

Janne og Øyvind Berg
Korgelia 20
5225 NESTTUN

SE-arkitektur AS
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

MERKNAD TIL VARSEL OM PRIVAT PLANARBEID HARDANGERVEGEN GNR. 43 BNR. 1118

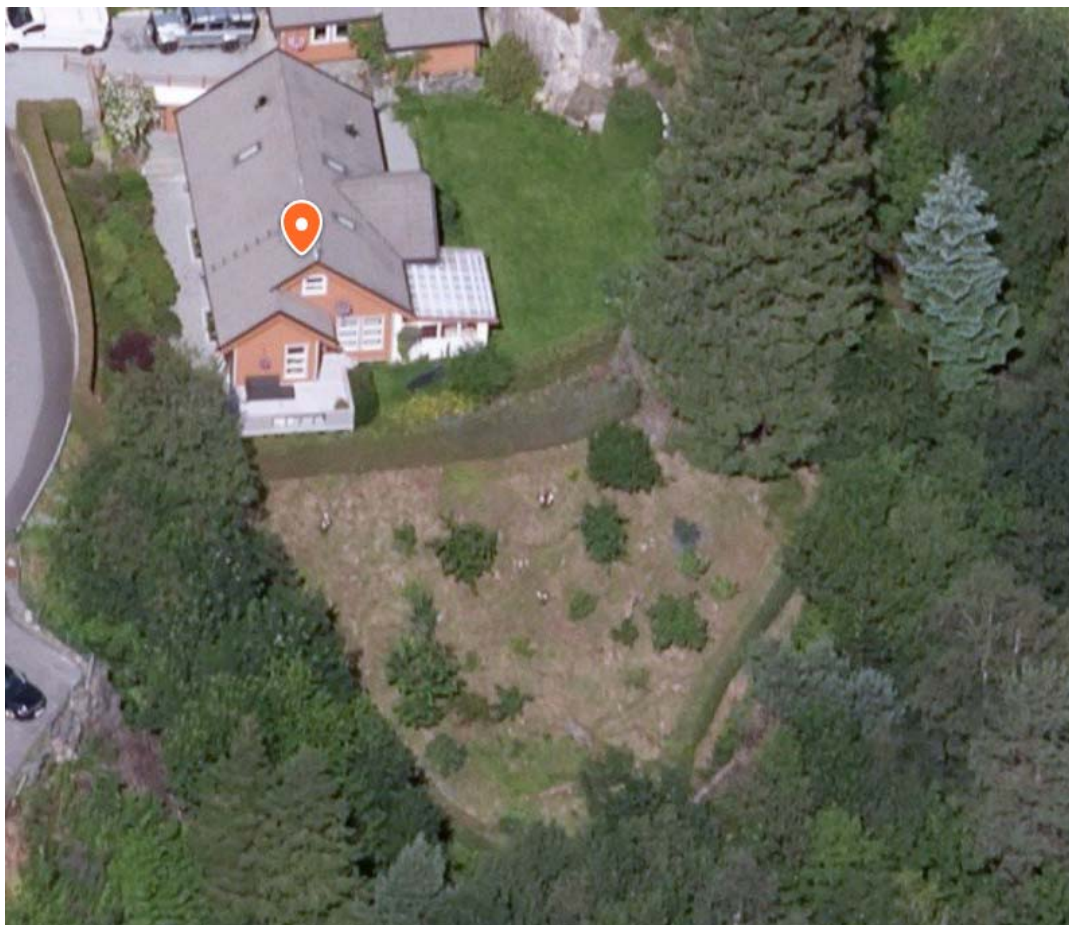
Vi viser til mottatt varsel om oppstart av privat planarbeid og har følgende merknader:

Det er i planen vist en reguleringsgrense som går langt inn på vår eiendom.

Pkt. 1. Det foreligger ingen privatrettslig avtale som gir noen adgang til å foreta arbeider på vår eiendom.

Pkt. 2. Skråningen på vår eiendom er ikke en naturlig skråning, men en steinfylling som vårt hus er fundamentert på. Derfor hverken kan eller skal det utføres noen arbeider her.

Pkt. 3. På den delen av vår eiendom som vender ned mot Hardangerveien har vi en opparbeidet frukt og bærhage.



Merknader til planlagt bebyggelse.

I planinitiativet står følgende:

«Nordvest for planområdet er det et etablert boligområde, som ligger vesentlig høyere i terrenget enn det planlagte næringsbygget».

Dette kan ikke sies å være riktig, ved en byggehøyde på kote 85,995 på topp tak vil dette ligge i samme høyde som plan utenfor vårt hus.

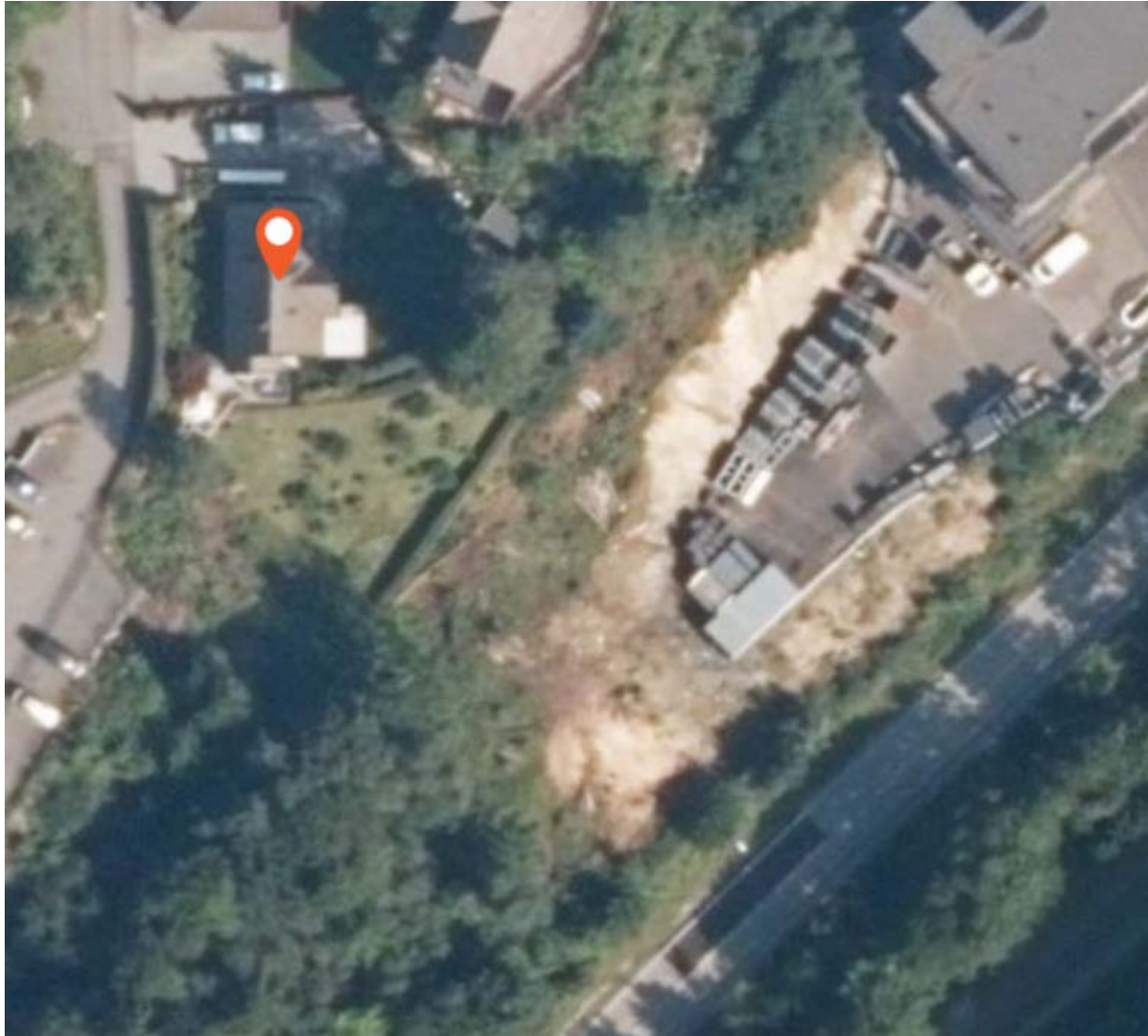


Figuren her viser eksisterende bygg på Hardangerveien 68. Det er lagt opp til at nytt bygg skal ha samme takhøyde som dette.

Vår hage ligger i bunn på ca. kote 73. Det vil si at et bygg som skal ha takhøyde på 85+ vil medføre at vi vil få en vegg som rager 12 m over vår hage med medfølgende tap av utsikt og solforhold.

Det er videre lagt opp til veg og parkering nedenfor vår hage. Vi er allerede sterkt plaget av støy fra Hardangervegen og tilliggende industriområder og det er derfor ikke ønskelig med ytterligere støy og støv.

Videre står det «Det skal ivaretas mest mulig skog, som vil ha en buffereffekt mellom eksisterende boliger i bakkant og ny næringsbebyggelse». Hvilken skog er det det her refereres til siden all skog er hugget ned og det er etablert en ulovlig bygget lagrings/parkeringsplass?



Figuren her viser nåværende forhold, og som man ser er det allerede etablert store skjæringer i området. Bildene i planinitiativet er noe misvisende da de ikke viser nåværende situasjon, men skog som ikke finnes lenger.

Oppsummert vil ulempene for oss være for store med tap av utsikt og hage og mer støy og støv. Særlig vil en byggehøyde på kote 85 være for stor og dominerende og «stenge» oss inne bak en massiv bygning. Vi vil derfor på det sterkeste være imot en slik utbygging.

For Janne og Øyvind Berg

Janne S. Berg

Fra: [Plan SE-Arkitektur AS](#)
Til: [Espen Helgeland](#)
Emne: VS: Viser til mottatt "Varsel om oppstart av privat planarbeid" for Hardangervegen, gnr. 43 bnr. 1118.
Dato: tirsdag 5. juli 2022 07:57:41

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Stig R. Andersen <stigrandersen@gmail.com>

Sendt: tirsdag 28. juni 2022 12:24

Til: Plan SE-Arkitektur AS <plan@se-arkitektur.no>

Emne: Viser til mottatt "Varsel om oppstart av privat planarbeid" for Hardangervegen, gnr. 43 bnr. 1118.

Hei.

Viser til varsel mottatt oss via post mandag 27.06.22 om oppstart av privat planarbeid.

Vi registrerer at bnr. 1118 har trukket nye avgrensninger inn på vår tomt som er gnr. 43 bnr. 656, og ønsker en redegjørelse fra dere hva dette innebærer.

Med vennlig hilsen
Stig Runar Andersen



SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Vår referanse: 2022/34847-11
Saksbehandler: Céline Christine Blanc
Dato: 27. juni 2022
Deres ref.: 729-20220617

Byarkitektens uttalelse-Fana. Gnr 43 bnr.1118. Hardangervegen. Oppstart av privat planarbeid

Reguleringsplanens formål:

Planområdet er 11,3 daa, og er lokalisert sentralt på Midttun. Planens hovedformål er å tilrettelegge for et nytt næringsbygg i tråd med forutsetningene i kommuneplanens arealdel. Tilkomst til området er planlagt fra naboeiendom i nordøst.

Premisser fra Arkitektur- og byformingstrategi for Bergen, Arkitektur +

Byarkitekten viser til vedtatt Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, *Arkitektur+*. Strategien definerer åtte punkter for hvordan arkitektur kan bidra til en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. I tråd med KPA § 8.1.1 er denne strategien førende for alle tiltak i Bergen og det forventes at arkitekturstrategien legges til grunn for det videre arbeidet. Byarkitekten ser det som hensiktsmessig at argumentasjonen for arkitektoniske valg tar utgangspunkt i de åtte punktene for at prosjektet samlet kan tilføre de kvaliteter vi ønsker for utviklingen av Bergen.

Følgende premisser fra Arkitekturstrategien er særlige viktige for valg av plangrepet og utforming av ny bebyggelse i denne plansaken:

- **Ny arkitektur skal gi et godt samspill mellom bebyggelse og landskap:** Plassere nye bygg i tett kontakt med terrenget, og slik at man unngå store terrenginngrep og skjæringer. Man skal i størst mulig grad ivareta den opprinnelige topografien.
- **Ny arkitektur skal bidra til bymiljøer med egenart:** Bebyggelse skal utformes en skala som er tilpasset omgivelsene i høyde og volum.
- **Ny arkitektur skal bidra til en endringsdyktig by:** Utvikle fleksible bygg som kan utvikles og transformeres i løpet av byggets levetid, og velg et plangrep som styrke blågrønne løsninger og biologisk mangfold.

Innspill til utarbeiding av planforslaget:

Det aktuelle området er en bratt og smal skråning. En utbygging av dette området vil medføre store terrenginngrep, og mest sannsynlig høye murer og skjæringer. Vi vurderer at tiltaket vil ha uheldig konsekvenser for landskapsbildet, og biologisk mangfold. Det vil være svært utfordrende å utvikle et prosjekt som er i tråd med overnevnte premissene fra Arkitekturstrategien. Vi er derfor skeptiske til oppstart av planarbeidet. Vi oppfordrer forslagstiller til å redusere byggets volum, samt jobbe med landskapstilpasning for å komme frem til et overbevisende prosjekt.

Med hilsen
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Maria Molden - Byarkitekt
Celine Blanc - Seniorarkitekt



BERGEN
KOMMUNE

Bergen brannvesen

SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Vår referanse: 2022/100665-2
Saksbehandler: Vibeke Gunstensen
Dato: 12. juli 2022
Deres ref.: Espen Helgeland

Brannvesenets uttalelse vedr. varsel om oppstart av privat planarbeid, Hardangervegen, gnr. 43 bnr. 1118 i Bergen kommune

I henhold til plan- og bygningslovens § 5-2 skal et planforslag sendes til uttalelse til parter som er berørt av forslaget. Bergen brannvesen er en berørt part i denne saken og uttaler seg herved om forhold som kan ha innvirkning på rednings- og slokkeinnsatsen.

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt næringsbygg.

Planinitiativ datert 14.3.2022 opplyser at det skal utarbeides en VA-rammeplan for tilknytning til kommunalt vann og avløp.

Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannskapitet. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig via nettsiden til innbyggertjenesten til Bergen kommune.

Med hilsen
Bergen brannvesen

Ragnhild Ø. Mortensen - fung. seksjonsleder
Vibeke Gunstensen - overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: SE-ARKITEKTUR AS, SE-ARKITEKTUR AS - Christine Dumben



BERGEN
KOMMUNE

Helsevernenheten

SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Vår referanse: 2022/34830-3
Saksbehandler: Hilde Marie Mjøs Karlsen
Dato: 1. august 2022
Deres ref.:

Helsevernuttalelse til varsel om oppstart av privat planarbeid for gnr. 43 bnr. 1118, Hardangervegen

Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet. Lov om folkehelsearbeid § 4.3, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Vi viser til varsel om oppstart av privat planarbeid for reguleringsplan for gnr. 43, bnr. 1118, Hardangervegen. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt næringsbygg. Tilkomst til området er planlagt fra naboeiendom i nordøst.

Vi har følgende merknader til planen:

Støy i bygge- og anleggsperioden

Vest for planområdet ligger det boliger, som kan bli berørt av støy fra bygge- og anleggsperioden, spesielt dersom det skal sprenges i skråningen. Reguleringsbestemmelsene må sikre at støygrensene i kapittel 6 i T-1442 overholdes så langt som praktisk mulig.

Grønnstrukturer / landskap

Vi støtter for øvrig innspillene fra Bymiljøetaten vedrørende økologiske korridorer, terrenginngrep og byggegrense fra vassdrag.

Med hilsen
Helsevernenheten

Viviann Sandvik - Avdelingsleder Miljørettet helsevern
Hilde Marie Mjøs Karlsen - Overingeniør Miljørettet helsevern

Dokumentet er godkjent elektronisk.

SE-ARKITEKTUR AS
Postboks 62, Nesttun
5852 BERGEN

Dato: 07.07.2022
Saksref: 202207564-2
Deres ref.:
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Sølvi Morvik
Telefon:
Mobil: +47 99034591
E-post: Solvi.Morvik@banenor.no

Bergen kommune - Varsel om oppstart av privat planarbeid - Hardangervegen - Gnr/bnr 43/1118- Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev, datert 17.06.2022.

Gamle Vossabanen går fra Midttun til Tunes og det går veterantog på strekningen fra Midttun til Garnes.

Grensen for eiendommen som skal reguleres ligger i en avstand på ca. 22 meter fra jernbanelinjen. Hardangerveien ligger i området mellom jernbanen og planområdet. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen og informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging>.

Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

Med vennlig hilsen

Jostein Berger Meisdalen
Fung. sjef Planforvaltning
Bane, drift og teknologi

Sølvi Morvik
Senioringeniør.

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Vår referanse: 2022/99904-2
Saksbehandler: Sigmund Skibenes
Dato: 2. august 2022
Deres ref.: Espen Helgeland

Bergen Vanns uttalelse ifbm. oppstart av privat planarbeid Gnr 43 bnr 1118 Hardangervegen

Bergen Vanns uttalelse i forbindelse med oppstart av privat planarbeid

Vi viser til Deres brev, datert og mottatt den 17. juni 2022.

Opplysninger om offentlig vannforsyning og avløps situasjon i området:

Vannet i området leveres fra Kismul vannbehandlingsanlegg.

Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt maks 140 moh.

Avløpet i området føres til Flesland kommunale avløpsrenseanlegg.

Kommunalt vann- og avløpsnett i området:

I planområdet:

- Vann:** Ø250 mm vannledning i duktilt støpejern, i Hardangervegen
- Slukkevannsuttak:** Kum med brannventil ligger i Hardangervegen
- Spillvann:** Ø200 mm avløp-fellesledning i PVC, i Hardangervegen
- Overvann:** Det er ikke etablert kommunale overvannsledninger i området.

Det er videre etablert kommunalt og privat VA-nett i området.

Se vedlagte VA-ledningskart som viser kommunalt (og deler av privat) VA-nett i området.

VA-rammeplan

I henhold til bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel KPA 2018, §20, skal VA-rammeplaner inngå som del av reguleringsplanen. Det skal utarbeides VA-rammeplan parallelt med reguleringsarbeidet. VA-rammeplanen består av en beskrivelse med tilhørende plantegning.

Følgende skal dokumenteres i VA-rammeplanen:

- Føringer i overordnede planer
- Tilgrensede VA-rammeplaner
- Topografi
- Grunnforhold og vegetasjon
- Områder med vegetasjon som er sårbare for grunnvannsendringer

- Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt
- Nedbørfeltet før og etter utbygging
- Eksisterende flomveier og fremtidige flomveier med angivelse av dimensjonerende vannmengder
- Naturlig avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder
- Behov for rensing av overvann før utslipp til resipient samt behov for separering av spillvann og overvann. Vurdering av krav til vannkvalitet i resipienter
- Vurdering av mulighet for reetablering / åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier)
- Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningsystemer, etc.
- Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (antall pe) inklusivt slukkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning)
- Beregninger som dokumenterer overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde
- For hvert fordrøyningsmagasin /areal skal arealet som har avrenning til fordrøyningsmagasinet merkes av på kart. Vannmengde ut fra magasinet angis på kartet
- Hvordan overvannet benyttes i blågrønne løsninger
- Anlegg som søkes overtatt til offentlig drift og vedlikehold.

Det må i reguleringsbestemmelsene (jf. Plan- og bygningsloven § 12-7) stilles krav om at VA-rammeplanen skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Dette vil sikre at utviklingen skjer i samsvar med overordnede hovedplaner.

Vi ber om at VA-rammeplanen sendes direkte til Bergen Vann for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.

Bergen Vanns merknader vedrørende varsel om oppstart av planarbeid:

- * Tillatt minimums avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). Ved større leggedybde må avstanden økes. Det tillates heller ingen oppfylling i ledningstraseen.
- * Det må påregnes behov for tilretteleggelse for slukkevannsuttak. Vannledning frem til slukkevannsuttak skal overtas av kommunen ved Bergen Vann. Kommunal vannledning skal utføres i minimum Ø150 mm duktilt støpejern.
- * Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installering av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med Bergen Vann i anmodning om forhåndsuttalelse. Det tillates ikke å installere trykkøkningsanlegg direkte på ledningsnettet ved etablering av sprinkleranlegg jfr. VA norm i Bergen kommune, vedlegg B4.

Dersom det ikke er kapasitet på det kommunale vannledningsnettet til å levere ønsket vannmengde til sprinkleranlegget må det eventuelt bygges eget basseng. Kostander ved et slikt basseng må dekkes av tiltakshaver.

- * Overvannet skal håndteres ihht. Kommunedelplan for overvann: [Bergen kommune - Kommunedelplan overvann](#), og Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune.

Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres.

Ved etablering av fordrøyningsanlegg, etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen.

Dersom vassdrag sør for planområdet skal benyttes ifbm. overvannshåndtering må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet.

Eksisterende vannveier skal beholdes åpne og ikke legges i rør.

Overvann tillates ikke ført til avløp-fellesledning.

Det kan i fremtiden påregnes at den kommunale felles AF-ledningen i Hardangervegen vil bli separert til rene spillvanns- og overvannsledninger.

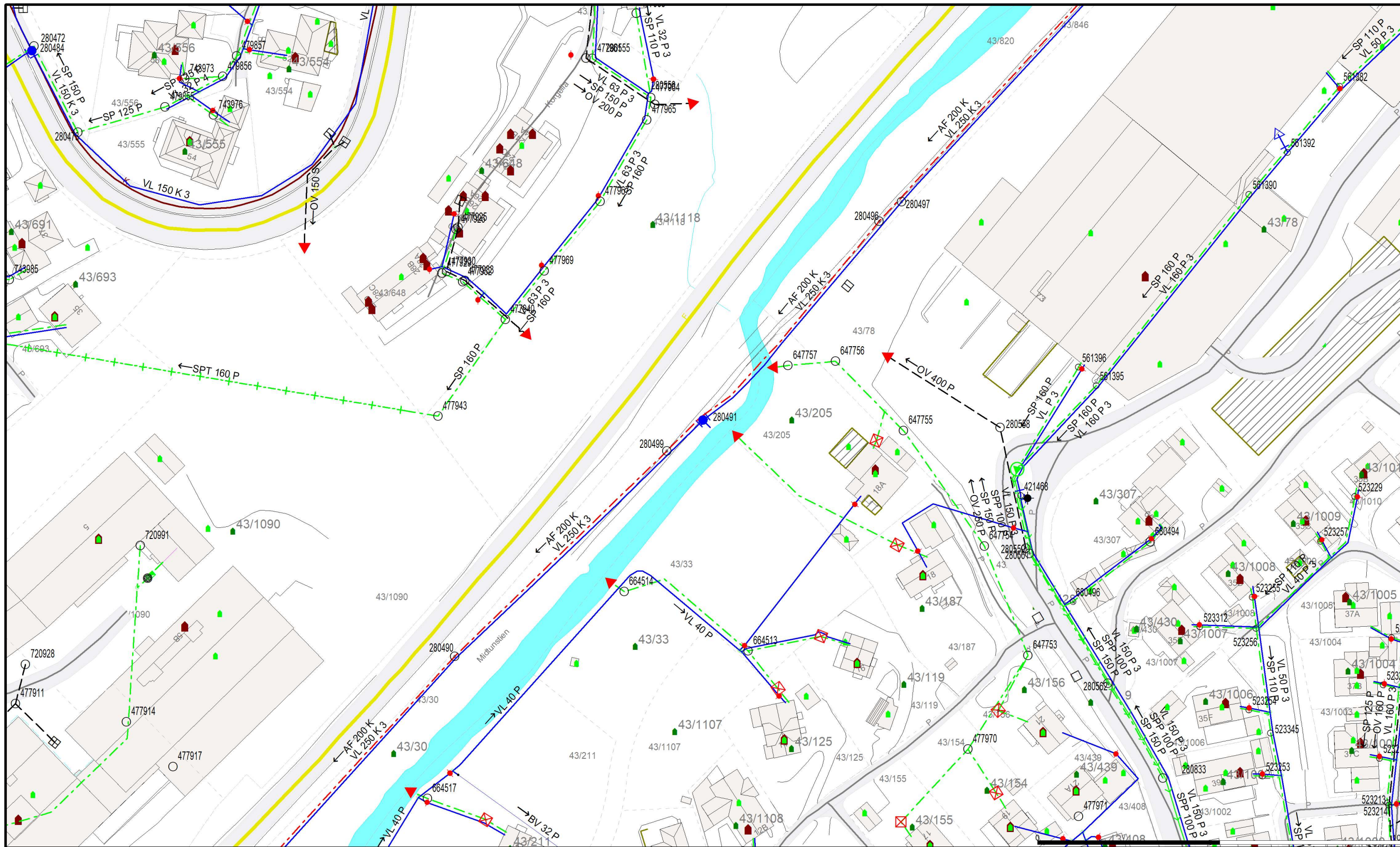
- * Avløpsvann som kan inneholde bensin, olje m.m. skal føres inn på nettet via oljeutskiller.
- * Eventuelt fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettutskiller.
- * Nybygg i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Bergen Vann. Dersom **private** ledninger skal benyttes, forutsettes det at ansvarlig prosjekterende foretar en faglig vurdering av disse, og at en finner både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for en eventuell økt belastning forårsaket av ny tilknytning.
- * Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter / erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom, og for tilknytning og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til Bergen Vann.

Vedlegg: VA-ledningskart i M 1:1000

Med hilsen
Bergen Vann



Solveig Hovland - Fagansvarlig
Sigmund Skibenes - Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.



- | | | |
|----------------|--------------------------|---------------------|
| — Avløp felles | ● Hydrant | ⊠ Septiktank |
| — Spillvann | ○ Kum | ⊞ Slamavskiller |
| — Vannledning | ◻ Overløp | ⊞ Sluk med sandfang |
| — Overvann | ⊞ Pumpestasjon spillvann | □ Sluk |
| ⊞ Basseng | ⊞ Pumpestasjon vann | ▲ Sprinkleranlegg |
| ⊞ Brønn | ○ Sandfangskum | ▲ Utslippspunkt |
| ⊞ Hydrofor | | |

All informasjon i kartet må anses som orienterende. K=Kommunal, P=Privat

 BERGEN KOMMUNE	Bergen kommune Bergen Vann		 N Målestokk 1:1000
	Dato: 2022.08.02 Sign: SISK	Ledningskart	



Statens vegvesen

SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Hilde Birgitte Kalleklev /
55516386

Vår referanse:
21/241093-4

Deres referanse:

Vår dato:
10.08.2022

Uttale til oppstart av planarbeid – Reguleringsplan Fana gnr. 43 bnr. 1118 m.fl. – Hardangervegen – Bergen kommune

Vi viser til deres brev datert 17.06.2022 og uttalelsesfrist 15.08.2022.

Saken gjelder

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt næringsbygg. Planområdet er 11,3 daa og er lokalisert på Midtun langs fv. 587 Hardangervegen.

Planområdet ligger innenfor øvrig byggesone i KPA2018. Det skal legges til rette for tilkomst fra privat veg over naboeiendom i nordøst.

Uttale

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivarettatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Konkrete innspill til dette planarbeidet

Statens vegvesen er opptatt av at planarbeidet må støtte oppunder målene om at all vekst i privatbiltrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Det må tilrettelegges godt for gående, spesielt til og fra kollektivholdeplass. Tørr, trygg og lett tilgjengelig sykkelparkering må prioriteres.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

I planområdet er det fylkesveg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på denne vegen skjer i dialog med Vestland fylkeskommune som vegmyndighet.

Dersom det blir planlagt for fravik fra vegnormalene, legger vi til grunn at det kommer klart fram av planbeskrivelsen, og at fraviksøknader er avklart med rette myndighet før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafiksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som blir regulert. Vestland fylkeskommune har i forbindelse med oppstartsmøte i saken gitt innspill på at det bør stilles rekkefølgekrav for opparbeiding av gang- og sykkelveg. Statens vegvesen støtter dette kravet.

Generelle krav til planarbeid

Statens vegvesen legger til grunn at virkningene planløsningene vil ha for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning. Dette gjelder generelt:

- trafiksikkerhet for ulike trafikantgrupper
- adkomstløsninger
- forventet trafikkmengde og kapasitet på vegnettet
- trafikkmønster og reisemiddelfordeling
- parkeringsdekning og -behov
- framkommelighet for ulike trafikantgrupper
- ivaretagelse av ovennevnte hensyn i anleggsperioden

Eventuelle konsekvenser for utvikling, drift og vedlikehold av vegnettet og for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafiksikkerhet og framkommelighet må også utredes. For mer utfyllende informasjon om utredningskravene viser vi til Statens vegvesens håndbok V744.

Videre planprosess/medvirkning

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Transport vest – transportforvaltning 3
Med hilsen

Dennis Harald Smilden
fung. seksjonsleder

Hilde Kalleklev
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN, Postboks 7700, 5020 BERGEN

VESTLAND FYLKESKOMMUNE, Postboks 7900, 5020 BERGEN



SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Vår referanse: 2022/34847-12
Saksbehandler: Endre Steen Nilsen
Dato: 10. august 2022
Deres ref.: 729-20220617

Byantikvarens merknad - Fana. Gnr 43 bnr.1118. Hardangervegen. Varsel om oppstart av privat planarbeid

Varselet gjelder varsel om oppstart av detaljreguleringsplan.

Formålet med planen

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for et nytt næringsbygg langs Hardangerveien.

Gnr. 43, bnr. 1118 er planlagt utbygd, men skråning i tilgrensende eiendommer mot nordvest er inkludert i foreløpig plangrense grunnet eventuelt behov for skredsikring. Området er i dag ikke utbygd, og består i hovedsak av vegetasjon. Nordøst og sørvest for området ligger etablerte næringsområder. Øst for planområdet er Fv. 587 Hardangervegen, og i vest er boliger

Dokumentasjon og kulturminnestrategi

Vi viser til kulturmiljøplan for Bergen «*Identitet med særpreg*» kunnskapsdel og handlingsdel som ble vedtatt i Bystyret i desember 2021. Bystyre vedtok i juni 2019 en kulturminnestrategi som del 1 av kulturmiljøplanen.

Vi legger disse planene til grunn i våre faglige vurderinger sammen med kulturminnedokumentasjon som må utarbeides som en del av planprosessen. I referat fra oppstartsmøte vises det til at det er gjort kulturminnedokumentasjon i planarbeidet for områdeplanen Sanddalsringen øst.

Denne rapporten er lite detaljer, utarbeidet før KPA2018 og gjelder et planarbeid uten for den planen.

Vi mener derfor at det må utarbeides ytterligere dokumentasjon for dette planområdet, jmf. 2018 § 12.1. Det er stor sannsynlighet for at det ikke er vesentlige kulturminner i planområdet, men dette er ikke dokumentet.

Videre må planarbeidet gjøre rede for konsekvensen av planen for det historiske veifaret Hardangervegen som har hensynssone H570 i KPA2018 og den fredede Vossabanen som også har hensynssone H570 i KPA2018 og nasjonal verdi som kulturmiljø.

Byantikvaren mener videre planen spesielt må sikre at punkt 1, 3 og 5 og flere av delmålene til disse blir ivaretatt:

1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.

3. I Bergen kommune skal forvaltning av kulturminner baseres på kunnskap og forståelse

5. I Bergen skal innsatsen styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv.

I tillegg opplyser vi om nasjonale føringer gitt i *Stortingsmelding 16 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken*, vedtatt i april 2020:

Gjennom meldinga vert "kulturmiljø" innført som eit samleomgrep for kulturminne, kulturmiljø og landskap. Omgrepet understrekar verdien av heilskap og samanheng, og tilknytninga til den øvrige klima- og miljøpolitikken blir tydelegare. Kulturminne og kulturmiljø spelar ei sentral rolle i berekraftig byutvikling. Kulturmiljø skal bidra til berekraftig utvikling gjennom heilskapleg samfunnsplanlegging. Kulturmiljø er eit felles gode som kan bidra til både miljømessig, sosial og økonomisk berekraft.»

I *Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2019 -2023* her står det blant annet:

- *Kommunene vektlegger arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene og planlegger med utgangspunkt i stedets særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk.*

Med hilsen
Byantikvaren

Johanne Gillow - Byantikvar
Endre Steen Nilsen - rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.



SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42

5072 BERGEN

Vår referanse: 2022/34847-10
Saksbehandler: Anne Marte Maardalen
Dato: 11. august 2022
Deres ref.: 729-20220617

Bymiljøetatens uttalelse Fana, gnr 43 bnr.1118, Hardangervegen - Vedr. varsel om oppstart av privat planarbeid.

Bymiljøetaten viser til varsel om oppstart datert 17.06.22.

Saken gjelder

Planarbeidet skal legge til rette for et nytt næringsbygg på i et ubebyggt grøntområde på Midttun.

Planområdet er vist som øvrig byggesone i KPA, og er i dag uregulert.

Bymiljøetatens vurderinger

Natur og landskap

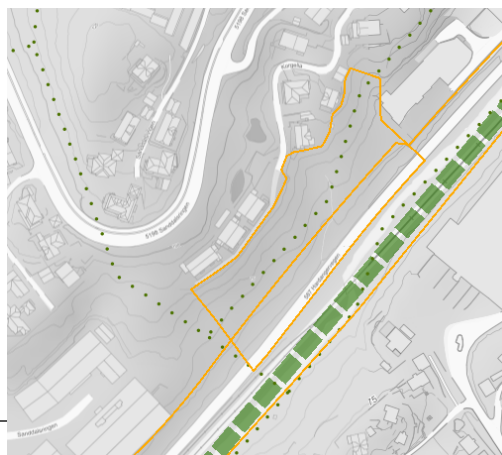
Området utgjør et grøntområde mellom Hardangervegen i sørøst, næringsbebyggelse i sørvest og nordøst, og boligbebyggelse i nordvest. Småskalabebyggelsen i området gir landskapet en delvis grønn karakter, delvis brutt opp av tyngre bebyggelse langs Hardangervegen i dalbunnen. Skogen er av høy bonitet, men det er utført en naturmangfoldsrapport hvor det ikke ble avdekket viktige naturtyper eller arter innenfor området.

Terrenginngrep og landskapsbilde

Det aktuelle området er bratt, og en ev. utbygging av området vil medføre store terrenginngrep, slik de foreløpige illustrasjonene også viser. Slik utbygging vil ikke være i h h t. KPA bestemmelse § 8.2.9 «Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.» Vegetasjonen langs gang- og sykkelvegen vil bli erstattet med høye murer og skjæringer. Dette vil være svært uheldig for landskapsbildet, og for opplevelsen av landskapet for de gående og syklende i Hardangerveien.

Økologisk korridor

Det er registrert to økologiske korridorer gjennom det aktuelle området (jf. blågrønt temakart til KPA2018). Disse fungerer som del av en grønn forbindelse mellom blant annet Dyngelandsåsen, Nesttunvatnet og Myrvatnet. Det legges opp til å bevare et grønt belte i bakkant av bebyggelsen som skal opprettholde den økologiske korridoren, og det beskrives i vedlagt naturmangfoldsrapport avbøtende tiltak hvor «grønkorridoren bak bygning A bør være bred nok og ligge i et terreng som er mulig for hjortevilt å bevege seg i». Ut fra ortofoto vil



det gjenværende grønne beltet bli for smalt til å kunne opprettholde sin økologiske funksjon, da privat og opparbeidet hageareal utgjør en stor del av dette. Den reelle bredden av gjenværende vegetasjonsbelte er anslått til å være mellom 8-10 meter fra hage til planlagt bygg, og bredden på skjæring vil komme i tillegg. Dette er for smalt, og samlet sett med en allerede smal korridor i bakkant av eksisterende næringsbebyggelse, vil dette etter Bymiljøetatens vurdering punktere korridoren. En velfungerende økologisk korridor krever omtrent 30 meters bredde. Den økologiske korridor må opprettholdes, og det må avsettes et bredere grønt belte i bakkant av bygget enn det som er forespeilet i vedlagte tegninger. Opparbeidet hageareal kan ikke ivareta funksjonen til en økologisk korridor.

I vedlagt naturmangfoldsrapport ble områdets økologiske funksjonsverdi for hjort fastslått til å ha «noe verdi», basert på føre-var prinsippet. Bymiljøetaten er uenig i denne verdissetingen. Basert på kommunens egne data og registreringer er dette området et viktig krysningsspunkt for hjort (rød pil).



Det er også et krysningsspunkt lenger nord langs Hardangervegen (gul pil på illustrasjonen). Grunnet høy fartsgrense og dårlig oversikt er det en vesentlig større problematikk med påkjørsel av hjort her enn ved planområdet, jf. data om fallvilt i Hjorteviltregisteret. Bymiljøetaten vurderer derfor at en punktering av den røde forbindelsen på illustrasjonen vil kunne føre til et økt antall krysninger på en mindre egnet plass (gul pil), noe som dermed kan generere flere vilt påkjørsler og dårligere trafiksikkerhet langs strekket nord for planområdet.

Bekk

Det renner en bekk gjennom planområdet, og denne skal holdes åpen og kantvegetasjon skal ivaretas. Minsteavstand fra bebyggelse til bekk er i planen 2 meter. I henhold til KPA er det i *øvrige byggesone* 20 meters byggegrense til vannløp definert som vassdrag. Med tanke på bekkens størrelse og lave naturmessige verdi, jf. Naturmangfoldsrapport og kommunens egne data, vil det etter Bymiljøetatens vurdering være uproblematisk at det søkes om dispensasjon fra avstandskravet på 20 meter. En minsteavstand på 2 meter er derimot svært lite. Disse 2 meterne må derfor holdes intakt med kantvegetasjon, dersom det bare gjelder et kortere strekk/spesifikk punkt. En minsteavstand på 2 meter over lengre strekk kan ikke anbefales.

Vi minner også om at kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares, jf. vannressursloven §11. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Bekken fører ned til Midttunelva i Nesstunvassdraget, som ligger på SØ-siden av Hardangervegen. Det må ikke tilføres forurensning til vassdraget i anleggs- og driftsfase. Dette må sikres ved at det etableres planbestemmelser om avbøtende tiltak som skal redusere faren for forurensning.

Ved behov for ny kryssløsning ved Hardangervegen 72 må en evt. utvidelse ikke påvirke Nesstunvassdraget.

Mobilitet og trafikk

Planen må ta hensyn til gang- og sykkelvei som inngår som ledd i pågående planarbeid med plan ID 61310000 Sandalsringen øst. Ny avkjørsel må ikke være til ulempe for gående og syklende. Det er ingen kommunale vegarealer innenfor planområdet, og det planlegges heller ikke for dette.

Bymiljøetatens anbefaling

Bymiljøetaten vurderer planområdet til å være for bratt og smalt til å både ivareta de eksisterende natur- og landskapskvalitetene, og samtidig gi plass til en utbygging. Til tross for dette, er det åpnet for å gå videre med planarbeidet. Bymiljøetaten mener da at det i det videre arbeidet med planen må legges vekt på følgende momenter:

- Ivaretagelse av landskapsbildet
- Ivaretagelse av opplevelseskvaliteter for gående og syklende i Hardangerveien
- Ivaretagelse av økologiske korridorer
- Hensynet til hjortens trekkmuligheter
- Ivaretagelse av tilstrekkelig avstand til bekken ved utbygging, der kantvegetasjonen skal bevares
- Unngå negativ påvirkning på Nesttunvassdraget
- Unngå at ny avkjørsel vil være til ulempe for gående og syklende i Hardangerveien

Med hilsen
Bymiljøetaten

Tom Sandahl - konst. seksjonsleder
Marte Maardalen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksbehandlere:
Marianne Rindedal Jetmundsen, Natur- og miljøforvaltningsseksjonen
Marianne Skulstad, Vegforvaltningsseksjonen

SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Dato	11.08.2022
Vår referanse	2022/50403-8
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Arvid Hauge
E-post	Arvid.Hauge@vlfk.no
Telefon	

Fråsegn til oppstartsmelding for reguleringsplan for gnr. 43 bnr. 1118, Hardangervegen, Fana, Bergen kommune

Vi viser til brev datert 17.06.2022 om oppstart av arbeid med detaljregulering for gnr. 43 bnr. 1118, Hardangervegen, Fana, Bergen kommune. Hovudføremålet med reguleringa er å leggje til rette for ny næringsbyggesetnad, sikre trasé for elektrisitetsforsyning og regulere gang og sykkelveg. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til øvrig byggesone. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Vurdering og innspel

Vestland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. For kommunar i gamle Sogn og Fjordane og Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane innanfor dei tidlegare fylkesgrensene fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

Samordna areal og transport

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet

Den regionale planen set i retningslinene (kapittel 5, punkt 6.1-6.5) føringar for kor ein bør lokalisera ulike typar verksemder.

Fylkeskommunen finn at området ikkje har godt nok kollektivtilbod og heller ikkje ligg sentralt nok til at det bør opnast for handel, kontor eller besøksintensiv næring. Ei vidare utvikling av området må leggje føringane i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet til grunn.

Natur og landskap

Blågrøne verdiar må vurderast i planen. Det går mellom anna 2 økologiske korridorar i området. Vestland fylkeskommune anbefaler at ein i samråd med Bergen kommune si bymiljøetat avklarar kva tiltak og tilpassingar som må gjerast for å bevare ein velfungerande økologisk korridor og dei andre blågrøne verdiane i området. Grad av utnytting og plassering/utforming av bygg må tilpassast dette.

Naturverdiar og biologisk mangfald må omsynstakast og søkast bevarast i størst mogleg grad.

Det bør utarbeidast ei ROS-analyse som visar risiko- og sårbarheit i høve til om arealet er eigna til utbygging og endringar planlagt utbygging kan gjera på tilhøva. Også flaum- og skredfare bør vurderast.

Arkitektur, estetikk

Planområdets topografi gir utfordringar for korleis ein kan nytta området.

For å redusera negative fjernverknader må planlegginga sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadene. Ein må særleg vere merksame på arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare. Avbøtande tiltak for å tilpasse nye bygg til eksisterande landskap, grønne korridorar og viltområde må utarbeidast.

Kulturminne

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vestland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Dersom tiltaket er i konflikt med nasjonale eller vesentlege regionale kulturminneinteresser kan Vestland fylkeskommune vurdere å fremje motsegn til planforslaget.

Vi rår tiltakshavar til å gå i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjere konfliktområda og om mogleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i planområdet. Av nyare tids kulturminne er Hardangervegen eit eldre vegfar av lokalhistorisk verdi som ligg i omsynssone bevaring kulturmiljø, H570, i kommuneplanen sin arealdel, KPA. Like søraust for planområdet går Gamle Vossebanen, som er eit freda jernbaneanlegg, Askeladden id. 229139. Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen.

Samferdsel

- Vestland fylkeskommune ber om at det blir stilt krav om at tilkomst til planområdet må skje via eksisterande avkøyrse ved eigendom gnr. 43 bnr. 1087.
- Det må dokumenterast at eventuelle inngrep i fjellskjering som ligger mot fylkesvegen ikkje vil fordyre bygginga av framtidig gang- og sykkelvegen.
- Vestland fylkeskommune meiner det bør bli stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding av gang- og sykkelveg.
- Planavgrensinga bør utvidast til å innehalde fylkesvegen slik at reguleringsplankartet inneholder næringsområde og områdereguleringsplan for Sandalsringen Øst med gangsykkelveg og fylkesveg.

Vestland fylkeskommune avdeling for infrastruktur og veg informerer om at uttalen ikkje er uttømmende og at vi kan komme med fleire merknader seinare i planprosessen.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planrettleiing/> .

Oppsummering

Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på samordna areal og transport, natur og landskap, arkitektur, estetikk, kulturminne og samferdsel.

Vi står til disposisjon viss ein skulle ha spørsmål rundt regionale plantema og vidare planprosess.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar
SUD – Plan, klima og folkehelse

Arvid Hauge
rådgjevar
SUD - Plan, klima og folkehelse

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Sakshandsamarar:

Arvid Hauge, avdeling for PKF - plan, klima og folkehelse

Heidi Joki, avdeling for KII - seksjon for idrett og friluftsliv

Leo Ari Vetaas, avdeling for INV - forvaltning og utgreiing

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland

Bergen kommune

Statens vegvesen

Statens hus - Njøsavegen 2

Postboks 7700

Postboks 1010 Nordre Ål

SE-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Vår dato: 09.08.2022

Vår ref.: 202212231-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 729-20220617

Saksbehandler: Margit Sandem

Fjellengen, masf@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Hardangervegen - Gnr. 43 bnr. 1118 - Bergen kommune

Vi viser til brev datert 17.06.2022. Saken gjelder varsel om oppstart av privat planarbeid for utarbeiding av detaljreguleringsplan for Hardangervegen, gnr. 43 bnr. 1118 i Bergen kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt næringsbygg i tråd med forutsetningene i kommuneplanens arealdel.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Skredfaren bør avklares

I helningskart, jf. [NVE Atlas](#), er deler av planområdet brattere enn 25 grader, og det kan ikke utelukkes at skred kan løsne. Skredfaren bør avklares med tilstrekkelig faglig kompetanse. NVE anbefaler at en skredfarevurdering blir gjennomført i samsvar med vår nettbaserte [Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng](#). Dersom skredfaren er reell, må det defineres faresonegrenser i samsvar med sikkerhetskravene i Byggteknisk forskrift (TEK17).

Ev. fareområde må innarbeides i planen, dvs. vises som hensynssone H310 Ras- og skredfare og ha tilhørende bestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet før utbygging



kan finne sted. Dersom det er behov for sikringstiltak eller restriksjoner på arealbruk for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet anbefaler vi at det aktuelle området tas inn i planen.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Margit Sandem Fjellengen
Førstekonsulent

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

SE-Arkitektur AS

Kopimottakere:

BERGEN KOMMUNE

STATSFORVALTAREN I VESTLAND





Plan SE-Arkitektur AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Flo, 5557 2146

Bergen kommune – Arna bydel, uttalelse til oppstart planarbeid for gbnr. 43/1118 - Hardangervegen - næringsbygg

Vi viser til brev fra Plan SE-Arkitektur AS datert 17.06.2022 med melding om oppstart detaljregulering på gnr. 43, bnr. 1118 Hardangervegen. Formålet med planleggingen er å legge til rette for et nytt næringsbygg.

Statsforvalteren legger til grunn at planarbeidet vil bli utarbeidet i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken.

Vi minner om at alle planer etter plan- og bygningsloven skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planleggingen skal være helsefremmende gjennom å fremme faktorer som styrker helse og livskvalitet, og som bidrar til å verne mot negative faktorer, jf. folkehelselova §4. Et sentralt element i folkehelsesatsingen er å sikre barn og unge gode oppvekstforhold, jf. Regionalplan for folkehelse 2014-2025.

Vi minner videre om at konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet, jf. Naturmangfoldlovens §§ 7 til 12.

Kommunene skal fremme samfunnssikkerhet i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 setter derfor krav om utarbeidelse av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til håndtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarhet som har virkning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Med hilsen

Egil Hauge
seksjonsleder

Torgeir Flo
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:
Bergen kommune

Postboks 7700

5020

BERGEN