



BERGEN
KOMMUNE

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

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref.

Emnekode

Dato

**Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid
FYLLINGSDALEN, GNR. 25, BNR. 230 M.FL., VESTLUNDVEIEN,
REGULERINGSPLAN, AREALPLAN-ID 71120000**

Møtedato: 03.06.2022

Møtedeltakere

- Forslagsstiller:** Stiftelsen Betanien/Vestbo BBL
v/Terje Trengereid, Jørgen Pedersen, Ketil Ragnhildstveit
- Plankonsulent:** SE Arkitektur AS
v/Gro Borkner, Stig Eide, Espen Helgeland
- Kommunen:** Tommi Wiik, byplan (møteleder/saksbehandler)
Stine Liland, byplan
Linn Kopperdal, byplan
Caroline Lygren, byplan
Marianne Grytten, byplan
- Andre:** Endre Buanes, Barn og unges representant
Hilde Marie Mjøs Karlsen, Miljørettet Helsevern
Celine Blanc, Byarkitekten
Tina Larsen, Byarkitekten
Elisabeth S. Sørheim, Klimaetaten
Kristin Engesæt Gjøen, Seksjon for forvaltning, tilsyn og administrasjon (FTA)
-

1. FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

Intensjonen med planinitiativet er å detaljregulere Stiftelsen Betanien Bergen sine eiendommer i Vestlundveien for å sikre gode rammebetingelsene for drift og videreutvikling i tråd med stiftelsens formål. Det er inngått et samarbeid med boligbyggerlaget Vestbo for sammen å utvikle et nytenkende innovativt forbildeprosjekt i sosial bærekraft.

Visjonen for planarbeidet er å imøtekomme kommunens behov for økt boligførsel og skape et mangfoldig bærekraftig nabolag hvor mennesket er i fokus. Det skal sikres boliger til alle fra småbarnsfamilien til de eldste i omsorgsboliger og på sykehjem. Et variert og fremtidsrettet tilbud uavhengig av funksjonsnivå og økonomi med nærtilbud som inviterer til delekultur, fysisk aktivitet og en aktiv samfunnsdeltagelse. Det legges til grunn et ønske om å bidra til å imøtekomme det nasjonale ønsket om utviklingen av det bærekraftige velferdssamfunn hvor sosiale forhold i større grad prioriteres.

Stiftelsens eiendommer inngår i dag som et viktig bidrag til Bergen kommunes helhetlige helse- og omsorgstilbud. Det drives i dag sykehjem, omsorgsboliger, barnehage, utdanning, sykehus DPS, rehabilitering og dagtilbud innenfor området. Bergen kommune er en viktig bruker av området og det er inngått en intensjonsavtale for tilrettelegging av 120 sykehjemsplasser totalt (eksisterende og nye), og 30 nye omsorgsboliger innenfor området. Det er videre fremmet et ønske om å videreføre eksisterende tilbud og tjenester. Eiendommene i Vestlundvegen har i dag et oppgraderingsbehov og nye muligheter for omdisponeringer i etablert bygningsmasse og potensial for videre utvikling må vurderes. Styret i Stiftelsen Betanien Bergen har lagt føringer for at et nytt sykehjem skal ligge nord for eksisterende Vestlundveien 23B.

Det forespeiles at eksisterende bebyggelse i planområdets sørlige del rives og erstattes med nytt. I midtre del videreføres eksisterende institusjonsbebyggelse og det er ønskelig med etablering av ny bebyggelse i planområdets nordlige del. Eksisterende enebolig i planområdets nord-vestlige område tas inn i ny reguleringsplan. Grunnen til at denne eiendommen er tatt med er at tilkomstvei til denne eiendommen går gjennom planområdet.

Innledningsvis under oppstartsmøtet ble det lagt frem en visjon, lik den i planinitiativet, om hvordan type bebyggelse og beboergruppe man ser for seg at blir dominerende i planområdet. Det skal legges opp til at sosial bærekraft står i fokus, og her er et attraktivt boligtilbud til alle sentralt.

Byplan supplerte med at innsendt planinitiativ er langt og oppleves som vanskelig å navigere seg i. Det anbefales at fremtidige plandokumenter kortes ned og konkretiseres. Plankonsulent orienterte om at man har fulgt kommunens mal, at prosjektet er omfattende og komplisert og at det har vært viktig å forsøke å få frem nyansene i planinitiativet. Ønsket om at fremtidige plandokumenter kortes ned og gjøres mer konkret skal tilstrebes imøtekommet i den fremtidige planbehandlingen.

2. PREMISER FOR PLANARBEIDET

Før avholdelse av oppstartsmøte har Byplan Planforum gjort innledende vurderinger av innsendt planinitiativ og konkludert med følgende:

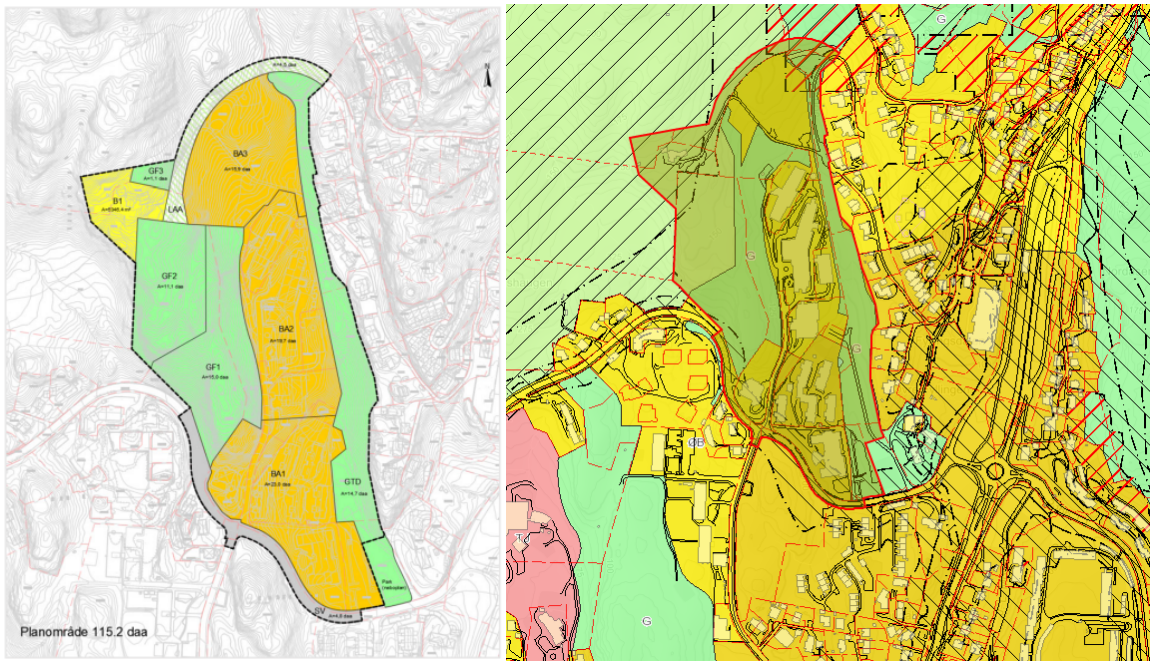
Oppstart kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Felt BA3 må utgå som byggeområde, og reguleres til grøntformål
- BA1 bør reguleres til offentlig tjenesteyting, inkludert nytt sykehjem
- Felt BA2 videreføres som institusjonsformål og noe høyere utnyttelse kan aksepteres

- Eksisterende akebakke fastsettes gjennom eget formål i plan
- Fotballbane tas med i planområdet

2.1 Arealformål

Store deler av planområdet i nord er avsatt til øvrig byggesone (sone 4) i KPA2018, hvor det ikke tillates vesentlig nybygging. Det tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt. Det tillates ikke nyetablering av eller bruksendring for tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet. (Jf. § 26.5.1 og 26.5.2 i KPA2018). I sør omfattes planområdet av ytre fortettingssone (sone 3), som kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomhet som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke, jf. § 26.4.1 i KPA2018.



Figur 1 Foreløpig forslag til plankart og oversikt over soneinndeling i KPA2018

Innsendt planinitiativ viser en oppdeling av planområdet inn i tre bebyggelsesområder (BA1-3) samt øvrig areal avsatt til grøntområder. Det forespeiles en transformering av bebyggelse i område BA1, videreføring og noe utvidelse av eksisterende funksjoner i BA2 samt ny bebyggelse i BA3.

Det er i planinitiativet lagt til grunn følgende hovedformål:

Syd BA1

I hovedsak bolig og funksjoner som kan bidra til det gode nabolag. Mulighet for barnehage, kirke, noe kontor, polikliniske helsetjenester, treningsstudio og kafe. Formål bebyggelse og anlegg vurderes.

Midtsone BA2

I hovedsak videreføring av dagens funksjoner i området, blant annet sykehjem, omsorgsboliger, poliklinikker og psykisk helsevern (inklusive DPS). Midtre del av området planlegges videreført som institusjon og ønskes sett i sammenheng mot nord for å gi tilstrekkelig areal til institusjonsvirksomhet og nytt sykehjem. Formål institusjonsvirksomhet.

Nord BA3

Tilrettelegging til nytt sykehjem og omsorgsboliger med tilhørende anlegg. Formål institusjonsvirksomhet

Grønne verdier

Grønne omkringliggende strukturer ønskes satt til formål som kan åpne for en mer aktiv bruk og bedre tilgjengelighet.

Plankonsulent orienterte i møtet om de intensjoner som er lagt til grunn for de ulike sonene, men at fordelingen innenfor de enkelte områder enda ikke er fastsatt og vil bli vurdert i planprosessen.

Området i nord ligger langt fra hovedvei og kollektivtilbud. Det er ikke forenelig med overordnede føringer å legge til rette for en større utbygging i ytre fortettingssone, da det vil bli bilbasert. Byplan anbefaler av den grunn at BA3 utgår i sin helhet, og reguleres til grønnstruktur. Arealet i nord vurderes i tillegg å ha stor rekreasjonsverdi for nærområdet, da dette området i dag er ubebygd grønnstruktur. Byplan vurderer at området i syd (BA1) er mer egnet til utbygging av sykehjem.

Plankonsulent orienterte om at den sørlige delen av planområdet har en sentral beliggenhet, nær kollektivt og fremtidig park. Disse kvalitetene vil være svært godt egnet til å utvikle et område med gode og samlende nabolagsfunksjoner og boliger for alle. Byplan påpekte at hovedfokuset for videre planarbeid bør være å imøtekomme intensjonsavtalen om å bygge sykehjemsplasser og omsorgsboliger.

Hvilke formål som er hensiktsmessige må vurderes i det videre planarbeidet.

2.2 Byform og arkitektur

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

Byarkitekten informerte i møtet om at visjonene og intensjonene i planinitiativet er svært spennende og et godt grunnlag for et forbildeprosjekt i sosial bærekraft med varierte boligtyper, alternative boformer og muligheten til å skape et godt nabolag for alle. Man henviste videre til at man fra kommunalt ståsted må se på prosjektet som et pilotprosjekt og man bør åpne opp for mulighetene for å tilpasse bestemmelser og føringer som ikke følger et for rigid og lite fleksibelt system. Hovedintensjonene i KPA skal følges, men det bør være muligheter for å se på en tilnærming hvor gode intensjoner følges opp av nytenkende bestemmelser og løsninger.

Byplan påpekte at selv om vi er åpne for gode intensjoner og spennende prosjekter, så må intensjonene være gjennomførbare og viktige føringer må sikres gjennom bestemmelser og følges opp gjennom rekkefølgekrav. Intensjoner og visjoner i seg selv er ikke tilstrekkelig.

Byarkitekten uttalte under møtet at intensjonene i planen må komme tydeligere frem i planinitiativet og at de grove rammene må tydeliggjøres. Plankonsulent informerte om at man er i en helt innledende fase og at prosjektet i den fremtidige planleggingsfasen vil bli mer konkretisert og at hoveddrømmer vil bli bedre synliggjort i de kommende plandokumentene.

2.2.1 Bebyggelsesstruktur

Som nevnt innledningsvis i pkt. 2.1 er planområdet delt mellom sone 3 og 4 i KPA2018.

BA1

Planområdets sørlige del, hvor utbyggingsområde BA1 ligger er hovedsakelig innenfor sone 3. En liten del av denne, på vestsiden av intern vei (Metodistkirken), ligger innenfor sone 4. Konsulent har stilt spørsmål om begge disse kan regnes inn under § 26.4 i KPA2018. Dette må vurderes videre i plansaken. Om områdene kan ses på samlet sett etter sone 3 skal avklares i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart. I forkant av dette sender forslagsstiller inn en begrunnelse på hvorfor dette er ønskelig.

Strukturen som vist i BA1 vurderes å være for omfattende og må reduseres i videre planarbeid. Det må ses på muligheter for å plassere funksjoner tiltenkt planområdets nordlige område (BA3) her. I tillegg må det vises til alternativer hvor deler av eksisterende bebyggelse gjenbrukes, da fremlagt planinitiativ viser til en utbygging hvor all eksisterende bebyggelse rives.

Plankonsulenten informerte om at det ved innsendelse av planforslag vil foreligge tilstandsanalyse for de enkelte bygg, samt en nærmere vurdering av om bygninger er egnet for gjenbruk eller ombruk av bygg. Alternativer som er vurdert i prosessen vil følge og begrunnet valg av endelig løsning vil synligjøres.

BA2

Område BA2 er lokalisert i midtre del av planområdet. I denne delen er Stiftelsen Betaniens hovedaktivitet lokalisert med sykehjem, omsorgsboliger samt administrative funksjoner. I KPA2018 er denne biten avsatt til Øvrig byggesone. Byplan kan vurdere noe økt byggevolum i denne sonen.

BA3

I planområdets nordlige del er det i planinitiativet avsatt et nytt utbyggingsfelt, BA3. Området er i dag omfattet av grøntstruktur samt øvrig byggesone i KPA2018. Området er per dags dato ubebygget, men brukes til friluftsmål med bl.a. akebakke. Området foreslås utbygget med sykehjemsfunksjoner samt omsorgsboliger i innsendt planinitiativ. Byplan har innledningsvis i møtet stilt seg negativ til en bebyggelse i denne sonen. Plankonsulent orienterte i møtet om at Stiftelsen Betanien Bergen gjennom flere år har hatt et tydelig ønske om at denne eiendommen skulle kunne ivareta et fremtidig behov for utvidelse av Stiftelsen Betanien sin drift i området. Dette har vært lagt til grunn ved fastsettelse av byfjellsgrensen, ved regulering til bolig og i gjeldende KPA2018, hvor dette området i hovedsak er avsatt til sone 4. Byplan står fast ved at BA3 utgår som byggeområde og reguleres til grønnstruktur og at akebakke bevares. En mindre utbygging i BA3 kan vurderes gjennom planprosessen, men et sykehjem må få en sentral beliggenhet langs hovedvei og i nærhet av kollektiv.

2.2.2 Byggehøyder og grad av utnytting

BA1

I felt BA1 må det ses på alternativer for redusering av skissert bygningsvolum. Utnyttelsesgrad er skissert til å være i øvre sjiktet av hva KPA2018 §26.4 tillater for Sone 3 (120% BRA). Da det pekes til en funksjonsblanding i denne delen, vil utforming av gode uteoppholdsarealer, både felles og privat, med gode solforhold samt skjermet for støy gå foran tillatt utnyttelsesgrad for å sikre god bokvalitet.

I tillegg er det fremdeles noe uklart hvordan funksjoner det er ønskelig å få inn i denne delen av planområdet. Utnyttelsesgrad og volum må derfor vurderes videre i planarbeidet, og det må i ett tidlig stadie ses på muligheter for reduksjon av skissert utbyggingsvolum. Videre ligger deler av utbyggingsområdet i øvrig byggesone.

Plankonsulent informerte om at man i denne sonen på gateplan har et fokus på publikumsrettet aktivitet ut mot Vestlundvegen og den nye parken i øst. Helseklynge med fysioterapi, fastleger, treningssenter og nabolagskafe er funksjoner som er spilt inn i planinitiativet. Barnehage, kirke og fellesarealer er sentrale funksjoner som vil være viktig for utviklingen av det gode nabolaget. Området forøvrig er ønsket utviklet med hovedvekt på boliger med tilhørende funksjoner. Det er kun utarbeidet innledende skisser for et grovt konsept som vil bli mer utformet i planprosessen. Det ble enighet om at man kan drøfte bebyggelsesstrukturer og grad av utnyttelse undervegs i planprosessen.

BA2

Midtre del av området planlegges videreført som institusjon og ønskes sett i sammenheng mot nord for å gi tilstrekkelig areal til institusjonsvirksomhet og nytt sykehjem. I denne delen av planområdet kan det i videre planarbeid vurderes tiltak med økt utnyttelse.

BA3

Innledningsvis ble det fra byplan anbefalt at område BA3 utgår i sin helhet. Som nevnt under bebyggelsesstrukturer ble det enighet om at man i planprosessen kan vurdere en mindre utbygging for denne eiendommen,

2.2.3 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

2.3 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Bestemmelser i KPA2018 vil være gjeldende for utforming av bebyggelse iht. uteoppholdsareal og bokkvalitet for øvrig (solforhold, størrelse o.l.).

2.4 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. Fremlagte løsninger for eksisterende grønkorridor i planområdet østside samt for Hermannshaugen er godt gjennomtenkt og vil gi området et løft ved ytterligere tilgjengeliggjøring av disse for allmenheten. Åpning av bekk mot Vestlundveien er positivt. Det må i den forbindelsen ses på hvilke konsekvenser for blant annet flom osv. dette vil få. Innledningsvis ønsket byplan at eksisterende akebakke i planområdets nordlige del må fastsettes som eget formål i en eventuell reguleringsplan.

Det må i tillegg utføres naturmangfoldskartlegging før 1.gangs behandling.

Bymiljøetaten har uttalt følgende til oppstartsmøte vedrørende friluftsliv:

Hele grøntarealet som omgir dagens bebyggelse mot øst, nord og vest utgjør det kartlagte friluftsområdet Hermannshaugen og grønkorridor ved Betanien, et viktig leke- og rekreasjonsområde i randsonen av byfjellsområdet Damsgårdsfjellet. Dette utgjør en viktig innfallsport til byfjellsområdet for beboere i nærområdet, og benyttes også av barnehage. En

mindre del av planområdet ligger også innenfor byfjellsgrensen. Hensynet til friluftsliv må derfor vektlegges sterkt i et ev. planarbeid. Eksisterende stier innenfor planområdet må kartlegges og ivaretas, og ev. behov for nye må vurderes.

Den nordlige delen av planområdet er i dag ubebygd kulturmark foruten en enebolig og tilkomstveg til boligen. Arealet er i KPA avsatt til grønnstruktur, LNF og øvrig byggesone, hvor det ikke tillates vesentlig nybygging. Arealet utgjør en viktig innfallsport til byfjellsområdet, hvor både sti gjennom grønnkorridoren i øst og sti videre fra Vestlundveien går gjennom dette området og videre inn i byfjellet. Bymiljøetaten er negativ til nedbygging av dette ubebygde friluftsområdet i randsonen av byfjellet. Det bør være et viktig premiss at en ev. ny bebyggelse ikke skal legges lenger nord enn eksisterende bebyggelse.

Byplan støtter opp om BME sin uttale og anbefaler at videre planarbeid legger disse føringene til grunn. Det ble enighet på møtet at hovedakser med grønne strukturer med Hermanshaugen i vest og grønn korridor i øst skal videreføres og at gode gangakser og friluftsliv skal vektlegges i planarbeidet..

Forslagsstiller påpekte at muligheten til å kunne gi barn og unge flere helårstilbud på eksempelvis Hermanshaugen ville være mer samfunnsnyttig enn å regulere inn en akebakke. Akebakken har i dag ikke en optimal plassering og legger unødige begrensninger for en nødvendig utvidelse av Stiftelsen Betanien sin virksomhet i dette området. Tilrettelegges det for friluftaktivitet som bidrar til et økt tilbud for flere generasjoner gjennom hele året kan dette ha større samfunnsverdi enn en akebakke som sjelden er i bruk.

Byplan er positiv til å kombinere foreslått utvikling av Hermanshaugen i kombinasjon med videreføring av eksisterende akebakke.

2.4.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. Naturmangfoldloven. Planområdet består både av løvskog med særs høy bonitet i øst, barskog med særs høy bonitet i vest og åpen kulturmark i nord. Skog med høy bonitet har gode vekstforhold og er ofte frodig og artsrik når det kommer til biologisk mangfold. Etterskrift: Skog av høy bonitet kan være i konflikt med fremtidige byggeområder. Skog av høy bonitet skal i utgangspunktet ikke bygges ned. Det er konkludert i vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger at dette fører til at planlagte tiltak faller inn under kravet til konsekvensutredning, § 8.

Det er også et høyt artsmangfold tilknyttet kulturmark. Øst i planområdet renner det også en bekk. Disse grøntarealene henger sammen med det større naturområdet i byfjellsområdet, og grønnkorridoren i øst danner en blågrønn forbindelse fra byfjellsområdet inn i bebygd område. De blågrønne strukturene er viktige kvaliteter innenfor planområdet og må ivaretas og videreutvikles i videre planarbeid.

2.5 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Planområdet ligger i nærhet til busstopp i Vestlundveien samt ca. 120 m unna planlagt nytt kollektivknutepunkt mellom Fyllingsveien og Øvre Fyllingsvei. I tillegg er avstanden til kollektivtraseen langs Fyllingsdalsveien med forbindelser mot Oasen samt Bergen sentrum innen relativt kort avstand.

Trafikksituasjonen i planområdet er i dag noe uoversiktlig og bærer preg av problematikk knyttet til parkering, og da særskilt gateparkering langs internvei i planområdet. Det legges til grunn at videre planarbeid belyser og løser denne problematikken samt legger til grunn KPA2018 §17 for parkeringsdekning.

Det må gjennom planarbeidet tilrettelegges for trafiksikker tilkomst for myke trafikanter. Ved regulering av tiltak etter §§ 26 og 27 (bebyggelse og anlegg) større enn 5000 m² BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser skal det utarbeides mobilitetsplan, jf. § 16.2 i KPA2018

Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for:

- *Hvordan det legges til rette for å begrense transport-behovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg varelevering, parkering og tilkomst for alle.*
- *Kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende. Tiltak foreslås der dette er relevant*
- *Samsvar med målsettingen av rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsipper)*
- *Hvordan prosjektet utnytter deleløsninger*
- *Behov for kollektivinfrastruktur*
- *Behov for ladestruktur*
- *Universell tilgjengelighet*

Bymiljøetaten har uttalt følgende vedr. samferdselstiltak:

Mobilitet og trafikk

Planområdet har adkomst fra kommunal veg Vestlundvegen, som har varierende kjørebanebredde (4,0- 5,0 m) og smalt fortau (1,5 m). Den kommunale vegen mangler snuplass i enden, og ligger i sin helhet på privat eiendom 25/382. Den kommunale vegen er regulert i ID 11860100, men ikke bygd i hht. reguleringsplanen, og tilfredsstillende ikke krav som stilles i Vegnorm for Bergen kommune. Videre vil vi nevne at mangel på gjesteparkering for kirke og stiftelsen har medført bilparkering langs kommunal veg.

Det må utarbeides en trafikkanalyse som vil avklare behov for oppgradering av dagens kommunale veg, eventuell etablering av nye kommunale vegområder, med fokus på å danne et sammenhengende offentlige gang- og sykkeltilbud med tilknytning til eksisterende turstier til byfjellsområdet. Arealer som er nødvendige for utbedringer av vegnettet skal inngå i planavgrensningen. Planarbeidet vil medføre vesentlig økning av trafikk - både gående, syklende og kjørende. Bymiljøetaten regner med at det vil bli stilt krav om oppgradering av den kommunale vegen med tilhørende fortau.

Trafikkanalysen skal tydeliggjøre løsninger for:

- *Varelevering og renovasjon*
- *Parkering, bla ved bringing/henting av barn i barnehage, eldre brukere av kirke, korttidsbesøkende til bl.a. fysioterapeut, mm.*

Generelt:

Det understrekes at alle endringer i kommunale vegområder og eventuell nye offentlige trafikkområder skal planlegges i tråd med normalkravene angitt i Vegnormer for Bergen kommune og Statens vegvesens håndbøker, spesielt nevnes håndbok N100 Veg- og gateutforming. Ny bebyggelse må ha tilstrekkelig avstand til kommunal veg. Bymiljøetaten ber om avklaring i tidligere planfase hvilke veger, fortau, byrom mm som planlegges å være overtatt av Bymiljøetaten.

Vi støtter oss til Bymiljøetatens uttale til oppstartsmøtet og anbefaler at denne tas til følge i videre planarbeid

2.6 Barn og unge

2.6.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Fyllingsdalen bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Fyllingsdalen bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning.

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.

Representant for etat for barnehage, skole og idrett uttalte under møtet at det er mangel på barnehager i Fyllingsdalen og stilte spørsmål om det kunne vurderes å utvide eksisterende barnehagekapasitet på eiendommen.

Representant for miljørettet helsevern supplerte med at barnehage bør ha sammenhengende uteareal på minimum 6x inneareal med god kvalitet. De ønsker å få tilsendt utkast til planuttalelse på et tidlig stadium i planprosessen.

En eventuell utvidelse av barnehage skal vurderes i videre planprosess.

2.6.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Akebakken i planområdets nordlige del er en viktig ressurs for barn og unges trivsel. Det ble avtalt i møte at dersom akebakken vurderes flyttet må det fremskaffes et bedre og mer attraktivt helårlig tilbud. Byplan anbefaler uansett at akebakke bevares og at et helårlig tilbud på Hermannshaugen blir i tillegg til bevaring av akebakke. Det må påses at videreutvikling av grøntområder ivaretar barn og unges interesser.

Barn og unges representant kommenterte under møtet at det er ønskelig at det gjøres en vurdering av kriminalitetsforebyggende tiltak som en del av planarbeidet. Planinitiativet synliggjør at forslagstiller ønsker å bebygge det området som i dag benyttes til akebakke. Det er foreslått at akebakke flyttes til Hermanshaugen og at det i større grad tilrettelegges for mer helårs aktiviteter så som område for hengekøyer, grillplasser og muligens en overnattingsmulighet tilsvarende Tubakuben på Fløyen. Representant for barn og unge stilte seg bak at viktigheten av å skape nye helårstilbud for barn og unge og at en enkelt akebakke har en svært begrenset tidsperiode for bruk og bør kunne utgå til fordel for et utvidet og bedre helhetlig tilbud.

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.

2.7 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.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttale før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

2.8 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.

2.9 Levekår og folkehelse

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

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

2.10 Sjø og vassdrag

Det forespeiles åpning av eksisterende bekk i planområdets sørlige del mot Vestlundveien. Iht. KPA2018 §6.1.1 er det i utgangspunktet 25m byggegrense mot vassdrag i Ytre fortettingssone. Det kan vurderes å tillate bebyggelse innenfor byggegrense dersom hensynet bak byggegrensa ikke vesentlig forringes.

2.11 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.

2.12 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

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

2.13 Energi og klima

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

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 utarbeides klimagassberegning i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger. Ved valg mellom riving og bevaring skal det utarbeides to helhetlige klimagassberegninger før 1. gangs behandling. En beregning som viser alternativ med bevare og rehabiliterer bebyggelsen, og en beregning som viser riving av eksisterende bebyggelse og nybygg. Beregningene skal sammenlignes, og det må redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med tanke på bevaring av bygg. Klimagassberegningene skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

Klimaetaten informerte om at man stilte spørsmål ved utforming av klimagassberegningene i prosjektet. Det er ønskelig at man i større grad ser på gjenbruk og ombruk av etablert bygningsmasse. Plankonsulent informerte om at man i en så tidlig innledende fase ikke har et konkret grunnlag å beregne, men at man ved innsendelse av planforslag til offentlig ettersyn i større grad vil ha mer konkrete løsninger som kan legges til grunn for vurdering av hvilke bygg som kan gjenbrukes og hva som må fjernes til fordel for ny bebyggelse. Klimagassberegninger vil bli oppdatert til offentlig ettersyn i tråd med det konseptet som da foreligger.

Se for øvrig uttale fra klimaetaten for justeringer som må gjøres i innledende klimagassberegninger.

Etterskrift: Plan- og bygningsetaten har utarbeidet «Klimanorm Bergen», som er et nytt verktøy for å fastsette klimaambisjoner i planforslag. Klimanormen skal oppdateres gjennom planprosessen, fra oppstart til vedtak.

2.14 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 trafikksikker transport.

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
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse Error! Hyperlink reference not valid.
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon
Mobilitetsplan	Forslagsstiller	
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	VA-etatens nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Konsekvensutredning	Forslagsstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Det er mottatt en vurdering av om planforslaget omfattes av forskrift for konsekvensutredninger. Vurderingen tar ikke for seg Vedlegg I, 24. Planinitiativet legger opp til over 15000m² ny bebyggelse knyttet mot offentlig tjenesteyting. I henhold til dette vil tiltaket falle inn under §6.

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.
--	--

Om utbyggingssone BA3 utgår i sin helhet, er det rimelig å anta at dette ikke vil være relevant. Det må derfor gjøres en ny, grundigere vurdering før eventuelt innsending til 1.gangs behandling.

Etterskrift: Forslagsstiller har gjort en ny vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen er at planlagte tiltak er omfattet av forskriften § 8, der den faller inn under § 10 bokstav b, grunnet slåttemark og skog av høy bonitet. Plan- og bygningsetaten er enig i denne vurderingen.

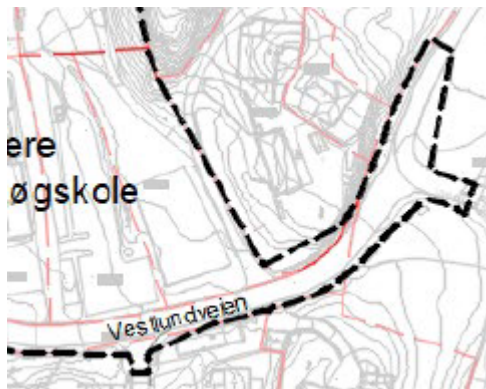
En forutsetning for denne konklusjonen er at det ikke kan bygges ut mer enn maksimalt 15 dekar med nye tiltak innenfor formålet næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Nye tiltak gjelder ikke allerede regulerte areal innenfor formålet.

Av oppstartsvarselet må det gå frem at planlagte tiltak er omfattet av forskriften.

5. KART OG PLANAVGRENSNING

5.1 Planavgrensning

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Avgrensninga bør inkludere fotballbane, som også inngår i naboplan (gbnr.25/200) og deler av Vestlundvegen videre mot øst til vegkryss.



Figur 2 felt som anbefales innlemmet i plan. Kartet over viser plangrensningen rundt fotballbanen.

5.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal benyttes på alt planmaterieil:
Fyllingsdalen, gnr.25 bnr.230 mfl. Vestlundveien

5.3 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.

6. KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Det åpnes for tiltak med en økt utnyttelse i BA2.
- I område BA1 kan det vurderes ny bebyggelse, og det kan åpnes opp for at område ved Metodistkirken (Sone 4) kan vurderes som Sone 3.
- Det må gjøres en vurdering om gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i planområdet.
- Akebakke kan vurderes flyttet/erstattet og suppleres av flere helårlige utendørs tilbud rettet mot barn og unge i hele planområdet.
- Det skal vurderes i planprosessen om nytt sykehjem kan plasseres i BA1 i sør
- Det er i utgangspunktet ikke ønskelig med ny bebyggelse i BA3 i nord. Eventuelle avvik fra dette kan vurderes i videre planprosess

7. FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

7.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Ansvarlig	Frist	Krav/veiledning
Kunngjøring planoppstart	Forslagsstiller	8 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

7.2 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** 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 møteleder kontaktes på telefon 408 13 110, eller e-post marita.solaas@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 202004999.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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