



BERGEN
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYPLANAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

A/Stab AS
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.
201922220/7
GUSE

Emnekode
ESARK-5120

Dato
060320

Referat oppstartsmøte Nordgardsvegen – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 40, Bnr. 1007 m. fl., Skjold, Reguleringsplan

Møtedato: 12.02.2020

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Noreidbrekka Eiendom AS
v/Anders Tømmerbakke og Christian Hysing-Dahl
Plankonsulent: AStab AS
v/Gaute Baarøy og Trine Farsund
Arkitekt: Filip Kvalbein Hauge
Kommunen: Gudrun E Stefansdottir, byplan (møteleder/saksbehandler)
Christian Hjelle, byplan
SVV: Hilde Kallekleiv

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

- Bolig

Innsendte skisser viser rekkehus/familieboliger med 6 boenheter.



2.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 04.02.2020 og trakk følgende konklusjon:

Oppstart anbefales

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Uteoppholdsarealer skal tilfredsstillere KPA2018 sine krav til kvalitet og areal, herunder bl.a. støykrav og luftkvalitet
- Grad av utnyttelse avhenger av avstand til kollektivtilbud
- Det må sikres gjennomgående gang- og sykkelveier til viktige målepunkt
- Stedsanalysen anses å være svært mangelfull og må bearbeides før varsel om oppstart

3.0 PREMISSE FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

3.1 Arealformål

- Bolig

3.2 Byform og arkitektur

Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles.

Byarkitekten kom med tilbakemelding før oppstartsmøtet. Informasjon om uttalelsen ble gitt i møtet.

«Byarkitekten har begrenset kapasitet, og vi kan dessverre ikke stille i oppstartsmøtet denne gangen. Vi ber om at følgende avsnitt legges til i oppstartsmøtereferatet, som premiss for det videre planarbeidet:

«Byarkitekten viser til vedtatt Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, *Arkitektur+*. *Arkitektur+* definerer åtte punkter for hvordan arkitektur kan bidra til en vakker, særpreg, inkluderende og grønn by. Byarkitekten ønsker at arkitekturstrategien legges til grunn for det videre arbeidet, og at argumentasjonen for arkitektoniske valg tar utgangspunkt i de åtte punktene.

Hvis det er ønskelig fra saksbehandlers side kan vi forsøke å få til et internt møte i forkant av oppstartsmøtet. Ta i så fall kontakt om dette er aktuelt.

Vi ber om at det formidles til forslagstiller at Byarkitekten kan tilby rådgivingsmøte(r) på temaene byforming og arkitektur. Saksbehandleren er også alltid invitert til slike møter. Vi kan også være med på underveismøter som skal holdes som del av planprosessen.»

Plassering, utforming og arkitektur er et viktig tema i alle plansaker. Det skal utarbeides illustrasjoner slik at byplan og berørte kan ta stilling til foreslåtte bebyggelse.

3.2.1 Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen i området består i hovedsak av rekkehus, eneboliger i kjede og eneboliger omkranset av hageanlegg.

Foreløpige skisser viser rekkehusbebyggelse. Det er positivt at det tilrettelegges for familieboliger.

3.2.2 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

3.2.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

Byggehøyder og grad av utnyttelse vil være et viktig tema i utarbeidelsen av planforslaget. Tilbakemelding fra byplan og drøftelse i etatens Planforum er at kvalitetskrav herunder støykrav og uteoppholdsarealer skal gå foran grad av utnyttelse.

Eiendommen ligger i KPA innenfor Ytre fortetningssone - sone 3. Det er relativt lang avstand til kollektivknutepunkt Skjold bybaneholdeplass og Mårdalen bybaneholdeplass. Avstand til kollektiv er en del av vurderingen om i hvilken grad eiendommene kan utbygges og tomtenes foreslåtte utnyttelsesgrad. Byplan viser til at utnyttelsesgraden bør legges i nedre sjikt av det som fremkommer i KPA for sone 3. ASTAB kommenterte i møtet at det legges opp til familieboliger med få enheter. Skisse til oppstartsmøtet viser 6 boenheter.

3.3 Stedsanalyse

Planforslag må vise bedre forbindelser og målpunkt til kollektiv, barnehager, skole, og sjøtilkomst herunder Skjoldebukta. Stedsanalyse skal oppdateres før varling om oppstart.

3.4 Grønnstruktur og landskap

Sammenhengende grønn og blå infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta biologisk mangfold, klimatilpasning og ved å håndtere overvann, og etablere trivelige friluftsområder.

3.4.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

3.5 Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsarealer fremgår av KPA. Kravet skal oppfylles som et minimumskrav. Eiendommen er støyutsatt og avsatt i KPA med rød og gul støysone. Støykrav skal tilfredsstilles når det gjelder krav til støy i uteoppholdsarealer. Det må utarbeides støyanalyse til planforslag/prosjekt.

ASTAB informerte om at det er utarbeidet foreløpig støyanalyse. I prosessen videre skal det utarbeides støy- og luftanalyser som del av planprosessen.

SVV viste til at i innsendt materiale har det vært argumentert med at tunnel og lokk vil ha positiv effekt for støyforhold. SVV informerte om at det sannsynligvis vil være motsatt ved at tunnelmunnninger kan føre til negative konsekvenser for støy og luftkvalitet. Byplan påpekte at krav i KPA når det gjelder støyforhold og luftkvalitet er viktige premisser for videre planarbeid.

3.6 Samferdsel, herunder parkering

Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

Gåbyen Bergen skal vektlegges i alle plansaker. Vi ber om at stedsanalysen oppdateres før varsel om oppstart. Det gjelder bl.a. kartet «Kommunikasjon og målpunkt» viktige målpunkt skal vises og det skal fremgå av kartet hvordan nå målpunkt med gange.

Det bør også fremgå av kartet adkomst til Nordåsvannet, herunder endret situasjon etter utbygging av boligområdet Skjoldnes og Skiparvika.

3.6.1 SVV:

Byggegrense mot riksvei 580 i gjeldende plan må i utgangspunktet følges i planarbeidet, og dette var viktig diskusjonstema på møtet. Plassering av bygg og uteoppholdsarealer skal følge eksisterende gjeldende byggegrense. Dersom krav i vegloven tilfredsstilles (støy, luftkvalitet, sikkerhet), og forslagstiller eventuelt argumenterer for at det ikke er behov for fremtidig utvidelse av motorveien (terrengforskjeller, ikke sannsynlig med GS-vei etc.), kan det i løpet av planprosessen vurderes om byggegrensen mot riksveien kan avvikes. Det er etablert støyskjerm som kan være med i vurderingen av krav til tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Det er store terrengforskjeller og sannsynligvis ikke behov for GS-vei langs riksvei 580. Støyanalyser må ta høyde for fremtidig trafikkøkning.

Skriftlig tilbakemelding fra SVV i forkant av møtet:

Uttalelsen oversendes i tillegg i egen e-post

- Vi legger til grunn at dagens regulerte byggegrense i plan for Fana, del av gnr. 40, Skjold, arealplan-ID: 95800000 blir videreført i ny plan.
- Rv 580 er en del av det overordnede vegnettet i Bergen, det er høy trafikk som er ventet å øke betydelig når ny E39 åpner i 2022. Av hensyn til støy og luftkvalitet er Statens vegvesen skeptisk til at det tilrettelegges for bolig med høy utnyttelse i ytre forfettingssone.
- I forbindelse med utbygging på Skjoldnes er det bygget løkk over Rv 580 i umiddelbar nærhet til foreslåtte planområde. Støysituasjonen rundt tunnelmunnings er krevende. Det må utarbeides støyrapport som vurderer nærhet til tunnelmunning og økt transport som følge av E39.
- Det argumenteres i stedsanalyse med at busstilbudet på dagens rute 75 med 7 daglige avganger nok vil øke som følge av utbygging i området. Dette er ikke i tråd med gjeldende kollektivstrategier som legger opp til at økning i kollektivtilbudet skal skje på viktig stamruter. Eventuelt videre avklaringer rundt framtiden til linje 75 må skje med Skyss.
- Eiendommen har ikke et godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet og vi vil be om at det blir redegjort for hvordan foreslåtte tiltak støtter opp under målene om nullvekst i privatbiltrafikken.
- Eiendommen ligger relativt nært gode sykkel ruter og det må tilrettelegges særdeles godt for bruk av sykkel. Trygg og god sykkelparkering, også for sykkelvogner og transportsykler i tillegg til plass for vask og mekking av sykkel må sikres i plan.
- I kommunedelplan FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST, arealplan-ID: 15700000, vedtatt 15.01.2001 er eiendommen delvis berørt av områder med svevestøv PM og NO over dagens kartleggingsgrense i Norge. Det er knyttet egne bestemmelser til denne sonen, de må redegjøres for.

ASTAB: Vil gjøre en samlet vurdering av støyforhold, luftkvalitet, plassering av bebyggelsen og uteoppholdsarealer etter utredninger.

Når det gjelder parkeringskrav vises det til KPA. Det skal legges vekt på tilstrekkelig og god sykkelparkering. Det anbefales at det blir tilrettelagt for transportsykler, herunder sykkelvogner.

3.6.2 Vestland fylkeskommunes har innsendt foreløpige vegfaglige innspill til møtet: Planområdet har adkomst til fv. 582 Fanavegen via kommunal veg Harald Skjolds veg.

Sykkelvegen med fortau langs Fanavegen er skoleveg for elever på Skjold skole, og vil være en viktig del av gang-sykkelaksen fra planområdet mot bybanestoppet på Skjold. Gående/syklende fra Harald Skjolds veg ledes inn på dette gang- og sykkeltilbudet ved Fana Blikk, og derfra videre ned til krysset med Harald Skjolds veg.

Vi har mottatt flere bekymringsmeldinger knyttet til myke trafikanter i dette krysset mellom Harald Skjolds veg og Fanavegen. Krysningspunktet er i dag bare delvis tilbaketrukket.

Som del av planarbeidet bør det gjøres en trafikal vurdering av krysset mellom Fanavegen og Harald Skjolds veg. Det bør vurderes hva som kan gjøres for å gi krysset en bedre utforming ihht. gjeldende vegnormaler/håndbøker, bl.a. for å ivareta kryssende gang og sykkeltrafikk. Vi ber om at den trafikale vurderingen/analysen legges til grunn for det videre planarbeidet. Dersom det er aktuelt med tiltak i krysset, bør rekkefølgekrav/utvidelse av planområdet vurderes.

Vi viser også til pågående planarbeid for gnr. 40 bnr 24 m.fl. Skjold skole, og Statens vegvesen sin uttale til oppstart av planarbeidet den 28.08.2019 (SVV sak 19/45713), der det ble gitt tilsvarende innspill. Planarbeidene bør samordnes når det gjelder det trafikale.

Stedsanalysen bør bearbeides videre, slik at den viser viktige gang- og sykkelakser fra planområdet fram til viktige målpunkt som for eksempel skole og kollektivholdeplasser. Den bør også vise hva som er opparbeidet tilbud til gående og syklende langs de aktuelle aksene.

Vestland fylkeskommune vil for øvrig medvirke på vanlig måte i planarbeidet.

3.6.3 Tilbakemelding Byplan:

Viser til overordnede vedtatte mål om Gåbyen som skal legges til grunn for planarbeidet. Det vises til uttalelser fra Bymiljøetaten, Vlfk og SVV som påpeker utfordringer, bl.a. ved kryss Fanavegen/Harald Skjolds veg og kryss Harald Skjolds veg/privat veg frem til planområdet.

Forslagsstiller spør om fremtidig busstilbud til/fra Skjoldnes og Skiparvika. SVV svarte at det i dag et begrenset tilbud til/fra Skjoldnes med 7 avganger om dagen, noe som blir vurdert for ikke å være et tilfredsstillende busstilbud. Tidligere dialog og tilbakemeldinger fra Skyss tilsier at stamruter prioriteres.

Byplan påpeker tydelig tilbakemelding fra VLFK og kommunens overordnede mål om at Gåbyen legges til grunn for planarbeidet. Byplan anbefaler forslagstiller å ta kontakt med plankonsulent for pågående planarbeid for Steinerskolen på Skjold for å samordne og eventuelt å samarbeide om utredninger og for å kunne vurdere løsninger, eventuelt avbøtende tiltak i sammenheng.

SVV viste til at det i dag er høye ambisjoner og strenge retningslinjer statlig og regionalt når det gjelder planlegging av areal, klima og transport. Det er derfor viktig

hvordan sykkelparkering løses. Anbefaling til prosjekterende arkitekten om å lage gode løsninger for sykkelbruk, og gode løsninger for sykkelvogner, boder, parkering. Krav i KPA 2018 om antall plasser skal følges. Sykkeltraséen Vossebanen er en god og rask sykkelvei, ikke langt fra planområdet. SVV anbefalte kontakt i den videre prosess for å diskutere løsninger.

3.7 Barn og unge

3.7.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Fana bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Fana bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

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

Når det gjelder barnehage, se [barnehagebruksplanen 2016–2030](#), vedtatt 14.12.2016.

Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett har i 2020 satt i gang arbeid med ny skolebruksplan. Det gjelder også barnehagebruksplanen. Forslagstiller/plankonsulent bør gjøre seg kjent med denne i løpet av planprosessen.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging. Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres i alle saker.

Gangforbindelser til skoler og barnehager må fremkomme i planbeskrivelsen. Det bør legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målepunkter som barnehage, skole og idrettsarealer/lekeplasser.

Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter - tilpasset aktuelle aldersgrupper.

3.7.2 Barn og unges interesser

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker.

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.

For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

3.8 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

Eksisterende bolig som planlegges revet må dokumenteres. Dokumentasjonen må oversendes Byantikvaren for godkjenning. Dokumentasjonen og godkjenningen må foreligge ved offentlig ettersyn av planforslaget.

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067

3.9 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. KPA2018 § 19. ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

3.10 Levekår og folkehelse

Det må redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Statens vegvesen (SVV) har ansvar for trafikksikkerhet. Eiendommen ligger mot riksveg 580 og er berørt av rød og gul støysone.

Det vises til uttalelse fra Statens vegvesen over.

3.11 Vann, avløp og overvannshåndtering

Det må utarbeides VA-rammeplan. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etats 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, og for øvrig være levert i henhold til kravspesifikasjonen.

3.12 Renovasjon

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

4.0 UTREDNINGER

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. Veileder for innledende stedsanalyse, vedlegg til KPA2018 (pdf): https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archiv/e/00341/Forel_pige_bestemme_341515a.pdf Stedsanalysen må revideres før oppstart planarbeid. Det vises til tilbakemelding oppstartsmøtet, samt dette referat.
Støyrapport	Forslagsstiller	Eiendommen ligger i gul og rød støysone
ROS-analyse	Forslagsstiller	Støy og luftforurensning
Kulturminne-dokumentasjon	Forslagsstiller	Oversendes Byantikvaren for godkjenning

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

5.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av infrastrukturtiltak.

5.2 Utbyggingsavtaler

Vil bli vurdert i planprosessen.

6.0 KART OG PLANAVGRENSNING

6.1 Planavgrensning

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

<https://www.arealplaner.no/bergen4601>

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

GIS har gitt tilbakemelding før oppstartsmøtet.

Viser til oppstart på sak **201922220**.

Plangrensen følger eigendomsgrensen.

Gjeldande reguleringsplan planID 9580000 FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD

Vi anbefaler at plangrensen tar med seg hele vegarealet (følgje eksisterande plangrense i den austlege delen), slik at dei kan få korrigerert de faktiske forhold ved snu-hammaren. Som du ser på vedlagt bilde så har snu-hammaren / avkjørsel annan utførsel enn ved gjeldande plan. Det ser også ut som om noko av snuhammaren har blitt gjort om til privat hage, og att snarveg har blitt forflytta.

Tilbakemeldingen oversendes i egen e-post der kart fremkommer.

6.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmateriell:

Fana, gnr. 40 bnr. 1007. Nordgardsvegen

6.3 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.

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

Byplan anbefaler aktiv medvirkning med naboer og gjenboere.

8.0 FAGKYNDIGHET

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

9.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Krav til støy og luftforurensning må tilfredsstilles
- Gang- og sykkeltilbud i området må utredes og forsterkes

Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for bystyret for endelig avgjørelse, jf. pbl §§ 12-3 og 12-8.

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	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

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

Byplanavdelingen 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 sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 111, eller e-post Gudrun.Stefansdottir@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201922220.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Gudrun Stefansdottir - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Noreidbrekka Eiendom AS, Conrad Mohrs veg 29, 5072 BERGEN