



CREDO VEST AS
Storhamargata 55
2317 HAMAR

Vår referanse: BYGG-2022/28978-2
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 05.01.2023

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Fjøsangerveien 183B, gnr. 17, bnr. 68

Møtetidspunkt: Telefonsamtale 28.03.2023.

Møtedeltakere: Ansvarlig søker: THORNSTRÖM BROOKFIELD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: CREDO VEST AS
Kommunen: Geir Hanssen, Byggesaksavdelingen

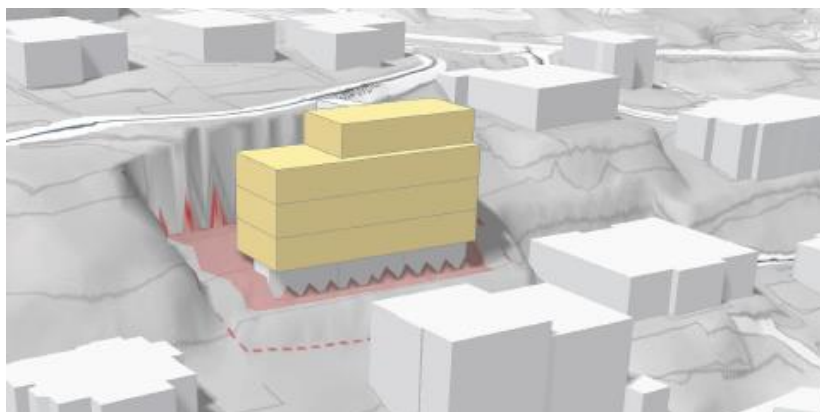
Fakturamottaker: CREDO VEST AS, Storhamargata 55, 2317 Hamar (ref: Fjøsangerveien 183B, Bergen)

1. BESKRIVELSE AV TILTAKET

Det er angitt to alternative prosjekter:

<p>Alternativ 01a</p> <ul style="list-style-type: none">Løsning med 10 leiligheter over 4 etasjer.Adkomst ovenfra fra Grønnestølsveien via trapp og heis plassert mot fjellveggen.Det forventes at det meste av tomten må opparbeides som uteareal iht. kravet med terrassering av terreng og bruk av støyskjermer.Kravet om stille side i vest (mot Grønnestølsveien), vekk fra Fjøsangerveien, legger noen begrensninger på plassering av volumet på tomten og innvendig planløsning. Vi opplever at leiligheter under 45m² kan ikke tilfredstiller dette kravet,Anbefaler å diskutere bofellesskap løsninger opp mot krav i KPA.Gjennomsnitt størrelen på leiligheter er 47m². Ref. Plantegninger på neste side.	<p>Alternativ 02</p> <p>Studentboliger med flere individuelle enheter er ikke spesielt tilpasset en slik tomt, da krav til stille side og uteoppholdsareal må ivaretas allikevel. Derfor er løsningen basert på en "leilighet" per etasjer..</p> <p>Adkomst ovenfra fra Grønnestølsveien via trapp og uten heis.</p> <p>Færre leiligheter redusere arealkravene til uteoppholdsareal, noe som vil sikre at krav oppfylles uten at hele tomten må opparbeides.</p> <p>Krav til stille side ivaretas, halv parten av innvendig oppholdsareal og <u>alle</u> soverom plassert mot stille side.</p> <p>Støyskjerm og balkong langs hovedfasade mot Fjøsangerveien.</p>
---	---

Det er mottatt volumer som antyder ønsket tiltak:



Søker ønsker tilbakemelding på følgende forhold:

Spesielle forhold/problemstillinger som ønskes drøftet

Beskriv spesielle forhold

- * Tiltakets forhold til eksisterende eller ny adkomst
- * Eventuelt unntak fra parkeringsnorm
- * Tiltakets forhold til omgivelser

2. PLANGRUNNLAGET

2.1 Gjeldende arealplaner

Tiltaket berøres av følgende arealplaner:

Kommuneplan

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

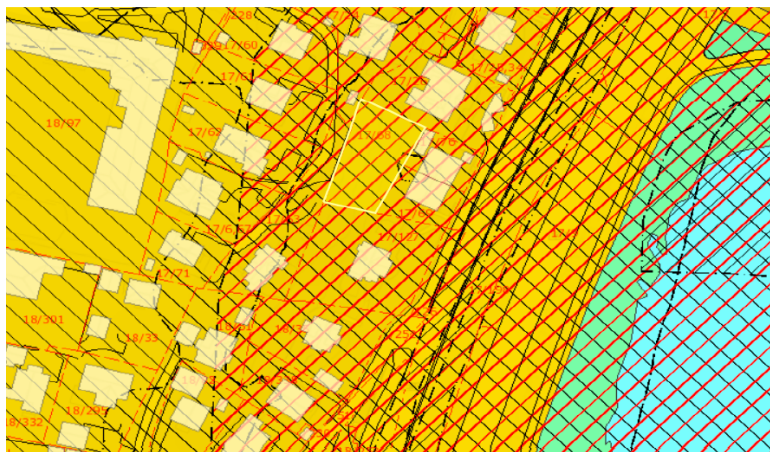
Plannummer: 65270000

Ikraftdato: 19.06.2019

Arealformål: Bebyggelse og anlegg – ytre fortettingssone

Hensynssone: Luftkvalitet (gul), støy (gul/rød), fjernvarme

Utsnitt fra plankart:



Reguleringsplan

Navn: *Mindereguleringen*

Plannummer: 30010000

Ikraftdato: 13.02.1920

Arealformål: *Boligformål*

Utsnitt fra plankart (grønn strek utgjør byggelinje):



Vi kjenner ikke til pågående arealplaner som berører denne eiendommen direkte. Det er prosess iverksatt for å oppheve *Mindereguleringen* (jfr. sak PLAN-2022/23824).

3. VIKTIGE TEMA I PLANGRUNNLAGET

3.1 Virkninger av plangrunnlaget

Fra KPA:

- 2.2 *Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.*
- 2.4 *Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.*
- 2.4.1 *Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran alle eldre reguleringsplaner:*
 - §§ 6.1 og 6.2 *Byggegrenser langs sjø og vassdrag*
 - § 21 *Handel*
 - § 22 *Støy*
- 2.4.2 *Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.*

Kommentar: det er i all hovedsak KPA som er styrende for prosessen.

3.2 Plankrav

Fra KPA:

- 3.1. *Plankrav*
Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.
- 3.3. *Tiltak som kan unntas fra plankravet*
- 3.3.1 *Tiltak i sentrumskjerne S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m2 og der alle følgende forhold er ivarettatt:*
 - a. *Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier.*
 - b. *Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.*
 - c. *Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.*
 - d. *Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.*
 - e. *Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.*

Eiendommen er omfattet av en gammel plan (før 1985) og plankravet er således gjeldende. Om man ikke vil regulere må det argumenteres for unntak fra plankrav i tråd med det ovenstående. Merk etterfølgende kommentar om *parkering*.

3.3 Stedsanalyse

KPA 8.3.1

Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1.

Stedsanalyse skal utarbeides i henhold til *Veileder for innledende stedsanalyse*, jfr. kommunens hjemmeside.

Jfr. også punkt 3.2 over.

3.4 Arealformål

Fra KPA:

26.4.1 *Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.*

Tiltaket synes å være i tråd med formål.

3.5 Tomteutnyttelse

Følger av KPA:

26.4.5 *Grad av utnyttning skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.*

Vise i søknad.

3.6 Byggehøyde

Følger av KPA:

26.4.7 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Målsette i søknad.

3.7 Byggegrense

Tiltaket er ikke i konflikt med byggegrense i KPA 6.3.1 (Fjøsangervegen).

Byggelinje i Mindereguleringen er vagt tegnet og vanskelig å håndtere som en byggelinje. Praxis er å oppfatte at planen ikke angir noen byggegrense og at det således er vegloven på vedtakstidspunkt som gir «byggegrense» mot offentlig veg (3,5 meter fra veikant). Nærmeste veg i dette tilfellet er privat veg og det er således ingen byggegrense (men merk generelle avstandskrav i pbl § 29-4).

3.8 Arkitektur og byform

KPA 8.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak.

Arkitektur + angir prinsipper som skal følges for utforming av nye tiltak.

Søknaden må vedlegges arkitektonisk redegjørelse der begrunnelse for valg av utforming og materialbruk fremgår. Søknaden må illustreres med fotoillustrasjon/3d-illustrasjon som viser tiltaket i sammenheng med omgivelsene.

3.9 Uteoppholdsareal

KPA 14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.

Kvalitetskrav følger av KPA 14.2.

Arealkrav, jfr KPA:

14.3.4 Ytre fortettingssone

Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

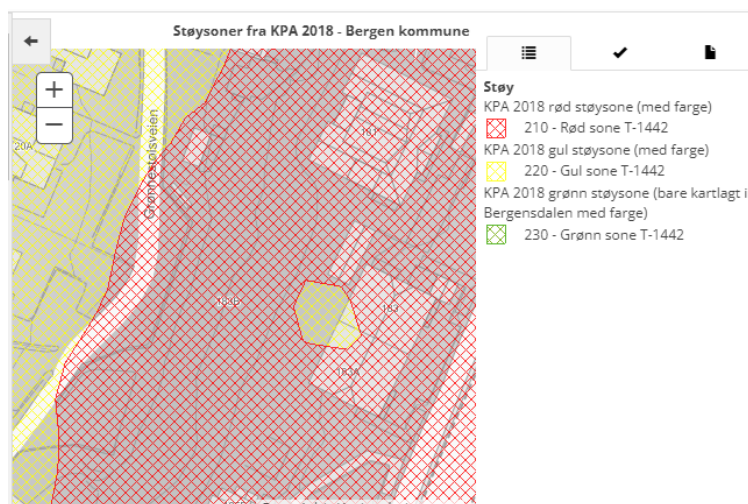
Søknaden må vedlegges redegjørelse og situasjonsplan som viser at både kvalitetskrav og arealkrav er oppfylt.

3.10 Støy

KPA 22.1.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.

KPA 22.1.2 Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.

Utsnitt, digital befaring:



Tiltak skal utredes støyfaglig. Beste tilgjengelige støydata skal benyttes.

3.11 Parkering

KPA 17.1.1 Det skal redegjøres for parkering i alle søknader.

Parkeringskrav bil: (min) 0,8 plasser pr. 100 kvm BRA

Parkeringskrav sykkel: (min) 2,5 plasser pr. 100 kvm BRA

Ved etablering av mer enn 8 boenheter utløses krav om HC-parkering, jfr. KPA § 17.3.1.

Retningslinjer:

Gjesteparkering utgjør minst 15 % av totalt parkeringskrav.

Søknaden må vedlegges redegjørelse og situasjonsplan som viser at kravet til parkering er oppfylt.

Det er signalisert at tiltaket ønskes etablert uten parkering. Dette utgjør eventuelt et vesentlig dispensasjonsforhold og Byggesaksavdelingen mener i utgangspunktet at rett prosess for en slik løsning må avklares i planarbeid. **Se oppsummering.**

3.12 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

KPA 19.1 ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og søknad om tiltak.

Analysen skal vise risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av formålet.

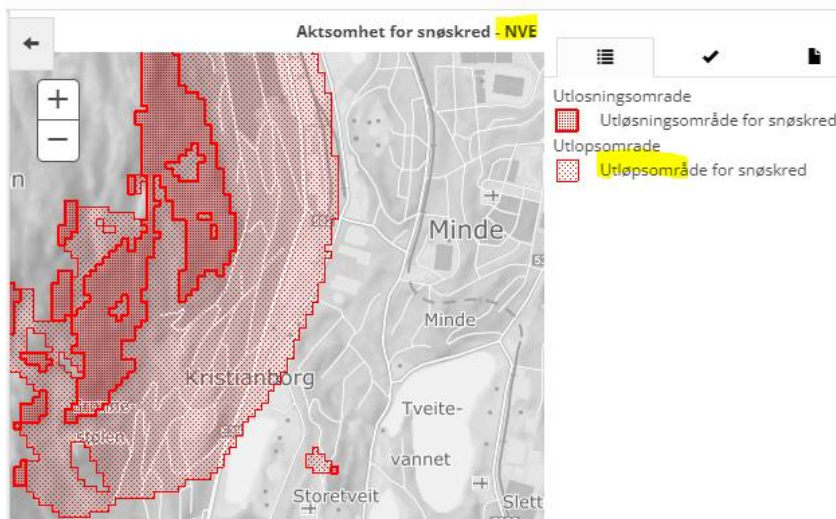
Bergen kommune har vedtatt overvannsstrategi for å ivareta overvann i arealplanleggingen, *Kommunedelplan for overvann*. Planen er retningsgivende for arealplaner og enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Utsnitt fra planen viser:



Løsning for bortledning av overvann skal være vurdert og avklart til rammesøknad.

Videre fra digital befaring:



3.13 Avfall

KPA 20.2 Avfallshåndtering

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP).

For utarbeidelse av RTP viser vi til BIR sin hjemmeside. Uttalelse fra BIR til løsningen må vedlegges søknaden.

3.14 Energi og Klima

KPA 18.1 Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal nye bygg og hovedombygging større enn 500 m2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. For fritak: se § 34.1

3.15 Forurensning

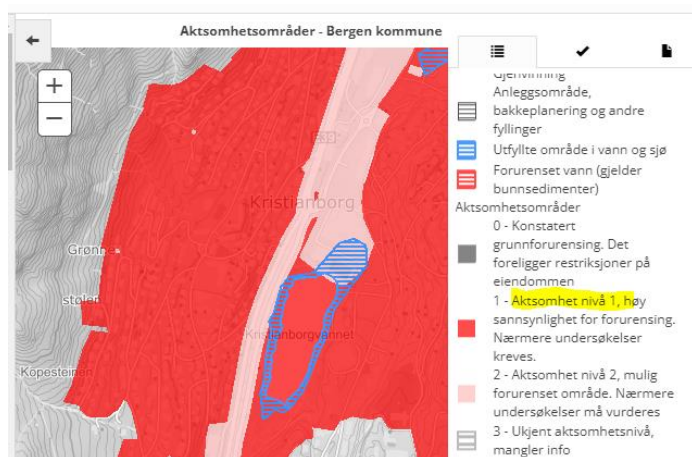
KPA 23.1 Luft

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.

KPA 23.2 Jord

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade.

Fra digital befaring:



Forurensning skal gis relevant oppfølging i prosjektering.

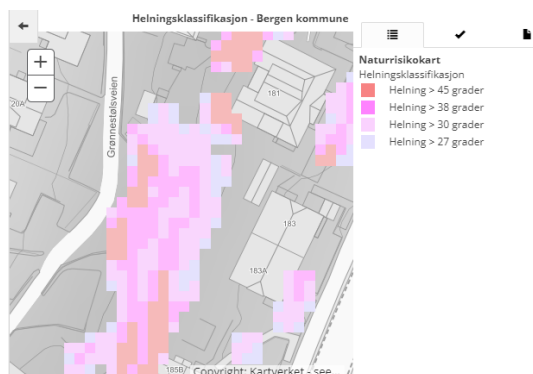
3.16 Massehåndtering

KPA 24.1.1 Tiltak og detaljreguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

Dokumentasjon skal finnes og vises ved eventuelt tilsyn.

3.17 Andre forhold

Digital befaring:



Fra KPA:

19.6 Ved tiltak i og ved brattere terreng enn 27 grader skal det redegjøres for sikkerhet mot ras (se også hensynssone § 33.7)

4. SENTRALE BESTEMMELSER

4.1 Søknad og dokumentasjon

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i byggesaksforskriften kapittel 5.

Alle krav i gjeldene byggt teknisk forskrift skal følges for nye tiltak i nye byggverk og eksisterende byggverk. Når de tekniske kravene ikke kan følges, må det søkes om dispensasjon eller unntak fra kravene.

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon må begrunnes ut fra hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og hensynet bak formålsbestemmelsen i loven. Det må også foretas en avveining mellom fordeler og ulemper. Husk å nabovarsle alle dispensasjonsforhold.

4.2 Ansvarlig for søknad, jf. pbl 20-3/20-4

Tiltaket krever bruk av ansvarlig foretak som ansvarlig søker.

4.3 Private rettigheter (vei, vann, avløp eller annet), jf. pbl § 21-6

Eventuelle private rettigheter til vei, vann, avløp over annen sin eiendom må foreligge til rammesøknad, men trenger ikke dokumenteres i søknaden.

4.4 Vannforsyning og avløp, jf. pbl § 27

Søknaden må vedlegges uttalelse til rammesøknad eller forhåndsuttalelse til søknad i ett trinn fra Bergen Vann.

4.5 **Atkomst og avkjørsel**, jf. pbl § 27-4

Regulert eiendom uten at avkjørsel er vist:

Ny avkjørsel/økt bruk/endret bruk av avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten (kommunal vei), jf. vegloven § 40.

4.6 **Uavhengig kontroll** jf. pbl. 24-1

Uavhengig kontroll: I tillegg til obligatorisk uavhengig kontroll vil vi sannsynligvis kreve uavhengig kontroll av følgende fagområde(r), jf. saksforskriften 14-3:

- Støy (PRO, vurderes)

4.7 **Plassering av tiltaket**, jf. pbl. 29-4

Følgende må fremgå av søknaden:

- Terrengprofiler
- Maksimal kotehøyde
- Avstand til nabogrense, vei, vassdrag mm.

5. **ANDRE AKTUELLE LOVER OG FORSKRIFTER**

Tiltaket antas å bli berørt av følgende annet lovverk, jf. byggesaksforskriften § 6-2 og plan- og bygningsloven § 21-5:

Forurensningsloven	Ved graving i forurensede masser kreves tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet i kommunen.
Naturmangfoldloven	Opplysningsplikt, konsekvensanalyse mv. jf. teknisk forskrift § 9-4.

6. **FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER OG FAGINSTANSER**

Søknad om dispensasjon fra planer og andre søknadspliktig tiltak, kan berøre andre myndigheter og faginstanser.

Vi vil innhente uttalelse fra:

Statsforvalteren i Vestland
Vestland Fylkeskommune
Statens vegvesen

Vi forutsetter at søker selv innhenter uttalelser/tillatelse fra følgende:

Vann- og avløpsetaten
Bymiljøetaten, veiforvaltning (avkjøring)
Eviny Termo AS

7. SAKSBEHANDLINGSFRIST

Normal saksbehandlingsfrist for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Når søknaden er til uttale hos regionale og statlige myndigheter tillegges saksbehandlingsfristen inntil 4 uker.

Ved spesielle forhold kan kommunen forlenge saksbehandlingsfristen.

8. OPPSUMMERING

Basert på opplysninger vi har fått om tiltaket, vurderer vi tiltaket til å avvike så mye fra gjeldende KPA at tiltaket i utgangspunktet må behandles som ny plan – dette dersom man skal etablere tiltak uten biloppstillingsplasser.

Tiltaket avviker fra følgende planbestemmelser:

Plankrav slik det følger av KPA § 3.1.

Parkeringsdekning slik det følger av KPA § 17.

Vår anbefaling:

Hvorvidt etablering av tiltak uten biloppstillingsplasser kan behandles i en byggesaksprosess er prinsipielt, og forholdet er fremlagt for etatens «planforum» som konkluderer etter møte 21.03.2023:

Saker til behandling:

BYGG-2022/28978, Fjøsangervegen 183B. Bolig med null parkering. Forhåndskonferanse.

Saker behandlet:

BYGG-2022/28978, Fjøsangervegen 183B. Bolig med null parkering. Forhåndskonferanse

Det anbefales ikke å gi dispensasjon for parkeringskrav i KPA.

Tilbakemeldingen fra planforum er at en løsning uten parkering heller ikke vil kunne anbefales løst gjennom en planprosess. Ny boligbebyggelse i ytrefortettingssone uten parkering er ikke ønskelig. I tillegg utløser prosjektet krav til HC-parkering – noe som gjør det ekstra uheldig å etablere tiltaket uten parkering.

Generelt er tilbakemeldingen at tomten har store utfordringer med sin beskaffenhet. I eventuelt videre arbeid vil krav til uterom, parkering og støy kreve nennsom prosjektering. Merk også øvrige krav i KPA vedr. massebalanse, terrenginngrep, støttemurer, etc.

Forholdet til plankrav/stedsanalyse vil også være sentralt i ev. kommende søknad om tiltak.

9. KONTAKTINFORMASJON

Ved spørsmål etter forhåndskonferansen kontaktes kommunen på e-post
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer BYGG-2022/28978.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Geir Hanssen

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.