



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2023/17345-35
Saksbehandler: Sigrid Halldorsson
Dato: 02.09.2024

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Bergenhus, gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt, Arealplan-ID 71660000

Møtedato: 06.09.2024

Møtedeltakere

Forslagsstillar: Rothauggarasjen AS

v/ Knut R. Nergaard og Stein Lønne

Plankonsulent: OPUS BERGEN AS

v/ Siren Sælemyr og Nancy Jøssang

Kommunen: Sigrid Halldorsson, byplan (møteleder/sakshandsamar)
og Ida Harms, byplan

1. Forslagsstillar sitt planinitiativ

Forslagsstillar ynskjer å leggje til rette for parkeringsanlegg i fjell for bebuarar, næringsdrivande, og besøkjande i Sandviken. Det skal og leggjast til rette for mobilitetspunkt og ladepunkt for bil og sykkel, samt lagerhotell. Omlastningsterminal for rørbasert bossnett i Sandviken skal vurderast.

Planinitiativet vart stoppa av plan- og bygningsetaten den 29.01.2024. Forslagsstillar kravde saka forelagt for politisk handsaming, og byrådet handsama saka i møte den 04.07.2024 der det vart gjort vedtak om at det vert opna for oppstart av reguleringsplanprosess på vilkår som framgår av saksframlegget til byrådet.

2. Premiss for planarbeidet

Av saksframlegget til byrådet går det fram at ein føresetnad for oppstart av reguleringsplanarbeidet er at planområdet vert utvida slik at det i reguleringsplanprosessen kan gjerast heilskaplege vurderingar av omdisponering av gateareal og at gjennomføring vert sikra i planen. Ved å sjå overflateparkeringsplassane og nye parkeringsplassar i anlegg i direkte samanheng vert det vurdert at planinitiativet i mindre grad er i konflikt med overordna føringar og statlege planretningslinjer.

Øvrige føringar frå saksframlegget skal leggjast til grunn i arbeidet.

Utviding av planområdet:

Planområdet skal utvidast til å omfatte tilgrensande område med eksisterande overflateparkering. Innanfor denne grensa skal det gjerast heilskaplege vurderingar om korleis dagens overflateparkering kan omdisponerat til annan bruk sett i samheng med etablering av nye parkeringsplassar. Det skal vurderast parkeringsbehov, avstandar til målpunkt, trafikktryggleikstiltak, utrykningsveggar og behov for andre funksjonar og oppgradering av uteområder og nærmiljø. Sanering av eksisterande overflateparkering kan skje ved regulering av til dømes fortau, gatetun osv. Dette er gjort i reguleringsplan for Mulebanen, og det vert tilrådd å sjå til denne.

Gjennomføring av omdisponering skal sikrast som rekkefølgeføresegner.

Forslagsstillar meiner at saksframlegget er opent for tolking, og at det ikkje går tydeleg fram av saksframlegget at eksisterande overflateparkeringar skal fjernast ved gjennomføring av planen. Dei meiner til dømes at skilting gjennomført av kommunen og kan vere aktuelt. Vidare meiner dei at det ikkje er riktig at dei skal ta kostnaden ved å fjerne eksisterande parkeringsplassar. Plan- og bygningssetaten informerer om at kven som skal ta kostnadane ikkje vert avgjort i planen, då rekkefølgekrav vert knytt til tiltak og ikkje til tiltakshavar. Om det vil verte opna for utbyggingsavtalar, vil verte vurdert i prosessen.

2.1 Arealføremål

Det skal regulerast for parkering. Øvrige føremål vil verte vurdert i planprosessen.

2.2 Byform og arkitektur

Gjeldande [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal vere premissgivande for planlegging og den arkitektoniske utforminga.

2.2.1 Byggjehøgder og grad av utnytting

Anlegget vil i hovudsak etablerast under grunnen. Inngangar og utgangar må vurderast særskilt.

2.2.2 Byrom og møteplasser

Samhengande blågrøne strukturar, allmenningar, byrom og offentleg tilgang til sjø og vassdrag skal vere dei overordna prinsippa for bystrukturen. Byrom og møteplassar skal vurderast som del av den heilskaplege vurderinga om omdisponering av eksisterande overflateparkeringsplassar.

2.3 Grønnstruktur og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal leggjast til grunn for planlegginga. Samhengande blå og grøn infrastruktur skal setjast av og opparbeidast, og i fortettingsområde, for å ivareta og leggje til rette for naturmangfald, klimatilpassing og trivelege uteområde.

2.3.1 Naturmangfald

Skal takast vare på og kommenterast i alle saker, jf. naturmangfaldlova.

2.4 Parkering

Planforslaget skal byggje opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gåande skal prioriterast.

Forslagsstillar ynskjer å leggje til rette for 320 parkeringsplassar og viser til avtale på dette mellom Bergen kommune og Rothauggarasjen AS. Parkeringsbehovet og antall parkeringsplassar må vurderast i planprosessen, jf. saksframlegg.

Det kan sjå ut som at det er færre parkeringsplassar enn ønska antall nye etablerte i føreslått planavgrensing. Plan- og bygningsetaten tilrår difor at planavgrensinga vert utvida til å omfatte eit areal som er tilstrekkeleg for at det kan gjerast heilskaplege vurderingar om omdisponering av eksisterande overflateparkering. Forslagsstillar er samde i dette og utarbeider forslag til ny planavgrensing. Ved behov kan planavgrensinga reduserast til innsending til førstegongshandsaming.

Naudsynt omfang av dagens overflateparkering skal bevarast, då dette er viktig for mellom anna varelevering, gjesteparkering og personar med funksjonsnedsettelsar.

Plan- og bygningsetaten meiner det er viktig å vurdere om det vil verte meir press på gateparkering rett utanfor området som eventuelt vil verte sanert. Avstandar til parkeringsanlegg og anna tilgjengeleg gateparkering må vurderast og verte sett i samanheng. I samband med dette er det viktig å vurdere plassering av inngangar og utgangar til anlegget for mjuke trafikantar, og kva som er akseptabel avstand for at bebuarar og andre vil nytte anlegget i staden for annan tilgjengeleg parkering. Det ser ut som at det er føreslått inngangar og utgangar i nord og sør, men hovudvekta av bebuarar ser ut til å vere i aust. Vi tilrår at det vert vurdert om det kan etablerast andre eller fleire inngangar og utgangar som er meir tilgjengelege for bebuarar.

Bebuarparkering:

Bebuarparkering kan ikkje sikrast i ein reguleringsplan. Byråden skriv at kommunen i framtida har anledning til å leige ein viss andel parkeringsplassar i anlegget til bebuarparkering. Dette må følgjast opp av privatrettslige avtalar etter vedtak av reguleringsplan. Byråden trur at sanering og omdisponering av dagens parkeringsplassar vil medføre at bebuarar ynskjer å benytte seg av nye plassar i anlegget, uavhengig av om desse er kommersielle eller offentleg bebuarparkering.

2.5 Trafikk og mobilitet

Det planlagte parkeringsanlegget vil kunne føre til endra trafikkmønster både for køyrande og gåande/ syklende. Vi tilrår at det vert utarbeida ein trafikkanalyse og ein mobilitetsplan.

2.6 Barn og unge

2.6.1 Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine interesser skal takast vare på og kommenterast. Det er ikkje behov for å gjennomføre barnetråkkregistrering, men det må gjennomførast eit barnetråkksøk i samsvar med signal som følgjer av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For informasjon angående barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

Rothaugen skole ligg innanfor planavgrensinga. Det må spesielt vurderast og takast omsyn til barn og unge sine interesser i forhold til dette, både i byggje- og anleggsfasen og etter gjennomført prosjekt. Barn og unge sine interesser må og vurderast i samband med omdisponering av eksisterande overflateparkeringsplassar.

2.7 Kulturminne og kulturmiljø

Identitetsskapande bygningsmiljø, kulturminne og landskap skal takast vare på, og konsekvenser for eventuelle kulturminne skal vurderast. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal leggjast til grunn.

Det skal utarbeidast kulturminnedokumentasjon som skal vere forelagt byantikvaren for uttale før planforslaget vert sendt inn til førstegongshandsaming.

Plan- og bygningsetaten meiner det kan vere store konflikhtar knytt til kulturmiljø. Dette gjeld både lokale kulturmiljø som Mareminnehollet, og regionale og nasjonale kulturmiljø som blant anna historisk sentrum, freda bygrunn og historisk vegfar.

Forslagsstillar har i innsendt planinitiativ vurdert at tiltaket ikkje er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Plan- og bygningsetaten er ikkje samde i dette og vurderer at tiltaket kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. §§ 8 og 10. Det vert vurdert at planlagde tiltak fell inn under vedlegg II, nr. 10 bokstav b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg, og tiltaket er ikkje konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan. Vi vurderer dermed at temaet kulturmiljø skal konsekvensutgreiast, jf. 8.

Forslagsstillar er samd med at det kan vere konflikhtar knytt til kulturmiljø, og dette spesielt etter at planavgrensinga skal utvidast. Forslagsstillar er usikker på om det er riktig med konsekvensutgreiing etter § 8, og vurderer at det og kan vere aktuelt med vurdering etter § 6 og ha planprogram. Forslagsstillar gjer ei ny vurdering av om planlagde tiltak er omfatta av forskrifta. Plan- og bygningsetaten tek stilling til om planen er omfatta og etter kva den fell inn under når det føreligg ei ny vurdering.

Mareminnehollet skal beverast.

2.8 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeidast analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføreml, og eventuelle endringer i slike forhold som følgje av planlagd utbygging.

2.9 Levekår og folkehelse

Det skal gjerast greie for korleis planforslaget vil bidra til å oppnå kommunen sine mål for folkehelse og levekår.

Det skal gjerast greie for universell utforming både internt i planområdet og i samanheng med omgivnadane.

2.10 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvatn skal handterast lokalt. Det må utarbeidast VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vere komplett og det skal føreliggje positiv uttale fra Bergen Vann før planforslaget vert sendt til førstegongshandsaming.

Bergen Vann har sendt innspel til orientering om oppstart. Det skal haldast møte med Bergen Vann i løpet av prosessen.

2.11 Omlastningsterminal for rørbasert bossnett

Bymiljøetaten arbeider med tomtesøk for mogleg terminalområde for rødt nett, rørbasert bossnett i Sandviken. Rothauggarasjen er framleis eit alternativ for plassering av terminal. Denne tomte eignar seg blant anna godt med tanke på utnytting av VA-tunnel for røyrleidningen. Kva som vert lokalisering for terminal vert ikkje avgjort før saka om rødt nett skal handsamast politisk. Det skal difor i planarbeidet vurderast om det kan plasserast omlastningsterminal for rørbasert bossnett i anlegget.

Det er forventa at bymiljøetaten skal levera si utgreiing til politisk handsaming innan 2024.

Forslagsstillar ser utfordringar ved å etablere omlastningsterminal i prosjektet. Dette spesielt med tanke på krav til høgder.

2.12 Energi og klima

Det skal gjerast greie for valg av energiløysingar, byggjemateriale og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslepp.

2.13 Terrenginngrep og massebalanse

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

Massebalansen skal dokumenterast. Ved masseoverskudd skal det gjerast greie for handsaming og trafikksikker transport.

2.14 Omsyn til bybaneregulering

Det må takast omsyn til bybaneregulering (eksisterande og eventuelt ny).

2.15 Omsyn til reguleringsplan for Ladegårdsgaten

Reguleringsplan for Ladegårdsgaten er tilgrensande Sandviken mobilitetspunkt. Denne reguleringsplanen er under arbeid og regulerer parkeringsplassar til ulik tenesteyting i området. Lenkje til saka: [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)

2.16 Innspel til orientering om oppstart

Plan- og bygningsetaten tilrår å sjå til innspel som er kome inn til oppstartsmøtet. Desse ligg på saka.

2.17 Tilfluktsrom

Forslagsstillar stiller spørsmål ved korleis vi stiller oss til behov for tilfluktsrom og om dette er noko som skal vurderast planen. Tilfluktsrom skal vurderast og kravet går fram av forskrift om tilfluktsrom. Det kan søkjast unntak/ dispensasjon frå dette kravet.

3. Medverknad

Forslagsstillar skal leggje til rette for aktiv medverknad. Aktuelle tiltak utover lova sitt minstekrav vert vurdert fortløpande. All medverknad skal dokumenterast. Forslagsstillar planlegg førebels å gjennomføre nabomøte og møte med Rothaugen skole.

4. Rapportar og utgreiingar

Kravspesifikasjonen er førande for kva rapportar og utgreiingar som skal leverast. Plan- og bygningsetaten tilrår at forslagsstillar gjer ei vurdering av kva rapportar og utgreiingar dei anser som relevant/ ikkje relevant. Krav til planleveranse vert tema i første møte etter varsel om oppstart, der det vert laga ein oversikt over kva som skal utarbeidast. Lista vil vere eit utgangspunkt, då nye moment kan kome fram og medføre behov for ytterlegare utgreiingar.

4.1 Konsekvensutredning (KU)

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. §§ 8 og 10. Det vert vurdert at planlagde tiltak fell inn under vedlegg II, nr. 10 bokstav b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg, og tiltaket er ikkje konsekvensutgreia i ein tidlegere plan.

Forslagsstillar har i innsendt planinitiativ vurdert at tiltaket ikkje er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Forslagsstillar er likevel samd i at tiltaket likevel kan vere omfatta, spesielt etter at planavgrensinga vert utvida. Forslagsstillar vil gjere ei ny vurdering. Det er per no ikkje teke stilling til om planlagde tiltak er omfatta av forskrifta. Dette vil verte teke stilling til før det vert varsla oppstart.

5. Reguleringsbestemmelser

5.1 Rekkefølgekrav

Omdisponering og sanering av eksisterande overflateparkeringsplassar kan skje ved å sikre gjennomføring gjennom rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav må reknast med.

5.2 Utbyggingsavtalar

Mogelegheit for utbyggingsavtalar vil vurderast i planprosessen.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

Det vert tilrådd at planavgrensinga er endeleg avklart før oppstart av planarbeid vet kunngjort og varsla.

Plan- og bygningsetaten tilrår at plangrensa på vertikalnivå 2 vert utvida. Forslagsstillar utarbeider nytt forslag til planavgrensning.

6.2 Plannamn

Følgjande plannamn skal nyttast på alt planmateriale:

6.3 Eigedomstilhøve

Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og framgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med rettleiing i dette arbeidet.

7. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefalast.

Partane er samde om følgjande viktige føringar for planarbeidet:

- Planområdet skal utvidast slik at det i reguleringsplanprosessen kan gjerast heilskaplege vurderingar av omdisponering av gateareal og at gjennomføring av dette skal sikrast i planforslaget. Øvrige føringar går fram at dette referatet.

8. Framdrift – vidare saksgang

8.1 Avtale oppfølgings- og avklaringspunkt

Forslagsstillar oppdaterer planinitiativet	Før varsel om oppstart
Forslagsstillar oppdaterer stadanalysen (ny rettleiar 2024)	Før varsel om oppstart
Forslagsstillar utarbeider nytt forslag til planavgrensing	Før varsel om oppstart
Forslagsstillar utarbeider ei ny vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar	Før varsel om oppstart

8.2 Framdrift

Framdriftsplan til møtet er utarbeida av forslagsstillar, og denne vert lagt til grunn for planarbeidet. Plan- og bygningsetaten vurderer at den i hovudsak er ok, men at den er ambisiøs. Framdriftsplanen skal oppdaterast fortløpande.

Vi tilrår at det bør vere fleire arbeidsmøte, dette er forslagsstillar samde i. Det er viktig at det difor vert lagt inn tilstrekkeleg med tid mellom varsel om oppstart og innlevering til førstegongshandsaming. Vi ynskjer ikkje å ha innleveringsmøte, men heller eit siste arbeidsmøte der vi avklarar siste problemstillingar, føresegner og øvrig. Forslagsstiller vurderer at dette er ok.

Framdriftsplanen framstår veldig optimistisk etter offentleg ettersyn. Vi vurderer at for at denne skal haldast må alt vere avklart før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, og det kan ikkje kome inn merknadar som fører til endring av planforslaget.

Det er lagt inn for kort tid i slutthandsaminga. Der tilrår vi at det vert lagt inn tre månadar hjå plan- og bygningsetaten og tre månadar til politisk handsaming.

8.3 Dialog

Plan- og bygningsetaten ynskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til handsaming. Forslagsstillar, kommunen og andre aktuelle instansar må vere mest mogeleg omforente om planforslaget før det vert lagt ut til offentleg ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, er det tilrådd minimum to arbeidsmøte før offentleg ettersyn.

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekkliste 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](#).
-

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813852, eller e-post
Sigrid.Halldorsson@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer *PLAN-2023/17345*.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Halldorsson

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

OPUS BERGEN AS

Nordre Nøstekaien 1

5011 BERGEN