

Til naboer, parter og berørte
høringsinstanser

Deres referanse:

Vår referanse: p22028

Dato: 29.06.23

MELDING OM OPPSTART AV PRIVAT REGULERINGSPLAN

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles med dette oppstart av privat reguleringsplan for Fana. Gnr. 40, bnr. 420 mfl., Sørhaugen, Skjold. Saksnummer PLAN-2023/11595, arealplan-ID 71320000.

Reguleringsplan

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

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Bono Skjold AS. Arkitekt er MAD arkitekter. Opus Bergen AS er plankonsulent.

Planområdet

Planområdet ligger like sør for bybanestoppet på Skjold ved Skjold Skole, på vestsiden av Fanavegen ved avkjørsel til Skjoldlia. Planområdet består i dag av boliger med hovedvekt av eneboliger, men også noen tomannsboliger. De aktuelle eiendommene som danner grunnlaget for planinitiativet er gnr/bnr. 40/420, 40/419, 40/1851, 40/418, 40/243, 40/1541, 40/66, 40/1310, 40/574, 40/611, 120/104, 120/101, mfl. Planområdets avgrensning har en størrelse på ca. 36,6 daa. Plangrensen er vist i kartvedlegg.

Planstatus

I Kommuneplanenes arealdel (KPA 2018) inngår området i byfortettingssone (sone 2). I sørvest grenser området til arealer avsatt til grønstruktur.

I KPA 2018 er det angitt følgende hensynssoner for planområdet:

- H410_1 Konesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum
- H390_2 Luftkvalitet – gul sone
- H210_3 Vei støy – rød sone (gjelder kun nordvest mot Fanavegen)
- H220_3 Vei støy – gul sone

Det er ikke registrert noen blågrønne strukturer i planområdet. I sør grenser området til flomsone, 200-års flom.

Det er noen tilgrensede og eldre planer i området som berøres av planarbeidet. Denne planen vil erstatte de gamle reguleringsplanene der det er overlapp:

- Deler av privat vei Sørhaugen omfattes av en eldre reguleringsplan for Fana, gnr. 40 bnr. 120, Skjold (planID 30760000), vedtatt i 1959.
- Deler av bebyggelsen i nord omfattes av en eldre reguleringsplan for Fana, gnr. 40, bnr. 3, Skjold (planID 6860000), vedtatt i 1951.

- Planen overlapper med deler av reguleringsplan for Bybane Nesttun – Rådal (plan ID 19170000) vedtatt i 2008. Dette gjelder deler av krysset i Fanavegen.

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å fortette innenfor planområdet i tråd med overordnede mål og føringer. Det reguleres for boligformål og småskala næring. Flere av boligene innenfor planområdet forutsettes revet. Reguleringen skal tilrettelegge for etablering av variert boligtypologi med for eksempel leiligheter, rekkehus og flermannsboliger. Det skal også reguleres for publikumsrettet virksomhet og småskala tjenesteyting, med aktive fasader mot Fanavegen.

Det planlegges for en avtrappende bebyggelse fra området nærmest Fanavegen i øst og utover mot tilgrensende bebyggelse i vest. Dette vil bidra til redusert støy fra veg inn i området og en tilpassing til eksisterende boligbebyggelse på Sørhaugen. Det skal legges opp til gode byrom og attraktive uteoppholdsområder. Det er ønskelig å tilrettelegge for fellesfunksjoner og deleløsninger. Det er ønskelig med innspill på hvilke behov som finnes i området, og hva dette prosjektet kan bidra med.

Tilkomst til planområdet er fra Skjoldlia vis á vis Skjold skole. Det vil vurderes tiltak for å forbedre hjertesonen til Skjold skole.

Planen er nå i innledende fase i vurdering av ny bebyggelse. Det vises til planinitiativ og referat fra oppstartsmøte som er tilgjengelig på Opus sin nettside, www.opus.no.

Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak. Virkninger av planen skal utredes og vurderes i løpet av planprosessen og vil fremkomme ved offentlig ettersyn. Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning etter kapittel 4 i plan og bygningsloven. Viser til planinitiativ for begrunnelse.

Informasjon og medvirkning

Varselbrev og varselkart sendes ut til berørte parter og er tilgjengelig for nedlasting via Altinn og på Opus sin nettside, www.opus.no. Her vil også referat fra oppstartsmøte, planinitiativ og stedsanalyse ligge tilgjengelig. For nærmere informasjon kan Opus kontaktes på telefon eller e-post, se kontaktinformasjon under.

Innspill til oppstartsvarselet

Innspill til planarbeidet sendes til Opus via Altinn, opus.no, e-post, eller pr. brev:

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

e-post:
post@opus.no

nett:
www.opus.no
 via fanen «planvarsel»

Vi ber om at det i innspillet/merknaden refereres til prosjektnummer 22028.

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 30.08.2023

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
OPUS Bergen AS
v/ Kristel Bellerby

Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøtet
Stedsanalyse
Planinitiativ

