

Til
Naboer og andre rettshavere
Offentlige høringsinstanser
Lag og organisasjoner

DERES REF: | VÅR REF: 10224866-01 EIKELUND
DOKUMENTKODE: 10224866-01-PLAN-BREV-02
TILGJENGELIGHET: ÅPEN

Bergen, 3. oktober 2022

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Fana. Gnr. 9 bnr. 302. Eikelund, Bergen kommune

PlanID: 71160000. Bergen kommunes saksnr.: PLAN-2022/23281

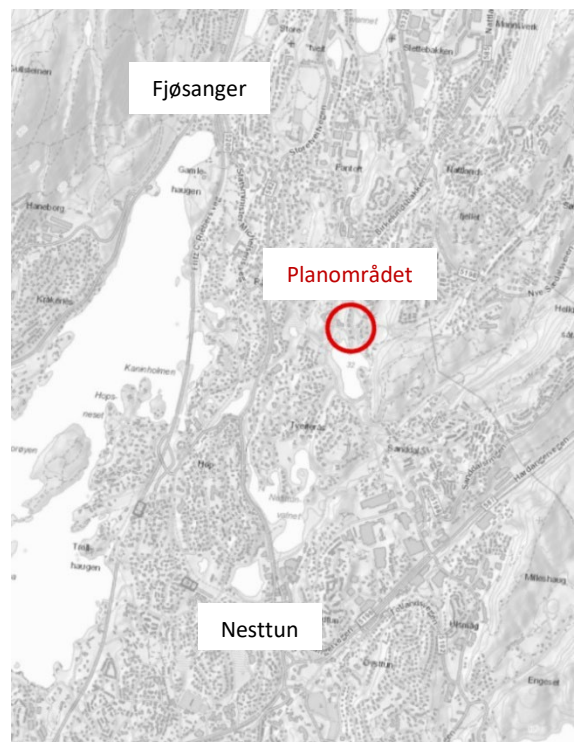
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det igangsetting av arbeid med privat detaljreguleringsplan for Fana. Gnr. 9 bnr. 302. Eikelund i Bergen kommune. Forslagsstiller er Opphus AS. Utførende konsulent for planleggingen er Multiconsult Norge AS i samarbeid med TAG Arkitekter AS.

Planen er lokalisert i Sandbrekkevegen på Paradis, ca. 2,5 km nord for Nesttun og 6 km sør for Bergen sentrum. Landskapet i området er dalformet med eksisterende bebyggelse på høydene i øst og vest og forholder seg til Myrvatnet i sør. På høydene står det også flere store trær av bevaringsverdi, hovedsakelig eiketrær. Den eksisterende bebyggelsen består av 9 boligbygg, med flere leiligheter og hybler i hvert bygg, samt en garasje.

Det er god tilgjengelighet for gående og syklende til området, og kort avstand til kollektivtransport. Nærmeste bybanestopp er i sentrum av Paradis (ca. 600 m mot vest), og det er busstopp på Fantoft og ved Tveiteråskiftet. Adkomst med bil til planområdet er fra kommunal vei Sandbrekkevegen.

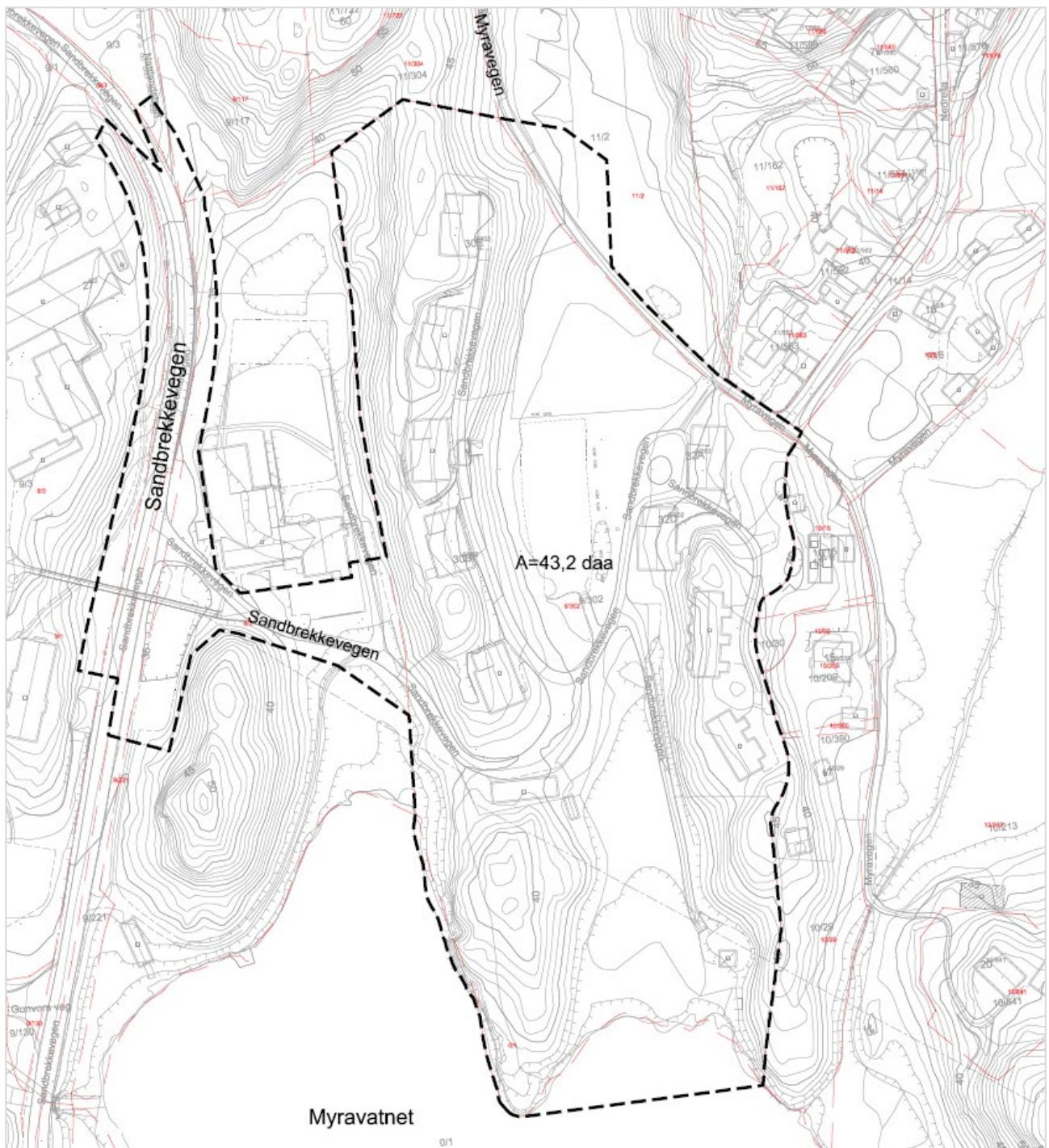
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ny småhusbebyggelse som tar utgangspunkt i eksisterende bebygde areal og tar hensyn til eiketrær, natur- og landskapskvaliteter. Det skal vurderes en kombinasjon av tomannsboliger, eneboliger i rekke, atriumhus og rekkehus med en tilpasset plassering i landskapet. Det er utarbeidet stedsanalyse og skisseprosjekt til oppstart som viser foreløpig konsept med totalt ca. 30-40 boenheter i planområdet. For å styrke de blågrønne kvalitetene med et nytt park-/bekkedrag, skal det vurderes å åpne bekken som i dag ligger i rør gjennom området.

Varslet planområde utgjør 43,2 daa, og er vist i figur 2. I tillegg til gnr. 9 bnr. 302 omfatter planområdet atkomstvei fra vest i privat del av Sandbrekkevegen, og del av kommunal vei Sandbrekkevegen med sideareal. Langs den kommunale veien vil det i planarbeidet tilrettelegges for videreføring av gang- og



Figur 1 Planområdets beliggenhet

sykkelvei. I nord inkluderer planområdet del av Myravegen og areal rundt bekk på nordsiden, for å sikre areal knyttet til bekkeåpning. Endelig størrelse og avgrensning av planområdet blir avklart i planarbeidet.

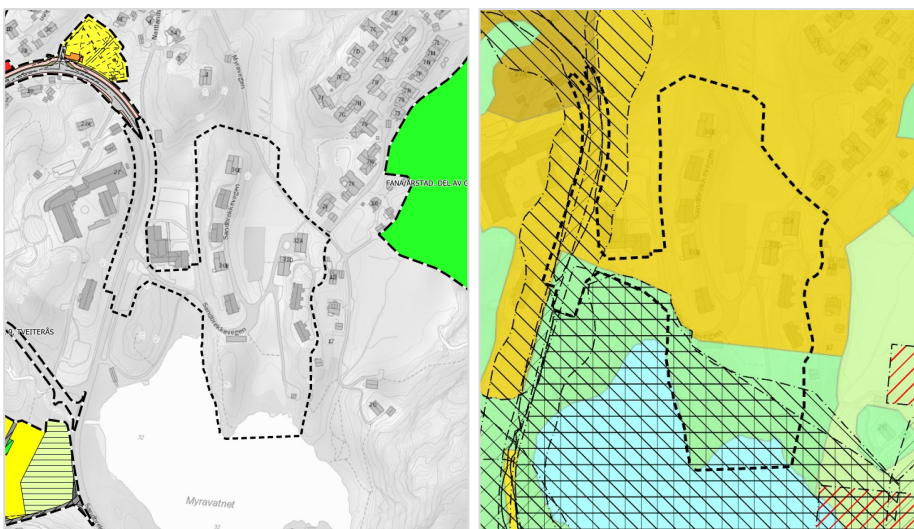


Figur 2 Varslet planområde

Planstatus

Planområdet er ikke regulert på nåværende tidspunkt. I kommuneplanens arealdel 2018 er den delen av planområdet som planlegges bygd ut avsatt til fremtidig ytre fortettingssone, sone 3. Resten av planområdet er avsatt til nåværende grønnstruktur. Formålet grønnstruktur er underlagt to hensynssoner; H230_1 – Stillesone grønn og H720_7 – Båndlegging etter lov om naturvern. Båndleggingssonen omfatter Rambjøra landskapsvernområde, som ble fredet i 1981 i forskrift FOR-1981-12-11-4731. Ifølge forskriften § III er formålet med vernet å bevare en sjelden kombinasjon av flere særegne naturtyper og å bevare sjeldne plante- og dyrearter. Området er verdifullt for undervisning, forskning og rekreasjon.

Planarbeidet vil ikke omfatte inngrep i landskapsvernområdet i sør, med unntak av bekkeåpningen som skal vurderes i planarbeidet. Reguleringsplanarbeidet vil ha fokus på å sikre vernet av landskapsvernområdet, grønnstruktur og friluftslivbruk i en helhet. Det bes om særskilte innspill på dette fra vernemyndigheten.



Figur 3 Varslet planområde vist med tilgrensende reguleringsplaner i kart til venstre, og med kommuneplan (KPA) i kart til høyre.

Konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 er planen vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (KU), se vurdering i planinitiativ (kap. 8). I oppstartsmøtet konkluderte Bergen kommune med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften. Det planlegges med hovedformål bolig i tråd med kommuneplanens arealdel.

Merknader til oppstartsmeldingen

Fullstendige varseldokumenter ligger tilgjengelig på Multiconsult sin nettside:

www.multiconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/

Der ligger referat fra oppstartsmøte, stedsanalyse, skisseprosjekt og planinitiativ samt kart med varslet planområde i større format.

Merknader til planarbeidet sendes skriftlig til

E-post: LKK@multiconsult.no eller

Multiconsult Norge AS
Seksjon for Areal og Utredning
Nesttunbrekka 99
5221 Nesttun

Frist for å komme med merknader er **25. november 2022**.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Bergen kommune, da dette blir ivaretatt samlet av Multiconsult. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt til kommunen sammen med planforslaget.

Eventuelle spørsmål om planarbeidet kan stilles til:

Multiconsult Norge AS v/ Areal og utredning på e-post LKK@multiconsult.no eller telefon +47 55 62 37 00. Oppgi at det gjelder prosjektet Eikelund.

Videre saksgang

Etter at merknadsfristen er ute vil planforslaget bli utarbeidet, og deretter sendt til Bergen kommune for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir planen sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker. Bergen kommune vil da varsle naboer, offentlige instanser og andre interessenter direkte, og det vil være mulig å komme med merknader til selve planforslaget før videre kommunal behandling. Planforslaget vil etter offentlig ettersyn bli saksbehandlet i kommunen før det sluttbehandles politisk i kommunestyret.

Med vennlig hilsen

Multiconsult