



ABO PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 291
5203 OS

Vår referanse: PLAN-2022/23757-4
Saksbehandler: Karoline Follestad Førland
Dato: 06.09.2022

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Bergarhus, Gnr. 168, Bnr. 1944 mfl., Lehmkuhlboden

Møtedato: 24.01.2023

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Lehmkuhl Utvikling AS
v/ Gunnar Wiederstrøm
Sandviken Utvikling AS
v/ John Arne Worum

Plankonsulent: ABO PLAN & ARKITEKTUR AS
v/ Åshild Blomdal, Bjørnar Boge
LINK arkitektur
v/ Elin Heimark
TAG Arkitekter
v/ Marko Todorovic

Kommunen: Karoline Follestad Førland, byplan (saksbehandler)
Ole Petter Løtvedt, byplan (saksbehandler 2)
Ann-Helen Nessen, byplan (saksbehandler 3)
Celine Blanc, Byarkitekten
Maria Molden, Byarkitekten
Endre Steen Nilsen, Byantikvaren

Andre: Helge Hopen, Siv.Ing H. Hopen

1. Tidspunkt for oppstart og forholdet til Bybanen og Statens vegvesens pågående planarbeid

Saksbehandler viste til dialogmøte med PBE og etatsdirektør 07.10.22.
Som diskutert i dette møtet anbefalte PBE å avvente med oppstart fram til pågående reguleringsarbeid for rigg- og anleggsområde til Bybanen (Plan-ID 70670000) er vedtatt.

Forslagsstiller er kjent med risikoen ved å starte opp et planarbeid på nåværende tidspunkt og innforstått med at planprosessen kan bli uforutsigbar og faren for at saksbehandlingstiden øker. Føringer og krav kan endres underveis.

Det er ingen tvil om at PBE ønsker utvikling i planområdet, men utfordringen per i dag er at vi ikke vet når vi planlegger for. PT legger vi kravene til KPA til grunn.

Det er viktig med god dialog mellom partene for en mest mulig smidig prosess, og vi må jobbe tett sammen for å finne riktig grep og omfang for området.

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

2. Forslagsstillers planinitiativ

Formålet med planarbeidet er transformering og utvikling av planområdet til kombinert bolig- og næringsområde. I tillegg planlegges det et underjordisk parkeringsanlegg i tunnelutslaget til bybanens reguleringsplan for delstrekning 2 (*plan-ID* 65810000 og 70670000).

Forslagsstiller innleder kort om prosessen så langt. Plankonsulent gjennomgår stedsanalyse datert 31.08.22, journalført under doknr. 2.

Byantikvaren påpekte at flere bygg i stedsanalysen (kart 4) må markeres som verneverdige/kulturminner. Dette gjelder blant annet hele Strandens Grend og Ditlefsengen. Byantikvaren kan bistå ved en oppdatering av kartet ved behov.

3. Premisser for planarbeidet

3.1 Konsekvensutredning (KU)

I forslagsstillers planinitiativ vurderes det at planarbeidet ikke omfattes av KU-forskriften.

Byplan vurderer at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter § 8 og 10 (uten planprogram): Tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Byplan vurderer at **Kulturmiljø og kulturminner - herunder utfylling i sjø** må utredes videre.

- Kaifronten er en del av kulturmiljøet.
- Når det gjelder utfylling i sjø må naturmangfoldet og det marine miljøet omtales.
- KU for kulturmiljø, kulturminner og utfylling vil gi grunnlag for utarbeidelse av plangrepet da områdets tålegrense vil belyses.
- Byplan presiserte at dette arbeidet må utredes i tidlig fase.
- Byantikvaren ønsker at miljødirektoratet sin veileder benyttes.
- Byplan og byantikvaren kan bistå i avgrensning av influensområdet og omfanget av utredningen.

3.2 Trafikk, mobilitet, parkeringsanlegg i fjell

Trafikk og mobilitet må vurderes særlig i planprosessen. Utredning og vurdering av konsekvensene for tiltaket kan utredes gjennom planprosessen, Byplan vil ikke kreve KU for temaet.

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. Vedtatt sykkelnett går gjennom planområdet (Måseskjærvegen). Det er ikke

noen alternativ trase, så plangrepet må ikke være til hinder for denne ferdselsåren, jf. innspill fra BME.

Trafikk/mobilitet/gatebruk i planområdet:

- Bevegelseslinjer – tilgjengelighet - trafiksikkerhet
- Formål/funksjoner/bruk på gatenivå
- Opphold/byrom
- Sykkelnett
- Logistikk
 - Varelevering
 - Renovasjon
 - Parkeringsanlegg/innkjøring

Noen viktige punkter som må omtales i utredningsarbeidet og hensyntas i utarbeidelsen av plangrepet.

3.2.1 Parkeringsanlegg

- Parkeringsanlegget skal løse et større behov ut over planområdet.
- Balanse mellom å rydde opp, men ikke tilrettelegge for bilbruk. Planprosessen må svare ut dette. Parkeringsnotatet som er sendt inn med planinitiativet er et godt utgangspunkt for videre diskusjon i planprosessen.
- Eksisterende parkeringsplasser i dagen må fjernes og etableres i felles parkeringsanlegg.
- Det er for tidlig å si noe konkret om hvilken parkeringsdekning som er riktig for området.

3.3 **Byform og bokvaliteter/byrom**

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen. Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

Byarkitekten viste til at det er viktig å få fram hva som er det spesielle i dette området. Planprosessen bør svare ut hva som er attraksjonen i området, og hva som skaper stedet. Lehmkuhlboden kan bli et sentralt møtepunkt/byrom. Hva slags funksjon og viktighet Lehmkuhlboden får i det nye området må vurderes i planprosessen.

Byarkitekten ser ikke en tydelig byromsstruktur i stedsanalysen. Det er uklart hvem byrommene er for, siktlinjer er ikke vektet og koblinger på tvers mangler. Ikke tydelig nok hva som er viktig. Tydelige møteplasser for nabolaget er viktig.

Byarkitekten anbefaler at en tar utgangspunkt i stedsanalysen og bruke anbefalingskartet som er verktøy underveis i prosessen når avklaringer og overordnede grep skal gjøres.

Byarkitekten stilte spørsmål om boligsammensetning, og hvordan planforslaget kan åpne opp for et mangfold i beboergrupper og skape et godt nabolag. Byarkitekten heier på mangfold (utover minstekravene i KPA) blant annet alternative boformer, deleboliger og tilrettelegging for at mennesker kan bo lengre hjemme.

Når det gjelder formål oppfordres det til å tenke kreativt, f.eks. ved at fellesarealer i første etasje kan «erstatte» næringslokaler. Dette gjør det mulig å etablere bolig-gater, og ikke bare

næringsarealer som kan skape aktivitet rundt byrommene. Byarkitekten viste til blant annet Vålantunet, Vindmølleparken i Stavanger og Damsgård.

3.4 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.

- KU vil avdekke tålegrensen til området.
- Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende kulturminner og kulturmiljø blir et særs viktig tema i planprosessen. Det må vurderes hvordan ny bygningsmasse kan bygge opp om kulturmiljøet og kulturhistoriske verdi.
- Sjøflaten er et kulturminne – Kaifronten og Saltimportkaien har en kulturhistorie som må vurderes.
- Sjøbodene i nord: Holmefjordboden (fredet), Grønlandsboden, Rolf Olsen boden og næringseiendommen til Sandviken eiendom reguleres som i dag.

3.4.1 Gjenoppbygging av Lehmkuhlboden

- Byantikvaren presiserte at de ikke ønsker en gjenoppbygd kopi, men samme volum/hovedform/dimensjon i en nytolkning.
- Kan bli et viktig byrom
- Prosessen må avklare hvilken rolle skal sjøboden ha i det nye området
- Hvilket formål?

3.4.2 Utfylling i sjø

- Byplan er positiv til utfylling, men hva som er riktig omfang må begrunnes i tråd med hensynet til Kulturmiljø, dagens situasjon og naturmangfoldet/det marine miljøet i området.
- [Vises til uttale fra BME](#): «Vi vurderer at de avbøtende tiltakene beskrevet i KU er for små eller for lite detaljert beskrevet gitt den høye forurensingen og faren for spredning under anleggsarbeidet til skade for det marine livet i omkringliggende område». I tillegg til avbøtende tiltak beskrevet i tidligere KU viser BME til andre tiltak som må sikres i plan». (Henvisning til tidligere KU i stengt sak)

3.5 Renovasjon/varelevering

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker 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 renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på 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.

Uklar status når det gjelder arbeid med rødt nett, BIR og BME sitt område. Mulighet for samlokalisering av renovasjon og varelevering bør undersøkes i planprosessen. Plassering av funksjoner er avgjørende for en slik løsning.

3.6 Grønnstruktur og landskap

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, jf. KPA §§ 10.1, 10.2.

Byplan vurderer at fjord til fjell koblingen som vises i blågrønt temakart til KPA styrkes gjennom plangrepet. Hvor det er mest hensiktsmessig at koblingen plasseres må utredes gjennom planprosessen, men dagens kobling ved Sandviksveien 94 er ikke god nok. Det er viktig at byromsstrukturen kobles godt opp mot fjord til fjell koblingen.

Vises til uttale BME: «For å videreutvikle og styrke den blågrønne forbindelsen mellom sjøen og byfjellet må planforslaget legge til rette for flerfunksjonelle blågrønne strukturer, ved å planlegge for et klimatilpasset uteoppholdsareal opparbeidet med fokus på naturvennlige kvaliteter. Dette vil bidra til økt biologisk mangfold og et trivelig bomiljø med rom for lek og rekreasjon».

3.6.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. Naturmangfoldloven. Konsekvensutredningen som skal gjøres i forbindelse med utfylling i sjø må omfatte en vurdering av naturmangfoldet/det marine miljøet i området.

Vises til uttale BME: «Det fremgår av planbeskrivelsen at det forekommer parkslirekne innen planområdet. Parkslirekne har svært høy risiko for spredning, med særdeles stor spredningsevne via jordmasser, og utgjør en stor trussel overfor det stedegne biologiske mangfoldet. Det er derfor svært viktig å håndtere parkslirekne og infiserte masser på en aktsom og riktig måte. Vi minner om Forskrift om fremmede organismer».

3.7 Barnehage

BBSI melder at skolene i opptaksområdet har nådd kapasitetsgrensen. Videre at barnehage i området ligger i Krohnengen skolekrets som har en underkapasitet fra rundt 60 barnehageplasser i 2022 til overkant av 100 plasser i 2035. Det vil være et behov for nye barnehageplasser ved bygging av flere boliger i området. Dette ut fra skissert kapasitet og underdekning av skoleplasser i skolekretsene rundt Lemkuhlbodene.

Plassering og størrelse på barnehage må løses i løpet av planprosessen.

4. Fremdrift og oppfølgingspunkt

Formelle krav til fremdrift i planarbeid fremgår av gebyrregulativet.

Byplan anbefaler å avvente med varsel om oppstart til etter vedtak om bybaneplanen (våren 2023). Dersom Rigg- og anleggsplanen ligger som en usikkerhet vil dette kunne påvirke hvilke innspill vi får til varsel om oppstart, og vi risikerer mange uklare føringer.

Det skal lages en konkret fremdriftsplan med tidspunkt for milepælene i prosessen, dette må følges opp etter møtet av konsulent. Byplan anbefaler tett dialog mellom plankonsulent/forslagsstiller og saksbehandlerne/byplan.

Følgende oppfølgingspunkt må gjennomføres i tidlig fase:

- KU kulturmiljø og utfylling i sjø.
- Utredning om trafikk og mobilitet
- Renovasjonsløsning
- Barnehage

Første arbeidsmøte etter varsel om oppstart bør være knyttet til fremdrift og temamøter/KU.

5. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

6. Øvrig – Skal kommenteres i alle plansaker - Ble ikke gjennomgått i møtet

6.1 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres i planarbeidet. 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. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

6.2 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, jf. KPA § 19.

6.3 Støy

Planområdet inngår i rød og gul støysone (vegstøy). Støykrav i KPA må ivaretas, og det må gjøres støyberegninger.

6.4 Luftforurensing

Tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute bli tilfredsstillende.

6.5 Levekår og folkehelse

Planområdet ligger i levekårszone nr. 14, Sandviken.

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Universell utforming skal legges til grunn for planleggingen. Det må redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

6.6 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 estimeres i planprosessen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport. Avtale om levering til deponi må sikres i bestemmelser (dokumentasjonskrav til byggesaken).

6.7 Sjø og vassdrag

6.7.1 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

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

6.8 Formingsveileder/prinsippløsninger

Byplan vil at det utarbeides en formingsveileder som en del av plandokumentene. Formingsveilederen bør omfatte et sett med prinsippløsninger eller spilleregler for utforming av bebyggelse og byrom som er spesifikke for planen. Det kan for eksempel være hvordan bebyggelsen møter bakken og avsluttes mot himmelen, hvordan det angis en rytme i fasadene basert på en ønsket gate/byromskarakter, plassering av inngangspartier, hvordan hjørner i kvartaler utformes, eller en bestemt farge- og materialpalett. Temaer drøftes i samråd med saksbehandler som del av planprosessen.

6.9 Energi og klima

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.

Følgende tilbakemeldinger til innledende klimagassberegninger:

- Bygg som rives skal ikke medregnes når de rives i en annen plan (bybanens plan)
- Det stilles spørsmål ved transporttallene som er benyttet i beregningene. Hva som er lagt til grunn må redegjøres for til 1. gangs behandling
- Energiløsninger: Energibruken bør følges opp i planarbeidet, hvordan skal dette sikres i planen?
- Utfylling i sjø må medfølge til 1. gangs behandling.

6.10 Medvirkning

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

Byplan ønsker å bli orientert og invitert dersom plankonsulent tar initiativ til egne møter med andre etater/instanser.

6.11 Rapporter og utredninger

Følgende materiale skal utarbeides (i tillegg til plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og merknadsskjema). Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

- ROS-analyse
- Renovasjonsteknisk plan (RTP) (skal foreligge positiv uttale fra BIR før 1. gangs behandling)
- Teknisk infrastrukturplan (skal foreligge positiv uttale fra Bergen Vann før 1. gangs behandling)
- Kulturminnedokumentasjon (forelegges Byantikvaren for uttale før 1. gangs behandling)
- Støyrapport
- Trafikkanalyse
- Mobilitetsplan
- Klimagassberegning
- Sol- og skyggeanalyser
- Vindanalyser
- Undersøkelser av grunnen
- KU Kulturmiljø/kulturminner og utfylling i sjø

Illustrasjoner:

- 3d-modell
- Illustrasjonsplan
- Snitt og oppriss

Kravspesifikasjon for 3D-modell:

- Filformat: DWG med 3D volum (georeferert). Eventuelt kan Revit-fil eller IFC-leveres i tillegg dersom tilgjengelig.
- Opplys hvilket koordinatsystem fila er lagret i. Dersom den ligger på null-koordinaten må offset-punkt og offset-koordinater oppgis. Vis gjerne i kartutsnitt.
- Units: meter
- Filen skal kun inkludere bygg og terreng på tomten, ikke omkringliggende landskap og nabobebyggelse.
- Det bør tegnes ett volum per etasje, slik at man kan angi farge på hele etasjen, som samsvarer med arealbruk.
- Arealbruk bør angis med fargekode for følgende arealformål:
 - Gul – Bolig
 - Blå – Næring
 - Rød – Offentlige bygg/tjenester
 - Grønn – Privat/felles uteoppholdsareal
 - Rosa – Offentlig uterom
- Hver arealbruk lagres som eget "layer" i DWGen. F.eks. lagres alle boligetasjer i samme lag.

6.12 Reguleringsbestemmelser/Rekkefølgekrav/Utbyggingsavtaler

Kan være aktuelt/må avklares i løpet av planprosessen.

6.13 Planavgrensning

Byplan vil at planområdet inkluderer Sandviksveien 94 (68/2009) for å kunne ivareta fjord til fjell koblingen. Saksbehandler vil ettersende tilbakemeldinger fra GIS i etterkant av oppstartsmøtet.

Forslag til ny plangrense sendes til saksbehandler og avklares med GIS før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Denne kan eventuell innskrenkes i løpet av planprosessen dersom det gjøres avklaringer som tilsier at noe areal ikke er nødvendig å regulere.

6.14 Planbetegnelse, plannavn og arealplan-ID

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:

Bergarhus, Gnr. 168, Bnr. 1944 mfl., Lehmkuhlboden

Arealplan-ID bestilles hos saksbehandler før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

6.15 Eiendomsforhold

Plankartet skal vise både forslag nye eiendomsgrenser og forslag til eiendomsgrenser som skal oppheves. Forslagsstiller bør forhandle med dem det gjelder underveis i planprosessen slik at det ikke reguleres løsninger som ikke lar seg gjennomføre.

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.

6.16 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 plangrunnla** 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 40809154, eller e-post Karoline.Forland@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2022/23757.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Karoline Follestad Førland
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.