



HOLON BERGEN AS
Tollbodallmenningen 2A
5004 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2023/17246-43
Saksbehandler: Ingebjørg Lithun Norang
Dato: 30.09.2024

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene, Arealplan-ID 71580000

Møtedato: 28.08.2024

Møtedeltakere

Forslagsstiller: RASMUSSEN EIENDOM AS
v/ Jon Sivert Rykkel.

Plankonsulent: HOLON BERGEN AS
v/ Jan Espen Vik, Magdalena Konopka-Kobus og
Odin Stafsnes.

Kommunen: Ingebjørg Lithun Norang, byplan (saksbehandler 1).
Niklas S. Alveberg, byplan (saksbehandler 2).
Endre Steen Nilsen, byantikvaren.

Andre: Silje Svanevik, Vestland fylkeskommune.

1. Forslagsstillers planinitiativ

Formål som foreslås er en videreføring av eksisterende bruk: Kontor, kulturinstitusjon og bolig, samt 4 hybler for kunststudenter.

Foreslått planavgrensning medtar forslagsstillers eiendommer og veiarealer.

Intensjon om videreføring av Statsminister Michelsens vei 34 og 36.

Utbygging på ca. 3500 m² BRA, pluss 1650 m² under bakken, med en byggehøyde opp til k+34.

Det skisseres et nybygg som ligger i bakkant av eksisterende kontorer langs Statsminister Michelsens veg, og strekker seg med nedre etasjer inn på dagens sentrale parkeringsplass. Bilparkering flyttes under bakken.

2. Historikk og premisser for planarbeidet

Planinitiativet¹ ble stoppet av Plan- og bygningsetaten da det vurderes å være i konflikt med kulturminne- og kulturmiljøverdier, herunder bygg og parkanlegg av nasjonal interesse.

Ytterligere begrunnelse fremgår av Stoppet planinitiativ² samt Planinitiativ stoppet³.

¹ Tilgjengelig under dok.nr 1 via [saksinnsyn](#).

² Tilgjengelig under dok.nr 21 via [saksinnsyn](#).

³ Tilgjengelig under dok.nr 28 via [saksinnsyn](#).

Forslagsstiller stilte krav⁴ om at beslutningen om stopp av planinitiativ ble forelagt for bystyret (ved utvalg for miljø og byutvikling i henhold til delegasjonsvedtak) til endelig avgjørelse. Den 30.05.2024 fattet byrådet vedtak⁵ om at det åpnes opp for oppstart av planarbeid for Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m.fl. Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene, på de vilkår som fremgår av saksfremstillingen.

Av orienteringsbrev⁶ til forslagsstiller fremgår vilkår fra saksfremstillingen, her gjengitt:

- Fortetting må skje på stedets premisser og i tråd med overordnede føringer som KPA 2018⁷ og Bergen kommunes Kulturmiljøplan⁸.
- Det må legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i det nye byggeprosjektet som ivaretar områdets særpreg, ettersom skisseprosjekt fremstår noe ruvende og lite stedstilpasset. Det eksisterende bygningsmiljøet skal være førende for valg av form, materialitet og farge for å fremheve og videreføre identiteten og kvalitetene i området.
- Ny bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg må få en god terrengtilpasning. Det må vurderes behov for reduksjon av anlegget under bakken, samt avbøtende tiltak.
- Av hensyn til parkanlegget må det i planforslaget vises gode løsninger for hvordan et nytt prosjekt kan innpasses eksisterende strukturer, og bidra med nye kvaliteter.
- De høye ambisjonene vist i planinitiativet må sikres i planforslaget, da særskilt at *«Gangveiene og plenene, bebygges med et anlegg som gir større grad av tilgjengelighet for opplevelse av hele anlegget. Det skal få et tydelig grøntpreg, og invitere allmenheten inn til å oppleve kulturmiljøet og anlegget»*⁹.

Overstående vilkår er premisser for planarbeidet. Videre i oppstartsmøtereferatet følger tematisk inndelte forutsetninger for planarbeidet. [Lilla skrift](#) viser tilbake på vilkår.

2.1 Arealformål/Planstatus

Planområdet er i hovedsak uregulert, men en flik av nordre del er regulert i forbindelse med friskt fra adkomstvei til Rieber-Mohns veg 10¹⁰.

I KPA 2018 er planområdet vist i ytre fortettingssone med arealformål bebyggelse og anlegg, og omfattes av hensynssonene kulturmiljø Paradis – Brennhaugen, gul støysone, konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum og luftkvalitet gul sone.

Av formålsbestemmelsen i KPA 2018 fremgår det at vi for å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel må «ivareta byens natur- og kulturlandskap, sammenhengende blågrønn struktur, naturmangfold og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner».

⁴ Tilgjengelig under dok.nr 34 via [saksinnsyn](#).

⁵ Tilgjengelig under dok.nr. 40 via [saksinnsyn](#).

⁶ Tilgjengelig under dok.nr. 41 via [saksinnsyn](#).

⁷ Kommuneplanens arealdel; bestemmelser og plankart med veiledere, er tilgjengelig på [våre nettsider](#).

⁸ Det vises til s.237 - 238 i [Kulturmiljøplan for Bergen 2021 – 2025](#), Del 2.

⁹ Utdraget henviser til forslagsstillers krav, avsnitt 4 på s.2.

¹⁰ Vedtatt reguleringsplan, saksnummer 2022/12457, er tilgjengelig via [arealplaner.no](#)

2.2 Kulturminner og kulturmiljø

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

Byantikvaren innspill til orientering om oppstart er arkivert på saken¹¹, og gjengitt i vedlagt presentasjon. Der fremgår også relevante utsnitt fra KPA 2018 veileder hensynssone kulturmiljø og del 2 av kulturmiljøplanen.

I møtet opplyste byantikvarens representant om kjennskap til boligprosjekt i planområdet i 2016¹², hvor det var snakk om fredning av anlegg. Ivaretagelse av interiør og ikke kun eksteriør blir også aktuelt i oppstartet plansak, men ikke nødvendigvis gjennom fredning. Forslagsstiller og plankonsulent ble anbefalt å gjøre seg kjent med innholdet i tidligere plansak.

Konsekvenser for anlegget må fremgå av kulturminnedokumentasjon, som tilrådes utarbeidet så tidlig som mulig. Det ble anbefalt å tidlig innhente kompetansen til å vurdere interiør, eksempelvis arkitekturhistoriker. Det er viktig å tidlig danne grunnlag for forståelsen av den eksisterende historiske bygningsmassen. Plankonsulent gav uttrykk for at de er positive til å ta fatt i dette tidlig i prosessen, fortrinnsvis etter merknadsmøte.

Forslagsstiller opplyste om hvordan de har sikret flere av de eksisterende verdiene ved anlegget, både uten- og innendørs. Eksempelvis har urneplass blitt ryddet og fått komme til sin rett. Vedørende Rekstens familiegravplass så anbefalte byantikvaren å være bevisst hensynet til denne i plassering av tiltak, også under bakken. Gravferdloven kan aktualiseres.

Byantikvaren var tydelig på at det er viktig å forstå den grønne sammenhengen anlegget står i. Park og bygninger må sees i sammenheng. Visuelle koblinger med omkringliggende område er viktig, og må styrkes gjennom mer enn eventuelle forslag om vegetasjonsdekte tak.

Seksjon for kulturarv ved Vestland fylkeskommune vil være aktuell å involvere i arbeidsmøter, ettersom anlegget er vurdert å ha nasjonal verdi. Forslagsstiller stilte spørsmål ved hva det vil si at anlegget vurderes å ha nasjonal verdi, og byantikvaren tipset om å se nærmere på dokumenter i den avsluttede plansaken fra 2016.

Forslagsstiller har klare ambisjoner om ivaretagelse av anlegget, og ønsker å videreføre, utvikle og styrke kulturtilbudet og verdien til anlegget.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Plankonsulent/tiltakshaver ønsker innsyn i dokumentene fra den gang det var snakk om fredning av anlegget. Fylkets vurderinger om hvilke deler av området er verdifulle, kan være et godt grunnlag til kulturminnedokumentasjon for denne plansaken.

¹¹ Tilgjengelig under dok.nr 15 via [saksinnsyn](#).

¹² Plansak 201521485 tilgjengelig via [saksinnsyn](#).

2.3 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen. Vi ber om at vurdering av tiltakets utforming i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk fremgår av planbeskrivelsen, i tråd med retningslinje til bestemmelse 8.1.1 i KPA 2018.

2.3.1 Bebyggelsesstruktur

Fortetting må skje på stedets premisser, derfor ber vi om at hvordan arkitektonisk utforming sikret i plan viser god tilpasning til omgivelse og terreng, må visualiseres. Dette kan eksempelvis gjøres gjennom en [formingsveileder](#).

Det vises til bestemmelse 8.2 i KPA 2018: *Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.*

2.3.2 Byggehøyder og grad av utnytting

Ettersom skisseprosjekt fremstår noe ruvende og lite stedstilpasset, må det legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i det nye byggeprosjektet. Stikkord: Ivareta områdets særpreg. Det vises til bestemmelse 8.2.1 i KPA 2018: *Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.*

Retningslinjen til den aktuelle bestemmelsen oppgir forhold som skal vurderes i forbindelse med det enkelte «stedets egenart»:

- Viktige landskapselementer.
- Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger.
- Romlige sammenhenger.
- Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform.
- Kulturminner.
- Funksjoner eller målpunkt som er viktige for stedet (møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud).

Byplan ba om at det utarbeides snitt og oppriss.

2.3.3 Utforming

Det eksisterende bygningsmiljøet skal være førende for valg av form, materialitet og farge for å fremheve og videreføre identiteten og kvalitetene i området.

Vi viser til [byarkitektens råd om skånsom fortetting](#),

2.3.4 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

I planforslaget må de høye ambisjonene vist i planinitiativet sikres, da særskilt at «Gangveiene og plenene, bebygges med et anlegg som gir større grad av tilgjengelighet for opplevelse av hele anlegget. Det skal få et tydelig grøntpreg, og invitere allmenheten inn til å oppleve kulturmiljøet og anlegget».

2.4 Terrenginngrep og massebalanse

Ny bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg må få en god terrengtilpasning. Det må vurderes behov for reduksjon av anlegget under bakken, samt avbøtende tiltak.

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 trafiksikker transport.

2.5 Samferdsel, herunder parkering

Gange, sykkel, parkering, kjøreatkomst, varelevering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Alle bygg skal ha god tilgjengelighet for alle, med prioritering av fotgjengere og myke trafikanter.

Av vedlagt presentasjon fremgår kart som viser at planområdet omfattes av [Sykkelstrategi 2020 – 2023](#). Sykkelnettet skal ligge til grunn ved all utbygging, rekkefølgekrav kan være aktuelt å vurdere ved ny utbygging.

Vestland fylkeskommune - Vegforvaltning sin uttalelse til orientering om oppstart¹³ er arkivert på saken og fremgår av vedlagt presentasjon. Representant fra fylkets vegforvaltning gjengav orienteringen, og understrekte viktigheten av å dimensjonere infrastrukturen i forhold til lokal vannmengde, ettersom overvannshåndteringen i området må utbedres.

Bymiljøetatens innspill til temaet fremgår av vedlagt presentasjon, og er arkivert på saken. Her kortfattet gjengitt:

- Plangrensen må utvides i sør for å inkludere avkjørsel.
- Krysset mellom fylkesveg og kommunal veg bør strammes opp og reguleres etter gjeldende krav.
- Fortau langs Rieber-Mohns vei bør utbedres.
- Planarbeidet må vise bevegelsesmønster til/fra området for alle trafikantergrupper.
- Det bør vurderes å sanere eksisterende private parkeringsplasser som ligger langs tilgrensende kommunale veger.
- Snuplass for bygg, renovasjon og varelevering må vises løst innenfor planområdet.
- Det gjøres oppmerksom på innslagspunkt for tunnel i plan for Ringvei Øst.

Sykkelparkering skal prioriteres foran bilparkering. Parkeringsdekningen skal være i henhold til parkeringsbestemmelser i KPA 2018. Dette er et område med relativt god dekning fra bildelingen i Bergen og en kan lage avtaler om tilgjengelig delebil i planområdet. Det vises til bestemmelsene 16 Mobilitet og 17 Parkering i KPA 2018 med retningslinjer.

Vurdering av fremkommelighet for utrykningskjøretøy må fremgå av planforslaget.

2.6 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker 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

¹³ Tilgjengelig under dok.nr 16 via [saksinnsyn](#).

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, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

I sin uttale til orientering om oppstart anbefaler Bymiljøetaten at det vurderes om det er flere utbyggingsplaner i området, hvor det kan samarbeides om felles infrastruktur til renovasjon. Eventuelt bør det vurderes om det er renovasjonsløsninger i nærområdet som har kapasitet og kan tilkobles.

Plankonsulent påpekte at planinitiativet i hovedsak ikke er et boligprosjekt. Byplan opplyste om at så lenge det er et kombinert formål med hybler, så utløses krav om RTP.

2.7 Grønnstruktur og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortetningsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

Planforslaget må vise gode løsninger for hvordan et nytt prosjekt kan innpasses eksisterende strukturer, og bidra med nye kvaliteter, av hensyn til parkanlegget.

Av vedlagt presentasjon fremgår Bymiljøetatens arkiverte innspill til orientering om oppstart, her kortfattet gjengitt:

- Det er registrert flere hule eiker i planområdet, inkludert en vernet eik. Disse må tas særskilt hensyn til i planarbeidet.
- Det gjøres oppmerksom på blågrønn forbindelse over planområdet.
- Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal besvares.
- Fremmede arter må håndteres i tråd med kap.5 i Forskrift om fremmede organismer.
- Parken bør vurderes som et viktig blågrønt byrom, mellom annet fordi det har en funksjon i å infiltrere og fordøye overvann.
- Anbefaler at den grønne steds karakteren beholdes. Eventuelle vegetasjonsdekte tak må sikres gode vekstforhold.

2.7.1 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Av vedlagt presentasjon fremgår oversikt over registrering av hule eiker, hvorav ett naturminne, i og tilgrensende planområdet. Byplan gjorde oppmerksom på at rotsonen til eiketrær må sikres i plan.

Artskart fra artsdatabanken gjengitt i vedlagt presentasjon viser at det er registrert minst 4 rødlistede arter og 3 fremmedarter med et influensområde som omfatter planområdet.

2.8 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Nye tiltak må ikke gi økte avrenningstopper.

Uteoppholdsareal bør inngå i løsninger for overvann, og overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til området.

I møtet viste byplan utsnitt av planområdet vist i [Kommunedelplan overvann](#), slik det fremgår av vedlagt presentasjon.

Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart er vedlagt referatet.

2.9 Bokvalitet og uteoppholdsarealer

Det vises til bestemmelse 9 om bolig og boligkvalitet i KPA 2018, samt bestemmelse 14 om krav til areal og kvalitet for uteoppholdsarealer i KPA 2018.

Krav til bokvalitet ved videreføring av dagens hybler, herunder størrelse og uteareal må drøftes i den videre planprosessen.

Konsekvenser tiltaket kan få for naboers bokvalitet må vurderes. Byplan ba om at det utarbeides sol- og skyggeanalyser i tråd med kravspesifikasjon.

2.10 Barn og unge

Dette temaet må redegjøres for i planbeskrivelsen.

2.10.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Fana bydel har noe tilfredsstillende skolekapasitet. Paradis skole har behov for utvidelse på kort og lengre sikt. Når det gjelder skole, se [skolebruksplanen 2021–2030](#), vedtatt 22.09.2021.

Fana bydel har tilfredsstillende barnehagedekning. Når det gjelder barnehage, se [barnehagebruksplanen 2016–2030](#), vedtatt 14.12.2016.

2.10.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Oppvekstmiljøet skal ha fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteters som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det vises til § 13 Barn og unge i KPA 2018.

For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016.

Det er viktig å kartlegge barnetråkk i tidlig fase pga. nærhet til skole og barnehage.

2.11 Risiko og sårbarhet

Jf. KPA § 19.

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 følger av planlagt utbygging.

ROS-analyse må være i henhold til kravspesifikasjon og DSB sin veileder.

Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, jf. Kommuneplanens samfunnsdel Bergen 2030. Det må settes tydelige krav til støy, støv og trafiksikkerhet i bygge- og anleggsperioden.

2.12 Levekår og folkehelse

Levekår jf. KPA § 7

Planområdet er i levekårssone Paradis. I planbeskrivelsen må det 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.

2.13 Energi og klima

Jf. KPA § 18.

Planområdet omfattes av hensynssone Konesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum (H410_1). Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

Vi ber om at [Klimanorm](#) som er gjengitt og oppført som vedlegg i Planinitiativ, sendes inn for arkivering på saken. Per i dag er den ikke å finne som arkivert på saken.

Klimanorm-dokumentet må foreligge før det varsles oppstart.

3. Medvirkning

høringsinstanser, nabolag, velforeninger, grupper med særlige behov, infomøte

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres, og referat fra eventuelle nabomøter må føres og sendes til arkivering på saken.

Liste over høringsinstanser er tilgjengelig fra [kommunens nettsider](#).

4. Rapporter og utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse Er utarbeidet, men listes da den må følge saken Error! Hyperlink reference not valid.
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	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger <i>Klimanorm må foreligge før varsel om oppstart</i>

Mobilitetsanalyse	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Sol- og skyggeanalyse	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Snitt og oppriss	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Av innsendt planinitiativ fremgår det at planforslaget ikke krever behandling etter §§ 6 b) med tilhørende vedlegg I og 10 i forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstillers grunnlag for vurdering må fremgå av planbeskrivelsen.

5. Reguleringsbestemmelser

Vi gjør oppmerksom på [eksempelsamling for reguleringsbestemmelser](#).

Byplan opplyste om at dette vil jobbes med i fremtidige arbeidsmøter, og viste til at det vil være viktig å sikre eksempelvis material- og fargebruk i tråd med kulturmiljø.

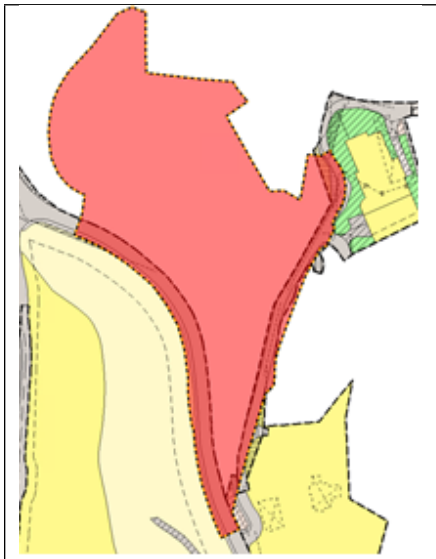
5.1 Rekkefølgekrav

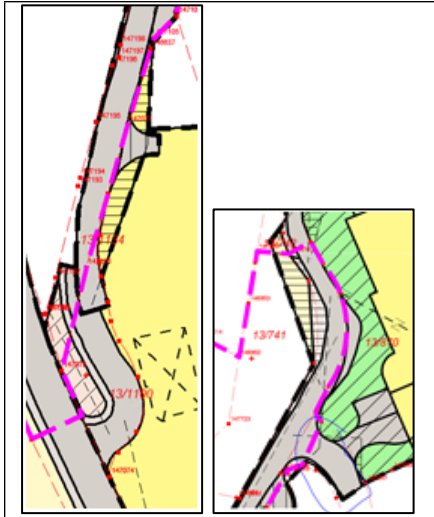
Bymiljøetaten har i sin uttale til orientering om oppstart bedt om at det vurderes om det skal stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av Statsminister Michelsens vei utenfor plangrensen mot Paradis og områdeplanen for Paradis.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

Tilbakemelding fra GIS:





Foreslått planavgrensning overlapper med reguleringsplaner vedtatt etter pbl1985 i planens «ytterkanter». Vil trolig være fornuftig å utvide plangrensen noe for å bli kvitt unødige «restarealer» av disse planene, samt få en bedre tilpasning både mot eksisterende plan og dagens vei i krysset i sør.

Tilpasning

* plan 15640000 fra 2003 (i vest) – ok

*Plan 9060000 fra 1991 (sørøst) – kunne med fordel tatt med det regulerede veiarealet – jf punkt meldt under basiskart.

*Plan 17180000 fra 2004 – med fordel ta med restarealene som blir liggende igjen mot øst langs

veistrekket., inkludert arealet innen eiendom 13/27 (veistrekk).

- Mot eiendom 13/870 er det kanskje ikke mulig å få en «perfekt» grense.

Det er viktig at overlappende planforslag samkjøres. Overlapper med 66380000: FANA/ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN. GNR 14, 15 OG 17, E39, SYKKELSTAMVEG, FJØSANGER - KRISTIANBORG, DELSTREKNING 4.

Det må inkluderes nok areal i plangrensen til at eventuelle frisiktsoner kan tegnes i sin helhet.

Avgrensningen i veikryss i sør bør utbedres.

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

6.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterielt:

Fana, Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene

6.3 Kartgrunnlag

Tilbakemelding fra GIS:

Det fremstår naturlig å i hovedsak tilpasse seg eiendomsgrenser og kartlagt vei, men samtidig sørge for at man får en god tilpasning til de omliggende gjeldende reguleringsplanene – dvs: unngå at det oppstår «restareal» som i liten grad gir mening alene. Må også ta stilling til overlap med planarbeid for sykkelstamveg.

Avgrensningen i veikryss sør i planområdet bør medta resterende areal mellom Rieber-Mohns veg og Statsminister Michelsens veg. Det vises til illustrasjon i vedlagt presentasjon.

6.4 Eiendomsforhold

Tilbakemelding fra GIS:



Plangrensen følger i stor grad eksisterende eiendomsgrenser (med unntak av noen naturlige avslutninger mot vei). Et unntak er ved eiendom 15/283 hvor man går ca 4 meter inn på eiendommen – her følger man imidlertid veilinje på vei gjennom området – så det fremstår naturlig. Noen eiendomsgrenser innenfor planområdet med noe lavere kvalitet.

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.

7. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Fortetting må skje på stedets premisser og i tråd med overordnede føringer som KPA 2018 og Bergen kommunes Kulturmiljøplan.
- Det må legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i det nye byggeprosjektet som ivaretar området's særpreg, ettersom skisseprosjekt fremstår noe ruvende og lite stedstilpasset. Det eksisterende bygningsmiljøet skal være førende for valg av form, materialitet og farge for å fremheve og videreføre identiteten og kvalitetene i området.
- Ny bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg må få en god terrengtilpasning. Det må vurderes behov for reduksjon av anlegget under bakken, samt avbøtende tiltak.
- Av hensyn til parkanlegget må det i planforslaget vises gode løsninger for hvordan et nytt prosjekt kan innpasses eksisterende strukturer, og bidra med nye kvaliteter.
- De høye ambisjonene vist i planinitiativet må sikres i planforslaget, da særskilt at «Gangveiene og plenene, bebygges med et anlegg som gir større grad av tilgjengelighet for opplevelse av hele anlegget. Det skal få et tydelig grøntpreg, og invitere allmenheten inn til å oppleve kulturmiljøet og anlegget» .

8. Fremdrift – videre saksgang

8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Arkivere klimanorm på saken	Plankonsulent	Snarest
B	Revidere fremdriftsplan	Forslagsstiller	Før varsel om oppstart

8.2 Fremdrift

Fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller må revideres og sendes inn på saken.

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

8.3 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.

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	Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: 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 .

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813104, eller e-post
IngebjorgLithun.Norang@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2023/17246.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Ingebjørg Norang
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

HOLON BERGEN AS

Byantikvaren

VESTLAND

FYLKESKOMMUNE

Endre Steen Nilsen

Silje Svanevik

Tollbodallmenningen 2A 5004 BERGEN

Postboks 7700

Postboks 7900

5017 BERGEN

5020 BERGEN

Vedlegg:

Foreløpige innspill fra Bergen Vann

VA-kart

Byplans presentasjon Statsminister Michelsens vei oppstartsmøte 290824