



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2023/12531-16
Saksbehandler: Eline Aresdatter Haakestad
Dato: 27.06.2023

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana. Gnr. 12, Bnr. 269 m. fl., Fantoftvegen, Arealplan-ID 71370000

Møtedato: 06.06.2023

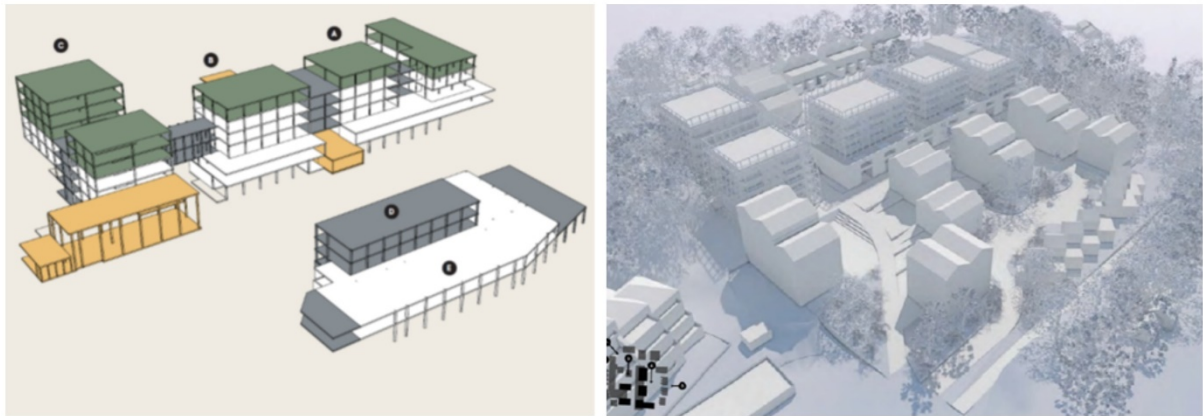
Møtedeltakere

Forslagsstiller	OBOS v/ Jorunn Nerheim Einar Thorsund Kristine Lileng Holene
Plankonsulent:	A/STAB v/ Ine Askevold Hansen Villa Borge v/ Gaute Baarøy
Arkitekt:	Vill Arkitektur v/ Fredrik Barth Ragnhild Roald Grønner
Kommunen:	Eline Aresdatter Haakestad, byplan (møteleder/saksbehandler) Marita Solaas, byplan Stine Stephansen, juss og tilsyn
Andre:	Silje Svanevik, Vestland fylkeskommune Astrid Berge, Klimaetaten

1. Forslagsstillers planinitiativ

Planinitiativet innebærer transformasjon av det gamle Christian Michelsens institutt med kontor, forskning og undervisning til bolig og tjenesteyting. Deler av eksisterende bebyggelse skal bevares, i alt 10 550 m². Resterende bygningsmasse skal rives eller gjenbrukes, se Figur 1. Det foreslås nybygging på 15 366 m² som innebærer et utbyggingsvolum på totalt 25 916 m², og omtrent 140% BRA. Det foreslås påbygg på opp til 1-3 etasjer på deler av eksisterende bygningsmasse, og nye lamellblokker og punkthus på 4-5 etasjer og rekkehus på 2-3 etasjer.

Prosjektet er felles for EGD Property og OBOS. Eiendommen er kjøpt med tanke på transformasjon til bolig. Det er gjennomført parallelloppdrag. Forslagsstiller har høye målsettinger om sosial og miljømessig bærekraft. Prosjektet er vurdert spilt inn til FutureBuilt.



Figur 1 Bygg som foreslås revet er markert i gult, deler som skal rives og ombrukes i grått, og foreslått påbygg markert i grønt (t.v.). Til høyre er totalt foreslått utbygging vist, perspektiv mot sørøst.

Det ble avholdt veiledningsmøte 6. september 2021 ([saksnummer 202100550](#)).

2. Premisser for planarbeidet

2.1 Plan og bygningsetatens beslutning

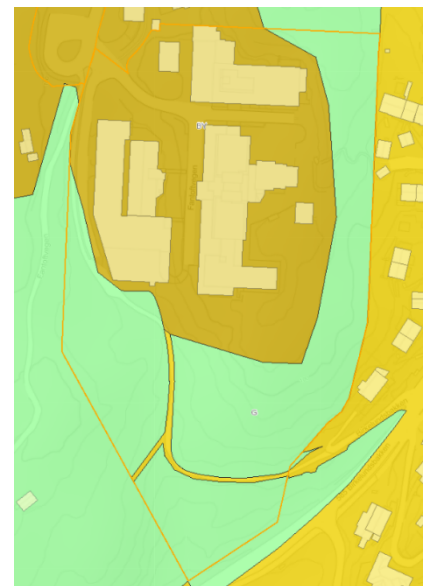
Oppstart kan anbefales.

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Krav til bokvalitet og uteareal skal være førende for bebyggelsesomfang.
- Det må planlegges for variert boligtypologi og familieboliger.
- Plangrensen må utvides for å sikre trafiksikkerhetstiltak og snarveger.
- Parkeringsdekning må reduseres i forhold til KPA-kravet, med bakgrunn i nærhet til kollektiv.
- Ingen inngrep i eksisterende grønnstruktur. Uteareal må løses innenfor bebygd område.
- Positivt med ombruk av eksisterende bygningsmasse. Oppfordrer å melde prosjektet inn som FutureBuilt-prosjekt.

2.2 Arealformål

I kommuneplanens arealdel (KPA2018) er planområdet avsatt til byfortettingssone, ytre fortettingssone og grønnstruktur, se Figur 2. Foreslått bebyggelse ligger stort sett innenfor allerede bebygd areal avsatt til byfortetting, og er dermed i tråd med arealformålet.



Figur 2 Foreslått planavgrensning er vist med oransje linje. Dagens bebyggelse ligger stort sett innenfor byfortettingssonen. Snarvei ned til Birkelundsbakken er regulert som ytre fortettingssone, mens natur- og friluftsområdet rundt er avsatt som grønnstruktur.

2.3 Bebyggelse, byform og arkitektur

PBE og Byarkitekten oppfordrer forslagsstiller til å melde prosjektet inn som FutureBuilt-prosjekt.

2.3.1 Bebyggelsesomfang og valg mellom rivning og gjenbruk

Det er positivt at prosjektet bevarer deler av eksisterende bygningsmasse. PBE trenger bedre grunnlag for å slutte seg til

riving/demontering som vist i planinitiativet. Dette må vurderes nærmere i den videre planprosessen. I tillegg må en del av foreslått bebyggelse tas ut eller endres slik den er vist, se kapittel 2.5.

Byggehøyden må tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom/uteareal og viktige siktlinjer. Det må tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og det må være variasjon i byggehøydene.

Det må gjøres vurderinger av fjernvirkningene av foreslåtte utbygging, spesielt med tanke på naboer i øst og hensynet til friluftsområdet som omkranser tomten. I videre arbeid blir gode snitt og 3D-modeller viktig for diskusjoner om bebyggelse og byggehøyder.

OBOS opplyste om at det er snakk om rundt 200 boenheter i planinitiativet, at man til veiledningsmøtet kun hadde en idéskisse, og at innsendt planinitiativ er laget ut fra tilbakemeldingene som ble gitt i veiledningsmøtet. Vill Arkitektur opplyste at det er gjort beregninger for uteoppholdsareal i utarbeidelsen av skisseprosjektet og at antall boenheter avhenger av leilighetsstørrelse og -fordeling. PBE ga tilbakemelding om at vi på nåværende tidspunkt i planprosessen ikke kan fastsette hva vi anser som passende bebyggelsesomfang, og at planprosessen må gi svar på dette. Det er krav til bokvalitet og uteoppholdsareal som i hovedsak vil være førende for maksimalt bebyggelsesomfang.

2.3.2 Arkitektur

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

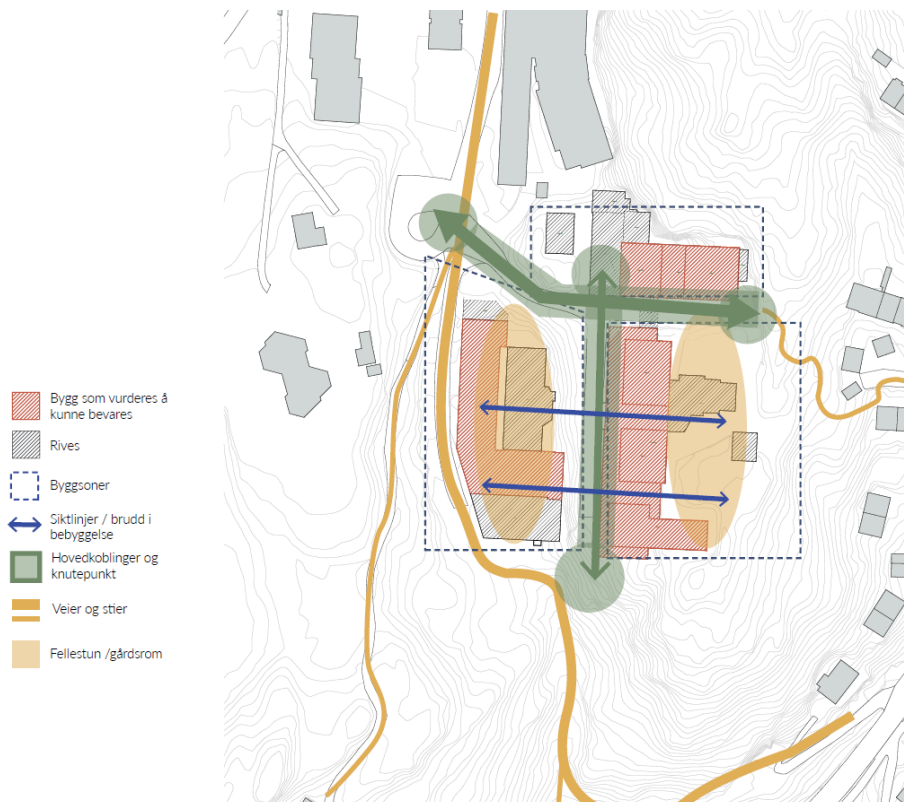
PBE slutter seg til tilbakemeldingen fra Byarkitekten om arkitektonisk kvalitet i eksisterende og nye bygg:

Det er også viktig å sikre at den arkitektoniske kvaliteten opprettholdes på et høyt nivå. Potensialet og kvalitetene i de eksisterende bygningene bør utnyttes for å skape et solid grunnlag for planlegging og ny bruk. Samtidig bør det legges vekt på å utvikle et unikt og særegent arkitektonisk uttrykk som fremhever høy kvalitet på materialene som brukes.

Byarkitekten ønsker å følge opp prosjektet.

2.3.3 Byrom, møteplasser og interne gangforbindelser

I planinitiativet har eksisterende gangakser i området vært førende for utforming og plassering av byrom, gangveger og attraksjoner. Etter veiledningsmøtet er anbefalingskartet med hovedkoblinger og gangakser endret for å skape et tydelig hierarki mellom hva som er offentlig tilgjengelig areal og hva som er privat, se Figur 3. Det legges opp til to større fellestun på hver side av dagens kontorbygg, og ny bebyggelse organiseres rundt tunene. Tverrforbindelsene som var vist i opprinnelig stedsanalyse er ikke vist i oppdatert anbefalingskart på grunn av bevaring av større del av bygningsmassen, samt å styre gangtrafikk og bidra til at beboerne føler tilknytning til egne uteareal og byrom. Disse er nå vist som siktlinjer og brudd i bebyggelsen.



Figur 3 Nytt anbefalingskart til stedsanalysen.

I det videre planarbeidet blir det viktig å gjøre en konkret vurdering av hvilke byrom og gangforbindelser som skal være offentlige og private. Utformingen og plasseringen av byrom og gangforbindelser må søke å tydeliggjøre skillet mellom offentlige og private arealer for å unngå konflikter mellom beboere og andre. PBE vurderer at det må ses på muligheter for å etablere nye forbindelser øst-vest i området gjennom dagens hovedbygning. Gode koblinger fra private boligområder til offentlige gangveger må også sikres, og ny forbindelse fra dagens øverste plan på parkeringsanlegget mot vest må vurderes.

Vi viser også til Bymiljøetatens innspill:

Overgang mellom private og offentlige arealer

Planområdet omkranses av grøntområder, regulert til offentlig friområde i gjeldende reguleringsplan og grønnstruktur i KPA2018. Her må en sikre offentlighetens interesse ved å ivareta gangforbindelser og stier gjennom området. Videre bør det ses på hvordan den planlagte bebyggelsen, spesielt på vestsiden, henvender seg ut mot disse grøntområdene. Dette for å sikre gode overganger mellom private og offentlige arealer, og unngå konflikter spesielt med hensyn til bruk av arealene og de gjennomgående forbindelsene.

Det bør også legges vekt på sosial bærekraft gjennom fellesarealer både innendørs og utendørs, samt tilrettelegging for alternative boformer, som anbefalt i innspillet til Byarkitekten. PBE oppfordrer til å vurdere alternative bruksmuligheter som fellesfunksjoner eller tjenesteyting i førsteetasjene på deler av eksisterende bebyggelse, også utover foreslått tjenesteyting i nordøst.

2.4 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

I større prosjekter med mer enn 15 nye boenheter skal maksimum 20 prosent av boligene ha bruksareal under 50 m², og minimum 20 prosent av boenhetene ha bruksareal over 80 m². Minstestørrelse på nye boenheter er 35 m² BRA utover bodareal. Minst 10 prosent av enhetene skal både være over 80 m², samtidig som de har direkte adkomst til uteareal på bakkeplan.

Det må planlegges for variert boligtypologi og familieboliger. For familieboliger er det viktig å vektlegge kvalitetene for familieboliger opplistet i retningslinjene i KPA2018 for § 9 Bolig og boligkvalitet.

I byfortettingssone skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, der maksimalt 50 prosent skal være på tak eller altan. Minimum 50 prosent av kravet skal utformes som fellesareal, og minst 50 prosent av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Uteareal må løses innenfor nedbygget område.

2.5 Grønnstruktur og landskap

I plangrepet legges det opp til å benytte tidligere nedbygget areal og i minst mulig grad berøre eksisterende grøntareal. PBE vil ikke akseptere inngrep i eksisterende grønnstruktur. Formålsgrense/byggegrense må forholde seg til eksisterende nedbygd areal. Buffer mot grønnstruktur må sikres med byggegrense innenfor formålsgrensen. I planinitiativet er det planlagt rekkehus i vest i det som i dag er asfaltert veg mellom Fantoftvegen og snarveg til Birkelundsbakken, se Figur 4. Dersom rekkehus bygges her må gangvegen flyttes vest, noe som vil innebære inngrep i areal som er grønnstruktur i dag. PBE kan akseptere at areal som i dag er avsatt til grønnstruktur i KPA, men som i praksis er asfaltert areal, kan benyttes som gangareal som snarveg sørover til Birkelundsbakken. PBE er negativ til å bebygge dette arealet siden en vil være avhengig av å flytte gangvegen inn i grønnstruktur. Rekkehus som vist i planinitiativet må derfor tas ut



Figur 4 Til venstre er foreslått nybygg og eksisterende bygg som bevares vist i gult over flyfoto. Til høyre er foreslåtte illustrasjonsplan lagt oppå arealformålene i KPA2018.

eller flyttes.

I øst er det foreslått rekkehus på areal som ligger innenfor avsatt byfortettingssone, men som i praksis er grønnstruktur. PBE vil ikke akseptere inngrep i eksisterende grønnstruktur i øst,

og bebyggelse i øst slik de er vist i planinitiativet, må derfor endres eller tas ut. Planinitiativet viser også endret plassering av snarveg i nordøst som går mot sideveg av Birkelundsbakken/Nattland studentby. Dette vil innebære inngrep i terreng, og løsningen må bearbeides videre. Areal som er avsatt til skog i arealressurskartet AR5 må også sikres som grønnstruktur i plankart.

Forslagsstiller er uenig i premiss om at omfordeling av areal fra grønnstruktur til byggbart areal ikke kan gjøres, og ønsker videre dialog om inngrep i eksisterende grønnstruktur.

2.5.1 Blågrønn forbindelse og økologisk korridor

PBE viser til Bymiljøetatens innspill:

I skogområdene rundt planområdet er det registrert en blågrønn forbindelse og en økologisk korridor. Forbindelsen strekker seg fra Slettebakken til Myravatnet i et mer eller mindre sammenhengende vegetasjonsbelte som har funksjon som økologisk korridor. Økologiske korridorer skal sikre at dyr og planter kan forflytte eller spre seg på naturlig vis, og forbindelsene i temakartet er tegnet inn for å ivareta slike korridorer, samt videreutvikle og etablere nye økologiske korridorer.

Den økologiske korridoren og den blågrønne forbindelsen er både langstrakt og sammenhengende, og har derfor stor verdi. Det gjenværende skogbeltet på begge sider av det bebygde området er allerede svært smalt. Det er derfor svært viktig at ny bebyggelse ikke blir utvidet ut i omliggende vegetasjon og terreng, med risiko for å strupe/bryte disse viktige korridorene og forbindelsene. Det er positivt at det hovedsakelig er foreslått utbygging i allerede nedbygget areal. Men ut ifra vedlagte plantegninger ser det ut til at det er foreslåtte noe utbyggingen ut i grøntområdet på alle kanter. Forslaget vil dermed snevre inn et allerede smalt gjenværende grøntområde. Dette er svært uheldig. Vi anbefaler derfor ikke utbygging eller terrenginngrep som berører eksisterende grøntområder.



Figur 5 Den blågrønne forbindelsen i temakart for Blågrønne strukturer er vist vest for planområdet, og den økologiske korridoren i øst. Parkeringsareal som anbefales avsatt til grønnstruktur er vist i gul sirkel.

Ifølge Miljødirektoratets veileder [Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder](#), er 30 meter en minimumsbredden på økologiske korridorer for de aller vanligste artene. PBE anbefaler derfor at parkeringsarealet vist i Figur 5Figur 1 avsettes til grønnstruktur for å øke bredden på den økologiske korridoren i øst i planområdet. Forslagsstiller/konsulent stiller seg kritisk til å avsette dette arealet til grønnstruktur.

2.5.2 Revegetering

Planen søker å tilføre området mer grøntareal enn det som er der i dag. PBE er positiv til dette og vil oppfordre til å bruke stedegne arter. Vi vil også sterkt oppfordre til å benytte blågrønn faktor, se *Naturstrategi for Bergen* vedtatt 29.03.23. PBE viser for øvrig til innspill fra Bymiljøetaten:

Utvikling av boligområdet og fokus på blågrønne løsninger

Det er positivt at planforslaget ønsker å legge til rette for grønne uteareal til boligene. Planforslaget må videre legge til rette for flerfunksjonelle blågrønne strukturer, slik som parker og trær som kan styrke den blågrønne infrastrukturen inne i boligområdet. Det anbefales at man planlegger for et klimatilpasset uteoppholdsareal opparbeidet med fokus på naturvennlige kvaliteter. 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. Dette kan bidra til økt biologisk mangfold, et trivelig bomiljø, men også mer attraktive tur- og gangtraseer. Sammenhengende grønnstruktur gir rom for byøkologi, ivaretar økosystemtjenester og gir rom for lek og rekreasjon.

Vegetasjon og energiproduksjon på tak må vurderes. Grønne vegger kan også vurderes for å øke mengden grøntareal innenfor planområdet, hvis blågrønn faktor tas i bruk vil det også slå positivt ut her.

2.5.3 Naturmangfold

Naturmangfold skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Det er registrert fremmede arter innenfor planområdet, jf. Fremmedartslisten 2018. Dette gjelder Rødsveve og Amerikahumleblom, begge med kategori HI (høy risiko). Vi minner om kap. 5 i Forskrift om fremmede organismer, og at funn av fremmede arter må håndteres etter regelverket.

2.5.4 Friluftsområdet

PBE viser til innspill fra Bymiljøetaten:

Kartlagt friluftslivsområde og turtrasé

Skogsområdet rundt planområdet er et kartlagt friluftslivsområde. Dette er et område med særlige kvaliteter med svært viktig verdi. I tillegg til Fantoft stavkirke byr dette området på stier og turveier i gammel bøkeskog. Området har stor kulturhistorisk verdi, jf. Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016. Gangvei fra planområdet og inn mot friluftslivsområdet er en kartlagt turtrasé i blågrønt temakart til KPA2018. Denne traseen må holdes åpen og allment tilgjengelig.

Nærliggende grønt- og friluftsområde viser klare tegn til å være viktige for lek, opphold og rekreasjon, og bruken av området må kartlegges i tidlig fase for å ta hensyn til dette videre i planarbeidet. Vi viser ellers til omtale i kapittel 2.8.1.

2.6 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

Prosjektet søker å sikre intern massebalanse. Det må tas hensyn til terrengforskjellene innenfor planområdet i det videre arbeidet. Det er uklart for PBE hvordan dette er tenkt håndtert i innsendt planinitiativ.

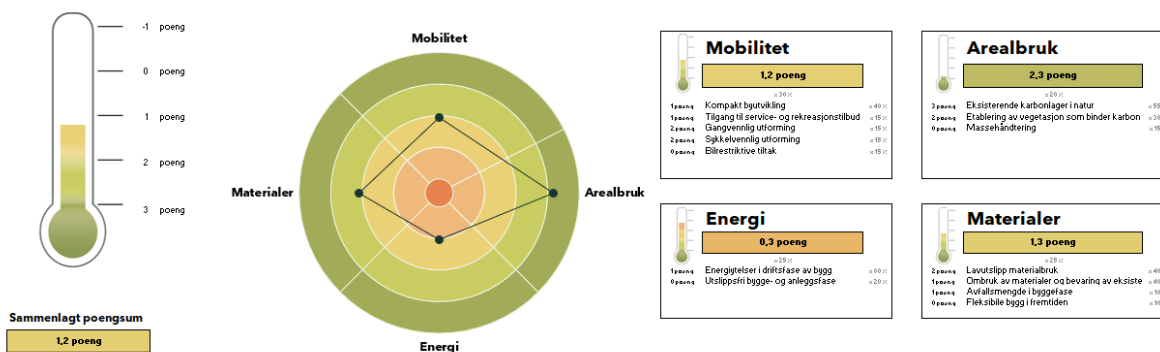
Vill Arkitektur opplyste i møtet om at terrenget er planlagt omtrent som i dag fordi man søker å bevare eksisterende bygg i så stor grad som mulig, men at foreslått bebyggelse i vest avhenger av tilføring av masser. I det videre planarbeidet blir det viktig å vurdere og balansere hensynene mellom bevaring av eksisterende parkeringsgarasje, massebalanse, snarveg sørover og inngrep i grønnsstruktur i dette området.

2.7 Energi og klima

Klimanormen skal benyttes som et verktøy for å fastsette klimaambisjoner gjennom planprosessen. Formålet er å få inn tiltak som kutter utslipp tidlig i planprosessen, fordi det som hovedregel er på dette tidspunktet påvirkningen på utslippet er størst og kostnadene lavest. Klimanorm skal suppleres med klimagassberegning til 1. og 2. gangs behandling.

Med bakgrunn i utfyllt klimanorm oppfordrer PBE til å øke ambisjonsnivået når det gjelder energi, materialer og mobilitet, se Figur 6. Vi viser til Klimaetatens innspill og oppfordrer til å ta ytterligere grep for å redusere utslipp fra transport i drift og vurdere muligheter for å produsere egen energi.

Resultater



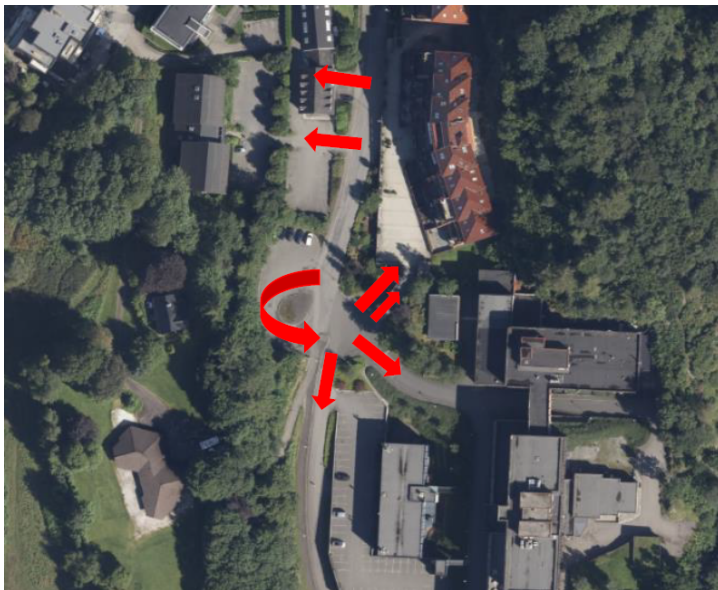
Figur 6 Resultat for utfylling av klimanorm ved oppstart. Sammenlagt poengsum er på 1,2 poeng.

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

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det er krav om tilknytning til fjernvarmenettet jf. KPA2018 § 18.1.

2.8 Samferdsel, herunder parkering

Planområdet har hovedadkomst i enden av kommunal veg, Fantoftvegen. Utforming av adkomstvegen og snusløyfe i enden av vegen fungerer dårlig i dag, og har en utflytende utforming, se Figur 7. Det er vanskelig for myke trafikanter å orientere seg i området, det er mange avkjørsler og ikke gjennomgående fortau i området.



Figur 7 Dagens atkomstsituasjon i enden av Fantoftvegen, nord for planlagt bebyggelse. De røde pilene viser dagens avkjørsler.

2.8.1 Gange

Planområdet ligger omtrent 10 minutters gange fra senterområdet og bybanestoppet på Fantoft. Her ligger både matbutikker, treningssenter, bakeri m.m. Med planlagt bebyggelse vil med stor sannsynlighet flere gå og sykle til og fra planområdet enn før, og det er lagt opp til at barnefamilier skal bosette seg her. Derfor må det tas ansvar for å rydde opp i trafikksituasjonen slik at barn og unge kan gå, løpe og sykle trygt på gode arealer tilrettelagt for myke trafikanter, i henhold til Statens vegvesen sitt innspill. Det må tas hensyn til at yngre barn har færre forutsetninger for å tolke og forstå trafikksituasjoner, se innspill fra Barn og unges representant.

Planområdet må utvides mot nord for å rydde i trafikksituasjonen, selv om deler av dette arealet inngår i planavgrensningen for tilgrensende pågående planarbeid (arealplan-ID 70420000) i nord (i tilfelle naboplanen ikke blir vedtatt). Det blir viktig å sikre trygge og lesbare koblinger for myke trafikanter på tvers av plangrensene.

I stedsanalysen er gangforbindelsen mellom Fantoftvegen og sideveg av Birkelundsbakken identifisert som en viktig hovedkobling øst-vest i området. Denne koblingen og eventuelle endringer på denne må vurderes i planarbeidet. Det må også vurderes om snarvegen skal opparbeides og hvorvidt den bør sikres som offentlig.

Videre går det stifterbindelser fra foreslått planområde til studentbyen på Nattland, og disse er anbefalt opparbeidet i sak 467/10 «Registrering av gangforbindelser relatert til bybanestopp.Kronstad-Nesttun». Bymiljøetaten har gitt innspill på at den bør vurderes å sikres som offentlige forbindelser. PBE vurderer at det ikke er forholdsmessig å kreve sikring av hele snarvegen siden utbygging i området ikke utløser mer bruk av denne. Det er imidlertid viktig at planen ikke er til hinder for å etablere eller forbedre snarveger fra studentbyen. I tillegg må eventuelle sørlige deler av snarvegen innenfor plangrensen ivaretas, og utbyggingen må ikke være til hinder for ferdsel gjennom planområdet fra snarvegen.

Det tar drøyt 5 minutter å gå fra planområdet til busstoppene i Birkelundsbakken. På gangforbindelsen sørover fra Fantoftvegen til Birkelundsbakken og busstoppene må det forventes betydelig større bruk som følge av utbygging i området, slik Statens vegvesen har gitt innspill om. Vestland Fylkeskommune sluttet seg til Statens vegvesen sitt innspill i møtet. En betydelig større bruk av denne og økning i antall gangkryssinger av fylkesvegen må vurderes i planarbeidet. Eventuelle behov for tiltak gjør at plangrensen må utvides mot Birkelundsbakken og bussholdeplassene og tiltak må avklares med Vestland Fylkeskommune som vegeier.

Interne og offentlige gangforbindelser må vurderes og utformes ut fra behov for adkomst gjennom planområdet, samtidig som det er viktig at det ikke blir konflikt i bruk mellom offentlige gangforbindelser og nytt boligområde.

Det må påregnes rekkefølgekrav til trafikksikkerhetstiltak og oppgradering av snarveger.

2.8.2 Sykkel og sykkelparkering

Gangforbindelsen sørover fra Fantoftvegen til Birkelundsbakken er definert som en del av sykkelveinettet i sykkelstrategien for 2020-2030. Veggen fremstår i dag som en gruslagt sti, og er en naturlig skoleveg til Paradis skole. I videre planarbeid må regulering av forbindelsen avklares, og god fremkommelighet for gange og sykkel sikres. Videre må adkomst til eksisterende bolig i Birkelundsbakken 22 avklares, se innspill fra Bymiljøetaten. Ideelt sett bør ikke offentlig gang- og sykkelveg brukes som kjøreadkomst.

Planen må støtte oppunder nullvekstmålet og ha særdeles god sykkelparkering i tråd med Statens vegvesen sitt innspill.

2.8.3 Parkering for bil

Planforslaget må støtte oppunder målet om nullvekst i biltrafikken med lav parkeringsdekning, i tråd med Statens vegvesen sitt innspill. Parkeringsdekning må reduseres sammenliknet med kravet i KPA2018, med bakgrunn i nærhet til kollektiv og Bergen kommunes mål om å prioritere gange, sykkel og kollektivtransport og innføre restriksjoner for bilbruk, som vedtatt 25.01.23 i *Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030*. Alternativ bruk av parkeringsanlegg bør også vurderes i tilfelle det i fremtiden ikke er behov for like stort areal til parkering, i henhold til innspill fra Klimaetaten.

Plankonsulent stilte spørsmål om hjemmel til å kreve lavere parkeringsdekning enn kravet i KPA2018, og stilte seg kritisk til vurderingen til PBE om at KPA2018 åpner for betydelige

avvik til parkeringskravene. PBE viser til at avvikende løsninger kan vurderes i planprosesser innenfor rammene av formålsbestemmelsen i KPA2018 § 1, herunder mål om å sørge for en klimanøytral byutvikling. Krav til parkering vurderes konkret i hver enkelt plansak, og lavere parkeringsdekning enn kravet i KPA2018 vurderes i flere saker for å oppnå målene om nullvekst i personbiltransport, Gåbyen Bergen og bærekraftig mobilitet. Det må utarbeides mobilitets- og trafikkanalyse, som grunnlag for å fastsette parkeringsdekning. PBE oppfordrer til å vurdere bildeling. Fylkeskommunen oppfordret til å finne en balanse mellom å nå nullvekstmålet og hindre fremmedparkering i området.

Statens vegvesen har gitt innspill om at det bør ses på løsninger for at dette prosjektet kan ta bilparkeringen for naboplanen (arealplan-ID 70420000) der det er foreslått en lite hensiktsmessig parkeringsplass på grunnen. PBE ser at det kan være utfordrende å få til siden naboplanen har kommet lenger i prosess, men oppfordrer likevel til dialog med forslagsstiller for naboplan for å vurdere mulighetene.

2.9 Barn og unge

2.9.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skoleveg skal vurderes. Ved etablering av nye boliger er det viktig å sikre gode og trygge skoleveger. Aktuelle skoleveger må kartlegges som en del av planarbeidet, som Bymiljøetaten har gitt innspill om.

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

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2022–2035, vedtatt 22.02.2023.

2.9.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og vurderes, se ellers innspill fra Barn og unges representant som legges ved referatet.

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.

2.10 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 og ledningskart legges ved referatet.

2.11 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. PBE oppfordrer til å løse renovasjon tidlig i prosjektet. 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 skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk

plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR. RTP må sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

Plankonsulent ønsker at PBE deltar på møter for å få dialog med BIR og finne gode løsninger, og PBE stiller seg positiv til dette.

2.12 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 uttale før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

2.13 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.

Deler av planområdet er vist med terreng med helning på over 27 grader og kan derfor være utsatt for skred (jf. KPA2018 § 19.6). Skred og grunnforhold må vurderes nærmere på grunn av høydeforskjellene innad i planområdet, og forslagsstiller må vurdere om det er nødvendig med skredfarerapport.

Planområdet ligger innenfor byjordsområde med aktsomhetsnivå 1, som innebærer at det er høy sannsynlighet for forurensning i grunn. Grunnforurensning må derfor utredes nærmere i tidlig fase.

2.14 Levekår og folkehelse

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Området ligger i levekårssone Paradis, på grensen til levekårssone Fantoft som er preget av høy grad av barneutflytting. Siden planområdet grenser til levekårssone Fantoft, må forslagsstiller også se til denne sonen. Se Folkehelseoversikt – Levekår og helse i Bergen 2019.

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

3. Medvirkning

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

PBE oppfordrer til medvirkning fra brukere av turområdet, særlig barn og unge, og beboere som går gjennom eller tett på bebyggelsen for å komme seg til Fantoftvegen, Birkelundsbakken og Fantoft studentby.

4. Rapporter og utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon
3D-modell	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon samt Veileder: 3D-leveranse planforslag
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
Mobilitetsplan	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Støyrapport	Forslagsstiller	Veileder for støy
Skredfarerapport	Forslagsstiller	Forslagsstiller må vurdere behovet for skredfarerapport.

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5. Kart og planavgrensning

5.1 Planavgrensning

Plangrensen må utvides i nord, øst og sør for å vurdere/sikre trafiksikkerhetstiltak og snarveger. I sør må plangrensen utvides med samme utstrekning som gjeldende reguleringsplan (arealplan-ID 8820000), i øst for å vurdere snarveger til Birkelundsbakken, og mot nord for å vurdere trafiksikkerhetstiltak ved busslomme og avkjørsler til annen bebyggelse.

PBE ettersender forslag til planavgrensning.

5.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:

Fana. Gnr. 12, Bnr. 269 m.fl., Fantoftvegen.

6. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Krav til bokvalitet og uteareal skal være førende for bebyggelsesomfang.
- Det må planlegges for variert boligtypologi og familieboliger.

- Positivt med ombruk av eksisterende bygningsmasse. Oppfordrer å melde prosjektet inn som FutureBuilt-prosjekt.

Partene er ikke enige om følgende:

- Plangrensen må utvides for å sikre trafikksikkerhetstiltak og snarveger.
- Parkeringsdekning må reduseres i forhold til KPA-kravet, med bakgrunn i nærhet til kollektiv.
- Ingen inngrep i eksisterende grønnstruktur. Uteareal må løses innenfor bebyggt område.

7. Fremdrift – videre saksgang

7.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
Avklaring av plangrense	PBE	19.06.23
Oppdatering av fremdriftsplan	Plankonsulent	Første arbeidsmøte
Dialog om varslingsmateriale oppstart	PBE/plankonsulent	Før varsel om oppstart

7.2 Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet.

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

I møtet ble det tatt en rask gjennomgang av fremdriftsplanen. PBE anbefaler mer enn tre møter før innlevering, se Tabell 1. Før arbeidsmøter må PBE få materialet minst 2 uker før møtet. Grunnlagsmateriale til hvert møte avtales med saksbehandler. PBE har et ønske om å bruke fremdriftsplanen aktivt gjennom prosessen for å holde god fremdrift.

Tabell 1 Forslag til møter før 1. gangs behandling:

Deltakere i tillegg til PBE og forslagsstiller/ plankonsulent	Møteform	Tema	Når
	Arbeidsmøte	Gjennomgang merknader og uttalelser til oppstart Møteplan/fremdriftsplan	3-4 uker etter frist varsel om oppstart
	Workshop	Plangrep (spesielt bebyggelsesomfang og -struktur, grønnstruktur og bevaring/rivning)	Kort tid etter første arbeidsmøte
Futurebuilt, Byarkitekten	Arbeidsmøte	Arkitektur og FutureBuilt	
Vestland Fylkeskommune, Bymiljøetaten	Arbeidsmøte	Gange og sykkel, trafikksikkerhet, adkomst	
BIR	Arbeidsmøte	Renovasjon	
	Arbeidsmøte	Lande plangrep	
	Innleveringsmøte	Gjennomgang planmateriale	Før levering til 1. gangsbehandling

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.

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 sjekkliste 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 40813872, eller e-post

Eline.Haakestad@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2023/12531.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Eline Aresdatter Haakestad

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: A/STAB AS

Vedlegg:

230606 Presentasjon i oppstartsmøte

Tilbakemelding fra Barn og unges representant

Tilbakemelding fra Byarkitekten

Tilbakemelding fra Bymiljøetaten

Tilbakemelding fra Klimaetaten

Tilbakemelding fra Statens vegvesen

Tilbakemelding fra Bergen Vann

Bergen vann - Kart VA-ledninger