



A/STAB AS  
Ulsmågvegen 7  
5224 NESTTUN  
Anna Skogen Holst

Vår referanse: PLAN-2023/17945-8  
Saksbehandler: Mari Laupsa  
Dato: 26.02.2024

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr 40 Bnr 94 og 693, Nordgardsvegen, Arealplan-ID 71510000

---

**Møtedato:** 07.02.2024

### Møtedeltakere

**Forslagsstiller:** ROYAL UTBYGGING AS  
v/ Magnus Gåsvik, Trond Helge Brattaule, Morten Brattaule

**Plankonsulent:** A/STAB AS  
v/ Anna Skogen Holst, Magnus Meinert

**Kommunen:** Mari Laupsa, byplan (møteleiar/sakshandsamar)  
Ørjan Furnes Olsen, byplan  
Gudrun Stefansdottir, byplan

**Andre:** Gåsvik&Hamre AS  
v/ Marcus Gåsvik og Magnus Hamre (Teams)

---

### 1. Forslagsstiller sitt planinitiativ

A/STAB AS foreslår på vegne av Royal Utbygging AS å utvikle eigedomane gnr. 40 bnr. 94 og 693 i Fana bydel til familiebustader med tilhøyrande uteareal. Planinitiativet viser 9 bueiningar; 4 nye tomannsbustader og 1 eksisterande einebustad.

### 2. Premiss for planarbeidet

Plan- og bygningsetaten tilrådte oppstart 30.januar 2024:

*Oppstart anbefales*

*Planinitiativet slik det foreligger må omarbeides betydelig:*

*Størrelsen på boenhetene må reduseres. Variasjon i typologi og bebyggelse er en forutsetning for å få til god tomtetilpasning, gode uteareal og god bokvalitet*

## 2.1 Arealformål

Bustad – *frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse*. Samferdsleformål veg/annan veggrunn.

## 2.2 Byform og arkitektur

Gjeldande [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal vera premissgjevar for planlegging og den arkitektoniske utforminga.

Byarkitekten har ikkje uttala seg spesifikt til planinitiativet, men framhevar særleg pkt. 03 *Samspill mellom by og natur*, pkt. 04 *Bymiljøer med egenart* og pkt. 06 *Sosialt bærekraftige nabolag* frå arkitekturstrategien ved byutvikling i Ytre fortettingssone.

### 2.2.1 Utbyggingsstruktur

Byplan held fast på at for å få til best mogleg bukvalitet og utnytting av tomte er det viktig at det vert arbeida med ulike former og storleikar på bueiningane i tidleg fase. Det er positivt at det vert lagt opp til familiebusstader, men det betyr ikkje at dei må vera *like store eller ha lik utforming*.

Innsendt materiale viser fire tomansbusstader i tillegg til eksisterande bustad.

Tomansbusstadane er like, med nær kvadratisk grunnflate og deler ein heil vegg. Byplan etterlyser oppfylging av tilbakemeldingar frå rettleiingsmøte 06.09.2023, der ulik og situasjonstilpassa typologi/arkitektur vart diskutert. Byplan presiserer føresegn om uteopphaldsareal til kommuneplanens arealdel, KPA2018:

#### **14.3.4 Ytre fortettingssone**

*Det skal etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.*

Storleiken på private uteareal er ikkje fastsett i føresegna over. Med utgangspunkt i minimumskrav 75m<sup>2</sup> vil det bety i denne saka at kvar bueining ikkje skal ha *meir* enn 45m<sup>2</sup> privat uteareal. Det er likevel viktig å få *noko* privat uteareal på bakkeplan i Ytre fortettingssone, i tråd med strøkskarakter. Gode og varierte felles uteareal kan erstatta private areal, men det må gjerast godt greie for. Det er viktig å unngå restareal regulert som felles. Kantsoner o.a. som grensar til bueining bør leggjast til denne, slik at eigarskap/bruk er avklara.

Felles uteopphaldsareal skal innfri krava i føresegn til KPA §14.2. Viser òg til retningslinje:

**§14.2.b.:** *Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støyutsatt areal. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering og materialbruk. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer.*

Leikeområde bør utformast med små barn i tankane, då dei har mindre aksjonsradius enn større barn. Byplan opnar for at vegetasjonsområdet innanfor støysona vert tilrettelagt for leik og aktivitet, men dette området kan ikkje reknast med i uteopphaldsarealkravet.

Byplan viste to referanseprosjekt, Geithusvegen 96 og Sundts veg 158, som dømme på disponering av privat uteareal og felles uteareal, der private areal er mindre i utstrekning samanlikna med gode fellesareal.



1 Geithusvegen



2 Sundts veg

Handtering av overvatn vil vurderast i VA-rammeplan. Overvatn var ikkje tema i møtet, men Byplan opplyser at overvatn skal helst handterast lokalt og i opne løysingar, og kan vera ein kvalitet i uteareala, ref. Kommunedelplan for overvann og KPA§19.4 med tilhøyrande retningslinje:

*Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.*

Tilkomstveg er vist midt i planområdet. Byplan oppmodar om at tilkomstveg i sør/utkanten av planområdet vert vurdert, då eit større bilfritt areal vert frigjeve. Tilkomst til bustader ved særskilde høve (flyttebil, varelevering) vart diskutert. Gangveggar og uteareal som i

utgangspunktet er bilfrie kan utformast slik at tilkomst med bil likevel er mogleg ved særskilde høve. Brann- og redningstilkomst skal varetakast.

### 2.2.2 Byggehøgder og grad av utnytting

Planområdet ligg i Ytre fortettingssone. Det er relativt langt til kollektivknutepunkt. Strøkstilpassing og kvalitet i uteareal og arkitektur vil vera førande for utnyttingsgrad. Eksisterande bustad er lagt delvis inn i terrenget ved det høgaste punktet på ei elles planert tomt. Mønehøgde vil tilpassast staden og nærområdet. Dette vart ikkje særskild omtala i møtet, men er eit viktig tema vidare i prosessen.

### 2.2.3 Byrom og møteplassar

Samanhengande blågrøne strukturar, allmenningar, byrom og offentleg tilgang til sjø og vassdrag skal vera dei overordna prinsippa for bystrukturen

## 2.3 **Grønstruktur og landskap**

Temakartet *Sammenhengende blågrønne strukturer* skal leggjast til grunn for planlegginga. Samanhengande blå og grøn infrastruktur skal setjast av og opparbeidast, også i fortettingssområda, for å ivareta og leggja til rette for naturmangfald, klimatilpassing og trivelege uteområde.

I planinitiativet vert det vurdert å vidareføra det grønne beltet langs E39. Bymiljøetaten påpeikar at vegetasjonen består til dels av skog med høg bonitet, som opnar for artsriksdom. Byplan meiner det er eit godt grep å sikra ein samanhengande grøn korridor.

### 2.3.1 Naturmangfald

Skal takast vare på og kommenterast i alle saker, jf. Naturmangfaldlova.

Då eigedomen tidlegare hadde verksemd knytt til drivhus er sannsynet stort for at det finst svartelista artar. Dette må undersøkast. Framandartar skal handterast slik at spreining vert hindra. Større tre skal sikrast bevart. Forslagsstillar informerte om at det ikkje er nokon større trær innanfor planområdet.

## 2.4 **Samferdsle og parkering**

Planforslaget skal byggja opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gåande skal prioriterast.

Det er stilt rekkefylgjekrav om utbetring av privat veg Nordgardsvegen.

Det vert lagt opp til overflateparkering med 1 biloppstillingsplass pr. bueining, inkludert 1 HC-parkering. Det vert lagt til rette for 2,5 sykkelparkeringsplassar pr. 100m<sup>2</sup> bustad. Sykkelparkeringa skal vera i låsbar bod. Byplan oppmodar om at det vert sikra plass til lastesyklar og sykkelvogner. Sykkelparkering skal plasserast slik at sykkel vert enklare å velja som transportmiddel.

## **2.5 Barn og unge**

### **2.5.1 Skule og barnehage**

Skulekapasitet, barnehagedekning og skuleveg skal vurderast.

Fana bydel har tilfredsstillande skulekapasitet.

Fana bydel har ikkje tilfredsstillande barnehagedekning, men dette gjeld ikkje Skjold skulekrins.

Sjå gjeldande skulebruksplan og barnehagebruksplan.

Når det gjeld skule, sjå skulebruksplanen 2021–2030, vedteken 22.09.2021.

Når det gjeld barnehage, sjå barnehagebruksplanen 2016–2030, vedteken 14.12.2016.

### **2.5.2 Barn og unge sine interesser**

Barn og unge sine interesser skal varetakast og kommenterast. Det er ikkje naudsynt å gjennomføre ei barnetråkkregistrering, men det må gjerast eit barnetråkksøk i samsvar med signala som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For informasjon om barnetråkk; sjå [www.barnetrakk.no](http://www.barnetrakk.no).

## **2.6 Kulturminne og kulturmiljø**

Identitetsskapande bygningsmiljø, kulturminne og landskap skal varetakast, og konsekvensar for eventuelle kulturminne skal vurderast. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal leggjast til grunn.

Kulturminnedokumentasjon skal utarbeidast. Byantikvaren skal uttala seg til kulturminnedokumentasjonen før planforslaget vert sendt til 1. gongs handsaming.

Eksisterande bustad på bnr. 693 er teikna av Victor Ogann. Byplan ber Byantikvar om uttale i dette høvet.

## **2.7 Risiko og sårbarheit**

Det må utarbeidast analyse som viser alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsformål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som fylgje av planlagt utbygging.

## **2.8 Levekår og folkehelse**

Det skal gjerast greie for korleis planforslaget vil bidra til å nå kommunen sine mål for folkehelse og levekår.

Det skal gjerast greie for universell utforming både internt i planområdet og i samanheng med omgjevnadene.

## **2.9 Vassforsyning, avløp og overvasshandtering**

Overvann skal handterast lokalt. Det må utarbeidast VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vera komplett og det skal leggjast fram positiv uttale frå Bergen Vann før planforslaget vert sendt til 1. gongs handsaming.

Tilbakemelding frå Bergen Vann og ledningskart motteke i høve intern høyring av tidlegare saksnummer 2023/14400 vert lagt ved referatet.

## 2.10 Renovasjon

Avfallshandteringa skal vera effektiv, trafikksikker og berekraftig, og i minst mogleg grad beslagleggja uteopphaldsareal og areal i byrom. Framtidsretta, nedgravne renovasjonsløysingar er tilrådd. Forslag bør utarbeidast i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal visast på illustrasjonsplan, i samsvar med kravspesifikasjonen.

Det skal gjerast greie for avfallshandtering gjennom utarbeiding av ein renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs rettleiar. Vi tilrår tidleg dialog med BIR, og at RTP vert sendt til uttale hjå BIR før 1. gongs handsaming.

Planinitiativet legg opp til bossdunkar med oppstilling for tømning i Nordgardsvegen. Byplan oppmodar om at plassering/oppbevaring av dunkar utanom tømmedag vert vurdert, då kvar eining skal ha spann til ulike fraksjonar.

## 2.11 Energi og klima

Det skal gjerast greie for val av energiløysingar, byggemateriale og tiltak for å minimera energibruk og klimagassutslepp.

## 2.12 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassing med minst mogleg bruk av store skjeringar, fyllingar og murar.

Massebalansen skal dokumenterast. Ved masseoverskot skal det gjerast greie for handsaming og trafikksikker transport.

Etablering av parkering vest i området gjer det naudsynt med mur mot E39. Byplan oppmodar om at utgreiing/teikningar av tiltak og omfang vert utarbeida med tanke på at Statens vegvesen skal vurdera det.

## 3. Medverking

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medverking. Aktuelle tiltak utover minstekrav i lova vert vurdert jamleg. All medverking skal dokumenterast.

I høve planinitiativ med saksnummer 2023/14400 vart det henta uttalar frå interne instansar hausten 2023. Det er ikkje gjort ny intern høringsrunde.

## 4. Rapportar og utgreiingar

### 4.1 Partane er samde om å utarbeide fylgjande rapportar:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for innledende stedsanalyse</a> <b>Error!</b> <b>Hyperlink reference not valid.</b>
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	<a href="#">BIRs veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	<a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)</a> NS 5814 Krav til risikovurderinger

		Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	<a href="#">Byantikvarens veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	<a href="#">Bergen Vann sin nettside</a> Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for klimagassberegninger</a>

Nye moment kan koma fram og gjera ytterlegare utgreiingar naudsynt.

#### **4.2 Konsekvensutgreiing (KU)**

Planforslaget krev ikkje handsaming etter forskrift om konsekvensutgreiingar.

### **5. Reguleringsføresegner**

#### **5.1 Rekkefylgjekrav**

Utbetring av Nordgardsvegen jf. plangrense

### **6. Kart og planavgrensing**

#### **6.1 Planavgrensing**

Det vart diskutert om naboeigedom (bnr. 1737) skulle inkluderast i planområdet, men det vart bestemt at det ikkje er tenleg.

Tilbakemelding på plangrense frå GIS-avdelinga:

*Det er avvik mot vei-avgrensningen til 70300000 på østsiden av vegen, slik den ligger inne i kartbasen (om vi har nyeste versjon).*

Ny SOSI-fil vart motteke etter møtet.

Vi tilrår at planavgrensinga er endeleg avklara før oppstart av planarbeid vert kunngjort og varsla.

#### **6.2 Plannamn**

Følgjande plannamn skal brukast på alt planmaterieil:

Fana, Gnr 40, Bnr 94 og 693, Nordgardsvegen

#### **6.3 Eigedomstilhøve**

Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og koma fram av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan hjelpa med rettleiing i dette arbeidet.



Eigedomsgrenser- kvalitet. Usikker grense er vist som oransje linje mot 40/768

## 7. Konklusjon

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan tilrådest.

Partane er samde om fylgjande viktige føringar for planarbeidet:

- Tomtetilpassing, typologi og uteopphaldsareal skal jobbast vidare med

## 8. Framdrift – vidare saksgang

### 8.1 Avtala oppfylgings- og avklaringspunkt

Oppgåve/tema	Ansvarleg	Frist
A Byantikvar: Eks. bustad	Byplan	snarast
B Materiale som viser tiltak mot E39, til vurdering av SVV. Skal sendast Byplan.	Konsulent	I løpet av planprosessen

### 8.2 Framdrift

Vedlagt framdriftsplan utarbeida av forslagsstillar vert lagt til grunn for planarbeidet.

Framdriftsplanen skal oppdaterast jamleg.

### 8.3 Dialog

Byplanavdeling ynskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til handsaming. Forslagsstillar, kommunen og andre aktuelle instansar må være mest mogleg samde om planforslaget før det vert lagt ut til offentleg ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, tilrår vi minst to arbeidsmøte før offentleg ettersyn.



---

## VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: [arealplaner.no](http://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](#).

---

Sakshandsamar kan kontaktast på telefon 40813856, eller e-post [Mari.Laupsa@bergen.kommune.no](mailto:Mari.Laupsa@bergen.kommune.no).

**Ved vidare kontakt i denne saka, referer til saksnummer PLAN-2023/17945.**

Med helsing  
Plan- og bygningsetaten

**Mari Laupsa**  
*sakshandsamar*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
A/STAB AS                      Anna Skogen Holst                      Ulsmågvegen 7                      5224 NESTTUN

Vedlegg:  
Kart VA