



Vår referanse: PLAN-2022/20741-3
Saksbehandler: Ørjan Olsen Furnes
Dato: 13.06.2022

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 43, Bnr. 1118, Hardangervegen, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71020000

Møtedato: 04.05.2022

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Hardangerveien 68 AS
Ikke møtt

Plankonsulent: Se-Arkitektur As
v/ Gro Borkner og Espen Helgeland

Kommunen: Ørjan Olsen Furnes, byplan (møteleder/saksbehandler)
Senia Hagen, byplan
Jon Hoel

Andre: Astrid Berge

1. Forslagsstillers planinitiativ

- Næring med parkering på terreng
- Sikre trasé for elektrisitetsforsyning
- Regulere gang- og sykkelvei i samsvar med områdeplan for Sanddalsringen øst.
- Størrelsen på planområdet er ca. 5,8 daa.

Det ble sendt inn et planinitiativ 28.10.2021 som ble stoppet på bakgrunn av hensyn til særlig terrengtilpasning og blågrønne verdier. Samtidig ble det åpnet for å søke oppstart på et nytt prosjekt tilpasset hensyn i avvisningsbrevet.

Planinitiativet ble diskutert i etaten hvor det ble gitt følgende føringer for oppstart:

Oppstart kan anbefales.

Det må jobbes videre med følgende tema:

- Terrengtilpasning, volum og fjernvirkning
- Hensyn til bekk og økologisk korridor

2. Premisser for planarbeidet

2.1 Arealformål

Næring – industri/lager med tilhørende kontorer

2.2 Byform og arkitektur

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

2.2.1 Bebyggelsesstruktur

Planområdet har en del naturgitte forutsetninger som legger begrensning for bebyggelsesstruktur og plassering, heriblant byggegrenser. Viser til øvrige punkt om vann og vassdrag, økologiske korridorer og terrengtilpasning som må hensyntas.

2.2.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

Byggehøyder mot vei, i kombinasjon til topografi og skjæringer, vurderes for dominant. Det er positivt at bebyggelsen er lagt inntrukket i terrenget og med nedtrapping mot ubebygde områder. Samtidig må det sikres at bebyggelsen også reduseres mot Hardangervegen.

Plankonsulent fremmet forslag i møtet om å se på en løsning med utkraging over adkomstvei for å bedre terrengtilpasning uten å tape for mye utnyttelse da tiltakets fotavtrykk allerede er begrenset.

PBE svarte at dette kan vurderes fortløpende dersom det utarbeides skisseforslag.

2.3 Grønnstruktur og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

2.3.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven

2.3.2 Økologiske korridorer

Innspill fra Bymiljøetaten:

Det er registrert to økologiske korridorer gjennom det aktuelle området (jf. blågrønt temakart til KPA2018). Disse fungerer som del av en grønn forbindelse mellom blant annet Dyngelandsåsen, Nesttunvatnet og Myrvatnet.

Det legges opp til å bevare et grønt belte i bakkant av bebyggelsen som skal opprettholde den økologiske korridoren, og det beskrives i vedlagt naturmangfoldsrapport avbøtende tiltak hvor «grønncorridoren bak bygning A bør være bred nok og ligge i et terreng som er mulig for hjortevilt å bevege seg i».

Ut fra ortofoto vil det gjenværende grønne beltet bli for smalt til å kunne opprettholde sin økologiske funksjon da privat og opparbeidet hageareal utgjør en stor del av dette. Den

reelle bredden (rød strek) av gjenværende vegetasjonsbelte er anslått til å være mellom 8-10 meter fra hage til planlagt bygg, og skjæring vil komme i tillegg. Dette er for smalt, og samlet sett med allerede smal korridor i bakkant av eksisterende næringsbebyggelse, vil dette etter Bymiljøetatens vurdering punktere korridoren. En velfungerende økologisk korridor krever omtrent 30 meters bredde.

Økologisk korridor må opprettholdes, og det må avsettes et bredere grønt belte i bakkant av bygg enn det som er forespeilet i vedlagte tegninger. Opparbeidet hageareal kan ikke ivareta funksjonen til en økologisk korridor.

PBE krever ikke full bredde på 30 meter, men eksakt bredde må avklares med bymiljøetaten. Samtidig er det viktig at fylling inn til bygget i bakkant av bygget sikres revegetering.

Plankonsulent stiller spørsmål ved om det kan åpnes for stedvis overheng over bekken. Dette vurderes før førstegangsbehandling, og utforming må avklares med Bymiljøetaten.



Figur 1 - Bymiljøetatens illustrasjon av avstand mellom foreslått bebyggelse og private takhager

2.4 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

Vestland fylkeskommune har kommet med følgende innspill:

- Vestland fylkeskommune ber om at det blir stilt krav om at tilkomst til planområdet må skje via eksisterende avkjørsel ved eiendom gnr. 43 bnr. 1087.
- Det må dokumenteres at eventuelle inngrep i fjellskjæring som ligger mot fylkesvegen ikke vil fordyre byggingen av fremtidig gang- og sykkelvegen.
- Vestland fylkeskommune mener det bør bli stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelveg.
- Planavgrensningen bør utvides til å inneholde fylkesvegen slik at reguleringsplankartet inneholder næringsområde og områderegeringsplan for Sandalsringen Øst med gang- og sykkelveg og fylkesveg.

PBE presiserer at tilkomst til planområdet allerede er tenkt via eksisterende avkjørsel. Adkomstkrysset vurderes i planforslaget.

VFLKs ønske om rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelveien vil avklares i planprosessen.

Plankonsulent presiserer at det er tenkt å ha med annen veggrunn, men ikke gang- og sykkelvegen og kjørevegen. Byplan avklarer disse forholdene med offentlig plan og eventuelt VLFK i etterkant av møtet.

Plangrense må drøftes i forkant av varsel om oppstart, anbefaler uansett at det tas varsles et større areal for eventuelt å snevre inn senere.

2.5 Barn og unge

2.5.1 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres.

Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

2.6 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien Identitet med særpreg](#) skal legges til grunn.

Innspill fra Byantikvaren:

I planinitiativet er bare den frede Vossabanen omtalt. Denne ligger utenfor planområdet sørøst for Hardangerveien.

Planområdet grenser til Hardangerveien som har hensynssone H570 i KPA2018.

Vi viser videre til arbeidet med dokumentasjon som er gjort i forbindelse med områdeplanen med planid 61310000 FANA. GNR 43 BNR 433 MFL., SANDDALSRINGEN ØST. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon på overordnet nivå for områdeplanen. Det må det gjøres en registrering i felt av mulige kulturminner og oppdatering av denne i forhold til KPA2018.

PBE er uenig i Byantikvarens ønske om kulturminneregistrering da det i denne planen er tilstrekkelig med registreringer gjort i områdeplanen. Minner for øvrig om meldeplikten som følge av kulturminneloven. Kulturminner og kulturmiljø må redegjøres for i planbeskrivelsen.

2.7 Risiko og sårbarhet

Jf. KPA § 19 skal det ved nytt bruksareal over 1000 m² er det krav om tilfluktsrom, jf. forskrift om tilfluktsrom.

Plankonsulent stilte spørsmål ved kommunens praksis på dispensasjon fra dette kravet sett i lys av det geopolitiske øyeblikksbildet. I etterkant av møtet avklarte Byplan at tiltakshaver må søke dispensasjon fra Sivilforsvaret.

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.

2.8 Vassdrag

Innspill fra Bymiljøetaten:

Det renner en bekk gjennom planområdet, og denne skal holdes åpen og kantvegetasjon skal ivaretas. Minsteavstand fra bebyggelse til bekk er i planen på 2 meter. I henhold til KPA er det i Øvrig byggesone er 20 meters byggegrense til vannløp definert som vassdrag. Med tanke på bekkens størrelse og lave naturmessige verdi, jf. Naturmangfoldsrapport og kommunens egne data, vil det etter Bymiljøetatens vurdering være uproblematisk at det søkes om dispensasjon fra avstandskravet på 20 meter. En minsteavstand på 2 meter er derimot svært lite. Disse 2 meterne må derfor holdes intakt med kantvegetasjon, dersom det bare gjelder et kortere strekk/spesifikk punkt. En minsteavstand på 2 meter over lengre strekk kan ikke anbefales.

Vi minner også om at kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares, jf. vannressursloven §11 Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Bekken fører ned til Nesstunvassdraget som ligger på andre siden av Hardangervegen. Det må ikke tilføres forurensning til vassdraget i anleggs- og driftsfase. Dette må sikres ved at det lages bestemmelser om avbøtende tiltak som skal redusere faren for forurensning.

PBE støtter Bymiljøetatens vurdering om at en byggegrense på 2 m fra vassdrag ikke er tilstrekkelig. Byggegrense til vassdrag må sees i sammenheng med fremtidig vannføring i fremtiden gjennom klimapåslag i VA-rammeplan.

2.9 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 VA-etaten før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Tilbakemelding fra VA-etaten og ledningskart legges ved referatet.

Klimaetaten har følgende innspill:

Det går en bekk gjennom planområdet. Forslagsstiller ønsker å avvike fra 20 meters byggegrense til 2 meter på grunn av bekkens størrelse. I Bergen kan vi som konsekvens av klimaendringene forvente en vesentlig økning i episoder med kraftig nedbør- både i intensitet og hyppighet. Dette vil gi mer overvann. Vi kan også forvente at de blir flere og større regnflommer og at mindre bekker får en økning i flomvannføring. Det bør derfor tas høyde for at det tidvis kan bli stor vannføring i bekken og dermed øke byggegrensen fra bekk noe. Som også forslagsstiller påpeker ligger planområdet innenfor aktsomhetssonen for flom for Nestunvassdraget. Ifølge forslagsstiller overlapper ikke planlagt plassering av næringsbygg med aktsomhetssonen for vassdraget. Det er positivt at forslagsstiller vil legge vekt på å minimere inngrep i og ha en sammenhengende grønnstruktur, samt ønsker å ivareta de økologiske korridorene i området. Intakt vegetasjon absorberer overvann ved kraftig regn.

Grønne tak vil også være positivt for overvannshåndteringen, men det er viktig at det da benyttes planter med lav økologisk risiko jf. Fremmedartslisten 2018 for å unngå at plantene ikke spres til omkringliggende vegetasjon og utgjør en trussel mot denne. Planområdet ligger ikke innenfor NVEs registrerte skredfaresoner eller fjellskredsoner. Overflaten i det hellende planområdet består av består tynt eller usammenhengende morenemateriale. Forslagstiller skriver selv at det på grunn av terrengforhold kan være behov for sikringstiltak og at dette vil bli utredet i saken.

PBE støtter Klimaetatens innspill. Tilstrekkelig avstand til bekk vurderes i VA-rammeplan gjennom klimapåslag, og i forhold til tilstrekkelig kantsone med hensyn til naturmangfold. Grønne tak må også sikres i planen.

2.10 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig. PBE anbefaler at renovasjon løses innendørs og skjermes mot Hardangerveien.

2.11 Energi og klima

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

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

Innledende klimagassberegninger er innsendt PBE har noen tilbakemeldinger som må rettes/suppleres før innsendelse til førstegangsbehandling.

Beregningene inkluderer ikke modul B1-B3, en utelukkning må begrunnes, jf. Veileder for klimagassberegninger.

Planområdet består av produktiv skog av særs høy bonitet. Skogen utgjør altså en stor ressurs i lagring av karbon. Det er mangler beregninger for planlagte terrenginngrep. Det planlagte terrenginngrep som omtales fører til mer enn 3 meter avvik fra dagens terreng (ref. veileder for klimagassberegninger), defineres også dette som vesentlig naturinngrep, og skal derfor beregnes for og tydeliggjøres ved å inkluderes som en del av tomtebearbeidelsen, også tilknyttet anleggsarbeid.

Prosjektet bør vise tydeligere til ambisjoner for å redusere klimagassutslippene, jf. § 18.3. Det står beskrevet at bygget planlegges for TEK17-standard, men dette vil gi store utslipp. Henviser til veileder for klimagassberegninger som forklarer hvordan kostnaden ved utslippsreduksjon er lavest dersom man tar avgjørelser for dette eller setter mål i tidligfase.

Rapporten viser blant annet at de største utslippene er tilknyttet energibruk i drift. Her bør det gjøres tiltak for å redusere utslippene betraktelig. Det bør også redegjøres for utslippsreducerende tiltak for transport i drift.

2.12 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.

Innspill fra Bymiljøetaten:

Det aktuelle området er bratt, og en ev. utbygging av området vil medføre store terrenginngrep, slik de foreløpige illustrasjonene også viser. Dette vil ikke være i hht. KPA bestemmelse § 8.2.9 «Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.»

Vegetasjonen langs gang- og sykkelvegen vil bli erstattet med høye murer og skjæringer. Dette vil være svært uheldig for landskapsbildet, og for opplevelsen for de gående og syklende i Hardangerveien.

PBE støtter Bymiljøetatens innspill angående terrenginngrep og viser til tidligere signaler gitt i veiledningsmøte og avvisning av planinitiativ i saksnr. 202129695. Illustrerte løsninger er ikke tilfredsstillende for å imøtekomme krav i KPA2018 § 8.2.9 og terrengtilpasning må derfor løses med mindre skjæringer og murer.

3. Medvirkning

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

4. Rapporter og Utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	VA-etatens nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Naturmangfoldutredning	Forslagsstiller	

Listen omfatter også rapporter som er utarbeidet og rapporter som eventuelt må revideres. Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5. Reguleringsbestemmelser

5.1 Rekkefølgekrav

Gang- og sykkelvei må reguleres og det må gjennom planprosessen vurderes krav til opparbeidelse.

5.2 Utbyggingsavtaler

Krav til utbyggingsavtaler vurderes fortløpende.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

Planavgrensningen bør utvides til å inneholde fylkesvegen slik at reguleringsplankartet inneholder næringsområde og områdereguleringsplan for Sandalsringen Øst med gang- og sykkelveg og fylkesveg.

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

6.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal benyttes på alt planmaterieill:
Fana, gnr.43 bnr.1118 mfl., Hardangervegen

6.3 3D-illustrasjoner

Dersom det er mulig er det ønskelig at det leveres enkle 3D-volumer i filformatene IFC eller OBJ for bruk i Spacemaker. Vi understreker at innsendte 3D-modeller foreløpig kun er til intern saksbehandling, og ikke vil bli brukt offentlig uten godkjenning.

7. Konklusjon

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Økologisk korridor må sikres
- Terreng må bearbeides for å unngå store skjæringer
- Det må sikres tilstrekkelig byggegrense til bekk

8. FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Avklare plangrense	PBE	Før varsling av oppstart
B	Avklare krav om tilfluktsrom	PBE	Gjennomført og ført under avsnitt 2.7.

8.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Ansvarlig	Frist	Krav/veiledning
Kunngjøring planoppstart	Forslagsstiller	6 md. etter oppstartsmøtet	Veileder private planforslag
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	Veileder private planforslag
Arbeidsmøter	Forslagsstiller bestiller	Etter behov	Veileder private planforslag Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	Plan- og bygningsetaten	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

8.3 Dialog

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

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnla** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](https://www.infoland.no).
- 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** 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](#).

Ved spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 40814970, eller e-post Orjan.Furnes@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2022/20741.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Ørjan Olsen Furnes
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Se-Arkitektur As, Fantoftvegen 42, 5072 BERGEN

Vedlegg:
Kart VA-ledninger