



Og Arkitekter AS  
Kanalveien 11,  
5068 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201706833/15	EBYGG-5122	071217
		ARBO		

## **REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID BYDEL, GNR. 43 BNR. 80 MFL.**

---

**Møtedato:** 23.11.2017

**Møtedeltakere -**

**Forslagsstiller:** **Entreprenør Magne Heldal AS**

v/ Marie Therese Haukeland

**Plankonsulent:** Og Arkitekter AS

v/ Osmund O. Lie og Karen Lene S. Reinholdtsen

**Kommunen:** Andreas Rieber Borgnes, byplan (møteleder)

Malin Aasen, byplan

@

**Andre:**

@

---

### **1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANIDÉ**

#### **1.1 Formål, omfang, plangrep m.m.**

- Endre godkjent plan fra blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse.
- Punkthus på 2-3 etg. 5 stk. firemannsboliger.
- Ønsker mindre endring av gjeldende detaljreguleringsplan. Planoppstart kunngjøres som full plan som kan omgjøres til mindre endring.

### **2.0 FAGETATENS KONKLUSJON**

#### **2.1 Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.**

Planforslaget bør tilpasses merknader fra plansak 4830100.

Bestemmelser om kulturminner videreføres. Planforslaget er i strid med strategisk temakart Bergen 2030, kommuneplanens samfunnsdel og forslag til ny KPA.

Oppstart av nytt planforslag kan anbefales fordi det er en reduksjon av gjeldende reguleringsplan. Endelig løsning og volumer må finne sin løsning i planprosessen.

#### **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

#### 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

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021 PlanId 60910000](#):

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
60910000	1 - Nåværende	5100 - LNF-områder jfr. bestemmelsene § 4, § 21 og § 25	69,1 %
60910000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	30,9 %
60910000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur jfr. bestemmelsene § 24	< 0,1 % (1,7 m <sup>2</sup> )

##### 3.2.2 Plan under arbeid

[Kommuneplanens arealdel 2015-2026](#). Oppstart kunngjort 30.08.2015.  
Her er planområdet avsatt til boligformål sone 4 som i forslag til planbestemmelser innebærer at det unntaksvis kan etableres ene- og tomannsboliger.

#### 3.3 Reguleringsplaner, detaljregulering

##### 3.3.1 Gjeldende planer

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">4830100</a>	30	FANA. GNR 43 BNR 80 M.FL., LIABOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.06.2011	<a href="#">200509551</a>	100,0 %
<a href="#">15400000</a>	30	FANA. GNR 43 BNR 10 OG 20, MIDTUNLIA	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.11.1997	<a href="#">199614822</a>	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )
<a href="#">4830000</a>	30	FANA. MIDTUN (ULSMÅG), MIDTUNELVA - ULSMÅGVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.03.1979		< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )

##### Reguleringsformål:

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
4830100	650 - Naturvernområde	59,8 %
4830100	113 - Blokkbebyggelse	25,4 %
4830100	780 - Felles grøntareal	7,2 %
4830100	613 - Friluftsområde	4,1 %

<b>4830100</b>	710 - Felles avkjørsel	1,9 %
<b>4830100</b>	611 - Parkbelte i industriområde	0,7 %
<b>4830100</b>	720 - Felles gangareal	0,7 %
<b>4830100</b>	621 - Kommunalteknisk virksomhet	< 0,1 % (24,2 m <sup>2</sup> )
<b>15400000</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<b>15400000</b>	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
<b>15400000</b>	459 - Annet friområde	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

<b>PlanID</b>	<b>Reguleringsformål</b>	<b>Dekningsgrad</b>
<a href="#">4830100</a>	540 - Rasfare	14,9 %
<a href="#">4830100</a>	640 - Frisiktsone	< 0,1 % (11,6 m <sup>2</sup> )

### 3.3.2 Planer under arbeid

<b>PlanID</b>	<b>Plantype</b>	<b>Plannavn</b>	<b>Saksnr</b>	<b>Dekningsgrad</b>
<a href="#">60460000</a>	34	FANA. GNR 52 BNR 1 OG 19 OG GNR 53 BNR 2 OG 4, DYNDELANDSÅSEN BOLIGOMRÅDE	<a href="#">200700454</a>	< 0,1 % (4,7 m <sup>2</sup> )
<a href="#">61310000</a>	34	FANA. GNR 43 BNR 433 M.FL., SANDDALSRINGEN ØST	<a href="#">200902173</a>	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## 3.4 [Kulturminnegrunnlag](#)

- 3.4.1 Byfjellene sør – Smøråsfjellet, Stendafjellet og Fanafjellet
- 3.4.2 Kommunedelplan Indre Arna
- 3.4.3 Kommunedelplan Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest
- 3.4.4 Vossebanetraseen – Fjøsanger til Nesttun

## 3.5 Temaplaner

- 3.5.1 Arkitektur- og byformingsprogram, Bergen kommune, 2. mai 2011
- 3.5.2 Barnehagebruksplan 2016-2030 Rett bygg på rett sted til rett tid
- 3.5.3 Forvaltningsplan for byfjellene 2000 (sentrale byfjell)
- 3.5.4 Forvaltningsplan for byfjellene sør
- 3.5.5 Forvaltningsplan for vassdrag
- 3.5.6 Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016
- 3.5.7 Handlingsplan for landbruk 2017 - 2020
- 3.5.8 Idrettsplan 2017 – 2027. Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle
- 3.5.9 Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- 3.5.10 Skolebruksplanen for 2016-2030
- 3.5.11 Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019
- 3.5.12 Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 - 2017

## 3.6 Rapporter

- 3.6.1 Verneverdige bygninger og bygningsmiljøer, KDP Landås

**3.7 Politiske vedtak**

3.7.1 Strategiprogram for lokalsenter S11 Wergeland

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

#### 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

Planområdet ligger i en sørvestvendt skråning. Planområdet er rasutsatt.

##### 4.2 Formål

(egnet, gjeldende planer)

I gjeldende reguleringsplan nr. 4830100 er området avsatt til blokkbebyggelse.

Forslag til nytt plangrep må vise at planområdet er egnet til valgte type bebyggelse.

#### Områdebetraktninger

##### 4.3 Stedsanalyse

Det må utarbeides en stedsanalyse. Det vises til veilederen til byromsanalyse som er utarbeidet i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel <https://www.bergen.kommune.no/aktuelt/tema/kommuneplanens-arealdel-2016>

##### 4.4 Alternativer

(adkomster, formål, bebyggelsesstruktur, lokalisering)

Planforslaget bør vise alternative løsninger. Valg av plangrep bør begrunnes.

#### Bebyggelse og bebyggelsesstruktur

##### 4.5 Bebyggelse og byform

Planområdet ligger i enden av et etablert ene- tomannsboligområde \* pkt. 4.7.

##### 4.6 Arkitektur, estetikk og kvalitet

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

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 nyskapning 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.

##### 4.7 Bebyggelsesstruktur

Nord og øst for planområdet er det LNF område, som stort sett er dekket med skog. Sør for planområdet er det etablert rekkehus og eneboliger, samt 1 terrasseblokk.

##### 4.8 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

(gjeldende planer, presedens)

I gjeldende KPA er området avsatt til «bebyggelse og anlegg» med maks 60 % BRA.

Planområdet inngår ikke i areal avsatt til kompakt byutvikling i strategisk temakart Bergen 2030.

I forslag til ny KPA er arealet avsatt til sone 4 hvor det unntaksvis kan tillates ene- og tomannsboliger.

##### 4.9 Siktlinjer

(byfjellene, kjente steder, akser)

Må vurderes planforslag

#### **4.10 Fjernvirkning**

Må vurderes planforslag

#### **4.11 Energiløsninger**

(fjernvarme, passivhus, plussus, takform, beliggenhet)

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**

#### **4.12 Landbruk**

(arealer i drift, potensial)

Planområdet er et lite restareal av nedbygget landbruksareal. Antas ingen langbruksverdi.

#### **4.13 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.

#### **4.14 Grønnstruktur**

Må vurderes planforslag

#### **4.15 Friluftsliv**

(dagens bruk, potensial, stier, grøntkorridor)

Må vurderes planforslag

#### **4.16 Landskap**

(naturlandskap, hoveddrag)

Må vurderes planforslag

#### **4.17 Terrengbehandling/massebalanse**

(sprengningslinjer)

Ved utsprengninger må inngrep i terreng dokumenteres.

Massebalanse dokumenteres og eventuelt over- eller underskudd oppgis i m<sup>3</sup>.

#### **4.18 Uteoppholdsarealer**

(felles, privat, mengde, kvalitet)

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.

### **Samferdsel**

#### **4.19 Trafikk**

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

Det må utarbeides trafikkanalyse for nytt planforslag.

#### **4.20 Gang- og sykkeltrafikk**

(skoleveg, snarveier til kollektiv, tverrsnitt, sykkelparkering)

Løsning i gjeldende plan må kvalitetssikres

#### **4.21 Parkering**

(behov, norm, kantparkering, soneparkering)

Parkeringsdekningen skal være i henhold til parkeringsbestemmelsene P@, jf. punkt 15 i bestemmelsene til KPA 2010. I det videre planarbeidet bør imidlertid forslaget til bestemmelser til ny KPA legges til grunn. Forslagsstiller ønsker 1,2

plass inkl. HC og gjesteparkering pr. boenhet. Det kan legges til grunn redusert krav til parkering. Endelig løsning må tas i planprosessen.  
Det må legges inn i bestemmelsene at det skal tilrettelegges for ladepunkt for el-bil og el-sykkel.

## **Barn og unge**

### **4.22 Skole og barnehage**

(kapasitet, behov for nye tomter)

Skal kommenteres i alle saker.

bydel har trolig tilfredsstillende barnehagedekning.

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

### **4.23 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**

### **4.24 Kulturminner**

(enkeltobjekter, bygninger, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk fredete kulturminner, bygrunn)

Kulturminner skal ivaretas i planforslaget.

### **4.25 Kulturmiljøer**

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

For øvrig 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>

### **4.26 Kulturlandskap**

(landskap påvirket av mennesker; jordbrukslandskap)

Utredes i planbeskrivelsen. Fredete kulturminner – eldre bosetninger.

## **Risiko og sårbarhet**

### **4.27 Risiko og sårbarhet (ROS)**

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

Området er rasutsatt og rasvurdering må følge saken. 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 byggt teknisk forskrift (TEK17).

### **4.28 Forurensning**

(luft, grunn, vann)

Gjeldende forskrifter må overholdes.

### **4.29 Støy**

(sone, type skjerming)

Ved rød støysone skal det dokumenteres at «luftkvalitet innendørs og på utendørs oppholdsareal blir tilfredsstillende.», jf. punkt 13 i bestemmelsene til KPA 2010.

#### **4.30 Geotekniske forhold**

(ras, skred, fundamentering)

Ros analyse. Murer og skjæringer skal vises i illustrasjonsplan og andre illustrasjoner.

#### **4.31 Flom**

ROS- analyse, VA-rammeplan.

#### **4.32 Lokalklima**

(inversjon, vind, sol)

Beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.

### **Nærmiljø**

#### **4.33 Naboforhold**

(sol, utsikt, innsyn, støy)

Konsekvenser skal utredes. Alle illustrasjoner skal vises med maksimalt tillate høyder og volumer.

#### **4.34 Levekår**

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

Planområdet ligger i levekårszone 31.

Samlet levekårsindeks i en skala fra 1.0 (best) til 10.0 (dårligst) er 5,3.

#### **4.35 Tilføre nærmiljøet nye/forbedrede kvaliteter**

(mangelfulle kvaliteter; grønnstruktur, gang- og sykkelforbindelser, støyskjerming, trafiksikkerhet)

Adkomst til turområder? Se gjeldende reg.plan.

#### **4.36 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**

#### **4.37 Universell utforming**

(stigning, boenheter)

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

#### **4.38 Kriminalitetsforebyggende hensyn**

(redusere ant. egnede gjerningssteder, skape oversiktlige og inkluderende bo- og bymiljøer)

Planbeskrivelse

#### **4.39 Folkehelse**

(beskytte mot risikofaktorer og fremme faktorer som virker positivt på helse og livskvalitet, motvirke sosiale helseforskjeller)

Planbeskrivelse

### **Sjø og vassdrag**

#### **4.40 Vassdrag**

(byggegrense, åpne bekk/elv, nedslagsfelt)

Bekker og vassdrag bør holdes åpne. VA-rammeplan

### **Kommunaltekniske anlegg**



#### **4.41 Vann og avløp, overvannshåndtering**

(uttalelse fra VA-etaten)

Det må utarbeides VA-rammeplan.

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.

#### **4.42 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**

#### **4.43 Rekkefølgekrav**

(aktuelle, sannsynlige)

Adkomst, uteoppholdsarealer o.l.

### **Kart**

#### **4.44 Kartgrunnlag**

(koter, eiendomsgrenser, bebyggelse)

@

#### **4.45 Eiendomsforhold**

(uklare grenser, eierforhold, kartforretning)

Redegjøres for i planbeskrivelsen.

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.

#### **4.46 Planavgrensning**

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

Tilsvarende eksisterende plan.

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**

#### **4.47 Tiltak utover lovens minstekrav**

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

Naboer bør tas med tidlig i fasen

### **Diverse**

#### **4.48 Planbetegnelse**

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

Bydel, gnr.@ bnr.@ mfl.@. Plannavn. Arealplan-ID (tildeles etter kunngjøring planoppstart)

## **Fremdrift**

### **4.49 Kunngjøring planoppstart**

(ev. avklaringer før planoppstart)

Planavgrensningen er avklart.

Planforslaget varsles som full reguleringsplan med mulighet til omgjøring til mindre endring dersom det ikke kommer merknader som gjør at planforslaget må behandles som vanlig reguleringsplan.

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.

### **4.50 Undervegs møte**

(underlag til undervegs møte)

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.

### **4.51 Felles saksbehandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad**

(jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)

Felles behandling anbefales ikke i denne saken, men en viss parallellitet i behandlingen kan sikres ved at nabovarsel i forbindelse med byggesøknad sendes når planforslaget har vært til behandling i komité for miljø og byutvikling. Det er først da man får en klar indikasjon på hva som er den politiske holdningen til forslaget.

Ved behandling som mindre endring kan nabovarsel sendes når saken oversendes fra fagetaten til politisk behandling.

### **4.52 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.
- 5.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

### 5.2 Fylkesplan/-delplaner/Regionale planer

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

## 6.0 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 materieell, oversendes samlet:

- 6.1 Plankart
- 6.2 Reguleringsbestemmelser
- 6.3 Planbeskrivelse
- 6.4 Merknadsskjema
- 6.5 Merknadskart
- 6.6 Illustrasjonsplan
- 6.7 Snitt og oppriss
- 6.8 Sol- og skyggeillustrasjoner
- 6.9 Fotomontasje / perspektiv
- 6.10 3D-modell / fysisk modell
- 6.11 VA-rammeplan
- 6.12 Støyrapport
- 6.13 Trafikkanalyse
- 6.14 Lengde- og tverrprofiler veg
- 6.15 Kulturminnedokumentasjon
- 6.16 Kulturminnegrunnlag
- 6.17 Stedsanalyse
- 6.18 Natur
- 6.19 Rekreasjon / friluftsliv
- 6.20 Barnetråkk
- 6.21 ROS-analyse
- 6.22 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 materiellet kan sies å være komplett.

---

## VIKTIG INFORMASJON

<b>Oppstartsmøte</b>	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.
<b>Eventuelt nytt oppstartsmøte</b>	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.
<b>Fagkyndighet</b>	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.
<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende <a href="#">Veileder private planforslag</a> slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Fremdrift/Dialog</b>	Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per tlf. og e-post, anbefales min. ett <a href="#">underveismøte</a> .
<b>Gebyr</b>	Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på <a href="#">etatens nettsider</a> . 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 6237, eller e-post [andreas.borgnes@bergen.kommune.no](mailto:andreas.borgnes@bergen.kommune.no).

*Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201706833.*

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Andreas Rieber Borgnes - saksbehandler*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Heldal Eiendom AS, Straumeveien 206, 5151 STRAUMSGREND

Vedlegg:  
Fremdriftsplan  
Forslag til planavgrensning  
Kart VA-ledninger  
Prinsipper for utarbeiding av VA-rammeplan