



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  
Postboks 7700,  
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202004811/7 LVBE	ESARK-5121	22.04.2020

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 57, Bnr. 6, Nedre Totland

**Møtedato:** 28.04.2020

### Møtedeltakarar

**Forslagsstillar:** Bergen kommune  
v/ Mona Tøsdal, prosjektleiar, Etat for utbygging  
Nils Sebastian Michelsen, rådgjevar, BASB

**Plankonsulent:** Rambøll Norge  
v/ Bente Karlsen  
Anne Lise Sæterdal

**Kommunen:** Lise Våge Berge, byplan (møteleiar/sakshandsamar)  
Kari Seim, byplan  
Tine Myklebust Neverdal, byplan

*Møtet vart heldt via Skype/Teams*

## 1.0 FORSLAGSSTILLAR SITT PLANINITIATIV

### 1.1 Bakgrunn:

Bakgrunn for planinitiativet er at Bergen kommune treng fleire bustadar for psykisk utviklingshemma. Den 30.01.2020 vedtok Bergen bystyre ein plan for tenester til personar med utviklingshemming, då det har blitt etablert for få bustadar til desse dei siste 10 åra. Prosjektet vart kalla «Boligløftet Bergen» og tek mål på seg til å etablere 130 nye bustadar dei neste 5 åra.

Det vart heldt rettleiingsmøte for fleire aktuelle tomter til Boligløftet den 17.10.2019, der denne tomte vart peika på som aktuell.

### 1.2 Nøkkelopplysingar

- Foreslått planområde er på nedlagte Riple Skule på Totland i Fana bydel
- Foreslått føremål: offentleg eller privat tenesteyting
- Det vert lagt opp til å etablere 6 omsorgsbustader på denne tomte

- Gjenbruk av delar av bygningsmassen vert vurdert
- I planområdet er det også ein eldre lærarbustad. Det er foreløpig uavklart kva huset skal brukast til, men det skal ikkje regulerast til omsorgsbustadar.
- Tilkomstveg er på fylkeskommunal veg Totlandsvegen

## 2.0 PLANFORUM

Plan- og bygningsetaten sitt planforum handsama saka den 21.04.2020 og konkluderte med følgjande:

*Oppstart anbefales.*

*Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:*

- *Det må avklares at det ikke blir konflikt mellom bruken av lærerboligen og ballbane/lekeplass vs skjermingsbehov for brukerne i institusjonen*
- *Avklare ny utbygging med hensyn til aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred*

## 3.0 PREMISSAR FOR VIDARE PLANARBEID

### 3.1 Arealføremål

Planområdet ligg i øvre byggesone i KPA2018. Planområdet er i all hovudsak omkransa av LNF. Området er i dag ikkje regulert.

Delar av planområdet ligg i omsynssone H220\_3, vegstøy gul sone i KPA2018. Austre delar av planområdet går inn i faresone H310\_1, Aktsemdområde for steinsprang, jord- og flaumskred og snøskred. Sør for planområdet ligg omsynssone H560\_119 Naturmiljø, viltområde, i forlenginga av vassdraget som passerer forbi skuletomta.

Planinitiativet foreslår føremål offentlig eller privat tenesteyting.

Innspel frå GIS før oppstartsmøtet er:

*Foreslått (hoved)formål kan benyttes (offentlig tjenesteyting 1160).*

*Her finnes underformål for blant annet «helse-/omsorgsinstitusjon 1168» og «annen offentlig eller privat tjenesteyting 1169». Vurder om en av disse underformålene bør benyttes, eller om man ønsker den litt større sekkeposten 1160. Vær obs på at den også inkluderer formål som for eksempel barnehage, forsamlingslokale for religion osv. Bestemmelsene må i så fall legge inn nødvendige begrensninger.*

Byplanavdelinga si tilråding i møtet:

- Det opnast for å regulere arealet til offentlig tjenesteyting (ev. underformål helse- og omsorgsinstitusjon). Det må innarbeides bestemmelser som tydeliggjør hvilken type boliger og hvilken type tjenestetilbud det skal tilrettelegges for.
- Det opnast ikkje for ordinære bustadar
- Det må leggest til rette for og sikrast at omsorgsbustadane vert utforma med bustadkvalitetar, og at institusjonspreg vert unngått.

- Det opnast for at ein kan ha eige føremål for leikeområdet. Storleiken på leikeområdet vurderast i planprosessen. Det må også vurderast oppgraderingar av eksisterande leikeområde og leikeapparat.

I planinitiativet står det at arealformålet offentleg tenesteyting ikkje er i samsvar med KPA. I føresegnene til KPA er fokuset i øvre byggesone på bustadar, men øvre byggesone er ein del av føremål «bebyggelse og anlegg» og inkluderer fleire underføremål, som f.eks. offentleg og privat tenesteyting.

### **3.2 Byform og arkitektur**

Gjeldande arkitektur- og byformingspolitikk skal vere premiss for planlegging og arkitektonisk utforming, jf. KPA § 8.1 Nyskapande og variert arkitektur skal utviklast. Estetikk og kunst i byen skal prioriterast. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassing med minst mogleg bruk av fyllingar, murar og skjeringar.

#### 3.2.1 Bygningsstruktur

Konsulent informerer om at skisser sendt med planinitiativet ikkje reflekterer tenkt bygningsstruktur. Det vert jobba med nye skisser som viser tenkt volum, men det er i utgangspunktet ikkje planar om å lage skisser som viser arkitektonisk utforming eller forslag til grep for omsorgsbustadane. Dei informerer vidare om at einingsstorleikane på bustadane er tenkt å vere 60 m<sup>2</sup> per eining. Byggegrenser, byggehøgde og snitt vil bli gitt i plansaka.

Byplan informerer om at skisser av tenkte bygg må vere gode nok til at vi kan gjer ei reell vurdering av det. Byplan peikar på at ved gjenbruk av bygningsmasse må det gjerast ein heilskapleg vurdering opp mot føremålet, dette inkluderer krav til utforming og sikkerheit. Det er tilrådd å ha dialog med byarkitekt om tenkt grep.

#### 3.2.2 Byrom og møteplassar

Samanhengande blågrøne strukturer, allmenningar, byrom og offentleg tilgang til sjø og vassdrag skal vera overordna prinsipp for bystrukturen. Mest relevant i dette området er samanhengande blågrøne strukturar og tilgang til vassdrag og leike- og ballspelområdet. Det må greiast ut om korleis tiltaket tilfører omgjevnaden nye kvalitetar. Nye uterom og grønstruktur skal planleggast for allsidig aktivitet med grønne kvalitetar og bruk av vann, jf. KPA § 8.2.8.

#### 3.2.3 Byggehøgder og grad av utnytting

I øvre byggesone er maksimal utnyttingsgrad 45% BRA (KPA § 26.5.3) Byggehøgde skal tilpasse seg til terrenget og omgjevnaden, og nye bygg skal ikkje gje vesentleg reduksjon av sol – og utsiktstilhøve for eksisterande bustadar (KPA § 26.5.4). I planinitiativet er det foreslått å bruke delar av eksisterande skulebygg vidare, med mogleg kopling til lærarbustaden, utanom det er ikkje volum skildra nærmare.

### **3.3 Bukvalitet og uteopphaldsareal**

I planinitiativet vert det vist til § 9.6 i KPA2018, som opnar for å gjer unntak frå kommuneplanen sine funksjons- og kvalitetskrav for bygging av omsorgsbustadar, med grunnlag i den aktuelle brukargruppa sine behov. Planinitiativet foreslår at Husbanken sine kvalitetskrav til både bukvalitet og uteopphaldsareal vert nytta og å bruke kommuneplanen sine kvalitets- og arealkrav så langt dei passar. Dette er grunngjevd med bakgrunn i brukargruppa sine særskilte behov.

Konsulent stiller spørsmål om byplan si haldning til storleikskravet på uteoppghaldsarealet i KPA, då det kan vere vanskeleg oppfylle kravet på 100 m<sup>2</sup> i denne byggesona. Byplan vurderar at det er viktig at felles og private uteoppghaldsareal har god kvalitet, utan at ein følgje storleikskrava til byggesona. Vi peikar vidare på viktigheita av at minstekravet til kvalitet på uteoppghaldsarealet i KPA vert fulgt, med omsyn til m.a. skjerming mot vind og sol i 4 timar ved vårjamndøgn på halve arealet på bakkeplan.

Det må synleggjerast korleis Husbanken sin kvalitetskrav skil seg frå kommuneplanen i planarbeidet. Grunngevinga for å bruke Husbanken sine krav må også synleggjerast ut frå brukargruppa sine behov. Gode uteoppghaldsareal skal sikrast i planen.

### 3.4 Blågrønstruktur og landskap

Det skal setjast av og opparbeidast samanhengande grøn og blå infrastruktur for å ivareta biologisk mangfald, klimatilpassing ved overvasshandtering og å etablere trivelege friluftsområde.

Planområdet ligg eit grønt og landleg daldrag. Totland er utgangspunkt for mange stiar til Byfjell og til eit skileikområde. Aust for planområdet renn eit vassdrag som går vidare til eit våtmarksområde før det renn ut i vatnet Lonane.

Førebels tilbakemelding frå Bymiljøetaten før oppstartsmøte:

*«En må sikre at en setter av tilstrekkelig arealer til utbygging, slik at en kan overholde nødvendig byggegrense for å ivareta eksisterende vassdrag. Dette må videre sikres i bestemmelser. Her kan en ta med tiltak for å unngå avrenning som kan påvirke vassdraget negativt i anleggsperioden. Vi gjør i den anledning også oppmerksom på retningslinjene til KPA 2018 til 6.2.1 som sier at langs vassdrag kan risiko for oversvømmelse og flom strekke seg utover tiltaksgrensene.*

*Kantvegetasjon har en viktig funksjon langs vassdrag som leveområder for planter og dyr. Skjøtsel i kantsonen er tillatt, men må ikke skade kantsonens økologiske funksjon.*

*Vannressursloven § 11 sier følgende om kantvegetasjon:*

*«Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.»*

*Vassdragsmyndigheten v/fylkesmannen i Vestland kan i særlige tilfeller fritta for kravet om kantvegetasjon nevnt over, jf. vannressursloven § 11. Bymiljøetaten minner ellers om at det er forbudt å iverksette tiltak i vassdrag uten tillatelse fra fylkesmannen eller fylkeskommunen (jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag).*

*Ber om at store bevaringsverdige trær kartlegges og hvordan de ev. kan inngå som en ressurs i planforslaget.»*

Byplan peikar på at grøne verdiar og friluftsiresser er sentralt i dette området og skal greiast ut om.

#### 3.4.1 Biologisk mangfald

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

Omsynsona H560\_119 Naturmiljø for vilt ligg i influensområdet til planområdet, då vassdraget gjennom planområdet renn dit. Negativ påverknad av omsynssona som m.a.

avrenning til vassdrag, støy som kan forstyrre hekkande fugl må greiast nærmare ut om, og skal ikkje skje i verken anleggsfase eller driftsfase.

Det må greiast ut om tiltak i planområdet vil påverke omsynssoona i influensområdet, og sikrast at ikkje det vert ein negativ påverknad som på naturmangfaldet i desse områda som følgje av tiltak i planområdet. Dette må takast omsyn til både i anleggsfase og driftsfase.

Byplan skal undersøkje nærmare om det kravst full rapport om biologisk mangfald, men ein må pårekne tema som ikkje er tilstrekkeleg utgreia om i dag og som inngår i influensområdet, uansett må greiast meir ut om.

#### 3.4.2 Sjø og vassdrag

Det er viktig at tiltaket ikkje har negativ påverknad på vassdraget, verken i anleggsperioda eller ved etablert drift av omsorgsbustadane. Byggegrense langs vassdraget skal vere lik dagens byggegrense, og grøntdraget skal bevarast. Viser elles til gjeldande retningslinjer.

Konsulent informerer om at det ikkje skal byggast nærmare vassdraget enn i dag, og at vassdraget skal bevarast som det er, med naturleg kantsone og vegetasjon i kantsona.

### **3.5 Mobilitet, samferdsel og parkering**

Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gåande skal prioriterast. Gangforbindelsar som tener viktige målpunkt eller som gir tilgang til blågrøne strukturar skal takast vare på og forbetrast.

Tilkomst til planområdet er på fylkeskommunal veg 5192, Totlandsvegen, som også er tilkomstveg til skiutfartsområdet på Totland. Vegen frå Myrdalsvatnet til Totland er smal slik at møtande bilar må køyre ut til sida. På vinterdagar med godt vær er dette eit svært populært turområde med mykje møtande trafikk, parkering langs veien og det har ofte vore problem for bussen både å koma seg fram og å snu på snuplassen ved endestopp på Totland.

Fylkeskommunen har ikkje kome med førebels tilbakemelding på varselet om oppstartsmøte

I planarbeidet må det greiast ut om vurdering av tomt/lokalisering med omsyn til til mobilitet, trafikk og parkering. for. Fordeler og ulemper for brukarargruppe , tilsette, besøkande og lokalmiljøet, mellom anna behov for skjerming skal koma fram. Mobilitet for tilsette, besøkande og brukarar skal greiast ut om, aktuelle tema er tilgang til andre tenestetilbod og reiseveg for tilsette og besøkande.

#### 3.5.1 Parkering

Planområdet inkluderer eit parkeringsareal vest for den fylkeskommunale vegen, og er tenkt som tilsettparkering. Ved vurdering av parkeringsbehovet må dagens bruk av denne parkeringsplassen undersøkjast. Konsulent seier at det kan vere behov for fleire parkeringsplassar enn det er tilrettelagt for i dag med omsyn på vaktskifte og besøkande, truleg 14 parkeringsplassar, og at dei dermed vurderer å bruke delar av leikeplass langs vegen til parkeringsareal. Byplan framhevar at i vurderinga av parkeringsplassane må ein ta inn vurderingar av at det kan bli framandparkering langs vegen og på parkeringsplassen, og at dette må unngåast. Utfartsområdet for ski på

Totland har gjentatte gongar vore prega av kaos; fulle parkeringsplassar, parkering langs vegen og problem med bilpassering langt nedover vegen frå Totland.

Øvre byggesone har minimum 0,8 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup>-BRA og minimum 1 per buening. Kommuneplanen har ikkje eigne parkeringsføresegner knytt til omsorgsbustadar. Behovet for parkeringsareal må vurderast konkret, og sjåast i samanheng med lokaliseringa av planområdet og kollektivtilbod, samt planlagt bemanning og tal på besøkande. Det vert lagt opp til overflateparkering. Sykkelparkering og rullestolparkering må vere låsbar og under tak. Parkeringsplassane må tilretteleggjast for lading.

Ved etablering av tilkomst og evt. parkeringsplass inne på skuleområdet, må plassering av ny avkøyrse avklarast med fylkeskommunen

### 3.6 Risiko og sårbarheit

Det må utarbeidast ein analyse som viser alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er egna til utbyggingsføresegner, og eventuelle endringar i desse tilhøva som følgje av planlagt utbygging, jf. KPA2018 § 19. ROS-analysen skal elles vere i samsvar med kravspesifikasjonen.

Delar av tomte er omfatta av omsynssone H310\_1 Aktsemdområde for steinsprang, jord- og flaumskred og snøskred. Skredfaren må utgreiast av fagkyndige og ny utbygging må avklarast med omsyn til skredfarerapport, jf. konklusjon frå planforum. Det skal utarbeidast ein overvassplan der behovet for overvasshandtering, risiko for flaum, erosjon mv. vert handtert.

Byggegrense frå vassdrag i KPA2018 må fylgjast, og vi viser til § 6.2 om byggegrenser til vassdrag og vurdering av risiko for flaum, flaumskred og erosjon i planlegginga.

Delar av tomte er omfatta av omsynssone for vegstøy H2020 gul støysone. Den einkvar tids gjeldande versjon av retningslinje T-1442 med tilhøyrande rettleiar vert lagt til grunn for sakshandsaming. Det er truleg ikkje naudsynt med tiltak for støyskjerming, utarbeiding av ein støyprognose vil avklare dette.

### 3.7 Barn og unge

Born og unge sine interesser skal takast vare på og kommenterast i alle saker.

Leikeområda på den nedlagt skulen kan framleis vere i bruk av lokale barn. Det må greiast ut om barn og unge sin bruk av området, og eventuelle konsekvensar for dette. Konflikhtar mellom brukarane sitt behov for skjerming, og barn og unge sin bruk av leikeplass og ballbane, må avklarast tidleg i prosessen.

Tilbakemelding frå bymiljøetaten i forkant av møtet :  
*«Areal som er brukt til leik og aktivitet av barn og unge må takast vare på eller erstattast.»*

Det er ikkje naudsynt å gjennomføre eit tradisjonelt barnetråkk, men det må utførast eit barnetråkk i samsvar med signal frå [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info om barnetråkk; se [www.barnetrakk.no](http://www.barnetrakk.no).

### 3.8 Verneverdige kulturminne, kulturmiljø og landskap

Identitetsskapande bygningsmiljø, kulturminne og landskap skal takast vare på.

Førebels uttale frå Byantikvaren v/Rigmor Huus vart sendt til Byplan etter oppstartsmøtet:

*«I planinitiativet til Rambøll var det uttalt at de ønsket å avhende lærerboligen og regulere den til aktivitetshus eller bolig. Dette har Byantikvaren ingenting i mot. Det må imidlertid utarbeides kulturminnedokumentasjon for heile planområdet – inkludert lærerboligen.*

*Ser ikkje at det er laga stedsanalyse, men eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg stedet på en god måte.»*

Det vart søkt om å rive lærarbustaden ved Riple skule i byggesak 201739884.

Byantikvaren svarte følgjande i samband med uttale om dette:

- 7.januar 2018:

*Skolestuen på Totland ble reist i 1904 og var det første skolehuset i bygden. Selve skolestuen i anlegget var bygget i sveitserstil (figur 1), men ble revet på 1980-tallet i forbindelse med oppføring av nytt skolebygg som i dag er bevart men ikke i drift som skole. I tilknytting til skolestuen lå det flere mindre uthus og en lærebolig. Læreboligen som er bevart ser ut til å være noe yngre enn den gamle skolestuen, trolig fra 1920-30-tallet. Eksakt byggeår for læreboligen foreligger ikke i Braarkiv eller matrikkelen.*

*Læreboligen til skoleanlegget på Totland er den eneste bygningen som er bevart fra anlegget og vurderes å ha arkitekturhistorisk verdi, skolehistorisk verdi og identitetsverdi.*

- 9.mai 2018:

*Utfyllende dokumentasjon er nå vedlagt søknaden, i form av en tilstandsrapport av Takstmann Johan Rye-Holmboe. Byantikvaren erkjenner at den forelagte tilstandsrapport tilsier at eksisterende bygning er i dårlig stand og at den vil være krevende å istandsette. Det er ikke urimelig å forvente at et hus som er forsømt med hensyn til vedlikehold vil bære preg av dette. Imidlertid gir ikke tilstandsrapporten et entydig signal og begrunnelse for at skadene er så omfattende og irreversible at den eneste løsning er å rive huset. Vi motsetter oss derfor riving av lærerboligen, men aksepterer at man ser på muligheter for bevaring av bygningen gjennom en endret bruk og/eller en tilpasning til et eventuelt nybygg på eiendommen.*

Konsulent informerte om at det er planlagt at lærarbustaden skal inngå i planområdet, men ikkje vere ein del av omsorgsbustadane, som vist i planinitiativet. Forslagsstillar informerer om at lærarbustaden også har vore gjenstand for politisk drøfting. Det er ønska at ein skal sjå på ulike bruksområde for huset, til dømes samfunnshus til dei lokalt heimehøyrande i området. Det vert presisert av forslagsstillar at bygget er i svært dårleg stand. Dersom huset skal ha blitt ein del av omsorgstilbodet, vil istandsetjing vere kostbart og krevjande. Konsulent stiller også spørsmål om det er opning for å rive lærarbustaden.

Byplan har ikkje tatt stilling til spørsmål om å rive lærarbustaden, men basert på historikken til tidlegare rivingssøknader er dette truleg vanskeleg å få løyve til. Dei ulike alternativ for bruken av lærarbustaden må avklarast før ein går vidare i planprosessen. Dette inkluderer medverknad frå lokalbefolkning/grendalag, og bruken

av lærarbustaden må vurderast opp mot bebruarane sitt behov for skjerming. Byplan må holdast orientert.

Kulturminnerapport må utarbeidast. Viser elles til rettleiar for kulturminnedokumentasjon frå Byantikvaren:

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

### **3.9 Levekår og folkehelse**

Det må greiast ut om korleis planforslaget vil bidra til å oppnå kommunen sitt mål for folkehelse og levekår.

Planområdet ligg i levekårsone Gullfjellet.

Det må greiast ut om universell utforming både internt i planområdet og i samanheng med omgjevnaden.

### **3.10 Vann, avløp og overvasshandtering**

Det må utarbeidast VA-rammeplan. For krav til kva som skal dokumenterast i VA-rammeplanen, sjå heimesidene til VA-etaten:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761)

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttale og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling, og skal elles vera i samsvar med kravspesifikasjonen.

### **3.11 Renovasjon**

Framtidsretta, nedgravne renovasjonsløyser er tilrådd. Forslag bør utarbeidast i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Føreslått plassering skal visast på illustrasjonsplan, i samsvar med kravspesifikasjonen. For bustadområde og kombinasjonsbygg skal avfallshandtering greiast ut om i ein renovasjonsteknisk plan basert på BIR sin rettleiar. Vi avventar tilbakemelding frå BIR ved varsel om oppstart.

### **3.12 Skole og barnehage**

Skulekapasitet og barnehagekapasitet skal kommenterast i alle saker. Skuleveg skal takast vare på og kommenterast.

For skular, sjå [skolebruksplanen for 2016–2030](#), vedtatt 16.6.2016.

For barnehagar, sjå [barnehagebruksplanen 2016–2030](#), vedtatt 14.12.2016.

### **3.13 Klima og energi**

Bergen kommune har som mål å redusere klimagassutslepp med 50% innan 2030 og arbeide for eit nullutsleppssamfunn. Det skal greiast ut om val av byggemateriale, energiløyser og tiltak for å minimere utslepp.

KPA2018 krev klimagassrekneskap for nybygg større enn 1000 kvm BRA og ved val mellom riving og nybygg. Metode for klimagassrekneskapet er til dags dato ikkje spesifisert, men ein kan krevje at rekneskapet vert utført i løpet av planprosessen eller byggesak.



## 4.0 UTGREIINGAR

### 4.1 Partane er einige om å utarbeide følgjande rapporter:

Tema	Ansvarleg	Merknader
Skredfarevurdering	Forslagsstillar	Jf. Kravspesifikasjon. Behov for tiltak må avklarast
Naturmangfaldvurdering	Forslagsstillar (byplan undersøker omfang av rapport)	Omsynssone (H560_119), naturmiljø-viltområde. Behov for avbøtande tiltak må avklarast
ROS-analyse	Forslagsstillar	Omsynssone H310_1 Skredfare Omsynssone H516_119 Naturmiljø vilt
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstillar	Leggast fram for Byantikvar for off. ettersyn. Evt. Også rivingsdokumentasjon
VA-rammeplan	Forslagsstillar	Leggast fram for VA-etaten før off. ettersyn
Enkel trafikkvurdering	Forslagsstillar	
Støyvurdering	Forslagsstillar	

Nye moment kan koma fram og føre til behov for ytterlegare utgreiingar.

### 4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krev ikkje handsaming etter forskrift om konsekvensutgreiing.

## 5.0 REGULERINGSFØRESEGNER

### 5.1 Rekkefølgjekrav som kan bli aktuelle

Barn og unge – sikring av istandsetjing av leikeområder  
Lærarbustaden – kan bli aktuelt på rekkefølgjekrav på istandsetjing  
Veg - kan bli aktuelt  
Ferdigstilling av uteoppfallsareal til bustadar før bruksløyve

## 6.0 KART OG PLANAVGRENSNING

### 6.1 Planavgrensning

Førebels tilbakemelding før oppstartsmøtet frå GIS:

*«Tilbakemelding på plangrensen*

*Den ser i utgangspunktet veldig bra ut. Følger kommuneplanen godt, og ingen eksisterende reguleringsplaner å tenke på.*

*Følger stort sett eiendomsgrenser, men vær obs på at flere av eiendomsgrensene både for eiendom og for rundt plangrensen er usikre, og at disse bør avklares i prosessen. Noen steder er det tatt med areal utenfor eiendomsgrense, der dagens veilinje ligger utenfor eiendomsgrense. Dette synes naturlig. For eksempel ved eiendom 57/23.»*

Byplan tilrår at plangrensa vert utvida mot aust, og må omfatte skredutsett skråning og eventuelle område som må sikrast for å trygge bustadane.

For utviding/avklaring for plangrense på fylkesvegen, kontakt Anja Wannag i Vestland Fylkeskommune for innspel før varsel om oppstart.

Våre reguleringsplanar er tilgjengelege på dokumentform her:

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

Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldande planar frå digitalt planregister) bestillast gjennom: <https://infoland.ambita.com>

## 6.2 Plannamn

Følgjande plannamn skal nyttast på alt planmaterieill:  
*Fana, gnr 57, bnr. 6 m.fl. Nedre Totland*

## 6.3 Egedomsforhold

Eventuell naudsynt justering av egedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og kome fram av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan hjelpe med rettleiing i dette arbeidet. Viser til tilbakemelding frå GIS i punkt 6.1

## 7.0 MEDVERKNAD

Forslagsstillar skal legge til rette for aktiv medverknad. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vert vurdert fortløpande. All medverknad skal dokumenterast.

I følgje planinitiativet skal Husbanken, arbeidsmiljøutvalet i kommunen, barn og unges representant, samt relevante brukarorganisasjonar involverast i prosessen.

Det er også planlagt å arrangere informasjonsmøte for naboar og andre som saka vedkjem, før oppstart vert varsla. Her må avklaring kring lærarbustaden vere eit viktig tema. Byplan ber om bli heldt orientert.

## 8.0 FAGKUNNE

Vi forutset at plankonsulenten har tilstrekkeleg kunnskap om plansystemet og prosessane, samt kunnskap om framstilling og verknader av plankart, reguleringsføresegner og planskildring.

## 9.0 KONKLUSJON

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan tilrådest.

Partane er einige om følgjande viktige føringar for planarbeidet:

- Framtidig bruk av lærarbustaden må avklarast

## 10.0 FRAMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 10.1Avtalte oppfølgingspunkt

	Tema	Ansvarleg	Frist
A	Avklare formål lærarbustad	Forslagstillar	Før oppstart
B	Avklare behov for rapport om biologisk mangfald	Byplan	Etter oppstart
C			

### 10.2 Framdrift

Partane er einige om følgjande framdrift, eventuelle avvik skal meldast::

Oppgåve	Frist	Merknader
Kunngjering planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Innsending av merknader	2 veker etter merknadsfrist	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Arbeidsmøte	Etter behov	<a href="#">Se etatens nettsider</a> Materiale og agenda for møtet avtales med sakshandsamar. Materiale skal sendes inn seinast to veker før møtet.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 vekers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

### 10.3 Kunngjering og varsling av planoppstart

Det er tilrådd at planavgrensinga er endeleg avklart før oppstart av planarbeid vert kunngjort og varsla.

Framtidig bruk av lærarbustaden må avklarast.

For rettleiing, sjå [nettsidene til etaten](#).

Referatet frå oppstartsmøtet skal leggjast på plankonsulenten sine internettsider saman med andre dokument knytt til kunngjeringa av oppstart av planarbeidet. Aktuelle høyringsinstansar skal veljast frå høyringslista til etaten. Kommunen skal alltid bli varsla via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedlegga. Ver venleg å bruk saksnummer.

### 10.4 Eventuelt nytt oppstartsmøte

Dersom planoppstart ikkje er dokumentert kunngjort innan 6 månader etter oppstartsmøte, vert saken avslutta og ein må ha nytt oppstartsmøte før kunngjering av planoppstart. Tilsvarende gjeld der komplett planforslag ikkje er mottatt innan 1 år etter oppstartsmøte. Ein må då betale nytt gebyr for oppstartsmøte.

### 10.5 Dialog

Byplanavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til handsaming. Utover kontakt per telefon og e-post tilrår vi minst to arbeidsmøte.

---

## VIKTIG INFORMASJON

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten plikter å gjera seg kjent med gjeldande <a href="#">Veileder private planforslag</a> på etaten sine nettsider. Vi viser særskilt til <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Gebyr</b>	Plan- og bygningsetaten sine tenester er gebyrbelagt, jf. gjeldande gebyrregulativ på <a href="#">kommunen sine nettsider</a> .

---

Ved spørsmål kan møteleiar kontaktast på telefon , eller e-post [lise.berge@bergen.kommune.no](mailto:lise.berge@bergen.kommune.no).

**Ved vidare kontakt i denne sak, ver venleg å referer til saksnummer 202004811.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

\*\*\*\*\* **NB!! Ikkje slett / skriv / kopier / lim inn her!!** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **Her vert elektronisk godkjenning sett inn!!** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Kopi:

**Vedlegg:**

Forslag til planavgrensing (**dersom uenig**)

Kart VA-leidningar (**dersom mottatt frå VA-etaten**)