



BERGEN
KOMMUNE

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

Webu 2 AS
Megardsvegen 1,
7320 FANNREM

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201820619/2	ESARK– 5120	080119
		AAHA		

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 40, Bnr. 354, Sætervegen, Reguleringsplan

Møtedato: 23.11.18

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Erlend Innset v/ WEBU 2 AS

Plankonsulent: Jannicke Larsen Berglund v/ TAG arkitekter
Jesper Jorde v/ TAG arkitekter
Ann-Helen Nesen v/ TAG arkitekter

Kommunen: Tine Myklebust Neverdal, byplan
(møteleder/saksbehandler)
Senia Hagen, byplan
Åsa Haaland, byplan
Randi Reisæter, byantikvaren
Valentina Knutsen, Bymiljøetaten.

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

- Boligformål med rekkehus med 8-10 enheter, 3-4 etasjer fordelt på 2 bygningskropper med inngangsparti i midten.
- Eksisterende bolig innenfor planområdet forutsettes revet.
- Foreløpig BRA er på ca. 120 % BRA.
- Eksisterende boligeiendommer er på ca. 1500 m². Planområdet inkludert vegareal er på ca 2,7 daa.
- Viser til et foreløpig fotavtrykk på 788 m² inkludert parkering.
- Det er mange pågående reguleringsplaner i området.

PREMISSER FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

1.2 Arealformål

I KPA 2010 er planområdet vist som bebyggelse og anlegg. I forslag til KPA 2018 er området satt av til byfortettingssone (sone 2). Foreslått arealformål er i tråd med overordene føringer for området.

1.3 Byggehøyder / bebyggelsesstruktur / grad av utnytting

I forslag til KPA 2018 er området satt av til sone 2 med følgende bestemmelser:

Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse. Ved reguleringsforslag der byggehøyder overskrider 4 etasjer eller 15 meter skal dette særskilt begrunnes i de kvaliteter man tilfører området. (jmf. §26.3 punkt 8.).

Eksisterende bebyggelse rundt planområdet består i hovedsak i dag av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Med hensyn til strøkstilpasning er det positivt at det foreslås rekkehusbebyggelse. Innenfor planområde ligger det en markant kulle som gjør at planområdet blir eksponert for omkringliggende landskap og bebyggelse. Det vurderes på den bakgrunn at ny bebyggelse ikke bør overstige 3 etasjer inkludert parkering. Det ble i møte diskutert hvorvidt det er mulig å ha skråtaket i tillegg til de 3 etasjene. Forslagsstiller påpekte at 3 etasjer med skråtak inkl. parkering i realiteten innebærer 1,5 boligetasjer. Det ble i møtet gitt åpning for at vi kan vurdere en løsning med 2 boligetasjer i tillegg til skråtak. Endelige vurderinger må gjøres på bakgrunn av snitt, illustrasjoner og sol/skyggeanalyser.

Et karakteristisk trekk ved Skjold er store eiendommer med mye grønt mellom boligene. For å sikre ivaretagelse av det grønne må terrengtilpasning begrunnes både med hensyn til dybde på og plassering av ny bebyggelse. God strøkstilpasning må synliggjøres gjennom arkitektonisk utforming i planforslaget.

I planforum ble avstand mellom bygningsvolumene diskutert. Her kom det frem at det er viktig med tilstrekkelig avstand mellom de nye byggene, noe som innebærer at fotavtrykket/antall enheter må reduseres. Bakgrunnen for denne vurderingen er økt kvalitet på uteområdene, at bebyggelsen ikke skal fremstå som en sammenhengende vegg, samt å fremheve de grønne elementene. I oppstartsmøte presiserer forslagsstiller at kollen bak eksisterende hus allerede er bearbeidet til planert uteplass for eksisterende bolig. I møtet var det enighet om at kollen er et viktig element, men forslagsstiller viser til nyere flyfoto og bilder fra tomten at kollen er vesentlig opparbeidet/endret innenfor eiendommen som skal reguleres.

1.4 Uteoppholdsarealer

Det stilles i forslag til ny KPA 2018 krav om at halve uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Det er ikke spesifisert hvilken tid på døgnet uteoppholdsarealet skal være solbelagt. Vi anmoder imidlertid om at det i planforslaget bør legges opp til at uteoppholdsarealene får tilstrekkelig med ettermiddagssol.

I forslag til ny KPA 2018 stilles det krav om 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Det må redegjøres for hvorvidt mengde- og kvalitetskravene i både gjeldende KPA og forslag til ny KPA tilfredsstilles.

Kommunen presiserer at det må av planforslaget tydelig fremkomme hvilken KPA forslagsstiller forholder seg til i planen. KPA 2018 er enda ikke vedtatt, dermed må forslagsstiller i planbeskrivelsen redegjøre for hvilke avvik det er mellom prosjektet og kravene i gjeldende KPA 2010. Det skal sees til kravene i forslag til ny KPA 2018.

Planforum presiserer at *vilkår for fortetting er at planforslaget må tilføre nye, gode kvaliteter til området og sikre gode uteoppholdsarealer*. Gode løsninger for dette må utarbeides og komme tydelig fram i planforslaget.

Kollen kan være et supplement til uteopphold, men det bør ikke gjøres for mye inngrep i kollen eller tiltak som reduserer tilgjengeligheten.

1.5 Samferdsel, herunder parkering

Merknad fra Statens vegvesen

Statens vegvesen (SVV) har kommet med merknad til planinitiativet i forkant av oppstartsmøtet. På bakgrunn av tidligere uttalelser som gjelder reguleringsplanarbeid for gnr. 40 bnr. 542 Hjortevegen (arealplan ID 66100000) basert på tilkomst via fv. 181 Apeltunvegen, fraråder SVV oppstart av planarbeid for ny utbygging i dette området.

Statens vegvesen frarådet utbygging i området på bakgrunn av dagens standard på fv. Apeltunvegen. Det er særlig behov for bedre og tryggere tilbud til myke trafikanter langs veien, jamfør målet om nullvekst i biltransporten i Bergen. For å møte kravene til vegstandard, stiller SVV krav om at det reguleres et utbedret veganlegg langs fv. 181, som forutsetningen for eventuell utbygging. Forslagsstiller må derfor påregne at det kan bli stilt rekkefølgekrav vedrørende tiltak for trafikksikkerhet tilknyttet planområde.

Trafikksituasjon

Trafikksituasjonen ble diskutert i oppstartsmøtet. SVV sin uttalelse ble drøftet og Bymiljøetaten er enig i SVV sine vurderinger. Noe av utfordringene som ble trukket frem var bit-for-bit utbyggingen som preger området. Alle de pågående prosjektene er av en slik størrelse at det er urimelig å pålegge mindre prosjekter større tiltak knyttet til trafikksikring og utbedring av veisituasjonen.

I forbindelse med at planinitiativ for Sætervegen var oppe i planforum ble det konkludert med at igangsetting av et områdeplanarbeid for Skjold må tas opp internt. En områdeplan er imidlertid ikke til hinder for oppstart av detaljplan for Sætervegen. Bakgrunnen for at en slik situasjon har oppstått er trolig en mangel på en overordnet plan som kan kartlegge og planlegge fremtidig trafikksituasjon og sette tydelige rammer for fremtidig utvikling på Skjold. Tidsperspektivet for en eventuell områdeplan er imidlertid usikkert.

Forslagsstiller signaliserte i møtet at om rekkefølgekravene blir for omfattende vil det bli mer aktuelt å nedskalere prosjektet for å søke det realisert gjennom en byggesak. Siden det er store utfordringer med trafikksituasjonen vil det være nødvendig å utarbeide en trafikkanalyse i forbindelse med detaljplanen. Trafikkanalysen må utarbeides før planavgrensningen kan godkjennes.

Parkering

Parkering er tenkt løst i parkeringskjeller. Forslagsstiller ønsker så lav parkeringsdekning som mulig og begrunner dette med gode kollektivløsninger i området og nærhet til bybane. I forslag til KPA 2018 er kravet 0,6-1,2 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Fagetaten støtter en lav parkeringsdekning, da dette kan avbøte trafikkb belastningen prosjektet medfører. Parkeringsdekning avklares endelig som en del av planprosessen.

Tverrforbindelser

Bymiljøetaten spilte i møtet inn at det er ønskelig at forslagsstiller legger til rette for en offentlig gangforbindelse mellom Hjortevegen og Sætervegen. Foreslått trasé går over Bergen kommune sin eiendom gnr. 40 bnr. 7 og videre over boligeiendommene gnr. 40 bnr. 431 og 930. Det er enighet i møtet om at gangforbindelsen kunne/burde være en sti. Forslagsstiller er positiv til å regulere gangforbindelsen, og påpeker at kommunen i så fall må stå for ekspropriasjon om det skal stilles rekkefølgekrav til opparbeiding. Det går også en liten sti fra planområdet til Hjortevegen. Denne bør med fordel opprettholdes.

1.6 Barn og unge

1.6.1 Skole og barnehage

Planområdet hører til ungdomsskole Rådalslien. Barneskolen Skjold, og hadde en barnehagedekning dekningsgrad på 78,5 % per 15.12.2015. I barnehagebruksplanen 2016-2030 oppfyller Fana bydel delvis barnehagedekningen. Det er generelt ikke mange barnehager i gåavstand. Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2016-2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16.

1.6.2 Barn og unges interesser

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.

Det vil være viktig å skape gode uteoppholdsarealer, og tilgjengeliggjøre kollen i størst mulig grad for å sikre barn og unges interesser. I møtet var det konsensus om at stien

mellom Sætervegen og Hjortevegen i planområdet vil være viktig for å ivareta barn og unges interesser. Stien vil binde nabolagene sammen og skape trygge forbindelser.

1.7 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Eksisterende hus er karakteristisk bebyggelse fra 50- og 60- tallet. Byantikvaren i forespeilet i møtet at de ikke vil motsette seg rivning men, at 8 boenheter vurderes som for mange til at strøkskarakteren blir ivaretatt i planforslaget. Forslagsstiller presiserer at prosjektet har en smertegrense. De legger vekt på å lage rimelige boliger for familier og ser problemer med lønnsomhet på prosjektet dersom det blir for store reduksjoner.

Det må utarbeides en kulturminnedokumentasjon.

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

1.8 Risiko og sårbarhet

En ROS-analyse må utarbeides. Trafikksikkerhet bør være et spesielt viktig tema i analysen.

1.9 Nærmiljøet

Det vil være viktig å tilpasse seg nærmiljøet da det er et område i transformasjon. Strøkstilpasning er som nevnt tidligere svært viktig. Vilåret for fortetting er at planforslaget må tilføre nye, gode kvaliteter til området og sikre gode uteoppholdsarealer slik at det bidrar til noe positivt til nærmiljøet.

1.10 Vann og avløp, overvannshåndtering

Det må utarbeides VA-rammeplan. 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

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

1.11 Renovasjon

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

Det må settes av tilstrekkelig areal for god renovasjonsløsning. Fagetaten anbefaler å se renovasjonsløsninger i sammenheng med andre pågående planer i området.

2.0 UTREDNINGER

2.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	Før varsel om oppstart

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

2.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

3.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

Opparbeiding av infrastruktur.

3.2 Utbyggingsavtaler

Foreligger ingen i dag. Grunnet trafikksituasjon kan en utbyggingsavtale bli aktuelt.

4.0 KART OG PLANAVGRENSNING

4.1 Planavgrensning

Avgjøres på bakgrunn av trafikkanalyse som skal belyse behovet for eventuelle avbøtende tiltak eller utbedringer av vegnettet. Det vil være viktig å ta med tilstrekkelig med areal til varsel om oppstart. Planområdet kan innskrenkes i ettertid. Ber om at forslag til planavgrensning samt trafikkanalyse sendes til oss før det varsles oppstart.

Tilbakemelding fra GIS i forkant av oppstartsmøtet:

For store deler av området er det plan 30350000 fra 1956 som gjelder. Den er vedlagt her sammen med eiendomsgrensene og veilinjene (grønt). Siden det ikke er innsendt noen SOSI-fil enda så blir dette ikke en helt nøyaktig tilbakemelding. Veien som er bygget samsvarer ikke med den regulerte veien. Med denne nye planen har man mulighet til å "rydde" litt opp i plansituasjonen.

Vær obs på at det er to planer under arbeid i nærheten av dette planområdet: 65700000 FANA. GNR 40 BNR 531 M.FL., HJORTEVEGEN og 66100000 FANA. GNR 40 BNR 542 M.FL., HJORTEVEGEN.

Når plangrensen er klar ønsker GIS å motta den på SOSI-format slik at de kan få lagt den inn i basen med planer under arbeid. En mer nøyaktig tilbakemelding på plangrensen kan ev. også gis da.



Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv

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

4.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieil:

Fana, Gnr. 40, Bnr. 354, Sætervegen.

4.3 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.

5.0 MEDVIRKNING

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

Anbefaler god dialog med naboer og nærmiljøet.

6.0 FAGKYNDIGHET

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

7.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 13.11.2018 og trakk følgende konklusjon:

Oppstart kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- *Trafikksituasjon/myke trafikanter: Se planområdet i sammenheng med pågående planer i området rundt.*
- *Rekkefølgekrav må påregnes.*
- *Redusere bebyggelsen til 3 etasjer og unngå flate tak.*
- *Det er viktig med tilstrekkelig avstand mellom de nye byggene. Innebærer at fotavtrykket/antall enheter må reduseres*
- *God strøkstilpasning må vektlegges og synliggjøres gjennom arkitektonisk utforming i planforslaget.*
- *Vilkår for fortetting er at planforslaget må tilføre nye, gode kvaliteter til området og sikre godeuteoppholdsarealer.*
- *Det bør startes opp et arbeid med områderegulering i området. Dette tas opp internt. Det er ikke til hinder for oppstart i dette planarbeidet.*

8.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Trafikksituasjonen i Hjortevegen vil være styrende for planavgrensning, parkeringsdekning og rekkefølgekrav.
- I henhold til planforums beslutning må bebyggelsen reduseres til 3 etasjer. Det ble i møtet gitt åpning for at vi kan vurdere en løsning med 2 boligetasjer i tillegg til skråtak.
- Av hensyn til bakenforliggende kolle er det viktig at ny bebyggelse ikke fremstår som en sammenhengende vegg. Fotavtrykket/antall enheter må derfor reduseres for å sikre tilstrekkelig med rom mellom byggene.

8.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	Se etatens nettsider
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	Se etatens nettsider
Arbeidsmøter	Etter behov	Se etatens nettsider 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

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

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 sjekklister 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 , eller e-post asa.haaland@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201820619.

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 sjekklister 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 , eller e-post asa.haaland@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201820619.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Åsa Haaland - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.