



BERGEN
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYPLANAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Vestbo Bbl
Postboks 1947 Nordnes,
5817 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202115338/4 ARMA	ESARK-0615	280621

Referat veiledningsmøte Fyllingsdalen gnr 22 bnr 175, Hesjaholtveien

Møtedato: 23.06.2021
Møtedeltakere - Forslagsstiller: Vestbo Bbl v/Terje Trengereid og Inge Josvanger
Plankonsulent: Abo Plan & Arkitektur AS
v/ Arne Kristian Kolstad og Unni Sjursen
Kommunen: Arne Matthiessen, byplan

Bakgrunn

Vestbo ønsker å drøfta muligheten for ny bustadbygging på gnr 22/175.

Gjennomgang av status

- utgangspunktet er ein reguleringsplan frå 1963
- eit mindre delområde vart endra ved ei «mindre vesentleg endring» i 2005
- eit prosjekt basert på 05-planen, men noko utvida, fekk rammeløyve i 2014
- eit forslag om ytterlegare utviding fekk «tommel opp» i etaten sitt planforum i 2017, med krav om ny reguleringsplan
- ny KPA 2018. Sentrale føringar er m.a. ytre fortettingssone og §§ 2.4 og 3.1 om tilhøvet mellom KPA og eldre reguleringsplanar.

Vurdering

Prinsippet om vidare fortetting

Byplan er i utgangspunktet positiv til at eigedomen kan utviklast vidare. Det er sannsynleg at eit nytt bustadprosjekt på tomte kan oppnå god måloppnåing i høve til KPA. Eit nytt planinitiativ må fremjast for planforum på nytt, sidan vurderinga i 2017 var basert på eit høyringsutkast av KPA.

Det formelle plangrunnlaget

§ 3.1 i KPA stiller krav om at tiltak må ha heimel i plan basert på PBL 1985 eller nyare lov.

Det inneber at planen av 63 ikkje kan heimla nye større tiltak.

Det same gjeld for 05-planen, sidan dette er ei endring som må støtta seg til 63-planen og som ikkje står på eigne bein.

Det formelle utgangspunktet er difor at alle nye tiltak utløyser krav om ny reguleringsplan.

Ein alternativ strategi, som forslagsstillar står fritt til å testa ut, er å søkja om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om ny reguleringsplan, basert på eit prosjekt som i så fall må byggja på 05-planen og ha god måloppnåing i høve til KPA.

I eit tidleg veiledningsmøte er det uråd å gje ei sikker vurdering av om dette kan føra fram, men spørsmålet kan drøftast nærare med byggesaksavdelinga.

Vi viser elles til dei vurderingane som vart gjort i oppstartmøtet for ny reguleringsplan i 2017, m.a. for temaet uteareal for eksisterande og nytt bustadområde (saknr 201719176).

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Arne Matthiessen - prosjektleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.