



HOLON ARKITEKTUR AS
Tollbodallmenningen 2A
5004 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2024/16063-10
Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir
Dato: 14.11.2024

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliåsen 40, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71690000

Møtedato: 25.10.2024

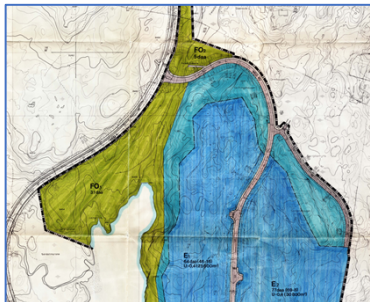
Møtedeltakere Forslagsstiller: **Kik Eiendom AS**
v/ Andreas Hovden og Paal Brynjulfsen Kvalheim
Selvaag bolig v/ Christian Flølo Geithus

Plankonsulent: HOLON ARKITEKTUR AS
v/Jan Espen Vik
TBA v/ Daniel Paul Brookfiel og Johan Fredrik Thornström
Paraply landskap v/Live Smelvær Høgelid og Mahshid Alikhah

Kommunen: Gudrun Elisabet Stefansdottir, byplan
(møteleder/saksbehandler)
Oskar Sørbø Tanum, byplan
Åge Vallestad, byarkitekten
Ingvild Nesse, byarkitekten

Andre: Silje Svanevik Røren, Vestland
Fylkeskommune/samferdsel

1. Gjeldende plan, vedtatt 26.09.1983

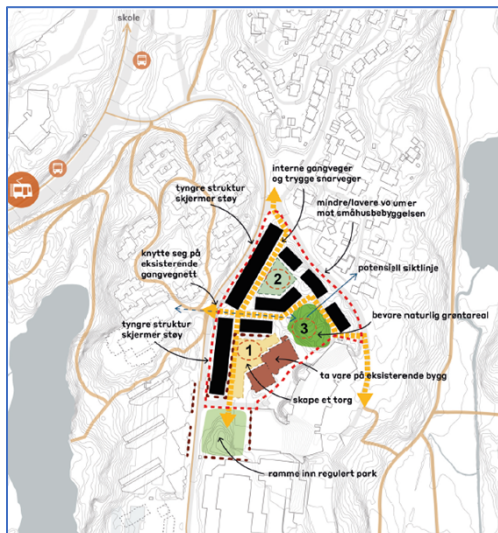


Figur 1: Gjeldende plan. Området øst for Håvardstunvatnet, område C. Kontor og isolasjonsbelte og park.

2. Forslagsstillers planinitiativ

Det er mottatt planinitiativ herunder stedsanalyse, datert 01.07.2024. Anbefalingskartet viser blokkbebyggelse for boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, eksisterende næringsbebyggelse og grøntareal.

Det vises til mottatte dokumenter til oppstartmøtet herunder stedsanalyse med foreslått anbefaling til utbygging.



Figur 2: Foreslått utbygging på eiendommen.

Forslagsstillere representerer Kik Eiendom AS i denne saken. Selvaag bolig er tilknyttet etter at planinitiativet ble sendt inn.

3. Premisser for planarbeidet

Området ligger innenfor byfortettingssone og ytre fortetningssonen KPA. Området er i hovedsak et eksisterende grøntområde, der mindre del er utbygget med næringsbebyggelse og asfaltert overflateparkering.

Plan- og bygningsetaten har mottatt innspill fra følgende i forkant av oppstartsmøtet:

- Bergen Vann
- GIS, herunder plangrense og plannavn
- Bymiljøetaten
- Miljørettet Helsevern
- Barn og unges representant

Uttalelsene som er registrert i sakssystemet kan sees på Bergen kommunes innsynsløsning. Uttalelsene som ikke er registrert sendes plankonsulent på e-post.

Plan- og bygningsetatens beslutning for oppstart planarbeid:

Oppstart anbefales.

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- *Sosial infrastruktur må prioriteres, spesielt tilbud til barn og unge*
- *Legge opp til bærekraftige mobilitetsløsninger*
- *Reduksjon av antall bygg og boenheter*
- *Eksisterende grøntområde må beholdes i vesentlig større grad*

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det snarlig blir avholdt et arbeidsmøte etter oppstartsmøtet for å fastsette rammene for utviklingen av eiendommen. Forslagstiller bes tas hensyn til de ulike innspill som er mottatt i forkant av oppstartsmøtet, og det som fremkom i møtet.

Forslagstiller viser til utbyggingen som har pågått og vedtatte planer i Sandsliåsen som tilrettelegger for omfattende boligutbygging. Sandsliåsen 57 (Sandsli 360), Sandsliåsen 59 (Sandsliåsen Hageby) og nylig vedtatte Sandsliåsen 46 forutsetter riving av eksisterende bebyggelse der en i hovedsak plasser ny bebyggelse på allerede utsprengte flater.

Området det her anmodes om oppstartsmøte for består i hovedsak av grøntområde. Betydelig større del av grøntområdet må bevares enn det som fremkommer i mottatt stedsanalyse. Prinsippene for plassering av boligbebyggelsen bør videreføres fra tidligere utbygging i området som er bebyggelse tett på grønnstruktur og skogen.



Figur 3: Eksempler på utbygging i området med skogen tett på bebyggelsen

Innspill fra Bymiljøetaten

Planinitiativet legger opp til etablering av 310 boenheter, samt videreføring av 5910 BRA næring. Planområdet består i dag av etablert næringsbebyggelse, veiareal og skog. Ny bebyggelse planlegges hvor det i dag er et skogsområde.

Natur

Skog og økologisk korridor

Store deler av planområdet, spesielt eiendom gnr./bnr. 116/292, består i dag av barskog (dominerende treslag: furu) av høy bonitet.

Gjennom denne furuskogen er det jf. Blågrønt temakart til KPA2018, en økologisk korridor som strekker seg i ut i nord og østlig retning. Økologiske korridorer skal sikre at dyr og

planter kan forflytte og spre seg på naturlig vis. Den økologiske korridoren i planområdet er en viktig forbindelse mellom relativt små grønne areal og større grøntområder utenfor planområdet. Denne type strukturer er betydningsfulle i den tette byen, og det er derfor ekstra viktig å ivareta eksisterende grøntstruktur når vi planlegger og utvikler nye områder. Forbindelsene i temakartet er tegnet inn for å ivareta, videreutvikle og etablere nye økologiske korridorer.

I det foreliggende plankartet er det lagt opp til at en liten del av den nevnte furuskogen skal videreføres i arealformål UTE2, vist med rød sirkel i situasjonsplanen i figur 1. Resterende skog er planlagt fjernet. Bymiljøetaten vurderer at dette begrensede arealet med furuskog ikke er en reell eller tilstrekkelig bevaring av natur i planområdet.

I en eventuell videre planprosess må det avsettes et betydelig større areal hvor den eksisterende furuskogen blir bevart for å sikre naturverdiene knyttet til skogen, og for å videreføre den økologiske korridoren gjennom området. Bymiljøetaten anbefaler å se på løsninger for å beholde skogen på hele den østre siden av eiendom gnr./bnr. 116/292.



Figur 1: Foreliggende situasjonsplan for Sandsliåsen 40. Kilde: Paraply Landskap/Thornstrøm Brookfield Arkitekter.

Hjort

Hjortens hovedtrekkerte mellom områdene Birkeland på sørsiden av Flyplassvegen og Storrinden nordvest for Flyplassvegen er under særdeles stort press på grunn av omfattende arealendringer i området over lang tid. Disse arealendringene omfatter bl.a. etablering av industribygninger og bybanelinje. Nedbyggingen av natur har ført til at hjorten nå har svært begrensede valgmuligheter når det kommer til trekkerte. Hjorten tvinges dermed til å benytte seg av et begrenset antall smale passasjer som ofte ligger nært eller i boligområder, og som krysser vegstrekninger. Dette fører til problematikk knyttet til bl.a. viltpåkjørslar og at viltet oppleves som nærgående i hager o.l.

Det aktuelle tiltaket i denne saken vil bygge ned en av disse få gjenværende passasjene for hjorten i Sandsliåsen, en ås som i likhet med omgivelsene er betydelig nedbygget. Tiltaket vil føre til en økning i problematikken som tidligere nevnt og vil medvirke til en utvikling Bymiljøetaten ikke kan stille seg bak. Vi vil igjen bemerke at det må bevares et betydelig større areal med uberørt natur i planområdet i en eventuell videre saksgang.

I strid med overordnede målsetninger

Planlagt tiltak vurderes å være i strid med flere overordnede målsetninger.

Nedbyggingen av et av de svært få gjenværende naturområdene i Sandsliåsen gir negative påvirkninger på en rekke natur- og miljøfaglige verdier. Dette vurderes å være i strid med kommuneplanens bestemmelser § 10 pkt. 10.1 hvor det står følgende:

«Temakart Sammenhengende blågrønne strukturer (13.11.2017) skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning». Videre følger det av § 10 pkt. 10.2 at

«Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker».

Av retningslinjene til de nevnte bestemmelsene fremgår det at: *«For å ivareta mål om oppgradering av blågrønn infrastruktur i formålsbestemmelsen § 1 skal det ved planlegging av nye tiltak først se hen til områdets blågrønne verdier (grøntområder og naturlige vannveier). Eksisterende blågrønne strukturer ivaretas og sammenheng i strukturen sikres særskilt.»* Bymiljøetaten vurderer at det aktuelle planforslaget ikke ivaretar sammenhengende blågrønne strukturer innenfor planområdet i tilstrekkelig grad.

Planforslaget vurderes også å være i strid med den vedtatte Naturstrategien for Bergen kommune, hvis hovedvisjon er å sikre naturen plass og styrke naturen i byen, samt å legge føringer for arealnøytralitet i byutviklingen. Bymiljøetatens vurdering, basert på tolkning av foreliggende plankart og situasjonsplan, er at tiltakshaver ikke har intensjon om å innfri denne visjonen.

De omfattende terrenginngrepene som kreves for gjennomføringen av tiltaket vurderes ikke å være i tråd med KPA2018 § 8.2.9 som sier at: *«Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.»*

Kommunal vei

Planområdet har adkomst via kommunal vei Sandsliåsen. Bymiljøetaten er vegmyndighet på alle kommunale vegområder.

Det er regulert en oppgradering av den kommunale veien Sandsliåsen med tofelts kjørevei, samt sykkelfelt og fortau på begge sider av kjørevegen jf. reguleringsplan ID 6534 0000 og ID 7090 0000. Det må påregnes rekkefølgekrav til oppgradering av Sandsliåsen.

Bymiljøetaten legger til grunn at det ikke planlegges nye kommunale veier innenfor planområdet.

I forbindelse med planarbeidet bør en kartlegge tilbudet for myke trafikanter med hensyn til skoleveg, kollektivtilbud og andre viktige målpunkt. Det bør i planarbeidet også vurderes om det er behov for utbedring av eksisterende gangforbindelse mot øst/ Steinsvikvegen. Ved behov for utbedringer må planområdet utvides.

Bymiljøetaten er kjent med at det står en del parkerte biler langs Sandsliåsen. Det bør avklares om dette er fremmedparkering eller om parkeringen skyldes underdekning i tilgrensende boliger.

Renovasjon og varelevering

Planforslaget legger opp til etablering av 310 boenheter, samt videreføring av 5910 BRA næring. Bymiljøetaten anbefaler at renovasjon for næring ses i sammenheng med renovasjon for husholdninger.

Det planlegges for en renovasjonsløsning med nedgravde bunntømte containere. Valg av avfallsøsning bestemmes av antallet boenheter. Iht. til Renovasjonsteknisk veileder (RTV) kan nedgravde bunntømte containere benyttes som løsning opp til 150 boenheter. Det må i det videre arbeidet velges en avfallsøsning som er iht. veileder.

Avfallshenting skal løses uten oppstilling av renovasjonskjøretøy i offentlig veg/gangveg. Bymiljøetaten viser til bestemmelsene § 20 til kommunedelplanens arealdel KPA hvor det blant annet presiseres at «Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom».

Løsninger for renovasjon og varelevering må foreligge ved innsending av planforslag til 1. gangs behandling.

Miljørettet Helsevern

Vi er skeptiske til en slik massiv utbygging som er planlagt, uten at det er gode tilbud til barn og unge i nærområdet. I tillegg til lekeområder for barn, er det viktig å planlegge for gode og attraktive aktivitetsområder for ungdommer. Skranevatnet skole har i dag kapasitetsutfordringer på ungdomstrinnet.

Barn og unges representant

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for arbeidet, se særlig punkt 5b.
- Utbyggingen må ses i lys av eksisterende og planlagt bebyggelse i området, særlig med tanke på behov for sosial infrastruktur og barnehage-/skolekapasitet. Området er i en stor transformasjon med stor fortetting av boliger, uten at fellesfunksjoner på områdenivå nødvendigvis følger denne utbyggingstakten.
- Utnyttelsesgraden må ikke gå på bekostning av gode uteoppholdsarealer, og det oppfordres til å tilstrebe arealer som overstiger minimumskravene i KPA. Harde flater, arealer som kan benyttes til intern kjøring og beplantning som ikke har funksjon i forhold til lek og opphold, vurderes ikke som gode kvaliteter.
- Arealer for felles-/sambruk og arealer som henvender seg mot ungdom bør vurderes.

Kunnskap, erfaringer og behov om barn og unge innhentes best gjennom å involvere denne målgruppen. Slik medvirkning må vurderes i henhold til pbl § 5-1, og bør begrunnes og dokumenteres dersom det ikke gjennomføres. Viser til nylig regulert planområde (Sandliåsen 46) som har gjennomført medvirkningsprosess med ungdommer, hvor plankonsulentene har uttalt at det ble gjort konkrete tiltak for å imøtekomme innspill fra dem.

Diskusjon i møtet

Parkeringsdekning foreslås én parkeringsplass per 100 m² bolig. Renovasjon foreslås plasseres inne på eiendommen - én i sør og én i nord. Plan- og bygningsetaten tar ikke stilling til parkeringsdekning eller plassering av renovasjon på dette stadiet.

Plan- og bygningsetaten påpekte at det å sprengte ut for parkering kan være til hinder for gunstig plassering av bebyggelsen og oppfordret til å se på parkeringskjellere med høyde og andre kvaliteter som muliggjør en transformasjon på et senere tidspunkt. Dette kan bidra til mer robust bebyggelse. Forslagstiller påpekte at de ønsker å plassere parkering under byggene for å unngå uteoppholdsareal på dekke.

Det er økologisk korridor gjennom planområdet. Plan- og bygningsetaten påpekte at ett stort grøntområde har større verdi enn to mindre. TBA viser til at dersom utgangspunktet var lavere utnyttelse ville deres tilnærming vært ulik det som ble innsendt i forkant av møtet.

VLFK informerte om at det parkeres biler i Sandslivegen i forbindelse med bybanens holdeplass. Det er aktuelt for flere å parkere i nærheten av bybanens holdeplasser.

Paraply Landskap ønsker å ta med seg kvaliteter som de har erfart fungerer godt i tidligere prosjekter, og bl.a. unngå bruk av gummidekker. Dette vurderer plan- og bygningsetaten som positivt.

Videre prosess: Plan- og bygningsetaten og forslagstiller er enige at planinitiativet revideres før det varsles oppstart. Plan- og bygningsetaten oppfordrer til å kartlegge de største og viktigste trærne før plassering av bebyggelsen. Planforslaget skal ivareta sammenhengende blågrønne strukturer innenfor planområdet i større grad. Det foreslåtte utbyggingsomfanget må reduseres.

3.1 Arealformål

Næring og bolig. Eksisterende bebyggelse for næring på eiendommen foreslås bevart og ny bebyggelse for boliger.

3.2 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

3.2.1 Bebyggelsesstruktur

Mottatte dokumenter viser prosess mot anbefalingskart. Anbefalingskartet viser massiv blokkbebyggelse i en urban struktur. Mindre del av området bevarer som grønnstruktur.

Bebyggelsesstrukturen må bearbeides, antall leiligheter reduseres og grønnstrukturen økes betydelig. Det vises til vedtatt arkitekturstrategi Arkitektur+ for helhetlig utforming, samspill mellom by og natur, bymiljøer med egenart og en endringsdyktig by.

3.2.2 Byggehøyder og grad av utnytting

Det vises føringer og bestemmelser i KPA, strøkskarakteren i nye utbyggingsprosjekter i området og Bergen kommunes arkitekturstrategi, Arkitektur+.

3.2.3 Byrom og møteplasser

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

3.3 **Bokvalitet og uteoppholdsarealer**

Hensynet til barn og unge skal vies spesiell oppmerksomhet. Plan- og bygningsetaten anmoder om at det tilrettelegges for varierte boligstørrelser. Det bør vurderes rekkehusbebyggelse mot Sandslikroken. Området ligger innenfor gul støysone – Fana skytterlag.

3.4 **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, klimatilpasning og trivelige uteområder.

3.4.1 Naturmangfold

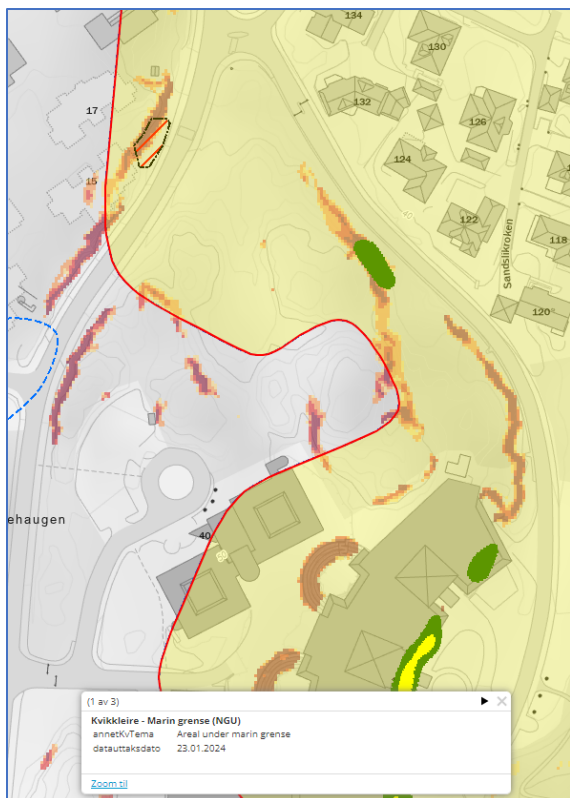
Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Nml. § 9 har krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget må være tilstrekkelig, og naturverdiene i området være kjent. Av nml. § 10 går det frem at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Området består i dag i hovedsak av skog. Slike areal er viktige for dyr som skal forflytte seg mellom ulike leveområder. Området som skal bygges ned har egenverdi med skog og kratt som gir habitatvariasjon. De negative konsekvensene må beskrives.

Videre fremgår det av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket. Nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering.

Det vises til innspill fra Bymiljøetaten. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det utføres kartlegging på et tidlig tidspunkt, også med sikte på bevaring av sammenhengende grøntområde og enkelttrær.



Areal under marin grense

3.5 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

Det vurderes som positivt at det skal tilrettelegges for egen adkomst til felles sykkelparkering. Plan- og bygningsetaten anbefaler i tillegg til krav i KPA at det tilrettelegges for vask og stell av sykler, lastesyker og sykkelvogner.

Det foreslås to parkeringskjellere. Dette må vurderes nærmere i planforslaget.



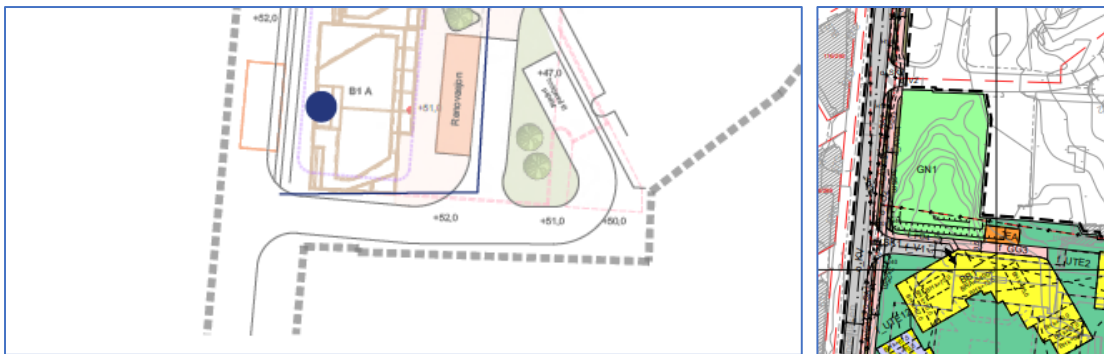
Figur 4: Adkomst til boligbebyggelsen fra Sandslivegen og Landskrona

Deler av planområdet er under marin grense og omfattes av aktsomhetsområde.

Bergen ikke kartlagt for kvikkleire, og dermed må alt areal under marin grense regnes som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Sikkerhet mot kvikkleieskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK §7-3 og NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleieskred. https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf

Dersom konklusjonen gjennom steg 1-3 blir at det ikke er fare for områdeskred skal det minimum utarbeides et notat. Informasjon om aktsomhetsområdet må omtales i planbeskrivelsen.



Figur 5: Foreslått adkomst til boligbebyggelsen fra Sandslivegen. Utklipp t.h. plankart Sandslåsen 46

3.6 Barn og unge

3.6.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Ytrebygda bydel har ikke tilfredsstillende skolekapasitet.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

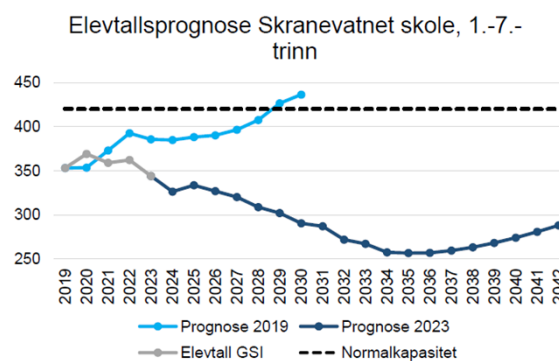
Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

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

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

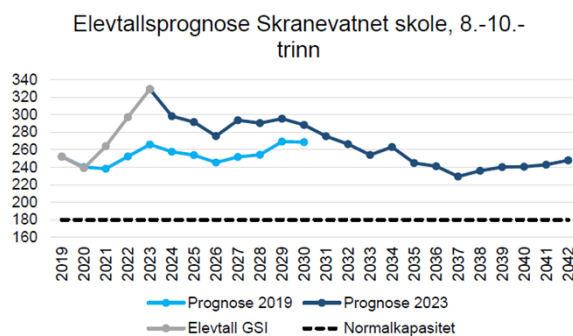
Elevtallsprognose barnetrinn – Skranevatnet skole

- Forventet ledig kapasitet på barnetrinnet til Skranevatnet skole



Elevtallsprognose ungdomstrinn – Skranevatnet skole

- Kapasitet tar ikke hensyn til leide lokaler
- Forventet manglende kapasitet på ungdomstrinnet hele perioden
- Løses per i dag med å leie lokaler i Sandslimarka



Prognose for Skranevatnet skole presentert av Byrådsavdeling barnehage og skole på møte med borettslag og utbyggere Sandslå Vest den 17. oktober 2024

3.6.2 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.

Det skal legges vekt på barns og unges behov for oppholdssteder både innvendig og ute.

3.7 **Kulturminner og kulturmiljø**

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

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

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.

3.9 **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.

3.10 **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 Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

VA- etaten har kommet med innspill til oppstart. Det vises til saksinnsyn i Bergen kommune der VA kart fremkommer.

3.11 **Renovasjon**

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

For boligområder og kombinasjonsbygg:

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIR's veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling. Det skal foreligge positiv uttale fra BIR ved offentlig ettersyn.

3.12 Energi og klima

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

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme Flesland - Sentrum.

3.13 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 trafikk sikker transport.

4. Medvirkning

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

Det er flere nye beboere i området og urealiserte planer i nærheten. Plan- og bygningsetaten anmoder om at det foretas aktiv medvirkning og at både nye beboere og skolene i området blir involvert. Det vises til naboplanen Sandsliåsen 46 Plan-ID 70900000 som gjennomførte aktiv medvirkning.

5. Rapporter og utredninger

5.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse Error! Hyperlink reference not valid.
Trafikkanalyse	Forslagstiller	Mobilitet og trafikkanalyse. Hensynta ny utbygging i Sandsliåsen
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	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Naturmangfoldregistrering	Forslagstiller	
Formingsveileder	Forslagstiller	Se eksempel på formingsveiledere på Byarkitektens hjemmeside
Aktsomhet (kvikkleire)	Forslagstiller	veileder/2019/veileder2019_01.pdf

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

5.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget vurderes ikke å falle inn under oppfangstkriteriene i forskrift om konsekvensutredninger § 10 og skal behandles etter samme forskrifts § 8.

6. Reguleringsbestemmelser

6.1 Rekkefølgekrav

Det vil bli stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur m.m.

6.2 Utbyggingsavtaler

Det må påregnes at det må inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av offentlige infrastrukturtiltak.

7. Kart og planavgrensning

7.1 Planavgrensning

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

7.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:
Ytrebygda. Gnr. 116, Bnr. 205 og 292, Sandsliåsen

7.3 Kartgrunnlag

GIS avdelingen har gitt tilbakemelding. Tilbakemeldingen sendes på egen e-post.

7.4 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.

8. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

Planinitiativet bearbeides før varsling oppstart planarbeid. Betydelig større deler av grøntområdet må bevares.

9. Fremdrift – videre saksgang

9.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Arbeidsmøte i forkant av varling om oppstart planinitiativ	Forslagstiller	

9.2 Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

9.3 Dialog

Plan- og bygningsetaten 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 arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

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	Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: 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 .

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813111, eller e-post
Gudrun.Stefansdottir@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2024/16063.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Gudrun E Stefansdottir
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til Kik Eiendom AS