



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2024/18459-102

Saksbehandler: Sigrid Halldorsson

Dato: 15.08.2026

Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn Fana. Gnr. 44, bnr. 325 mfl., Klokkarlia 71780000

Om planforslaget

En til En Arkitekter føreslår på vegne av Klokkarlia 20 Eiendom AS detaljregulering for eit område på Øvsttun i Fana bydel.



Figur 1: Til venstre oversiktskart over planområdet markert med raud prikk, til høgre skråfoto av planområdet.

Intensjonen med planforslaget er å leggje til rette for ombygging av delar av eksisterande bygg til bustadføre mål. Eksisterande bygg var opphavleg nytta som *pikehjem*, men har dei siste tiåra vore nytta som barnevernsinstitusjon. Det er føreslått rekkehus og leilegheiter i eksisterande bygg, totalt tolv rekkehus og ti leilegheiter. I tillegg kan det etablerast fire nye tomannsbustadar med åtte bueiningar. Maksimal gesimshøgde for busetnaden er inntil kote +124 meter, som er det same som tre etasjar. Samla totalt bruksareal er 4 142 m², som er det same som 68 %-BRA. Planområdet er på 29 356 m², og omfattar eigedomane gnr. 44, bnr. 325 med fleire. Klokkarskogen og økologisk korridor gjennom planområdet vert vareteke i planforslaget.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar. Planomtale med vedlegg gjev utfyllande opplysningar.

Planprosess og medverknad

Det vart varsla oppstart av planarbeidet 22.03.2025. Komplette planforslag til handsaming vart motteke 04.06.2026. Det er gjennomført medverknad i tråd med plan- og bygningslova, og ikkje utover lova sitt minstekrav. Forslagsstillar har vurdert behovet for utvida medverknad, spesielt utvida medverknad mot barn og unge. Sidan planforslaget i liten grad legg til rette for nedbygging av grøne areal som kan vere nytta av barn og unge, vurderer forslagsstillar at utvida medverknad ikkje er naudsynt.

Plan- og bygningsetaten er ikkje samd i forslagsstillar si vurdering, og vurderer at det burde vore gjennomført utvida medverknad med barn og unge. Vi vurderer at medverknad med barn og unge vil kunne bidra med å utforme planforslaget slik at mellom anna uteområda vert tilpassa og utforma på deira premiss. Medverknaden kan også gje informasjon om kva tilbod som er i nærområdet i dag, og kva som kan vere positive tilskot. Vi tilrår at det i den vidare planprosessen vert gjennomført utvida medverknad med barn og unge, slik at planforslaget i tilstrekkeleg grad tek omsyn til deira interesser.

Merknadar til kunngjering og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart vart det motteke seks private merknadar og ti høyringsuttalar. Desse er summert opp og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema datert 04.02.2026. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkjande.

I uttalane og merknadane vert det i hovudtrekk peika på følgjande:

- Nabo i Klokkarlia 22 vurderer at det er for kort avstand frå deira eigedom til føreslegne nye tomannsbustadar. Det vert føreslått endra plassering av desse.
- Nabo i Klokkarlia 2 er bekymra for auka gjennomgangstrafikk i kommunal veg Klokkarlia, og vurderer at planforslaget må sikre tiltak som kan handtere dette. Nabo vurderer at fortau ikkje vil løyse denne utfordringa.
- Øvstun Vel er positive til utvikling av tomte, men peikar på at det er viktig at utbygginga ikkje kjem for nær Klokkarskogen, og at tilkomst til denne vert vareteke. Det er viktig for velforeininga at uteareal vert tilgjengelege for alle. Velforeininga vurderer at det må sikrast tiltak for trafikktryggleik og tilstrekkeleg med parkeringsplassar.
- Naboar i Klokkarlia 17 er i utgangspunktet positive til utvikling av tomte, og tilrår å sjå utbyggingsområdet i samheng med Klokkarskogen. Dei er bekymra for trafikksituasjonen, og vurderer at det må sikrast avbøtande tiltak.
- Naboar i Klokkarlia 3, 4, 6, 7, 8, 9 og 10 er i utgangspunktet positive til ei skånsam utbygging av tomte, men vurderer at det er ein utfordrande trafikksituasjon. Det vert føreslått å stengje kommunal veg Klokkarlia for gjennomgangstrafikk.
- Nabo i Stemmelia 14 A har spørsmål som gjeld eksisterande rørleidning som går frå planområdet og gjennom deira tomt.
- NVE har merknadar som gjeld overvasshandtering og klimatilpassing.
- Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn at planforslaget berre legg til rette for å transformere eksisterande bygg. Statsforvaltaren vurderer at å transformere eksisterande bygg kan leggje strammare rammer for etablering av bustadar, og at det difor kan opnast for «vesentlig boligbebyggelse» i *øvrig byggesone*. Det vert vist til tidlegare uttale, der statsforvaltaren stilte seg kritisk til nye bygg i den sørvestlege delen av planområdet, då det inneber nedbygging og oppstyking av grønstruktur.

Statsforvaltaren har også merknadar som gjeld folkehelse, naturmangfald, risiko og sårbarheit.

- BIR tilrår nedgravne avfallsløysingar i utkanten av området, og minner om at det må setjast av tilstrekkeleg areal for tilkomst og vendemogelegheit.
- Statens vegvesen vurderer at det må gå fram konsekvensar av planforslaget sett opp mot nullvekstmålet. SVV har også merknadar som gjeld trafikktryggleik og parkering.
- Bymiljøetaten vurderer at det må gjennomførast naturmangfaldvurdering og økologisk korridor må varetakast. Bymiljøetaten er positive til å nytte eksisterande bygg, og er negative til å byggje nye bygg i sør. Det vert tilrådd å nytte blågrøn faktor, og Klokkarskogen må regulerast til friområde. Utbetring eller etablering av nye gang- og sykkelsamband må vurderast.
- Bergen Vann har opplysningar og merknadar som gjeld offentleg vassforsyning og avlaup, samt VA-rammeplan.
- Helsevernenheten tilrår at seniorleilegheitene vert plassert nærare parkeringsplassen, og at det vert set krav om støyreducerande tiltak.
- Byantikvaren vurderer at føreslegne nye bygg tek omsyn til eksisterande strøkskarakter. Det vert tilrådd å nytte tre som fasademateriale og ha definerte tak.
- Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på samordna areal og transport, klima og miljø, kulturminne og samferdsel. Nullvekstmålet må liggje til grunn, og det må gjerast grep som kan redusere bruk av privatbil. Nye bygg må ta omsyn til strøkskarakter, ha god arkitektur og materialbruk. Fylkeskommunen er positive til bevaring og transformasjon.

Endring av plangrense

Etter varsel om oppstart er det vurdert at plangrensa kan avgrensast. Forslagsstillar føreslår tiltak i nordleg del av kommunal veg Klokkarlia, og vurderer at det difor ikkje er naudsynt å ta med sørleg del og kryss mellom kommunal veg Klokkarlia og kommunal veg Stemmelia. Plan- og bygningsetaten er samd i at plangrensa kan avgrensast.



Figur 2: Til venstre plangrense til varsel om oppstart, til høgre plangrense til offentlig ettersyn og høyring.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer saka sine sentrale problemstillingar. Andre tema er vurdert som tilfredsstillande løyst og belyst. Vi sluttar oss til hovudføremålet bustad og hovudgrepet i planforslaget.

Dette er førebelse vurderingar, og vår endelege tilråding vil kome fram av fagnotat til slutthandsaming.

Planstatus og overordna arealstrategi

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet avsett til *øvrig byggesone*. Planområdet er regulert til *pikhejem* i reguleringsplan for Fana. Øvsttun, gnr. 44, bnr. 139, Nordrevold, gnr. 45, bnr. 25, vedteken 18.10.1959.

Kommuneplanen sin arealdel skal bidra til å oppnå dei måla som er sett i kommuneplanen sin samfunnsdel. Spesielt vert det peika på berekraftig utvikling i menneskeleg skala, kompakt og arealeffektiv by, og fortetting med kvalitet. I *øvrig byggesone* kan det ikkje leggjast til rette for vesentleg nybygging. Det er opna for at det kan etablerast einebustadar og tomannsbustadar.

Arealføremål

Forslagsstillar føreslår bustad med føremåla frittliggjande småhus, konsentrerte småhus og bustadblokk.

Plan- og bygningsetaten har i planprosessen opna for at det gjennom bevaring og transformasjon av eksisterande bygg kan etablerast rekkehus og leilegheiter. Forslagsstillar ynskjer å bevare og transformere mest mogeleg av eksisterande bygningsmasse, men dette er ikkje sikra i føresegnene. I planprosessen har forslagsstillar gjort ei vurdering av eksisterande bygningsmasse. I denne vurderinga går det fram at det er uvisse kring eksisterande bygningsmasse kan bevarast og transformerast. Det går fram at det nordlegaste bygget, tidlegare skulebygg, felt BB, må rivast grunna fukt og råteskader. Det midtre bygget, gymsal, felt BK2, krev ei omfattande ombygging, og forslagsstillar kan ikkje på dette tidspunktet anslå kva som kan bevarast og kva som må rivast. Det sørlegaste bygget, institusjonsbygg, felt BK1, har ein blindkjellar i sørleg del av bygget som må gravast ut for å oppnå full etasjehøgde. Forslagsstillar føreslår difor å rive den sørlege delen av eksisterande bygg i felt BK1.

Bevaring og transformasjon av eksisterande bygg er ikkje sikra i planforslaget grunna uvisse kring kor mykje av bygningsmassen som er eigna for ombygging. Føresegn 3.1.3.b føreslår at eksisterande busetnad innanfor felt BK1 og BK2 i hovudsak skal transformerast, men at det samstundes vert opna for riving og nybygg dersom heile eller delar av busetnaden er i for dårleg stand.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er uheldig at bevaring og transformasjon av eksisterande bygg ikkje er sikra i planforslaget. Likevel vurderer vi at det kan opnast for rekkehus og leilegheiter i *øvrig byggesone*, sidan bygg uavhengig av transformasjon og bevaring i stor grad vil ha same bygningsvolum som eksisterande bygg. Vi vurderer at tal bueiningar ikkje har konsekvensar for trafikale forhold i området.

Arkitektur, utnyttingsgrad og byggjehøgder

Det er føreslått ombygging av eksisterande bygg, samt oppføring av fire nye tomannsbustadar. Forslaget er i stor grad i tråd med stadanalysen utarbeida ved oppstart av planarbeidet. Eksisterande bygg innanfor BK1 og BK2 skal transformerast i så stor grad det er mogeleg. Dersom eksisterande bygg må rivast er det sikra at det skal førast opp nye bygg som er like i fotavtrykk og form som eksisterande bygg. Det er sikra at eventuelt bygg i felt BK1 skal ha murpuss med innslag av trekledning, og at bygg i felt BK1 og BB skal ha trekledning. Nye tomannsbustadar er føreslått med ei utforming som andre bustadar i området, med trekledning og saltak.

Plan- og bygningsetaten er positiv til ombygging av eksisterande bygg, og at eventuelle nye bygg, erstatningsbygg, vil ha same fotavtrykk og form som eksisterande bygg. Vi er positive til at nye tomannsbustadar skal ha same utforming som andre bustadar i området, og at det skal vere trekledning og saltak.

Føreslått utnytting innanfor byggjeføremåla er 4 142 m² som er det same som 68 %-BRA. Innanfor heile planområdet er samla utnytting 45 %-BRA. Byggjehøgder er føreslått inntil to til tre etasjar. Leilegheitsbygget, felt BB, er føreslått i inntil tre etasjar med maksimal kotehøgde på kote +124,0 meter. Rekkehus, felt BK1 og BK2, er føreslått i inntil to og tre etasjar med maksimal kotehøgde på kote +120 meter og kote +122 meter. Tomannsbustadane, felt BF1 og BF2, er føreslått i inntil tre etasjar med maksimal kotehøgde på kote +122,5 meter og kote +122 meter.

Kommuneplanen set krav om at grad av utnytting i *øvrig byggesone* maksimalt kan vere 45 % bruksareal. Dette planforslaget har ei utnyttingsgrad som er høgare enn dette. Likevel vurderer vi at føreslått planforslag kan tilrådest, på grunn av at det vert føreslått transformasjon av eksisterande bygg. Nye bygg er godt tilpassa omgivnadane og eksisterande terreng, og gjev ikkje vesentleg reduksjon i sol- og utsiktsforhold for eksisterande bustadar. Med unnatak av nye tomannsbustadar, vert området oppretthaldd med uendra utnytting. Vi vurderer at tomannsbustadane som er føreslått ikkje endrar området sin karakter, og i liten grad endrar området si samla grad av utnytting.

Uteopphaldsareal

Forslagsstillar føreslår 100 m² uteopphaldsareal per bueining. Dette er i tråd med krava for *øvrig byggesone* i kommuneplanen. I *øvrig byggesone* skal uteopphaldsarealet i utgangspunktet vere utforma som privat uteareal til kvar enkelt bueining, men i større prosjekt kan fellesareal vurderast særskild.

Det vert føreslått at minimum 20 m² av uteopphaldsarealet skal utformast som privat areal, og resterande som felles. Det er føreslått 3 034 m² felles uteopphaldsareal på bakkeplan, 1 825 m² privat areal på bakkeplan, og 112 m² privat areal på balkong. Det er gode solforhold i planområdet, og planforslaget innfrir kravet om at halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i minimum fire timar ved vårjamdøger.

Felles uteopphaldsareal i felt f_UTE1 og f_UTE2 skal opparbeidast som naturleikeplassar der eksisterande vegetasjon i hovudsak skal bevarast. Det er opna for at det kan etablerast

enkle tiltak som til dømes balanseelement, sitjegrupper og stiar. Uteopphaldsareala skal gje mogelegheit for fleire aktivitetar og bruk for ulike aldersgrupper, og i søraustleg del av felt f_UTE1 skal det etablerast ein møteplass med grillmogelegheiter. Som del av uteopphaldsarealet er det føreslått å etablere ein leikeplass. Leikeplassen skal leggjast til rette for små barn, ha sittemogelegheiter og innehalde minimum tre leikeapparat. Det er sikra at det ikkje skal nyttast gummidekke.

Det er sikra at det skal etablerast buffer i form av beplanting mellom private og felles uteopphaldsareal.

Plan- og bygningsetaten er positive til at eksisterande vegetasjon i hovudsak skal bevarast, samstundes som at vi vurderer at det er viktig at uteopphaldsareala har tilstrekkeleg brukskvalitet. Det er ikkje tilstrekkeleg at det er opna for at det kan etablerast enkle tiltak i uteopphaldsareala, og vi vurderer at til dømes naturleikeplass, sitjegrupper, stiar og andre mindre tiltak som kan føre til betre brukskvalitet og auka attraktivitet, må sikrast i planforslaget.

Leikeplass er føreslått på eit areal som har gatetun rundt, felt f_LEK. I gatetunet er det mogeleg å køyre, og det må forventast noko trafikk rundt denne leikeplassen. Dette kan skape trafikkfarlege situasjonar. Likevel vurderer vi at trafikken vil vere av avgrensa karakter, samstundes som at det er tydeleg at mjuke trafikantar er prioriterte i området.

Barn og unge sine interesser

Det følgjer av rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging at omdisponering av areal som er i bruk eller eigna for leik skal erstattast med fullverdig erstatningsareal. Forslagsstillar vurderer at føreslegne tiltak ikkje legg beslag på, eller har negativ påverknad på areal som er avsett til barn og unge. Forslagsstillar vurderer at planforslaget i tilstrekkeleg grad varetar barn og unge sine interesser, og peikar på at det er aktivitetar og tilbod i nærleiken.

Plan- og bygningsetaten er samd med forslagsstillar i at føreslegne tiltak i utgangspunktet ikkje legg beslag på, eller har negativ påverknad på areal som er avsett til barn og unge. Delar av areala innanfor planområdet vert i dag nytta av Fana idrettslag. Idrettslaget har ein midlertidig avtale om å bruke uteområde, asfalterte område og skog til sykling og etablering av sykkelstiar. Planforslaget vil føre til at idrettslaget ikkje kan vidareføre aktiviteten. Vi vurderer at dette er uheldig, samstundes som at dette er ein midlertidig avtale om bruk av eit areal som det må forventast at vil verte transformert og bygd ut.

Vi vurderer at planforslaget ikkje i tilstrekkeleg grad varetar barn og unge sine interesser. I det vidare planarbeidet tilrår vi at utforming av uteopphaldsareala i større grad vert sikra, og at det vert sikra aktivitetar for barn og unge i ulike aldersgrupper.

Mobilitet og samferdsle

Planområdet har fleire tilkomststar. Desse er frå Totlandsvegen via kommunal veg Stemmelia og kommunal veg Klokkarlia, frå Osvegen via Elvenesvegen, kommunal veg Solåsen og kommunal veg Klokkarlia, og frå Elvenesvegen via kommunal veg Sørli og kommunal veg Klokkarlia. Forslagsstillar vurderer at ingen av tilkomstvegane har kryssområde eller

strekningar som har vesentlege kapasitetsproblem, men det er noko redusert mogelegheit for å kome fram i Totlandsvegen grunna smal vegbane.

Det er forventa ei auke i ÅDT ved gjennomføring av planforslaget på om lag 90. Forslagsstillar vurderer at dette er på nivå med estimert trafikkmengd i tidlegare situasjon der eigedomen vart nytta til institusjon.

Kommunal veg Klokkarlia har ei breidd på seks meter og har ikkje fortau. Det er kantparkering langs vegen. Forslagsstillar vurderer med bakgrunn i lågt fartsnivå og låg ÅDT, at det ikkje er behov for trafikktryggleikstiltak eller sykkeltiltak. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er behov for trafikktryggleikstiltak, og har tilrådd å regulere fortau i eksisterande køyrebane. Forslagsstillar har følgd opp dette, og føreslår fortau i kommunal veg Klokkarlia. Dette er føreslått frå kryss mellom kommunal veg Stemmelia og kommunal veg Klokkarlia, og eit lite stykke forbi tilkomst til planområdet der fortauet møter gangsti mot Stemmelia. Ved eigedom gnr. 44, bnr. 332 er det føreslått ei møtelomme for å sikre tilstrekkeleg trafikkavvikling.

Vi er positive til at det er føreslått fortau langs deler av kommunal veg Klokkarlia. Samstundes vurderer vi at fortauet i utgangspunktet også burde vore regulert i nordleg del av Klokkarlia, for å sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar også på denne strekninga. Forslagsstillar vurderer at det ikkje er tilstrekkeleg breidd til å kunne etablere fortau i eksisterande køyrebane på denne strekninga, og at store terrenginngrep og inngrep i privat eigedom ikkje er ynskjeleg. Vi er samde i denne vurderinga, og vurderer at fortau som føreslått er ei tilstrekkeleg løysing.

Etablering av fortau i eksisterande køyrebane vil føre til at mogelegheit for gateparkering i området forsvinn, noko som kan ha negative konsekvensar for brukarane av desse. Vi vurderer at det er viktigare med ei trafikksikker løysing for mjuke trafikantar, enn tilgjengeleg gateparkering på denne strekninga.

Parkering

Forslagsstillar føreslår ei parkeringsdekning for bil på ein plass per bueining, i tillegg til to plassar utforma for forflyttingshemma. Dette er i tråd med ramma i kommuneplanen sine føresegner. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er viktig med tilstrekkeleg med parkeringsplassar for å unngå framandparkering. I prosjektet må det forventast at fleire vil nytte bil, då det er eit avgrensa kollektivtilbod i nærleiken. Vi vurderer at føreslått parkeringsdekning er tilfredsstillande.

Parkering er føreslått i felt f_PP1 og felt f_PP2, som er plassert ved tilkomsten til planområdet. Det skal etablerast carport, med unnatak av for HC-parkeringsplassane.

Etablering av parkeringsareal ved tilkomsten til planområdet fører til nedbygging av grønstruktur. I naturmangfaldrapporten går det fram at den austlege delen av parkeringsarealet f_PP1 vil vere i konflikt med eit område med førekomstar av ask. Enkeltførekomstar har svært stor verdi, men det samla arealet vert likevel ikkje avgrensa som eit økologisk funksjonsområde. Dette er fordi området er relativt lite, har spreidd førekomst av ask og er tydeleg prega av framande artar. Parkeringsarealet kjem ikkje i

konflikt med enkeltførekomst av stor verdi, med unntak av ei ask som er registrert ved eksisterende tilkomst til området.



Figur 3: Til venstre utklipp fra naturmangfaldrapport som viser enkeltførekomst av ask. Til høyre plankart.

I søraustleg del av parkering f_PP1 er det registrert ei eng. I naturmangfaldrapporten går det fram at denne ikkje kan klassifiserast som seminaturleg eng.

Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet negative til nedbygging av ubygde areal og grønstruktur, samstundes som at vi vurderer at det vil vere positivt å unngå trafikk vidare inn i området. I planprosessen har vi tilrådd forslagsstillar å vurdere alternative løysingar for parkering. Forslagsstillar vurderer at det i denne saka er mest hensiktsmessig med overflateparkering, og vurderer at grønstrukturen mot nord, felt f_UTE1, har større verdi enn grønstrukturen mot sør. Inngrep i grønstrukturen mot nord krev også større terrenginngrep grunna kollar i terrenget.

Som avbøtande tiltak for nedbygging av natur har vi tilrådd forslagsstillar å sikre kompensierende tiltak. Dette har mellom anna vore carportar med vegetasjon på tak og vegg, samt intensivering av naturmangfaldet slik at det vert lagt til rette for ekstra kvalitet andre stader i planområdet. I det vidare planarbeidet tilrår vi at det vert vurdert om asketreet lengst mot nord kan bevarast som del av til dømes annan veggrunn.

Det er føreslått ei parkeringsdekning for sykkel på 2,5 plassar per 100 m² bruksareal. Forslagsstillar føreslår at sykkelparkering skal vere i sportsbod til kvar bueining, og i fellesanlegg utandørs. Det er sikra at 10 % at sykkelparkeringsplassane utandørs skal dimensjonerast for transportsykkel eller sykkel med vogn.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er positivt at det vert lagt til rette for sykkelparkering i kvar enkelt bueining, i tillegg til i fellesanlegg lett tilgjengeleg ved tilkomsten til området.

Renovasjon

Det er foreslått seks nedgravne botntømte containerar innanfor felt f_RA. Dette feltet er plassert ved tilkomsten til planområdet. Løysinga legg beslag på eksisterande grønstruktur. Likevel vurderer vi at det er positivt at området for renovasjon er plassert i utkanten av planområdet, slik at det ikkje vert sjenerande for bebuarane. I naturmangfaldrapporten går det fram at det ikkje er registrert store naturverdiar i området. Ved å løyse renovasjon på eigen eigedom, vert også oppstilling for kranbil i offentlig veg unngått.

Vendemogelegheit for renovasjonsbil er foreslått i køyreveg f_V. Renovasjonsbil vil først køyre rett fram, og deretter rygge seg tilbake inn til renovasjonsarealet. Denne løysinga vil føre til rygging i køyreveg, men ikkje over areal der mjuke trafikantar er prioritert. For å unngå at rygging skjer over fortau, har køyreveg f_V større breidd enn kva som i utgangspunktet er naudsynt, og som følgje av dette er også parkeringsarealet skyvd mot sørvest. Plan- og bygningsetaten vurderer at trafikktryggleik er eit viktig omsyn som må takast i vare, og at løysinga er akseptabel.

Grønstruktur og naturmangfald

Planområdet består av skog og planerte flater med tre eksisterande bygg. Det er utarbeida naturmangfaldrapport som er basert på eksisterande kunnskap og det er gjennomført feltarbeid.

Vurdering etter naturmangfaldlova

I medhald av naturmangfaldlova (nml.) § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 nyttast som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit. Det er også spesifisert at vurderinga av desse prinsippa skal kome tydeleg fram i avgjerda.

Nml. § 8 gjev føringar om kunnskapsgrunnlaget for offentlege avgjerder som får konsekvensar for naturmangfaldet. Denne saka baserer seg på naturmangfaldrapport utarbeida i 2021 og kunnskap frå offentlig tilgjengelege databasar. Det er gjennomført feltarbeid i juni 2025.

Klokkarskogen er definert som lauvdominert ungskog på rundt 40 år, og er dermed for ung til å kvalifisere som naturtype. Skogen er dominert av bjørk, med innslag av selje og rogn. Furutre er også framstående lengre inn i midtre del av skogen. Eit område om lag midt i planområdet, i og mellom felt f_PP1 og felt BK1, er registrert som eng. Denne er vurdert til å vere for påverka til å kunne klassifiserast som semi-naturleg eng.

Det er registrert fleire raudlista fugleartar innanfor influensområdet. Fiskemåke, tyrkardue, stær og gråspurv er registrert som hekkande eller mogeleg hekkande. Ansvarsarten gråtrost er også registrert, men denne har ukjend aktivitet. Det vert vurdert at det ikkje er spesifikke eigenskapar ved området som trekk til seg desse fuglane, og det vert difor ikkje avgrensa funksjonsområde for fugl.

Det vert vurdert at skog, eng og registreringane av fugl har noko verdi som kvardagsnatur og funksjonsområde for vanlege artar.

Aust i planområdet er det registrert eit areal kor det veks fleire asketre. Det er registrert både unge individ, og nokre større tre. Ask er raudlista og sterkt trua, og enkeltførekomstane har

stor verdi. Det vert vurdert at området likevel ikkje vert avgrensa som eit eige økologisk funksjonsområde, sidan området er relativt lite, har spreidd førekomst av ask, og er tydeleg prega av framande artar. Det er fleire framande artar i heile planområdet.

Det er registrert ein økologisk korridor som strekk seg gjennom planområdet. Korridoren er intakt og det er lite til ingen effektive barrierar som fragmenterer denne og samanbindingsfunksjonen den har. Det vert vurdert at korridoren har middels verdi som forflyttingskorridor for eit høgt tal artar.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget i dette planarbeidet er tilstrekkeleg for å kunne belyse verknadane og konsekvensane av planforslaget. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 vert vurdert som oppfylt.

Av nml. § 10 går det fram at påverknad på eit økosystem skal verte vurdert ut frå den samla belastninga som økosystemet er, eller vil verte utsett for. Føreslegne tiltak vil føre til arealbeslag av grønstruktur og redusert habitat for artar som høyrer til, og er, i området. Tap av slike område har negative konsekvensar for organismane som har tilhald her. Området rundt Klokkarlia har tidlegare vore del av eit større samanhengande vegetasjonsområde, men har dei siste 60 åra vorte bygd ut.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget bidreg til tap av naturmangfald, og vil auke den samla belastninga noko. Vi vurderer at dei negative verknadane er avgrensa, og at det kan leggjast til rette for fortetting. Vi vurderer at påverknad på økosystemet er dokumentert og belyst ut i frå samla belastning, og at nml. § 10 dermed er oppfylt.

Nml. § 9 har krav om ei føre-var-haldning for å unngå alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Det vert vurdert at det ligg føre eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag. Følgjeleg er det kjend kva for påverknad tiltaket vil ha på naturmangfaldet. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturverdiane i området er godt kjend, og at føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikkje gjer seg gjeldande.

Vidare går det fram av nml. § 11 at tiltakshavar skal bere kostnadane ved å hindre eller avgrense naturskadane ved tiltaket, og av nml. § 12 krav om at ein forsøker å unngå eller avgrense skadane gjennom val av driftsmetodar, teknikk og lokalisering. Forslagsstillar er kjend med dette, og har føreslått fleire avbøtande tiltak. Området med asketre er i stor grad vareteke, det er sikra i føresegnene at framande artar skal fjernast, og gamle og døde tre skal leggjast att. Sprengingsaktivitet skal ikkje skje i perioden for hekke- og yngletid. Plan- og bygningsetaten vurderer at nml. §§ 11-12 er oppfylt.

Risiko og sårbarheit

Det er utarbeida risiko- og sårbarheitsanalyse til planforslaget. Det er identifisert fem uønskte hendingar som kan påverke liv, helse, miljø og infrastruktur. Dette er ekstrem nedbør/ overvatn, trafikkulukker, sårbar natur, anleggsarbeid og anleggstrafikk, og forhold ved utbyggingsføremålet som kan påverke omkringliggjande område. For å oppnå tilstrekkeleg tryggleik er det sikra oppfølging gjennom plankart og føresegner. Det er regulert fortau, og føresegnene stiller krav om handtering av overvatn, sårbar natur, samt anleggsarbeid og anleggstrafikk.

Klima

Klimanorm

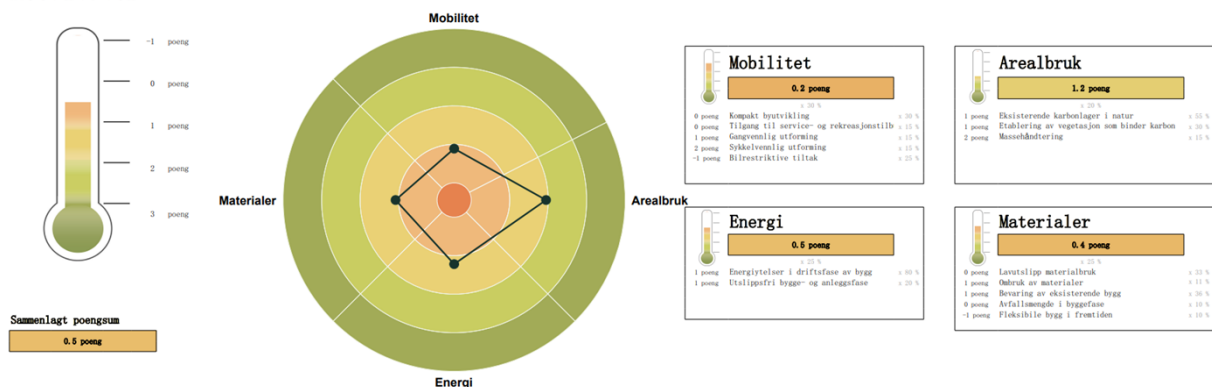
Klimanorm viser at føreslegne tiltak får ein samla poengsum på 0,5 poeng. Prosjektet får høgaste poengsum på arealbruk med 1,2 poeng, og lågast på mobilitet med 0,2 poeng. For energi får prosjektet 0,5 poeng, og for materiale får prosjektet 0,4 poeng. Resultat frå klimanorm går fram av figur 4.

Forslagsstillar grunngeir resultatet mellom anna ved at den største delen av prosjektet er transformasjon av eksisterande bygningsmasse, og at det er avgrensa inngrep i eksisterande grøntareal. Tomannsbustadane, parkering og renovasjon vil likevel leggje beslag på eksisterande grøntareal.

Forslagsstillar ynskjer å bevare mest mogeleg av eksisterande bygg og bygningsmateriale, og vil forsøkje å ombruke materiale og konstruksjonar. Dette er ikkje sikra i føresegnene. Forslagsstillar har ein ambisjon om å bruke tremateriale i nye bygg, men dette er ikkje sikra i føresegnene.

Forslagsstillar vil vurdere mogelegheita for å etablere solceller og varmepumper for å minimere energibruken.

Resultater



Figur 4: Resultat frå klimanorm.

Klimagassberekningar

Klimagassberekningane viser at totalt utslepp for det samla prosjektet vil generere 3429 tonn CO₂-ekvivalentar for nybygg C og D (felt BB og BF), inklusiv riving av eksisterande bygg. For bygg A og B (felt BK1 og BK2) vil det generere 1919 tonn CO₂-ekvivalentar, med delvis bevaring av eksisterande bygg.

Berekningane viser at klimagassutsleppa vert redusert med 3 % dersom eksisterande tunge konstruksjonsdelar i eksisterande bygg vert bevart samanlikna med å byggje nytt.

Transport i drift har dei største utsleppa med 1013 tonn CO₂-ekvivalentar, noko som er 53 % av utsleppa. Energibruk i drift fører til 727 tonn CO₂-ekvivalentar, som er 38 % av utsleppa. Forslagsstillar vurderer å gjere tiltak for å redusere utslepp frå energibruk. Det er ikkje opna for etablering for solenergianlegg på bygg.

Oppsummering av plan- og bygningsetaten sine vurderingar

Plan- og bygningsetaten er positiv til transformasjon av eksisterande bygg, og utvikling av området til bustadføremål. Vi vurderer at ytterlegare kvalitet må sikrast i planforslaget, samt at det må gjennomførast utvida medverknad for barn og unge.

Vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i medhald av delegert myndigheit, vert følgjande forslag til detaljregulering sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana. Gnr. 44, bnr. 325 mfl., Klokkarlia, arealplan-ID 71780000 vist på plankart, datert 02.06.2026
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 27.05.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 02.06.2026
Reguleringsbestemmelser datert 27.05.2026
Planbeskrivelse datert 16.03.2026
Merknadsskjema oppstart Klokkarlia datert 04.02.2026
Illustrasjonsplan datert 05.03.2026
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 16.12.2025
Temakart MUA + sol på uteoppholdsareal datert 16.12.2025
Snitt og oppriss datert 04.06.2026
Perspektiver datert 16.12.2025
Vegtegninger datert 24.02.2026
ROS-analyse datert 05.02.2026
VA-rammeplan rev. 2 datert 31.01.2026
Vedlegg Notat Klokkarlia infiltrasjonsmåling 23.04.2026
Uttalelse fra Bergen vann 08.05.2026
Kulturminnedokumentasjon datert 03.10.2025
Godkjenning av kulturminnedokumentasjonen datert 13.10.2025
RTP Klokkarlia rev. 04 03.02.2026
Uttalelse fra BIR datert 13.02.2026
Trafikkanalyse og mobilitetsplan datert 08.10.2025
Naturmangfoldsrapport datert 30.09.2025
Klimagassberegning datert 02.09.2025
Klimagassrapportering datert 04.08.2025
Klimanorm datert 05.12.2025
Vurdering av eksisterende bygningsmasse, RIB og RIM datert 02.09.2025
Stedsanalyse datert 03.12.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2024/18459