



A/STAB AS
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Vår referanse: PLAN-2022/29015-19
Saksbehandler: Marie Hatteberg Leivestad
Dato: 11.05.2023

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana. Gnr. 40, Bnr. 1462 m.fl., Signaturhagen Skjold, Arealplan-ID 71250000

Møtedato: 21.03.2023

Møtedeltakere

Forslagsstiller: A/STAB AS

v/ Pål Erik Kind
Runar Gaden

Plankonsulent: A/STAB AS

v/ Anna Skogen Holst
Magnus Meinert
Vill arkitektur
v/ Ragnhild Road Grønner
Fredrik Barth

Kommunen: **Marianne Veste**, byplan (møteleder/saksbehandler)

Marie Hatteberg Leivestad, byplan
Alette Hus Kråkenes, byplan
Eline Aresdatter Haakestad, byplan
Celine Blanc, Byarkitekten

Andre:

Malene Utkilen, Vestland Fylkeskommune
Hilde Birgitte Kalleklev, Statens vegvesen

1. Forslagsstillers planinitiativ

- Forutsetter riving av alle bygg innenfor planområdet, dvs. flere eneboliger og en firemannsbolig (Tors veg 3A, 3, 5 og 7 og Odins veg 55, 53, 51 A, B, C, D).
- Boligkonsept basert på en sosial boform og store fellesarealer både ute og inne. I innlevert planinitiativ er det vist 3 helårshager.
- Ny bebyggelse med byggehøyde 4-6 etg og ca. 8000 m2 boligareal. Maks mønehøyde er kote 67 mot Odins veg og kote 62 mot Tors veg.

- Forslag om ca. 80 boenheter i litt ulike størrelser og ulik boligtypologi (leilighet, rekkehus, duplex)
- Næringsformål mot Tors veg vurderes.
- Adkomst fra kommunal vei Tors veg.
- Felles parkeringsanlegg under bebyggelsen.

1.1 Forslagstiller presenterer i møtet

Forslagsstiller presenterer konseptet Signaturhagen, og hva dette innebærer. Signaturhagen har flere ferdige prosjekter bl.a. i Kongsberg og Nøtterøy. I Kongsberg vant de pris på grunn av den sosiale boformen. De har nå et prosjekt under oppføring i Stjørdal og flere prosjekt er under regulering.

Signaturhagen brenner for sosiale boformer. Signaturhagen jobber med aktiviserte nabolag med deling, sosialisering og fellesskap. De vil nå starte prosessen med å involvere de som ønsker å flytte inn for å avklare hvilke fellesfunksjoner som er ønsket. Signaturhagen er et eget kommersielt eiendomsutviklingselskap som jobber sammen med større utbyggingsaktører. I denne saken har de et samarbeid med BOB, hvor signaturhagen skal prege utviklingen. BOB er lokal utbygger.

Planinitiativet bygget på Hjørnesteinen fra Byarkitektens og KODEs boligutstilling NABO: "Hvordan skal vi bo sammen?". Det har ikke vært arbeidet videre med prosjektet siden det er viktig å inkludere riktige mennesker i prosessen. Det praktiske er ikke løst og skissene i planinitiativet er heller ikke helt tilpasset stedet. Dette er utgangspunkt for planinitiativet, men det må arbeides videre med. Naboer, andre interesserte og kommunen skal forme prosjektet videre. Det er ønskelig med en åpen prosess videre hvor en tar utgangspunkt i skissen som er et konsept som vil danne grunnlag for et plangrep og et planforslag.

Signaturhagen startet i utgangspunktet opp som et konsept for eldre. Nå skal det videreutvikles for flere brukergrupper. Konseptet har fokus på å kjøpe mindre og få mer. Ha sosiale arrangement som loppemarked, konserter etc. for nabolaget. Fellesarealer vil bygge opp under det sosiale konseptet, aktivisere nabolaget på en interessant måte. En innendørs arena er positivt hele året. Medvirkning skal sikre at fellesprogrammene går til basert på beboernes behov.

1.2 Historikk

Som en innledning til prosjektet deltok forslagsstiller sammen med Vill Arkitektur på Byarkitektens og KODEs boligutstilling NABO: Hvordan skal vi bo sammen? med forslaget Hjørnesteinen – Å skape Bergens beste nabolag.

Det ble avholdt veiledningsmøte med Plan- og bygningsetaten den 25.08.2022, for de aktuelle eiendommene. Referat fra veiledningsmøtet er lagret på saksnummer PLAN-2022/23783. [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)

2. Premisser for planarbeidet

2.1 Plan og bygningsetatens beslutning

Saken var oppe til diskusjon i etatens ledergruppe den 14.02.2023. Referat er journalført på saken. Der ble det fattet følgende beslutning:

Oppstart/videre planarbeid kan anbefales.

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Bevaring av terreng må vurderes
- Byggehøyder må tilpasses tilgrensende planlagt og eksisterende bebyggelse
- I vurdering av bevaring vs nybygg må det sees på gjenbruk av materialer som avbøtende klimatiltak
- Prosjektet må tilføre nye kvaliteter til området i form av attraktive offentlige byrom/torg og gangforbindelser. Det må vurderes om helårshage i sør kan gjøres tilgjengelig for alle og sikres med riktig formål
- Parkeringsdekning skal være lavere enn kravet i KPA

2.2 Arealformål

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) inngår området i Byfortettingssone (sone 2). I sørøst og nord grenser området til areal avsatt til grønnstruktur. Området inngår i hensynsone (H410_1) konsesjonsområde fjernvarme Flesland-sentrum. Deler av området i sør inngår i hensynsone (H220_3) for gul og rød sone veistøy. En liten del av området i sørvest inngår i hensynsone (H310_1) Aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Mindre del av planområdet i sør inngår i hensynsone (H570_4) for kulturmiljø historiske jernbanetraseen.

Figur 1. KPA 2018 til venstre og støy i KPA 2018 til høyre.



Figur 2. Vedtatte reguleringsplaner tilgrenset til planområdet.



Det er noen tilgrensende planer som må hensyntas i planarbeidet. I grensen mot gang og sykkelvei Osbanen er det i områderegulering for Fana. Gnr. 40 bnr. 1714 mfl., Osbanen og Fanavegen, sykkelstamveg Bergen, delstrekning 2 (arealplan-ID 62870000) fra 2018 satt av areal til anlegg- og riggområde (BA 20/BA 22). Nord for planområdet ligger reguleringsplan for nytt idrettsanlegg med tilhørende park- og rekreasjonsområde på Skjold, vedtatt 20.06.2011, arealplan-ID 8790100. Nordøst for planområdet ligger nylig vedtatt reguleringsplan for Odins veg, arealplan-ID 64460000.

2.3 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

2.3.1 Bebyggelsesstruktur

Innenfor planområdet er det i dag 7 eiendommer, som består av eneboliger, en tomannsbolig og en firemannsbolig. Boligene har tilhørende hager, som bidrar til et grønt preg i området. Eksisterende bebyggelse i vest ligger på et lavere terrengnivå enn boligene i øst. Boligene er fra ulike tidsperioder, hvor det eldste er fra 1920 og det nyeste fra 1997.

Forslagstiller informerer i møtet at de har inngått avtaler med alle eiendommene utenom Tors veg 3A. Forslagstiller er ikke avhengig av denne tomten for å kunne realisere planen, men ønsker å regulere og tilrettelegge for to byggetrinn slik at tomten kan videreutvikles sammen med resten på et senere tidspunkt.



Figur 4. Overgang mellom boliger og uteareal fra Ulsholtveien 31.

Innspill fra Byarkitekten i forkant av oppstartsmøtet

- Plasseringen ved Bybanestopp gir grunnlag for en transformasjon og endring i eksisterende bebyggelsesstruktur og typologi. Ny bebyggelse skal samtidig fremstå som godt integrert i bylandskapet. Det bør jobbes med en bebyggelsesstruktur, volum og skala som gir en god overgang mellom eksisterende småhusbebyggelsen og en større skala mot Bybanen, samt gode sammenhenger med regulerte boliger i øst.
- Det bør legges spesielt vekt på en god overgangen mot Nesttun idrettspark, og å skape en «forside» mot idrettsparkens adkomstområde. (Se på evt. sambruk av adkomst/gjesteparkering/HC parkering?).
- Det legges opp til riving av eksisterende eneboliger i planområdet, og oppføring av blokkbebyggelse/rekkehus. Ved riving bør det legges opp til gjenbruk av bygningsmateriale, og sirkulær tankegang i prosjektet.
- Det bør være minst mulig terrenginngrep, og et godt samspill mellom bebyggelse og landskap. Det ligger en sammenhengende høydedrag med vegetasjon i nordøst. Den skal i størst mulig grad bevares og brukes som en ressurs i prosjektet.

PBE støtter Byarkitektens innspill og forutsetter at disse tas med videre når prosjektet skal bearbeides.

2.3.2 Formål

Plan- og bygningsetaten er positive til boformen og den sosiale bærekraften som prosjektet presenterer, men plangrepet må bearbeides slik at det også gir noe tilbake til nærområdet. Det må tilrettelegges for et offentlig torg i den sørlige del, og det anbefales at en ser på muligheter for utadrettet virksomhet i det sørlige hjørnet mot torg og bybanestopp. Dette er også noe Byarkitekten viser til i sitt innspill, se under. Det er også nevnt i planinitiativ at det vurderes næringsformål mot Tors veg, men vi anbefaler at dette legges sentralt mot byrommet. PBE viser til at det ikke er ønskelig med flere funksjoner som utkonkurrerer Skjold som bybanestopp, men noe aktivitet her vil være positivt. Det må videre vurderes om en signaturhage kan gjøres tilgjengelig for alle (gjærne i direkte tilknytning til næringsformål) og hvordan dette eventuelt skal sikres i plan må vurderes gjennom prosessen.

Signaturhagen påpeker i oppstartsmøte at sykkelverksted på gateplan med enkelt tilkomst vil kunne skape en sosial arena, og dermed bidra i bybildet. Dette vil de kunne sikre i planen gjennom for eksempel planbestemmelser. Strukturen av de sosiale aktivitetene og delkommersielle løsningene som PBE viser til må vurderes mtp å bevare de i lokalene over

lengre tid og ikke miste sin verdi og bruk. Forslagstiller ønsker at Signaturhagen skal være et sted naboene blir invitert til (som coworking, sykkelverksted etc.), men kanskje det er modent for å ha lokaler til offentligheten i det daglige. Dette vil de vurdere videre i prosessen.

PBE anbefaler at det jobbes videre med et plangrep som legger til rette for varierte boligtyper som leiligheter, townhouse og duplex for å sikre familieboliger. Forslagsstiller stiller spørsmål i møtet til hva en legger i familieboliger og størrelse på enheter, da familieboliger fort er over 120 m². PBE viser til at dette må vurderes gjennom planprosessen ut fra hvilke funksjoner som løses gjennom fellesløsninger og hva som skal medregnes i areal til hver enkelt enhet. I et slikt konsept kan noe av behovet til en familie dekkes gjennom gjesteleilighet, felleskontor, bibliotek o.l. noe som kan gi mindre boenheter som også tilfredsstillt krav til en barnefamilie. Plassering av enheter i forhold til uteareal og tilgang til fellesareal vil være viktig. For å vurdere dette må en se på hvordan det er løst i andre lignende saker hvor deleløsninger er en del av konseptet. Byarkitekten påpeker at prosjektet trenger kvalitet for å trekke til seg barnefamilier. Det kan vurderes om det er mer riktig med ulike soner for de ulike boligtypene.

Innspill fra Byarkitekten i forkant av oppstartsmøtet

Vi støtter ideen presentert i planinitiativ om å utvikle boliger med stor grad av deleløsninger, tilrettelagt for et mangfold av beboere (både barnefamilier og eldre). Det bør legges vekt på å skape et urbant bomiljø som inviterer nabolaget inn, for å unngå å skape et introvert boligprosjekt. Det bør legges opp til aktive fasader og publikumsrettete virksomheter på bakkeplan mot Bybanestoppet. Hjørnet mot Bybanen i sør er et viktig hjørne. Man bør undersøke mulighet for utadrettet virksomhet i dette hjørnet, og skape en liten torg/plass. Man bør også undersøke muligheten for å innlemme eksisterende enebolig i sørvest hjørnet i konseptet - bevaring gjennom bruk/felles funksjoner/ gjestebolig/ grendehus.

PBE ber forslagsstiller vurdere muligheten for å innlemme eksisterende enebolig, som er den eldste boligen i planområdet, til funksjoner som byarkitekten viser til. Prosjektlederen for Signaturhagen påpeker at det er utfordrende å bevare huset mtp krav til universell utforming og de andre kravene i TEK17 ettersom huset er gammelt.

Diskusjon i møtet vedrørende ulike byggetrinn

I oppstartsmøte blir det vist til at Signaturhagen vil dele prosjektet i to faser. De ønsker å løse dette i plankart med regulering av delfelt, hvor sørvestlig hjørne blir delprosjekt 2/midlertidige faser. Konseptet skal være fleksibelt. Nabolaget skal ha gode kvaliteter, være inviterende, både visuelt og praktisk. Byarkitekt synes det er positivt at en kan ha den totalløsningen også i to faser, men peker på at fase 1 og 2 bør fungere i seg selv. PBE er enig i dette, og forutsetter at dette følges opp i den videre prosessen.

2.3.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

I planinitiativ er det vist bebyggelse med varierende byggehøyder. Mot Fanavegen og idrettsplass er det inntil 6 etasjer, og mot Tors veg 4 etasjer. Det er vist bebyggelse med saltak, hvor møne og gesimshøyde er vist på skisser (MH k+67/GH k+62 mot Odins veg og MH+62 mot Tors veg).

Plan- og bygningsetaten er positiv til variasjon i byggehøyder og takformen som er vist på snitt. Det anbefales at disse grepene videreføres. Vi er enig i at det kan åpnes for en høyere bebyggelse mot Odins veg og idrettsplass (4-5 etasjer), men virkninger i forhold til omgivelsene og utforming vil være avgjørende for hva som kan aksepteres. I øst må det særlig legges vekt på solforhold til nylig vedtatt plan for Odins veg. Mot Tors veg anbefales en lavere byggehøyde, hvor inntil 4 etasjer kan vurderes. Hva som kan aksepteres av byggehøyder må vurderes ut fra terrengtilpasning og virkninger til eksisterende og ny bebyggelse. I tillegg til virkning for omgivelsene vil akseptabel byggehøyde styres av riktig utforming (materialbruk, takform, fargebruk) og menneskelig skala. I naboplan med plan ID

64460000 er det regulert for 5 etasjer og maks byggehøyde er k+63 med en nedtrapping til kote +59 i nord og sør. Denne planen bærer preg av KPA 2010, og må ikke nyttes som et referanseprosjekt videre. For planinitiativ er det vist bebyggelse med maks mønehøyde k+67 som tilsvarer 6 etasjer. I hovedsak vurderer vi at dette fremstår som for høyt. Det kan derimot vurderes unntaksvis mot Odins veg hvis det sikres gode grep for utforming. Det anbefales at det utarbeides en formingsveileder.

Det er opplyst at skissert bebyggelse gir 8000 m² boligareal, og dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 153 %-BRA. Her inngår boligareal, fellesareal og bil- og sykkelparkering. Det er ønskelig med innendørs felleshager, og dette vil være et rom med fri høyde over flere etasjer. BRA for slike rom beregnes som om det var lagt et plan for hver 3. meter. Forslagsstiller ønsket å diskutere i oppstartsmøtet hvordan en skulle beregne BRA for disse arealene. Vi har ikke tatt stilling til dette nå i oppstartsfasen. Det må vurderes i samråd med byggesak når plangrepet er bearbeidet. I oppstartsmøtet ble det diskutert at det er viktig å sikre helårshagene i planbestemmelser og muligens gjennom egen beregning av BRA slik at disse ikke kan omgjøres til bolig på et senere tidspunkt. Dette må følges opp gjennom planprosessen.

Grad av utnytting for prosjektet må vurderes ut fra krav til uteoppholdsareal og hvilken byggehøyde som kan aksepteres vil også ha betydning for utnyttelsesgraden. Det er ikke tatt stilling til antall boenheter, da dette er et prosjekt som baserer seg på deleløsninger. Den totale løsningen for prosjektet vil styres ut fra de rammene som blir satt i oppstartsmøte, og dette vil ha innvirkning på hva som kan anbefales av antall boenheter og utnyttelsesgrad.

Innspill fra barn og unges representant i forkant av oppstartsmøtet

Grad av utnytting må ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealer med tilstrekkelig størrelse og kvaliteter. Byggehøyder må tilpasses behovet for gode solforhold på uteoppholdsarealene. Bruk av innendørs arealer for opphold, lek og rekreasjon må vurderes i forhold til egnethet for ulike aldersgrupper. Planinitiativet må ses i lys av eksisterende og planlagt fortetting av området. Odins veg 45 og 47, plan-ID 64460000 ble vedtatt i bystyret 25.01.23, og det må gjøres en helhetlig vurdering av hva som er forsvarlig økning av bebyggelse og beboere for området med tanke på infrastruktur og øvrige behov. Universell utforming må ivaretas for tiltak og adkomster.

PBE er enig i innspillene fra barn og unges representant. Fortettingen må sees i lys av eksisterende og planlagt fortetting i området. Det har tidligere vært reguleringsplaner i prosess på vestsiden av Tors veg og ved Rema1000 i sør. Disse har imidlertid blitt avsluttet.

2.3.4 Byrom og møteplasser

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

Det må reguleres for offentlig torg mot bybanestopp som inviterer til opphold. Det anbefales at en undersøker muligheter for at den sørligste helårshagen kan være tilgjengelig for alle. Den sørlige del av planområdet er støyutsatt, og dette setter begrensninger for opplevelsesverdien til et torg i sør. Det må derfor være fokus på dette ved utforming. Det må legges opp til gode forbindelser mot målpunkt og planforslaget må regulere gangforbindelser langs med hele trekanttomten.

Byarkitekten mener innglassing på hjørnet er riktig bymessig grep. At fellesarealene henvender seg mot nabolaget for å skape en interaksjon mellom byen og nabolaget må jobbes med videre. Byarkitekten viser til at prosjektene som er realisert for Signaturhagen hittil ikke er så urbane som vi ønsker å få til på Skjold. Her må det tilpasses en bysituasjon, og BOB kan dra nytte av sine tidligere erfaringer fra Delegården på Damsgård (hvordan

disponerer en fellesarealene mellom offentlig og privat). Fellesarealene fra Bopilot på Damsgård er differensierte, felles-privat, felles-offentlig, det er en gradering som også må utvikles i prosjektet for Signaturhagen. De viktigste aspektene blir å se på muligheter for gjennomførbarheten til det kommersielle, estetikken og stedstilpasning, med fokus på arkitektur +. Må være klimamessige bygg og løse den inkluderende byen.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøte

Planområdet har en sentral plassering i kraft av at den ligger tett på Mårdalen bybaneholdeplass. Planarbeidet må vise hvordan det kan bidra til å bygge et lokalmiljø for området (utover sine egne fremtidige beboere). I tillegg til boliger, leder Tors veg inn til allmenne målpunkt som idrettsanlegg og turområder. Videre ligger området i byfortettingssonen i KPA, og det kan forventes fortetting i området. Vi vil derfor anbefale at planarbeidet gjør en helhetlig vurdering av hvilken karakter Tors veg skal ha i fremtiden. Gatetrær? Forhager?

PBE er enig i innspill fra BME, og det må gjennomføres en helhetsvurdering av hvilken karakter Tors veg skal ha i fremtiden når utforming skal vurderes og reguleres. Det er viktig å legge opp til en overgang mellom privat og offentlig areal ved hjelp av beplantning.

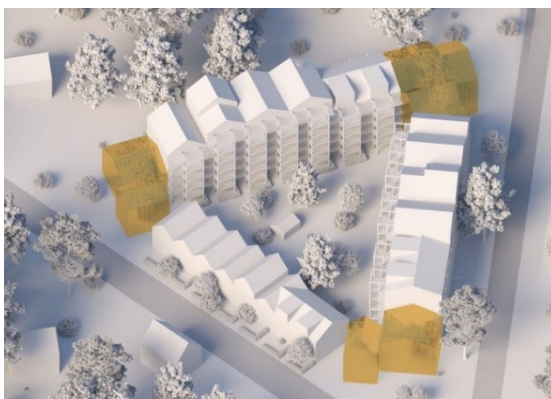
2.4 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Det vises til § 14 i KPA 2018 for mengde- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Det er viktig med fokus på gode fellesareal som knytter boområdene sammen og som gir varierte og attraktive oppholdsarealer. Bokkvaliteten er fokus på i flere aspekter med skissert prosjekt. Det er deleløsninger, tilgang på aktiviteter for barn og voksne, og mange positive grep for et godt bomiljø.

Bokkvaliteten må sikres med gode og solrike uteoppholdsareal samt innglasset oppholdsareal med ulike aktiviteter og beplantning. Innglasset fellesareal gjør arealet tilgjengelig hele året. Vi vurderer at helårshager med varierte aktiviteter og kvaliteter vil tilføre prosjektet mye positivt. Det er krav til 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og med 80 boenhet vil det ikke være nok areal tilgjengelig til at dette kan løses innenfor planområdet. I planinitiativ er det uklart om deler av innglasset areal er tenkt som kompensasjon for utendørs oppholdsareal. Forslagsstiller bekrefter i møtet at det er ønskelig å få til noe redusert MUA-krav, og i Kongsberg fikk de redusert MUA-krav pga. kvalitet på innendørsareal.



Figur 5. Skisse fra planinitiativ med helårshager. Figur 6. Mulig uteareal på to nivå.



I hovedsak må prosjektet forholde seg til kravene i KPA 2018 når det gjelder mengde- og kvalitetskrav til uteareal. Det kan derimot vurderes gjennom planprosessen om de totale kvalitetene i prosjektet er gode nok til at vi kan akseptere at deler av helårshagene kan inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal. For å kunne vurdere dette må det sikres gode og varierte aktiviteter i helårshager som vist i planinitiativ. Som avbøtende tiltak skal utendørsoppholdsareal ha særs gode kvaliteter og gode solforhold utover minimumskrav i

KPA. Om vi kan akseptere avvik i arealkrav må vurderes ut fra en total løsning gjennom planprosessen. Et eventuelt avvik må ikke gå på bekostning av hensyn til barn- og unge, og det må dokumenteres at hensynet til personer med funksjonsnedsettelse er ivaretatt i utearealene.

Det må vurderes hvordan en kan løse uteareal og samtidig ivareta terreng på en bedre måte. Naturterreng er positivt for barn og unge, og kan være et godt innslag i utearealet. Brukskvaliteten må da vurderes hvis arealet er brattere enn 1:3, om det kan medregnes i utearealkrav eller ikke. Det kan være utfordrende å etablere gode tilgjengelige uteareal på begge hovednivå, som vist i figur 6. Dette må vurderes gjennom planprosessen. Det er viktig at en ivaretar alle brukergrupper i utearealet, da spesielt med fokus på universell utforming.

2.5 Grønnstruktur og landskap

Innenfor planområdet er det eksisterende boliger med tilhørende hageanlegg. Det må være fokus på videreføring av området grønne preg og etablering av gode uteoppholdsareal med variert vegetasjon. Det må søkes å ta vare på eksisterende vegetasjon for videre replanting i prosjektet. Det må foretas en kartlegging av vegetasjonen innenfor planområdet, slik BME viser til i sitt innspill. Forhager med vegetasjon som skiller mellom offentlig og privat areal må sikres i planarbeidet.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøte

Bymiljøetaten anser det som positivt at det er et mål å videreføre området grønne preg i planforslaget, og at grøntområdet skal ha kontakt med gatene. Dette er ikke fulgt opp i foreløpig illustrasjon av planlagt bebyggelse. Det bør jobbes mer med løsninger som åpner og trekker det grønne preget ut mot gaten.

Området må kartlegges for store, bevaringsverdige trær, slik at det kan tas hensyn til ev. slike trær i videre planlegging. Planforslaget må legge til rette for flerfunksjonelle blågrønne strukturer ved å planlegge for et klimatilpasset uteoppholdsareal. Det skal i så stor grad som mulig tilpasses eksisterende natur og terreng, og ha som mål om å bevare, forbedre og legge til rette for ny opparbeidelse av vegetasjon

2.5.1 Biologisk mangfold

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

Det må foretas en vurdering av naturmangfold og eventuelt avbøtende tiltak må sikres i planforslaget. Ifølge artsdatabanken er det ikke registrert rødlistede eller prioriterte arter innenfor planområdet, men i nærheten av området er det registrert blant annet grønnfink (sårbar), Vipe (sterkt truet), tårnseiler (nær truet). Det må vurderes om tiltak innenfor planområdet vil påvirke prioriterte arter i influensområdet.

Innenfor planområdet er det ikke registrert sårbare naturtyper, men det er registrert flere fremmedlistede arter. Det vises til vurderinger under kap. 2.5 hvor en ber om en kartlegging av eksisterende vegetasjon. I forbindelse med dette må også fremmedarter vurderes. Disse må fjernes og det må sikres bestemmelser som hindrer videre spredning av fremmedarter.

2.6 Samferdsel, herunder parkering

Mobilitet:

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Det må utarbeides en mobilitetsanalyse som tar for seg viktige målpunkt i nærområdet. Det må sikres gangforbindelser langs planområdet i sør og vest og gangforbindelse regulert i plan for Odins veg må forlenges og videreføres frem til Tors veg. Det er ønskelig at en ser på muligheten for gangforbindelse gjennom planområdet for

allmennheten for å invitere nabolaget inn for å oppleve Signaturhagen på innsiden og få en fin vei til Nesttun Idrettsplass. Det kan styrke nabolagsfølelsen og sikre en ekstra kvalitet til nabolaget.

Det må tilrettelegges for bruk av sykkel i hverdagen, og sykkelparkering må legges i tilknytning til sykkelstamvegen. Det anbefales minimum 3,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m². Det må legges opp til tyverisikker sykkelparkering og det må sikres nok areal til transportsykler og sykkelvogner. Hvis det skal legges opp til næringsformål som krever varelevering så må det ikke komme i konflikt med gang- og sykkelveg i sør og nytt byrom.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøte

Mobilitet

Planen bør legge til rette for en forbindelse for myke trafikanter mellom Tors veg og Osbanetraseen, for å legge til rette for et finmasket gangnett, jfr. KPA § 26.3.3.

Osbanetraseen skal ivaretas som anlegg for gående og syklende. Vi anbefaler at vegetasjonsbufferen langs anlegget bevares/økes.

Innspill fra barn og unges representant i forkant av oppstartsmøte

Trafikksikkerhet og trygg ferdsel må ivaretas, herunder opplevd trygghet. Særlig yngre barn kan ha utfordringer med å tolke og forstå trafikkbildet, og oppleve ferdsel som uoversiktlig og utrygg. Forholdet mellom gående, syklende og kjørende må håndteres.

Adkomst og kommunal veg

Kjøreadkomst er planlagt fra Tors veg. Det anbefales at en ser på muligheten for samordning av trafikkarealer (innkjøring til prosjektet og renovasjon) sammen med Nesttun idrettspark. Her er det eksisterende trafikkarealer som kan benyttes. Dette må vurderes ut fra trafiksikkerhet på idrettsplassen og i samråd med idrett. Det anbefales at den dialogen tas allerede i oppstartsfasen, og plangrensen må ta med nødvendige arealer for omregulering.

PBE viser ellers til innspill fra BME under. Det forutsetter tosidig fortau langs Tors veg og gjennomgående avkjørsel reguleres og sikres med rekkefølgekrav. Planavgrensning må også utvides for å ta med areal som BME viser til.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøte

Kommunal veg

Det planlegges avkjørsel fra kommunal veg Tors veg. Tors veg har ca. 6 m kjørebane og ca. 1,2 m fortau på den ene siden av vegen. Det er viktig å sikre et godt sammenhengende tilbud for myke trafikanter fra Fanavegen til idrettsanlegget, og Tors veg må reguleres med tosidig fortau. Det må påregnes rekkefølgekrav til utbedringen av vegenlegget.

Dersom avkjørsel reguleres fra Tors veg, skal avkjørselen utformes med gjennomgående fortau, for å prioritere de gående. Utover det skal avkjørselen ha geometrisk utforming som kryss, der vertikalgeometri regnes fra ytterkant fortau. Plassering og utforming av rampe til parkeringskjeller må ta høyde for dette. Vi ber om at det blir vurdert mulighet for samlokalisering av avkjørsel med idrettsanlegget. Konsekvenser for gangtrafikken ved de ulike alternativene må sees på i planarbeidet.

Det er positivt at flere eksisterende avkjørsler til dagens boliger stenges. Flere av eiendommene i planområdet har adkomst fra Odins veg. Denne adkomstvegen er også regulert i plan for gnr. 40, bnr. 31 m.fl., Odins veg 45 og 37, planID 6446 0000. Vi ber om at planområdet utvides, slik at den delen av vegen som blir overflødig omreguleres.

Parkering

Det må legges opp til en lav parkeringsdekning, lavere enn krav i KPA (maks 0,4 p-plasser pr. 100m² BRA). Dette anbefaler også Statens vegvesen og Vestland Fylkeskommune i

oppstartsmøtet. Planområdet ligger tett på bybanestopp og i direkte tilknytning til sykkelstamveg. Det er idrettsplass, barnehage og dagligvare i umiddelbar nærhet, og alt dette tilsier en lav parkeringsdekning. Det kan vurderes null parkeringsplasser til beboere, men at det legges opp til bildeling og avsatte plasser til gjester og HC parkering. I et prosjekt hvor en legger opp til høy grad av deleløsninger må også gjenspeiles i bruk av debiler. I oppstartsmøte uttrykte forslagstiller skepsis til å ha strengere vilkår til parkeringsdekning. De mener at parkeringsdekningen ikke kan være så lav at mennesker dropper å kjøpe enhetene grunnet lav parkeringsdekning.

Forholdet til sykkelstamveg og innspill fra Statens vegvesen i oppstartsmøtet

Statens vegvesen er positiv til fortetting nær bybanestopp, men må legge sterkt opp til gode løsninger for sykkel. Det er små ting som gjør at beboere i området velger bort sykkel og derfor er det ekstra viktig å tilrettelegge frem til sykkelstamveien på en god måte. Skal nå gå i gang med bygging av sykkelstamvegen. Forbi planområdet er det et komplisert strekk for bygging, da en må sikre at boligene på toppen ikke får setningsskader. Dersom en kan finne gode løsninger for at det er enklere for Statens vegvesen så er det positivt. Statens vegvesen ønsker dialog og møte når en har kommet litt lenger i prosessen. Vill stiller spørsmål til hvor langt unna en er bygging, og viser til at en kun er i oppstartsfasen. De ønsker derfor signaler fra SVV på hva de må hensynta i den videre prosessen. Det ble avtalt i møtet at SVV og plankonsulent/forslagsstiller tar et eget møte så snart som mulig.

2.7 Barn og unge

2.7.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Planområdet ligger delt innenfor opptaksområdet for Midtun/Skjold barneskole og Rådalslien/Slåtthaug ungdomsskole. Slåtthaug ungdomsskole har behov for rehabilitering og i vedtatt investeringsprogram er det avsatt utredningsmidler til prosjekteringen. Normalkapasiteten settes til 500 elever ved rehabiliteringen. Generelt er det god barnehagekapasitet i Fana bydel. Idavollen barnehage ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Pågående transformasjon og fortetting nært bybanestopp, på Skjold og i Laguneområdet, gjør at kapasiteten på barnehage- og skoledekningen fremover er noe usikkert. Dette må vurderes gjennom planprosessen og det må sikres bestemmelser hvor barnehage- og skoledekningen skal dokumenteres før utbygging.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

Når det gjelder skole, se skolebruksplanen 2021–2030, vedtatt 22.09.2021.

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016.

2.7.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, 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.

Barn og unges interesser skal sikres i planen. Planområdet er rett ved Nesttun Idrettspark og der er muligheter for lek og ballspill. Det er gode intensjoner i planinitiativet til varierte aktiviteter for barn og unge (som lekerom, klatrevegg, bordtennis osv.). Varierte aktiviteter må sikres i fellesarealene/helårshagene og i uteoppholdsarealet. Det bør legges opp til variasjon som gjør det mulig å bytte aktivitet i fremtiden. Det bør kartlegges i medvirkningsfasen hva som er ønsket av aktiviteter innendørs og utendørs. I planinitiativet er det vist areal for grønnsakshage, lekeplass, grillplass og spiselig landskap. PBE ber forslagsstiller sikre disse intensjonene i planen.

Innspill fra barn og unges representant

I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 2 må planarbeidet gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kan komme i konflikt med andre hensyn. Dette også for at kommunens administrasjon og politikere har grunnlag for å ivareta denne målgruppen i planleggingen. Vurderingene må dokumenteres.

- For uteoppholdsarealer må krav til størrelse og andre kvaliteter ivaretas, slik det fremkommer i KPA2018 og TEK17-bestemmelser.
- Barnehage- og skolekapasitet må dokumenteres, og ses i lys av øvrig planlagt utvikling av området.
- Viser til lovens krav til medvirkning, også for barn og unge, samt kommunens påse-ansvar

2.8 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn. Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Planområdet er rett ved en historisk jernbanetrase (Osbanetraseen) og er under hensynsone kulturmiljø.

Byantikvaren har ikke kommet med innspill til oppstartsmøtet.

2.9 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.

En liten del av området i sørvest inngår i hensynssone (H310_1) Aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Fagkyndig med geoteknisk kompetanse må foreta en vurdering.

Planområdet er under marin grense og det ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire i NVEs kartdatabase. Grunnforhold må derfor vurderes, for å undersøke om byggegrunn kan inneholde kvikkleire. Eventuelt grunnundersøkelser må gjennomføres.

Figur 5. Aktsomhetsområde for marin leire, hentet fra NVE.



2.10 Levekår og folkehelse

Området ligger innenfor levekårsone Skjold.

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Signaturhagen skal skape bedre levekår for beboere og for forbigående og naboer. Plan- og bygningssetaten ser verdien av å sikre kvaliteter, gode uteoppholdsareal og innendørs oppholdsareal. Det er nødvendig for å gi et godt bomiljø når det er et kompakt prosjekt. Den kompakte strukturen, deløsningene og aktivitetene vil skape naturlige møteplasser, legge til rette for sosialisering og vil kunne øke livskvaliteten til beboere. Det anbefales at en ser på muligheter for en offentlig tilgjengelig Signaturhage i sør, gjerne i tilknytning til et utadrettet formål, f.eks. kafe. Dette vil kunne bidra positivt til nærmiljøet og skape en aktivitet rundt bybanestoppet.

I planarbeidet må sosiale utfordringer på Skjold knyttet til barn og unge utredes, gjerne gjennom medvirkning. Det må videre vurderes om planforslaget kan bidra med tiltak for å bedre forholdene til barn og unge.

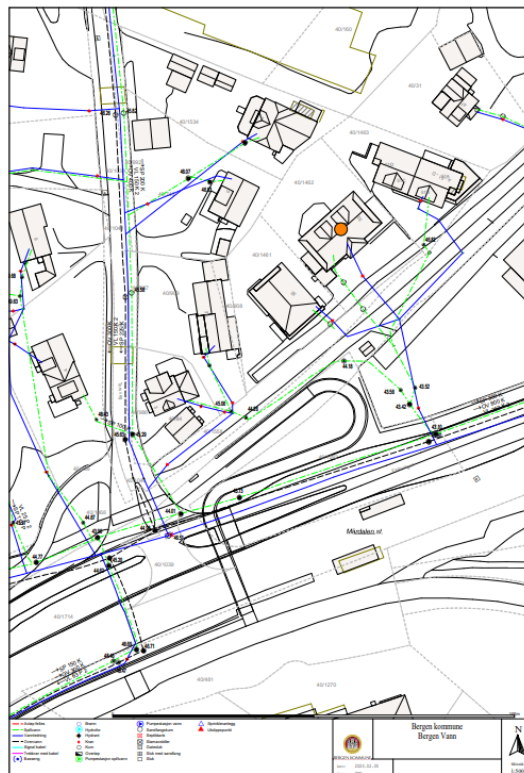
Kriminalitetsforebygging skal ses i sammenheng med det offentlige torget. Det skal sikres tilstrekkelig lys og en trygg opplevelse av å være der både på dagtid og kveldstid.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

2.11 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann i forkant av oppstartsmøte



Figur 6. Utsnitt fra VA-ledningskart.

Det er etablert kommunalt VA- nett i Fanaveien og i Tors veg jfr. vedlagte VA ledningskart (merket med k i ledningskartet). Det skal utarbeides VA- rammeplan i planprosessen. VA rammeplanen skal sendes separat til Bergen vann for behandling. VA rammeplanen skal være komplett når planforslaget sendes tinn til første gangs behandling Overvannet skal håndteres lokalt iht. Kommunedelplan for overvann. Blågrønne løsninger skal benyttes. Det må tilrettelegges for slokkevannsuttak, antall og plassering skal fremgå av VA - rammeplanen. Eksisterende bygg i planområdet er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Dersom deler av det private ledningsnettet skal benyttes videre skal anlegge tilfredsstillende dagens krav. Anlegg som ikke benyttes videre skal plugges på hovedledning eller i forgreningspunkt på privat nett. Planen må koordineres med andre pågående planer i området.

2.12 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og 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.

Det anbefales at renovasjonsløsning legges i den nordre del av området for å ikke beslaglegge viktige byrom. Det hadde vært fordelaktig for prosjektet hvis dette kunne løses utenfor planområdet, i tilknytning til trafikkarealene til idrettsarealet nord for planområdet. Vi ber om at muligheter for dette blir undersøkt.

Figur 7. Illustrasjonsplan for utbygging av idrettsplass.



Det må videre vurderes om det er mulig å legge til rette for stasjonært avfallssug for dette prosjektet. Dette vil bidra til en bedre helhetsløsning hvis det blir en ytterligere fortetting i området. Hvis det ikke er mulig anbefales mobilt avfallssug, hvor nedkast for restavfall plasseres sentralt i forhold til innganger til prosjektet. For å avklare disse forholdene må det være dialog med BIR, idrett og PBE fra tidlig i planprosessen.

For boligområder og kombinasjonsbygg (hvis næring reguleres i planen):

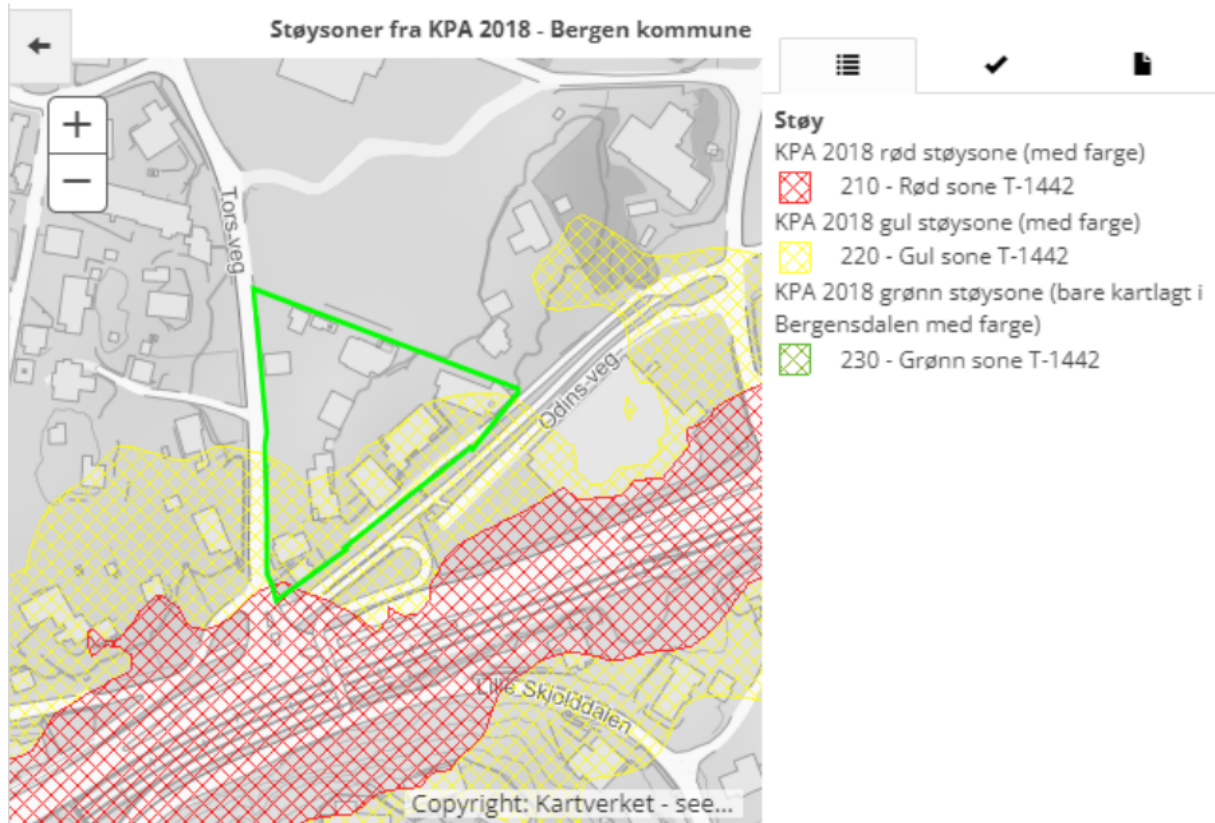
Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

Innspill fra BME

Renovasjonsløsning bør vurderes tidlig. Renovasjonsløsningen skal være arealeffektiv og trafiksikker. Utbygger må utarbeide en renovasjonsteknisk plan (RTP) med utgangspunkt i BIR sin renovasjonstekniske veileder (RTV).

2.13 Støy

Deler av aktuelt planområde inngår i gul sone for veistøy, og en liten del av området tangerer rød støysone, jf. utsnitt fig. 10. Det må utarbeides støyrapport for å vurdere eventuelle avbøtende tiltak, og det må sikres tilfredsstillende støyforhold for boligene berørt av støy. Når det gjelder eventuell støy fra idrettsanlegg foreligger det ingen formelle krav, bare anbefalinger. Det bør omtales i støyrapport.



Figur 8. Støysone KPA 2018.

2.14 Energi og klima

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

Energi

Det må etableres fornybare lokale energiløsninger (fjernvarme, solcelle), og det forutsettes at helårshager ikke skal ha elektrisk oppvarming. Området ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme, og det er tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m², jf. § 18 i KPA.

Klimagassberegning

Det skal utarbeides klimagassberegning i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger. Ved nybygg som til sammen utgjør mer enn mer enn 1000 m² skal det utarbeides en helhetlig klimagassberegning med referansebygg før 1. gangs behandling. Klimagassberegningen skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

Det legges opp til nybygging og rivning innenfor planområdet. Siden tiltak som skal rives er over 200m² må det utarbeides klimagassberegning for valg mellom rivning og bevaring i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger før 1. gangs behandling. En

beregning som viser alternativ med bevaring og rehabilitering av bebyggelsen, og en beregning som viser riving av eksisterende bebyggelse og nybygg. Beregningene skal sammenlignes, og det må redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med tanke på bevaring av bygg. Klimagassberegningene skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

Ved vesentlige naturinngrep skal det utarbeides helhetlig klimagassberegning med redegjørelse for naturinngrep før 1. gangs behandling. Det skal redegjøres for alternative utforminger av arealet. Klimagassberegningen skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

I henhold til innsendt planinitiativ utløses krav om klimagassberegninger både med hensyn til omfang av utbygging, riving og vesentlig naturinngrep. Det er utarbeidet en innledende klimagassberegning som ble levert inn sammen med planinitiativ. Riving og nybygg får totalsum 8065 Co₂e. Bevaring og rehabilitering får totalt 8408 Co₂e. Det er høye klimagassutslipp knyttet til terrengbehandlingen (80 100Co₂e). Ved større grad av bevaring av terrenget vil resultatet bli lavere på det totale klimagassutslippet. Det anbefales at ny bebyggelse tilpasser seg terrenget på en bedre måte, og det må vurderes i hvilken grad eksisterende terreng kan ivaretas. Det må være stort fokus på avbøtende klimatiltak i planprosessen, og viktige tiltak må sikres i planbestemmelsene. I tillegg til god terrengtilpasning må det sikres krav om materialbruk (materialer med lang levetid og byggematerialer med lavt klimagassutslipp), lavere parkeringsdekning og gode mobilitetstiltak, samfunnsnyttig bruk av overskuddsmasser og ikke minst ombruk av bygningsmaterialer.

Riving og ombrukskartlegging

Det må foretas en ombrukskartlegging og tilstandsvurdering av bygg som skal rives innenfor planområdet. Det forutsettes riving av flere bygg for å realisere prosjektet og vi ser at det vil være utfordrende med videre bruk av de fleste boliger innenfor planområdet hvis en skal få til en ønsket fortetting. Avbøtende tiltak som beskrevet over vil derfor være viktig.

FutureBuilt

I planinitiativ er det vist til at det er ønskelig å diskutere om dette kan bli et FutureBuilt prosjekt med raskere saksbehandling. Siden det legges opp til riving av flere bygg og større terrenginngrep, vurderer vi at det legger begrensninger på hvor bærekraftig prosjektet vil bli i et miljøperspektiv. Det er i hovedsak et sosialt bærekraftig prosjekt. Det oppfordres likevel til stort fokus på miljøtiltak ved oppføring av nye bygg og driftsfasen. Eventuelt videre vurdering av prosjektet i forhold til kriteriene for FutureBuilt må tas via sekretariatet til FutureBuilt programmet.

Innspill fra Byarkitekten i forkant av oppstartsmøtet

Det legges opp til riving av eksisterende eneboliger i planområdet, og oppføring av blokkbebyggelse/rekkehus. Ved riving bør det legges opp til gjenbruk av bygningsmateriale, og sirkulær tankegang i prosjektet.

Vi har fått beskjed fra klimaetaten at de ønsker å komme med innspill i saken, men har ikke fått tilbakemelding i forkant av oppstartsmøte.

2.15 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Skjold preges av et kupert terreng med en god del høydeforskjell, og dette er en del av stedsidentiteten på Skjold. Det er småkupert landskap innenfor planområdet, med stigning mot øst. I planinitiativet legges det opp til å planere hele arealet til kote K+47, tilsvarende

ferdig gulv k+48. Dette gir et masseoverskudd på ca. 14 302 fm³. Plangrepet må bearbeides slik at en søker å ivareta terrenget på en bedre måte, og det må vurderes hvordan ny bebyggelse kan tilpasse seg terrenget. Viser til vurderinger som er gjort under kapittel bebyggelsesstruktur og uteoppholdsareal på hvordan dette kan løses på en bedre måte. Det er ikke ønskelig med store inngrep for etablering av parkeringskjeller, og parkeringsdekning må holdes til et minimum.



Figur 9. Terrenghold innenfor planområdet.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

Innspill fra Byarkitekten

Det bør være minst mulig terrenginngrep, og et godt samspill mellom bebyggelse og landskap. Det ligger en sammenhengende høydedrag med vegetasjon i nordøst. Den skal i størst mulig grad bevares og brukes som en ressurs i prosjektet.

3. Medvirkning

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

Forslagstiller ønsker medvirkningsopplegg utover lovens minstekrav. Forslagsstiller har hatt dialog med Vestland Fylkeskommune for å få nytte areal ved bybanestopp til medvirkning, men har ikke fått tillatelse til dette. Det jobbes med en løsning hvor de kan plassere en fysisk midlertidig installasjon i tilknytning til planområdet som nabolaget kan besøke uoppfordret. Forslagsstiller skal lage en spørreundersøkelse til nabolaget, og denne sendes ut så fort som mulig.

PBE er positive til aktiv medvirkning og vil delta i prosessen. Hvilket medvirkningsopplegg en skal foreta må en drøfte videre, og gjerne ta med erfaringer fra medvirkningsprosess ved områdeplan. Det settes opp et eget møte hvor en drøfter medvirkninger i etterkant av oppstartsmøtet.

Innspill fra byarkitekten I forkant av oppstartsmøte

Byarkitekten kan anbefale planoppstart, og vi er positive til å delta i medvirkningsprosessen, og bidra med kunnskap og erfaringer fra Bopilot forskningsprosjektet.

Innspill fra barn og unges representant i forkant av oppstartsmøte

Planen legger opp til betydelig utbygging, som også legger opp til et konsept med ulike felles- og deleløsninger. Det anbefales å vurdere involvering av barn og unge i planprosessen, da innspill fra denne gruppen kan være viktig for å få frem behov og synspunkter. KMD's veileder Barn og unge i byggesak sier; Alle som utarbeider et planforslag har plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning fra barn og unge. Medvirkning bør settes i gang tidlig i planprosessen. Kommuner har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra barn og unge. Kommunen skal presentere planforslaget slik at det blir forståelig for barn og unge. Dersom slik medvirkning ikke gjennomføres, bør det dokumenteres og begrunnes.

4. Rapporter og utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Støyrapport	Forslagsstiller	
Skredfarevurdering (som også tar for seg risiko for kvikkleire)	Forslagsstiller	
Mobilitetsanalyse	Forslagsstiller	
Rivningsrapport og ombrukskartlegging	Forslagsstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5. Reguleringsbestemmelser

5.1 Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav for etablering av fortau på østsiden av Tors veg, samt nye gangforbindelser innenfor planområdet. Det må også påregnes rekkefølgekrav for etablering av offentlig torg.

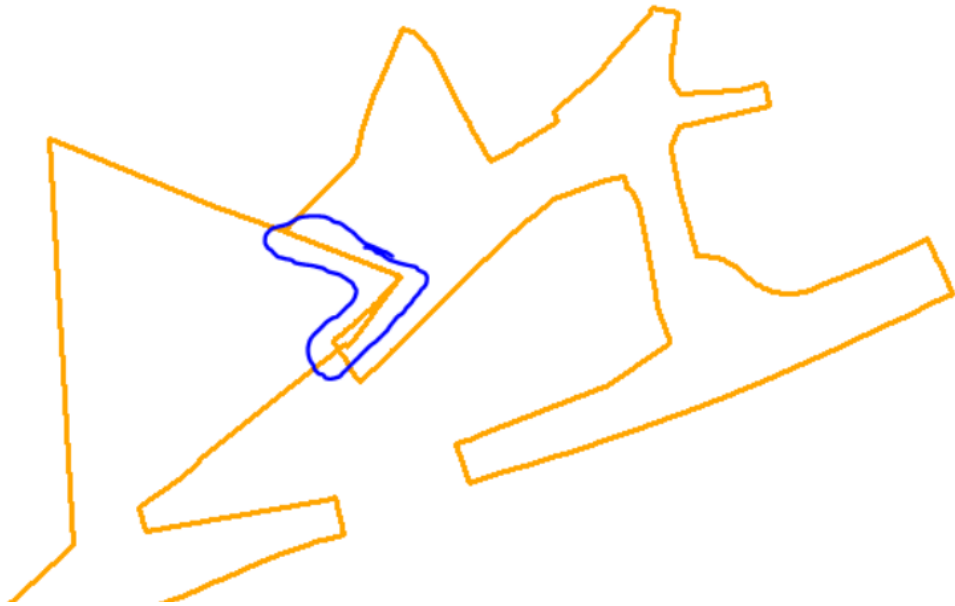
6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

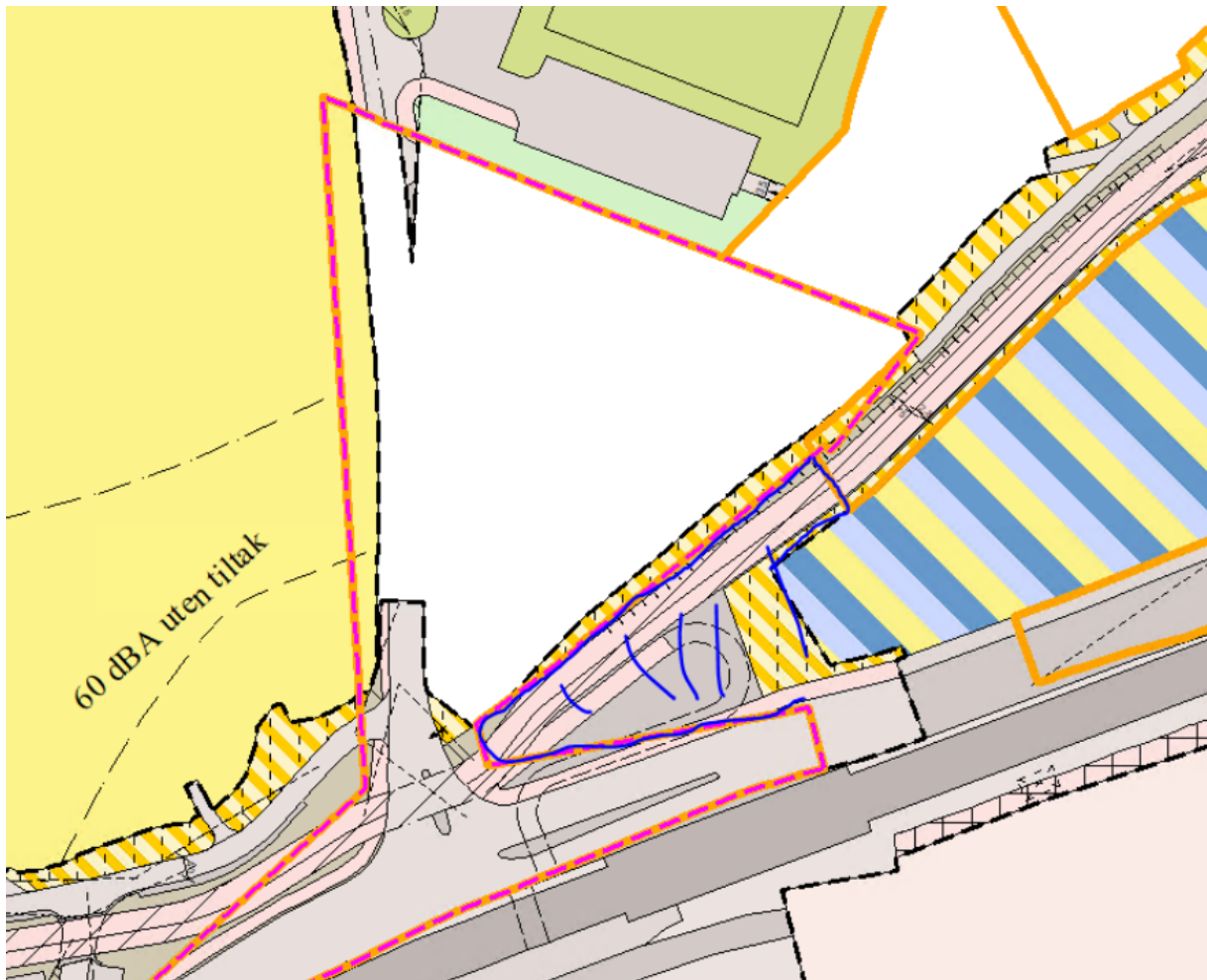
Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Planavgrensningen må utvides for å ta med nødvendige vegareal som BME viser til i sitt innspill, og hvor mye av areal som må tas med av idrettsplassen i nord må vurderes før varsling. Viser også til innspill fra Gis nedenfor, og ber om at nødvendige arealer som de peker på tas med i planavgrensningen.

Innspill fra Gis i forkant av oppstartsmøtet:

Planen overlapper med planforslaget 64460000, og som bildet under viser kan overlappingen bli enda bedre. Hadde vært en stor fordel om «skjøten» mellom planene er identisk, slik at man slipper overlappingen. Ellers virker tilpasningen til eksisterende plansituasjon bra.



Lite spørsmål til det blå skraverte området under: Hvorfor blir ikke denne delen av veien med i planforslaget? Følte liksom denne veibiten havnet litt mellom de nye planforslagene (Signaturhagen og 64460000).



Ettersvar:

Det skraverte arealet det vises til er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg i reguleringsplan for sykkelstamveg (planID 62870000). I planprosessen vil det legges til rette for tett samarbeid med Statens vegvesen ifm. utbygging av sykkelstamvegen. Det er tatt med tilstrekkelig areal for å sikre frisikt i krysset Tors veg / Fanavegen.

6.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:
Fana. Gnr. 40, Bnr. 1462 m.fl., Signaturhagen Skjold

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. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Plangrepet må bearbeides
- Stedsanalysen viser viktige premiss for videre planarbeid
- Det skal jobbes videre med alternativ for bebyggelse som er bedre terrengtilpasset
- Den sørlige del av planområdet må åpnes opp og utadrettet virksomhet vurderes
- I sørlig del skal det reguleres til offentlig byrom/torg

- Sikre gangforbindelser langs Tors veg, Odins veg og videreføre gangforbindelse i planid 64460000
- Vurdere plassering av renovasjon og avkjørsel i tilknytning til Nesttun Idrettsplass
- Det skal være en medvirkningsprosess utover lovens minstekrav fra tidlig planfase

Partene er ikke enige om følgende:

- Strengere krav om parkeringsdekning enn i KPA

8. Fremdrift – videre saksgang

8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

Oppgave	Ansvarlig	Frist	Krav/veiledning
Kunngjøring planoppstart	Forslagsstiller	6.md. etter oppstartsmøtet	Veileder private planforslag
Innsending av merknader	Forslagstiller	2 uker etter merknadsfrist	Veileder private planforslag
Arbeidsmøter	Forslagstiller bestiller	Etter behov	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	Forslagstiller	1.år etter oppstartsmøtet	Jf. Begyrregulativet
1.gangs behandling	Plan- og bygningsetaten	12 ukers behandlingsfrist	Jf. Pbl §12-11

Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A Avklare areal til renovasjon/avkjørsel	PBE/plankonsulent	Før varsel om oppstart
B Møte med SVV	Plankonsulent	Snarest
C Møte om medvirkning	PBE/plankonsulent	Før varsel om oppstart

8.2 Fremdrift

Det skal utarbeides en fremdriftsplan som leveres inn før varsel om oppstart. Plankonsulent og forslagsstiller utarbeider denne. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

8.3 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813875, eller e-post
Marie.Leivestad@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2022/29015.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marie Hatteberg
Leivestad
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: , ,

Vedlegg:
Bergen Vann – VA Signaturhagen
Forslag til planavgrensning (dersom uenighet)
Kart VA-ledninger (dersom mottatt fra VA-etaten)