



BERGEN
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYPLANAVIDELINGEN
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
		201743843/3 HELY	ESARK-5120	080518

REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID ÅRSTAD, GNR. 159, GNR. 190, KANALVEIEN 52

Møtedato: 14.2.18

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: Rasmussen Eiendom AS v/ Rune Markussen, Erik Lie, Per Gunnar Strømberg Rasmussen

Plankonsulent: Og Arkitekter AS v/ Kari Dalland, Truls Eskeland, Jonas Søbstad

Kommunen: Helene Lyssand, byplanavdelingen (møteleder)
Håkon Færø, byplanavdelingen
Geir Bartz-Johannessen Plan- og bygningsetaten(PBE) -
Kommuneplanavdeling og bybane
Kari Anne Holsen, Helsevernenheten
Olaf Øines, Bymiljøetaten
Torstein Dalen, Vann og avløpsetaten

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANIDÉ

1.1 Formål, omfang, plangrep m.m.

- Boligbygg: ca. 50 enheter. Næring i 1. etasje (totalt 6 etasjer). Ca. 6.000m² BRA. Felles uteareal på dekke.
- Kontorbygg: ca. 9.000 m² BRA. Totalt 8 etasjer.

Eksisterende kontorbygg: 6.000 m² BRA. 7 etasjer.

2.0 KONKLUSJON

2.1 Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales

Det vises til punkt 4, Fagetatens kommentarer. Konsulent har meldt tilbake at de kan se visse kvaliteter med «kontraforslaget», men også nye problemstillinger, som ikke hittil har vært gjenstand for diskusjon eller analyse. På bakgrunn er det kalt inn til et arbeidsmøte 20. april.

2.2 Konsekvensutredning (KU)

(konkluder vedr. KU utfra forslagsstillers notat, samt ev. innhentede uttalelser, oppgi aktuelle §)

Planforslaget krever ikke behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger.

3.0 UTVALGTE KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

Det vises til forslagsstillers oppsummering, se bestillingsskjema doknr. 1/ 3.

3.1 Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

3.1.1 Gjeldende plan

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

3.2 Kulturminnegrunnlag

3.2.1 Mindemyren

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9671/article-107365>

3.3 Temaplaner

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

3.3.2 Barnehagebruksplan 2016-2030 Rett bygg på rett sted til rett tid

3.3.3 Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016

3.3.4 Klima- og miljøplan for Bergen kommunes egen virksomhet 2017-2020

3.3.5 Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune

3.3.6 Skolebruksplanen for 2016-2030

3.3.7 Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019

3.3.8 Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 – 2017

3.4 Politiske vedtak

3.4.1 Interpellasjon nr. 29 vedrørende trafikksikre skoler i Bergen vedtatt i Bergen bystyre 210916, sak 203/16

4.0 FAGETATENS KOMMENTARER

For mer generelle krav, vises til etatens [kravspesifikasjon](#).

4.1 Generelle betraktninger

Reguleringsplanarbeidet må forholde seg til de signal som følger av denne planen og planens bestemmelser. Dersom andre løsninger velges, må det tydeliggjøres og argumenteres for gjennom planarbeidet.

Bebyggelse og bebyggelsesstruktur

4.2 **Arkitektur, estetikk og kvalitet**

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

Det vises til krav i gjeldene plan.

Nye tiltak, bygninger og anlegg 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. Jf. også bestemmelsene i forslag til ny KPA.

4.3 **Formål/ bebyggelsesstruktur**

Det vises til bildet til høyre. Rosa areal illustrer en mulig utvikling av eiendommen (1-2 etasje). Aktuelle formål kan være forretning, lager, kontor, parkering.

Gnr/bnr 159/178 utgjør ca. 173 m² og eies av Bergen kommune. Det anbefales å innlemme dette arealet i planområdet med den hensikt å gi noe tilbake til nærområdet.

Arealet mot vannet må etableres som en grønnstruktur og sees i sammenheng med gnr/bnr 159/178. En fremtidig gangforbindelse mellom Kanalveien og Svaneviksveien vil kunne binde sammen de to områdene. Det vises til bildet til ovenfor. Det grønne belte mellom eksisterende og ny bebyggelse forholder seg til Svaneviksveien i vest og avtrappes ned mot Solheimsvatnet.



Svaneviksveien vurderes å være en boliggate. Ny bebyggelse må støtte opp under dette:

- Bebyggelsen som vender mot Svaneviksveien skal etableres som bolig. Det vises til eksisterende strukturer i nærområdet med forhager, varianter av dette må innarbeides i planforslaget (minimum 1 meter). Bildet til høyre illustrerer en mulig utvikling av feltet.
- Det må se på volum, fasader/ tak og hvordan dette kan tilpasses nabobebyggelsen.

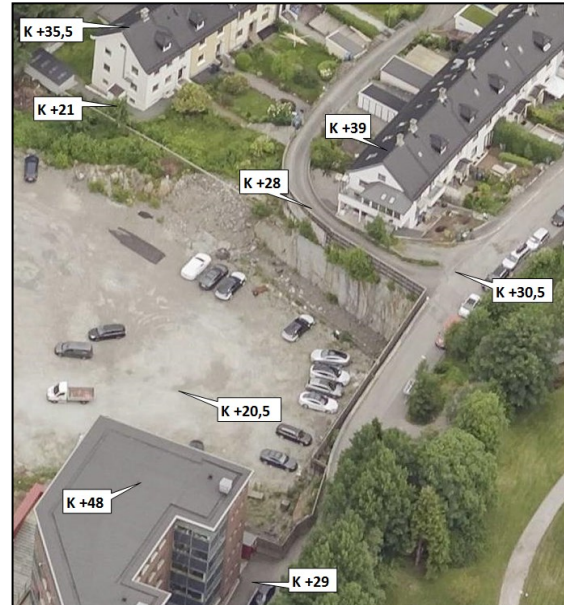
4.4 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

(gjeldende planer, presedens)

Innenfor felt S15 gjelder følgende maksimale utnyttelsesgrad og byggehøyde:

- BRA = 18.000 m². Eksisterende bebyggelse (Kanalveien 52c) inngår i denne beregningen.
- Maksimal byggehøyde kote +49.

Arealet øst for eiendommen er spilt inn som hensynsone kulturmiljø (H570_3) - Minde Nymark i forslag til ny KPA 2016. Ny bebyggelse må avtrappes mot nord/ nordvest. Maksimal byggehøyde mot Svaneviksveien er 3-4 etasjer.



4.5 Siktlinjer

(byfjellene, kjente steder, akser)

Aktuelle siktlinjer må lokaliseres.

4.6 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

4.7 Biologisk mangfold

Skal kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Det vises også til punkt 11 i bestemmelsene til KPA 2010, jf. punkt 10 i forslaget til bestemmelser til ny KPA.

4.8 Grønnstruktur

(naturlandskap, hoveddrag)

Gnr/bnr grenser til Solheimsvatnet. Tomten er allerede utsprengt i forbindelse med klargjøring av tomt for byggetrinn 2, som ikke har blitt realisert. Det vil være positivt å dra grøntområdet ved Solheimsvatnet inn i konseptet.

4.9 Uteoppholdsarealer

(felles, privat, mengde, kvalitet)

Det vises til kravene til uteoppholdsareal som følger av områdeplan 61140000 Mindemyren, samt kvalitetskravene som følger av punkt 10 i bestemmelsene til KPA 2010. Det må dokumenteres at kravene tilfredsstilles..

Samferdsel

4.10 Trafikk

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

Atkomst til eiendommen i dag er lokalisert like sør for eksisterende bygg. I bybaneplanen (64860000) er den flyttet lengre nord.

4.11 Parkering

(behov, norm, kantparkering, soneparkering)

Lav parkeringsdekning, jf. forslaget til ny KPA 2016, skal legges til grunn for både eksisterende og planlagt bebyggelse. Gjennom behandlingen av KPA 2016 kan ytterligere reduksjon i parkeringsdekningen bli aktuelt. All parkering skal legges under bakken.

Barn og unge

4.12 Skole og barnehage

(kapasitet, behov for nye tomter)

Skal kommenteres i alle saker.

Årstad bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning.

http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak/0/VEDLEGG/2016490924-6135311.pdf

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

https://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak/0/VEDLEGG/2016183147-5605181.pdf

4.13 Barn og unges interesser

(barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal)

Skal kommenteres i alle saker.

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.

Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

4.14 Kulturmiljøer

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

Det vises til punkt 12 i bestemmelsene til både KPA 2010 og foreliggende forslag til ny KPA.

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon;

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067>

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, 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).

4.16 Forurensning

Hele gnr/bnr 159/190 er registret som aktsomhet nivå 1, høy sannsynlighet for forurensing. Det må kommenteres hva som er gjort i forbindelse med byggesaken.

4.17 Støy

Eiendommen inngår i rød og gul støysone. Det vises til punkt 13 i bestemmelsene til KPA 2010. Ved rød støysone skal det dokumenteres at «luftkvalitet innendørs og på utendørs oppholdsareal blir tilfredsstillende.».

4.18 Flom

Jf. Plan for bybanen er det en viss flomfare (2,2 % av eiendommen)
[64860000](#)

Nærmiljø

4.19 Naboforhold

Sol, utsikt, innsyn. Konsekvenser skal utredes.

4.20 Levekår

Planområdet ligger i levekårsone Kronstad.
Samlet levekårsindeks i en skala fra 1.0 (best) til 10.0 (dårligst) er 5,8.
Familieleiligheter bør prioriteres.

4.21 Bygge- og anleggsperioden

Det bør allerede tidlig i prosessen ses på både begrensninger og muligheter hva gjelder rigg- og sikringsbehov i anleggsperioden. I henhold til områdeplanen skal ny bebyggelse bygges inntil Kanalveien (se punkt 1.5). Deler av dette arealet er også satt av til midlertidige rigg- og anleggsområder (felt BA, #91) i forbindelse med utbygging av bybanen. Det kan tas kontakt med Bybanen utbygging for å diskutere muligheten for en parallell utbygging. Utover dette må prosjektet forholde seg til tidsrammen Bybane utbygging setter.

Helse

4.22 Universell utforming

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

Kommunaltekniske anlegg

4.23 Vann og avløp, overvannshåndtering

Eksisterende VA-rammeplan for områderegulering skal ligge til grunn for mer detaljert VA-rammeplan for reguleringsplan for området. Det vises til punkt 4.25. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, vises til:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761>

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

4.24 Renovasjon

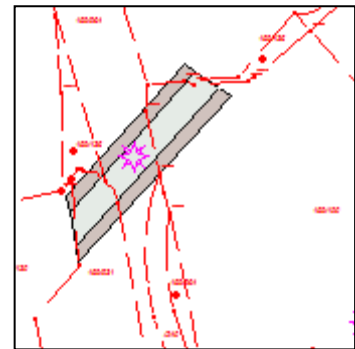
Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon.

Kart

4.25 Kartgrunnlag

Det vises til områdeplan for Mindemyren:

- Vertikalnivå 1: kulvert under grunnen. Se kartutsnitt til høyre.
- Vertikalnivå3: gangbro over grunnen (sør for eksisterende bygg).



4.26 Eiendomsforhold

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

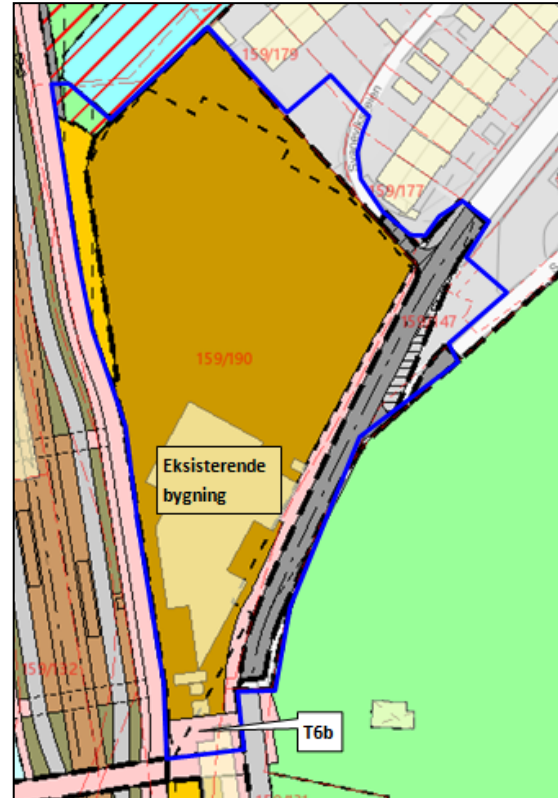
4.27 Planavgrensning

Ny plan bør unngå å berøre areal som er regulert i bybaneplanen, 64860000.

Fagetaten anbefaler at planområdet utvides, jf. skisse.

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv>

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



Medvirkning

4.28 Tiltak utover lovens minstekrav

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

Fagetaten legger til grunn at nabolaget trekkes aktivt med i planleggingen.

Diverse

4.29 Planbetegnelse

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

Årstad, gnr. 159, gnr. 190, Kanalveien 52. Arealplan-ID (tildeles etter kunngjøring planoppstart)

Fremdrift

4.30 Kunngjøring planoppstart

(ev. avklaringer før planoppstart)

Planavgrensningen anbefales å være endelig avklart før oppstart planarbeid kunngjøres.

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

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.

4.31 Undervegs møte

(underlag til undervegs møte)

Forslagstiller kan velge mellom å betale gebyr for pakke for oppstartsmøte inkludert inntil to møter underveis i prosessen før innsending av planforslaget, eller betaling pr. møte.

§ 2-5 OPPSTARTMØTER OG UNDERVEISMØTER, PBL § 12-8

Varekode	Beskrivelse	Pris
2018-250	Veiledningsmøte i forkant av oppstartsmøte, pr. møte	kr 7.000,-
2018-251	Oppstartsmøte for mindre endringer i reguleringsplan, jf. § 12-14, 2.ledd og § 12-12, 2.ledd.	kr 24.370,-
2018-252	Oppstartsmøte detaljregulering, jf. § 12-11.	kr 26.130,-
2018-253	Underveismøte detaljregulering, jf. § 12-11, pr. møte.	kr 15.660,-
2018-254	Pakke: Ett oppstartsmøte og opptil to underveismøter.	kr 32.580,-

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

Undervegs møtet 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.

4.32 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 tilleggsukene som fremgår av Pbl 12-10, tredje ledd.

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 møteleder kontaktes på telefon 5556 6509, eller e-post Helene.Lyssand@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201408832.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Helene Lyssand - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.