



BERGEN  
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYPLANAVDELINGEN  
Allehelgens gate 5  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Og Arkitekter AS  
Kanalveien 11,  
5068 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201813246/4	ESARK– 5121	11.07.2018
		KATE		

## REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID

### Fana, gnr. 40, bnr. 542 m.fl., Hjortevegen, Reguleringsplan.

---

**Møtedato:** 06.07.18

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** Myrlid Eiendom AS  
v/Endre Brandthun

**Plankonsulent:** Og Arkitekter AS  
v/ Terje Grøstad  
Magdalena Konopka

**Kommunen:** Kathrine Tellebon, byplan (møteleder/saksbehandler)  
Ida Martine Kästel, byplan  
Torgeir Lavoll Kuld, byplan  
Valentina Knutsen, bymiljøetaten  
Randi Reisæter, byantikvaren

**Andre:**

---

## 1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

### 1.1 Nøkkelopplysninger

- Fortette tre boligeiendommer med ca. 40 enheter.
- Foreslått utnyttelsesgrad er 140 – 150 % -BRA.
- Bebyggelse over 2-5 etasjer.
- Det skal utvikles gode leke- og uteoppholdsarealer.

## 2.0 PRESENTASJON AV PLANFORSLAG

Møtet ble åpnet med en presentasjon fra Og Arkitekter om prosjektet, og en gjennomgang av mulighetsanalysen. Det ble understreket at analysen foreløpig er et arbeidsdokument. Den presenterte mulighetsanalysen i møtet var oppdatert i forhold til den analysen som ble lagt ved bestillingen til oppstartsmøte. Det ble presisert at våre tilbakemeldinger i møtet var basert på mulighetsstudien som ble sendt inn med bestilling av oppstartsmøte.

### 3.0 PREMISSER FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

#### 3.1 Arealformål

Foreslått planområde omfattes av gjeldende reguleringsplan Fana, gnr. 40, bnr. 7, Skjold (plan-ID 30350000). I gjeldende kommuneplans arealdel (KPA 2010) ligger området innen formålet bebyggelse og anlegg. I forslag til KPA 2016 ligger området innen byfortettingssone (sone 2). Formål boligbebyggelse er i tråd med overordnede planer. Vedlegg til bestillingen av oppstart viser at det planlegges blokkbebyggelse.

#### 3.2 Planforum

Etatens planforum behandlet saken 03.07.2018 og trakk følgende konklusjon:

Oppstart kan anbefales.

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Vilkår for fortetting er at planforslaget må tilføre nye, gode kvaliteter til området og sikre gode uteoppholdsarealer.
- Foreslått bebyggelse og plangrep vist i mulighetsstudie anbefales ikke. Følgende forhold må endres:
  - Antall boliger må reduseres.
  - Byggehøyden må varieres mellom maks 2-4 etg der hvor den fjerde etasjen enten er tilbaketrukket eller oppføres med saltak.
  - Det må særlig tas hensyn til sol, støy og nabobebyggelse ved disponering av tomten.
  - God strøkstilpasning må vektlegges og synliggjøres gjennom arkitektonisk utforming i planforslaget.

#### 3.3 Byggehøyder / bebyggelsesstruktur / grad av utnytting

##### Planinitiativ

I innsendt planinitiativ til bestilling av oppstartsmøte er det i mulighetsstudiet/stedsanalysen vist alternative konsepter for plassering og utforming av ny bebyggelse. Det er også vist utprøving av plangrep. Forslaget innebærer 3 blokker med inntil 5 etasjer. To av blokkene er plassert ved Hjortevegen, og en blokk er plassert i bakkant mot sør. Uteoppholdsarealene foreslås lagt vest for denne. Plangrepet utgjør en grad av utnytting på 140 – 150 % -BRA, ekskludert parkeringskjeller.

Byplanavdelingen anbefaler å unngå å låse seg til et av de viste alternativene tidlig i fasen. Det anbefales å gjennomføre nærmere utredninger og analyser, og at en ser på mulighetene og begrensningene til tomtene. I tillegg må medvirkningsprosesser være en viktig faktor for hvilke løsninger som velges.

Økt tomteutnytting skal ikke medføre uheldige landskapsinngrep, stort tap av utsikt eller tap av solforhold for naboer og omkringliggende bebyggelse. Byplanavdelingen anbefaler ikke at det arbeides videre med vist plangrep, da prosjektet anses som for stort og høyt for området. Det stilles spørsmål ved om det oppnås gode løsninger med tanke på bokvalitet både i prosjektet og for naboene, og om nabobebyggelsen ikke er blitt hensyntatt i tilstrekkelig grad. Vilkår for fortetting er at planforslaget må tilføre nye, gode kvaliteter til området og sikre gode

uteoppholdsarealer. Det anbefales at det legges opp til varierte boligstørrelser (jf. forslag til KPA 2016 §§ 9.1 og 9.2), og henholdsvis familieboliger.

### Stedsanalyse

Byromsanbefalingen i stedsanalysen tar hovedsakelig utgangspunkt i det foreslåtte planområdet. Målet med stedsanalysen er å se på de mulighetene som byrommet (den avgrensningen som er valgt for byromsanalysen) innehar, og ikke bare de tomtene prosjektet gjelder. Det er derfor viktig at en også ser forbi de aktuelle byggetomtene, for å finne gode løsninger for atkomst, snarveger, uteoppholdsareal og trafiksikkerhet. Det må på dette grunnlag arbeides videre med stedsanalysen og byromsanbefalingen. Det anbefales at planområdet utvides til å inkludere gangvegen i øst, til den private vegen Hjortevegen i vest. Naboeiendommer må tas med for å få en helhetlig avgrensning. Det må i planforslaget gjøres en vurdering av utnyttelsesgrad og byggehøyder på disse tomtene.

Stedsanalysen viser at ved disponering av tomtene må det gjøres avveininger med tanke på sol og støy, samt tilpasning og hensyn til nabobebyggelse. Videre er det viktig at prosjektet tilpasser seg omkringliggende bebyggelse/viser god stedstilknytning, og at det oppnås en naturlig overgang mellom eksisterende og nytt. Jf., forslag til KPA 2016 § 26.1.6 skal *«byggehøyden som hovedregel tilpasses stedskvaliteter som natur- og kulturlandskap og bygningsmiljø, og ivareta gode kvaliteter på tiliggende byrom i form av tilgang på sol og lys samt ivareta viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold, og negative vindvirkninger i byrom skal forebygges. Tiltakets fjernvirkning, synlighet og arkitektoniske kvaliteter tillegges vekt i vurderingen»*. Stedsanalysen viser forslag til bebyggelse på 2-5 etg, med en nedtrapping mot nabobebyggelsen. Nedtrappingen oppleves som en relativt brå overgang, og hensyntar ikke nabobebyggelsen i tilstrekkelig grad. Byggehøyden i prosjektet må reduseres slik at den i større grad tilpasses den menneskelige skalaen (jf. forslag til KPA 2016 § 8.1.3). En bebyggelse med vekt på menneskelig skala bør ikke overstige 4 etasjer. Det anbefales derfor at maks byggehøyde er 4 etasjer, der hvor den fjerde etasjen enten er tilbaketrukket eller oppføres med saltak. Flatt tak anbefales ikke.

### Kommuneplanens arealdel

I forslag til KPA 2016 ligger planområdet i byfortettingssone (sone 2), og grenser til ytre fortettingssone (sone 3). Sonene avgrenses av nærhet til bybane og gode kollektivtilbud. Tett på knutepunktene kan det tåles en tettere og høyere utbygging enn i ytre del av sone 2. Tanken er at det skal oppnås en overgang i sonene og mot soneskifte, samt variasjon i bebyggelsen. Forslagsstiller utfordres til å se på alternative løsninger enn det grepet som er vist i mulighetsstudiet, og med dette ha soneinndelingen og den eksisterende boligbebyggelsen som utgangspunkt i det videre arbeidet.

Som følge av rulleringen av kommuneplanens arealdel (KPA), gjøres det oppmerksom på at det er KPA 2010 som er gjeldende juridisk. Dersom det ønskes å legge de føringene som er foreslått i ny KPA 2016 til grunn for prosjektet, må planforslaget vurderes opp mot både gjeldende KPA 2010 og forslag til ny KPA 2016 i planbeskrivelsen. Bestemmelsene i KPA 2016 er foreløpig kun et forslag, og det må tas høyde for at disse kan endre seg i løpet av prosessen. Tema som er i strid med gjeldende KPA 2010 må fremkomme tydelig.

### 3.4 Grønnstruktur og landskap

Skal kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Dersom det ikke fremkommer noen spesielle forekomster, er det tilstrekkelig at dette omtales i planbeskrivelsen.

Det vises også til punkt 11 i bestemmelsene til KPA 2010, og punkt 10 i forslag til bestemmelser til ny KPA.

Planområdet befinner seg i et etablert boligområde, og benyttes ikke til friluftsliv. Ved Skjoldtun barnehage, ca. 430 m nordvest for planområdet, ligger et større grøntområde med lekeplass og grusbane for fotball. Området er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Et lignende grøntområde som er kartlagt som et viktig friluftsområde ligger ca. 300 m sørøst for planområdet.

Dagens bruk og potensial for forbindelser til ulike mål må kartlegges jf. punkt 4.3. *Snarveier som supplerer gangveinett skal tas vare på og utbedres. Dette gjelder særlig snarveier som betjener viktige målpunkter* (jf. forslag til KPA 2016 § 16.3).

Bymiljøetaten viser til at det er en gangveg øst for planområdet som i dag fungerer som skole og gangveg, samt grønnstruktur. Det er ønskelig at denne får status som gang- og sykkelveg, med kjørerettigheter for de eiendommene som har tinglyst veirett. Gangforbindelse øst for planområdet må tas inn i planavgrensningen og reguleres til gangveg (jf. forslag til KPA 2016 § 11.2). Det kan være aktuelt at bymiljøetaten overtar denne.

Ved utspredninger må inngrep i terreng dokumenteres. Massebalanse dokumenteres og eventuelt over- eller underskudd oppgis i m<sup>3</sup>.

I dokument oversendt sammen med bestilling av oppstart av planarbeid, Mulighetsstudie, refereres det til lekeplassarealet som er regulert i plan 30350000. Dette arealet ble omgjort til boligområde i plan 31090000 fra 1970.

### 3.5 Uteoppholdsarealer

Det vises til kvalitetskravene som følger av punkt 10 i bestemmelsene til KPA 2010, jf. punkt 14 i forslaget til bestemmelser til ny KPA. Det må dokumenteres at kravene tilfredsstilles, både i tabellform i planbeskrivelsen samt gjennom illustrasjoner.

Naturelement som trær, vegetasjon og grøntareal o.l. anbefales sikret etablert. Det anbefales også at aktuelle naturelementer videreføres for å gi gode kvaliteter på uteoppholdsareal.

I gjeldende kommuneplan er det krav til minimum 7 m<sup>2</sup> pr. boenhet for andre bygg med 4 eller flere boenheter. Når det gjelder fellesareal er det krav til minimum 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet utenfor senterområder for blokkbebyggelse. Ved etablering av 8 - 39 nye boenheter skal det avsettes arealer på minst 100 m<sup>2</sup> for småbarnslekeplass. Deretter skal det avsettes en ny småbarnslekeplass for hver 20. boenhet. Lekeplassen skal ha universell utforming og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter for aldersgruppen 1 - 7 år. Alle boenheter skal ha tilgang til småbarnslekeplass maksimum 50 m fra byggets hovedadkomst.

I forslag til ny KPA er arealkravene for fortettingssone følgende: Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 15 m<sup>2</sup> skal etableres som felles uteoppholdsareal. Minimum 25 m<sup>2</sup> skal ligge på terreng, eller på opparbeidet dekke jf., 2f.

I prosjekt med mer enn 20 enheter, skal minst 40 % av enhetene ha privat uteoppholdsareal. Minimum 20 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 80 m<sup>2</sup>.

I møtet ble det nevnt at det var ønskelig å legge opp til etablering av parsellhager i prosjektet. Byplanavdelingen anser dette som et positivt tiltak, og anbefaler at parsellhager sikres i planforslaget.

### **3.6 Samferdsel, herunder parkering**

#### **3.6.1 Trafikk / gang- og sykkelveg**

Planområdet får adkomst fra Hjortevegen. I mulighetsstudiet til oppstartsmøtet var det foreslått to adkomster, en i nord til parkeringskjeller, og en i sør med snuhammer som skal tjene renovasjon. Planforslaget må løse adkomst til eiendommene i sørøst, gnr. 40, bnr. 541 og 1408, da denne per i dag er felles med adkomst til eiendom gnr. 40, bnr. 542.

Tilbakemelding fra bymiljøetaten:

Planområdet har sin adkomst til kommunal veg Hjortevegen, som har høy ÅDT, en betydelig andel tungtrafikk, og dårlig tilbud for myke trafikanter. Som følge av blant annet reguleringsplanen for Nøttveit, er gjennomgangstrafikken i Hjortevegen blitt større. Kommunale vegmyndigheter har fått mange klager om at eksisterende fortau er smale og i dårlig stand, samt oppleves utrygge. I likhet med andre igangsatte reguleringsplaner i området vil det også her stilles rekkefølgekrav til utbedring av trafikksikkerheten i området. Rekkefølgekravets rimelighet vil vurderes undervegs i planprosessen.

Rekkefølgekrav er nødvendig for å sikre myke trafikanter både til, fra og gjennom planområdet. Bymiljøetaten kan ikke anbefale planforslaget uten at forslagsstiller bidrar med trafikksikkerhetstiltak. Bymiljøetaten foreslår at man fortsetter diskusjonen når forslagsstiller har vurdert de ulike alternativene, eventuelt kommer med egne forslag til tiltak for utbedring av trafikksikkerhet for myke trafikanter. I møtet foreslo bymiljøetaten følgende alternativer:

Alt.1: Rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelveg langs nordsiden av Hjortevegen fra østsiden, som en forlengelse av gang- og sykkelveg i planforslag plan-ID 65700000, frem til krysset Hjortevegen/Dyrhaugen i øst. Det stilles krav til utvidelse av fortau med en bredde på minst 3,5 m med rekkverk mot kjørebane. Dvs., at status endres fra offentlig fortau til gang- og sykkelveg.

Alt 2: Rekkefølgekrav til å etablere overgang fra gang- og sykkelveg i planforslag plan-ID 65700000, og fortsette gang- og sykkelvegen med rekkverk på sørsiden av Hjortevegen mot Sætervegen via dagens private

gangveg på eiendom gnr. 40 bnr. 488 og 1160, som reguleres med status o\_GS.

Arealer som er nødvendige for gjennomføring av valgt trafikksikkerhetstiltak skal inngå i planavgrensningen.

Bymiljøetaten ønsker å stille krav om ferdigstillelse for oppgraderingen av kommunale vegområder innenfor planavgrensningen, dvs., at forslagstiller skal både regulere og ferdigstille utvidelse av fortau til gang- og sykkelveg. Dette vil innebære at forslagsstiller besørger nødvendige arealer for utvidelse av kommunal grunn.

I forbindelse med trafikksikringstiltakene må det reduseres antall avkjørsler langs Hjortevegen. I oppdatert mulighetsanalyse, er det vist kun én avkjørsel som løser adkomst til parkeringskjeller, renovasjon og adkomst til eiendommene gnr. 40, bnr. 541 og 1408. Dette synes bymiljøetaten er positivt, men det anbefales at andre adkomstløsninger også vurderes i det videre planarbeidet, jf., punkt 2.3 byromsanalyse.

Det må utarbeides en trafikkanalyse/mobilitetsanalyse. De vurderingene som gjøres vedrørende de trafikale løsningene må beskrives i plandokumentene.

Bymiljøetaten opplyser om at byggegrense til kommunal veg er 15 m, Ved reguleringsplan kan denne aksepteres å reguleres nærmere enn 15 m. Det understrekes at det må settes av nok areal til gang- og sykkelveg dersom byggegrensen reguleres nærmere enn kravet.

### **3.6.2 Parkering**

Det vises til vedtatt prinsippsak om parkering i Bystyret i Bergen den 25.01.2017 (sak 23/17). Prinsippaksen legger føringer for ny KPA «pkt. 4. Kommuneplanens arealdel skal ha lavere krav til parkeringsdekning enn i dag...». I forslag til ny KPA er foreslått parkeringsdekning for byfortettingssone (sone 2) 0,6 – 1,2 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. For sykkelparkering er foreslått parkeringsdekning 2,5 per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Byplanavdelingen anbefaler å se til forslag til parkeringsbestemmelser i høringsutkastet til ny KPA.

Det anbefales at parkeringskjellere i sin helhet legges under terreng.

## **3.7 Barn og unge**

### **3.7.1 Skole og barnehage**

Skal kommenteres i alle saker.

Fana bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Planområdet ligger i opptaksområdet for Smørås skole, som har kapasitet til forventet elevtall for 2029/2030. Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2016–2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16.

### **3.7.2 Barn og unges interesser**

Skal kommenteres i alle saker.

*Det skal tas hensyn til trafiksikre snarveger og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og aktivitetsområder (jf. forslag til KPA 2016 § 11.2).*

For info vedrørende barnetråkk; se <http://www.barnetrakk.no/>

Det er ikke behov for å gjennomføre et tradisjonelt barnetråkk, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av sak 92/16 i Bergen bystyre 20.04.2016.

### **3.8 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap**

Det vises til punkt 12 i bestemmelsene til både KPA 2010 og foreliggende forslag til ny KPA. Kulturminnerrapport og rivningsdokumentasjon skal være godkjent av Byantikvaren før 1. gangs behandling. Kulturminnerrapporten skal ta for seg planforslaget og omkringliggende areal.

Byantikvaren er positiv til plasseringen i planområdet, ved Hjortevegen. Det informeres om at byfasader er ikke i tråd med den gjeldende struktur i området. En byfasade vil kunne brytes ved å etablere en buffer med grøntareal mellom bebyggelse og veg. Byantikvaren foreslår et helhetlig grønt belte langs hele planområdet på nordøst-siden. I henhold til bebyggelsesstrukturen i området anses altaner mot hage som ok, men det forutsettes at disse integreres i arkitekturen. Når det gjelder byggehøyder, foreslår byantikvaren at 3-4 etasjer bør være maks høyde, og er enig i vurderingen om oppføring med saltak. Det anbefales at det ses til eksisterende bebyggelse i området når det gjelder materialbruk i prosjektet.

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon; <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067>

### **3.9 Risiko og sårbarhet**

Det må utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse der alle forhold med betydning for tiltak i området skal kartlegges og analyseres.

Det vises til bestemmelsenes punkt 8 i KPA 2010, jf. punkt 19 i forslaget til bestemmelser til ny KPA. 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 byggeteknisk forskrift (TEK17).

#### **3.9.1 Støy**

Området er utsatt for støy fra Hjortevegen. Deler av foreslått planområde berøres av gul og rød støysone fra veg. Det må utarbeides støyrapport.

### **3.10 Nærmiljøet**

I henhold til KPA2010 – punkt 6, *skal det redegjøres for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom.*

#### **3.10.1 Naboforhold**

Konsekvenser for naboer når det gjelder sol, utsikt, innsyn, støy og adkomstveger skal utredes, beskrives og illustreres.

Ved plassering av renovasjon på østsiden av planområdet, må det sørges for at dette opparbeides på en slik måte at det ikke oppleves som baksiden av det nye prosjektet. Det bør vurderes om det skal tilbys naboer å ha samlet løsning for parkering og renovasjon.

### 3.10.2 Levekår

Planområdet ligger i levekårszone nr. 30 Skjold, og har en levekårsindeks på 4,9. Det anbefales at det legges opp til varierte boligstørrelser.

### 3.10.3 Tilføre nærmiljøet nye/forbedrede kvaliteter

Byplanavdelingen oppfordrer til at det gjennom planforslaget skal legges til rette for tiltak som vil bidra med økte kvaliteter til nærområdet, gjennom fokus på:

- Gangveger
- Areal som kan brukes av lokalbefolkningen.
- Arkitektur og estetikk.

### 3.10.4 Bygge- og anleggsperioden

Det må i bygge- og anleggsperioden hensyntas støy og trafikkikkerhet. Det bør allerede tidlig i prosessen ses på begrensninger og muligheter når det gjelder rigg- og sikringsbehov i anleggsperioden.

## 3.11 Universell utforming

Kravene som følger av TEK17 og Norsk Standard 11005:2011 *Universell utforming av opparbeidete uteområder - Krav og anbefalinger*, gjelder.

## 3.12 Vann og avløp, overvannshåndtering

### Uttalelse fra VA-etaten

VA-etaten oversender kart som viser kommunalt og deler av privat ledningsnett i området (se vedlegg). Alt privat ledningsnett er ikke registrert våre kart. Det ligger kommunalt vann og avløpsanlegg i Hjorteveien.

For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etatens hjemmesider:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761)

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og skal være godkjent ved oversendelse av planmateriale til 1. gangs behandling.

## 3.13 Renovasjon

Det ble i møtet opplyst at en ser for seg nedgravde renovasjonsløsninger. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse.

Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon. Det må utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) som skal godkjennes av BIR ved søknad om rammetillatelse. Det anbefales at renovasjonsløsninger avklares tidlig med BIR.

## 4.0 UTREDNINGER

### 4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
------	-----------	-----------



Stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. veilederen til byromsanalyse utarbeidet i forbindelse med forslaget til KPA2016: <a href="http://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoring/kunngjoring-149618">www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoring/kunngjoring-149618</a>
Støy	Forslagsstiller	Se punkt. 2.8.1
Trafikk	Forslagsstiller	Se punkt 2.4
Kulturminner og rivningsdokumentasjon	Forslagsstiller	Krav fra Byantikvaren vil fremkomme ved uttalelse

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

#### 4.2 Konsekvensutredning

Med bakgrunn i vurderingen av punktene i forskrift om konsekvensutredning er forslagsstillers konklusjon at planarbeidet og planlagte tiltak ikke vil utløse krav om konsekvensutredning (se forslagsstillers planinitiativ datert 31.05.18).

Byplanavdelingen slutter seg til dette.

### 5.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

#### 5.1 Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av infrastruktur. Krav om tekniske vegtegninger i henhold til standard må godkjennes av rette vegmyndighet.

### 6.0 KART OG PLANA VGRENSNING

#### 6.1 Planavgrensning

Se forslag i punkt 3.3 Stedsanalyse. Planavgrensningen bør være avklart før kunngjøring av oppstart.

##### Tilbakemelding fra GIS

Det bør vurderes om del av veisystemet nord for planområdet skal tas med (møte plan 65700000).

Plan 65700000 er en plan i prosess som nylig har startet opp, og grenser opp mot planområdet. Her må man i det videre planarbeidet sørge for god tilpasning mellom planene. Det er som kjent også en rekke andre planprosesser rett nordvest for planområdet.

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv)

#### 6.2 Planbetegnelse

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

Fana, gnr. 40, bnr. 542 m.fl., Hjortevegen

#### 6.3 Kartgrunnlag

Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom: <https://infoland.ambita.com>

#### 6.4 Eiendomsforhold

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.

## 7.0 MEDVIRKNING

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

### 7.1 Tiltak utover lovens minstekrav

Fagetaten ønsker å presisere viktigheten av god medvirkning. Byrådet i Bergen har uttalt at de ønsker at innbyggerne i Bergen skal være med på å bygge byen gjennom aktiv medvirkning og nærdemokrati. Forslagsstiller/plankonsulent oppfordres til å ha god dialog med naboer og berørte parter.

Det informeres i oppstartsmøte at det planlegges å avholde informasjonsmøte med berørte parter og naboer i forbindelse med varsel om oppstart.

## 8.0 FAGKYNDIGHET

### 8.1 Plankonsulent

Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

## 9.0 KONKLUSJON

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Vilkår for fortetting er at planforslaget må tilføre nye, gode kvaliteter til området og sikre gode uteoppholdsarealer.
- Foreslått bebyggelse og plangrep vist i mulighetsstudie anbefales ikke. Følgende forhold må endres:
  - Det må særlig tas hensyn til sol, støy og nabobebyggelse ved disponering av tomten.
  - God strøkstilpasning må vektlegges og synliggjøres gjennom arkitektonisk utforming i planforslaget.
- Videreutvikle stedsanalysen/byromsanalysen
- Rekkefølgekrav til utbedring av trafiksikkerhet for myke trafikanter
- Legge forslag til ny KPA til grunn for parkeringsdekning
- Inkludere gangveg i planavgrensningen
- Utvide planavgrensningen
- Se på alternative adkomstveger, samt redusere antall avkjørsler

Partene er ikke enige om følgende:

- Utvide plangrensen, jf. punkt 3.3.  
*Kommentar: Forslagsstiller må vurdere en utvidelse av planområdet.*
- Foreslått bebyggelse og plangrep vist i mulighetsstudie anbefales ikke. Følgende forhold må endres:
  - Antall boliger må reduseres.
  - Byggehøyden må varieres mellom maks 2-4 etg der hvor den fjerde etasjen enten er tilbaketrasket eller oppføres med saltak.

*Kommentar: Forslagstiller er ikke enig i at antall boliger må redusere, eller at byggehøyden må reduseres til maks 4 etg. Forslagstiller er delvis enig i at bebyggelsen må oppføres med saltak, og vil utrede dette forholdet videre i prosessen. Det opplyses om at det kanskje vil utredes to alternativer.*

## 10.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 10.1 Avtalte oppfølgingspunkt

	<b>Tema</b>	<b>Ansvarlig</b>	<b>Frist</b>
A	Avgrensing alternativer gang- og sykkelveg	Kathrine	Tas inn i referat
B	Krav angående gangveg	Kathrine	Tas inn i referat

### Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

<b>Oppgave</b>	<b>Frist</b>	<b>Merknader</b>
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Arbeidsmøter	Etter behov	<a href="#">Se etatens nettsider</a> Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

### 10.1 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

For veiledning, se etatens [nettsider](#).

Referatet 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. Kommunen må alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Dette er avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes GIS- og sakssystemer.

### 10.2 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.

### 10.3 Dialog

Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.

## **11.0 UTVALGTE OVERORDNETE PLANER OGFØRINGER**

### **11.1 Statlige planretningslinjer/Rikspolitiske retningslinjer**

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

### **11.2 Fylkesplan/-delplaner/Regionale planer**

Arealpolitiske retningslinjer

Regional plan for attraktive senter i Hordaland

## **12.0 UTVALGTE KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER**

### **12.1 Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)**

#### **12.1.1 Gjeldende plan**

*Bergen 2030* vedtatt i Bergen bystyre 240615, sak 164-15.

### **12.2 Kommuneplanens arealdel (KPA)**

#### **12.2.1 Gjeldende plan**

Plan-ID 60910000. Kommuneplanens arealdel 2010-2021.  
I kraft 24.04.13.

#### **12.2.2 Plan under arbeid**

Kommuneplanens arealdel 2015-2026. Oppstart kunngjort 30.08.15.

### **12.3 Reguleringsplaner, detaljregulering**

#### **12.3.1 Gjeldende planer**

Fana, gnr. 40, bnr. 7, Skjold. Plan-ID 30350000

#### **12.3.2 Planer under arbeid i nærheten**

Plan-ID 65700000 Fana. Gnr. 40, Bnr. 531 m.fl., Hjortevegen  
Plan-ID 65250000 Fana. Gnr. 40, Bnr. 530 m.fl., Hjortevegen

### **12.4 Temaplaner**

**12.4.1** Arkitektur- og byformingsprogram, Bergen kommune, 2. mai 2011

**12.4.2** Barnehagebruksplan 2016-2030 Rett bygg på rett sted til rett tid

**12.4.3** Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016

**12.4.4** Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune

**12.4.5** Skolebruksplanen for 2016-2030

**12.4.6** Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019

**12.4.7** Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 – 2017

### **13.0 PLANMATERIELL TIL 1. GANGS BEHANDLING**

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, og være i samsvar med etatens kravspesifikasjon. Et komplett reguleringsplanforslag skal bestå av følgende materielle, oversendes samlet:

- 13.1 Plankart
- 13.2 Reguleringsbestemmelser
- 13.3 Planbeskrivelse
- 13.4 Merknadsskjema
- 13.5 Merknadskart
- 13.6 Illustrasjonsplan
- 13.7 Snitt og oppriss
- 13.8 Sol- og skyggeillustrasjoner
- 13.9 Fotomontasje / perspektiv
- 13.10 Støyrapport
- 13.11 Trafikkanalyse
- 13.12 Landskapsanalyse – Kan omtales i planbeskrivelsen.
- 13.13 Natur og naturmangfoldloven – Se punkt. 2.4
- 13.14 VA-rammeplan
- 13.15 Lengde- og tverrprofiler veg
- 13.16 Kulturminnedokumentasjon
- 13.17 Stedsanalyse
- 13.18 ROS-analyse
- 13.19 Gebyrgrunnlag

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere dokumentasjon/endringer, men prinsippet er at all dokumentasjon som vurderes nødvendig for å belyse de ulike sidene ved planforslaget, skal inngå før materialet kan sies å være komplett.

## VIKTIG INFORMASJON

- 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 sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).
- Gebyr** Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [etatens nettsider](#). Det gjøres spesielt oppmerksom på «gebyrpakken» som innebærer redusert gebyr dersom gebyrene for oppstartsmøte og arbeidsmøter betales samlet, jf. gebyrregulativets § 2-5.
- 

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 55 56 54 48, eller e-post [kathrine.tellebon@bergen.kommune.no](mailto:kathrine.tellebon@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201813246.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

\*\*\*\*\* ***NB!! Ikke slett / skriv / kopier / lim inn her!!*** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ***Her settes den elektroniske godkjenningen inn!!*** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Kopi: Myrlid Eiendom AS, Strandkaian 16, 5013 BERGEN

Vedlegg:  
Kart VA-ledninger