



Og Arkitekter AS
Postboks 24,
5819 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201620540/4	ESARK-5120	300816
		STHU		

NOTAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID ÅRSTAD, GNR. 162 BNR. 1224 MFL., BRANN STADION

Møtedato: 18.8.2016

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: **Brann Stadion AS**
v/ Birger Grevstad og Vibeke Johannesen

Plankonsulent: Og Arkitekter AS
v/ Jan Christensen, Terje Grøstad og Osmund Lie

Kommunen: Stein Hustveit, seksjon for private planer (møteleder)
Mayada Hassan, seksjon for private planer
Mette Karlsen, Byrådsavdeling barnehage, skole og idrett

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANIDÉ

1.1 Formål, omfang, plangrep m.m.

- [Supplere dagens kombinerte formål med bolig](#)
- [Inntil 306 studentboliger og 350 beboere i Tribune sør](#)
- [Dagens Tribune sør forutsettes revet](#)

2.0 FAGETATENS KONKLUSJON

2.1 Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

[Studentbolig er imidlertid ikke et eget formål i henhold til plan- og bygningsloven. Boligene skal derfor i utgangspunktet tilfredsstillende de krav som gjelder ordinære boliger.](#)

[I tilsvarende saker, der det foreligger en intensjonsavtale med Studentsamskipnaden i Bergen \(SiB\), er kravene til blant annet boligstørrelse, parkering og uteoppholdsareal fraveket.](#)

2.2 Konsekvensutredning (KU)

[\(konkluder vedr. KU utfra forslagsstillerens notat, samt ev. innhentede uttalelser, oppgi aktuelle §\)](#)

[Planforslaget krever ikke behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger.](#)

3.0 UTVALGTE KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

3.1 Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

3.1.1 Gjeldende plan

[Bergen 2030](#) vedtatt i Bergen bystyre 240615, sak 164-15.

3.2 Kommuneplanens arealdel (KPA)

3.2.1 Gjeldende plan

<i>Planid</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Saksnr</i>	<i>Ikrafttrådt</i>
60910000	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021	200817958	24.04.2013

3.2.2 Plan under arbeid

[Kommuneplanens arealdel 2015-2026](#). Kunngjort oppstartet 30.08.2015.

3.3 Kommunedelplaner (KDP)

3.3.1 Gjeldende plan

<i>Planid</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Saksnr</i>	<i>Ikrafttrådt</i>
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	199507335	15.01.1996

3.4 Reguleringsplaner, detaljregulering

3.4.1 Gjeldende planer

<i>Planid</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Saksnr</i>	<i>Ikrafttrådt</i>
63510000	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1224 M.FL., BRANN STADION	201217791	23.09.2015

3.5 Temaplaner

3.5.1 Arkitektur- og byformingsprogram, Bergen kommune, 2. mai 2011

3.5.2 Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019

3.5.3 Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 - 2017

3.6 Rapporter

3.6.1 Gangveger til bybanen, Kronstad – Nesttun

3.6.2 Verneverdige bygninger og bygningsmiljøer, KDP Landås

4.0 FAGETATENS KOMMENTARER

Med fokus på tema der fagetaten har konkrete krav eller anbefalinger, er skeptisk, eller tema som krever utredninger eller avklaringer.

For mer generelle krav, vises til etatens kravspesifikasjon.

4.1 Generelle betraktninger

4.1.1 Prosess

4.1.1.1 Formålsendringer faller i utgangspunktet ikke inn under kriteriene for behandling etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14, jf. Miljøverndepartementets *Lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov*, datert 1. juli 2009.

4.1.1.2 Det gjøres oppmerksom på at dersom forslagsstiller ønsker at planforslaget like fullt skal behandles og vedtas som mindre endring, og vedtaket blir påklaget, kan det være en risiko for at klageinstansen tar klagen til følge på dette punkt. Prosessen må i så fall startes på nytt som en ordinær plansak.

4.1.1.3 Det forutsettes at saken uavhengig av valg av prosess dokumenteres som en ordinær sak, jf. pbl § 12-14, første ledd.

4.2 Formål

(egnethet, gjeldende planer)

Studentbolig er ikke et eget formål i henhold til plan- og bygningsloven. Boligene skal derfor i utgangspunktet tilfredsstille de krav som gjelder ordinære boliger. I tilsvarende saker, der det foreligger en intensjonsavtale med SiB, er imidlertid kravene til blant annet boligstørrelse, parkering og uteoppholdsareal fraveket. Eventuelle avvik må argumenteres for/begrunnes.

For øvrig bør de formål som foreslås, være så romslige at det ikke er påkrevd med ny planendring hver gang det kommer nye leietakere. Samtidig skal de være mest mulig entydig slik at det er minst mulig rom for misforståelser i ettertid.

4.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

(form, struktur, funksjon, uttrykk, forholdet til stedet/landskapet/strøkskarakteren)

Eventuelle søknadspliktige eksteriørmessige endringer skal tilfredsstille kravene vedrørende byforming og arkitektur som følger av punkt 6 i bestemmelsene til KPA 2010. Nye tiltak bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpasning være en berikelse for det lokale bygningsmiljø. Videre vises til føringene som følger av Bergen kommunes Arkitektur- og byformingsprogram vedtatt i Bergen bystyre 2. mai 2011.

Fagetaten anbefaler at lengden på boligdelens fasade visuelt brytes ned ved hjelp av vertikale elementer.

Norges Fotballforbund (NFF) har i tilsvarende saker anbefalt at eventuelle boenheter i stadionanlegg ikke har direkte utsyn til banen; dette først og fremst av sikkerhetshensyn.

4.4 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

(gjeldende planer, presedens)

Det vises til gjeldende plans bestemmelse 5.1.6.

Energiløsninger

(fjernvarme, passivhus, plussus, takform, beliggenhet)

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Forslagsstiller utfordres til å legge opp til fremtidsrettete løsninger som gjerne går ut over de krav som følger av gjeldende lovverk, i den hensikt å redusere energiforbruket til et minimum.

Grønnstruktur og landskap

4.5 Biologisk mangfold

Skal kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.
Det vises også til punkt 11 i bestemmelsene til KPA 2010.

4.6 Terrengbehandling/massebalanse

(sprengningslinjer)

Ved utspredninger må inngrep i terreng dokumenteres.
Massebalanse dokumenteres og eventuelt over- eller underskudd oppgis i m³.

4.7 Uteoppholdsarealer

(felles, privat, mengde, kvalitet)

Dekning av krav til uteoppholdsareal må avklares; også i forhold til eventuelle krav stilt av eller på vegne av Studentsamskipnaden i Bergen. For øvrig vises til kvalitetskravene som følger av punkt 10 i bestemmelsene til KPA 2010. Det må dokumenteres at kravene tilfredsstilles.

Samferdsel

4.8 Trafikk

(sikkerhet, fremkommelighet, veistandard, adkomst, stigning, kollektivtilgjengelighet)

De trafikale konsekvensene av at deler av bebyggelsen foreslås tatt i bruk til boligformål (studentboliger), må vurderes, herunder eventuelt behov for ytterligere trafikksikringstiltak.

4.9 Gang- og sykkeltrafikk

(skoleveg, snarveier til kollektiv, tverrsnitt, sykkelparkering)

Eventuelle endringer i bevegelsesmønsteret til og fra bebyggelsen som en følge av planforslaget må dokumenteres.

4.10 Varelevering

Det må avklares om lokaliseringen av eventuelle studentboliger vil ha noen innvirkning på logistikken knyttet til varelevering og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige for å ivareta en trafiksikker varelevering.

4.11 Parkering

(behov, norm, kantparkering, soneparkering)

Parkeringsdekningen skal i utgangspunktet være i henhold til parkeringsbestemmelsene P3, jf. punkt 15 i bestemmelsene til KPA 2010. Konsekvensene av endringsforslaget for den totale parkeringsdekningen må dokumenteres. Det gjøres i denne forbindelse oppmerksom på at kravet til parkeringsdekning er et av temaene som er til diskusjon i forbindelse med pågående rullering av KPA. Mye tyder på at dekningskravet til bilparkering i dette området vil bli redusert. Trafikketaten forutsetter at eventuelle nødvendige tilleggs plasser lokaliseres innenfor planområdet.

Det gjøres også oppmerksom på at det arbeides med å utvide området for boligsoneparkering i området rundt Brann stadion.

Ettersom det skal etableres studentboliger, som er små, er det trolig behov for å øke antallet sykkelparkeringsplasser ut over 2 per 100 m². Det nærmeste kravet er tilsvarende P-sone 1, altså 3 plasser per 100 m², men det er kanskje mer korrekt å sette krav til en plass per bosatt. 320 boliger gir gjerne en del høyere antall bosatte ettersom det ofte en del som deler hybel, eller par som bor sammen.

Ved endring av bygningsmassen bør det vurderes å sette krav til opprettelsen av sykkelparkeringsplasser for idrettsanlegget også.

Barn og unge

4.12 Skole og barnehage

(kapasitet, behov for nye tomter)

Skal kommenteres i alle saker.

Årstad bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning.

Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2016 - 2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16.

4.13 Barn og unges interesser

(barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal)

Skal kommenteres i alle saker. For info vedrørende barnetråkk; se

http://www.statkart.no/Norge_digitalt/Norsk/Prosjekter/Barnetrakk/

Tradisjonelt barnetråkk er ikke nødvendig.

Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

4.14 Kulturmiljøer

(områder hvor kulturminner inngår i en større helhet; bygningsmiljøer)

Det er i forbindelse med gjeldende plan utarbeidet en kulturminnedokumentasjon.

Denne kan videreføres i dette planforslaget. Det er viktig at tiltaket -tilkomst/parkeringsforhold etc. ikke kommer i konflikt med omkringliggende kulturmiljø og bebyggelse som har høy verneverdi.

For øvrig vises til punkt 12 i bestemmelsene til KPA 2010.

Risiko og sårbarhet

4.15 Risiko og sårbarhet (ROS)

(særlige ROS-tema, jf. bestemmelse i KPA)

Det vises til bestemmelsenes punkt 8 i KPA 2010.

For metodekrav i denne forbindelse vises til NS 5814 Krav til risikovurderinger.

Bergen bystyre vedtok i møte 20.03.13, sak 54-13, akseptkriteriene for ROS-analyse til KPA. <http://www3.bergen.kommune.no/bksak/default.asp>
Akseptkriteriene må for øvrig være i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK 10).

4.16 Forurensning

(luft, grunn, vann)

Gjeldende forskrifter må overholdes.

Nordre del av eiendommen er på aktsomhetskartet vist som område 1, tidligere myrområde (Nymark) med høy sannsynlighet for forurensning i grunnen.

4.17 Støy

(sone, type skjerming)

Det forutsettes at alle krav i forhold til støy tilfredsstilles, det være seg trafikkstøy eller støy internt fra stadionanlegget.

4.18 Lokalklima

(inversjon, vind, sol)

Bebyggelsen ligger i et inversjonsområde.

Nærmiljø

4.19 Naboforhold

(sol, utsikt, innsyn, støy)

Konsekvenser skal utredes.

4.20 Levekår

(leilighetsstørrelser, bokvalitet, min.løsninger, avbøtende tiltak)

Planområdet ligger i levekårsone Kronstad.

Samlet levekårsindeks i en skala fra 1.9 (best) til 9.1 (dårligst) er 5.9.

Tiltakene som følger av planforslaget, bør gjennom sin funksjon og utforming «gi» noe igjen til området og derigjennom bidra til å opprettholde et godt bomiljø.

4.21 Bygge- og anleggsperioden

(støy, trafiksikkerhet, riggområde)

Det bør allerede tidlig i prosessen ses på både begrensninger og muligheter hva gjelder rigg- og sikringsbehov i anleggsperioden.

Helse

4.22 Universell utforming

(stigning, boenheter)

Kravene som følger av TEK10 og Norsk Standard 11005:2011 *Universell utforming av opparbeidete uteområder - Krav og anbefalinger*, gjelder.

Kravene om opparbeidelse av universell tilkomst for blant annet barnehagen kan bli en utfordring i en periode både frem mot og under anleggsperioden. Det bør gjennom prosessen være en tett dialog med Byrådsavdeling barnehage, skole og idrett.

Kommunaltekniske anlegg

4.23 Vann og avløp, overvannshåndtering

(uttalelse fra VA-etaten)

Dersom det skal gjøres utvendig arbeid som følge av dette planforslaget, bør det lages en VA-rammeplan som særlig viser overvannshåndteringen. Rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

4.24 Renovasjon

(løsning, lokalisering)

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon.

Reguleringsbestemmelser

4.25 Rekkefølgekrav

(aktuelle, sannsynlige)

Aktuelle rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan må oppfylles/påregnes videreført. Planprosessen vil vise om det blir aktuelt med nye rekkefølgekrav. Etat for utbyggingsavtaler har for øvrig gitt tilbakemelding om at det bør ses nærmere på følgende bestemmelser i gjeldende plan:

- § 3.1: Det vises til teknisk detaljplan i § 2.1.4. Riktig henvisning antas å være § 2.1.3.
- § 3.3: Det er uklart hva som menes med formuleringen etter kommaet i setningen. Er det like greit å sløyfe det etter komma?

4.26 Utbyggingsavtaler

(pågående arbeid)

Der rekkefølgekrav legger til rette for det, vil det være mulighet for å inngå utbyggingsavtale med kommunen om opparbeiding av infrastruktur.

Kart

4.27 Eiendomsforhold

(uklare grenser, eierforhold, kartforretning)

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

4.28 Planavgrensning

(tilliggende planer, veier og veikryss, ubebygde tomter, hele delområder, utvidelser som ikke medtas ved gebyrfastsettelse)

Det anbefales at planavgrensningen blir den samme som for gjeldende plan.

Vektordata for aktuelle planer i området kan bestilles hos:

gis@bergen.kommune.no

Medvirkning

4.29 Tiltak utover lovens minstekrav

(høringsinstanser, nabolag, grupper med særlige behov, infomøte)

Viktig å legge til rette for medvirkning, ta tidlig kontakt med nabolag/velforening.

Diverse

4.30 Tidligere saker

(arkivsøk, plan og byggesak)

201217791 – Gjeldende plan 63510000. Tilrettelegging for barnehageformål

201325254 – Midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan (byggesak)

201421025 – Midlertidig bruksendring (byggesak)

201512019 – Mindre endring. Nytt kombinert delformål; undervisning (plansak)

4.31 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på **alt** planmaterieell:

Årstad, Gnr 162 Bnr 1224 mfl., Brann stadion. Arealplan-ID (tildeles etter kunngjøring planoppstart)

Fremdrift

4.32 Kunngjøring planoppstart

(ev. avklaringer før planoppstart)

Før kunngjøring planoppstart, se etatens [nettsider](#).

Det anbefales at oppstart planarbeid kunngjøres som en (ordinær) endring av gjeldende plan, men at det i kunngjøringsteksten tas forbehold om at planforslaget vil kunne behandles som en mindre endring dersom tilbakemeldingene gjennom kunngjøring om planoppstart tilsier det.

Notatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid.

Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste på nett. Det er særlig viktig at kommunen ALLTID varsles via de 3 oppgitte e-post adressene med de oppgitte vedleggene. Dette er helt avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes saks- og GISsystemer.

4.33 Undervegsmøte

(underlag til undervegsmøte)

For bestilling av undervegsmøte, se etatens [nettsider](#).

Undervegsmøtet er et viktig møte i planprosessen. Følgende forhold blir tatt opp:

- Uttalelser og merknader til planoppstart
- Hovedproblemstillinger
- Plangrep
- Medvirkning
- Planmaterieell til 1. gangs behandling
- Fremdrift

For å sikre et konstruktivt møte, er det viktig at det innsendes nødvendig underlag (enkle kart/skisser) som belyser hovedproblemstillingene og viser forslag til valg av plangrep. Det skal ikke utarbeides/innsendes detaljerte kart/tegninger på dette stadiet i planprosessen.

Alt materieell som skal legges til grunn for møte, må være fagetaten i hende senest 1 uke før møte skal avholdes.

4.34 Saksbehandlingstid

(jf. Pbl §§ 12-10 og 12-12)

Som en konsekvens av Pbl 12-10, tredje ledd og 12-12, første ledd skal planforslaget i prinsippet være avklart før saken legges ut til offentlig ettersyn. Dette fordrer at planforslaget leveres mest mulig komplett og i samsvar med føringer som følger av overordnet plan, herunder kommuneplanens arealdel. Alternativt må det påregnes lenger saksbehandlingstid i forbindelse med 2.gangsbehandlingen, også ut over de seks tilleggssukene som fremgår av Pbl 12-10, tredje ledd (ved behandling som ordinær endring/plansak).

5.0 UTVALGTE OVERORDNETE PLANER OG FØRINGER

5.1 Statlige planretningslinjer/Rikspolitiske retningslinjer

- 5.1.1 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- 5.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- 5.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

5.2 Fylkesplan/-delplaner/Regionale planer

- 5.2.1 [Arealpolitiske retningslinjer](#)
- 5.2.2 [Regional plan for attraktive senter i Hordaland](#)

VIKTIG INFORMASJON

Oppstartsmøte	I henhold til plan- og bygningslovens (Pbl) § 12-8 er det krav om avholdt oppstartsmøte før planoppstart kunngjøres. Fagetatens tilbakemelding etter oppstartsmøte utgjør etatens foreløpige vurderinger basert på opplysninger som forelå på møtetidspunktet, eventuelt er det inntatt avklaringer gjort i etterkant av møtet.
Eventuelt nytt oppstartsmøte	Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.
Fagkyndighet	Pbl krever at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Dette forutsetter bl.a. at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag .
Fremdrift/Dialog	Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per tlf. og e-post, anbefales min. ett underveismøte .
Gebyr	Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på etatens nettsider . Det gjøres spesielt oppmerksom på «gebyrpakken» som innebærer redusert gebyr dersom gebyrene for oppstartsmøtet og ett underveismøte betales samlet, jf. gebyrregulativets § 2-5.

For eventuelle spørsmål kan gruppeleder kontaktes på telefon 5556 6239, eller e-post Stein.Hustveit@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201620540.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Stein Hustveit - leder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Brann Stadion AS, Postboks 8 /35 Minde, 5821 BERGEN

Vedlegg:
Fremdriftsplan
Prinsipper for utarbeiding av VA-rammeplan