



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2025/14470-13
Saksbehandler: Randi Karin Tveit
Dato: 24.02.2026

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Åsane. Gnr. 207, Bnr. 137 mfl., Langarinden, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71980000

Møtedato: 13.11.25

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Langarinden Utvikling AS

v/ Kevin Grindland

Eirik Fuglum

Anders Klang

Plankonsulent: OPUS BERGEN AS

v/ Mari Toppen Nøtsund

Nancy Jøssang

3 RW

v/ Vilde Kjaersdalen

Sixten Rahlff

Kommunen: **Randi Karin Tveit**, byplan (møteleder/saksbehandler)

Ida Martine Kästel, byplan

Anna Gorska, byplan

Del 1: Dialog i møtet

1. Agenda for møtet

- Runde rundt bordet, presentasjon av møtedeltakere
 - Forslagstiller presenterer planinitiativet (ca 10-15min)
 - Byplan går gjennom viktige diskusjonstema:
 - Forholdet til bybanen, trafikk og støy
 - Ivaretagelse av blågrønne verdier og naturmangfold
 - Hensyn til kulturmiljø og kulturminner
-

- Plangrep og foreslått bebyggelsesomfang
- Planavgrensning
- Planprosess, herunder vurdering av konsekvensutredning

2. Forslagsstillers planinitiativ

I materialet som ble sendt inn ved bestilling av oppstartsmøtet, fremgår det at planinitiativet har som mål at Langarinden skal bli et attraktivt sted å bo, leve, arbeide og besøke. Foreslått utvikling er transformasjon med kvalitet, nye stedskvaliteter og utvikling av det bynære friluftsområdet Liavatnet ved fortetting rundt kollektivknutepunkt. Det er oppgitt at foreslått ny bebyggelse i planinitiativet utgjør 29.000 m² boligbebyggelse, og 2.000 m² næringsbebyggelse.

2.1 Forslagstiller presenterer planinitiativet

I møtet viste forslagstiller en video av konseptet utarbeidet av 3RW, og presenterte kort planinitiativet.

- Målet med prosjektet er å skape et nabolag rundt Liavannet med bymessig struktur.
- Ambisjon om å tilby barn og unge et mer attraktivt tilbud enn det Åsane sentrum tilbyr i dag. Viser til utarbeidet sosiokulturell stedsanalyse som identifiser behov for sosiale møteplasser i området. Med dette prosjektet ønsker forslagstiller å bidra til å skape nye sosiale møteplasser.
- Ønsker å starte opp planarbeid nå. Uenig i premisset om at bybanen må komme først. Forslagstiller vurderer at premissene for oppstart nedskalerer prosjektet, og at premissene knyttet til bybanen er for strenge. Viser også til at beslutningen er tatt på et for tidlig tidspunkt, før kunnskapsgrunnlaget er utarbeidet.
- Dersom utbyggingen må vente til bybanen er bygd ut, vil det kunne føre til at bybanen bygges uten boliger rundt. Ønsker å samordne dette boligprosjektet med utbyggingen av bybanen.
- Trinnvis utbygging av boligprosjektet.
- Forslagstiller ønsker å starte opp planarbeid, og vurderer risikoen i prosjektet som håndterbar og løsbar.

3. Oppstart av reguleringsplanarbeid anbefales.

Ved mottak av planinitiativ, legger vi frem planinitiativ til Plan- og bygningsetaten sitt planforum, som består av ledergruppen. Konklusjonen er at oppstart av planarbeid kan anbefales med følgende forutsetninger:

- *Bybanen er et premiss for plangrepet. Det skal stilles rekkefølgekrav til at bybanen må bygges først.*
- *Plangrepet skal styrke bybanen som målpunkt, og bybanen skal være førende for mobilitet og parkeringsløsning.*
- *Krigsminnene skal bevares og integreres i plangrepet*
- *Åpne overvannsveier skal utredes og vurderes*
- *Blågrønne verdier i området må kartlegges, og kartleggingen skal legges til grunn for valg av plangrep. Ivaretagelse av de blågrønne verdiene skal gå foran omfang av utbygging.*
- *Siktaksen til Liavatnet fra bybaneholdeplassen må sikres i planarbeidet.*
- *Plangrensen skal utvides til alternativ 1 (jamfør PBE sitt anbefalingskart). Inkludering av tilgrensende næringsområder må vurderes.*

4. Viktige plantema og føringer

4.1 Forhold til gjeldende og overordnede planer

I møtet ble forholdet til gjeldende og overordnede planer kort gjennomgått.

4.1.1 KPA

- Planområdet ligger innenfor følgende arealformål og hensynssoner:
 - Byfortettingsone (BY)
 - Hensynssoner:
 - Gul og rød støysone
 - Historisk veifar
 - Vest for området:
 - Turtrasee rundt Liavatnet
 - Økologisk korridor som følger vannet og fortsetter videre i retning øst-vest
 - I tilknytning til Liavannet er det også registrert en blågrønn forbindelse i KPA 2018. Forbindelsen har fått navnet *Langavatnet inkl. tilkomstruter*

4.1.2 Kommunedelplan

- Kommunedelplan ÅSANE. KDP Åsane sentrale deler planid 9930000. Vedtatt 2006.
- Kommunedelplan Arna og Åsane E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst. Planid: 61200000. Vedtatt:2022

4.1.3 Reguleringsplaner

Vedtatte planer:

- Åsane. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 4, Tertneskrysset-Vågsbotn. Planid: 65830000. Vedtatt 2023.
- Åsane. Gnr. 203 bnr. 1 mfl., Birkeland. Planid: 8720000. Vedtatt 1991.
- Åsane. Mellom Liavatnet og Lontjønna. Planid: 50900000. Vedtatt 1967.
- Åsane. Del av Gnr. 203, Birkeland, Langarinden. Planid: 5440000 Vedtatt: 1981.
- Åsane. Gnr. 207 bnr. 1, 2 mfl., Flaktveit, li felt I. Planid: 3690000. Vedtatt 1976.

Planer under arbeid:

- Åsane. Del av Gnr. 191, 203 og 207, Nyborg. Planid: 62360000.
- Åsane. Gnr. 197 bnr. 1 mfl., E39 Vågsbotn – Klauvaneset. Planid: 71530000

4.2 Hovedtema for oppstartsmøte

PBE vurderer at planinitiativet har mange gode intensjoner og kvaliteter, samtidig er det flere viktige tema og hensyn som må vurderes i planprosessen og som vil legge føringer for løsninger. I oppstartsmøtet ønsket PBE å fokusere på forutsetningene som ligger til grunn for oppstart, og på bakgrunn av dette var følgende hovedtema i møtet:

- Forholdet til bybanen, trafikk og støy
- Ivaretagelse av blågrønne verdier og naturmangfold
- Hensyn til kulturmiljø og kulturminner

- Plangrep og foreslått bebyggelsesomfang
- Planavgrensning

I møtet presenterte PBE fire anbefalingskart til planarbeidet, disse ligger ved referatet som vedlegg «anbefalingskart PBE». Disse fire kartene er anbefalingskart, temakart mobilitet og trafikk, plangrense og temakart blågrønt.

I møtet ba forslagstiller om at anbefalingskartene skal være veiledende, da det var uklart hva som er forutsetninger og hva som er anbefalinger i kartene. PBE har utarbeidet anbefalingskartene som illustrasjoner for å både tydeliggjøre forutsetninger/premisser for oppstart og vise anbefalinger som etter vår vurdering bygger på disse forutsetningene.

I møtet ble det enighet om at PBE skal presisere i referatet hva som er forutsetninger og hva som er anbefalinger.

4.2.1 Forholdet til bybanen, trafikk og støy

Bybanen

I planinitiativet legges det opp til to utbyggingsområder på hver side av bybanetraseen og holdeplassen, se figur 1.

I møtet tok PBE opp spørsmålet om dette er riktig tidspunkt å starte opp planarbeidet, samt mulig prosessrisiko. Ut fra innspillene som PBE har mottatt til oppstartsmøtet, anses prosessrisikoen i denne saken som høy.



Figur 1: Illustrasjon fra planinitiativet som viser eksisterende bebyggelse (rødt) og ny bebyggelse (blått).

Vestland fylkeskommune (VLFK) har sendt inn innspill om at planinitiativet er umodent og kommer på feil tidspunkt, jf. vedlegg til referatet. Vestland fylkeskommune ved infrastruktur og veg anbefaler å avvise planforslaget. Innspillet er omforent med Bybanen utbygging. PBE har hatt dialog med VLFK før oppstartsmøtet, og deres anbefaling er å vente med å starte opp planarbeid, f.eks 2-3 år, til en vet mer om fremdriften for Bybanen til Åsane.

Etter dialogen med bybanen utbygging, oppfatter PBE at det er viktig at midlertidige- rigg og anleggsområdene blir videreført inn i detaljreguleringsplaner. Disse arealene er nødvendige for bybanen, og basert på reelt behov. For dette bybanestoppet, er det nødvendig for bybanen å ha tilkomst til bybanetraseen fra begge sider. Forslagstiller ønsker dialog med bybanen utbygging for å diskutere muligheter i planforslaget, og plassering av midlertidige rigg- og anleggsområder. PBE vurderer at det er viktig med dialog med Bybanen utbygging tidlig i prosessen, men påpeker at det oppleves som at VLFK ikke er klar for å vurdere det konkrete handlingsrommet for dette planarbeidet på nåværende tidspunkt.

PBE vurderer at bybanen er et premiss for plangrepet, og at det skal stilles rekkefølgekrav til at bybanen må bygges først. Plangrepet skal styrke bybanen som målpunkt, og bybanen

skal være førende for mobilitet og parkeringsløsning. Når bybanen til Åsane blir bygd ut, og om den blir bygd ut til Langarinden i første byggetrinn er foreløpig uvisst. Det som skiller dette planinitiativet fra andre reguleringsplaner langs bybanen, er at bybanetrasen går gjennom og har holdeplass midt i planområdet. Under anleggsfasen vil det være krevende å bo så tett på et anleggsområde (støy, støv, sprengning av tunnel mot Vågsbotn). Det er derfor uheldig å tilrettelegge for flere boenheter ved dette bybanestoppet, før bybanen er bygd ut. Bybanen har også betydning for vurderingen av kollektivdekningen for området. Uten bybanen er kollektivdekningen vesentlig redusert.

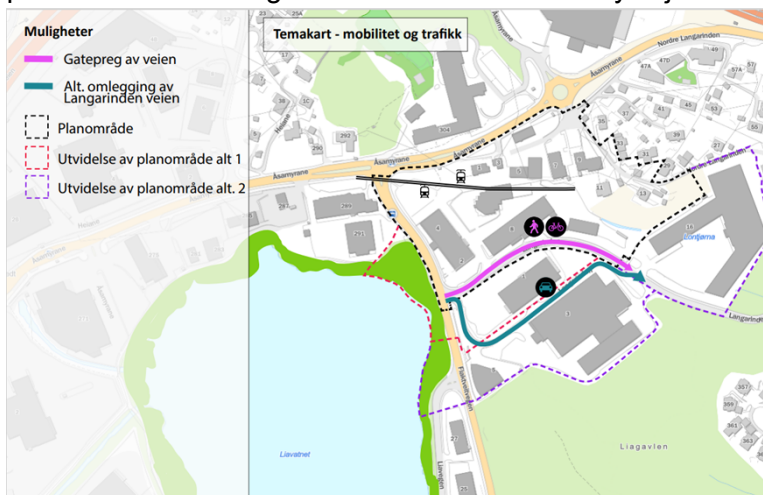
Forslagstiller stiller spørsmål til dette premisset. De ønsker å gjøre denne vurderingen som del av planprosessen, og mener at dette premisset fratrukker de muligheten til å vurdere midlertidig bruk av området, og en trinnvis utbygging. Forslagstiller ønsker gjennom planarbeidet å undersøke når det er riktig tidspunkt til å starte byggingen. Plankonsulent foreslår å endre premisset om bybanen til: «Det skal i utgangspunktet stilles rekkefølgekrav om at bybanen må bygges først.» PBE vil vurdere dette forslaget, og komme med en tilbakemelding på det i etterkant av oppstartsmøtet. Vi vurderer at vårt forslag til utvidet plangrense i samsvar med alternativ 1 og 2 vil skape handlingsrom, til å vurdere en trinnvis utbygging og midlertidig bruk av området i prosessen.

Etterskrift:

Etter oppstartsmøtet har PBE vurdert innspillet om å endre formulering av forutsetning for oppstart ift. rekkefølgekrav for bybanen. PBE fastholder forutsetningene til oppstart, men åpner for at det kan vurderes i planprosessen å gi unntak for rekkefølgekravet for gnr. 207, bnr. 15.

Trafikk, parkering og støy

PBE anbefaler at det tidlig i prosessen vurderes ulike renovasjon og vareleveringsløsninger, og hvilken som er den beste løsningen for dette prosjektet. Vi viser til figur 2 (se vedlegg anbefalingskart PBE) som er et forslag fra PBE for tema trafikk- og mobilitet. PBE anbefaler at kommunal veg Langarinden oppgraderes med gatepreg, og at det vurderes om det er mulig å flytte på dagens trase. Vi presiserer at alternativ omlegging av vegen er et forslag. PBE har ikke tatt stilling til om dette er en realistisk løsning, og nøyaktig trase må detaljeres i planarbeidet. Forslaget er ikke diskutert med Bymiljøetaten.



Figur 2: Illustrasjon av innledende temakart mobilitet og trafikk utarbeidet av PBE.

I planinitiativet er parkeringsanlegget lagt til første etasje, ved å bruke terrengforskjellene. PBE anbefaler at parkeringsanlegget flyttes til eiendom gnr.207, Bnr. 15. Bakgrunnen for

dette er at det vil gi mer plass til overvannshåndtering og blågrønne strukturer for foreslått planområde. Ved å flytte og redusere utstrekningen på parkeringsanlegget, kan uteoppholdsarealet opparbeides med terrengkontakt, og det vil gi større fleksibilitet i programmeringen av arealet. Vi oppfordrer til lav parkeringsdekning pga. beliggenhet på bybanestopp, jf. samordnet areal og transportplanlegging.

Planområdet er omkranset av tre veger; kommunal veg Langarinden og fylkesveg Åsamyrane og Flaktveitvegen. Det er på bakgrunn av dette viktig med tidlig dialog med veimyndighetene. Bymiljøetaten har innspill til plangrensen og at det er viktig å skape god overgang mellom gang- og sykkelvegen og ny bebyggelse.

Planområdet ligger i gul- og rød støysone for vegtrafikkstøy. Bybanetraseen går gjennom foreslått planområde, som vil generere ny tilført støy i tillegg til det som støykartet viser.

Tilbakemelding fra Bymiljøetaten og Vestland fylkeskommune legges ved referatet.

Renovasjon

PBE anbefaler at renovasjon løses tidlig i planprosessen, da løsning kan ha stor betydning for plangrepet.

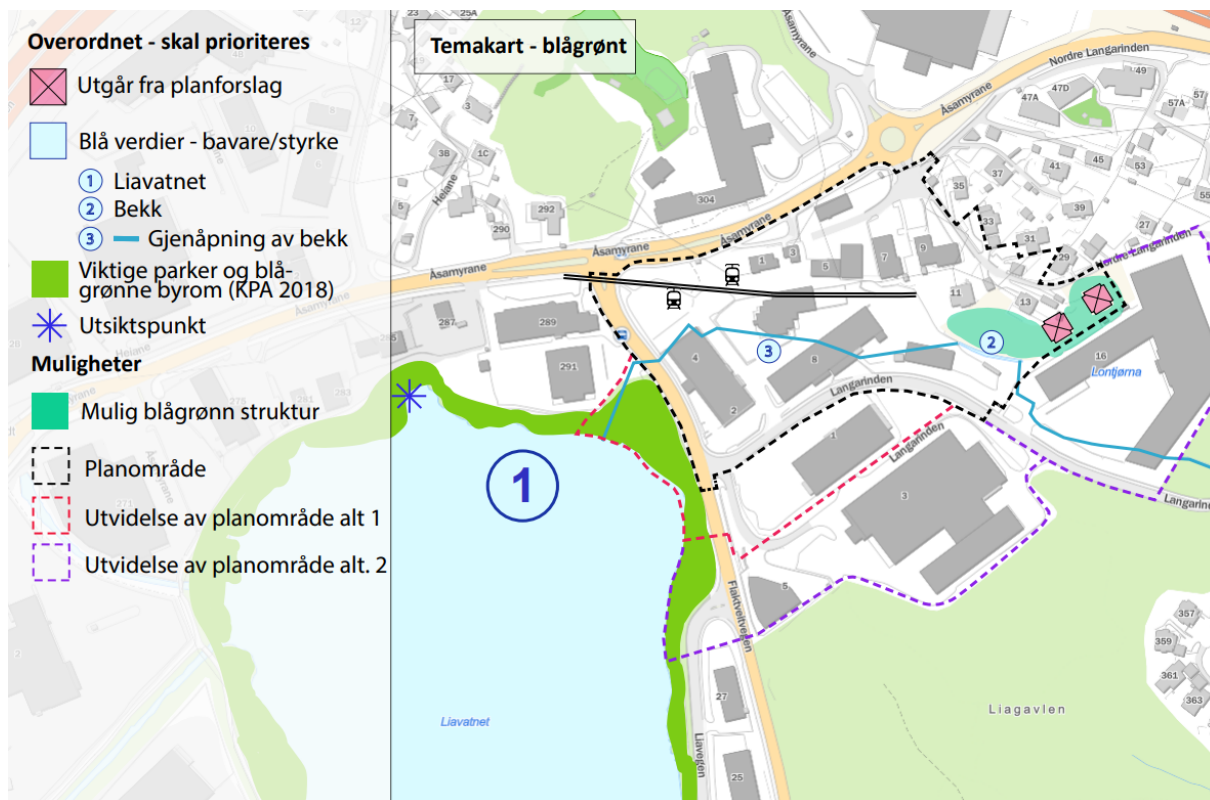
4.2.2 Ivaretakelse av blågrønne verdier og naturmangfold

De fleste naturverdiene som kan bli berørt av planforslaget er knyttet til Liavatnet utenfor plangrensen. Dette er et funksjonsområde for flere arter.

Innenfor planområdet er det i dag begrenset med vegetasjon og en høy andel harde overflater, og det er stort forbedringspotensial for områdets blågrønne kvaliteter. Det er et premiss at åpne overvannsveier skal utredes og vurderes i planprosessen. Blågrønne verdier i området må kartlegges, og kartleggingen skal legges til grunn for valg av plangrep. Ivaretakelse av de blågrønne verdiene skal gå foran omfang av utbygging.

PBE anbefaler å styrke dagens eksisterende blågrønne strukturer, og legge til rette for mer blågrønne strukturer innenfor planområdet enn det er i dag. Vi anbefaler at plangrensen utvides til å ta med arealet ned mot Liavatnet, jf. figur 3. Deler av dette arealet inngår også i områderegeringsplan for Nyborg. Grensesnittet mellom disse planene må ses nærmere på underveis i prosessen. Vi viser til strategisk planprogram for Åsane om prinsipper om å gi vannet mer plass, aktivere byrom og blågrønne strukturer som grunnlag for attraktivt byliv.

I planarbeidet må det vurderes om bekken som i dag er lagt i rør (markert med tallet 3 i figur 3) kan åpnes opp. PBE anbefaler at det vurderes hvordan vann kan trekkes inn i uteområdene som en kvalitet i prosjektet. PBE viser til Hovinbekken i Oslo som referanse til dette. Eksisterende bekk i dagen (markert 2 i kartet) må ivretas og gis plass i plangrepet.



Figur 3: Illustrasjon av temakart blågrønt utarbeidet av PBE.

I planinitiativet er det foreslått ny bebyggelse i eksisterende grønnstruktur øst i området. I figur 3 har PBE anbefalt at foreslått ny bebyggelse markert med kryss som utgår fra plangrepet. I møtet stilte forslagstiller spørsmål om dette er et premiss eller en anbefaling, og viste generelt til at området ikke er et rekreasjonsområde.

Byggene som utgår på figur 3 vist med kryss, er en anbefaling som er forankret i premisset «Blågrønne verdier i området må kartlegges, og kartleggingen skal legges til grunn for valg av plangrep. Ivaretagelse av de blågrønne verdiene skal gå foran omfang av utbygging.» PBE vurderer at bevaring av blågrønne strukturer er særlig viktig i et område med mange grå flater, og at å bygge videre på allerede eksisterende blågrønnstrukturer er både hensiktsmessig og et godt grep. PBE vurderer at område har og/eller kan ha potensial for naturverdier og arter som bør ivaretas. Dette må kartlegges og vurderes i den videre planprosessen.

PBE har mottatt innspill og ledningskart fra Bergen Vann som legges ved referatet. Kort oppsummert er dette de viktigste punktene:

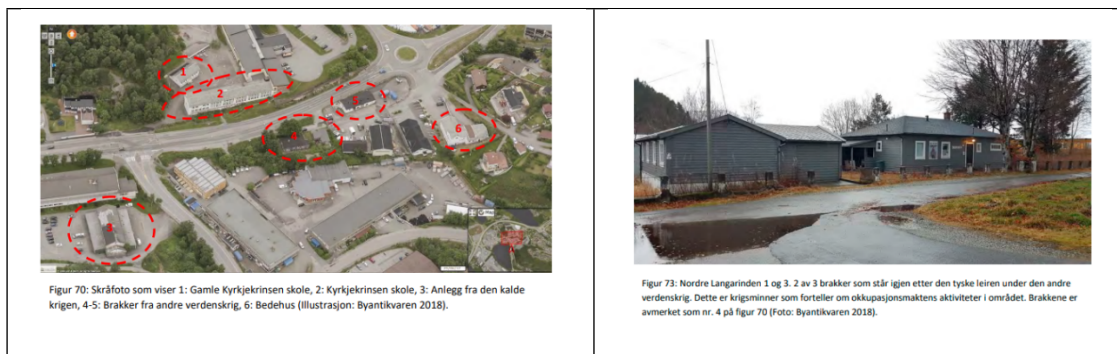
- Det føres flomveier over og ved eiendommen som må hensyntas i tilstrekkelig grad.
- Overvann må håndteres lokalt og det må avsettes tilstrekkelig areal til overvannshåndtering. Arealet har avrenning til Midtbygdavassdraget som er et vassdrag med kapasitetsutfordringer.
- Planområdet ligger innenfor regulert planområde for bybanen BT5. Planarbeid på eiendom 207/137, må utføres slik at det er tilstrekkelig areal til tiltak medtatt i reguleringsplan BT5, delstrekning 4.
- Det er etablert eksisterende offentlig VA-anlegg over eiendommen. Ledningsanlegget er under planlegging for oppgradering. Det må avsettes tilstrekkelig areal på eiendommen til fremtidig drift og vedlikehold av VA-systemet. Det tillates ikke

bebyggelse eller anlegg/større konstruksjoner over/langs VA-anlegget da dette vil være til hinder for fremtidig drift og vedlikehold av anlegget. Det må avsettes hensynssone i reguleringsplankartet og i kart tilhørende VA-rammeplanen med infrastruktur, som sikrer nødvendig areal for fremtidig drift og vedlikehold av VA-anlegget

- Bergen Vann ber om å bli kontaktet i oppstart av planarbeidene for nærmere avklaring av tiltaksbehov på eksisterende VA-system og grad av eventuelt samarbeid knyttet til Va-anlegg på eiendommen.
- Bergen Vann ønsker møte tidlig i planprosessen. PBE ønsker å bli invitert med i dette møtet.

4.2.3 Hensyn til kulturmiljø og kulturminner

Innenfor planområdet er det rester etter en større tysk leir fra andre verdenskrig. De to brakkene (Nordre Langarinden 1 og 3) var del av en større tysk sentralforlegning der Kyrkjekrinsen Skole står i dag, jf. figur 4. De to gjenværende brakkene er til dels uendret.



Figur 4: Utklipp av kulturmiljørapport om krigsminner fra reguleringsplanen for Bybanen.

I reguleringsplanen for bybanen er det lagt opp til at bygget markert med 5 i figur 4 rives for å bygge bybanen og GS-veg, mens byggene markert med 4 blir bevart. Byantikvaren ønsker ikke riving av brakkene markert med 4, og ber om at det undersøkes hvordan de kan integreres i planforslaget og for eksempel nyttes til andre funksjoner enn bolig. PBE støtter Byantikvarens vurdering. Tilbakemelding fra Byantikvaren legges ved referatet.

I Åsane er det generelt få kulturminner som ikke er knyttet til landbrukshistorien, og det er dermed viktig å ivareta eksisterende kulturminner i mer sentrale deler. Nordre Langarinden 1 og 3 har verdi som et historiefortellende element, og skal bevares og integreres i plangrepet.

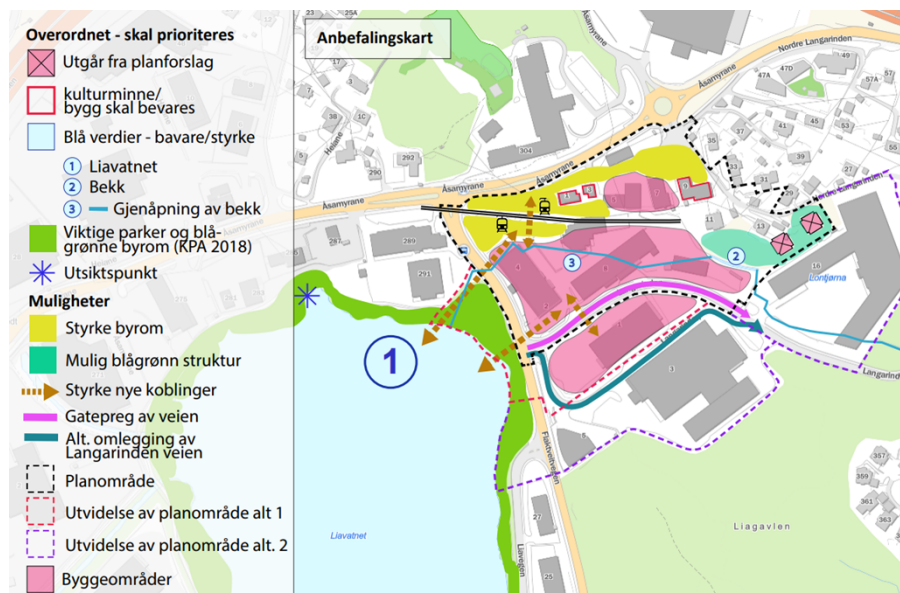
Forslagstiller er ikke enig i at Langarinden 1 og 3 skal bevares, og ønsker at dette skal vurderes i planprosessen. Forslagstiller nevnte mulighet for å vurdere om byggene kan flyttes. PBE er tydelig på at byggene skal bevares, hvis forslagstiller ønsker å vurdere om det er mulig å flytte byggene må dette vurderes i planprosessen og avklares med Byantikvaren.

4.2.4 Plangep og foreslått bebyggelsesomfang

Anbefalingskartet (figur 5) illustrerer premisser og anbefalinger til foreslått plangrep i planinitiativet.

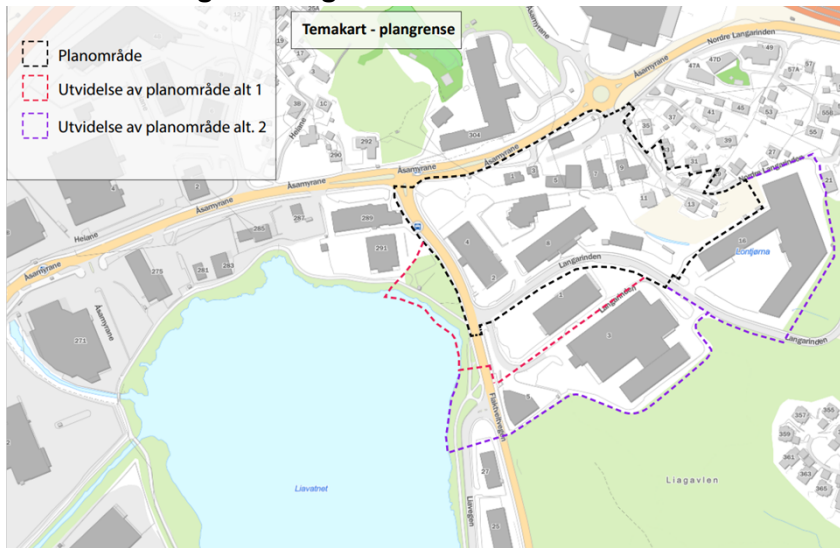
Oppsummert er disse:

- Kulturminner skal bevares.
- Siktaksen mot Liavatnet må bevares. Nøyaktig plassering av denne må vurderes i planprosessen.
- Gult området er PBE sin anbefaling til et utvidet byrom for å styrke bybanen som målpunkt og eksisterende strukturer.
- Bygg markert med x anbefales at utgår fra planforslaget for å ivareta, og bygge videre på, blågrønne strukturer.
- Mulighet for åpning av eksisterende bekk skal vurderes.
- Anbefaler å åpne opp blågrønne strukturer og trekke vann inn i planområdet.
- Anbefaler at muligheten for å flytte på dagens trase for kommunal veg Langarinden vurderes.
- Planavgrensningen skal utvides til alternativ 1.



Figur 5: Illustrasjon av overordnet innledende anbefalingskart utarbeidet av PBE.

4.3 Planavgrensning



Figur 6: Illustrasjon av temakart for planavgrensning alternativ 1 og 2.

Det er et premiss for oppstart av planarbeid at plangrensen skal utvides til alternativ 1 (jamfør PBE sitt anbefalingskart for planavgrensning). Inkludering av tilgrensende næringsområder (alternativ 2) må vurderes.

Konsulent foreslår at det kan arbeides med et større undersøkelsesområde.

Forslagstiller vil vurdere å varsle oppstart av en utvidet plangrense. PBE ber om tilbakemelding på dette i etterkant av oppstartsmøtet.

4.4 Klima

Klimanormen skal benyttes som et verktøy for å fastsette klimaambisjoner i planforslag. Ambisjonene oppdateres gjennom planprosessen til 1. og 2. gangs behandling. Foreløpig klimanorm oppnår gode verdier for materialer. PBE oppfordrer til gjenbruk av eksisterende bygningsmaterialer.

PBE ønsker å utfordre forslagstiller til at det arbeides videre med mobilitet, energi og arealbruk. Prosjektet har lave verdier for mobilitet blant annet på grunn av parkeringsdekningen. PBE anbefaler at denne reduseres pga. beliggenhet på bybanestopp.

Forslagstiller har vurdert om dette kan være et futurebuilt-prosjekt, det er utarbeidet sosiokulturell forstudie som er et av kriteriene for futurebuilt prosjekter. PBE oppfordrer til å vurdere dette prosjektet som et futurebuilt prosjekt.

PBE anbefaler at anbefalingene i sosiokulturell forstudie følges opp i det videre planarbeid.

4.5 Oppsummering av premisser for oppstart

- Bybanen er et premiss for plangrepet. Det skal stilles rekkefølgekrav til at bybanen må bygges først
- Plangrepet skal styrke bybanen som målpoint, og bybanen skal være førende for mobilitet og parkeringsløsning.
- Krigsminnene skal bevares og integreres i plangrepet

- Åpne overvannsveier skal utredes og vurderes
- Blågrønne verdier i området må kartlegges, og kartleggingen skal legges til grunn for valg av plangrep. Ivaretagelse av de blågrønne verdiene skal gå foran omfang av utbygging.
- Siktaksen til Liavatnet fra bybaneholdeplassen må sikres i planarbeidet.
- Plangrensen skal utvides til alternativ 1 (jmfør PBE sitt anbefalingskart). Inkludering av tilgrensende næringsområder må vurderes.

4.6 Konsekvensutredning (KU)

Det må vurderes om planforslaget kan ha negative konsekvenser for Liavatnet før PBE tar stilling til innsendt vurdering av konsekvensutredning. PBE ber om at denne sendes inn så snart som mulig, og før varsel om oppstart av planarbeid.

Etterskrift:

Plan- og bygningsetatens slutter seg til forslagsstillers vurdering om at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger, jf. notat – vurdering av krav om konsekvensutredning vedrørende liavatnet (dokument nr. 19 og 2 i saken).

4.7 Fremdrift og forventningsavklaring

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende og være tema i hvert arbeidsmøte. Møteserie må drøftes i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart. I møtepakken for oppstart ligger 4 møter, men flere arbeidsmøter/temamøter kan bli nødvendig.

Arbeidsmøte	Agenda
Første arbeidsmøte etter varsel om oppstart	<ul style="list-style-type: none"> • Gjennomgang av innkomne merknader/uttalelser • Til møtet utarbeider forslagstiller forslag til videre fremdrift for temamøter/arbeidsmøter • Til møtet utarbeider forslagstiller forslag til rapporter som skal utarbeides til planforslaget.

4.8 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. Et omforent planforslag løses i arbeidsprosesser etter varsel om oppstart, og frem mot innsending av planforslag. Vi anbefaler at utviklingen av planforslaget i hovedsak skjer i arbeidsmøter med ulike tema, hvor materialet sendes inn minst 2 uker i forkant. PBE ønsker et godt samarbeid i planprosessen med et felles mål om god byutvikling.

4.9 Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres. Vi anbefaler at det legges til rette for medvirkning utover lovens minstekrav. Aktuelle tiltak kan være informasjonsbrosjyrer, avis-/mediaoppslag, nabo-/folkemøter, møter med berørte etater og etablering av referansegrupper.

I sosiokulturell forstudie er følgende anbefalt om medvirkning: «*Det anbefales å videreføre lokal medvirkning, utover lovens minstekrav, gjennom nabomøter/folkemøter/workshops og ev. utvide foreliggende analyse til å omfatte andre interessegrupper/aktører.*»

Vi oppfordrer til at dette følges opp i den videre prosessen.

4.10 Rapporter og utredninger

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres. **Vi anbefaler at det legges til rette for medvirkning utover lovens minstekrav.** Aktuelle tiltak kan være informasjonsbrosjyrer, avis-/mediaoppslag, nabo-/folkemøter, møter med berørte etater og etablering av referansegrupper.

I sosiokulturell forstudie er følgende anbefalt om medvirkning: «*Det anbefales å videreføre lokal medvirkning, utover lovens minstekrav, gjennom nabomøter/folkemøter/workshops og ev. utvide foreliggende analyse til å omfatte andre interessegrupper/aktører.*»

Vi oppfordrer til at dette følges opp i den videre planprosessen.

4.11 Videre prosess før varsel om planoppstart

Oppgave		Ansvarlig
Referat fra oppstartsmøte	Byplan skriver referat fra møtet, og sender for gjennomgang og innspill til møtedeltakere.	PBE
Justering av planavgrensning	Justeres iht. tilbakemeldinger gitt i oppstartsmøtet og tilbakemelding fra GIS (eget vedlegg).	Plankonsulent
Oppdatert KU vurdering	Plankonsulent sender revidert KU vurdering av «kan Liavatnet bli påvirket av dette planarbeidet».	Plankonsulent
Kunngjøring planoppstart	Plankonsulent sender revidert planavgrensning, utkast til varslingsbrev, annonsetekst og varslingsliste før varsel om oppstart til PBE for gjennomgang.	Plankonsulent

Del 2: Ikke gjennomgått i oppstartsmøtet

5. Plantema som skal redegjøres for som del av planarbeidet

Kravspesifikasjon med sjekklister skal benyttes ved utarbeiding av planmaterieell.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende vedlegg og veiledere skal legges til grunn.

Utfyllende informasjon finnes på nettsiden [Bergen kommune - Veileder private planforslag](#)

5.1 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal legges til grunn for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

5.2 Byggegrenser og plassering av bygg

Det vises generelt til KPA § 6 Byggegrenser.

5.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Må vurderes i planprosessen.

5.2.2 Byrom og møteplasser

De overordnede prinsippene for bystruktur skal være sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag.

5.3 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående. Parkeringsdekning må vurderes i planprosessen.

Viser til innspill fra Bymiljøetaten om vei og mobilitet, se dok nr. 11 i saken.

Ved regulering av tiltak etter §26 og 27 større enn 5000 m² skal det utarbeides en mobilitetsplan. I særlig sentrumskerne og byfortettingssone skal mobilitet for myke trafikanter til viktige målpunkt, og tilgang til grønne strukturer tas vare på, og utbedres.

5.4 Bokvalitet og uteoppholdsarealer

En forutsetning for å kunne åpne for boligformål i området er at gode bokvaliteter sikres, herunder uteoppholdsarealer. Det må sikres og dokumenteres at areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer innfris.

Nærmere utgreiinger om lokalklima som sol- og vindforhold må utarbeides. Det må også gjøres vurderinger av luftkvalitet og støyforhold.

5.5 Blågrønne strukturer og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Det skal settes av areal til sammenhengende blå og grønn infrastruktur for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

Viser til innspill fra Bymiljøetaten om naturmangfold, fremmede arter og blågrønne løsninger, jf. dok nr. 11 i plansaken.

5.5.1 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Planforslaget skal vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

5.6 **Barn og unge**

5.6.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes. Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

5.6.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det skal redegjøres for om barn og unge bruker området.

Vi anbefaler at anbefalingene til sosiokulturell stedsanalyse følges opp i det videre planarbeidet.

5.7 **Kulturminner og kulturmiljø**

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

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til førstegangsbehandling.

Byantikvaren vurderer at Kulturminneinteresser i, og umiddelbar nærhet til planområdet er knyttet til krigsminner, både fra den kalde krigen og til 2. verdenskrig, Liavatnet har en høy kulturlandskapsverdi og store deler av befolkningen i Åsane benytter seg av turstiene som er anlagt rundt vannet.

Vannsystemet med Liavatnet, Forvatnet og dreneringskanalene er sentral for forståelsen av områdets utvikling og har lokal kulturhistorisk verdi. Dreneringskanalene og vannene vitner om utviklingen fra myrlandskap til jordbruksområde, og muliggjorde oppføringen av næringsbebyggelse på Nyborg i 1970-årene. Vannsystemet ble ivarettatt som grøntområde i reguleringsplanen av 1970, og bør bevares. Turområdene rundt Liavatnet og Forvatnet innehar viktige kvaliteter knyttet opp til opplevelse av det tidligere kulturlandskapet. Dette landskapsrommet representerer også historien om dreneringen av Åsamylene for å gjøre areal egnet for jordbruk, selv om det meste likevel etter hvert ble byggeområde.

5.8 **Risiko og sårbarhet**

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og om planlagt utbygging fører til eventuelle endringer i slike forhold. Eks:

- Forurenset grunn
- Støy
- Luftkvalitet

5.9 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.

5.10 Vassdrag

Det vises til KPA 2018:

§6.2 Vassdrag

§6.2.1 Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging i 20-meters belte langs elver og bekker

§ 32.1 Generelt om vannforekomster

§32.1.1 Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget (nedbørsfelt, vannstreng og kantsoner).

§32.1.4 Innsjøer, elver og bekker skal ikke lukkes.

5.11 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positiv uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til førstegangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart legges ved referatet og er journalført på saken.

5.12 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.

For boligområder og kombinasjonsbygg:

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

Det anbefales at ulike konsepter for renovasjonsløsninger vurderes i tidlig planfase. Dette for å vurdere ulike alternativer for renovasjonsløsninger tidlig i prosessen. Innledende metode for dette arbeidet kan PBE bistå med.

5.13 Energi og klima

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

Viser til uttale fra Bymiljøetaten, jf. dok nr. 11 i saken.

5.14 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.

6. Uttalelser til oppstartsmøte

Til oppstartsmøtet er det mottatt innspill fra følgende høringsparter:

- Byantikvaren
- Bymiljøetaten
- Bergen vann
- Vestland fylkeskommune – infrastruktur og veg
- Miljørettet helsevern

PBE ber forslagstiller og plankonsulent om å gjøre seg kjent med innspillene, og at innspillene blir tatt med i arbeidet i den videre i planprosessen.

7. Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav. Aktuelle rekkefølgekrav vurderes i løpet av planprosessen. Det er viktig med tidlig Dialog mot Vestland fylkeskommune og bybanen utbygging.

8. Utbyggingsavtaler

Kan være aktuelt. Vurderes i løpet av planprosessen.

9. Kart og planavgrensning

9.1 Planavgrensning

Planavgrensning må justeres og skal være endelig avklart med saksbehandler hos PBE før det varsles oppstart av planarbeid.

Byantikvaren har i sitt innspill foreslått at: «forslaget til plangrense går langs Flatveitvegen og grenser til turområdet langs Liavatnet på et av de smaleste punktene. Det bør vurderes om det er mulig å legge veien lenger mot øst for å lage en buffer mellom vannet og veien da dette vil bli en særdeles viktig kvalitet i en fremtidig fortetting i området.»

9.2 Plannavn

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieil:

Åsane. Gnr. 207, bnr. 137 mfl., Langarinden

9.3 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.

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister på arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten har plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider, inkludert [Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelig kunnskap om plansystemet og prosessene, samt kunnskap om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** PBE er opptatt av god fremdrift i sakene. vil PBE vil vurdere avslutning av sakdersom oppstart ikke er kunngjort 6 måneder etter oppstartsmøte, komplett planforslag ikke er mottatt innen 12 måneder etter oppstartsmøte, tilbakemelding fra forslagsstiller ikke er mottatt 3 måneder etter mangelskriv er sendt, revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp eller forslagsstiller har skissert en fremdrift, men det likevel har gått lang tid siden dialog/aktivitet i saken. Konsulent og forslagsstiller vil bli varslet.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrforskrift på [kommunens nettsider](#).

Saksbehandler kontaktes på telefon , eller e-post Randi.Tveit@bergen.kommune.no.
Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2025/14470.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Randi Karin Tveit
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Langarinden Utvikling
AS
3RW ARKITEKTER AS

c/o Axer Eiendom AS 0252 OSLO
Bolette Brygge 1
Postboks 1131 Sentrum 5809 BERGEN

Vedlegg:
Anbefalingskart PBE
Byantikvaren
Bymiljøetaten
Bergen vann
Kart VA-ledninger
Vestland fylkeskommune – infrastruktur og veg
Miljørettet helsevern