



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2024/12649-10  
Saksbehandler: Majken Ida Elisabeth Sandlien  
Dato: 27.08.2024

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Bergenus, Gnr. 168, Bnr. 1124, Fagerneset, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71570000

---

**Møtedato:** 11.06.2024

### Møtedeltakere

**Forslagsstiller:** **AXER EIENDOM AS**  
v/ Christer Mæhlum og Julie Gjems Løitegaard.

**Plankonsulent:** OPUS BERGEN AS  
v/ Mari Toppen Nøtsund

**Kommunen:** Majken Ida Elisabeth Sandlien, byplan  
(møteleder/saksbehandler)  
Eline Aresdatter Haakestad, byplan (saksbehandler 2)

---

### 1. Forslagsstillers planinitiativ

Formålet med planen er å transformere eiendom Gnr 168 Bnr 1123,1124 og deler av 1119 og 1122 fra industri til bolig. Foreslått BRA er 10 000-12 000 m<sup>2</sup>. Det foreslås bebyggelse på 3-6 etasjer med nedtrapping mot sjøen, med bebyggelse i form av punkthus med stor grad av aktive etasjer på bakkeplan. Mellom bebyggelsen foreslås det uteoppholdsarealer med varierte funksjoner, og nye byrom som skal være tilgjengelig for offentligheten. Se figur 1. Det foreslås utfylling i sjø og sjøpromenade langs sjøkanten, men vurderes at *«med hensyn til eiendommens størrelse og beliggenhet, vil 10 m byggegrense mot sjø sette for store begrensninger til at det kan gjennomføres tiltak på eiendommen»*.

Parkering foreslås i felles parkeringsanlegg under bakken med innkjøring i utkanten av utbyggingsområdet. Det foreslås lav bilparkeringsdekning og høy sykkelparkeringsdekning (ikke oppgitt tall). Eksisterende bebyggelse i planområdet skal om mulig transformeres, og materialer gjenbrukes.



Figur 1; ideskisse og konsept, 3RW

Det ble avholdt et veiledningsmøte den 10.11.2021 (Saksnr. 20212605). Byplan var den gangen positive til transformasjonen, men påpekte at det er viktig med tidlige avklaringer om hvorvidt eksisterende forurensning i grunn er håndterbart og hvilke begrensninger naboskap til avløpsanlegget kan medføre.

## 2. Premisser for planarbeidet

### Plan- og bygningsetatens beslutning

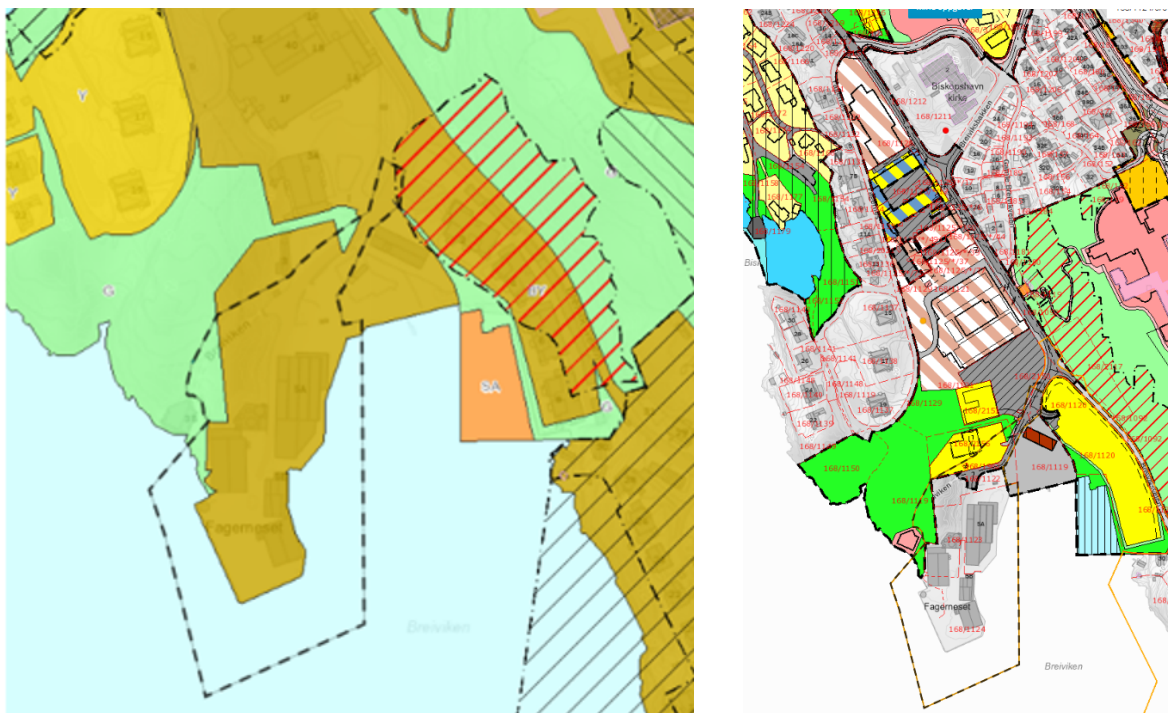
Følgende må avklares tidlig i planprosessen:

- Håndtering av:
  - o Forurenset grunn
  - o Luktproblematikk i forhold til renseanlegget
 Hvordan dette håndteres har mye å si for plangrepet, og videre prosess med formål bolig.
- Utfylling i sjø.
 

Det må planlegges offentlig tilgjengelig sjøpromenade i tråd med Sjøfrontstrategien. Økonomiske forutsetninger for gjennomføring.

### 2.1 Arealformål

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet avsatt til byfortettingssone (BY1) og grønnstruktur. Et lite areal helt nord i planområdet blir berørt av hensynssone faresone ras H310\_2, se figur 2.



Figur 2; KPA 2018 til venstre, med foreslått plangrense (svart stiplet strek) og tilgrensende og overlappende reguleringsplan, ID 18920000 til høyre.

I kommunedelplan Sandviken- Fjellsiden Nord er planområdet avsatt til erverv/næring.

De aktuelle eiendommene er uregulert, men overlapper noe med gjeldende reguleringsplan Bergenhus, Gnr 168 Bnr 1121,2215,2216,1127 og 1128, Ytre Sandviken, Breiviksveien- Ellerhusenes vei, arealplan-ID 18920000. Formålet med reguleringsplanen er nye boliger og kontor. Planen er under utbygging, se figur 2.

Planområdet grenser til sjøen på tre sider, og ligger nedenfor en fjellskrent mot et høydedrag. Planområdet er i dagens situasjon et industriområde som blant annet lagrer kjemikalier. I over 100 år har planområdet vært preget av industri, både som verft og pudrettfabrikk, med kaianlegg og kjemisk industri. Arealbruken i tilgrensende områder omfatter både boligbebyggelse, næring/industri, kaiarealer og flere veier. Nord for planområdet er det sammenhengende grøntområde der det er registrert en økologisk korridor, se figur 3.

Vi viser til innspill fra Byarkitekten:

*Byarkitekten er i utgangspunktet positiv til utvikling av Fagerneset til boliger. Området har potensiale for å gi et godt nabolag og gode bokvaliteter. Boligformålet kan være privatiserende. Kantsonen med gode overgang mellom private/felles/offentlig arealer er særlig viktig. Området er ikke sentral plassert og vi tviler på at det er grunnlag for ordinære butikker/større matvarebutikker. Vi er positive til sjønær servering og lokaler knyttet til friluftsliv, aktivitet i sjøen, sjøbad, kajakk etc. i tillegg til nabolagsfunksjoner/ felles funksjoner på bakkeplan. Kan det være aktuelt med en barnehage/ andre offentlige funksjoner? Kan det være aktuelt med mindre næringslokaler til for eks. kunst/verksted/ atelier eller type «bokal»?*



Figur 3; planområdet sett i sammenheng med tilgrensende arealer

Plan- og bygningsetaten er enig i at boligformålet er i tråd med overordnede føringer og er et riktig formål her. Prosjektet er i tråd formålet byfortetningsone, som skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Vi vurderer at boligformål er riktig formål med forutsetning om at luktforholdene er akseptable og at det er gjennomførbart å rense grunnen til et akseptabelt nivå.

## 2.2 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

### 2.2.1 Bebyggelsesstruktur

Det foreslås bebyggelse i form av punkthus, se figur 4. Planarbeidet må sikre gode overganger til sjø på tre sider og grønnstrukturen i nord, og skape en attraktiv sjøpromenade langs hele sjølinjen. Planen må sikre siktlinjer til viktige målpunkt, og ta hensyn til fjernvirkning fra sjøen.



Figur 4; konseptskisser av plan og volumer

Vi viser til innspill fra Byarkitekten:

*Bygningene er organisert i klynger og danner ulike type rom mellom byggene. Vi tror at denne bebyggelsesstrukturen kan være et godt utgangspunkt for planarbeidet. Vi ser at denne bygningstypologien kan gi gode bokvaliteter mht. sol og utsikt. Det kan også gi et variert og interessant taklandskap. Vi mener imidlertid at det bør være mer varierte bygningstypologier, for å gi mer mangfoldig boligtyper og mer varierte møter med sjøen.*

Plan- og bygningsetaten er enig i byarkitekten sitt innspill om at det er et riktig grep å organisere bygningene med punkthus organisert i klynger. Dette gir mulighet for gode bokvaliteter med tanke på sol, lys og utsikt. Planprosessen må utforske varierte bygningstypologier for å skape gode møter innad i planområdet og mot tilgrensende sjø og grønnstruktur.

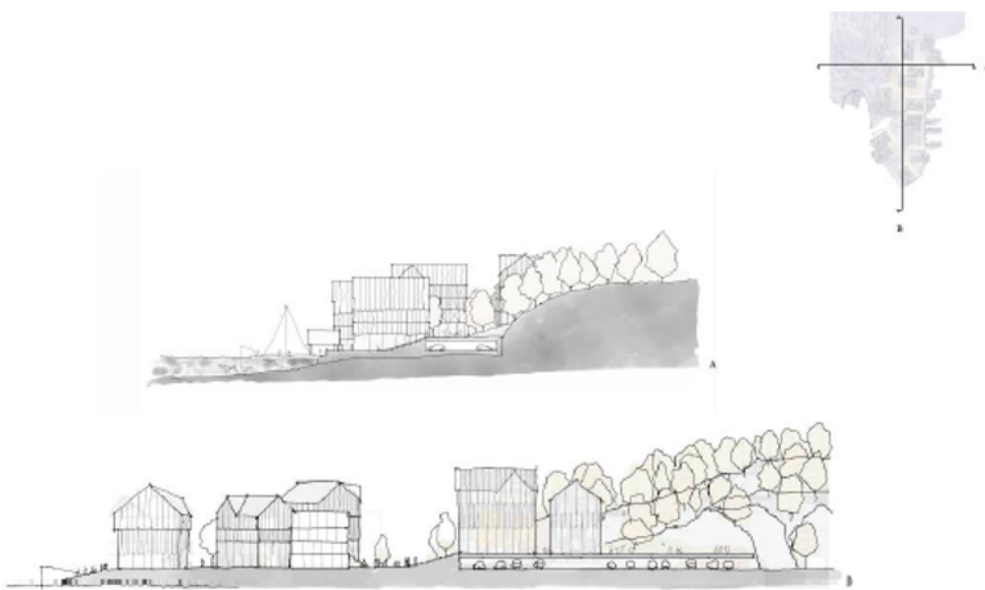
Vi viser til innspill fra Byantikvaren (til veiledningsmøtet 2021):

*Eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg i skala og volum til omgivelsene. Når det gjelder utnyttingsgrad, høyder og volum er det vanskelig å gi innspill på bakgrunn av tilgjengelige dokument. Det kan virke som at 200 boliger er i overkant dersom andre reguleringsformål også vurderes. Før vi tar stilling til riving må det utarbeides bygningsdokumentasjon av byggene som ønskes revet. Sett fra et klimaperspektiv må det gjøres undersøkelser som muliggjør at eksisterende bygg blir transformert istedenfor at de blir revet*

Eksisterende bebyggelse i planområdet består av to lagerbygninger fra 1990 tallet, en administrasjonsbygning fra 1950 tallet, og et industribygg fra 1950 tallet. Til oppstart av planarbeid er det gjennomført en ombruksplan, for området der det er ambisjoner om å gjenbruke deler av eksisterende bebyggelse etter at bebyggelsen må rives.

### 2.2.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

I innsendt materiale er nybygg vist med 3 til 6 etasjer med en nedtrapping til sjøen, med 10 punkthus. Det er antydnet en BRA på 10 000-12 000 m<sup>2</sup>. Se figur 5.



Figur 5, konseptskisse av snitt og fasade.

KPA 2018 angir at det i byfortettingssone skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg. Grad av utnytting gis ut fra krav om byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og variasjon i byggehøyder skal vektlegges. Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.

Vi viser til innspill fra Byarkitekten:

*Vi anbefaler at byggehøyde for de fleste bygningene er på 3-5 etasjer (mønehøyde). Vi vil understreke at takform, bygningsvolum, høyde, fotavtrykk og bygningstypologi skal sees i en sammenheng, slik at hver og en av bygningene får gode proporsjoner.*

Plan- og bygningsetaten er enig prinsippet om å trappe ned bebyggelsen mot sjøen og at den høyeste delen av bebyggelsen ligger mot kollen og grønnstrukturen i nordvest. Det er samtidig viktig å få til et godt mellomrom mellom den høyeste delen av bebyggelsen og kollen, slik at dette kan gi uterom med brukskvaliteter. Planarbeidet har en intensjon om å videreføre grønnstrukturen på kollen ned til ny bebyggelse. Hvordan dette er tenkt sammen med ny bebyggelse og mellomrom mot kolle må belyses og jobbes med i planprosessen. Høyde på bebyggelsen må fastsettes gjennom planprosessen og vurderes blant annet ut fra hvordan foreslått bebyggelsesstruktur og byggehøyder påvirker landskapet, kulturmiljøet og fjernvirkning. Utnyttelsesgraden skal ikke gå på bekostning av gode bokvaliteter med tanke på sol, lys og utsikt og forholdet til omkringliggende omgivelser.

### 2.2.3 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen. Planen må sikre offentlige byrom av høy kvalitet. [Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler](#) og [Arkitektur byformingsstrategi, Arkitektur+](#) skal legges til grunn i planleggingen, og det må lages et program for innholdet i byrommene, som sees i sammenheng med hele Sandviken.

Vi viser til innspill fra Byarkitekten (til veiledningsmøte i 2021):

*Vi er positive til lokalisering av de to hovedbyrom mot øst og syd. Vi savner en tydeligere byromsstruktur og hvordan den kobles seg til omkringliggende strukturen, bevegelsesmønster og parken. Hvordan fungerer byrom- og gatestrukturen i forhold til viktige visuelle og funksjonelle romlige sammenhenger?*

Plan og bygningsetaten er enig med byarkitekten at man i planprosessen fokuserer på byromsstruktur og hvordan den kobles mot omkringliggende strukturer. Det er blant annet viktig at planen får et godt møte med offentlig torg som er regulert i reguleringsplan ID 18920000.

### 2.2.4 Sjøfront og sjøpromenade

Strategi for sjøfront i Bergen sentrale deler, vedtatt 28.04.2021, skal være et styringsdokument for å sikre at verdiene og kvalitetene i sjøfronten videreføres og utvikles. Formålet med sjøfrontstrategien er å bidra til at utviklingen av sjøfronten kommer hele byen til gode, at Bergens maritime identitet og status som havneby ikke går tapt ved transformasjon, samt bidra til forutsigbar planlegging i sjøfronten.

Som en del av sjøfrontstrategien er det laget forslag til tiltak i ulike delområder (vedlegg 3 til sjøfrontstrategien). Planområdet inngår i delområde 1 Breiviken-Nyhavn- Lehmkhulstranden. Sjøfrontstrategien viser sammenhengende sjøpromenade som stopper i Breiviken og kobles på videre gjennom skogsområdet nordvest for Fagerneset. Det er ikke vist sjøpromenade rundt selve Fagerneset, men sjøfrontstrategien omtaler et behov for at ny promenaden blir aktualisert ved fremtidig transformasjon. Framtidig sjøpromenade ved transformasjonen bør knyttes til regulert torg på gnr. 168 bnr. 1119 i nordøst og stiene i grøntområdet i nordvest.

Planen må sikre økt allmenn tilgjengelighet til sjøfronten. Det må settes av tilstrekkelig areal til å sikre både gangforbindelser og utforming av gode kantsoner mellom bygg og sjø. Målet om en attraktiv sjøfront fordrer at man ikke bare sikrer tilgjengelighet, men også kvalitet i utformingen, aktiviteter og målpunkt. I strategi for sjøfront i Bergen sentrale deler er sjøpromenade definert som å være minst 10 meter fra sjøfronten til byggegrense, der minst 5 meter er reservert til ferdsel, og sjøpromenaden skal være møblert og ha materialbruk av høy kvalitet.

I planinitiativet er sjøfronten og promenaden trukket frem som en av prosjektets viktigste kvaliteter. Forslagstiller ønsker å legge til rette for ulike kvaliteter som soling, bading padling og fising. Det er et ønske om å skape møteplasser og torg og serveringssteder. Forslagstiller sier samtidig i planinitiativet at det med hensyn til eiendommens størrelse og beliggenhet så vil en byggegrense på 10 meter mot sjø sette for store begrensninger til at det kan gjennomføres tiltak på eiendommen. Plan – og bygningsetaten vurderer at det ikke er grunnlag for å fravike krav om offentlig sjøpromenade på minst 10 meters bredde.

Vi viser til innspill fra Byarkitekten:

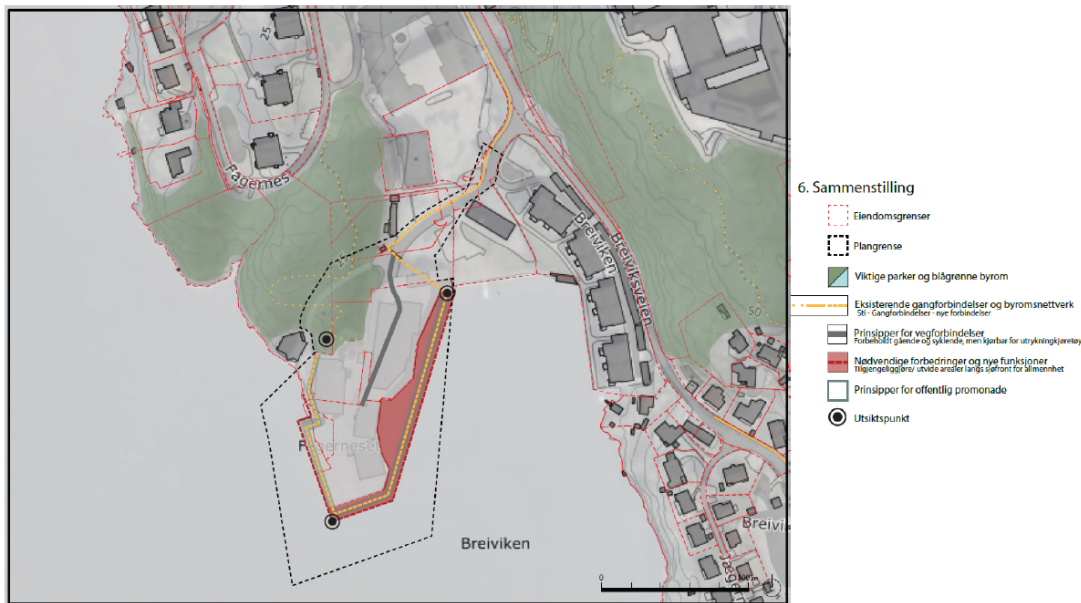
- *Bearbeide sjølinjen der det gir mulighet til en mer tilgjengelig og attraktiv sjøfront, og en god utnyttelse av tomtens herlighetsverdi.*
- *Skap attraktiv arkitektur langs sjøfronten på en måte som styrker dens offentlige karakter, og ivareta visuell og romlig sammenheng med bakenforliggende bebyggelse.*
- *Respekter vannflater som en viktig bykvalitet ved å begrense omfang av utfylling i sjø.*
- *Forhold bebyggelse/sjøfronten. Regelen er 10 meters allmentilgjengelig areal langs sjøfronten. Samtidig legger sjøfrontstrategien opp til ulike bredde og type møter mellom bygg og sjølinjene. Hensikten er å gi en variert møte med sjøfronten, i tråd med bydelens byggeskikk og stedets egenart. I Sandviken er det mange sjøhus rett i sjøkanten og gløtt mellom husene. Det handler om å finne en god balanse mellom en allmentilgjengelig sjøfront og en variert og interessant sjøfront. Der det legges opp til tilgjengelig sjøfront er det viktig at sjøkanten er utformet slik at det oppleves som inviterende og offentlig tilgjengelig (ikke bare funksjonelle krav). Skissene viser etter vårt syn for mye av sjøfrontlinjen som er privatisert.*

#### 2.2.5. Utfylling i sjø

Grunnundersøkelser i planområdet bekrefter forurensning og betongprøvetaking indikerer at betongdekket ikke er egnet for gjenbruk. Det må derfor gjennomføres omfattende masseutskiftning på hele området for å kunne benytte arealet til boligformål. Se kapittel 2.5.1 om forurensning og grunnforhold. I kommuneplanens arealdel 2018 går arealformålet BY1 i grensen mellom utfylling/ betongdekke og sjø. Ved fjerning av betongdekke, eksisterende

bebyggelse og masseutskifting må man gjenskape nytt byggeland. For å få til gode boliger og allmenn tilgjengelighet til sjø med en offentlig sjøpromenade, kan det være hensiktsmessig å få nytt byggeland som strekker seg lengre ut enn dagens arealformål, BY1, i kommuneplanen 2018.

I sammenstillingskartet i Stedsanalysen er det vist at det eventuelt må gjøres nødvendige forbedringer og nye funksjoner med å utvide arealer langs sjøfronten for allmenheten. Se figur 6.



Figur 6: Sammenstillingskart i stedsanalysen

Byplan viser til Sjøfrontstrategiens anbefaling om utfylling i sjø i dette området:  
« Nytt byggeland skal i utgangspunktet ikke etableres ved å fylle ut i sjøen, men utenfor bysjøgrænsen kan tiltak som endrer sjøflaten vurderes. Lokale hensyn, kulturminneverdier og områdets egenart tilsier at man i dette området må ha en spesielt restriktiv holdning til utfylling. Dersom utfylling tillates, skal det minimum etableres et offentlig tilgjengelig byrom/ målpunkt mot sjøen og i tillegg sikres stor grad av allmenn tilgjengelighet i sonen nærmest sjøen».

Vi viser også til sjekklister for vurdering av tiltak i og ved sjø. (vedlegg 4 i landskapsanalyse til sjøfrontstrategien). Blant annet skal følgende punkter veies inn i vurderingen:

- Prosjekter med spesielt høy landskapsestetisk kvalitet som gir store verdier tilbake til byen, i form av spesielt tilgjengelighet og bo-/ opplevelseskvalitet.
- Landskapselementer og sammenhenger.
- Sammenheng med historiske strukturer, sjølinje.

Byantikvaren motsetter seg utfylling i sjø og påpeker sjøfronten og sjølinjens kulturhistoriske verdier.

Vi viser til innspill fra Bymiljøetaten:

*Det fremgår av plandokumentene at utfylling i sjø skal vurderes senere i planprosessen. En eventuell utfylling i sjø er et sentralt premiss for planen og området, og det vil etter vår*



*vurdering være essensielt at dette klargjøres før planarbeidet videreføres. Det vil blant annet utløse behov for flere viktige utredninger og avklaringer, deriblant naturkartlegging av det marine miljøet og konsekvensutredning, og eventuelle avbøtende tiltak.*

*På generelt grunnlag er vår vurdering at utfylling i sjø er uheldig. Vannspeilet i Bergen kommune har blitt betydelig redusert, særlig de senere år, som følge av sum-effekten av «bit for bit»-utfylling av strandsonen. Det er særs viktig å merke at kunnskapsgrunnlaget om verdier knyttet til biologisk mangfold i sjø er svært mangelfullt. Vi mener derfor at kunnskapsgrunnlaget om slike verdier må styrkes før vurdering av utfylling i sjø.*

*Utfyllingen vil redusere marint areal og potensielle leveområder for marine organismer til ulempe for det marine biologiske mangfoldet. Utfyllingen kan samtidig ha en permanent positiv effekt dersom man legger opp til et mer attraktivt sjøområde under vann som avbøtende tiltak, med ulike strukturer og gjemmesteder. En myk og variert overgang mellom land og sjø vil gi både en dynamisk sjøfront med opplevelsesverdi og økt biologisk mangfold. Vi viser til Miljødirektoratets manual for villgjøring av urbane sjøområder (M-2454) som gir praktiske verktøy og fremgangsmåter for å fremme marint liv i urbane sjøområder.*

*<https://www.miljodirektoratet.no/publikasjoner/2023/januar-2023/manual-for-villgjoring-av-urbanesjoomrader/>*

Byplan er åpen for å vurdere en mindre utfylling innenfor bysjøgrensen i planprosessen, da med utgangspunkt i overordnede føringer, herunder sjøfrontstrategien og arkitekturstrategien. Det må gjøres en tidlig vurdering av konsekvenser for naturmangfold, vannspeilet, landskapet og sjølinjens kulturhistoriske verdier. Det vil ikke være aktuelt med større utfyllinger for å etablere nytt byggeland. En forutsetning for å vurdere utfylling er at det gir noe tilbake til nærmiljøet og allmennheten. Arealet nærmest sjøfronten skal reguleres til offentlig formål for å sikre offentlig tilgjengelighet. I tillegg må det vurderes hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke det marine naturmangfoldet etter utfylling.

### **2.3 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer**

Vil slutter oss til innspill fra Byarkitekten at det må jobbes videre med utforming av kantsoner og overganger mellom privat og offentlig arealer. Forholdet mellom bolig og sjøpromenade må jobbes med i planarbeidet. Det må tilstrebes gode overganger mellom de private boligene og den offentlige sjøpromenaden, slik at boligene får sitt private rom og den offentlige sjøpromenaden kan oppleves på en god måte for offentligheten. Sjøpromenaden skal avsettes til offentlige arealer og byplan vurderer at dette ikke kan settes som en del av felles oppholdsarealer etter uteoppholdskravene for bolig i KPA 2018 § 14.3.1. Det er viktig å avsette gode private og felles uteoppholdsarealer for boligene i videre planarbeid.

### **2.4 Grønnstruktur og landskap**

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortetningsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder. I temakartet er det vist økologisk korridor gjennom skogen nordvest for foreslått planområde.

Vi viser til innspill fra Bymiljøetaten:

*Planområdet grenser til det kartlagte friluftslivsområdet Fagerneset. Dette er et viktig leke- og rekreasjonsområde med åpen mark og skog. Det er mye brukt som turområde, med stort potensiale, jf. Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016. Deler av planområdet i vest vises med arealformål grønnstruktur i KPA 2018. Dette skal videreføres som grønnstruktur i sin helhet i videre planarbeid. Ettersom området også er kartlagt som et viktig friluftslivsområde, og i dag er et sammenhengende grøntområde i en svært presset strandsone, vurderer Bymiljøetaten at hele skogarealet innenfor planområdet må avsettes til grønnstruktur. Dette vil bidra til å sikre viktige friluftslivsinteresser, samt biologiske og økologisk viktige verdier.*

Fagerneset ligger i nærheten av grøntarealer i nord og i nærheten til sjø. Selve planområdet er i dag et utfyllt flatt asfaltert område og omfatter også deler av grønnstruktur i nordvest. Det er viktig i planarbeidet og sikre en god sammenheng med det eksisterende grønne planområdet grenser til. Den grønne korridoren som ligger i naturområdet mot nord kan styrkes, tilgjengeliggjøres og utvides inn i planområdet som grønne plasser og lekeområder. Vegetasjon kan brukes aktivt som strategi for Fagerneset for å oppnå klimaskjermede arealer, overvannshåndtering og fordrøyning. I videre planarbeid må man også vurdere hvor tett man kan legge bebyggelsen uten at det vil gi negative konsekvenser for opplevelsesverdien i grøntområdet.

#### 2.4.1 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldsloven.

Det er registrert flere fuglearter med rødlistekategori i sårbar VU ( jf. norsk rødliste for arter, 2021) i og rundt planområdet, herunder ærfugl, fiskemåke og gråmåke, se innspill fra Bymiljøetaten. Det må gjennomføres vurdering etter naturmangfoldsloven §§ 8-12 i planarbeidet.

Vi viser til innspill fra Bymiljøetaten:

*Det er også registrert et større kartlagt friluftslivsområde i sjø. Dette gjelder Puddefjorden og sentrale deler av Byfjorden. Dette er et svært viktig område for aktiviteter knyttet til sjø og strandsone .Det er med andre ord er område med store friluftslivsinteresser, men med begrenset tilgang til sjø for offentligheten grunnet utbygging og privatisering.*

I videre arbeid vil det være aktuelt å undersøke om den grønne korridoren som ligger i naturområdet mot nord kan styrkes, tilgjengeliggjøres og utvides inn i nabolaget, f.eks. ved etablering av en ny stiforbindelse.

#### **2.5. Risiko og sårbarhet**

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål. ROS- analyse med tilhørende utredninger bør utredes i tidlig fase da funn kan gi føringer og begrensninger for videre plangrep.

Spesielt viktige tema vil være:

- Forurensning
- Forhold til Bergen Vann renseanlegg
- Flom, området ligger i aktsomhetskart. Flomfareutredning må utarbeides.
- Stormflo

- Fremtidig havnivåstigning
- KDP overvann viser små og store avrenningslinjer i området, men også oversvømte områder havnivåstigning» over store deler av aktuelle planområdet.
- Planområdet ligger under marin grense og er omfattet av aktsomhetskart for kvikkleireskred og det må derfor gjøres en kvikkleirevurdering.
- Ras/skred/steinsprang- fare med tanke på kollens skråning inn mot planområdet.

#### 2.5.1. Forurensning, grunnforhold

I 2022 ble det foretatt orienterende grunnundersøkelser som bekrefter forurensning. I tre av prøvepunktene er det påvist grunnforurensning i tilstandsklasse 2 som er innenfor akseptkriterier for boligområder. I øvrige prøver er det påvist grunnforurensning i tilstandsklasse 3, 4 og 5, som er over akseptkriteriene for boligformål. Betongdekket er også i dårlig stand, forurenset og må fjernes. Det må derfor gjennomføres omfattende masseutskifting på hele området for å kunne benytte arealet til boligformål.

Masseutskifting og gravearbeider i sterkt forurensete masser nær sjø og under havnivå, vil være komplisert og antagelig kostbart, siden det må benyttes avbøtende tiltak som hindrer spredning av forurensning til omkringliggende områder. Det må avklares på et så tidlig tidspunkt som mulig om masseutskiftingen av forurenset grunn er gjennomførbart, både fra et miljømessig og økonomisk perspektiv. Dersom det er gjennomførbart, må forurensning i grunn og sjøbunn håndteres på en forsvarlig måte i henhold til forureningsforskriften og Miljødirektoratets veiledere.

#### 2.5.2. Forholdet til ytre Sandviken rense- og avløpsanlegg

Planområdet ligger nær Ytre Sandviken avløpsanlegg, som ligger i fjellhall under Norges handelshøyskole (NHH). Utslippsledningene fra renseanlegget føres under bakken fra avløpsanlegget til tunnel på Gnr 168 Bnr 1122 og videre ut i sjø via borehull.

Anlegget er samfunnskritisk infrastruktur og det må avklaringer tidlig hvordan en tar hensyn til eksisterende infrastruktur i planarbeidet. Dette gjelder i anleggsfasen for tiltaket og i permanent driftsfase. VA-anlegget må ha uhindret tilkomst i anleggsfasen og på permanent basis. Man må også ta hensyn til administrasjonsbygget på eiendom Gnr 168 Bnr 1119. Anlegget kan ikke flyttes og tiltaket må etableres med tilstrekkelig avstand til anlegget. Vi anbefaler å etablere en hensynssone for anlegget. Av hensyn til anlegget ønsker ikke Bergen vann at det legges til rette for parkeringsanlegg i fjell.

Anlegget håndterer overvann fra et stort område. Ved hendelser som for eksempel strømstans eller styrtregn kan kloakk gå over i overløpsledning og slippes direkte ut i fjorden. Avløpsvannet som går ut i fjorden er rensert for organisk materiale, men ikke desinfisert og det er ikke ønskelig at man oppholder seg eller bader i nærheten av utslippspunktet. Man må ta hensyn til utslippspunkt i vurderingen av programmering av byrom og sjøpromenade.

Det er en utslippspipe fra ventilasjonsanlegget for hele renseanlegget på terrengnivå på Gnr 168 Bnr 1122. Periodevis er det en del lukt i området og det er mottatt klager fra naboer. Det må utarbeides en luktspredningsmodell i tidlig i planprosessen for å vurdere og avklare hvilke konflikter som kan oppstå mellom foreslåtte arealformål og renseanlegget.

## 2.6. Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt med direkte utslipp i sjø. Overvannshåndtering bør løses som åpen blågrønn løsning som parkmessig innslag.

Det må utarbeides VA- rammeplan. VA- rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positiv uttalelse fra Bergen vann før planforslaget sendes til 1 gangsbehandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart ligger vedlagt.

## 2.7. Samferdsel, herunder parkering

Planområdet har sin adkomst fra kommunal vei Breiviksveien og Breiviken. De kommunale veiene har i dag kapasitetsutfordringer i forhold til pågående utbygging. Det er etter Bymiljøetaten tilbakemelding et behov for oppgradering av veien for både gående, syklende og biltrafikk. Se figur 7.

Trafikk og mobilitet vil være viktig tema i planarbeidet. Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og nullvekstmålet. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.



Figur 7: Kommunale veier Breiviksveien og Breiviken, er vist i blått, og private veier er vist i grønt. Stiplet svart linje er foreslått plangrense.

### 2.7.1 Sykkel og gange

Krysset mellom Breiviksveien og Breiviken må inngå i planområdet for å legge til rette for krysning på de myke trafikanters premisser. Det er viktig å se på hvordan gående og syklende kommer seg til og fra området, og hvordan man forholder seg til området og pågående utbygging, i tråd med innspill fra Bymiljøetaten. I pågående reguleringsplan for

Hegreneset (Plan ID 70640000) er kommunal vei, Breiviksveien, fra sør mot veikrysset (Breiviksveien/Breiviken) tenkt som gang og sykkelvei, og planen må se hvordan denne koblingen for gående og syklende vil fungere i planarbeidet for Fagerneset. Planforslaget legger opp til høy sykkelparkeringsdekning. Utforming av uteoppholdsareal og tilgang til sjøfronten skal utformes med spesielt hensyn til gående.

#### 2.7.2. Bilparkering og varelevering

Planforslaget legger opp til p-anlegg ved innkjøring til planområdet. Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning og god tilrettelegging for bildeling. Bergen Vann har uttalt at det ikke er ønskelig å etablere parkering i fjell av hensyn til avløpsanlegget, se punkt 2.5.2.

Byplan påpeker at parkering under bakken kan bli utfordrende med tanke på at det vil ligge under havnivå. Ifølge KPA 2018 § 26.3.3. skal parkering i BY1 skje i fellesanlegg, og parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom eller gater. Det kan bli utfordrende å trekke biltrafikk og parkering inn mot regulert torg (ID 18920000) nordøst for planområdet. Det er positivt å samle parkering i utkanten. Det ble stilt spørsmål til forslagstiller om det er tenkt en samordnet parkering med naboplanen og området, men det er ikke tatt stilling til dette. Byplan oppfordrer til at parkeringssituasjonen og plassering av denne, avklares på et tidlig tidspunkt.

Angående varelevering skal det ikke tilrettelegges for bil eller varelevering langs sjøpromenaden ut over tilkomst for nødetaer.

#### 2.7.3. Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker 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. Renovasjonsløsning bør vurderes tidlig for å finne frem til en løsning som er effektiv, trafiksikker og ikke beslaglegger attraktive uteareal.

## 2.8. **Barn og unge**

### 2.8.1. Skole og barnehage

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. 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](http://www.barnetrakk.no).

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for barn og unge i fremtiden og det er viktig at dette blir sikret i planarbeidet.

### 2.8.2. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. 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](http://www.barnetrakk.no).

Det er ønskelig at planarbeidet tilrettelegges for barn og unge og at dette blir sikret i planarbeidet. Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for barn og unge i fremtiden og det er viktig at dette blir sikret i planarbeidet.

### 2.9. **Kulturminner og kulturmiljø**

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.

Det skal utarbeides Kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Eksisterende kulturminnegrunnlag finnes blant annet i KDP Sandviken og Fjellsiden Nord (arealplan ID 15750000) og i vedtatt naboplan ID 18920000)

Planinitiativet forutsetter at all eksisterende bygningsmasse i planområdet rives. Det er utarbeidet en ombruksplan i forbindelse med planinitiativet.

Byantikvaren kom med tilbakemelding til veiledningsmøtet i 2021 og kommer med samme tilbakemelding til oppstart av planarbeid:

*Bygg som er regulert til bevaring skal ikke endres. Pudretthuset er en positiv kvalitet i området både på grunn av sin historiske verdi, men også for å skape en variasjon i volum og høyde (slik som for eksempel Nansensenteret på Marineholmen). "Pudretthuset" fra slutten av 1800-tallet er vurdert som verneverdig og er planlagt bevart med formål "allmennyttig forsamlingslokale". Det er viktig at siktlinjene fra Pudretthuset mot fjorden ivaretas – at det blir mer enn bare noen gløtt. Det vil kunne gi kvaliteter som er viktige for et vellykket byrom for lokalmiljøet.*

### 2.10. **Levekår og folkehelse**

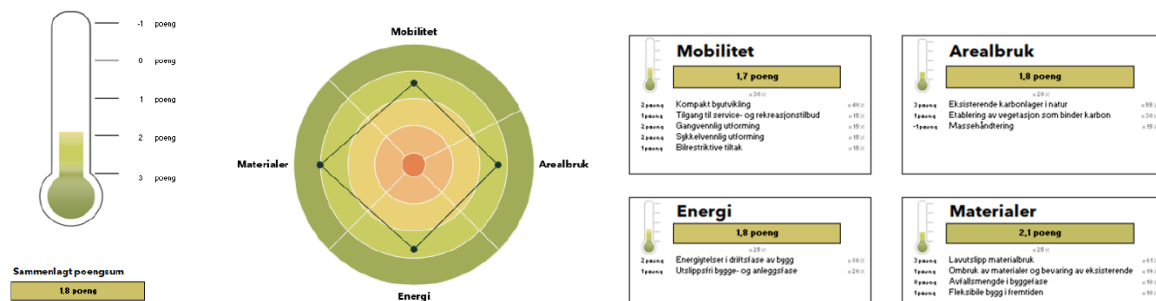
Levekår jf. KPA § 7, universell utforming jf. KPA § 15, fysisk og sosialt nærmiljø, kriminalitetsforebygging. Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Det må sikres gode steder å være for barn og unge i planarbeidet.

### 2.11. **Energi og klima**

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

Plan- og bygningsetaten viser til utfyllt klimanorm, og det er positivt at en har høye ambisjoner for mobilitet, arealbruk og materialbruk, se figur 8. Basert på innrapporterte poeng i klimanorm er det særlig potensiale for å øke ambisjonsnivået for avfallsmengde i byggefase. Ambisjonene i klimanorm må følges opp i planforslaget til 1. gangs behandling, og tiltak for å redusere utslipp må sikres i plankart og bestemmelser.



Figur 8. Utfyllt klimanorm til oppstart med total poengsum 1,8

Vi viser til innspill fra Byarkitekten

*Positiv til at det legges opp til god bærekraftig miljøprofil iff. energi. Det er viktig at energikonsept samsvarer med det romlige og arkitektonisk konsept. Ambisjonen iff. miljøbærekraft må utvides til å omfatte miljøvennlig materialer som gir et godt inn klima, og vakre rom og byrom som appellerer til alle sansene. Det oppfordres til bruk av tre. Man bør også se på muligheten for gjenbruk av eksisterende bygg og materiale.*

## 2.12. Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

## 3. Medvirkning

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

## 4. Rapporter og utredninger

4.1. Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Plankart	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Reguleringsbestemmelser	Forslagsstiller	<a href="#">Mal for reguleringsbestemmelser</a> Kommunens kravspesifikasjon
Planbeskrivelse	Forslagsstiller	<a href="#">Mal for reguleringsbestemmelser</a> Kommunens kravspesifikasjon
Merknadskjema	Forslagsstiller	<a href="#">Mal for merknadskjema</a>
Illustrasjonsplan	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon

Snitt og oppriss	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Fotomontasje, perspektiv	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
3D- modell	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for 3D-leveranse</a> Kommunens kravspesifikasjon
Sol- og skyggeillustrasjoner	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Lengde- og tverrprofiler veg	Forslagstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Stedsanalyse	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for innledende stedsanalyse</a>
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	<a href="#">BIRs veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	<a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)</a> NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	<a href="#">Byantikvarens veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	<a href="#">Bergen Vann sin nettside</a> Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for klimagassberegninger</a>
Klimanorm	Forslagstiller	<a href="#">Veileder klimanorm</a>
Naturmangfoldsrapport	Forslagstiller	<a href="#">Miljødirektoratets kartleggingsinstruks</a> <a href="#">Kommunens veileder</a>
Trafikkanalyse	Forslagstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Mobilitetsplan	Forslagstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Flomfarevurdering	Forslagstiller	<a href="#">NVEs veileder og retningslinjer</a>
Kvikkleirevurdering	Forslagstiller	<a href="#">NVEs veileder og retningslinjer</a>
Miljøtekniske grunnundersøkelser	Forslagstiller	
Luktundersøkelse	Forslagsstiller	

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

## 5. Konsekvensutredning (KU)

Forslagsstiller har vurdert tiltaket etter konsekvensutredningsforskriften §§ 6-8, samt § 10.

I § 6 angis hvilke planer som alltid skal konsekvensutredning med planprogram eller melding.

- Forslagsstiller konkluderer med at ingen av tiltakene som er nevnt i forskriftens vedlegg I er aktuelt for dette planinitiativet.

### Byplan sin vurdering:

Tiltaket skal ha en utfylling i sjø, dette er redegjort for i stedsanalysen og i planinitiativet.

Dette fører til at man går utover formålet byfortettingszone, BY1 i kommuneplanens arealdel 2018. Det vil si at punkt 25 i vedlegg I som sier: *nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*» blir gjeldende.

Veilederen om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven punkt 7.1.3 som omtaler vedlegg I punkt 25 «nye boliger og fritidsområder» sier at bestemmelsen ikke presiserer hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU- kravet inntreffer i ulike tilfeller. Veilederen viser videre til at «ved utvidelse av



eksisterende bolig- og fritidsområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen. Etter byplan sine beregninger vil en utfylling som går utover formålet BY1 i KPA 2018, ikke bli over 15 dekar.

Veilederen sier videre at etablering eller regulering av boligområder mindre enn 15 dekar der må man gjøre en konkret vurdering i hver enkelt plansak. Hvis et område som er mindre enn 15 dekar og får vesentlig virkning for miljø og samfunn så må dette vurderes i den konkrete plansaken om det er konsekvensutredningspliktig.

Planen faller inn under vedlegg II punkt 10 bokstav b; «*Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*».

Vi viser videre til § 8 som angir planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Paragrafen gjelder planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

Forslagstiller vurderer at tiltaket ikke kommer inn under §8 eller § 10 og begrunner det med følgende:

Det er påvist grunnforurensning i tiltaksområdet. Om opprydning av forurensing sier Miljødirektoratet følgende:

*Opprydding av forurenset grunn er som oftest dekket av forurensningsforskriften kapittel 2, og håndteres da i forbindelse med/samtidig med byggesaken. Det er kun et fåtall områder og lokaliteter hvor forurensningen er så krevende at forurenset grunn skal konsekvensutredes i planfasen. Forurenset grunn konsekvensutredes i de tilfellene hvor forurensningen er så krevende å håndtere at det er behov for å avklare om forurensningssituasjonen kan håndteres på en akseptabel måte, om opprydningen vil kreve særlige føringer eller om det er så store tekniske utfordringer at det ikke er realistisk å rydde opp til et akseptabelt nivå av restforurensning i slike områder.*

Planforslaget legger opp til en forbedring av dagens situasjon med hensyn til forurensing på land og i sjø. Opprydning av forurensing på land og sjø vil være et positivt miljøtiltak som strekker seg utover planområdet, forutsatt at det planlegges og utføres iht. gjeldene regelverk.

#### Byplan sin vurdering :

Vi har vurdert at tiltaket faller inn under vedlegg II punkt 10 bokstav b «*Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*».

I veilederen til §10 «*plan eller tiltak kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn*».

Det er bekreftet at grunnen allerede er forurenset med helse- og miljøskadelige stoffer. Her må mulige effekter på helse og miljø som følge av endret arealbruk tas til følge. Kildene til forurensningen kan være gamle utslipp fra industri og annen næringsvirksomhet. Det er avdekket forurensning i grunnen i det aktuelle planområdet, med tiltaksklasse 5 i store deler av området. Opprydding av forurenset grunn er dekket av forurensningsforskriften kap. 2 og håndteres i forbindelse med byggesak. Miljødirektoratets veileder M-1941 sier at det er kun et fåtall områder og lokaliteter hvor forurensningen er så krevende at forurenset grunn skal konsekvensutredes i planfasen.

Byplan støtter forslagstiller sin konklusjon om at tiltaket ikke skal konsekvensutredes etter §§ 8-10. En må i tidlig fase i planprosessen vurdere og finne ut om forurensingen kan hindre gjennomføringen av tiltaket.

## **6. Reguleringsbestemmelser**

### **6.1. Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav må vurderes i løpet av planprosessen. Man må se til naboplanen, reguleringsplan ID18920000 og rekkefølgekrav der med hensyn til trafikale forhold og opparbeiding av offentlig torg.

## **6. Kart og planavgrensning**

### **6.1. Planavgrensning**

Det er gitt tilbakemeldinger fra GIS- seksjonen. Tilbakemelding vedlegges referatet.

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

### **6.2. Plannavn**

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:  
Bergarhus, Gnr. 168, Bnr. 1124, Fagerneset

### **6.3. Kartgrunnlag**

Vi viser til vedlagt tilbakemelding fra GIS.

### **6.4. Eiendomsforhold**

Vi viser til vedlagt tilbakemelding fra GIS.

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.

## **7. Konklusjon**

### **Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.**

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Det må tidlig i planprosessen avklares økonomiske forutsetninger for gjennomføringen. Håndtering av forurenset grunn og forholdet til renseanlegget med blant annet luktproblematikken blir en økonomisk kostbar prosess.
- Det må tidlig i planprosessen redegjøres for utfylling i sjø.
- Planen må sikre offentlig tilgjengelig sjøpromenade i tråd med sjøfrontstrategien. Planarbeidet må sikre gode overganger til sjø på tre sider og grønnstrukturen i nord, og skape en attraktiv sjøpromenade langs hele sjølinjen.
- Planen må sikre offentlige byrom av høy kvalitet og sikre siktlinjer til og fra viktige målpunkt, og ta hensyn til fjernvirkning fra sjøen.
- Arealet mot offentlig torg i reguleringsplan ID18920000 mot nordøst og hvordan dette møtet blir, må redegjøres for tidlig i prosessen.

- Det må tilstrebes gode overganger mellom de private boligene og den offentlige sjøpromenaden, slik at boligene får sitt private rom og den offentlige sjøpromenaden kan oppleves på en god måte for offentligheten
- Hvordan parkering for bil skal håndteres og plasseres må avklares tidlig i planprosessen.
- Planprosessen må sikre en god overgang til grønnstrukturen i nordvest.

## 8. Fremdrift – videre saksgang

### 8.1. Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Avklaring av planavgrensning	PBE/forslagstiller	Før varsel om oppstart.
B	Foreslå møterekke og avklaringspunkt med andre aktører som byantikvaren, byarkitekten, Bymiljøetaten og andre offentlige aktører før 1 gangs behandling	Forslagstiller	Så snart som mulig
C	Avklare hvilke møter/ plantema som må gjennomføres/ avklares før innlevering til 1 gangs behandling	PBE	Etter oppstart

### 8.2. Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

### 8.3. 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 plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: [arealplaner.no](http://arealplaner.no)  
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](http://Infoland Ambita).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](http://Veileder private planforslag) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](http://Kravspesifikasjon med sjekklister 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** Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: 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](http://kommunens nettsider).

---

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813023, eller e-post  
[Majken.Sandlien@bergen.kommune.no](mailto:Majken.Sandlien@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2024/12649.**

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Majken Ida Elisabeth  
Sandlien**

*Saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
OPUS BERGEN AS

Nordre Nøstekaien 1 5011 BERGEN

Vedlegg:

Innspill fra Bergen Vann

Bergen vann VA- ledningskart

Innspill fra Byarkitekten

Innspill fra Byarkitekten til veiledningsmøte

Innspill fra Bymiljøetaten

Innspill fra Byantikvaren