



Orion Prosjekt AS
Postboks 449 Nesttun,
5853 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201725282/8 MVES	ESARK-5120	13.09.2017

REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID BYDEL, GNR. 40 BNR. 520 MFL. LILLE SKJOLDDAL BOLIGER

Møtedato: 07.09.17

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: Orion Prosjekt AS
v/ Helge Solberg

Plankonsulent: En Til En Arkitekter AS
v/ Arvid Bjerkestrand,
Morten Nedreås

Kommunen: Marianne Veste, byplan (møteleder)
Gudrun Søreng, byplan
Martin Christensen, byplan
Kathrine Ve, byggesak

Andre: Grunneier Lille Skjolddalen 24
Leif M. Waage

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANIDÉ

1.1 Formål, omfang, plangrep m.m.

- Blokkbebyggelse som bygges inn i terreng
 - Bygg A – ca. 15-20 boenheter
 - Bygg B – ca. 5-7 boenheter
- Parkering under bygg A for hele prosjektet.
- Gesimshøyde ca. 16 m for bygg A
- Adkomst fra Lille Skjolddalen og Fanavegen
- Fortau langs Lille Skjolddalen bort til gangbro/bybanestopp
- Legger opp til bedring av gangforbindelse til bybanestopp fra øvre del av Lille Skjolddalen
- Felles uteoppholdsareal mellom bygg A og B

2.0 FAGETATENS KONKLUSJON

2.1 Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Jf. kommentarer gitt nedenfor.

Planområdet ligger svært sentralt i forhold til bybanestopp og ligger innenfor et område hvor det primært er ønskelig med fortetting. Det foreligger derimot forslag til en hensynssone for kulturmiljø Skjolddalen i forslag til ny KPA, og denne må vektlegges tungt i en reguleringsplan. Fagetaten kan derfor ikke støtte plangrepet som er vist, da volum og terrenginngrep blir for voldsomt i forhold til kulturmiljøet. Saken var oppe i planforum den 05.09.17, og da med følgende konklusjon:

Oppstart anbefales med følgende kommentarer:

- Volumet i skissen som foreligger, blir for stort og ruvende.
- Stedets egenart og forslag til hensynssone knytt opp mot kulturmiljø måtas hensyn til i et planforslag.

Siden fagetaten ikke kan stille seg bak plangrepet som er valgt må det være en tett dialog underveis i planprosessen. Det vil være nødvendig med større justeringer i forhold til hva viste skisser viser hvis planforslaget skal kunne anbefales lagt ut på offentlig ettersyn. I henhold til PBL § 12-8 har kommunen hjemmel til å stoppe behandlingen av et planinitiativ både før, under og etter oppstartsmøtet. I følge «Rundskriv endringer i plan- og bygningsloven H-2» skal kommunen ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet. Plansaken kan stoppes før, under eller etter oppstartsmøtet, dvs. helt frem til samtykket til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd. Planinitiativ bør likevel ikke stoppes dersom kommunen har rimelig grunn til å anta at planinitiativet underveis i den videre planprosessen, gjennom nødvendige justeringer som det er realistisk å få gjennomført, vil bli vedtatt som en endelig plan. Når det gjelder de nærmere vurderingene av planinitiativet, vil eksempelvis byggehøyder være noe som vanligvis er enkelt å justere i løpet av en planprosess. Det samme gjelder plassering av bygninger og volum. Det ble derfor besluttet i planforum at fagetaten kan gi klarsignal til planoppstart, men da med forutsetning om at plangrepet endres.

Hvis fagetatens kommentarer ikke blir tatt til følge vil saken kunne avvises før den kommer til 1. gangs behandling.

2.2 Konsekvensutredning (KU)

(konkluder vedr. KU utfra forslagsstillers notat, samt ev. innhentede uttalelser, oppgi aktuelle §)

Planforslaget krever ikke behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger da det er i henhold til overordnet plan.

3.0 UTVALGTE KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

3.1 Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

3.1.1 Gjeldende plan

Bergen 2030 vedtatt i Bergen bystyre 240615, sak 164-15.

3.2 Kommuneplanens arealdel (KPA)

3.2.1 Gjeldende plan

PlanID	Plannavn	Dekningsgrad
60910000	Kommuneplanens arealdel 2010-2021	100,0 %

Arealbruksformål i kommuneplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
60910000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	64,9 %
60910000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	35,1 %

Bestemmelsesområder (kommuneplanen)

PlanID	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
60910000	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	64,9 %

Bestemmelsesområder (kommuneplanen)

PlanID	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
60910000	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	64,9 %

Hensynssoner

Objekttype	Beskrivelse	Hensynssone	Sonenr	Dekningsgrad
KpStøySone	Vei støy - gul sone	220 - Gul sone T-1442	28	25,4 %

3.2.2 Plan under arbeid

[Kommuneplanens arealdel 2015-2026. Oppstart kunngjort 30.08.2015.](#)

3.3 Reguleringsplaner, detaljregulering

3.3.1 Gjeldende planer

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30340000	30	FANA. GNR 40 BNR 43, LILLE SKJOLDAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.04.1956		100,0 %

3.4 Kulturminnegrunnlag

3.4.1 Bybanen Nesttun – Rå

3.4.2 Vossebanetraseen – Fjøsanger til Nesttun

3.5 Temaplaner

3.5.1 Arkitektur- og byformingsprogram, Bergen kommune, 2. mai 2011

3.5.2 Barnehagebruksplan 2016-2030 Rett bygg på rett sted til rett tid

- 3.5.3 Forvaltningsplan for byfjellene sør
- 3.5.4 Forvaltningsplan for vassdrag
- 3.5.5 Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016
- 3.5.6 Idrettsplan 2017 – 2027. Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle
- 3.5.7 Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- 3.5.8 Skolebruksplanen for 2016-2030
- 3.5.9 Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019
- 3.5.10 Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 - 2017

3.6 Rapporter

- 3.6.1 Gangveger til bybanen, Nesttun – Rådal

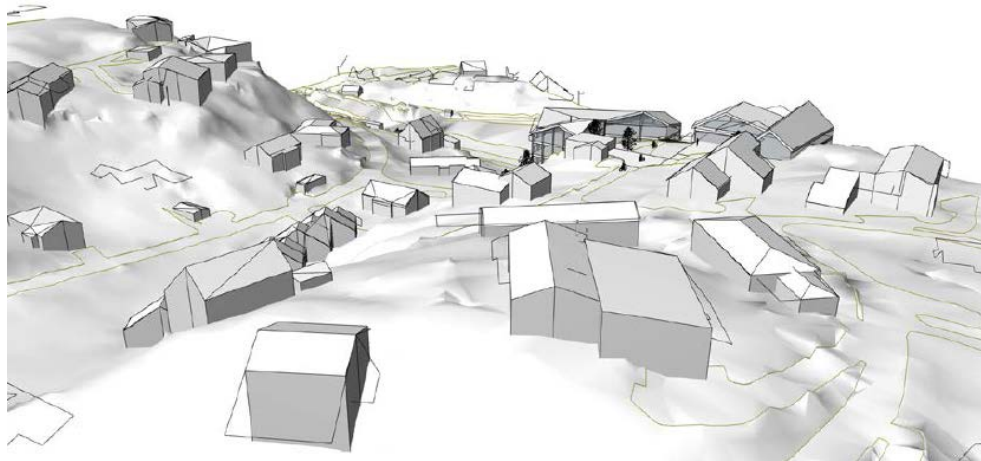
4.0 FAGETATENS KOMMENTARER

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

Planområdet ligger sentralt og med kort avstand til Mårdalen bybanestopp (ca. 250 m). Det er godt utbygget infrastruktur og kort avstand til skole, barnehager, butikk og rekreasjonsområder. Det er gode utsikts- og solforhold innenfor planområdet, og alt ligger til rette for at det kan skapes gode bomiljø. Det er derfor et egnet område for fortetting. Dette forutsetter derimot at fortetting skjer i tråd med kulturmiljøet og bebyggelsesstrukturen i området. I volumstudiet vises det til at utbyggingen har en høyde tilsvarende møne på eksisterende bygg, og vil fremstå med en sympatisk småskala opplevelse som relaterer seg til de omkringliggende villaer i takform og dimensjon. Fagetaten støtter seg bak dette, da volumet og byggehøyden som er vist på opp siden av kollen samsvarer med bebyggelsesstrukturen som er ønskelig innenfor planområdet. Det er derimot den høye bebyggelsen i forkant av kollen som fremstår som ruvende. Blokk A erstatter terrenget i forkant av kollen og bygningsvolumet bryter med særpreget i området.



Bebyggelsen sett ovenfra kollen er tilpasset omgivelsene.



Bebyggelsen sett fra Fanavegen er ikke tilpasset omgivelsene (blokk A).

Det er derfor en forutsetning for planen at volum for bygg A blir endret slik at det er mer i samsvar med områdets særpreg.

Hvis bebyggelse skal plasseres i terreng oppover mot kollen, må det vurderes om det er aktuelt å ta med eiendom 40/527 i planarbeidet for en mer helhetlig planlegging.

4.2 **Formål**

(egnet, gjeldende planer)

I forslag til ny KPA som ligger til behandling hos byrådsavdelingen, er området avsatt til byfortettingssone. I områder satt av til byfortettingssone skal det videreutvikles boligområder med høy tetthet og kvalitet som er basert på stedets særpreg. For stedets særpreg må en her se til hensynssone for kulturmiljø Lille Skjolddalen som ligger inne i forslag til ny KPA. Lille Skjolddal er et karakteristisk bygningsmiljø planlagt og bygget med utgangspunkt i reguleringen fra 1956. Dette er typehus i rekke og frittstående eneboliger, tegnet av arkitektene Alvsaker & Vaardal Lunde, og Myklebust & Simonæs. Her skal hovedtrekkene i opprinnelig arkitektur bevares. Tettheten i dette området vil derfor styres av hensyn til kulturmiljø, og det er avgjørende at ny bebyggelse tilpasses denne strukturen.



Utsnitt av forslag til ny KPA med formål og hensynssone.

Områdebetraktninger

4.3 **Stedsanalyse**

Det må utarbeides en stedsanalyse. Det vises til veilederen til byromsanalyse som er utarbeidet i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel <https://www.bergen.kommune.no/aktuelt/tema/kommuneplanens-arealdel-2016>

Bebyggelse og bebyggelsesstruktur

4.4 **Bebyggelse og byform**

For fremtidig bebyggelse innenfor planområdet er det viktig å se til forslag til bestemmelser for ny KPA, som omhandler byskikk og byromsanalyse (§8). Dette gjelder spesielt følgende:

1. Byskikk

1.1. Det lokale stedets egenart skal ligge til grunn ved planlegging av alle nye tiltak.

1.3. Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Nye tiltak skal ha god tilknytning til eksisterende og mulig fremtidig bystruktur.

1.4. Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner, skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.

1.5. Bergen skal utvikles som en gåby, med gode lokalsentre, offentlige møtesteder, korte avstander og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen.

1.6. Det skal sikres høy kvalitet i arkitektur og byromsutforming. For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges særlig vekt på nytenkning og innovasjon.

1.7. Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann.

1.8. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

2. Byromsanalyse

For å sikre sammenhengende byromsstruktur skal det lages en stedegen byromsanalyse for alle nye tiltak i sentrumskjerne, byfortettingssone og ytre fortettingssone (sone 1 -3), med unntak for tiltak som ikke har plankrav etter § 3, pkt 1 og 2.

4.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

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

Ny bebyggelse må tilpasses den småskalabebyggelsen (jf. Hensynssone i forslag til ny KPA) som finnes innenfor området i dag og hovedtrekkene i opprinnelig arkitektur skal bevares. Innleverte skisser viser en fin overgang til småskalabebyggelsen på toppen av kollen og det er ønskelig at det bygges videre på dette konseptet. Bygg med store volum, slik som bygg A, strider med særpreget i området og er ikke tilpasset omgivelsene. Fagetaten ser at det kan være utfordrende å få til en bebyggelse i den bratte skråningen, spesielt når denne skal ha en forbindelse (tilkomst uteareal og parkering) med bebyggelsen oppe på kollen. Hvis en skal ha bebyggelse i skråningen så må denne ha en oppstykket struktur og et volum som er tilpasset småskalabebyggelsen.

Nye tiltak, bygninger og anlegg skal tilfredsstillende kravene vedrørende byforming og arkitektur som følger av punkt 6 i bestemmelsene til KPA 2010. Nye tiltak bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpasning være en berikelse for det lokale bygningsmiljø. Videre vises til føringene som følger av Bergen kommunes Arkitektur- og byformingsprogram vedtatt i Bergen bystyre 2. mai 2011. Jf. også bestemmelsene i forslag til ny KPA.

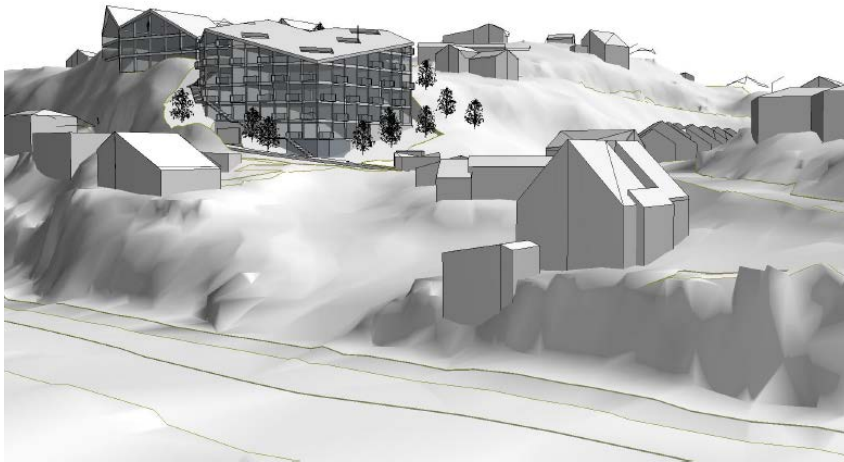
4.6 Bebyggelsesstruktur

Området er preget av villabebyggelse med varierende ene- og flermannsboliger med relativt store hager, 1- 2 etasjer + kjeller. Vest for området, i dalsøkket nedenfor planområdet er det eneboliger samt kjedete rekkehus på 2 etg+ kjeller. På hyllen nord nedenfor tomtene ligger en rekke med relativt homogene, større ene/ flermannsboliger på 2 etg + kjeller. Videre vest ligger bybanen med omliggende store næringsbygg.

4.7 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

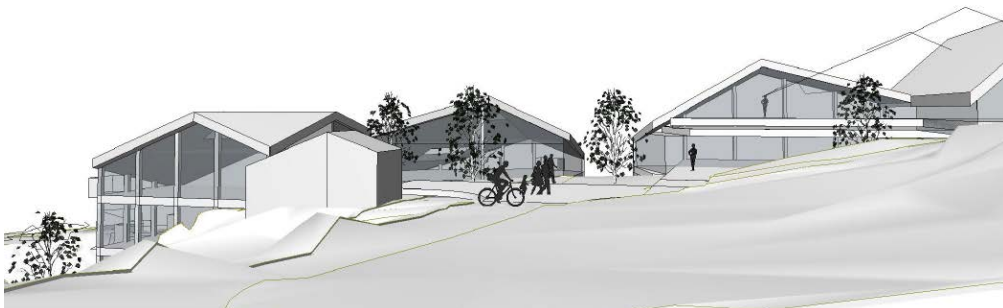
(gjeldende planer, presedens)

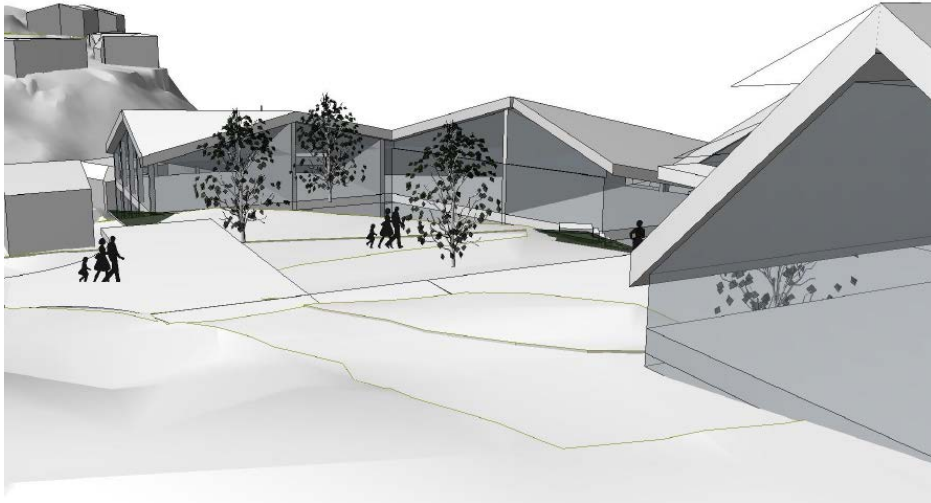
Innleverte skisser viser en byggehøyde på ca. 16 m for bygg A og en lavere byggehøyde for bygg B. Bygg A fremstår som et dominerende og ruvende bygg som i stor grad bryter med områdets særpreg og hensynssone for kulturmiljø. Dette er ikke noe fagetaten kan anbefale at forslagsstiller går videre med.



Ny bebyggelse må ta innover seg stedets særpreg, og fortetting i form av mindre bygningsvolum som er mer forenelig med kulturmiljøet for Lille Skjoldalen. Det er sannsynlig at det vil bli en større utbygging innenfor området og det er derfor viktig at det første fortettingsprosjektet legger gode føringer for videreutvikling av området.

Det kan bygges videre på prinsippene som ligger til grunn for bygg B og volumet som er vist her. Dette er tilpasset småskalabebyggelsen, samtidig som det er fortetting. Det må vurderes om det skal legges bebyggelse også på tomt 40/519, som inngår i plangrensen.





For inspirasjon til bygningsvolum på toppen av kollen vises det til boligprosjekt på Furuset, som er nominert til Arkitekturprisen 2017. Dette er fortetting som er i tråd med de intensjonene som er ønskelig innenfor Lille Skjoldalen.

Det er avtalt i oppstartsmøtet at arkitekt skal jobbe videre med skisser som skal drøftes hos byplanavdelingen tidlig i planprosessen.



Boligprosjekt på Furuset, ved inngangsparti.



Boligprosjekt på Furuset.

4.8 Fjernvirkning

Det er viktig med terrengtilpasset bebyggelse, og begrenset bruk av høye murer og skjæringer. Fjernvirkning må illustreres for planlagte volum. Det må vurderes om det skal stilles krav til materialvalg som demper fjernvirkningen.

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, jf. punkt 10 i forslaget til bestemmelser til ny KPA.

4.11 Grønnstruktur

Mellom eksisterende bebyggelse er det noen grøntdrag som i hovedsak består av skog. Ved plassering av bebyggelse i skråningen, og ved gjenåpning av sti, vil vegetasjonen bli berørt. Der hvor det ikke skal gjennomføres tiltak, er det ønskelig at vegetasjonen bevares for å sikre en buffersone mot eksisterende bebyggelse.



4.12 Friluftsliv

(dagens bruk, potensial, stier, grøntkorridor)

Det er ikke registrert noen viktige friluftsområder ved planområdet. Ved gjenåpning av snarvei over kollen vil en viktig tverrforbindelse bli etablert mot bybanestopp.

4.13 Terrengbehandling/massebalanse

(sprengningslinjer)

Ved utsprengninger må inngrep i terreng dokumenteres.

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

4.14 Uteoppholdsarealer

(felles, privat, mengde, kvalitet)

Mengden felles- og privat uteoppholdsareal avhenger av boligtypen som blir etablert innenfor planområdet. Deler av planområdet ligger innenfor gul sone for trafikkstøy. I illustrasjoner legges det opp til felles uteoppholdsareal bak bebyggelsen oppe på kollen. Bebyggelsen vil da skjerme utearealet for støy, samtidig som solforholdene vil være gode. Det er ønskelig at forslagsstiller går videre med denne tanken, hvor felles uteoppholdsareal blir samlet der hvor de naturlig kan skjermes for støy uten bruk av støyskjerm. Dette vil være utfordrende ved plassering av bebyggelse i skråningen.

Det vises til kvalitetskravene som følger av punkt 10 i bestemmelsene til KPA 2010, jf. punkt 14 i forslaget til bestemmelser til ny KPA. Det må dokumenteres at kravene tilfredsstilles.

Samferdsel

4.15 Trafikk

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

Det legges opp til adkomst fra Fanavegen og via Lille Skjolddalen, samt etablering av fortau frem til eksisterende ved gangbro over Fanavegen. I skissene som følger saken er det vist parkering for hele prosjektet i bygg A, og dette er begrunnet i dårlig vegstandard på Lille Skjolddalen. Derfor ønsker forslagsstiller å legge parkeringen til boligene så tidlig som mulig og på nedsiden av 40/520. Vegen som går oppover langs Lille Skjolddalen er smal, uten fortau og ikke dimensjonert for utrykningskjøretøy. Det er derfor ikke gunstig med økt trafikk langs dette strekket på Lille Skjolddalen uten at det blir gjort noen utbedringer. Forslagsstiller ønsker å se på muligheten for å få til parkering slik som illustrert under bygg A, også ved reduksjon av volumet. Hvis ikke må det i samråd med Bymiljøetaten vurderes hvilke tiltak som vil være nødvendige for oppgradering av Lille Skjolddalen. Dette må avklares før varsel om oppstart.

Uttale Bymiljøetaten:

Kommunal veg Lille Skjolddalen har 2 kjørefelt som er noe underdimensjonert ut fra dagens krav. Det mangler tilbud for myke trafikanter på vesentlige deler av Lille Skjolddalen. Ved eventuell regulering av 20-30 boenheter bør det stilles krav for både regulering og bygging av kommunal veg med fortau fra eksisterende trapp til bybanestopp til avkjørsel til boligblokken i henhold til dagens krav i gjeldende håndbøker til Statens vegvesen. Det gjøres oppmerksomt på at den kommunale vegen ligger på privat eiendom.

Privat veg og vegkryss med kommunal veg med tilhørende frisiktsoner skal inngå i planavgrensning.

Det gjøres spesiell oppmerksom på etablering av avfallsløsning og henting av den utenfor kommunale vegområder.

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å vurdere om det er behov for utbedringer av krysset ut til Fanavegen. Må ta kontakt med Statens vegvesen for å undersøke behov for dette.

4.16 Gang- og sykkeltrafikk

(skoleveg, snarveier til kollektiv, tverrsnitt, sykkelparkering)

Skal etableres gangforbindelse fra kollen og frem til bybanestopp.

4.17 Parkering

(behov, norm, kantparkering, soneparkering)

Planområdet ligger tett opp til bybanestopp og det er derfor ikke behov for en høy parkeringsdekning. Det anbefales å se til forslag til parkeringsbestemmelser i ny KPA, og en parkeringsdekning på mellom 0,6-0,8 p-plasser pr. 100 m² BRA.

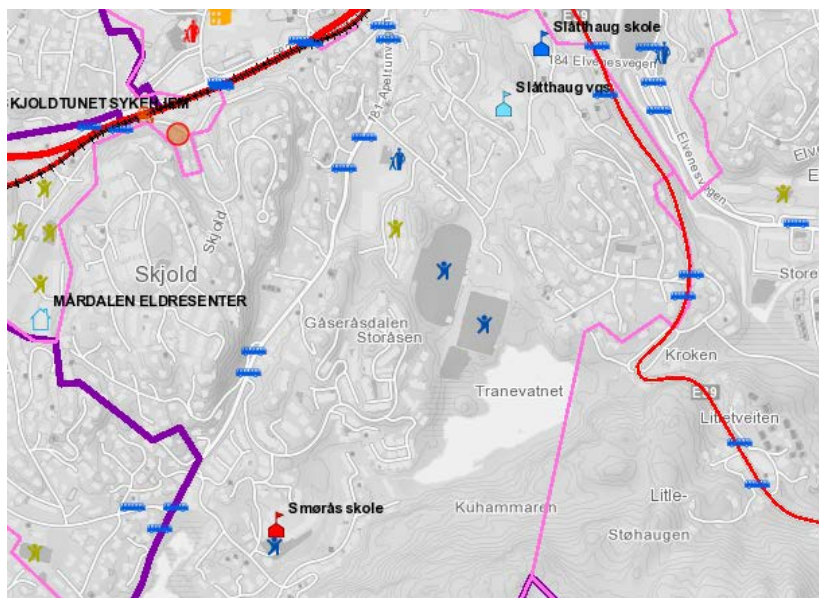
Parkeringen skal samles i fellesanlegg, fortrinnsvis under bakken.

Barn og unge

4.18 Skole og barnehage

(kapasitet, behov for nye tomter)

Planområdet ligger i opptaksområdet til Slåtthaug ungdomsskole og Smørås barneskole. Skolevei må være et tema i planarbeidet, og det må utredes for trafiksikker skolevei.



Det må komme frem av planarbeidet om Fana bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Når det gjelder skole, vises til skolebruksplanen for 2016 - 2030 vedtatt i bystyret 16.6.2016, sak 164-16.

4.19 Barn og unges interesser

(barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal)

Skal kommenteres i alle saker. For info vedrørende barnetråkk; se http://www.statkart.no/Norge_digitalt/Norsk/Prosjekter/Barnetrakk/

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.

Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

4.20 Kulturminner

(enkeltobjekter, bygninger, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk fredete kulturminner, bygrunn)

[Kulturminnedokumentasjon kan påkrevs av byantikvaren.](#)

4.21 Kulturmiljøer

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

[Området ligger innenfor hensynssone kulturmiljø Lille Skjolddal i forslag til ny KPA.](#)

Uttale fra Byantikvaren:

Byantikvaren har spilt inn dette området som hensynssone i kommende KPA, Lille Skjolddal er et karakteristisk bygningsmiljø som er planlagt og bygget med utgangspunkt i Montebello-reguleringen, 1956. Typehus i rekke og som frittstående eneboliger. Tegnet av arkitektene Alvsaker & Vaardal Lunde, og Myklebust & Simonæs. Vi ber om at opprinnelig arkitektur bevares, og stiller oss derfor negative til riving, spesielt til Lille Skjolddal 26. Vi er imidlertid svært negative til de foreløpige volumskissene som ligger ved saken. Den bygningstypologien som er valgt passer ikke med øvrig bebyggelsesstruktur. Dersom fortetting i området er ønskelig anbefaler vi å bruke rekkehusbebyggelsen i Lille Skjolddalen 16-20a som «mal». Området ligger eksponert til og en lavere bygningsmasse vil etter vårt syn harmonere bedre med stedsidentiteten.

[For øvrig vises til punkt 12 i bestemmelsene til både KPA 2010 og foreliggende forslag til ny KPA.](#)

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

Risiko og sårbarhet

4.22 Risiko og sårbarhet (ROS)

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

[Det vises til bestemmelsenes punkt 8 i KPA 2010, jf. punkt 19 i forslaget til bestemmelser til ny KPA.](#)

[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> Akseptkriteriene må for øvrig være i tråd med byggt teknisk forskrift \(TEK17\).](#)

4.23 Forurensning

(luft, grunn, vann)

[Gjeldende forskrifter må overholdes.](#)

4.24 Støy

(sone, type skjerming)

Deler av planområdet ligger innenfor gul sone for trafikkstøy. Det må lages en støyrapport som tar for seg støynivå og eventuelle avbøtende tiltak, jf. punkt 13 i bestemmelsene til KPA 2010.



4.25 Geotekniske forhold

(ras, skred, fundamentering)

Det foreligger en geologisk rapport på skråningen nord for tomt Gnr 40 Bnr 518. Det må vurderes om det er behov for en rapport for hele skråningen på nedsiden av 40/520. Dette avhenger av utbyggingsområdet. Hvis det skal legges bebyggelse i skråningen må det lages en skredrapport som tar for seg skredfare og nødvendige sikringstiltak, både for ny bebyggelse og eksisterende.

Nærmiljø

4.26 Naboforhold

(sol, utsikt, innsyn, støy)

Konsekvenser for naboer skal utredes.

4.27 Tilføre nærmiljøet nye/forbedrede kvaliteter

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

Det er mangelfulle gangforbindelser ved planområdet i dag. Planarbeidet legger til rette for fortau langs øvre del av Lille Skjoldalen og en tidligere brukt tverrforbindelse langs kollen skal åpnes opp igjen. Denne vil fungere som en snarvei til bybanen for fremtidige og eksisterende boliger.

4.28 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

4.29 Universell utforming

(stigning, boenheter)

Kravene som følger av TEK17 og Norsk Standard 11005:2011 *Universell utforming av opparbeidete uteområder - Krav og anbefalinger*, gjelder.

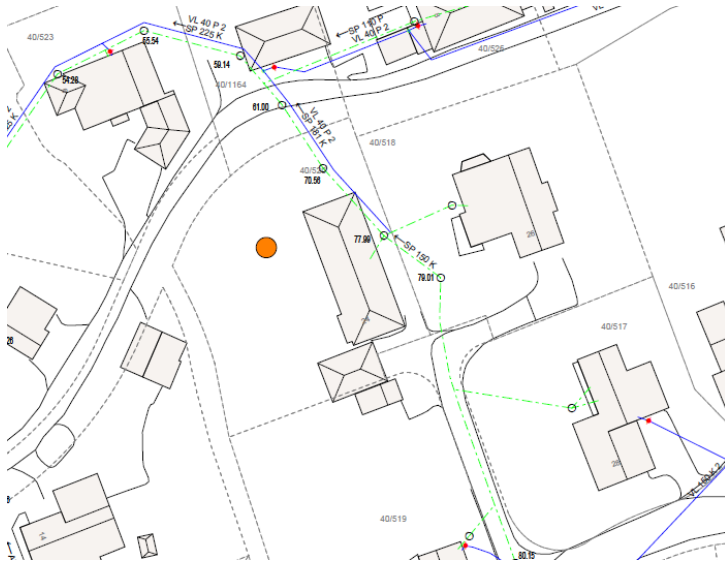
Kommunaltekniske anlegg

4.30 Vann og avløp, overvannshåndtering

(uttalelse fra VA-etaten)

Tilbakemelding fra VA:

Som dere ser av kartet ligger det en kommunal spillvannsledning over eiendommen. Dersom tiltaket kommer i konflikt med denne må denne omlegges. Kostnadene for en slik omlegging må dekkes av utbygger.



Det er krav om at det skal utarbeides VA rammeplan for tiltaket. Hva som skal dokumenteres i VA rammeplanen finner du her

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

Vi ber om at VA rammeplanene sendes til VA etaten for uttalelse og at denne skal være komplett før 1 gangs behandling.

Overvannet skal håndteres lokalt. Det må også sørges for at området blir dekket med tilstrekkelig slokkevannsuttak

4.31 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

4.32 Rekkfølgekrav

(aktuelle, sannsynlige)

Fortau langs Lille Skjolddalen slik som skissert på innlevert materiell må settes som rekkfølgekrav. Det kan bli behov for oppgradering av Lille Skjolddalen opp til 40/518 og 520 hvis parkeringen ikke skal legges på nedsiden av 40/520. Det vil da bli et rekkfølgekrav på de nødvendige oppgraderingene.

4.33 Utbyggingsavtaler

(pågående arbeid)

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

Kart

4.34 Eiendomsforhold

(uklare grenser, eierforhold, kartforretning)

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.

4.35 Planavgrensning

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

Må vurdere om det blir aktuelt å ta med 40/527 i planområdet. Plangrensen må omfatte de deler av Lille Skjolddalen som krever oppgraderinger. Nødvendige avklaringer angående plangrep og veg må derfor tas før det varsles oppstart.

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

Diverse

4.36 Tidligere saker

(arkivsøk, plan og byggesak)

Det ble avholdt forhåndskonferanse for Lille Skjolddalen 24 i 2012 (sak 201217832). Det var da planlagt to bolighus på tomten. Byggesak viste til Senterområde S18 med utnyttelse på inntil 250 %.

Våren 2017 ble det avholdt forhåndskonferanse for bygging av en firemannsbolig på tomten i Lille Skjolddalen 26 (sak 201714297).

4.37 Planbetegnelse

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

Fana, gnr.40 bnr.520 mfl. Lille Skjolddalen. Arealplan-ID (tildeles etter kunngjøring planoppstart)

Fremdrift

4.38 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.

4.39 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.

4.40 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 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.

5.0 UTVALGTE OVERORDNETE PLANER OG FØRINGER

5.1 Statlige planretningslinjer/Rikspolitiske retningslinjer

- 5.1.1 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- 5.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- 5.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

5.2 Fylkesplan/-delplaner/Regionale planer

- 5.2.1 [Arealpolitiske retningslinjer](#)
- 5.2.2 [Regional plan for attraktive senter i Hordaland](#)

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 sjekkliste 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 møteleder kontaktes på telefon 55566012, eller e-post marianne.veste@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201725282.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

Kopi: En Til En Arkitekter AS, Øvre Korskirkesmug 2 B, 5018 BERGEN