



Sweco Architects AS avd Bergen
Fantoftvegen 14 P
5072 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2024/14077-29
Saksbehandler: Marianne Grytten
Dato: 08.05.2025

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Arealplan-ID 71830000

Møtedato: 20.03.2025

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Damsgårdsveien 70 AS
v/ Tore Haugnes

Plankonsulent: Sweco Architects AS
v/ Knut Havnen Johansen, Lene Berger Henriksen og
Haakon Hegard

Kommunen: Marianne Grytten, byplan (møteleder/saksbehandler)
Mari Laupsa, byplan
Ole Petter Løtvedt, byplan
Solveig Hovland og Marit Aase, Bergen Vann
Åge Vallestad, Byarkitekten

Andre: Sammen v/ Stein Ove Halhjem og Frank Indrøy

Del 1: Dialog i møtet

Agenda for møtet

- Gjennomgang av planforum og beslutning
- Gjennomgang av innspill.
- Rolleavklaring/fremdrift
- Eventuelt

Forslagsstillers planinitiativ

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for studentboliger med tilhørende funksjoner ved Damsgårdsundet. Eiendommene gbnr.158/76, gbnr. 158/821 og gbnr. 158/77 ligger sentralt til i området, og er blant de siste industri/næringseiendommene som ikke er transformert her. Eiendommene ligger nært kollektivtransport, dagligvarehandel, skole og barnehage og Bergen sentrum. Forslagstiller beskriver at målet med tiltaket er å videreutvikle området gjennom å etablere attraktive og aktive bygg som bidrar til liv i bydelen, og det er derfor ønskelig med publikumsrettet virksomhet og offentlige funksjoner sammen med studentboliger.

Planområdet ligger innenfor *Byfortettingssone – BY2*, og omfattes av:

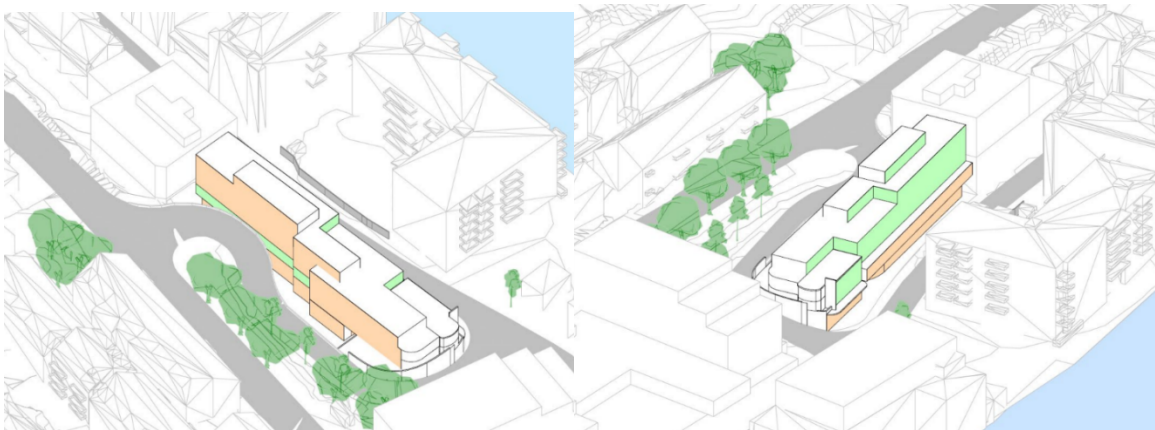
- konsesjonsområde fjernvarme
- faresone ras- og skredfare
- luftkvalitet gul sone
- støysone gul og støysone rød

Deler av planområdet ligger innenfor *Sentrumskjerne – S15*.

Området er regulert til næring i, Årstad KDP Puddefjorden – Damsgårdssundet planID 17330000, og til kontor/industri i reguleringsplan Damsgårdsveien 85-79, planID 17150000 og Damsgårdssundet sør, planID 60920000.

Kommunen har tidligere mottatt planinitiativ på samme eiendommer med hensikt å etablere kombinasjonsløsninger for bolig/næring. Dette har vist seg vanskelig å få til primært grunnet støyforhold og mangel på uteoppholdsareal for boligene, i tillegg til at det har blitt gjort en generell vurdering om at eiendommene er lite egnet for boligformål. Gode løsninger for vedlikehold av viadukt i Lothevegen har også vært en sentral problematikk. Servitutt på eiendommen sier at Bergen kommune må ha tilkomst til vegkonstruksjonen/viadukten. Denne må hensyntas.

Planinitiativ med ønske om å tilrettelegge for boliger ble stoppet 05.07.2023. Tidligere saksnummer er 2022/28818. Hovedforskjellen fra forrige planinitiativ til nå er foreslått formål studentboliger. § 9.7 i KPA2018 sier: *Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser.* Studentboliger er vedtatt å bli et eget arealformål i kart- og planforskriften med ikrafttredelsesdato 01.07.2025.



I planinitiativet oppnås tilfredsstillende støyforhold (grønt) for hybler i liten grad mot Michael Krohns gate.

Deler av bygningsmassene på eiendommene er kommunalt listeført som kulturminne i kategori bebyggelse/infrastruktur fra 1900-tallet. Deler av bygningsmassen vil transformeres, men de gamle kullsiloeene rives og erstattes med ny bebyggelse. Foreslått typologi på eiendommen er blokkbebyggelse der man gjennom reguleringsplanprosessen vil se på ulike alternativer til bebyggelse, volum, uteareal og plassering.

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan tillates.

Planinitiativ for Årstad. gnr. 158, bnr.76 mfl., Damsgårdsveien ble behandlet i Plan- og bygningsetatens planforum den 11.03.2025 med denne beslutningen:

Oppstart anbefales under følgende forutsetning:

- Planforslaget må legge til grunn studentbolig som arealformål. En hybel er en boenhet.
- Vesentlig reduksjon av fotavtrykk/volum og antall hybler for å ivareta støyforhold/kvaliteter for hver enkelt beboer. Form må omarbeides. Volum må deles opp for å slippe inn lys og luft og skape et godt uteoppholdsareal samt tilgang til viadukt for vedlikehold. Prosjektet skal ha høy arkitektonisk kvalitet og tilføre området identitet og kvalitet.
- Lothevegen må tilrettelegges for myke trafikanter.
- Gangakse i vest fra Michael Krohns gate skal reguleres inn.
- Det etableres ingen parkeringsplasser foruten evt. HC.
- Ny bebyggelse må ikke redusere kvalitet for uteoppholdsareal ved boligblokk i nord.
- Det foreligger stor reguleringsrisiko og forslagstillere må vurdere gjennomførbarheten av prosjektet.

Beslutningen fra planforum oppleves fra forslagstillers side som utydelig, og det kan være behov for ytterligere dialog omkring innholdet i formuleringene etter møtet. Plan- og bygningsetaten (PBE) understreker at beslutningen må ses i sammenheng med innholdet i innlevert planinitiativ. Spørsmål/bekymringer som ikke oppleves svart ut i møtet kan sendes skriftlig til PBE for avklaring, og kan eventuelt tas opp til diskusjon på ledernivå.

Anbefaling av planoppstart forutsetter at det planlegges for studentboliger. Beslutningen fra planforum utelukker ikke at det tas initiativ til en ny planprosess med næringsformål. Næring har i flere planprosesser vært vurdert som egnet formål på denne eiendommen. Krav til bokkvaliteter vil falle bort, men trafikk- og logistikkproblemstillinger vil være svært aktuelle.

Beslutningen om at oppstart kan tillates for studentboliger baserer seg på det leverte planinitiativet der det er studentboliger som foreslås som formål. Leilighetshotell nevnes som et mulig formål som kan introduseres senere i prosessen. En planprosess med etablering av et leilighetshotell vurderes til å ha andre utfordringer enn et prosjekt der studentboliger etableres. Tomten ligger også i kartlagt område for levekårsoner, og med størst fraflytting av barn. PBE er skeptisk til hvilket bidrag et leilighetshotell vil gi til nabolaget, og er urolig for sosiale utfordringer. Sett i forhold til etablering av studentboliger er det også åpenbart at et leilighetshotell vil tiltrekke seg mer trafikk.

Etablering av studentboliger er et viktig samfunnsbehov samt at beliggenheten for prosjektet vurderes å være svært god for dette formålet. Brukergruppen vil i stor grad kunne klare seg uten parkering, noe som vurderes til å være svært positivt. PBE understreker likevel at bokkvalitet for studentene må ivaretas.

Intensjonen med å be om reduksjon av fotavtrykk/volum og oppdeling er ikke at det fra PBE sin side er ønskelig med så lite utbygging som mulig. Intensjonen er at prosjektet gir gode bo- og leveforhold for studentene og at utbyggingen bidrar positivt til nærmiljøet og byformen. PBE har vurdert tomten også i tidligere prosesser, og ser at det er utfordrende å oppnå tilfredsstillende kvalitet uten å redusere volumet. Planområdets beliggenhet gjør at byrom og gangforbindelser tillegges ekstra vekt i måling av kvalitet. Oppbrudd av volum, tilgang til viadukt og aktivisering av areal samt etablering av uteoppholdsareal på bakkeplan bør ses i sammenheng, og slik være en del av løsningen.

Viktige plantema og føringer:

Planavgrensning

Det har vært spørsmål om krysset Lothevegen/Michael Krohns gate skal inkluderes innenfor planavgrensningen. Det skal det, men det kom frem nye opplysninger i møtet om en nært forestående utbedring av krysset. Endring av plangrense kan vurderes videre, men det er ikke automatikk i at krysset ikke inkluderes. Andre hensyn enn trafikale forhold kan også gjøre til at det er hensiktsmessig at Michael Krohns gate er med. For eksempel kan bytrær her spille en rolle i overvannshåndteringen, og disse er fra BME bedt ivare tatt gjennom reguleringsplanen. PBE anbefaler en snarvei for gående fra Michael Krohns gate til Damsgårdsveien nord i planområdet. Overlapping av andre reguleringsplaner kan være nødvendig.

Området F2 i tilstøtende reguleringsplan (plan ID 60920000) ved pumpehuset bes inkludert i planavgrensningen. Det sjønære arealet har stort potensiale som attraktivt byrom for både eksisterende og nye beboere. Arealet vil kunne vurderes inkludert som en del av påkrevd uteoppholdsareal på bakkeplan.

Planavgrensning skal være endelig avklart med saksbehandler hos PBE før det varsles oppstart av planarbeid.

Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal legges til grunn for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

Byrom, natur og blågrønne strukturer

De overordnede prinsippene for bystruktur skal være sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag. Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Det skal settes av areal til sammenhengende blå og grønn infrastruktur for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder. Det er potensiale for åpen overvannshåndtering på deler av strekning. Dette omfatter også byrommet Fløttmannsplassen.



Lotheveien er en del av blågrønne forbindelser i KPA2018, som kobler Løvsstakken mot Puddefjorden, og er markert som B10 i kartet til venstre. Planområdet ligger også like ved Damsgårdsundet som vurderes til å være et svært viktig friluftsområde og en blågrønn forbindelse markert som L1. Foreslått planområde ligger slik i skjæringspunktet mellom disse sammenhengende forbindelsene, og bør være toneangivende for planforslaget.

Bymiljøetaten (BME) peker også på et viktig potensial for åpen overvannshåndtering på strekningen langs B1. BME gjør også oppmerksom på bytrær i Michael Krohns gate og ber

om at de bevares i planforslaget. Det oppfordres videre til å se på muligheter for å forbedre eksisterende grønne kvaliteter og sikre nye for å ivareta det biologiske mangfoldet. Det er positivt med vegetasjonskledde tak, og det anbefales at det planlegges for intensive grønne tak, som utformes som en takhage med vekstjordlag for busker og trær.

Arkitektonisk utforming og prosjektets relasjon til byform

I planinitiativet er det vist en lang og tett bygningskropp mot Damsgårdsvegen. Dette er Byarkitekten (BYARK) kritisk til. Volumet må deles opp for å møte byen på en bedre måte og flere muligheter for sammensetning av volum må utforskes for å finne den beste løsningen.



Wesselkvartalet i Asker er trukket frem som et prosjekt til inspirasjon på kommunen sin temaside for Arkitektur- og byformingsstrategien.

I planinitiativet er det trukket frem flere gode eksempler til inspirasjon, deriblant Wesselkvartalet. Dette eksempelet trekkes også frem i Byarkitekten sin eksempelsamling for

god Arkitektur- og byformingsstrategi der det svarer på følgende prinsipper i Arkitekturstrategien: *Helhetlig utforming, Estetisk opplevelse, Samspill mellom by og natur og Vitalt byliv på bakkeplan*. Prosjektet er aktuelt å se på med tanke flere tematikker enn for uteoppholdsareal som er vist i planinitiativet.

Krav om tilkomst til viadukt og gangforbindelse mellom Damsgårdsveien og Michael Krohns gate kan utnyttes som en mulighet for å skape kvalitet i uterommet og i prosjektet generelt. PBE er positiv til at rommet under viadukt aktiveres, men ber om at lys og luft slippes inn. Snittet viser stor høydeforskjell, og mulighet for å tilby noe annet enn en smal trapp vil være hensiktsmessig. Det er viktig med en aktiv fasade og god tilknytning gaten på første plan.



Gangforbindelser har potensial til å kunne tilføre kvaliteter og å kunne fungere som uteoppholdsareal og byrom.

Kulturminne og kulturmiljø

Damsgårdsveien 70 er kommunalt listeført som et teknisk kulturminne, en av de få gjenværende industribygningene i Damsgårdssundet. Det må jobbes med hvordan kulturminnet kan ivaretas og tilpasses nærmiljøet og de historiske linjene samtidig som at bygget skaper sin egen identitet. Byantikvaren ber om at industriminnet ivaretas og at eventuelt tilbygg og/eller ny bebyggelse må tilpasses kulturmiljøet, og at høyder og utnyttelsesgrad må tilpasses etter dette. Det fredete Urdihuset som er et lavt bygg ligger i hensynssonen som omfatter sørlige deler av Michael Krohns gate. Da planområdet også grenser til Damsgårdsveien som er omfattet av H570 eldre veifar, bør også virkningen av høyde ses i forhold til dette.

Oppdeling av volumer som støyskjerming

Forslagstiller stiller spørsmål ved formuleringen i beslutningen fra planforum om at en hybel er en boenhet. Plan- og bygningsetaten (PBE) ser at denne formuleringen er uheldig da det ikke er ment som et krav til at absolutt alle hybler nødvendigvis skal inneha alle hovedfunksjoner. Det er ment som en respons på eksempelet i planinitiativet der en større mengde hybler ble definert som en boenhet, og at det kunne brukes som argumentasjon for

at krav til støyskjerming kunne ses bort i fra for hybler da andre deler av den store boenheten var skjermet. Dette vil ikke PBE akseptere. Studentene må ha tilfredsstillende boforhold med tanke på støyskjerming på sitt personlige oppholdsrom.



Felles oppholdsrom – stue/kjøkken er lagt over hverandre i et Kollegiet i København.

En oppdeling av bygningsmassen gir muligheter for at bygningskroppene kan brukes som støyskjerming for andre deler av bygningsmassen. Kollegiet i København er vist som et eksempel på studentbolig i planinitiativet. Her er fellesareal lagt i et volum som er knyttet til bygningskropp med hybler gjennom en lang korridor. PBE pekte på en parallell til studentboligene på Grønneviksøren der svalganger utomhus benyttes som bindeledd mellom hybler og fellesareal. Fellesareal kan i større grad eksponeres for støy enn hyblene, og flere volumer kan skjerme for hverandre.



Svalganger på Grønneviksøren gir hybler egne innganger og mer fasade rett ut i friluft.

Utforsking av plangrep i 3D

Tomten er utfordrende med komplekse problemstillinger. Tidligere vurderinger av plangrep på eiendommen gjør at PBE mener reduksjon av volum vil gjøre det lettere å ivareta og tilføre kvaliteter. Utfordringen med støy, mangel på uteoppholdsareal på bakkeplan, behovet for oppdeling av volum/reduksjon av fotavtrykk samt arkitektonisk utforming må ses på i sammenheng, og videre arbeides med tredimensjonalt. Disse grunnleggende utfordringene må være løst og sikret før et planforslag kan legges ut til offentlig ettersyn. Ulike løsninger må testes og fasader må modelleres for å skape gode boforhold.

Byggehøyder og grad av utnytting utforskes videre i volumstudier der hensyn til skjerming fra støy for studenthybler står i fokus. Kvalitet i utforming og sikring av gode uteoppholdsareal er førende for handlingsrommet. Hensyn til kvaliteter på uteoppholdsareal på naboeiendom i nord-øst må også ivaretas. Studier av fjellskygge bør gjøres sammen med volum/solstudier for å undersøke hvilken påvirkning selve prosjektet har kontra påvirkning fra landskapet i seg selv.

PBE anbefaler at mulighetsrommer undersøkes i dialog med oss i tidlig fase. Målet er et overordnet godt plangrep som både ivaretar studenters bokvalitet og en ønsket byreparasjon.

Bymiljøetaten (BME) ønsker å involveres i arbeidet med løsninger for tilgang til viadukt gjennom planprosessen.

Felleskap og deleløsninger

Gjennom prosjektet i Damsgårdsveien ønsker Sammen å tilby et samlingspunkt som skal tiltrekke seg studenter også fra andre studentboliger i nærområdet. Utfordringer med psykisk helse og ensomhet er velkjente problematikker som det arbeides med. BYARK jobber med veileder for deleløsninger, og kan være en ressurs inn i arbeidet. Prosjektet har også potensiale til å kunne gi inspirasjon tilbake til kommunen.

Oppsummering/konklusjon

Form må omarbeides. Volum må deles opp for å slippe inn lys og luft og skape et godt uteoppholdsareal samt tilgang til viadukt for vedlikehold. En oppdeling av volumet gir muligheter for å skape gode urbane og grønne byrom i skjæringspunktet mellom fjord og fjell samt brukes som et verktøy for å oppnå flere stillesider av bygningskroppene. Arkitektonisk kvalitet, kulturhistorisk identitet og byform er tematikker som må arbeides mye med.

Samferdsel, herunder parkering

Tomten er avgrenset av Lotheveien i sørvest og Damsgårdsveien i nordøst. Lotheveien er en av få tilkomstveier til Damsgårdssundet. Veien er smal og relativt trafikkert. Vestland fylkeskommune peker på trafikksikkerhet for myke trafikanter. BME ber om at det ses på muligheter for å endre geometrien og utbedre siktforholdene av Lothevegen, og at eksisterende fortau forlenges forbi avkjørsel til eiendom gnr./bnr. 158/74. BME ber om at det må vurderes om krysset Lothevegen/Damsgårdsvegen kan strammes inn.

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående. Omkringingliggende vegnett er en del av kommunens sykkelnettstrategi. Gode

Løsninger for myke trafikanter må på plass. All kjøretilkomst til planområdet må samles i én avkjørsel og holdes adskilt fra gangtilkomst.

Med formål som studentbolig vurderer PBE at behov for beboerparkering i all hovedsak bør utgå slik at prosjektet bør kun tilby eventuelt HC og parkering til driftsbil.

Planmateriale må inneholde informasjon om nylig vedtatt tiltak i kryss mellom Michael Krohns veg og Lothevegen. Plangrense kan diskuteres sett i lys av dette. Myke trafikanters sikkerhet og opplevelse skal vektlegges i planarbeidet.

Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Planforslaget må forholde seg til vann som kommer ned fra fjellsiden samt nærhet til sjø.

Overvann og stormflo er sentrale problemstillinger som prosjektet må håndtere.

Bergen Vann (BV) har gjort oppmerksom på problemstillinger knyttet VA-nett og ber om at det tas tilstrekkelig hensyn til eksisterende VA-infrastruktur.

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til førstegangs behandling.

Tilbakemelding fra BV og ledningskart legges ved referatet.

Vann og avløp

Det ligger masse VA-infrastruktur i Lotheveien og i området, og de kan ikke settes ut av drift. Pumpehuset må ivaretas.

Minimumsavstand mellom kommunalt ledningsanlegg og bygg/konstruksjoner er 4 meter. Slik nettet ligger nå er det utfordrende å oppnå denne avstanden. Det må sikres at tiltak planlegges og bygges ut slik at det tas tilstrekkelig hensyn til eksisterende VA-infrastruktur. BV og BME må ha dialog om løsninger i Damsgårdsveien og Lotheveien.

Eksisterende VA-system i Damsgårdsveien ligger så lavt at det blir påvirket av havnivå. Tilkoblingspunkt til offentlig nett må avklares i reguleringsplanperioden.

Overvann og stormflo

Overvann og stormflo må vurderes for hele området, og må sees i sammenheng med pågående strategier. Overvann må føres direkte til sjø og tillates ikke tilført offentlig nett. Det kommer en bekk ned fra fjellsiden i samme område. Fall i terreng ut mot havet måles inn. Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres.

Vannstand i vannlås må ikke ligge lavere enn 2.5 for gravitasjonsanlegg. Der vannlås ligger mellom kote 2,5 og 3,5 skal det tilrettelegges for fremtidig pumping av avløp.

Konsekvensutredning (KU)

Plan- og bygningsetatens slutter seg til forslagsstillers vurdering om at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. Studenter er involvert formelt gjennom ulike studentorganer/foreninger, men det kan være aktuelt med ytterligere medvirkning der studenter og/eller nærmiljøet inviteres med. All medvirkning skal dokumenteres.

Fremdrift og forventningsavklaring

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende og være tema i hvert arbeidsmøte. Møteserie må drøftes i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart.

Dialog

Plan- og bygningsetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Dette krever stor endringsvilje av foreliggende utkast til bygningsmasse i planinitiativet.

Del 2: Tilleggsinformasjon utover det som er gjennomgått i oppstartsmøtet

Plantema som skal redegjøres for som del av planarbeidet

Kravspesifikasjon med sjekklister skal benyttes ved utarbeiding av planmaterieell. Kommuneplanens arealdel med tilhørende vedlegg og veiledere skal legges til grunn. Utfyllende informasjon finnes på nettsiden [Bergen kommune - Veileder private planforslag](#)

Rapporter eller dokumenter som må utarbeides, se kravspesifikasjon.

Dette er vår foreløpige vurdering. Det kan komme til nye tema eller momenter underveis og medføre behov for ytterligere utredninger. Vi forventer at alt materiale vi mottar har gjennomgått kvalitetssikring.

Naturmangfold

Naturmangfold skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Planforslaget skal vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det skal redegjøres for om barn og unge bruker området. Hensyn til sikker skolevei skal vurderes.

Kulturminner og kulturmiljø

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

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til førstegangsbehandling.

Eksisterende bygg skal være premissgivende for ny arkitektur på eiendommen. Byantikvaren peker på hensyn til omkringliggende kulturminner med tanke på byggeghøyder.

Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og om planlagt utbygging fører til eventuelle endringer i slike forhold. Denne skal utarbeides tidlig i prosessen og ligge til grunn for valg som tas.

Levekår og folkehelse

Planområdet er lokalisert i de 10 sonene med høyest barneutflytting. Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Fysisk og sosialt nærmiljø, samt kriminalitetsforebygging er aktuelle tematikker.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

For boligområder og kombinasjonsbygg:

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før førstegangsbehandling.

Energi og klima

Valg av energiløsninger og byggematerialer, og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp, skal redegjøres for.

Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport.

Plannavn

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieil:
Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien

Arealformål

Hovedformålet i planforslaget skal være *Studentbolig*. Ved behov kan en kombinasjonsløsning der også næring eller offentlig/privat tjenesteyting vurderes slik at attraksjoner for studenter integreres, og slik skaper en samlingsplass og aktive fasader mot uterom/gate.

Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning.

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister på arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten har plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider, inkludert [Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelig kunnskap om plansystemet og prosessene, samt kunnskap om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** PBE er opptatt av god framdrift i sakene. vil PBE vil vurdere avslutning av sakdersom oppstart ikke er kunngjort 6 måneder etter oppstartsmøte, komplett planforslag ikke er mottatt innen 12 måneder etter oppstartsmøte, tilbakemelding fra forslagsstiller ikke er mottatt 3 måneder etter mangelskriv er sendt, revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp eller forslagsstiller har skissert en framdrift, men det likevel har gått lang tid siden dialog/aktivitet i saken. Konsulent og forslagsstiller vil bli varslet.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrforskrift på [kommunens nettsider](#).

Saksbehandler kontaktes på telefon 40808078, eller e-post
Marianne.Grytten@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2024/14077.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marianne Grytten
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Damsgårdsveien 70 AS