



O.L. Tvilde AS,
v/Tor Tvilde
Vangsgata 31,
5700 VOSS

| | | | | |
|------------|---------------|---------------------|------------|--------|
| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
| | | 201718989/2 HEIS | ESARK-5121 | 130717 |

NOTAT MØTE – REGULERINGSPLANARBEID

Ytrebygda, gnr. 111 bnr. 171 m.fl. Bjørnåsen

Møtedato: 4.7.2017

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: Kokstad Næringspark AS
v/Frode Hoff

Plankonsulent: Kokstad Næringspark AS/O.L. Tvilde AS
v/Tor Tvilde

Kommunen: Heidi Saua, byplan (møteleder)
Martin Christensen, byplan (saksbehandler)
Stine Liland, byplan

BAKGRUNN FOR MØTET

- Bestilling av nytt oppstartsmøte for felt FKT4 ble journalført 23.05.17.
- Det er tidligere avholdt oppstartsmøte for samme felt (FKT4) i 2015 (saksnr. 201514737) hvor det ble anbefalt oppstart av planarbeid.
- Områderegeringsplan for Kokstad Øst planID 61130000 ble vedtatt 22.03.17
- Fagetaten har vurdert informasjonen gitt i oppstartsmøtenotatet fra 2015, og konkluderer med at det ikke har kommet vesentlig ny informasjon siden oppstartsmøtet. Det ble derfor ikke avholdt nytt oppstartsmøte, men et orienteringsmøte.

TEMA I MØTET

- Forslagsstiller orienterte kort om deres planer for feltet. De ønsker å realisere resterende del av felt FKT4 (nordlige del) samt påbygg på eksisterende bygning. Deler av felt FKT4 er utbygd i tråd med mindre reguleringsendring fra 2014. Det er søkt om fradeling av deler av arealet som inngår i felt FKT4 for sammenslåing med tilgrensende eiendommer.
- Det ble ikke gitt tilbakemeldinger på skissene til forslagsstiller da de ble innsendt like i forkant av møtet. Utnyttingsgraden gitt for feltet gjelder for FKT4 samlet. Maksimale

byggehøyder for felt FKT4 er gitt i områdeplanen, og en økning i byggehøyder må argumenteres for og vil bli et diskusjonstema til et undervegs møte.

- Det anbefales å se på de vedtatte områdeplanene for Kokstad øst og Kokstad vest da opplysningene fra de planene som er listet i oppstartsmøtenotatet kan ha endret seg. Blant annet har formuleringene på enkelte av rekkefølgekravene endret seg.

- I områdeplanene er det gitt følgende rekkefølgekrav:

Kokstad vest:

3.1.1 Offentlig infrastruktur innenfor planområdet som må være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak.

Krav om opparbeiding av veger gjelder også for tilhørende fortau, sykkelfelt og grøntareal/vegetasjon/ og eventuelle vanntiltak.

Følgende offentlig infrastruktur innenfor planområdet må være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for de tiltak i de angitte delfelt:

- Forretning / kontor / tjenesteyting F/K/T: Offentlig kjøreveg o_V02.

Kokstad øst:

3.1 Samferdselsanlegg og turveier

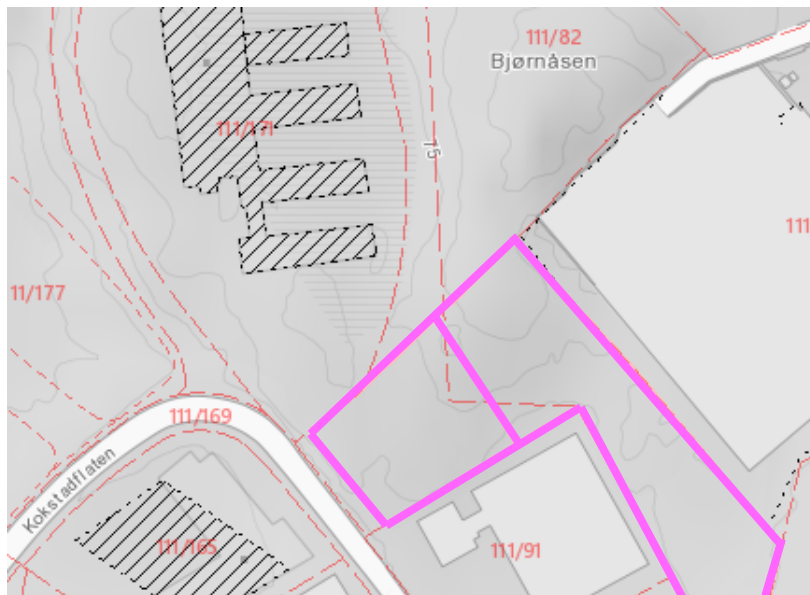
3.1.2 Før det kan gis brukstillatelse til ny utbygging av områder i henhold til tabell under, skal de nevnte samferdselsanlegg og turveier i tabellen være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført. Krav om sikret gjennomført anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtaler med Hordaland fylkeskommune.

| Utbygging/område | Kjørevei | Fortau/gangvei/ turvei etc. | Krav |
|---|---|---|--------------------------------------|
| 1. Hele planområdet | o_KV01a, o_KV01b | Oppgradering av GS og AVG langs vestsiden av o_KV01 FT langs østsiden av o_KV01 | Gjennomført eller sikret gjennomført |
| 7. K/T2, K/B/A5, N8, N9, F/K/T4, F/K/T6 | o_KV03a, o_KV03b | FT og tosidig sykkel felt langs o_KV03a og o_KV03b | Ferdig opparbeidet |
| 15. F/K/T4 | Forlengelse av o_KV03 (regulert i tilliggende plan 60820000 Kokstad vest og Storrinden) | FT og tosidig sykkel felt (regulert i tilliggende plan 60820000 Kokstad vest og Storrinden) | Gjennomført eller sikret gjennomført |
| 16. F/K/T4 og F/K/T5 | | Turveg gjennom F/K/T4 og F/K/T5 | Ferdig opparbeidet |

Fagetaten avventer en tilbakemelding fra de prosjektansvarlige i bybaneprosjektet hva gjelder rekkefølgekrav for o_V02. Forslagsstiller påpekte i møtet at vegen ikke er bygget i tråd med områdereguleringsplanen Kokstad vest. Tilbakemeldingen vil bli ettersendt.

- Delingssak:
 - o Det er søkt om å fradele deler av felt FKT4 (markert i rosa i figur 1 under) og innlemme arealene i tilgrensende eiendom gnr. 111/91 (felt FKT6) utenfor felt FKT4. Delingssak: 201714299. Fagetaten anbefaler at hele felt FKT4 inngår i

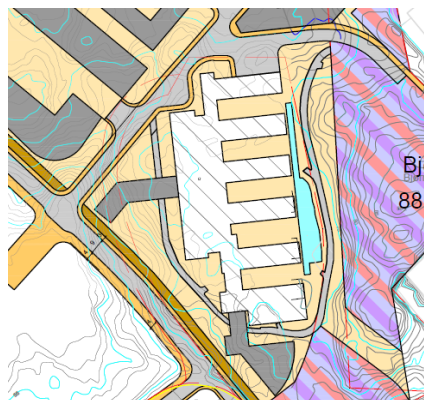
planavgrensningen og at arealene som ev. blir godkjent fradelt kan vurderes avsett som egne delfelt i plankartet.



**Figur 1: Oversikt over delingsøknader.
Omsøkte fradeling er markert i rosa.**

- Forslagsstiller ønsker å søke om en utvidelse av eksisterende bygg innenfor felt FKT4 gjennom en byggesak. Eksisterende bygg på 25.000 m² foreslås utvidet med ca. 4000 m² innenfor dagens tomt. Bygget ble regulert gjennom mindre reguleringsendring fra 2014 med ID 4240012. Denne endringen ble opphevet i forbindelse med vedtaket av områdereguleringsplanen i 2017.

I skisser innsendt like i forkant av møtet (e-post datert 3.juli) ble det skissert hvor utvidelsene kan skje. Eksisterende bygg er vist i hvitt og forslag til utvidelser av bygget er markert i mørkegrått. De viser til pkt. 2.1.3 i bestemmelsene til områdeplan for Kokstad øst hvor det står «Det kan gjøres unntak for plankravet i forbindelse med mindre endringer».



Figur 2: Utsnitt fra forslag til illustrasjonsplan

Fagetaten har diskutert spørsmålet med internt og med byggesaksavdelingen i etterkant av møtet. Det anbefales i utgangspunktet å vurdere et påbygg gjennom plansaken i sammenheng med resten av felt FKT4, fremfor at det skal gå som en egen byggesak. Hvis forlagsstiller ønsker å søke om påbygg gjennom en byggesak må bl.a.

byggegrense mot offentlig veg avklares. Samtidig må rekkefølgekravene gitt for feltet (FKT4) i områdeplanen for Kokstad øst påregnes.

Konsekvensutredning (KU)

(konkluder vedr. KU utfra forslagsstillers notat, samt ev. innhentede uttalelser, oppgi aktuelle §)

Planforslaget krever ikke behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger. Arealbruken skal ha blitt vurdert i forbindelse med områdereguleringsplanen.

Tilleggsinformasjon om overordnede planer vedtatt igangsatt eller vedtatt i etterkant av oppstartsmøtet avholdt i 2015:

- Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) *Bergen 2030* vedtatt i Bergen bystyre 240615, sak 164-15.
- Ny kommuneplan under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2015-2026. Kunngjort oppstartet 30.08.2015. Se også strategisk temakart for BERGEN 2030.
- Områderegulering for Kokstad øst. YTREBYGDA. DEL AV GNR 111, 114 OG 34, LILAND OG BIRKELAND ØVRE, KOKSTAD ØST. PlanID 61130000. Vedtatt i Bergen bystyre 22.3.2017.
- Områderegulering for Kokstad vest. YTREBYGDA. DEL AV GNR 33, 34 OG 111, KOKSTAD VEST OG STORRINDEN. PlanID 60820000. Vedtatt i Bergen bystyre 25.11.2015.

Temaplaner

- Barnehagebruksplan 2016-2030 Rett bygg på rett sted til rett tid
- Forvaltningsplan for byfjellene sør
- Forvaltningsplan for vassdrag
- Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016
- Handlingsplan for landbruk 2017 – 2020
- Idrettsplan 2017 – 2027. Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle
- Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 - 2017

Rapporter

- Gangveger til bybanen, Rådal - Flesland

Fremdrift

1.1 Kunngjøring planoppstart

(ev. avklaringer før planoppstart)

Planavgrensningen anbefales å være endelig avklart før oppstart planarbeid kunngjøres. SOSI-fil bes oversendt for kontroll før varsel om oppstart av planarbeid. SOSI-filene for områdeplanene ble oversendt til plankonsulent i etterkant av møtet.

Plangrensen må omfatte vegareal som det gis rekkefølgekrav til gjennom områdeplanene samt hele felt FKT4.

Før kunngjøring planoppstart, se etatens [nettsider](#).

Notatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid.

Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste på nett. Det er særlig viktig at kommunen ALLTID varsles via de 3 oppgitte e-post adressene med de oppgitte vedleggene. Dette er helt avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes saks- og GISsystemer.

1.2 Undervegsmøte

(underlag til undervegsmøte)

For bestilling av undervegsmøte, se etatens [nettsider](#).

Undervegsmøtet er et viktig møte i planprosessen. Følgende forhold blir tatt opp:

- Uttalelser og merknader til planoppstart
- Hovedproblemstillinger
- Plangrep
- Medvirkning
- Planmateriell til 1. gangs behandling
- Fremdrift

For å sikre et konstruktivt møte, er det viktig at det innsendes nødvendig underlag (enkle kart/skisser) som belyser hovedproblemstillingene og viser forslag til valg av plangrep. Det skal ikke utarbeides/innsendes detaljerte kart/tegninger på dette stadiet i planprosessen.

Alt materiell som skal legges til grunn for møte, må være fagetaten i hende senest 1 uke før møte skal avholdes.

1.3 Saksbehandlingstid

(jf. Pbl §§ 12-10 og 12-12)

Som en konsekvens av Pbl 12-10, tredje ledd og 12-12, første ledd skal planforslaget i prinsippet være avklart før saken legges ut til offentlig ettersyn. Dette fordrer at planforslaget leveres mest mulig komplett og i samsvar med føringer som følger av overordnet plan, herunder kommuneplanens arealdel. Alternativt må det påregnes lenger saksbehandlingstid i forbindelse med 2.gangsbehandlingen, også ut over de seks tilleggsukene som fremgår av Pbl 12-10, tredje ledd.

1.4 Fylkesplan/-delplaner/Regionale planer

1.4.1 [Arealpolitiske retningslinjer](#)

1.4.2 [Regional plan for attraktive senter i Hordaland](#), jf. bl.a. pkt. 4.1:

- 4.1 Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning i kommunal plan, gjeld retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3 000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10. desember 2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for:

- Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3 000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

2.0 PLANMATERIELL TIL 1. GANGS BEHANDLING

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, og være i samsvar med etatens [kravspesifikasjon](#).

Et komplett reguleringsplanforslag skal bestå av følgende materielle, oversendes samlet:

- 2.1 Plankart
- 2.2 Reguleringsbestemmelser
- 2.3 Planbeskrivelse
- 2.4 Merknadsskjema
- 2.5 Merknadskart
- 2.6 Illustrasjonsplan
- 2.7 Snitt og oppriss
- 2.8 Sol- og skyggeillustrasjoner
- 2.9 Fotomontasje / perspektiv
- 2.10 3D-illustrasjoner
- 2.11 VA-rammeplan
- 2.12 Trafikkanalyse
- 2.13 Lengde- og tverrprofiler veg
- 2.14 Kulturminnedokumentasjon
- 2.15 Landskapsanalyse med illustrasjon, kan inngå i planbeskrivelsen
- 2.16 Stedsanalyse / byform, jf. veilederen til Oslo kommune
- 2.17 Vurdering etter naturmangfoldsloven, kan inngå i planbeskrivelsen
- 2.18 Rekreasjon / friluftsliv, kan inngå i planbeskrivelsen
- 2.19 Forenklet barnetråkk med illustrasjon, kan inngå i planbeskrivelsen
- 2.20 Handelsanalyse: Hvis nytt bruksareal for detaljhandel overstiger 3000 m² jf. Hordaland fylkeskommune sin «Regional plan for attraktive senter i Hordaland»
- 2.21 ROS-analyse
- 2.22 Gebyrgrunnlag

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere dokumentasjon/ endringer, men prinsippet er at all dokumentasjon som vurderes nødvendig for å belyse de ulike sidene ved planforslaget, skal inngå før materialet kan sies å være komplett.

VIKTIG INFORMASJON

| | |
|-------------------------------------|---|
| Oppstartsmøte | I henhold til plan- og bygningslovens (Pbl) § 12-8 er det krav om avholdt oppstartsmøte før planoppstart kunngjøres. Fagetatens tilbakemelding etter oppstartsmøte utgjør etatens foreløpige vurderinger basert på opplysninger som forelå på møtetidspunktet, eventuelt er det inntatt avklaringer gjort i etterkant av møtet. |
| Eventuelt nytt oppstartsmøte | Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. |
| Fagkyndighet | Pbl krever at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Dette forutsetter bl.a. at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. |
| Kravspesifikasjon | Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag . |
| Fremdrift/Dialog | Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per tlf. og e-post, anbefales min. ett underveismøte . |
| Gebyr | Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på etatens nettsider . Det gjøres spesielt oppmerksom på «gebyrpakken» som innebærer redusert gebyr dersom gebyrene for oppstartsmøtet og ett underveismøte betales samlet, jf. gebyrregulativets § 2-5. |

For eventuelle spørsmål kan møteleder kontaktes på e-post heidi.saua@bergen.kommune.no

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201718989.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Heidi Saua - saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Kokstad Næringspark AS v/Frode C. Hoff, pb. 33 Kokstad, 5863 BERGEN