



Bergen kommune Etat for utbygging  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/27023-2  
Saksbehandler: Martin Christensen  
Dato: 17.10.2022

## REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Lungegårdskaien 40, gnr. 166, bnr. 1676

---

<b>Møtetidspunkt:</b>	Torsdag 13.10.22 kl 10.00 – 11.00, PBE Autogården
<b>Møtedeltakere:</b>	Ansvarlig søker: Bergen kommune Etat for utbygging
	Tiltakshaver: Bergen kommune Etat for utbygging
	Kommunen: Martin Christensen, byggesaksavdelingen Andreas Tveit, byggesaksavdelingen
	Andre: Bjørn-Oddmar Olsen, EFU Arne Aspevoll, EFU
<b>Fakturamottaker:</b>	Bergen kommune Etat for utbygging

---

### 1. BESKRIVELSE AV TILTAKET

- Solenergianlegg på tak, Amalie Skram VGS/ADO Arena

Det er mottatt et forprosjekt for solenergianlegg på taket

Søker ønsker tilbakemelding på følgende forhold:

**«Generelt om tiltaket.  
Noe som kan stoppe tillatelse?»**

## 2. PLANGRUNNLAGET

### 2.1 Gjeldende arealplaner

Tiltaket berøres av følgende arealplaner:

#### Kommuneplan

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Plannummer: 65270000

Ikraftdato: 19.06.2019

Arealformål: Byfortettingssone BY1

Hensynssone:

Luftkvalitet rød sone

H570 Historisk sentrum

Helikopterstøy rød sone

Veistøy gul sone (antagelig også rød sone)

Konsesjonsområde fjernvarme (antagelig tilknyttet allerede?)

#### Kommunedelplan:

Navn: KDP Sentrum

Plannummer: 15780000

Ikraftdato: 10.12.2001

Arealformål: Annet byggeområde – blandet sentrumsformål  
Gangarealer med byromsbruk (fotgjengerstrøk)

#### Reguleringsplan

Navn: Bergenhus. GNR 164, 166, Nygårdstangen, reguleringsendring

Plannummer: 15540200

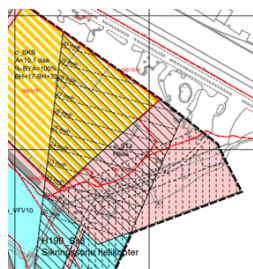
Ikraftdato: 25.10.2017

Arealformål: BKB – «Kombinert bebyggelse/anlegg»  
Torg (12 %)

Hensynssone: Sikringssone helikopter

**OBS** Plan 15540200 er en endring av plan 15540000 («moderplan»). 15540000 gjelder såfremt aktuelt tema ikke er endret via 15540200.

*Utsnitt fra plankart (sikringssone helikopter). Kraner, utstyr, stillas m.v. må avklares med Avinor før igangsetting.*



OBS Jernbaneloven angir minimum 30 meters avstand, også for Bybane. Se punkt 8.

## 2.2 Pågående planer

Navn: 70820000 – Bergenhus. E39 Fløyfjellstunnellen sør (2,7 %)

## 3. VIKTIGE TEMA I PLANGRUNNLAGET

### 3.1 Virkninger av plangrunnlaget, KPA §:

2.2 Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.

2.3 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.

2.4 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.

Eiendommen er regulert i 2017 og gjelder foran KPA (såfremt tema ikke omhandler KPA §§ 6 (strandsone), 21 (handel) og 22 (støy) jf KPA § 2.4.1).

### 3.2 Plankrav

Eiendommen er regulert, plankrav er innfridd.

### 3.3 Stedsanalyse

KPA 8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1.

Stedsanalyse skal utarbeides i henhold til *Veileder for innledende stedsanalyse*.

Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial.

Det er ikke krav til stedsanalyse i dette prosjektet ref. KPA 8.3.1. I byggesøknaden må det likevel vedlegges en god redegjørelse for tiltaket, inkludert arkitektoniske og estetiske betraktninger.

### 3.4 Arealformål

Reguleringsplan formål BKB, § 4.7, *Undervisning/idrett*

Det vises til reg.plan bestemmelser for BKB (§ 4 m.v.)

KPA (og KDP) har generelle bestemmelser om formål. Vi viser generelt til bestemmelser for gjeldende sone – byfortettingssone BY1 – angitt under KPA § 26.3. (ikke bestemmelser som er avgjørende for solenergianlegg på tak)

### 3.5 Tomteutnyttelse

Ikke aktuelt ved fasadeendringer

### 3.6 Byggehøyde

Reguleringsbestemmelse § 1.13:

«Bebyggelsen skal være sammenhengende, men med oppdeling og variasjon i målestokk og skala tilpasset gående og byromsopphold. Byggehøydene er angitt som maksimale kotehøyder, men variasjon skal vurderes lokalt i den enkelte byggesak i forhold til nabobebyggelsen og byrommet og i forhold til den helhetlige områdekarakteren.

Der ikke annet er spesielt nevnt skal alle tekniske installasjoner og nødvendige takfall legges under denne høyden. Der takflaten skal nyttes til uteopphold kan det tillates at trappeoppgang og heishus bryter maksimumshøyden, dersom dette utformes i harmoni med bygget.»

Byggehøyden er angitt på reguleringsplankart. Den angir BH + 17 til BH + 33, tekniske installasjoner og tilhørende utstyr krever dispensasjon fra § 1.13 hvis disse høyder overstiges.

### 3.7 Byggegrense

Reguleringsbestemmelse § 1.12:

«Der byggegrensen ikke er vist på plankartet ligger den i formålsgrensen. Mot hovedveisystemet og viadukten, Åsaneveien, E39, er byggegrensen 6 meter, som siktsone med nødvendig høyde. Mot offentlige gater og plasser skal bebyggelsen være sammenhengende og plasseres i byggegrensen, dersom ikke annet er bestemt. Mindre tilbaketrekkninger kan tillates. Bebyggelsen skal være sammenhengende, men med oppdeling og variasjon i målestokk og skala tilpasset gående og byromsopphold.»

Byggegrensen ligger i formålsgrensen hvis ikke annet er oppgitt. For øvrige forhold gjelder pbl § 29-4.

### 3.8 Arkitektur og byform

KPA 8.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak.

*Arkitektur* + angir følgende prinsipper som skal følges for utforming av nye tiltak:

#### **vakker**

01 helhetlig utforming

- 02 estetisk opplevelse
- særpreget**
- 03 samspill mellom by og natur
- 04 bymiljøer med egenart
- inkluderende**
- 05 vitalt byliv på bakkeplan
- 06 sosialt bærekraftig nabolag
- grønn**
- 07 lav energi- og ressursbruk
- 08 endringsdyktig by

Søknaden må vedlegges arkitektonisk redegjørelse der begrunnelse for valg av utforming og materialbruk fremgår. Søknaden må illustreres med fotoillustrasjon/3d-illustrasjon som viser tiltaket i sammenheng med omgivelsene.

Bygning med takflate er meget eksponert fra store deler av sentrum/sør for sentrum, samt fra høydedrag, Kronstad, Nygårdshøyden, fjellsiden, Ulriken, Landås osv. Bygningen preger omgivelsene og Bergensdalen, og takflaten er en av de største sammenhengende takflatene i Bergen.

Det er avgjørende at et solenergianlegg prosjekteres fagmessig, også arkitektonisk, slik at eventuelle innretninger på taket kompletterer bygningen på en god måte. Tiltaket bør prosjekteres nøye, også når det gjelder reflekterende flater, gjenskinn, fordrøyning og overvannsproblematikk m.v.

### 3.9 Kulturminner/kulturmiljø

KPA 12.1 Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker, også i sjø.

#### Retningslinjer

Byantikvarens kulturminnegrunnlag legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

### 3.10 Støy

KPA 22.1.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.

KPA 22.1.2 Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.

Tiltaket krever ikke innlevering av støyrapport.

### 3.11 Parkering

Ikke aktuelt for saken.

### 3.12 Rekkefølgekrav

Ikke aktuelt for saken.

### 3.13 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

KPA 19.1 ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og søknad om tiltak. Analysen skal vise risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av formålet.

Bergen kommune har vedtatt overvannsstrategi for å ivareta overvann i arealplanleggingen, *Kommunedelplan for overvann*. Planen er retningsgivende for arealplaner og enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Løsning for bortledning av overvann skal være vurdert og avklart til rammesøknad.

Solenergianlegg på tak kan påvirke overvannshåndtering og/eller med etablering med sedumtak, grønne tak e.l. (?)

### 3.14 Avfall

Tiltaket er av en størrelse som krever at avfall / bygg-avfall fra prosjektet må leveres til godkjent deponi med kvittering, jf. TEK17 § 9-6 første ledd og § 9-9. Kvittering leveres i byggesaken ved ferdigstillelse (MB / FA).

### 3.15 Energi og Klima

KPA 18.1 Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal nye bygg og hovedombygging større enn 500 m<sup>2</sup> BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. For fritak: se § 34.1

KPA 18.4 Klimagassregnskap kreves ved:

- vesentlige naturinngrep
- nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA
- valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg

Plan- og bygningsetaten og Klimaetaten har utarbeidet *Veileder for klimagassberegninger* for som benyttes for beregning av klimagass.

*Det stilles ikke krav til klimagassberegninger i denne saken, ref KPA § 18.4.*

### 3.16 Forurensning

KPA 23.1 Luft  
Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.

KPA 23.2 Jord  
Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade.

### **3.17 Massehåndtering**

Ikke aktuelt i saken.

### **3.18 Andre bestemmelser**

Reguleringsbestemmelse § 1.15 Grønne tak:

Der det er hensiktsmessig, skal det etableres grønne tak.

Grønne tak/sedumtak o.l. har positiv effekt på støy, fordrøyning av vann, støvbinding, insekter/biotoper m.v.

## **4. SENTRALE BESTEMMELSER**

### **4.1 Søknad og dokumentasjon**

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i byggesaksforskriften kapittel 5.

Alle krav i gjeldene byggteknisk forskrift skal følges for nye tiltak i nye byggverk og eksisterende byggverk. Når de tekniske kravene ikke kan følges, må det søkes om dispensasjon eller unntak fra kravene.

#### Dispensasjon

Søknad om dispensasjon må begrunnes ut fra hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og hensynet bak formålsbestemmelsen i loven. Det må også foretas en avveining mellom fordeler og ulemper.

#### Unntak fra tekniske krav

Søkes det om unntak fra tekniske krav må søknaden begrunnes med kostnadene med å tilpasse tiltaket til krav opp mot nytten av å oppfylle kravet. Det må redegjøres i hvilken grad tiltaket bidrar til hensiktsmessig bruk og om tiltaket er forsvarlig.

### **4.2 Ansvarlig for søknad, jf. pbl 20-3/20-4**

Tiltaket krever bruk av ansvarlig foretak som ansvarlig søker.

### **4.3 Private rettigheter (vei, vann, avløp eller annet), jf. pbl § 21-6**

Private rettigheter til vei, vann, avløp over annen sin eiendom må foreligge til rammesøknad, men trenger ikke dokumenteres i søknaden.

### **4.4 Vannforsyning og avløp, jf. pbl § 27**

Montering av vannbaserte varmelagringsløsninger o.l. krever uttale fra Bergen Vann, da slike innretninger kan forskyve eller endre behov for kapasitet i eksisterende rørføringer.

PBE overlater til Bergen Vann å kommentere denne type innretninger da temaet krever fagmessig vurdering fra kommunens fagetat på området (Bergen Vann). Eventuelt oppgir de til PBE at uttale ikke er nødvendig. Søker innhenter selv uttale/kommentar fra Bergen Vann.

Montering av solcelleanlegg krever ikke uttale.

**4.5 Atkomst og avkjørsel**, jf. pbl § 27-4  
Ikke aktuelt for fasadeendring på tak.

**4.6 Tekniske krav**, jf pbl. 29-1 og 29-5  
TEK17 gjelder for alle nye tiltak.

**4.7 Plassering av tiltaket**, jf. pbl. 29-4  
Følgende må fremgå av søknaden:

- Høydekoter
- Avstand til nabogrense, vei, vassdrag mm.

#### Avstand til nabogrense

Tiltakets avstand til nabogrense må vurderes. Det er pbl § 29-4 som gjelder hvis reguleringsplanens byggegrenser ikke er dekkende for tiltaket. (Hvis tiltaket går utenfor grenser eller høyder for eksempel)

#### Avstand til offentlig vei

Så lenge tiltaket er innenfor oppgitt formål og grenser vil avstander til veg ikke bli nødvendig å vurdere på nytt (reg.plan gjelder).

## **5. ANDRE AKTUELLE LOVER OG FORSKRIFTER**

Tiltaket antas å bli berørt av følgende annet lovverk, jf. byggesaksforskriften § 6-2 og plan- og bygningsloven § 21-5:

Naturmangfoldloven                      Opplysningsplikt, konsekvensanalyse mv. jf. teknisk forskrift § 9-4.

## **6. FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER OG FAGINSTANSER**

Søknad om dispensasjon fra planer og andre søknadspliktig tiltak, kan berøre andre myndigheter og faginstanser.

Vi vil innhente uttalelse fra:

(Statsforvalteren i Vestland) ved dispensasjoner  
(Vestland Fylkeskommune) ved dispensasjoner  
(Statens vegvesen) ved dispensasjoner

Byantikvaren (Hensynssone kulturmiljø – sentrum)



Vi forutsetter at søker selv innhenter uttalelser/tillatelse fra følgende:

Den Norske Kirke i Bergen  
Vann- og avløpsetaten  
Vestland Fylkeskommune, veiforvaltning (hvis nødvendig)  
Luffartstilsynet / Avinor (hvis helikoptersonen berøres)  
Bybanen AS, avstand til bybanens spor fra Kronstad til Sentrum  
(Eviny Termo AS)

## 7. SAKSBEHANDLINGSFRIST

Normal saksbehandlingsfrist for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Når søknaden er til uttale hos regionale og statlige myndigheter tillegges saksbehandlingsfristen inntil 4 uker.

Søknad med ansvarsrett, som er i henhold til loven, der det ikke foreligger merknader fra naboer, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres innen 3 uker. Samme kriterier gjelder for søknader som forestås av tiltakshaver. For disse søknadene er det imidlertid ikke krav om at det ikke foreligger nabomerknader.

Ved spesielle forhold kan kommunen forlenge saksbehandlingsfristen.

## 8. ANDRE FORHOLD

### § 10. *(Byggegrenser mv. under, over og langs jernbanen)*

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

## 9. OPPSUMMERING

Tiltaket påvirker omgivelser betraktelig, og det må legges ressurser i god prosjektering også arkitektonisk.

Tiltaket vil vurderes med bakgrunn i kommunens arkitekturstrategi, KPA § 8 og 12, pbl § 1-1, § 29-1 og § 29-2, samt andre aktuelle lover og forskrifter. Videre legger kommunen høringsinnspill til grunn (uttaler fra aktuelle parter, Byarkitekt, Byantikvar)

Gode og representative illustrasjoner/fotomontasjer fra ulike standpunkt er vesentlig (flyfoto, i så fall fra Fjellsiden/Fløien osv, utsikt fra bystranden, Kronstad, Nygård og/eller de standpunkt som viser bygget og takflaten på sitt mest fremtredende.

Kommunen kan bistå med råd om nødvendig tegningsgrunnlag etter hvert.

#### **10. KONTAKTINFORMASJON**

Ved spørsmål etter forhåndskonferansen kontaktes kommunen på e-post  
[postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer BYGG-2022/27023.

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Martin Christensen**

*saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.