



BERGEN  
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYPLANAVIDDELINGEN  
Allehelgens gate 5  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS  
Øvre Korskirkesmauet 2B,  
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201823462/2	ESARK– 5120	300119
		IMKA		

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Ytrebygda, Gnr. 37, Bnr. 5 m.fl., Østre Nordeidbrekka

---

**Møtedato:** 17.01.2019

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** **Kronheim Invest AS**  
Martin Kronheim  
Dag Vedvik

**Plankonsulent:** En til En Arkitekter  
Marianne Ø. Aasebø  
Arvid Bjerkestrand  
Pål Storsveen

**Kommunen:** Ida Martine Kästel, byplan (møteleder/saksbehandler)  
Kathrine Tellebon, byplan

**Andre:** Anja Wannag, Statens Vegvesen

---

### 1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

#### 1.1 Nøkkelopplysninger

- Bolig, ny bebyggelse foreslås som rekkehus og horisontaldelte rekkehus, ca. 30 boenheter.
- Eksisterende løe vurderes bevart eller gjenoppbygget med ny bruk (boenheter og fellesfunksjoner).
- I skisseprosjektet er det vist en utnyttelse på ca. 60 % BRA.
- Byggehøyder på 2 – 3 etasjer.
- Avkjørsel til parkeringskjeller planlegges tidlig i planområdet.
- Det foreslås et indre tun/gårdsrom til felles uteoppholdsareal.
- Privat uteareal foreslås på bakkeplan og takterrasser.
- Byggene er tenkt i tre og det vurderes grønne tak/sedumtak.

## **2.0 PREMISSE FOR DET VIDERE PLANARBEIDET**

### **2.1 Planforum**

Etatens planforum behandlet saken 15.01.2019 og trakk følgende konklusjon:

*Oppstart av planarbeid kan anbefales.*

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

- *Planforslaget må forholde seg til føringene i forslag til KPA 2018.*
- *Støyrapport må ligge til grunn for plassering av boliger og utforming av uteareal.*
- *Utbygging må være moderat, tilpasset terreng og omgivelser.*
- *Planforslaget må vise trafikksikre gangveger til kollektivholdeplasser.*

### **2.2 Overordnet planer**

Planområdet er regulert til eneboliger i gjeldende plan for Søreide/Søvik/Steinsvik vedtatt 1992 (arealplan ID 8770000) med en TU på maks 25 %.

Foreslått planområde ligger i forslag til ny KPA 2018 i sone 3 – ytre fortettingssone. Forslag til ny KPA legger nye føringer for hvilke hensyn som skal vektlegges ved byutvikling og arealbruk i kommunen. Forslag til ny KPA angir en stram arealpolitikk basert på en kompakt byutvikling som gir redusert personbiltransport og tar vare på landbruk, natur- og friluftsområder.

Forslag til ny KPA 2018 ligger til behandling hos byrådsavdelingen. Etter planen skal byrådsavdelingen være ferdig med sin behandling i månedsskiftet januar/februar 2019.

### **2.3 Byggehøyder / bebyggelsesstruktur / grad av utnytting**

Planforslaget må forholde seg til føringene i forslag til ny KPA 2018, og det vises til bestemmelser og retningslinjer for ytre fortettingssone. Fagetaten presiserer at sone 3, Ytre fortettingssone, ikke vurderes til å være prioriterte områder for fortetting. I dette tilfellet utgjør planområdet i stor grad et ubebygget grøntområde og en utbygging vil ha strenge krav til å sikre gode kvaliteter i prosjektet.

I henhold til forslag til ny KPA 2018 skal grad av utnytting tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA inkludert parkering. Avstand til kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges ved fastsettelse av grad av utnytting, og øvrig del av spennet skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Byggehøyder skal tilpasses omgivelser og terreng, og det skal sikres at ny bebyggelse ikke gir vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger. I henhold til KPA 2018 skal det særlig legges vekt på tilrettelegging for familieboliger i ytre fortettingssone.

I møtet orienterte fagetaten om et annet planforslag i området (Søvikmarka gnr. 38, bnr. 15, saksnr: 201630396) hvor Fylkesmannen fremmet innsigelse til offentlig ettersyn på bakgrunn av at planforslaget blant annet var i strid med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). Utdrag fra fylkesmannen sin uttalelse datert 22.08.2018: «*Planområdet ligger utenfor dekningsområdet til bybanen og annet stamrutenett for*

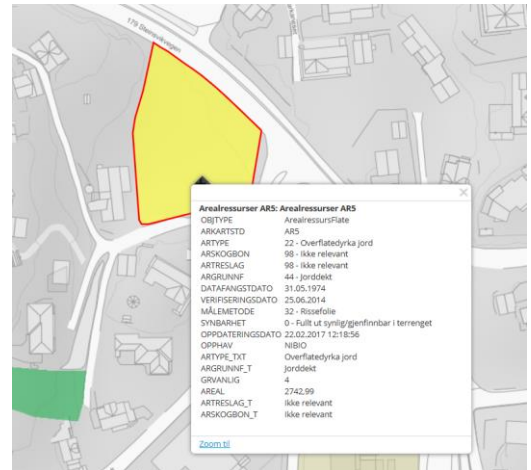
*kollektivtransport, og i stor avstand til senterområder og annen offentlig/privat tjenestetilbud. Boligfeltet vil således bli bilbasert...» «...Med relativ dårlig lokalisering etter BATP og byggehøyder som ikke er tilpasset omgivelsene, må BRA ligge nærmere 30 % enn de 60 %, som planforslaget legger opp til.»*

Fagetaten vurderer at en utbygging av planområdet må være moderat, tilpasset terreng og omgivelser. Foreløpig skisseprosjektet vurderes generelt å være stort i omfang i forhold til tomten. Det anbefales en reduksjon av bebyggelsen, spesielt i sør.

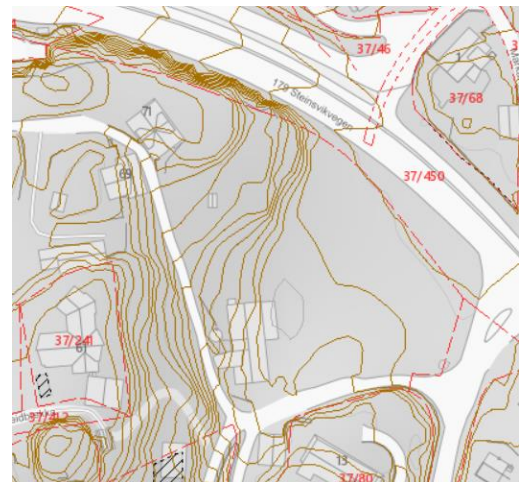
## 2.4 Grønnstruktur og landskap

Skal kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. I kommunens grøntkart er store deler av planområdet (marken ved løen) vist som overflatedyrket jord. Planarbeidet må ta stilling til håndtering av jordmasser.

I henhold til KPA 2018 skal parselhager og urban dyrking vurderes der det er egnet for slik bruk, jf. § 10. Fagetaten ber om at dette blir vurdert i planarbeidet.



Planområdet har en del terreng i vest. Nye tiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. På bakgrunn av innsendt skisseprosjekt til oppstart stiller fagetaten seg kritisk til utbygging av planområdets sørvestligste del spesielt med tanke på terrengbehandling og adkomst.



## 2.5 Risiko og sårbarhet

Planområdet ligger innenfor hensynssone for gul og rød støysone for vegtrafikk. Planforslaget må forholde seg til føringene i forslag til ny KPA 2018 vedrørende støy. En støyrapport må utarbeides tidlig i prosessen og legges til grunn for plassering av bebyggelsen og uteoppholdsarealer.

I henhold til retningslinje T-1520 kan det være samspilleffekter mellom støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Dersom området



er utsatt for støynivåer over grensene i tabell 1 i støyretningslinje T-1442, bør det derfor tas ekstra hensyn i planleggingen dersom området er i gul eller rød sone for både støy og lokal luftforurensing. Det må i planarbeidet vurderes om det er behov for en luftforurensningsrapport.

Det skal utarbeides en ROS-analyse. Analysen skal vise risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av formålet. Dersom analysen identifiserer uakseptabel risiko skal planforslaget inneholde forslag til avbøtende tiltak.

## 2.6 Uteoppholdsarealer

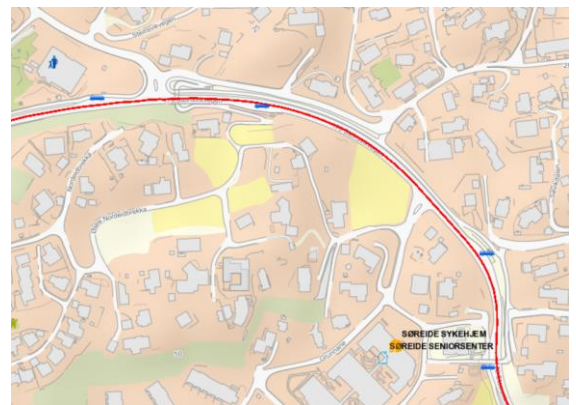
Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer. Uteoppholdsarealer skal oppfylle kvalitetskrav, jf. forslag til KPA 2018. Det må dokumenteres at kravene tilfredsstilles, både i tabellform i planbeskrivelsen samt gjennom illustrasjoner.

I henhold til forslag til KPA 2018 skal det etableres minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet i ytre fortettingssone. 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.

## 2.7 Samferdsel, herunder parkering

I henhold til forslag til KPA 2018 skal det i den ytre fortettingssonen sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrumskjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder.

Planforslaget må sikre trafikk sikre gangveger til viktige målpunkt. I dag er raskeste veg fra planområde til busstopp på nordøstsiden av Steinsvikvegen å krysse Steinsvikvegen som er uten fortau og overgangsfelt. Dette vurderes å være en trafikkfarlig situasjon og planforslaget må spesielt se på løsninger her.



Tilbakemeldinger fra Statens vegvesen i møtet:

- Dagens kryss i Steinsvikvegen er ikke tilfredsstillende utformet. Det er blant annet dårlig sikt.
- Trafikksikkerheten må ivaretas for at Statens vegvesen skal kunne akseptere et planforslag. Det må utarbeides en grundig trafikalvurdering av forholdene spesielt i krysset i Steinsvikvegen. ÅDT på krysset må fremkomme.
- Det må utarbeides en vurdering av realistiske gangadkomster til bussholdeplasser som beboere i prosjektet vil benytte.
- Det forutsettes at planforslaget regulerer utbedringer av krysset og forbedrer gangløsninger over/langs Steinsvikvegen. Løsningen må være i tråd med gjeldende håndbøker.
- Statens vegvesen anbefaler at planområdet utvides til å ta med deler av Steinsvikvegen sørover til bussholdeplassene.

- Tekniske tegninger skal sendes til Statens vegvesen før planforslaget leveres til 1. gangs behandling.
- Når det gjelder byggegrense i forhold til fylkesveg må planforslaget forholde seg til byggegrense satt i gjeldende reguleringsplaner. Situasjonen langs Steinsvikvegen er ikke avklart med hensyn til framtidige behov for utvidelser av vegen, av den grunn må byggegrensen overholdes. Dette innebærer at planen ikke kan legge opp til tiltak utenfor byggegrensen, heller ikke internveg eller støyskjerming.

Tilbakemelding fra Bymiljøetaten:

*Bymiljøetaten er vegmyndighet på kommunale vegområder. Det er på nåværende tidspunkt ingen kommunal veger innenfor foreslått plangrense. Bymiljøetaten er av den oppfatning at plangrensen bør utvides. Dette for å kunne sikre gode gang- og sykkelforbindelser til målpunkt, og eksisterende tilbud for myke trafikanter, i nærheten til planområdet.*

*Dersom plangrensen justeres til å omfatte kommunale veger ber vi om en snarlig orientering om dette. Det understrekes at dersom planområdet, etter en eventuell justering av plangrense, også vil omfatte kommunale veger, skal offentlige trafikkområder planlegges i tråd med normalkravene angitt i Vegnormer for Bergen kommune og Statens vegvesens håndbøker, spesielt nevnes håndbok N100 Veg- og gateutforming.*

Som vist i stedsanalysen går det en gangveg fra planområdet opp Østre Nordeidbrekka og ned til busstopp i retning Søreide. Denne gangvegen må reguleres og sikres i planforslaget.

## 2.8 Parkering

Parkering skal anlegges på en trafikksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal. I henhold til forslag til ny KPA 2018 er minimumskravet for parkering i ytre fortettingssone 0,8 per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Det legges opp til parkeringskjeller i planforslaget. Fagetaten stilte i møtet spørsmål ved etablering av adkomstveg til parkeringskjeller og ber om at dette undersøkes nærmere med hensyn til avstandskrav og utforming i forhold til kommunal- og fylkesveg.

Sykkelparkering skal gi rask og enkel tilkomst til målpunktet. Krav til antall sykkelparkeringsplasser er 2,5 per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, jf. forslag til KPA 2018.

## 2.9 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Planområdet innehar i dag en løe og rester etter et gammelt gårdsbruk. I henhold til forslag til KPA 2018 § 8 skal nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter, og utforming av byrom og bygninger skal ivarta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

Tilbakemelding fra Byantikvaren:

*«Vår tilbakemelding er at løen må bevares og eventuelt brukes til forsamlingshus. I tillegg er det ønskelig at gårdshuset også er med i planavgrensingen slik at hele*

*det opprinnelige gårdstunet blir med.»*

Det skal utarbeides en kulturminnedokumentasjon. Denne skal være godkjent av Byantikvaren før innlevering til 1. gangs behandling. Det vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon;

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067)

## **2.10 Barn og unge**

### **2.10.1 Skole og barnehage**

Skal kommenteres i alle saker.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende barnehagedekning. Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2016–2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16. Planområdet ligger innenfor opptaksområde for Aurdalslia barneskole og Rå ungdomsskole.

### **2.10.2 Barn og unges interesser**

Skal kommenteres i alle saker. Det skal legges til rette for trafikksikre snarveger og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.

For info vedrørende barnetråkk; se <http://www.barnetrakk.no/>

Det er ikke behov for å gjennomføre et tradisjonelt barnetråkk, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av sak 92/16 i Bergen bystyre 20.04.2016.

## **2.11 Nærmiljøet**

Fagetaten oppfordrer til at det gjennom planforslaget legges til rette for tiltak som vil bidra med økte kvaliteter til nærområdet, gjennom fokus på blant annet trafikksikre gangveger, arkitektur og estetikk.

## **2.12 Universell utforming**

Planarbeidet skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

## **2.13 Vann og avløp, overvannshåndtering**

Det skal utarbeides VA-rammeplan. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etatens hjemmesider:

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

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.



## 2.14 Renovasjon

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon. Det anbefales tidlig dialog med BIR angående mulige løsninger.

## 3. UTREDNINGER

### 3.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagstiller	Jf. veilederen til byromsanalyse utarbeidet i forbindelse med forslaget til KPA 2018: <a href="http://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/kunngjoring-149618">www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/kunngjoring-149618</a>
Støyutredning	Forslagstiller	Se punkt 2.1 og 2.5
Vurdering av trafikksikre gangveger til viktige målpunkt	Forslagstiller	Se punkt 2.1 og 2.7
Trafikkanalyse	Forslagstiller	Se punkt 2.7
Kulturminnedokumentasjon	Forslagstiller	Se punkt 2.9
ROS- analyse	Forslagstiller	Se punkt 2.5
VA-rammeplan	Forslagstiller	Se punkt 2.13
Renovasjon (RTP)	Forslagstiller	Se punkt 2.14

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

### 3.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

## 4. REGULERINGSBESTEMMELSER

### 4.1 Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav til utbedring av infrastruktur og trafikksikkerhetstiltak. Dette vurderes fortløpende i prosessen.

## 5. KART OG PLANAVGRENSNING

### 5.1 Planavgrensning

Planområdet må utvides. Det må vurderes hvor mye areal som skal tas med i planavgrensningen spesielt på bakgrunn av trafikksikre gangveger til viktige målpunkt.

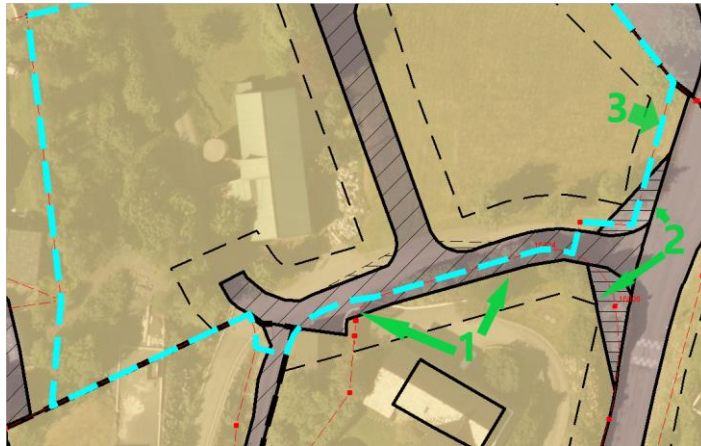
- Planområdet utvides til å ta med krysset i Steinsvikvegen og deler av Steinsvikvegen til bussholdeplasser i sørøst, jf. punkt 2.7.
- Del av Østre Nordeidbrekka forbi nr. 69 og 71 skal tas med i planavgrensningen, jf. 2.7. Det må vurderes om eksisterende boliger (nr. 69 og 71) skal tas med og reguleres til eksisterende bruk.
- Deler av kommunal veg Grunnane bør tas med i planavgrensningen, jf. 2.7.
- Planavgrensningen må utvides til å omfatte tilbakemelding fra gis-gruppen.

### Tilbakemelding fra gis-gruppen:

Plangrensen bør utvides for å erstatte mer av 8770000 i dette området.

1. Felles adkomstvei er regulert på eiendommen til 37/80, men ligger ikke der.
2. Frisiktsone bør reguleres om. I hvert fall den lengst nord som blir delt.
3. Det blir liggende et restareal med formål bolig øst for planforslaget

Punktene over markert i skjermdump under. Turkis = forslag til plangrense



Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv)

Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom: <https://infoland.ambita.com>

### 5.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieell:

**Ytrebygda, gnr. 37, bnr.5 m.fl., Østre Nordeidbrekka**

### 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. MEDVIRKNING

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Kommunen som planmyndighet har en særskilt plikt og oppgave med å påse at kravet blir fulgt. Fagetaten ønsker å presisere viktigheten av god medvirkning. Byrådet i Bergen har uttalt at de ønsker at innbyggerne i Bergen skal være med på å bygge byen gjennom aktiv medvirkning og nærdemokrati. Forslagstiller/plankonsulent oppfordres til å ha god dialog med naboer og berørte parter. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

## 7. FAGKYNDIGHET

Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.



## 8. KONKLUSJON

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Planforslaget må forholde seg til føringene i forslag til KPA 2018.
- Støyrapport må ligge til grunn for plassering av boliger og utforming av uteareal.
- Utbygging må være moderat, tilpasset terreng og omgivelser.
- Planforslaget må vise trafikksikre gangveger til kollektivholdeplasser.

## 9. FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 9.1 Avtalte oppfølgingspunkt

	<b>Tema</b>	<b>Ansvarlig</b>	<b>Frist</b>
A	Støyutredning	Forslagstiller	Før arbeidsmøte med kommunen
B	Vurdering av trafikksikregangveger til viktige målpunkt	Forslagstiller	Før arbeidsmøte med kommunen
C	Trafikkanalyse	Forslagstiller	Før arbeidsmøte med kommunen

### 9.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

<b>Oppgave</b>	<b>Frist</b>	<b>Merknader</b>
Kunngjøring planoppstart	6 mnd. etter oppstartsmøtet	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Arbeidsmøter	Etter behov	<a href="#">Se etatens nettsider</a> Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn <u>senest to uker før</u> møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

### 9.3 Forhold som bør løses tidlig i planprosessen

Fagetaten anbefaler at plantema som for eksempel trafikkløsninger, gangveger, adkomst, byggegrense og renovasjon løses tidlig i planprosessen. Etter vår vurdering er dette tema som er premissgivende for valg av plangrep.

#### **9.4 Kunngjøring og varsling av planoppstart**

Forslag til planavgrensning sendes til kommunen for avklaring før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

For veiledning, se etatens [nettsider](#).

Referatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid. Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste på nett. Kommunen må alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Dette er avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes GIS- og sakssystemer.

#### **9.5 Eventuelt nytt oppstartsmøte**

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

#### **9.6 Dialog**

Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.

---

## **VIKTIG INFORMASJON**

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende <a href="#">Veileder private planforslag</a> slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Gebyr</b>	Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på etatens nettsider.

---

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 55566440, eller e-post [ida.kastel@bergen.kommune.no](mailto:ida.kastel@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201823462.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Ida Martine Kästel - saksbehandler*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Kronheim Invest AS, c/o Kronheim, 5252 SØREIDGREND