



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

Opus  
Nordre Nøstekaien 1  
5011 Bergen

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201919897/14	ESARK-5120	150720
		DEGR		

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad, gnr.15, bnr. 422 m.fl., Nyhaugen barnehage

---

**Møtedato:** 03.06.2020 (Teams- møte)

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** Bonava AS v/Geir Kenneth Tungesvik (utvikler, prosjektleder, Ivar Ådlandsvik (utvikler), BOB v/ Ole Andreas Vorland, Lars Pedersen (prosjektsjef) BIR v/Ørjan Mjøs

**Plankonsulent:** Opus v/Taral Jensen (plankonsulent)

**Kommunen:** Diana E. Grundt, byplan (saksbehandler)  
Håkon Færø, byplan (møteleder)  
Åge Vallestad, byarkitekten  
Rigmor Huus, byantikvaren

---

### 1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

#### 1.1 Nøkkelopplysninger

- Legge til rette for ny barnehage, ca. 140 barn
- Legger til grunn at ny barnehage skal erstatte de planlagte barnehagene i planforslagene for delfeltene S7, S8 og S10 i områdereguleringsplanen for Mindemyren
- Uteareal i/på terrenget/bakkeplan og tak
- Bossug under barnehagen (samarbeid med BIR)
- Skal ikke føre til økt trafikkbelastning for området
- Varelevering, parkering og adkomst skjer hovedsakelig via fremtidig parkeringskjeller under delfeltene S8 og S10

## 2.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 2.6.2020 og trakk følgende konklusjon:

- Det må være spesielt fokus på løsning for levering og henting i barnehage
- Det må utarbeides ROS-analyse for samlokalisering av buss-terminal og barnehage
- Det må reguleres god gang- og sykkeladkomst til barnehagen fra bybanestoppet og Kanalvegen

## 3.0 PLANSTATUS

### 3.1 Gjeldende planer

- Kommuneplanens arealdel (KPA)-Sentrumsformål- byfortettingssone (BY2).
- Faresone H390\_2 Luftkvalitet- gul sone
- Områderegulering ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND, Plan-ID: 4601\_61160000
- Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø, H570\_2
- Arealformål, 1130, Sentrumsformål S6
- Områderegulering, ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN (klagefrist er ikke utløpt pr. i dag), Plan-ID: 4601\_61140000
- Eldre reguleringsplan ÅRSTAD. GNR 15, MINDEMYREN, Plan-ID: 4601\_30890000
- ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND, Plan-ID: 4601\_61160000

### 3.2 Pågående planarbeid i nærområdet

- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 429 MFL., MINDEMYREN, DELFELT S7, Plan-ID: 65090000
- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN, Plan-ID: 66060000
- Sykkelstamveg Fjøsanger-Kristianborg, delstrekning 4, arealplan-ID 66380000.
- Infrastrukturplan Mindemyren. Bymiljøetaten, under utarbeidelse (kvalitetsprogram, gatebruksplan m.m.).

## 4.0 TEMA SOM BLE DRØFTET I MØTET

Færø fra byplan innledet oppstartsmøtet med presentasjonsrunde.

Via skjermdeling (møtet ble gjennomført via Teams) ble det vist fra områdereguleringsplan fra Wergeland, og området som ønskes detaljregulert: del av S6. Det ble vist og forklart om tilgrensende planer (S7, S8 og S10), plassering og innhold, samt til Statens vegvesens sykkelveg langs Storetveitvegen og Minde Allé.

Jensen fra Opus orienterte om planinitiativet og skissematerialet, samt om at det har vært utfordrende å finne rett plassering av barnehagetomt. Foreslått plassering av barnehage ligger i et åpent og lyst område, området er sentralt i forhold til bybaner i bilfritt område, den nye hovedsykkelveien, og samtidig skjermet fra Storetveitvegen, Minde Allé og Kanalvegen. Tidligere planer la opp til to barnehager, en for Bonava og en for BOB, men nå planlegges en større barnehage.

S10- planen legger til grunn at det her ikke skal være biltrafikk, all biltrafikk inkludert varelevering skal inn under parkeringskjeller. Alternativt er det mulighet for parkeringsplasser i parkeringsanlegget i S8 med mulig utgang på bakkeplan, det ligger godt til rette for god hente/leveringssituasjon for barna, og evt. for ansattparkering.

Mjøs fra BIR orienterte om planer for boss-nettet, og om at Bystyret nylig vedtok et prinsippvedtak som åpner for at utbyggere nå, også utenfor sentrum, kan hjelpes til å etablere boss-nett.

I forbindelse med utbygging på Minde, planlegges det å etablere to boss-nett på Mindemyren (dette er terminalen for nettet sør for Minde Allé, et seinere planlegges nord for Minde Allé). Systemet legger ikke opp til at større kjøretøy skal inn i planområder, men er knyttet til større terminal et annet sted, opptil 150 meter fra påkobling-stasjoner/terminaler. Dette vil kreve relativt lite areal. Sugebil/skapbil vil kjøre under bakkeplan, til parkeringskjeller og suge ut avfall fra her: avfallet vil bli sugd til en container i en terminal, og via luft blir dette transportert til en skap-bil, denne blir videre fraktet ut med komprimert avfall som kjøres bort for tømning i BIR- stasjon.

Huus fra byantikvaren pekte på at byantikvarens innspill i forkant av møtet bør tas inn i planarbeidet. Det er flere kulturminnehensyn som må tas, men Byantikvaren krever ikke egen dokumentasjon for dette, ut over det som alt foreligger. De ønsker illustrasjon/fotomontasje av hvordan barnehagebygg, annen bebyggelse, uteområde, gjerder og inngangsparti er tenkt løst, spesielt i forhold til NRK- bygget. Jf. byantikvarens innspill bør tiltaket vurderes å flyttes litt lenger mot øst. Byantikvaren stiller seg positiv til møte med OPUS for å se på mulige løsninger. Når det gjelder trafoen og kulturminneinteresser her, vil en komme tilbake og gjøre vurderinger seinere.

Tungesvik fra Bonava pekte på at han ser hva byantikvaren mener, og vil komme med skisser og ideer.

Vallestad fra byarkitekten oppfordret til bruk av den nye arkitektstrategien, og ser at barnehagen kan bli liggende som et «hjerte» i byrommet, tiltaket er godt da en vil få en god plassering i byrommet og lokalmiljøet. Barnehagen kan også bidra med utearealer som kan benyttes av nabolaget etter stengetid. Dette er også i tråd med arkitekturstrategien punkt 6 om sosialt bærekraftige nabolag.

#### **4.1 Barnehagestruktur på Mindemyren**

Byplanavdelingen har laget forslag til en barnehagestruktur på Mindemyren/den nye «Mindebyen», forslaget er ikke vedtatt pr.dags dato, inkluderer tre barnehager:

- Ved Kristianborgvannet
- Denne på Wergeland
- Ved Solheimsvannet.

Man tenker ca. 450 barn fordelt på de ulike barnehagene, minimum 2,5 daa uteareal pr. barnehage. Utearealet skal reguleres til barnehage, og være innegjerdet, men også tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Planavdelingen ønsker at dette blir lagt til

grunn på Wergeland.

Forslagsstiller har henvendt seg til kommunen med spørsmål om barnehagen kan bli kommunal, og håper det kan godkjennes politisk.

#### 4.2 Renovasjonsanlegg

Bossnett- terminalen:

Det foreslås å etablere boss- sug under barnehagen. Det er behov for å avsette mindre areal over bakkeplan for vedlikehold/service m.m for anlegget, dette tas hensyn til ved tilpassing av bygget (ROS- tema). Terminalen blir lukket under bakken, og fører ikke til støy/luft/gassproblematikk (ROS- tema) for barnehage eller omkringliggende områder. Det er mulighet for å sette på ulike kullfiltre på anlegget, om det viser seg å være behov seinere.

Planavdelingen krever at forhold knyttet til støy/ventilasjon/luft/sikkerhet/brannsmitte dokumenteres i planarbeidet. BIR sier det ikke er noe fare forbundet med boss- terminal.

#### 4.3 Parkering og adkomst

Kollektivnett, gang/sykkelnnett skal være adkomst til barnehagen. All adkomst til barnehagen med bil er her tenkt skal skje fra Kanalvegen, innkjøring ned til kjeller.

Under bakkeplan legges det til rette for parkering og romslige heiser. Varelevering bør skje under bakken. Wergeland kan parkere på S8, men det må dokumenteres i byggesak at det foreligger rettigheter til S8. Barnehagen skal ikke legge til rette for at det blir økt trafikkbelastning i Nyhaugveien. Nyhaugveien er blindvei, og er foreslått som miljøgate i annet planforslag.

#### 4.4 Byform, arkitektur, kulturmiljø

Tomten har god og sentral beliggenhet, mellom viktige knutepunkt på Wergeland og Mindemyren, her møtes flere byromsforløp. Det må ses på nye gangforbindelser gjennom barnehagen opp mot Nyhaugveien, videre kobling fra bak brødfabrikken. OPUS må her supplere stedsanalysen og vise disse koblingene og byromsløp.

Kulturminnehensyn skal ivaretas, her er brødfabrikken, som i områdeplanen har en hensynssone. Barnehageformålet er ikke i strid med hensynssone (S6), men bestemmelser sier at man må ta hensyn til brødfabrikken. Området er satt av til bebyggelse.

Det er viktig å sikre gode kvaliteter på utearealet til barnehagen, området skal også sikres å være tilgjengelig utenom åpningstider.

### 5.0 UTREDNINGER

#### 5.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter/underlag:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Supplere stedsanalyse  Jf. Veileder for innledende stedsanalyse, vedlegg til KPA2018 (pdf): <a href="https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archiv/e/00341/Forel_pige_bestemme_341515a.pdf">https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archiv/e/00341/Forel_pige_bestemme_341515a.pdf</a>
Støyrapport	Forslagsstiller	Gul og rød støysone.
Mobilitetsplan	Forslagsstiller	Jf. krav i KPA 2018, dersom mer enn 5000 m <sup>2</sup> BRA
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	Er utarbeidet, må ev. revideres.
ROS-analyse	Forslagsstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

## 5.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

## 6.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

### 6.1 Rekkefølgekrav

Det vises til områdereguleringen for Wergeland, bestemmelse § 3. der det fremkommer hvilke tiltak som må være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse og skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest eller brukstillatelse.

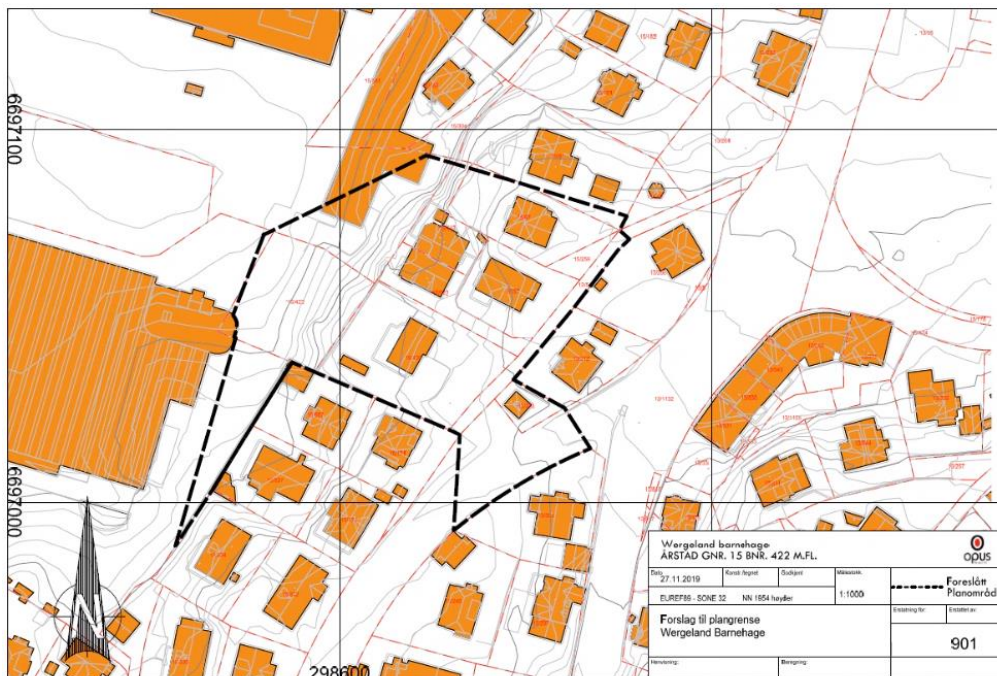
### 6.2 Utbyggingsavtaler

For utbygging innenfor områdereguleringen av Wergeland, jf. § 1.10 legges til grunn at utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur, offentlige byrom og friareal i og inntil planområdet. Rekkefølgekrav som er knyttet til tiltak som alternativt kan være «sikret opparbeidet», anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune.

## 7.0 KART OG PLANAVGRENSNING

### 7.1 Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter delfelt S6 med tilliggende arealer som det er naturlig å se i sammenheng med utviklingen av delfeltet. Eventuelle justeringer/tilpasninger til naboplaner, sykkelplanen og vegplanen gjøres i planprosessen.



Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

<https://www.arealplaner.no/bergen4601>

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

## 7.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttas på alt planmaterieil:  
Årstad, gnr. 15, br. 422 mfl. Wergeland barnehage.

## 8.0 MEDVIRKNING

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

## 9.0 FAGKYNDIGHET

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

## 10.0 KONKLUSJON

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Referatet omhandler de mest sentrale forutsetningene for det vidare planarbeidet. For mer generell informasjon vises det til vår *Veileder private planforslag*:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/veileder-private-planforslag>

## 11.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 11.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Arbeidsmøter	Etter behov	<a href="#">Se etatens nettsider</a> Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

### 11.2 Kunngjøring og varsling av planoppstart

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

For veiledning, se etatens [nettsider](#).

Referatet 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. Kommunen skal alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Vennligst oppgi saksnummer.

### **11.3 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.

### **11.4 Dialog**

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.

---

## VIKTIG INFORMASJON

<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende <a href="#">Veileder private planforslag</a> slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Gebyr</b>	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på <a href="#">kommunens nettsider</a> .

---

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon møteleder kontaktes på telefon 408 13 092, eller e-post [hakon.faero@bergen.kommune.no](mailto:hakon.faero@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201919897**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

***Diana Ekren Grundt - saksbehandler***

***Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.***

Kopi:

Bonava, Minde Alle 10, 5068 BERGEN  
BOB BBL, Postboks 7280, 5020 BERGEN