



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2022/23057-15
Saksbehandler: Ingrid Grøteide Polden
Dato: 17.02.2023

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad, Gnr. 12, Bnr. 264 mfl., Fantoftvegen, Planinitiativ

Møtedato: 17.01.2023

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Fveg 6 AS
v/ Stig Eide

Plankonsulent: SE-ARKITEKTUR AS
v/ Stig Eide, Gro Borkner & Espen Helgeland

Kommunen: Ingrid Grøteide Polden, Byplan
(møteleder/saksbehandler)
Ingebjørg Lithun Norang, Byplan
Sigrid Halldorsson, Byplan
Celine Blanc, Byarkitekten
Åge Vallestad, Byarkitekten
Rigmor Huus, Byantikvaren
Endre Steen Nilsen, Byantikvaren

1. Forslagsstillers planinitiativ

Forslagstiller ønsker å legge til rette for å etablere næring og forretning på eiendommen, og eventuelt bolig.

Tilbakemelding fra byplan; illustrasjonsplaner skal ikke forvise hvordan tenkt situasjon skal være. Viser til illustrasjoner med og uten snuhammer.

2. Premisser for planarbeidet

2.1 Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2018 (KPA18) er foreslått planområde avsatt til byfortettingssone BY (sone 2) og grønnsstruktur G. Området er avsatt til boligområde i KDP Landås, planID 9730000 (vedtatt i 1996).

Planområdet er omfattet av hensynssoner:

- Hensynssone kulturmiljø H570_3 - Fantoftåsen, viser til vedlegg i KPA18
- Hensynssone kulturmiljø H570_4 - Historisk veifar

- H410_1 – Konesjonsområde fjernvarme
- H210_3 – Veistøy, rød sone
- H220_3 – Veistøy, gul sone
- H390_2 - Gul sone for luftkvalitet
- Det er en turtrase i øst i Vilhelm Bjerknes veg som kobler Slettebakken og Fantoft
- Deler av eiendommen er registrert med bratt helning
- Registrert som aktsomhetsområde Byjordområde. Må undersøkes. Byjordsområdet er det området av byen hvor det er stor sannsynlighet for at jorda er forurenset
- H140 – Frisiktzone

Det pågår planarbeid i nærområdet:

- PlanID 66280000, Fantoftvegen
- PlanID 63100000, Storetveitvegen, sykkelanlegg
- PlanID 70780000, Storetveit Ungdomsskole

Planforslaget skal bygge opp under overordnede mål.

Bergen kommune har lagt ut Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030 på [offentlig høring](#) der merknadsfristen var 19.09.2022.

[Naturstrategi for Bergen](#) har vært på høring.

2.2 Historikk

Det er avholdt et veiledningsmøte 29.03.2022, saksnummer 202202892 og PLAN-2022/20682 (referatet er vedlagt). Plan- og bygningsetaten har byttet sakssystem når veiledningsmøtet saken var pågående, derav finnes det to saksnummer på denne.

Før har eiendommen tidligere inngått i pågående planarbeidet for, *Fana/Årstad, Gnr. 12 Bnr. 363, Fantoftvegen*, planID 66280000. Det kom frem i det planarbeidet at det er mange kulturminneinteresser i området og at eneboligen i Fantoftvegen 6 må bevares. Det går også frem fra høringsinstanser at krav til bokvalitet veier tyngre enn høy utnyttning og at det må legges til rette for sosial bærekraft. Byantikvaren uttalte seg at eneboligen på gnr/bnr 12/264 må bevares og det fremgår i saksgangen at eneboligen med hageanlegget representerer et selvstendig bidrag til Bergens arkitekturhistorie, og med klare likhetstrekk med 1930 – årenes såkalte bergensskole av arkitekter. Planmyndighetene har uttalt at planarbeidet inngår i hensynssone kulturmiljø og det må tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljø jf. KPA18. Dette innebærer at ny bebyggelse i det aktuelle planområdet er stedstilpasset nabobebyggelse og landskap, da med tanke på materialbruk, volum, viktige siktlinjer og byggehøyder.

Føring og hensyn som er vektlagt i planarbeidet for *Fana/Årstad, Gnr. 12 Bnr. 363, Fantoftvegen*, planID 66280000, vil også gjelde for et eventuelt planarbeid for bnr. 264. I dette tilfellet må en spesielt se til eneboligen som er på eiendommen.

Byantikvaren har også uttalt seg i forbindelse med et veiledningsmøte for gnr. 12, bnr. 77 mfl., Øvre Fantoftåsen (saksnr. 202131510) avholdt i februar 2022. I uttalen går det frem at det er flere kjente bergensarkitekter som er representert i dette området og det er viktig å ivareta alle aspektene med hensynssonen, bebyggelse og hageanlegg. Det kommer også frem i den saken at Byantikvaren ikke kan anbefale et konsept som innebærer rivning av eksisterende bebyggelse.

Det ble etter avholdt veiledningsmøte for Fantoftvegen 6 sendt inn planinitiativ. Byplan kunne ikke anbefale oppstart av det som var kommet inn, og det ble deretter et dialogmøte (ref. dokument 9 og 10). Etter krav om betydelig bearbeiding av innsendt planinitiativ ble det konkludert at «*Planoppstart kan anbefales. Tilpassing til kulturmiljø, skala og terreng må bearbeides ytterligere. Det må vises at avkjørsel, renovasjon og varelevering kan løses tilfredsstillende*» (ref. dokument 11 og 12).

2.3 Mottatte forhåndsuttalelser

Det er mottatt forhåndsuttalelser fra følgende:

- Byantikvaren
- Byarkitekten
- Bymiljøetaten
- Bergen vann
- Klimaetaten
- Barn og unges representant

Byplan informerer om at mottatte forhåndsuttalelser fra høringsparter må gjennomgås. De kan finnes gjennom Bergen kommunes saksinnsyn på saksnummer PLAN-2022/23057, men blir også vedlagt dette referatet.

2.4 Arealformål

Foreslått planområde er avsatt til byfortettingssone BY (sone 2) og grønnstruktur G. Planområdet er tenkt opparbeidet todelt der eksisterende bolig med hageanlegg blir regulert til publikumsrettet virksomhet og grøntstruktur, mens resterende blir kontor. Byplan informerer om at det innenfor planområdet må reguleres for veg, gang- og sykkelveg samt kommunalteknisk anlegg.

Foreslått formål er:

- Kontorformål
- Publikumsrettet virksomhet
- Bolig

Byplan informerer om at det må i tillegg reguleres for disse formålene:

- Grønnstruktur
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Bymiljøetaten informerer i uttalen at arealet som er avsatt til grønnstruktur i KPA18, må reguleres videre som grønnstruktur i planen.

Byplan informerer om at formål med både kontor og bolig trolig ikke vil la seg gjennomføre på grunnlag av begrensningene eiendommen har. Det må sees på kun et av formålene. Her blir det også viktig vedrørende hva utredningene for hva en kan anlegge ved/nært nettstasjon.

2.5 Kulturminner og kulturmiljø

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

I KPA18 er området omfattet av hensynssone kulturmiljø H570. Av KPA18 § 35.5 fremgår det at:

Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret area/bruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene. Utfyllende retningslinjer til de enkelte hensynssonene fremgår av «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø».

I vedlegg 4 til KPA 2018 - Utfyllende informasjon til hensynssone bevaring kulturmiljø, er eneboligen på eiendommen betegnet som en kulturhistorisk perle. Det går også frem at bygninger, anlegg eller miljø som har særskilt kulturhistorisk verdi skal bevares og tillates ikke revet jf. KPA18 § 12 (2).

Kulturmiljøplan, vedtatt desember 2021, Fantoftåsen er delområde 10;

Området er preget av enhetlig terrengtilpasset bebyggelsesstruktur lineært langs veier som rekkehus langs Storetveitvatnet, og som eneboliger mot Slettebakken og på neset i Tveitevannet. Området kjennetegnes av bygninger med arkitektur av høy kvalitet, og god materialbruk.

- Eksisterende bygninger, med fasader, historiske bygningsdetaljer, materialbruk, farger, volum og hage må bevares.
- Eksisterende bygningsvolumer, struktur og skala må legges til grunn ved eventuelle nye tiltak innenfor sonen. Materialbruk i området skal videreføres.
- I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

I veiledningsmøtet går det frem at Byantikvaren uttalte seg til en tidligere plansak som på det tidspunktet hadde eiendommen inne i planarbeidet (plan-ID 66280000). I uttalen går det frem at *«eneboligen på gnr/bnr 12/264 må bevares og det fremgår i saksgangen at eneboligen med hageanlegget representerer et selvstendig bidrag til Bergens arkitekturhistorie, og med klare likhetstrekk med 1930 – årenes såkalte bergensskole av arkitekter».*

Byplan viser til veiledningsmøtereferatet der det fremgår at *«planmyndighetene har uttalt at planarbeidet inngår i hensynssone kulturmiljø og det må tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljø jf. KP2018. Dette innebærer at ny bebyggelse i det aktuelle planområdet er stedstilpasset nabobebyggelse og landskap, da med tanke på materialbruk, volum, viktige siktlinjer og byggehøyder».*

Byantikvaren informerer i uttalen til oppstartsmøtet, samt i møtet, at alternativene som er presentert tilpasser seg ikke til hensynssonen for kulturmiljø. Fantoftvegen danner det naturlige skillet mellom den lavere bebyggelsen på den ene siden og blokkbebyggelsen på den andre siden. Om det skal bygges noe i planområdet anbefaler Byantikvaren en skånsom

«eplehagefortetting» tilpasset eksisterende bebyggelse i skala, volum, materialbruk og byggehøyde. Byantikvaren informerte i møtet om at tenkt bebyggelse vil forringe kulturmiljøet og at en må jobbe med typologien som er i hensynssonen og betydelig bearbeide prosjektet. Bygningene i hensynssonen som skal være førende for utformingen og bygningsstrategien i planområdet.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling. Veileder til kulturminnedokumentasjon er under revisjon, og nå vektlegges det å redegjøre for hva som er konsekvensene av utbyggingen. Fotavtrykk og volum er sentralt, interiør mindre viktig fokusområde.

2.5.1 Historisk veifar og postveg

Den Stavangerske postveg går parallelt med planområdet i Øvre Fantoftåsen. Postveier er kulturminner av nasjonal verdi/betydning, og de er del av første generasjon offentlig vegnett som har bundet landet sammen (Kulturmiljøplanen for Bergen kommune, s. 81). Det går også et historisk veifar (Fantoft - Fjøsanger) med hensynssone H570 i KPA gjennom planområdet, som i dag blir brukt som en gang og sykkelveg, fra Fantoftvegen til Øvre Fantoftåsen.

Hensynssonen skal oppfattes som et varsel om nærmere undersøkelser for å vurdere tiltaks innvirkning på kulturminneverdiene.

Følgende føringer gjelder for historiske veifar:

- SVV (Statens vegvesen) skal høres i saker som angår postveiene.
- Strukturer som forstøtningsmurer, kulverter og broer bør bevares.

2.5.2 Mur

Det er en mur som strekker seg langs eiendommen fra nord og ned til eiendommen i sør (gnr/bnr 12/265). Forslagsstiller opplyser om at deler av muren er fra 1976 mens store deler av den er fra 1930-tallet og at muren skifter karakter ved stein i bakkant av garasjen. Byplan ser på muren som viktig og at det må ses på hvordan den skal bevares.

Det vises også til punktet over vedrørende mur i forbindelse med historisk veifar.

2.6 **Terrenginngrep, massebalanse og fjernvirkning**

2.6.1 Terrenginngrep

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Bymiljøetaten informerer om i uttalen at «*deler av planområdet er en bratt skråning og illustrasjoner og plantegninger av utbygging av området vil medføre store terrenginngrep, og vil ikke kunne oppfylle KPA bestemmelse § 8.2.9 «Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer»*». Byplan informerer om at dette må utredes. Ved at planområdet er innenfor H570, må en se på hvordan terrenget i resten av dette området er bearbeidet. Det er byggingen som må tilpasses kulturmiljøet og topografien i landskapet, og ikke omvendt.

2.6.2 Massebalanse

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

Ved bruk av tilførte masser må disse massene være rene, og ikke kontaminert av fremmede skadelige arter jf. Fremmedartslisten 2018 til Artsdatabanken. Dette for å unngå spredning av fremmede arter til området, se Forskrift om fremmede organismer, kap. V.

2.6.3 Fjernvirkning

Det må jobbes med hvordan fjernvirkningen blir og hvordan denne kan tilpasse seg til kulturmiljøet.

2.7 **Byform og arkitektur**

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

Eksisterende bygg med hageanlegg skal bevares.

I uttalen til Byantikvaren går det frem at *«en ser at det er gjort et forsøk for å bearbeide volumene for å få til en bedre tilpasning til omgivelsene, og bla. forhold til eksisterende bolig i nord. Vi mener imidlertid at bygningsvolumene og plassering av bebyggelsen i terreng må bearbeides, noe som vil kreve en reduksjon av BRA»*. Byarkitekten anbefaler å ta utgangspunkt i alternativ 1 for bearbeiding av planforslaget. Terrengbehandling, artikulering av volumene, takform, og arkitektonisk uttrykk vil være tema for diskusjon. Videre går det frem i uttalen at terreng og vegetasjon mot Fantoftvegen bør bevares/reetableres som en del av et grønndrag som strekker seg langs Fantoftvegen mot Storetveitmarken. Bygningen skal derfor være tilbaketrukket fra Fantoftvegen. Det å etablere et bygningsvolum mot Fantoftvegen over renovasjon og varetilkomst er derfor ikke en tilfredsstillende løsning (se uttale for illustrasjoner). Terrengutforming, mur og trapp fra hagen til eksisterende hus må også bearbeides.

Byarkitekten og byantikvaren er usikker på om det er mulig å få til det romprogrammet som forslagstiller tenker. Det må ses på hva volum som er i kulturmiljøet hvordan de plasseres i terrenget. Det må ikke tenkes som en frimerkeplan.

2.7.1 Farge- og materialbruk

Det må jobbes med fargesetting og materialbruk, hvor en må se til kulturmiljøet og det eksisterende bygget på eiendommen jf. KPA18 § 12 (2).

Byantikvaren gjorde oppmerksom på viktigheten av å sikre kvaliteter i eksempelvis formingsveileder i tillegg til reguleringsbestemmelser og plankart i møtet. Byarkitekten har laget en [mal for formingsveileder](#).

2.7.2 Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen skal hensynta kulturmiljøet og tilpasse plassering, form og volum etter kulturmiljøet jf. KPA18 § 12 (2).

2.7.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

Planområdet ligger i hensynssone for kulturmiljø. Det må derav jobbes med tilpassing til hensynssonen og ikke byggene som er i sentrumsområdet på Fantoft (Fantoftvegen 14p og Fantoftvegen 16).

2.7.4 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger og byrom skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

Forslagsstiller opplyste om at de ønsker å åpne opp eksisterende hage for offentligheten, opp mot Øvre Fantoftåsen.

Byplan påpekte viktigheten av å ha luft rundt bygget. Forslagsstiller etterspør gode eksempler. Byantikvaren uttalte at når kulturminnedokumentasjonen er utarbeidet, kan dette tas i et arbeidsmøte.

I planinitiativet legges det opp til en møteplass i sør, BME er positiv til dette. De uttaler at det må jobbes med en aktiv fasade som inviterer til kantine/spisested, som kan bidra til å generere aktivitet på utearealet, men uteservering er ikke et tilstrekkelig offentlig tilbud i byrommet.

Byplan informerer om at en må undersøke hvordan en nettstasjon/trafo kan omgås i et byrom eller ved innlemming i bygningsmasse.

BME informerer videre i uttalen om at «arealet (o_AVG01, gnr. 12. bnr. 265/372) må gis et allsidig program som tillater bruk utover åpningstider for kommersielle tilbud. Byrom og grønnstruktur skal tilrettelegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann, jf. KPA § 8.2.8. Det bør fokuseres på gode kantsoner mellom bygg og gate/byrom. Utendørs møblering bør ha en variasjon som inviterer til ulik bruk, gjerne i kombinasjon med lek. Materialer skal ha lang levetid og i størst mulig grad være naturlige. Videre må krav til universell utforming etter plan- og bygningsloven ivaretas. Utformingen av arealet skal ses i sammenheng med omkringliggende eiendommer og byrom. Også Fantoftvegen, mot Storetveitmarken i vest, er en viktig ferdselsåre som må ivaretas i planleggingen. Fotgjengerareal må ha tilstrekkelig bredde og uteareal langs byggets fasade mot gater bør være sammenhengende».

I uttalen til BME den 07.07.2022 går det frem at «for å oppnå et positivt uteareal foran bygget må det vurderes alternativ plassering av eksisterende trafo. Et alternativ kan være å inkorporere trafoen i bygningsmassen». Byplan informerer om at dette må jobbes med, og det er viktig at en legger til rette for god utforming av byrom.

2.8 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Det går frem av planinitiativet at en ønsker å se på muligheten for boligformål i tillegg til kontor, næring og publikumsrettet virksomhet. Byplan informerer om at Fantoft er under de 10 levekårsområdene der en skal tilrettelegge for gode bokkvaliteter med en høy kvadratmeter jf. KPA18. Det er derav ikke egnet for boligformål med lav m² i dette området.

Byantikvaren og byarkitekten informerer om at området er et sterkt kulturmiljø og arkitekturen i hensynssonen viser hvordan bebyggelsen og landskapet snakker sammen.

2.9 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.

Byplan viser til Bymiljøetatens uttale.

Byarkitekten var tydelig i møtet med at en må jobbe med å få en sammenheng mellom grønnstrukturen ned mot Storetveitsmarken. Dette fører til en tilbakeføring av et viktig grønndrag som en forlengelse av parken opp mot Fantoft som må bevares. Det vises videre til uttalen der dette også kommer frem.

2.9.1 Trær

Det vises til § 10.6 om bytrær i KPA18. Innenfor planområdet er det store trær, og de har en viktig økologisk verdi. Trærne bidrar til å bevare det biologiske mangfoldet og med viktige økosystemtjenester. De fungerer også trivselsskapende og gir et positivt estetisk innslag i et ellers bebygd boligområde. Området må kartlegges for store, bevaringsverdige trær, slik at det kan tas hensyn til disse i videre planarbeid. Store, gamle trær må ivaretas.

Byarkitekten spurte om eksisterende trær i området var kartlagt. Forslagsstiller svarte nei, men at det er to trær i området i dag.

Byarkitekten anbefalte å kartlegge kvaliteter i området, redegjøre for det, i et underlag til neste møte. Plankonsulent svarte at det vil gjøres som en del av kulturminnedokumentasjonen.

Byantikvaren tipset om å se på kulturhistorisk hagerapport for plansak Mulebanen.

2.9.2 Fremmede arter

Planområdet består av et gammelt hageanlegg, og det er stor fare for funn av fremmede arter. Fremmede arter må kartlegges og håndteres i henhold til riktig metodikk, jf. Forskrift om fremmede organismer.

Artsdatabankens artskart viser at fremmedarten kurvpil, med svært høy risiko for spredning, har et influensområde som omfatter planområdet.

2.9.3 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Artsdatabankens artskart viser at planområdet inngår i influensområdet til følgende rødlistede arter:

- Fiskemåke (truet, VU)
- Hønsehauk (truet, VU)
- Grønnfink (truet, VU)
- Vipe (truet, CR)
- Lundgjøkhumble (truet, VU)
- Mesterrot (NT)

2.10 Samferdsel

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

Trafikksikkerheten må ivaretas i anleggsfasen. Det må komme frem hvordan en skal ivareta barne- og skoleveg under anleggsfasen.

Vesentlige deler av den kommunale veien har smal kjørebane som mangler fortau for myke trafikanter og møteplasser for biler. I dag slutter fortauet på Øvre Fantoftåsen rett nord for plangrensen (Figur 1).

Det må i planarbeidet settes av nok bredde til fortau for myke trafikanter langs de kommunale veiene i området. Det gjøres også oppmerksom på behov for etablering av annen veigrunn/grøftearealer for å etablere belsningsanlegg.

Planområdet overlapper med plan i prosess 66280000 Fantoftvegen og 63100000 Storetveitvegen sykkelanlegg. Planen må samkjøres med disse for å sikre gode koblinger og løsninger for gange og sykkel.

Bymiljøetaten mener videre at det gjennom planarbeid bør komme forslag til tilrettelegging for myke trafikanter fra nord, og at planområdet derfor utvides til å inkludere arealer nordover for å etablere manglende løsninger for gang- og sykkeltilbud (Figur 1).

Ut over dette bør det gjøres en grundig vurdering av trafikale forhold og behov for utbedring av eksisterende veinett/gang- og sykkelnett i området for å avklare den endelige planavgrensningen.



Figur 1. Røde ringer markerer slutt på fortau langs Øvre Fantoftåsen nord for planområdet.

Plankonsulent stilte spørsmål ved om utbedret fortau i vest, øst i planområdet, skal utbedres. Byplan svarte at det ikke synes å være et behov for det i dag, men viste til uttalene fra BME.

Forslagsstiller stilte spørsmål ved hva BME mener med at fortauet nordover må forlenges. Byplan viste til at det eventuelt må drøftes med BME i et seinere møte for å få til en god kobling og avgrensning.

Plankonsulent uttalte at å sikre et krysningspunkt kanskje er innenfor rimelighetens grenser. Plankonsulent spurte om det vil bli stilt krav om trafikkanalyse, byplan svarte at det vil avklares med BME.

2.10.1 Avkjørsel

Omsøkt eiendom er bygget ut med enebolig og garasje, og har adkomst fra kommunal veg Øvre Fantoftåsen. I planinitiativet legges det opp til en endret løsning der avkjørsel går ut i Fantoftvegen. Byplan kan ikke anbefale tenkt løsning for avkjørsel og parkeringsanlegg. Utformingen vil gå over fortau og den ender i et allerede X-kryss der det er kommunal kjøreveg og en gang- og sykkelveg som krysser. En har ikke friskt til de som kommer fra gang- og sykkelvegen som er parallelt med tenkt avkjørsel og dette vil skape en trafikkfarlig situasjon. Byplan viser også til uttalen fra BME.

BME uttaler at «i tilgjengelige plandokumenter mangler det avklaring på at ny avkjørsel til ny bebyggelse blir utformet i henhold til gjeldende krav i håndbok N100 og V121. Både plassering og geometrisk utforming av avkjørsel betyr mye for trafiksikkerhet. Avkjørselen skal utformes utfra dimensjonerende kjøretøy og kjøremåte».

2.10.2 Parkering

Det skal legges til rette for HC-parkering innenfor kravene. Utover dette er det kort vei til kollektivtilbud, noe som taler for å legge seg på en lav parkeringsandel.

2.10.3 Sykkel

Det vedtatte sykkelnett går både langs Fantoftvegen vest i planområdet, og langs det historiske veifaret på Øvre Fantoftåsen nord i planområdet.

Sykelnettet langs historisk veifar fortsetter nordover opp Øvre Fantoftåsen og videre inn på Vilhelm Bjerknes vei.

2.11 Renovasjon og varelevering

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Det skal redegjøres for avfallshåndtering der en viser til trafiksikker hentesituasjon fortrinnsvis uten rygging. Dette er særs viktig da det er skolevei og et område hvor mennesker ferdes til enhver tid. Aktuelt areal ligger ved gang- og oppholdsarealer. Store biler har større blindsoner enn personbiler.

Byplan viser til informasjonen i kapittelet om Samferdsel, vedrørende avkjørselen der den også skal brukes for renovasjon og varelevering. Byplan kan ikke se at den lar seg gjennomføre mtp. trafiksikkerheten.

I sin uttale viser bymiljøetaten til at «Renovasjon i området er krevende, og det er ønskelig å bruke så lite areal som mulig til renovasjonsløsninger og -kjøretøy. Det oppfordres derfor til å

se på felles løsninger med andre i området, for eksempel SAMMEN som har etablert et moderne anlegg med stor kapasitet for Fantoft studentby».

Forslag til renovasjonsløsning bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Om det ikke skal reguleres boligformål på eiendommen, skal det foreligge en forenklet RTP der foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan og det må oppgis type løsning, type renovasjonsbil, hentefrekvens og sporingskurver.

Om det vurderes kombinasjonsbygg skal det redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder og bestemmelsene i KPA18. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

2.11.1 Varelevering

Forslagsstiller spurte om Bergen kommune vil tillate varelevering slik det er gjort nord for Fantoft stasjon. Kan dette plasseres ved hageanlegget i sør, der det er garasje i dag.

Byplan informerte at BME krever at en skal tilrettelegge for varelevering og renovasjon innenfor sin eiendom. Byplan informerte om at det er mange myke trafikanter i området til enhver tid mtp på at fortau på eiendommen er tilkomst til bybanestoppet. Bergen kommune har en mobilitetstrategi der transportpyramiden setter gående øverst på prioritering. Det må undersøkes videre hvordan en kan utrette trafikksikre løsninger.

Byplan gjør oppmerksom på at ved varelevering er det mottaker av varer som har ansvar for at arbeidsmiljølovens (aml) krav til fullt forsvarlig arbeidsmiljø blir oppfylt for leverandør. Derom en leverandør opplever risiko forbundet med leveranse, for eksempel risiko for skade på mennesker, kan denne i verste fall nekte å levere varer.

Byplan informerer om at renovasjon og varelevering må vurderes videre i planarbeidet og i dialog med byplan og vegmyndighetene for å sikre en trafikksikker løsning.

2.12 3Barn og unge

2.12.1 Skole og barnehage

Om det blir aktuelt med boligformål skal skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Årstad bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Årstad bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning, de mangler rundt 58 plasser.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

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

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016.

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/barnehagebruksplan-for-bergen-20222035>

2.12.2 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 barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

2.12.3 Sti

Det er en sti på eiendommen som viser at det er hyppig bruk. Ved befaringsobserverte byplan at den var brukt av barn og unge. Det må dokumenteres bruken av den og hvordan denne blir bevart eller hvilke avbøtende tiltak som blir gjort. Forslagstiller informerte i møtet at stien går gjennom et privat hageanlegg. Stien er etablert og nylig brukt av anleggsarbeidere som har disponert eiendommen som brakkerigg ved bygging av Fantoft Stasjon.

2.13 **Levekår og folkehelse**

Fantoft er innenfor levekårszone bandt de 10 sonene med høyest barneutflytting. Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår jf. KPA § 7.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene jf. KPA § 15.

2.14 **Risiko og sårbarhet**

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

2.14.1 Nettstasjon (Trafo)

Det må utredes hvordan nettstasjon vil påvirke miljøet og eiendommen for hva som kan reguleres innenfor området. Forslagsstiller informerte at man ønsker at nettstasjonen skal flyttes.

Se også byrom og møteplasser, kap. 2.7.4.

2.15 **Energi og klima**

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

2.15.1 Klimagassberegning

Det kommer frem i klimagassberegningen at tiltaket vil kreve terrenginngrep, men det kommer ikke frem om dette ligger til grunn i beregningene. Det må også komme frem hvor mye tomtebearbeiding det vil bli i videre klimagassberegning.

Det kommer ikke frem hvilket energiscenario som er lagt til grunn i beregningene. Hva er brukt i de innledende beregningene?

Er det scenario 1 fra NS 3720? Vi har dette som krav i veilederen.

Utslippene til energibruk er store. Det må i dette planarbeidet jobbes med hvordan det kan minimeres og det må sikres gjennom planen.

2.15.2 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

2.16 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart legges ved referatet.

Plankonsulent lurte på om det er mulig å få sosi-format av VA-kartet. Byplan vil forhøre seg med Bergen Vann.

3. Medvirkning

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

Plan- og bygningsetaten stiller krav jf. PBL § 5-1 om at medvirkning og nabomøter skal gjennomføres slik at beboere (også barn og unge) i nabolaget blir hørt. Barn og unges medvirkning er viktig. Medvirkning kan skje gjennom en kartlegging av barns bruk av området, gjerne i regi av barneskole og/eller barnehage.

4. Rapporter og utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse Error! Hyperlink reference not valid.
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon Om ikke boligformål, skal det foreligge en forenklet RTP, se kapittel for renovasjon og varelevering.
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Naturmangfoldsrapport	Forslagstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Støyrapport	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Mobilitetsanalyse	Forslagstiller	Kommunens kravspesifikasjon

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

Byplan skal høre med klimagruppen om det foreligger gode eksempler på klimagassberegninger, dette ønsker plankonsulenten tilsendt om mulig.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

I planinitiativet er det konkludert med at det ikke er behov for konsekvensutredning jf. forskrift

om konsekvensutredning §§ 6-8.

Byplan stiller spørsmål vedrørende vurderingen som er gjort, og at det ikke er gjort vurdering i forhold til kulturmiljøet, og om tiltaket faller under forskriften § 8 første ledd, viser til § 10 tredje ledd bokstav b;

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder er særlig viktige for friluftsliv.

Det må utdypes nærmere om tiltaket faller under dette punktet i forskriften, eller andre punkt i forskriften i forhold til kulturmiljø. Forholdene må redegjøres for før varsel om oppstart.

Plankonsulent informerte i møtet at det vil bli sendt inn en oppdatert konsekvensutredning.

Etterord: Byplan har mottatt denne (dok. 16) og har vurdert at KU vurderingen er tilstrekkelig.

5. Reguleringsbestemmelser

Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav og/eller utbyggingsavtaler.

Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, jf. § 4.2 i KPA 2018.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning og kartgrunnlag

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

Planavgrensningen må endres før varsel om oppstart av plan. Ved kontroll av sosifilen har Plan- og bygningsetaten disse merknadene:

Forslag til plangrensen ser ut til å følge linjer som ligg i verkelegheita (fortauskant). Et par plasser følger grensa eigedomsgrense og eksisterande plangrense.

Hensyn: Øyer og hull fra eldre planer

Tiltak: Ta med områder eller følg eksisterande plangrense. Ser helst at en unngår å fragmentere eldre planverk.

Hensyn: Frisiktlinjer i dette forslaget

Tiltak: Må ta med nok areal til å dekke kravet for frisiktlinjer.

Hensyn: Frisiktsone/linje fra eldre planer.

Tiltak: Må ivaretas dersom de enda er relevante.

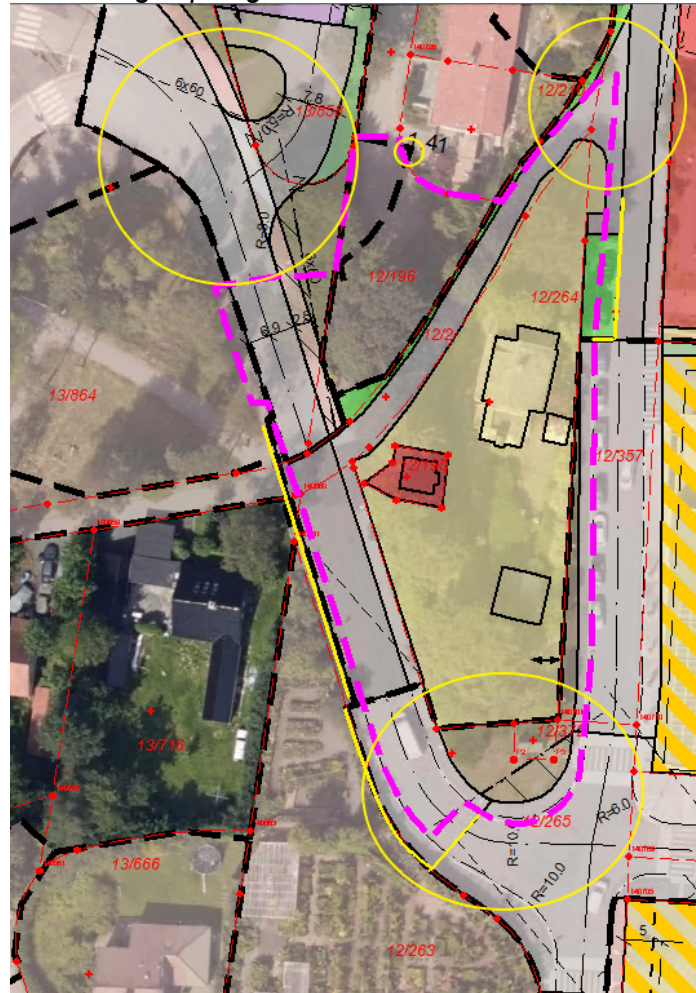
Hensyn: Naboområde samsvarer ikke mellom plan og hva som er utført.

Tiltak: Rydde i situasjon hvor plan ikke følger virkeligheten. Spesielt viktig om det er noko areal som skal bli offentlige eller overtas av kommune.

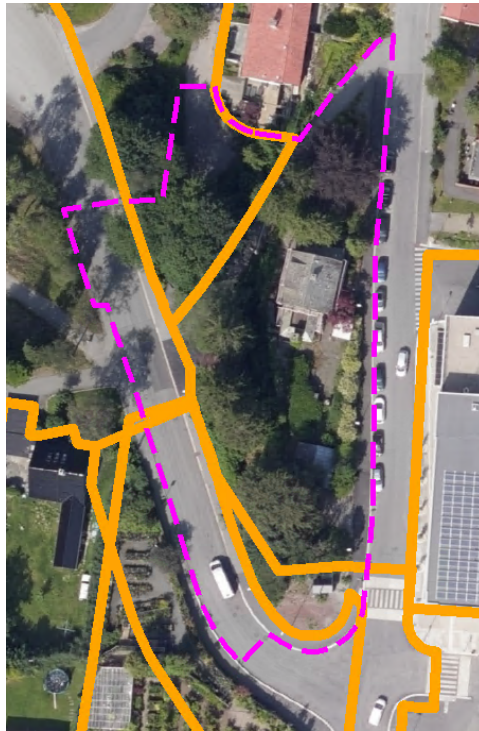
Hensyn: Valg av grense

Tiltak: Se hensyn om øyer. Eksempel: Følg eksisterende planavgrensning mot sør-sørvest.

Konfliktområder markert med gult på figur under.



Vær obs. på flere planer under prosess i området.



6.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieell:

Årstad. Gnr. 12, Bnr. 264 mfl., Fantoftvegen

6.3 Eiendomsforhold

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

6.4 3D – modell

Byplan jobber med kravspesifikasjonen til Bergen kommune for å endre den til å få 3D leveranse inn i plansaker. Den er per dags dato ikke endret til å kreve dette, men det vil bli endret innen kort tid. Derav ønsker vi å få dette tilsendt.

Kravspesifikasjon 3D leveranse – planforslag

Filformat: DWG og IFC-fil med 3D volum (georeferert).

Koordinatsystem UTM 32. Dersom den ligger på null-koordinaten må offset-punkt og offset-koordinater oppgis. Vis gjerne i kartutsnitt.

Units: meter (ikke millimeter)

Filen skal kun inkludere bygg og terreng på tomten, ikke omkringliggende landskap og nabobebyggelse. Dette fordi den skal settes inn i kommunens eksisterende 3D-modell.



Figur 2: Eksempel på ønsket visning av arealbruk i modellen.

Bygg som er tegnet med komplekse/detaljerte fasader kan helst slås sammen til ett objekt per bygg (evt. per etasje) i DWG-filen. Eksempelvis bygg med detaljert utforming, som Tapperibygget i bildet over (blått bygg). Dette gjør det enklere å fargelegge bygget i forhold til arealbruk.

7. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Tilpassing til kulturmiljø, skala og terreng må bearbeides ytterligere. Tålegrense og handlingsrom er viktige begreper.
- Det må vises at avkjørsel, renovasjon og varelevering kan løses tilfredsstillende.

8. Fremdrift – videre saksgang

8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Oppdatering av plangrense	Konsulent	Før varsel om oppstart
B	Byplan stiller spørsmål vedrørende vurderingen som er gjort, og om tiltaket faller under forskriften § 10 tredje ledd bokstav b. Det må utdypes nærmere om tiltaket faller under dette punktet i forskriften og forholdene må redegjøres for, før varsel om oppstart.	Konsulent	Før varsel om oppstart

8.2 Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet.

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

Forslagstiller ytret ønske om i møtet om en god prosess der en har arbeidsmøter og befaringsplanområdene.

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 plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).

Saksbehandler kontaktes på telefon 40812513, eller e-post
Ingrid.Polden@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2022/23057.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Ingrid Grøteide Polden

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Fveg 6 AS, c/o Stig Eide, Nordåsvegen 91, 5235 Rådal

Vedlegg:
Kart VA-ledninger
Referat fra veiledningsmøte 29.03.2022

Uttale vedlagt fra:
Bergen vann
Bymiljøetaten
Bymiljøetaten 07.07.2022
Klimaetaten
Byantikvaren
Byarkitekten