

2236-7398-11/8-15
TS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201516396/2 AMBR	ESARK-5120	050815

NOTAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID BYDEL, GNR. 44 BNR. 61 MFL. @ PLANNAVN

Møtedato: 25.06.15

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: Bergen Eiendom-Invest AS
Lennart Wallman, Andre Wallman

Plankonsulent: Forum Arkitekter AS v / Thor Schønning

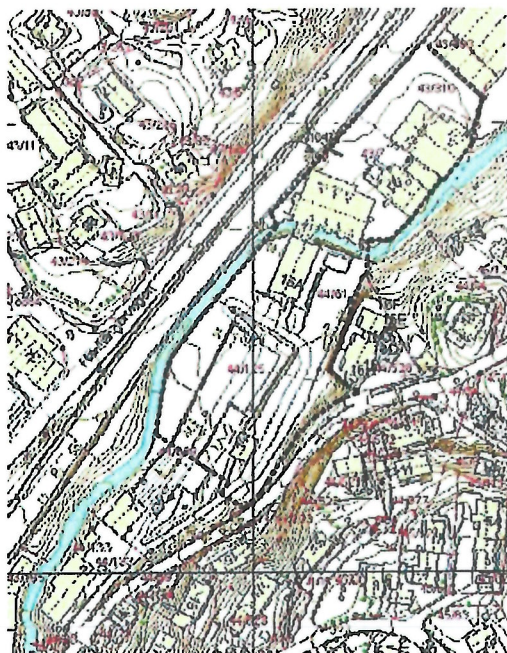
Kommunen: Anne Margit Bratten, seksjon for private planer (møteleder)
Truls Eskeland, seksjon for private planer

Andre: Odd Høydalsvik, statens vegvesen

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANIDÉ

1.1 Formål, omfang, plangrep m.m.

- Det ønskes etablert ca 3000 m² nytt næringsareal som helsebygg og kontorarealer i tilknytning til eksisterende bygningsmasse langs Hardangervegen/Totlandsvegen.



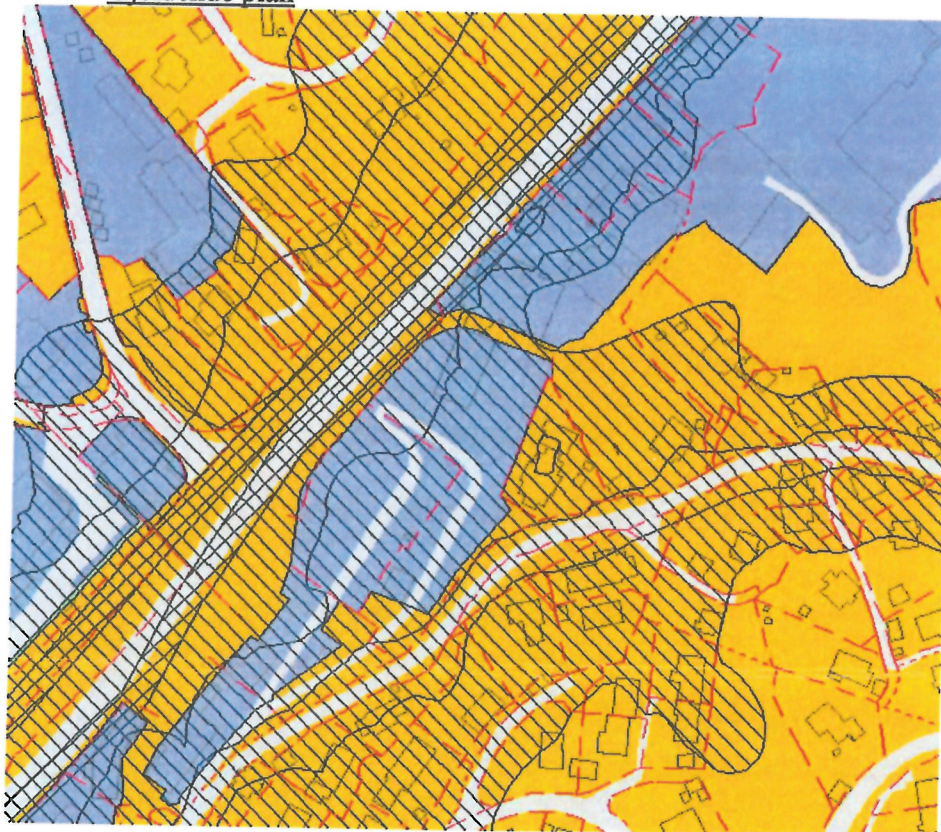
2.0 FAGETATENS KONKLUSJON

- 2.1 Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.
Jf. kommentarer gitt nedenfor.

3.0 UTVALGTE KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

3.1 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2010-2021

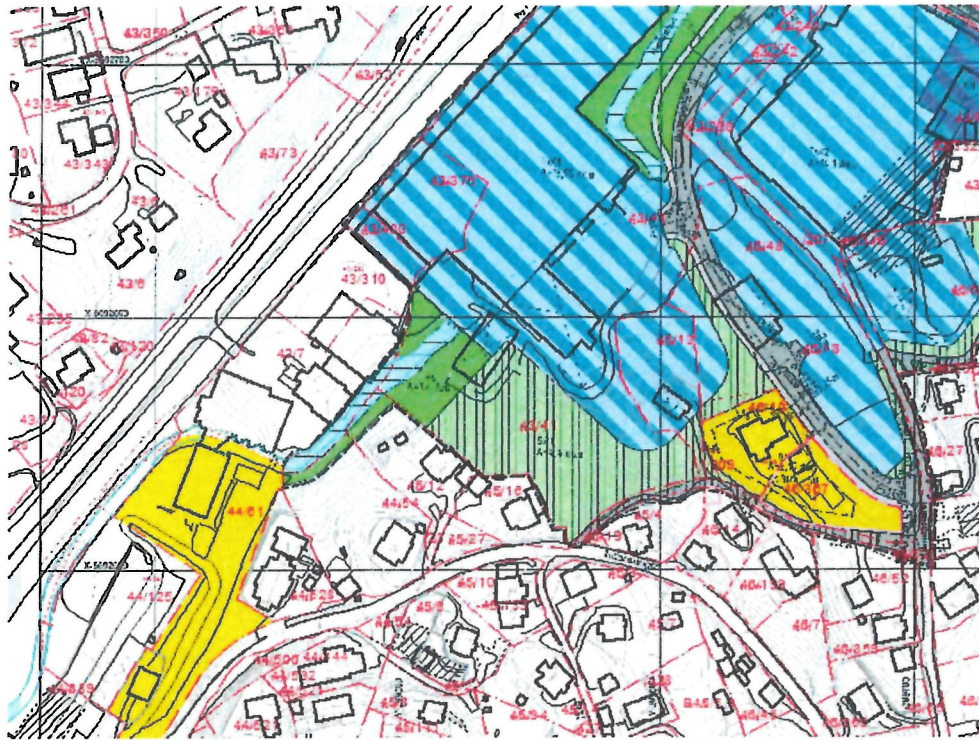
3.1.1 Gjeldende plan



3.2 Reguleringsplaner, detaljregulering

3.2.1 Gjeldende planer

<i>Planid</i>	<i>Type</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Saksnr</i>	<i>Status</i>	<i>Ikrafttrådt</i>
5120303	31	FANA. GNR 43, SØNDRE INNFARTSÅRE, HOP-MIDTUN	200002827	3	12.02.2001
18310000	30	FANA. GNR 43 BNR 41 OG 87 M.FL., MIDTUN, ULSMÅGSKARET/ULSMÅGVEGEN, STORTORGET	200410782	3	20.06.2011



Gnr 44 bnr 61 vist med gult. Beliggenhet mot tilstøtende naboplan - Stortorget.



Oversikt over planer i området. Regulerte formålfargers fremgår ikke her.

3.3 Kulturminnegrunnlag

3.4 Temaplaner

- 3.4.1 Arkitektur- og byformingsprogram, Bergen kommune, 2. mai 2011
- 3.4.2 Forvaltningsplan for vassdrag
- 3.4.3 Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- 3.4.4 Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 - 2017

3.5 Rapporter

3.5.1 Gangveger til bybanen, Nesttun – Rådal

4.0 FAGETATENS KOMMENTARER

Med fokus på tema der fagetaten har konkrete krav eller anbefalinger, er skeptisk, eller tema som krever utredninger eller avklaringer.

For mer generelle krav, vises til etatens kravspesifikasjon.

4.1 Generelle betraktninger

Området er avsatt til næringsbebyggelse samt noe areal til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

4.2 Formål

(egnet, gjeldende planer)

Forslag om næringsbygg og kontor er i samsvar med KPA.

Områdebetraktninger

4.3 Områdebetraktninger

(fremtidig utvikling av området, infrastruktur, grønnstruktur, senterområde, områderegulering)

I tilstøtende planer er det satt av grøntdrag og g/s-forbindelse mot Nesttunelva. Det må avsettes tilsvarende arealer som kan sikre gjennomgående forbindelser og grøntformål i denne nye planen.

Bebyggelse og bebyggelsesstruktur

4.4 Bebyggelse og byform

Nye bygg eller bruk av eksisterende bygg. I møtet framkom det ønske om å reise et nytt bygg på søndre del av området som er ubebygget.

I tillegg bør det vurderes å oppruste eksisterende bebyggelse, og bevare historiske bygg (sveitserhus).

4.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

(form, struktur, funksjon, uttrykk, forholdet til stedet/landskapet/strokskarakteren)

Nye tiltak, bygninger og anlegg skal tilfredsstille kravene vedrørende byforming og arkitektur som følger av punkt 6 i bestemmelsene til KPA 2010.

4.6 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

(gjeldende planer, presedens)

Næringsområde – kan ha høyere utnyttning enn generelle byggeområder. Tilpasning til stedet og omkringliggende boligområder.

4.7 Siktlinjer

(byfjellene, kjente steder, akser)

4.8 Fjernvirkning

Ikke spesiell betydning, men fokuser på estetikk mot hovedveg/boligområder.

4.9 Energiløsninger

(fjernvarme, passivhus, pluss hus, takform, beliggenhet)

Forslagsstiller utfordres til å legge opp til fremtidsrettete løsninger som gjerne går ut over de krav som følger av gjeldende lovverk, i den hensikt å redusere energiforbruket til et minimum.

Grønnstruktur og landskap

4.10 Biologisk mangfold

Skal kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Det vises også til punkt 11 i bestemmelsene til KPA 2010.

4.11 Grønnstruktur

Sikre grønnstruktur langs vassdraget jf KPA bestemmelse pkt 4.2.

Byggegrenser langs vassdragsbelter:

- 10-metersbeltet på begge sider av vassdrag i kommuneplanens senterområder,
- 20-metersbeltet på begge sider av vassdrag i kommuneplanens øvrige byggeområder

Unntak: Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsinnteresser og landbruk, og som forutsetter kryssing av eller adkomst til vassdrag, unntas fra forbudet.

Hjemmel: § 11-9 nr 5

(Anbefaler kontakt mot Nesttunvassdragets venner som tidligere har hatt – ideskisser til opprustingstiltak langs vassdraget). Jf gamlebroa i krysset Ulsmågvegen/Hardangervegen.

4.12 Friluftsliv

(dagens bruk, potensial, stier, grøntkorridor)

G/s- mot Nesttun

4.13 Landskap

(naturlandskap, hoveddrag)

@

4.14 Terrengbehandling/massebalanse

(sprengningslinjer)

Ved utsprengninger må inngrep i terreng dokumenteres.

Massebalanse dokumenteres og eventuelt over- eller underskudd oppgis i m³.

4.15 Uteoppholdsarealer

(felles, privat, mengde, kvalitet)

Det vises til kvalitetskravene som følger av punkt 10 i bestemmelsene til KPA 2010. Det må dokumenteres at kravene tilfredsstilles.

Samferdsel

4.16 Trafikk

(sikkerhet, fremkommelighet, veistandard, adkomst, stigning, kollektivtilgjengelighet)

Både Hardangervegen og Totlandsvegen er fylkesveger.

Statens vegvesen ønsker primært at Totlandsvegen skal utgå som fylkesveg.

De vil ikke tillate økt bruk av dagens avkjørsel fra Totlandsvegen, men utbedringstiltak kan vurderes.

Planarbeidet må omfatte en trafikkanalyse for Totlandsvegen. Eventuelt delt bruk av eksisterende avkjørsel mot Hardangervegen til skobutikken mm.

Totlandsvegen har dårlig vegstandard i dag. Tilkomst til området er det kritiske spørsmålet for utbygging av området. Planarbeidet må omfatte trafikkanalyse og planområdet må omfatte nødvendige tilkomstveger og avkjørsler og vise oppgradering av disse i samsvar med vegnormalene.

Parkering

(behov, norm, kantparkering, soneparkering)

Parkeringsdekningen skal være i henhold til parkeringsbestemmelsene P4, jf. punkt 15 i bestemmelsene til KPA 2010.

Parkeringsstabell med parkeringsplasskrav #	Beregningsgrunnlag	Sykkelp1	SykkelpAndre soner	Bil P1	Bil P2	Bil P3	Bil P4
Bolig Virksomhet	100 m ² BRA	3	2	1-1,2	1,2-1,4	1,2-1,6	1,4*
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	9	6	0	10	16	10 - 15
Kontor	1000 m ² BRA	10	7	2/1/0*	4	6	5-15
Industri / verksted	1000 m ² BRA	3	2	1	3	5	5-8

Krav om sykkelparkering kommer i tillegg til krav om bilparkering i alle soner. Parkering for andre motorkjøretøy regnes å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.

4.17 Gang- og sykkeltrafikk

(skoleveg, snarveier til kollektiv, tverrsnitt, sykkelparkering)

Barn og unge**4.18 Skole og barnehage**

(kapasitet, behov for nye tomter)

Skal kommenteres i alle saker.

@ bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning.

Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2011 – 2024 vedtatt i bystyret 13.12.2010, sak 302/10.

4.19 Barn og unges interesser

(barnetrakk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal)

Skal kommenteres i alle saker. For info vedrørende barnetrakk; se

http://www.statkart.no/Norge_digitalt/Norsk/Prosjekter/Barnetrakk/

Tradisjonelt barnetrakk er ikke nødvendig.

Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap**4.20 Kulturminner**

(enkeltojenkter, bygninger, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk fredete kulturminner, byggrunn)

@

4.21 Kulturmiljøer

(områder hvor kulturminner inngår i en større helhet; bygningsmiljøer)

Det vises til punkt 12 i bestemmelsene til KPA 2010.

Dokumentere eksisterende bygg og innretninger.

4.22 Kulturlandskap

(landskap påvirket av mennesker; jordbrukslandskap)

@

Risiko og sårbarhet**4.23 Risiko og sårbarhet (ROS)**

(særlige ROS-tema, jf. bestemmelse i KPA)

Det vises til bestemmelsenes punkt 8 i KPA 2010.

For metodekrav i denne forbindelse vises til NS 5814 Krav til risikovurderinger.

Bergen bystyre vedtok i møte 20.03.13, sak 54-13, akseptkriteriene for ROS-analyse til KPA.
<http://www3.bergen.kommune.no/bksak/default.asp>

4.24 Forurensning

(luft, grunn, vann)

Gjeldende forskrifter må overholdes.

4.25 Støy

(sone, type skjerming)

Støyrapport aktuelt.

4.26 Geotekniske forhold

(ras, skred, fundamentering)

Vurderes.

4.27 Flom

Fokus på flomfare!

4.28 Lokalklima

(inversjon, vind, sol)

@

Nærmiljø

4.29 Naboforhold

(sol, utsikt, innsyn, støy)

Skal alltid ivaretas.

4.30 Tilføre nærmiljøet nye/forbedrede kvaliteter

(mangelfulle kvaliteter; grønnstruktur, gang- og sykkelforbindelser, støyskjerming, trafiksikkerhet)

Her: grønnstruktur, gang- og sykkelforbindelser, trafiksikkerhet.

4.31 Bygge- og anleggsperioden

(støy, trafiksikkerhet, riggområde)

Det bør allerede tidlig i prosessen ses på både begrensninger og muligheter hva gjelder rigg- og sikringsbehov i anleggsperioden.

Helse

4.32 Universell utforming

(stigning, boenheter)

Kravene som følger av TEK10 og Norsk Standard 11005:2011 *Universell utforming av opparbeidete uteområder - Krav og anbefalinger*, gjelder.

Sjø og vassdrag

4.33 Vassdrag

Byggegrense, åpne bekk/elv, nedslagsfelt

Kommunaltekniske anlegg

4.34 Vann og avløp, overvannshåndtering

(uttalelse fra VA-etaten)

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

4.35 Renovasjon

(løsning, lokalisering)

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon.

Reguleringsbestemmelser

4.36 Rekkefølgekrav

(aktuelle, sannsynlige)

Opprusting av veg / atkomst gangforbindelser.

4.37 Utbyggingsavtaler

(pagaende arbeid)

Der rekkefølgekrav legger til rette for det, vil det være mulighet for å inngå utbyggingsavtale med kommunen om opparbeiding av infrastruktur.

Kart

4.38 Kartgrunnlag

(koter, eiendomsgrenser, bebyggelse)

4.39 Eiendomsforhold

(uklare grenser, eierforhold, kartforretning)

Følgende tillatelse er gitt for 44/889: Midlertidig tiltak i området:

Plasthall, størrelse 350m², brukes til utleie for lagring av materiell til bygg og betong entreprenører som for eksempel forskalingsmateriell, armering, osv.

BYGGESAKSINFORMASJON FRA KART

Saksnummer:	200818064
Vedtak:	Godkjent
Vedtaksdato:	20.01.2009
Beskrivelse:	midlertidig lagerhall i plast, fjernes når Kommunen forlanger det.

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart.

4.40 Planavgrensning

(tilliggende planer, veier og veikryss, ubebygde tomter, hele delområder, utvidelser som ikke medtas ved gebyrfastssettelse)

Må avklares nærmere – avhengig av tilførselsveg.

Vektordata for aktuelle planer i området kan bestilles hos: gis@bergen.kommune.no

Medvirkning

4.41 Tiltak utover lovens minstekrav

(høringsinstanser, nabolag, grupper med særlige behov, infomote)

Ut over vanlig varsling anbefales kontakt med aktuelle næringsaktører og Nesttunvassdragets venner. Fremtidige trafikkløsninger, vassdraget.

Diverse

4.42 Ikke privat planforslag

(Et reguleringsforslag er ikke privat når forslagsstiller har som oppgave å ivareta offentlige interesser og tiltaket det reguleres til skal gjennomføres på grunnlag av bevilgninger fra stat eller kommune eller lån gitt med statlig eller kommunal garanti. Skal et slikt planforslag (ikke privat) behandles av seksjon for private planer, krever dette inngåelse av egen avtale.)

@

4.43 Tidligere saker

(arkivsøk, plan og byggesak)

@

4.44 PlanbetegnelseFølgende planbetegnelse skal nyttes på **alt** planmaterieell:Bydel, gnr.@ bnr.@ mfl.@. Plannavn. Arealplan-ID (tildeles etter kunngjøring planoppstart)**Fremdrift****4.45 Kunngjøring planoppstart**

(ev. avklaringer før planoppstart)

Planavgrensningen anbefales å være endelig avklart før oppstart planarbeid kunngjøres.

Før kunngjøring planoppstart, se etatens nettsider.

Notatet 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. Det er særlig viktig at kommunen ALLTID varsles via de 3 oppgitte e-post adressene med de oppgitte vedleggene.

Dette er helt avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes saks- og GISsystemer.

4.46 Planprogram

Forslag til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig med kunngjøring planoppstart.

For innsending av forslag til planprogram, se etatens nettsider.**4.47 Undervegs møte**

(underlag til undervegs møte)

For bestilling av undervegs møte, se etatens nettsider.

Undervegs møtet er et viktig møte i planprosessen. Følgende forhold blir tatt opp:

- Uttalelser og merknader til planoppstart
- Hovedproblemstillinger
- Plangrep
- Medvirkning
- Planmaterieell til 1. gangs behandling
- Fremdrift

For å sikre et konstruktivt møte, er det viktig at det innsendes nødvendig underlag (enkle kart/skisser) som belyser hovedproblemstillingene og viser forslag til valg av plangrep. Det skal ikke utarbeides/innsendes detaljerte kart/tegninger på dette stadiet i planprosessen.

Alt materieell som skal legges til grunn for møte, må være fagetaten i hende senest 1 uke før møte skal avholdes.

Saksfremdrift – undervegs møte – innlevering av planforslag:

Vi minner om tidsfrister for kunngjøring om oppstart av planarbeid og levering av planforslag, se gebyrregulativ. Vi ønsker en god dialog og at det gjøres tilstrekkelige planavklaringer, før levering av planforslag til 1. g behandling.

En rask saksbehandling til 1. g og 2.gangs behandling forutsetter at planforslag leveres mest mulig komplett og i samsvar med kommuneplan. Forslagstiller / plankonsulent har ansvar for levering av tilstrekkelig planmaterieell og tidsbruk til framstilling av planmaterieell.

4.48 Saksbehandlingstid

(jf. Pbl §§ 12-10 og 12-12)

Som en konsekvens av Pbl 12-10, tredje ledd og 12-12, første ledd skal planforslaget i prinsippet være avklart og ferdigbehandlet før saken legges ut til offentlig ettersyn. Dette fordrer at planforslaget leveres mest mulig komplett og i samsvar med føringer som følger av overordnet plan, herunder kommuneplanens arealdel. Alternativt må det påregnes lenger saksbehandlingstid i forbindelse med 2.gangsbehandlingen, også ut over de seks tilleggsukene som fremgår av Pbl 12-10, tredje ledd.

4.49 Parallell saksbehandling

(jf pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)

Ved behandling som ordinær endring kan nabovarsel i forbindelse med byggesøknad sendes når planforslaget har vært til behandling i komité for miljø og byutvikling. Det er først da man får en klar indikasjon på hva som er den politiske holdningen til forslaget.

Ved behandling som mindre endring kan nabovarsel sendes når saken oversendes fra fagetaten til politisk behandling.

5.0 UTVALGTE OVERORDNETE PLANER OG FØRINGER

5.1 Statlige planbestemmelser/Rikspolitiske bestemmelser

5.1.1 Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentra.

5.2 Statlige planretningslinjer/Rikspolitiske retningslinjer

5.2.1 Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

5.2.2 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

5.2.3 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

5.2.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

5.2.5 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

5.3 Fylkesplan/-delplaner/Regionale planer

5.3.1 [Arealpolitiske retningslinjer](#)

5.4 Regional planbestemmelse (*ingen*)

5.5 Regional planretningslinje (*ingen*)

VIKTIG INFORMASJON

- Oppstartsmøte** I henhold til plan- og bygningslovens (Pbl) § 12-8 er det krav om avholdt oppstartsmøte før planoppstart kunngjøres. Fagetatens tilbakemelding etter oppstartsmøte utgjør etatens foreløpige vurderinger basert på opplysninger som forelå på møtetidspunktet, eventuelt er det inntatt avklaringer gjort i etterkant av møtet.
- 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.
- Fagkyndighet** Pbl krever at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Dette forutsetter bl.a. at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#).
- Fremdrift/Dialog** Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per tlf. og e-post, anbefales min. ett [underveismøte](#).
- Gebyr** Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [etatens nettsider](#). Det gjøres spesielt oppmerksom på «gebyrpakken» som innebærer redusert gebyr dersom gebyrene for oppstartsmøtet og ett underveismøte betales samlet, jf. gebyrregulativets § 2-5.

For eventuelle spørsmål kan gruppeleder kontaktes på telefon 5556 6501, eller e-post Anne.Bratten@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201516396.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Anne Margit Bratten - leder

Kopi: **Bergen Eiendom-Invest AS**

59#400.50ab1a7b-c8e-4456-834a-074f82b626d:14

Sentralarkivet i Bergen kommune
Postboks 7700
5020 Bergen

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Notat fra oppstartsmøte 25.06.15. Fana Gnr 44 Bnr 61 Totlandsveien - Stemmelia Reguleringsplan

Dokumentet følger vedlagt. Dokumentet kan leses i «Min meldingsboks» i Altinn; <https://www.altinn.no> dersom du for noen dager siden fikk en sms og/eller epost fra oss.

Dokumenter til bedrifter/organisasjoner kan leses via rollen «Kommunale tjenester». Det sendes varsel til den epostadressen som er registrert på bedriften/organisasjonen i Enhetsregisteret <http://www.brreg.no/registrene/enhet/>

Dokumenter som leses innen 2 døgn etter at det ble tilgjengelig i «Min meldingsboks» vil ikke bli sendt som post.

En del dokumenter fra ulike etater i kommunen er tilgjengelige på kommunens egen nettside under «Din side» <http://www.bergen.kommune.no/dinside/innlogget> Dette kan være dokumenter i en byggesøknad for en eiendom du eier (er hjemmelshaver til). Siden inneholder ellers blant annet oversikt over fakturaer fra kommunen.

Se <https://www.bergen.kommune.no/tjenestetilbud> for oversikt over Bergen kommunes tjenestetilbud.

Digitalt førstevalg – din vei til raskere enklere og sikrere tjenester fra Bergen kommune

58#358:50ab1d7b-c8-456-634a-074f82b626d12