



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20739-67

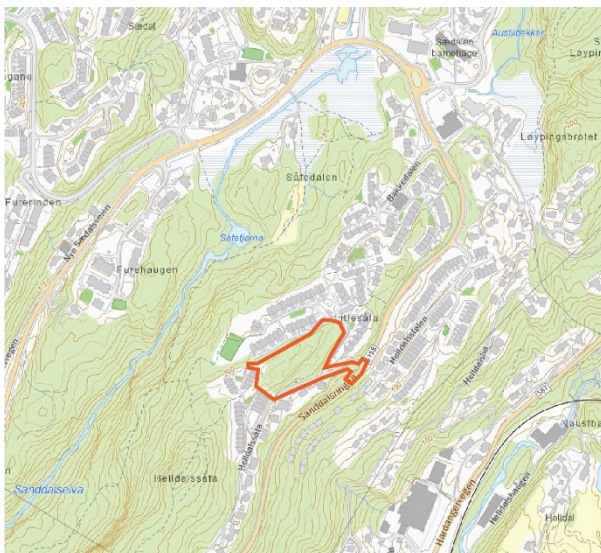
Saksbehandler: Mari Laupsa

Dato: 23.09.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fana, Gnr. 6, Bnr. 254, mfl. Helldalssåta arealplan-ID 71080000**

Om planforslaget

Vill Plan AS foreslår på vegne av BONO HELLDALSTOPPEN AS detaljregulering for eit område i Sædalen i Fana bydel.



1 Planområdet merka i raudt.

Planforslaget legg opp til etablering av rekkehus i to rekker, med totalt ni bueiningar og tilhøyrande fellesareal. Parkeringskjellar er planlagt under rekkehuset i nord. Maksimal byggehøgde er ni meter over gjennomsnittleg planert terreng. Grad av utnytting for bustadføremålet er 90%BRA.

Storparten av planområdet inngår i områdeplan 62650000 Fana. Gnr. 6 og 7, Indre Sædal og er regulert til *konsentrert boligbebyggelse*.

Planområdet ligg i *Øvrig byggesone* i kommuneplanens arealdel (KPA2018) og er avsett til grøntstruktur. Indre Sædal er kartlagt i høve skredfare, og det er identifisert risiko (100-år)

innanfor planområdet. Deler av planområdet mot fylkesveg 5198 Sanddalsringen er omfatta av raud og gul støysone.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Sjå planomtalen med vedlegg for utfyllande opplysingar.

Planprosess og medverking

Det vart tinga oppstartsmøte 27.07.2021. Fagetaten tilrødde ikkje oppstart då terrenginngrep og utnytting vart vurdert til å vera for omfattande¹. Oppstartsmøte vart endra til rettleiingsmøte. Omarbeida planinitiativ vart innsendt og oppstart vart varsla 12.07.2022 (PLAN-2022/06881). Komplette planforslag til handsaming vart motteke 05.07.2024.

Statsforvaltaren i Vestland varsla motsegn til detaljreguleringa 02.09.2022, då arealendringa vil vera i strid med overordna plan og statlege planretningslinjer. Etter møte med plan- og bygningsetaten 08.09.2023 vart varsel om motsegn formulert slik:

Det er ikkje grunn til motsegn i høve arealformålet åleine, men tilpassing til grøntområdet i bakkant, byggegrop og terrenginngrep generelt er viktig. Det er framleis vurdert til ei bilbasert utbygging. Området har teikn på at det er i bruk av barn og unge, dette må takast omsyn til. Motsegn vil vera avhengig av korleis utbyggingsvolum i høve til natur/grøntstruktur og viktige interesser vert løyst.

Merknader til kunngjering og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart vart det motteke 3 private merknader og 12 uttalar frå høyringsinstansar. Desse er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema datert 03.03.2024. Materialet er gjennomgått og vurdert som dekkjande.

I uttalar og merknader vert det i hovudtrekk peikt på fylgjande:

- Nedbygging av natur
 - Planområdet er avsett til grøntstruktur i KPA2018.
 - Stykkevis nedbygging av natur er hovudårsaka til tap av naturmangfald.
 - Omsyn til grøne verdiar må vektleggast tyngre enn grad av utnytting.
- Nedbygging av areal eigna for leik og opphald
 - Planområdet omfattar ei kopling mot friluftsområdet *Bergendal gård – Helldalssåta*, kartlagt som svært viktig.
 - Tilgang til friluftsområde for nærturar, leik og rekreasjon er svært viktig for fysisk og psykisk helse.
 - Planområdet er omkransa av bustadfelt, og viktig å sikra mot nedbygging og privatisering då det er godt eigna til leik og opphald.
- Veg og trafikk
 - Kommunal veg Helldalssåta er bratt og smal opp mot planområdet med einssidig fortau.
 - Sædalen er bilbasert og utbygging må skje på gåande og syklande sine premiss.
 - Plassering av innkøyrsløp til parkeringsgarasje er mindre trafiksikker enn foreslått avkøyrsløp vist i områdeplanen.
 - Vegen har krapp sving nedanfor planområdet som er utfordrande på glatt føre.

Det har ikkje vore medverkingsprosessar utover krav i plan- og bygningslova.

¹[Planforum](#) PLAN-2021/21570

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sentrale problemstillinger i saka. Øvrige tema er vurdert som tilfredsstillande løyste og belyste. Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudføremålet og hovudgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderingar. Vår endelege tilråding vil koma fram i fagnotatet til sluttbehandling (2. gongs handsaming).

Områdekarakter

Planområdet ligg i nordleg avslutting av åsryggen som strekk seg nord-austleg retning frå Midtun til Nedre Sædal. Høgste punkt på åsen er Helldalssåta (250 moh) som ligg like sør for planområdet. Planområdet ligg høgt oppe i dalsida og vender mot søraust, med utsyn over Grimevatnet mot Totlandsfjellet. Nabolaget rundt består av rekkehusfelt utbygde omkring år 2000.



2 Perspektiv mot nordaust t.v. og oppriss sett frå Sanddalsringen t.h.

Føremål

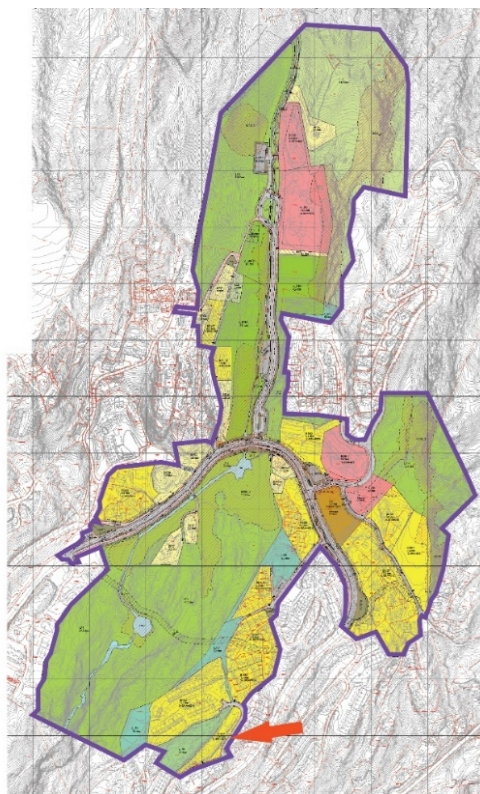
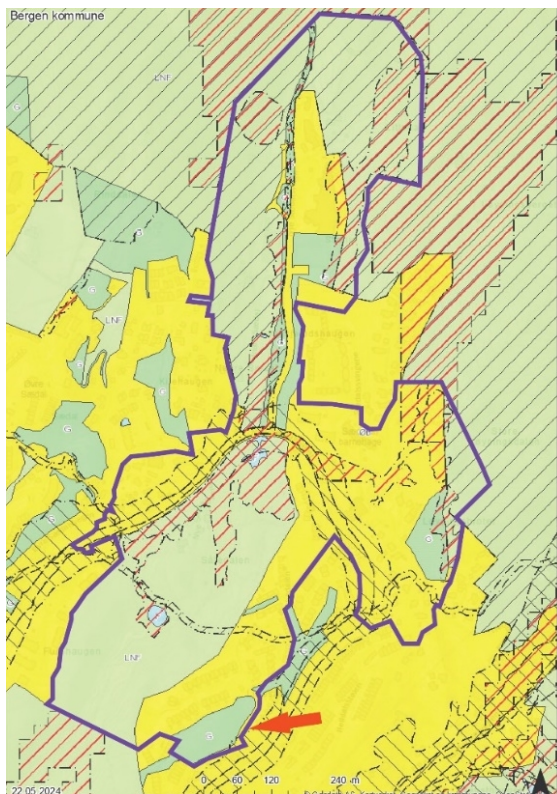
Planen regulerer bustader i form av rekkehus med tilhøyrande uteareal og infrastruktur. Deler av utbyggingsområdet vert regulert til grøntføremål. Det er ikkje vurdert naudsynt å setja av lokale til friviljug arbeid og kultur i planforslaget.

Hovudtema

Omfang av utbygging med tanke på tilhøvet til gjeldande områdeplan, nedbygging av natur og terrenginngrep har vore hovudtema i planprosessen.

Overordna plan

Gjeldande områdereguleringsplan (arealplan-ID 62650000) vart vedteken 24.06.2020. Siktemålet til områdereguleringa var å leggja til rette for stadsutvikling med eit mangfald av aktivitetar og møteplassar med vekt på blågrøne kvalitetar. Planen gjeld føre KPA2018, som vart vedteken 19.06.2019.



3 Raud pil viser planområdet som grøntføremål i KPA2018 til venstre. Byggeføremål BKS1 og friområde o_GN i områdeplan til høgre

Områdereguleringsplanen opnar for ei utnytting på inntil 60% BRA for felt BKS1, og stiller krav til detaljregulering for feltet. Dette plankravet betyr at endeleg arealbruk for feltet ikkje er avgjort i områdereguleringa, men skal vurderast vidare i ein detaljreguleringsprosess. Denne plansaka er ei detaljregulering av hovudsakleg felt BKS1 og felt o_GF i områdereguleringssplanen.

Nedbygging av natur

Klima- og naturmangfaldskonsekvensar ved nedbygging av natur har fått auka fokus sidan områdeplanen hadde oppstart i 2013. Utbygging av felt BKS1 er i strid med *strategi 1: Arealnøytralitet* i *Naturstrategi for Bergen² (2023)* satsing 8 *Arealnøytrale Bergen* i *Grønn Strategi³* (2023). Plan- og bygningsetaten vurderer at feltet har høgast verdi som *nærnatur*. Det er positivt at planforslaget avgrensar byggeføremålet og regulerer deler av BKS1 til naturleg terreng i felt f_GN. Tilgang til grønne areal for leik og opphald må visast særst godt i utomhusplan og sikrast i føresegner fram mot slutthandsaminga.

Vurdering av utnyttingsgrad og terrenginngrep

Utbyggingsområdet er eit smalt platå avgrensa av ein bratt fjellskrent i eigedomsgrensa mot nordvest og ein tilsvarande, mindre skrent mot vegen i søraust.

I løpet av planprosessen har tilbakemeldingar frå fagetaten i stor grad handla om reduksjon i omfanget av utbygging. I oppstartsmøtet vurderte fagetaten tilhøvet mellom omfang av utbygging og naudsynete terrenginngrep: *[...]det vil være store kostnader knyttet til*

² [Naturstrategi for Bergen](#)

³ [Grønn strategi](#)

opparbeidelse av tomten (skredsikring, parkeringskjeller, gangadkomst etc.), og at dette vil kunne være utfordrende i forhold til antall enheter/omfang av bebyggelse som kan anbefales [...]⁴

Forslagsstillar har ikkje ynskt å redusera grad av utnytting, men rekkehusa har vorte flytta mot nord for å bevare meir naturleg terreng i sør. Planforslaget til offentleg ettersyn ligg på 60% BRA for heile tomta, men reduserer utstrekkinga til byggeføremålet frå områdeplanen og får ei utnyttingsgrad på 90% BRA i foreslått bustadføremål, felt BK.

I prosessen fram mot offentleg ettersyn vart det klart at tomta sine eigenskapar gjer at større terrenginngrep er ein føresetnad for utbygging av feltet i tråd med føremålet i områdereguleringa. Dette har vore vektlagt i plan- og bygningsetaten si vurdering av utbyggingsomfang.

Terrenginngrep er naudsynt for å få køyretilkomst til utbyggingsområdet. Desse tiltaka vil vera omtrent like store ved låg og høgare utnyttingsgrad. Plan- og bygningsetaten vurderer at tomteutnyttinga bør henga saman med terrenginngrepet, og at rekkehus er riktig typologi for området.

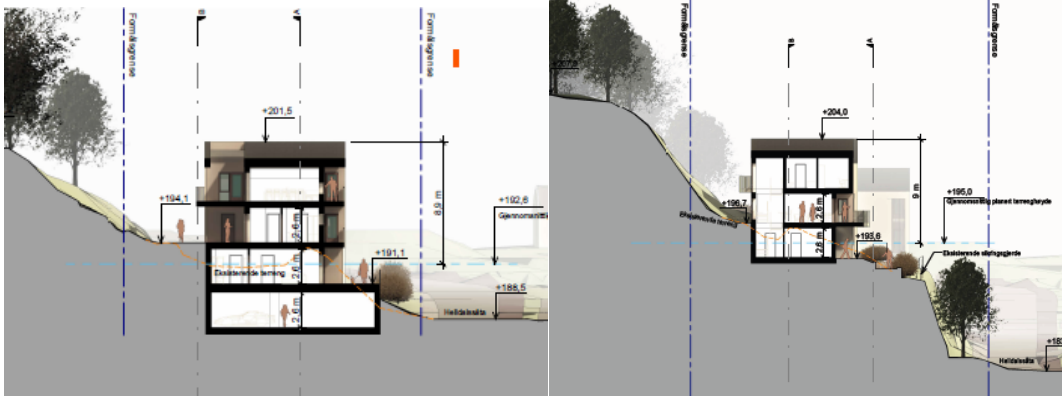
Vi legg planforslaget ut til ettersyn med føringar for prosessen mot 2. gongs handsaming:

- Kvalitet i private og felles uteopphaldsareal må skildrast godt i illustrasjonsmateriale og sikrast i føresegner.
- Fotavtrykket til rekkehus i sør og tilhøyrande byggegrop må gjerast greie for slik at intensjonen om terrengtilpassing vert varetaken også i anleggsfase. Delmål 3 *Samspill mellom by og natur* frå arkitekturstrategien *Arkitektur+* må vera førande: *Plassér nye bygg[...] tett kontakt med eksisterende terreng. Velg egnede typologier ved etablering av større bygningsmasse i kupert terreng, som for eksempel oppdelte volumer plassert på ulike nivåer.*

Bustadkvalitet og utforming

Forslagsstillar ynskjer å byggja romslege familiebusnader med planløysingar som opnar for ulike opphaldssonar i bustaden. Plan- og bygningsetaten er positive til busnader som fungerer for skiftande behov i familiekvardagen, også over tid. Planomtalen skildrar vektlagde kvalitetar i prosjektet som vaskerom, bodareal og sykkelparkering i tilknytning til bustad og direkte utgang til bilfrie fellesareal. Bueiningane er tenkt i tre etasjar med saltak, og skal ha ei storleik på minimum 100 m², eksklusivt bodareal. Fasadar skal ha trekledning.

⁴ [202206881/4](#)



4 Snitt gjennom rekkehus i nord med parkeringskjellar t.v. og rekkehus i sør t.h.

Byggehøgde på 9 meter frå gjennomsnittleg planert terreng kjem i tillegg til det naturlege platået i terrenget. Nye bygningar vil vera svært synlege og til dels ruvande. I føresegn vert det opna for bruk av solcellepanel. Plan- og bygningsetaten meiner dette berre kan tillatast på tak. Materialbruk som dempar høgd- og fjernverknad i rekkverk og likande må fastsetjast før sluttbehandling.

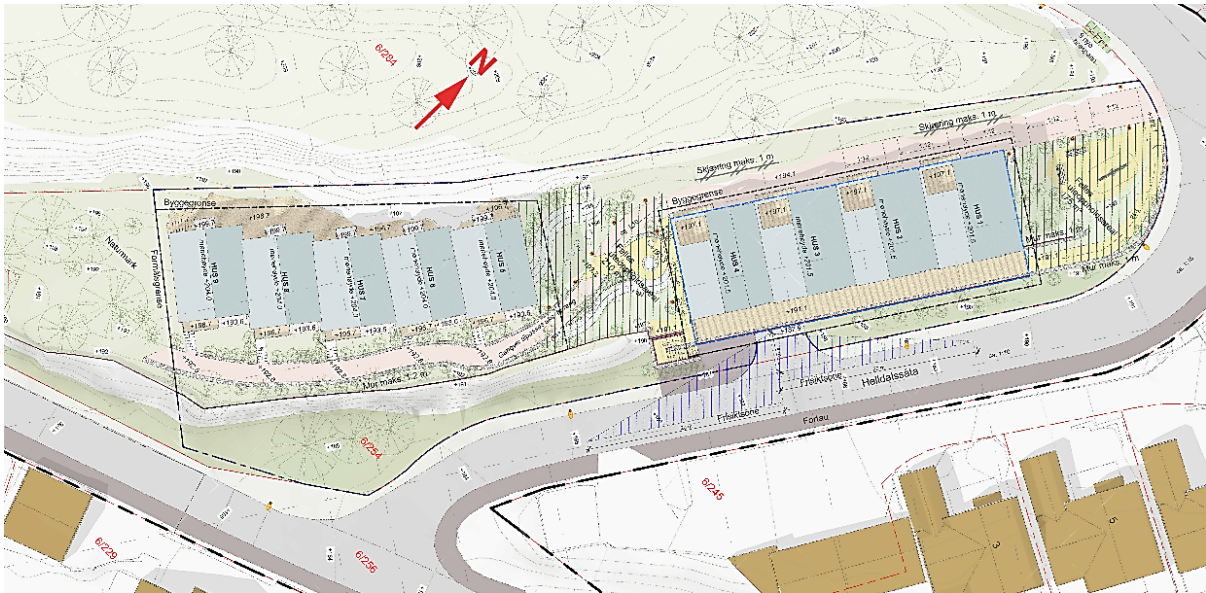
Mønehøgde er sett til kote +204 i sør og kote +201,5 i nord. Saltak er sikra i føresegn, men takvinkel/gesimshøgde og møneretning må sikrast før 2. gongs handsaming. Rekkehusa i nord ligg oppå parkeringsgarasje og får byggehøgde og utstrekking frå denne. Rekkehuset i sør kan med fordel arbeidast vidare med for å tilpassast eksisterande terreng endå betre, jamfør Arkitektur+.

Plan- og bygningsetaten er ikkje usamde i at bustadane slik dei er skildra er gode familiebusnader. Vi vurderer likevel at meir variasjon i storleiken der nokre av bueningane er mindre og ei variasjon i planeringshøgde vil opna for betre tomtetilpassing og kvalitet i uteopphaldsareal. Vi ynskjer innspel på dette i høyringa.

Uteopphaldsareal

Det er ikkje fastsett krav til storleik på uteareal til feltet BKS1 i områdereguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten har slått fast at ved rekkehusutbygging skal arealkravet vera lik *Ytre fortettingssone*, 75 m² per buening – i tråd med KPA2018. Minimum 40% av uteopphaldsarealet skal vera felles, og maksimum 40% kan løysast på tak eller altan.

Felles uteopphaldsareal er løyst i to felt. Ved starten på gangvegen i nord er det avsett areal til leik og opphald. Den elles markante åskammen i planområdet skrånar ned her, og arealet har gode soltilhøve og god kontakt med omkringliggende bustadfelt. Det er positivt at uteopphaldsarealet ikkje verkar privatisert, og at det kan bli ein møtestad for born og vaksne i nabolaget. Det er likevel ikkje uproblematisk å leggja eit inviterande leikeareal i ein uoversiktleg vegsituasjon der kryssing ikkje er trygt. Inngjerding av arealet vil redusera den opne, inviterande kvaliteten skildra over. God utforming av avgrensing mot vegen er viktig i vidare arbeid med utomhusplan.



5 Utsnitt av illustrasjonsplan viser felles uteopphaldsareal (skravur) i nord mot vegen, feltet mellom rekkehusa og naturterreng i sør.

Det andre feltet er mellom dei to bygningskroppane. Arealet ligg over ei naturleg nivåsprang, og er knytt til vegen nedanfor med trapp. Trappa fungerer også som kortaste veg frå parkeringsgarasjen til bustadane. Feltet er orientert mot søraust, med bratt terreng mot nordvest og husvegger på to sider. Arealet har fint utsyn og sol frå morgon til tidleg ettermiddag, og har potensiale for å verta ein møte- og aktivitetsplass for bebuarane. Vindauge i fasadar mot utearealet må plasserast slik at innsyn eller utsyn ikkje legg band på bruken av utearealet.

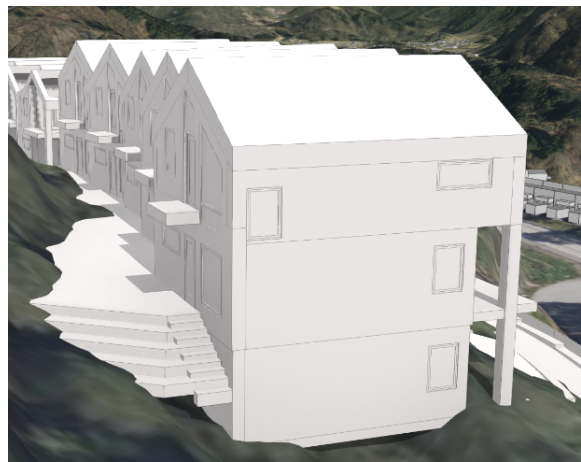
I sørleg del av tomte er naturterrenget sikra vidareført i føremål f_GN. Her er det særleg gode soltilhøve, og planforslaget opnar for enkel tilrettelegging for leik og opphald. Arealet inviterer til naturleik, også for born elles i nabolaget. Dette arealet er ikkje medrekna i utearealkravet. God samanheng og overgang mellom opparbeida og naturleg terreng er sikra i føresegn.

Plan- og bygningsetaten bad om at forslaget vart omarbeida før innsending til 1. gongs handsaming, med fokus på samanheng mellom uteareala gjennom planområdet og fokus på naturterrenget som ein tydeleg kvalitet i prosjektet. Vi vurderer at revidert planforslag langt på veg har løyst dette. Vi kan likevel ikkje tilrå at felles uteopphaldsareal mellom rekkehusa vert utvida med konsekvensen at eksisterande naturterreng i sør vert mindre. Av omsyn til natur og terreng må byggegrense for rekkehuset i sør må trekkjast vekk frå føremålsgrensa, og det må sikrast i føresegn at f_GN også vert verna i anleggsfasen.

Bustadane i nordleg rekke har private uteopphaldsareal i form av takterrasse, altan mot søraust og hage/terrasse på taket til parkeringskjellaren. Dimensjonering må sikrast i føresegn slik at permanent vegetasjon kan etablerast i utearealet på dekke. Avgrensing av privat uteareal over parkeringskjellar mot kv. Helldalssåta må utformast heilskapleg og i samanheng med parkeringsgarasjen sin fasade mot vegen.

Bustadane har inngang frå felles gangveg på baksida av rekkehuset. Inngangspartia er trekte inn i fasaden og lagar ein god overgangssone mellom privat bustad og fellesareal.

Dette er eit godt grep som må sikrast i føresegn. Plan- og bygningsetaten vurderer at takterrassar ikkje kan kraga utover fasadelivet som vist då dette kan opplevast privatiserande på felles gangveg. Terrenget stig sørover langs gangvegen, og utforming av bygga må fokusera på at rommet mellom husvegg og bergvegg ikkje vert mørkt og trangt.

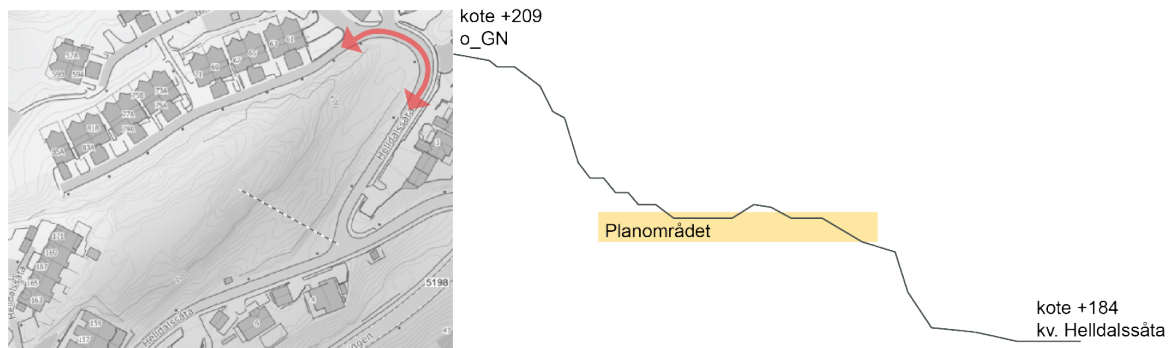


6 Utsnitt frå 3D-modell: Innkøyrsl parkinggarasje t.v. Private uteareal på baksida av sørleg rekke t.h. Vi gjer merksam på at 3D- modellen ikkje er ferdig utarbeida, og føreslåtte tiltak (kvit farge) ikkje klipper vekk terrenget korrekt i denne visninga

I sørleg rekkje går gangvegen på framsida, og bustadane har tilkomst via forhagar. Det er vist veranda i 2. høgda mot søraust. Baksida av rekkehusa ligg tett på den bratte skrenten, og her er det føreslått terrasse på planert terrenget og balkong i etasjen over. Terrenget og himmelretninga gjer at det er lite kveldssol, og det er usikkert om arealet på terrenget mot skrenten har særleg opphaldskvalitet. Takterrassar etter same prinsipp som i nordleg rekke er eit betre alternativ her.

Avkøyrsl og tilkomst

For å unngå terrengingrepet som parkeringskjellar utgjer vart det undersøkt om avkøyrsl frå kv. Helldalssåta i nord var mogleg . Her er det ikkje nivåforskjell mellom veg og terrenget, og ei tilkomst her kunne opna for 2-3 bueiningar og overflateparkering. Løysinga vart ikkje jobba vidare med då avkøyrsl i svingen ikkje varetok trafikktryggleiken.



7 Høgdekurver gjennom planområdet. Raud pil viser svingen der terrenget og veg er på same nivå. Stipla linje tilsvarar snittet til høgde. hoydedata.no

Parkeringskjellar er foreslått plassert i nordleg del av tomta, med avkøyrsl omtrent midt i bakken frå kv. Helldalssåta. Frå parkeringsgarasjen vert det etablert utvendig trapp frå

vegen, opp til felles uteareal. Det er også fotgjengartilkomst til bustadane i nord, frå svingen i kv. Helldalssåta.

Vegen langs planområdet er bratt, og stigninga i avkøyrsløp i sør er ikkje i tråd med gjeldande krav. Bymiljøetaten aksepterer fråvik frå vegnorm i brev datert 16.12.2022. Vedlagt trafikkanalyse tilrår utviding av krysset i samråd med Bymiljøetaten for å varetaka breidde og utstikk for renovasjonsbil/ lastebil. Dette er ikkje vidare gjort greie for i planomtalen.

Tilgjengeleg utforming

Plan- og bygningsetaten bad om at tilkomstsituasjonen mellom parkeringsgarasje og inngangsnivået til rekkehusa vart gjort greie for særskilt. Utgreiinga *HC og tilkomst* datert 09.11.2023 er vedlagt fagnotatet. Notatet viser at rullestolbrukarar må kryssa vegen frå parkeringsgarasjen for å koma til fortau, ta seg vidare oppover bakke som ikkje oppfyller krav til helling, og kryssa vegen igjen før dei er på inngangsnivå. Forslagsstillar vurderer at heile planområdet må få unnatak frå tilgjengekrav i Byggteknisk forskrift⁵.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i strid med føresegn §17.3.1 i KPA2018: *[HC-parkerings -] plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst*. Plan- og bygningsetaten legg til at eksisterande fortau har ikkje nedsenka kant, og at å kryssa vegen i svingen i nord har trafikkisikringsutfordringar.

For å få til best mogleg terrengtilpassing og samanheng mellom bygg og utomhusanlegg i sørleg del av utbyggingsområdet opnar plan- og bygningsetaten for at bustadane i sørleg rekkje kan få unnatak frå kravet til trinnfri tilkomst. Rekkehusa i nord forhold seg til parkeringsgarasje, ikkje terreng, og same unnatak kan ikkje gjelda her - eller for planområdet som heilskap.

Planforslaget har gode ambisjonar for familiebusstader tilrettelagde for kvardagslogistikk. Noverande forslag manglar den vesentlege koplinga mellom parkeringskjellar og inngang til busstader for rullestolbrukarar, syklende og barnevognstrillende.

Før 2. gongs handsaming må tilkomst løysast. Plan- og bygningsetaten vurderer at heis frå parkeringskjellar til inngangsnivå er beste alternativ. Areal til heis må løysast innanfor noverande utnyttingsgrad. Plasseringa kan ikkje gå utover kvalitet i uteareal eller andre føringar for planforslaget.

Barn og unges interesser

Planområdet soknar til Sædalen skole (1.- 7. trinn) og Nattland skole (8.- 10. trinn). I fylgje [barnehagebruksplan 2022- 2035](#) er det god kapasitet på barnehageplassar innanfor Sædalen skulekrins. Levekårsundersøkinga viser at Sædalen har netto tilflytting av born. Det er ingen offentleg drifta leikeplassar i nærleiken til planområdet. Like i nordvest ligg ein grusbane som er ålment tilgjengeleg. Sameiga i nabolaget har eigne leikeplassar, og planforslaget legg opp til uteareal tilrettelagt for leik på eiga tomt.

Gjeldande regulering opnar for nedbygging av eksisterande naturterreng som i dag er godt eigna for borns leik. Forslagsstillar vurderer at området i dag er svært lite brukt i dag, og at

⁵ [TEK17 §8-5](#)

spor av bruk vitnar meir om uynskte aktivitetar enn leik.

Nordleg del er brukt til villfylling av hageavfall, noko som har hindra tilkomst og bruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at utbyggingsområdet har potensiale som viktig nærnatur, men at det i liten grad har den funksjonen i dag. Planforslaget legg opp til å avgrensa byggeføremålet slik at deler av naturterrenget vert bevart. Det er sikra i føresegn at enkel tilrettelegging for leik og opphald vert tillate. Det er føreslått to ulikt opparbeida, felles uteareal. Saman med bevart naturterreng gjev dette varierte leike- og opphaldsareal.

Føreslått utbygging vil auka nærnatur-verdien til friområdet i nord. Frå utbyggingsområdet er det i dag ikkje godt etablert sti opp åsryggen, og næraste sti er frå nordsida av friområdet. Vestland Fylkeskommune og Bymiljøetaten peikar på at samanhengen mellom, og tilgangen til, grøntområde er viktig å varetaka. Planforslaget ved oppstart viste ny opparbeiding av sti frå planområdet til tilgrensande friområde. Tiltaket er teke ut av noverande forslag, då det vart vurdert som svært omfattande. Plan- og bygningsetaten er samde i denne vurderinga, men moglegheita for å koma seg opp i terrenget er viktig. Vedlagt planforslaget er ei registrering av tråkk og friluftsliv. Utforminga av utearealet nord i utbyggingsområdet bør opna for ei kopling til *sti 2* i analysekartet (figur 8). Tilkomsten til stien er i dag lite tilgjengeleg og synleg, og ei forbetring av tilkomsten er klart i tråd med tilbakemeldingar frå høyringspartar og gjeldande områderegulering. Tilkomstiltak mot *sti 2* vil ligga utanfor eigen eigedom og i arealføremål o_FRI. Vi ynskjer innspel frå Bymiljøetaten på dette.



8 Registrering av tråkk og friluftsliv. *Sti 2* går gjennom friområdet.

Friluftsliv

Planområdet ligg like ved friluftsområdet [Bergendal gard – Helldalssåta](#), vurdert som *svært viktig* i Bymiljøetaten si kartlegging frå 2016. Byfjellsgrensa går like nord for planområdet med fleire og varierte turmoglegheiter.

Samferdsle og mobilitet

Køyretilkomst og veg: Felt BKS1 i områdeplanen har føresegn knyta til seg: *Ved oppstart av detaljreguleringsplan skal behov for regulering og oppgradering av kryss Helldalsåta og fv*

5198 Sandalsringen avklares med vegmyndighet⁶. I trafikkanalysen datert 15.11.2022 vert krysset vurdert til å vera i tråd med gjeldande vegnormer, men at vegetasjon bør haldast nede for å sikra god sikt.

Områdeplanen har planavgrensing i Sanddalsringen ved avkøyrsløse til Helldalsstølen. Det er regulert sykkelveg med fortau i områdeplanen, men dette er ikkje vidareført i delen av Sanddalsringen som går forbi planområdet. Det er kombinert gang- og sykkelveg i to meter breidde på eine sida av Sanddalsringen ned til Sandbrekkevegen. Planomtalen viser til at Sanddalsringen er markert som del av sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020- 2030. Plan- og bygningsetaten gjer merksam på at strekket mot Nesttun delvis ikkje er prioritert, og delvis kvalitetsvurdert til *dårlig* og *mangelfull*⁷ i strategidokumenta. Eksisterande gang- og sykkelveg er skild frå køyrebana med samanhengande autovern. Det er sannsynleg at sykklistar og gåande brukar gang- og sykkelveg i begge retningar.

Mobilitetsanalysen datert 25.01.2023 og trafikkanalysen er stort sett like i tema og omfang. Mobilitetsanalysen omtalar ulike gangforbindelsar, men desse er ikkje vist i kart i samheng med målpunkt. Gangavstand til Sædalen skule er noko over 1 km uavhengig om ein nyttar snarveg via Bakkedalen eller gangveg langs Sanddalsringen. Gangavstand til daglegvare er om lag 500 m via Bakkedalen og 660m via Sanddalsringen. Busslinje 16E⁸ har avgang kvart 5.- 10. minutt kvardagar i rushtida, og kvart 20- 30. minutt elles. Det er kort avstand frå planområdet til busstopp. Reisetid er om lag 30 minutt til Bergen sentrum, og 10 minutt til kollektivknutepunktet på Nesttun.

Utbetring av eksisterande snarveg ned til busstoppet var tema tidleg, og er gjort greie for i mobilitetsplanen. Nytteverdien av stien til busstoppet som gongetiltak er låg, og tiltaket er no teke ut av planforslaget. Plan- og bygningsetaten er samde i denne vurderinga.

Parkering

Parkering vert lagt til parkeringskjellar under bygg i nordleg del av planområdet. Det vert lagt opp til ei bilparkeringsdekning på 0,8 p-plassar per 100 m² bustad. Dette er i tråd med krav i KPA2018 for *Ytre fortettingssone*, på lik linje med utearealkrav og typologi. Ein parkeringsplass skal dimensjonert til HC-parkering. Parkeringsdekninga er vurdert til å sikra ein biloppstillingsplass per bustad i eit ikkje-sentrumsnært område, og avgrensa terrenginngrep og trafikkaue. Ser vi på nabolaget samla er det godt mogleg at felles parkeringsanlegg utanfor planområdet for fleire felt hadde vore ei forbetring for nærmiljøet generelt, men dette ligg utanfor kva som vert løyst i ein einskild detaljreguleringsprosess.

Det vert etablert 2,5 sykkelparkeringsplassar per 100 m² bustad. Kvar bueining har utvendig bod med plass til sykkel, kombinert med fellesanlegg i parkeringskjellar.

Vassforsyning og overvatn

VA-rammeplan og uttale frå Bergen Vann er vedlagt fagnotatet.

VA-rammeplanen viser at avrenningslinjer frå utbyggingsområdet i liten grad vert endra av utbygginga. Terrenget har relativt låg infiltrasjonsgrad, men utbygging vil tilføra harde flater

⁶ [2012/19621 dok. nr. 334](#)

⁷ [Bergenskart.no](#)

⁸ Skyss.no august 2024

som aukar avrenning. VA-rammeplanen legg til grunn at overvatn vert handtert lokalt i eit nedgrave drygingsmagasin. Plan- og bygningsetaten meiner at potensiale for open overvasshandtering i større grad må greiast ut og innarbeidast i landskapsplan/ utomhusplan. Intern gangveg bør sikrast opparbeida med permeabelt dekke, og utforming og materialbruk i utomhusareal må ha fokus på seinking og infiltrasjon av overvatn.

Renovasjon

Forenkla renovasjonsteknisk plan datert 21.02.2023 viser løysing med 3 bosspann+ plast i sekk til kvar bueining. Spann vert trilla ut hentedag til etablert hentepunkt like nord for planområdet. Plan- og bygningsetaten ber om at oppstillingsareal for bosspann vert vist også innanfor planområdet, uavhengig av hentedag.

Plan- og bygningsetaten gjer merksam på at henteplass for bosspann er vist i regulert friområde langs kommunal veg. Vi forutset at spann vert plassert på eksisterande vegskulder og understrekar at skisse i RTP ikkje opnar for tiltak. Om mogleg bør oppstillingsplass for bosspann vera samla med naboar på nordsida av vegen.

RTP er godkjend av BIR, men Bymiljøetaten har stilt spørsmål ved korleis noverande løysing fungerer. Ved dagens hentepunkt er det sett opp privat skilt med fartsgrense 20 km/t og tekst *Kjør forsiktig! Barn i vegen*. Plan- og bygningsetaten tolkar dette til å vera uttrykk for at opplevd trafikktryggleik i området er låg.

Føresegn §2.11 i områdereguleringsplanen seier *Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner [...] skal det beskrives hvordan tiltak skal inngå i gjennomføringen av en samlet løsning i området.*

På lik linje som parkering er det sannsynleg at samla renovasjonsløysing for nabolaget hadde vore positivt for nærmiljøet. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at denne detaljreguleringa ikkje kan krevjast å følgja opp områdereguleringsplanen på dette punktet.

Risiko og sårbarheit: Ras- og skredfare

ROS- analyse datert 14.03.2024 er vedlagt fagnotatet. Område med skredfare er vist som omsynssone H310 i plankartet med tilhøyrande rekkefølgeføresegn for skredsikring. Terreng- og landskapsinngrep er eit viktig tema i dette planforslaget. Plan- og bygningsetaten bad om ei utvida vurdering som også omfatta omfang av moglege tiltak, då naudsynte skredsikringstiltak ofte blir synlege og stygge sår i terrenget. Forslagsstillar leverte *Skredsikringsplan*, datert 23.02.2024, som viser område der tiltak er naudsynt meir presist enn overordna skredfarevurdering. Skredsikringsplanen skildrar tiltak, men presiserer at dei er skisserte, og at detaljprosjektering først kjem i bygge- og anleggsfasen. Fagetaten kan ikkje vurdere konsekvensane av framtidige skredsikringstiltak for landskapsbiletet, fjernverknad og visuelle kvalitetar før ved byggjesakshandsaminga.

Energi og klima

Planforslaget inneheld ikkje klima- og energitiltak utover eksisterande krav, sjå planomtalen kap. 4.10. Det er ikkje levert Klimanorm etter avtale.

Tematiske føringar

I planomtalen vert det opplyst at planforslaget har ambisjonar om fossilfri anleggsplass, men at det er usikkert om det kan gjennomførast. Det er ikkje eksisterande bygg på eigedomen, så ombruk av materiale er ikkje aktuelt.

Naturmangfald

Etter naturmangfaldslova (nml.) § 7 skal prinsippa i §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Vurderinga skal koma fram i avgjerda.

Nml. § 8 gjev føringar for kunnskapsgrunnlaget til offentlege avgjerder som får konsekvensar for naturmangfaldet. I denne saka er det henta informasjon frå Artsdatabanken og Naturbase i tillegg til feltregistreringar utført av økolog i mai 2022. Kunnskapsgrunnlaget er også vurdert i *Tilleggsnotat naturmangfold* datert 12.10.2023. Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til kunnskapsgrunnlaget etter nml. § 8 er oppfylt.

Nml. § 9 stiller krav om ei «føre var»-haldning for å unngå alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for området, og at føre-var-prinsippet ikkje gjer seg gjeldande.

Nml. § 10 seier at påverkinga eit økosystem skal vurderast som den samla påkjenninga økosystemet er eller vil verta utsett for. Området er i dag naturterreng, og utbygging vil påverka økosystemet negativt. Utbygginga vist i dette planforslaget vil likevel ikkje medføra at tilstand og bestandsutviklinga til artar og naturtypar vert vesentleg råka.

Nml. § 11 seier at tiltakshavar er ansvarleg for kostnadar knytt til hindring og avgrensing av naturskadar som fylgje av tiltaket, og nml. §12 krev at skade på naturmangfaldet vert avgrensa eller unngått ved val av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Vidare utforming av utomhusplan og overvasshandtering må ha fokus på naturmangfald og naturterreng, og prinsippa i nml. §§ 11 og 12 er i så fall varetekne.

Det må sikrast i føresegn at f_GN skal fysisk avgrensast i anleggsfase og skal ikkje nyttast til lagring av massar o.a.

Oppsummering av hovudpunkta i plan- og bygningsetaten sine vurderingar i høve vidare prosess

- a. Tilkomst frå parkeringsgarasje til inngangsnivå vert løyst i tråd med krav til tilgjenge.
- b. Kvalitet i private og felles uteopphaldsareal må skildrast godt i illustrasjonsmateriale og sikrast i føresegner.
- c. Bygningar og utomhustiltak får endeleg plassering og utstrekking i tråd med *delmål 3* i Arkitektur+.
- d. Byggegrense i sør vert trekt bort frå føremålsgrense mot f_GN.
- e. Felt f_GN må ha føresegn som sikrar at arealet ikkje vert påverka i anleggsfasen.
- f. Mogleg kopling til *Sti 2* i friluftregistreringa vert undersøkt.
- g. Areal til oppstilling av avfallsdunkar innanfor planområdet må gjerast greie for.

- h. Tiltak som betrar overvasshandtering og infiltrasjon må gjerast greie for.
- i. Inntrekk inngangsparti i nordleg rekke må sikrast i føresegn.

Vedtak:

- 2. I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 og i samsvar med delegert mynde vert følgjande forslag til detaljregulering sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana, Gnr. 6, Bnr. 254, mfl. Helldalssåta, arealplan-ID 71080000 vist på plankart, datert 05.07.2024
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 05.07.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 05.07.2024
Reguleringsføresegner datert 05.07.2024
Planomtale datert 05.07.2024
Merknadsskjema datert 05.07.2024
Illustrasjonsplan datert 05.07.2024
Snitt og oppriss datert 05.07.2024
Sol- og skuggeillustrasjonar med MUA datert 05.07.2024
Uteoppholdsarealer kombinert datert 13.06.2024
ROS-analyse datert 14.03.2024
VA-rammeplan datert 20.02.2024
Godkjenning VA-rammeplan datert 12.03.2024
Kulturminnedokumentasjon datert 05.12.2023
Uttale frå Byantikvaren datert 11.12.2023
Renovasjonsteknisk plan datert 21.02.2023
Friluftsliv og tråkk datert 03.10.2022
Trafikkanalyse datert 15.11.2022
Mobilitetsanalyse datert 25.01.2023
Naturverdivurdering datert 08.08.2022
Tilleggsnotat naturmangfold datert 12.10.2023
Klimagassrapport datert 21.12.2021
Skredsikringsplan datert 23.02.2024
HC og tilkomst datert 09.11.2023
Uttale fravik vegnorm datert 16.12.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, sjå

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

PLAN-2022/20739