



Navn/Bedriftsnavn
Adresse
Postnummer/Sted
Navn

Vår referanse: PLAN-2022/23281
Saksbehandler: Caroline Lygren
Dato: Dato

[Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.](#)

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, gnr.9 bnr.302. Eikelund

Møtedato: 24.08.2022

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Opphus AS
Erlend Innset

Plankonsulent: Multiconsult
Linnea Kvinge Karlsen
Heidi Havelin

TAG Arkitekter
Jesper Jorde
Mina Oldervik

Kommunen: Ida Martine Kästel, byplan (møteleder)
Caroline Lygren, byplan (saksbehandler)
Marianne Rindedal Jetmundsen, Bymiljøetaten
Ole Rugeldal Sandven, Bymiljøetaten

1. Historikk

Det har blitt avholdt et veiledningsmøte 22.01.2021 hvor forslagsstiller, den gang Statsbygg, og kommunen deltok. Referat fra dette møtet ligger på saksnummer: 202030917.

Det ble avholdt veiledningsmøte/befaring på planområdet 21.01.2022. Forslagsstiller, Opphus As, plankonsulent Multiconsult og arkitekter fra TAG Arkitekter AS og kommunen deltok. Referat fra befaringen/møtet ligger på saksnummer: 202131484. Siden veiledningsmøte har forslagsstiller jobbet videre med planinitiativet, og tilbakemeldinger gitt av Byplan i veiledningsmøtet.

2. Forslagsstillers planinitiativ

I oppstartsmøtet hadde arkitekt en kort presentasjon av arbeidet med planinitiativet etter veiledningsmøtet, viser til vedlagt presentasjon «Eikelunden skisseprosjekt, prosess-bakgrunn og utdypende studier» datert 13.05.22.

2.1 Nøkkelopplysninger

- Boliger – tomannsboliger, eneboliger i rekke, rekkehus og atriumshus, mellom 30-40 enheter.
- Fortettet boligstruktur for å optimalisere grøntområder.
- Eksisterende eneboliger på kollen vest i planområdet skal gjenetableres på eksisterende grunnmur og transformeres til tomannsboliger.
- Eksisterende garasje skal gjenbrukes (kan gi 8 parkeringsplasser). Deler av den ligger i areal avsatt til grønnstruktur i KPA.
- Planområdet ligger ved Myrvatnet. Deler av planområdet omfatter et viktig friluftslivsområde og Rambjøra naturvernområde.
- Planforslaget legger til rette for å tilgjengeliggjøre området for allmenheten, med tilknytning til turområder og Myrvatnet.
- Tilkomst med bil er fra Sandbrekkevegen. Planarbeidet ønsker å tilrettelegge for videreføring av gang- og sykkelveg langs den kommunale veien Sandbrekkevegen.

3. Plan og bygningsetatens vurdering

Byplan har høy forventning til et planforslag med gode kvaliteter. Planforslaget må være et positivt prosjekt for området, og må inneha gode kvaliteter i seg selv og gi nye kvaliteter til omgivelsene. Det presiseres at kvalitet går foran grad av utnytting. Det må i planforslaget sikres høy arkitektonisk kvalitet, gode bomiljøer og ivaretagelse av viktige blågrønne verdier og hensyn til naturvernområde.

Oppstart av planarbeid kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Prosjektet må reduseres. Det er positivt at man bevarer eksisterende bebyggelse, ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelse. Hensynet til blågrønne verdier og naturvernområdet skal vektlegges tyngre enn fortetting og utbygging.
- Rambjøra naturvernområde må tas ut av planavgrensningen, med unntak av areal som er nødvendig for å åpne bekken.
- Planforslaget må videreføre og opparbeide regulert gang- og sykkelveg i Sandbrekkevegen.
- Det anbefales at det ses på en parkeringsløsning som bidrar til minimal trafikk i planområdet.

4. Innkomne innspill til oppstartsmøte

Til oppstartsmøtet mottok planen innspill fra følgende:

- Bergen Vann

- Klimaetaten
- Bymiljøetaten
- Barn og unges representant
- Byarkitekten
- Statens Vegvesen
- Plan- og bygningsetaten

Innspillene ligger journalført på saksnummer PLAN-2022/23281.

5. Premisser for planarbeidet

5.1 Arealformål

Planområdet er uregulert.

Kommuneplanens arealdel 2018

KPA legger føringer for hvilke hensyn som skal vektlegges ved byutvikling og arealbruk i kommunen. Gjeldende KPA angir en stram arealpolitikk basert på en kompakt byutvikling som gir redusert personbiltransport og tar vare på landbruk, natur- og friluftsområder.

Planområdet ligger hovedsakelig innenfor sone 3 – ytre fortettingssone. Sørlig del av planområdet er avsatt til grønnstruktur. Hensynssone: H230_1 grønn støysone og H720_7 båndleggingssone etter lov om naturvern.

5.2 Byform og arkitektur

Det vises generelt til KPA § 8 Arkitektur og byform. Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen. Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. Estetikk og kunst i byen skal prioriteres. Bergen kommune har vedtatt arkitektur- og byformingsstrategi, Arkitektur+.

Det må vektlegges tilpassing til terreng, volum, høyder og materialvalg som kan fungere best mulig, både i forhold til seg selv og til interne behov, men også i forhold til å tilføre estetiske kvaliteter til nærområdet. Det må legges vekt på terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Planforslaget må bidra til å fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre området nye kvaliteter. Det må sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser.

Uttale fra Byarkitekten:

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

Ved utvikling av planforslaget kan Byarkitekten tilby rådgivningsmøte(r) på temaene byforming og arkitektur.»

5.2.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Det vises til KPA § 26.4 Sone 3 Ytre fortettingssone. Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Grad av utnyttning skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA. Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Byggehøyder og grad av utnyttning fremkommer ikke i planinitiativet. Dette må redegjøres for i det videre planarbeidet frem til 1. gangs behandling.

5.2.2 Bebyggelsesstruktur og omfang

Planområdet ligger i ytre fortettingssone, sone 3. Denne sonen er ikke et prioritert område for fortetting. Deler av planområdet er bebygd, men planområdet utgjør også en del av et grøntområde og inkluderer deler av Rambjøra naturvernområde. En utbygging vil ha strenge krav til å sikre god kvalitet i prosjektet og ivareta områdets blågrønne kvaliteter. Landskapstilpasning og minimering av terrenginngrep er særlig viktig.

Byplan stiller spørsmål ved utbyggingsomfanget. 30-40 nye boligenheter vurderes å være omfattende med tanke på å sikre de blågrønne kvalitetene i området og hensynet til naturvernområdet. Spesielt er vi spørrende til «Eikebakken nord» og «Eikebakken» når det gjelder ivaretagelse av blågrønne verdier. Det må gjøres verdivurdering av naturen og det må dokumenteres hvilken belastning planen vil ha på naturvernområdet.

Det vises til politisk behandling av planinitiativ i området, og at byrådet vurderte i disse sakene at hensyn til naturmangfold og blågrønne verdier må vektlegges tyngre enn fortetting og utbygging.

Uttale fra Klimaetaten:

«Klimaetaten stiller spørsmål ved om det er forsvarlig å legge til rette for at ytterligere 175 personer skal bo så tett opp mot Rambjøra landskapsvernområde med plante – og dyrelivsfredning. En økning i antall beboere i området vil gi økte forstyrrelser og slitasje på naturvernområdet. I Forskrift om fredning for Rambjøra landskapsvernområde kap. IV går det, frem at pattedyr og fuglearter er fredet for unødige forstyrrelser og plantelivet er fredet mot skade og øydeleggelse. Risiko for forstyrrelser og skade/slitasje er spesielt relevant ettersom forslagsstiller ønsker å legge til rette for: *tilgjengeliggjøring og bedre tilrettelegging av turveier/turforbindelser, rekreasjonsområder og blågrønne kvaliteter og å gjøre området mer tilgjengelig for allmenheten og tilrettelegge for god tilknytning til turområder og Myrvatnet.*»

I møtet ble uttalelsen fra Klimaetaten diskutert. Forslagstiller stilte spørsmål ved regnestykket til Klimaetaten, og at utregningen om 175 nye beboere er feil. Forslagstiller påpekte at det i dag er 19 eksisterende boenheter i planområdet, og at det er foreslått 17 nye boliger i planforslaget. Innledende klimagassberegninger har beregnet at planforslaget samlet vil gi 124 nye beboere i området. Byplan oppfordrer konsulent til å kontakte Klimaetaten og rette opp i misforståelsen.

5.3 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Planinitiativet legger opp til at fortetting skal definere uteoppholdsareal og grønne areal. Området vil tilgjengeliggjøres for allmenheten, og det legges opp til tilknytning til turområder og Myrvatnet. For å styrke blågrønne kvaliteter i området, er det planlagt å åpne bekken som pr i dag ligger i rør. Areal avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen vil ikke bli bebygd.

Krav til bokkvalitet gitt av KPA § 9 skal legges til grunn i planforslaget. Når det gjelder uteoppholdsareal gjelder bestemmelser i KPA § 14. I ytre fortettingssone skal det etableres minimum 75m² uteoppholdsareal per boenhet. Maks 40% på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40% utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

Byplan påpeker i møtet at det er forventning til at planforslaget oppnår god kvalitet for privat- og felles uteoppholdsareal, og at felles uteoppholdsareal også kan være tilgjengelig for området.

5.4 Grønnstruktur, landbruk og friluftsliv

Temakartet «Sammenhengende blågrønne strukturer» skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder. De blågrønne forbindelsene i temakartet er tegnet inn for å ivareta, videreutvikle og etablere nye økologiske korridorer, jf. KPA §10.

Det er registret en blågrønn forbindelse og økologisk korridor på eiendommen. Den økologiske korridoren er mer eller mindre et sammenhengende vegetasjonsbelte fra Slettebakken til Myrvatnet. Økologiske korridorer sikrer at dyr og planter kan forflytte eller spre seg naturlig. Deler av denne strekningen har også potensiale som turtrasé. Planarbeidet må ivareta og hensynta disse forbindelsene.

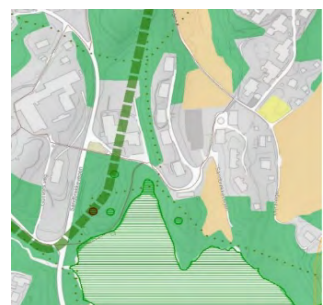
Uttale fra Bymiljøetaten:

«Bymiljøetaten anbefaler at skogområdet vest i planområdet blir avsatt med arealformål grønnstruktur i videre planarbeid, og at det ikke skjer terrenginngrep eller utbygging innenfor dette. Dette vil være et tiltak som vil styrke eksisterende økologisk korridor, samt sikre og videreutvikle dets funksjon.»

I møtet fortalte forslagsstiller at det var opparbeidet hageareal vest i planområdet. Mtp ovenfornevnte uttale påpekte Bymiljøetaten at det her er snakk om områdets verdi for naturmangfold som sammenhengende økologisk korridor, ikke nødvendigvis verdifull natur som i viktige enkeltarter eller naturtyper. Derfor gjelder den spesifikke uttalelsen seg om bevaring av skogkledd/naturlig vegetasjon som en del av det sammenhengende området. Allerede opparbeidet hageareal slik som gressplen o.l kan ikke kan fylle funksjon som økologisk korridor. Det er derimot ikke gitt at det ikke er verdifull natur innenfor de opparbeidede



Figur 1. Grønt kart



Figur 2. Blågrønne - og økologiske forbindelser



Figur 3. Viktige naturvernrområder

hagearealene, slik som for eksempel større trær og eiketrær etc, som må kartlegges og bevares.

Sørlig del av eiendommen ligger innenfor hensynssone for naturmiljø, Rambjøra landskapsvernområde. Rambjøra vurderes til å være et viktig friluftslivs- og viltområde, og innehar viktige naturtyper. I møtet refererte Bymiljøetaten til Forskrift om fredning for Rambjøra landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning III, hvor det står at formålet med vernet er å bevare særegne naturtyper. Det ble påpekt at selve Myravatnet og tilhørende kantsone er en av de to viktige naturtypene i området. Konsekvensene planen vil ha for naturverdiene i området vil derfor bli særlig vektlagt i planprosessen.



Figur 2. Viktige naturtyper

I både nord og sør i planområdet er det registrert fulldyrka jord og skog av særs høy bonitet. I det videre planarbeidet må jordkvaliteten og naturverdiene vurderes. Dersom jorden har god kvalitet skal den disponeres slik at den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål, jf. KPA §10. I henhold til KPA 2018 skal parselhager og urban dyrking vurderes der det er egnet for slik bruk, jf. § 10.

Uttale fra Bymiljøetaten:

Arealressurskartet viser at deler av planområdet består av løvskog og blandingsskog av særs høy bonitet. Slike skoger er ofte svært artsrike og frodige, og bidrar derfor vesentlig til å bevare biologisk mangfold. Det er derfor høyere sannsynlighet for funn av sjeldne og/eller arter som er mer spesifisert til en viss type habitat. Slike skoger må derfor kartlegges og viktige arter og naturtyper må ivaretas.

Åpning av bekk

I planområdet ligger det en bekk i rør, som blir foreslått åpnet. Dette vurderes som positivt, og Bymiljøetaten og Klimaetaten trekker særlig frem styrking av biologisk mangfold og overvannshåndtering som positive effekter av tiltaket.

Uttale fra Bymiljøetaten:

Om bekk i planområdet:

«Det skal i så stor grad som mulig tilpasses eksisterende natur og terreng, og ha som mål om å bevare, forbedre og legge til rette for ny opparbeidelse av vegetasjon.

Gjenåpning av bekken må planlegges på en slik måte at deler av den tilrettelegges med fokus på biologisk mangfold og naturverdier ved at naturlig kantvegetasjon plantes eller revegeteres. Andre strekninger kan få en mer parkmessig opparbeidelse slik at tilgangen for folk blir god. Bekken bør gjenåpnes og tilrettelegges som en naturlig bekk, hvor betong og plastring med stor stein må unngås. Dersom fallforholdene tillater det, kan det legges ut noe gytegrus for ørret i bekken.

Basert på nedbørfeltet og at røret som ligger der i dag bare er ca. 500 mm i diameter er dette til vanlig en liten bekk. Det er derfor viktig at gjenåpningen og utformingen av bekken tilpasses at dette i 99 av 100 dager er en liten bekk. Samtidig er det viktig at det tas høyde for at bekken kan flomme over sine bredder i en flomsituasjon. Her

er det viktig å tenke gjennom hva som planlegges helt nær bekken og at dette kan tåle å bli satt under vann i kortere perioder.

Utomhusplan inkludert gjenåpning av bekk må godkjennes av Bymiljøetaten før igangsettingstillatelse.

Det må sikres av det ikke skjer skadelig avrenning til bekken ved opparbeidelse eller drift av gangveier, da bekken fører direkte ut i Myravatnet.»

I møtet påpekte Bymiljøetaten at åpningen av bekken ikke behøver å ha lik utforming hele strekningen, hvor deler av bekken kan ha et parkmessig preg. Det viktigste er at deler av bekken utformes med fokus på biologisk mangfold, og at det arealet som er innenfor naturvernområdet skal ha en naturtro utforming. Det ble presisert at Statsforvalteren avgjør hva som tillates innenfor naturvernområdet.

5.4.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Det er registret verdifulle trær i planområdet; hule eiker, og rødlistede ask og alm. Det er også registrert sårbare arter som gråspurv og hønehawk. I det videre planarbeidet må det redegjøres for hvordan tiltaket skal ivareta og hensynta det verdifulle naturmangfoldet i planområdet.

Uttale fra Klimaetaten:

«Huleeiker er beskyttet av Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldsloven. Det er svært viktig at de hule eikene inkludert rotsystemet ikke skades som følge av byggeaktivitet».

Innenfor eiendommen er det også registret fremmede arter; Kjempespringfrø, Rødhyll, Hjertebergblom, Fagerfredløs og Parkslirekne.

Uttale fra Bymiljøetaten:

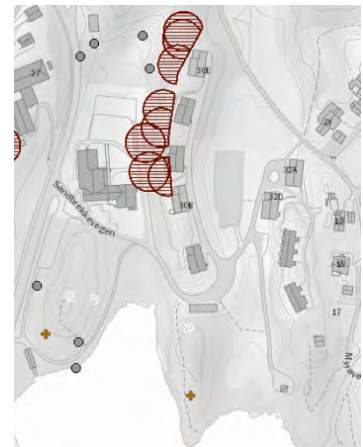
«Minner om kap. 5 i forskrift om fremmede organismer, og at funn av fremmede arter må håndteres etter regelverket.»

5.5 **Samferdsel, herunder parkering og tilkomstvei**

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Regulert gang- og sykkelveg i Sandbrekkevegen (planID 65310000) skal videreføres. Planforslaget må regulere og sikre opparbeidelse av gang- og sykkelvegen fra planID 65310000 og forbi avkjørsel til planområdet.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

«Vi vil på generelt grunnlag be om at målet om at all vekst i persontransporten skal ta med kollektiv, gange og sykkel legges til grunn for planarbeidet. Trafikksikkerhet og framkommelighet må avklares med rette vegmyndighet.»



Figur 3. Verdifulle trær og sårbare arter

Uttalelse fra Bymiljøetaten:

«Det er viktig å skape et helhetlig gang- og sykkelssystem langs Sandbrekkevegen. For å oppnå det må planområdet forholde seg til tilgrensende plan 65310000 Sandbrekkevegen. Det må sikres god kobling mellom planene, og planen bør regulere en fortsettelse av gang- og sykkelveg videre sørover langs Sandbrekkevegen.

Vi forutsetter at de private vegene i planområdet forblir privat.

Offentlige trafikkområder skal planlegges i tråd med normalkravene angitt i Vegnormer for Bergen kommune og Statens vegvesens håndbøker, spesielt nevnes håndbok N100 Veg- og gateutforming.»

Planforslaget må vurdere trafikksituasjonen i området. Det er spesielt viktig å vurdere forbindelser mellom planområdet og Paradis, og andre viktige målpunkt, herunder skoleveg (Paradis skole og Tveiterås skole). Det anbefales at det blir utarbeidet en forenklet mobilitetsanalyse for området.

Parkering:

Det vises generelt til KPA § 17 vedrørende krav til parkering og parkeringsdekning. I henhold til KPA er minimumskravet til bilparkering 0,8 per 100 m² BRA bolig. Byplan anbefaler at planen legger seg på minimumskravet, men parkeringsdekningen må vurderes konkret gjennom planforslaget. Når det gjelder sykkel, er det krav om 2,5 sykkelparkeringer per 100 m² BRA bolig. Det oppfordres til at gode løsninger for sykkelparkering vektlegges.

Jf. KPA § 26.4, for ytre fortettingssone, bør parkering etableres i anlegg, primært som fellesanlegg for et større område. Byplan er positive til at eksisterende parkeringsgarasje gjenbrukes. Parkeringsgarasjen står delvis innenfor areal vist som grønnstruktur i KPA. Det kan ikke anbefales en utvidelse av garasjen innenfor areal avsatt til grønnstruktur. Byplan anbefaler videre at øvrig parkering løses gjennom å samle ett areal til parkering tidlig i planområdet for å begrense kjøring i boligområdet. Det er ikke ønskelig å løse dette gjennom gateparkering ved boligene. I det videre planarbeidet bør det vurderes tiltak for å minimere kjøring inn i boligområdet.

I møtet informerte forslagsstiller at en forsøker å komme i dialog om kjøp av eiendom gnr.9 bnr. 3, eid av Statsbygg. Resterende parkeringsbehov er tenkt løst på dette arealet. Byplan er positiv til denne løsningen.

5.6 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettede, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises i illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen. Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

I møtet informerte forslagsstiller at renovasjon var tenkt løst ved innkjøring til planområdet og delvis i areal som tilhører Statsbygg (gnr.9, bnr.3). Forslagsstiller informerte om at de var i dialog med Statsbygg vedrørende plassering. Byplan er positiv til foreslått plassering. Krav til avstand fra boliger til renovasjon må vurderes.

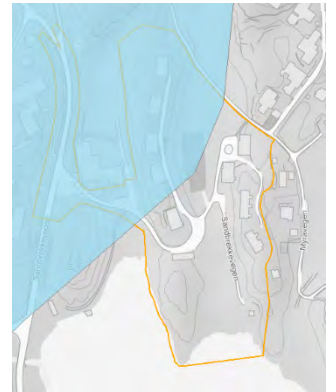
Byplan oppfordrer at løsninger for renovasjon løses så tidlig som mulig i planprosessen.

5.7 Energi og klima

Det vises generelt til KPA § 18 Energi og klima. Nordlig del av planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

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

Det skal utarbeides klimagassberegning i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger. Ved nybygg som til sammen utgjør mer enn 1000 m² skal det utarbeides en helhetlig klimagassberegning med referansebygg før 1. gangs behandling. Klimagassberegningen skal oppdateres før sluttbehandling ved endringer.



Figur 4. Området med blå markering er innenfor konsesjonsområde fjernvarme

Tilbakemelding på innledende klimagassberegninger

Til oppstart har det blitt utarbeidet innledende klimagassberegninger av tiltaket. Her savner byplan en redegjørelse for hvorfor det ikke er aktuelt å rehabilitere all eksisterende bebyggelse. Beregningene sammenligner ikke rehabilitering av eksisterende bebyggelse opp mot prosjektert bygg slik det er ønskelig, under kap. 9 for vurdering.

I de innledende beregningene står det at prosjektet oppnår 16 % reduksjon i utslipp, men det er kun opp mot referansebygget. Hvis man sammenligner tallene med eksisterende bygg, får man 31 % reduksjon (pr m² BTA) sammenlignet med referansebygget og 18 % reduksjon (pr m² BTA) sammenlignet med prosjektert bygg. Dette er tall som burde tas med i vurderingen og i videre diskusjoner.

Tiltakene under punkt 9.9 «utslippsreducerende tiltak» bør tilpasses prosjektet. Videre bør klimagassberegningene inkludere utslippene knyttet til terrenginngrep. I planområdet er det registrert skog av særs høy bonitet. Det skal beregnes etter det som står i den midlertidige rammen for hvilke tiltak som utløser kravet om klimagassberegninger, som finnes på kommunens hjemmeside: [Bergen kommune - Veiledere til KPA](#)

Uttale fra Klimaetaten:

«I klimagassberegningen ligger transport i drift for alle beregningene over 80% av de totale utslippene. Dette stiller Klimaetaten spørsmålsteget ved ettersom dette prosjektet ligger i et område nært bybanen. Med utslippene fra beregningene i dette prosjektet bør man være ekstra oppmerksom på å velge løsninger som kan redusere utslippene ved transport i drift. For eksempel bør det legges opp til færre parkeringsplasser, og at det heller legges opp til bildeleløsninger og tyverisikre sykkelparkeringsløsninger.»

«Klimaetaten mener det er positivt at det legges opp til å i stor grad gjenbruke eksisterende veier og bygge boligene på eksisterende bebyggelse. Det er uklart for Klimaetaten hvor store permanente eller midlertidig inngrep som planlegges i vegeterte områder i planområdet.

Dersom det skal utføres vesentlige naturinngrep, skal det gjøres rede for:

1. hvilke klimagassutslipp naturinngrepet gir, inkludert tap av/økt lagringskapasitet
2. hvilke alternativer med mindre påvirkning som er vurdert, og hvilke utslipp og tap av/økt lagringskapasitet disse alternativene vil gi.

I tillegg må klimaeffekten av terrenginngrepene dokumenteres. Miljødirektoratets beregningsverktøy kan benyttes for å gjøre disse utregningene.»

I møtet uttrykte konsulent at klimagassberegningene er utført i henhold til kommunens veileder.

5.8 Risiko og sårbarhet

Det vises generelt til KPA § 19 *Klimatilpasning, 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. ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

I henhold til KPA §19.6 skal det ved tiltak i og ved brattere terreng enn 27 grader redegjøres for sikkerhet mot ras. I henhold til Bergen kommune sitt helningskart er det partier innenfor planområdet og bebyggelsesområdet som har helning over 30, 38 og 45 grader (se figur 8). I henhold til helningskart faller planområdet innenfor dette kravet, og det må i planarbeidet vurdere sikkerhet mot ras.

I ROS-analysen skal det gjøres vurdering av både dagens situasjon og situasjonen etter tiltak/utbygging.

5.9 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer, jf. § KPA 8.2.9.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport, jf. KPA § 24 Massehåndtering



Figur 5. Aktsomhetsområder flom og avrenningslinjer

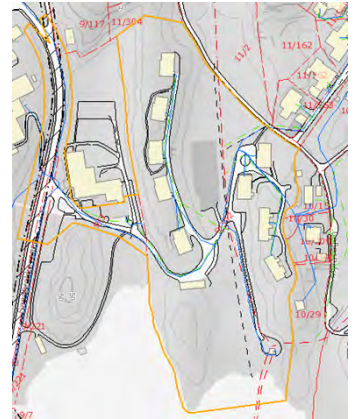


Figur 6. Helningskart

5.10 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Det vises generelt til temakart for kommunedelplan for overvann: [Kommunedelplan for overvann \(bergen.kommune.no\)](https://bergen.kommune.no). Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. Se VA-etatens hjemmesider: [Bergen kommune - Avløp og avløpshåndtering \(bergen.kommune.no\)](https://bergen.kommune.no).

I KDP overvann er det øst for eiendommen registrert aktsomhetsområde for flom, og det er vist avrenningslinje gjennom eiendommen fra nord til sør som ender i Myrvatnet. Området er dermed angitt som viktig i forhold til forrøyning av vannsig fra omkringliggende arealer. Intensjonen med å etablere en bekk gjennom planområdet anses som positivt. Løsning må beskrives nærmere i det videre planarbeidet.



Figur 7. Vann og avløpsledninger

Uttalelse fra Bergen Vann:

«Det er etablert kommunalt VA- anlegg innenfor planområdet, se vedlagte kart. Deler av privat VA anlegg er også registrert i kartet. Det må tas hensyn til eksisterende anlegg i planarbeidet. Minimumsavstand mellom byggverk/fundament er 4m (ved leggedybde på 1.5 m) VA- anlegget skal være tilgjengelig med maskiner for utskiftning og reparasjon. Gjenåpning av bekk må vurderes i planarbeidet og avløpssystemet må separeres. Overvannet skal håndteres lokalt og i hht kommunedelplan for overvann. Blågrønne løsninger skal prioriteres. Se også utsnitt hentet fra kommunedelplan for overvann. Det må påregnes å tilrettelegge uttak for slokkevann. Det må utarbeides VA rammeplan for planen og denne skal sendes direkte til Bergen Vann for uttalelse. Denne skal være komplett før planforslaget sendes inn til 1 gangs behandling. Krav til hva som skal dokumenteres i VA- rammeplanen er listet opp i kommunedelplan for overvann.»

5.11 Kulturminner og kulturmiljø

Det vises generelt til KPA § 12 Kulturminner og kulturmiljø. Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien Identitet med særpreg](#) skal legges til grunn.

Til oppstart er det ikke registrert noen kulturminner i planområdet.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling. Det må avklares med Byantikvaren om det er behov for rivningsdokumentasjon.

5.12 Levekår og folkehelse

Planområdet ligger innenfor levekårszone «Paradis». Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, jf. KPA § 7 Levekår og folkehelse.

5.13 Universell utforming

Det skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene, jf. KPA § 15 Universell utforming. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd. Trinnfri adkomst bør være hovedprinsipp. Bygninger og uteområder skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.

5.14 Barn og unge

Skole og barnehage

I planinitiativet er det oppgitt tall for Årstad. Dette må rettes til Fana.

Uttalelse fra barn og unges representant:

«Barnehage- og skolekapasitet må dokumenteres. Det anbefales dokumentasjon for et nærmere geografisk område og ikke bare for bydelen som helhet. Konsekvenser av manglende kapasitet kan være økt behov for bilkjøring og at de unge i mindre grad integreres i nærmiljøet.»

Trafikksikkerhet og miljø langs skolevei skal vurderes.

Når det gjelder skole, ligger planområdet innenfor opptaksområdet Paradis for barneskole og Storetveit for ungdomsskole. Se skolebruksplanen 2021–2030, vedtatt 22.09.2021.

[Bergen kommune - Skolebruksplan for Bergen 2021-2030](#) Dekning må redegjøres for.

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, [vedtatt 14.12.2016](#). [Bergen kommune - Barnehagebruksplan for Bergen kommune](#)

Byrådsavdeling for skole, barnehage og idrett har utarbeidet et utkast til ny barnehagebruksplan. Denne ligger nå ute på høring, og det er utarbeidet foreløpige nye prognosetall for bydelen som må legges til grunn.

5.14.1 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 barnetråksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

Planinitiativet legger opp til å tydelig definere uteoppholdsareal, noe som anses som positivt. I det videre planarbeidet må det arbeides med å etablere et felles lekeareal.

Hvis planforslaget tar ut eksisterende fotballbane må en forholde seg til KPA § 13.4 «Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal:

- ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter
- tilpasses aktuelle aldersgruppers behov
- ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet
- sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt»

Uttale fra barn og unges representant:

«Fortetting av aktuell eiendom må ses i sammenheng med øvrige utbyggingsprosjekter i

området, blant annet med tanke på behov for sosial infrastruktur, konsekvenser for barn og unge og nødvendige tiltak for å ivareta deres interesser. Representanten er opptatt av at den til dels massive utbyggingen i området rundt Paradis klarer å møte barn og unges behov på en god måte. Derfor må utbyggingsgraden i aktuell plansak ikke bli mer omfattende enn at den kan bidra til dette.

Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, og planarbeidet må sikre

- trygge og gode oppvekstmiljø
- et grunnlag for å vurdere saker/tema der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn
- gjeldende krav til fysisk utforming. Herunder vurdere behov for fullverdige erstatningsarealer, ref. punkt 5d.

Uteoppholdsarealer skal oppfylle gjeldende størrelses- og kvalitetskrav i henhold til KPA 2018 og TEK-forskrift. Arealene må tilby varierte og fleksible muligheter for lek og rekreasjon på tvers av aldersgrupper, behov og årstider. De blågrønne strukturene og friluftsområdet må ivaretas og ikke påvirkes negativt av utbyggingen. Opplevelse av privatisering av slike arealer må unngås.

Trafikksikre G/S-forbindelser til viktige målpunkt må sikres. Herunder må opplevd trygghet gis nødvendig oppmerksomhet, med tanke på at yngre barn har færre forutsetninger for å tolke og forstå trafikkbildet.»

6. Medvirkning, jf. pbl § 5-1

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Kommunen som planmyndighet har en særskilt plikt og oppgave med å påse at kravet blir fulgt. Byplan ønsker å presisere viktigheten av god medvirkning. Byrådet i Bergen har uttalt at de ønsker at innbyggerne i Bergen skal være med på å bygge byen gjennom aktiv medvirkning og nærdemokrati. Forslagstiller/plankonsulent oppfordres til å ha god dialog med naboer og berørte parter. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

I møtet ble det informert om at en nabo allerede har sendt mail og er bekymret for planarbeidet.

Uttalelse fra barn og unges representant:

«Viser til lovens bestemmelser om medvirkning. Barn og unges egne synspunkter kommer sjelden frem gjennom offentlig ettersyn, og det anbefales å vurdere hvordan denne målgruppen kan involveres i løpet av planprosessen for å bidra med innspill utfra deres behov. Da særlig med tanke på utvikling av uteoppholdsarealer, lekeområder og grønt-/friområder»

Byplan oppfordrer forslagstiller til å gjøre tiltak for medvirkning, spesielt med tanke på barn og unge tidlig i planprosessen.

7. Rapporter og Utredninger

7.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	VA-etatens nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Vurdering av ras	Forslagsstiller	
Vurdering av trafikksituasjon	Forslagsstiller	
Forenklet mobilitetsanalyse	Forslagsstiller	
Naturmangfoldsvurdering - Vurdering av belastning på naturvernområdet	Forslagsstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

7.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

8. Reguleringsbestemmelser

8.1 Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei i Sandbrekkevegen, og utbedring av adkomstvei og kryss.

9. Kart og planavgrensning

9.1 Planavgrensning

I forkant av oppstartsmøtet kom Bymiljøetaten og Klimaetaten med uttale vedrørende planavgrensningen, hvor det blir anbefalt å ta ut areal innenfor Rambjøra verneområde.

Uttale fra Bymiljøetaten:

«Fremlagt planområde strekker seg ned til Myrvatnet, og inkluderer dermed deler av Rambjøra verneområde. Rambjøra landskapsvernområde er vernet med formålet om å bevare en sjelden kombinasjon av flere særegne naturtyper, og å bevare sjeldne plante- og dyrearter. Ingen deler av Rambjøra verneområde skal tas med innenfor planavgrensningen. Utenom opparbeidete hager, veier og stier er plantelivet i området, herunder døde busker og trær, fredet mot skade og ødeleggelse, og inngrep som vesentlig endrer landskapets art eller karakter er forbudt, jf. kap. IV, Forskrift om fredning for Rambjøra landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning.»



Figur 8. Bekken er markert med svart striplet linje

I oppstartsmøtet ble planavgrensningen et sentralt tema.

Bymiljøetaten sa det

med unntak kan åpnes opp for å inkludere den delen av naturvernområdet hvor bekken ligger i rør, slik at bekken kan åpnes opp helt ned til Myrvatnet. I plankartet må dette reguleres til naturvernområde og ingen andre tiltak kan tillattes her.

Konsulent stilte spørsmål ved om det var riktig å ta ut naturvernområdet fra planavgrensningen med tanke på å sikre vernet. Kommunen understrekte at det er Statsforvalteren som har myndighet over verneområdeforvaltning og oppfordret derfor konsulent om å ta en dialog med dem for en endelig avklaring på dette. Dersom verneområdet blir inkludert i planavgrensningen må det tydelig redegjøres for hvorfor og vurderingene som er foretatt.

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

9.1 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal benyttes på alt planmaterieil:

Fana. Gnr.9 bnr.302. Eikelund.

Plan-id: 71160000

9.2 Eiendomsforhold

Det er noe usikker eiendomsgrense ved tilkomstveien Sandbrekkevegen.

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.

10. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Hensynet til blågrønne verdier og naturvernområdet skal vektlegges tyngre enn fortetting og utbygging. Videre planprosess må belyse om foreslått utbyggelsesomfang er forenelig med hensyn til naturverdier.

- Planforslaget må videreføre og opparbeide regulert gang- og sykkelveg i Sandbrekkevegen.

11. FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

11.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Dialog med Statsforvalter	Plankonsulent	Før oppstart
B	Revidere klimagassberegninger jf. Punkt 5.7	Plankonsulent	Før oppstart

11.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Ansvarlig	Frist	Krav/veiledning
Kunngjøring planoppstart	Forslagsstiller	6 md. etter oppstartsmøtet	Veileder private planforslag
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	Veileder private planforslag
Arbeidsmøter	Forslagsstiller bestiller	Etter behov	Veileder private planforslag Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangsbehandling	Plan- og bygningsetaten	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

11.3 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Forslag til planavgrensning sendes til kommunen for avklaring før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

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 på nett. Kommunen må alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Dette er avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes GIS- og sakssystemer.

11.4 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

11.5 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.

VIKTIG INFORMASJON

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

Ved spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 40808089, eller e-post caroline.lygren@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2022/23281.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Saksbehandler
Caroline Lygren

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.