



Til  
BKMB – Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

### Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20692-34  
Saksbehandler: Torhild Agasøster  
Dato: 06.10.2023

Fra  
Plan- og bygningsetaten

## Forslag til endring av detaljplan etter forenklet behandling. Mindre reguleringsendring, Åsane, Gnr. 186, Bnr. 237, Nesveien/Knappen arealplan-ID 63520000

### Om planforslaget

Opus Bergen AS foreslår på vegne av Ta1 AS en mindre endring av detaljregulering for Nesveien/Knappen, vedtatt 16.03.2016 (trådd i kraft 03.11.2017). Planområdet ligger på Tertnes i Åsane bydel.



Figur 1 og 2 viser skråfoto og oversiktskart av planområdet.

Hensikten med endringen er å tilrettelegge for gjennomføring av gjeldende plan og rette opp svakheter og feil i planen. Reguleringsendringen går ikke utover hoveddrammene i vedtatt plan (vedtatte formålsgrenser, maksimalt 4 boenheter og maksimal byggehøyde). Forslaget til endring innebærer mindre justeringer fra ett leilighetsbygg med 4 leiligheter til rekkehus bestående av 4 boenheter med tilhørende infrastruktur. Det legges til rette for parkering, boder og sykkelplasser. Videre ønsker man å sikre friområdet ved sjøen hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## Planprosess og medvirkning

Bergen bystyre vedtok 07.02.2005 en reguleringsplan for Nesveien, men Statsforvalteren fremmet innsigelse med begrunnelse i strandsonevern, og Miljøverndepartementet opphevet dermed Bergen bystyre sitt vedtak. Innvendingene som dannet grunnlaget for Statsforvalterens innsigelse, ble imøtekommet gjennom endringer i planforslaget foreslått ved byrådsavdelingen etter gjennomført mekling i 2015. Byrådsavdelingen gjorde endringer i planforslaget som gikk ut på redusert areal til boligbebyggelse, endret adkomst, redusert antall boenheter fra 8 til 4, redusert byggehøyde og %-BYA = 60 %. Gjeldene plan ble vedtatt i 2016. Endringene ført i pennen av byrådsavdeling har vist seg å medføre utfordringer med tanke på å kunne gjennomføre planen. Etter en lengre dialog mellom forslagstiller, byrådsavdeling og plan- og bygningsetaten etter bystyrets vedtak ble man i 2021 enig om å starte opp en prosess knyttet til endring av gjeldende plan ved en forenklet behandling.

Komplett forslag om endring ved forenklet behandling ble mottatt 12.05.2022. Saken ble oversendt berørte parter og myndigheter 20.07.2022. Det ble mottatt 3 uttalelser fra offentlige instanser og 1 privat merknad. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 07.10.2022.

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

- Trafikkbelastning og privatrettslig avtale som gjelder veirett.
- Bygging i strandsone.
- Utvidelse av midlertidig anleggsområde. Statsforvalteren ønsker dokumentasjon av behovet og konsekvenser knyttet til det midlertidige anleggsområdet
- Byantikvaren er positiv til endring i typologi fra blokk til rekkehus.
- Tilkomst for brannvesenets kjøretøy og tilstrekkelig sløkkevannkapasitet.

### Endringer etter at saken har vært til uttale

Endringer som en følge av innkomne merknader og uttalelser, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 08.06.2023 punkt nr. 5. Alt planmateriale er oppdatert i henhold til endringene.

Kort oppsummert innebærer endringene:

- Krav til utarbeiding av revegetasjonsplan. Sikret i bestemmelse § 3.1.1.7.
- Tidsangivelse § 4.1.2 for det midlertidige anleggsområdet er endret.
- Midlertidig anleggsområde reduseres fra 5 meter til 3 meter bredde.
- Midlertidig bygge- og anleggsområde skal opphøre før det gis midlertidig brukstillatelse og revegetering av anleggsveien skal være utført før det gis ferdigattest. Dette er nå sikret i bestemmelsene §§ 5.1.1 og 5.1.2.

## Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Det er kun de foreslåtte endringene som er gjenstand for diskusjon og vurdering.

### Vurdering av endring etter forenklet prosess

Fagetaten konkluderte i juni 2021 at forslag til endring kan behandles etter forenklet prosess. Følgende forutsetninger ble lagt til grunn for videre arbeid med saken:

- Formålsgrenser bør ikke justeres
- Antall boenheter må tilpasses tomten, maksimalt 4 boenheter (familieboliger)
- Maksimal byggehøyde kote +27,0 meter

En plansak kan følge forenklet prosess når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, samt ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

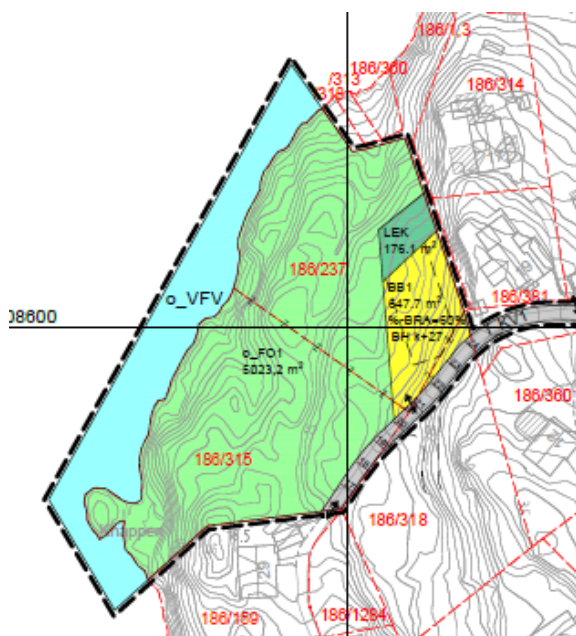
Kriteriene for å behandle endring av reguleringsplaner etter § 12-14 vurderes å være oppfylt.

#### Hovedinnholdet i endringsforslaget

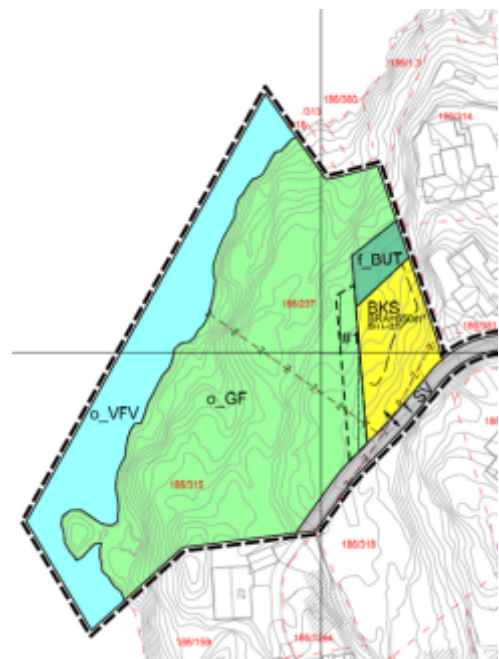
I juli 2020 ble det avholdt et møte med byrådsavdelingen, byplanavdelingen, forslagstiller og plankonsulent hvor det ble konkludert med at planen ikke kan gjennomføres uten dispensasjoner eller reguleringsendring.

Utfordringene i gjeldende plan er at

- adkomstvegen ikke kan etableres i tråd med bestemmelsene. Parkering, med nødvendige svingradier kan ikke skje innenfor byggegrensen og i henhold til bestemmelsene
- ved oppføring av lavblokk innenfor byggegrensen kan parkering ikke skje i bygget, slik bestemmelsene krever
- avkjørsel til boligområdet er utfordrende med tanke på terrenget og stigningsforhold
- tillatt bruksareal ikke er tilstrekkelig for å kunne bygge 4 enheter



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan (planID: 63520000)



Figur 4: Endringsforslaget

#### *Endringene i planforslaget:*

- Endret boligbebyggelse fra blokkbebyggelse (BB1) til småhusbebyggelse (BKS)
- Endret byggegrense
- Endret %-BRA = 60% til 650 m² BRA

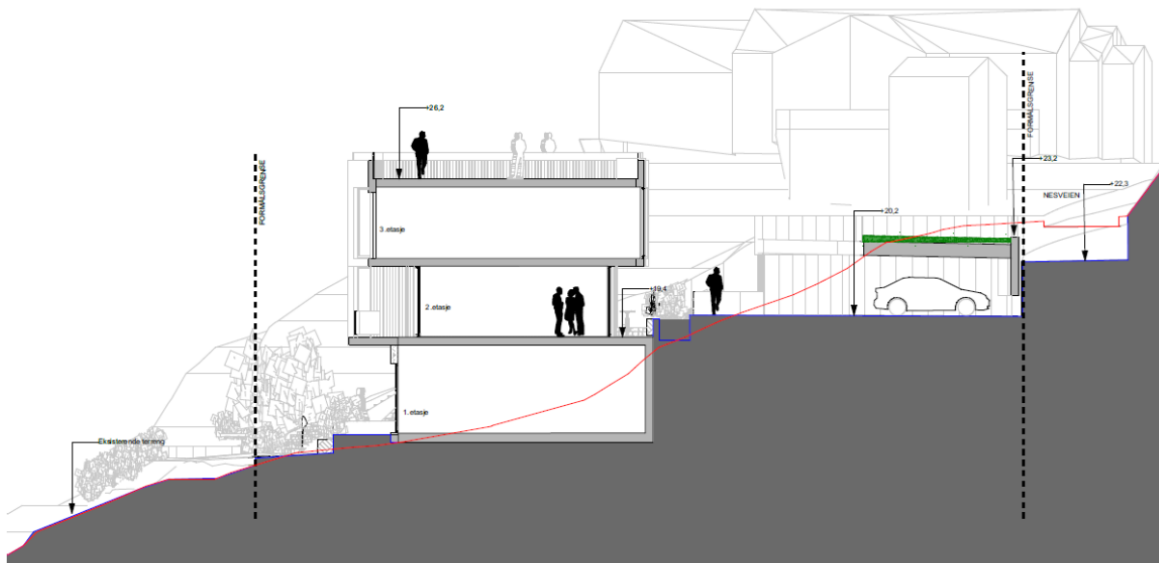
- Nytt bestemmelsesområde #1 for Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Endret fra 1,4 til 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> bolig BRA, der minimum 1 parkeringsplass skal tilrettelegges for forflytningshemmede
- Alle parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for el-bilading
- Krav til 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> bolig BRA
- Bestemmelsesområde #1- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Krav til revegeteringsplan og at midlertidig bygge- og anleggsområde skal opphøre før det gis midlertidig brukstillatelse, og revegetering av anleggsveien skal være utført før det gis ferdigattest.
- minstekravet til felles uteoppholdsareal økes fra 30 m<sup>2</sup> til 35 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal, og økes fra 7 m<sup>2</sup> til 16 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per enhet.

### Overordnede planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er området satt av til grønnstruktur, øvrig byggesone, samt bruk og vern av sjø og vassdrag. Området ligger i hensynssone for funksjonell strandsone. I reguleringsplan for Nesveien/Knappen (plan-ID: 63520000) er området regulert til friområde, blokkbebyggelse, lekeplass og veg. Gjeldende kommuneplan og reguleringsendringen er i samsvar med gjeldende planer. Tiltaket kommer ikke i konflikt med statlige planretningslinjer, rammer eller føringer.

### Byggeformål og typologi

Det planlegges endret boligbebyggelse fra blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter, totalt 650 m<sup>2</sup> BRA inkludert parkering og utvendige boder. Maks byggehøyde er satt til kote +27,0, som i gjeldende plan. Bygningskroppen er delt i to, med bebyggelse på 3 etasjer inkludert grunnplan som ligger delvis under bakken. Hovedatkomst vil være i andre etasje mot Nesveien. Første etasje treffer terrenget mot vest, og andre etasje treffer planert terreng i øst. Boenhetene skal ha trinnfri adkomst fra parkering.

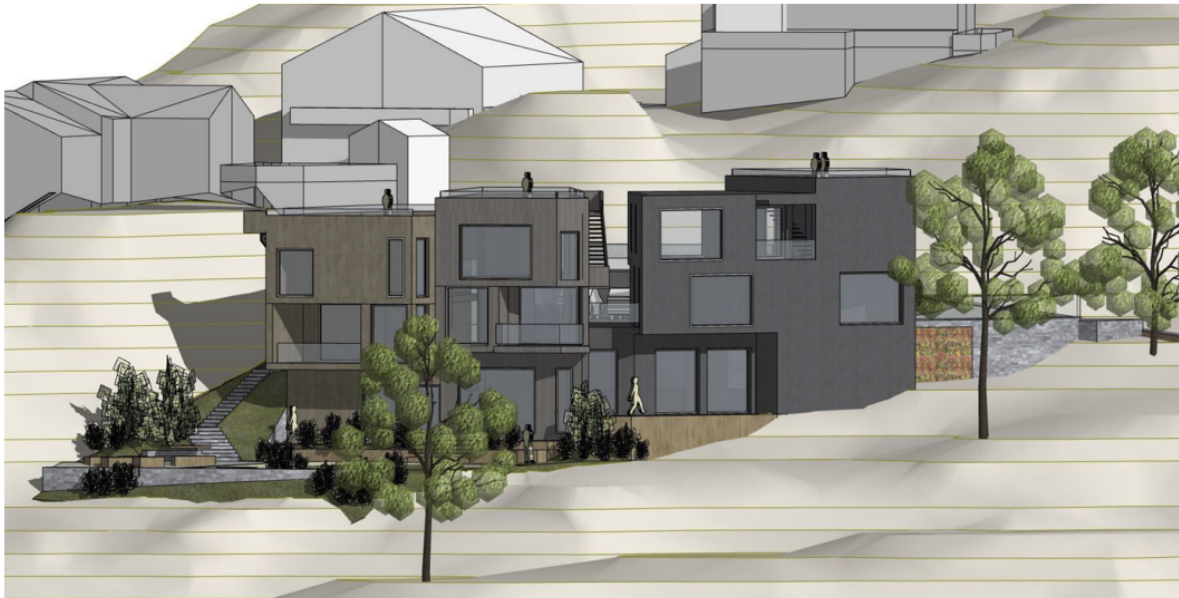


Figur 5: Snitt C. Hentet fra planbeskrivelsen.

I gjeldende plan er det forutsatt parkeringskjeller som ikke er medregnet i %-BRA.

En parkeringskjeller er vurdert til å ikke være gjennomførbar grunnet terrenget og høydeforskjell fra adkomstveg til kjellerplan. Det foreslås derfor at parkering legges på bakkeplan. Dette fører til en økt %-BRA. Det er planlagt totalt 5 parkeringsplasser hvorav én er forbeholdt forflytningshemmede. Alle parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for el-billading.

Området er vurdert til å være egnet for familieboliger og størrelse på enheter er tilpasset dette (fra ca. 100 m<sup>2</sup> til ca. 150 m<sup>2</sup> BRA per enhet).



Figur 6: Planlagt bebyggelse sett fra vest.

Etter vår vurdering er planlagt tiltak godt tilpasset landskapet, og konsentrert småhusbebyggelse gir et dempet uttrykk som harmonerer med eksisterende bygningstypologi i området.

#### Lek/uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal ligger vestvendt og har gode sol- og helningsforhold (se vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner). Private utearealer vil få gode solforhold og utsikt mot byfjorden. Det felles utearealet nåes via felles terrengtrapp nordøst for enhet D (se vedlagt illustrasjonsplan). For enhet C og D vil det også være mulig å nå utearealet fra underetasjen. Utearealet skal beplantes og deles opp i ulike soner for lek og rekreasjon. Det er lagt opp til felles kjøkkenhage, langbord og bål plass.

For å skape gode overganger mellom naturlig terreng i friområdet og byggeområdet stilles det krav til at murer mot friområdet skal bygges i eller forblendes med naturstein. Videre er det et krav at nødvendig revegetering i overgangsarealene skal skje med stedegen vegetasjon/planter fra norsk villflora. Felles uteareal er videreført fra gjeldende plan.

I følge KPA 2018 skal boliger i øvrig byggesone ha 100 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på egen tomt, men i dette området ble det vurdert som viktigere å ivareta allmennhetens bruk av området ved å regulere mesteparten av eiendommen til offentlig friområde. Privat og privat fellesareal utgjør i gjennomsnitt over 60 m<sup>2</sup> per boenhet i illustrert forslag, inkludert

takterrasser. I gjeldende plan er minstekravet til felles uteoppholdsareal 30 m<sup>2</sup> og minst 7 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per enhet. I planforslaget økes minstekravet til 35 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal og 16 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per enhet. Etter vår vurdering legger planforslaget til rette for gode uteoppholdsarealer, og vi slutter oss til foreslått løsning.

#### Midlertidig bygge- og anleggsområde

Det er foreslått et bestemmelsesområde #1 for midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor friområdet. Etter at reguleringsendringen ble sendt til uttale ble det mottatt en merknad fra Statsforvalteren. I skriv datert 02.09.2022 etterspør Statsforvalteren en nærmere begrunnelse for behovet og mer dokumentasjon av eventuelle konsekvenser knyttet til det midlertidige bygge- og anleggsområdet. Forslagstiller har i etterkant dokumenter dette (se vedlegg) og justert planforslaget i henhold til Statsforvalterens merknad.

Det er satt krav til revegetasjonsplan, dette er sikret i bestemmelse § 3.1.1.7. Det er også satt krav til at det midlertidige bygge- og anleggsområdet skal opphøre før det gis midlertidig brukstillatelse og revegetering av anleggsveien skal være utført før det gis ferdigattest. Dette er nå sikret i bestemmelsene §§ 5.1.1 og 5.1.2. Videre er også bredden redusert fra 5 meter til 3 meter.

Statsforvalteren har i skriv datert 31.05.2023 trukket sin merknad til planforslaget.

#### Konklusjon

Vi slutter oss til endret boligformål fra blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og det faglige grepet i endringsforslaget. Forslaget til mindre reguleringsendring vurderes til å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

#### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas følgende forslag til endring av detaljregulering:
  - a. Mindre reguleringsendring, Åsane, Gnr. 186, Bnr. 237, Nesveien/Knappen, arealplan-ID 63520000  
vist på plankart, datert 31.05.2023
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.09.2023

Plan- og bygningsetaten

**Tarje Iversen Wanvik**

*Etatsdirektør*

**Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 12.05.2023

Reguleringsbestemmelser datert 28.09.2023

Planbeskrivelse datert 28.09.2023

Merknadsskjema datert 07.10.2022

Merknadsskjema datert 08.06.2023

Illustrasjonsplan 1:200 datert 08.02.2022

Illustrasjonsplan 1:500 datert 08.02.2022

Fotomontasje datert 08.02.2022

Snitt datert 08.02.2022

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 08.02.2022

Sol på felles uteoppholdsareal datert 27.04.2022

Arealregnskap uteoppholdsareal med illustrasjoner datert 27.04.2022

VA-rammeplan datert 18.01.2022

Uttalelse fra Bergen Vann datert 24.01.2022

Renovasjonsteknisk plan 15.07.2021

Dokumentasjon for behov for midlertidig anleggsområde datert 24.02.2023

Uttalelse til revidert forslag fra Statsforvalteren datert 31.05.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20692