



BERGEN  
KOMMUNE

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

Tag Arkitekter AS  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201903389/6 GUSE	ESARK-5121	260319

## Referat oppstartsmøte - Fana Gnr 41 Bnr 1054, Tjernvegen Reguleringsplan

---

**Møtedato:** 21. mars 2019

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** WEBU as

v/Erlend Innset

**Plankonsulent:** TAG arkitekter AS

v/Jesper Jorde og Jannicke Berglund

**Kommunen:** Gudrun E Stefansdottir, byplan (møteleder/saksbehandler)  
Kathrine Tellebon, byplan

---

### 1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

#### 1.1 Nøkkelopplysninger

- Bolig og næring i 1. etasje mot Nesttunvegen
- Tar utgangspunkt i 15 m avstand spormidt
- Tatt bort en del næring i forhold til utgangspunktet
- Antall 22-26 boenhet estimert

## **2.0 PLANFORUM**

Etatens planforum behandlet saken 29.02.2019 og 12.03.2019 og trakk følgende konklusjon:

Konklusjon 29.02.2019:

Oppstart kan ikke anbefales enda. Saken er foreløpig ikke tilstrekkelig opplyst.  
Før oppstart må det foreligge en stedsanalyse og et mer utfyllende planinitiativ.

Konklusjon 12.03.2019:

Planoppstart anbefales på følgende vilkår:

Stedsanalysen må bearbeides videre og følge forslag til kommunens mal (6 kart)

Planområdet utvides og tar med seg krysset Nesttunvegen og bussholdeplassen

Planområdet utvides for å ta med GS-veg langs Nesttunvegen

Det skal legges opp til gode overganger til omgivelsene

Det skal særlig tas hensyn til omkringliggende bebyggelse langs Tjernvegen

Minimum 15 m fra spormidt bybane til byggegrense

Forretning kan ikke inngå i planforslaget

Parkeringsdekning skal være lavest mulig

Høyde og volum vurderes nærmere i forslag til bebyggelse. Bygningene må løses opp i mindre volumer. Takform og høyde bør variere

Det oppfordres til å tenke bærekraftige løsninger og nyskapende arkitektur

## **3.0 PREMISER FOR DET VIDERE PLANARBEIDET**

### **3.1 Arealformål**

Bolig (hoved arealformål), næring (ikke forretning)

### **3.2 Byform og arkitektur**

Nyskapende og variert arkitektur skal vektlegges ved utvikling av planforslaget.

Estetikk og kunst i byen skal prioriteres.

#### **3.2.1 Bebyggelsesstruktur**

I forbindelse med planforums konklusjon:

Det ble gitt tilbakemeldinger angående innlevert stedsanalyse, se også planforum sin konklusjon. Det ble bedt om at denne sees nærmere på før varsling om planoppstart, og at kommunens mal benyttes. Dette gjelder særlig pkt. 6 i veileder om stedsanalyse som gjelder anbefalingskart. Stedsanalysen må gjøres tilgjengelig ved varsel om oppstart.

Planforslaget bør i tillegg til forslag til plassering, høyde og utnyttelse av bebyggelse innen planområdet vise forbindelser til viktige målpunkt (senterområde, skole, barnehager, friområder). Dette vil være viktige forutsetninger for vurdering av planforslaget, også under tema folkehelse.

Bebyggelsen skal deles opp i større grad, med åpninger i mellom og trappe seg i terrenget i bakkant mot bebyggelsen i Tjernvegen. Plankonsulent nevnte at de allerede har begynt å se på justeringer i foreslått bebyggelse, men at det ikke er oversendt oppdaterte skisser i den forbindelse. Forslagstiller og plankonsulent ønsket tilbakemeldinger på dette plangrepet som diskusjonstema i møtet.

Plankonsulent skal se på flere ulike alternativer når det gjelder bebyggelsen. Enten én rekke, eller to smalere rekker, eventuelt én rekke i front med punkthus bak. Mot vest må

det skjerms for støy, da støykrav er en av forutsetningene i planarbeidet. Forslagstiller informerte om at de ønsker å bygge i trematerialer.

Forslagstiller stilte spørsmål om planforum tar stilling til ønske om å etablere familieboliger, og om det vektlegges i noen grad ved vurdering av planoppstart da det inngår et ønske i KPA2018 om tilrettelegging for flere familieboliger.

Møteleder svarte at temaet familieboliger ikke var et av diskusjonstemaene i planforum i denne saken.

### **3.2.2 Byrom og møteplasser**

Felles uteoppholdsarealer, møteplasser og tilknytning til byrom (Paradis) skal være en del av planarbeidet og må fremkomme i plandokumenter. Det må vurderes om felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten.

### **3.2.3 Byggehøyder og grad av utnyttning**

Det ble i møtet presentert at foreslått bebyggelse skulle planlegges 3-4 etasjer med variasjon i forhold til terreng. 3 etg mot sør, og høyere bebyggelse mot nord. Tomten har beliggenhet langs og nedenfor Nesttunveien. Det var enighet om at terrengforskjellene skal utnyttes ved plassering av bebyggelsen. Det er ikke tatt stilling til foreslåtte høyder.

### **3.3 Grønnstruktur og landskap**

Sammenhengende grønn- og blå infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene. Dette for å ivareta biologisk mangfold og klimatilpassing ved å håndtere overvann og etablere gode uteoppholdsarealer og friluftsområder. Grønnstruktur og landskap skal utredes i planarbeidet.

Møteleder anbefalte at det bør vurderes å etablere trekker i forbindelse med fortau og sykkelfelt mot Nesttunvegen. Plankonsulent meddelte at de vil ta dette i betraktning i utarbeidelse av planforslaget.

Eksisterende og nye gangforbindelser må redegjøres for i planarbeidet.

#### **3.3.1 Biologisk mangfold**

Skal kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

### **3.4 Uteoppholdsarealer**

Uteoppholdsarealet legges i hovedsak mot øst grunnet støyproblematikk i vest. Det ble informert om at en ønsker å kunne etablere takterrasser i tillegg til privat- og felles uteoppholdsarealer på bakkeplan. Møteleder svarte med at det bør legges opp til god variasjon i uteoppholdsarealer, der bl.a. forhager bør må vurderes.

### **3.5 Samferdsel, herunder parkering**

Gåbyen Bergen skal vektlegges. Tilrettelegging for gående skal prioriteres i tillegg til adkomst med sykkel og kollektivreisende.

Statens vegvesen innsendte skriftlig tilbakemelding før møtet.

«Selv om hovedtilbudet for gående og syklende langs fylkesvegen ligger på vestsiden, er det viktig at planarbeidet tar høyde for at det en gang i framtiden kan etableres et separat gang- og sykkeltilbud på østsiden av bybanen. I dag ligger det et fortau her.

Nærheten til Paradis sentrumsområde og det at området ligger i byfortettingssonen tilsier at det kan være nødvendig med framtidig separering av gående og syklende også på østsiden av bybanetraseen.

For å kunne legge til rette for en separat løsning vil det være nødvendig at planen setter av tilstrekkelig med areal til et gs-anlegg (3m fortau +3 m sykkelveg samt midlertidig anleggsbelte (2-4 m). Pga. at bybanen opptar arealet på vestsiden må dette arealet settes av på østsiden bybanemuren. Etter vår vurdering vil en byggegrense minimum 10 m øst for bybanemuren være tilstrekkelig for veganlegg og anleggsbelte. Denne byggegrensen vil lengst nord i planområdet være nærmest en halvering av dagens byggegrense på 50 m. I sør mot krysset vil byggegrensa bli noe større pga. venstresvingefelt og kollektivholdeplass i Nesttunvegen.

Planlegging av området må skje med utgangspunkt i at arealet som ligger innenfor byggegrensen på kort eller lang sikt kan benyttes til samferdselsanlegg. Bygg, støyskjermer, internveger og andre tiltak knyttet til ny boligutbygging m.v. i planområdet må planlegges utenfor byggegrensa.

Spørsmålet om byggegrense bør også tas opp med bybanen. Etter jernbanelova er byggegrensen 30 m.

Ellers ber vi om at planområdet utvides slik at det også omfatter krysset med Nesttunvegen og bussholdeplassen. Busslommen er ikke universelt utformet i dag, men bør bli det.»



FIGUR 2 BYGGEGRENSE KRYSS

Forslagsstiller og konsulent hadde ingen spesielle kommentarer angående Statens vegvesen sin uttalelse.

Forslagsstiller meddelte i møtet at de har et ønske om å tilrettelegge for få p-plasser for bildeling. Det skal videre ses på muligheter for bildeling samt tilrettelegging for el-uttak i forbindelse med bil og sykler.

I forbindelse med tilkomst til planområdet ble det anbefalt at det ses på en gangtilkomst fra nord og inn til foreslått bebyggelse.

### **3.6 Barn og unge**

#### **3.6.1 Skole og barnehage**

Skal kommenteres i alle saker.

Når det gjelder skole, vises til [skolebruksplanen for 2016–2030](#) vedtatt 16.6.2016.

Når det gjelder barnehage se [barnehagebruksplanen 2016–2030](#)

#### **3.6.2 Barn og unges interesser**

Skal ivaretas og 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.

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

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

Byantikvaren har skrevet før møtet at eventuell utbygging må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen langs Tjernveien slik at kulturmiljøet ikke blir forringet.

Når det gjelder materialkvalitet anbefales å videreføre stedets særpreg og unngå platekledning.

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon; [www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067)

### **3.8 Risiko og sårbarhet**

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, jf. KPA2010 punkt 8 og punkt 19 i forslag til KPA2018. ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

### **3.9 Nærmiljø og folkehelse**

Skal kommenteres i alle saker.

### **3.10 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](http://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.

### **3.11 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.

## 4.0 UTREDNINGER

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

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. Veileder for innledende stedsanalyse utarbeidet i forbindelse med forslag til KPA2018 (pdf): <a href="https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archiv/e/00341/Bestemmelser_vedleg_341515a.pdf">https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archiv/e/00341/Bestemmelser_vedleg_341515a.pdf</a>
Støyrapport	Forslagstiller	Gul og rød støysone
Risikoanalyse	Forslagstiller	Grunnet evt. forurenset grunn

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

## 5.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

### 5.1 Rekkefølgekrav

Utredes som del av planarbeidet

### 5.2 Utbyggingsavtaler

Utredes som del av planarbeidet

## 6.0 KART OG PLANA VGRENSNING

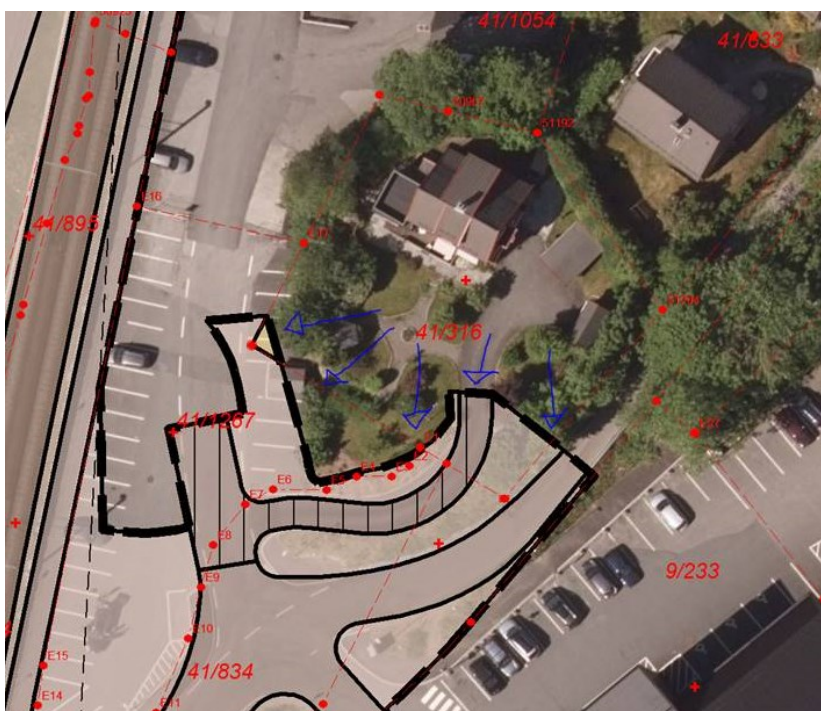
### 6.1 Planavgrensning

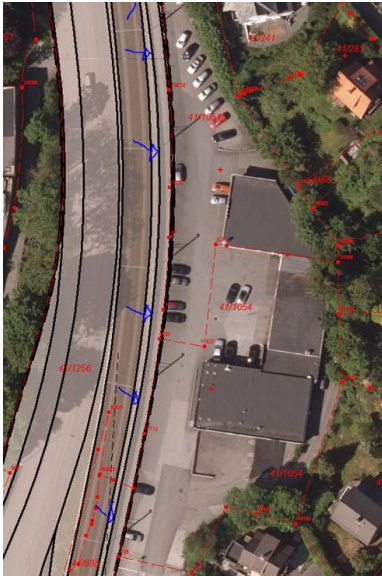
Det vises til tilbakemelding fra GIS Bergen kommune.

«Foreslår videre å holde seg inntil formålsgrænse fra 16990006 i vest. Man kan f.eks. snappe til formålet 319 [Annen veigrunn] eller 360 [Sporvei/forstadsbane].

Ellers har vi ikke noen flere tilbakemeldinger. Gjør også oppmerksom på 62880000 som er under arbeid sørvest for dette planforslaget.»

Se utklipp under.





Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

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

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

## 6.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieil:

Fana, gnr.41 bnr.1054 mfl., Tjernvegen

## 6.3 Kartgrunnlag

Se punkt 6.1

## 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

Bygningsmyndighetene anmoder om aktivt samarbeid med naboer og at det avholdes eget møte med informasjon.

## 8.0 FAGKYNDIGHET

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:

Se punkter over i referatet.

## 10.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 10.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
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

### 10.2 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. Kommunen skal alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Vennligst oppgi saksnummer.

### 10.3 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.

### 10.4 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

<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 sjekkliste for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Gebyr</b>	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på <a href="#">kommunens nettsider</a> .

---

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 111, eller e-post [gudrun.stefansdottir@bergen.kommune.no](mailto:gudrun.stefansdottir@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201903389.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Gudrun Stefansdottir - saksbehandler*  
*Gudrun Søreng - seksjonsleder*

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

Kopi: Webu AS, Megardsvegen 1, 7320 FANNREM