



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

Ard Arealplan AS
7 etasje,
5008 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201824804/12 ILNO	ESARK-5120	280319

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 13, Bnr. 629, Brennhagen Vest, boliger, Reguleringsplan

Møtedato: 14.03.2019

Møtedeltakere: **Forslagsstiller:** Brennhagen Utvikling AS
v/ Helge G. Sohlberg

Plankonsulent: Ard Arealplan AS
v/ Hedvig G. Olsen og Kari Johannesen

Kommunen: Ingebjørg L. Norang, byplan (møteleder/saksbehandler)
Karoline Follestad, byplan
Rigmor Huus, Byantikvaren
Celine Blanc, Byarkitekten

Andre: Morten Nedreås, En til en arkitekt

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger:

- Saken har vært behandlet tidligere, under saksnr. 201525121. Fagetaten anbefalte forslag til vedtak 28.11.17, og dette ble avvist i bystyret (saknr. 245/18) den 24.10.18. Av avvisningsvedtaket fremgår dette:
«Ved eventuelt videre arbeid med planområdet må en vise en reduksjon i terrenginngrep f.eks. ved å redusere volum og samle parkering. Videre må forslaget vise løsninger som skaper gode uteoppholdsrom, med store nok avstander mellom byggene, gode løsninger for eventuell støyskjerming, samt etablering av blomstereng for å ivareta pollinerende insekter i nærområdet. Bygging av gangbro over Storetveitvegen må også videreføres».
Fagetaten opplyste om at de vil se til disse merknadene og høringsutkast [KPA2018](#) (som trolig vedtas før dette planforslaget) i sin saksbehandling.
- Planområdet er i Ytre fortettingssone i KPA2018 og omfattes av hensynssonene rød- og gul støysone, kulturmiljø Paradis – Brennhagen og konsesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum.

- Formål: Boligbebyggelse. 3 boligblokker på til sammen 20 – 25 leiligheter. Bygg A og bygg B i vest er begge på 3 etasjer. Felles garasjeanlegg er lagt under bygg A og bygg B. I øst ligger bygg C som planlegges med 4 etasjer.
- Etter avklaringsmøte med forslagsstiller Brennhaugen Utvikling, Ard arealplan og Cubus den 15.02.2019, har forslagsstiller sagt seg villig til å inkludere snuhammer og sti i sin planavgrensning. Planen omregulerer dermed gangsti fra offentlig til felles/privat. Hvorvidt snuhammer omreguleres avhenger av om forslagsstiller denne gangen også ønsker å omregulere veg fra offentlig til felles/privat. Fra Bymiljøetatens side er det et ønske at vegen omreguleres til felles/privat med tanke på drift og vedlikehold. Dette gjelder også for gangsti.

PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 26.02.2019 og trakk følgende konklusjon:

Oppstart/videre planarbeid kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

Planforslaget må ta merknad i bystyrets vedtak, 24.10.18 (sak 245/18) til følge mht. høyde, avstand mellom byggene, uteoppholdsareal, pollinerende insekter og terrenginngrep.

Planforslaget skal ikke videreføre bygging av gangbro over Storetveitvegen.

Det må sikres en andel familieboliger i ny bebyggelse.

2.0 PREMISSER FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

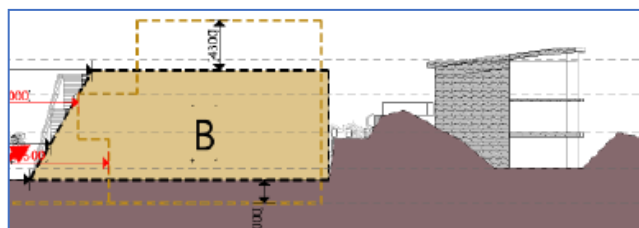
2.1 Arealformål

Dagens arealformål er vist som frittliggende småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan (plan-ID: 16110000). I likhet med KPA2010 er arealformål markert som bebyggelse og anlegg i KPA2018.

2.2 Grønnstruktur og landskap

En til en arkitekt stilte spørsmål ved hvordan fagetaten tolket bystyrets merknad om terrenginngrep: Er det terrenget under bygg C eller kollen under bygg A og B? Eller hele planområdet? Arkitekten opplyste om at de har tolket det til å gjelde området rundt bygg C, hvor det skal anlegges blomstereng og parkeringsanlegg fjernes. Fagetaten opplyste om at de også stiller seg undrende til hvor i terrenget det siktes til, og at dette bør avklares.

Fagetaten gav uttrykk for at skjæringen bygg B har inn mot terrenget mot enebolig i sør ikke viser god terrengetilpasning, her vist med utsnitt fra «Redegjørelse av nytt planinitiativ for Brennhaugen Vest»:



KPA2018 legger opp til at sammenhengende grønn og blå infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta biologisk mangfold, klimatilpasning (håndtering av overvann) og for å etablere trivelige friluftsområder.

Fagetaten har vært på befaring til planområdet og har registrert at det er både eiketrær og bøk som alle har en omkrets på over 100 cm der. Det vises til § 10 Blågrønne strukturer pkt.6 i KPA2018: «*Bytrær skal bevares, og skal erstattes ved skade eller felling. I reguleringsplaner skal det settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker grupper eller enkeltvis [...]»*. Dette betyr i henhold til vedlegg 1 for KPA2018 at alle trær i planområdet som har en stammeomkrets på minimum 90 cm målt en meter over bakken, skal bevares eller erstattes ved felling.

En godkjent arborist/trepleier bør utarbeide en oversikt som viser eksisterende situasjon for planområdet, hvor det fremgår hva slags trær i planområdet som har en stammeomkrets på minimum 90 cm. Oversikten danner grunnlag for tiltakshaver og plankonsulents vurdering av hvorvidt de aktuelle trærne vil bevares og/eller må erstattes. Videre må det utarbeides bestemmelse som sikrer at trær bevares og/eller rekkefølgekrav om gjenetablering/utplanting av stedeegne tresorter i planområdet. Hul eik i planområdet er omtalt under dette referatets pkt. 2.13.

Av illustrasjonsplan må det fremgå hvor blomstereng skal etableres, og denne må sikres som et bestemmelsesområde i plankart.

Terrenginngrep må redegjøres for i planbeskrivelsen.

2.3 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

KPA2018 legger opp til at identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas. Planområdet er i høringsutkast til ny KPA vist i ytre fortettingssone og dekket av hensynssone kulturmiljø. Det henvises til 16. Paradis – Brennhaugen i Veileder hensynssone kulturmiljø, KPA2018:

«Tiltak innenfor området må ivareta de høye arkitektoniske verdiene i bestående bebyggelse, samt videreføre de stedeegne farge- og materialkvalitetene i området. Nye tiltak må forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse og terreng».

Byantikvaren startet med å vise til Kulturminnedokumentasjon fra saksnr. 201525121, som viser at det er vesentlig verdi i byggene som ønskes revet. Villaene har høy arkitektonisk verdi, og byantikvaren var i tidligere nevnte sak skeptisk til om forslaget som er vist er i tråd med strøkskarakteren i området. Byantikvaren nevnte at av byrådssak datert 21.08.2018 (ref. 2017/10699-2) fremgår det [på s. 8] at byrådet den gang var enig i byantikvarens vurdering: *«[...] denne type tiltak vil forringe det omkringliggende kulturmiljøet»*.

Byantikvaren uttalte at forslaget som nå er vist [på s. 2 – 3 i dokumentet «Redegjørelse av nytt planinitiativ for Brennhaugen Vest»] ikke er i tråd med steds karakteren, da det ikke viser en utforming som ivaretar det gjenværende kulturmiljøet. Representant fra En til en arkitekt viste til at langs vegen Brennhaugen i øst er bygningstypologien ganske homogen, og at bygg C vil tilpasse seg dette mot Brennhaugen. Bygg A og bygg B er gjennomført som en bebyggelse som viser til nyere bebyggelse sør og nord for planområdet. Bygg A er gjort smalere for å få plass til eiketreet på uteplassen. Sammen skal de tre byggene skape et tun og kvaliteter, uttalte arkitekt fra En til en arkitekt.



Utsnitt av ett av bildene som var grunnlag for diskusjon

Byantikvaren og byarkitekten stilte spørsmål ved hvorfor det ble henvist til mislykkede grep på bebyggelse sør og nord for planområdet, når valg av grep ble begrunnet. Byarkitekten stilte et retorisk spørsmål om hva som skiller grepet fra bebyggelsen det vises til. Byantikvaren gav uttrykk for at prosjektet innehar store skjæringer og henter lite inspirasjon fra eksisterende situasjon i planområdet. Fagetaten bemerket at det er viktig at en i planmaterialet redegjør for hvilke kvaliteter prosjektet tilfører omgivelsene, samt argumenterer for valg av grep. Byarkitekten presiserte at volum og utforming må vise hvordan prosjektet opptar kvaliteter i hensynssonen.

Fagetaten gjorde oppmerksom på at bystyrets avvisning med merknad ikke dreide seg om tapet av kulturminneverdier ved rivning av bevaringsverdig bebyggelse i planområdet. Det gjøres oppmerksom på at i forslaget til KPA 2018 er forutsetningene for å rive i dette området endret. Dette som følge av § 12 pkt. 2: «Bygninger, anlegg eller miljø som har særlig kulturhistorisk verdi skal bevares og tillates ikke revet. Det skal innhentes kulturfaglig vurdering fra kommunens faginstans». Ettersom hele området er dekket av hensynssone kulturmiljø, gjelder også § 35.5: «Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk». Det må sikres at kravene til kulturminnedokumentasjon og dokumentasjon av byggene som foreslås revet, tilfredsstillende kravene som følger av forslaget til ny KPA.

I etterkant av møtet har arkitekt fra En til en arkitekter gitt fagetaten tilbakemelding vedrørende referatets pkt. 2.3. Fagetaten sammenfatter arkitektens kommentarer her: I oppstartsmøtet formidlet arkitekt at planområdet ligger mellom etablert villabebyggelse i øst og større bygningsstrukturer i vest, samt ny bebyggelse i nord og sør. Arkitekten vurderer at terrengmessig ligger planområdet ganske tydelig avgrenset på en egen avsats i forhold til omgivelsene, mye lavere enn bebyggelsen i øst, noe hevet fra Storetveitveien i vest.

Den nyere bebyggelsen sør og nord for aktuelle tiltak er eksempler på dårlig tilpasning av flere grunner, men arkitektens hovedpoeng var at disse har gravd seg inn i en fjellside for å plassere ny bebyggelse, og har skapt store synlige skjæringer/sår i landskapet som resultat. Arkitekt påpeker at krysset og adkomstveien nord for planområdet viser store inngrep i terrenget, og mener at den aktuelle kollen står igjen som lite attraktiv å bo på, med dårlig tilgjengelighet og trafikk på alle kanter. Foreslåtte grep er gjort for å unngå synlige skjæringer eller sår. Den eventuelle synlige skjæringen er begrenset til noe synlig skjæring i sørvestlig hjørne av bygg B. Innspillet

fra byarkitekten om å bearbeide bebyggelse slik at man får til en bedre overgang/referanse til det eksisterende terrenget, ønsker arkitekten å utforske i videre arbeid med modellering av bebyggelsen.

Arkitekt mener at ny bebyggelse åpner opp for et nytt tun med god sikt vestover. Dette kan bli et samlingspunkt for beboerne i tiltakets 3 bygg, og også for de allerede etablerte nybyggene sør og nord for tiltaket. Arkitekten oppgir at dette delvis er en av begrunnelsene for å legge 1. etasje på nivå med adkomstveien, slik at man oppnår en relativt flat sone sentralt i tiltaket mellom øst og vest både visuelt og fysisk. En mer kupert bebyggelse gir ikke umiddelbart denne gevinsten.

Tiltakets volum og form er tilpasset omgivelsene konkret, i forhold til siktlinjer og størrelser, silhuett og bakteppe, uttaler Arkitekt. Takformer er delvis skrå tilsvarende bakteppet av bebyggelse i øst. Videre mener arkitekt at byggene fremstår som punkthus i grønne omgivelser.

Fagetaten gjør oppmerksom på skriftlig uttale fra byantikvaren, 15.02.19:

«Området er omfattet av hensynssone H570. Vi har tidligere hatt merknad til Storetveitvegen 142 og 144 der de var foreslått revet (201525121). Dette står fortsatt ved lag. Byantikvaren ga i oppstartsmøtet beskjed om at det fantes store arkitektoniske verdier i området, men at byantikvaren ikke hadde oversikt om disse var berørt i planen. Kulturminnedokumentasjonen og planprosessen var avgjørende for om kulturminneinteresser var berørt samt byantikvarens holdning til prosjektet. Kulturminnedokumentasjonen tar for seg Storetveitvegen 142 og 144, begge forutsatt revet i reguleringsplanen. Dokumentasjonen viser at villaene er bygninger med arkitektonisk verdi som faller inn i bygningsmiljøet som eksisterer i Storetveitsveien. Dokumentasjonen bekreftes av Byantikvarens kulturminnegrunnlag som påpeker områdets bygningsstruktur som viktig. I kulturminnegrunnlaget går det ikke inn på disse bygningene, men dokumentasjonen fra tiltakshaver viser at det både er viktige arkitekter (Torgeir Alvsager og Vaardal–Lunde samt Odd Lahn-Johannesen) og tidstypiske og godt tilpassede bygninger. I kulturminnegrunnlaget omtales de bygningene med høyest verdi. Disse to bygningene er som sagt ikke omtalt, men det er ikke tvil om at de har arkitektonisk verdi. Fjernes disse vil vesentlige verdier gå tapt. Byantikvaren er derfor skeptisk til rivning av de to villaene i planområdet. Etter å ha sett på hva som er vist av illustrasjoner også skeptisk til om det planlagte tiltaket er forenelig med strøkskarakteren og om de også foringer omkringliggende kulturminner. I tillegg er det viktig det ikke blir gjort ytterligere terrenginngrep i kollen. Området ligger i ytre fortettingssone og vi kan ikke se at dette «fortettingsgrepet» tilfører området ytterligere kvaliteter»

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon;
www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067

2.4 Byform og arkitektur

KPA2018 legger opp til at nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale. Estetikk og kunst i byen skal prioriteres. Det vises til § 8 Byform og arkitektur, KPA2018, som mellom annet vektlegger at ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, og at utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner. Videre sier bestemmelsen at nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Byarkitekten sa at det er komplekst å fortette i et miljø med kulturhensyn, da hvert prosjekt skaper presedens til de som eventuelt kommer etter. Det er viktig at prosjektet gir kvaliteter som sikres i bestemmelser, slik at visjonene blir virkelighet og ikke forsvinner i prosessen. Byarkitekten bemerket hvordan bygg A og bygg B er vist i terrenget og hvordan landskapet videreføres i taklandskapet i dagens kulturmiljø. Volumene av bygg A og bygg B kan bearbeides slik at volumene relaterer seg til hverandre og viderefører illusjonen av den nåværende kollen. Byarkitekten ba om at det jobbes videre med nedskalering av volumene, takutforming og plassering av bebyggelse i terreng, slik at nye bebyggelse inngår som en naturlig del av de omkringliggende omgivelsene. Byarkitekten inviterte til nærmere dialog om planforslaget Brennhaugen Vest i Byarkitektens lokaler. Rådgivende møter hos byarkitekten om den aktuelle plansaken er mulig, og dette er noe fagetaten anbefaler i dette tilfellet.

Byarkitekten opplyste om at det arbeides med en ny strategi for arkitektur- og byformingspolitikk, som trolig er vedtatt sommeren 2019. Estetikk og den særpregede og grønne byen er viktige tema i strategien. I planbeskrivelsen skal tiltakets utforming vurderes i forhold til gjeldende arkitektur og byformingspolitikk, og utforming av tiltakets tilpasning til omgivelsene og terreng må visualiseres. Det må redegjøres for det enkelte steds egenart i planbeskrivelsen, og forhold som fremgår av retningslinje til § 8 pkt. 2.1 må vurderes.

2.5 Bebyggelsesstruktur

Bygninger og boliger skal utformes slik at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Nye boliger skal plasseres og utformes slik at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig. Reguleringsplanen må redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene, jf. § 15 Universell utforming KPA2018. Fagetaten ber om at det utarbeides flere volumskisser.

Det må sikres at ny bebyggelse ikke gir vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger i og utenfor planområdet. Fagetaten krever i den forbindelse at det utarbeides sol- og skyggeillustrasjoner.

2.6 Byggehøyder og grad av utnyttning

Ny bebyggelse må forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse og terreng. Av planbeskrivelsen må det fremgå hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter byggeprosjektet tilfører omgivelsene.

Grad av utnyttning skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA, jf. § 26.4 pkt.5 KPA2018. Øvre del av spennet mellom 30 % og 120 % BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud.

Fagetaten ber om at det utarbeides snitt og oppriss.

2.7 Nærmiljø og folkehelse

(Levekår, universell utforming, fysisk og sosialt nærmiljø)

Det vises til § 9 Bolig og boligkvalitet i KPA2018. Boligområder skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. Videre vises det til bestemmelse §§ 7, 14, 15 og 22 i KPA2018.

Stedsanalysen viser at det er behov for flere familieboliger i området. Fagetaten krever derfor at bestemmelse må sikre en andel familieboliger i prosjektet, jf. § 9 pkt. 3 KPA2018. Følgende kvaliteter ved familieboligene må sikres og bør omtales i planbeskrivelsen:

- Inngang direkte fra gaten eller gårdsrom
- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt
- Tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer
- Parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)
- Vaskerom
- Flere soverom
- Trafikksikkert nærmiljø

Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

KPS sier at «Belysning langs veier og plasser skal skape trygghet og gi økt verdi til uterommene». I den forbindelse ber fagetaten om at det utarbeides en bestemmelse som sikrer at det skal utarbeides en belysningsplan for uteoppholdsareal.

Byantikvaren bemerket at det er uheldig dersom parkeringsanlegget medvirker til færre sosiale møter mellom naboer, og dermed kanskje også økt ensomhet. I den forbindelse ber fagetaten om at det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan prosjektets utforming kan bidra til et sosialt og inkluderende nærmiljø.

2.8 Byrom og møteplasser

Byrom er uterom avgrenset av bygg eller landskapselementer. Tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal er viktig for inkludering og skal prioriteres.

Det vises til § 14 Uteoppholdsareal pkt. 1, 2 a - g og 3 d. i KPA2018.

Illustrasjonsplan må være retningsgivende for utforming av uteoppholdsareal/byrom, dette sikres i bestemmelse. Illustrasjonsplan skal vise plassering av lekeapparater og eventuelle andre faste installasjoner.

2.9 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal ha gode kvaliteter, være universell utformet, bidra med åpenhet, luft og grønt. Den vestlige delen av planområdet er berørt av rød støysone og de midtre og nordlige delene av gul støysone. Uteoppholdsarealer skal i minst mulig grad belastes med støy.

Uttale fra helsevernenheten, 22.02.19:

«Vi er skeptisk til om det er mulig å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteområdene. Dette må utredes av firma med akustisk ekspertise. Vår erfaring fra andre saker er at det kan være ekstra utfordrende å skjerme støyutsatte arealer som ligger høyere enn støykilden».

Representant fra En til en arkitekt fortalte at det er tenkt etablert en glassskjerm på 1,5 m opp fra grøntdraget foran bebyggelsen mot fylkesveg. Grøntdraget ligger 1m under grunnflaten på bygningene, dermed vil støyskjermen komme 0,5 m opp fra grunnflaten.

Under møtet opplyste tiltakshaver om at det er uvisst om prosjektet kan realiseres dersom kun én av de to eiendommene frigjøres/selges til tiltakshaver. I den forbindelse stilte byarkitekten spørsmål om hvordan uteoppholdsarealene mellom bygg A og bygg B da vil bli, ettersom det i dag er tenkt løst i en overgang mellom tomtene. Videre ble det retorisk spurt om reguleringsplanen derfor kanskje burde romme tre prosjekter som kan fungere på egenhånd, men fortsatt også som en helhetlig plan for området. Det kan synes å være premissgivende om byggene planlegges separat eller sammen, sa byarkitekten.

2.10 Støy og luftforurensning

Det vises til bestemmelse §§ 22 Støy og 23 Forurensning med retningslinjer i KPA2018, samt KPS trygg-satsning nr.4. Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tjenlig utbyggingsmønster. Støyrapport og planbeskrivelsen må derfor belyse mulighet for å oppfylle dette og andre målsettinger gitt i retningslinjene til § 22.

Fylkesmannen i Vestland har den 07.03.19 kommet med følgende uttale vedrørende veitrafikkstøy:

«Mht til veitrafikkstøy vil vi minne om at det er viktig å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsareal og at soverom skal ha en stille side».

2.11 Samferdsel, herunder parkering

Gåbyen Bergen: Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Alle bygg skal ha god tilgjengelighet for alle, med prioritering av fotgjengere og myke trafikanter. Sykkelparkering skal prioriteres foran bilparkering. Det vises til §§ 16 Mobilitet og 17 Parkering i KPA2018.

Bymiljøetaten stilte ikke i oppstartsmøtet men har i ettertid gitt tilbakemelding på at deres stilling til vegspørsmål fremgår av tidligere avklaringsmøte, den 15.02.19.

Representant fra En til en arkitekter stilte spørsmål ved hvordan en skal tolke § 17 b i KPA2018. Fagetaten synes også ordlyden var noe uklar og har i etterkant av møtet rådført seg med kommuneplanavdelingen som kom med følgende tilbakemelding: 0,8 plasser pr 100² er et minimumskrav for ytre fortettingssone, også om dette blir mindre enn 1 plass pr. enhet. Det kreves altså ikke minimum 1 plass pr. boenhet i ytre fortettingssone.

En må ha en bestemmelse som sikrer tyverisikker sykkelparkering med ly for vind og nedbør. Se retningslinje til bestemmelse § 17 i KPA2018.

Vurdering av fremkommelighet for buss og utrykningskjøretøy må vurderes i planbeskrivelsen.

Fagetaten stilte spørsmål ved om det var opprettet dialog med BIR om areal til bossbil, jf. referat avklaringsmøte 15.02.19. Her opplyste tiltakshaver om at det var gjort tidligere, da saksnr. 201525121 ble behandlet. Det gjenstår fortsatt å avklare hvorvidt snuhammer i sør bidrar til å løse renovasjon med tanke på snuplass for bossbil.

2.12 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.

Uttale fra bymiljøetaten, 30.01.19:

«Denne utbyggingen er av et slikt omfang at den vil utløse krav fra BIR om moderne nedgravde renovasjonsløsninger i RTP. Det er nærliggende å anta at utbygger vil søke å løse dette med nedgravde bunntømte containere. Som kjent betjenes nedgravde bunntømte containere med en stor kranbil, som krever en god og trafikkikker vegløsning samt tilrettelagt oppstillingsplass for tømning. Det er viktig at utbygger tidlig er bevisst på dette, og har det med seg inn i dialogen med BIR og kommunen»

2.13 Biologisk mangfold

Skal kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Hvorfor hensynet til pollinerende insekter er viktig å ivareta i den aktuelle saken, og hva slags stedstypiske blomster som er viktig for pollinerende insekter, må fremgå av planbeskrivelsen.

Av stedsanalysen fremgår det at det er et eiketre i planområdet som skal bevares. Fylkesmannen i Vestland leverte 07.03.19 følgende uttale vedrørende dette temaet: *«[...]Dersom eika kan klassifiseres som hul eik etter naturmangfoldloven § 52 må den beskyttes mot inngrep. Konsekvenser av utbygging må vurderes av fagkyndig trepleier og presenteres som en del av kunnskapsgrunnlaget i saka jf. naturmangfoldlova § 8. Erfaringsmessig er det viktig å sikre naturmangfoldet (eiken med rotsystem) også i anleggsfasen, ved at det i reguleringsbestemmelsene settes krav om markering av naturområde med f eks gjerde. Når det gjelder håndtering av eik på plankartet, kan reguleringsplanen for Jonsokhaugen boligområde PlanID 61790000 være en god mal»*

Fagetaten henviser til Forskrift til Naturmangfoldloven, § 3. Utvalgte naturtyper, pkt. 3: *«[...] Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm". Unntatt er hule eiker i produktiv skog».*

Fagetaten dro på befaring til planområdet den 13.03.19 og registrerte at eiketreet har en omkrets på omkring 208 cm, noe som tilsier at det må regnes som en hul eik. I planbeskrivelsen må det redegjøres for eiketreet som skal bevares i planområdet. Belysning som i dag er festet til hul eik skal ikke bevares, men må fjernes av trepleier.

Da hensynet til naturmangfold i henhold til lovgivning og KPA2018 er tungtveiende i plansaker, krever fagetaten at hensynssonen H 560 – bevaring av naturmiljø legges rundt eiken i plankart med en radius på 18 m fra stammen. Dette innebærer at bygg A og bygg B må plasseres slik at eiketreet kan bevares. I den forbindelse skal det avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av krone og rotsystem. Fundamentert utstyr som eksempelvis benker sitteplasser, lekeapparater osv. er ikke tillatt etablert i hensynssonen.

I møtet ble det kort diskutert hvor stor radius det er vanlig at hensynssonen for hul eik har, og det ble av plankonsulent nevnt at i dataprogram for arealplan ligger det inne ferdig punktsymbol (for bevaring av tre) som ikke lar seg endre. Fagetaten har undersøkt dette i ettertid og funnet at punktsymbolet som skal brukes (1271) har en utstrekning på 5 m i diameter. Ut over dette må det reguleres en hensynssonen med en radius på 18 m ifra stammen. Reguleringsbestemmelser må sikre at eiketreet bevares ved at få større røtter tar skade av eksempelvis gravearbeider og utsprenning, samt at dreneringsforholdene ikke endres vesentlig, slik at treets overlevelsessevne ikke

reduseres. I den forbindelse vises det til dette referatets pkt. 4.1, *Krav om egne bestemmelser tilknyttet hensynssone H560*.

2.14 Barn og unge

2.14.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Fana bydel har noe tilfredsstillende skolekapasitet. Det fremgår av stedsanalysen at Paradis skole har behov for utvidelse på kort og lengre sikt. Dette må redegjøres mer for i planbeskrivelsen.

Fana bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Når det gjelder skole, vises til [skolebruksplanen for 2016–2030](#) vedtatt 16.6.2016.

Når det gjelder barnehage se [barnehagebruksplanen 2016–2030](#)

2.14.2 Barn og unges interesser

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker.

Oppvekstmiljøet skal ha fysiske,

sosiale og kulturelle kvaliteter som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det vises til § 13 Barn og unge i KPA2018.

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.

2.15 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, jf. KPA2010 § 8 og § 19 i KPA2018.

ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

Begrensninger og muligheter med tanke på rigg- og sikringsbehov i anleggsperioden bør avklares så tidlig som mulig i planprosessen.

2.16 Forurenset grunn

Bergen kommunes aktsomhetskart viser at det er et aktsomhetsområde rundt gnr.13 bnr.630. Dette må undersøkes videre og redegjøres for i plansaken. Det vises til

[Forurensingsforskriften, del 1](#).

2.17 Massehåndtering

Det vises til § 24 i KPA2018.

2.18 Vann og avløp, overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nytt tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper ved flom. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann, og overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til området.

Det må 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

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

2.19 Klima og energi

Uttale fra klimaseksjonen, 13.02.19:

«Området ligg innafor konsesjonsområdet til Fjernvarme. Næraste eksisterande fjernvarmerør, så langt eg har informasjon om, ligg ved Storetveit skole. Eg reknar vel eigentleg med at BBK varme meiner det er alt for langt til å legge rør for eit så lite prosjekt. Særskilt med tanke på at bygga si utgangspunktet ikkje skal ha så stor varmebehov lenger. Det beste i dette prosjektet er nok å få til ei lokal energiløysing gjerne for alle bygga saman i form av bergvarmepumpe eller biokjel (pellets). Bergvarmepumpe har ein relativt stor initial kostnad men reknast å vere lønsam innafor relativt kort tid. Ein får mykje betre effekt av ei bergevarmepumpe enn luft-til-luft varmepumpe. Det er derfor eit betre val for nye bygg der ein lettare kan bore i grunden.

Bergen kommune har eit ambisiøst mål for produksjon av solenergi fram mot 2030 og vi vil at alle nye prosjekt vurderar potensialet/muligheit for solvarme eller solceller. Vi veit at krav om nær nullutsleppshus er neste steg i energitrappa for TEK og utbyggerar kan forberede seg for dette gjennom å t.d. produsere eigen energi.

Når det gjeld transport så ser vi og gjerne at ein legg til rette for deling heller enn kva hushand sin bil. Dette er eit område med relativ god dekning frå bildelingen i Bergen og ein kan t.d. lage avtalar om ein tilgjengeleg delebil på området. Ein bør og legge til rette for innandørs sykkelparkering».

3.0 UTREDNINGER

3.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Sol- og skygge-illustrasjoner	Forslagsstiller	
Støyrapport	Forslagsstiller	Det vises til § 22 med retningslinjer i KPA2018.
Kulturminne-dokumentasjon	Forslagsstiller	Må oppdateres og skal godkjennes på ny av byantikvar.
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Må sendes inn og skal godkjennes av VA-etaten.

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

3.2 Konsekvensutredning (KU)

Forslagsstiller har i sin bestilling av oppstartsmøte vurdert at planforslaget ikke krever behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger. Fagetaten slutter seg til forslagsstillers vurdering, og minner om at forslagsstillers grunnlag for denne vurdering må fremgå av planbeskrivelsen. Hul eik bør nevnes i KU-vurderingen.

4.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

4.1 Krav om egne bestemmelser tilknyttet hensynssone H560

- Den første bestemmelsen må fastslå at med søknad om rivningstillatelse og rammesøknad for ny bebyggelse i planområdet skal det vedlegges en konsekvensanalyse med marksikringsplan, som beskriver effekten på treet og nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden av hensyn til hensynssone H560. Bestemmelsen må også fastslå at analysen og marksikringsplanen skal være utarbeidet av sertifisert arborist.

- En bestemmelse som sier at i rivnings- og anleggsperioden i planområdet skal det etableres ferdselsfri sone med radius på 12 m fra eiketrees stamme, avgrenset av anleggsgjerde og betonglodd langs hele hensynssonens ytterkant. Det skal ikke utføres arbeider innenfor gjerdet som må stå fastmontert i hele rivnings- og byggefasen, frem til etablering av nytt grøntareal.

- En bestemmelse som sier at ved etablering av byggegrop eller andre terrenginngrep i grunn skal gravearbeider eller utsprenkning inn mot trees hensynssone utføres med arborist til stede.

- En bestemmelse som sier at hensynssonen kun kan benyttes til beplantede uteoppholdsarealer uten fundamentert utstyr, og at ved etablering av disse skal gravearbeider inkl. fjerning av eksisterende dekke følges av sertifisert arborist.

4.2 Andre bestemmelser som må sikres

- En bestemmelse som ivaretar hensynet til pollinerende insekter ved å sikre etablering av blomstereng. Bestemmelsen kan med fordel også si noe om at engen skal bestå av blomster som er viktige for pollinerende insekter.

- En bestemmelse om massehåndtering og terrengbehandling.

- En bestemmelse som sikrer familieboliger.

- En bestemmelse om at det skal utarbeides en belyningsplan for uteoppholdsareal.

- En bestemmelse som sier at det må utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen.

4.3 Rekkefølgekrav

- Et rekkefølgekrav som sier at blågrønn struktur i planområdet, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak. Bestemmelsen bør også inneholde informasjon om hva slags og antall lekeapparater som skal etableres, og kvalitetskrav (sol, skjermet fra støy og vind) for valgt plassering. Det er også relevant at bestemmelsen sikrer at felles sitte-/møteplasser for beboerne skal ha universell tilkomst og være skjermet for støy og vind.

5.0 KART OG PLANAVGRENSNING

5.1 Planavgrensning

Vurderes å være grei med utgangspunkt i de opplysninger som fremgår av innsendt materiale til oppstart.

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:
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:
Fana, Gnr.13, Bnr.629, Brennhaugen Vest, boliger, Reguleringsplan

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.

6.0 MEDVIRKNING

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

6.1 Tiltak utover lovens minstekrav

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

Følgende kommunale etater skal alltid varsles:

Plan- og bygningsetaten v/postmottak og etatens GIS-avdeling.

Følgende instanser skal varsles da planarbeidet angår dem:

Naboer, Barn og unges representant, Bergen Brannvesen, BIR, BKK Nett AS, Byantikvaren, Byarkitekten, Bymiljøetaten, Direktoratet for mineralforvaltning, Fana historielag, Fortidsminneforeningen i Bergen og Hordaland, Funksjonshemmedes fellesorg. Bergen, Fylkesmannen i Vestland, Helsevernenheten i Bergen kommune, Kommunalt råd for funksjonshemmede v/Bystyrets kontor, LUKS, Miljøløftet, Miljøvernforbundet, Natur og Ungdom, Naturvernforbundet Hordaland, Norges blindeforbund, Norges Handikapforbund Bergen, NVE Region Vest, Pensjonistforbundet Hordaland, Statens vegvesen, Skyss as, Syklistenes landsforening Hordaland, VA-etaten, Vestland fylkeskommune.

7.0 FAGKYNDIGHET

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

8.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Bystyrets merknad og KPA2018.

9.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

9.1 Avtalte oppfølgingspunkt

	Tema	Ansvarlig	Frist
A	Avklare om en går videre med plansak	Forslagsstiller	Holder fagetaten oppdatert

B	Volumstudie	Forslagsstiller	Senest to uker før dato for arb.møte
C	Utredninger listet i pkt.3.1	Forslagsstiller	Senest to uker før dato for arb.møte

9.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	Se etatens nettsider
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	Se etatens nettsider
Arbeidsmøter	Etter behov	Se etatens nettsider Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest 2 uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet, dvs: 14.03.2020	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

Det gjøres oppmerksom på at materiell som sendes inn skal ha benevnelser som samsvarer med det som fremgår av kravspesifikasjon.

9.3 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart 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. Kommunen skal alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Vennligst oppgi saksnummer.

9.4 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.

9.5 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

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	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 104, eller e-post ingebjorglithun.norang@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201824804.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ingebjørg Lithun Norang - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Brennhagen Utvikling AS, Postboks 449 Nesttun, 5853 BERGEN

Vedlegg: