



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20611-15
Saksbehandler: Sigrid Halldorsson
Dato: 18.04.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr. 40, Bnr. 533 mfl., Hjortevegen arealplan-ID 70090000**

Om planforslaget

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Lab Entreprenør AS detaljregulering for et område på Skjold i Fana bydel.



Figur 1: Til venstre oversiktskart over planområdet markert med rød prikk, til høyre skråfoto av planområdet markert med rød sirkel.

Intensjonen med planforslaget er å rive to eksisterende eneboliger og legge til rette for tre nye boligblokker med inntil 24 enheter. Byggene skal plasseres slik at det dannes et felles tun med uteoppholdsareal og lekeplass mellom blokkene. Et sentralt grep i forslaget er å gi noe tilbake til området, og tunet med lekeplass og uteoppholdsareal blir tilgjengelig for allmennheten. Nye boligblokker er planlagt i en høyde på 3-4 etasjer, med et samlet bruksareal på 2549 m². Parkering skal løses i parkeringskjeller. I planarbeidet har det vært stort fokus på å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelsesstruktur i området.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 05.05.2020. Planforslag til behandling ble mottatt 20.06.2023 og ble vurdert som komplett den 14.02.2024.

Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune frarådet til oppstart å gå videre med planarbeidet. Bakgrunnen for dette er dagens standard på Apeltunvegen, spesielt med tanke på myke trafikanter. Med bakgrunn i dette har Bergen kommune utarbeidet steds- og trafikkanalyse på Skjold for å sikre en god, helhetlig og stedtilpasset utvikling.

Det ble gjennomført et digitalt nabomøte den 03.11.21 der representanter fra forslagsstiller, arkitekt og plankonsulent var til stede. I møtet ble planforslaget presentert. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er etterstrebet god involvering og medvirkning i planprosessen.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

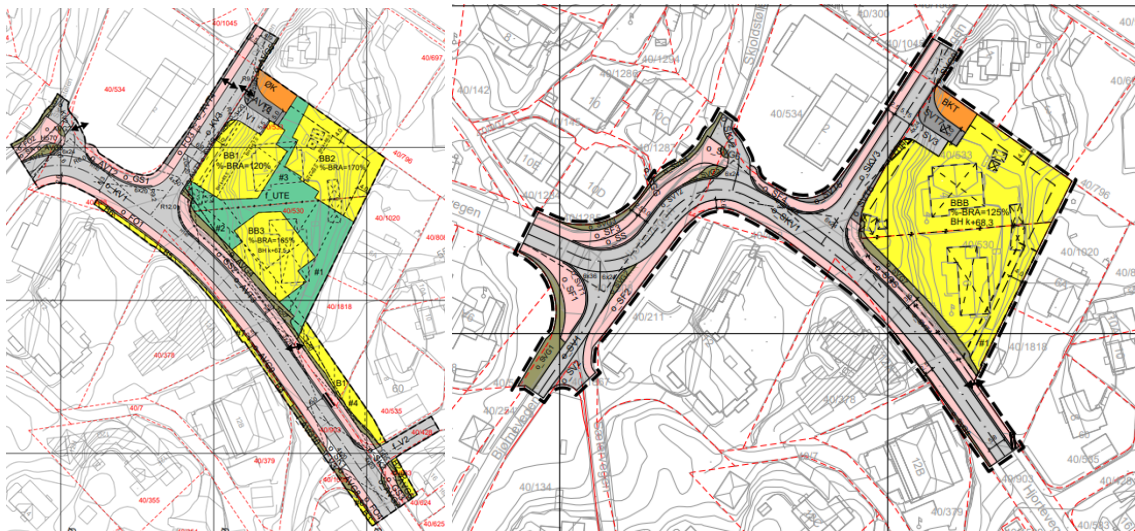
Til varsel om oppstart ble det mottatt fire private merknader og tolv uttalelser fra høringsparter. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 10.11.23. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Trafikk: Trafikksikkerhet spesielt for myke trafikanter må ivaretas. utfordringer knyttet til standard på vegnettet på Skjold, (spesielt Hjortevegen og Apeltunvegen), må vurderes.
- Byggehøyder og volum: Ny bebyggelse må skaleres ned i volum. Det er viktig at bebyggelsen ikke fører til ulemper for naboer i form av mindre sol og innsyn. Naboer er negative og mener foreslåtte bygg er for dominerende.
- Kulturmiljø: Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bygningsmiljø med arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi.
- Støy: utfordringer knyttet til vegtrafikkstøy må løses.
- Uteoppholdsareal: Uteoppholdsareal må etableres iht. størrelse- og kvalitetskrav.
- Parkering: Naboer belyser viktigheten av å legge til rette for tilstrekkelig med parkeringsplasser, og viser til begrensede parkeringsmuligheter i området i dag.
- Renovasjon: Det skal være nedgravde avfallsløsninger.

Endring av plangrense

I løpet av planprosessen er det vurdert at denne reguleringsplanen, samt reguleringsplanene for Fana. Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID 65700000 og Fana. Gnr. 40, Bnr. 354, Sætervegen arealplan-ID 66320000 skal ha samme planavgrensning. Det er derfor behov for at plangrensen for denne reguleringsplanen blir endret, sett opp imot avgrensningen som lå til grunn ved varsel om oppstart. Dette vurderes som nødvendig for å sikre opparbeiding av offentlige samferdselsformål i Hjortevegen. Endret plangrense omfatter del av Hjortevegen i sørøst som fører mot Apeltunvegen. I kryss ved Hjortevegen/ Bjørnevegen/ Sætervegen er plangrensen redusert fordi dette området allerede er tilstrekkelig regulert og opparbeidet. Det varsles derfor om endring av plangrensen gjennom dette vedtaket om offentlig ettersyn og høring, jf. pbl. §§ 12-8 og 12-11.



Figur 2: Forslag til plankart til offentlig ettersyn (til venstre) og tidligere foreslått versjon av plankart (til høyre).

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Planstatus og forholdet til overordnet arealstrategi

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål, byfortettingssone, sone 2. Planområdet er omfattet av gul og rød støvsone. Planområdet er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Fana. Gnr. 40, Bnr. 7, Skjold (1957).

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel. Spesielt pekes det på bærekraftig byutvikling i menneskelig skala, kompakt og arealeffektiv by og fortetting med kvalitet. Ifølge kommuneplanens arealdel skal området utvikles med høy tetthet og kvalitet basert på stedets særpreg. Byfortettingssoner skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter at Bergen skal videreutvikle en kompakt bystruktur med et nettverk av senterområder.

Planområdet er omfattet av stedsanalysen for Skjold som beskriver planområdets viktige målpunkter, kulturminner, topografi og landskap, viktige akser og spesielle særtrekk. Stedsanalysen gir tematiske anbefalinger for overordnet grep, bebyggelse, gater og byrom, samt grønnstruktur.

I sykkelstrategien for Bergen 2020-2030 går det en sykkelforbindelse i Hjortevegen, og løsninger for sykkelveg er innarbeidet i planen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte formål og plangrep er i tråd med overordnede planer og strategier.

Kulturmiljø, arkitektur og utforming

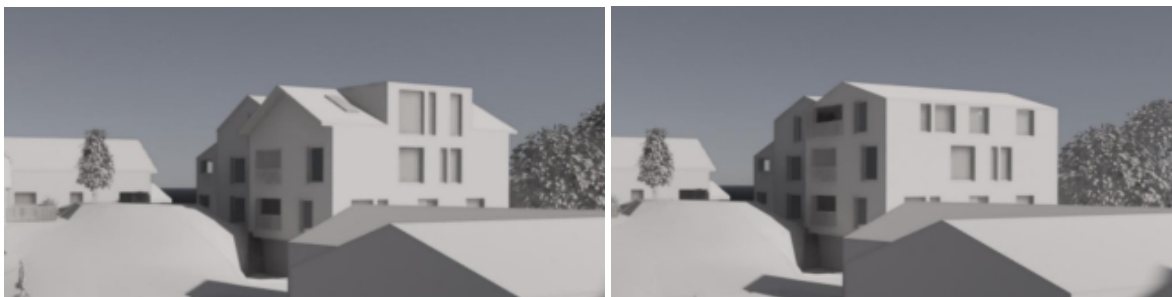
Byantikvaren vurderer Skjold som et område med særpreg, og et bygningsmiljø med arkitektonisk verdi. Strøkspreget er terrengtilpasset småhusbebyggelse i grønne hager. Lav bebyggelse med saltak og malt trekledning er typisk for området. Foreslått bebyggelse er tre boligblokker på 3-4 etasjer med et samlet bruksareal på 88 %-BRA, med saltak og fasader som i hovedsak skal utformes med trekledning.

Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslått bebyggelse i stor grad er godt tilpasset strøkskarakteren i området. Bebyggelsen vil være noe høyere enn eksisterende småhusbebyggelse, tilnærmet på høyde med blokkbebyggelsen i sørvest.

Det mest dominerende volumet er bygg A, bygget som i størst grad møter eksisterende småhusbebyggelse. Dette bygget har i løpet av prosessen vært vurdert som for dominerende og med for store konsekvenser for nabobebyggelsen. Bygget har i løpet av prosessen blir omarbeidet i form av endret takvinkel. Plan- og bygningsetaten vurderer fremdeles at bygget er dominerende, selv om endring av takvinkel har ført til at bygget tilpasser seg eksisterende bebyggelse i større grad. Etter en samlet vurdering er foreslått bebyggelse vurdert til å være tilstrekkelig tilpasset nabobebyggelsen.

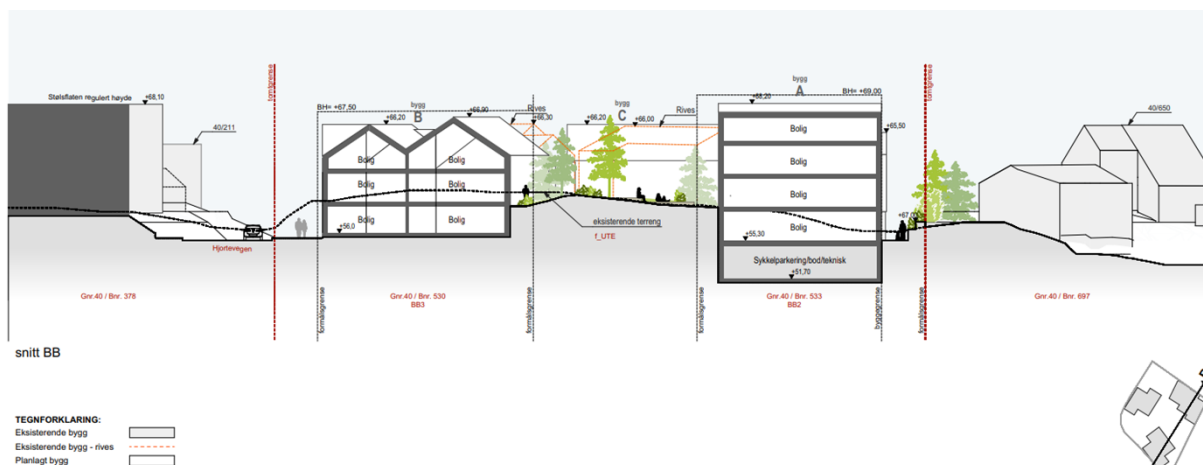


Figur 3: Bygg A sett fra Hjortevegen, uthevet med rød sirkel. Til venstre er foreslått bebyggelse til offentlig ettersyn. Til høyre vises tidligere versjon.

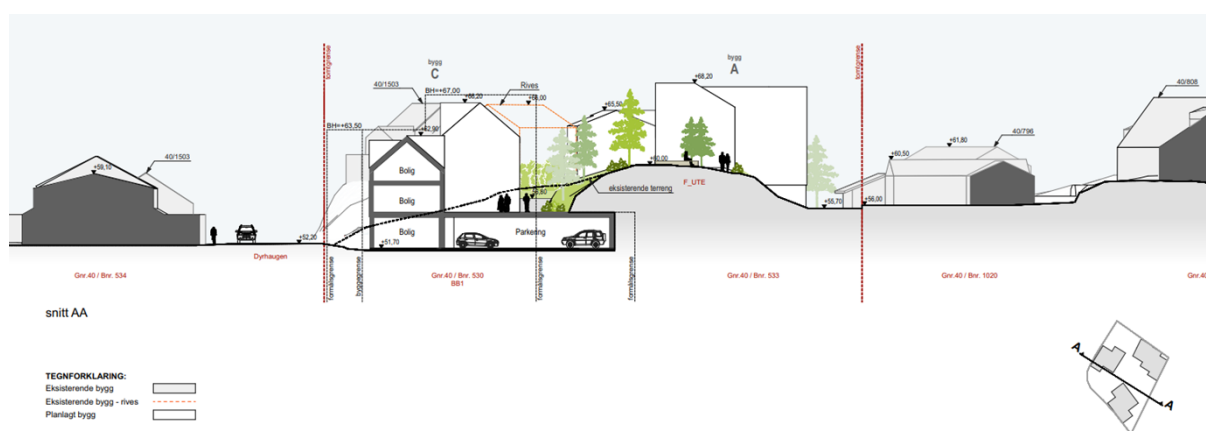


Figur 4: Bygg A sett fra sør. Til venstre foreslått bebyggelse til offentlig ettersyn, til høyre tidligere versjon.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget har et godt arkitektonisk uttrykk og følger overordnede føringer i form av bebygd areal, høyder og utforming. Stedsanalysen legger opp til en middels tetthet og tre til fire etasjer, noe planforslaget er i tråd med.



Figur 5: Snitt som viser foreslått bebyggelse mot blokkbebyggelse i sørvest og småhusbebyggelse i nordøst.



Figur 6: Snitt som viser foreslått bebyggelse mot Spar Skjoldtun i nordvest og småhusbebyggelse i sørøst.

Foreslått bebyggelse ligger i stor grad på samme nivå som Hjortevegen. Plan- og bygningsetaten vurderer at bebyggelsen tilpasser og møter gaten på en god måte. Mot Dyrhaugen ligger bebyggelsen derimot på et høyere nivå, og tette vegger/høye murer er dominerende. I dette området er det nedkjørsel til parkeringsanlegg og regulert areal for renovasjon og nettstasjon. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette området er mindre attraktivt for myke trafikanter, og at materialbruk på mur og dekke vil ha stor betydning for hvordan området oppleves. Det er sikret i bestemmelsene at dekke til oppstilling/snuhammer og renovasjon skal opparbeides med armert gress, og at murer skal beplantes eller overflatebehandles for å skape et inviterende uttrykk.



Figur 7: Til venstre foreslått bebyggelse sett fra vest og til høyre foreslått bebyggelse sett fra Dyrhaugen.

Det er ikke vurdert behov for arealer og/ eller lokaler til frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter i planområdet. Lekeplass vurderes til å være et positivt tilbud for beboere i nærmiljøet.

Støy på bebyggelse

Planområdet er omfattet av rød og gul sone for vegtrafikkstøy langs Hjortevegen. Støy har vært en problemstilling i planprosessen, og det har vært jobbet med å vise at tiltaket er gjennomførbart i tråd med kommuneplanens krav til støy. Bebyggelsen er utformet og plassert slik at alle leilighetene har stille side uten bruk av dempet fasade. Høyeste støynivå på fasade er beregnet til å være 62 dB, noe som er innenfor kravet om maksimal støy på 65 dB.



Figur 8: Illustrasjon som viser at bebyggelsen tilfredsstiller krav til støy uten bruk av dempet fasade.

Uteoppholdsareal

Kommuneplanens arealdel stiller krav til minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, og planforslaget er i tråd med dette. Totalt vil det samlede uteoppholdsarealet være på 1053 m², som er 240 m² mer enn minimumskravet som er 960 m². Av dette skal 760 m² være felles areal lagt på bakkeplan og 293 m² vil legges på tak.

En del av boenhetene vil også ha privat uteoppholdsareal, men det er ikke sikret i bestemmelsene hvor stor andel dette vil være. Plan- og bygningsetaten vurderer det som viktig videre i planprosessen å sikre hvor mange boenheter som skal ha privat uteoppholdsareal, og hvor mye de skal ha. Inkludert i uteoppholdsarealet er det foreslått lekeplasser som også skal være et positivt tiltak til området for øvrig og være tilgjengelig for alle.

En del av uteoppholdsarealet vil være på dekke over parkeringskjeller. I dag er det en kulle lokalisert om lag midt i planområdet. I forbindelse med etablering av parkeringsanlegget må det gjennomføres terrenginngrep som vil føre til at denne kullen blir fjernet. Det foreslås at denne kullen skal gjenskapes og være en del av uteoppholdsarealet. Plan- og bygningsetaten er positive til at kullen skal reetableres. Det er sikret at minimum 20 % av regulert uteoppholdsareal skal ha en jorddybde på minimum 0,5 meter.



Figur 9: Illustrasjonsplanen til venstre, og illustrasjon som viser beregnet uteoppholdsareal til høyre.

Uteoppholdsarealet tilfredsstillt kravet til solbelyst areal der minimum 50 % av arealet på bakkeplan skal ha sol i fire timer.

Det er foreslått to universelt utformede gangveger som fører inn og ut av planområdet, en fra vest og en fra sør. Gangvegen mot øst skal også tilrettelegges som tilkomst for utrykningskjøretøy.

Trafikale forhold

Det er foreslått adkomst til planområdet fra veg Dyrhaugen, via Hjortevegen. I dag er vegen Dyrhaugen fem meter bred og det er varelevering til Spar Skjoldtun fra denne vegen. Planforslaget regulerer vegen til seks meter for å løse trafikksituasjonen, noe som er i tråd med stedsanalysen der det legges opp til at denne vegen skal utbedres og bli et viktig byrom. Det er adkomst direkte ned i parkeringskjeller, og ved adkomst legges det også opp til renovasjonsoppstilling. Dette arealet er i Stedsanalyse for Skjold vurdert som mindre attraktive byrom og det er en trafikkfarlig situasjon med varelevering til Spar Skjoldtun. Planforslaget legger opp til å utbedre denne situasjonen. Snuhammeren i dette prosjektet vil kunne bidra til en mer trafiksikker løsning for vareleveringen enn dagens situasjon.

Hjortevegen skal oppgraderes og det skal etableres gang- og sykkelveg. Det er foreslått 2,5 meter fortau langs sørsida, seks meter vegbredde, 0,5 meter til rabatt/ rekkverk og 3,5 meter gang- og sykkelveg langs nordsida. I stedsanalysen for Skjold er det også foreslått trekk langs vegen. Dette vil kreve enda større inngrep i privat eiendom. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at det er riktig at trekk ikke blir lagt inn. Dette er regulert og sikret gjennom rekkefølgekrav. Oppgraderingen av Hjortevegen krever et bredere tverrsnitt enn eksisterende veg, og det er derfor behov for å utvide vegen mot nordøst. Spar Skjoldtun vil på grunn av dette få noe redusert parkeringsareal. Plan- og bygningsetaten vurderer at en reduksjon i parkeringsarealet er akseptabelt, og i tråd med Stedsanalyse for Skjold der området anbefales benyttet til torg.

Parkering

Parkering skal løses i parkeringsanlegg delvis under terreng og under planlagt bebyggelse. Parkeringsanlegget medfører store terrenginngrep, noe Plan- og bygningsetaten i utgangspunktet er negative til. Samtidig ser Plan- og bygningsetaten behovet for parkering i dette prosjektet, og anser parkeringsanlegg som den beste løsningen.

Det foreslås en parkeringsdekning for bil på maksimalt 1,1 plass per 100 m² bruksareal. Dette er i innenfor kravet i kommuneplanens arealdel der kravet er minimum 0,6 til maksimum 1,2 plass per 100 m² bruksareal bolig. Plan- og bygningsetaten har oppfordret til en lavere parkeringsdekning med bakgrunn i nærhet til kollektivknutepunkt, men ser samtidig behovet for parkeringsplasser med bakgrunn i villparkering i området i dag, jf. merknader til varsel om oppstart.

Det foreslås minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bruksareal, noe som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningsetaten har oppfordret til en høyere andel sykkelparkeringsplasser, da det er, og skal etableres, et godt sykkelnett i og ved planområdet. Sykkelparkering skal løses i parkeringsanlegget, og ved inngangene til boligene slik at det vil være attraktivt og lett tilgjengelig å bruke sykkel.

Øvrig kommunalteknisk anlegg

Renovasjon

Det legges til rette for nedgravde bunntømte containere for restavfall, papp/papir/drikkekartong, plastemballasje og matavfall. Det reguleres for en snuhammer i kombinasjon med oppstillingsplass for renovasjonsbil. Denne er iht. krav til dimensjoner og stigningsforhold. Plan- og bygningsetaten vurderer foreslåtte renovasjonsløsning som tilfredsstillende.

Nettstasjon

Det legges til rette for oppføring av en ny nettstasjon. Denne vil plasseres i samme område som renovasjonsløsningen. Plassering av nettstasjonen hensyntar gjeldende avstandskrav på minimum fem meter til boligbebyggelse og minimum én meter til annen bebyggelse, garasjeanlegg. Noe av uteoppholdsarealet ligger nærmere nettstasjonen enn fem meter, men dette arealet ligger på et nivå høyere enn nettstasjonen. Plan- og bygningsetaten er usikker på om dette arealet tilfredsstillende avstandskravet og er egnet som uteoppholdsareal. Eviny anbefaler at nettstasjon reguleres som eget formål, men forslagsstiller vurderer det som mest hensiktsmessig å regulere det som øvrig kommunalteknisk anlegg og ønsker ikke å ta innspill fra Eviny til følge. Plan- og bygningsetaten ber om at Eviny kommer med innspill til foreslått løsning.

Barn og unge

Forslagsstiller vurderer at gjennomføring av planforslag fører til en bedre situasjon for barn og unge i området. Det foreslås at uteoppholdsarealer skal tilrettelegges med lekeplasser. Det er sikret at lekeplassene skal utrustes med værbestandige og funksjonelle møbler/ installasjoner og tilpasses ulike brukergrupper. To av tre lekeplasser vil ha universell tilkomst. Plan- og bygningsetaten vurderer det som et positivt element at uteoppholdsarealene skal ha særlig fokus på lekeplasser og slik gi positive kvaliteter tilbake til omgivelsene og nærområdet.

Området ligger i et eksisterende boligområde der det ikke er lekeplasser i dag. Det finnes lekearealer og idrettsplasser på Skjold som ligger i relativt kort avstand til området. Planforslaget beslaglegger ikke arealer som allerede er i bruk for barn og unge.

Uteoppholdsarealene som skal etableres skal være attraktive og tilrettelagte for alle aldersgrupper. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt i planforslaget.

Natur og miljø

Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport basert på eksisterende kunnskap (13.06.23) og det er gjennomført befaring/ kartlegging (28.08.23). Planområdet blir regnet som sterkt endret mark. Det vil si at det har blitt opparbeidet, hogd, planert og lignende i forbindelse med etablering av boligene og hagene. Det er stor variasjon i treslag i planområdet. Det er registrert furu, gran, bjørk, selje, platanlønn, hassel, ask og rogn. Ask er rødlistet og sterkt truet, og det er registrert et ungt eksemplar i hagen til Hjortevegen 6. Platanlønn er et fremmed treslag med status som svært høy risiko. Det er også registrert en enkelt eik med en diameter på ca. 30 cm, noe som er under grensen for å registreres som utvalgt naturtype.

Det er gjort to registreringer av rødlistete arter i planområdet, båndkorsnebb (sårbar) og tårnseiler (nær truet).

Forslagsstiller vurderer at foreslåtte tiltak ikke vil få negative konsekvenser for arter og naturtyper innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte tiltak kan få negative konsekvenser for arter og naturtyper i området, og mener at rødlistede arter må ivaretas i den videre prosessen.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Videre går det frem at denne vurderingen skal gå frem av beslutningen.

Nml. § 8 gir føringer for kunnskapsgrunnlaget for offentlige beslutninger som får konsekvenser for naturmangfoldet. Det er i denne saken utarbeidet en naturmangfoldrapport basert på eksisterende kunnskap, samt gjennomført feltarbeid for et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget belyser naturmangfoldverdiene i og utenfor planområdet, og anser kunnskapsgrunnlaget etter nml. § 8 derfor som oppfylt.

Videre gir nml. § 9 krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Plan- og bygningsloven vurderer at planforslaget i stor grad baserer seg på å benytte eksisterende bebygde arealer med tilhørende hageanlegg. Derimot er det kunnskap om at det finnes rødlistete arter i området, og at disse bør etterstrebes ivaretatt i den videre planprosessen. Det vurderes at forslaget ikke etterstreber å ivareta rødlistede arter og naturtyper, noe Plan- og bygningsetaten vurderer at må gjøres for å kunne vurdere at «føre-var» prinsippet i § 9 i tilstrekkelig grad er fulgt i planforslaget. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at ivaretagelse av rødlistete arter og naturtyper blir viktig i den videre planprosessen.

Av nml. § 10 går det frem at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte tiltak kan medføre negative konsekvenser lokalt, men at det samlet sett ikke vil føre til en betydelig belastning for naturmangfoldet så lenge de rødlistede artene og naturtypene

blir ivarettatt. Plan- og bygningsetaten vurderer at samlet belastning på økosystemet er begrenset.

Videre fremgår det av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostandene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket, og nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering. I denne saken er det ikke sikret avbøtende tiltak for å ivareta rødlistete arter og naturtyper, men dette er noe som må ha særskilt fokus i den videre prosessen. Det vurderes at prinsippene i nml. §§ 11 og 12 er hensyntatt.

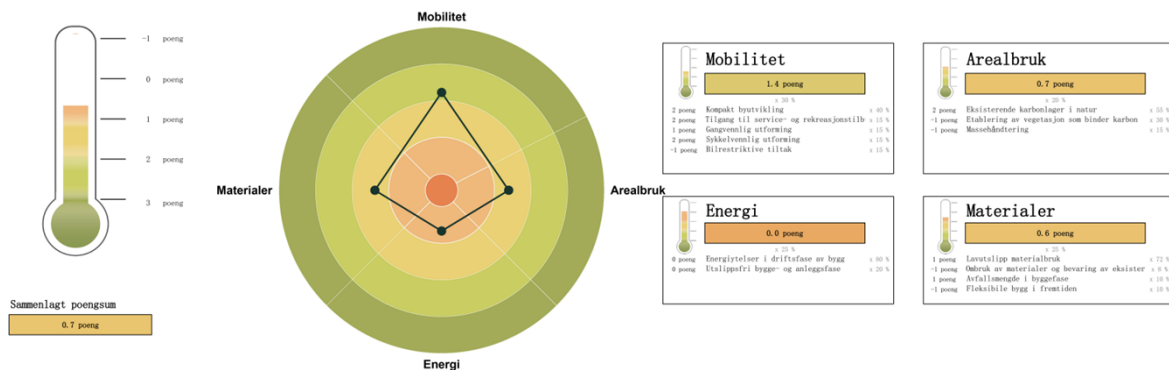
Klimagassberegninger og klimanorm

Klimagassberegningene viser at boligblokkene har et totalt klimagassutslipp på 7 013 tonn CO₂-ekv., som tilsvarer 1 949 kg CO₂-ekv./m² BTA og 2 656 kg CO₂-ekv./person/år. De største utslippene er tilknyttet transport i drift.

Det er ikke sikret at prosjektet skal være fossilfritt/ ha nullutslipps anleggsplasser, men forslagsstiller ønsker å benytte klimagassberegningene som et verktøy for å redusere utslipp ved prosjektering og realisering av byggeprosjektet.

Klimanormen viser at foreslåtte tiltak får en samlet poengsum på 0,7 poeng. Prosjektet får høyest poengsum på mobilitet og lavest poengsum på energi.

Resultater



Figur 10: Resultat fra klimanorm.

Det er ikke lagt inn krav til bruk av solenergianlegg eller vegetasjonsdekke på tak. Dette er noe som vil vurderes i den videre planprosessen.

Gjenbruk av bygg og ombruk av bygningsmaterialer er ikke sikret i planforslaget. Det foreslås å rive eksisterende bebyggelse på tomte. Eventuell ombruk av bygningsmaterialer vil vurderes videre i planprosessen.

Skole og barnehage

Det er forventet at Fana bydel vil mangle barnehageplasser i 2026. Skolekapasiteten er tilstrekkelig på både Skjold skole og Smørås skole som har god kapasitet iht. skolebruksplan 2021-2030. Planforslaget legger opp til inntil 24 enheter som er et begrenset antall enheter. Det er ikke vurdert behov for å regulere areal til barnehage eller skole.

Konsekvenser for naboer

Planforslaget har konsekvenser for nabobebyggelse særlig i form av dårligere solforhold. Dyrhaugen 3 er den eiendommen som får de største konsekvensene der det blir en reduksjon i solbelyst areal sørvest på tomten. Nabobebyggelsen for øvrig vil også kunne få negative konsekvenser i form av økt innsyn i bolig og hage.



Figur 11: Solstudier som viser skyggutslag den 21. mars kl. 1500 før og etter utbygging. Dyrhaugen 3 er markert med rød sirkel.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er uheldig at foreslått bebyggelse har negative konsekvenser for nabobebyggelse, men vurderer samtidig at det i byfortettingssonen må forventes en grad av fortetting rundt og i eksisterende boligområder som kan gi negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-11, og i henhold til delegert myndighet, varsles det utvidelse av plangrensen, og følgende forslag til detaljregulering sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana, Gnr. 40, Bnr. 533 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID Planid vist på plankart, datert 26.01.2024.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 10.04.2024.
2. Som forutsetninger for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:
 - a. Rødlistede arter og naturtyper må ivaretas i planforslaget, jf. naturmangfoldrapport.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 26.01.2024
Reguleringsbestemmelser datert 10.04.2024
Planbeskrivelse datert 05.04.2024
Merknadsskjema datert 10.11.2023
Illustrasjonsplan datert 29.01.2024
Snitt og oppriss datert 29.01.2024
3D-modell datert 29.01.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 29.01.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner solbelyst uteoppholdsareal datert 29.01.2024
Vegprofiler datert 09.05.2023
ROS-analyse datert 30.08.2023
VA-rammeplan datert 07.10.2020
Uttale fra Bergen Vann datert 16.10.2020
Kulturminnedokumentasjon datert 2021
Uttale fra Byantikvaren datert 04.03.2021
Vegtrafikkstøy datert 24.01.2024
Renovasjonsteknisk plan datert 10.11.2023
Uttale fra BIR datert 11.12.2020
Trafikkanalyse datert 20.11.2020
Naturmangfoldrapport datert 29.08.2023
Tillegg til naturmangfoldrapport datert 28.08.2023
Klimagassberegning datert 06.10.2023
Klimanorm datert 19.01.2023
Dimensjonering fordrøyningsmagasin datert 07.10.2020
Overvannsberegning datert 07.10.2020
20048-001 datert 07.10.2020
20048-002 datert 07.10.2020
20048-003 datert 07.10.2020
20047-004 datert 07.10.2020
Bygg A tidligere og ny versjon datert 29.01.2024
Diagrammer – høyder datert 29.01.2024
Diagrammer – støy leiligheter alle etasjer datert 29.02.2024
Diagrammer – takvinkler datert 29.01.2024
MUA datert 29.01.2024
Notat Plassering av nettstasjon datert 17.09.2020
Stedsanalyse datert 18.09.2019

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20611