



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20626-93
Saksbehandler: Mari Laupsa
Dato: 17.06.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering er tilrådd vedteken Fana, Gnr. 12, Bnr. 303, Fantoftvegen, Reguleringsplan , Arealplan- ID 70420000

Om planforslaget

ABO Plan & Arkitektur AS foreslår på vegne av Fantoft Eiendom AS detaljregulering for eit område på Fantoft i Fana bydel.



Figur 1: Oversiktskart og flyfoto. Fantoft studentby og bybanestopp i nord. Planområdet markert med rødt.

Planforslagets hovudformål er å regulera Fantoftvegen 44 til *bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse* i form av ni rekkehus med tilhøyrande fellesareal. Eksisterande kontorbygg er planlagt rive, og tilkomst til eigendomen vert flytta. Planområdet omfattar og vidarefører eksisterande snusløyfe og parkeringsareal for turistbussar.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar.

Sjå planskildring med vedlegg for utfyllande opplysningar.

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medverking

Merknader og uttalar ved offentlig ettersyn

Planforslaget sitt omfang og innhald gjer at det etter Plan- og bygningsetaten sitt syn ikkje er naudsynt med medverkings- og involveringsprosess utover minstekrava i lova.

Planforslaget vart sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn 06.08.2022. Høyringsfrist var 20.09.2022. Det kom inn seks private merknader og ni uttalar frå høyringspartar. Desse er samanfatta og kommentert av forslagsstillar i merknads- og endrings skjema datert 17.01.2023. Materialet er gjennomgått og vurdert som dekkande.

I uttalanene og merknadene blir det i hovudtrekk peikt på:

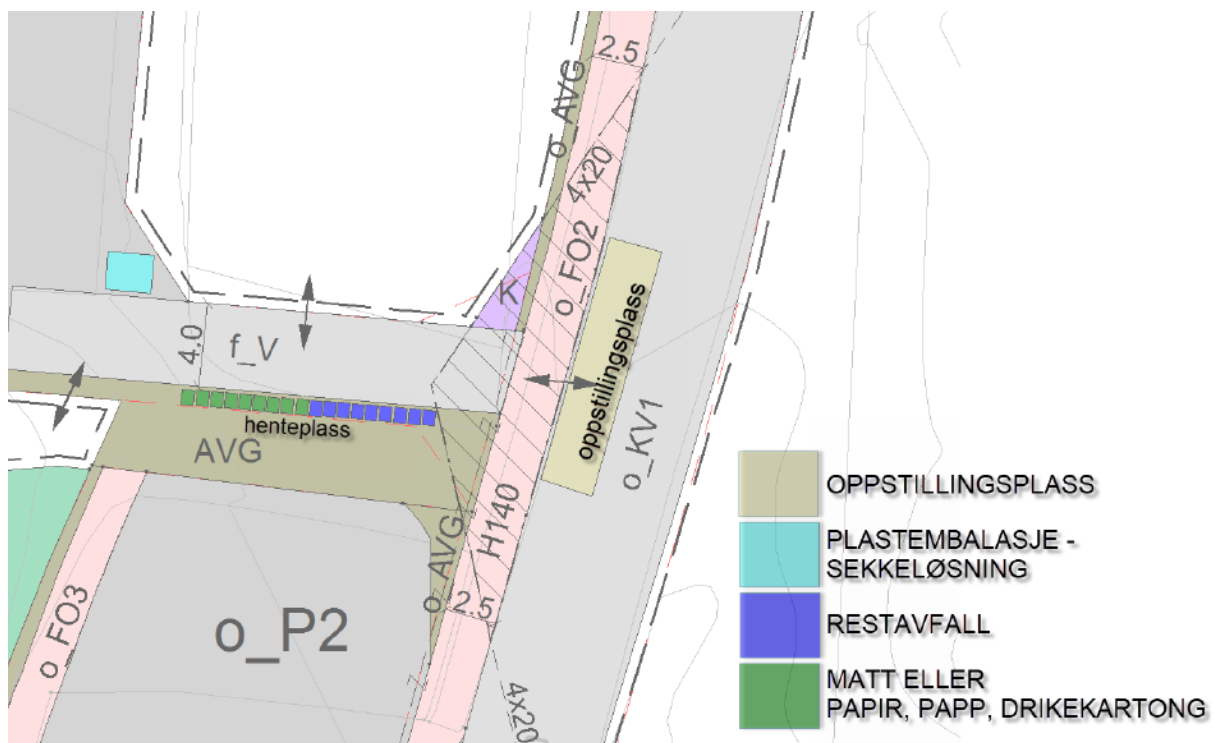
- Veg og trafikk:
 - Problem med framandparkering og parkering på privat eigedom i området.
 - Utforming av vegareal i avkøyrse frå kommunal veg og dimensjonering av snusløyfe til buss.
 - For høg parkeringsgrad og parkeringsareal på bakken.
- Bygg og uteareal:
 - Volum og plassering av bygg, omsyn til naboar.
 - Uteopphaldsareal må få eige formål i plankartet.
 - Kvalitet i uteopphaldsareal.
- Byggegrense:
 - Byggegrense 4 m må oppretthaldast mot grønstruktur i vest.
 - Byggegrense 4 m må oppretthaldast med omsyn til framtidig utvikling av naboeigedom i sør.
- Avkøyrse til 12/284 og 285:
 - Om avkøyrselepel i plankartet er utgreia nok til at plassering av avkøyrse er realistisk.
 - Høgd og utstrekning på mur mot nabo i sør medfører stor terrengskjering,
- Natur:
 - Store tre med rotsone må sikrast bevart i plankart.
 - Område som grensar til grøntområde i vest må regulerast til grønstruktur.
- Renovasjon:
 - Plassering av avfallsrom bør vurderast på ny med tanke på sjenerande lukt til bueiningar.

Endringar etter offentlig ettersyn

Endringar etter offentlig ettersyn kjem fram av merknads- og endrings skjema datert 07.09.2023. Planmaterialet er oppdatert i høve til endringane. Kort samanfatta er endringane:

- Veg og trafikk:
 - Avkøyrse er stramma opp og fortau er gjennomgåande.
 - Fortau langs Fantoftvegen vert regulert til 2,5 m breidde.
 - Siktlinjer og siktsonar er redusert til å vera i tråd med etablert 30 km/t-sone i Fantoftvegen.
- Bygg og uteareal:
 - Bueiningane er no fordelt i tre bygg, og byggegrenser sikrar opning mot nord i felt BK1.

- Felles uteopphaldsareal er regulert i eige formål f_UTE1, og føresegner inkluderer vegetasjon og beplantning i krav til utomhusplan (3.2.6.3).
- Byggegrense 4 m er vareteke mot alle naboeigedomar.
- Planmaterialet er oppdatert med fleire sol/skugge-illustrasjonar som viser at soltilhøva på naboeigedom i liten grad vert påverka.
- Areal til vask og vedlikehald av sykkel er sikra i føresegn.
- Avkøyrsløse til 12/284 og 285:
 - Endra plangrep gjer at terrengingngrep og mur mot naboeigedom i sør vert mindre omfattande.
- Natur
 - Tre som skal bevarast er vist i plankartet med juridisk punkt 1271. Bevaring av trea er sikra i føresegn også i anleggsfasen.
 - Areal mot grøntområde i vest er regulert til privat uteopphaldsareal UTE. Føresegn 3.2.7.2 seier at arealet skal vidareførast som grøn buffer mot vest.
- Renovasjon
 - Bossrom er tatt ut av forslaget. Bossdunkar får oppstillingsplass langs veg (f_AVG) ved hentedag.



Figur 2: Renovasjonsteknisk plan viser hentestad for bosspann og oppstilling av renovasjonsbil.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sentrale problemstillinger i saka. Andre tema reknast som tilfredsstillande løyste og belyste i plandokumenta. Vi sluttar oss til hovudformålet *konsentrert småhusbebyggelse* og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering er vurdert å vere tilfredsstillande, og tilrådd vedteke med endringar.

Overordna føringar og planar

Størsteparten av planområdet er ikkje regulert frå før, og KPA2018 er gjeldande. I kommuneplanens arealdel (KPA2018) er planområdet avsett til byfortettingssone, som igjen er avgrensa av avstanden til lokalsenteret Fantoft. I byfortettingssona skal Bergen legge

særleg til rette for fortetting med kvalitet. Tilhøvet til aktuelle planar i området er gjort tilstrekkeleg greie for i planomtalen kapittel 4.

Planforslaget viser familiebustader i form av rekkehus med både private og felles uteareal på bakkeplan, og god tilrettelegging for sykkelbruk. Det er gangavstand til bybane og buss, daglegvare, skule og friluftsområde. Planforslaget er i tråd med satsingsområda i Kommuneplanens Samfunnsdel om *kompakt byutvikling* og *Gåbyen Bergen*.

Planforslaget legg opp til riving av eksisterande kontorbygg på eigedomen. Bevaring og transformasjon har vore vurdert, og er oppsummert i fagnotat til offentleg ettersyn.

Planforslaget opnar for solceller på tak dersom dette kan integrerast godt i arkitekturen. Planforslaget regulerer eit mindre tal bustader. Areal til frivilligheit, kultur og idrett i nærmiljøet er ikkje vurdert.

Vi vurderer at planforslaget er i tråd med overordna føringar. Dette er gjort vidare greie for i planomtalen kap. 4.

Grad av utnytting, byform og arkitektur

Illustrasjonsmaterialet og planomtalen viser eit skjerma, grønt tun med rekkehus i god skala. Nye bustader er foreslått som rekkehus i nord, øst og sør, med bilfritt fellesareal i midten som opnar mot skogsområdet i vest. I bustadformålet vert det lagt opp til ei utnyttingsgrad inntil 116% BRA. Alle einingar er over 80 m². Biloppstillingsplassar er samla i overflateparkering sør i planområdet.

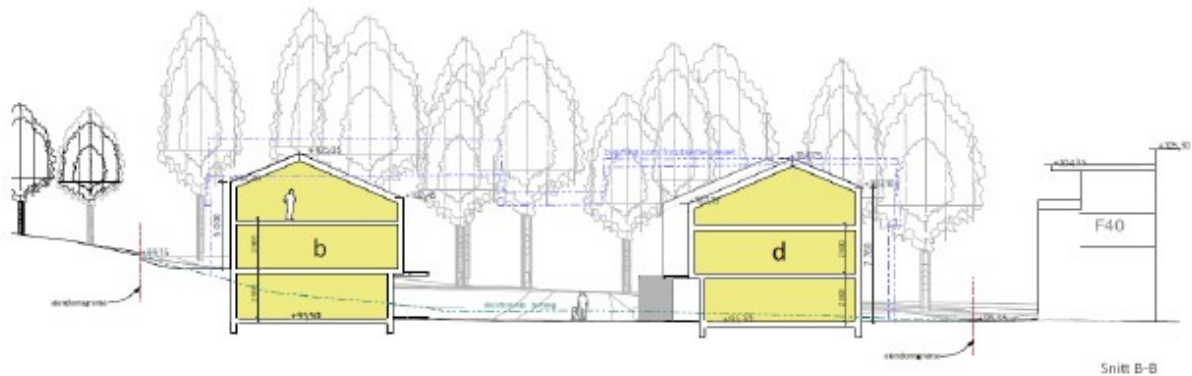
Kvar bustad har inngang via forhagar frå fellesarealet/tunet, og private hagar på motsett side av bustaden. Bustadene er vist med 3 etasjar og saltak. Byggehøgd kjem fram av plankartet og er sett til +k104,8 i BK1 og +k105,5 i BK2. Takform og -vinkel er sikra i føresegn §3.1.1.4.a. Fasademateriale skal vera mur/puss og tre.



Figur 3: 3D-illustrasjon



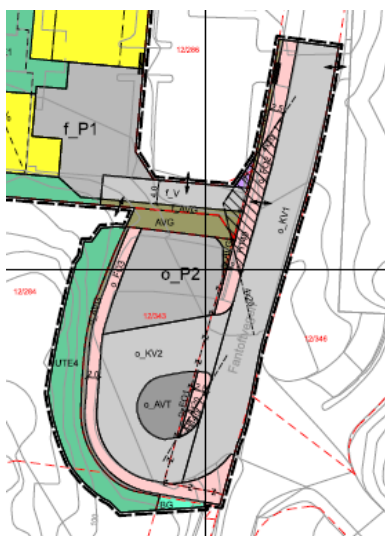
Figur 4: Frå 3D-modell



Figur 5: Snitt mot vest med felles uteopphaldsareal mellom hus b og d.

Veg

Eit sentralt tema i planprosessen har vore tilkomst til planområdet og avkøyrsløse frå kommunal veg Fantoftvegen. Naboegedomar gbnr. 12/283, 12/284 og 12/285 har tilkomst i vest. I arbeidet med KPA2018 vart byggesona utvida til å omfatta gbnr. 12/284 og 285, men eksisterande tilkomstveg over gbnr. 12/1 vart vidareført som grøntformål. Utvikling av eigedomane er avhengig av ny tilkomst, og avkøyrsløse frå Fantoftvegen bør plasserast i aust. Planforslaget viser avkøyrsløse i plankartet til desse eigedomane. Plan- og bygningsetaten vurderer at vidare utgreiing og val av konkret tilkomstløyse for eigedomane 12/284 og 12/285 må skje i samband med ei eventuell utvikling av desse eigedomane.

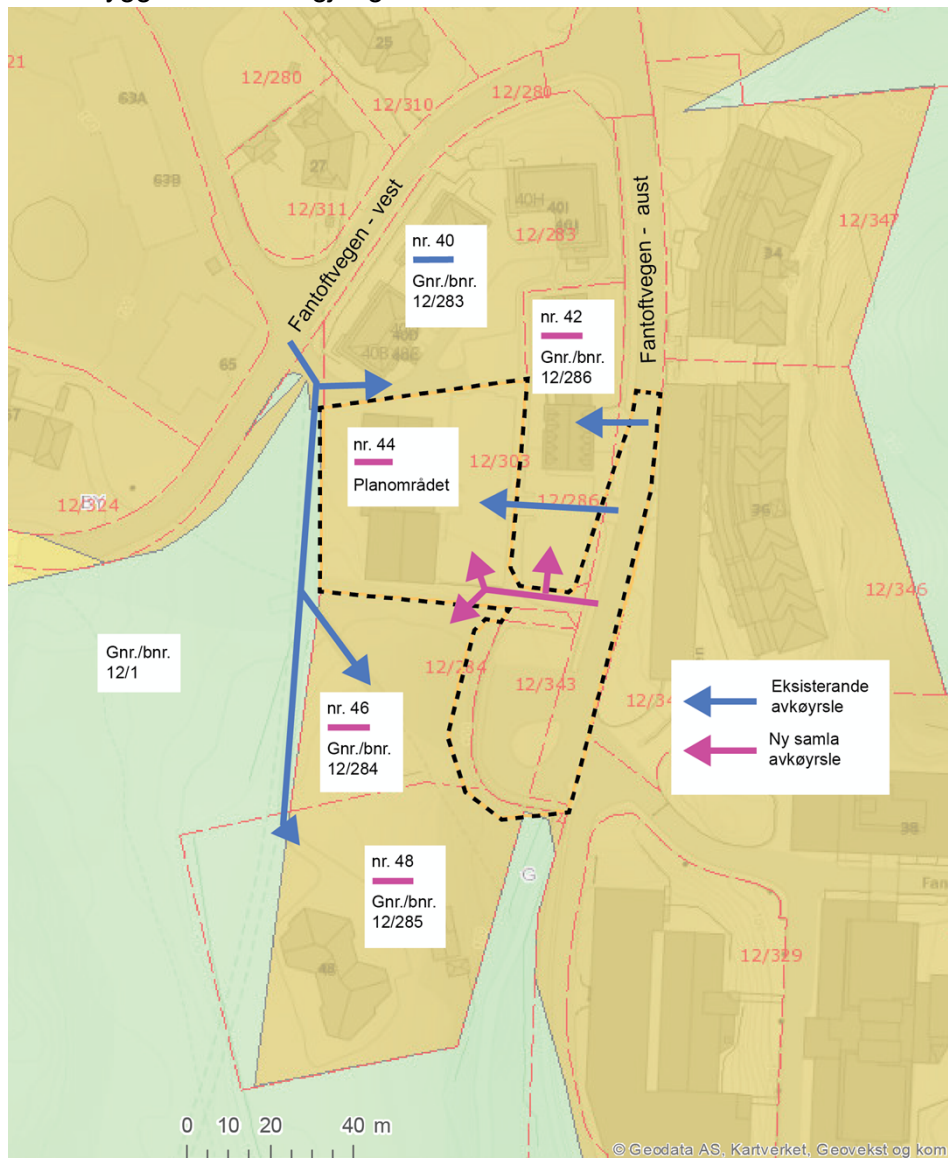


Figur 6: Plankartet regulerer gjennomgåande fortau forbi avkøyrsløse. Foto av dagens situasjon er henta frå Google Streetview.

Naboegedom gbnr. 12/286, Fantoftvegen 42, er næringseigedom med avkøyrsløse frå Fantoftvegen. Planforslaget legg opp til at avkøyrsløse skal sanerast og tilkomst til planområdet og eigedomane 12/284, 285 og 286 vert samla i ny avkøyrsløse i sør (figur 7).

Føresegn 3.3.3.3 sikrar at tilkomstveg (felt f_V) er *felles* for alle eigedomar som skal knytast til ny avkøyrsløse. Avkøyrsløse i plankart og føresegn om felles tilkomst erstattar ikkje naudsynte privatrettslege avklaringar.

Fortauet i Fantoftvegen vert forlenga langs eksisterande snusløyfe for buss, og trafiktryggleiken for fotgjengarar vert betra.



Figur 7: Avkøyrslsesituasjon. Blå piler er dagens situasjon. Rosa pil viser ny tilkomst som samlar avkøyrslse for fleire eigedomar.

Parkering

Forslaget legg opp til ein biloppstillingsplass per buening, inklusiv ein HC-parkeringsplass. Parkeringsdekninga er 0,64 p-plassar pr. 100 m² bustad, i tråd med KPA. Det er ikkje lagt opp til gjesteparkering.

Næringsbygget på eigedomen i dag har om lag 30 parkeringsplassar. At bruken endrast frå næring til bustad reduserer overflateparkeringa i høve til dagens situasjon.

For sykkel er det lagt opp til 2,5 plassar pr. 100m² bustad, inkludert 1 plass for lastesykkel per eining. Sykkelparkering er samla i låsbar bod.

I merknad til offentlig ettersyn ber Statens Vegvesen om at det blir vurdert om parkeringsplassar kan takast ut då prosjektet er sentralt plassert, og om parkering kan løysast gjennom leige av plassar i eksisterande anlegg i området. Då planforslaget legg opp til familiebusstader, ynskjer forslagsstillar éin parkeringsplass per bueining i planområdet, og viser til stor uvisse knytt til private leigeavtalar. Plan- og bygningsetaten er positiv til dette og viser at parkeringsdekning er i tråd med KPA.

Statens Vegvesen og Statsforvaltaren i Vestland har merknad til at det vart lagt opp til overflateparkering. Plan- og bygningsetaten er samde i at biloppstillingsplassar på bakken med tilhøyrande harde, grå flatar ikkje er optimal arealbruk i by. Vi vurderer likevel at overflateparkering vil få mindre uheldige konsekvensar enn løysing med parkeringskjellar under bustad. Ein parkeringskjellar krev større terrenginngrep og større areal til rampar og manøvrering, og hadde gjort det vanskeleg å få etablert ynskte rekkehus. Vår vurdering er at dette ikkje er ei arealeffektiv løysing for prosjektet sine ni parkeringsplassar. Vi er samde med forslagsstillar i at overflateparkering gjev ein meir fleksibel arealbruk enn parkeringskjellar i dette høvet.

Samordna planlegging

Innspeil frå naboar gbnr. 12/284, 285 og 286 i planprosessen viser at eigarane har ynskje om utvikling av sine eigedomar. Forutan ny felles avkøyrsløysing som vert regulert i planforslaget, har det vore diskutert om parkering- og renovasjonsløysing kunne etablerast som fellesanlegg også for desse naboeigedomane. Det er klart at eit større planområde kunne løyst tomteutnytting og infrastruktur betre enn enkelteigedomar kvar for seg. Likevel har Plan- og bygningsetaten vurdert at dette planforslaget ikkje kan løysa plantema for potensiell og framtidig utvikling av naboeigedomar. Det er i skrivande stund ingen igangsette planprosessar på naboeigedomane.

Uteopphaldsareal

Planforslaget oppfyller krav til storleik på uteopphaldsareal i KPA 14.3.3, og avstand-, støy-, og solkrav etter KPA 14.2. I planprosessen har det vore jobba mykje med å få eit endeleg planforslag med gode uteareal, der alle bueiningane har gode tilhøve. Fellesområdet er eit tun skjerma av omkringliggjande rekkehus med god kontakt til skogen/ grøntområdet i vest. Konseptet vist i illustrasjonsplan med inngangar frå bustadane til fellesarealet sentralt, med private hageareal på motsett side, høver bra for rekkehus og inviterer til ulik og variert bruk av uteareal.

Biloppstillingsplassar og sykkelbod er plassert ved tilkomstveg og opnar for eit trygt, bilfritt rom mellom bustadene. Føresegn 3.1.1.5.b sikrar kvalitetskrav i uteopphaldsareal i tråd med KPA2018.



Figur 8: 3D-illustrasjon frå felles uteopphaldsareal mot aust.

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. Det er ikkje registrerte utvalde naturtypar i planområdet eller raudlista artar i direkte nærleik til planområdet. Planforslaget legg opp til at to eksisterande tre vert varetekne. 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. Vi vurderer at planområdet er i stor grad nedbygd, og forslaget vil ikkje ha vesentleg negativ verknad på økosystem.

Nml. § 11 er ikkje gjort greie for i planomtalen, men seier at tiltakshavar er ansvarleg for kostnadar knyta til hindring og avgrensing av naturskadar som fylgje av tiltaket. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ikkje medfører openberr risiko for naturskade som det er naudsynt å greia ut.

Nml. §12 krev at skade på naturmangfaldet vert avgrensa eller unngått ved val av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Forslagsstillar viser til at krav til anleggsarbeid i lovverk, kommunal kontroll og interne kvalitetssystem vil varetaka prinsippet i § 12.

Vi sluttar oss til vurderinga av planforslaget etter naturmangfaldslova §§8-12, med kommentar:

I planomtalen vert det påpeikt at området før har vore i aktiv gardsdrift, og at dagens tre på eigedommen er "unge" (dvs. vakse fram etter 1980). At kulturlandskapet gror att er eit kjent fenomen, og gjer det svært sannsynleg at utvalde naturtypar som t.d. *slåtteng* har gått tapt og vorte erstatta av, som i dette høvet, skog av høg bonitet. Vi gjer merksam på at det er registrert fleire hule eiker (utvald naturtype) i grøntområdet rundt Fantoft stavkyrkje gbnr. 12/1, og på naboeigedom i vest gbnr.12/321. Yngre eiketree, der stamma ikkje er høla ut, vert kalla *rekrutteringseiker*¹ då dei i framtida kan varetaka det rike artsmangfaldet hule eiker er kjende for. I Bergenssamheng er det positivt at det er registrert lokalt heimehøyrande spisslønn i planområdet, og ikkje svartelista og spreingsdyktig platanlønn.

Omsyn til tilgrensande grønt- og friluftsområde i vest

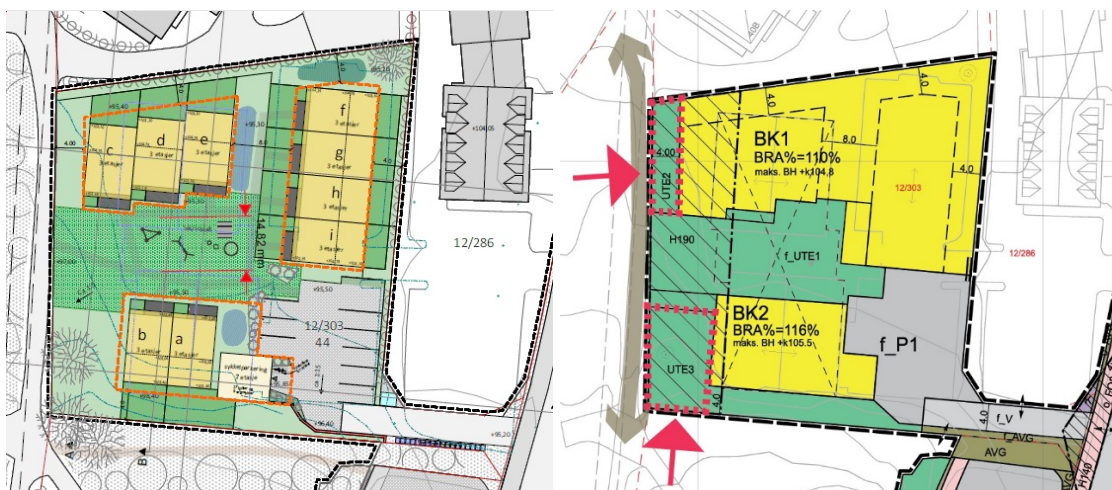
Fagetaten har etterlyst grøn buffer mot friområdet i vest. Planområdet grensar til gnr./bnr. 12/1 som i stor grad utgjer eit større, samhengande natur- og friluftsområde rundt Fantoft stavkyrkje. Området vart registrert og verdivurdert i Bymiljøetaten si kartlegging av friluftsområde i 2016, og vart klassifisert til *svært viktig friluftsområde* og *særlig kvalitetsområde*.²

Den private grusvegen langs planområdet i vest er omtala av naboar som mykje brukt tilkomst til det større turområdet. Plan- og bygningsetaten har tilrådd at vestleg del av uteareala i planforslaget (UTE2 og deler av UTE3) vert regulert til felles grøntformål, slik at samhengenen til friområdet vert vidareført og at tiltak innanfor planområdet ikkje vert opplevd som privatiserande for brukarane av turvegen. At arealet vert regulert med grøntformål vil ikkje vera til hinder for bruk av arealet til leik og opphald. At arealet er felles vil si at det må vere i sameiget sitt felleseige som eit fellesområde, og dermed ikkje kan bli nytta i private hage.

Illustrasjonsplanen viser areal ved vestfasadane til hus c (UTE2 i plankartet) og hus b (deler av UTE3 i plankartet) er tenkt til grøntareal, merka med ljøs grøn farge i figur 10. Private hagar er vist i mørkare grøn farge. Illustrasjonsplanen er i tråd med plan- og bygningsetaten si tilråding. I plankartet derimot er UTE2 og UTE3 ikkje avsett med eigarform *felles*. Illustrasjonsplanen samsvarar såleis ikkje med plankartet.

¹ www.miljodirektoratet.no Handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker, DN-rapport 1-2012

² naturbase.no



Figur 9: Illustrasjonsplanen viser areal som grensar til turveg i vest som grøntområde. Plankartet viser same areal markert med raudt omriss, som Plan- og bygningsetaten ynskjer regulert til grøntformål.

Føresegn 3.1.3.2 seier UTE2 og UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest. I referat frå merknadsmøte etter offentlig ettersyn datert vert UTE2 og UTE3 omtala som private hageareal, noko som ikkje samsvarar med illustrasjonsplanen.

Plan- og bygningsetaten er ikkje overtydde om at føresegna er beste måte å sikra ålmenne interesser på. Vi vurderer at beste måten å sikre tilpassing av tiltak etter planforslaget, med framleis bruk av turveg og det større friluftsområde, er at området blir vidareført som felles grøntareal, i staden for at det vert opna for bruk av arealet som privat hage. Vi viser til Miljødirektoratet sin rettleiar for grønstruktur i by:

For at grøntkorridorer skal være attraktive og brukes av mange til å gå turer i nærmiljøet,[...] må de gjennomgående ha en bra bredde og være godt skjermet mot bebyggelse og anlegg. Turdrag bør ikke være smalere enn 30 meter[...]. På smale strekninger er det viktig at naturpreget er sikret langs korridoren³.

For å sikre allmenne interesser til friluftsområde og bruk av turveg tilrår plan- og bygningsetaten at UTE2 og UTE3 vert regulert med eigarform *felles* i plankartet, med tilhøyrande endringar i føresegna. Dette vil sikre at plankart og føresegner samsvarar med illustrasjonsplan, og vil betre sikre intensjonen om ein grønn buffer mot eit større natur- og friluftsområde.

Anbefalt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vert følgande forslag til detaljregulering vedteke:
 - a. Fana, Gnr. 12, Bnr. 303, Fantoftvegen, Reguleringsplan , arealplan-ID 70420000 vist på plankart, sist datert 30.08.2023
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 24.05.2024
2. med følgande endringar:
 - a. Felta UTE2 og UTE3 vert regulert med eigarform *felles*. Nemning i plankart endrast til f_UTE2 og f_UTE3.

³ Miljødirektoratet: Planlegging av grønstruktur i byer og tettsteder M100 – 2014, s. 24

- b. Føresegn 3.2.7.1 endrast frå «*f_UTE1 er felles for BK1 og BK2. Det skal sikres sti fra f_UTE1 til veg i vest.*» til «*f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 er felles for BK1 og BK2. Det skal sikres sti fra f_UTE1 til veg i vest.*»
- c. Feltnamn i føresegn 3.2.7.2 oppdaterast frå «*UTE2 og UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest*» til «*f_UTE2 og f_UTE3 skal opprettholdes som grønn buffer mot grusveien/turveien i vest*»
- d. Før kunngjering må plankart og reguleringsføresegner rettast i samsvar med bystyret sitt vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 30.08.2023

Reguleringsbestemmelser datert 24.05.2024

Planbeskrivelse datert 10.04.2024

Merknadsskjema datert 06.03.2024

Illustrasjonsplan datert 11.09.2023

Snitt og oppriss datert 25.08.2023

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 25.08.2023

ROS-analyse datert 06.09.2023

VA-rammeplan datert 12.12.2022

Kulturminnedokumentasjon datert 19.11.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20626