



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.
202014452/6
SOLM

Emnekode
ESARK-5120

Dato
180820

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Bergenhushus, gnr. 216, bnr. 853 mfl., Fagerdalen lager

Møtedato: 07.08.2020

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Neumann Bygg AS
v/ Øystein Aam

Plankonsulent: A/STAB AS
v/ Arne Christian Landsvik
Gaute Baarøy

Kommunen: Marita S. Solaas, byplan (møteleder/saksbehandler)
Hanne Dyrnes Nordø, byplan
Hanne Karin Broch, byplan

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

Plankonsulent/forslagsstiller orienterte kort om planinitiativet. Neumann Bygg AS har solgt eiendommene sine på Kristiansholm til OBOS og har behov for nye lokaler. Lokalene på Kristiansholm skal transformeres til blant annet boligformål (inngår i pågående arbeid med områderegulering, arealplan-ID 61690000). Det har tatt tid å finne et passende område, det er ifølge forslagsstiller få aktuelle tomter i Bergen kommune for formålet.

Foreslått planområde ligger ved Eidsvågneset/Hellen/Lønborg i Bergenhushus bydel, og omfatter eiendommene gnr. 216 bnr. 327, 473, 853, 885 og gnr. 168 bnr. 317 og 2078 med tilhørende atkomst fra fylkesveg 578 Helleveien. I området er det eldre lager- og kontorbygg og asfalterte uteområder. Foreslått planavgrensning inkluderer deler av Helvetesvatnet mot nord og utgjør ca. 23 147 m². Forslagsstiller ønsker å transformere området ved å rive eksisterende bygningsmasse og oppføre opptil 8000 m² BRA bygningsmasse. Foreslått formål er lager med tilhørende kundemottak og administrasjonslokaler. Eksisterende arealkrevende handelsvirksomhet ønskes videreført. Forslagsstiller ønsker å sikre at bygget blir innflyttingsklart i 2024 og ønsker derfor å få vurdert muligheten for parallell behandling av plan- og byggesak.

2.0 PLANSTATUS OG SAKSHISTORIKK

- Foreslått planområde er i hovedsak uregulert. Mindre områder dekkes av eldre planer.
- I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er området i hovedsak avsatt til øvrig byggesone. Helvetesvatnet er avsatt til friluftsområde. En liten del sør for vegkryss er avsatt til grønnstruktur. Området grenser til LNF-områder i nordøst/øst.
- Store deler av området ligger i faresone for ras (H320_2).
- Langs Helleveien er det gul og rød støysone (det foreslås ikke støyfølsomt formål).
- Kommunen har tidligere stoppet et planinitiativ for området hvor det var foreslått 33 000 m² boliger (da var plangrensen noe større enn det som nå er foreslått). Sak 201804311.
- Det har vært avholdt forhåndskonferanse om formål lager (sak 201913807). Det ble konkludert med at arealformålet er i samsvar med overordnet plan, men skredfare og trafikkforhold tilsier at tiltaket må gjennom en planprosess. Forslagsstiller har tilpasset prosjektet basert på tilbakemeldingene i forhåndskonferansen og foretatt forhåndsundersøkelser av skred, grunnforhold og grunnforurensning.

3.0 PREMISSER FOR VIDERE PLANARBEID

3.1 Arealformål – forhold til overordnede planer

Området ønskes regulert til lagerformål med tilhørende kundemottak og administrasjonslokaler. Eksisterende arealkrevende handelsvirksomhet ønskes videreført. Området har vært benyttet til trelasthandel siden 1950-tallet.

Ifølge forslagsstiller er området ikke egnet for bebyggelse med høy personbelastning fordi det er skredutsatt, og nærheten til nordlig hovedfartsåre for Bergen (E39) gjør at eiendommen er godt egnet til lagerformål. Plan- og bygningsetaten har tidligere vurdert området som lite egnet til boligprosjekt på grunn av rasfare, avstanden fra sentrumsområder og funksjoner som skoler og barnehage, og relativt dårlige solforhold og lokalklima.

Føringer for øvrig byggesone er gitt i KPA § 26.5:

- Det tillates ikke vesentlig nybygging.
- Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates. Det tillates ikke nyetablering eller bruksendring for tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet.
- Eksisterende næringsområder kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.
- Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.

Føringer for handel er gitt i KPA § 21:

- Handel der vareutvalget i hovedsak trelast og større byggevarer kan etableres i øvrig byggesone dersom bygningsstruktur og trafikkskapning ikke gir vesentlig belastning for boligmiljøer.
- For ny eller samlet handel med bruksareal over 3000 m², kreves det samtykke fra fylkeskommunen før tiltaket kan tillates.

Planinitiativet innebærer at eksisterende virksomhet og drift av næringsområde videreføres og utvides innenfor gjeldende rammer, slik som det åpnes for i KPA. Det må dokumenteres at foreslått tiltak ikke vil medføre økt støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene. Plan- og bygningsetaten er positive til videreføring av formål lager og trevarehandel i Fagerdalen, og til transformasjonen av Neumanns gamle lokaler på Kristiansholm til blant annet boligformål.

3.2 Arealformål - plankart

Foreslått SOSI-kode i planinitiativet er 1300. Det tilsvarer hovedformål næringsbebyggelse som omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, men ikke forretning og handel, jf. veileder til kart og plan- forskriften¹. Formålet forretning må tas i bruk dersom trevarehandel skal videreføres. Det må spesifiseres i bestemmelsene hvilken type handel som tillates.

Aktuelle underformål som kan vurderes:

- Lager: SOSI-kode 1350
- Kontor: SOSI-kode 1310
- Kombinerte formål kontor/lager: SOSI-kode 1825
- Kombinert formål forretning og lager: SOSI-kode 1800, med utdyping i tegnforklaring og bestemmelser hvilke formål som inngår i kombinasjonen.

Friluftsområder F er forbeholdt rekreasjon, jf. KPA § 32.8. Arealet og formålet som vist i KPA må videreføres i planforslaget.

3.3 Bebyggelsesstruktur

Forslagstiller ønsker å transformere foreslått planområde ved å rive eksisterende bygningsmasse og oppføre nye bygg. Ifølge forslagsstiller er bygningsmassen utdatert, saneringsmoden og skjemmende. I planinitiativet er det vist 3 ulike alternative bebyggelsesstrukturer i enkle skisser. Det foreslås å plassere ny bebyggelse nærmest fjellskjæringen i bakkant, med kjøremulighet mellom byggene.

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen, jf. KPA § 8.2.2.

I henhold til KPA § 6.3 skal byggegrense mot fylkesveg i øvrig byggesone være minimum 18 meter, men dette avklares nærmere med vegeier, Vestland fylkeskommune. Byggegrense mot vassdrag er omtalt nærmere under punkt 3.6.

3.4 Byggehøyder og grad av utnytting

Det er foreslått en byggehøyde på 9 meter. Ifølge planinitiativet vil føringer for øvrig byggesone (jf. KPA § 26.5.4) legges til grunn for planarbeidet: byggehøyde skal tilpasses omgivelser og terreng og ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Ifølge forslagsstiller er det omtrent 4800 m² BTA eksisterende bebyggelse i området. Det ønskes å regulere for 8000 m² BRA bebyggelse. Ifølge planinitiativet utgjør dette 45 %-BRA, tilsvarende det som åpnes for i øvrig byggesone. Byplan påpeker at grad av utnytting angitt i forslag til plankart skal beregnes i henhold til gjeldende veileder², og kun areal regulert til bebyggelsesformål skal tas med i tomtegrunnlaget. PBE anbefaler et utvidet planområde, derfor må grad av utnytting vurderes og utregnes på nytt.

Eksisterende arealkrevende handelsvirksomhet ønskes videreført. Omfang av areal som skal avsettes til handel vil avklares i planprosessen, men planlegges ikke å øke i omfang i forhold til eksisterende situasjon. I planinitiativet er utvidelse av bygningsmasse oppgitt til ca. 3500 m² BTA/BRA. I løpet av planprosessen må det avklares hvor mye nytt bruksareal som kan tillates og hva total tillatt grad av utnytting skal være. Dette må vurderes opp mot

¹https://www.regjeringen.no/contentassets/11a7466184f14ef6b254fe1495064054/veileder_kart_planforskriften_2018.pdf

²https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

bestemmelsene for øvrig byggesone som nevnt under punkt 3.1, herunder trafikkøkning og ulemper for omgivelsene. Byplan er åpen for å diskutere høyere grad av utnytting enn 45 %-BRA (angitt i plankart), basert på en helhetlig planfaglig vurdering og vurdering opp mot bestemmelsene for øvrig byggesone. Forslagsstiller må imidlertid være oppmerksom på at andre høringsinstanser (f.eks. Fylkesmannen og fylkeskommunen) kan ha synspunkt på dette, med tanke på f.eks. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det er en eksisterende lagerhall i fjell mot øst. I situasjonsplan fra en gammel byggesak er denne vist med utstrekning mot øst, til omtrent under toppen av Fagerdalsfjellet. Ifølge forslagsstiller tas det sikte på å videreføre dagens bruk som lager, samtidig har hallen lite hensiktsmessig utforming for formålet. Fjellhallen kan reguleres til formål lager i et eget vertikalnivå (under grunnen) med videreføring av LNF- og grønnstruktur i hovednivå (på grunnen). Arealet må inkluderes i planområdet.

3.5 Planavgrensning

Forslag til plangrense er diskutert internt, blant annet med GIS-seksjonen. Vi har følgende tilbakemeldinger:

- Resterende areal av industri-/næringsområdet må tas med slik at området kan vurderes helhetlig og man får et plankart i samme standard for området.
- Planområdet må dekke faresonen mot nord og øst, slik at tiltak kan etableres innenfor plangrensen og det kan knyttes korrekte bestemmelser til skredsikring og LNF-områder.
- Eiendom gnr. 168, bnr. 1995 må tas med i planområdet for å unngå små restområder av eldre planer, arealplan-ID 7220000 og 11010000.
- Vi anbefaler å ta med sørlige del av Helvetesvatnet med tilliggende kantsoner.
- Fjellhallens utstrekning må inkluderes i planområdet.

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. PBEs forslag til planavgrensning legges ved referatet (OBS: illustrasjonen inkluderer ikke fjellhallen).

3.6 Blågrønne strukturer og friluftsliv – hensyn til Helvetesvatnet

Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plansaker og temakartet. Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. I planområdet er det vist en økologisk korridor langs sørlige del Helvetesvatnet og en turtrase/viktig gangtrase opp vegen Lønborglien.

Ifølge planinitiativet foreslås bygningsmasse innenfor 20 metersbeltet langs vassdrag, og det vurderes å ta i bruk grøntarealet sør for Helvetesvatnet for bedre utnyttelse av tomten og som buffersone for å redusere flomfare. Ifølge forslagsstiller ser arealet ut til å være en tidligere utfylling og/eller naturlig igjenfylling i Helvetesvatnet, og arealet hører da til eiendommen som grenser til sjø.

Plan- og bygningsetatens konklusjon er at byggegrense mot vassdrag som angitt i KPA i hovedsak skal følges, og områder med eksisterende vegetasjon skal bevares som grøntområder. Det er særlig aktuelt her for å ivareta økologisk korridor. Naturmangfoldverdier og allmennhetens tilgang til sjø og vassdrag er innsigelsestema, og vi vet av erfaring at Fylkesmannen er opptatt av at byggegrenser mot sjø og vassdrag i overordnet plan følges. Derfor anbefales ikke ytterligere inngrep i vannet med tilliggende kantvegetasjon, og det anbefales å begrense byggeområdet til arealene som allerede er bebygget.

eller asfaltert. Det anbefales at eksisterende vegetasjon reguleres til blå/grønnstruktur (SOSI-kode 3002). Det vises til følgende bestemmelser i KPA:

- § 6.2: Byggegrense langs vassdrag i øvrig byggesone er 20 meter.
- § 10.4: Langs vassdrag skal naturlig kantvegetasjon sikres.
- § 32.1.4: Innsjøer, elver og bekker skal ikke lukkes.

Bymiljøetaten har følgende innspill:

Helvetesvatnet har en rik kantvegetasjon som må tas vare på slik den er i dag. Vegetasjonen bør beholdes av hensyn til det biologiske mangfoldet, og for å ivareta arealets evne til fordrøyning av overvann. Kantvegetasjonen langs innløpsbekken(e) sør for vannet må også ivaretas. Viser for øvrig til § 11 i vannressursloven: *«Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Grunneieren, tiltakshavere og berørte fagmyndigheter, kan kreve at kommunen fastsetter bredden på beltet. Bredden kan også fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven. Vassdragsmyndigheten kan i særlige tilfelle fritas for kravet i første ledd.»* Det er observert fisk i vannet (trolig ørret).

I møtet stilte plankonsulent spørsmål om hvorvidt eksisterende vegetasjon sør for Helvetesvatnet er å anse som grønnstruktur ettersom det er avsatt til bebyggelse i overordnet plan, og vegetasjonen er tilvokst på en utfylling. Byplan understrekte at det viktige her er at kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares og byggegrense mot vassdrag som angitt i overordnet plan, i hovedsak skal følges.

Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plansaker. Det må gjøres en nærmere vurdering av potensiale for naturmangfoldverdier i og ved Helvetesvatnet. Området må befares av fagkyndig og det må avklares tidlig om det er behov for egen naturmangfoldkartlegging. Det må legges vekt på å unngå avrenning av partikler til vassdrag og behov for avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning må avklares i tidlig planfase, jf. KPA §§ 24.1.4 og 23.3.1.

Sør for det som er synlig vannspeil i ortofoto er det en mindre del som er avsatt til formål friluftsområde. Arealet ser ut til å være gjengrodd, men har tidligere vært en del av vannspeilet. Denne delen bør inngå i formål grønnstruktur/blågrønnstruktur (buffer rundt vannet).





3.7 Friluftsliv

Området er avsatt som friluftslivsområde i KPA og ble kartlagt av Bymiljøetaten som friluftslivsområde i 2016, men er ikke verdisatt på grunn av ukjent bruk. Bymiljøetaten foretar ismåling når forholdene tilsier det, og vannet har således en verdi for friluftsliv.

Turtrase/viktig gangtrase opp vegen Lønborglien må ivaretas. Det er for øvrig god tilgang på store sammenhengende friluftsområder ved sjø og fjell nær planområdet. I alle plansaker skal områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv i størst mulig grad ivaretas og arealer eller funksjoner som fjernes, skal erstattes. Temaet må vurderes i planarbeidet.

3.8 Arkitektur og byform

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planleggingen og den arkitektoniske utformingen, jf. KPA § 8.1³:

- Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles.
- Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

³ <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/arkitekturog-byformingsstrategien/arkitekturog-byformingsstrategieen-for-bergen>

Ifølge planinitiativet gjør topografien og den begrensede byggehøyden at bygningsmassen vil få liten fjernvirkning sett fra vest og områdene i nedre deler av Lønborglien. En del leiligheter i høyblokker i Lønborglien vil få utsikt til den planlagte bebyggelsens takareal. Som et avbøtende tiltak foreslås å anlegge grønne tak på deler av bebyggelsen. Byplan er positive til dette, og oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for å gi området et estetisk løft som kan tilføre omgivelsene kvaliteter. Etter byplans vurdering vil det være en fordel å få ryddet opp i området og unngå skjemmende utelagring.

Ifølge planinitiativet skal:

- den arkitektoniske utformingen være av høy kvalitet og sikre vakre byomgivelser
- bebyggelsen i størst mulig grad hensynta krav om å sikre kvalitet i arkitektur og byromsutforming
- det legges vekt på nytenking, universell utforming og innovasjon for bygningsmassen for å legge til rette for mest mulig energieffektiv byggeprosess og ferdig bygg

Tilpasning til eksisterende bebyggelse og omgivelser må vurderes særskilt. Byplan oppfordrer til å se nærmere på virkemidler for å bryte ned dimensjonene og hvordan virkemidler kan sikres i planforslaget: for eksempel brudd/sprang i fasaden, farge- og materialbruk og takform. Når det gjelder tak kan ulike løsninger vurderes, for eksempel kombinasjon av grønne tak og solcellepanel slik som på næringsbygget Skipet.

Forslag til nybygg må illustreres. Det anbefales bruk av digital 3D-modell.

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. Dersom det i analysen identifiseres uakseptabel risiko, skal planforslaget inneholde forslag til avbøtende tiltak. ROS-analysen skal være i henhold til veileder fra DSB.

Ved nybygg over 1000 m² er det krav om tilfluktsrom. Dette må tas høyde for når det gjelder grad av utnyttning.

3.9.1 Rasfare

Mesteparten av området inngår i faresone skred H310_2, jf. KPA § 33.7.2:

- Det er ikke tillatt med nye tiltak, som er i strid med sikkerhetsklassene for skred i henhold til byggeteknisk forskrift.
- Det er ikke tillatt med tiltak som kan endre dreneringsforhold eller fjerning av skog som kan redusere stabiliteten.

Området er kartlagt og inngår i rapporten «Potensielt skredfarlige områder i Bergen kommune» fra 2006:

Næringsbygg (Bygger'n) og boliger ved Helvetesvatnet
Beskrivelse: Tynt humusdekke på berggrunn av gneis. Steinsprangblokker ligger ved foten av skråningen. Ved boligen i nord ligger store (2 x 10 m) skredblokker helt ned til vannet. Enkelte bolter er satt inn over næringsområdet, men det opplyses at løseområdet er høyere oppe i skrenten. Noe morene ligger i forsenkningene i fjelloverflata.
Type skråning: 1
Spesielle forhold: Noe sikring er utført
Konklusjon: Sikring mot steinsprang i hele området vurderes.

I forkant av møtet er det levert skredfarevurdering datert 12.02.2020:

Det er avdekket fare for steinsprang mot østre og nordlige deler av området. Det må gjøres avbøtende tiltak i skråningen ovenfor bygg/næringsareal som ligger innenfor faresone med sannsynlighet større enn 1/1000. Avbøtende tiltak vil hovedsakelig være i form av kontrollert rensk/nedtaking av løse bergfragmenter og aktiv boltesikring av ustabile bergpartier og blokker i skråningen. Det vil også stedvis være behov for å montere steinsprangnett og enklere fanggjerder.

I skredfarevurderingen er kun området innenfor forslagsstillers eiendomsgrenser undersøkt. Det må gjennomføres ytterligere skredundersøkelser som inkluderer faresonen utenfor forslagsstillers eiendommer. Hele den faktiske faresonen må tas inn i plankartet og det må knyttes bestemmelser til faresone og sikringstiltak. I møtet stilte plankonsulent spørsmål til om det er nødvendig med ytterligere skredfarekartlegging i plansaken eller om det kan ivaretas med bestemmelser eventuelt dekkes av andre forskrifter og slik følges opp i byggesaken, ettersom skredfaren allerede er kjent. Byplan anbefaler at ytterligere skredfarevurdering gjennomføres i planfasen for å kartlegge og regulere faktisk faresone som kan ha endret seg siden kartleggingen gjennomført i 2006, og slik at behov for avbøtende tiltak kan sikres i reguleringsplanen. Det kan være hensiktsmessig å inngå dialog med NVE (innsigelsesmyndighet på temaet) tidlig i planfasen for å avklare omfang og utforming på kartlegging, vurderinger og bestemmelser. Se NVEs verktøy og hjelpemidler for arealplanlegging⁴.

3.9.2 Flomfare

Helvetesvatnet er vist i NVE sine aktsomhetskart for flom. Flomfare og eventuelle behov for tiltak må utredes. Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes og utredes nærmere på grunn av nærhet til vassdrag.

3.10 Grunn – forurensning og masser

Området er kartlagt med mulig forurenset grunn. Det er levert rapport om grunnundersøkelser datert 15.01.2020 og miljøundersøkelser datert 15.01.2020. Det er funnet organisk forurensning i området. Ifølge planinitiativet er det mulig at forurensningen er oppstått ved prøvetaking (fra asfalt). For å fastslå forurensning må asfalten fjernes. Etter fjerning av asfalt skal det tas nye prøver av løsmassene i området. Ved fortsatt forurensning vil tiltak vurderes. Tiltak for opprydding av forurenset grunn må sikres i bestemmelsene og følges opp i byggesak. Det også må tas grunnundersøkelser under eksisterende bygg etter at de er revet, slik at man må være påpasselig med rekkefølgen på gjennomføringen.

Ved grunnundersøkelser har man funnet indikasjon på løsmasser med organisk innhold (torv). Det er vurdert at pålastning av området kan føre til setningsproblemer. Fundamentering bør derfor gjøres med spissbærende peler til berg.

Bestemmelser § 24.1 i KPA om massebalanse må følges opp i planarbeidet:

- Massebalansen skal dokumenteres.
- Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport.
- Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.
- Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

⁴ <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/>

3.11 Samferdsel og mobilitet

Ifølge planinitiativet legges det opp til kjøremulighet mellom byggene for å gi trafiksikker løsning med tanke på manøvrering av store kjøretøy inne på området, og trafikksituasjonen vil i liten grad endres som følge av planarbeidet ettersom det foreslås en videreføring og utvidelse av eksisterende drift.

Bymiljøetaten forutsetter at privat veg fortsatt skal ha privat status. Det forutsettes at alle endringene av det offentlige vegområde skal være i henhold til Statens vegvesens håndbøker N100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Frisiktsoner må sikres tilstrekkelig areal på plankartet.

Bymiljøetaten har i sin tilbakemelding påpekt at dersom planen nødvendiggjør bygging av konstruksjoner eller andre forhold som vil gi særlige utfordringer med tanke på fremtidig drift og vedlikehold av offentlige arealer, skal også dette komme tydelig frem i planen.

3.11.1 Atkomstforhold

Tilkomst til Fagerdalen skjer via Helleveien (FV) og Lønborglien (KV). Krysset til området er vist i stedsanalyse som mulig område for forbedring for trafiksikkerhet. Ifølge forslagsstiller gjør høydeforskjellen mellom Fagerdalen og Lønborglien at felles atkomst/kryssløsning kan bli utfordrende å få til.

Statens vegvesen har gitt tilbakemelding om at krysset Fagerdalen/Lønborglien/Helleveien ikke har tilfredsstillende utforming, og Vestland fylkeskommune støtter vegvesenets tilbakemelding. Det må forventes rekkefølgekrav for utbedring av krysset for å ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter. Omfang og utforming på rekkefølgekrav må avklares. Bymiljøetaten har spilt inn at utbedring av krysset må ta hensyn til dagens sykkelfelt på Helleveien, og løsningen bør ikke være til hinder for en eventuell fremtidig økt tilrettelegging for sykkel. Kryssområdet må være i henhold til vegvesenets håndbøker og ha universell utforming.

Ifølge vegvesenets uttalelse til plansak Aspedalen (201731315) er krysset ikke av en kvalitet som legger til rette for økt trafikk. Gangfeltet har en lengde på 17 meter og i henhold til Statens vegvesens håndbok V127 Kryssingssteder for gående er maksimal kryssingslengde 8 meter. Der kryssingen er lenger enn dette er det behov for en trafikkøy, blant annet av hensyn til trafiksikkerhet og universell utforming. PBE har konkludert med å ikke stille krav til at krysset tas med i plansak for Aspedalen.

Ard arealplan har utarbeidet en vurdering av krysset i forbindelse med plansak for boliger i Aspedalen (sak 201731315, dok 7). Fra vurderingen:

«Trafikkvurderingen viser at det vil kunne være fordelaktig å redusere svingradiene i det aktuelle krysset slik at krysset blir strammet opp og det på denne måten blir mer oversiktlig og myke trafikanter på en enklere og tryggere måte, kan bevege seg gjennom krysset. Vurderingen viser også at en kan vurdere en trafikkøy (dråpe) som vil kunne lede trafikantene til et riktig sporvalg i krysset og gjøre kryssingen enklere for gående. Videre bør det gjøres en vurdering på om den eksisterende avkjørselen mot Fagerdalen kan flyttes lenger vekk fra det aktuelle krysset eller om svingradiusen fra Fagerdalen ut i Lønborglien kan minimeres. Det er ikke vist at det er nødvendig med hverken høyre- eller venstresvingefelt i krysset.»

3.11.2 Mobilitet

I henhold til overordnende planer skal planforslaget bygge opp under målet om Gåbyen Bergen, og gangforbindelser som betjener viktige målpunkter eller som gir tilgang til

blågrønne strukturer skal ivaretas og forbedres. Både Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune har sendt tilbakemeldinger hvor det vises til målet om nullvekst i biltrafikken og at det er viktig at det legges godt til rette for at de som skal arbeide i området kan benytte seg av gange, sykkel og kollektivtransport.

Bymiljøetaten har påpekt at det bør diskuteres hvorvidt dette er riktig plassering av trafikkgenererende virksomhet. Konsekvenser for trafikksituasjon og eventuell økning i trafikk som følge av planforslaget, må vurderes og gjøres rede for. Trafikksikkerhet med særlig fokus på myke trafikanter må vurderes og gjøres rede for. Trafikk og parkeringsbehov må vurderes opp mot formål lager og handel, herunder vurderinger av forventet antall ansatte og besøkende. Det må utarbeides en trafikkanalyse hvor overnevnte punkter inngår (eventuelt kan noe inngå i mobilitetsanalyse). Ved regulering av tiltak større enn 5000 m² BRA eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser skal det utarbeides mobilitetsplan, jf. KPA § 16.2.

Følgende skal vurderes i alle plansaker, jf. KPA § 16:

- Behov for sykkeltiltak
- Behov for kollektivtransport
- Fremkommelighet for buss og utrykningskjøretøy

3.11.3 Parkering

Parkering er tenkt løst som overflateparkering på egen eiendom. Så langt er det vurdert at minimumsbestemmelsene for lagerbebyggelse i øvrig byggesone (3 per 1 000 m²-BRA) vil gi en tilfredsstillende parkeringsdekning. Parkeringsareal på overflaten vil i så fall utgjøre ca. 24 plasser og et totalt parkeringsareal på ca. 432 m². Byplan er positive til laveste parkeringsdekning i henhold til KPA § 17. Det må også legges til rette for sykkelparkering. kravet i KPA er 2 per 1000 m²-BRA = 16 parkeringsplasser (8000 m²-BRA).

Det vises til følgende aktuelle bestemmelser i KPA:

- § 17.2.4. Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte
- § 17.3.1. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- § 17.3.2: Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges med lading.

3.12 **Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til kommunedelplan for overvann⁵. Dette er et særlig viktig tema siden området ligger i en forsenkning og har nærhet til vann. I KDP overvann er det vist små og store avrenningslinjer i området.

Det må utarbeides VA-rammeplan. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etatens hjemmesider⁶. VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være godkjent og komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling, og for

⁵<https://kart.bergen.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=04ae4415f33c431e9810327c18a263a1>

⁶<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/eiendom/vann-og-avlop/krav-til-dokumentasjon-i-va-rammeplan>

øvrig være levert i henhold til kravspesifikasjonen. Det er ikke mottatt tilbakemelding fra VA-etaten i forkant av møtet.

3.13 Energi og klima

Forslagsstiller har høye miljøambisjoner med målsetning om minimum BREEAM NOR excellent miljøstandard ved bl.a. bruk av solcellepanel og miljøvennlige bygningsmaterialer.

Følgende bestemmelser fra KPA må følges opp:

- § 18.2: Nullutslippsløsninger skal vurderes utenfor konsesjonsområde for fjernvarme
- § 18.3: Det skal redegjøres for tiltak for å minimere energibruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp og valg av energiløsninger og byggematerialer
- § 18.4: Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg

3.14 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

3.15 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. Kulturminnestrategien Identitet med særpreg skal legges til grunn⁷. Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon i henhold til Byantikvarens veileder, denne skal forelegges Byantikvaren ved offentlig ettersyn. Ettersom det foreslås å rive bygg må det også utarbeides rivningsdokumentasjon i henhold til Byantikvarens veileder.

3.16 Barn og unge

Behovet for areal til barnehage, skole, idrett, barn og ungdom skal vurderes i alle plansaker.

3.16.1 Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn. Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det må gjennomføres et barnetrakksøk i samsvar med signalene som følger av sak 92/16 i Bergen bystyre 20.04.2016. Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes, se departementets temaside og veileder⁸.

Ifølge forslagsstiller vil videreutvikling og utvidelse av dagens drift ha liten betydning for barn og unges interesser. Det er ikke kjent at barn og unge bruker områdene i tilknytning til Helvetesvatnet i særlig grad.

3.16.2 Skole og barnehage

Skoleveg, skolekapasitet og barnehagedekning skal kommenteres i alle plansaker. Når det gjelder skole, se skolebruksplanen for 2016–2030, vedtatt 16.06.2016⁹.

⁷ <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/kulturminnestrategien>

⁸ <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/fagtema-i-planlegging1/barn-og-unges-interesser-i-planleggingen/id418042/www.barnetrakk.no>

⁹ <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/planer-i-kommunen/informasjon-om-enkeltpaner/byradsavd-for-barnehage-skole-og-idrett/skolebruksplan-for-bergen-kommune>

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016¹⁰. Byrådsavdeling for skole, barnehage og idrett kan også bistå.

3.17 Levekår og folkehelse

Folkehelseplanen og folkehelseoversikt¹¹ skal legges til grunn for planleggingen. Det må redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Det må redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

4.0 UTREDNINGER

Partene er enige om at følgende rapporter utarbeides:

- ROS-analyse
- Flomfarevurdering
- Skredfarevurdering
- Kulturminnedokumentasjon
- VA-rammeplan
- Trafikkanalyse
- Mobilitetsplan
- Klimagassregnskap

Ved ny eller samlet handel over 3000 m² må det utarbeides handelsanalyse (+ søkes om samtykke fra fylkeskommunen).

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5.0 EIENDOMSFORHOLD

Det er registrert noen usikre eiendomsgrenser i foreslått planområde. Dette gjelder kommunal eiendom gnr. 168, bnr. 184. Byplan antar at det ikke er nødvendig med klarlegging av denne grensen. Ved utvidet planområde er det også en usikker grense ved privat eiendom gnr. 216, bnr. 395. Behov for klarlegging av denne grensen må vurderes nærmere opp mot foreslått tiltak nær/på eiendommen, for eksempel dersom formålsgrense skal følge eiendomsgrense.

Ifølge kommunens oppmålingsavdeling er det sannsynlig at den uregistrerte eiendommen som dekker mesteparten av Helvetesvatnet, tilhører gnr. 216, bnr. 24. Dersom det foreslås tiltak innenfor den uregistrerte eiendommen må eiendomsrettigheter klargjøres. Tidligere oppmålte eiendommer klargjøres gjennom ny oppmålingsforretning. For eiendommer som ikke er oppmålt, kan de som eier komme med krav om retting, men dersom dokumentasjon ikke er på plass krever dette også underskrift fra andre involverte.



¹⁰ <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/planer-i-kommunen/informasjon-om-enkeltplaner/byradsavd-for-barnehage-skole-og-idrett/barnehagebruksplan-for-bergen-kommune>

¹¹ <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/folkehelse/om-folkehelsearbeid-i-bergen/folkehelseplan>
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/folkehelse/statistikk-og-rapporter/folkehelseoversikt-for-bergen-statistikklosning>

Byplan oppfordrer til å benytte muligheten til opprydding i eiendomsgrensene i området. I byggesak kan kommunen kreve sammenføring av eiendommer som skal nyttes under ett, jf. pbl § 21-4.

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.

6.0 KARTTEKNISK

6.1 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieil:
Bergenhús, gnr. 216, bnr. 853 mfl., Fagerdalen lager

6.2 Gjeldende reguleringsplaner

Arealplan-ID	Plannavn	Type plan	Gjeldende fra:	Dekningsgrad
11010000	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	Eldre reguleringsplan	04.05.1959	13,0 %
7220000	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	Eldre reguleringsplan	13.03.1989	9,9 %
11010002	BERGENHUS. HELLEVEIEN - FAGERDALEN, UTBEDRING AV ADKOMSTVEI TIL ADOLF JAHNSEN A/S	Planendring (punkt)	20.08.1981	100 %

Planendringen arealplan-ID 11010002 blir erstattet helt av ny plan.

6.3 Kartgrunnlag

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister¹². Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom: [infoland.ambita.com](https://www.infoland.ambita.com)

7.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

7.1 Rekkefølgekrav

- Nødvendige sikringstiltak mot ras skal godkjennes som vilkår ved rammetillatelse og være utført før utbygging, jf. forhåndskonferanse.
- Eventuelle overvannstiltak og flomsikringstiltak.
- Eventuell utbedring av atkomstveg/kryss.

8.0 MEDVIRKNING

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres. Instanser som skal varsles ved oppstart vurderes ut fra liste over høringsinstanser på etatens nettsider.

9.0 FELLES PLAN- OG BYGGESAKSPROSESS

Det planlegges å detaljprosjektare bygningsmassen parallelt med planprosessen. Det ønskes en mest mulig effektiv prosess for å sikre at bygget blir innflyttingsklart i 2024. Forslagstiller ønsker derfor felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl § 1-7, jf. § 12-15.

¹² <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Etter PBEs vurdering vil ikke felles plan- og byggesaksprosess føre til en mer effektiv prosess i denne saken. En forutsetning for felles behandling er at forslaget til detaljregulering er i samsvar med overordnet plan. Fremlagt planinitiativ bryter med overordnet plan når det gjelder byggegrense mot vassdrag. Andre viktige tema som skredfare og behov for utbedring av atkomstveg må avklares, og etter PBEs vurdering er det mest hensiktsmessig at dette avklares tidlig i en planprosess. Arbeidet med byggesak kan likevel påbegynnes i løpet av planprosessen.

10.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Byggegrense mot vassdrag som angitt i KPA skal i hovedsak følges. Områder med eksisterende vegetasjon skal bevares som grøntområder.
- Planområdet skal utvides til å inkludere hele industri-/næringsområdet, faresone ras og sørlige del av Helvetesvatnet med tilliggende kantsoner.
- Det gjennomføres ikke felles plan- og byggesaksprosess.

11.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

11.1 Avtalte oppfølgingspunkt

Liste over parter som skal varsles og forslag til planavgrensning avtales mellom plankonsulent og saksbehandler før varsel om oppstart. Plankonsulent oversender forslag og får tilbakemelding fra saksbehandler.

11.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	Senest 6 md. etter oppstartsmøtet	Forslagsstiller. Se etatens nettsider Veileder private planforslag
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	Forslagsstiller. Se etatens nettsider Veileder private planforslag
Arbeidsmøter	Etter behov	Forslagsstiller bestiller møte ved behov. Se etatens nettsider Veileder private planforslag. Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	Senest 1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist fra mottatt planforslag	Jf. pbl § 12-11

11.3 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Planoppstart skal kunngjøres senest 6 måneder etter oppstartsmøtet.

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. Merknadene skal oppsummeres i merknadsskjema før første arbeidsmøte. For veiledning, se etatens nettsider, Veileder private planforslag.

VIKTIG INFORMASJON

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag: www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/veileder-private-planforslag Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekkliste: www.bergen.kommune.no/styrende-dokument/#/SD-18-419/filer
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.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ: www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/gebyrgebyrregulativ/gebyrregulativ-for-planog-bygningsetaten
Fagkyndighet	Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
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.

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 110, eller e-post marita.solaas@bergen.kommune.no.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Marita Solaas - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Neumann Bygg AS

Vedlegg:
Forslag til planavgrensning
Trafikkvurdering av kryss, fra plansak Aspedalen