

Til naboer, parter,  
offentlige og private  
høringsinstanser

Deres referanse:  
Vår referanse: P18046  
Dato: 24.06.2021

## VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhold av *Plan og bygningslovens* § 12-1 og 12-8, kunngjøres herved varsel om igangsetting av privat reguleringsplanarbeid for Fana, Gnr. 43, Bnr. 1072, Fondveggen Nesttun i Bergen kommune.

Med privat reguleringsplan menes:

Privat reguleringsplan etter *Plan- og bygningslovens* kapittel 12, der privat grunneier, tiltakshaver (utbygger) m.fl. tar initiativ til, og deretter utarbeider planforslag. Forslag til plan blir sendt til kommunen, som deretter tar over ansvaret for saksbehandlingen.

### Forslagsstiller

Forslagsstiller er Skanska Eiendomsutvikling AS. Opus er utførende konsulent for planleggingen.

### Planområdet

Planområdet er avgrenset som vist på varselkart, og utgjør ca. 59 daa. Området er lokalisert på en høyde direkte øst for Nesttun sentrum og grenser mot eksisterende boligområder i øst og blokkbebyggelse i nord, sentrumsområde i vest, og Birkeland kirke i sør.

Det påpekes at utbyggingsområdet for ny bebyggelse i hovedsak omfatter eiendom 43/1072. I oppstartsmøte med Bergen kommune ble det likevel besluttet at større omkringliggende arealer og vei skulle inngå i planområdet. Dette gjelder:

- Deler av Midtunvegen/Hardangervegen
- Rundkjøring i sør som går inn bak Fana kulturhus/Amfi senter
- Deler av eksisterende parkeringshus i vest
- Deler av grønnstruktur i nord

Planavgrensningen er lagt slik for å kunne utrede et sammenhengende tilbud for myke trafikanter fra Midttun til Nesttun sentrum, for å kunne utrede og vurdere tilkomst- og parkeringsløsning for planområdet, og for å kunne utrede snarveier gjennom bebyggelse mot Nesttun senter.

Det kan forekomme endringer av plangrensen i løpet av planprosessen. Både innskrenking og utvidelse kan forekomme, basert på konklusjoner fra analyse- og utredningsarbeid.

## Planstatus

I Kommuneplanens arealdel, KPA 2018, ligger planområdet innenfor byfortettingssone (BY) og sentrumsformål, S7. Området berøres av følgende hensynssoner:

- Faresone H320\_1 200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget
- Faresone H310\_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.
- Støysone H220\_3 gul støysone
- Angitt hensyn kulturmiljø H570\_1 Historiske senter Nesttun

I kommunedelplan for Fana, KDP Ny- Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest, PlanID 15700000, fra 2001 er planområdet angitt som senterområde. Hoveddelen av planområdet er videre regulert i eldre reguleringsplan Fana. Del av gnr. 42 og 43, Nesttun sentrum, planID 16370000, fra 2005. Her er området i hovedsak regulert til blokkbebyggelse og felles lekeareal.

## Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse med mulighet for å kombinere med næring i tråd med KPA 2018. Prosjektet imøtekommer kommunens fortettingsstrategi ved kollektivknutepunkt og styrking av lokalsentre.

## Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak.

## Informasjon og medvirkning

Varseldokument og referat fra oppstartsmøtet med Bergen kommune er vedlagt varselbrev, samt er tilgjengelige på nettsidene til Opus. For nærmere informasjon, kontakt Opus, på telefon eller e-post.

## Innspill til oppstartsvarselet

Innspill til planprogrammet, eller innspill som har virkning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

OPUS Bergen AS  
 Nordre Nøstekaien 1  
 5011 Bergen  
 tlf. 55 21 41 50

e-post:  
[post@opus.no](mailto:post@opus.no)

nett:  
[www.opus.no](http://www.opus.no)  
 via fanen «planvarsel»

Vi ber om at det i innspillet/merknaden refereres til *prosjektnummer P18046 Fondveggen Nesttun*.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Bergen kommune – dette ivaretas av Opus. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget. Det gjøres oppmerksom på at hvert enkelt innspill ikke besvares direkte til merknadsstiller, men vurderes, kommenteres og håndteres i selve plansaken gjennom planprosessen.

**Frist for merknader er satt til 22.08.2021**

Medvirkning:

Det vil kalles inn til medvirkningsmøter over sommerferien, om disse avholdes digitalt eller fysisk avhenger av smittesituasjon.

Videre saksgang:

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan. Etter førstegangsbehandling i kommunen legges komplett planforslag ut til offentlig ettersyn. Det blir da anledning til å fremsette merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Kristel Bellerby

OPUS