



BERGEN
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYPLANAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Apeltunvegen 2c AS
Strandgaten 9,
5013 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202133777/9 WIIK	ESARK-5120	08.03.2022

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 44, Bnr. 695, Apeltunvegen, Reguleringsplan

Møtedato: 09.03.2022

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Hølleland Holding AS/LLCO AS
v/Ragnhild Hus Fagerbakke (Stedfortreder forslagsstiller)

Plankonsulent: Ard Arealplan AS/Forum Arkitekter AS
v/Kari Johannesen og Per Hammer

Kommunen: Tommi Wiik, byplan (møteleder/saksbehandler)
Kari Seim, byplan

1. FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV



Forslagsstillers hovedintensjon med planforslaget er å legge til rette for bolig- og næring. Eiendommen som søkes regulert er i dag bebygget med et forretningsbygg med to tilbygg for varehandel, reparasjon av motorvogner og industri. Uteområdene er asfaltert og det er anlagt parkeringsplass. Nærområdet eiendommen inngår i er i dag under transformasjon, og området

inngår i byfortettingssone i KPA2018 med umiddelbar nærhet til sentrumsområde S32 og bybanen.

Flere tidligere næringseiendommer i området har blitt omregulert til boligformål i tråd med utviklingen, og i området i nordre del av Apeltunvegen mot Osvegen har området gradvis blitt endret til et boligområde med innslag av tjenesteyting og forretning.

Foreslåtte plangrep:

- Hovedformål er kombinert bolig, næring og tjenesteyting
- Cirka 40 boliger fordelt på 2-3 bygningskropper. Mellom 150-200% BRA. 3-4 etasjer. Næringsvirksomhet i 1.etg.
- Ønsker å bevare/transformere noe eksisterende bebyggelse. Blant annet parkering og lager.

2. PREMISSE FOR PLANARBEIDET

2.1 Arealformål

I innsendt planinitiativ blir det foreslått å utvikle eiendommen til kombinert bolig, næring og tjenesteytingsformål. Ut ifra tomtas tåleevne mtp. infrastruktur, bokvalitet, uteoppholdsarealer, bystruktur m.m., må det før 1.gangs behandling vurderes hvilke formål som er hensiktsmessige på eiendommen.

Vår vurdering er at eiendommen ikke er godt egnet til foreslått kombinasjon av arealformål, og at det bør gjøres grundige vurderinger frem mot 1.gangs behandling av hvilke arealformål som er hensiktsmessige og mulige å kombinere i planområdet. Det må påses at blant annet trafiksikkerhet ivaretas, og hvordan eventuell støyende og trafikkintensive formål kombineres med boligformål. Herunder utforming og kvalitet på uteoppholdsarealer m.m.

2.2 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen. Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. Estetikk og kunst i byen skal prioriteres.

Byarkitekten har kommentert følgende til innsendt planinitiativ:

«Byarkitekten viser til vedtatt Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, Arkitektur+. Arkitektur+ definerer åtte punkter for hvordan arkitektur kan bidra til en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Byarkitekten ønsker at arkitekturstrategien legges til grunn for det videre arbeidet, og at argumentasjonen for arkitektoniske valg tar utgangspunkt i de åtte punktene.»

Utforming av ny bebyggelse bør harmonere med områdets strøkskarakter.

2.2.1 Bebyggelsesstruktur, Byggehøyder og grad av utnyttning

Tilsendte volumstudier og skisser viser til en massiv blokkbebyggelse med høy utnyttelse. Utformingen av gode byrom, uteoppholdsarealer med gode solforhold og møteplasser, tverrforbindelser og lignende vil være premissgivende for bebyggelsens struktur. Ut ifra forelagt materiale vil kvalitetskrav til blant annet uteoppholdsareal ikke kunne oppfylles (herunder solforhold og minimum uteoppholdsareal).

2.2.2 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

Bymiljøetaten har uttalt følgende:

«Planområdet ligger tett på senterområdet ved Skjoldskiftet bybaneholdeplass. Det er utarbeidet en stedsanalyse, men anbefalingskartet som skal følge av områdets analyser mangler.

Ut fra de foreløpige skissene er det uklart hvordan planen vil bidra til en positiv utvikling av området, jfr. KPA § 8.2.1. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Anbefalingskartet bør vise hvordan utviklingen av denne eiendommen naturlig inngår i en fremtidig bystruktur med gater, byrom og bygg. Det er i utgangspunktet positivt å gjenbruke eksisterende bygningsmasse, men det må vurderes opp mot hvilke kvaliteter prosjektet kan skape.

I byfortettingssonen skal boliger ha inngang fra gaten, slik at mennesker kan møtes og bidra til økt byliv. Det vil være viktig å ha fokus på overgangen mellom uteareal for boligene og byrom for allmennheten.»

Vi er enige i Bymiljøetaten sin uttale, og støtter deres anbefalinger i videre planarbeid. Stedsanalyse må revideres med anbefalingskart som viser blant annet målpunkt og tverrforbindelser (både eksisterende samt vurdering av mulighet for nye).

2.2.3 Trafikk/infrastruktur/parkering

Adkomst til planområdet skjer via Apeltunvegen. Veien inn til eiendommen ble regulert i 2018 i forbindelse med detaljregulering for *Fana. Gnr 42 Bnr 409 m.fl., Skjoldskiftet Sørøst (PlanID 60080000)*.

Kombinasjonsformålene planinitiativet legger opp til vil medføre en større belastning på veien enn dagens situasjon. Ut ifra dette må det vurderes hvilken tåleevne veien har ifb. med ulike arealformål og trafikale utfordringer knyttet til dette. Det må også vurderes hvorvidt foreslått parkeringsløsning i 1.etg av transformert eksisterende bebyggelse lar seg gjennomføre i forhold til kvalitet på uteoppholdsarealer.

Statens vegvesen har gitt en foreløpig uttale før oppstartsmøte, og viser til blant annet følgende:

- Trafikkanalyse for tiltaket må vise turproduksjon fordelt på ulike reisemidler, og redegjøre for konsekvenser for trafikksikkerhet og framkommelighet.
- Planen må vise adkomstløsning og parkering inkl. varelevering.
- Nærhet til sentrumsområde og høyfrekvent kollektivtilbud tilsier at laveste bilparkeringsnorm må legges til grunn. Sykkelparkering må være lett tilgjengelig og trygg.
- Det er viktig at planløsninger og rekkefølgekrav tilrettelegger for og sikrer opparbeidelse av et attraktivt tilbud for gående og syklende.
- Planen bør sikre helårs snarveg til grøntområde/Slåtthaug skole på østsiden av planområdet, og også koordineres med pågående planarbeid for skoleområdet.

Vi støtter oppunder denne, og anbefaler at uttalen legges til grunn for videre planarbeid.

2.3 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer skal utarbeides iht. kvalitetskrav i KPA2018 og må utformes på en slik måte at areal avsatt til dette er reelt brukbart areal til formålet.

Barn og unges representant uttaler: «*Uteoppholdsarealer må følge størrelses- og kvalitetskrav i KPA2018. Dersom større deler av slike arealer planlegges løst på tak, bør det stilles særlige krav til kvaliteter på bakkenivå og slike arealer bør henvende seg til ulike formål og aldersgrupper. Arealer på tak anses som mindre egnet for barn. Ungdom sine behov for gode væresteder bør prioriteres og tematiseres i det videre arbeidet. Aktiv medvirkning fra denne gruppen kan med fordel vurderes, også i lys av lovens krav til medvirkning fra barn og unge.*»

Vi anbefaler at uttale fra barn og unges representant legges til grunn for videre planarbeid. Se for øvrig våre kommentarer rundt dette med bokkvalitet og uteoppholdsarealer i punktene overfor.

2.4 Grønnstruktur og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortetningsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpassing og trivelige uteområder.

2.4.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldsloven

2.5 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Planforslaget bør legge til rette for tverrforbindelser mellom omkringliggende bebyggelse og Apeltunvegen der dette er hensiktsmessig.

2.6 Barn og unge

2.6.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Fana bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Fana bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

Når det gjelder skole, se skolebruksplanen 2021–2030, vedtatt 22.09.2021.

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016.

2.6.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres.

Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016.

For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

2.7 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien Identitet med særpreget](#) skal legges til grunn.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttale før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

2.8 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.

Ved nytt bruksareal over 1000 m² er det krav om tilfluktsrom, jf. forskrift om tilfluktsrom (gjelder ikke boliger, daginstitusjoner for barn, bensinstasjoner, drivhus og driftsbygninger på gårdsbruk).

Planområdet grenser til aktsomhetsområde for ras. Det må utarbeides en skredfarerapport til 1.gangs behandling av planforslag.

2.9 Levekår og folkehelse

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

2.10 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra VA-etaten før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

2.11 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

2.12 Energi og klima

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

Det skal utarbeides klimagassberegning i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger. Ved valg mellom riving og bevaring skal det utarbeides to helhetlige klimagassberegninger før 1. gangs behandling. En beregning som viser alternativ med å bevare og rehabilitere bebyggelsen, og en beregning som viser riving av eksisterende bebyggelse og nybygg. Beregningene skal sammenlignes, og det må redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med tanke på bevaring av bygg. Klimagassberegningene skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.

2.13 Terrenginngrep og massebalanse

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

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport.

3. MEDVIRKNING

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

4. RAPPORTER OG UTREDNINGER

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	VA-etatens nettside Kommunens kravspesifikasjon
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	
Skredfarevurdering	Forslagsstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5. KART OG PLANAVGRENSNING

5.1 Planavgrensning

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Planavgrensningen bør utvides noe til å ta med areal på gbnr. 44/691 og 44/659 mot turveg for å sikre areal i tilfelle det bør etableres tverrforbindelser/snarveier her.

5.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal benyttes på alt planmaterieil:

Fana, gnr. 44 bnr. 695, Apeltunvegen

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. KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Eiendommen er etter byplans syn mindre egnet til foreslått kombinasjon av arealformål, med bakgrunn i kvalitetskrav til uteoppholdsareal til boliger og trafikkikkerhet.
- Bebyggelsens struktur, høyder og volum må revideres slik at kvalitetskrav for uteoppholdsareal oppfylles
- Stedsanalyse må oppdateres og resultere i et anbefalingskart som viser til hvilke positive tiltak en fremtidig plan kan tilføre området som en helhet
- Det må utarbeides en skredfarevurdering og trafikkanalyse før 1. gangs behandling

6.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Ansvarlig	Frist	Krav/veiledning
Kunngjøring planoppstart	Forslagsstiller	7 md. etter oppstartsmøtet	Veileder private planforslag
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	Veileder private planforslag
Arbeidsmøter	Forslagsstiller bestiller	Etter behov	Veileder private planforslag Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	Plan- og bygningsetaten	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

6.2 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn. Før varsling anbefales tett dialog med Byplanavdelingen i forbindelse med gjennomgang og endring av foreslåtte formål og planinitiativ.

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).
-

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 10 957, eller e-post tommi.wiik@bergen.kommune.no.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

Kopi: Ard Arealplan AS, c/o Spaces Media City, 5008 BERGEN