



SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2024/10434-13
Saksbehandler: Randi Karin Tveit
Dato: 11.06.2024

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 88, Bnr. 84, Nedre Nøttveit, Reguleringsendring, Arealplan-ID 71540000

Møtedato: 21.03.2024

Møtedeltakere

Forslagsstiller: VESTBO BBL
v/ Bjørnar Gilje
COOP
v/ Erik Nyborg

Plankonsulent: SE-ARKITEKTUR AS
v/ Gro Borkner
Espen Helgeland

Kommunen: **Randi Karin Tveit**, byplan (møteleder/saksbehandler)
Hanne Dyrnes Nordø, byplan
Annette Åsgård, byplan

Andre: Silje Svanevik, Vestland fylkeskommune

1. Forslagsstillers planinitiativ

Det er ønskelig å tilrettelegge for boligformål med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Det legges opp til å rive eksisterende bebyggelse i planområdet

- 3 leilighetsbygg på 4 etasjer, totalt ca. 33 leiligheter.
- Planområdet har et areal på 5 667 m², det er planlagt total 3 850 BRA, inkludert parkering. Dette tilsvarer en grad av utnyttning på 68 %.
- Lekeplass og uteoppholdsareal mellom bebyggelse.
- Det er nærservice funksjoner som skole, barnehage og dagligvarebutikk i nærheten.

2. Historikk

Det har vært gjennomført tre veiledningsmøter tidligere:

- 10.09.2021(sak nr: 202119572)
- 22.04.2022(sak nr: 202205132)

- 27.09.2023 (PLAN-2023/13590)

Oppsummering fra veiledningsmøte 27.09.2023:

- Boligformål kan vurderes, men for å få til gode bokkvaliteter må man ligge i den nedre delen av sjiktet gitt i KPA § 26.4.5, og omkringliggende bebyggelse må hensyntas.
- Det er trafikale utfordringer i området og det overordnet trafikksystem er førende for hvor mange boliger det kan åpnes for. Et eventuelt planarbeid må rendyrke boligformål da planområdet ligger i ytre del av ytre fortettingssone og med de føringene som ligger i denne sonen. Med disse utfordringen er det ikke anbefalt å gå videre med bolig kombinert med publikumsrettet næring, heller ikke næring som ikke er tenkt publikumsrettet.
- Formålene bolig og eksisterende industri sør for planområdet, er i utgangspunktet ikke særlig forenlig.

3. Premisser for planarbeidet

Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av planarbeid med følgende viktige føringer:

- Plangrensen må utvides til å inkludere gnr./bnr. 88/93 og 88/27 for sikre en buffersone mellom eksisterende industri/næringsbebyggelsen og boligbebyggelse. Dersom det senere i prosessen kan vises til at dette arealet ikke er nødvendig for å lage en god buffersone mellom industri og næringsbebyggelsen kan plangrensen trekkes tilbake.
- Grad av utnyttelse og byggehøyder skal tilpasses omgivelsene og terreng. Det må sikres gode kvaliteter i bygde omgivelser og i uterom i reguleringsplanen, og dette er avgjørende for vurdering av utnyttelsesgraden til planområdet
- Trafikk og trafikksikkerhet internt i planområdet, fra tilgrensede næringseiendommer og til overordnet veinett er et særlig viktig vurderingstema i plansaken.

3.1 Arealformål

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) inngår eiendommene i ytre del av i *Ytre fortettingssone* (sone 3), og ligger nær *Øvrig byggesone* (sone 4) og LNF. Eiendommen er omfattet av hensynssone for:

- gul sone veitrafikk, infrastrukturene (H410_1)
- konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum
- faresone (H310_1) aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Eiendommene er del av reguleringsplan for Fana. Del av gnr. 88, bnr. 1, Nøttveit, Industriområde (arealplan-ID 5640000) vedtatt 10.05.1982.

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2013 (KPA2018 § 2.4).

Planområdet er fortetting av allerede asfalterte flater som er i samsvar med naturstrategi for Bergen kommune.

Det har tidligere vært gjennomført tre veiledningsmøter på denne eiendommen. Vi vurderer det som positivt at en del av våre tidligere tilbakemeldinger er tatt hensyn til som f.eks at næringsformål er tatt ut. I tidligere veiledningsmøter har det blitt gitt tilbakemelding på at bolig og industri er to formål som i utgangspunktet ikke er særlig forenlige, med tanke på f. eks. trafikk og støy.

Sentrale problemstillinger for planprosessen vil være hvordan man kan oppnå gode bokkvaliteter, særlig med tanke på plassering av uteoppholdsarealer i forbindelse med støy, trafikk, nattarbeid osv., fra industrieiendommene, og at ny bebyggelse ikke hindrer fremtidig utvikling av naboeiendommene. Gode bokkvaliteter og kvalitetskrav til uteoppholdsareal må vektlegges.

3.2 Byform og arkitektur

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

Byarkitekten viser til vedtatt Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, *Arkitektur+*. Strategien definerer åtte punkter for hvordan arkitektur kan bidra til en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Byarkitekten viser i sin uttale til viktige premisser fra arkitekturstrategien som er særlige viktige for planlegging og utforming av de nye boligene og skal legges til grunn for utvikling av planforslaget. Uttalen følger som vedlegg til referatet.

Ny arkitektur skal bidra til en vakker og særpreget by

- Planforslaget skal tilrettelegge for nyskapende arkitektur i en menneskelig skala, med variasjon innen helhetlig karakter.
- Byrom og bebyggelse skal utformes med utgangspunkt i bydelens arkitektoniske egenart og stedets unike kvaliteter og potensiale.
- Ny bebyggelse skal være tilpasset sine omgivelser med tanke på bygningstypologi, bebyggelsesstruktur, byggehøyder og volum, taklandskapet, materialer og detaljer.
- Ny bebyggelse og byrom skal gi en god estetisk opplevelse og berike de sanselige og romlige opplevelser gjennom bruk av kunst, farger og gode detaljer. Variasjon og kvalitet i fasader skal vektlegges. Det skal velges fortrinnsvis tre eller andre naturmaterialer som eldes med verdighet i det vestlandske klimaet.
- Ny bygg, byrom og veier skal ha tett kontakt med eksisterende terreng og ivareta eksisterende topografi i størst mulig grad. Det skal være gode koblinger mellom bebyggelse og landskap og man bør bruke vegetasjon og vann som en ressurs og kvalitet.

Ny arkitektur skal bidra til inkluderende og grønn by:

- Boligområdet skal organiseres på en måte som skaper ulike arenaer for felleskap og interaksjon, med mange naturlige møteplasser i hverdagen.
- Bebyggelsen skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom, og øker opplevelseskvaliteten for fotgjengere. Det skal vises omsorg og detaljerte løsninger på utforming av første etasje (kantsoner, inngangssoner, overganger fra private, halvprivate og offentlige sonene)
- Det skal tilrettelegges for likeverdighet og universell utforming, samt. varierte boligtyper med vekt på attraktive boliger og bomiljø for barnefamilier. Vi oppfordrer til å fremme alternative boform der sambruk av arealer skaper nye arenaer for samhandling, felleskap og tilhørighet.

3.2.1 Bebyggelsesstruktur

Planinitiativet foreslår mindre leilighetsbygg på 4 etasjer, plasseringen er vist i figur 1 under.



Utbyggingsvolum og byggehøyder, vist med enkle idéskisser

Figur 1: Illustrasjon over utbyggingsvolum og byggehøyder

Plan og bygningsetaten stiller spørsmål til om vist plassering for parkering og renovasjon er den mest gunstige? Vi ønsker at det vurderes om renovasjon og parkering kan legges nærmere eksisterende privat veg, slik at en i større grad samler vei/gangareal. Slik det er vist på figur 1 tar snuhammer mellom bygg 002 og 003 mye areal fra et potensielt uteoppholdsareal. Plassering av renovasjon og parkering må vurderes tidlig i planprosessen. Vestland fylkeskommune ønsker at snumulighet for renovasjonskjøretøy løses uten at det krever rygging.

Dersom parkering legges til 1. etasje må det det arbeides videre med hvordan parkeringen møter terrenget, og det må det sikres gode kvaliteter langs fasaden i bestemmelsene

Plan og bygningsetaten oppfordrer til at det vurderes i prosessen om deler av eksisterende bygningsmasse kan gjenbrukes. Innlevert planmateriale forutsetter at eksisterende bygningsmasse skal rives.

3.2.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

Planinitiativet viser en utbygging av 3 leilighetsbygg med totalt ca. 33 leiligheter. Disse har en gjennomsnittlig størrelse på 75 m². Planområdet har et areal på 5 667 m², og det er planlagt total 3 850 BRA, inkludert parkering. Dette tilsvarer en grad av utnyttning på 68 %.

Planområdet ligger i Ytre forettingssone. I henhold til KPA skal grad av utnyttning tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA i sone 3 (jf. KPA §§ 26.4.5 og 26.4.7). Spennet i grad av utnyttning skal ifølge retningslinjene avhenge av hvor godt kollektivtilbud som er tilgjengelig. Det er videre en intensjon om at omfang av utbygging graderes innad i sonene. Dette som følge av at det er stor sannsynlighet for at ny bebyggelse blir bilbasert jo større avstanden er til gode og hyppige kollektivtilbud. Dette bygges også opp under i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt i byvekstavtalen.

Plan og bygningsetaten har tidligere anbefalt en utnyttelsesgrad i nedre del av KPA bestemmelse § 26.4.5. Planprosessen må vise hvilken utnyttelsesgrad som er riktig for planområdet. Det er viktig at det sikres gode kvaliteter i bestemmelsene, og at omkringliggende bebyggelse ivaretas. Strøkstilpassing, kvalitet i uteareal og arkitektur vil være viktige premisser for vurderingen av utnyttingsgraden. Vår vurdering er at prosjektet blir bilbasert og vi kan derfor ikke anbefale en utnyttelsesgrad i øvre del av KPA bestemmelse § 26.4.5. Vi ser samtidig at tomten trolig kan tåle en viss utnyttelsesgrad siden eksisterende bebyggelse ligger høyere i terrenget, og kanskje trenger det for at prosjektet skal være gjennomførbart.

Forslagstiller viser til at planinitiativet redegjør for forhold som tilsier at utbyggingen ikke nødvendigvis blir bilbasert. Blant annet er det gode vilkår for syklende og gående, planområdet ligger tilgrensede dagligvare og skole, det er kort avstand til barnehage og populære turstier. Prosjektet bør ha en utnyttelsesgrad som bidrar til bærekraftig byutvikling/fortetting ved å bygge på "grå" overflater med eksisterende infrastruktur (Vei/VA). Forslagsstiller vil vurdere å legge til rette for bildeling som del av parkeringsløsningen.

3.2.3 Byrom og møteplasser

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

3.3 **Bokvalitet og uteoppholdsarealer**

Vi viser til KPA 2018, § 14.3.4:

«Ytre fortettingssone; det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.»

Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. (jf. KPA § 14.2.e). Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke. (jf. KPA § 14.2.f).

3.4 **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.

3.4.1 Naturmangfold

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

Bymiljøetaten viser til at: «Planområdet grenser i øst til et større sammenhengende grøntområde. Det må derfor ikke utføres terrenginngrep inn i grøntareal/skråning øst i planområdet (rød strek markert i flyfoto).»



Figur 2: Illustrasjon fra Bymiljøetaten sin uttalelse.

Bymiljøetaten viser til at omkringliggende området består av hager og eneboliger, samt opparbeidet areal med industri og veianlegg. Det er derfor sannsynlig med funn av fremmede arter innenfor planområdet, og dette må kartlegges, jf. Fremmedartslisten 2023.

Blågrønne løsninger

Viser til uttale fra Bymiljøetaten:

«Ettersom området i dag stort sett består av grå flater er det et stort potensial for forbedringer. Planforslaget må legge til rette for flerfunksjonelle blågrønne strukturer, slik som beplantning og trær som kan styrke den blågrønne infrastrukturen inne i boligområdet. Det anbefales at man legger til rette for et grønt preg ved å planlegge for et klimatilpasset uteoppholdsareal opparbeidet med fokus på naturvennlige kvaliteter. Det skal i så stor grad som mulig tilpasses eksisterende natur og terreng, og ha som mål om å bevare, forbedre og legge til rette for ny opparbeidelse av vegetasjon. Dette kan bidra til økt biologisk mangfold, et trivelig bomiljø, men også mer attraktive tur- og gangtraseer.»

Plan- og bygningsetaten støtter Bymiljøetaten i at det er stort potensiale for forbedring av grønnstruktur i området. Prosjektet skal i så stor grad som mulig tilpasses eksisterende natur og terreng, og ha som mål om å bevare, forbedre og legge til rette for ny opparbeidelse av vegetasjon. Dette må sikres i bestemmelsene.

Blågrønn faktor:

Bymiljøetaten har spilt inn ønske om at det gjøres en beregning av hvilken blågrønn faktor som kan oppnås på bakgrunn av illustrasjonsplanene, og settes krav til dette i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten ser på blågrønn faktor som et verktøy, og ber forslagstiller om å gjøre en vurdering av om det er egnet verktøy å bruke i denne saken. Det er viktig å sikre vegetasjon i bestemmelsene til reguleringsplanen.

3.5 Samferdsel, herunder parkering

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

Samferdsel

Det er i planinitiativet vist til trafikkanalysen for Skjoldområdet som viser at fortetting i tråd med KPA kan fortsette i området. Trafikkanalysen forutsetter at biltrafikken reduseres for å nå nullvekstmålet. Dette betyr at fortettingsprosjekter må holde seg innenfor rammene til KPA2018, særlig mtp. parkeringsdekning og utnyttelsesgrad.

«I trafikkmodellen som brukes i denne analysen kom vi til at på tross av forventning om flere hundre boliger i grunnkretsen, så ventes det ikke vekst i biltrafikken i området. Dette henger sammen med en forventning om generell gjennomsnittlig nedgang i bilbruk på grunn av tiltak på ulike nivå for å nå nullvekstmålet.»

Trafikk og trafikksikkerhet internt i planområdet, fra tilgrensede næringseiendommer og til overordnet veinett er et særlig viktig vurderingstema i plansaken. Det må derfor utarbeides trafikkanalyse for planområdet.

Uttale fra Bymiljøetaten om mobilitet og trafikk:

«Deler av veinettet i Skjoldområdet har et dårlig eller manglende tilbud til myke trafikanter, og deler av veiene er overbelastet. Området vil derfor være sårbart med hensyn til videre utbygging. Apeltunvegen og Hjortevegen vil være tilkomstveier til planområdet, og inngår begge i vedtatt sykkelnett strategi. I et eventuelt videre planarbeid må mangler og behov ved veinettet, inkludert tilbudet til de myke trafikantene, avklares. Økt trafikk både som følge av innsendte planinitiativ og andre pågående planarbeid i området må inngå i denne vurderingen.

Planområdet vil ha adkomst fra Apeltunvegen og Smøråsvegen, som begge er fylkesveier, via felles vei Nedre Nøttveit. Det er ingen kommunale veier innenfor foreslått planområdet. Nedre Nøttveit betjener i dag 8 eneboliger i tillegg til flere lager/industrieiendommer. Veggen mangler tilbud til myke trafikanter og snuplass i enden av veien. Det er også en del kantparkering langs veien. Trafikksikkerhet, spesielt for myke trafikanter, vil være en viktig del av planarbeidet.»

Vestland fylkeskommune informerer om at i første omgang skal Apeltunvegen opprustes med strakstiltak. Det er planer om å varsle oppstart av reguleringsplan for Apeltunvegen, forhåpentligvis i løpet av 2024. Eventuelle rekkefølgekrav og utbyggingsavtale/finansieringsavtale vil knyttes til den.

Vestland fylkeskommune viser til uttalen til veiledningsmøtet i 2023 *«Det må påregnes rekkefølgekrav om opparbeidet eller sikret opparbeidet Apeltunvegen. Det kan være behov for oppgradering av avkjørsel fra Smøråsvegen samt bussholdeplass ifbm. tiltaket. Strengt kvalitetskrav til sykkelparkering bør innarbeides i planen.»* Når det gjelder planavgrensningen ønsker Vestland fylkeskommune at den utvides til å inkludere bussholdeplassen og at siktsone er tilstrekkelig ivaretatt.

Vestland fylkeskommune stilte også spørsmål til om SVV har uttalt seg til oppstartsmøte. PBE har ikke mottatt uttale til dette oppstartsmøtet. SVV sendte uttale datert 07.09.23 til veiledningsmøte 27.09.2023 og vi antar derfor at denne kan legges til grunn i det videre planarbeidet.

Plan- og bygningsetaten informerer om at eksisterende veisystem (Apeltunvegen og Smøråsvegen) ikke er bygd ut i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Kollektivdekning

Det er et etablert busstopp Nedre Smøråsveien for rute 76 under 100 meter fra Nedre Nøttveit 58. Linjen har avgang med intervaller på 20-30 minutter gjennom dagen til Nesttun terminal. Det er ca. 13 min å gå til bybanestoppet på Skjold. PBE anser derfor tilbudet i nærheten av planområdet som dårlig, og anser det som sannsynlig at utbyggingen blir bilbasert. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at det tilrettelegges for gode koblinger til viktige målpunkter for myke trafikanter.

Forslagstiller er ikke enig i at kollektivtilbudet er dårlig i dette området. Hyppige avganger bidrar til at lenger gangtid til holdeplasser kan aksepteres.

Parkering

Planinitiativet viser 0,8 parkeringsplasser pr. boenhet. Kravet i KPA er 0,8 pr. 100 m² BRA. Det skal reserveres 15 % til gjesteparkering og minimum 10 % til HC parkering.

Tabell for parkeringsplasskrav	Beregningsgrunnlag	Sykkelparkering Minimum Alle soner	Bilparkering Maksimum eller minimum – maksimum			
			Sentrum S1 + BY1	Sentrums- kjerner S2 – S32 samt BY2	By- fortettings- sone BY samt Y1	Andre areal- kategorier
Bolig	100 m ² bra	2,5	1	0,4 – 1	0,6 - 1,2	0,8 (b)

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det legges opp til god sykkeltilrettelegging. Dette støttes av Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen i uttale datert 07.09.2023. Krav til sykkelparkering er minimum 2,5 pr. 100 m² BRA. Dette er positivt at det på skisse over foreslått utbygningsvolum og byggehøyder er vist mulig plassering for sykkelparkering, i form av eget sykkelhus.

3.6 Barn og unge

3.6.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Apeltun barneskole og Rådalslien ungdomsskole.

Fana bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Fana 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.

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

3.7 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

Uttale fra Byantikvaren:

«Planområdet er ikke omfattet av H570 i KPA2018 eller i gjeldende reguleringsplan. Eksisterende industri/næringsbebyggelse forutsettes revet. Byantikvaren anser ikke eksisterende bebyggelse til å ha kulturmiljøverdi, men anbefaler likevel at det i tråd med kulturminnestrategien undersøkes om det er mulig med gjenbruk av bygg eller bygningsdeler. Vi anbefaler alltid at det brukes varige materiale som tre, tegl eller pusset mur i nye bygninger. Det er positivt at det tilføres mer grøntareal og at det planlegges lite sprenging i forbindelse med etablering av garasjekjeller. Det skal i alle planer utarbeides en kulturminnedokumentasjon av planområdet som skal ligge ved planen som et eget dokument. Dette må også gjøres i denne saken. Planområdet er lite og vi anbefaler at en også ser på tilgrensende boligområder, dokumentasjonen trenger ikke være omfattende. Når det gjelder bygg som forutsettes revet ber vi om at malen på vår hjemmeside brukes.»

3.8 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.

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for utløps- og utløsningsområde for snøskred (NVE). Deler av planområdet i nord ligger under marin grense (NVE).

Planområdet grenser til flomsone for Apeltunvassdraget. Planområdet ligger innenfor sone med moderat til lav aktsomhet for radon (Miljøstatus).

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone og støyproblematikken må derfor utredes. I denne saken er det også viktig å inkludere støyberegninger fra nærliggende industri/næringsarealer, biltrafikk (person/tunge kjøretøy) forbi planområdet til eksisterende næring.

3.9 Levekår og folkehelse

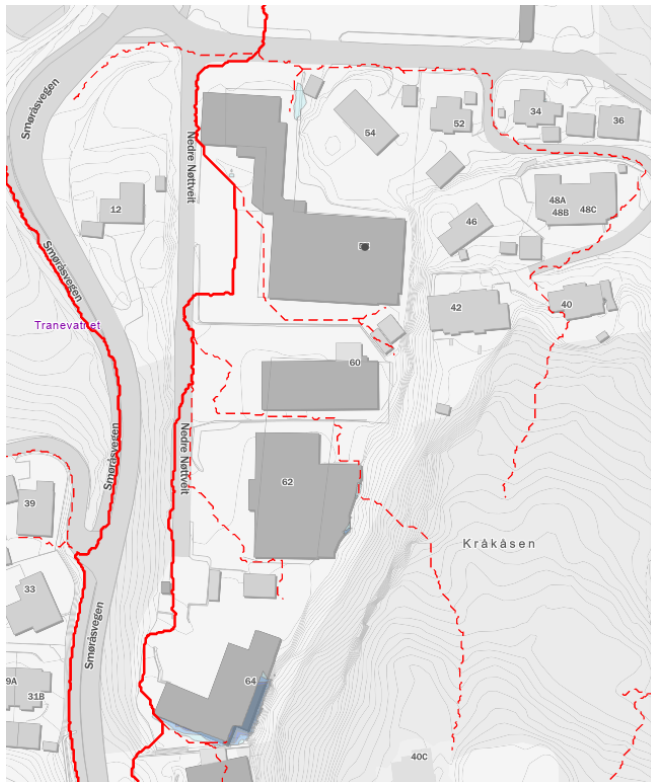
Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

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

3.10 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.

Overvann er en viktig problemstilling som må håndteres i reguleringsplanen. Viser til kommunedelplan for overvann, se fig. 3 for avrenningslinjer i nærområdet. PBE anbefaler åpne naturbaserte overvannsløsninger. Konsulent mener det kan være behov for fordrøyningsbasseng.



Figur 3: Avrenningslinjer fra KDP overvann

Uttale fra Bymiljøetaten:

«Urban fortetting og regnvær gjør byer mer utsatt for overvann, og som følge av klimaendringer kan vi også forvente oftere og kraftigere styrtregn i fremtiden. Blågrønne overvannsløsninger bruker naturens prosesser for å håndtere nedbøren og la vannet være en ressurs i landskapet. For å sikre en robust og god overvannshåndtering innenfor planområdet må åpne naturbaserte overvannsløsninger benyttes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Håndtering av overvann skal om mulig, og dersom det er hensiktsmessig, løses slik at arealet også kan brukes til lek, rekreasjon og være et grønt innslag i planområdet, jfr. KDP Overvann.»

Bergen Vann har følgende innspill/merknader:

- Eksisterende bygg på eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via privat fellesanlegg.

- Det skal utarbeides VA- rammeplan parallelt i planprosessen. Denne skal sendes direkte til Bergen vann for uttalelse. VA- rammeplanen skal være komplett ved første gangs behandling.
- Overvannet skal håndteres lokalt i hht Kommunedelplan for overvann og det må avsettes tilstrekkelig areal til infiltrasjon og fordrøyning samt flomveier. Blågrønne løsninger skal prioriteres Som det fremgår av kartutsnittet nedenfor så føres vann fra oppstrøms nedbørfelt gjennom eiendommen
- Det må tilrettelegges for slokkevannsuttak. Vannledning frem til og med slokkevannsuttak skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Minimumsdimensjon på vannledningen er Ø150mm
- Skal ny bygg tilknyttes via privat ledningsnett, må det i forbindelse med byggesaken innhentes tinglyst rett for tilknytning.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart legges ved referatet.

3.11 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikk sikker 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.

For boligområder:

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.

PBE anbefaler at renovasjon må vurderes tidlig i planprosessen, og det må vurderes nærmere om foreslått løsning er den beste for planområdet.

Uttale om renovasjon fra Bymiljøetaten:

«Renovasjon må vurderes tidlig. Renovasjonsløsningen skal være effektiv, trafikk sikker og ikke beslaglegge attraktivt uteareal.»

3.12 Energi og klima

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

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Klimanormen viser en totalsum på 0.8 poeng. Vi ser at det i klimanormen er lagt inn 0 poeng for materialer og energi. Det er potensiale for å øke dette i løpet av planprosessen. Vi oppfordrer til at det blir vurdert om det er mulig å bevare eksisterende bygg, og om det er potensiale for ombruk av materialer. Det må redegjøres for valget mellom riving eller bevaring. Vi ser ikke at dette er beskrevet i innsendt planinitiativ. Plankonsulent stilte spørsmål til om det kreves ombrukskartlegging i reguleringsplanen. PBE oppfordrer forslagstiller til å være fremoverlent med tanke på ombruk, og at en bør vurdere å sikre dette

i reguleringsbestemmelser dersom det inngår som en del av prosjektet. Politisk ledelse i Bergen har særlig fokus på ombruk, og etaten er bedt om å oppfordre forslagsstillere til å legge til rette for dette.

Det må leveres klimagassberegning til 1. gangsbehandling.

3.13 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.

4. Medvirkning

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

5. Rapporter og utredninger

5.1 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
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Trafikkanalyse	Forslagstiller	
Skredfarevurdering (som også tar for seg risiko for kvikkleire)	Forslagstiller	
Støyrapport	Forslagstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

5.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

6. Reguleringsbestemmelser

6.1 Rekkefølgekrav

Det kan påregnes rekkefølgekrav til opparbeiding av infrastruktur. Dette må vurderes underveis i prosessen.

6.2 Utbyggingsavtaler

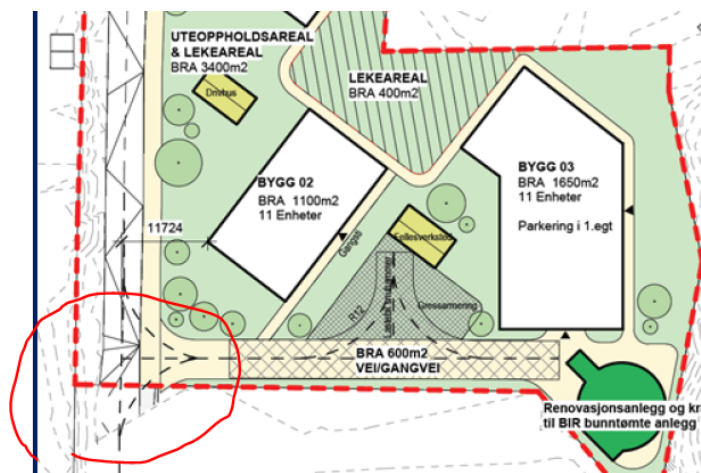
Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale. Dette må vurderes underveis i prosessen.

7. Kart og planavgrensning

7.1 Planavgrensning

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

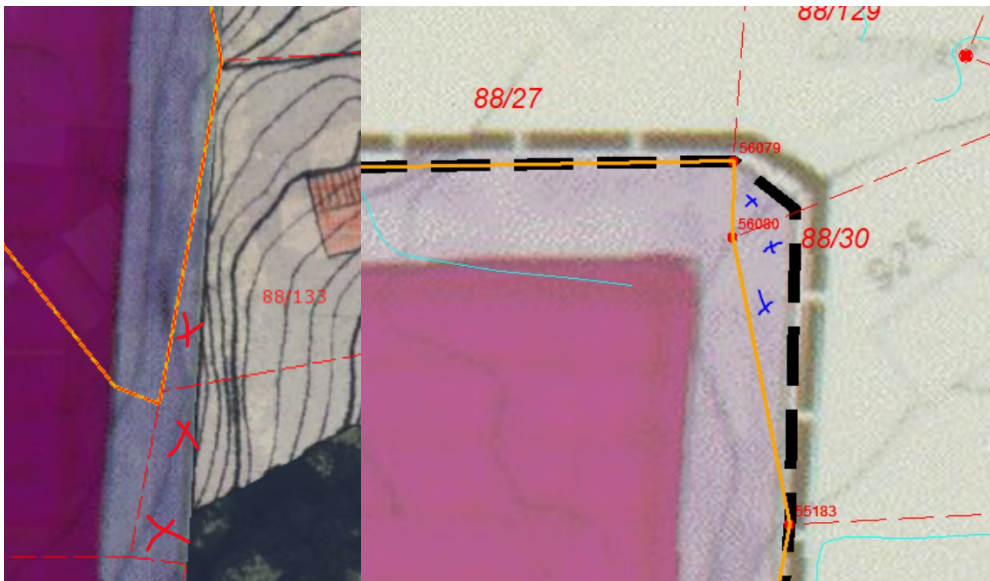
Plan og bygningsetaten anbefaler at plangrensen utvides til å inkludere gnr./bnr. 88/93 og 88/27 for sikre en buffersone mellom eksisterende industri/næringsbebyggelsen og ny boligbebyggelse. Konsulent stilte spørsmål til hva buffersonen skulle sikre? Hensikten bak buffersonen mot eksisterende næringsbebyggelse er å ha tilstrekkelig areal i planavgrensningen til å lage en buffersone mellom boligbebyggelsen og eksisterende næringsvirksomhet. Dette vil også ta med tilstrekkelig areal til å ivareta eventuelle frisiktsoner som vist i figur 4. Prosessen vil vise om det er nok areal til å ivareta dette behovet på eget areal. Det bør være en god overgang mellom formålene.



Figur 4: Frisiktsoner til adkomstveg.

Hensikten med å inkludere gnr./bnr. 88/27 er å sikre en god overgang mellom eksisterende bolig (enebolig) og nye boliger.

Vi ser også at i overgangen mot eksisterende boliger på eiendom 88/129, 88/30 og 88/131 anbefaler vi at det følges arealformålene i eksisterende reguleringsplan istedenfor eiendomsgrensene, se figur 5. Se blå og røde kryss i figuren under.



Figur 5: Viser at det er noe avvik mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og dagens eiendomsgrenser. Gul/oransje linje er foreslått plangrense.

Planavgrensningen må utvides noe for å inkludere siktsonene i krysset mellom Smørøsvegen og privat veg Nedre Nøttveit. Viser til figur 6. Vestland fylkeskommune har anbefalt at kollektivholdeplasser blir tatt med inn i planavgrensningen.



Figur 6: Siktsoner er ikke ivaretatt i krysset mellom Smøråsvegen og privat veg Nedre Nøttveit.

7.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieell:

Fana. Gnr. 88, Bnr. 84 mfl., Nedre Nøttveit

7.3 Kartgrunnlag

God kvalitet på eiendomsgrenser innen planområdet, samt tilgrensende.

7.4 Eiendomsforhold

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

8. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Plangrensen må utvides til å inkludere gnr./bnr. 88/93 og 88/27 for sikre en buffersone mellom eksisterende industri/næringsbebyggelsen og boligbebyggelse. Dersom det senere i prosessen kan vises til at dette arealet ikke er nødvendig for å lage en god buffersone mellom industri og næringsbebyggelsen kan plangrensen trekkes tilbake.
- Grad av utnyttelse og byggehøyder skal tilpasses omgivelsene og terreng. Det må sikres gode kvaliteter i bygde omgivelser og i uterom i reguleringsplanen, og dette er avgjørende for vurdering av utnyttelsesgraden til planområdet
- Trafikk og trafikksikkerhet internt i planområdet, fra tilgrensede næringseiendommer og til overordnet veinett er et særlig viktig vurderingstema i plansaken.

9. Fremdrift – videre saksgang

9.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Innsending av plangrense og materiale til varsel om oppstart	Forslagstiller	Snarlig
B			
C			

9.2 Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

9.3 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 sjekklister 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 40812433, eller e-post
Randi.Tveit@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2024/10434.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Randi Karin Tveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
VESTBO BBL

Postboks 1947 Nordnes 5817 BERGEN

Vedlegg:

Kart VA-ledninger

Uttale fra Bergen Vann

Uttale fra Bymiljøetaten

Uttale fra Byarkitekten

Uttale fra Byantikvaren