



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

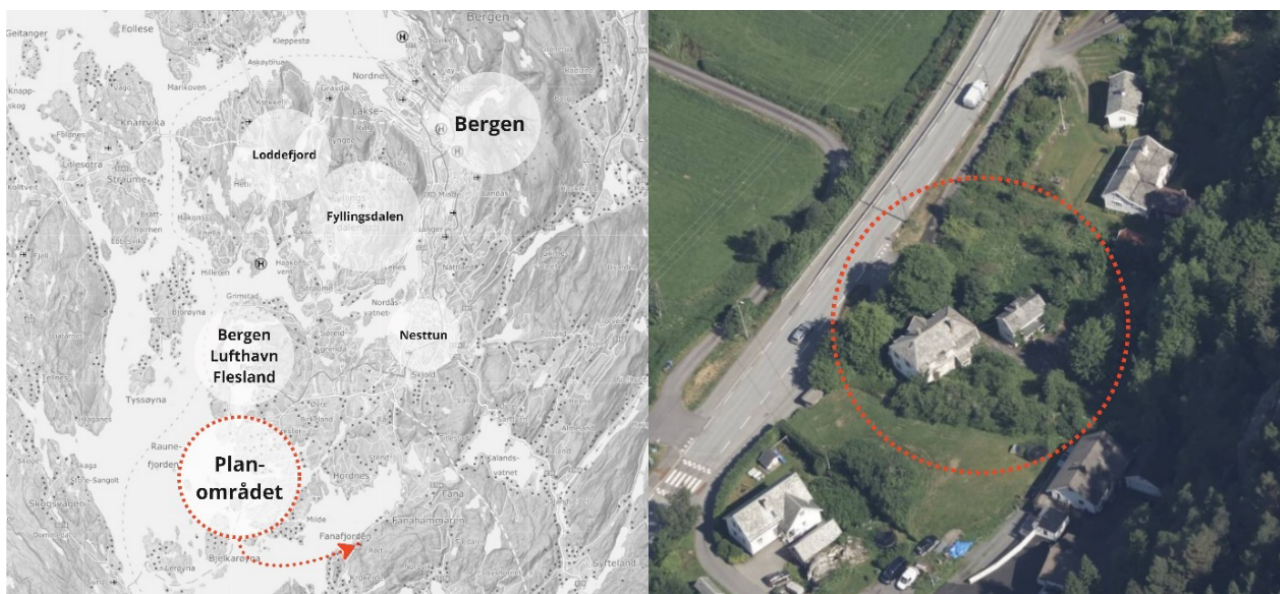
Vår referanse: PLAN-2022/20666-83
Saksbehandler: Ørjan Olsen Furnes
Dato: 17.10.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana. Gnr. 94, Bnr. 6 mfl., Rød, Arealplan-ID 70710000

Om planforslaget

Rambøll Norge AS foreslår på vegne av Byrådsavdeling for finans, næring og eiendom detaljregulering for et område ved Rød/Krokeide i Fana bydel.



Figur 1 - Planområdet markert med rød ring

Intensjonen med planforslaget er å rive et hovedhus og et anneks for å oppføre seks utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet som krever tjenester og oppfølging.

Planområdet ligger i øvre byggesone i KPA2018, og er innenfor rød og gul støysone, samt aktsomhetsområde for steinsprang, jord-, flom- og snøskred.

Det tilrettelegges for formål boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse i to bygningsvolumer på henholdsvis en og to etasjer, i tillegg til loftsetasje med saltak, med en total %-BRA på 29 %.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 02.03.2024 – 16.04.2024. Det ble mottatt 18 private merknader og 12 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 08.04.2025.

Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- Brukergruppe og boligformål: Mange merknader uttrykte bekymring for den tiltenkte brukergruppen og frykter dette vil føre til økt utrygghet, kriminalitet og uro i nabolaget, spesielt for barnefamilier. Det er et sterkt ønske om at boligene heller skal tilrettelegges for barnefamilier eller eldre. Kommunen har fastholdt at boligene er for vanskeligstilte enkeltpersoner eller par som kan bo uten stedlig bemanning.
- Kulturmiljø og riving: Det er utbredt motstand mot riving av de verneverdige byggene på eiendommen som anses som en viktig del av et lokalt kulturmiljø. Det kritiseres at manglende vedlikehold fra kommunens side brukes som argument for riving. Byantikvaren og Vestland fylkeskommune fraråder riving, og Næring- og landbruksseksjonen advarer mot negativ innvirkning på landbruksvirksomhet.
- Trafikk og tilgjengelighet: Flere påpeker en uoversiktlig og trafikkfarlig innkjørsel fra hovedveien og krever utbedringer som også tar hensyn til potensielt økt trafikk fra andre utbygginger. Det er bekymring for få parkeringsplasser og at dårlig kollektivtilbud vil føre til økt privatbilisme. Krav om flytting av busslomme og belysning av turstier er fremsatt for å øke sikkerheten.
- Risikovurdering og sikkerhet: Risikoanalysen kritiseres for å være mangelfull og for generell og for ikke å spesifikt vurdere brukergruppens utfordringer eller sannsynlighet for hendelser. Det uttrykkes misnøye med at kommunen legger et uforholdsmessig stort ansvar på naboene for å håndtere risiko. Det er fremsatt krav om 24/7 bemanning og bedre hensyn til oppvekstvilkår for barn og unge.
- Miljø og naturinngrep: Det stilles spørsmål ved de omfattende terrengendringene og trefellingene, og det anbefales å ivareta eksisterende terreng og plante nye trær. Det advares mot rivingsarbeid og trefelling i fuglenes hekketid. Det er også bekymring for overvannsproblemer i området.
- Planprosess og kommunikasjon: Flere har opplevd mangelfull informasjon og innsyn i planprosessen. Prosessen oppfattes som ensporet og tilpasset oppdragsgivers bestilling, hvor faglige innspill og alternative løsninger ikke blir tilstrekkelig hensyntatt. Det hevdes også å være forskjellsbehandling av kommunen som utbygger sammenlignet med private aktører.
- Økonomi: Prosjektets estimerte kostnad på 60 millioner kroner for seks boenheter oppleves som uforholdsmessig høy, og det hevdes å finnes mer kostnadseffektive alternativer.
- Bygningers utforming og plassering: Det var kritikk mot at de nye bygningene er plassert for nært naboeiendommer og skaper innsynsproblemer. Det er også forslag om å redusere antall boenheter og forbedre arkitektonisk utforming for bedre integrering og trivsel for beboerne.

- Påvirkning på Krokeide skole og lokalmiljø: Det var bekymring for at prosjektet vil føre til økt utrygghet for elever og foreldre, og at det kan ha negative ringvirkninger for skolens eksistens og lokalmiljøets evne til å tiltrekke familier. Det påpekes også at et stort antall elever ved Krokeide videregående skole bor i området og utgjør en sårbar gruppe.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 08.04.2025. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Renovasjonsareal o_RA er endret til bestemmelsesområde #1 i plankartet som åpner for utvidelse av tilkomst for nabotomt i tråd med privatrettslig avtale.
- Byggegrense mot naboeiendom Krokeidevegen 418 er justert fra 3,5 til 4,0 meter etter innspill fra Krokeidevegen 418.
- Bestemmelsesområde #1 utgår og erstattes av hensynssone H530 bevaring friluftsliv etter innspill fra Bymiljøetaten.
- Byggehøyde (BH) endret til mønehøyde (MH).
- Hensynssone H530 (tidl. bestemmelsesområde #1) er utvidet mot sør, til formålsgrense etter innspill fra naboer.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 23.06.2021. Komplette planforslag til førstegangs behandling ble mottatt 07.02.2024.

Det har vært gjennomført flere informasjonsmøter med naboer, Krokeide og Rød velforening, representanter fra FAU og rektor ved Krokeide skole samt rektor ved Krokeide videregående skole. Se planbeskrivelsen punkt 6.2 og vedlagte skriv fra byrådsavdeling for barnevern, sosiale tjenester mangfold (BBSM) om informasjon, medvirkning og risikovurderinger (datert 06.02.2024) for detaljer.

Det har vært uenighet mellom forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten (PBE) hvorvidt de to eksisterende bygningene på tomten skal bevares eller rives. Det har også vært vurdert flere plangrep med forskjellige bebyggelsesstrukturer. Forslagsstiller har her valgt å gå videre med et forslag hvor begge byggene rives, i strid med anbefalinger fra PBE. Det er samtidig gjort tilstandsvurderinger og ombrukskartlegging som indikerer et potensial for ombruk, men som vanskelig lar seg kombinere med tekniske krav til utleieboligene. PBE stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at det ikke er hensiktsmessig å gjenbruke bebyggelsen av hensyn til klimagassutslipp og tilpasning til offentlige utleieboliger, og stiller seg bak hovedgrepene i forslaget som foreligger.

Vurdering av planforslaget

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

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

Formål

Forslag til plankart regulerer eiendommen til bolig, konsentrert småhusbebyggelse, med prefiks for offentlig eierskap. Vi mener dette er riktig formål da det ikke er tjenestebase med fast ansatt helsepersonell, og siden bebyggelsen skal brukes til utleie i offentlig regi.

Kulturmiljø og arkitektonisk tilpasning

Det har vært en lang prosess frem mot offentlig ettersyn hvor det har vært stor uenighet om det kan åpnes for riving av eksisterende bygningsmasse. Byantikvaren, naboer og PBE har vært negative til riving og bedt forslagsstiller se på alternative løsninger. Det har vært sett på flere løsninger, men EFU har vurdert at det ikke er realistisk å bevare byggene da det vil kreve omfattende restaurering, og samtidig være utfordrende i forhold til å muliggjøre en utforming som imøtekommer krav og behov for de tiltenkte brukergruppene. Det har også vært gjennomført ombrukskartlegginger for begge byggene.



Figur 2 - Utsnitt fra vedlagte fotomontasje som viser foreslått bebyggelse sett mot øst, fra Krokeidevegen.

Byggene på eiendommen vurderes ikke verneverdige som enkeltminner, men har verdi som kulturmiljø. Forslaget forutsetter riving av bebyggelsen, men holder på den overordnede tunstrukturen og arkitekturen i området gjennom plassering av bygg, fargebruk, materialbruk og takvinkler. Hovedhuset som står på eiendommen i dag, er høyere enn planlagte bygg, og utført med mansardtak. Annekset rives og erstattes med et nybygg arkitektonisk lignende låven som tidligere har stått på eiendommen på samme plass. Det har vært vurdert andre typer tunstruktur med småhus, men med hensyn til strøkskarakteren støtter vi forslaget med to større hus.

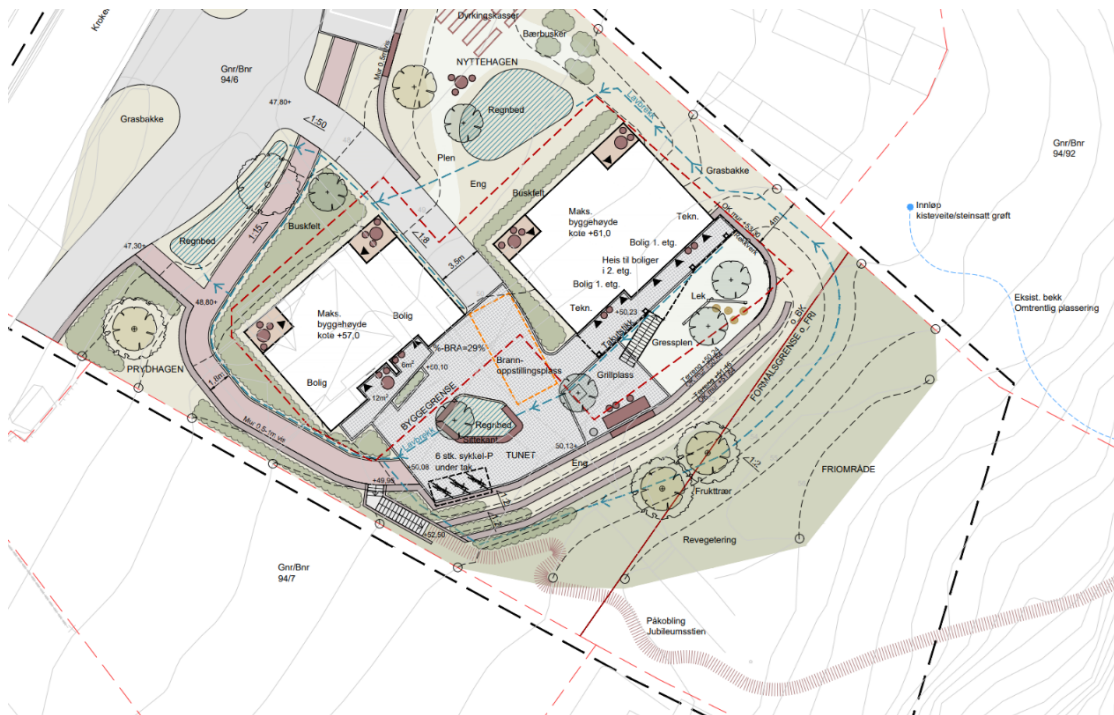
Det er positivt at bebyggelsen er foreslått med trekledning og saltak. Etat for utbygging har til sluttbehandling varslet at de ikke ønsker å sikre at takskifer gjenbrukes, til tross for at dette er kartlagt som gjennomførbart i vedlagte ombrukskartlegging. Tidligere var dette del av de omforente rammene for saken, men i siste forslag til bestemmelser er dette kravet erstattet med at takstein kun skal tilstrebes gjenbrukt. Vår vurdering er at dette ikke gir juridisk sikring

for at det faktisk følges opp, og vi innstiller derfor på at ordet «tilstrebes» strykes fra punkt 3.1.1.h.

Selv om PBE stiller seg bak foreslått plangrep og tilpasning til kulturmiljøet, må det understrekes at Byantikvaren har gitt tydelige signaler om at de opprettholder sin negative innstilling til riving av byggene, og at de vurderer at de kulturhistoriske verdiene på eiendommen går tapt som følge av rivingen. Byantikvaren har ikke ønsket å uttale seg til den foreslåtte utformingen utover dette da de mener at de nye byggene er å anse som nybygg uten kulturminneverdi.

Friluftsliv

I dagens situasjon går tilkomst til Jubileumssstien og Fanafjellet gjennom tunet. Denne tilkomsten vurderes å bli forbedret gjennom tilrettelegging for en avskjermet tilkomst med påkobling til sti som er lagt langs utkanten av planområdet mot sørøst. Se figur under. Dette vurderes som en god løsning som ivaretar tilkomsten til Jubileumssstien. Foreslått bebyggelse ligger ellers utenfor friområdet og vurderes derfor å ikke ha noen negativ innvirkning på friluftsliv. Det er også sikret i bestemmelsene punkt 2.7.2 at tilkomst til Jubileumssstien også skal opprettholdes i anleggsfasen.



Figur 3 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser ny gangvei øst i planområdet, og som føres videre med trapp før den kobles på Jubileumssstien.

Jordvern

Til offentlig ettersyn kom det innspill fra avdeling for landbruk i Bergen kommune om at det ikke kunne tillates etter jordlova å omregulere driftsbygg for landbruk uten å sikre videre drift av tilhørende jorder. Dette ble løst med at Etat for bygg og eiendom inngikk en avtale med nabogård som ønsker å drifte arealene. Jordloven § 8 om driveplikt vurderes derfor som ivare tatt. Leieavtalen ligger vedlagt som Leieavtale jordbruksgrunn datert 04.2025.

Klimagassutslipp

Takskifer er tenkt gjenbrukt, noe som er positivt både for klimahensyn og kulturmiljø, og som fremgår av ombrukskartleggingen som mulig. Etat for Utbygging har til sluttbehandling varslet at de ikke ønsker å sikre dette kravet i bestemmelsene, slik det forelå til offentlig ettersyn. Vi har derfor innstilt på at dette sikres i tråd med de tidligere omforente rammene for planen.

Selv om det ville hatt positiv innvirkning på å redusere klimagassutslipp, vurderes det som lite hensiktsmessig med solceller og solfangere av hensyn til tilpasning til kulturmiljø. Det er positivt at nybygg har krav om å oppføres i hovedsak med trekledning, og at det er sikret at natursteinsmurer skal gjenbrukes innenfor planområdet.

Forslaget benytter allerede bebygd areal. Klimagassberegninger og ombrukskartlegging tilsier at klimagevinsten med rehabilitering er minimal ettersom bebyggelsen har stått til forfall så lenge og vil kreve rehabilitering. Vi stiller oss bak disse vurderingene.

Områdestabilitet

Deler av planområdet ligger under marin grense, i hovedsak der det er planlagt nybygg. Resten av planområdet ligger over marin grense. Det er gjort utredning av områdestabilitet etter NVEs Veileder 1/2019, med befaring og grunnundersøkelser, i rapport datert 01.02.2024. Undersøkelser viser at det ikke er sprøbruddsmateriale (kvikkleire) på tomten eller i skråningen mot fjorden nedenfor for aktuelt byggeområde.

Skredfarevurdering

Deler av tomten er innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred. Skredfaren for snø-, jord-, flom og sørpeskred er vurdert i vedlagte skredfarevurdering, datert 30.03.2022. Steinsprang er vurdert som dimensjonerende skredtype, og faresoner S1-S3 er vurdert. Faresoneområdet er i bakkant av foreslått bebyggelse regulert som friområde, o_FRI, og omfattet av hensynssone H310. Bestemmelsene sikrer at tiltak etter sikkerhetsklasse S1-3 ikke er tillatt før sikringstiltak er gjennomført. Faresonene har vært førende for plassering av bebyggelsen, valg av plangrep og typologi. Hensynet til skredfare vurderes som ivaretatt.

Barn og unges interesser

Med unntak av stiforbindelsen mot Jubileumsstien og Folldalshaugane brukes ikke planområdet av barn og unge i dag. Denne stiforbindelsen ivaretas i planforslaget. Se punkt om friluftsliv over.

Merknadene peker også på bekymringer om utrygghet, kriminalitet og uro i nabolaget som følge av brukergruppen, spesielt for barnefamilier. Disse forholdene er vurdert i vedlagte risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS-vurdering) for virksomhet, datert 27.09.24. Selv om bekymringene er reelle, vurderes hensynet samfunnsnytt ved å sikre et botilbud for bostedsløse å veie tyngre.

Naturmangfold

Selv om det ikke gjennomført naturmangfoldrapport for planområdet, vurderes kunnskapen å være tilstrekkelig basert på søk i offentlige databaser ettersom det ikke gjøres inngrep i urørt natur. Det er kjent at det er en alm (EN) som ikke kan bevares innenfor planområdet, i tillegg er det registrert en rekke rødlistede fuglearter utenfor planområdet som ikke blir negativt

berørt av tiltaket. Naturmangfoldloven (nml) § 8 vurderes som ivaretatt, og kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vurderinger etter nml § 10 er at den samlede belastningen på økosystemet er ivaretatt. Det sikres krav om fjerning av fremmede arter, og det er generelt lite press på utbygging i området. Kantsonen mot øst sikres videreført som friområde.

Med bakgrunn i overstående vurderingene vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig, og usikkerheten som lav. Nml § 9 Føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Nml § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) tilsier at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket, mens nml § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Dette er ivaretatt ved at krav om fjerning av svartelistede arter er stilt som rekkefølgekrav, og som dermed må påkostes av tiltakshaver. Det er i bestemmelsene punkt 2.4.4 sikret at anleggsperioden legges utenom hekkeperioden. Utover dette er forslagsstiller kjent med ansvaret for at tiltaket gjennomføres med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet.

Trafikksikkerhet

Det tilrettelegges for en brukergruppe som i utgangspunktet ikke skal disponere egen bil, med tre parkeringsplasser for gjesteparkering og oppfølging, herunder en HC-plass. Belastning vurderes derfor å ikke være sammenlignbar med fortetting som tidligere har vært avvist i området, og vurderes heller ikke å gi en betydelig trafikkøkning på Krokeidevegen og krysset.

Det foreslås i planforslaget å forbedre avkjørselen med hensyn til geometri, sikt, stigning og fremkommelighet. Dette er sikret i rekkefølgekrav. Se planbeskrivelsen punkt 8.11.1 og vedlagte vegtegnninger datert 01.02.2023 for detaljer.

Parkeringsdekning

Det legges opp til tre parkeringsplasser ved innkjøring helt nord i planområdet, hvorav én er avsatt til HC-parkering. Kravet i KPA 2018 tilsier én plass per enhet og totalt seks plasser. Dette avviket begrunnes i at brukergruppen normalt ikke disponerer egen bil, og tilgjengelighet til kollektivtilbud. PBE er uenig i denne vurderingen. Vår vurdering er at planområdet ikke har tilgang på et godt kollektivtilbud eller nødvendige nærfunksjoner. Det innstilles derfor på at parkeringsdekningen økes med fra 3 til 4 biloppstillingsplasser. Dette vurderes som uproblematisk med tanke på utviding av parkeringsplassen.

Renovasjon

Renovasjon er løst med bossdunker langs veien, nord for parkeringsplassen. Se figur under. Dette vurderes som en akseptabel løsning ettersom det kun er tenkt 6 boenheter. I plankartet er arealet avsatt til renovasjon, vist som bestemmelsesområde #1 og har knyttet bestemmelser om at infrastrukturen tillates utvidet for å ivareta den vedlagte privatrettslige avtalen med naboeiendommen. Dette vurderes som en akseptabel løsning ettersom renovasjon løses med bossdunker som fritt kan plasseres andre steder langs veien dersom situasjonen skulle kreve det i fremtiden.



Figur 4 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser areal avsatt til mulig renovasjon.

Stille side

I bestemmelsene er det i punkt 2.4.1 bare sikret «minst 1 vindu mot stille side». Dette er ikke i tråd med KPA2018 som sier at minst halvparten av oppholdsrom, og minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side. Vi mener dette må sikres i bestemmelsene, og kan ikke se noen praktisk grunn til at dette ikke skal være gjennomførbart.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana. Gnr. 94, Bnr. 6 mfl., Rød, arealplan-ID 70710000 vist på plankart, sist datert 01.09.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 11.09.2025
2. med følgende endringer:
 - a. Punkt 3.1.1.g. suppleres med «, med unntak av fasader i sokkeletasje/underetasje skal i hovedsak utføres i eller forblendes med naturstein.»
 - b. I punkt 3.1.1.h. skal «tilstrebes å» strykes.
 - c. Punkt 2.4.1 «minst 1 vindu mot stille side» erstattes med «minst 1 soverom med vindu mot stille side».
 - d. Innholdet i punkt 3.3.3.a. erstattes med «(...) parkeringsplasser for inntil 3 biler (...)»
 - e. Før kunngjøring må reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Avdelingsleder

Vigdis Berge

Etatsdirektør

Tarje Iversen Wanvik

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 01.09.2025
Reguleringsbestemmelser datert 11.09.2025
Planbeskrivelse datert 11.09.2025
Merknads- og endringsskjema datert 08.04.2025
Illustrasjonsplan datert 19.02.2025
Snitt datert 03.04.2023
Fotomontasje datert 03.04.2023
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 03.04.2023
Illustrasjon utearealer datert 24.03.23
Lengde- og tverrprofiler veg datert 20.09.2024
ROS-analyse datert 01.02.2024
VA-rammeplan datert 18.01.2023
Bergen Vanns uttalelse til VA-rammeplan
Kulturminnedokumentasjon datert 08.02.2023
Byantikvarens godkjenning av kulturminnedokumentasjon datert 01.03.2023
Støyutredning datert 02.03.2023
Renovasjonsteknisk plan datert 19.02.2025
BIRs uttale til renovasjonsteknisk plan datert 27.02.2025
Klimagassberegninger datert 01.02.2024
Skredfarevurdering datert 30.03.2022
Ombrukskartlegging datert 02.02.2023
Vurdering av områdestabilitet datert 01.02.2024
Miljøsaneringsbeskrivelse Hovedhus datert 06.01.2023
Tilstandsvurdering Hovedhus datert 01.02.2023
Tilstandsvurdering Anneks datert 22.04.2022
Erklæring om rettighet i fast eiendom
Leieavtale jordbruksgrunn datert 04.2025
Uttale fra Vestland fylkeskommune vedr. kulturminnebefaring
Skriv fra BBSM om informasjon, medvirkning og risikovurderinger datert
ROS-vurdering virksomhet datert 27.09.24

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20666