



BERGEN
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYPLANAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Norconsult AS
Postboks 626,
1303 SANDVIKA

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201811927/2 SENH	ESARK-5121	24.05.2018

REFERAT OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID

Laksevåg Gnr 124 Bnr 180 Frieda Fasmers minne tjenesteytingsområde

Møtedato: 19.06.18

Møtedeltakere -

Forslagsstiller:	Bergen kommune v/Arvid Tangerås, etat for utbygging Siv Stavseng, etat for utbygging Dounia Boukhari, etat for utbygging Aud Alme, byrådsavd. helse og omsorg Karl Otto Nesdal, byrådsavd. helse og omsorg
Plankonsulent:	Norconsult v/ Mona Hermansen
Kommunen:	Senia Hagen, byplan (møteleder) Christian Hjelle, byplan Torgeir Kuld, byplan Ingunn Renolen, kommuneplan Sarah Kvåle Skouen, bymiljøetaten Christian Lampe, byrådsavd. barnehage, skole, idrett
Andre:	Marian Dagfrid Barsnes, Statens vegvesen

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

- Formålet med planarbeidet er å åpne for utbygging av nytt sykehjem, vurdere behovet for andre offentlige tjenester (skole, barnehage etc.) samt se på mulig sambruk mellom disse tjenestene.
- Tar utgangspunkt i vedtaket i Bergen bystyre 21.09.2016 sak 217/16 hvor det er bestemt at det skal bygges et nytt sykehjem med 120 plasser. Dette er tenkt plassert sør for eksisterende. Eksisterende sykehjem vil få endret bruk.
- Planforslaget vil kreve omdisponering av grønnstruktur og friluftsområder.
- I KPA 2016 er området foreslått endret fra bebyggelse og anlegg til grønnstruktur.
- Tidligere varslet planoppstart for området, saken avsluttet i 2016.

Premisser for det videre planarbeidet

1.2 Arealformål

Overordnede planer

- I gjeldende arealplan (KPA 2010) er planområdet vist som «bebyggelse og anlegg».
- I forslag til ny KPA (KPA 2016) inngår deler av arealet i sone 2 – byfortettingssonen og resterende del foreslås avsatt til grønnstruktur. Forslagsstiller informerer om at det er sendt inn innspill til KPA 2016 med anmodning om at hele arealet bør inngå i sone 2 for å muliggjøre en videreutvikling av området.
 - Utbyggingsområder i sone 2 skal ha bymessig utforming, jf. KPA 2016. Fagetaten anerkjenner at dette kan være en vanskelig føring å forholde seg til grunnet områdets nåværende karakter. Vi vurderer at kravet til bymessighet kan etterkommes ved å etablere gode uterom, styrke gangforbindelser til lokalsenteret samt utforme bebyggelsen med høy arkitektonisk kvalitet.
- Forslag til plangrense omfatter også formålene offentlig bygg, allmennyttig formål og friområde (park, turveg, lekeplass) som er regulert i plan 3280013. Sørliche del av planområdet er uregulert.
- KPS «Bergen 2030» har viktige overordnede mål om «Gåbyen». Dette er relevant for området, ved at det må tilrettelegges for gode forbindelser for myke trafikanter gjennom området, særlig fra boligområder lenger vest og til sentrumsområdet mot øst samt til sosial infrastruktur i nærområdet. Deler av dagens funksjon som korridor må ivaretas.
- Det skal igangsettes arbeid med et strategisk planprogram for Loddefjord. Oppstartssaken er oversendt byrådsavdelingen. Konkret fremdriftsplan er ikke utarbeidet på dette tidspunkt. Ingunn Renolen presenterte i møtet hovedpunktene i dette prosjektet.

Planarbeidet har følgende målsetninger:

1. Loddefjord skal utvikles som gåby med god tilgjengelighet til sentrum, skoler, grøntområder, sjø og andre viktige målpunkt.
 2. Utvikle Loddefjord sentrum med møtesteder, attraktive torg, byrom og parker.
 3. Sikre gode og attraktive bomiljø med sosial bærekraft.
 4. Integrere gode løsninger for kollektiv, sykkel, energi mm.
- Foreliggende plan må bidra til å realisere de forannevnte målene.
 - Det skal legges opp til et tett samarbeid med mellom forslagsstiller, byplan- og kommuneplanavdelingen.

1.3 Byggehøyder/bebyggelsesstruktur/grad av utnyttning

Generelt for all ny bebyggelse:

- Planforslaget må sikre volumutforming, størrelse og plassering som kan fungere best mulig, både i forhold til seg selv og interne behov, og ikke minst i forhold til å tilføre arkitektonisk og estetisk kvalitet til nærområdet. Sistnevnte kan ivaretas ved å sikre grønne kvaliteter, kvaliteter på rommene mellom volumene, bestemmelser om materialvalg og så videre.

- Ny bebyggelse må utformes med variasjon. Dette kan oppnås gjennom å sikre ulike byggehøyder i plankartet, inntrekk av fasader og materialvalg.



Ulike arealer innenfor nordre del av planområdet.

Sykehjem:

- Område 3 (figur over). Oppdelt bebyggelse i tre hovedvolum (jf. mulighetsstudie). To etasjer over en delvis skjult underetasje og parkeringskjeller.



Volumskisse

- Stort tun med solfylte utearealer er positivt.
- Positivt at bebyggelsen ikke har et tydelig institusjonspreg.
- Skisseprosjektet viser imidlertid liten grad av terrengtilpasning, og inkludering av eksisterende kvaliteter på tomten. Ved ankomst langs veien fra vest møter man en bred og skyggefull bakside på nordlig del av nytt bygg. Denne delen er lagt på tvers av det eksisterende åpne landskapsrommet i nordsørlig retning, og bryter kontakten mellom eksisterende sykehjem med tilhørende utearealer i nord og skog/grønnstruktur mot sør.
- Både eksisterende sykehjem og tilgrensende Loddefjord har god terrengtilpasning, hvor bygningsmassen ligger langs terrengkoter. Skisseprosjektet er imidlertid plassert på tvers av terrengkoter, som

gir mye skygge, liten kontakt med landskapsrom, stier, bekker og eksisterende bebyggelse.

- De nordligste byggene (avd. 1) må deles opp, trekkes lenger mot vest eller dreier slik at den i større grad ligger langs terrengkoter. Dette vil tydeliggjøre forbindelsen gjennom området, ivareta siktakser samt dagens landskapsrom på en bedre måte. Slik det er illustrert vender bebyggelsen seg vekk fra eksisterende sykehjem og bryter med terreng og landskapsform.
- Forslagsstiller informerte at romprogram og interne funksjonsbehov er sterkt førende for hvordan bebyggelsen så langt er utformet.

Endret bruk av eksisterende sykehjem:

- Formål må avklares, det er ulike krav til uteoppholdsareal og parkering for institusjon, kontor og boliger.

Nye omsorgsboliger:

Område 2 er foreslått bebygget med omsorgsboliger. Regulert til friområde med hensynssone høyspentanlegg i gjeldende reguleringsplan (planID: 3280013), vises som bebyggelse og anlegg i gjeldende KPA og som grønnstruktur i forslag til ny KPA. Området ligger på et høydedrag og omfatter en kolle.

- Utredning av bruk (forslagsstillers rapport) viser at barnehagen benytter området til opphold og lek. Området er opparbeidet med trehytte og stier.
- Ved omdisponering av arealet skal det erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter.
- Fagetatens foreløpige vurdering er at området kan egne seg til lav småhusbebyggelse. Plassering av byggene må imidlertid begrunnes i terrengforhold. Bebyggelsen bør følge høydekotene og ikke plasseres på tvers og i større grad spille på lag med landskapet.

Energiløsninger:

Forslagsstiller utfordres til å legge opp til fremtidsrettete løsninger som gjerne går ut over de krav som følger av gjeldende lovverk, i den hensikt å redusere energiforbruket til et minimum.

- Det ble i møtet informert om at BKK Nett ønsker å bygge flisfyringsanlegg i Loddefjord.
- Det må vurderes om det er behov for ny trafo.

1.4 Grønnstruktur og landskap

- Flere av arealene innenfor planområdet brukes som nærturterreng. Blir disse omdisponert skal det etableres erstatningsareal.
- Det ble gjort en friluftslivskartlegging i 2017, hvor flere arealer er kartlagt som *svært viktige* friluftsområder. Bymiljøetaten er derfor negative til omdisponering av arealformål fra grønt til utbygging.
- Gangveiene som går rundt og gjennom planområdet må bevares og eventuelt oppgraderes. Det må settes av et vegetasjonsbelte langs disse.
- Det må gjennom planarbeidet vurderes hvordan forbindelser til senterområdet kan styrkes.
- Eksisterende terreng må legge føringer for tiltakene som planlegges.
- Kollen i vest i område 2 må bevares.

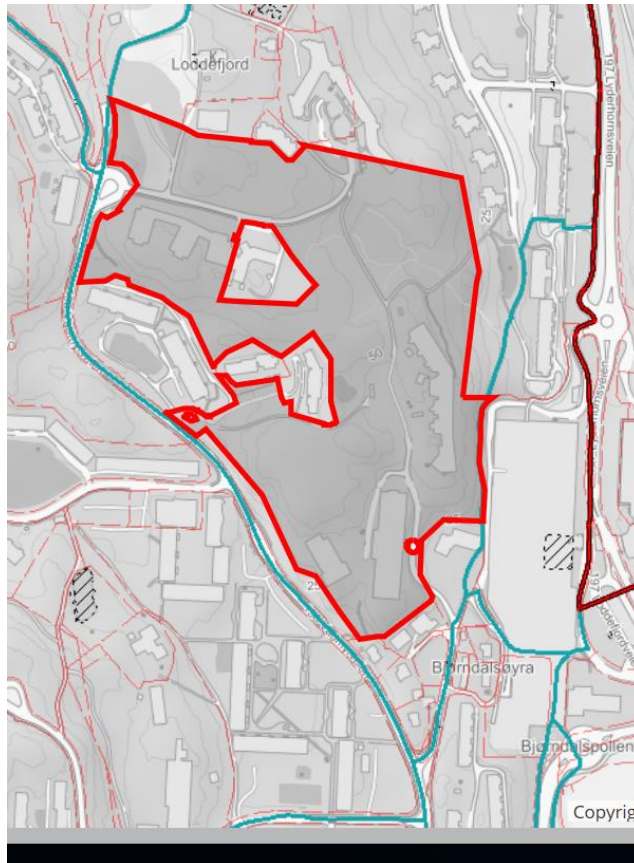
- Område 3 ligger eksponert mot øst. Her vil bebyggelsen være synlig for bebyggelsen på nedsiden, i Loddefjordlien. Plassering og høyder vil være viktig for å dempe fjernvirkning.
- I byfortettingssone er det en byggeavstand på 10 meter på begge sider av vassdrag, jf. forlag til KPA 2016 § 6. Det må vurderes om bekken som går gjennom område 3 regnes som et vassdrag.
 - Forslagsstiller bør se på muligheten for å integrere bekken i utearealet til sykehjemmet.
- Myr skal i størst mulig grad bevares, jf. KPA 2016 § 18 og Klima- og energihandlingsplan for Bergen. Konsekvenser av utbygging i område 3 må utredes med hensyn til myren. Det må utarbeides en hydrogeologisk analyse av myrens tilstand.
- Vi anbefaler at det tas inn i bestemmelsene at utendørsareal som ikke tas i bruk til kjøreveg eller parkering skal opparbeides som grøntareal.

1.1 Uteoppholdsarealer

- Det må være fokus på å etablere gode uteoppholdsarealer med kvalitet for både sykehjemmet og omsorgsboligene.
- Eksisterende kvaliteter som bekkeløp, terreng og landskapsrom må legges til grunn for lokalisering og utforming av uteoppholdsarealer.
- Ber om at kravene i forslag til ny KPA legges til grunn:
 - Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Minimum 15 m² skal etableres som felles uteoppholdsareal. Minimum 25 m² skal ligge på terreng eller på opparbeidet dekke jfr. 2f. I prosjekt med mer enn 20 enheter, skal minst 40 % av enhetene ha privat uteoppholdsareal.
- Det bør vurderes å etablere sansehage eller lignende.

1.2 Samferdsel, herunder parkering

- Statens vegvesen ga tilbakemelding om at plangrensen må utvides mot vest slik at fv. Vadmyrveien tas med fra snuplassen ned til rundkjøringen. Dette med det formål å regulere gangareal på østsiden av vegen. Planområdet omfatter flere skoler og skolevegen til mange barn. Trafikksikkerhet må følgelig være et sentralt tema i planarbeidet.
 - Det arbeides med å etablere hjertesone rundt Loddefjord skole.
- For gående er det behov for å styrke og formalisere gangnettet slik at man unngår lange omveier. Eksisterende gangforbindelser skal i størst mulig grad ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.
 - Størrelsen på planområdet gir muligheten til å finne helhetlige løsninger hva gjelder gangforbindelser.
 - Det kan være behov for trapp fra nordsiden av kjøpesenteret og opp mot Elvetun 27.
- Planområdet er omkranset av bydelsruter for sykkel (Blå linjer i figuren under). I Vadmyrveien er det fra 3000-6000Ådt og 30km/t. Det går en hyppig trafikkert rute for buss. Hele eller deler av gaten bør vurderes for sykkelfelt. Bydelsrute på østsiden av planområdet går i blandet trafikk og på egen trasé. Her det behov for å rydde i forholdene mellom manøvreringsareal for næringstrafikken og vurdere oppgradering av tilbudet.



Sykkellruter

- Parkering bør løses i fellesanlegg og overflateparkering må i størst mulig grad unngås.
- I dag er sentrale deler av området benyttet til parkering, dette bør omdisponeres til gangareal, fellesområder og grønnstruktur.
- Adkomst til området må utformes på de gåendes premisser.
 - Adkomstveg til område 3 vil krysse eksisterende fortau. Må etableres en trygg løsning for myke trafikanter.

Nytt sykehjem:

- Privat veg Frieda Fasmers vei benyttes til varelevering, renovasjon og til parkering på baksiden av eksisterende sykehjem. Veirett må avklares og sikres privatrettslig hvis man skal opprettholde tilkomst via privat vei. Det må også ses på trafikkmengden i forhold til standard på vegen i planarbeidet. Vegen ligger på eiendommen til Loddefjord Menighet (gnr./bnr. 123/9).
- Det må gjennom planarbeidet vurderes om det er behov for å utbedre eksisterende fortau langs kv. Vadmyrveien.
- Renovasjon og varelevering må løses på en trafikk sikker måte.
- Vurdere om vegen foran sykehjemmet kan utformes som «shared space».
- Adkomst for utrykningskjøretøy må løses.
- Forslag til ny KPA § 16: Mobilitetsplan skal utarbeides for tiltak etter §§ 26 og 27 (bebyggelse og anlegg) større enn 5000 m² BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser.

- Mobilitetsplan skal bl.a. redegjøre for:
 - Hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å begrense transportbehovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering, parkering og tilkomst for alle trafikantgrupper.
 - Kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende. Eksisterende situasjon skal vurderes og omtales, og tiltak foreslås der dette er relevant.
 - Samsvar med ABC-prinsipper.
 - Vurdere mulighet for samlokalisering av parkeringsbehov for flere kommunale funksjoner som skole, barnehage, sykehjem, helsestasjon etc.
- Positivt at det legges opp til parkering i kjeller.
- Ber om at krav i forslag til KPA 2016 sone 2 følges hva angår parkering:
 - Per 10 sykehjemssenger skal det etableres maksimalt 3 bilparkeringsplasser og minimum 1 sykkelplass.
 - Av antall beregnede plasser skal (min) 10 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst
 - Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading.
 - Ved etablering av nye bygg for mer enn 20 ansatte, skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.
 - Det må etableres tyverisikker sykkelparkering.
- Parkeringsdekningen for eksisterende sykehjem vil avhenge av hva bygget skal benyttes til.

Omsorgsboliger:

- Adkomst foreslått fra Vadmyrveien eller fra vest ved menighetshuset. Sistnevnte berører tilsynelatende kollen i større grad.
 - Anmoder om at parkering løses på et fellesområde.
- Forslag til KPA 2016 sone 2 har følgende parkeringskrav for bolig:
 - Per 100m² BRA bolig skal det etableres 0,6-1,2 bilparkeringsplasser og minimum 2,5 sykkelplasser.
 - KPA 2016 § 9 åpner for unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser dersom det fremstår som nødvendig og forsvarlig ut fra en analyse av den aktuelle beboergruppens behov. Fagetaten er åpen for å tillate en lavere parkeringsdekning for omsorgsboligene om det er ønskelig.

1.3 Barn og unge

1.3.1 Skole og barnehage

- Det skal gjennom planarbeidet avklares om det er behov for barnehage, skole etc.

- Det ble i møtet informert om at foreslått plassering av sykehjemmet kan være i konflikt med areal som Loddefjord skole trenger i forbindelse med utvidelsen av skolens uteområder. Skolens fremtidige behov må avklares.
- Eiendommen ligger innenfor Laksevåg bydel, som ifølge Skolebruksplanen for 2016-2030 har tilfredsstillende skolekapasitet og som forventer stabilt elevtall frem mot 2030. Bydelen har 11 kommunale grunnskoler. Skoleåret 2015/16 har bydelen 4561 elever, mens samlet skolekapasitet er 5150. Ingen skoler i bydelen verken har eller kan forvente store kapasitetsutfordringer i fremover. Bydelen har i gjennomsnitt flere elever per grunnskole, enn gjennomsnittet for hele Bergen. Bydelen har tidligere fått vedtatt større byggeprosjekter for skolene Alvøen, Holen og Damsgård.
- Skolene som ligger nærmest planområdet er Sandgotna ungdomsskole og Loddefjord barneskole, mens Vadmyra barneskole ligger noe lenger mot sørvest. Sandgotna ungdomsskole har en kapasitet på 450 elever, men hadde i 404 elever. Loddefjord barneskole har en kapasitet på 300 elever, men hadde i 2015/16 243 elever. Bydelen har tilfredsstillende skolekapasitet.
- Laksevåg bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning. Dekningsgraden for barnehager i bydelen var pr.15.12.2016 på 92,7%. Laksevåg har 35 barnehager, fordelt på 11 kommunale og 24 private. De nærmeste barnehagene til planområdet, er den kommunale Haugatun bhg., og den private Sandgotna barnahage. Litt lenger mot sørvest ligger de to kommunale barnehagene Vadmyra og Lyngfaret barnehage. Planområdet ligger innenfor "Barnehageområdet 17" innenfor Laksevåg, som har en dekningsgrad på 81,8%, noen som er den laveste (dårligste) innenfor bydelen.

1.3.2 Barn og unges interesser

- Som del av oppstart med strategisk planprogram, er det akkurat utarbeidet Barnetråkkregistrering i området. Denne må legges til grunn, og sammenlignes med den enklere kartlegging av barn- og unges aktivitet som er utarbeidet av plankonsulent.
- Erstatningsarealer:
 - KPA 2016 § 13 Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal etter nr 3 skal:
 - sikres og være tilgjengelig på
 - rett tidspunkt
 - ligge i rimelig nærhet
 - ha god og trygg tilgjengelighet
 - ha minst tilsvarende størrelse,
 - kvalitet og bruksmuligheter.

1.4 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

- Den eldste delen av sykehjemsbygget er tegnet av Kåre Frølich (1918-2004) i 1966 og senere påbygd i 1994. Han har tegnet kontor- og forretningsbygg i Bergen, Landåshallen, boligområde for Sjømennenes

boligbyggelag i Fyllingsdalen og mange eneboliger. Et særtrekk er at han arbeidet mye med byggets tilpassing til terrenget, bygget har arkitektoniske kvaliteter.

- ”Loddefjord kirkested” (KulturminneID 84319). Kirken utgjør et enkeltminne fra 1926, tegnet av arkitekt Ole Landmark, og har vernestatus som listeført kirke.
- Loddefjord skole ligger rett sør for planområdet, fra 1970 og i 1988 ble tildelt A. C. Houens fonds diplom for utforming av skolen. Anlegget er særdeles godt tilpasset terrenget og danner en forlenget flate langs åsen det er bygd på, eksempel på god tilpasning til landskap og omgivelser. Byantikvaren anbefalte i 2012 at skolen bør få formelt vern med hensynssone (Kulturminnegrunnlag for Sotrasambandet Rv555 Storavantet-Liavatnet).
- Andre kulturminner lenger nord for planområdet ved Sotraveien er Bunker fra andre verdenskrig (ID 229660).
- Det kan ellers være spor av jordbrukskulturminner i området.
- Det skal utarbeides kulturminnegrunnlag i forbindelse med strategisk planprogram for Loddefjord. Dette kan trolig danne et godt grunnlag i arbeidet med kulturminnedokumentasjonen, som må leveres inn til 1. gangs behandling. Om kulturminnegrunnlaget viser seg å være detaljert nok for planområdet kan dette etter avtale med byantikvaren erstatte kulturminnedokumentasjonen.
- Se Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067>

1.5 Risiko og sårbarhet



Figur Venstre: Gul og rød støysone fra KPA 2010.

Figur Høyre: Gul og rød støysone fra Forslag til KPA 2016.

- Planområdet har trafikkstøy fra Vadmyrveien i vest, både i KPA 2010 og forslag til KAP 2016. Trafikkstøy omfatter både gul støysone som omfatter deler av vestliggende boligblokker, og rød støysone omfatter noe areal langs Vadmyrveien.
- Store deler av eiendommen ligger i gul støysone fra flytrafikk i KPA 2010, kun et mindre område i nordøst ligger utenfor støysonen. I KPA 2016 er støysonen trukket lenger mot vest, og omfatter derfor ikke eiendommen.

1.6 Nærmiljøet

- Konsekvenser for nabobebyggelse med hensyn til sol, utsikt og støy må belyses.
- Det må gjennom planarbeidet vises hvilke kvaliteter prosjektet tilfører nærmiljøet.
- Det må tidlig tenkes på hvor bygge- og anleggsområdet skal løses.
 - Det ferdes mye barn innenfor planområdet. Deres sikkerhet må ivaretas i anleggsperioden.
 - En utbygging i område 3 vil ha konsekvenser for bruken av stinettverket.
- Det vil være viktig at området blir planlagt på en slik måte at det ikke skapes nye samlingssteder for rusmisbrukere o.l. (jf. funn av sprøyte i område 3).

1.7 Vann og avløp, overvannshåndtering

- Eksisterende bekkeløp gjennom området bør ivaretas og løftes frem i prosjektet. Uavhengig av størrelsesklassifisering av bekken, så er det i dag en reell vannføring. Dette har potensiale til å løfte kvaliteten på uteoppholdsarealer, gjennom etablering av en synlig og åpen overvannsføring gjennom området. Ny bekkeføring må utformes på en god måte ovenfor plassering av turveger, ny bygningsmasse og utearaler. Dersom myren skal dreneres, så kan dette gi økt vannføring gjennom området som må håndteres ved god overvannshåndtering.
- Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, vises til:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761>

1.8 Renovasjon

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, jf. Bergen kommunes kravspesifikasjon.

2.0 UTREDNINGER

Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. veilederen til byromsanalyse utarbeidet i forbindelse med forslaget til KPA 2016. https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/kunngjoring-149618
Hydrogeologisk undersøkelse	Forslagsstiller	Fokus på myr innenfor område 3.
Trafikksikkerhetsanalyse	Forslagsstiller	Beregninger av hvor mye trafikk foreslåtte tiltak vil generere, vurdering av trafikkapasitet, trafikksikkerhet, avbøtende tiltak.
Mobilitetsplan	Forslagsstiller	Forslag til ny KPA 2016 § 16
Landskapsanalyse	Forslagsstiller	Blir et aktuelt tema å utrede om det skal utarbeides KU
Støyanalyse	Forslagsstiller	For bebyggelse som er tenkt etablert innenfor gul støysone.

2.1 Konsekvensutredning (KU)

Forslagsstiller tar sikte på å etablere en bebyggelse på 12 000 m², noe som gjør at planinitiativet slik det nå foreligger ikke faller inn under § 6 og vedlegg I nr. 24; «*næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelagte formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*».

Planforslaget kan likevel vurderes å falle inn under oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger § 10 og må behandles etter samme forskrifts § 8. Dette vil avhenge av hvilke andre tiltak planforslaget åpner opp for.

3.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

- Må påregne rekkefølgekrav knyttet til blant annet vegutbedring. Rekkefølgekravene skal stå i rimelig forhold til foreslått utbygging.

4.0 KART OG PLANAVGRENSNING

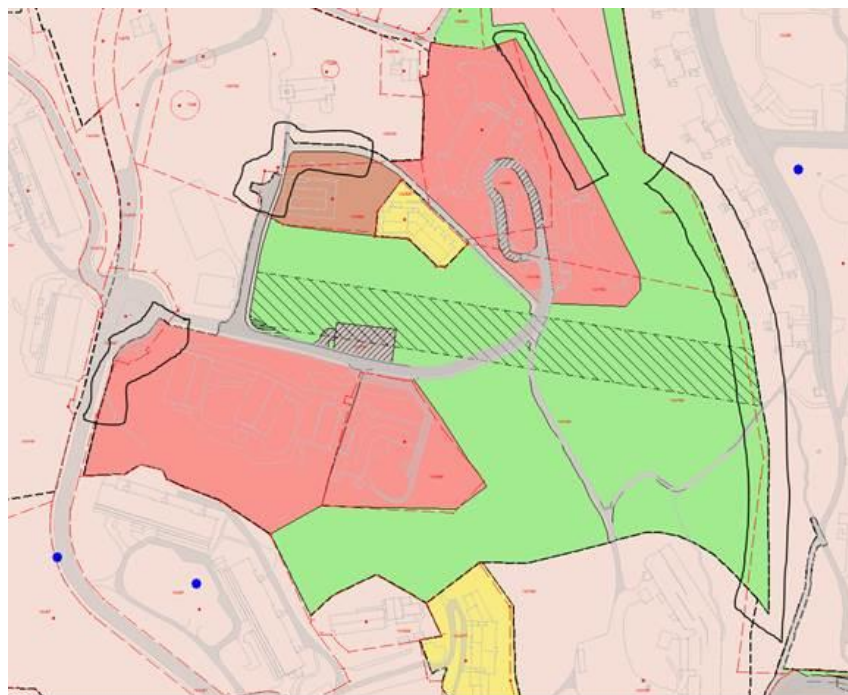
4.1 Planavgrensning

- Planområdet må utvides slik at det tar med fv. Vadmyrveien ned til rundkjøringen. Dette av hensyn til trafikksikkerhet, både for å forbedre dagens situasjon og håndtere økt trafikk knyttet til flere beboere i området.
- Det er mulig det er behov for utvidelse av kirkegården sørover, dette kan medføre at planområdet må utvides ytterligere.
- Planområdet bør også utvides slik at en tar med gangtilkomsten til viktige målpunkt, eksempelvis Vestkanten og Lyderhorn borettslag. Dette for å kunne vurdere om det skal etableres nye gangforbindelser eller eventuelt formalisere eksisterende (se markeringer i gult).



Adkomstpunkt

- Det er mottatt følgende tilbakemelding fra GIS-seksjonen på den foreslåtte planavgrensningen:
«Det fungerer fint å følge eiendomsgrensene i store deler av området. Markert i svart under er fire områder der plangrensen heller bør følge formålene til arealplan-ID 3280013. Dette for å unngå små restarealer av gammel plan.»



Restarealer – tilbakemelding fra GIS

- Det anmodes om å heller ta med for mye areal i oppstartsvarslingen og snevre inn i ettertid. På den måten slipper forslagsstiller en ny høringsrunde om en ser behov for å utvide plangrensen.
- Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv>

- Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom <https://infoland.ambita.com/#/>.

4.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på **alt** planmaterieell:

Laksevåg, gnr.124 bnr.180 mfl. Frieda Fasmers minne tjenesteyting

4.3 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.

5.0 MEDVIRKNING

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

6.0 FAGKYNDIGHET

6.1 Plankonsulent

Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

7.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken den 03.04.2018 og trakk følgende konklusjon: *Planoppstart kan skje uavhengig av fremdrift i arbeidet med ny kommuneplan.*

- *Planforum anbefaler at gnr 124 bnr 180, Loddefjord reguleres samlet.*
- *En forutsetning for omregulering er at planarbeidet avklarer behov for flere offentlige tilbud (som barnehage, skole, idrett, kultur, park, friluftsliv), i tillegg til nytt sykehjem.*
- *Arbeidet koordineres med «Overordnet strategi for Loddefjord» i regi av Plan- og bygningsetaten.*

8.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Forslagsstiller må ha en helhetlig tilnærming til planleggingen av arealbruken innenfor området med hensyn til å avklare behovene for flere offentlige tjenester.
- Foreliggende planarbeid må samkjøres med arbeidet med det strategiske planprogrammet for Loddefjord.
- Eksisterende kvaliteter som nordsørlig landskapsrom, koller mot vest og øst, stiforbindelser, bekkeløp samt god terrengtilpasning i tilgrensende bebyggelse, må legges til grunn i videre bearbeidelse av skisseprosjekt og utforming av planforslag.
- Planområdet omfatter flere skoler og skolevegen til mange barn. Trafikksikkerhet må følgelig være et sentralt tema i planarbeidet.
- Eksisterende gangforbindelser må opprettholdes og styrkes, særlig mot senterområdet.

9.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

9.1 Avtalte oppfølgingspunkt

	<u>Tema</u>	<u>Ansvarlig</u>	<u>Frist</u>
A	Vurdere krav til KU	Forslagsstiller	Før oppstart

9.2 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 mnd. etter oppstartsmøtet	Se etatens nettsider
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	Se etatens nettsider
Arbeidsmøter	Etter behov	Se etatens nettsider
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

9.3 Kunngjøring planoppstart

Planavgrensningen anbefales å være endelig avklart før oppstart planarbeid kunngjøres.

Før kunngjøring planoppstart, se etatens [nettsider](#).

Notatet 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. Det er særlig viktig at kommunen ALLTID varsles via de 3 oppgitte e-post adressene med de oppgitte vedleggene. Dette er helt avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes saks- og GISsystemer.

9.4 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.

9.5 Dialog

Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per tlf. og e-post, anbefales min. 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 sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).

Gebyr Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [etatens nettsider](#).
Det gjøres spesielt oppmerksom på «gebyrpakken» som innebærer redusert gebyr dersom gebyrene for oppstartsmøte og arbeidsmøter betales samlet, jf. gebyrregulativets § 2-5.

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 55 56 75 01, eller e-post senia.hagen@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201811927.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

Kopi: Bergen Kommune, Postboks 7700, 5020 BERGEN