



BERGEN
KOMMUNE

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

Til mottakere

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201812742/5 KRSA	ESARK-5121	121018

REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID

Bergenhuis, gnr. 167, bnr. 517 Ladegårdsgaten

Møtedato: 30.8.2018

Møtedeltakere -

- Forslagsstiller:** Ladegårdsgaten 64-76 AS
v/Finn Greve-Isdahl
- Plankonsulent:** Ard Arealplan AS
v/Aslaug Sæther og Svein Are Furdal
Link Arkitekter AS
v/Andreas Meyer og Kristian Bekkenes
- Kommunen:** Kristine Sande, byplan (møteleder/saksbehandler)
Jeshua Sirisai, byplan
Karoline Follestad, byplan
Martin Christensen, byggesak
Mette Karlsen, byrådsavd. for barnehage, skole og idrett
Marianne Knutsen, Byantikvaren
Thomas Leathem, Bybanen/Miljøløftet
- Andre:** Hilde Kalleklev, Statens vegvesen
-

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

- Forslagsstiller presenterte bakgrunnen for at en ønsker å utvikle eiendommen. Dagens bygninger har omfattende setningsskader. Det ble sådd tvil om sikkerheten i byggene, og det endte med at eierne av leilighetene ble kjøpt ut i 2014. Byggene har vært målt jevnt over flere år, mellom 2007 og 2017. Det er opplyst om at dette ble avsluttet i 2017 på oppfordring.
- Det er foreslått å rive eksisterende bygg i Ladegårdsgaten 64-76. Foreløpige skisser viser et bygg med utnyttelsesgrad opp mot 280 % BRA og varierte høyder i 5-6 etasjer.
- Det er foreslått bil- og sykkelparkering i parkeringskjeller, for å få bort gateparkering.

Premisser for det videre planarbeidet

1.2 Planstatus og arealformål

Planområdet er i dag avsatt til sentrumsformål og er foreslått byfortettingssone i forslag til KPA2016. Området omfattes av kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord, hvor det er avsatt til boligformål. Ellers er gnr. 167, bnr. 517 uregulert, men ligger innenfor planavgrensning for bybanen sentrum-Åsane, delstrekning 2. Planområdet omfattes av flere hensynssoner.

Videreføring av boligformål er ok så fremt en oppnår tilstrekkelige bokkvaliteter (mht. støy, uteoppholdsarealer osv.). Det kan vurderes å åpne for kombinert formål i høy førsteetasje og aktiv fasade, men dette må avklares i prosessen, og sees opp mot behov i område samt varelevering. Det ble antydnet at man kan legge til rette for næring som ikke krever varelevering, da mer i retning tjenesteyting.

1.3 Byggehøyder/bebyggelsesstruktur/grad av utnytting/arkitektur

Arkitekten gikk gjennom konseptet og tankene bak skissene. Det er skissert ca. 70 boenheter, som gjennomgående leiligheter med soverom på stille side. De har vært opptatt av forbindelser, gode byrom og fasade. Byggene er delvis terrassert opp mot fjellet, det er innfelte takhager og siktlinjer for bebyggelsen bak. Det er vist smale passasjer på bakkeplan og helt øverst i byggene, som referanse til «smauene» i Bergen. Murverket er inspirert fra arbeidslagene som bodde her tidligere. Møteplasser og byrom skal legge opp til interaksjon mellom beboere.

På grunn av store kulturminneverdier vurderer fagetaten ikke planområdet som egnet for transformasjon og høy utnyttelse, til tross for nærhet til fremtidig bybanestopp. Kristianholm, nordvest for planområdet, er pekt på som nytt byutviklingsområde.

Fagetaten vil trekke frem at byggene i seg selv har flere positive kvaliteter, men mener byggene bryter i for stor grad med området de vil ligge i, både med tanke på form, uttrykk og byggehøyder og fasadeliv. Dagens strukturer skal være førende. Byggehøyder og fasadeliv må videreføres for å tilpasse seg tilliggende bebyggelse og kirken, men også for å holde siktlinjer åpne. Planarbeidet må dokumentere viktige siktlinjer fra Rothaugen skole mot Sandvikskirken, og fra «slaktehustomten» mot fjellsiden.

Byantikvaren viste til at området er et knutepunkt i den historiske utviklingen i Sandviken. Området har høye og komplekse verdier, og det er ingen enkle svar på hvordan man skal løse videre utvikling i dette området. Foruten om krav til høyde og takform kan det bli stilt krav om fasadebevaring/vern. Byantikvaren stilte også spørsmål ved om det skal være utvikling her. Det er ikke alle steder det skal være like store endringer.

Fagetaten viser ellers til bestemmelser for KDP for Sandviken og Fjellsiden Nord (plan-ID 15750000), samt riksantikvarens bystrategi. KDP § 5, punkt 8 sier blant annet at «nybygg ikke skal kopiere det historiske, men ta utgangspunkt i det eksisterende og gi form til ny arkitektur av god kvalitet med uttrykk fra vår

samtid.». Riksantikvaren anbefaler i sin bystrategi at: «Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.». Disse har noe motstridende innhold. Riksantikvarens bystrategi kom i 2017, og er svært aktuell. En tett dialog opp mot kulturminnemyndighetene og byarkitekten vil være viktig for å gjøre tidlige avklaringer rundt utvikling av tomten. Kulturminneinteressene er tungtveiende i dette området.

Forslagsstiller fortalte at forslaget var laget for fire år siden, og at det kun er et førsteutkast. Det må være et prosjekt med gode kvaliteter for alle. De er forberedt på at planprosessen vil ta tid.

1.4 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Det er høye kulturminneverdier i området, samt at byggene i seg selv er verneverdige. Planområdet omfattes av hensynssoner i KPA 2010 og KPA2016, og i tillegg bestemmelsesområde i ny KPA. Bestemmelser for ny bebyggelse er gitt i KDP for Sandviken og Fjellsiden nord.

Området er en del av kulturmiljøet «Lille Sandviken Mølle» i kulturminnegrunnlag utarbeidet av byantikvaren til KU for bybanen Bergen sentrum-Åsane. Nedre del av Ladegårdsgaten ble utbygd rundt 1920-tallet og er verneverdig. Trondhjemske postvei har tidligere gått gjennom planområdet og ligger inne med hensynssone.

Planområdet ligger like ved Sandvikskirken, en listeført kirke fra 1881. Tilbakemelding fra Hordaland fylkeskommune (HFK) er at saken derfor må behandles etter kirkerundskrivet (Rundskriv T-3/00). HFK er også skeptisk til å anbefale rivning og endre et helhetlig kvartal med høye arkitektoniske verdier. De påpeker at endelig bybanetrasé bør avklares.

Byantikvaren ønsker at det blir fremlagt dokumentasjon på at byggene ikke kan bevares. Dersom det må rives er fasadevern noe som må vurderes. Link argumenterte for at byen stadig er i utvikling og at en må kunne innpasse noe moderne i det historiske.

Det kreves normalt en kulturminnedokumentasjon. Området er ganske godt dokumentert, men det må dokumenteres i planbeskrivelsen hvordan prosjektet vil forholde seg til kulturminnene.

Igjen vil det være viktig at man har kontakt opp mot byantikvaren og byarkitekten med tanke på tilpasning av prosjektet i kulturhistorisk område.

(For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon;
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067>)

1.5 Uteoppholdsarealer

Det må dokumenteres at areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer innfris. Kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal vil igjen styre hvor mange boenheter som kan etableres. Uteoppholdsarealer på tak kan fremstå som et fremmedelement

i området, og en bør hovedsakelig fokusere på å ha gode uteoppholdsarealer inne i gårdsrommet. Ev. bruk av takterrasser må avklares i planprosessen.

1.6 Grønne interesser

Ligger i nærhet til Meyermarken, samt park mellom nye Sandviksvei og Kirkeveien. Hensynet til naturmangfold skal ivaretas, herunder bekjempe/unngå svartelistede arter og ivareta truede/røddlistede arter.

Bymiljøetaten:

Grøntareal på kommunal grunn fremfor bolig må ivaretas.

1.7 Samferdsel, herunder parkering

Bybanen fra Bergen sentrum til Åsane:

Planområdet ligger innenfor bybaneplanens avgrensning. Det er planlagt underjordisk bybanestopp bak Sandviken kirke. Nøyaktig lokalisering av holdeplasser og oppganger vil avklares i reguleringsplan. Det er problemstillinger knyttet til tekniske krav, grunnforhold, muleelven og VA-anlegg. For holdeplassene vil lokalisering av oppganger avhenge av dekning av eksisterende boligområder, fremtidig utvikling og teknisk gjennomførbarhet. Det er et mål om vedtatt reguleringsplan i 2022, prosjektering i 2022-2025, bygging ca. 2025-2031. Forslagsstiller har spilt inn forslag om mulig anleggsområde i Ladegårdsgaten. De ønsker også å bidra med dokumentasjon vedrørende grunnforholdene i området.

I forbindelse med utbygging av ny bybane kan det bli aktuelt med mer trafikk i Nye Sandviksvei, også på etter hvert permanent basis. Trafikkberegninger er ventet neste år. Atkomst til en eventuell parkeringskjeller må ha en trafiksikker atkomst, med tilstrekkelig sikt og avstand fra kryss.

Statens vegvesen:

Trafikksikkerhet må ivaretas, også i anleggsperioden. Det må vurderes behov for bredere fortau. Dersom det er planlagt næring i 1. etasje må det settes av areal til varelevering. Areal til renovasjon må fremgå. Det vil komme bossug til Sandviken, det er ønskelig med en underjordisk løsning. Oppfordrer til god sykkelparkering.

Bymiljøetaten:

Det må tilrettelegges for gode løsninger i forbindelse med inn-/utflytting/varelevering, slik at dette ikke skjer i strid med gjeldende stanseforbud. Det forutsettes at renovasjonstekniske løsninger ikke påvirker offentlig veg.

Parkering:

Parkering er vist under bakken. Med dette ønsker de å få bort overflateparkeringen som bygget i dag genererer. I dag har de ingen parkering, og det er et ønske om at dette videreføres, med bakgrunn i mål om nullvekst i personbiltrafikk. Bildelering kan være aktuelt, evt. felles ladestasjoner, arealer til vognparkering. Det må legges til rette for god sykkelparkering.

1.8 Barn og unge

Representant fra byrådsavdelingen for barnehage, skole og idrett stilte spørsmål ved hva som skal til for at barn og unge skal kunne bo her. Det bør tilrettelegges

for store leiligheter, gjerne med direkte utgang til bakkeplan. Det er et potensiale for gode uterom, men planforslaget må svare på hvordan dette skal brukes, og hva som lager gode bomiljø for barn. For mange etasjer fører til at færre barn leker nede i bakgården. Foreldre etterspør gåavstand, kommunikasjonslinjene for viktige målpunkt må beskrives i planarbeidet.

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.

1.8.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Bergenhus bydel har **ikke** tilfredsstillende skole- og barnehagedekning og det er ønske om en ny skoletomt i Sandviken. Det er stilt krav om etablering av ny barnehage ved Kristiansholm i forbindelse med utbyggingen en ønsker der. Men det kan ta flere år før den er ferdigstilt. Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2016 - 2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16.

1.9 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet skal vurderes. Gjennomgang av utførte grunnundersøkelser for Ladegårdsgaten 64-76 viser løsmassedybder mellom 4 og 8 meter med sand/grus og en del organisk materiale.

Det er kjent at det er ustabile grunnforhold i området. Dette må ha spesielt fokus både i plan og byggesak for å unngå setningsskader på omkringliggende og fremtidig bebyggelse.

Det ligger en hensynssone på deler av området i nytt forslag til KPA. NVE sine aktsomhetskart viser skred/rasfare på større deler av Sandviken og Bergen sentrum. Viser til § 33.7 i bestemmelsene til ny KPA2016. Saksbehandler vil avklare hvordan man skal forholde seg til denne.

Veitrafikkstøy: Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Hvordan kravene i T-1442 skal oppfylles må dokumenteres i planarbeidet.

1.10 Renovasjon

Det anbefales at en tar kontakt med BIR for å avklare bossløsning. Mulig bossug i bybanetraséen. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon.

1.11 Vann og avløp, overvannshåndtering

Vedlagte ledningskart viser kommunalt vann og avløpsanlegg i området. Vi gjør spesielt oppmerksom på Muleelven som går gjennom planområdet.

Det må utarbeides VA rammeplan parallelt i planprosessen og denne skal sendes inn til VA- etaten direkte for behandling og skal være komplett når planforslaget sendes til planavdelingen for 1. gangs behandling

Vann- og avløpsetaten ber om at det i forbindelse med utarbeidelse av VA rammeplanen også utarbeides en risikovurdering knyttet til bygging nær eksisterende vassdrag. Vassdraget er kanalisert over aktuell eiendom. Risikovurderingen må også inkludere forhold knyttet til anleggsfasen. Byggherren har også ansvar for å avklare eventuelle forhold direkte med NVE, som tilsynsmyndighet for vassdrag.

Når det gjelder forhold knyttet til eksisterende ledningsnett, må krav i VA-norm sikres. Dette gjelder blant annet sikring av tilkomst til fremtidig drift- og vedlikehold av ledningsnettet.

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, vises til:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761>

1.12 Massehåndtering

Må beskrives i plansaken hvordan dette er tenkt løst.

2.0 UTREDNINGER

Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. veilederen til byromsanalyse utarbeidet i forbindelse med forslaget til KPA 2016. https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/kunngjoring-149618
Støy	Forslagsstiller	
Kulturminnegrunnlag	Forslagsstiller	
ROS	Forslagsstiller	Geologiske vurderinger knyttet til etablering av ny bebyggelse uten risiko for nye setningsskader.
Sol-og skyggeillustrasjoner	Forslagsstiller	
3D illustrasjoner	Forslagsstiller	

2.1 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

3.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

Det kan være aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til bybaneplanen.

4.0 KART OG PLANAVGRENSNING

4.1 Planavgrensning

Planavgrensningen bør medta hele kvartalet, dvs. tilgrensende bebyggelse på gnr./bnr. 167/586, samt 167/637-650. Tilgrensende veg må medtas så fremt det skal gjøres endringer/tilpasninger mot denne.

Vi anbefaler at en varsler bredt, og ev. tilpasser planavgrensningen undervegs.

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv>

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

4.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på **alt** planmaterieell:

Berghus, gnr.167 bnr.517 mfl. Ladegårdsgaten

4.3 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.

5.0 MEDVIRKNING

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

5.1 Tiltak utover lovens minstekrav

Dialog og arbeidsmøter med byantikvaren, byarkitekten og bybaneavdelingen/miljøloftet, vil være aktuelt.

Oppfordrer til å holde god dialog opp mot nærmeste naboer, deriblant også kirke, helsestasjon og sykehjem.

6.0 FAGKYNDIGHET

6.1 Plankonsulent

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

7.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken den 28.8.2018 og trakk følgende konklusjon:

Oppstart av planarbeid tillates på følgende vilkår:

Byggehøyder, form og uttrykk må tilpasses eksisterende og tilgrensende bebyggelse.

Ny bebyggelse må oppfylle § 05, punkt 8 i KDP Sandviken og Fjellsiden nord.

Hensynet til kulturminner må ivaretas.

Usikkerhet knyttet til bybaneplanen og fremdrift. Planene må koordineres.

Grunnforhold må vies spesiell oppmerksomhet for å unngå setningsskader.

Planområdet må utvides til å omfatte hele kvartalet.

Det må være marginal eller ingen parkering.

8.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Kulturminneinteressene vil være førende for planarbeidet
- Planarbeidet må koordineres med reguleringsplan for bybanen Bergen sentrum-Åsane.
- Det skal være marginal eller ingen parkering.

Partene er ikke enige om følgende:

- Arkitektonisk utforming: Forslagsstiller ønsker som et utgangspunkt å arbeide videre med et prosjekt med ny arkitektur med uttrykk fra vår samtid, men som tar hensyn til kulturmiljøet i området.

9.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

9.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 mnd. etter oppstartsmøtet	Se etatens nettsider
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	Se etatens nettsider
Arbeidsmøter	Etter behov	Se etatens nettsider
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet (NB: vil avhenge av at man har nødvendige avklaringer opp mot bybaneplanen)	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

9.2 Kunngjøring planoppstart

Planavgrensningen anbefales å være endelig avklart før oppstart planarbeid kunngjøres.

Før kunngjøring planoppstart, 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. Det er særlig viktig at kommunen ALLTID varsles via de to 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.

9.3 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.

9.4 Dialog

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

VIKTIG INFORMASJON

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 sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).

Gebyr Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [etatens nettsider](#).
Det gjøres spesielt oppmerksom på «gebyrpakken» som innebærer redusert gebyr dersom gebyrene for oppstartsmøte og arbeidsmøter betales samlet, jf. gebyrregulativets § 2-5.

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 5556 6625, eller e-post Kristine.Sande2@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201812742.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kristine Sande - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:
Kart VA-ledninger