



BERGEN
KOMMUNE

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

Bergen Kommune Byrådsavdeling For Finans,
Næring Og Eiendom
Postboks 7700 Lønnskoretet,
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202024112/6	ESARK-5120	25.11.2020
		IMKA		

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 94, Bnr. 6, Rød

Møtedato: 20.11.20

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Bergen kommune v/Etat for utbygging
Monica Off
Roar Kleppe
Bergen kommune v/Byrådsavd. for arbeid, sosial og bolig
Trond Stigen
Eli Synne Eckholm

Plankonsulent: Rambøll Norge AS
Henning Stakseng
Lene Berher Henriksen
Ane Martens-Nielsen

Kommunen: Ida Martine Kästel, Byplan (møteleder/saksbehandler)
Tommi Wiik, Byplan
Endre Steen Nilsen, Byantikvaren
Tina Larsen, Byarkitekten

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

- Området foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, underformål helse- og omsorgsinstitusjon og skal omfatte 6 utleieleiligheter med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering.
- Målgruppen for de seks utleieboligene er vanskeligstilte på boligmarkedet og er blant annet tiltenkt personer med utfordringer knyttet til rusmiddelavhengighet.
- Oppfølging i form av ambulante tjenester. Ikke behov for døgnvakt.
- Det tas sikte på å rive to eldre eksisterende hus på eiendommen for å tilrettelegge for nybygg.

2.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 17.11.2020 og trakk følgende konklusjon:

Oppstart av planarbeid anbefales.

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Eksisterende bebyggelse skal bevares.
- Anbefalt bebyggelsesstruktur for ny bebyggelse er småhus i tun for å tilpasse seg stedets øvrige bebyggelse.
- Det skal utarbeides en skredrapport tidlig i planarbeidet.
- Konsekvenser for omgivelsene og naboer skal synliggjøres og vektlegges i planarbeidet.

3.0 PREMISSER FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

3.1 Arealformål

Planområdet er uregulert. I gjeldende KPA ligger planområdet i sone 4 – øvrig byggesone, med følgende hensynssoner: Faresone (Aksomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred), gul og rød støysone for vegtrafikk.

I innsendt planinitiativ fremgår det at planforslaget vil på noen punkt avvike fra KPA. Dette gjelder i forhold til boligtype og uteoppholdsareal i øvrig byggesone.

3.2 Byform og arkitektur

Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. I tillegg må det vektlegges tilpassing til terreng, volum, høyder og materialvalg som kan fungere best mulig, både i forhold til seg selv og til interne behov, men også i forhold til å tilføre estetiske kvaliteter til nrområdet.

Byarkitekten v/Tina Larsen ber om at Arkitektur- og byformingsstrategien Arkitektur+ legges til grunn for planlegging og den arkitektoniske utformingen av ny bebyggelse i planforslaget. Med utgangspunkt i punkt 7.4 i gjeldende Arkitektur- og Byformingsstrategi for Bergen kommune vil Byarkitekten anbefale gjenbruk av de eksisterende byggene og oppgradere disse til gode boliger:

«Prioritere gjenbruk av eksisterende bygg og materialer. Bruk lokale ressurser, og etterstreb lav ressursbruk knyttet til materialer, samtidig som man oppnår gode arkitektoniske løsninger. Det anbefales å gjøre livssyklusvurderinger av byggematerialene og til å se på mulighetene for gjenbruk av materialer og bruk av kortreiste materialer».

Det må legges vekt på god arkitektur som oppfyller kvalitetskrav og at nye tiltak ses opp mot omgivelsene for å «ufarliggjøre» ny bebyggelse. Viktig å tenke verdighet også for beboerne og at bomiljøet ikke får et typisk «institusjonspreg» i sin utforming. Byarkitekten viser til SINTEF sin rapport «Bokvalitet og Verdighet», og anbefaler at disse legges til grunn i det videre arbeidet med utforming av bebyggelse og skape et inkluderende nabolag. Se link:

https://www.sintefbok.no/book/index/1210/bokvalitet_og_verdighet_en_evaluering_av_boliger_for_mennesker_med_rus_og_psykiske_lidelser

Dersom det viser seg at programmet som ligger til grunn for den opprinnelige bestillingen vanskelig lar seg realisere innenfor rammene av å beholde og bygge videre på det eksisterende bygningsmiljøet, så anbefaler byarkitekten å revurdere bestillingen og anvende tomten til en annen målgruppe, for eksempel økonomisk vanskeligstilte barnefamilier, for eksempel med innvandrerbakgrunn. Vi støtter også ønsket om at ny og eksisterende bebyggelse utformes som et tun.

Byarkitekten minner også om KPA 2018 § 8 Arkitektur og byform

8.2.1. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.

8.2.4. Utforming av byrom og bygninger

skal ivareta sammenhengen mellom omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

Byarkitekten ønsker gjerne å bli involvert i den videre planprosessen.

3.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

I henhold til KPA §26.5 tillates det ikke vesentlig nybygging i sone 4. Det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt. Grad av utnyttning for ny bebyggelse skal være maks. 45 %-BRA.

Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

I planarbeidet blir det viktig å synliggjøre bakgrunn for valgte løsning. Eventuelle begrunnelser og avvik fra overordnede føringer må fremkomme i planbeskrivelsen. Det stilles generelt spørsmål om det kan oppnås gode nok løsninger i skissert forslag i mulighetsstudie med tanke på bokkvalitet, uteoppholdsareal, terrenginngrep og hensyn til nabolag/omgivelsene. Det anbefales at det jobbes videre med en bebyggelsesstruktur av småhus i tun/småhusskala. Ny bebyggelse må ikke ha en tydelig institusjonspreget form. I tillegg må stedegne særpreg og nabolagsprofil være en viktig faktor for hvilke løsninger som velges med tanke på kvalitet i ny bebyggelse.

3.3 Grønnstruktur og landskap

I henhold til KPA skal sammenhengende grønn og blå infrastruktur avsettes og opparbeides for å ivareta biologisk mangfold, klimatilpasning ved å håndtere overvann og etablere trivelige friluftsområder.

Foreløpig uttalelse fra Bymiljøetaten:

«Området langs Krokeidevegen er definert av strandflaten som ligger i randsonen mellom Fanafjellet og Fanafjorden. Strandflaten består av jordbruksområde med rester av opprinnelig landbruksbebyggelse, med lesbar struktur, smale teiger med våningshus og driftsbygninger langs med Krokeidevegen. Boligfortetting i området har delvis fragmentert jordbrukslandskapet og den opprinnelige bebyggelsesstrukturen i området.

Eksisterende bebyggelse inngår i den opprinnelige strukturen langs Krokeidevegen, og bør således tas vare på med tanke på å tilføre den som et verdifullt innsalg i utforming av bomiljøet og i tilretteleggelse av aktuelle bokkvaliteter. Det samme gjelder bevaring av de to eldre boketrærne som står foran eksisterende bolighus, samt vegetasjonsprofilen i randsonen inn mot høydedraget. Planlagt bebyggelse bør videre ta hensyn til eksisterende bebyggelse og randsonen mellom terrengflaten og bakenforliggende skråning. Den foreslåtte utnyttelsen kan forsvares dersom

høydevirkning og utforming skaleres i samspill med den bratte skråningen inn mot høydedraget, samt utnytter det fallende terrenget og spiller på lag med eksisterende bygningsformat.

Videre bør bebyggelsen underordne seg i fargebruk og utforming, der den eksisterende bebyggelsen står framhevet i forgrunn mot bakenforliggende landskap- og bygningsformat.

Det bør tas vare på gårdstunet og mer av den grønne terrengflaten. De grå arealene, planlagt snuhammer og parkeringsplass, beslaglegger forholdsvis mye areal. Det bør sees på alternative løsninger for å redusere størrelsen på trafikkarealene.

Den beste veiløsningen (tilkomstløsningen) ut fra et grøntfaglig perspektiv, er eksisterende vei, og vi anbefaler derfor denne. Hvis det av en eller annen grunn likevel må etableres en ny tilkomstvei, så bør denne være i slik som «adkomst fra vest (ref. Asplan Viak), og ikke fra sør (dvs. over gnr. 94 bnr. 7). Dette skyldes at man i sistnevnte alternativ da må legge tilkomstveien over fulldyrka jord, noe som så langt som mulig bør unngås.

Øst på den aktuelle eiendommen (gnr. 94 bnr. 6) går det en sti opp til friluftslivsområdet Fanafjellet. Det er viktig at denne stien ikke blir «bygget inn», altså at man her tar vare på noe vegetasjon langs stien. Stien er stedvis bratt, og her bør man vurdere også å legge opp til en sikring av de deler av stien som er innenfor planområdet.

Henvendelse ang. Etat for bygg og eiendom

Det gjøres oppmerksom på at Etat for bygg og eiendom har kontaktet Bymiljøetaten 24.09.2020 ang. et mulig salg av «Rød gård», gnr 94 bnr 6.»

I møtet ble det oppklart at dette mest sannsynlig gjaldt å skille ut den vestlige delen av eiendommen på andre siden av Krokeidevegen.

3.3.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Dersom det ikke fremkommer noen spesielle forekomster, er det tilstrekkelig at dette omtales i planbeskrivelsen.

Delvis innenfor planområdet er det kartlagt skog av høg bonitet. I tillegg grenser planområdet til områder som er vist som svært viktige friluftsområder.



3.4 Uteoppholdsarealer

Det vises til kvalitetskravene i KPA §14. I sone 4 skal det etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Bestemmelse §9.6 i KPA angir at det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Dette skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.

I planforslaget må det vurderes hva som er beboergruppens behov for uteoppholdsareal, og argumentere for eventuelle avvik mht. KPA §14. Det må være fokus på å etablere gode uteoppholdsarealer med kvaliteter tilpasset brukernes behov. Det må fremkomme og illustreres gode og tilrettelagte løsninger for «bruk» av uteområdene for tiltenkt brukergruppe. Størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal må dokumenteres, både i tabellform i planbeskrivelsen samt gjennom illustrasjoner.

Naturelementer som trær, vegetasjon og grøntareal o.l. anbefales sikret etablert. Det anbefales også at eksisterende naturelementer videreføres for å gi gode kvaliteter på uteoppholdsareal.

3.5 Samferdsel, herunder parkering

Det vises til KPS/Gåbyen Bergen. Kollektivtilbud, gang- og sykkeltilbud i området må vurderes i planforslaget. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

Planområdet har adkomst fra fylkesveg Krokeidevegen, og privat veg.

Foreløpig uttalelse fra Statens vegvesen:
«Statens vegvesen vil vise til tidligere sak (vedlagt) på naboeiendom der nabo ønsket utvidet bruk av avkjørsel. Statens vegvesen stilte den gang konkrete krav til utbedring av avkjørsel dersom den skulle godkjennes for økt bruk. Ansvar for forvaltning av fylkesveg har siden den gang blitt overført til fylkeskommunen, det vil derfor være fylkeskommunens ansvar å følge det opp i det videre planarbeidet.»

Utdrag fra uttalen SVV viser til:

«Krokeidevegen er i Rammeplan for avkjørsler og byggjegrener på riks- og fylkesvegar i Region vest 2013-2016 vist som gul holdningsklasse (streng klasse). Ved slike veger har vi strenge føringer i rammeplanen som sier at utvidet bruk av eksisterende avkjørsler bør begrenses...

Dagens avkjørsel

Avkjørselen fra Krokeidevegen tilfredsstillter ikke dagens krav til teknisk utforming. Den har en minimal svingradius som gjør at spesielt større kjøretøy vil ha problemer med å komme seg inn og ut på en god måte. Med bakgrunn i trafikkmengden i avkjørselen og på fylkesvegen er det krav om svingradius på 9 meter (18 meter diameter). I dag er svingradiusen unger 3 meter, bredden på vegen er ca 9 meter.



Krav til utbedring av dagens avkjørsel

Vi har etter en konkret vurdering kommet fram til at avkjørselen må snevres inn til bredde ca 5,5 meter og svingradien mot nord må utvides til 5 meter. Avkjørselen vil fortsatt ikke stette kravene i håndbok N100, men vi kan likevel anbefale dette da det vil gi en betydelig bedring av trafikksikkerheten. Siktkrav må tilfredsstilles i tråd med krav i håndbok N100. Utbedring av avkjørselen vil kreve areal fra gnr. 94 bnr. 6 og muligens fra bnr. 234....»

Foreløpig uttalelse fra Vestland fylkeskommunen:

«Vi ser behovet for å leggje til rette bustader for vanskelegstilte. Vi ber likevel kommunen vurdere i kva grad lokaliseringa stettar måla om nullvekst i persontransporten. Dersom ein vel å gå vidare med planarbeidet legg vi til grunn at tilkomsten til Fv. 546 Krokeidevegen vert utforma som kryss i samsvar med gjeldande vegnormalkrav, og at renovasjon og parkering vert løyst innafor planområdet på ein slik måte at løysingane ikkje vert til fare for mjuke trafikantar.»

Det vises til KPA §17 når det gjelder parkering. Planforslaget må belyse hvilke behov beboergruppen og driften av formålet har for parkering.

3.6 Barn og unge3.6.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

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

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

3.6.2 Barn og unges interesser

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker.

Det er ikke behov for å gjennomføre et tradisjonelt barnetråkk, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016.

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

3.7 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

KPA2018 legger opp til at identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

Vi minner også om at Bergen kommune har vedtatt *Grønn strategi, Klima og handlingsplan for Bergen 2016 og Kulturminnesstrategi Identitet med særpreg*. Her står det blant annet at: *«Klimagasser fra byggsektoren genereres i hovedsak gjennom bruk av energi og materialer. Det skjer både i byggeprosessen og gjennom byggets levetid.»*

I *Kulturminnestrategien* er FNs bærekraftsmål løftet fram. I delmål 11.4 presiseres betydningene av kulturarven og at natur- og kulturarven vår er viktig for å skape en attraktiv, særpreget og identitetsrik by, hvor også våre stående bygninger er en del av fremtiden.

Delmål 12.5 sier at innen 2030 må vi betydelig redusere avfallsmengde gjennom reduksjon forbud, reduksjon, gjenvinning og ombruk. 80% av dagens bygningsmasse vil stå i 2050 og det er derfor viktig i et bærekraftperspektiv at eksisterende bygninger tas vare på, oppgraderes og brukes.

Basert på dette var Byantikvaren v/Endre Steen Nilsen sin tilbakemelding i møtet at byantikvaren ikke anbefaler riving, men ønsker vern gjennom bruk og vil gjerne at det skal bo folk i de eksisterende husene. Videre ønsker Byantikvaren at ny bebyggelse tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen og at man arbeider videre med tunstrukturen. Materialkvaliteter vil være viktig på både eksisterende og ny bebyggelse. Byantikvaren ønsker å bli involvert i den videre planprosessen.

Byantikvaren ga foreløpig uttalelse til saken før møtet:

«Vi viser til tidligere uttale i byggesak med saknr. [201732148](#), hvor vi tidligere har konkludert med at bygningene har stor kulturminneverdi og er viktige elementer i kulturmiljøet. Vi har ikke så lang ny informasjon som gjør at denne konklusjonen er endret. Her står det blant annet:

...Byantikvaren fraråder sterkt at Krokeidevegen 420 og 422 rives. Begge bygningene er viktige elementer i et kulturhistorisk landskap ut mot Fanaffjorden, med høy historiefortellende verdi og opplevelsesverdi. De representerer Fanas historie som tidligere jordbrukskommune, en historie som ikke er godt nok ivaretatt. Det ville være et stort tap av viktige kulturminneverdier dersom de forsvinner...»

Kulturminnedokumentasjon skal utarbeides og være godkjent av Byantikvaren før 1. gangs behandling. Kulturminnedokumentasjonen skal ta for seg planforslaget og omkringliggende areal. For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/skriftserie-og-publikasjoner/veiledere>

Forslagstiller vurderer at byggene er i så dårlig stand at man ikke ser for seg en bruk av byggene. Byplan ber likevel om at det må vurderes på nytt om eksisterende bygg kan bevares og brukes som bolig eller et annet formål som brukerne kan benytte. Kan eventuelt ett av byggene bli bevart og bli en del av prosjektet?

Dersom forslagstiller, etter at en ny vurdering er blitt gjort, kommer frem til at det er ønskelig å gå videre med et forslag som forutsetter rivning av byggene må det utarbeides dokumentasjon og en god vurdering/begrunnelse.

Det er tidligere blitt sendt en rivesøknad til kommunen, men denne ble avvist på grunn av manglende dokumentasjon. Plankonsulent informerte om at det er nå blitt utarbeidet tilstandsrapport for byggene

Hvis byggene skal rives så må det gjøres en rivningsdokumentasjon og utarbeides et klimagassregnskap, jf. KPA § 18.4;

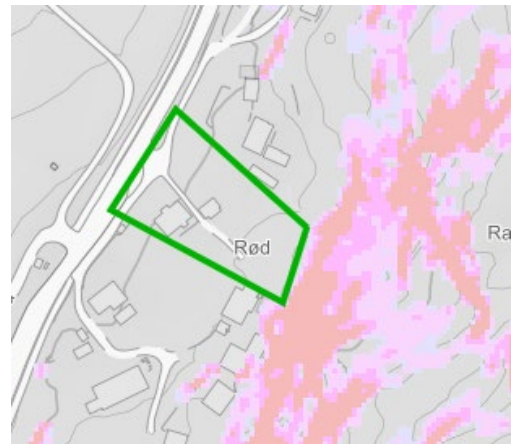
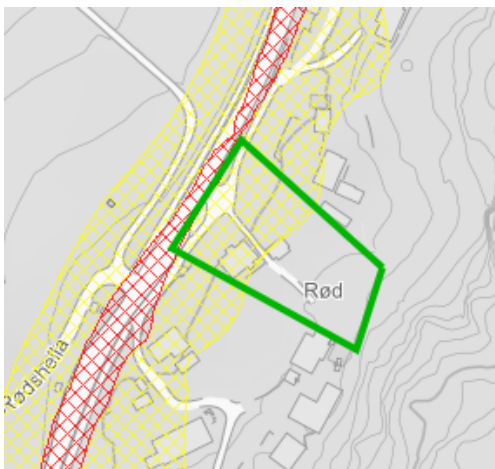
Klimagassregnskap kreves ved:

- vesentlige naturinngrep
- nybygg større enn 1000 m² BRA
- valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg

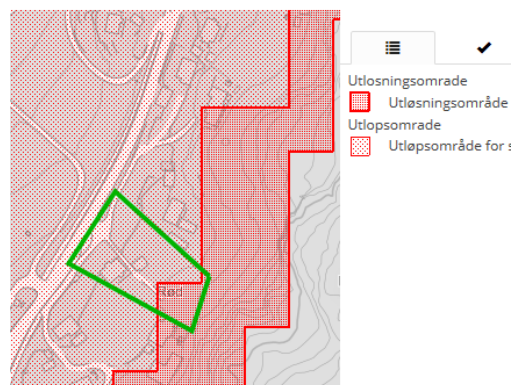
3.8 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om planområdet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, jf. KPA § 19. ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

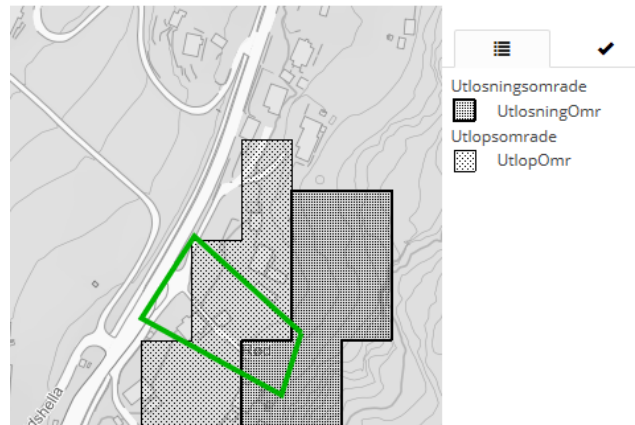
Planområdet ligger innenfor følgende hensynssoner i KPA: Faresone (Aksomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred), gul og rød støysone for vegtrafikk. Det må utarbeides en støyrapport. Det må også utarbeides en skredrapport tidlig i planarbeidet som vurderer risiko og behov for tiltak. Plankonsulent opplyste i møtet at skredrapport er under utarbeidelse og at det har vært befarings på eiendommen.



Aktsomhet for snøskred - NVE



Aktsomhet for steinsprang - NVE



3.9 Levekår og folkehelse

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

3.10 Vann, avløp og overvannshåndtering

Det må utarbeides VA-rammeplan. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etatens hjemmesider:

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

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling, og for øvrig være levert i henhold til kravspesifikasjonen.

Tilbakemelding fra VA-etaten:

«Ledningskart viser deler av kommunalt ledningsnett samt deler av privat ledningsnett som er etablert i området. Vi gjør oppmerksom på at i dette område er det ikke tilrettelagt med kommunalt spillvann(kloakk). Det betyr at det må innhentes utslippstillatelse når en kommer så langt at en skal søke til byggesak for tiltaket I dette området kan det påregnes at utslippstillatelse vil bli gitt. Ø250mm kommunal vannledning ligger i Krokeidevegen. Det skal utarbeide VA rammeplan parallelt i planprosessen. Denne skal være komplett før planforslaget legges ut til 1 gangs behandling. Overvannet skal håndteres lokalt i hht Kommunedelplan for overvann og for VA-normen i Bergen kommune»

Ledningskart legges ved referatet.

3.11 Renovasjon

I henhold til KPA §20.2 skal det redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en RTP. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen. RTP skal sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

4.0 UTREDNINGER

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Skredrapport	Forslagsstiller	Se punkt 2.9
Støyrapport	Forslagstiller	Se punkt 2.9
Kulturminnedokumentasjon	Forslagstiller	Se punkt 2.7
ROS-analyse	Forslagstiller	Se punkt 2.9
VA-rammeplan	Forslagstiller	Se punkt 2.11
RTP	Forslagstiller	Se punkt 2.12

Det må utarbeides rivningdokumentasjon og klimagassregnskap hvis man ønsker å gå videre med et forslag om å rive eksisterende bebyggelse.

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av infrastruktur. Aktuelt rekkefølgekrav for dette planforslaget kan være opparbeidelse av kryss/avkjørsel til planområdet.

6.0 KART OG PLANAUGRENSNING

6.1 Planavgrensning

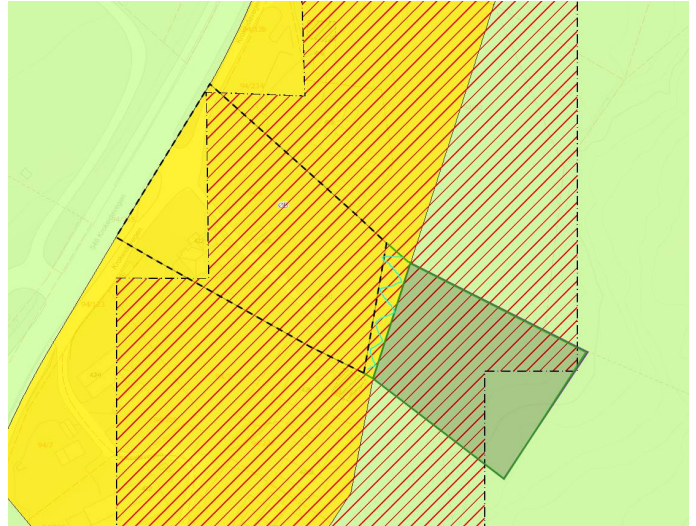
Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

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

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

Tilbakemelding fra GIS:

Sidan det er uregulert er det ganske greitt at dei følg eigendomsgrensa. Den austlege grensa av forslaget brude samsvare med KPA2018 slik at desse grensene samsvarer. Grenseutvidelse til vurdering: Dei bør utvide grensa langt nok austover til å dekke eventuelle tiltak for skredsikring. Plangrensen skal bli lagt inn fortløpande, pga. noko IT komplikasjonar vil det ta noko ekstra tid.



6.2 Planbetegnelse

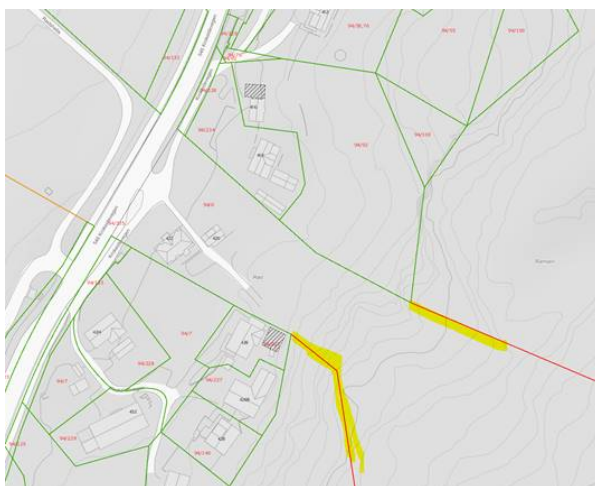
Følgende planbetegnelse skal nyttas på alt planmateriell:

Fana, gnr.94 bnr.6, Rød

6.3 Kartgrunnlag

Tilbakemelding fra GIS:

«Eigendomsgrensa er usikker/ av dårleg kvalitet når ein kjem lengre aust. Eigedomane er elles greie om plangrensa skal utvidast langs veg.»



6.4 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

7.0 MEDVIRKNING

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

7.1 Tiltak utover lovens minstekrav

Fagetaten ønsker å presisere viktigheten av god medvirkning. Byrådet i Bergen har uttalt at de ønsker at innbyggerne i Bergen skal være med på å bygge byen gjennom aktiv medvirkning og nærdemokrati. Det oppfordres til god og tidlig dialog med naboer og berørte parter. Forslagstiller/plankonsulent orientere om at medvirkning fra brukergrupper med brukererfaring vil involveres i prosessen. Det er også planlagt et åpent informasjonsmøte før melding om oppstart.

8.0 FAGKYNDIGHET

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

9.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Det skal utarbeides en skredrapport tidlig i planarbeidet.
- Bebyggelsesstruktur for ny bebyggelse er småhus/småskala bebyggelse.
- Konsekvenser for omgivelsene og naboer skal synliggjøres og vektlegges i planarbeidet.

Partene er ikke enige om følgende:

- Eksisterende bebyggelse skal bevares.

10.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

10.1 Avtalte oppfølgingspunkt

	Tema	Ansvarlig	Frist
A	Vurdering om bevaring eller rivning av eksisterende bebyggelse	Plankonsulent/forslagstiller	Før varsel om oppstart
B	Medvirkning	Plankonsulent/forslagstiller	Før varsel om oppstart
C	Skredrapport	Plankonsulent/forslagstiller	Tidlig i prosessen

Til punkt A: Dersom forslagstiller, etter at en ny vurdering er blitt gjort, kommer frem til at det er ønskelig å gå videre med et forslag som forutsetter rivning av byggene må det utarbeides dokumentasjon og vurdering/begrunnelse. Dokumentene sendes inn samlet til Byplan, som vil vurdere spørsmål om rivning i samråd med byantikvaren. Det skal så snart som mulig etter innsendt dokumentasjon og begrunnelse, tas en beslutning om bevaring eller rivning.

10.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	Se etatens nettsider: www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/veileder-private-planforslag
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	Se etatens nettsider
Arbeidsmøter	Etter behov	Se etatens nettsider Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

10.3 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. For veiledning, se etatens nettsider.

Referatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid. Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste. Kommunen skal alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Vennligst oppgi saksnummer.

10.4 Eventuelt nytt oppstartsmøte

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

10.5 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.

VIKTIG INFORMASJON

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 098, eller e-post ida.kastel@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 202024112.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

***** ***NB!! Ikke slett / skriv / kopier / lim inn her!!*** *****
***** ***Her settes den elektroniske godkjenningen inn!!*** *****
***** *****

Kopi: Rambøll Norge AS, Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO