



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

3rw Arkitekter AS
Postboks 1131 Sentrum,
5809 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202030084/3 LVBE	ESARK-5120	22.12.2020

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Laksevåg, Gnr. 154, Bnr. 408, Øvre Fyllingsvei 48, Reguleringsplan

Møtedato: 12.02.2021

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Profix AS
v/Johan Lyng
Gard Oma

Plankonsulent: 3RW Arkitekter AS
v/Tord Bakke
Vilde Kjersdal
Philip Dixon Sandberg

Kommunen: Heidi Saua, byplan (møteleder/saksbehandler)
Lise Våge Berge, byplan (saksbehandler)
Tommi Wiik, byplan
Randi Karin Tveit, byplan
Rolf Bertheussen, byggesak

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

- Det er tidligere søkt om dispensasjon for tiltaket. Søknaden ble avslått.
- Ombygging av sykehjemsbygg til 11 leiligheter. Uteoppholdsareal foreslås løst på vestsiden og nordvestsiden av bygget.
- Hoveddelen er krigsminne, og påbygg fra 80-tallet. Det er foreslått å endre påbygget og etablere takterrasse.

2.0 INNLEDENDE DISKUSJON I MØTET

- Forslagstiller informerte kort om bakgrunnen for at det vurderes planarbeid etter avslag på byggesak.
- Konsulent informerte kort om planinitiativet og de viktigste problemstillingene de ser for seg i planprosessen; støy, parkering og uteoppholdsareal.

Byplan informert om at vi er positive til oppstart av planarbeid under enkelte forutsetninger som ble gjennomgått i møtet, jf. punkt 3 i dette referatet.

3.0 PREMISSE FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

3.1 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

Planinitiativet er berørt av hensynssone for «Historiske senter Laksevåg» og historisk veifar (Øvre Fyllingsvei).

Hoveddelen av bygningen ble bygget som messe i mannskapsleiren på Melkeplassen og den er registrert som krigsminne. Påbygget kom i forbindelse med tilpasning til sykehjem.

Byantikvar sitt foreløpige innspill:

- *Bygningen Øvre Fyllingsvei 48 er oppført av okkupasjonsmakten under andre verdenskrig, og er en del av den tyske mannskapsleiren på Melkeplassen. Bygningen er således et krigsminne og et kommunalt listeført kulturminne. Forlegningen på Melkeplassen er registrert i Kulturminnesøk, Riksantikvarens kulturminnedatabase (Kulturminne ID: 212895 (<https://kulturminnesok.no/minne?queryString=https://data.kulturminne.no/ask/eladden/lokalitet/212895>)).*
- *Bygningen har verneverdi og skal bevares jf. Bergen kommune kulturminnestrategi: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/kulturminnestrategien/identitet-med-sarpregkulturminnestrategi-for-bergen>*
- *Byantikvaren vil ikke motsette seg transformasjon/gjenbruk av bygningen så fremt dette utføres på en måte som ivaretar vesentlige kulturminneverdier. Byantikvaren bidrar gjerne i en prosess for å få dette til og vi ber om at referat fra oppstartsmøtet blir oversendt Byantikvaren.*

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/skriftserie-og-publikasjoner/veiledere>

3.2 Arealformål

Formål bolig er i tråd med øvrig byggesone (sone 4) i kommuneplanens arealdel 2018. Bruksendring av et eksisterende bygg til boligformål er positivt, men det er utfordringer mht. å imøtekomme bestemmelser gitt i KPA for øvre byggesone.

Jamfør byantikvaren sin foreløpige uttalelse så motsetter de seg ikke en gjenbruk av bygningen så lenge dette utføres på en måte som ivaretar vesentlige kulturminneverdier.

Et planforslag må i størst mulig grad tilpasses kravene for øvre byggesone, herunder plassering av parkering og uteoppholdsareal med tanke på støy. Det anbefales at byantikvaren involveres i det videre planarbeidet.

3.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Grad av utnyttning for sone 4 i KPA 2018 gjelder for ny bebyggelse. Det søkes her om endret bruk, og utnyttingsgraden vil på den bakgrunn i hovedsak gjenspeile eksisterende bygningsmasse. Antall enheter må ses i sammenheng med løsning for uteoppholdsareal og parkering.

3.3 Uteoppholdsarealer

I sone 4 er det krav om 100 m² uteoppholdsareal for bolig. Dette kravet henger i hovedsak sammen med eneboliger og tomannsboliger. I planinitiativet er det skissert et totalt uteareal på 905 m² uteareal. Krav til uteoppholdsareal for sone 4 skal søkes imøtekommet. Vi vil diskutere og vurdere eventuelle fravik i det videre planarbeidet. Det kan være aktuelt å se til mengdekrav for ytre fortettingssone (sone 3).

Mulig støyskjermet uteareal oppgis til 795 m². Areal som skal inngå i beregningen for minstekravet til uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold. Støykrav for sone 4 skal legges til grunn. Det må vurderes hvordan oppnå, og hvorvidt det kan oppnås, tilfredsstillende innendørs støynivå da det foreslås en ombygging og ikke et nybygg.

Punkt 17.1.2 i KPA 2018 står det følgende: *Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal.*

Uteoppholdsareal er i planinitiativet vist mot nordvest og sør, areal som også er støyutsatt. Det er også illustrert noe privat uteareal mot øst. For å sikre areal til gsvegløsning i fylkesvegen kan en risikere at deler av det illustrerte uteoppholdsarealet ikke kan medregnes.

Byplan anbefaler at det gjennom planarbeidet vurderes om påbygget bør rives i sin helhet, og at deler av parkering kan løses i dette området. Deler av skissert parkeringsareal i planinitiativet kan da opparbeides til uteoppholdsareal. Forslagsstiller bemerket i møtet at de er opptatt av at prosjektet er realiserbart, og at en reduksjon i antall enheter kan medføre større enheter som ikke er lett å omsette i markedet. Byplan har ikke tatt stilling til leilighetsstørrelser, men er positiv til en variasjon. Innspillet vårt er på bakgrunn av at en ser utfordringen med å oppnå tilfredsstillende kvaliteter samt mengdekrav for uteoppholdsareal. Vi er åpne for å diskutere ulike løsninger i det videre planarbeidet.

Foreløpig innspill fra bymiljøetaten

Uteareal

For at prosjektet skal bli et positivt bidrag til nærmiljøet er det viktig å legge til rette for et godt bomiljø med lune og solfylte uteareal for beboerne. Gangadkomst fra Øvre Fyllingsveien vil bidra til aktivisering og snarvei til busstopp. Det er positivt at eksisterende trær ivaretas.

Det må unngås å legge parkering til areal som kan være attraktive uteareal.

3.4 Grønnstruktur og landskap

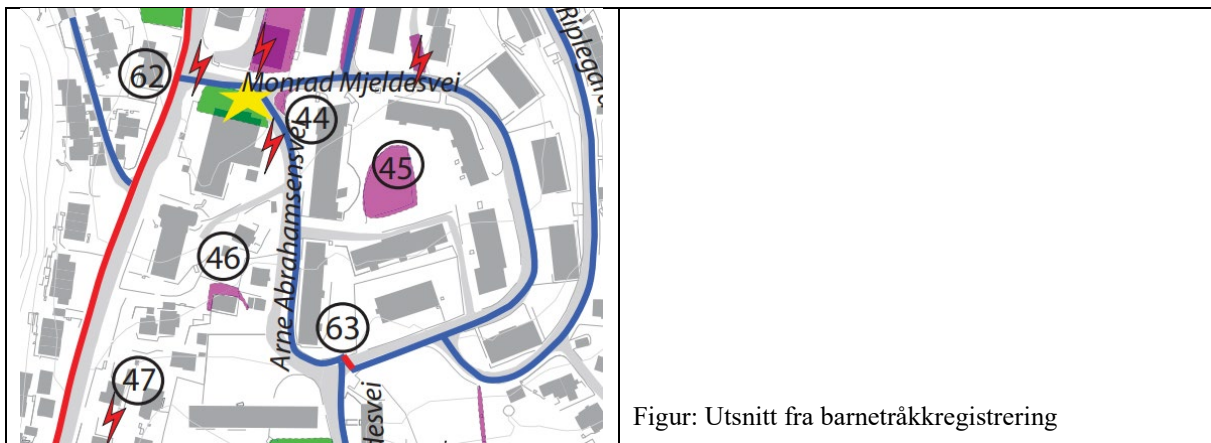
Sammenhengende grønn og blå infrastruktur skal avsettes og opparbeides for å ivareta biologisk mangfold, klimatilpasning ved å håndtere overvann og etablere trivelige friluftsområder.

Biologisk mangfold skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

3.5 Samferdsel

Planforslaget må bygge oppunder gåbyen og sykkelbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

I KPA 2018 pkt. 11.2 står det følgende: *Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gåbyen.* Like ved planområdet er det en eksisterende trappeforbindelse opp til boligområdene nord for planområdet. Trappeforbindelsen ligger på kommunal grunn, men fremstår privatisert og utrygg, jf. punkt 46 i barnetråkkregistrering for Damsgård skole. Vi anbefaler at plangrensen omfatter denne snarvegen over kommunal grunn, og det må vurderes hvorvidt det kan gjøres tiltak for å forbedre forbindelsen. Denne er markert som utrygg og skummel i barnetråkkregistreringen.



Figur: Utsnitt fra barnetråkkregistrering

Krav til parkering for bil og sykkel i sone 4 skal som utgangspunkt legges til grunn for planarbeidet. Avvik må diskuteres og vurderes i det videre planarbeidet. Det er skissert 11 parkeringsplasser i planinitiativet, dette er i tråd med kravet i KPA 2018. Det er ikke illustrert sykkelparkering i planinitiativet. Det må tilrettelegges for gode løsninger som bidrar til at sykkel eller gange kan bli førstevalg fremfor bil.

Foreløpige innspill fra bymiljøetaten til oppstartsmøte:

Mobilitet

Planområdet bør utvides til å inkludere avkjørsel fra kommunal veg og sideareal til vegen for eventuell utvidelse. Avkjørselen skal følge gjeldende krav til frisikt, svingradius og lengdeprofil i henhold til Statens vegvesens håndbøker N100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Frisiktsoner skal ligge innenfor plangrensen, og må sikres tilstrekkelig areal på plankartet. Det må legges vekt på god og trygg sykkelparkering.

Det anbefales at innspillene fra bymiljøetaten følges opp og vurderes i det videre planarbeidet.

Fylkesvei Øvre Fyllingsvei er definert som «øvrige definerte sykkelnett» i nylig vedtatt sykkelstrategi for Bergen. Det må regnes med krav om å avsette areal eventuelt regulere løsning for gående og syklende i fylkesveg, jf. Vestland fylkeskommune sitt innspill til dispensasjonssøknad hvor de uttalte:

“Det er etter vårt syn særleg behov for å utbetre strekninga med eit godt to-sidig tilbod til gåande og syklende, i tillegg til tofelts køyreveg.”

Det vises til pågående planarbeid for “B-sykehuset” med planID 64630000, og vi anbefaler at løsning koordineres med det planarbeidet. Det planforslaget ligger for tiden ute til offentlig ettersyn. Vestland fylkeskommune har foreløpig ikke uttalt seg til den saken.

Utgangspunktet for byggegrense er 50 meter fra vegmidte for fylkesveger iht. vegloven. Konsulent bemerket i møtet at for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på tomten er det behov for oppføring av støyskjerming langs med fylkesvegen. Fylkeskommunen uttalte seg negativt til foreslått plassering vist i dispensasjonssøknaden.

Byggegrense mot fylkesveg og løsning for gang- og sykkelveg må avklares med fylkeskommunen i tidlig fase av planprosessen. Plassering av støyskjerm må blant annet ikke hindre et fremtidig tilbud for gående og syklende langs fylkesvegen. Plangrensen må utvides til å omfatte fylkesvegen langsmed hele eiendommen, og bort til plangrensen til «B-sykehuset».

3.6 Barn og unge

3.6.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Laksevåg bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Laksevåg bydel har tilfredsstillende barnehagedekning, men på sikt er det behov for nye barnehageplasser i området indre Laksevåg.

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.

Barnehage- og skolebruksplanene er under rullering.

Uttale fra Byrådsavdeling for barnehage og skole:

vil orienter om at det er planlagt total ombygging og rehabilitering av Laksevåg barnehage. Barnehagen har adresse Sverre Hjetlands vei 17. Barnehagen stenger ned driften i dette bygget i forbindelse med arbeidet.

Eiendommen ligger like ved gamle Solhaug aldershjem. Det er planlagt oppstart av prosjektet så snart som mulig, men fremdriften er avhengig av tilgjengelig erstatningsbygg for barnehagen. På bakgrunn av tilgjengelig informasjon i dag kan det se ut til at ombyggingen kan starte opp i 2022.

Eiendommen på Gnr 154, Bnr 408 har i dag samme tilkomst og avkjørsel til hovedvei. Ombygging av barnehagen vil medføre anleggstrafikk i området. Både barnehagebygget og utomhus arealet vil bli oppgradert.

3.6.2 Barn og unges interesser

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker.

Barn og unges interesser må ivaretas gjennom planarbeidet i tråd med føringer i KPA.

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.

Det er utført et barnetråkkregistreringer i tilknytning til Damsgård skole i 2013. For info som gjelder barnetråkk; se www.barnetrakk.no. Se punkt 3.5 over.

3.7 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.

Planområdet er berørt av aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, gul og rød sone vegtrafikkstøy. Disse temaene må utredes i forbindelse med et planarbeid.

3.8 Levekår og folkehelse

Det må redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse, levekår og kriminalitetsforebygging

3.9 Vann, avløp og overvannshåndtering

Krav om VA-rammeplan må avklares med VA-etaten. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etatens hjemmesider:

www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/eiendom/vann-og-avlop/krav-til-dokumentasjon-i-va-rammeplan

VA-rammeplan 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.

3.10 Renovasjon

Krav om renovasjonsteknisk plan og løsning må avklares med BIR privat.

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

Foreløpig innspill fra bymiljøetaten:

Renovasjon

BIRs renovasjonstekniske veileder må legges til grunn for planarbeidet.

Løsning for renovasjon må ses i sammenheng med tilkomst til planområdet. Løsning må være mest mulig avklart med BIR og BME før innsending av planforslag til 1.gangs behandling.

4.0 KONSEKVENsutredning (KU)

I planinitiativet er det vurdert hvorvidt det utløses krav om konsekvensutredning. Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgekrav

Det må påregnes krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg. Omfang må avklares i planprosessen. Hvorvidt det er aktuelt med utbyggingsavtale må avklares gjennom planprosessen.

6.0 KART OG PLANAVGRENSNING

6.1 Planavgrensning

Plangrensen anbefales utvidet til å omfatte adkomst, samt fylkesveg langs med eiendommen og bort til plangrensen til planforslaget for B-sykehuset.

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 planmaterieil:

Laksevåg, gnr. 154 bnr. 408 mfl. Øvre Fyllingsvei

6.3 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.

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

Løsninger for samferdselsanlegg anbefales avklart med Vestland fylkeskommune og Bymiljøetaten i forkant av innsending av planforslag til 1.gangs behandling.

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.

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Planforslaget må i størst mulig grad tilpasses kravene for øvre byggesone, herunder plassering av parkering og uteoppholdsareal med tanke på støy

Partene er enige om at føringene gitt i dette referatet, særlig med hensyn til uteoppholdsareal, er viktige å diskutere og avklare i det videre planarbeidet. Føringer vedrørende gang- og sykkelvegtilbud langs med fylkesveg må avklares nærmere når Vestland fylkeskommune har uttalt seg til planarbeidet.

10.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

Plankonsulent og forslagsstiller må ta stilling til hvorvidt de vil gå videre med et planarbeid på bakgrunn av informasjonen gitt fra kommunen i oppstartsmøtet.

10.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	Se etatens nettsider: www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/veileder-private-planforslag
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 18 121, eller e-post lise.berge@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 202030084.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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