

# PLANBESKRIVELSE

Datert: 13.03.2025, rev. 05.11.2025

Ikke justert etter bystyrets vedtak.



---

**Bergen kommune**  
**Fana. Gnr. 42, Bnr. 27 mfl.,**  
**Litle Nesttunvatn**  
**Arealplan-ID 4601\_70070000**

## Innhold

<b>1</b>	<b>Sammendrag og nøkkelopplysninger .....</b>	<b>3</b>
1.1	Sammendrag .....	3
1.2	Nøkkelopplysninger .....	3
<b>2</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>4</b>
2.1	Intensjonen med planforslaget .....	4
2.2	Planstatus .....	5
2.3	Planprosess .....	7
<b>3</b>	<b>Planområdet – dagens situasjon .....</b>	<b>12</b>
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon .....	12
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....</b>	<b>21</b>
4.1	Planlagt arealbruk.....	21
4.2	Plassering og utforming .....	31
4.3	Bolig og bokvalitet.....	42
4.4	Uteoppholdsareal.....	42
4.5	Universell utforming .....	46
4.6	Levekår og folkehelse .....	47
4.7	Mobilitet og samferdsel .....	47
4.8	Vannforsyning og avløp .....	56
4.9	Blågrønne verdier .....	56
4.10	Energi og klima .....	60
4.11	Kulturmiljø.....	63
4.12	Barn og unges interesser .....	66
4.13	Sosial infrastruktur .....	68
4.14	Risiko og sårbarhet.....	70
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen .....	70
4.16	Rekkefølgebestemmelser .....	70
4.17	Oversikt over arealformål .....	71

# 1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

## 1.1 Sammendrag

Planområdet grenser til bystruktur i Nesttun sentrum og blågrønnstruktur tilknyttet Litle Nesttunvatn. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for et urbant boligkonsept som forholder seg til både til den historiske bystrukturen og de blågrønne kvalitetene. Fortetting i kort gåavstand til Nesttun sentrum vil sikre at færre setter seg i bilen og kjører til Lagunen eller tilsvarende, og at flere handler lokalt på Nesttun. Dette vil gi det historiske senteret og dets steds karakter en sikrere fremtid. Ved å legge til rette for en fortetting med leilighetsbygg og felles uteareal på de nevnte eiendommene åpnes området i større grad opp for byen, og gjøres mer tilgjengelig for flere enn beboerne.

Det foreslås tiltak på g/bnr. 42/656, 58, 628 og 27 hvor det legges til rette for til sammen 4 leilighetsbygg derav 1 bygg med kombinert bolig og næring langs Nesttunvegen. Villa Holberg sentralt i planområdet skal bevares og rehabiliteres enten som boligbygg eller med mulighet for næring i hovedplanet. Felles uteoppholdsareal inkludert lekeområder løses på bakkenivå mellom bebyggelsen og som en integrert del av boligformålet (BB1). Ny bebyggelse er trukket vekk fra skrenten mot Litle Nesttunvatn, for å skape noe avstand og rom til vannet og naturområdet nedenfor. Uterom mellom bebyggelsen skal gis et tydelig grønt preg som understøtter en naturlig og visuell grønn overgang mellom bolig- og naturområdet. Alle private uterom til ny bebyggelse er mot vest, og de aller fleste har utsikt mot vannet. På noen av byggene er det i tillegg lagt til rette for private takterrasser. Felles parkering planlegges i anlegg under det nordligste bygget (bygg D) med adkomst via eksisterende avkjørsel på gnr. 42 bnr. 220. Renovasjonsbil vil benytte seg av samme avkjørsel slik den gjør i dag. Hovedtyngden av hverdagslig bilkjøring avgrenses dermed til den østlige delen av planområdet, adskilt fra felles uteoppholdsareal. Det foreslås at maksimalt parkeringskrav for bil settes tilsvarende som minimumskravet for S7 i KPA 2018, som er 0,4 per 100 m<sup>2</sup> BRA, og følgelig noe lavere enn det som gjelder for By i KPA 2018. Felles sykkelparkering kan løses innendørs i bygg B og D, samt utendørs på terreng og i tilknytning til inngangsparti. Det vises til kapittel 4 for nærmere beskrivelse av plangrepet.

## 1.2 Nøkkelopplysninger

<b>Bydel:</b>	Fana	<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	g/bnr. 42/27, 58, 628 og 656
<b>Gårdsnavn/adresse:</b>	Nesttunvegen 101A, 101B, g/bnr. 42/27 og Sundts veg 5.		
<b>Forslagsstiller:</b>	Litle Nesttunvatn AS	<b>Plankonsulent:</b>	Tippetue Arkitekter AS
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Litle Nesttunvatn AS		
<b>Planens hovedformål:</b>	Bolig	<b>Planrådets størrelse:</b>	Ca. 20370 daa.
<b>Grad av utnyttning:</b>	BB1: 4434 m <sup>2</sup> BRA, %-BRA = 142 %. BB2, eksisterende situasjon: 1161 m <sup>2</sup> BRA, %-BRA = 159 %. (Sundts veg 3). B/T: 363 m <sup>2</sup> BRA, %-BRA = 145 % (Villa Holberg, eksisterende situasjon) SF1: Eksisterende situasjon, %-BRA = 250 % (Nesttunvegen 103). SF2: 991 m <sup>2</sup> BRA, %-BRA = 290 %. SF3: Bevaring, Nesttunvegen 97 og 99, eksisterende situasjon.	<b>Nytt bruksareal, BRA-m<sup>2</sup> / Antall nye boenheter:</b>	Ny BRA: 5425 m <sup>2</sup> -BRA (inkl. næring og ekskl. Villa Holberg og HC-parkering v/bygg A).  45 nye boenheter, fordelt på bygg A, B, C og D. (+ maks. 2 boenheter i Villa Holberg, som gir 47 boenheter totalt).
<b>Varsel om innsigelse:</b>	Nei	<b>Konsekvensutrednings plikt:</b>	Nei
<b>Kunngjort oppstart:</b>	20.12.2019	<b>Offentlig ettersyn:</b>	07-09-2024-22.10.2024
<b>Problemstillinger:</b>	Bevaring av Villa Holberg, adkomstløsning, renovasjon på egen eiendom (vs. en mer helhetlig løsning for området), topografi / nivåforskjell i terreng, trafikkstøy.		



Figur 1 Oversiktsbilde med planavgrensning som varslet i 2019. Bebyggelse med omriss skal rives og vurderes gjenbrukt. Nordlig planavgrensning er senere endret etter innspill fra plan- og bygningsetaten 05.02.2024. Dette til informasjon.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for fortetting i tråd med overordnede føringer i KPA 2018 samt å skape et attraktivt boligområde med gode uteoppholdsareal og et inkluderende bomiljø, som baserer seg på grønn mobilitet. Kvalitetene i prosjektet skal bidra til å revitalisere Nesttun sentrum, både ved å tilføre moderne leiligheter, men også ved å tilgjengeliggjøre og oppgradere uteområdene i området. For gnr. 42 bnr. 17, bnr. 33, bnr. 220 og bnr. 860 videreføres/reguleres eksisterende situasjon.

Eksisterende eneboligtomter skal fortettes med konsentrert bebyggelse. I tillegg legges det til rette for å etablere et kombinert leilighet- og næringsbygg på branntomt langs Nesttunvegen, noe som vil styrke opplevelsen av dette gateløpet. Uterommene mellom nybyggene skal oppgraderes og gi prosjektet et tydelig grønt preg.

Villa Holberg inngår i prosjektet sammen med deler av tilhørende hageanlegg, mens eneboliger på gnr. 42 bnr. 628 og bnr. 656 skal fjernes/rives. Se figur 1 under.

Oppstartsmøte med Bergen kommune ble gjennomført 23.10.2019. Det ble deretter utarbeidet et planforslag som PBE Byplan besluttet å ikke fremme, og som etter anmodning fra forslagstiller ble oversendt Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling den 25.11.2021. Kommunaldirektøren returnerte saken til PBE, for videre bearbeidelse av planforslaget iht. KPA den 24.05.2022.

## 2.2 Planstatus

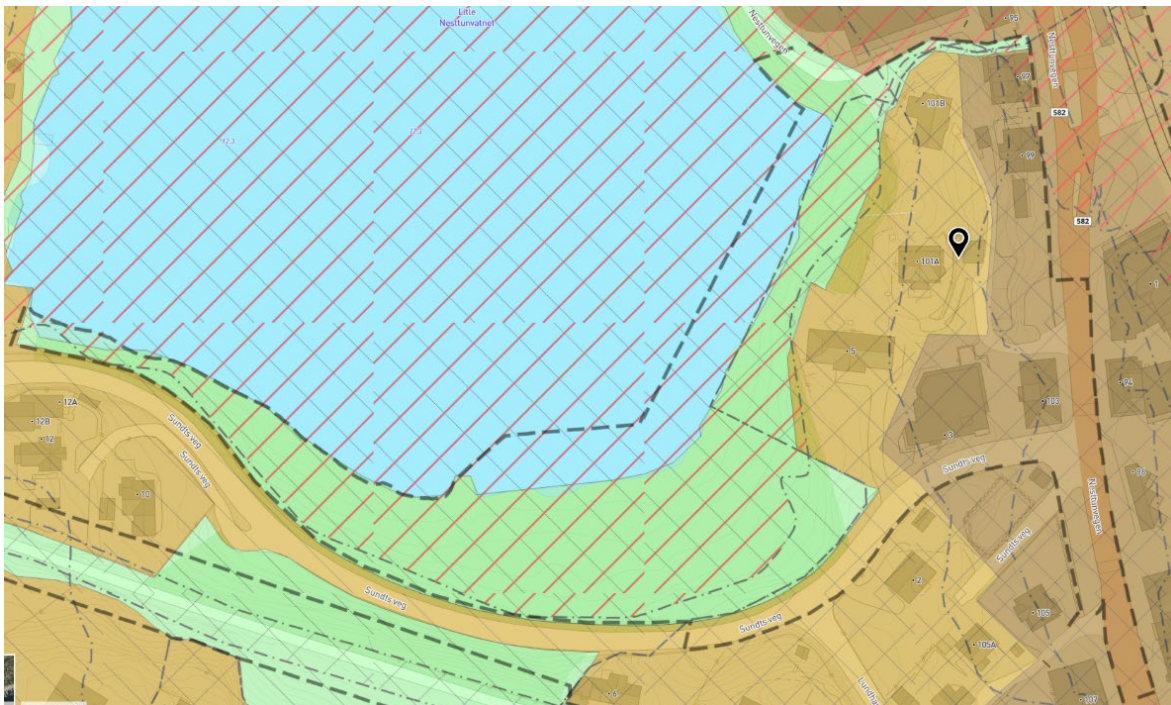
Arealdisponering for planområdet i kommuneplanens arealdel, KPA 2018, er:

- sone 1 - sentrumskjerne (S7),
- sone 2 – byfortettingssone
- grønnstruktur
- friluftsområde.

Av hensynssoner finnes:

- veistøy – rød sone (H210) og gul støysone,
- konsesjonsområde fjernvarme Flesland – sentrum (H410)
- historisk senter Nesttun (H570)
- faresone H320-1 som angir 200-års flom med klimapåslag.

Planområdet inngår i bestemmelsesområde #7 Historiske områder og omfattes av kommuneplanens § 38.3.



Figur 2 Utklipp fra KPA 2018 med omriss av planområdet slik planavgrensningen ble varslet. Til informasjon er nordlig planavgrensning senere endret etter innspill fra plan- og bygningsetaten. Utklippene er ikke oppdatert med ny planavgrensning.

Relevante kommunedelplaner og detaljreguleringer for planområdet:

- 15700000 Fana. KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest, ikrafttredelse 15.01.2001. Aktuelle arealformål for planområdet er bydel- og lokalsenter. Strandsonen mot vannet er regulert til friområde med gang- og sykkeltrasé.
- 16370000 Fana. Del av gnr. 42 bnr. 43, Nesttun sentrum, Areal innenfor planområdet er regulert til Annet kombinert formål, frittliggende småhusbebyggelse, park og felles avkjørsel. Ikrafttredelse 20.06.2005.
- 16370001 Fana. Gnr. 42 Bnr. 860, Nesttun Sentrum, Sundts veg 3. Eiendommen er regulert til boliger (S5B). Ikrafttredelse 26.10.2007.

Det er ingen nyere områdeplaner som er aktuelle for planområdet.

Utklipp fra Fana. KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest



Utklipp fra detaljreguleringsplaner, planID 16370000 og 16370001.



## 2.3 Planprosess

### 2.3.1 Planprosess

#### **Planområdets avgrensning og bakgrunnen for denne.**

Planområdet er 20370m<sup>2</sup> og omfatter forslagsstillers eiendommer g/bnr. 42/27, 58, 656 og 628 i tillegg til g/bnr. 42/17, 33, 220, 860, 957 og deler av veieiendommene 948 og 951. Adkomst til planområdet er fra Sundts veg via bnr. 220 og bnr. 860.

Kommunal eiendom, bnr. 957, er tatt med etter ønske fra Bergen kommune v/ plan- og bygningsetaten. I tillegg har plan- og bygningsetaten bedt om en justering og justering/utvidelse av planområdet mot nord, ref. e-post datert 05.02.2024.

#### **Kunngjøring og varsling av oppstart.**

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 19.12.2019 og annonsert i Bergensavisen BA 20.12.2019. Se figur 3. Periode for offentlig høring var 07.09-22.10.2024.

Det er gjennomført et nabo- og informasjonsmøte 31. januar 2024 i Fana kulturhus. Det ble sendt ut invitasjon via Altinn til naboer i forkant av møtet, tidligere i januar. På møtet stilte 2 av beboerne i leilighetsbygget med adresse Sundts veg 3. Planforslaget og prosjektet ble presentert og det ble satt av tid til å svare på beboernes spørsmål. Det ble ikke skrevet referat fra møtet. Beboerne var opptatt av utsikt og renovasjonsløsning.

Planforslaget omfattes ikke av Forskrift om konsekvensvurdering. Følgelig skal det ikke utarbeides et planprogram, eller en KU.

#### **Plangrepets utviklings, historikk.**

Det ble fremmet et planforslag til 1. gangs behandling høsten 2021. Dette ble avvist og returnert for videre bearbeidelse. Tilbakemeldinger i den forbindelse er grunnlag for utvikling av revidert plangrep, og det har i prosessen vært god og tett dialog med Byplan. Som redegjort for på de neste sidene er det gjennomført en rekke arbeidsmøter hvor ulike temaer har vært i fokus. Se illustrasjoner med kort forklarende tekst.

#### **Varsel om oppstart av privat plan:**

#### **Fana, Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Little Nesttunvatn**

I henhold til § 12-8 tredje ledd i plan- og bygningsloven (heretter pbl) varsles det herved om at det startes planarbeid for detaljregulering av Fana Gnr. 42, Bnr. 27 mfl., Little Nesttunvatn i Bergen kommune, saksnr.: 201914996. Forslagstiller er Lille nesttunvann AS. Plankonsulent er Tippetue Arkitekter AS.



Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg på deler av gnr 42 bnr 27, 58, 656 og 628. Prosjektet ligger strategisk til mellom Nesttun sentrum, Nesttun terminal og Little Nesttunvatn, og støtter opp under visjonen om gå-byen.

Varslet planområdet er ca. 19 daa, og omfatter Gnr 42 bnr 17, 33, 27, 58, 220, 628, 656, 658, 860, 957 og deler av bnr 220. Det planlegges ikke tiltak på alle nevnte eiendommer. Endelig planavgrensning fastsettes som del av planarbeidet. Adkomstveg er via Sundts veg. Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forkant av varslingen.

I KPA 2018 inngår eiendommene i sone 1 - sentrumskjerne (S7) og sone 2 - byfortettingssone. Sonen langs Little Nesttunvatn er en flomsone regulert til grønstruktur. Eiendommene omfattes også av KDP for Ny-Paradis. Hop Nesttun og Nesttun vest (planID 15700000) og detaljreguleringsplan (planID 16370000) Fana. Del av gnr. Bnr. 43, Nesttun sentrum.

Naboer og grunneiere varsles direkte. Merknader som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes skriftlig innen 2.2.2020 til [post@tippetue.no](mailto:post@tippetue.no) eller Tippetue Arkitekter AS Sandviksbodene 5, 5035 Bergen. Tilsendte merknader behandles ikke individuelt men vurderes samlet og sendes over til Bergen kommune i etterkant av varslingsfristen, og vedlegges innsending til 1. gangs behandling av planforslaget.

Ytterligere informasjon inkl. planinitiativ, referat fra oppstartsmøtet og trafikkanalysen er å finne hos Bergen kommune via saksinnsyn (saksnr. 201914996) og [www.tippetue.no/kunngjoringer/](http://www.tippetue.no/kunngjoringer/)

**TIPPETUE**  
ARKITEKTER AS

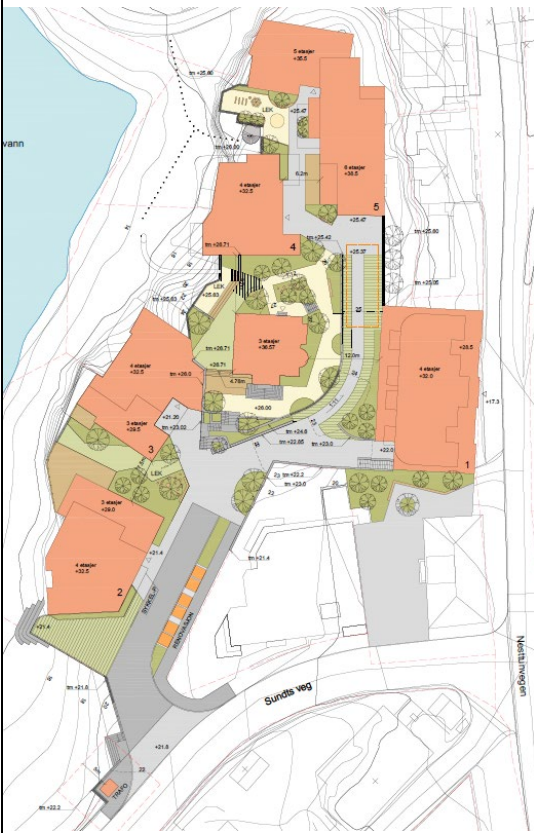
Figur 3 Varselsannonse. BA 20.12.2019.

## Planforslag 2021

Innsendt til 1. gangs behandling, men avvist / returnert for videre bearbeidelse

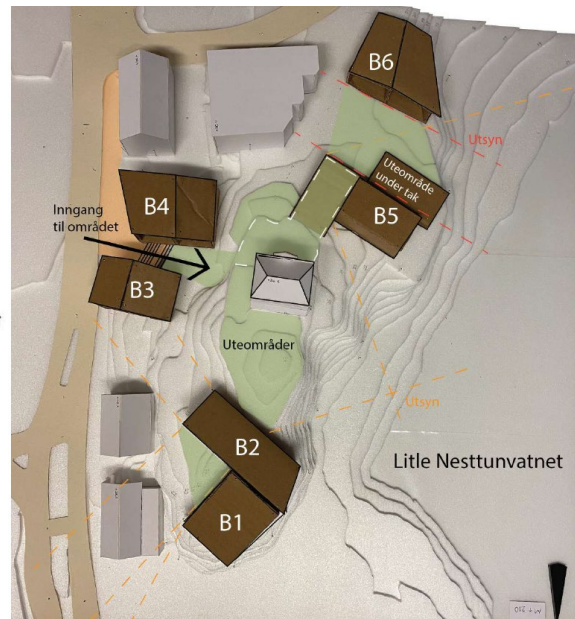
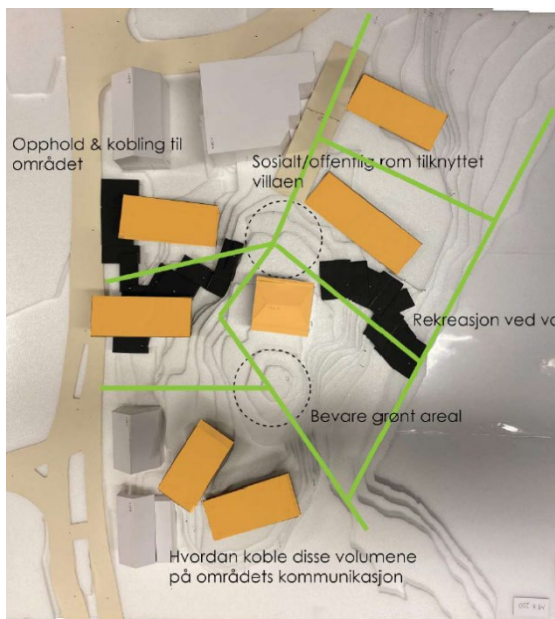
## Førende prinsipper

Overordna arealformål.  
Fortetting, kort avstand til kollektivt knutepunkt og Nesttun sentrum.  
Urban / grønn kobling.  
Landskapslinjer langs skrent.  
Boligkvalitet ute og inne.  
Grønnstruktur.  
Flomsoner.



## Illustrasjoner fra ulike tidspunkt i la prosessen med å endre plangrepet etter 2021.

Utklipp fra noe av modellarbeidet gjennomført høst / vinter 2022



Utklipp fra situasjonsplan til arbeidsmøtet 28.02.2023 og 25.04.2023.

Premiss: tidligere innspill vedrørende massebalanse, tetthet, plassering av renovasjon, avstand til Lille Nesttunvann og omkringliggende naturområde.



Tema

- Leilighetsinndeling
- Snitt, bygghøyder
- Fjernvirkninger
- Sammenlikning av tidligere forslag
- Bygge opp om Nesttunvegen som gate
- Renovasjon
- Adkomst & HC-park
- Uteoppholdsarealer
- Soldiagrammer

Utklipp fra situasjonsplan til arbeidsmøtet 28.06.2023.

Videreutvikling av skisseprosjekt til plan.

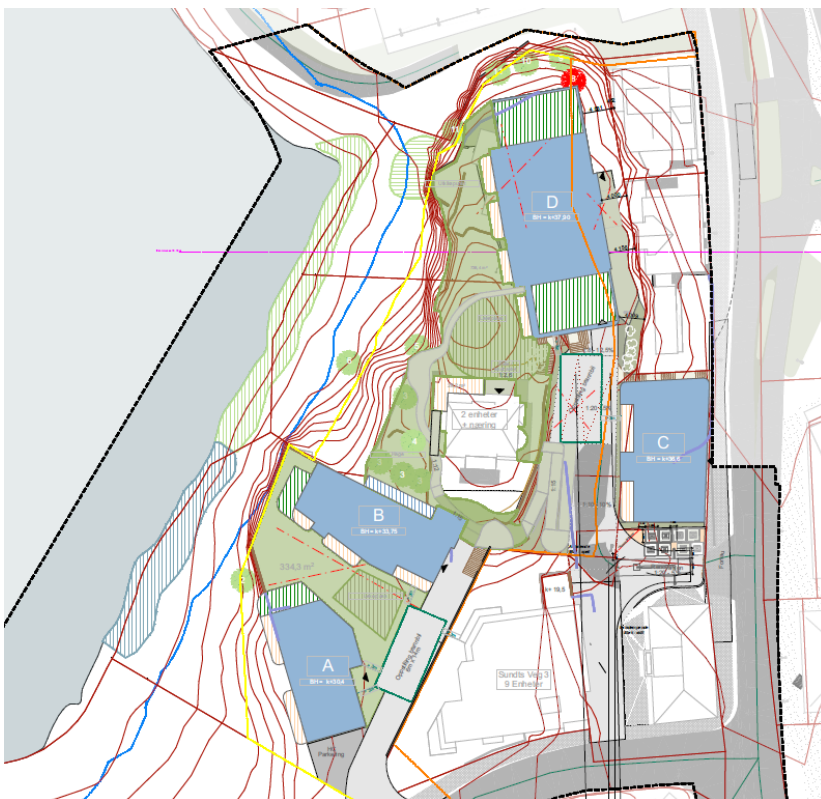


## Videreutvikling av planforslagets skisseprosjekt høsten 2023 i dialog og samarbeid med Byplan



Utklipp fra situasjonsplan til arbeidsmøtet 20.09.2023.

Tilpasning av toppetasjer og vurdering av byggehøyder. Større grad av detaljering inne og ute, deriblant sett på leilighetsmiks og gjort relevante tilpassninger i så henseende. I dialog med BIR ang. renovasjonsløsning.



Utklipp fra situasjonsplan til arbeidsmøtet 11.10.2023.

Ytterligere tilpasninger av skisseprosjektet deriblant er fasade for bygg A trukket tilbake fra skrenten samt at det er gjort tilpasninger av bygg A og B for å skape mer åpenhet i mellomrommet mot eksisterende leilighetsbygg.

### Utklipp fra situasjonsplan til arbeidsmøtet 15.12.2023

Det er jobbet videre med detaljering av uterom og fasader ute, tverrforbindelser og universell utforming av ganglinjer utomhus og mellom bebyggelsen. Renovasjonsanlegget er flyttet for bedre trafiksikkerhet og da forrige plassering var marginal mht. nødvendig snuareal. Det er jobbet videre med design av snuhammer og møte mellom prosjektet og byrommet i Nesttunvegen. Bygg C er justert og tilpasset ny renovasjonsløsning. Trapp nord for bygg C er utvidet til 2 meter. Bygg D er flyttet vestover for større avstand til nabobebyggelsen på terrengnivået nedenfor, langs Nesttunvegen. Det er satt av areal til trafo / nettstasjon, dersom BKK skulle melde behov om det.



### 2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Planforslaget er ikke konsekvensutredningspliktig etter Forskrift om konsekvensutredning § 6.b, vedlegg I eller 8.b, vedlegg II. Dette er redegjort for i planinitiativet.

### 2.3.3 Medvirkning

Planarbeidet er varslet og hørt offentlig iht. plan- og bygningslovens krav. Det er i tillegg gjennomført et informasjonsmøte med naboer den 31.01.2024 hvor de ble svart på spørsmål rundt både prosessen og prosjektet. Invitasjon til prosjektets naboer ble sendt via Altinn.

Innspill og uttaler i forbindelse med:

- Varsel av planarbeid er vurdert og besvart i merknadsskjema datert 24.05.2024.
- Offentlig høring er vurdert og besvart i merknadsskjema datert 20.12.2024.
- Siste revisjon er vurdert og besvart i merknadsskjema datert 20.12.2024 rev. 13.03.2025, rev. 11.04.2025.

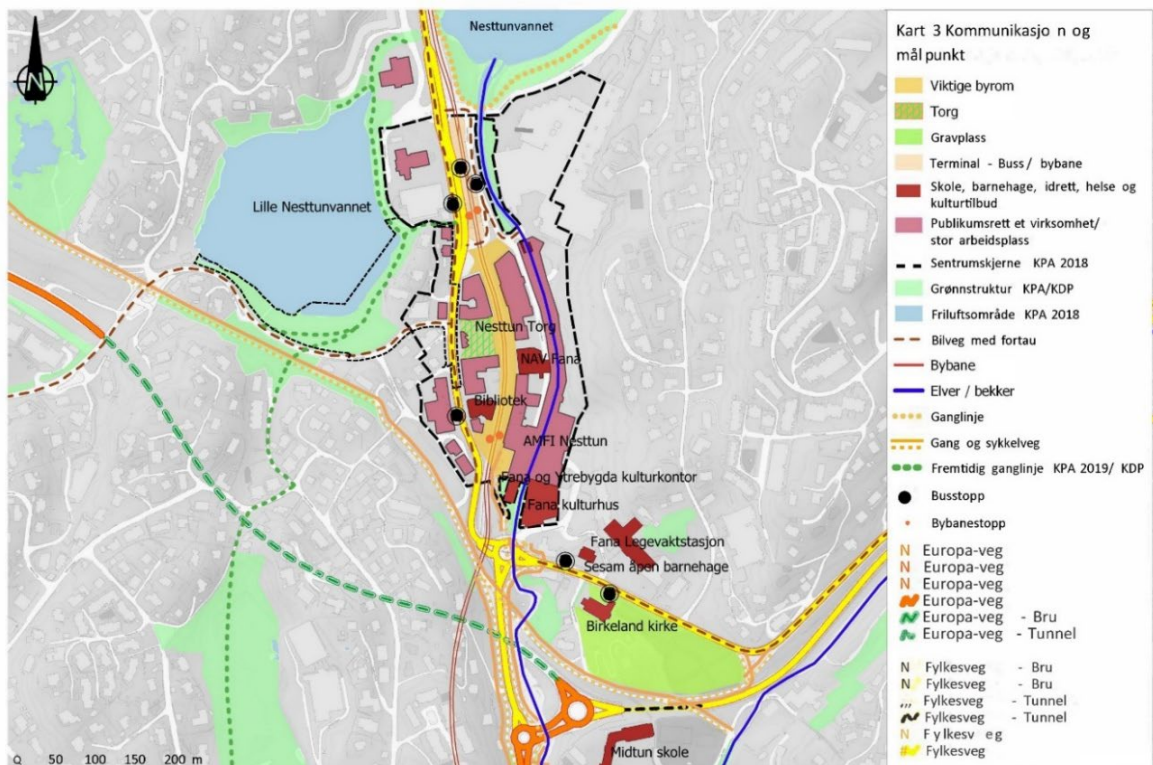
### 3 Planområdet – dagens situasjon

#### 3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

##### Beliggenhet

Planområdet har en meget sentral beliggenhet med kort gangavstand til Nesttun sentrum med torg, kafeer, handels- og tjenestefunksjoner, kulturtilbud, arbeidsplasser samt også til Nesttun terminal hvor både bybanen og busser stopper. Det ligger på høydedraget mellom Lille Nesttunvatn og Nesttun sentrum, og er vist med svart stiplet omriss i figur 4.

Som det fremkommer av kartutklippet er det også kort veg til gang- og sykkelveg, turveger og grøntstrukturer. Gangavstand til Midtun skole (nederst i utklippet, fig. 4) er ca. 10 minutter via Lundhaugvegen og ca. 15 minutter til Hop oppveksttun nord for Lille Nesttunvatn. Det er i tillegg mulig å ta bybanen fra Nesttun til respektivt Skjoldskifte for Midtun skole (10 min) og til Hop bybanestopp for Hop oppveksttun (12 min) hvor det også er barnehage. I området rundt Midtun skole er det også flere barnehager. Se kapittel om sosial infrastruktur, kap. 4.13.



Figur 4 Kartutklipp fra kart 3 i stedsanalysen. Beskriver kommunikasjonslinjer og målpunkt. Stedsanalysen finnes vedlagt planforslaget. Kilde: A/STAB AS

##### Arealbruk i planområdet og tilstøtende områder

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er fra ulike tidsepoker; en boligblokk bygget i 2014, en arkitekttegnet enebolig fra 60-tallet, en enebolig bygget på 70-tallet, en nyklassisistisk-villa fra 1916, en bygård i 4 etasjer i mur fra 1932 (Nesttunvegen 103) samt to arkitektonisk beskjedne bygninger i modifisert sveitserstil bygget i 1892 og 1899, respektivt Nesttunvegen 97 og 99. Begge byggene er regulert til bevaring i eldre reguleringsplan, plan-ID 4601\_16370000 og er følgelig vurdert til å ha betydning for kulturminnemiljøet.

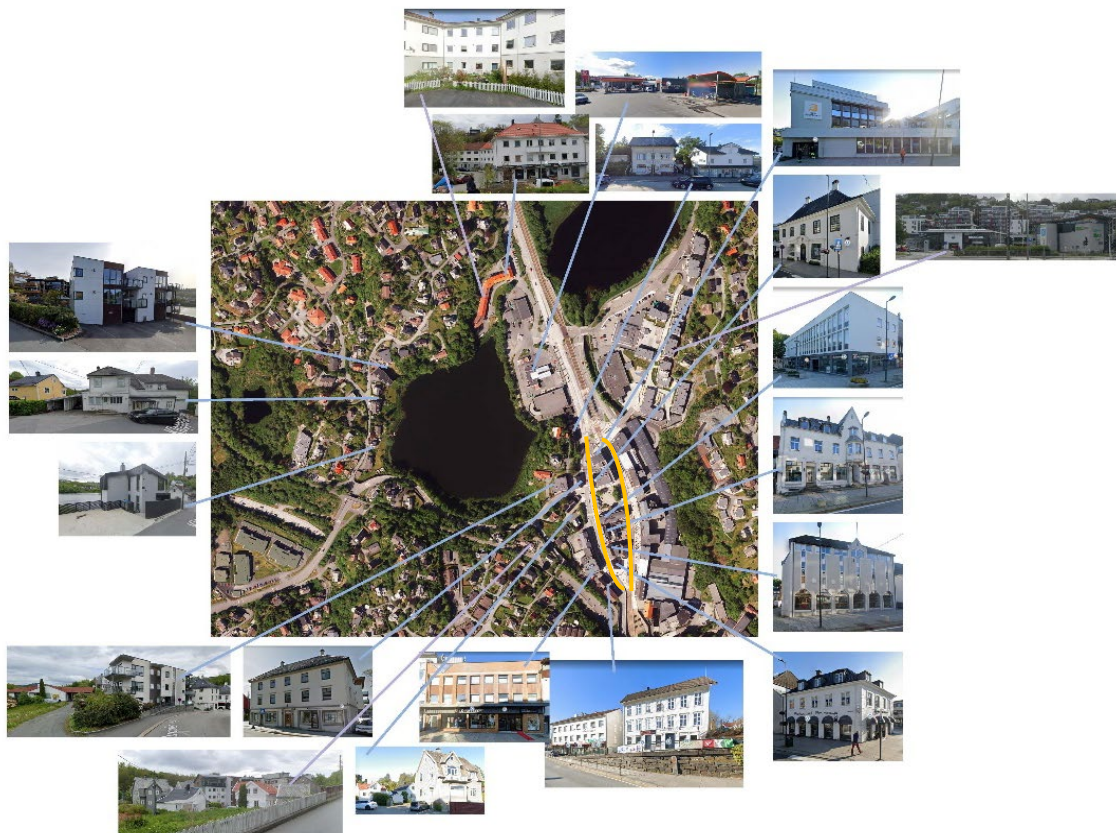
Nesttunvegen 101 er en asfaltert og dels vegetert branntomt, som benyttes til uregulert parkering. Øvrig uteområde mellom bebyggelsen fremstår grønt, men privatisert. Det er to adkomster til planområdet, begge via Sundts veg. I tillegg er det en regulert avkjørsel fra Nesttunvegen ved branntomten og Nesttunvegen 103 (gnr. 42/bnr. 220), men denne er stengt.

Eiendom gnr. 42. bnr. 27 (samt Nesttunvegen 101A og 101B) har opprinnelig veirett via stengt avkjørsel fra Nesttunvegen via bnr. 220. Iht. privatrettslig er det senere gitt bruksrett til adkomst for de samme eiendommene via bnr. 220 fra Sundts veg på baksiden av bygget på bnr. 202 (Nesttunvegen 103).

### Arkitektur og byform

Planområdet er en del av Nesttun sentrum og temaet arkitektur og byform beskrives derfor med relevans til stedets historie. Nesttun var et bondesamfunn frem til ca. 1880. Vassdraget sammen med landeveiene Nesttunvegen, Hardangerveien og Vossabanen respektivt etablert i 1860, 1875-77 og i 1883, gav grunnlaget for utviklingen av tettstedet Nesttun. Elven gav elektrisk kraft og mulighet for etablering av industri. Ullvarefabrikken ble bygget der hvor inngangen til Nesttun Kulturhus står i dag. Senere kom herredshus, kirke, skole og handel, og en periode der Nesttun var kommunesenteret i Fana.

Utover 1960-tallet oppføres flere bygårder i rekke langs veiene, og etter hvert også parkeringshus, Nesttunsenteret, Nesttun terminal og Fana kulturhus. Boligområdene rundt Nesttun fortettes med eneboliger og rekkehus. Områdets arkitektoniske uttrykk er derfor variert og med tidsdybde, som beskrevet nærmere i kap. 3.1 (siste avsnitt).

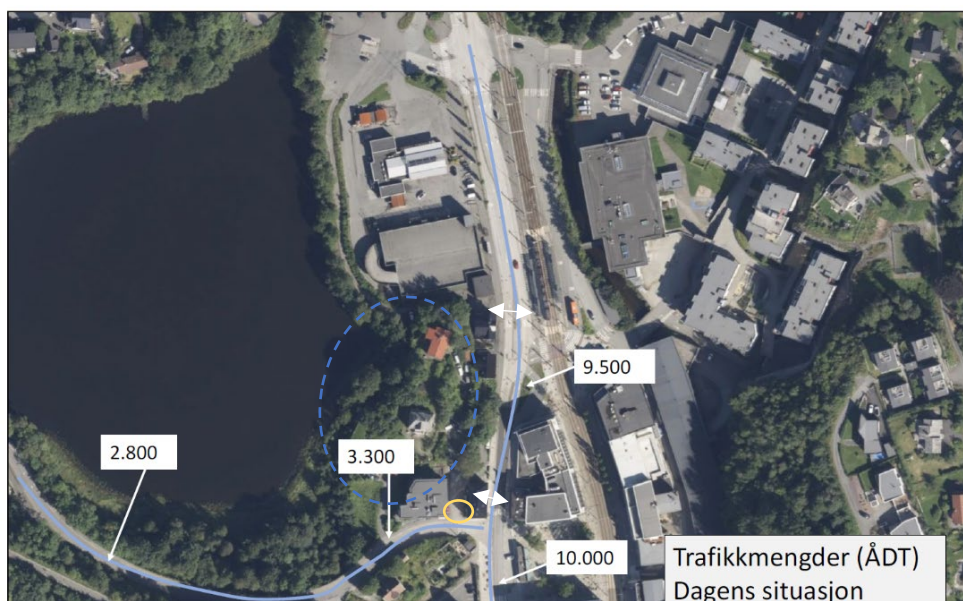


Figur 5 Arkitektur og byform. Bebyggelsesstruktur i nærområdet.

Selve byformen og bygatene kom på 1950-tallet da Østre Nesttunvegen ble etablert som en speilvendning av Nesttunvegen. Sentrum fikk da sin karakteristiske ovale form/øyeform med torget som et naturlig midtpunkt. Planområdet er ikke universelt utformet i dag, men deler av Nesttun sentrum er universelt utformet.

### Mobilitet og trafikale forhold

Planområdet har to adkomster via Sundts veg og grenser til Nesttun sentrum. Sundts veg er en samleveg med ensides fortau og lav fartsgrense, som leder ut i Nesttunvegen. Krysset mellom Nesttunvegen og Sundts veg er brosteinsbelagt og utformet på en måte som signaliserer «shared space.» Dette sagt så har biltrafikken forkjørsrett. Nesttunvegen kan krysses via gangfelt. Trafikkmengder fremkommer i illustrasjon under, figur 6.



Figur 6 Trafikkmengde 2023 på adkomstveger til planområdet. Gul sirkel er brosteinsbelagt krysstrøkke og signaliserer «shared space.» Hvite piler er regulerte gangfelt. Planlagt utbygging er østlig del av stiplede blått omriss..

Området er relativt godt tilrettelaget for myke trafikanter i form av fortau, gang- og sykkelveier, kort avstand til overordnet sykkelvegnett i Bergen samt et godt kollektivtilbud.

Figur 7 illustrerer tilbud til gående og syklende i nærområdet samt kobling til overordnet sykkelvegnett. Det vises til Mobilitetsplanen datert 30.04.2024 og i Trafikkanalysen datert 16.02.2024 hvor aktuelle tema er mer utfyllende redegjort for. Se også kap. 4.7.



Figur 7 Tilbud til gående og syklende rundt planområdet. Utklipp fra Mobilitetsplan, 30.04.2024.

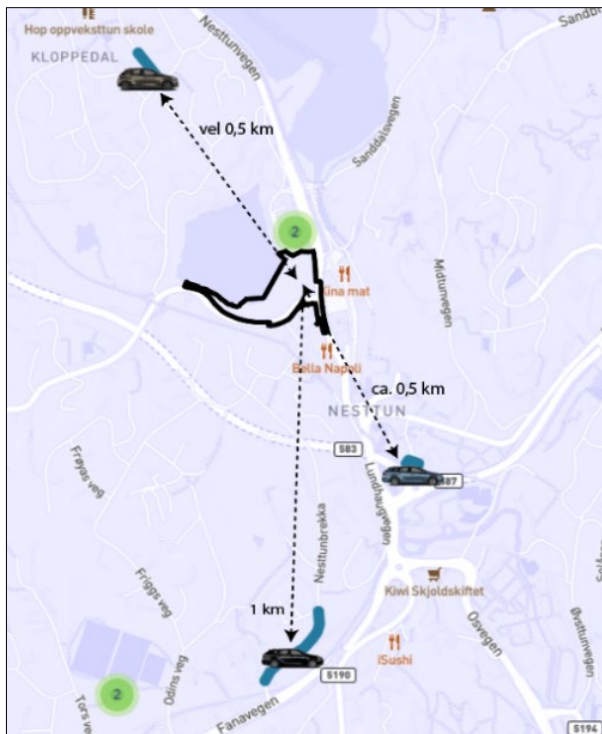
Bergen bildelering, nå «Dele» har 2 biler plassert i parkeringshus for kollektivreisende nord for planområdet. Se figur 8.

I tillegg er det enkeltstående dele-biler ved Birkeland kirke på Midtun, i Nesttunbrekka og i Ankervegen på Hop, som alle kan nå gående, syklende eller med bybanen.

### Støysituasjon

Eiendommene og bebyggelsen langs Nesttunvegen og Sundts veg ligger delvis innenfor rød og gul støysone, og dels utenfor støysone. Se figur 9 for dagens støysituasjon.

For utfyllende beskrivelse av støysituasjonen vises det til støyrapport datert 20.02.2024, utarbeidet av Norconsult AS.



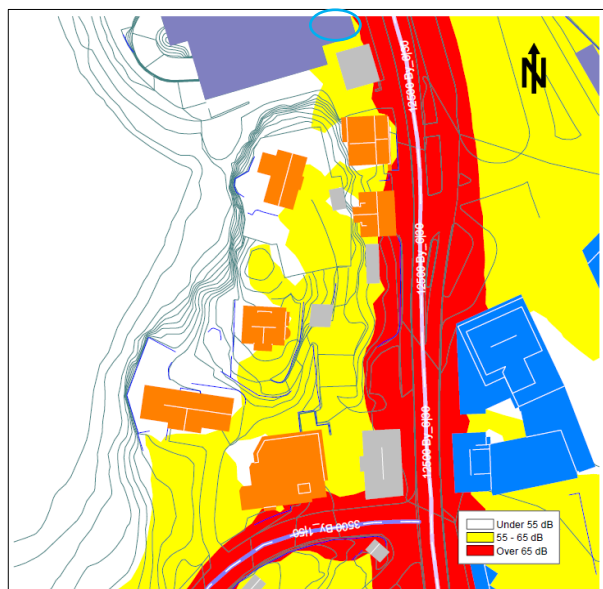
Figur 8 Dele-biler i nærområdet.

### Energi – infrastruktur (fjernvarme, trafo og kraftlinjer)

Hele planområdet ligger innenfor Hensynssone H410\_1 Konesjonsområde fjernvarme Flesland-Sentrum. Helt nordøst i planområdet ligger en trafostasjon tilhørende BKK AS, se blått omriss i figur 9. Det er ingen luftlinjer i nærområdet.

### Risiko og sårbarhet

Til planarbeidet er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse etter DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017) og hovedprinsippene i NS 5814:2021 «Krav til risikovurderinger». Selve ROS-vurderingen er basert på sjekkliste i Bergen kommunes mal for risikovurderingsskjema i planfremstilling samt akseptkriteriene for risiko og sårbarhet vedtatt i bystyret 20.03.2013 og byggt teknisk forskrift (TEK 17). Analysen er utført av A/STAB AS.



Figur 9 Støysonekart for årsmidla døgnnivå fra vegtrafikk, 4 meter over lokalt terreng. Gul = 55 - 65 dB, Rød > 68 dB. Trafo innenfor blå sirkel lengst nord. Kilde: Norconsult AS. Blått omriss rundt trafostasjon.

For dagens situasjon er det identifisert 6 gule og ingen røde hendelser. Tema med gult risikonivå er steinsprang, vannforsyning, forurenset grunn, støy, trafikkulykker og brann, ref. vurdering på de følgende sidene. For vurdering av de andre ROS-temaene vises det til ROS-analyse datert 16.12.2024 vedlagt planforslaget.

Naturreisiko, Steinsprang	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Liv og helse	En hendelse per 200-1000 år S3	Betydelig/kritisk K3	12
Miljø		Ubetydelig/ufarlig K1	4
Økonomiske og materielle verdier		Ubetydelig/ufarlig K1	4
<b>Vurdering</b> Terrengtet innenfor planområdet ligger på en høyde som heller med varierende helningsgrad ned i alle retninger. Høyeste punkt er omtrent 30 moh. Mot vest og nord er det bratte skrenter fra høyden, mens det mot sør faller svakt og mot øst som stedvis brytes av bratte skrenter. Innenfor planområdet er det opparbeidet flere murer. Sweco har gjennomført en skredfarevurdering av skredfare for bratt terreng, samt en vurdering av områdestabilitet. Skredfarevurderingen vurderer steinsprang som en aktuell skredfare, grunnet skrenter som er brattere enn 45 grader og knauser uten løsmassedekke. De høyeste skrentene er observert i vest, under Nesttunvegen 101B med opptil 9 meters høyde. Løsnings sannsynlighet vurderes som stedvis større enn 1/100 og ellers større enn 1/1000.			
Den samlede skredfaren ved planområdet er vurdert til å ha en årlig nominell sannsynlighet for skred større enn 1/100 for skrent i vest.			

Teknisk og sosial infrastruktur	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Liv og helse	En hendelse oftere enn hvert 20 år S5	Ubetydelig/ufarlig K1	5
Miljø		Mindre alvorlig/en viss fare K2	10
Økonomiske og materielle verdier		Mindre alvorlig/en viss fare K2	10
<b>Vurdering</b> Lekkasjer/brudd som følge av alder på eksisterende infrastruktur kan skje. Ledningsnett for avløp langs Lille Nesttunvatnet er etablert med svært lite fall, og med risiko for driftsstans med påfølgende utslipp til terreng. Samme ledningsnett ligger i en flomsone med risiko for oversvømmelse og tilførsel av uønsket vann, som kan resultere i utslipp. Deler av parkeringsbygget på gnr/bnr. 42/658 (utenfor planområdet) ligger over avløpsnett og utgjør en betydelig risiko for uønskede hendelser ved tilstopping/kollaps. Det kan også oppstå lekkasjer/brudd som følge av gravearbeid.			
Utslipp fra kommunalt nett i flomsone kan medføre avrenning til ytre miljø/økologisk funksjonsområde med påfølgende forurensning, som normaliseres innenfor en periode på 10 dager og 6 mnd.			

Forurensning, støy	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Liv og helse	En hendelse oftere enn hvert 20 år S5	Mindre alvorlig / en viss fare K2	10
Miljø		Ubetydelig/ufarlig K1	5
Økonomiske og materielle verdier		Ubetydelig/ufarlig K1	5
<b>Vurdering</b> Planområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone, generert av vegtrafikk. Planområdet ligger utenfor støysone for støy fra bybanen. Risikoen ved støy er hovedsakelig knyttet til liv og helse, da langvarig eksponering for støy øker risikoen for søvnforstyrrelser og hjerte- og karsykdommer. Foruten vegtrafikkstøy og bybanestøy er det ingen andre kjente kilder til støybelastning i eller ved planområdet.			

Forurenset grunn	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Liv og helse	Ikke egnet for sannsynlighetsgradering på oversiktsnivå.	Ubetydelig/ufarlig K1	
Miljø		Mindre alvorlig/en viss fare K2	
Økonomiske og materielle verdier		Ubetydelig/ufarlig K1	
<b>Vurdering</b>			
<p>Det er gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse, hvor det ble påvist forurensning i to av tjuen jordprøver. Høyeste påviste forurensningsnivå på tiltaksområdet tilsvarer tilstandsklasse 3. Dette gjelder for punkt P10, og for punkt P15 er det påvist tilstandsklasse 2 (jf. Miljøteknisk undersøkelser og tiltaksplan). For de resterende punktene er tilstandsklasse 1 høyeste tilstandsklasse. Masser med påvist tilstandsklasse 2 kan bli liggende igjen, eller gjenbrukes. Masser med påvist tilstandsklasse 3 må fjernes og leveres til godkjent deponi.</p>			

Andre hendelser, trafikkulykke	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Liv og helse	En hendelse oftere enn hvert 20 år S5	Mindre alvorlig / en viss fare K2	10
Miljø		Ubetydelig/ufarlig K1	5
Økonomiske og materielle verdier		Ubetydelig/ufarlig K1	5
<b>Vurdering</b>			
<p>Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Sivilingeniør Helge Hopen AS, med hovedfokus på vurdering av krysset Nesttunvegen / Sundts veg. Det er ikke registrert ulykker i krysset Nesttunvegen/Sundts veg per i dag, men det er registrert en ulykke like nord for krysset de siste 15 årene. Farten er lav (30 km/t), og Nesttunvegen er såpass trafikkert at de som kommer fra Sundts veg må stoppe opp før de svinger inn på Nesttunvegen. Lav fart reduserer farepotensiale og skadeomfanget. Trafikkulykker som involverer myke trafikanter kan i verste fall medføre en alvorlig personskade/dødsfall, men hastigheten er lav og trafikkbildet relativt oversiktlig selv til tross for høyt trafikknivå på Nesttunvegen. Konsekvenskategorien settes dermed til K2 for liv og helse ved eksisterende situasjon.</p> <p>Trafikkanalysen vurderer trafiksikkerheten i kryssområdet til å være rimelig god, grunnet ulykkesstatistikk og at fartsnivået for biltrafikken er lavt. I tillegg signaliserer utformingen av krysset «shared space» (opphevd og brosteinsbelagt), som oppfordrer alle trafikanter til å hensynta hverandre. Fra planområdet er det kort avstand til kollektivterminalen på Nesttun og gangtrafikken ledes direkte til terminalen/sentrum via regulerte krysningspunkt. Trafiksikkerheten for gangaksene er i trafikkanalysen vurdert til å være gode.</p>			

Andre hendelser, brann	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Liv og helse	En hendelse per 200-1000 år S3	Mindre alvorlig / en viss fare K2	6
Miljø		Mindre alvorlig / en viss fare K2	6
Økonomiske og materielle verdier		Mindre alvorlig / en viss fare K2	6
<b>Vurdering</b>			
<p>Planområdet er utbygd med boligbebyggelse. Det er ingen tett trehusbebyggelse. En brann vil kunne være alt fra ubetydelig til svært alvorlig avhengig av intensitet og spredningsnivå, og kan oppstå av en rekke ulike årsaker.</p>			

### Vegetasjon, dyreliv, naturtyper, sjø og vassdrag.

Miljøfaglig Utredning AS har undersøkt naturmangfoldet etter Miljødirektoratets instruks og gjort en vurdering av planlagt tiltak etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12, ref. Naturmangfoldrapport, udatert 2023, vedlagt planforslaget. Se utklipp fra verdivurdering under. Naturmangfoldet vil få noe negativ konsekvens av tiltaket.

Delområde	Verdi	Tiltaket	Påvirkning	Vurdering	Konsekvens
D1. Litle Nesttunvatn øst eik (NINFP2310143564)	Svært stor verdi	Bygging av boliger, veg og anlegg	Noe forringet	Mindre deler av naturtypen vil fjernes som følge av arealbeslag.	- Noe konsekvens
D2. Litle Nesttunvatn	Stor verdi	Arealbeslag, forstyrrelser	Noe forringet	Noe indirekte konsekvenser som forstyrrelse av fugleliv.	- Noe konsekvens
D3. Øvrige deler av influensområdet	Noe verdi	Arealbeslag, forstyrrelser	Noe forringet	Mindre deler vil fjernes som følge av arealbeslag.	0 Ubetydelig konsekvens
Naturmangfold samlet					- Noe konsekvens

Figur 10 Verdivurdering av naturmangfold i planområdet. Kilde: Naturmangfoldrapport, 2023.

Det kan også nevnes at området også ble kartlagt i 2020 (Eilertsen mfl. 2020) etter DN-håndbok 13. Kartleggingen i 2023 ble gjennomført med bakgrunn i ny kartleggingsmetodikk. Nedenfor gjengis utdrag fra Naturmangfoldrapporten. For mer utfyllende redegjørelse, se vedlagt notat/rapport. Sitat:

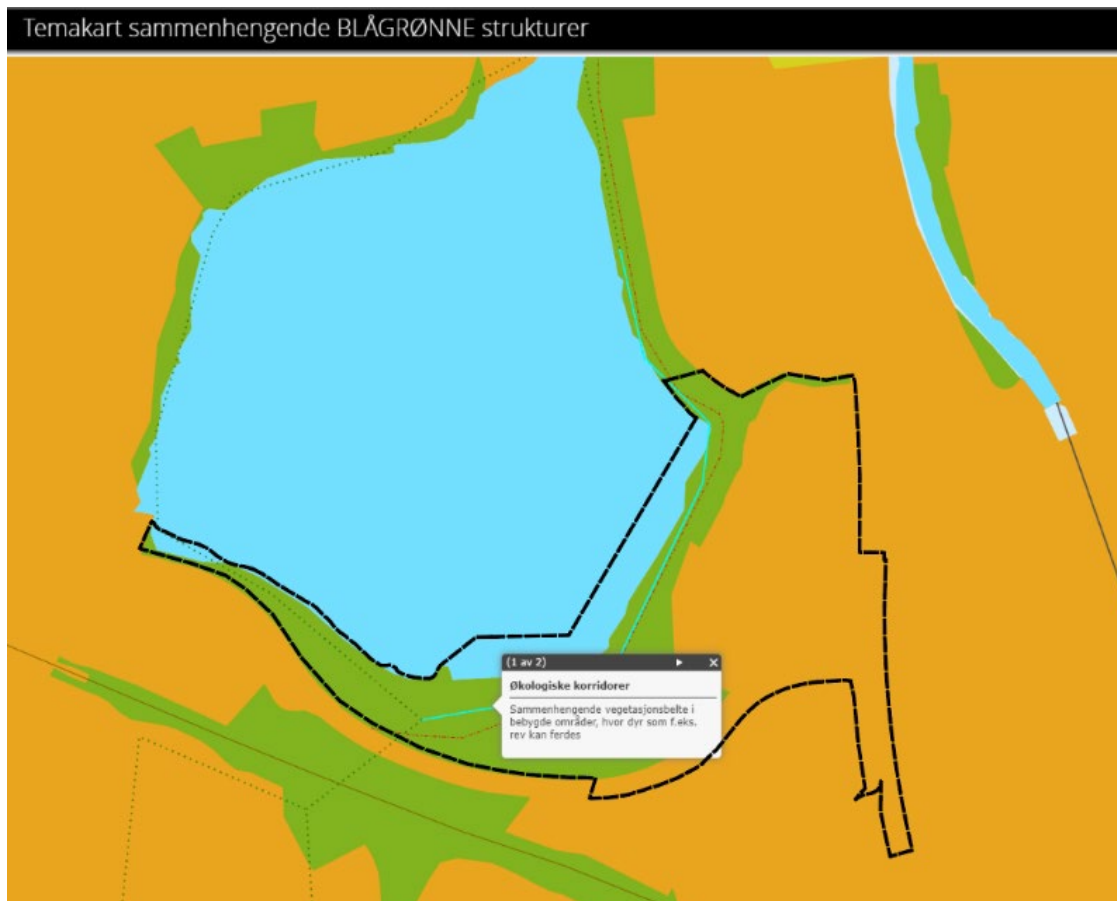
«En naturtype ble registrert i planområdet etter Miljødirektoratets instruks, en hul eik med høy kvalitet. Ettersom hul eik er en utvalgt naturtype får den svært stor forvaltningsverdi. Tiltaket gir noe forringelse av den hule eika, noe som medfører noe konsekvens. Andre eiketrær forekommer i området, men disse er for små til å tilfredsstille minstekravet som utvalgt naturtype.

Ifølge Artskart er det rødlisteartene fiskemåke (VU) og tyrkerdue (NT) registrert som hekkende ved Litle Nesttunvatn. Fiskemåke hekker i vann, mens tyrkerdue er en art med sterkere tilknytning til kulturlandskap og bebyggelse. For fiskemåke er det allerede tilrettelagte hekkeplattformer langs sørsiden av Litle Nesttunvatn (Eilertsen mfl. 2020). Det er her valgt å betrakte Litle Nesttunvatn som økologisk funksjonsområde for fiskemåke. Det er også registrert en del næringssøkende gråmåker (VU) på vatnet. Andre rødlistearter har få/enkelte registreringer eller er ikke sterkt knyttet til vannet, som sivhøne (VU), sothøne (VU), storskarv (NT), gråspurv (NT), vannrikse (VU), grønnefink (VU) og dvergdykker (EN). Viltrapporten i Bergen nevner at Litle Nesttunvatn er et viktig raste- og overvintringssted for diverse vanlige andearter, i tillegg til sangsvane (Mikkelsen & Søyland 2017). Delområdet for fiskemåke (Litle Nesttunvatn) har stor verdi, får noe forringelse og noe konsekvens.

Av mer trivielle arter ble det funnet blåbær, blåtopp og sisselrot langs skogsstripa lengst nord ved eika. Sørøst for Litle Nesttunvatn er det ung skog med ask (EN), gråor og selje. Feltsjiktet domineres av skvallerkål, som er en tidlig innført ugrasplante som sprer seg over rike skoger i landet (Solstad mfl. 2021). Arten er også en indikator for forstyrret jordsmonn. Etter definisjonen er feltsjiktet blitt så bearbeidet at området er sett på som tresatt sterkt endret fastmark med jorddekke (T35-C-1) etter NiN. Like vest for boligområdet mot vannet er det noen eldre hasselbusker samt store individer av fremmedarten platanlønn (SE). Langs Litle Nesttunvatn er det noe sumpvegetasjon med små bestander av strandrør og bredt dunkjevla. Sistnevnte art er ikke rødlistet, men det bør fremheves at den er lokalt og regionalt ganske sjeldent. Under tvil er det derfor ikke opprettet noe økologisk funksjonsområde for denne arten. Resten av planområdet har noe verdi, får noe forringelse og ubetydelig konsekvens for naturmangfold. Avbøtende/kompenserende tiltak inkluderer å begrense utbygd areal, å unngå sprengningsarbeid i hekkesesongen for aktuelle fugl (mai-juli), og å fjerne fremmedarter i området.» Sitat slutt.

Deler av planområdet inngår i sammenhengende blågrønne strukturer (ref. temakart og utklipp i fig. 11) og som økologisk korridor, dvs. sammenhengende vegetasjonsbelte i bebygde områder.

Temakartet opplyser også om turveg som er regulert igjennom grønnstrukturen og til dels kantvegetasjonen langs Litle Nesttunvatn. Denne er ikke realisert.



Figur 11 Utklipp fra KPA; temakart sammenhengende blågrønne strukturer og økologisk korridor.

Når det gjelder geologisk mangfold henvises det til skredfarevurdering datert 20.02.2024, vedlagt planforslaget. I det følgende gjengis et utdrag fra rapporten.

Sitat;

«NGU sine berggrunnskart [9] viser at kartleggingsområdet ligger innenfor en sone med øyegneis og båndgneis, stedvis omdannet som migmatittgneis. Fra befaring fremstår bergmassene som båndgneis som er tett foldet. Foliasjonen i området faller svakt mot vest-sørvest (fall/fallretning: 23/127). Berget fremstår stort sett massivt med to gjennomgående steile sprekkesett.

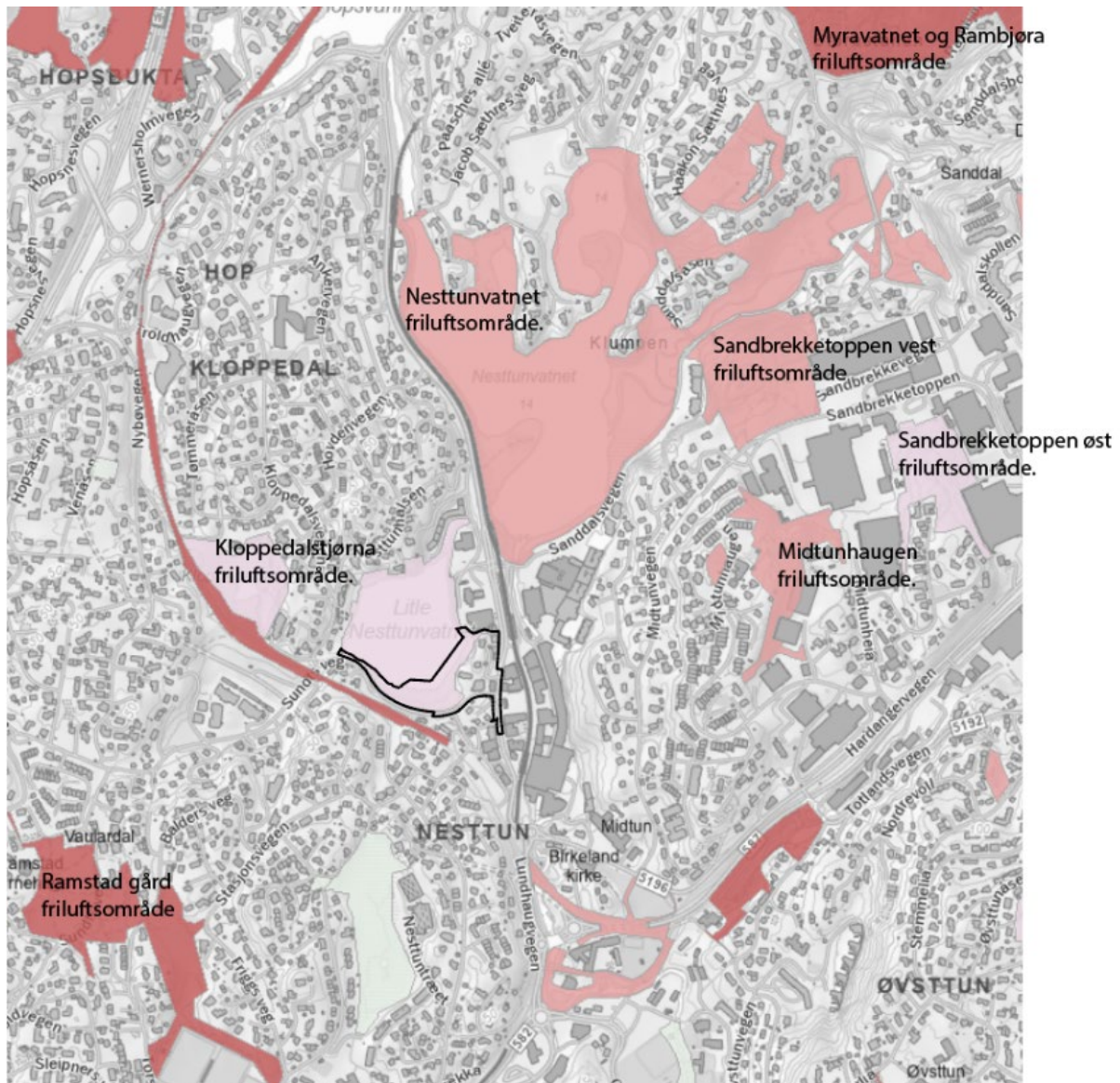
NGU sine løsmassekart [10] viser at området består av bart fjell. Fra befaring er berget dekket med et tynt løsmassedekke. På selve høyden er området opparbeidet hage og planerte parkeringsplasser/vei. Ved det øverste punktet på høyden er blottet berg synlig like under plen. I underkant av høyden mot vest er tykkelsen på løsmasser usikker. Det observeres blokker spredt i terrenget mot vest som antas å være tilknyttet fyllmasser.»

Sitat slutt.

### Kartlagte friluftslivsområder i og nær planområdet.

Det er flere kartlagte friluftsområder nær planområdet samt også dels i planområdet, som det fremkommer av figur 12. Friluftsområdet Litle Nesttunvatn går dels inn i planområdet.

Fakta-arket opplyser om at kartleggingen ble gjennomført i 2016 og at området har ganske dårlig egnethet, men med ganske stor potensiell bruk.

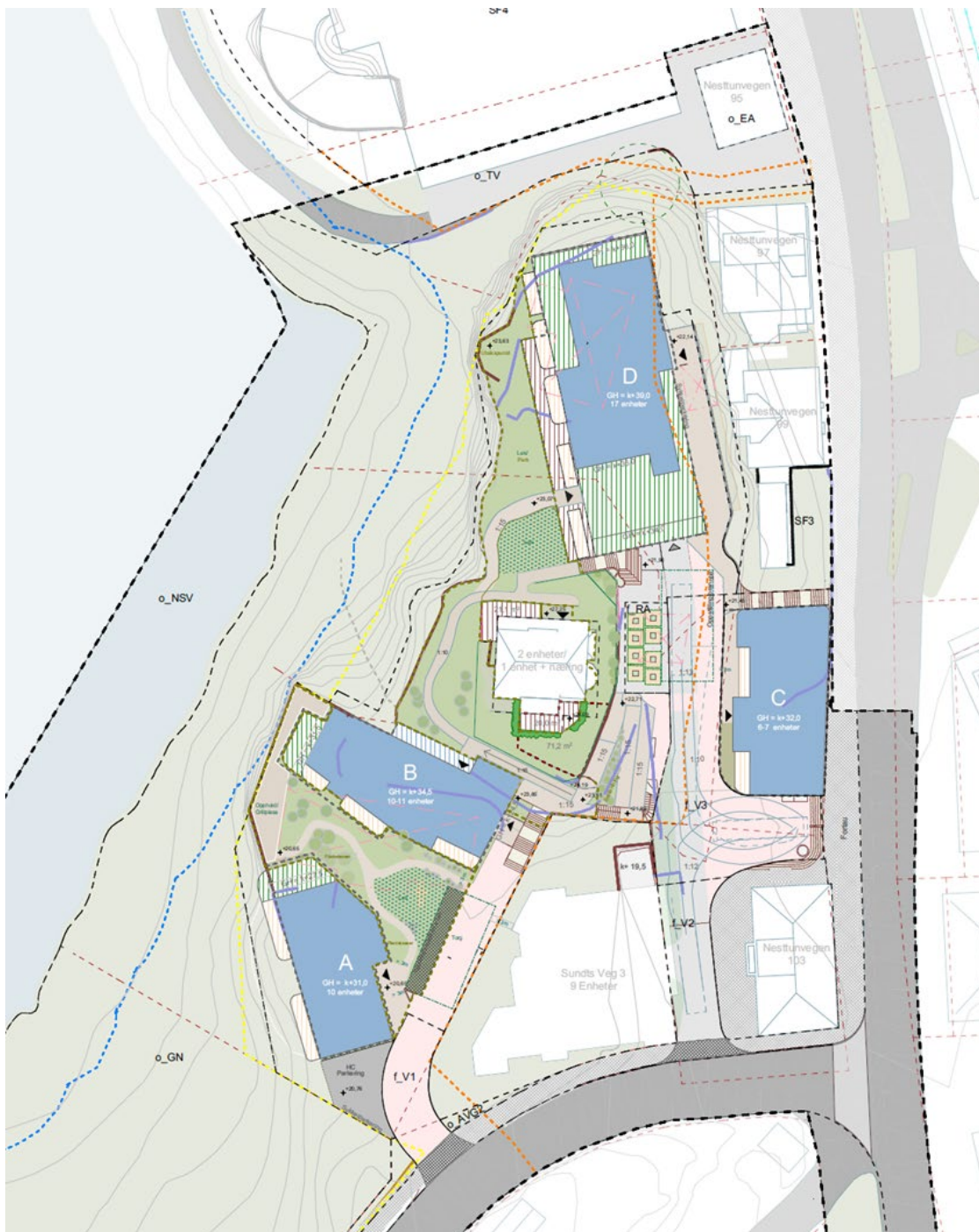


Figur 12 Registrerte friluftsområder i nærområdet. Planområdet angitt med svart omriss. Litle Nesttunvatn er et registrert friluftsområde, ID: FK00012850, som dels inngår i planområdet.

## 4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

### 4.1 Planlagt arealbruk

Plangrepet er utviklet med utgangspunkt i plangrepet fra 2021 og tilbakemeldinger i den forbindelse. Et innledende modellarbeid høsten 2022 og en serie med arbeidsmøter høst 2022 og i 2023 med Byplan er grunnlag for revidert plangrep hvor bebyggelsen er trukket lengre vekk fra Litle Nesttunvatn.

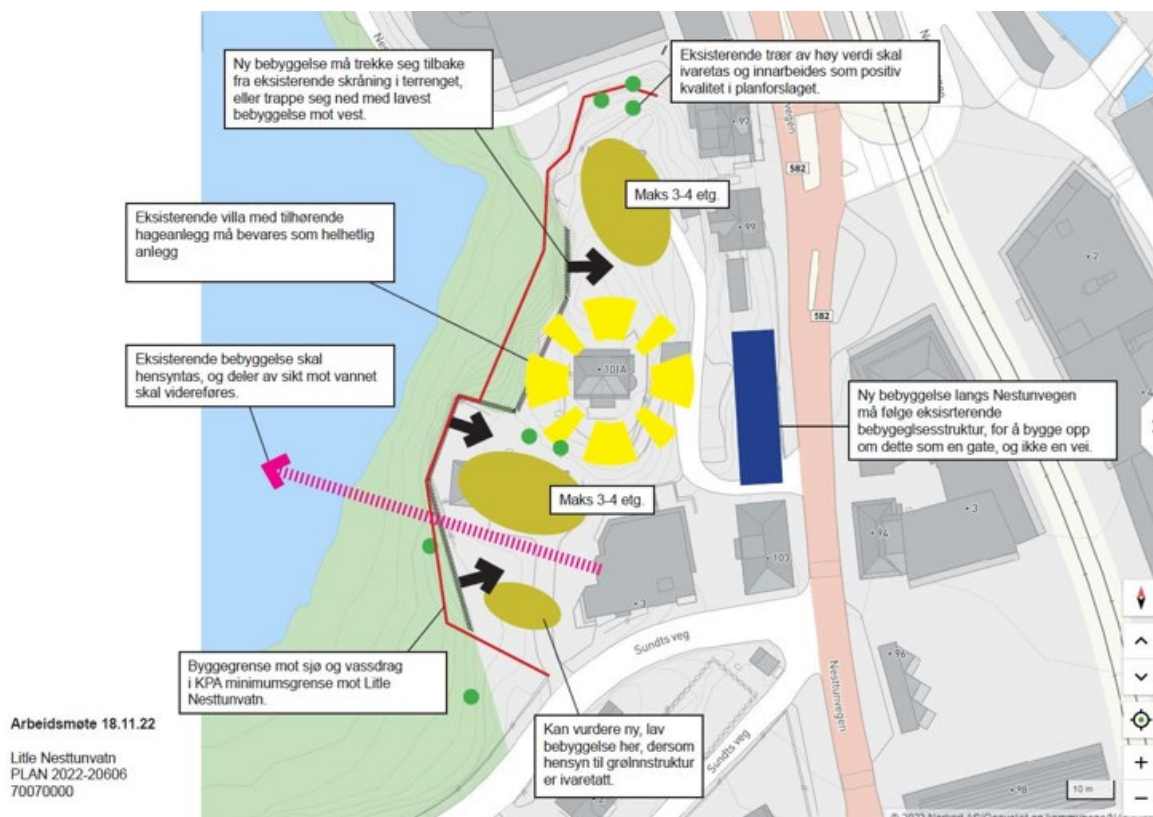


Figur 13 Plangrepet. Illustrasjonsplan datert 04.11.2025

Plangrepet og dets hovedtrekk baserer seg på følgende premisser med redegjørelse:

1. Fortetting i form av nybygging på private eneboligtomter. 2 eneboliger fjernes / rives.
2. Bebygge brannomt langs Nesttunvegen for å styrke opplevelsen av det lineære gateløpet, som er karakteristisk for Nesttun. Næring på gateplan.
3. Grønn mobilitet. Nesttun sentrum og Nesttun terminal er innen kort rekkevidde og ca. 5 min gange.
4. Felles uteoppholdsareal mot Litle Nesttunvatn med tilgjengelighet for alle (UU). Uterommene skal gis et grønt preg som visuelt trekker grøntstrukturen i naturområdet inn i uterommene mellom bebyggelsen.
5. Avgrense trafikale soner. Kjørbar adkomst avgrenses til østlig del. Dette gjelder også for renovasjonsbil. Felles uteoppholdsareal er derved skånet for biltrafikk, og boligmiljøet vil være i en tunsituasjon.
6. Sommerek i skrent mot nord skal sikres. Se grønn stiplet sirkel i forrige figur 13.
7. Grøntstruktur langs vannet skal videreføres som naturområde.
8. Villa Holberg har kulturhistorisk verdi og skal gis plass og romlighet i prosjektet.
9. Eksisterende bebyggelse skal hensyntas mht. byggehøyder, volum, materiale og farger. Sundts veg 3 hensyntas med siktlinje mot Litle Nesttunvatn.
10. Felles renovasjonsløsning med Sundts veg 3.
11. Legge til rette for etablering av næring i deler av Villa Holberg (hovedplan). Alternativt kun bolig.

Viktig grunnlag for utvikling av plangrepet er Byplan sin tilbakemelding på arbeidsmøte 18.11.2022, ref. figur 14 under.



Figur 14 Innledende tilbakemeldinger fra Byplan til arbeidsmøte 18.11.2022.

Et annet viktig møte for vurdering og avklaring av tomtens mulighetsrom med tanke på bebyggelsesstruktur ble gjennomført 12.01.2023 med utgangspunkt i et forarbeid som redegjorde for ulike alternativer og som anbefalte konsept A ref. illustrasjon i figur 15.

Konsept A, ref. fig 15, tar utgangspunkt i landskapet som formgivende element. Øvrige konseptalternativer introduseres i figur 16 – 21.

I det aktuelle møtet ble det også gjort en siling mht. plassering av renovasjonsanlegget. Dette illustreres og beskrives kort i figur 22. I løpet av den videre prosessen ble det vurdert 2 alternative plasseringer for renovasjonsanlegg, henholdsvis sør og vest for bygg C. Det er plasseringen vest for bygg C som legges til rette for i planforslaget.

Planforslagets bebyggelsesstruktur er en videreutvikling av konsept A hvor det også er sett til elementer fra andre konsepter deriblant å skape en tunsituasjon mellom bygg A, B og Sundts veg 3, ref. konsept F. Tørrmurer i hageanlegget til Villa Holberg videreføres enten gjennom ombruk på tomten eller som de er i dag.



Figur 15 Konsept A; Bebyggelsesmønster med landskapet som forgivende element. Innledende konsept og grunnlag for utvikling av planforslaget.

#### I tillegg til konsept A ble øvrige overordnede konseptalternativer vurdert for tomten:

- Konsept B: Bebyggelse med «lineær» plassering og orientering langs kotene og langs Nesttunvegen.
- Konsept C: Mindre volum som springer ut av, og på tvers av terrenglinjer / hovedlinjer i landskapet.
- Konsept D: Større sentrerte volum med Villa Holberg i sentrum.
- Konsept E: Sammenkoblede volum.
- Konsept F: Tun
- Konsept G: Koblinger til nærområdet, fysiske og visuelle tverrforbindelser og siktlinjer.



Figur 16 Konsept B; bebyggelsesmønster med plassering og orientering langs hovedlinjer i landskapet.



Figur 17 Konsept C; bebyggelsesmønster med mindre volum på tvers av koter og hovedlinjer i landskapet.



Fjernvirkning sette fra vestsiden av Lille Nesttunvann



Fjernvirkning sette fra bybanestopp på Nesttun

Figur 18 Konsept D; bebyggelsesmønster med større sentrerte volum rundt Villa Holberg.



Fjernvirkning sette fra vestsiden av Lille Nesttunvann



Fjernvirkning sette fra bybanestopp på Nesttun

Figur 19 Konsept E; bebyggelsesmønster med sammenkoblede volum.

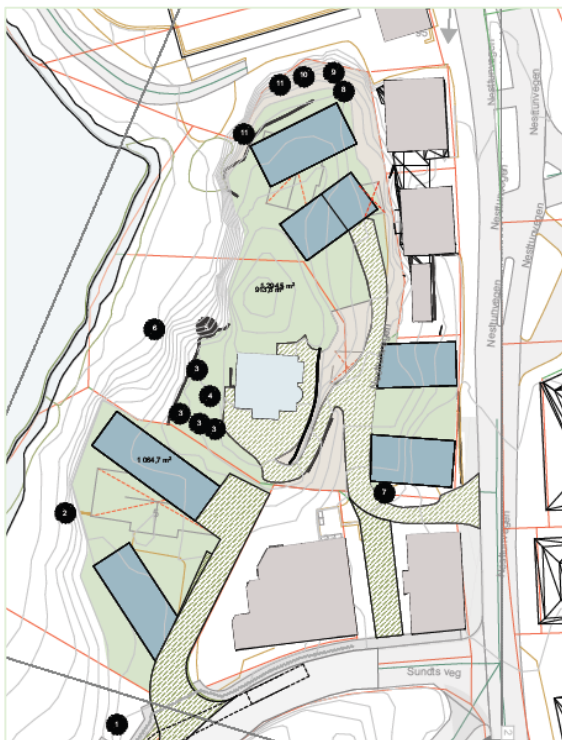


Fjernvirkning sette fra vestsiden av Lille Nesttunvann



Fjernvirkning sette fra bybanestopp på Nesttun

Figur 20 Konsept F; bebyggelsesstruktur med mindre volum gruppert i tun og langsgående bygg langs Nesttunvegen.



Fjernvirkning sette fra vestsiden av Lille Nesttunvann

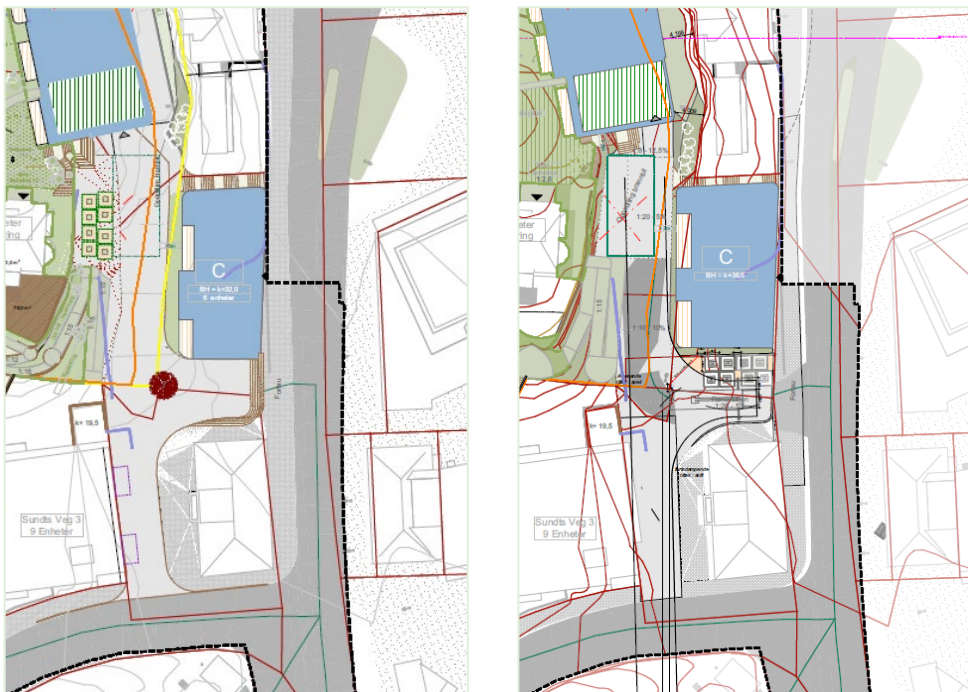
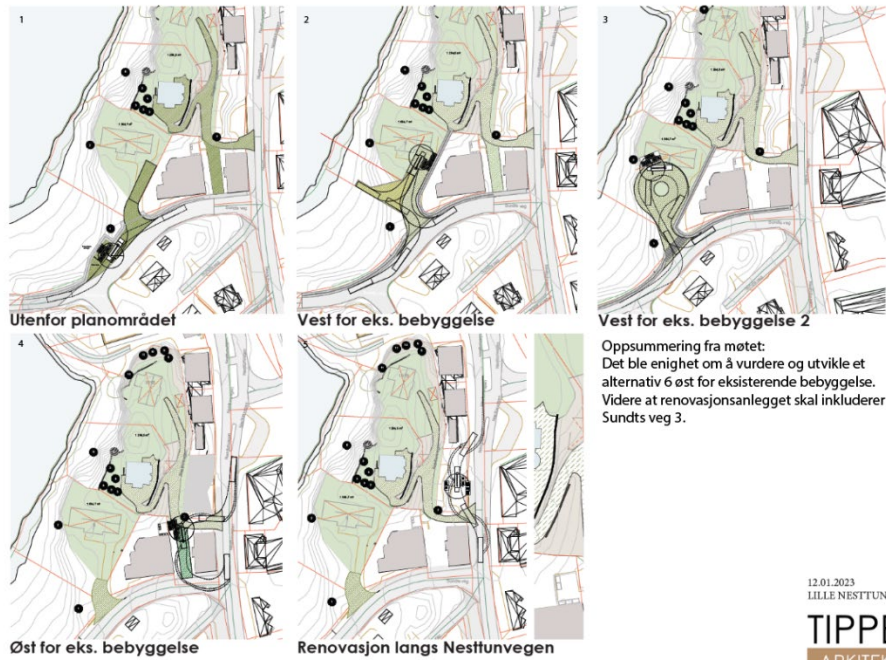


Fjernvirkning sette fra bybanestopp på Nesttun

Figur 21 Konsept G; bebyggelsesmønster med fysiske og visuelle tverrforbindelser, siktlinjer og koblinger til nærområdet

I nedenfor illustrasjon vises vurderte lokasjoner for plassering av renovasjonsanlegget slik de ble presentert i møte med Byplan 12.01.23. Renovasjonsløsning utenfor planområdet er på annenmanns eiendom og medfører tiltak i grøntstruktur. De to andre alternativene vest for Sundts veg 3 vil også medføre inngrep i grøntstruktur. Plan- og bygningsetaten har tidligere avvist disse alternativene. I møtet ble det enighet om å gå videre med et sjette alternativ øst i planområde, ca. hvor dagens renovasjon løses for Sundts veg 3. Se fig. 22 og kap. 4.7.5.

#### Renovasjon



Figur 22 Øverst: Vurderte alternativ for plassering av renovasjonsanlegg. Under: Hovedalternativene som ble tatt med videre etter møtet med Byplan 12.01.2023. Planforslaget foreslår alternativet til venstre. Plasseringen sør for bygg C, som vist i høyre utklipp, er ikke videreført på grunn av marginalt snuområdet og sikkerhetsmessige hensyn. Dette iht. dialog med BIR.

#### 4.1.1 Arealformål

##### Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BB1 og BB2), boligblokker / leilighetsbygg:

- Det skal etableres ny boligbebyggelse innenfor BB1 med inntil 3 blokker (A, B og D) og inntil 38 nye boenheter.
- Felles uteoppholdsareal for ny bebyggelse løses i all hovedsak innenfor BB1.
- Parkeringskjeller planlegges under bygg D i BB1
- Underjordisk kjeller planlegges under bygg A i BB1, og kan legges utenfor byggegrensen, innenfor bestemmelsesområde #4.
- Boder løses som hovedsak i byggenes underetasjer. Det samme gjelder for sykkelparkering.
- Det kan etableres felles sykkelparkering i bygg B og D, i sykkelstativ ved inngangsparti til bygg D i øst og på terreng. I tillegg er det noe areal for sykkelparkering i bygg C og ev. i Villa Holbergs kjeller. Det er i tillegg satt krav til gjesteparkering ved bygg D og ved bygg A (utendørs).
- BB2 er bebygd eiendom med adresse Sundts veg 3, g/bnr. 42/860. Her er et leilighetsbygg med 4 etasjer og parkeringsanlegg i grunnplan. Krav til utnyttelsesgrad, byggehøyde, takform og situasjon er i tråd med gjeldende regulert og bebygd situasjon.

##### Sentrumsformål (SF)

- Felt SF1 og SF3 viderefører eksisterende bebyggelse og situasjon. Utnyttelsesgrad for felt SF1 er justert til et mer realistisk nivå sammenlignet med allerede regulert utnyttelse. Dette iht. innspill i forbindelse med offentlig høring.
- I SF2 skal det bygges leilighetsbygg med næringsdel og offentlig funksjon i hovedplan, på gateplan. Hovedinngang er mot Nesttunvegen. Tilleggsinngang på vestsiden av bygget.
- Planforslaget åpner for inntil 7 boenheter i bygg C innenfor SF2.
- Felles uteoppholdsareal for SF2 løses innenfor BB1 og innenfor B/T iht. bestemmelsene.

##### Energianlegg (EA)

- Trafo og arealformål o\_EA er tatt med i planområdet (sammen med o\_TV) etter innspill fra plan- og bygningsetaten (den 05.02.2024).

##### Renovasjonsanlegg (RA)

- f\_RA er felles for BB1, BB2, B/T og SF2 og plassert sentralt i planområdet. Det vises til detaljutforming av avfallsløsningen i RTP og vurdering av restkapasitet. Fremtidig næringsvirksomhet må sette seg inn i de krav som stilles til sin drift og gjøre egne avtaler.

##### Bolig/tjenesteyting (B/T)

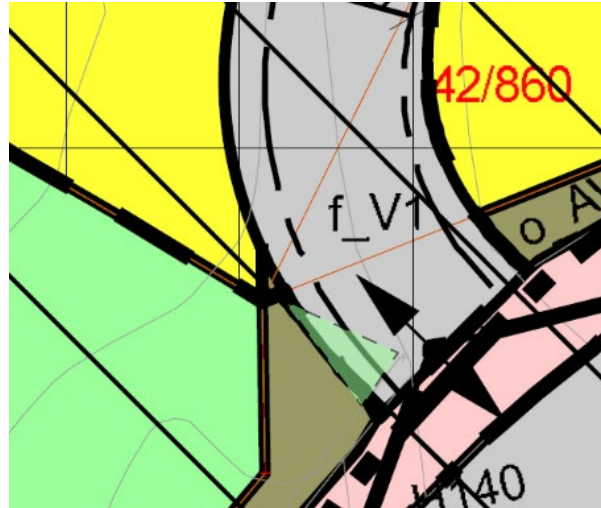
- Eksisterende bebyggelse, Villa Holberg, og deler av opprinnelig hageanlegg skal bevares, med mulighet for næring/tjenesteyting/bevertning på hovedplanet. Alternativt to boenheter og ingen næring. Villa Holberg og hageanlegget mot vest er omfattet av hensynssone H570 med tilhørende bestemmelser.
- Det er satt av uteareal mot sørøst som kan benyttes av næringsfunksjon i hovedplan, ev. til uteservering. Dette er vist med bestemmelsesområde i plankartet. Dersom Villa Holberg bygges om til to boenheter vil det samme arealet fordeles mellom felles og privat uteoppholdsareal, som spesifisert i bestemmelsene. Boenhetene skal også ha tilgang til felles uteoppholdsareal innenfor BB1.
- Universell adkomst via gangvei fra øst, alternativt via bygg B eller bygg D, som vist i illustrasjonsplan
- Villa Holberg med deler av hageanlegget er i tillegg omfattet av hensynssone H570, Bevaring kulturmiljø.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Veg (V)

- f\_V1, oppgradering av eksisterende veg, regulert til «felles avkjørsel» for bygg A og B samt adkomst til en utendørs HC-parkering og til oppstillingsplass for brannbil. Kjørebane er 4 m bred og angitt med linje for regulert kant kjørebane (1223).

Brannbil vil kreve bredere veg gjennom svingen. Arealformålet er derfor regulert bredere enn regulert kant kjørebane. I og med at regulert vegareal tar høyde for brannbilens manøvreringsareal, vil ca. 3 m<sup>2</sup> tilhørende g/bnr. 42/951 (veieiendom) reguleres fra arealformål grønnstruktur (KPA 2018) til veiareal. Se omtrentlig avgrensning i utklipp til høyre. Deler av oppstillingsplassen for brannbil ved f\_V1 er regnet som uteoppholdsareal, ref. figur 45. Dette arealet er regulert som kjørefast dekke, ref. pkt. 3.2.1.6, med foreslått materiale av belegningsstein og armert gress.



Plan- og bygningsetaten har tidligere bemerket at det er ønskelig at krysset angis med avkjørselspil og at det ikke reguleres med eget arealformål, i og med f\_V1 er privat veg med lite trafikk. Vi har vurdert dette i flere runder og holder fast på å regulere krysset og adkomstvegen med eget formål inkludert regulert kant kjørebane. Bakgrunnen for dette er at gnr. 42 bnr. 628 (BB1) ikke grenser til Sundts veg (veieiendom g/bnr. 42/951), men til annen manns eiendom (bnr. 860). Se eiendomsgrenser i plankart og illustrasjonsplan. Det er ønskelig å styre plasseringen av krysset så langt vest som mulig, i tråd med regulert arealformål f\_V1 og o\_SK1 i plankartet datert 04.11.2025. I tillegg til at det er ønskelig å ha god kontroll på avgrensningen mot grønnstrukturen i vest. Videre er det et vesentlig premiss for utforming av krysset at dimensjonerende fartøy er brannbil, som medfører behov for mer kjørebredde enn 4 meter. Med denne bakgrunn videreføres regulert arealformålet f\_V1.

Når det gjelder det privatrettslige så foreligger det veirett. Relevant informasjon er vedlagt plansaken.

- f\_V2, eksisterende veg med adkomst til parkeringsgarasje for Sundts veg 3 samt til f\_V3 og videre til bygg D, renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for brannbil og snuhammer. Kjøre- og vegbane er vist som *regulert kant kjørebane* i plankartet.
- f\_V3, eksisterende veg som skal oppgraderes og tilpasses ny bebyggelse med adkomst til parkeringsanlegg i underetasjen av bygg D samt adkomst til renovasjonsanlegg og brannbilens oppstillingsplass, og til snuhammer (f\_T).

### Kjøreveg (KV)

- o\_KV, eksisterende kjøreveg som videreføres og reguleres iht. dagens utforming. Bestemmelsene sikrer dette.

#### Fortau (FO)

- o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3 og o\_FO4 er eksisterende fortau som videreføres. o\_SK1 og o\_SK2 skal opparbeides med gjennomgående fortau i avkjørsel til f\_V1 og f\_V2 i samsvar med bestemmelse 3.2.2.2 og 3.2.2.3. I tillegg skal det gjøres en oppgradering av deler av fortauet langs Nesttunvegen, ref. bestemmelse 3.2.2.4.

#### Torg (f\_T)

- Gangareal langs f\_V3 og snuhammeren er regulert som torg (f\_T). Dette arealet skal gis en byromsmessig utførelse med design som er inviterende for publikum og som myker opp det estetiske uttrykket. Særlig gjelder dette for snuhammeren. Arealformålet skal utformes med rullbart dekke som skiller seg fra vegbanen f\_V3, og som tydeliggjør vegarealets flerbruksfunksjon. Torgformålet er derfor videreført fra snuhammeren og opp langs bygg C. Bestemmelsene sikrer nevnte hensyn.

Arealformålet f\_T går dels inn på naboeiendom bnr. 220. I den forbindelse kan det nevnes at det foreligger en bruksrett til kjørevei her for Villa Holberg (gnr./bnr. 42/58) samt en veirett for gnr./bnr. 42/27. Relevante dokumenter med hensyn til det privatrettslige er vedlagt plansaken. I gjeldende reguleringsplan for området, vedtatt i 2005, er aktuelt areal regulert til kjørevei (FV4) i tråd med nevnte vei- og bruksretter. Planlagt snuhammer sammenfaller i stor grad med avgrensning av tidligere regulerte kjørevei i plan fra 2005. Se kap. 2.2 om planstatus for utklipp fra nevnte reguleringsplans plankart. Se også vedlagt brev fra CMS Kluge om veirett over bnr. 220.

#### Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- o\_AVG1 og o\_AVG2: eksisterende situasjon videreføres.

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (SK)

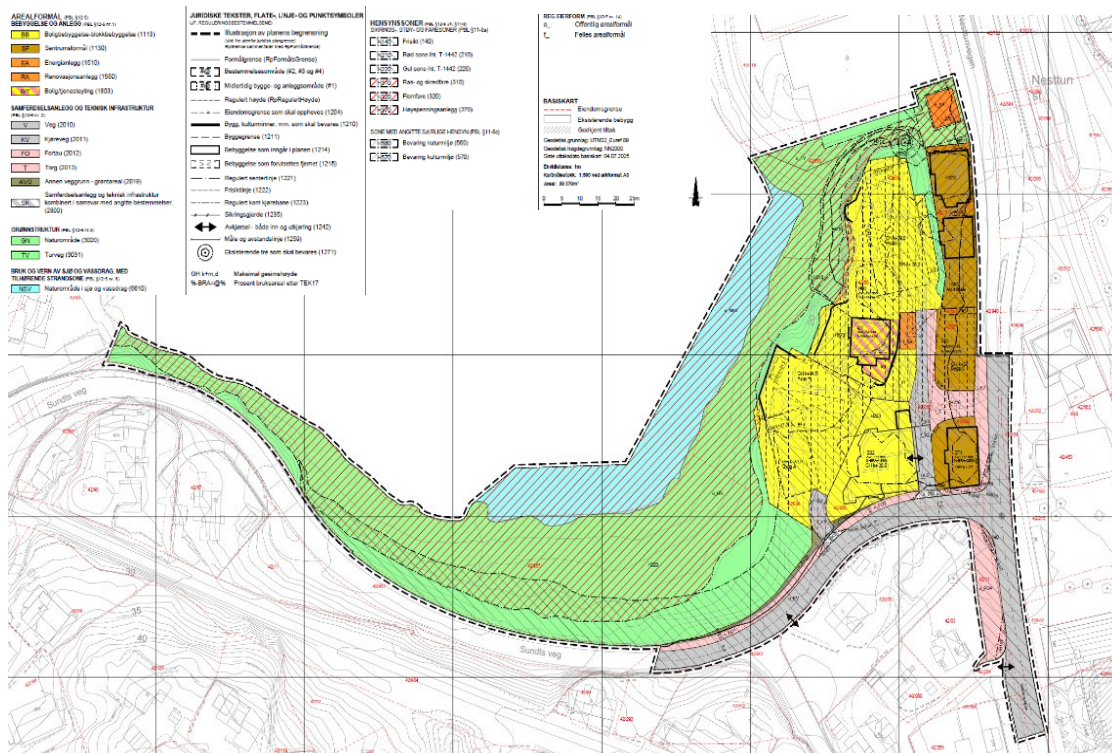
- o\_SK1, avkjørsel i forbindelse med f\_V1, skal opparbeides som kryss og med gjennomgående fortau og nedsenket fortauskant i tråd med bestemmelsene, ref. pkt. 3.2.1.2 og 3.2.2.2. Formålet skal dimensjoneres og opparbeides for brannbil.
- o\_SK2, avkjørsel i forbindelse med f\_V2 og f\_V3, skal opparbeides som kryss med gjennomgående fortau og opphøyet fortauskant i tråd med bestemmelse 3.2.1.3 og 3.2.2.3. Dette for å sikre lav fart, særlig i forbindelse med utkjøring pga. utfordringer med sikt.

#### Naturområde – grønnstruktur (GN)

- o\_GN er eksisterende grønnstruktur som skal bevares og videreføres som naturområde.
- o\_TV, Opparbeidet gang- og sykkelveg reguleres som offentlig turveg for å ivareta overordnet intensjon om etablering av en gjennomgående turveg. Arealet er tatt med i planområdet etter kunngjøring av planoppstart og iht. innspill fra plan- og bygningsetaten.

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSV)

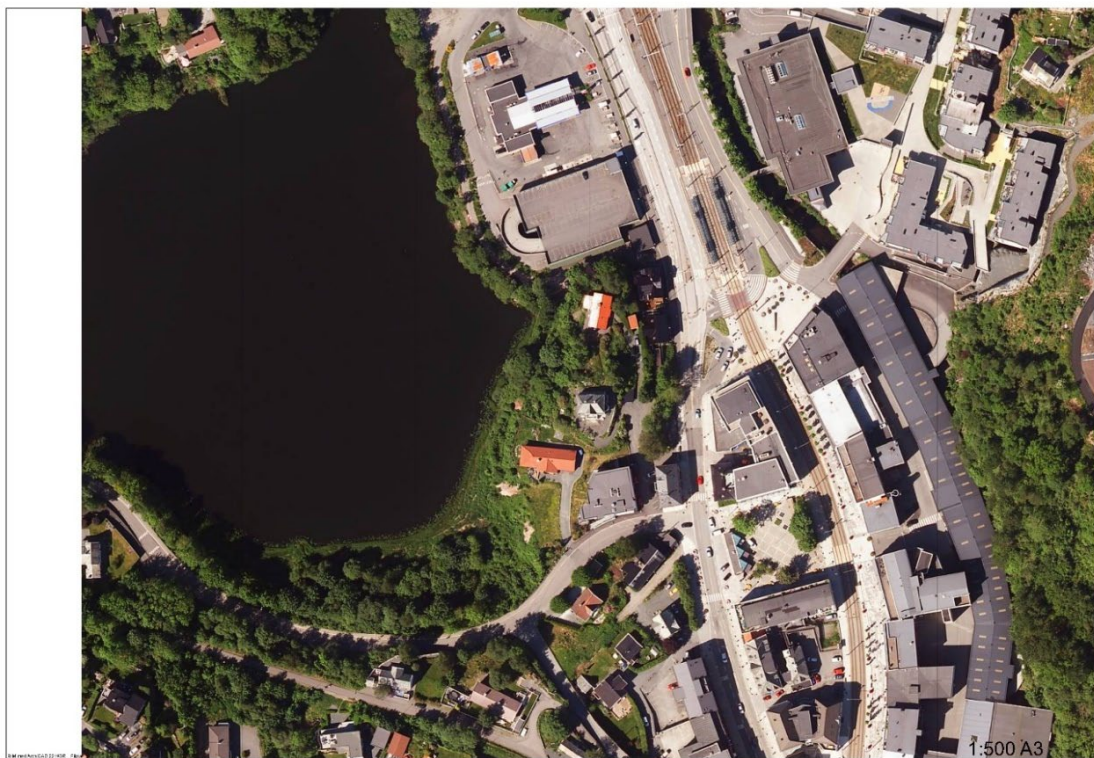
- o\_NSV, naturområde i sjø og vassdrag. Eksisterende situasjon videreføres.



Figur 23 Utklipp fra plankart datert 04.11.2025. Se plankart vedlagt.

## 4.2 Plassering og utforming

Dagens situasjon satt opp mot anbefalt konsept og anbefalingskart illustrert, ref. fig. 24 – 26.



Figur 24 Dagens situasjon, 1:500, A3



Figur 25 Planlagt situasjon, 1:500, A3.



Figur 26 Anbefalingskart fra stedsanalysen, 1:500, A3.

#### 4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

##### Typologi

Iht. kommuneplanens arealdel foreslås fortetting med moderat/høy utnyttelse i form av moderne leilighetsbygg, som forholder seg til omkringliggende sentrumsbebyggelse og landskap. Private eiendommer transformeres til urban byform som i større grad vil kunne tilgjengeliggjøre eiendommene for allmenheten.

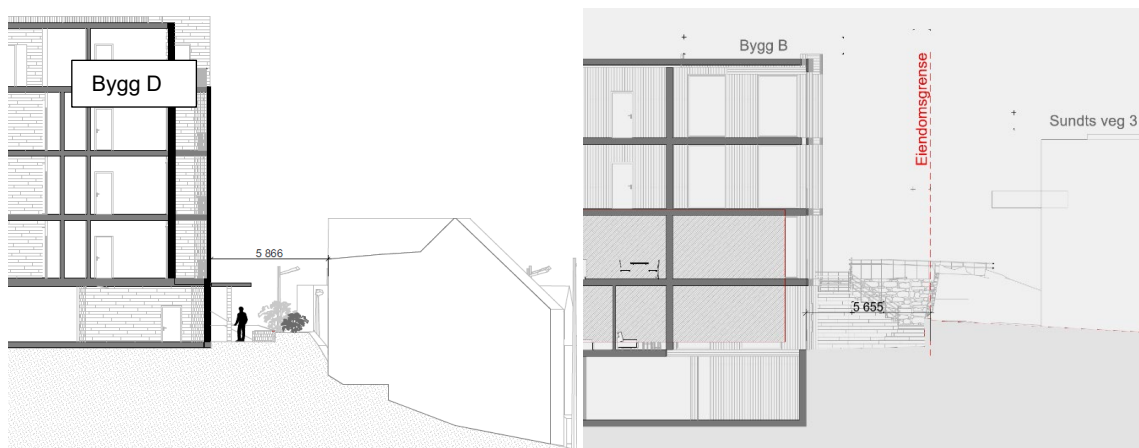
Det legges til rette for et variert botilbud i tråd med KPA-bestemmelser for byfortettingssonen (By) og sentrumsssonen (S7) med inntil 47 boenheter av varierende størrelser, derav 2 boenheter i Villa Holberg. Planforslaget åpner også for næring i Villa Holbergs hovedplan, som et alternativ til 2 boenheter. Det legges også til rette for publikumsrettet næring på gateplan i bygg C langs Nesttunvegen.

Eksisterende eneboliger på gnr. 42 bnr. 628 og 656 skal rives og det skal gjøres en vurdering av hvorvidt bygningsmaterialer kan gjenbrukes. Villa Holberg på gnr. 42 bnr. 58 skal bestå og rehabiliteres som en del av prosjektet.

##### Byggegrenser

Juridisk linje for byggegrense skal sikre at ny bebyggelse gis en plassering som ivaretar planforslagets intensjoner for arkitektonisk grep, herunder tilstrekkelig grad av romlighet i prosjektet, tilstrekkelig avstand til grønnstruktur samt å komplettere gateløpet og fasaderekken langs vestsiden av Nesttunvegen. Byggegrenser konkretisert:

- Byggegrense langs Nesttunvegen legges slik at byggverkets fasadeliv støtter opp under gateløpet.
- Byggegrensen for Villa Holberg følger yttervegg av eksisterende bygg.
- Avstand mellom byggegrense og bnr. 957 er 4 meter.
- Avstand mellom byggegrense og eiendomsgrense til bnr. 17 og bnr. 33 er mer enn 4 meter på det smaleste, vel 5,5 meter som vist i figur 27.
- Avstand mellom byggegrense og bnr. 860 er mer enn 4 meter på det smaleste, vel 5,5 meter som vist i figur 27.
- Avstand mellom byggegrense og bnr. 658 er mindre enn 4 meter på det smaleste, men høydeforskjell mellom eiendommene mer enn 4 meter.



Figur 27 Til venstre: Korteste avstand mellom bygg D og eiendomsgrense til bnr. 33 (Nesttunvegen 99) er vel 5,5 meter. Eiendomsgrensen sammenfaller med deler av byggets fasade (mot vest).  
t.h: Korteste avstand mellom bygg B og eiendomsgrensen til bnr. 860 (Sundts veg 3) er vel 5,5 m.

Som hovedregel skal balkonger og terrasser løses innenfor byggegrensen. Bestemmelsene gir likevel unntak for deler av bebyggelsen. Konkret gjelder unntaket for underjordisk parkeringsanlegg iht. pkt. 3.1.1.1.c, for kjeller i bygg A iht. pkt. 3.1.1.1.d, for 2. – 4. etasje i bygg A iht. pkt. 3.1.3.2.d, og for den nordvestlige delen av bygg D (1. – 3. etg.) i tråd med pkt. 3.1.3.2.e i bestemmelsene. Unntaket om underjordisk kjeller i bygg A er forbeholdt at uteoppholdsarealet fremstår helhetlig og med sammenheng. For begge byggene er det ønskelig å låse fasadens vestlige plassering av hensyn til terreng og naturområde. Som prinsipp ønskes det ikke inntrukne balkonger mot vannet da det reduserer kvaliteten og bruksverdien av både leilighetene og de private uterommene (balkongene). Bygg C er derimot designet med inntrukne balkonger på grunn av større behov for skjerming mot torg/vei og annen bebyggelse.

Når det gjelder første etasje i bygg A har vi tatt hensyn til Plan- og bygningsetatens innspill om å gjøre terrassene på bakken inntrukket i fasade og med tett gjerde i og med at terrassene er på samme terrengnivå som naturområdet. Balkonger i 2. etasje og oppover vil ikke ha direkte fysisk kontakt med terrenget eller naturområdet, ettersom de ligger over bakken. Dette, sammen med tilgrensende vegetasjon innenfor BB1, ref. krav om etablering av vegetasjonsbuffer i bestemmelse 3.1.3.2.d, skaper en god og naturlig skjerming og buffer mot naturområdet langs vannet. Samlet vurderer vi at hensynet til offentlighetens eventuelle bruk av naturområdet er tilstrekkelig ivaretatt.

### **Virkninger og konsekvenser av tiltaket**

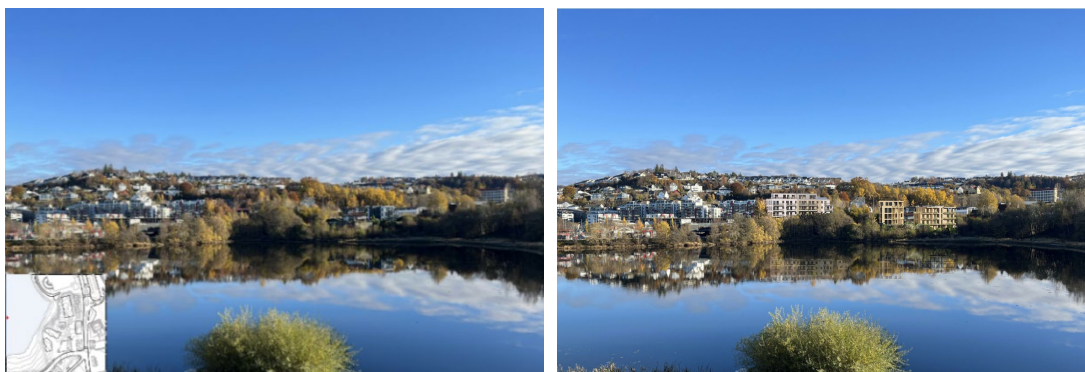
En realisering av planen medfører endret situasjon med hensyn til nær- og fjernvirkning. Foreslått arealbruk med fortetting innenfor en byfortettingssone, og dels også en sentrumssone, tett på kollektivt knutepunkt og med 5 minutters gangavstand til butikker og andre hverdagslige ærend, er i tråd med overordnede forventninger og strategier.

Planlagt utbygging vil transformere private eneboligeiendommer og -hager til attraktive utearealer med lekeområder, som i større grad vil ha en allmenn / offentlig karakter. Tverrforbindelser mot Nesttunvegen, derav den fra Villa Holberg med designelementer fra Bergens allmenninger, kobler området til bysenteret og bidrar til å åpne området opp mot «verden» og til å invitere inn i området. Nytt bygg langs Nesttunvegen bygger opp under gatestrukturen og bidrar til å forsterke den karakteristiske ovale øye-formen som Nesttunvegen og Østre Nesttunvegen danner. Se perspektiver under for illustrasjoner av nær- og fjernvirkning inkludert før- og etter situasjoner. Større format av illustrasjonene finnes vedlagt planforslaget.

Planforslaget vil endre synsranden for omliggende bebyggelse rundt Litle Nesttunvatn, og vil endre utsikten til nabobebyggelsen i øst, dvs. for leilighetsbygget med adresse Sundts veg 3.



*Figur 28 Før og etter sett fra øst, mellom terminal og Nesttun senter, mot sørvest. Bygg D til høyre. Bygg C til venstre, langs Nesttunvegen.*



Figur 29 Før og etter fra vestsiden av Little Nesttunvatn. Bygg D (til venstre, mot nord), bygg B og A (lengst til høyre, mot sør).



Figur 30 Perspektiv sett fra Nesttunvegen x Sundts veg, på torgsiden av krysset. Utsikt mot nordvest. Bygg C langs Nesttunvegen.



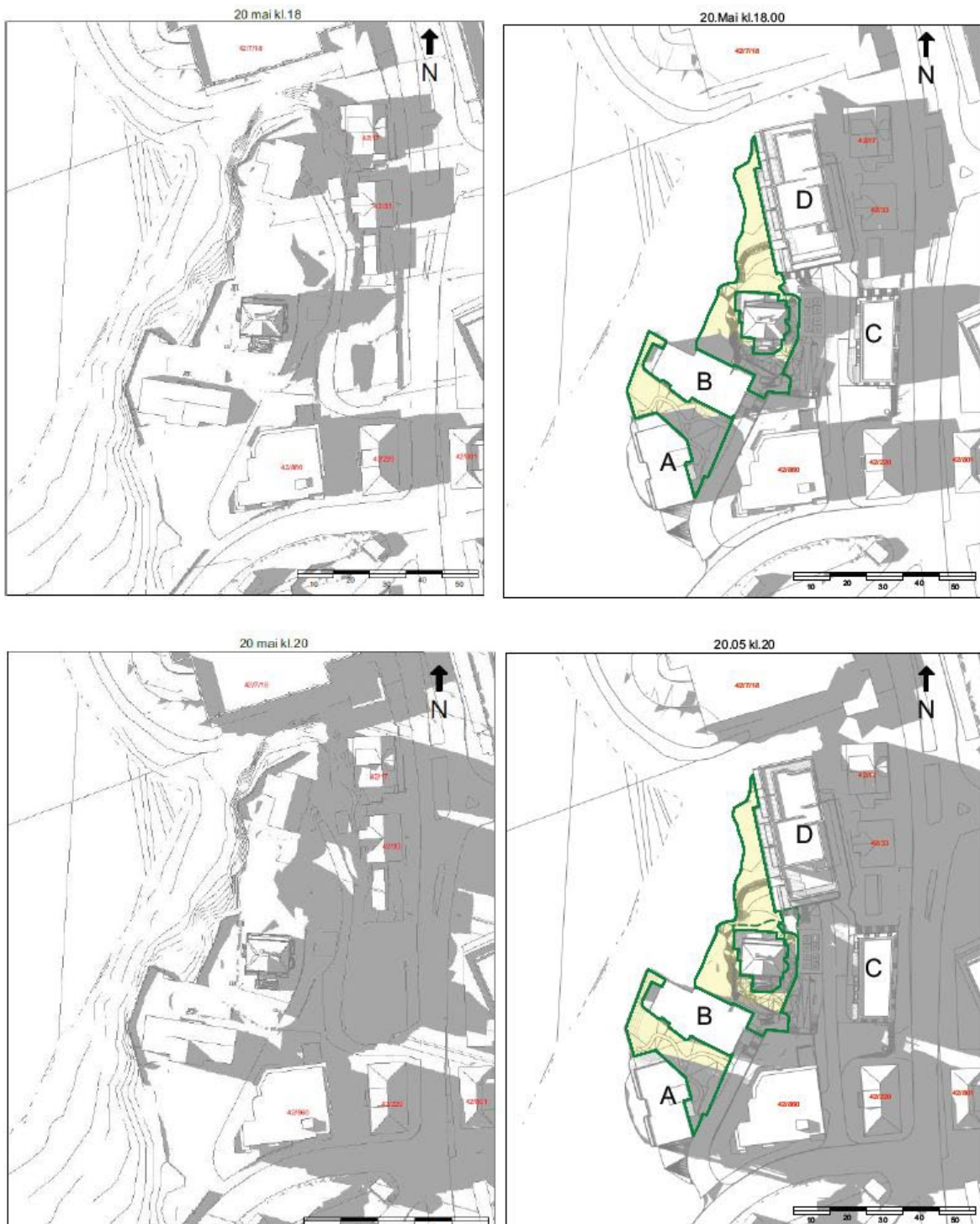
Figur 31 Før og etter, fra Sundts veg, mot nordvest. Bygg A.

Når det gjelder virkninger for natur og landskap, vises det til landskapsanalysen datert 18.04.2024, utarbeidet av Norconsult As.

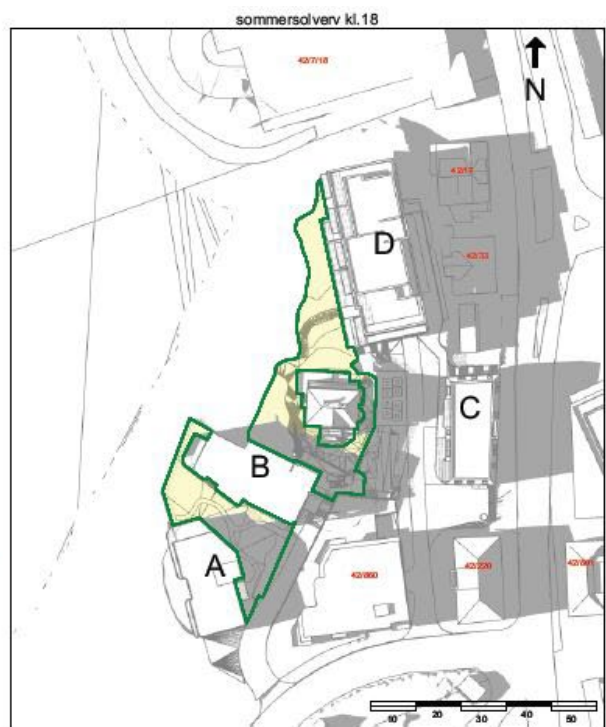


*Figur 32 Oversiktsbilder som viser hvordan prosjektet forholder seg til Nesttun sentrum med urban bebyggelse. Naturområde rundt vannet bevares, og prosjektet skal opparbeides med grønne uteområdene mellom bebyggelsen.*

Sol- og skyggeillustrasjoner del I, 07.03.2025, viser at sol- og skyggesituasjonen endres for østenforliggende bebyggelse, særlig på kveldstid etter klokken 1800 sommersolverv samt også den 20. mai. Se utklipp fra sol- og skyggeanalysen, ref. fig. 33 og 34. Se også vedlegg.



Figur 33 Skyggekast / solforhold før og etter situasjon. 20 mai kl 18:00 øverst og kl 20:00 nederst.



Figur 34 Skyggekast / solforhold før og etter situasjon. Sommersølvrv 21. juni, kl 18:00 øverst og kl 20:00 nederst.

#### 4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur+ er premissgiver for utformingen av prosjektet. Under følger en redegjørelse av hvordan planforslaget forholder seg til relevante 7 av 8 pilarer i Arkitektur+, nemlig helhetlig utforming, estetisk opplevelse, samspill mellom by og natur, bymiljø og egenart, sosialt bærekraftig nabolag, lav energi og ressursbruk. Redegjørelsen svarer følgelig også ut bestemmelse § 8 i KPA 2018.

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse i samspill med landskap, natur og omliggende bystruktur. De grønne arealene mellom Nesttun sentrum og Litle Nesttunvatn som i dag er private hager, åpnes opp og tilgjengeliggjøres for alle ved å etablere trappeløp samt «allmenning» ned mot Nesttunvegen. Gåbyen forsterkes.

Den arkitektoniske ideen handler om et fortetningsprosjekt hvor hvert enkelt bygg utformes i henhold til sin situasjon og derved gis egenart ut ifra sin henvendelse til det umiddelbare området rundt. Hvert bygg har en rolle i sin egen kontekst og henvender seg deretter. De nye byggene løser slik sett mange oppgaver, skaper arkitektonisk merverdi og estetiske opplevelser. Prosjektets materialitet varierer mellom murale uttrykk og trefasader, samt platefasader eksempelvis i partier hvor det er behov for brannsikring. Murale fasader og uttrykk gjenspeiler Nesttun sin urbane bebyggelse, mens trefasader er foreslått som komplimenterende materialitet, godt egnet til boligformål. Bestemmelsene sikrer variasjon og kvalitet i fasadene. For illustrasjoner og prinsipløsninger vises det til vedlagte dokumenter; respektivt Fotomontasje, perspektiv datert 29.09.2025, formingsveileder datert 04.11.2025 samt Snitt og oppriss datert 04.11.2025.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med et tydelig grønt preg og variert beplantning i ulike sjikt, med felles flerfunksjonelle områder og med god adkomst fra boligene. Overganger mellom offentlig/felles og privat ute- og inneareal sikres gjennom beplantning og eventuelt terrassering/mindre murer der høydeforskjeller legger til rette for det.

Bygg C som er plassert langs Nesttunvegen skal videreføre gateløpet og henvende seg mot publikum på første plan for å vitalisere bylivet. Bygg A og B danner et tun sammen med eksisterende Sundts veg 3, der den romlige sammenhengen inkluderer også utsikt mot Litle Nesttunvatn. Villa Holberg som kulturminne midt i prosjektet ivaretas og hensyntas som et historiefortellende og identitetsskapende element.

Prosjektet har lav parkeringsgrad og ligger med kort avstand til sykkelveger og kollektivt knutepunkt. Dette er relevant mht. energi- og ressursbruk, men også mht. premisset om sosial bærekraft. Grønn mobilitet skaper bevegelse igjennom, inn og ut av planområdet, som fører med seg hverdagslige møter og muligheter for en prat. Felles sykkelverksted for prosjektet skal både legge til rette for sykkel som transportmiddel, men også være et felles sosialt prosjekt for beboerne. Park- og hageanlegg med felles møteplasser og lekearealer legger til rette for de gode mellommenneskelige møtene i hverdagen, og hvor bolig og byliv kan berike hverandre. Universell utforming ivaretar tilrettelegging for likeverdighet. Det skal utvikles varierte boligtyper både i størrelse, planløsning og henvendelse, for ulike alders- og brukergruppers behov.

---

De juridiske byggegrensene i plankartet er med på å definere plangrepet sammen med juridisk grense for regulert høyde og bestemmelser om volum/utnyttelsesgrad. I tillegg er følgende bestemmelser relevante mht. utforming og kvalitet i planområdet:

- 2.1.1: Alle boliger skal ha tilkomst som er universelt utformet til minst ett område for felles uteoppholdsareal og / eller lekeområde.
- 2.1.2: Overgang mellom o\_FO3 og SF1 skal være trinnfri og med rullbart dekke.

- 2.2.1: Bygninger merket med juridisk linje 1210 i plankartet datert 04.11.2025 «Bygg, kulturminner, mm som skal bevares» tillates ikke revet, flyttet, påbygget eller tilbygget.
- 2.2.2: Nye byggverk skal gis en helhetlig utforming med et formspråk, som samspiller med omkringliggende kulturmiljø og den blågrønne strukturen.
- 2.2.3: Fasader skal utformes med variert og stedstilpasset materialbruk i tråd med de formålsspesifikke bestemmelsene. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på fasader eller tak, med unntak av eventuelle solcellepaneler.
- 2.2.4: Flate tak på ny bebyggelse skal ha vegetasjonsdekte takflater som dekker minimum 70 % av den totale takflaten. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak eller erstatte inntil 30% av kravet til vegetasjonsdekte takflater. Se også 3.1.3.2.
- 2.2.5: Nye synlige støttemurer skal utføres med naturstein eller tegl. Nye støttemurer som er høyere enn 2 meter skal terrasseres og etableres på en måte som gjør det mulig å beplante med klatreplanter eller slyngplanter for et mykere estetisk uttrykk.
- 2.2.6: Støttemuren mellom BB1 og f\_RA er eksisterende og skal dels bearbeides til en terrassert mur med minimum ett avtrappingsnivå. Muren skal etableres på en måte som gjør det mulig med beplantning iht. pkt. 2.2.5. Støttemurens høyeste punkt er maksimalt 4,5 m over avtrappingsnivået, og er unntatt høydekrav i 2.2.5.
- 2.2.7: Eksisterende støttemurer og tørrmurer som skal bevares fremkommer av plankartet datert 04.11.2025, som «Bygg, kulturminner, mm som skal bevares, juridisk linje 1210.
- 2.2.8: Ved etablering av vegetasjonsdekte tak skal det benyttes stedeegne arter (eks. blomstereng av NIBIOs Regionale frøblanding for Vestlandet). Se også bestemmelse 2.2.4.
- 2.3.1: Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Nytt/bearbeidet terreng skal tilpasses tilstøtende terreng og opparbeides med infiltrerende masser og gjennomtrengelige overflater.
- 2.3.2: Eventuelle fyllinger og skjæringer skal dekket med jord som gir gode vekstvilkår for permanent vegetasjon og beplantes med norskprodusert og pollinatorvennlig vegetasjon.
- 2.3.4 Eksisterende vegetasjon og trær som må fjernes, og som egner seg til revegetering, skal flyttes til egnet areal innenfor planområdet. Ved revegetering skal det benyttes rene masser.
- 2.3.5 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av byrom og uterom inkludert felles uteoppholdsareal, samt som skjermingstiltak mot private uteoppholdsareal og det skal beplantes i forskjellige sjikt.
- 3.1.1.4.e: Felles uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig, med romlig variasjon og med skiftende uttrykk gjennom året. Det skal legges til rette for gangsoner, lekeområder og rolige oppholdssoner.
- 3.1.1.4.f: Grenser mellom offentlig tilgjengelig areal og felles/private arealer skal tydeliggjøres ved bruk av vegetasjonselementer, terrengvariasjon og/ eller materialbruk.
- 3.1.1.4.g: Felles uteoppholdsareal skal beplantes slik at fasader som vender mot felles uteoppholdsareal og mot private uteoppholdsareal skjermes mot innsyn.
- 3.1.1.4.h: Felles uteoppholdsareal som inngår i arealkravet for MUA skal ha følgende kvaliteter:
  - o Terrengbearbeiding og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper. Lekeområdene skal stimulere til aktivitet og interaksjon. Det skal etableres sikre gangsoner og soner for opphold og lek med rullbart dekke, som er tilgjengelig for alle jf. 2.1.2. Illustrasjonsplan, 04.11.2025 er veiledende.
  - o Det skal minimum legges til rette for 2 leke- og aktivitetssoner innenfor BB1, derav 1 mellom bygg D og Villa Holberg og 1 mellom Bygg A og B. De to lekeområdene skal utstyres med variert utstyrstilbud; minimum 3 lekeapparater, 1 sandkasse og

- sittebenker. Det skal vurderes alternative måter å utforme lekearealet på slik at det ikke er nødvendig med fallunderlag.
- MUA skal være skjermet mot vind, støy, forurensing og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
  - Minst 50 % av MUA på bakkeplan skal ha sol gjennomsnittlig i 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.3.1: Felt BB1 og BB2 reguleres til boligbebyggelse for etablering av blokkbebyggelse. Byggverk og uterom skal utformes som en harmonisk helhet.
  - 3.1.3.2.a: Alle fasader skal gis en god arkitektonisk utforming med vekt på rytme og variasjon i uttrykket og sammenheng med omgivelsene. Fargepaletten skal være dempet, men variert.
  - 3.1.3.2.b: Bygg A og bygg B skal ha fasader i tremateriale.
  - 3.1.3.2.c: Bygg D skal utformes med en vertikalitet i fasade, som bryter fasadeløpet. Bygget sin sørlige del skal tilpasse seg Villa Holberg med tanke på materiale, farge og nedtrapping. Illustrasjonsplanens (datert 04.11.2025) gesimshøyder er bindende for nedtrapping. Over gesimshøyde tillates det sikkerhetsgjerde samt ev. støygjerde i samsvar med teknisk forskrift.
  - 3.1.3.2.d: For bygg A kan takoverbygg i forbindelse med inngangsparti krage ut over byggegrensen med inntil 2,3 m. Balkonger kan krage ut over byggegrensen med inntil 1,7 meter i plan 2, 3 og 4. Det skal være fri høyde på minimum 2,8 meter over bakken fra balkong. Privat uteoppholdsareal i plan 1 skal løses innenfor byggegrensen og avgrenses med en tydelig vegetasjonsbuffer på minimum 2,5 meter fra byggegrense mot offentlig grønnstruktur. Vegetasjonsbufferen skal etableres med variert beplantning i forskjellige sjikt, som ikke kaster skygge på fasade eller privat MUA.
  - 3.1.3.2.e: For bygg D kan takoverbygg i forbindelse med inngangsparti krage ut over byggegrensen med inntil 2 meter. Balkonger i 1. – 3. etasje lengst nord kan krage ut over byggegrensen med inntil 1,7 meter mot vest.
  - 3.1.5.4: Ny bebyggelse innenfor SF2 skal bidra til å tette igjen gateløpet i Nesttunvegen på en harmonisk og proporsjonal god måte med fasademateriale og farge som samspiller med bebyggelsen i gateløpet.
  - 3.1.5.5: Nytt bygg i SF2 skal ha skråtak/saltak av båndtekkning og 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.
  - 3.1.5.6: Nytt bygg i SF2 skal ha publikumsrettede funksjoner i første etasje med inngang fra Nesttunvegen. Minimumshøyde for næringsetasjen er 4 meter brutto. Øvrige etasjer skal ha boligformål med inntil 7 boenheter. Det skal etableres et sekundært inngangsparti i 2. etasje, mot vest, som er tilgjengelig via fellesareal/gang fra trappe- og heishus. Boligformål tillates ikke på gateplan.
  - 3.2.3.4: Høydeforskjell mellom f\_T og o\_FO3 skal tas opp i designet med avtrappingsnivåer, som integreres på en helhetlig og funksjonell måte. Utformingen skal være byromsmessig og invitere til allmenn ferdsel og bruk. Det skal benyttes varige materialer med estetisk høy kvalitet, som granitt eller skifer. Designelementer og form skal på en estetisk måte strukturere og ivareta trafikksikkerhet og trygge bevegelseslinjer.
  - 3.3.1.1: Varmekjære treslag som ask, sommerekik, bøk og hassel skal ivaretas. Felling kan tillates dersom treet utgjør en fare for omgivelsene.

Se også prinsipløsninger illustrert i Formingsveileder datert 04.11.2025 samt Fotomontasje, perspektiv datert 29.09.2025.

Planforslagets bestemmelser 3.1.2.1.c sikrer i tillegg at det i forbindelse med søknad om rammetillatelse skal utarbeides en arkitektonisk beskrivelse som blant annet redegjør for plassering og utforming av bygninger og utomhusanlegg samt en landskapsplan med redegjørelse utarbeidet av landskapsarkitekt.

## Beskrivelse av funn fra stedsanalysen, blant annet stedets karakter, landskap og bebygde omgivelser har vært førende for planen.

Stedsanalysen ble utarbeidet i 2019 av A/STAB iht. Bergen kommunes mal. Anbefalingen (kart 6) er gjengitt i figur 26.

Planforslaget viderefører i stor grad de overordnede prinsippene og kvalitetene / karakteristikkene, som ble identifisert i den forbindelse og som oppsummeres i analysens anbefalinger. Se figur 25 for sammenligning av planforslagets grep og anbefaling i stedsanalysen.

På grunn av terrengforskjell lengst nord og annenmanns eiendom lengst sør, er det kun mulig å videreføre den midtre koblingen/tverrforbindelsen mellom selve boligområdet og naturområdet langs vannet. Her er det per i dag en sti.

### 4.3 Bolig og bokvalitet

Planforslaget legger til rette for familieboliger samt for en variert boligsammensetning, for ulike aldre og brukergruppers behov, i tråd med gjeldende føringer i KPA 2018.

### 4.4 Uteoppholdsareal

#### 4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Planforslaget viderefører de krav som gis av KPA 2018 for uteoppholdsareal for S7 / sentrumssone og for By / byfortettingssone. Det er i tillegg stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av uteoppholdsareal før midlertidig brukstillatelse. Se kap. 4.16.

Planforslaget åpner for 2 scenarier, som vurderes mht. kvalitetskrav i det følgende.

**Scenario 1:** 2 boenheter i Villa Holberg og dermed ingen næringsfunksjon. Til sammen 47 boenheter.

**Scenario 2:** Hovedplanet i Villa Holberg kan benyttes til næring som medfører at deler av felles uteoppholdsareal vil tilfalle areal for uteservering. Til sammen 46 boenheter.

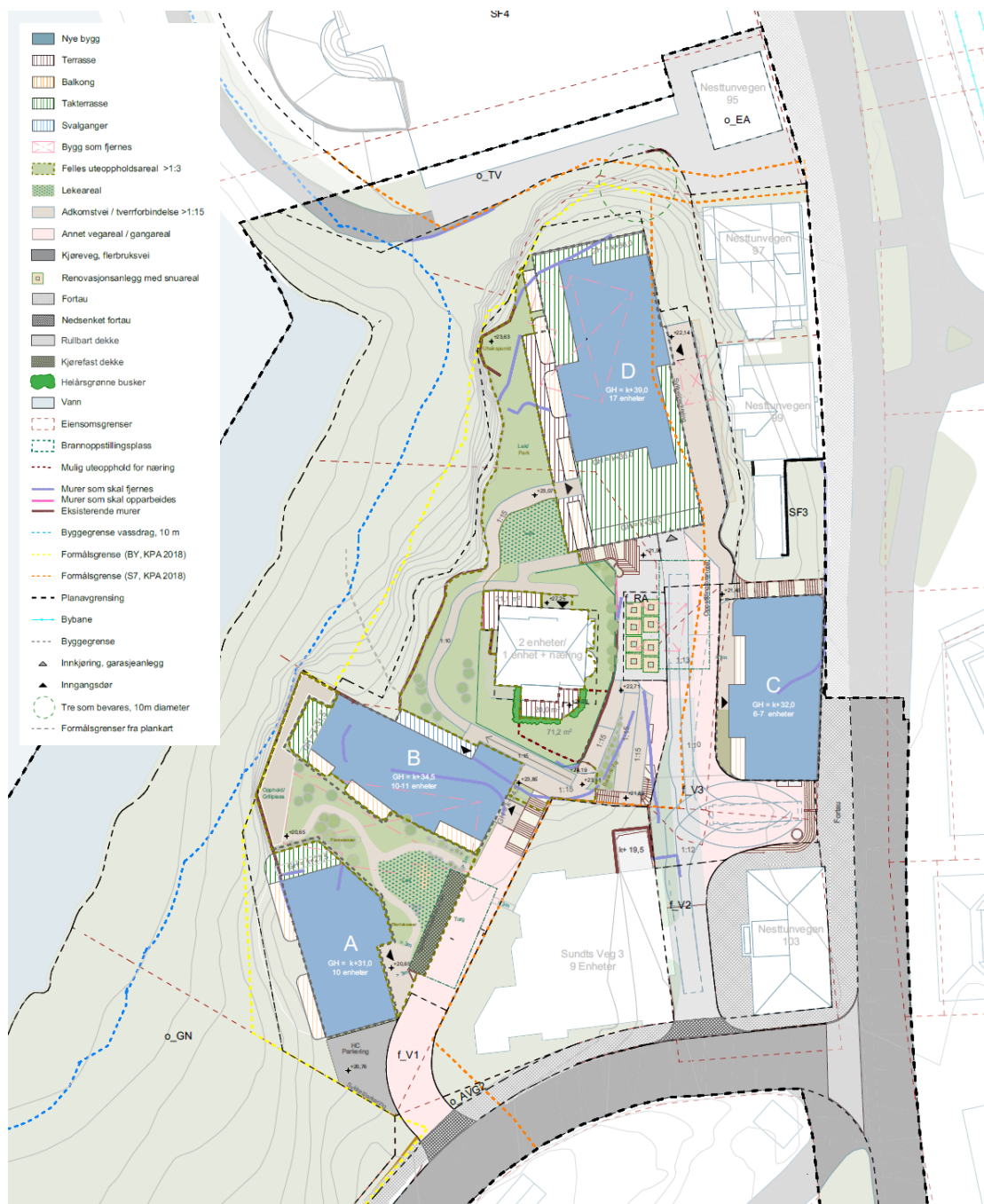
#### Vurdering av scenario 1: Totalt 47 boenheter inkludert 2 boenheter i Villa Holberg.

Arealkravet for uteoppholdsareal med inntil 47 boenheter, er 1775 m<sup>2</sup> derav er det tatt høyde for 7 boenheter i arealformål SF2 (KPA, formålssone S7) og 2 boenheter i Villa Holberg (B/T). Se beregning i oppsettet under samt utklipp fra illustrasjonsplan i fig. 35.

	<b>MUA, arealkrav for 47 boenheter (og ingen tjenesteyting/næring i Villa Holberg)</b>		Illustrert i planforslaget, dvs. tilgjengelig uteoppholdsareal
S7, 7 boenheter	<i>Minimum 25 m<sup>2</sup> * 7</i>	Min. 175 m <sup>2</sup>	1811 m <sup>2</sup> (> krav til MUA), derav: - Felles på bakkeplan: 650,7+359,5 = 1011 m <sup>2</sup> - Felles på tak: 0 m <sup>2</sup> - Privat: 800 m <sup>2</sup>
By, 40 boenheter	<i>minimum 40 m<sup>2</sup> * 40</i>	Min. 1600 m <sup>2</sup>	
<b>Totalt for By og S7 (BB1, SF2 og B/T)</b>		<b>Min. 1775 m<sup>2</sup></b>	
<i>Andel felles, minimum 50 % av MUA (Andel privat, maks. 50 % av MUA).</i>		<i>1775 m<sup>2</sup> / 2 = 887,5m<sup>2</sup></i>	
<i>Andel felles tak / altan, maksimum 50 % av MUA</i>		<i>1775 m<sup>2</sup> / 2 = maks. 887,5 m<sup>2</sup></i>	
<i>MUA på bakkeplan</i>		<i>887,5 m<sup>2</sup></i>	

Når det gjelder solforholdene og hvordan prosjektet forholder seg til bestemmelse § 14.2 iht. KPA 2018, så legges følgende premisser til grunn for vurderingen og beregningsgrunnlaget:

- Minimum 50 % av MUA skal legges til bakkeplan, ref. KPA bestemmelser § 14.3.2 og 14.3.3. Ergo er krav til MUA på bakkeplan minimum  $1775 \text{ m}^2 / 2 = 887,5 \text{ m}^2$ .
- Minimum 50 % av MUA skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal, ref. KPA bestemmelser § 14.3.3. Ergo skal minimum  $1775 \text{ m}^2 / 2 = 887,5 \text{ m}^2$  utformes som felles eller offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal.
- Beregningsgrunnlaget for vurdering av planforslaget mht. «krav til sol på halve MUA på bakkeplan» settes derfor til  $887,5 \text{ m}^2$ .
- Minst 50 % av MUA på bakkeplan skal ha sol i 4 timer, dvs. minst  $443,75 \text{ m}^2$ .



Figur 35 Samlet felles uteoppholdsareal på bakkeplan som tilfredsstill kvalitetskravene er vist med grønt omriss. Tilgjengelig felles uteoppholdsareal på bakkeplan utgjør  $1011 \text{ m}^2$  som tilfredsstill og er mer enn minimumskrav i KPA til MUA på bakkeplan.

Som det fremkommer av opplistingen nedenfor er det sol på mer enn halve MUA på bakkeplan klokken 11:00, 12:00, 13:00, 14:00 og kl. 18:00, dvs. 5 timer i løpet av vårjevndøgn. Se også sol- og skygeillustrasjoner del II datert 07.03.2025, vedlagt planforslaget.

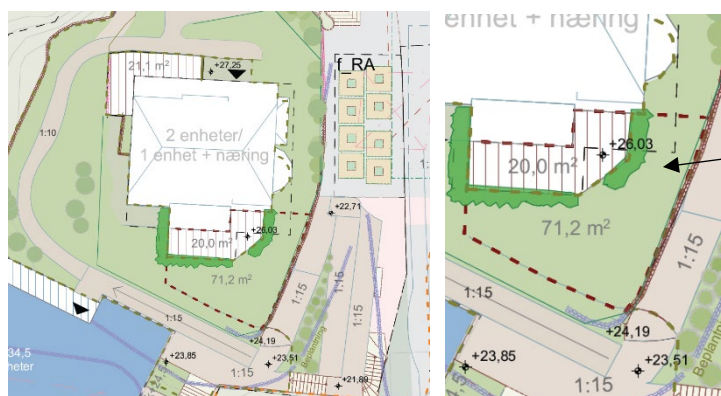
Tabell 1 Dokumentasjon på krav om sol på minst halve MUA på bakkeplan, minimum 4 timer ila vårjevndøgn, ref. KPA 2018 bestemmelse 14.2 for scenario med 47 boenheter og ingen næring i Villa Holberg. Se også Sol- og skygeillustrasjoner del II datert 07.03.2025, vedlagt.

Vårjevndøgn tidspunkt	Areal med sol	% av MUA med sol for scenario med 47 boenheter (derav 7 i S7 og 40 i By) og ingen næring i Villa Holberg. Beregningsgrunnlag = 887,5 m <sup>2</sup> .
0900	319 m <sup>2</sup>	36 %
1000	436 m <sup>2</sup>	49,1 %
1100	460,6 m <sup>2</sup>	52 %
1200	519,1 m <sup>2</sup>	59 %
1300	518,8 m <sup>2</sup>	58 %
1400	500 m <sup>2</sup>	56 %
1500	406,8 m <sup>2</sup>	46 %
1600	367,3 m <sup>2</sup>	41 %
1700	425,7 m <sup>2</sup>	48 %
1800	529,3 m <sup>2</sup>	60 %

### **Vurdering av scenario 2 med tjenesteyting i Villa Holberg og for 46 boenheter**

Dersom det etableres næring i Villa Holberg, reduseres tilgjengelig uteoppholdsareal med 51,2 m<sup>2</sup> til 957,4 m<sup>2</sup> ≈ 957 m<sup>2</sup>. Likens reduseres krav til MUA (privat og felles) med 40 m<sup>2</sup> til 1735 m<sup>2</sup> i og med at antall leiligheter reduseres fra 47 til 46, ref. oppsettet under og figur 36.

	<b>MUA, arealkrav for 46 boenheter og næring i Villa Holberg</b>		Illustrert i planforslaget/ tilgjengelig uteoppholdsareal
S7, 7 boenheter	<i>Minimum 25 m<sup>2</sup> * 7</i>	Min. 175 m <sup>2</sup>	1757 m <sup>2</sup> (> krav til MUA, derav: - Felles på bakkeplan ekskl. uteareal til tjenestefunksjon i Villa Holberg: 957 m <sup>2</sup> - Felles på tak: 0 m <sup>2</sup> - Privat: 800 m <sup>2</sup> privat
By, 39 boenheter	<i>minimum 40 m<sup>2</sup> * 39</i>	Min. 1560 m <sup>2</sup>	
<b>MUA, krav totalt for 46 boenheter (BB1, SF2 og B/T)</b>		<b>Min. 1735 m<sup>2</sup></b>	
<i>Andel felles, minimum 50 % av totalt areal. (Andel privat, maks. 50 % av totalt areal).</i>		<i>1735 m<sup>2</sup> / 2 = 867,5 m<sup>2</sup></i>	
<i>Andel felles tak / altan, maksimum 50 % av totalt areal</i>		<i>1735 m<sup>2</sup> / 2 = maks. 867,5 m<sup>2</sup></i>	
<i>Andel MUA på bakkeplan</i>		<i>867,5 m<sup>2</sup></i>	



Figur 36 Arealet innenfor brunt omriss tilfaller næringsdelen i Villa Holberg, dersom det etableres et serveringssted i villaens hovedplan. Arealet er 71,2 m<sup>2</sup>.

Dersom det ikke etableres serveringssted i Villa Holberg vil 51,2 m<sup>2</sup> av dette arealet tilfalle felles uteoppholdsareal og 20 m<sup>2</sup> vil gå til privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal skjermes fra felles uteoppholdsareal med helårsgrønne busker som del av felles parkanlegg. Felles uteoppholdsareal opparbeides og møbleres med tydelig felles preg.

For scenarioet med kombinert tjenesteyting og bolig i Villa Holberg oppnås det sol på mer enn halve MUA på bakkeplan klokken 12:00, 13:00, 14:00 og klokken 18:00, dvs. 4 timer i løpet av vårjevndøgn. Se vedlagt Sol- og skyggeillustrasjoner del II, 07.03.2025 samt tabell under. Atkomst og tilgjengelighet (universell utformet adkomst) til uteoppholdsarealene er beskrevet og illustrert i kap. 4.5.

*Tabell 2 Dokumentasjon på krav om sol på minst halve MUA på bakkeplan, minimum 4 timer ila vårjevndøgn, ref. KPA 2018 bestemmelse 14.2, for 46 boenheter og næring i Villa Holberg. Se også sol- og skyggeillustrasjoner del II, 07.03.2025, vedlagt.*

Vårjevndøgn tidspunkt	Areal med sol	Krav om sol på halve MUA på bakkeplan, for 46 boenheter (derav 7 i S7 og 39 i By). Beregningsgrunnlag = 867,5 m <sup>2</sup> .
0900	264,1	30 %
1000	388,2	45 %
1100	407,1 m <sup>2</sup>	47 %
1200	462,9 m <sup>2</sup>	53 %
1300	464 m <sup>2</sup>	55 %
1400	450 m <sup>2</sup>	52 %
1500	382 m <sup>2</sup>	44 %
1600	366,4 m <sup>2</sup>	42 %
1700	420,9 m <sup>2</sup>	49 %
1800	529,3 m <sup>2</sup>	61 %

#### 4.4.2 Andre uteoppholdsareal

Andre typer uteoppholdsarealer som ikke er tatt med i beregningen av prosjektets felles uteoppholdsareal er eksempelvis adkomstveg med brannoppstillingsplass ved bygg A og B. Dette er et flatt og oversiktlig tun-område med lite trafikk, som fint kan benyttes til ulike aktiviteter. Eksempelvis badminton, hoppetau og hoppestrikk, ball-lek, sykling samt også sykkeltraining for barn. Tilsvarende gjelder for inngangspartiet til bygg D, som er helt uten trafikk. Leke- og aktivitetsfunksjoner skal løses innenfor arealformål BB1, som en integrert del av prosjektets felles uteoppholdsareal. Illustrasjonsplan er veiledende med hensyn til plassering.

Blågrønnstruktur langs Litle Nesttunvatn ivaretas som det naturområdet det er i dag. Tilsvarende gjelder for etablerte stier og tråkk igjennom naturområdet langs vannet og fra sti fra Villa Holberg og ned til naturområdet. Sist nevnte er vist i illustrasjonsplanen. Mellom bygg A og B samt vest for Villa Holberg finnes utsiktspunkt, med universelt utformet gangadkomst.



Figur 37 Snuhammer med byromselementer ved bygg C langs Nesttunvegen.

Snuhammeren og overgangen ned til fortauet langs Nesttunvegen skal også utformes på en måte som gir noe tilbake til byen og menneskene. Dette er sikret i bestemmelsene for arealformål f\_T.

#### 4.5 Universell utforming

Prosjektet skal prosjekteres og opparbeides iht. de krav som fremkommer av teknisk forskrift kap. 8 mht. universell utforming. Planforslaget legger til grunn at adkomst til ny bebyggelse er trinnfri. Planbestemmelsene bidrar til å sikre at personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne bevege seg mellom den nye bebyggelsen via uteareal og uteoppholdsareal, til renovasjonsanlegg, til lekeareal og til utsiktspunkt, som illustrert i figur 38. Illustrerte ganglinjer er slakere enn 1:15. Illustrasjonen viser også noen koblinger mellom ulike terrengnivå via heis. Temaet er også beskrevet i formingsveilederen datert 04.11.2025.

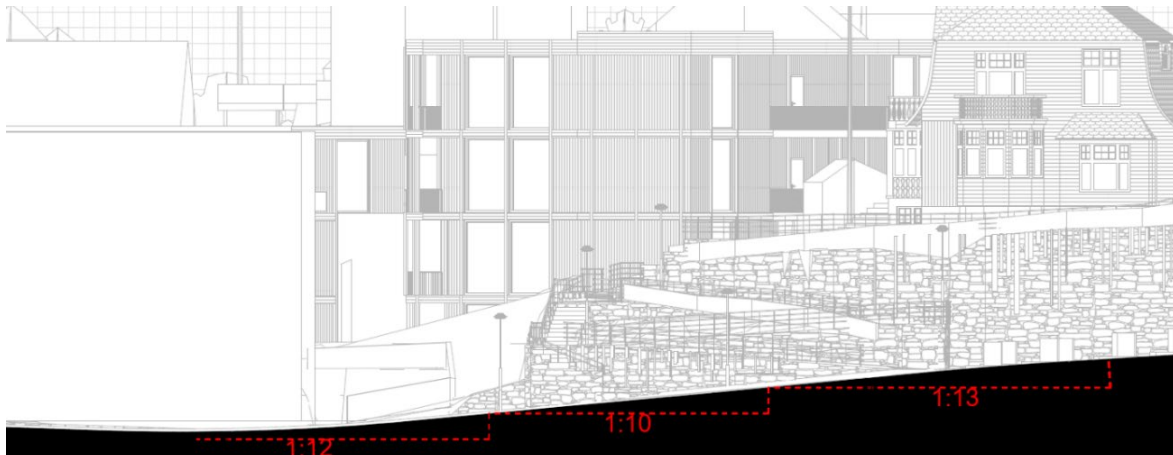


Figur 38 Prinsipp for tilgjengelig adkomst og universell utforming mellom bebyggelse og renovasjonsanlegg og i uterom (ref. grønn ganglinje) samt via bygg C til Nesttunvegen og derifra til Nesttun terminal og til Nesttun torg (ref. blå ganglinje). Figuren er utarbeidet med bakgrunn i en tidligere versjon av illustrasjonsplanen, men overordnet plangrep er uendret.

I fig. 38 vises ganglinje fra Sundts veg 3 til felles renovasjonsanlegg hvor helling er maks 1:10. På denne strekningen er det ikke mulig å få til en helling på 1:15 uten å senke bygg D. Dette vil medføre større terrenginngrep og synes derfor ikke hensiktsmessig. Særlig med bakgrunn i at teknisk forskrift åpner for 1:10 på kortere strekninger der det ikke er mulig å oppnå 1:15. Det vil også skape noen utfordringer mht. hvordan bygg C treffer terrenget mot vest. Derfor er det lagt til rette for at personer med nedsatt funksjonsevne kan nå Nesttunvegen via bygg C; via dør mot vest i byggets 2. etasje og med heis ned til gateplan. Fortau langs Nesttunvegen er universelt utformet til Nesttun terminal samt også til Nesttun torg og videre i sentrumsområdet.

Bestemmelse 2.1.1 setter krav om at alle boliger skal ha universelt utformet adkomst til minst ett område for felles uteoppholdsareal og for lekeområde.

Villa Holberg har ikke trinnfri adkomst per i dag, men dette kan enkelt løses med en rampe til hovedinngang på nordsiden. Som det fremkommer fra ovenfor illustrasjon finnes det flere alternativ for etablering av universelt utformet gangforbindelse til Villa Holberg; via gangveg fra renovasjonsanlegget og opp, via heis i bygg D og via heis i bygg B.



Figur 39 Illustrasjonen viser helling på ganglinje / veg fra Sundts veg 3 til renovasjonsanlegget.

## 4.6 Levekår og folkehelse

Planområdet er i levekårszone 31 Nesttun.

Planforslaget legger til rette for og støtter opp under de overordnede fem målene for levekårsstrategi i kommunen; gode bo- og nærmiljø, god og trygg oppvekst, helsefremmende levevaner gjennom hele livet, en aktiv, sunn og trygg alderdom og et bærekraftig miljø.

Prosjektet bidrar til større boligvariasjon, en tettere boligform og et større fellesskap. Private hager endres til uterom med mer allmenn karakter. Fellesarealer både ute og inne gir rom for de viktige hverdagslige mellommenneskelige møtene, samt nærhet til naturområdet. Beliggenheten tilsier at folk lettere velger grønn transport, enten som kollektivreisende, som gående eller som syklende. Både Nesttun sentrum via torget og Nesttun terminal er tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne fra alle de nye byggene i prosjektet, via universelt utformede ganglinjer og via bygg C ned til Nesttunvegen. Alt dette er elementer i prosjektet som bidrar til psykisk og fysisk god helse samt sosial bærekraft. Det legges til grunn varierte boligtyper både i størrelse, planløsning og henvendelse, for ulike alders- og brukergruppers behov.

## 4.7 Mobilitet og samferdsel

### 4.7.1 Overordnede mål for trafikksikkerhet og mobilitet

Planforslaget støtter opp under overordnede mål for trafikksikkerhet og satsing på å styrke grønn mobilitet. Avkjørsler fra Sundts veg og inn i planområdet skal utformes med gjennomgående fortau. For f\_V2 er det krav om at fortauet skal være opphøyd, som et tiltak for å sikre lavest mulig fart pga. at siktforholdene er noe begrenset. Prosjektet ligger i kort gangavstand til Nesttun sentrums service og tjenester, til flere parkeringsbygg, til bybanestopp og buss-terminal samt øvrige busstopp og 1-2 minutters sykling til nord-sørgående sykkelstamveg (E39) og flere andre «ikke-tilrettelagte<sup>1</sup>» sykkelveger.

### 4.7.2 Gange

Hovedadkomst for gående er fra Nesttunvegen eller fra Sundts veg, avhengig hvor man kommer fra. Som illustrert i figur 37 og 40 er det flere måter man kan bevege seg igjennom planområdet og planlagt bebyggelse.

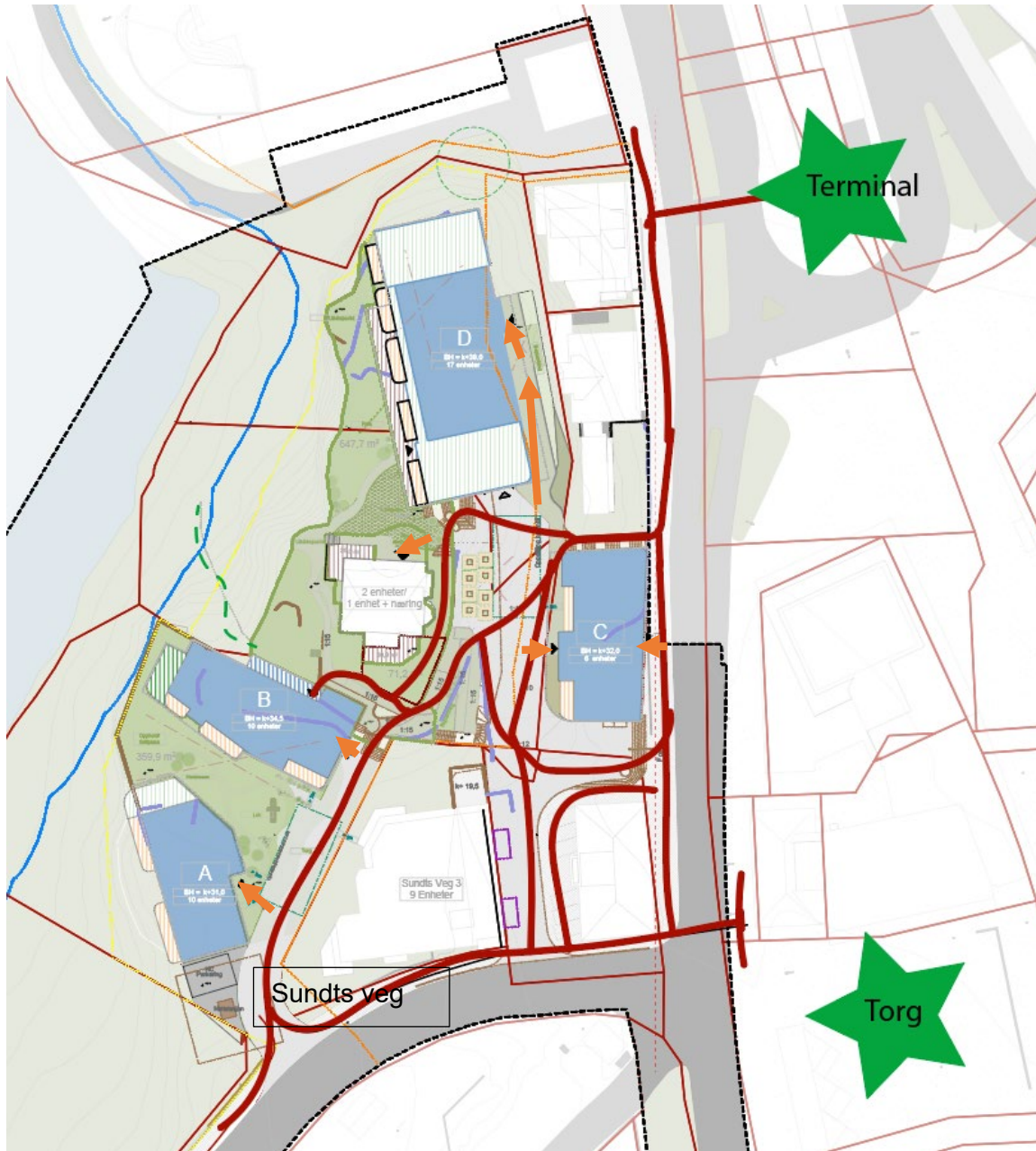
<sup>1</sup> <http://bergensprogrammet.no/wp-content/uploads/2011/01/Nesttun.pdf>

Terreng- og høydeforskjeller tas opp med trapper som hovedsak og en universell utformet rampe/gangveg fra f\_V3 og opp til Villa Holberg, ref. fig. 40. Se formingsveileder datert 04.11.2025 for prinsipppløsninger.



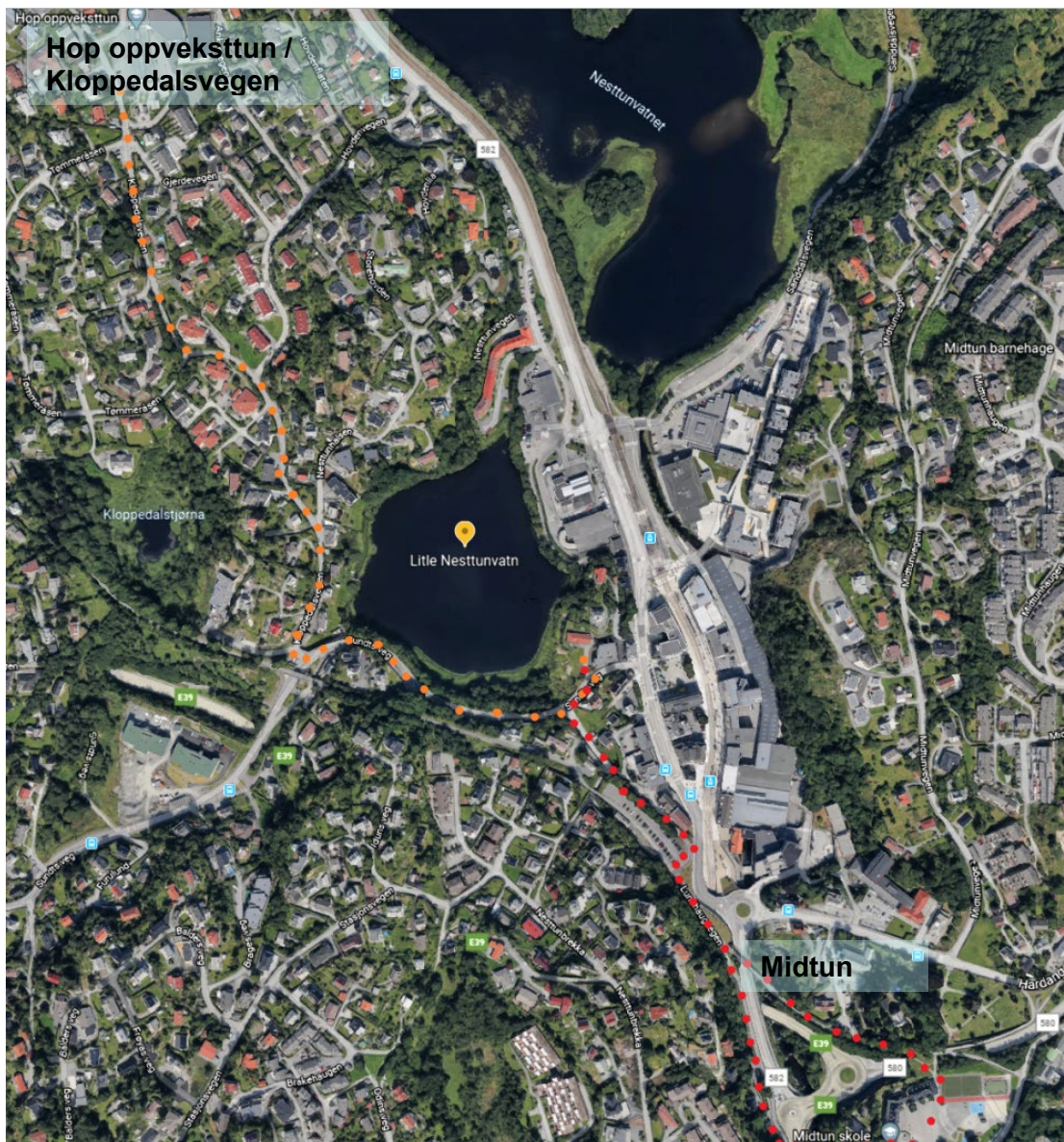
Figur 40 Illustrasjoner som eksemplifiserer løsning for tverrforbindelse med trapper og deler av universelt utformet gangveg / rampe opp til Villa Holberg. Illustrert fargevalg er ikke endelig.

Planforslaget sikrer oppgradering av eksisterende avkjørsel etablert i fortau langs Nesttunvegen mellom SF1 og SF2, innenfor arealformål o\_FO3. Denne delen av fortauet skal oppgraderes med normert fortauskant og rullbart dekke tilsvarende som eksisterende situasjon for tilgrensende fortausareal. Det skal også etableres rullbart dekke over Sundts veg i krysset mot Nesttunvegen.



Figur 41 Mulig gangmønster mellom bebyggelse og tilkobling til øvrig gangnett illustrert med rød strek. Adkomst til inngangsparti illustrert med pil. Stiplet grønn linje angir omtrentlig plassering av eksisterende tråkk ned til naturområdet / Little Nesttunvatn. Figuren er utarbeidet med bakgrunn i en tidligere versjon av illustrasjonsplanen, men overordnet plangrep er uendret.

Gangveg til skole er gjennom planområdet og via Sundts veg og videre som vist i figur 42. Gangveger som er universelt utformede er beskrevet og illustrert i kap. 4.5, figur 38.



Figur 42 Orange stiptet linje fra planområdet til Hop oppveksttun og barnehage, ca. 1 km. Rød stiptet linje er gang- og sykkelveg til barneskolen Midtun skole med avstand ca. 800 m. Ved Midtun skole finnes også flere barnehager, som vist til i kap. 3.

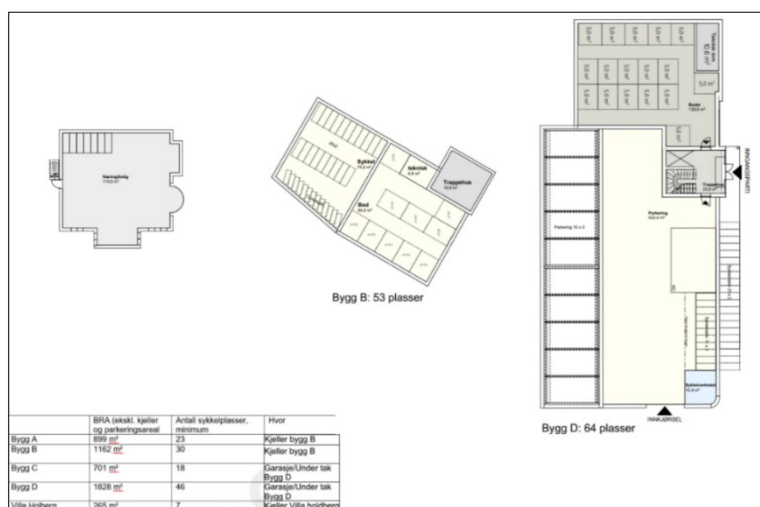
#### 4.7.3 Sykkel

Planforslaget legger til grunn de kvalitetskravene som gis av KPA 2018, dvs. minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA (boligdél av prosjektet) og med sikker sykkelparkering. Sykkelparkeringen for bygg A og B løses i underetasjen av bygg B med adkomst via heis / sykkelrampe i trappehus. For bygg C og D kan sykkelparkeringen løses i parkeringsgarasjen tilhørende bygg D og i utendørs sykkelstativ ved inngangspartiet til bygg D. For Villa Holberg kan det etableres sykkelparkeringsplasser i kjelleren. Alternativt kan det benyttes fellesløsninger i bygg B, bygg D eller på terreng. For næring skal det etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel per 1000m<sup>2</sup> BRA (næringsdel av prosjektet). Planforslaget tar utgangspunkt i 172 m<sup>2</sup> næring i Bygg C og en eventuell næring på 114 m<sup>2</sup> i Villa Holberg. Dette tilsvarer en veiledende beregning på 4 p-plasser for sykkel innenfor planområdet.

Det er tatt høyde for dobbelrack for mest mulig effektiv sykkelparkering, der det er mulig. I tillegg skal minst 10 % av sykkelparkeringen legges til rette for sykkel med sykkelvogn. I illustrasjon under (fig. 43) vises samlet 124 plasser fordelt på Villa Holberg, bygg B og bygg D. Det vil også være mulig å etablere noe sykkelparkering i bygg C.

Bestemmelsene setter krav om at det skal legges til rette for gjesteparkering utenfor bygg A og ved parkeringsløsning ved inngangspartiet til bygg D. Det er også krav om etablering av lademuligheter samt at det skal etableres et felles verksted i bygg D, i tilknytning til sykkelparkeringen.

Planforslaget legger til grunn 47 boenheter derav 2 i Villa Holberg og 3800m<sup>2</sup> BRA (boligdel av prosjektet) som veiledende beregningsgrunnlag for sykkelparkering. Dette utløser krav om minst 95 sykkelparkeringer. Beregningsgrunnlaget er eksklusivt boder og kjellerareal, areal til parkering og øvrig fellesareal i kjeller. Samlet sett vil krav til sykkelparkering innfris, men detaljprosjektering av løsning må skje i forbindelse med søknad.



Figur 43 Oversikt over hvordan felles sykkelparkering er foreslått løst i bygg D og bygg B. I bygg D skal det i tillegg etableres et felles sykkelverksted med areal for vask/spyling.

Nærmeste tilgjengelig rutenett for sykkel fremkommer i figur 44. Planområdet er angitt med svart omriss, og er direkte tilknyttet overordnet sykkelvegnett. Se Mobilitetsplan, 30.04.2024.



Figur 44 Nærliggende sykkelvegnett og Nesttun terminal. Planområdet har en særs sentral plassering til begge, og er angitt med svart omriss. Nesttun terminal med grønn farge.

#### 4.7.4 Kollektivtilbud

Planområdet er nærmest tilgrensende Nesttun terminal med høy hyppighet både av buss og bybane. Se figur 41. Det er ikke behov for areal til kollektivtransport i planområdet. Dagens tilbud er beskrevet i Mobilitetsplan datert 30.04.2024.

#### 4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Adkomst for renovasjonsbil og varelevering er via Sundts veg, f\_V2 og f\_V3. Snuhammer innenfor arealformål f\_T skal prosjekteres for lastebil/renovasjonsbil. Renovasjonsbilen kjører inn på snuhammer sør for bygg C og rygger deretter opp langs bygg C, før tømning. Etter tømning kjører renovasjonsbilen direkte ut mot Sundts veg. Spøringskurver i den forbindelse fremkommer av illustrasjon under. Renovasjonstekniskplan datert 09.01.24 samt uttale fra BIR er vedlagt planforslaget.

Bestemmelsene setter krav om at det skal etableres et renovasjonsanlegg med nedgravde bunnførte containere for husholdningsnær avfallsstrøm, felles for BB1, BB2, SF2 og B/T. Eventuell næring i Villa Holberg med ikke-husholdningsnær avfallsstrøm krever egen ordning/renovasjonsløsning.



Figur 45 Skisse som illustrerer renovasjonsløsning og adkomst for utrykningskjøretøy (oransje pil) og varelevering. Brannoppstillingsplass vises med grønt omriss. Oppstillingsplass for varelevering til næringsfunksjon i bygg C er planlagt på snuhammer (f\_T). Derfra trilles varene til inngangen på vestsiden av bygg C eller til hovedinngang i Nesttunvegen, via hvit stiplet linje.

I og med at det planlegges mer enn 40 boenheter er det krav om egen nedgravd container for glass- og metallemballasje, i tillegg til restavfall, papir/papp/drikkekartong, plastemballasje, glass- og metallemballasje samt matavfall, til sammen 7 containere, men med mulighet for å øke til 8 som gir noe fleksibilitet om et fremtidig behov skulle oppstå. Se illustrasjon i figur 45.

For varelevering til bygg C er det naturlig med oppstilling på snuhammer eller mellom bygg C og Villa Holberg, og at varer trilles derifra til inngang i 2. etasje av bygg C via heis til næring i gateplan eller på nedsiden av snuhammer via SF1 til hovedinngang på gateplan. Se hvit stiplet linje i illustrasjon, figur 45.

Eventuell varelevering til Villa Holberg må iht. opplysninger fra arbeidstilsynet løses i forbindelse med en konkret søknad. Alternativer kan være via universelt utformet gangveg opp til Villa Holberg, via bygg D og universelt utformet ganglinje i uteoppholdsareal eller via bygg B med utgang fra 2. etasje, som illustrert i figur 38 i kap. 4.5.

Oppstillingsplass for brannbil er illustrert i figur 45 (grønt omriss) samt vist i Illustrasjonsplan, 04.11.2025; derav en oppstillingsplass ved renovasjonsanlegget som dekker bygg D, C og Villa Holberg samt en oppstillingsplass mellom bygg A og B i forkant av Sundts veg 3.

#### 4.7.6 Vei og parkering

Planforslaget legger opp til relativt lav parkeringsdekning med maksimalt 0,4 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, tilsvarende nedre nivå for sentrumssone S7 i KPA 2018. Det etableres ikke parkeringsplasser for næring i planområdet grunnet kort gangavstand til kollektivt knutepunkt på Nesttun Terminal.

For bebyggelsen innenfor BB1 er foreslått parkeringskrav lavere enn det som gjelder iht. KPA 2018 for By hvor parkeringskravet er 0,6 – 1,2 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.

At parkeringskravet i planforslaget ligger lavere enn minimumskravet i KPA for By begrunnes i nærhet til Nesttun sentrum, Nesttun terminal og kort avstand til overordnet sykkelvegnett samt også nærliggende parkeringsanlegg på Nesttun.

Illustrasjonsmaterialet viser 20 parkeringsplasser i bygg D inkludert gjesteparkering samt 1 utendørs HC-parkering ved bygg A, tilsvarende 0,4 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA<sup>2</sup>.

Planforslaget tar høyde for et combiliftsystem med dobbel parkeringshøyde, ref. figur 46 og med 10 plasser i nedre parkeringsnivå og 9 i øverste parkeringsnivå i tillegg til 1 HC-parkering i bygg D og 1 ved bygg A. Krav til antall HC-parkering videreføres iht. krav i KPA 2018. Noen av plassene i garasjeanlegget kan eventuelt benyttes til delebil. Planen låser ikke en slik løsning da det er et privatrettslig anliggende.



Figur 46 Combilift 542, metrisk, <https://metrisk.no/produkt/542>

<sup>2</sup> BRA eksklusivt parkeringsareal

Parkering i bygg D nås internt via heishus og trappehus og skal utformes iht. prinsippene om tilgjengelighet. Tilgjengelighetsprinsippet er også ivarettatt mellom parkeringsanlegget og øvrig planlagt bebyggelse på tomten samt for Villa Holberg. Tilgjengelighet i planområdet og mellom bebyggelsen er illustrert i figur 38, kap. 4.5. Eksisterende parkering for Sundts veg 3 videreføres i byggets underetasje/gateplan med adkomst fra arealformål f\_V2.

Når det gjelder vegstandard for adkomst til parkeringskjeller og renovasjonsanlegg vises det til vedlagt lengde- og tverrprofiler veg, datert 12.12.2023. Veg f\_V2 og f\_V3 er i plankartet regulert bredere enn 3,5 meter da arealformålene dels innlemmer øvrig trafikkareal. Avkjørsel mellom o\_KV og f\_V2 er utformet som et kryss iht. innspill fra bymiljøetaten.

Kryssets hjørneavrunding er på radius 4 meter, som gir en stram utforming for å sikre at farten holdes lav både ved inn- og utkjøring. Se også Teknisk notat\_Veg datert 06.05.2024. Snuhammeren på f\_V3 er dimensjonert for lastebil / renovasjonsbil.

For f\_V1 er det lagt til grunn en vegbredde på minimum 4 meter i avkjørsel, som er minstekravet for brannbil, og som smalnes inn til 3,5 meter. I avkjørselen er det også tatt høyde for breddeutvidelse til manøvreringsareal for brannbil. Vegbredde er angitt med juridisk linje regulert kant kjørebane. Igjennom avkjørselen skal det opparbeides gjennomgående fortau. Se Lengde- og tverrprofiler veg, 12.12.2024 samt Teknisk notat\_Veg, 06.05.2024.

Når det gjelder trafikkmengde og trafiksikkerhet vises det til trafikkanalysen datert 16.02.2024 samt tilleggsnotat datert 10.04.2024 vedlagt planforslaget. Nedenfor gjengis relevante utdrag.

*«Planen/tiltaket endrer ikke trafikkmengden fra avkjørselen vesentlig, og har derfor ingen innvirkning på trafiksikkerheten når det gjelder denne type risiko. (s. 19)*

*Samlet vurdert er siktkravene i forhold til øvrig, kjørende trafikk oppfylt – og det vurderes ikke å være spesielle problemstillinger eller kritiske risikoforhold knyttet til mulige konfliktsituasjoner mellom biltrafikken inn/ut fra avkjørselen og øvrig biltrafikk. Lavt fartsnivå er en viktig begrunnelse for denne vurderingen. (s. 20)*

*Samlet vurdert må det påpekes problemstillinger knyttet til redusert sikt mot gangaksen langs Sundts veg, og risiko knyttet til potensiell konflikt mellom utkjøring fra avkjørsel og gående, syklende/sparkesykler etc. langs Sundts veg. Tellingene viser 60-70 gående/syklende i makstimen langs fortauet om ettermiddagen. Avbøtende tiltak for å redusere risikoen for trafikkuhell med myke trafikanter kan være fysiske tiltak for å sikre full stopp eller svært lav kjørefart for biler som skal inn/ut fra avkjørselen. (s. 22)*

*Planområdet har kort gangavstand til kollektivterminalen på Nesttun, og gangtrafikken ledes direkte til terminalen/sentrum via regulerte krysningspunkter. Trafiksikkerheten for gangaksene til og fra Nesttun sentrum / kollektivterminalen er vurdert som god. Når det gjelder planlagt avkjørselsløsning er det problemstillinger knyttet til redusert sikt fra avkjørselen mot gangaksen langs Sundts veg, og risiko knyttet til potensiell konflikt mellom inn/utkjøring fra avkjørsel og gående, syklende og sparkesykler etc. langs Sundts veg. Avbøtende tiltak for å redusere risikoen for trafikkuhell med myke trafikanter kan være fysiske tiltak for å sikre full stopp eller svært lav kjørefart for biler som skal inn/ut fra avkjørselen. Planforslaget vil ikke medføre vesentlig endret bruk av avkjørselen. I reguleringsplanen er det lagt til grunn 20 p-plasser i anlegg som vil erstatte ca. 10-15 utendørs p-plasser i dagens situasjon. (s. 23, oppsummering og konklusjon).»*

**Etter tilbakemelding fra Bergen kommune har Siv. Ing. Helge Hopen AS kommet med følgende innspill:**

Her følger mine skriftlige innspill:

#### **Trafikkmengder**

Bergen kommune har presisert at planområdet i dagens situasjon ikke er godkjent for mer enn ca. 10 parkeringsplasser. I trafikkanalysen av 16.2.2024 er det kalkulert med 10-15 parkeringsplasser i dag, og det er konkludert med at reguleringsplanen ikke medvirker til vesentlig endret trafikkmengde i avkjørselen med en endring fra dagens nivå (basert på dagens praktiske bruk, med opp til 15 parkeringsplasser) til planlagt situasjon med 19 plasser.

Trafikkmengden til/fra planlagt boligområde er beregnet til ca. 80-90 ÅDT (avrundet til 100 ÅDT i rapporten), tilsvarende ca. 4,5 ÅDT pr. parkeringsplass. Med forutsatt tilsvarende trafikkskapning pr. p-plass for eksisterende parkeringsplasser, vil en økning på 9 p-plasser som følge av planen utgjøre en trafikøkning i avkjørselen på ca. 40 ÅDT, eller ca. 2-3 passeringer pr. time. Dette er en relativ stor økning sammenlignet med dagens trafikk i avkjørselen, men en liten trafikøkning i nominelle tall og sammenlignet med trafikken på tilstøtende vei (Sundts veg), tilsvarende ca. 1,2%.

#### **Regulering av gangtilbud i Sundts veg**

Det er bedt om en vurdering av om trafikkmengden i Sundts veg (3.300 ÅDT) utløser krav til tosidig tilbud til myke trafikanter. Svar: Veinormalene (N100) stiller ikke krav om tosidig fortau avhengig av trafikkmengde. Spørsmålet om ensidig eller tosidig fortau er omtalt som følger i N100, kap. B3.1. : « Fortau kan etableres både tosidig og ensidig avhengig av bebyggelsen.». Det kan i tillegg opplyses om at muren på den ene siden av veien i Sundts veg er vernet kulturminne.

**Figur 47 Presiseringer og svar fra Helge Hopen på PBE sine innspill til trafikkanalysen i «Vurdering av det innsendte planmaterialet» datert 28.02.2024.**



#### 4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Det er ikke planlagt nye tiltak eller terrenginngrep i blågrønnstruktur tilknyttet Litle Nesttunvatn. Planforslaget påvirker ikke areal og allmennhetens tilgang til friluftsområder, nærskog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelter langs vassdrag, vilt-trekk, strandsone etc. Den nye bebyggelsen vil kunne bidra til at følelsen av trygghet i naturområdet rundt Litle Nesttunvatn forbedres.

#### 4.9.2 Jordressurser

Ikke relevant.

#### 4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Det planlegges ikke tiltak i naturområdet langs vannet eller i Litle Nesttunvatn, men det er registrert en hul eik, bøketrær, noen sommereiker samt et par større eksemplarer av bjørketrær i og tett på tiltaksområdet. Planforslaget medfører at begge bjørketrærne fjernes. Hul eik som er av svært stor verdi, skal bevares. Eiken står i øvre del av skrenten nord for bygg D, vel 5 meter i luftlinje fra planlagt bebyggelse. Eiken sikres med bestemmelsesområde i plankartet, og tilhørende bestemmelse. Hele bestemmelsesområdet er innenfor grøntstruktur. Avgrensningen av bestemmelsesområdet er gjort med bakgrunn i at eiken står i skråning nedenfor planlagt utbygging. Øvrige varmekjære trær som ask, sommereik, bøk og hassel sikres gjennom arealformålet grøntstruktur med tilhørende bestemmelse (3.3.1).

Det er i tillegg registrert flere fremmedarter og biologisk forurensing, som må håndteres og fjernes i forbindelse med terrenginngrep og utbygging. Det er vesentlig å hindre videre spredning av disse artene. Platanlønn sprer sine frø med vind mens mispelarter som bulkemispel og sprikemispel har frukter som hovedsakelig spres med fugl. Fjerning av fremmedarter må derfor gjennomføres før modning av frukter og frø om høsten. Bestemmelsene sikrer dette og at videre tiltak følges opp ved rammesøknad og søknad om igangsettelsestillatelse.

Siden påvirkningen er mest midlertidig og indirekte, antas tiltaket å ha en svært liten økning i den samlede belastningen. Iht. Naturmangfoldrapport, udatert 2023, vil naturmangfoldet få **noe negativ konsekvens** av tiltaket, ref. figur 49. Notatet vurderer planforslaget med hensyn til § 8 – 10 i naturmangfoldloven og oppsummeres med følgende vurdering (ref. s. 1);

*«En naturtype ble registrert i planområdet etter Miljødirektoratets instruks, en hul eik med høy kvalitet. Etersom hul eik er en utvalgt naturtype, får den svært stor forvaltningsverdi. Litle Nesttunvatn er i tillegg et registrert hekkeområde for fiskemåke (VU) og har stor verdi for arten. Av andre rødlistearter ble ask (EN) registrert, mens det av fremmedarter ble registrert bulkemispel, sprikemispel og platanlønn (alle SE).*

*Tiltaket gir noe forringelse av den hule eika, noe som medfører noe konsekvens. Delområdet for fiskemåke har stor verdi, får noe forringelse og noe konsekvens. Resten av planområdet har noe verdi, får noe forringelse og ubetydelig konsekvens.*

*Tiltaket vil føre til noe forringelse av en naturtype med svært stor verdi, noe forringelse av et økologisk funksjonsområde med stor verdi, og gi noe konsekvens for naturmangfold for disse. For resten av planområdet til tiltaket gi noe forringelse, og ubetydelig konsekvens for naturmangfold.*

*Avbøtende/kompenserende tiltak inkluderer å begrense utbygd areal, å unngå sprengningsarbeid i hekkesesongen for aktuelle fugl (mai-juli), og å fjerne fremmedarter i området.»*

Delområde	Verdi	Tiltaket	Påvirkning	Vurdering	Konsekvens
D1. Litle Nesttunvatn øst eik (NINFP2310143564)	Svært stor verdi	Bygging av boliger, veg og anlegg	Noe forringet	Mindre deler av naturtypen vil fjernes som følge av arealbeslag.	- Noe konsekvens
D2. Litle Nesttunvatn	Stor verdi	Arealbeslag, forstyrrelser	Noe forringet	Noe indirekte konsekvenser som forstyrrelse av fugleliv.	- Noe konsekvens
D3. Øvrige deler av influensområdet	Noe verdi	Arealbeslag, forstyrrelser	Noe forringet	Mindre deler vil fjernes som følge av arealbeslag.	0 Ubetydelig konsekvens
Naturmangfold samlet					- Noe konsekvens

Figur 49 Utklipp fra Naturmangfoldrapport, udatert 2023. Vurdering av verdi, påvirkning og konsekvens.

#### 4.9.4 Terrenngrep og massehåndtering

Planforslaget medfører terrenngrep som illustrert i figur 50. Det er en mindre del av massene som vil gjenbrukes innenfor planområdet i forbindelse med etablering av snuhammer. Iht. Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan datert 19.02.2024 er det aller meste av fyllmassene på tiltaksområdet vurdert som rene, og kan gjenbrukes fritt innenfor tiltaksområdet. Det meste vil måtte leveres til godkjent mottak eller til andre prosjekter. Forurensede masser kan ikke benyttes i andre prosjekter, men skal håndteres iht. massehåndteringsplanen vist i fig. 50. For mer utfyllende informasjon vises det til Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan, 19.02.2024, vedlagt planforslaget.



Figur 50 Terrenngrep og -uttak. Bearbeidelse av terreng for plassering av bygg etablering av uteoppholdsareal med maks helling lik 1:3.

Tilstandsklasse	Massetype	Disponering utenfor tiltaksområdet	Disponering innenfor tiltaksområdet
1	Fyllmasser, stedeagne masser	Leveres til godkjent mottak som rene masser, kan ikke inneholde avfall. Kan også gjenbrukes i andre prosjekter (ihht. Miljødirektoratets veileder M-1243 – Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset)	Gjenbrukes fritt innenfor tiltaksområdet.
2	Fyllmasser, stedeagne masser		Disponeres på områder innenfor tiltaksområdet som er dokumentert forurenset.
3	Fyllmasser, stedeagne masser	Leveres til godkjent mottak som lett forurensete masser*	Fjernes fra toppjord (0-1 meter). Kan som regel disponeres som dypereliggende masse (under 1 meter) på områder som er dokumentert forurenset i lik eller høyere forureningsgrad. Det ble ikke påvist forurensning i lik eller høyere grad i dypereliggende masser og derfor kan disse masser ikke gjenbrukes og må leveres til godkjent mottak.

\*Avklares med aktuelt mottak/deponi.

Figur 51 massedisponeringsplan for forurensete masser på tiltaksområdet.

Kilde: Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan datert 19.02.2024

#### 4.9.5 Overvannshåndtering

Tiltaksområdet er ikke utsatt for flom, og det meste av overvannet kan håndteres med naturlig infiltrasjon og avrenning via plen og park mot Litle Nesttunvatn.

Overvann skal håndteres lokalt med naturlig fall via grønstruktur / felles uteoppholdsareal med avrenning mot naturområdet og Litle Nesttunvatn, som hovedsak. For håndtering av overvann med fall mot Nesttunvegen planlegges det fordrøyningsmagasin. Det er ikke behov for rensing av overvann fra tak og uteareal.



Figur 52 Utklipp fra VAO-rammeplan (fig. 5), overvannssoner og fall/avrenning.

Bergen vann stiller krav om at det ikke skal tilføres mer overvann til kommunalt ledningsnett enn det gjør i dagens situasjon. Overvann innenfor sone Ae3 rundt bygg C er det eneste som skal til offentlig overvannsnett. Planforslaget vil medføre at overvannsbidrag mot Little Nesttunvatn øker med 7.1 l/s for 2 års hendelse og 19.55/s l/s for 200 års hending, pga. terrengjusteringer. Som følge av klimapåslaget vil også avrenningen til Nesttunvegen økes noe, og det vil være nødvendig med fordrøyningsmagasin før det slippes på det offentlige systemet. Se VAO-rammeplan kap. 3.5 for mer informasjon om fordrøying.

## 4.10 Energi og klima

### 4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Prosjektet følger de preaksepterte løsningene og funksjonskravene som fremgår av TEK 17.

#### Mobilitet

Planforslaget legger opp til et lavere parkeringskrav enn parkeringsnormen som ligger i KPA18. Under halvparten av boenhetene har parkeringsplass, som vil bidra til at enda flere vil benytte seg av de gode kollektivmulighetene på Nesttun og det nærliggende sykkelvegnettet samt den korte spaserturen til handel på Nesttun senter.

Det er satt av et areal for eventuell ny trafostasjon / nettstasjon innenfor planområdet, dersom dette skulle bli et behov. BKK er kontaktet som en del av planarbeidet, men har ikke kommet med tilbakemelding om reelt behov. Dette må eventuelt avklares senere, i forbindelse med detaljprosjektering og søknad om tiltak.

Området og planlagt bebyggelse har tilknytningsplikt til fjernvarme. Eviny kan ikke levere fjernvarme til dette prosjektet grunnet kostnadene med utbygging til eiendom ifh. til det beregnede energibehovet. Tiltakets energibruk og energiløsning skal redegjøres for ved søknad om igangsettelsestillatelse.



Figur 53 Overordnet ruteneett for sykkel vist med rød strek. Svart linje illustrerer tilkobling mellom planområdet og ruteneett for sykkel. Orange sirkel er Nesttun terminal. Svart sirkel er planområdet. Kilde: Mobilitetsplan, 30.04.2024

Planforslaget legger opp til kompakt byutvikling med kort avstand fra både Nesttun terminal og til det overordnede sykkelnettet, og har en tydelig profil mht. grønnmobilitet og dermed også energieffektivitet. Se fig. 52. Det legges til rette for tverrforbindelse mellom øvre del av planområdet og ned til Nesttunvegen via trapp. Det er universelt utformet gangforbindelse fra prosjektet (via bygg C) til Nesttun terminal. Arealformål f\_T og f\_V3 vil måtte etableres noe brattere enn 1:15 men vil likevel være viktige kommunikasjonsareal sammen med f\_V2 til Sundts veg og videre til Nesttunvegen.

Bestemmelsene bekrefter minimum parkeringskrav som gjelder for sentrumssone S7, men definerer det som maks.-krav, dvs. maksimalt 0,4 bilparkeringsplasser per 100 BRA, som er lavere enn for arealformål By. Det planlegges kun bilparkering i garasjeanlegg under bygg D samt for 1 HC-parkering ved bygg A. Det planlegges ikke parkeringsplasser til næring grunnet nærhet til kollektivt knutepunkt på Nesttun terminal. Sykkelkrav er i tråd med de krav som gis av KPA 2018. Se bestemmelses pkt. 3.1.1.5

#### Arealbruk

- Arealnøytralitet: Planområdet ligger innenfor sentrumssone (S7) og byfortettingssone, (BY). Det foreslås derfor en relativt kompakt utbygging, som medfører at dagens eneboligtomter får endret arealbruk. Det planlegges ikke tiltak i naturområdet (GN).
- Reduserte terrenginngrep og lokal massehåndtering: Terrenginngrepet er beregnet til 7847 m<sup>3</sup>. Det aller meste av masseuttaket må kjøres ut av området, men noe kan benyttes internt. Med tanke på klimagassutslipp er det hensiktsmessig om massene kan håndteres av et prosjekt i nærheten med masseunderskudd. Dette må vurderes mer spesifikt i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Bestemmelsene (pkt. 2.4) setter krav om plan for massehåndtering i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

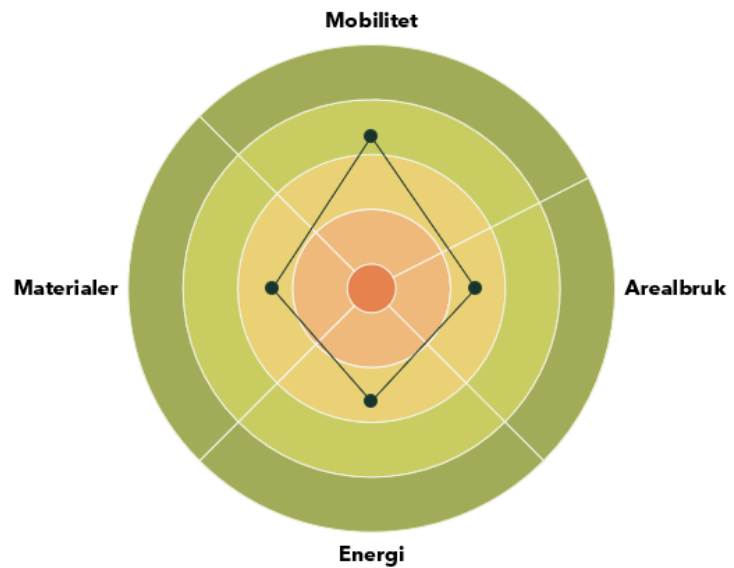
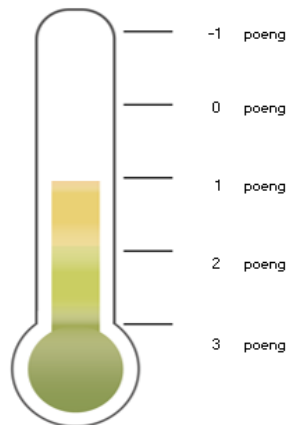
#### Materialer

- Bevaring av eksisterende bebyggelse, ombruk: Villa Holberg bevares. De to eneboligene skal rives. Iht. reguleringsbestemmelsene skal gjenbruk i forbindelse med riving vurderes og redegjøres for i søknad om rammetillatelse. Det er ikke gjennomført ombrukskartlegging.
- Planforslaget legger ikke direkte føringer for valg av byggemateriale mht. energieffektivitet, utover det som følger av teknisk forskrift. Det skal benyttes trevirke i fasader som hovedsak samt materiale med muralt uttrykk deriblant puss. Materialbruk er eksemplifisert i illustrasjonsmateriale; Perspektiv, fotomontasje datert 29.09.2025.
- Byggematerialene benyttet skal oppnå minimum 20% redusert klimagassutslipp, sammenliget med referanseverdier fra DFØ, med en maksimal mengde generert byggeavfall på 40kg/m<sup>2</sup> BRA.

#### Energibruk

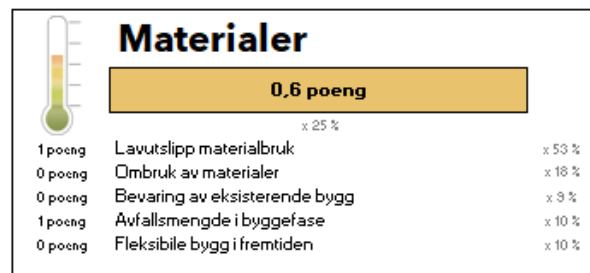
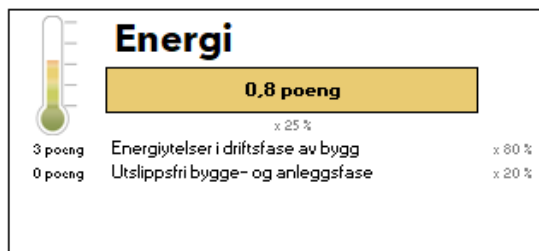
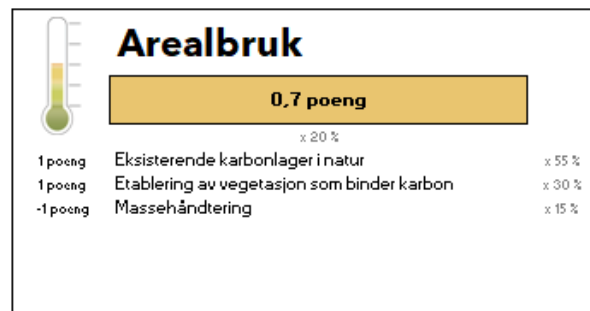
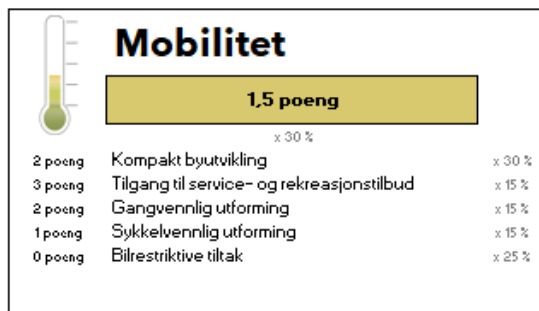
- Tiltak for å minimere energibruk: Prosjektet vil forholde seg til de krav som stilles av teknisk forskrift mht. energieffektivitet og energiramme.
- Om tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme: Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og med tilknytningsplikt. Eviny kan ikke levere fjernvarme til dette prosjektet grunnet kostnadene med utbygging til eiendom ifh. til det beregnede energibehovet. Tiltakets energibruk og energiløsning skal redegjøres for ved søknad om igangsettelsestillatelse.
- Valg av energiløsninger, solenergi: Prosjektets energiløsning vil basere seg på energieffektive bygg ref. TEK 17.
- Fossilfri anleggsplass: Planforslaget setter ikke krav til fossilfri anleggsplass.

## Klimanorm, resultater



### Sammenlagt poengsum

1,0 poeng



### 4.10.2 Klimagassberegninger

I forbindelse med planarbeidet har Norconsult As gjennomført en klimagassberegning av foreslått tiltak. Klimagassberegningen, 24.06.2024 finnes vedlagt planforslaget. Resultatet fra

Modul		Nybygg (+ eventuell riving av eksisterende bebyggelse)	Bevaring gjennom rehabilitering/ombygging	Vesentlige naturinngrep	Utslipp ved nybygg sammenlignet med bevaring (%)
Produktstadio (kg/CO <sub>2</sub> e)	A1-A3	1 602 296	1 623 112		99 %
Transport (kg/CO <sub>2</sub> e)	A4	49 443	0		0 %
Anlegg, bygge- og monteringsarbeid (kg/CO <sub>2</sub> e)	A5	206 816	7 420		2787 %
Arealbeslag/naturinngrep (kg/CO <sub>2</sub> e)	A5			0	0 %
Bruk, vedlikehold og reparasjon (kg/CO <sub>2</sub> e)	B1-B3	0	0		0 %
Utskifting og ombygging (kg/CO <sub>2</sub> e)	B4-B5	173 671	0		0 %
Energibruk i drift (scenario 2 - EU28 + NO) (kg/CO <sub>2</sub> e)	B6	2 188 095	2 395 457		91 %
Transport i drift (kg/CO <sub>2</sub> e)	B8	4 500 368	4 500 368		100 %
Riving, transport, avfallsbehandling og avhending (kg/CO <sub>2</sub> e)	C1-C4	114 540	116 150		99 %
<b>Totalt utslipp i byggets levetid (kg CO<sub>2</sub>e)</b>		<b>8 835 228</b>	<b>8 642 507</b>	<b>0</b>	<b>102 %</b>
<b>Totalt utslipp i byggets levetid (tonn CO<sub>2</sub>e)</b>		<b>8 835</b>	<b>8 643</b>	<b>0</b>	<b>102 %</b>
Årlig utslipp (kg CO <sub>2</sub> e/år)		176 705	172 850	0	102 %
Total utslipp per BTA i byggets levetid (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )		1 325	1 296		102 %
Årlig utslipp per BTA ((kg CO <sub>2</sub> e/år)/m <sup>2</sup> )		27	26		102 %

Figur 54 Utklipp fra oppsummering og konklusjon i Klimagassberegningen, v/ Norconsult AS

klimagassberegningen gjengis her og oppsummeres i figur 54. For større grad av detaljer vises det til selve beregningen.

Iht. Norconsults beregning er totalt utslipp i byggenes levetid på 8835 tonn. For både nybygg og eksisterende bygg er de største utslippene knyttet til energibruk i drift og transport i drift. Det er lagt til grunn at det benyttes varmepumper som primæroppvarming. For transport i drift er det utslipp fra bilkjøring fra besøkende i næringsdelen som har størst utslipp, men dette er basert på antagelser og medfører derfor en del usikkerheter.

For utslipp knyttet til materialer vil bygningsdel «25 Gulv på grunn, dekker og overflater» medføre størst utslipp sammen med «24 Innervegg.» Det er lagt til grunn at gulv på grunn støpes i betong med tykkelse 300 mm og at innervegger er stålstenderverk (55%), betongvegger (29%) og LECA-vegger (8%).

For eksisterende bygg vil utslipp knyttet til materialer være betydelig lavere per BTA ettersom Villa Holberg bevares. Bygningsdel «24 Innervegg» vil være av størst betydning for utslipp av materialer, da disse vil byttes ut.

#### 4.11 Kulturmiljø

Planområdet inngår i hensynssone H570 Historisk senter Nesttun og bestemmelsesområde for historiske områder i KPA 2018. Planforslaget legger opp til å bevare og rehabilitere Villa samtidig som ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø gjennom tilpasning av høyder, volumer og fasader. Løsningen balanserer fortetting og modernisering med hensynet til steds karakter og tidsdybde, og bidrar til å forsterke Nesttuns historiske sentrums karakter.

Planområdet ligger innenfor hensynssone H570 Historisk senter Nesttun i kommuneplanens arealdel (KPA 2018), og omfattes av bestemmelsesområde #7 Historiske områder, jf. § 38.3. Dette innebærer at tiltak innenfor området skal tilpasses og underordnes eksisterende kulturmiljø, og at steds karakter, historiske strukturer og tidsdybde skal videreføres som del av Nesttun sentrum. I tillegg er planområdet del av byfortettingssonen, hvor høy arealutnyttelse er ønsket, men med klare føringer om å ivareta kulturmiljø og lokal identitet.

Flere bygninger langs Nesttunveiene er regulert til bevaring i eldre reguleringsplaner, herunder Nesttunvegen 97 og 99 (sveitserstil fra 1890-tallet). Disse er vurdert å ha betydning for Nesttuns samlede kulturmiljø, og inngår i planforslaget som viktige historiske elementer. Videre skal Villa Holberg (1916) bevares og rehabiliteres, enten som bolig eller med mulighet for næring i hovedplan. Dette sikrer at enda et sentralt kulturhistorisk element opprettholdes og gis ny funksjon.

Planforslaget er utarbeidet med vekt på å skape en balanse mellom nybygg og eksisterende kulturmiljø. Følgende grep er gjort:

Plassering og høyder er bearbeidet i dialog med Byplan for å sikre tilpasning til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø. Ny bebyggelse er trukket tilbake fra skrenten mot Lille Nesttunvann for å gi rom, luft og grønn overgang til vannet og naturområdet.

Fasader og bygningsvolumer er justert, bl.a. for bygg A og B, for å skape mer åpenhet mot eksisterende leilighetsbygg og unngå at ny bebyggelse bryter for kraftig med historisk struktur. Fasadene på bygg C (langs Nesttunvegen) er videreutviklet for å samspille med eksisterende bygninger langs Nesttunvegen Tilsvarende er østfasaden på bygg D bearbeidet for å harmonere med den historiske bebyggelsen på Nesttun.

Bygg C som er et kombinert bolig- og næringsbygg langs Nesttunvegen viderefører Nesttuns historiske rolle som handels- og knutepunkt, og bidrar til å styrke gateløpet og sentrums karakteren.

Historiske bygg og uterom integreres i prosjektet. Villa Holberg og bevaringsverdige bygninger i Nesttunvegen skal inngå i en helhetlig struktur der nye uterom gis et tydelig grønt preg, som en visuell overgang mellom kulturmiljø og naturmiljø.

Samlet sett legger planforslaget til rette for en videreutvikling av Nesttun sentrum som ivaretar og forsterker de kulturhistoriske verdiene, samtidig som det åpnes for bymessig fortetting og modernisering. Løsningen balanserer behovet for nye boliger med hensynet til steds karakter, tidsdybde og kulturmiljø.

Overordnet vil planforslaget bidra til å gi det historiske handelstedet et bedre (kunde-) grunnlag for videre virke ved å legge til rette for et sentrumsnært boligområde i kort gåavstand fra Nesttun. Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur+ er premissgiver for utformingen av prosjektet.

Prosjektet har lav parkeringsgrad og ligger med kort avstand til sykkelveger og kollektivt knutepunkt. Dette er relevant mht. energi- og ressursbruk, men også mht. premisset om sosial bærekraft. Grønn mobilitet skaper bevegelse igjennom, inn og ut av planområdet, som fører med seg hverdagslige møter og muligheter for en prat. Felles sykkelverksted for prosjektet skal både legge til rette for sykkel som transportmiddel, men også være et felles sosialt prosjekt for beboerne. Park- og hageanlegg med felles møteplasser og lekearealer legger til rette for de gode mellommenneskelige møtene i hverdagen, og hvor bolig og byliv kan berike hverandre. Universell utforming ivaretar tilrettelegging for likeverdighet. Det skal utvikles varierte boligtyper både i størrelse, planløsning og henvendelse, for ulike alders- og brukergruppers behov.

#### Arkitektonisk konsept

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse i samspill med landskap, natur og omliggende bystruktur. De grønne arealene mellom Nesttun sentrum og Lille Nesttunvatn som i dag er private hager, åpnes opp og tilgjengeliggjøres for alle ved å etablere trappeløp samt «allmenning» ned mot Nesttunvegen. Gåbyen forsterkes.

Den arkitektoniske ideen handler om et fortettingsprosjekt hvor hvert enkelt bygg utformes i henhold til sin situasjon og derved gis egenart ut ifra sin henvendelse til det umiddelbare området rundt. Hvert bygg har en rolle i sin egen kontekst og henvender seg deretter. De nye byggene løser slik sett mange oppgaver, skaper arkitektonisk merverdi og estetiske opplevelser. Prosjektets materialitet varierer mellom murale uttrykk og trefasader, samt platefasader eksempelvis i partier hvor det er behov for brannsikring. Murale fasader og uttrykk gjenspeiler Nesttun sin urbane bebyggelse, mens trefasader er foreslått som komplimenterende materialitet, godt egnet til boligformål. Det er benyttet trefasader mot Lille Nesttunvatn i det originale "villa beltet" for å understreke sammenhengen med naturen, og videreføre materialitetsopplevelse fra tidligere bebyggelse. Det murale uttrykket henvender

seg mot den urbane delen av prosjektet, altså Nesttunvegen. Bestemmelsene sikrer variasjon og kvalitet i fasadene.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med et tydelig grønt preg og variert beplantning i ulike sjikt, med felles flerfunksjonelle områder og med god adkomst fra boligene. Overganger mellom offentlig/felles og privat ute- og inneareal sikres gjennom beplantning og eventuelt terrassering/mindre murer der høydeforskjeller legger til rette for det.

Når det gjelder de enkelte kulturelementene i planområdet så sikrer planforslaget at

#### Villa Holberg

Villa Holberg som kulturminne midt i prosjektet ivaretas, hensyntas, og styrkes som et historiefortellende og identitetsskapende element. Bygget er fra 1910-tallet og en viktig formidler av Nesttuns tidsdybde og historiske utvikling. Prinsipp for tørrmurer i tilhørende hageanlegg videreføres. Planforslaget legger videre til rette for at det i villaens hovedplan kan etableres en kafe eller tilsvarende funksjon som bidrar til å at byggets historiske status gjøres mer kjent.

#### Bygg A og B

Bygg A og B danner et tun sammen med eksisterende Sundts veg 3, der den romlige sammenhengen inkluderer også utsikt mot Litle Nesttunvatn.

#### Bygg C

Bygg C som er plassert langs Nesttunvegen skal videreføre gateløpet og henvende seg mot publikum på første plan for å vitalisere bylivet. Bygget er foreslått med en lineær fasade i murpuss som skal forholde seg til sin situasjon ved hjelp av virkemiddel som materialitet, symmetri i vindusinndeling og en tydelig vertikalitet i gateplan som fremheves med inndeling i materialitet og innspill av ornamentikk. Det vises til bestemmelsene for arealformål SF2. Bygget skaper et rolig møte med nærliggende historisk bebyggelse Nesttunvegen 103 og 94. Opprinnelig gatestruktur langs Nesttunvegen forsterkes med nytt bygg på branntomt/ parkeringsareal mellom murhuset på bnr. 220 og trehusbebyggelsen på bnr. 33 fra år 1892 (og bnr. 17 fra 1899), respektive Nesttunvegen 103 og 99 (og 97).

#### Bygg D

Bygg D har en særskilt todelt henvendelse, en mot Nesttun sentrum og en mot Litle Nesttunvatn. Bygget er delt inn i ulike seksjoner gjennom bruk av ulik materialitet for å bryte opp fasaden og for å gi bygget en egen karakter. Dette gir mulighet til både god henvendelse mot sentrumsbebyggelsen og mot det naturnære. I tillegg tilpasser bygg D seg til Villa Holberg ved at volumet nedtrappes i denne retning. En styrke ved bygg D er type nøytral identitet, Den nøytrale identiteten til bygg D underordner seg identiteten til Villa Holberg, og lar Villa Holberg slik sett få hovedrollen på haugen.



Figur 56 Nesttunvegen 94, på motsatt side av Nesttunvegen 103.

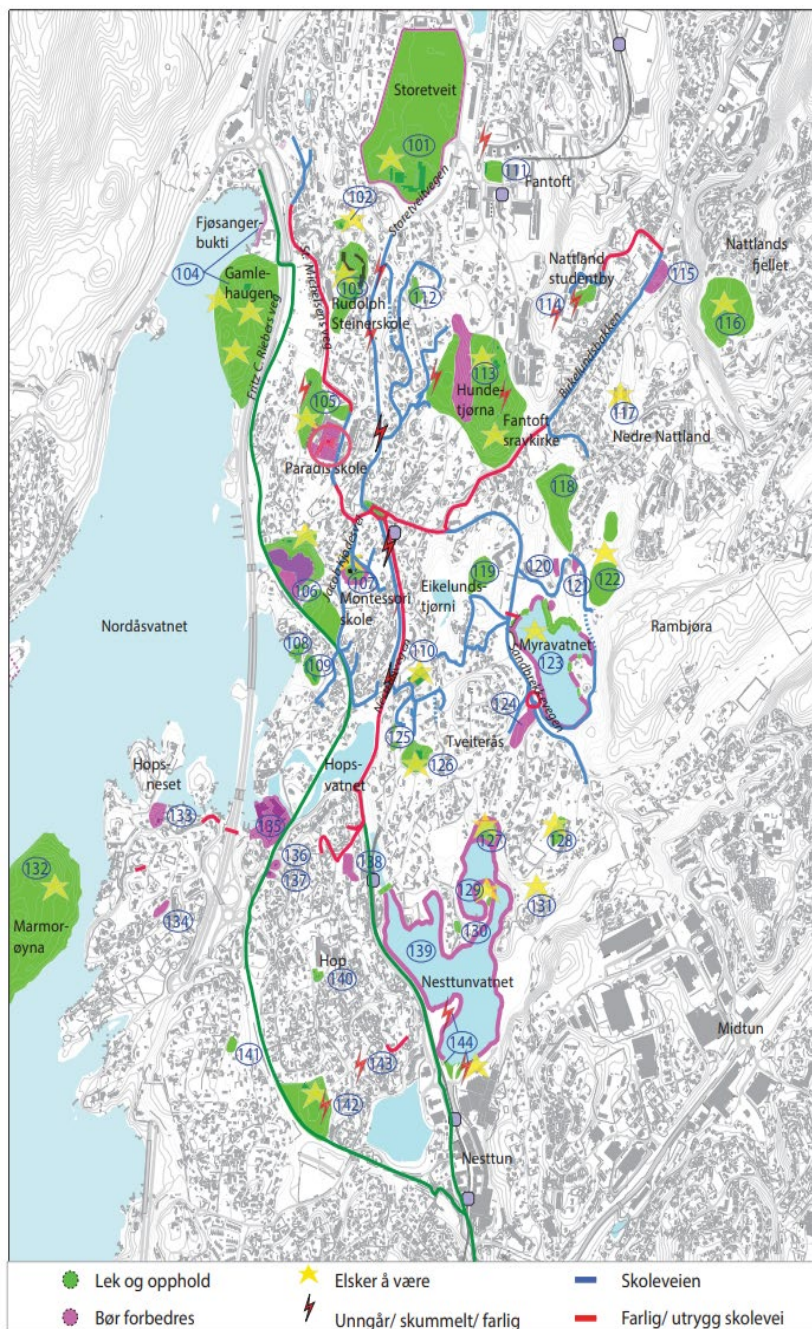


Figur 55 Nesttunvegen 103

#### 4.12 Barn og unges interesser

Det er ikke synlige spor etter barnelek i planområdet, men deler av naturområdet benyttes sporadisk av skoler og barnehager som følger med på hekkassene på sørsiden av Little Nesttunvatn. Planforslaget vil ikke få konsekvenser for slik aktivitet.

Barn- og unge har per nå ikke medvirket direkte inn i pågående planprosess, men i 2009 ble det gjennomført en barnetråkkregistrering av 6. klasse på Paradis skole og Rudolf Steinerskolen og 5. og 7. klasse ved Montessoriskolen. Funn fra Paradis skole sin registrering fremkommer av figur 57.



Figur 57 Temakart barnetråkkregistrering, 6. klasse, Paradis skole.

Registreringen viser at verken planområdet eller denne delen av Litle Nesttunvatn benyttes til lek eller opphold, noe som synes naturlig gitt dagens status og situasjon med private hager og et lite attraktivt naturområde. Steinerskolen oppgir et område for lek og opphold ved Nesttunhalsen nord for Litle Nesttunvatn. Planforslaget vil ikke påvirke denne bruken.

Det å transformere private hager til felles åpne uterom vil i større grad invitere til sosialt liv, som også kan inkludere barn og unge som ikke nødvendigvis bor her eller besøker noen som bor her.

Bestemmelsene sikrer at uteoppholdsarealene innenfor BB1 opparbeides med minimum 2 lekeområder. Når det gjelder arealbehov for barn og unges aktiviteter så vises det til kapittel 4.13. Nesttun sentrum med nærområde har ikke lekeplasser utover det som finnes i tilknytning til skoler og barnehager.

## 4.13 Sosial infrastruktur

### 4.13.1 Skole og barnehage

Aktuelt barnehageområde har overdekning. Barnehagebruksplanen viser til flere tiltak som vil øke antall barnehageplasser både innenfor barnehageområdet og Fana byområde. Det vil ikke være aktuelt å etablere barnehage innenfor planområdet. De nærmeste barnehagene er Hop oppveksttun barnehage, Midtunheia familiebarnehage, Kidsa Øvsttun og Espira Solknatten barnehage samt Idavollen barnehage på Skjold. Se figur 57.

Når det gjelder skolekapasitet viser skolebruksplanen til at det forventes en generell nedgang i elevtall fremover mot 2030<sup>3</sup> i Fana. Planområdet sokner til Midtun skole og Hop oppveksttun skole, som begge har tilstrekkelig kapasitet ref. oppsett under.

For de skolene som planområdet sokner til er situasjonen som vist under.

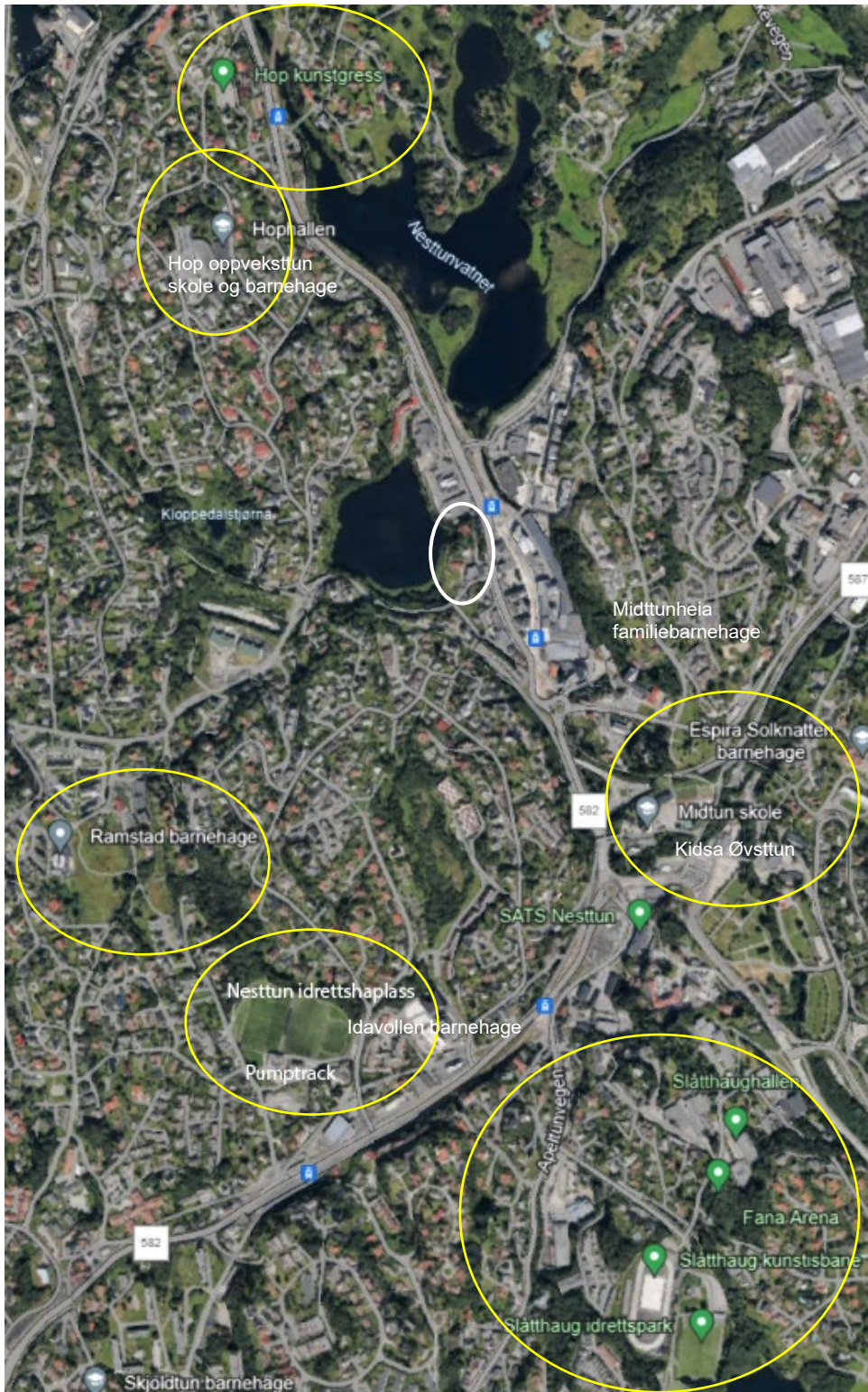
Skole	Kapasitet	Elevtall i dag	Tilstrekkelig kapasitet?	Avstand
<b>Barneskole: Midtun skole</b>	500 elever	Ca. 360	<b>Ja</b>	Ca. 800 m, hovedsakelig langs gang- og sykkelveg. Planforslaget identifiserer ikke behov for tiltak på skoleveg.
<b>Ungdomsskole: Hop oppveksttun skole</b>	820 elever	Ca. 420	<b>Ja</b>	Ca. 1 km via Sundts veg og Kloppedalsvegen. Det er fortau langs Sundts veg. Planforslaget identifiserer ikke behov for tiltak på skoleveg.

### 4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget medfører ikke behov for å utvide kollektivtilbud eller andre servicetilbud. Planforslaget vil støtte opp under eksisterende servicetilbud og bidra til et bredere og større kundegrunnlag for både kollektivtransport og for Nesttun som handelssted. Det vil også legges til rette for lekeareal innenfor planområdet som per i dag ikke finnes i nærområdet til Nesttun sentrum, utover eksisterende barnehager og skoler.

<sup>3</sup> Høringsutkast, Skolebruksplan for Bergen 2021-2030

Når det gjelder areal til idrett så finnes det flere anlegg i nærområdet. De nærmeste er utendørs idrettsanlegg (baner) ved Midtunskole samt Hophallen (basketballhall) og Hop kunstgress ved Hop oppvekststun skole. I tillegg finnes Nesttun idrettsplass med fotballbaner og en pumtrackbane, Slåtthaughallen ved Slåtthaug skole, Slåtthaug idrettspark og kunstisbane samt også Fana arena. Se omtrentlig lokalisering av idrettsanlegg i kartutklipp under samt også figur på side 11 i Mobilitetsplan datert 30.04.2024.



Figur 58 Idrettsanlegg, skoleanlegg og barnehager i nærområdet rundt planområdet (angitt med hvitt omriss).

## 4.14 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen datert 16.12.2024 identifiserer to hendelser / situasjoner med gult risikonivå, og ingen med rødt risikonivå ved ny situasjon. ROS-analysen identifiserer følgelig ingen hendelser / situasjoner med uakseptabel risiko.

De to hendelsene med gult risikonivå er trafikkulykker (liv og helse) og brann.

For trafikk-ulykker videreføres konsekvenskategori K2 for liv og helse da det alltid vil være en viss fare for ulykker mellom harde og myke trafikanter. Ved anleggsarbeid og anleggstrafikk vil det kunne være en viss fare for anleggsrelaterte trafikkulykker. For å redusere risiko og konsekvens tilknyttet ulykker i forbindelse med anleggstrafikk er det satt krav til utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan, som skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse. Denne skal (blant annet) redegjøre for trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper og trafikkavvikling, og vil også omfatte trafikk i tilknytning til massetransport.

Tiltak mot brann er hjemlet i bygge- og brannforskrifter. Det er ikke nødvendig med ytterligere krav mht. brann.

### 4.14.1 Klimatilpasning

Tiltaket vil ikke rammes av flomføringer som følge av klimaendringer og fordrer derfor ikke særskilte tilpasninger. Se ROS-analyse 16.12.2024, flomvurdering 07.11.2023 og VAO-rammeplan 21.12.2023.

## 4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente.

## 4.16 Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget setter krav om følgende rekkefølgekrav

Før igangsettelse (IG)

- 6.1.1 Sikringstiltak mot steinsprang skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, ref. 3.3.1.4 og 4.5.1.
- 6.1.2 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsplan for etappevis utbygging, i tråd med 3.1.1.6 og 3.1.2, før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Før bebyggelsen tas i bruk

- 6.2.1 Området skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan jf. 3.1.2.1.a og utbyggingsplan ved etappevis utbygging (jf. 3.1.1.6), før bebyggelsen tas i bruk.
- 6.2.2 Felt f\_RA skal være opparbeidet iht. renovasjonsteknisk plan datert 09.01.2024 før bebyggelsen tas i bruk. Illustrasjonsplan datert 04.11.2025 er veiledende for plassering av oppstillingsplass.
- 6.2.3 Avkjørsel f\_V1 med gjennomgående fortau (o\_SK1) skal være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.1.2 før bygg A og bygg B tas i bruk.
- 6.2.4 Avkjørsel f\_V2 med gjennomgående fortau (o\_SK2) skal være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.1.3 før bygg C og D tas i bruk.
- 6.2.5 Arealformål f\_V3 og f\_T, inkludert snuhammer, skal være opparbeidet iht. bestemmelsene 3.2.1.3, 3.2.1.4, 3.2.1.5 og 3.2.3 før ny bebyggelse innenfor BB1 tas i bruk.

- 6.2.6 Fortau langs Nesttunvegen (o\_FO1 - o\_FO4 og o\_SK1 - o\_SK2) skal være opparbeidet iht. bestemmelse 3.2.2.4, før bygg D tas i bruk.
- 6.2.7 Trapp i bestemmelsesområde #3 skal være opparbeidet før bygg C (SF2) eller bygg D (BB1) tas i bruk.
- 6.2.8 Uteoppholdsareal iht. godkjent utomhusplan skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Ved trinnvis utbygging skal de enkelte trinn ferdigstilles iht. utbyggingsplan (ref. 3.1.1.6) før bebyggelsen kan tas i bruk for hvert trinn.
- 6.2.9 Parkeringsanlegg skal være opparbeidet med tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel og bil før bebyggelsen kan tas i bruk. Ved trinnvis utbygging skal krav som fremkommer i utbyggingsplanen (ref. 3.1.1.6) være oppfylt.

### Om trinnvis utbygging

Bestemmelse § 3.1.1.6 åpner for at planområdet kan bygges ut trinnvis. I den forbindelse stilles det krav om dokumentasjon på at det enkelte trinnet tilfredsstillende og opprettholder minimumskrav i bestemmelsene per boenhet / per 100 m<sup>2</sup>-BRA. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, krav til uteoppholdsareal og lekeområder innenfor BB1, krav til universell utforming og krav til bil- og sykkelparkering. Dokumentasjonen skal framlegges sammen med utomhusplan til søknad om ramme ref. 3.1.2.1.a siste punkt. Iht. bestemmelse 6.1.2 skal det foreligge en godkjent utbyggingsplan for etappevis utbygging, før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes.

Bestemmelsen om trinnvis utbygging er tatt inn ettersom prosjektet kan bli gjennomført i to ulike byggetrinn. Hvordan en etappevis utbygging skal gjennomføres, og om dette i det hele tatt er aktuelt, er noe entreprenøren må vurdere og konkludere i forprosjekt-fasen. Vurderingen må blant annet gjøre med bakgrunn i hvilke arealer som kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde og ikke minst med bakgrunn i de begrensningen som finnes når det gjelder sprengningsarbeid i hekketiden blant andre hensyn. Det presiseres at bestemmelsen ikke er tatt inn for å få gjennomslag for midlertidig løsninger i prosjektet, men for å sikre at prosjektet kan gjennomføres i sin helhet på en hensiktsmessig måte.

## **4.17 Oversikt over arealformål**

### 4.17.1 Grad av utnytting

	Tomteareal	M <sup>2</sup> -BRA / %-BRA	<b>%-BRA, plankart</b>	Kommentar
<i>BB1</i>	3117 m <sup>2</sup>	4424 m <sup>2</sup> / 141,9 %	<b>142 %-BRA</b>	Bygg A, B, D
<i>BB2</i>	731 m <sup>2</sup>	<i>Eksisterende situasjon</i>	<b>159 %-BRA</b>	<i>Sundts veg 3</i>
<i>B/T</i>	254 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup> / 142,9 %	<b>145 %-BRA</b>	<i>Villa Holberg</i>
<i>SF1</i>	317 m <sup>2</sup>	<i>Eksisterende situasjon</i>	<b>250 %-BRA</b>	<i>Nesttunvegen 103</i>
<i>SF2</i>	342 m <sup>2</sup>	991 m <sup>2</sup> / 289,7 %	<b>290 %-BRA</b>	Bygg C
<i>SF3</i>	640 m <sup>2</sup>	<i>Eksisterende situasjon</i>	<b>Bevaring</b>	<i>Nesttunvegen 97, 99</i>

Følgende tall er lagt til grunn for planlagt bebyggelse inkludert Villa Holberg. Det kan forventes mindre justeringer av tallene i forbindelse med forprosjektering/detaljprosjektering.

Bygg A, BB1	899 m <sup>2</sup> BRA
Bygg B, BB1	1200 m <sup>2</sup> BRA
Bygg C, SF2	991 m <sup>2</sup> BRA
Bygg D, BB1	2335 m <sup>2</sup> -BRA
Villa Holberg, BB1	363 m <sup>2</sup> BRA

<i>Eksisterende situasjon:</i>	
Sundts veg 3	Bebygd
Nesttunvegen 103	Bebygd
Nesttunvegen 97, 99	Bevaring (ikke oppgitt utnyttelsesgrad)

#### 4.17.2 Arealformål, oversikt

<b>Planområdet</b>		<b>20370 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>		<b>5561 m<sup>2</sup></b>
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)	BB1	3117 m <sup>2</sup>
	BB2	731 m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>3848 m<sup>2</sup></i>
Sentrumsformål (1130)	SF1	317 m <sup>2</sup>
	SF2	342 m <sup>2</sup>
	SF3	640 m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>1299m<sup>2</sup></i>
Renovasjonsanlegg (1550)	f_RA	63 m <sup>2</sup>
Energianlegg	o_EA	96 m <sup>2</sup>
Bolig / Tjenesteyting (1803)	B/T	254 m <sup>2</sup>
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		<b>3152, m<sup>2</sup></b>
Veg (2010)	f_V1	82m <sup>2</sup>
	f_V2	119m <sup>2</sup>
	f_V3	164m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>365 m<sup>2</sup></i>
Kjøreveg (2011)	o_KV	1720 m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>1720 m<sup>2</sup></i>
Fortau (2012)	o_FO1	163 m <sup>2</sup>
	o_FO2	73 m <sup>2</sup>
	o_FO3	194 m <sup>2</sup>
	o_FO4	308 m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>738 m<sup>2</sup></i>
Torg (2013)	f_T	218 m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>218 m<sup>2</sup></i>
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	o_AVG1	61 m <sup>2</sup>
	o_AVG2	14 m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>75 m<sup>2</sup></i>
Samferdeselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (2800)	o_SK1	19 m <sup>2</sup>
	o_SK2	18 m <sup>2</sup>
	<i>Samlet</i>	<i>37 m<sup>2</sup></i>
<b>Grønnstruktur</b>		<b>9430 m<sup>2</sup></b>
Naturområde – grønnstruktur	o_GN	8915 m <sup>2</sup>
Offentlig turveg	o_TV	515 m <sup>2</sup>
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>		<b>2228 m<sup>2</sup></b>
Naturområde i sjø og vassdrag	o_NSV	2228 m <sup>2</sup>