



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20606-141
Saksbehandler: Kathrine Tellebon
Dato: 24.11.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Litle Nesttunvatn, Reguleringsplan, Arealplan-ID 70070000

Om planforslaget

Tippetue Arkitekter AS foreslår på vegne av Axer Eiendom AS detaljregulering for et område på Nesttun i Fana bydel, se Figur 1.



Figur 1: Til venstre er oversiktskart med planområdet vist med rød prikk. Til høyre er skråfoto mot nord med oversikt over dagens situasjon, deler av planområdet er markert med rød sirkel.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for at det kan etableres tre boligblokker innenfor felt BB1 og et bygg med kombinert formål næring og bolig i felt SF2. To eksisterende bygg i Sundts veg 5 og Nesttunvegen 101B må rives. Eksisterende bygg, Villa Holberg (felt B/T), skal bevares og rehabiliteres enten som boligbygg eller med bolig og tjenesteyting i første etasje. Totalt nytt bruksareal er 5425 m², der hoveddelen er avsatt til bolig. Maksimal gesimshøyde er på k+39,0.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018¹) er området avsatt til sentrumssone (S7), byfortettingssone (BY) og grønnstruktur, og omfattes blant annet av hensynssonene historisk senter Nesttun og faresone for 200-årsflom med klimapåslag. Planområdet inngår også i bestemmelsesområde #7 Historiske områder og omfattes av KPA § 38.3.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 20.12.2019². Saken ble levert til førstegangsbehandling 31.05.2021. Plan- og bygningsetaten (PBE) konkluderte i fagnotat 17.11.2021 med å avvise planforslaget³, da planforslaget ble vurdert å ikke tilfredsstillende overordnede mål om fortetting med kvalitet. Eksisterende kultur- og bygningsmiljø, kulturminner, landskap, terreng, blågrønn struktur og nabobebyggelse var ikke tilstrekkelig ivaretatt. Plankonsulent anmodet om at beslutningen ble forelagt bystyret for endelig avgjørelse, og PBE oversendte saken til Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling 25.11.2021. Byrådsavdelingen sendte saken i retur den 24.05.2022 som følge av manglende samsvar med KPA 2018 og at avslaget derfor ikke kan kreves fremlagt for bystyret, jmfør pbl. § 12-11 siste setning. Det ble i etterkant gjennomført flere møter mellom forslagsstiller, plankonsulent og PBE.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Forslagsstiller inviterte til et nabo- og informasjonsmøte 31.01.2024 i Fana kulturhus. Det ble sendt ut invitasjon via Altinn til naboer i forkant av møtet. Møtet ble ikke referatført.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 07.09.2024 – 22.10.2024. Det ble mottatt 3 private merknader, 16 høringsuttalelser og ingen innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 11.04.2025. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene, og materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende. Komplette planforslag til sluttbehandling ble mottatt 06.11.2025, etter flere runder med mangelfull planleveranse.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Protester mot byggehøyder, grad av utnyttelse, siktlinjer og skygge.
- Arkitektur, byform, hensyn til kulturmiljø og Villa Holberg.
- Byggenes utforming bør bearbeides.
- Utearealer må ha gode kvaliteter, tilpasses alle aldersgrupper og ha blågrønne kvaliteter.
- Trafikksikkerhet, trafikkskapning, parkeringsdekning og fremmedparkering.
- Tilkomst, dekke og veirett.
- Sykkelparkering.
- Sykkel- og gangforbindelser, trinnfrie snarvei.
- Grønnstruktur og overvann.

¹ [Temaside for KPA2018.](#)

² Dokumenter er tilgjengelig på saksnummer [201914996](#) (dokumenter registrert før 01.05.22) og [PLAN-2022/20606](#).

³ [Beslutning om at planforslag ikke fremmes.](#)

- Byggegrenser mot grønnstruktur, sikre buffer.
- Sikre rotsystem til hul eik og ivareta styvingstrær.
- Turtrasé langs Litle Nesttunvatn.
- Nesttunvegen 103 vurderer at planforslaget reduserer restutnyttelsespotensialet for eiendommen (gnr. 42, bnr. 220).

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og deler av det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Forholdet til overordnede planer

Planområdet omfattes av områdereguleringsplan for Nesttun sentrum fra 2005, og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, blandet sentrumsformål (S4), og friområde med turveg langs vannet. Disse føringene er ikke aktuelle siden arealutnyttelse i KPA 2018 gjelder foran eldre reguleringsplaner (01.01.2013) innenfor sone 1-3, jf. KPA 2018 § 2.4.2. PBE vurderer at foreslått arealformål er i tråd med KPA 2018, hvor de aktuelle tomtene er avsatt til sentrumsformål og byfortettingssone. Planområdet omfattes av hensynsone kulturmiljø historisk senter – Nesttun og bestemmelsesområde #7, historiske områder – Nesttun. Planområdet har en sentral beliggenhet med god tilknytning til kollektivtilbud, gang- og sykkelforbindelser.

Planforslaget innebærer høy utnyttelse, særlig med tanke på at planområdet ligger på en høyde rett ved Litle Nesttunvatn og gir fjernvirkning fra Nesttun sentrum og Litle Nesttunvatn. Planforslaget gir negative konsekvenser for kulturmiljø og naboer, og kan medføre privatisering av grøntområdet i sørøst. Fordeler og ulemper ved planforslaget belyses nærmere i fagnotatet.

Kulturmiljø, byggehøyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse

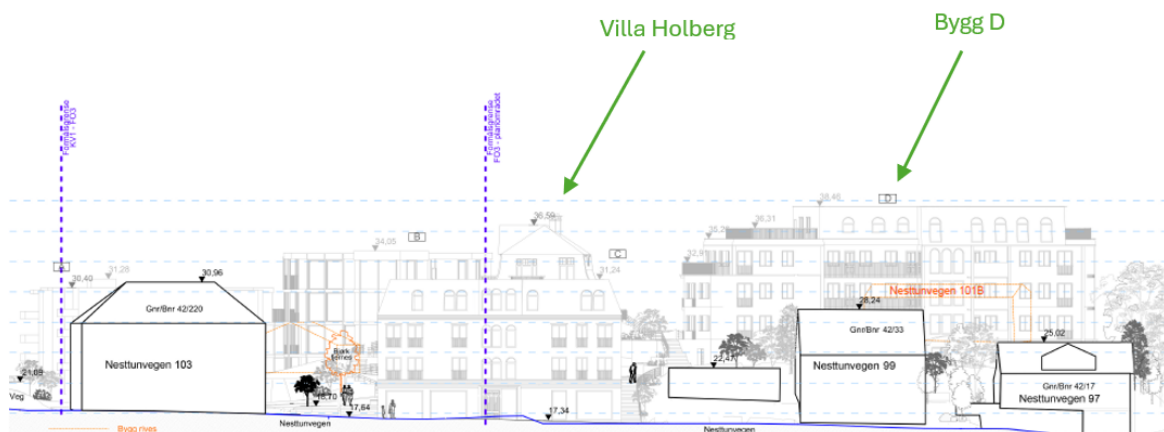
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er en boligblokk bygget i 2014 (Sundts veg 3), en arkitekttegnet enebolig fra 60-tallet (Sundts veg 5), Villa Holberg bygget i 1916 (Nesttunvegen 101A), en enebolig bygget på 60-tallet (Nesttunvegen 101B), to bygg i modifisert sveitserstil bygget i 1892 og 1899 som er SEFRAK-registrerte (Nesttunvegen 97 og 99), og et murbygg i 4 etasjer oppført i 1932 (Nesttunvegen 103). Nesttunvegen 101 er en branntomt og benyttes i dag til parkering. Villa Holberg foreslås bevart, mens eneboligene i Sundts veg 5 og Nesttunvegen 101B foreslås revet og erstattet med tre boligbygg (bygg A, B og D), se figur 2. På branntomten foreslås det nybygg med næring i 1. etasje og bolig i de tre øverste etasjene (bygg C).



Figur 2: Forslag til offentlig ettersyn sett fra sørøst til venstre. Foreliggende forslag sett fra nordvest til høyre.

Byggehøyder og hensynet til kulturmiljøet og Villa Holberg har vært et viktig tema gjennom planprosessen. I henhold til KPA § 38.3 skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø på Nesttun sikres og opprettholdes, og eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur. Villaen har mønehøyde på k+36,6. Bygg D foreslås med gesimshøyde på k+39,0 og er 2,4 meter høyere enn villaen (se figur 3). De øvrige nybyggene er lavere enn villaen. Foreslått bebyggelse vil endre silhuetten og utsikten for boliger på vestsiden av Litle Nesttunvatn. Byantikvaren har i forbindelse med sluttbehandlingen påpekt at høydevirkningen vil økes med de foreslåtte bestemmelsene for installasjoner, sikrings- og støygjerder, pergola samt møblering på tak (3.1.1.2 a og 3.1.1.2.b), og har anbefalt å sikre at disse skal være minimum 3 meter tilbaketrukket fra gesims. Forslagsstiller har ikke ønsket å ta dette til følge. De tekniske installasjonene skal maksimalt utgjøre 10 % av takflaten og vi er enige med Byantikvaren at disse bør være tilbaketrukket. Bestemmelse 3.1.1.2 a anbefales endret i tråd med dette, se vår anbefaling nedenfor.

Under følger vår vurdering av hvert bygg.



Figur 3: Snitt som viser sammenhengen i høyder mellom Villa Holberg og bygg D, samt høyden på bebyggelsen mot Nesttunvegen i forkant.

Bygg A og B (felt BB1)

Naboer i Sundts veg 3 (felt BB2) vil bli påvirket av foreslått bebyggelse når det gjelder utsikt og skyggelegging. Det har i planprosessen vært et viktig premiss at noe utsikt mot Litle Nesttunvatn bevares, og dette er sikret mellom bygg A og B. Naboer vil få reduserte solforhold sammenliknet med dagens situasjon, særlig på kvelden sommerstid. Vi vurderer at

foreslått plangrep ivaretar utsikt og solforhold for beboere i Sundts veg 3 i stor nok grad, og at endret situasjon for solforhold må kunne forventes i byfortetnings- og sentrumssonen på Nesttun.

I illustrasjonsplanen er det vist et areal med maks gesimshøyde på k+24,5 øst for bygg B. Dette arealet ligger utenfor byggegrensen i plankartet, og bestemmelsene åpner ikke for bebyggelse utenfor byggegrensen, med unntak av lette bygg som pergola og lignende.

Vi anbefaler endringer knyttet til bygg A som ses i sammenheng med tilpasningen til grønnstrukturen, se avsnitt *Grønnstruktur og naturmangfold*.

Bygg C (felt SF2)

Gatestrukturen langs Nesttunvegen forsterkes med bygg C, som er planlagt på dagens branntomt. Bygg C skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje med inngang fra Nesttunvegen. Boligformål er ikke tillatt på gateplan. Til offentlig ettersyn var det foreslått flatt tak, og Byantikvaren ga innspill om at bygget ikke var tilpasset den historiske bebyggelsen. Foreslått utforming er nå endret, blant annet med skrånende takform i tråd med innspill fra høringsinstanser og anbefaling fra PBE til offentlig ettersyn, se figur 4. Det er sikret kvalitetskrav til utforming av bygget i bestemmelsene, se bestemmelse 3.1.5.4 og 3.1.5.5. Etter offentlig ettersyn har Byantikvaren uttalt seg om bygget og vurderer at dette er mer tilpasset Nesttun enn til offentlig ettersyn, men at takvinkel og taktekke i form av skiferstein bør sikres i bestemmelsene. Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette, men har valgt å sikre båndtekkning. Vi er enige i Byantikvarens vurdering, og anbefaler en endring av bestemmelse 3.1.5.5 slik at dette sikres:

- **Bestemmelse 3.1.5.5 endres til: Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak med takvinkel mellom 30-65 grader og taket skal tekkes med båndtekkning, teglstein eller skifer. Det skal benyttes pusset mur i fasade. Fargepaletten skal være dempet og det skal være kontrast mellom takfarge og fasadefarge og mellom næringsetasje på gateplan og øvrige etasjer.**



Figur 4: Revidert utforming av bygg C. Forslag til offentlig ettersyn øverst. Foreliggende forslag nederst.

Bygg D (felt BB1)

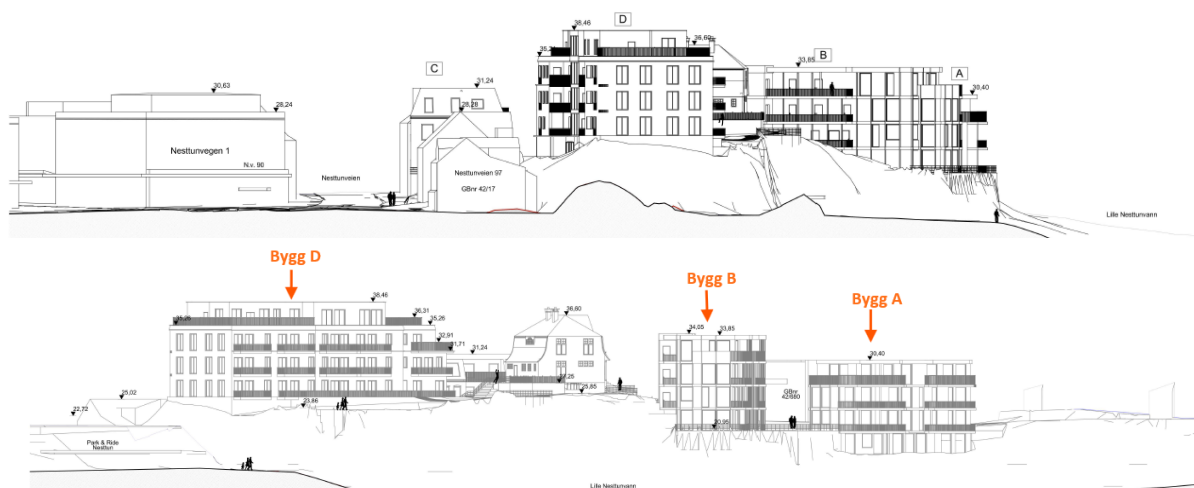
Til offentlig ettersyn ga både naboer og høringsinstanser innspill om at bebyggelsen bør reduseres, særlig høyden på bygg D. Temaet har vært viktig gjennom planprosessen, da bygg D blant annet gir fjernvirkning både mot Nesttun sentrum og fra Litle Nesttunvatn, se vedlegg fotomontasje, perspektiv datert 29.09.2025. Ved førstegangsbehandling aksepterte vi høyden på bygg D med en premiss om at høydevirkning måtte reduseres til sluttbehandling. I innlevert planforslag til sluttbehandling er det ikke sikret gode nok tiltak for å redusere byggets høydevirkning. Det fremstår fremdeles som ruvende og ikke tilpasset omgivelsene. Siden bygget ligger på en høyde blir det liggende langt over Nesttunvegen 97 og 99, og særlig fra Nesttun sentrum vil bygget oppleves massivt, se figur 5. Bygget er høyere enn Villa Holberg og byggene på den andre siden av Nesttunvegen. Vi vurderer at foreslått høyde er i strid med KPA 2018 § 38.3.1 *Historiske områder*, hvor eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder. Vi anbefaler derfor å redusere høyden på bygg D med en etasje, samtidig som avtrappingen i toppetasjen beholdes. Vi foreslår følgende endringer i plankart og bestemmelser:

Plankart:

- *Gesimshøydene til bygg D i felt BB1 reduseres fra GH k+39,0 til GH k+36,0 og fra GH k+36,0 til GH k+33,0.*
- *%-BRA i felt BB1 reduseres i henhold til endringene.*

Bestemmelser:

- *3.1.1.2.b endres til: «Sikkerhetsgjerde i samsvar med teknisk forskrift samt ev. støygjerde, pergola, lekeinstallasjoner og møblering på takterrasse: maksimalt 2,5 meter over regulert byggehøyde GH k+27,5 for bygg A, GH k+31,5 for bygg B og GH k+33,0 for bygg D. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims.»*
- *3.1.3.2 endres i henhold til redusert antall boenheter.*
- *3.1.3.2.c endres til: «Bygg D skal utformes med en vertikalitet i fasade, som bryter fasadeløpet. **Maksimalt 5 % av fasaden kan dekkes med plater.** Bygget sin sørlige del skal tilpasse seg Villa Holberg med tanke på materiale, farge og nedtrapping. **Nedtrapping vist i illustrasjonsplan** (datert 04.11.2025) **for byggets sørlige del er bindende for nedtrapping, og skal maksimalt ha GH k+31,0.** Over gesimshøyde tillates det sikkerhetsgjerde samt ev. støygjerde i samsvar med teknisk forskrift.»*



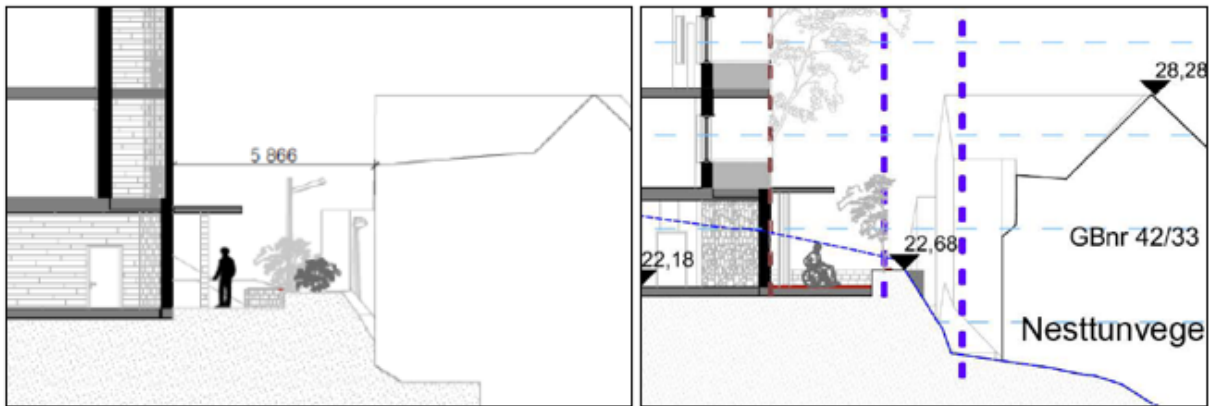
Figur 5: Fasadeoppriss sett fra nord øverst, fra vest/Lille Nesttunvatn i midten og fotomontasje sett fra Nesttunvegen nederst.

Nesttunvegen 97 og 99 (Felt SF3)

Bevaring kulturmiljø er videreført som hensynssone for Nesttunvegen 97 og 99. Avstanden mellom bygg D og nabobebyggelsen langs Nesttunvegen har vært et viktig tema i planprosessen, da den opprinnelig ble foreslått på under 3 meter. Denne ble økt til minimum 5,5 meter til offentlig ettersyn. Bygg D medfører at bebyggelsen får redusert solforhold ved vårjevndøgn kl. 15 og kl. 18, og blir fullstendig skyggelagt på enkelte tidspunkt 20. mai og ved sommersolverv. Vi vurderer at foreslått avstand til nabobebyggelsen kan aksepteres. Til offentlig ettersyn viste snittene mur og vegetasjon som buffer mellom byggene, se figur 6. I foreliggende planforslag fremgår det av snittene at gangarealet er utvidet, det er åpnet for sykkelparkering og muren vil delvis gå inn i felt GN1, noe bestemmelsene ikke åpner for. I tillegg er det åpnet opp for å øke bredden på takoverbygget til inngangspartiet fra 1,7 til 2 meter. Nesttunvegen 99 har en gesimshøyde på k+23,8, og med kun 5,5 meter avstand mellom byggene og en høydeforskjell på inntil 15 meter anbefaler vi at det sikres en grønn buffer med buskvekster, minimum 1 meter fra formålsgrensen til felt BB1, for å redusere virkningen av innsyn.

Bestemmelser:

- Ny bestemmelse 3.1.3.2.g: «Det skal etableres en grønn buffer med minimum 1 meter bredde langs gangtilkomsten/inngangspartiet øst for bygg D, inntil felt o_GN. Bufferen skal beplantes med vegetasjon som gir skjerming.»



Figur 6: Snitt som viser rommet mellom bygg D og SF3 til offentlig ettersyn til venstre. Snitt fra foreliggende planforslag til høyre. De to blå linjene viser formåls grensene til grønnstruktur felt GN1.

Villa Holberg

I planforslaget er det lagt opp til å bevare villaen i Nesttunvegen 101A (felt B/T), som er et trehus i jugendstil fra 1916. Villaen og deler av uteoppholdsarealet mot vest er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø, og er en viktig formidler av Nesttuns tidsdybde og historiske utvikling. En stor del av murene rundt villaen er sikret bevart i plankartet. Murer som ikke kan bevares, skal flyttes og etableres på nytt innenfor hensynssonen, se bestemmelse 4.2.5. Mot sluttbehandling har Byantikvaren gitt tilbakemelding om at hensynssonen i KPA 2018 bør videreføres i denne planen, men forslagsstiller har ikke tatt dette til følge. Vi anbefaler at hensynssonen utvides til å følge utstrekningen i KPA 2018, og at det legges inn en bestemmelse knyttet til hensynssonen om at bygninger i felt BB1 og BB2 skal tilpasse seg kulturmiljøet:

Plankart:

- *Utsrekningen til hensynssone kulturmiljø (H570) innenfor planområdet skal følge utstrekningen til samme hensynssone i KPA 2018.*

Bestemmelser:

- **4.2.1 endres til: «Hensynssone H570 omfatter felt BB1-BB2, felt B/T, felt SF1-SF3, f_RA og samtlige samferdselsformål. For eksisterende bebyggelse i felt SF3 (Nesttunvegen 97 og 99) og felt B/T (Villa Holberg) skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes.»**
- **4.2.4 endres til: «Bebyggelse i SF1, SF3 og B/T tillates kun ombygd eller utbedret under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til eksisterende konstruksjoner, målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.»**
- **Ny bestemmelse 4.2.6: «Bygninger i felt BB1 og BB2 kan ombygges eller utbedres dersom eksteriøret tilpasser seg kulturmiljøets målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger.»**

Planforslaget åpner for at Villa Holberg enten kan beholdes som rent boligformål med to boenheter, eller med én boenhet og tjenesteyting (bevertning, kafé med utsalg eller småskala handel) i første etasje. PBE er positiv til blandet formål for Villa Holberg, og vurderer at bevertning, kafé eller småskala handel vil tilgjengeliggjøre Villa Holberg for nabolaget. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke er tillatt med pub for å hindre konflikter mellom eventuell næring og beboere.

Fana kulturhus ligger i gangavstand til planområdet. Vi er ikke kjent med at det er et behov for areal og lokaler til frivillighet, kultur eller idrettsaktiviteter i nærmiljøet. Til offentlig ettersyn vurderte vi at Villa Holberg ville være mest aktuell til slik bruk, men det kom ikke innspill om behov for lokaler til slik aktivitet.

Uteoppholdsareal

For krav til uteoppholdsareal er det to scenarier, avhengig av om det blir næring i Villa Holberg eller ikke. Dersom villaen kun benyttes til bolig foreslås det totalt 47 boenheter, og utearealet ved villaen vil benyttes til privat og felles uteoppholdsareal. Dersom det blir næring i første etasje, reduseres totalt antall boenheter til 46, og arealet avsatt til bestemmelsesområde #2 i plankartet vil kunne brukes som uteareal for næringsfunksjonen.

For å sikre en god sameksistens med planlagte boliger, er det viktig at kantsonene mellom uteareal tilknyttet næring i felt B/T og uteoppholdsarealene for boligene er gode nok. Vi har ved flere anledninger bedt om at kantsoner rundt Villa Holberg og utforming av uteområdene rundt bygget må tydeliggjøres. Vi anser dette som godt løst for privat uteoppholdsareal i nord, der høydeforskjell sørger for god overgang. Vi har stilt spørsmål om arealet sør for villaen i scenarioet med bolig vil kunne telles med som felles uteoppholdsareal og at privatisering hindres. Forslagsstiller har lagt inn vegetasjon rundt boligens private uteoppholdsareal i illustrasjonsplanen og viser til fellesbestemmelse 2.3.5 for hele planområdet som sikrer skjermingstiltak mot private uteoppholdsareal. Vi vurderer at dette er godt nok sikret.

Planforslaget oppnår mengdekravet til uteoppholdsareal i KPA 2018 i begge scenarier, se planbeskrivelsen kapittel 4.4. Som vist i vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner datert 19.12.2024 oppnås imidlertid ikke krav til fire timer sol på halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn. For scenario med boliger i Villa Holberg oppnås sol kl. 11-14 og kl. 18. I scenario med tjenesteyting er det vist at kravet kun oppfylles kl. 12-14 og kl. 18. Med de foreslåtte reduksjonene av boenheter i bygg D og A, vil kvalitetskravene trolig kunne oppfylles.

Det er foreslått private takterrasser på bygg A, B og D. Takterrassene på bygg A og B er foreslått mot Little Nesttunvatn, og ligger en etasjehøyde lavere enn maksimal gesimshøyde for byggene. På bygg D er det foreslått takterrasse mot nord, vest og sør. Gesimshøydene for takterrassene er sikret i plankart og i bestemmelse 3.1.1.2.b. Sikkerhets- og støygjerde, pergola, lekeinstallasjoner og møblering på takterrasse er tillatt maksimalt 2,5 meter over regulert byggehøyde. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims. Vi vurderer at takterrassene på bygg A og B er beskjedne, og i liten grad vil påvirke høyde- og fjernvirkninger. Takterrassen på bygg D påvirker i større grad høyder og fjernvirkning, men vi vurderer at dette er akseptabelt sett i sammenheng med vår anbefaling om reduksjon av bygg D.

Bokvalitet

Det er sikret i bestemmelsene at nye boenheter skal ha bruksareal på minst 35 m² + bodareal. Maks 20 % av nye boenheter kan ha bruksareal under 50 m². Til offentlig ettersyn var det foreslått at minst 50 % av de nye boenhetene skulle ha et bruksareal på minimum 80 m², noe som er høyere enn minstekravet i KPA 2018. Vi var positive til dette. I etterkant av

offentlig ettersyn nedjusterte forslagsstiller antallet til 10 %. Vi har anbefalt at minimumskrav om 20 % i KPA sikres, og forslagsstiller har imøtekommet dette jf. bestemmelse 3.1.1.3.b.

Grønnstruktur og naturmangfold

Litle Nesttunvatn er en del av både Nesttunvassdraget, og et sammenhengende friluftsområde som vurderes å være en viktig kvalitet for Nesttun. I temakart for blågrønne strukturer er det vist en blågrønn forbindelse øst for Litle Nesttunvatn, og en økologisk korridor rundt hele vannet. Nybyggene er plassert slik at de overholder byggegrensen langs vassdrag på 10 meter i byfortettingssone, jf. KPA 2018 § 6.2.2. Sammenliknet med områdereguleringsplan for Nesttun sentrum regulerer foreliggende planforslag et større areal til grønnstruktur, da formålsgrensen for grønnstruktur er utvidet flere steder, se figur 7.

Naturmangfoldkartlegging

Det er gjennomført en vurdering av naturmangfoldet i området, se naturmangfoldrapport MU2023. Vurderingen er hovedsakelig gjort på bakgrunn av feltarbeid i planområdet 12.10.2023 og data i Artskart og Naturbase, samt informasjon fra naturmangfoldrapport fra 2020.

Under feltarbeid ble det registrert en hul eik nordøst i planområdet. Eika inngår som utvalgt naturtype og har svært stor verdi. I Artskart er blant fiskemåke (VU) og tyrkerdue (NT) registrert som hekkende ved Litle Nesttunvatn. Litle Nesttunvatn vurderes som økologisk funksjonsområde for fiskemåke og er vurdert til å ha stor verdi. Det er registrert en rekke trær i eller nært området avsatt til BB1, som ask

(EN), bjørk og en yngre sommereik. Sørøst for Litle Nesttunvatn er det registrert blant annet ung skog med ask (EN), gråor og selje, og langs Litle Nesttunvatn er det noe sumpvegetasjon med små bestander av strandrør og brei dunkjelve. Sistnevnte er ikke rødlistet, men er lokalt og regionalt ganske sjelden. Det er også registrert flere fremmede arter i planområdet. Planområdet utenom Litle Nesttunvatn og den hule eika er vurdert å ha noe verdi ettersom området består av «vanlige arter og deres funksjonsområde».

I naturmangfoldrapporten er det vurdert at utbyggingen vil forringe den hule eika, og utbyggingen er vurdert å gi noe konsekvens. For Litle Nesttunvatn vil utbyggingen forstyrre fuglelivet og forringe noe av naturmangfoldet, dette vurderes å gi noe konsekvens for naturmangfold. For resten av planområdet vil tiltaket forringe noe av naturområdet, og gir ubetydelig konsekvens for naturmangfold. Samlet sett gir utbyggingen noe konsekvens for naturmangfoldet. Se avsnitt *Vurdering etter Naturmangfoldloven* for foreslåtte tiltak.

Turtrasé langs Litle Nesttunvatn

I områdereguleringsplanen for Nesttun sentrum er det regulert en turtrasé langs Litle Nesttunvatn, denne er også vist i blågrønt temakart som fremtidig turtrasé. Til offentlig

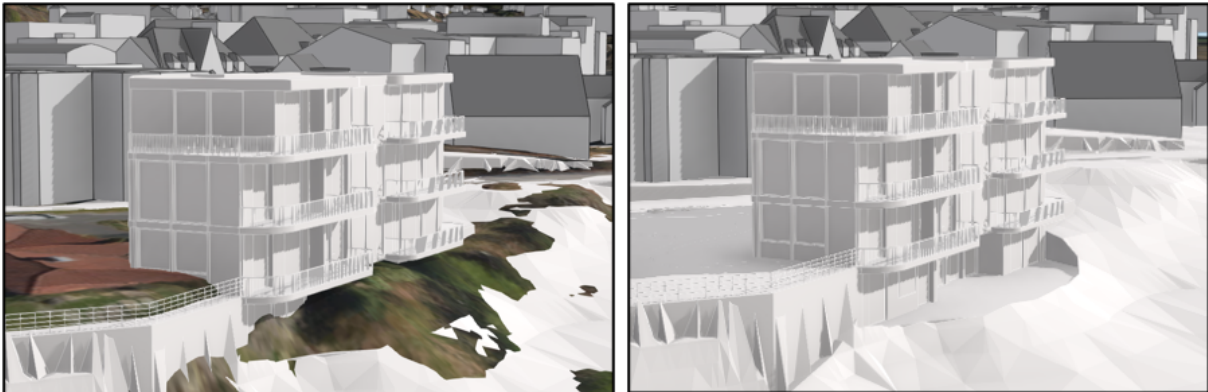


Figur 7: Figurer vist med lilla omriss langs ytterkant av felt BB1 markerer områder som er regulert til frittliggende bebyggelse i områdereguleringsplanen for Nesttun sentrum fra 2005, men som er foreslått regulert til grønnstruktur i denne planen.

ettersyn var ikke konsekvensene av å etablere tursti vurdert i naturmangfoldrapporten fra 2023, og intensjonen om å forbedre allmennhetens tilgang til området fra områdereguleringsplanen var ikke videreført. Høringsinstanser som Statsforvalteren, Naturvernforbundet Hordaland og Birdlife Norge avd. Hordaland er positive til at turstien ikke er videreført. Nesttunvassdragets venner ønsker derimot at det legges til rette for gangvei langs østsiden av vannet. Vi vurderer at hensynet til naturmangfoldet i området bør veie tungt, og slutter oss til at det ikke reguleres tursti langs Litle Nesttunvatn i planforslaget.

Bygg A og hensynet til grønnstrukturen

Den nye bebyggelsen vil påvirke opplevelsen av vannet og grønnstrukturen, og vil til en viss grad forringe opplevelseskvaliteten av området for allmennheten. Gjennom planprosessen har det vært særlig fokus på at bygg A ikke må gå for langt ned mot grønnstrukturen. Vi har bedt om at byggegrensen forholder seg til eksisterende mur, noe forslagsstiller har tatt til følge. Til offentlig ettersyn var det sikret at privat uteoppholdsareal i plan 1 i bygg A skulle løses innenfor byggegrensen og at det skulle oppføres tett rekkverk i tre uten port/åpning mot grønnstruktur for å hindre privatisering i størst mulig grad. Det var foreslått å åpne for at balkonger kunne krage ut over byggegrensen inntil 1,7 meter i plan 2, 3 og 4, noe vi var kritiske til av hensyn til grøntområdet. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme vår anbefaling om inntrukne balkonger, og for plan 1 er det ikke lengre sikret at det skal oppføres tett rekkverk uten åpning mot grønnstruktur, se figur 8 og 9. Det er i stedet foreslått vegetasjonsbuffer på minimum 2,5 meter fra byggegrense mot offentlig grønnstruktur på bakgrunn av innspill fra Bymiljøetaten.



Figur 8: Utsnitt fra 3D-modell som viser bygg A med eksisterende terreng til venstre, og foreslått ny situasjon til høyre.



Figur 9: Utsnitt fra perspektiver som viser utforming av første etasje mot grønnstrukturen ved Litle Nesttunvatn i bygg A.

I sluttbehandlingen har Plan- og bygningsetaten vurdert bygg A på nytt. Vi stiller spørsmål ved bokkvaliteten for beboere i plan 1. Vi er også kritiske til å løse skillet mellom privat uteoppholdsareal og den offentlige grønnstrukturen med en vegetasjonsbuffer 2,5 meter fra byggegrensen, da arealet mellom byggegrensen og vegetasjonsbufferen vil bli privatisert. Utbygging av plan 1 vil også kreve en del terrenginngrep. Selv om bygget forholder seg til byggegrensen som vi har anbefalt, blir dette utfordret av unntak fra byggegrensen for plan 2-4 og foreslått løsning for privat uteoppholdsareal i plan 1. Vi anbefaler derfor at plan 1 utgår og foreslår gulvnivå på nederste etasje som ikke krever samme terrenginngrep. En slik endring medfører en reduksjon i antall boenheter. Vi anbefaler videre at balkonger i plan 2-4 skal være inntrukne av hensyn til grønnstruktur og opplevelseskvaliteten for allmennheten. De deler av bestemmelse 3.1.3.2.d som gjelder balkonger i plan 2-4 og privat uteoppholdsareal i plan 1 i bygg A anbefales slettet. Se vår anbefaling til endring i bestemmelse 3.1.3.2.d. nedenfor.

I sluttbehandlingen har forslagsstiller også foreslått en utvidelse av kjelleretasjen i bygg A utenfor byggegrensen, vist som bestemmelsesområde #4. I sammenheng med foreslått endring av plan 1, anbefaler vi at dette utgår.

Plankart:

- *Bestemmelsesområde #4 tas ut av plankartet.*

Bestemmelser

- **Ny bestemmelse 3.1.3.2.f:** «Overkant gulv for bygg A i nederste etasje skal være på $k+20,65$. Det tillates et slingringsmonn på $\pm 0,5$ meter.»
- **3.1.3.2.d endres til:** «For bygg A kan takoverbygg i forbindelse med inngangsparti krage ut over byggegrensen med inntil 2,3 meter.»
- **3.1.3.2 endres i henhold til redusert antall boenheter.**
- **Bestemmelse 5.4 om bestemmelsesområde #4 utgår.**

Vurdering etter Naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet består av både uberørt natur og bebyggelse. For artsgruppene karplanter, sopp og fugl er området godt kartlagt, men insektfaunaen er ikke kartlagt, se naturmangfoldrapport. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å gjøre vurderinger i samsvar med naturmangfoldlovens § 8.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Sårbare arter som fiskemåke kan være utsatt for negativ belastning som følge av planforslaget. Vi vurderer at påvirkningen er midlertidig under bygge- og anleggsperioden, det er stilt krav til avbøtende tiltak, og tiltaket antas å gi liten økning av samlet belastning.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Området er kartlagt i 2020 og 2023. Vi vurderer at potensialet for flere forvaltningsinteressante naturtyper og arter er begrenset, og at føre-var-prinsippet får begrenset betydning i vurdering av planen.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er stilt krav i bestemmelsene om at sprengningsarbeid i planområdet ikke er tillatt i tidsperiode mai til juli grunnet hekking av fiskemåke i tilgrensende naturområde. Hul eik er ivare tatt med hensynssone særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (H560) og formål grønnstruktur, og det tillates ikke tiltak eller graving innenfor hensynssonen. Det er en rekke trær i, eller nært området som reguleres til BB1. Trærne i feltet er ikke sikret bevart i planforslaget, men eksisterende vegetasjon og trær som må fjernes, og som egner seg til revegetering, skal flyttes til egnet areal innenfor planområdet. Trærne i o_GN er sikret gjennom arealformålet. For å unngå inngrep i grønnstrukturen, er det foreslått rigg- og anleggsområde innenfor bestemmelsesområde #1, som dekker felt BB1, ubebygde del av B/T, f_RA, f_V3 og f_T.

Det er stilt krav om at det ved søknad om igangsettingstillatelse skal legges ved tiltaksplan for å sikre at det ikke skjer negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til Little Nesttunvatn i bygge- og anleggsfasen. Tiltakshaver skal dekke eventuelle kostnader knyttet til disse tiltakene.

PBE vurderer at det er sikret gode tiltak for å sikre miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i planforslaget. Den hule eika vil likevel kunne forringes noe, og vi vurderer at konsekvensene av økt menneskelig aktivitet i seg selv vil gi noe negativ konsekvens for naturmangfoldet, særlig for fugl.

Samferdsel og mobilitet

Adkomst, renovasjon, parkering og varelevering har vært viktige tema gjennom planprosessen. Sundts veg er en samleveg som gir tilkomst til boligområder vest for Nesttun sentrum, inkludert nye utbyggingsområder i Skjoldnes og Skiparviken. Det er ikke vurdert behov for å endre kryssutforming eller kjøremønster.

Til offentlig ettersyn ga Vestland fylkeskommune innspill om at de er enige i vurderingene av krysskapasitet i Nesttunvegen og Sundts veg, men at dagens utforming med sambruksareal (shared space) må sikres i bestemmelsene. VLFK ga også innspill om å sikre rullevennlig dekke i kryssområdet over Sundts veg langs Nesttunvegen. Dette er tatt til følge og sikret i bestemmelse 3.2.1.1. Statens vegvesen har ikke innvendinger mot at det legges til rette for foreslåtte prosjekt, men fraråder videre utbygging lenger innover i Sundts veg i mer bilbaserte områder.

Gange

Planområdet ligger i gåavstand til Nesttun sentrum. Trafikksikkerheten for gangaksene til viktige målpunkt er vurdert som god, se trafikkanalyse datert 16.02.2024. Planforslaget sikrer nye forbindelser; trapp nord for bygg C med minst 2 meter fri bredde og trillefelt/rampe tilpasset sykkel og barnevogn i bestemmelsesområde #3, og et trinnfritt areal ved torget med rullbart dekke i felt SF1. Sistnevnte er ikke sikret opparbeidet. Vestland fylkeskommune ga innspill til offentlig ettersyn om at det bør knyttes rekkefølgekrav til snarvegen og vi har anbefalt at merknaden tas til følge. Forslagsstiller har ikke imøtekommet innspill. Vi kan akseptere at dette arealet ikke kreves opparbeidet, da en enkelt kan benytte fortauet o_FO1 eller heis i bygg C, og tilkomsten i felt f_V3 er for bratt til å nå kravene til universell utforming.

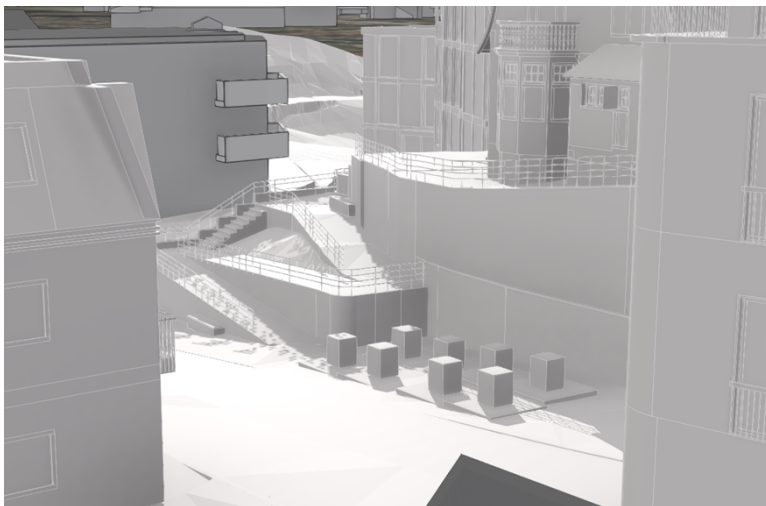
Universell utforming

Det oppnås ikke universell utforming i hele planområdet, hovedsakelig grunnet at adkomstvei (f_V2 og f_V3) ikke oppnår helning på 1:15 (se figur 10). Dette er redegjort for i kap. 4.5 i planbeskrivelsen. Det er i bestemmelsene sikret at alle boliger skal ha tilkomst som er universelt utformet til minst ett område for felles uteoppholdsareal og/eller lekeområde.

Universelt utformet adkomst til parkeringskjeller vil for bygg C være via østsiden av bygg D. For bygg A vil dette være gjennom heis i bygg B, via uteoppholdsarealet til bygg D, heis i bygg D. Bygg B vil ha tilsvarende løsning. Universelt utformet adkomst til renovasjonsløsningen oppnås for bygg C. For bygg A og B vil dette være via heis i bygg B, videre via uteoppholdsarealet, heis i bygg D og deretter via østsiden av bygg D. Ny rampe på østsiden av Villa Holberg kan benyttes (se figur 11), men det er uklart om denne strekningen av f_V3 oppnår helningskravet, eller om dette baserer seg på at teknisk forskrift åpner opp for at kortere strekninger kan ha en helning på 1:10. For å oppnå helningskrav på 1:15 i f_V3 må bygg D senkes, som medfører ekstra terrenginngrep og utfordringer med hvordan bygg C treffer terrenget mot vest. Det er vurdert at dette ikke er hensiktsmessig. Foreslått løsning for universell utforming er ikke optimal, men kan aksepteres grunnet de topografiske forholdene innenfor planområdet.



Figur 10: Utsnitt for planbeskrivelsen. Grønne linjer viser forbindelser med helning på minimum 1:15.



Figur 11: Utsnitt fra 3D-modell som viser renovasjonsløsning med mur og rampe ned fra Villa Holberg.

Sykkel

Både Nesttunvegen og Sundts veg ligger inne som del av øvrig definert sykkelnett i sykkelstrategien⁴, men det har ikke vært vurdert eller gitt innspill om å regulere egne sykkelløsninger i dette planforslaget. Sykkelparkeringsdekning er foreslått i henhold til minstekravet i KPA 2018 på 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig og minst 12 parkeringsplasser per 1000 m² BRA næring for felt B/T og SF2 samlet. Det kan etableres felles sykkelparkering i bygg B og D, med lett adkomst via rampe/heis eller i forbindelse med inngangsparti. Det foreslås også etablert sykkelstativ langs østfasade av bygg D. I parkeringskjeller i bygg D skal det etableres et fellesanlegg for sykkelvask- og reparasjon, se bestemmelse 3.1.1.5.d. Det er sikret plassering av gjesteparkering ved bygg A og D, se bestemmelse 3.1.1.5.e.

Ved innsendelse til sluttbehandling har forslagsstiller justert bestemmelsen knyttet til parkeringsplasser som skal være dimensjonert for sykkelvogn/lastesykler. Andelen var minimum 30 % til offentlig ettersyn, og er nå redusert til minimum 10 %, se bestemmelse 3.1.1.5.b. Dette begrunnes med at dette er plasskrevende og at det vil redusere kvaliteten og bruken av øvrige felles- og uteområder samt gi en ineffektiv arealutnyttelse. Planforslaget innebærer 95 sykkelparkeringsplasser for bolig og 4 plasser for næringsandelen. En andel på 30 % innebærer ca. 30 plasser for sykkelvogn/lastesykler, og 10 % utgjør ca. 10 plasser. Med utgangspunkt i planens plassering på Nesttun og tilgang til gode sykkelforbindelser, anbefaler vi at dette oppjusteres til minimum 20 %.

Bestemmelser

- 3.1.1.5.b om andel sykkelparkeringsplasser som skal være dimensjonert for sykkelvogn/lastesykler endres fra 10 % til **20 %**.

Kjørbar adkomst

Adkomst til parkeringsanlegg og renovasjonsløsning er foreslått via dagens avkjørsel på gnr. 42 bnr. 220 i Sundts veg, f_V2. Redusert sikt i avkjørselen gir risiko for mulig konflikt mellom kjørende og myke trafikanter. Derfor foreslås adkomsten utformet som et gatekryss med stram utforming, som fører til fartssenkning både ved inn- og utkjøring, se vedlagt teknisk notat for veg datert 06.05.2024. For å gi kjørbare adkomst til bygg A og B, samt oppstillingsplass for brannbil, er det foreslått å utbedre avkjørsel i vest, f_V1. Det tillates ikke parkering, foruten én HC-parkeringsplass sør for bygg A. Utvidelsen av adkomst f_V1 omfatter areal som er avsatt til grønnstruktur i KPA2018. Etter en helhetsvurdering har vi akseptert foreslått løsning for avkjørsel f_V1, siden det kun er HC-parkeringsplassen som vil skape trafikk, og arealet som omreguleres fra grønnstruktur til vegareal er begrenset. I likhet med Bymiljøetaten har vi stilt spørsmål ved den regulerte vegbredden i felt f_V1. Foreslått vegbredde på ca. 5,8 meter er unødvendig bred, og vi har bedt om at formålet skrenkes inn. Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette, men har påført regulert kant kjørebane (sosi-kode 1223) på 4 meter i plankart.

Bilparkering

Foreslått parkeringsdekning til sluttbehandling er uendret siden offentlig ettersyn, og er maks 0,4 parkeringsplasser per 100 m² bolig, løst i anlegg under bygg D. Dette er i tråd med

⁴ [Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030](#).

minstekravet for sentrumssone i KPA 2018, men noe under minstekravet på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig i byfortettingszone (BY). Til offentlig ettersyn vurderte vi at parkeringsdekningen burde reduseres ytterligere, og ba om innspill på foreslått dekning. Både Statens vegvesen og Statsforvalteren støtter lavere parkeringsdekning, men forslagsstiller har ikke ønsket å redusere parkeringsdekningen. Det er lagt inn makskrav fremfor absolutt krav i tråd med innspill fra Statens vegvesen, for å sikre større fleksibilitet til byggesak. Det er ikke foreslått parkering i tilknytning til næringsarealene, noe vi slutter oss til med tanke på at størrelsen på lokalene er beskjedne og ligger i nærheten av et svært godt kollektivtilbud.

Planområdet ligger med kort avstand til Nesttun sentrum og svært godt kollektivtilbud. Det er også tilgjengelig to delebiler i parkeringshus nord for planområdet og enkeltstående delebiler ved Birkeland kirke, Nesttunbrekka og i Ankervegen på Hop. Parkeringsdekning i prosjektet vurderes til å være på et passende nivå. Høyere parkeringsdekning vil tilføre mer trafikk til krysset Nesttunvegen-Sundts veg og gi økte terrenginngrep. Lavere parkeringsdekning kan gi problemer med fremmedparkering. Vi slutter oss derfor til foreslått parkeringsdekning.

Til sluttbehandling har forslagsstiller sett behov for å utvide parkeringskjelleren under bygg D, og har i den forbindelse sikret at denne kan legges inntil 1,7 meter utenfor byggegrensen mot vest i felt BB1. Hensikten er å kunne realisere SmartPark-system. Utvidelsen vil medføre økte terrenginngrep. Det er ikke redegjort for konsekvensene av utvidelsen. Vi har akseptert foreslått endring, da det ikke vil medføre visuell konsekvens for kulturmiljøet.

Renovasjon

Løsning for renovasjon har vært en krevende problemstilling gjennom planprosessen. Tidligere i prosessen har renovasjon blant annet vært foreslått i areal avsatt til grønnstruktur i KPA 2018, se kapittel 4.1 i planbeskrivelsen. Etter en helhetsvurdering har PBE anbefalt å løse renovasjon med adkomst via dagens avkjørsel i Sundts veg. Det legges opp til at renovasjonsbil kjører inn på snuhammer sør for bygg C (SF2) og rygger opp langs bygg C før tømning, se figur 12. Etter tømning kjører renovasjonsbilen ut til Sundts veg.

Foreslått renovasjonsløsning innebærer opptil 8 nedgravde bunntømte containere i felt f_RA, og er felles for felt BB1, BB2, SF2 og B/T. Prosjektets kapasitetsbehov slik det er beskrevet i renovasjonsteknisk plan er 7 containere, men det er satt av areal til 8 stk. I renovasjonsteknisk plan er det tatt utgangspunkt i 44 boenheter i felt BB1 og SF2, og ikke 47 som det nå foreslås. Til byggesaken må det derfor vurderes om det må anlegges 8 containere. Renovasjonsanlegget er dimensjonert for at leilighetsbygget i Sundts veg 3 (BB2) kan benytte seg av løsningen, og det er sikret i bestemmelse 3.1.6.2 at felt BB2 skal tilknyttes renovasjonsanlegg- og løsning innenfor f_RA. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til



Figur 12: Foreslått renovasjonsløsning og kjøremønster i planforslaget.

at felt BB2 skal tilkobles renovasjonsløsningen, men vi vurderer at samkjøring av renovasjonsanlegg vil være positivt for sameiet i Sundts veg 3, da bruk av bunntømte containere vil frigjøre areal som i dag benyttes til oppbevaring av bosspann.

Forslagsstiller vurderer at planlagt næringsareal i SF2, og eventuelt Villa Holberg, har begrenset omfang. Næringsareal vil trolig fylles med kontor eller mindre bedrifter som ikke genererer spesialavfall. Renovasjonsløsningen er derfor dimensjonert for bolig og næring med husholdningsnær avfallsstrøm, der det beregnes at 140 m² næringsareal skaper avfall tilsvarende 1 boenhet, se renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024. Eventuell næring med ikke-husholdningsnær avfallsstrøm krever egen ordning. Vi vurderer at det er positivt at renovasjonsløsningen er dimensjonert for avfall fra næringsformål i planen.

En forutsetning for at vi kan anbefale renovasjonsløsningen er at utformingen av snuarealet (felt f_T) mot Nesttunvegen fremstår som en gate. Passasjen mellom bygg C og Nesttunvegen 103 må være åpen, tydelig og trafikksikker, da det blir en viktig inngangssituasjon for beboere. Utforming og materialbruk for torget (felt f_T) er omtalt i bestemmelse 3.2.3. Vi vurderer at utforming er godt nok løst.

Varelevering

For varelevering til felt SF2 kan oppstilling være på torget/snuhammer (felt f_T) eller i f_V3, sistnevnte vil hindre trafikk ut fra parkeringsanlegget i en begrenset periode. Varer kan enten trilles via heis i bygg C til næring på gateplan, eller til hovedinngang på gateplan langs Nesttunvegen via torget. Varelevering til Villa Holberg er foreslått via universelt utformet gangveg opp til Villa Holberg eller via bygg D. For å sikre minimal bruk av avkjørselen (f_V1), er det sikret i bestemmelse 3.2.1.2 at varelevering ikke tillates via f_V1 etter vår anbefaling til offentlig ettersyn.

Privatrettslige rettigheter

Både adkomst og deler av snuhammer er regulert på annen persons eiendom. Planforslaget er derfor avhengig av privatrettslige avtaler for at planen skal være gjennomførbar. Eiere av gnr. 42, bnr. 220 og gnr. 42, bnr. 860 har gitt innspill om at de privatrettslige rettighetene ikke er på plass⁵. Forslagsstiller er uenig i dette⁶. Konflikter om privatrettslige forhold knyttet til adkomst/renovasjon på annen persons eiendom må løses av forslagsstiller, og er ikke vektlagt i vurderingen av løsningene i planforslaget. Vi fremmer planforslaget fordi vi vurderer at løsningene for renovasjon og adkomst er de beste av alternativene som har vært vurdert i prosessen.

Støy

Planforslaget åpner for støy på fasade som tilsvarende rød støyzone for bygg C, som ligger i sentrumssone (S8). Vi vurderer at det er ønskelig at bygg C bygger opp under Nesttunvegen som en gate. Med bakgrunn i bestemmelse § 22.3.1 i KPA 2018, og forutsetningene for utvidede avvik i § 22.3.3, vurderer vi at grenseverdien for støyutsatt side kan økes til inntil Lden = 68 dB. Planforslaget åpner også for støy på fasade på Lden = 59 dB, som tilsvarende gul støyzone, for bygg A, B og D. Forutsetningene for at unntak kan aksepteres er blant annet at minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom skal ha minst ett vindu

⁵ PLAN-2022/20606 dok.nr. 109, 114, 125 og 134.

⁶ PLAN-2022/20606 dok.nr. 104, 105, 108, 121, 135 og 137

som kan åpnes mot stille side, se bestemmelse 2.7.1 og 2.7.2. Støyrapport datert 20.02.2024 viser at uteoppholdsarealene får tilfredsstillende støynivå. Private uteoppholdsareal for alle boenheter får tilfredsstillende støynivå, med forutsetning om akustisk tette støyskjermede rekkverk på minimum 1,2 meter mot øst, sør og nord for bygg D. Vi vurderer at dette kan aksepteres. Støyproblematikken vurderes til å være tilfredsstillende løst i planforslaget.

Risiko og sårbarhet

Det er gjort beregninger for flom med gjentaksintervall på 200 år med og uten klimapåslag, se vedlagt flomfarevurdering datert 07.11.2023. Vurderinger basert på NVEs nye veileder for flomfarekartlegging viser at bebyggelsen i vestre del av planområdet ikke berøres. Området ligger høyere enn beregnet flomvannstand, også med anbefalte påslag. Områdene som omfattes av fareområde for 200-årsflom inkludert 20 % klimapåslag er angitt med hensynssone H320 i plankartet.

Planområdet ligger under marin grense. Områdestabilitet er utredet i henhold til NVEs veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred, og det vurderes at det ikke finnes overliggende løsmasseskråninger som kan utløse et kvikkleireskred som kan berøre tiltaksområdet, se skredfarevurdering datert 20.02.2024.

På grunn av helningen i terrenget er det gjennomført en skredfarevurdering datert 20.02.2024. Det er vurdert at steinsprang er aktuelt for kartleggingsområdet. Det er ikke planlagt bebyggelse i utløpsområdene, og det er lagt inn hensynssone for ras- og skredfare (H310) i plankartet. Det er stilt krav om at tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndige og at eventuelle sikringstiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, se bestemmelse 6.1.1.

Overvann

Overvann fra bygg C, f_V2 og f_V3 tilføres offentlig overvannsnett, og det skal ikke tilføres mer overvann enn dagens situasjon fra disse feltene. Overvann fra resterende deler av planområdet skal skje via naturlig infiltrasjon og avrenning via grønne tak og plen/park mot Litle Nesttunvatn. Ifølge VAO-rammeplanen skal det anlegges fordrøyningsmagasin under snuhammeren i felt o_T. Etter offentlig ettersyn er det sikret at minimum 70 % av den totale takflaten til ny bebyggelse med flate tak skal være vegetasjonsdekt, med mulighet for unntak der det installeres solenergiløsninger, jf. 2.2.4.

Massehåndtering

Det oppgis at planforslaget medfører terrenginngrep med uttak av masser på omtrent 7850 m³. Det er bygg D som gir klart størst terrenginngrep, både på grunn av plasseringen oppå en høyde og parkeringskjeller. Det er levert miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan datert 19.02.2024 som viser at deler av grunnen er forurenset, disse massene skal håndteres i henhold til gjeldende lovverk.

Barn og unge, barnehage og skole

Det er ikke spor etter barns lek i planområdet, men deler av naturområdet benyttes sporadisk av skoler og barnehager som følger med på hekkkassene på sørsiden av Litle Nesttunvatn. Planforslaget medfører ikke konsekvenser for bruken av det området.

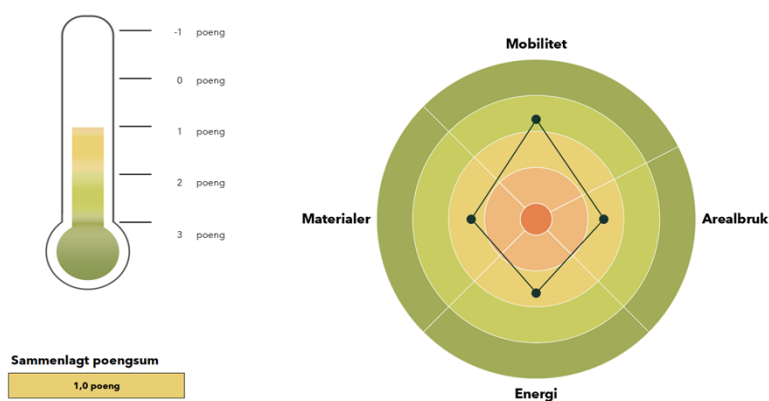
Nærmeste barnehager er Hop oppvekststun barnehage, Midtunheia familiebarnehage, Kidsa Øvsttun, Espira Solknatten, Idavollen barnehage og Ramstad barnehage. Ifølge barnehagebruksplanen⁷ mangler det barnehageplasser i Fana bydel, men det er overkapasitet på barnehageplasser i Midtun skolekrets som planområdet er en del av. På bakgrunn av dette vurderer vi at barnehagedekningen er akseptabel.

Når det gjelder skolekapasitet viser skolebruksplanen⁸ til at det forventes en liten nedgang i antall elever mot 2030 i Fana. Planområdet sokner til Midtun skole og Hop oppvekststun skole, som begge har tilstrekkelig kapasitet.

Energi og klima

Planforslaget ligger sentralt til på Nesttun, som gjør at planforslaget scorer godt på mobilitet, se figur 13. Til offentlig ettersyn anbefalte vi å øke ambisjonsnivået, særlig for materialer og energi.

Resultater



Figur 13: Resultat fra klimanorm. Sammenlagt poengsum er 1,0 poeng.

Etter offentlig ettersyn er det åpnet for solenergiløsninger i kombinasjon med vegetasjonsdekte tak i bestemmelsene, det er sikret at prosjektets materialer skal oppnå minimum 20 % redusert klimagassutslipp sammenlignet med referanseverdier fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ)⁹ samt at maksimal mengde generert byggeavfall skal være 40 kg/m² BRA. Disse tiltakene medfører at ambisjonsnivået vurderes å være utover minimumskravene i KPA. Vi oppfordrer til at det ved prosjektering ses på andre klimagassreducerende tiltak, for eksempel at det gjennomføres en ombrukskartlegging med påfølgende ombruk av demonterte materialer f. eks teglstein, samt fossilfri eller utslippsfri anleggsplass.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i KPA 2018. Eviny har gitt tilbakemelding til forslagsstiller om at det ikke kan leveres fjernvarme til prosjektet med bakgrunn i kostnader satt opp mot estimert energibehov. Vi vurderer derfor at fjernvarme ikke er aktuelt, og det er ikke lagt inn bestemmelse om tilrettelegging for fjernvarme eller tilknytningsplikt.

⁷ [Barnehagebruksplan 2022-2035.](#)

⁸ [Skolebruksplan for Bergen 2021-2030.](#)

⁹ [Verktøy for å regne ut referansenivå for klimagassutslipp fra materialbruk i bygg.](#)

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - A. Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Litle Nesttunvatn, Reguleringsplan, arealplan-ID 70070000 vist på plankart, sist datert 04.11.2025 med følgende endringer:
 - a) Gesimshøydene til bygg D i felt BB1 reduseres fra GH k+39,0 til GH k+36,0 og fra GH k+36,0 til GH k+33,0.
 - b) Utstrekningen til hensynssone kulturmiljø (H570) innenfor planområdet skal følge utstrekningen til samme hensynssone i KPA 2018.
 - c) %-BRA i felt BB1 reduseres i henhold til endringene i vedtakspunkt **1.A.a) og 1.B.g).**
 - d) Bestemmelsesområde #4 utgår.
 - B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.11.2025, med følgende endringer:
 - a) 3.1.1.2.a endres til: Det gis unntak fra maksimal byggehøyde i plankartet for tekniske installasjoner på tak: maksimalt 1,5 meter over regulert byggehøyde. Installasjonene skal være minimum **3 meter** tilbaketrukket fra gesims og utformes slik at de utgjør en enhetlig del av bebyggelsen. De kan utgjøre maksimalt 10% av takflaten.
 - b) 3.1.1.2.b endres til: «Sikkerhetsgjerde i samsvar med teknisk forskrift samt ev. støygjerde, pergola, lekeinstallasjoner og møblering på takterrasse: maksimalt 2,5 meter over regulert byggehøyde GH k+27,5 for bygg A, GH k+31,5 for bygg B og GH **k+33,0** for bygg D. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims.»
 - c) 3.1.1.5.b om andel sykkelparkeringsplasser som skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler endres fra 10 % til **20 %**.
 - d) 3.1.3.2 endres i henhold til redusert antall boenheter i bygg A og D jf. vedtakspunkt **1.A.a) og 1.B.g).**
 - e) 3.1.3.2.c endres til: «Bygg D skal utformes med en vertikalitet i fasade, som bryter fasadeløpet. **Maksimalt 5 % av fasaden kan dekkes med plater.** Bygget sin sørlige del skal tilpasse seg Villa Holberg med tanke på materiale, farge og nedtrapping. **Nedtrapping vist i illustrasjonsplan** (datert 04.11.2025) **for byggets sørlige del er bindende for nedtrapping, og skal maksimalt ha GH k+31,0.** Over gesimshøyde tillates det sikkerhetsgjerde samt ev. støygjerde i samsvar med teknisk forskrift.»
 - f) 3.1.3.2.d endres til: «For bygg A kan takoverbygg i forbindelse med inngangsparti krage ut over byggegrensen med inntil 2,3 meter.»
 - g) **Ny bestemmelse** 3.1.3.2.f: «Overkant gulv for bygg A i nederste etasje skal være på k+20,65. Det tillates et slingringsmonn på ±0,5 meter.»
 - h) **Ny bestemmelse** 3.1.3.2.g: «*Det skal etableres en grønn buffer med minimum 1 meter bredde langs gangtilkomsten/inngangspartiet øst for bygg D, inntil felt o_GN. Bufferen skal beplantes med vegetasjon som gir skjerming.*»
 - i) 3.1.5.5 endres til: Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak **med takvinkel mellom 30-65 grader og taket skal tekkes med båndtekking, teglstein eller skifer.** Det skal benyttes pusset mur i fasade. Fargepaletten skal være dempet og det skal være kontrast mellom takfarge og fasadefarge og mellom næringsetasje på gateplan og øvrige etasjer.

- j) 4.2.1 endres til: «**Hensynssone H570 omfatter felt BB1-BB2, felt B/T, felt SF1-SF3, f_RA og samtlige samferdselsformål.** For eksisterende bebyggelse i felt SF3 (Nesttunvegen 97 og 99) og felt B/T (Villa Holberg) skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes.»
- k) 4.2.4 endres til: «**Bebyggelse i SF1, SF3 og B/T** tillates kun ombygd eller utbedret under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til **eksisterende konstruksjoner**, målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.»
- l) **Ny bestemmelse 4.2.6:** «Bygninger i felt BB1 og BB2 kan ombygges eller utbedres dersom eksteriøret tilpasser seg kulturmiljøets målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger.»
- m) Bestemmelse 5.4 om bestemmelsesområde #4 utgår.

2. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Etatsdirektør

Tarje Wanvik

Avdelingsleder

Vigdis Berge

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 04.11.2025
Reguleringsbestemmelser datert 05.11.2025
Planbeskrivelse datert 05.11.2025
Merknadsskjema datert 11.04.2025
Illustrasjonsplan datert 04.11.2025
Formingsveileder datert 03.10.2025
Snitt og oppriss datert 04.11.2025
Fotomontasje, perspektiv og MUA-kvalitet datert 29.09.2025
Videreutviklede tegninger datert 05.10.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner del 1 datert 19.12.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner del 2 datert 19.12.2024
ROS-analyse datert 16.12.2024
VAO-rammeplan datert 21.12.2023
Uttale fra VA-etaten til VAO-rammeplan datert 13.02.2020
Oversiktsplan VA datert 21.12.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 01.12.2019 med Byantikvarens godkjenning
Stedsanalyse datert 13.08.2019
Landskapsanalyse datert 18.04.2024
Støyrapport datert 20.02.2024
Renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024 med uttalelse fra BIR
Trafikkanalyse datert 16.02.2024
Trafikkanalyse tilleggsnotat datert 10.04.2024
Teknisk notat veg datert 06.05.2024
Lengde- og tverrprofiler datert 12.12.2024
Mobilitetsplan datert 30.04.2024
Spring brannbil datert 06.11.2025
Naturmangfoldrapport MU2023-N36 (udatert 2023)
Klimagassberegning datert 05.03.2025
Klimanorm datert 25.02.2025
Skredfarevurdering datert 20.02.2024
Flomfarevurdering datert 07.11.2023
Masseberegning datert 01.02.2024
Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan datert 19.02.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20606