



BERGEN
KOMMUNE

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

Holon Bergen AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202006612/7 GUSE	ESARK-5120	190620

Referat oppstartsmøte - reguleringsplanarbeid Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 212, Sandslåsen 59, Reguleringsplan

Møtedato:	27.05.2020	Møtet er avholdt som Skype-møte
Møtedeltakere		
Forslagsstiller:	Selvaag Bolig Sandslåsen AS v/Christian Flølo Geithus	
Plankonsulent:	Holon AS v/Jan Espen Vik, Sunniva Skålnes Samdal og Helene C. S. Fitje	
Kommunen:	Gudrun E Stefansdottir, byplan (møteleder/saksbehandler) Stine Liland, byplan Torill Keys, byplan Endre Leivestad, Byantikvaren	

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

Rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av bolig og noe næring i første etasje mot Sandslåsen.

Det ble gitt en kort presentasjon av planinitiativ av plankonsulent.

Det planlegges stor boligutbygging i Sandsliområdet i nær fremtid av same forslagstiller. Området må sees i sammenheng.

2.0 PLANFORUM

Etatens ledere ga følgende uttale til saken den 19.05.2020:

Oppstart anbefales.

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid:

- Det må utarbeides klimagassberegning. Transformasjon av eksisterende bygningsmasse skal vurderes i tillegg til rivningsalternativet.
- Familieboliger skal prioriteres.
- Overgangen mellom ny bebyggelse og eksisterende småhusbebyggelse skal vies særlig oppmerksomhet i planarbeidet.
- Skråningen mot Håvardstunvatnet skal ivaretas som grønnstruktur og ny bebyggelse skal ikke planlegges nærmere Håvardstunvatnet enn eksisterende bygg.
- Eksisterende vegetasjon bør sikres ivaretatt.
- Byrom må sikres oppholdskvaliteter spesielt for barn og unge.

3.0 PREMISSE FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

3.1 Arealformål

Bolig og noe næringsareal.

3.2 Byform og arkitektur

Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. Estetikk og kunst i byen skal prioriteres. Det må tilrettelegges for byrom innad i planområdet.

Bystyret har den 20.06.2019 vedtatt Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, Arkitektur+. Forbilledlig og nyskapende arkitektur skal styrke Bergens egenart og attraktivitet både lokalt og internasjonalt ved at hvert enkelt bygg og byrom bidrar til vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Planforslag bør gjennom prosessen svare ut prinsippene i strategien.

3.2.1 Bebyggelsesstruktur

Før oppstartsmøtet er det innsendt utfyllende opplysninger om intensjonen med planforslaget. Plankonsulent gjennomgikk dokumentasjonen i starten av møtet.

Byplan påpekte at det bør sees på å åpne mer opp for sikt mot Håvardstunvatnet. Bolig/næringsblokk langs med Sandslåsen er tilsynelatende for stor. Dette med tanke på siktlinjer fra Sandslåsen mot Håvardstunvatnet, og muligheten for å kunne etablere byrom med kvalitet. Viste byrom i oppstartsmøtet er i hovedsak snuplass for renovasjonskjøretøy. Et sentralt byrom bør i større grad utvikles som en trivelig møteplass for beboerne.

Sandsliområdet er under stor endring. Skiftingshaugen (Plan-id 62210000) er under utbygging med flere byggetrinn. Planforslag under utarbeidelse for Sandsliparken (Plan-id 64470000) viser blokkbebyggelse. Bystyret i Bergen vedtok den 28.05.2020 planforslag for naboeiendom i nord gnr. 116 bnr. 160 (Plan-id 65340000). Planforslaget legger opp til etablering av inntil 200 boliger. I byrådssak i behandling av planforslag for Sandslåsen, datert 28.04.20, påpekes det at området er stor grad preget av leilighetsbygg, og at det fare for at vi går mot en ensartet boligutbygging på Sandslå. For tilfredsstillende boligsammensetning i området bør det derfor i større grad legges opp til bebyggelse bestående av mindre blokker og rekkehus. Etatens ledere påpekte i

vårt planforum at familieboliger bør vektlegges. Foreløpig utkast viser at bebyggelsen trappes mot naturområdet og eneboligbebyggelse. Byplan anbefaler at dette grepet forsterkes.

3.2.2 Byrom og møteplasser

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

3.2.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

Planområdet ligger innenfor Ytre fortetningssone som tilsier lavere utnyttelse enn i nærliggende områder mot nord og øst. Dette skal hensyntas i planarbeidet. Området vender mot eneboligbebyggelse i sør og planforslaget bør vise tilpasning til denne. Foreløpig forslag viser forsøk på dette, og Byplan anbefaler at dette grepet forsterkes.

3.3 Grønnstruktur og landskap

Sammenhengende grønn og blå infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta biologisk mangfold, klimatilpasning ved å håndtere overvann og etablere trivelige friluftsområder.

Området skal vurderes opp mot naturmangfoldsloven. Verdifulle trær skal registreres og hensyntas i planarbeidet.

Bymiljøetaten hadde ikke anledning til å stille i oppstartsmøtet, men innsendte følgende innspill:

Natur og landskap

Bymiljøetaten har uttalt i forkant av møtet:

Ny bebyggelse bør ikke komme nærmere Håvardstunvatnet enn eksisterende bygg og skogen i skråningen ned mot Håvardstunvatnet bør reguleres til grønnstruktur, evt. at det vises en hensynssone med bestemmelser om bevaring av naturmiljø.

Bebyggelse og anlegg må vise god terrengtilpasning, jmf. KPA 2018 § 8.2.9. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Eksisterende naturterreng og vegetasjon i byggesonen bør bevares og benyttes som kvaliteter i prosjektet. Det må legges vekt på gode overganger mellom naturterreng og opparbeidet terreng.

3.3.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Det må utarbeides naturmangfoldsrapport som del av planbeskrivelsen. Det bør tilrettelegges for minst mulig inngrep i grønne arealer mot Håvardstunvatnet.

3.4 Uteoppholdsarealer

Minstekrav til uteoppholdsarealer fremkommer i KPA. Det bør legges vekt på varierte felles uteoppholdsarealer for ulike aldersgrupper.

3.5 Samferdsel, herunder parkering

Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående og syklende skal prioriteres.

Samferdselstiltak for bil, sykkel og gående skal tilpasses vedtatt plan for Sandsliaen gnr. 116 bnr. 160. Det anbefales lav parkeringsdekning grunnet god tilgjengelighet til

kollektivknutepunkt, både bybane og bussholdeplasser. Tilkomst til og fra planområdet for gående og syklende skal vektlegges i særlig grad.

Bymiljøetaten, trafikale innspill

Etter Bymiljøetatens oppfatning bør løsning regulert i planforslag id 65340000 gnr/bnr 116/160 være førende for Sandsliåsen i sin helhet. Det er viktig at myke trafikanter blir ivaretatt med gode kryssinger og gode forbindelser, spesielt gjennom krysset Sandsliåsen/Sandslivegen. Det bør vurderes om det skal stilles felles krav til planarbeid på gnr 116 bnr 212 og gnr 116 bnr 195 om regulering av gjenstående strekk, med tilhørende rekkefølgekrav.

Det må videre sees på tilknytning til gang- og sykkelforbindelse til målpunkt også i sørlig retning, hvor det finnes både sykkelstamvei og holdeplass for buss.

Avkjørsel til planområdet skal være i henhold til gjeldende krav og håndbøker, og Bymiljøetaten kan ikke anbefale at det legges opp til løsning med rygging/snuing i kommunal veg Sandsliåsen for renovasjonsbiler eller andre. Det vil ferdes mange myke trafikanter i området og dette er ikke en god trafikksikker løsning. Snumulighet må finnes på egen tomt, og ikke skje i kommunal veg.

3.6 Barn og unge

3.6.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

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

Når det gjelder barnehage, se [barnehagebruksplanen 2016–2030](#), vedtatt 14.12.2016.

Ny barnehage- og skolebruksplan er under utarbeidelse. Vi anbefaler at forslagsstiller/ plankonsulent gjør seg kjent med denne og eventuelt innsender innspill. Det vises til merknad fra Utvalg for miljø og byutvikling i forbindelse med behandling av planforslag på naboeiendommen gnr. - bnr. 116/160 Plan-id 65340000. «Tilstrekkelig skole- og barnehagedekning i nærområdet må dokumenteres før rammetillatelse kan gis. Det er ikke tilstrekkelig å dokumentere skole- og barnehagekapasitets på bydelsnivå.»

3.6.2 Barn og unges interesser

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker.

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.

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

Tilbud til barn og unge i området må kartlegges og det må vises hvordan man kommer seg til planområdet fra viktige målpunkt som skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Det er utarbeidet mobilitetsanalyse som del av planbeskrivelsen for naboeiendommen. Denne kan være til god hjelp for planforslaget. Vi anbefaler at denne blir oppdatert for eventuelle endringer i området.

Innen planområdet må det tilrettelegges for barn i alle aldre. Fokus på gående og syklende i gåbyen. De store veiarealene er allerede ivaretatt i foregående prosjekter lenger nord i Sandsliåsen.

Bymiljøetaten innsendte følgende innspill i forkant av oppstartsmøtet:
Tilbud til barn og unge i området må kartlegges og det må vises hvordan man kommer seg dit.

3.7 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Identitetsskpende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

Byantikvaren v/Leivestad deltok i møtet og informerte om CO₂-utslipp i forbindelse med rivning og nybygging. Byantikvaren påpekte at rivning av en relativt ny bygningsmasse er fortidens løsning, og viste til at Regjeringen har startet arbeidet med ny stortingsmelding om kulturminnepolitikken. Meldingen skal etter planen legges fram for Stortinget våren 2020. <https://www.regjeringen.no/no/tema/klimatema/miljo/kulturminner-og-kulturmiljo/kulturminnemeldingen/om-meldingsarbeidet/id2616629/>

Foreløpig tilbakemelding er at en evt. transformasjon av eiendommen må hensynta både nylig vedtatt kulturminnestrategi og arkitekturstrategi for Bergen kommune. I Kulturminnestrategien vil vi særlig påpeke følgende hensyn:

Hovedmål 2: *I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.*

2.3. *La bevaring, transformasjon og ny bruk være det foretrukne alternativet der kulturminner har mistet sin opprinnelige funksjon.*

Forslagstiller må dokumentere rivning av eksisterende kontorbygg, og vi ber om at denne dokumenteres iht. Byantikvarens veileder:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/skriftserie-og-publikasjoner/veiledere/veileder-for-dokumentasjon-for-rivning-av-bygninger>

3.8 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, jf. KPA2018 § 19. ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

3.9 Levekår og folkehelse

Det må redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Byplan anbefaler at planområdet sees i sammenheng med nye og planlagte planområder i nærheten av planområdet. Dette for å sikre mest mulig variasjon i boligsammensetningen.

3.10 Vann, avløp og overvannshåndtering

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, og for øvrig være levert i henhold til kravspesifikasjonen.

3.11 Renovasjon

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

Bymiljøetaten innsendte følgende innspill i forkant av møtet:

Renovasjon med tilhørende kjørearealer er arealkrevende og det bør derfor søkes felles renovasjonsløsning med andre planforslag i området.

BME har anbefalt stasjonært bossnett for alle fraksjonene (minus glass- og metall) til veiledningsmøte for Sandsliåsen 46.

Det må foreligge uttalelse fra BIR til offentlig ettersyn. Det må tas høyde for nye krav til renovasjon.

4.0 UTREDNINGER

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. Veileder for innledende stedsanalyse, vedlegg til KPA2018 (pdf): https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00341/Forel_pige_bestemme_341515a.pdf Det er utarbeidet stedsanalyse i forkant av oppstartsmøtet. Stedsanalysen er dekkende.
Naturmangfold	Forslagsstiller	Før offentlig ettersyn
Mobilitetsanalyse som en del av planbeskrivelsen	Forslagsstiller	Før offentlig ettersyn
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Innsendes Byantikvaren for godkjenning
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	Før offentlig ettersyn

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.



STEDSANALYSE - BERGEN KOMMUNE, Sandslåsen 59 - 23.03.2020 - Holon AS

Anbefalingskart i stedsanalyse vedlagt bestilling om oppstartsmøte

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger

5.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgekrav

Forslagstiller må påregne rekkefølgekrav som gjelder opparbeidelse av infrastrukturiltak innenfor og utenfor planområdet.

Byplan anbefaler samarbeid med planforslag tilliggende Sandslåsen. Det er avholdt veiledningsmøte gnr.- bnr. 116/195.

5.2 Utbyggingsavtaler

Det må påregnes at det blir inngått utbyggingsavtaler. Dette blir vurdert i planarbeidet.

6.0 KART OG PLANAVGRENSNING

6.1 Planavgrensning

GIS har gitt uttale til planavgrensning som gjelder mindre justering for tilpasning til plangrense. Denne er oversendt plankonsulent pr. e-post.

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

<https://www.arealplaner.no/bergen4601>

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

6.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieell:
Ytrebygda, gnr. 116.@ 212.@ mfl. Sandsliåsen sør

6.3 Kartgrunnlag

Grunnkart skal ikke være eldre enn 6 mnd.

6.4 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.

7.0 MEDVIRKNING

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

7.1 Tiltak utover lovens minstekrav

Byplan anbefaler at det legges opp til medvirkningstiltak utover lovens minstekrav. Dette gjelder særlig ettersom området er under transformasjon og eventuelle fremtidige beboere i nærområdene bør få mulighet til medvirkning.

8.0 FAGKYNDIGHET

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

9.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Det skal utarbeides klimagassberegninger for eksisterende bygg på eiendommen før offentlig ettersyn av planforslaget.
- Planforslaget skal bearbeides videre etter innspill i oppstartsmøte herunder
 - plassering av bebyggelsen og hensyn til grønne arealer.
 - Utforming av felles byrom/torg og fellesløsninger for renovasjonsareal for flere eiendommer.
- Familieboliger skal vektlegges.

Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for bystyret for endelig avgjørelse, jf. pbl §§ 12-3 og 12-8.

10.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

10.1 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 to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

10.2 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.

10.3 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.

10.4 Dialog

Byplanavdelingen 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 sjekklister for reguleringsplanforslag .
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 111, eller e-post Gudrun.Stefansdottir@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 202006612.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Gudrun Stefansdottir - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Selvaag Bolig Sandsliåsen AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO