



ASPLAN VIAK AS AVD BERGEN  
Postboks 2304 Solheimsviken  
5824 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2025/11517-32  
Saksbehandler: Kristoffer Brosvik Thorsen  
Dato: 12.06.2025

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Laksevåg, Gnr. 154, Bnr. 68, Damsgårdslunden, boliger, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71860000

---

**Møtedato:** 20.05.2025

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** DAMSGÅRDSLUNDEN 15 AS  
v/ Jørgen Stovner, Lise Møllendal

**Plankonsulent:** ASPLAN VIAK AS AVD BERGEN  
v/ Henning Stakseng, Nina Gjester Hoel, Helene Helland

**Kommunen:** Kristoffer Brosvik Thorsen, byplan  
(møteleder/saksbehandler), Annette Åsgaard  
, byplan.

**Byantikvaren:** Rigmor Huus

---

### Del 1: Dialog i møtet

#### 1. Agenda for møtet

Agenda for møtet er å gå gjennom premisser for planoppstart, viktige diskusjonstema, uttalelser til varsel om oppstart, forventinger og anbefalinger til planprosessen. Forslagsstiller ønsket innledningsvis å fortell om prosess angående delingssak 202413595, og en presentasjon av planinitiativet.

**Hovedtema:**

- Tilpasning til kulturmiljø, bomiljø, og utnyttelsesgrad
- Automatsentralen
- Vei-situasjon
- Naturmangfold

## 2. Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller er Damgårdslunden 15 AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Formål: Fortetting med bolig

Planområde: 6,7 dekar

BRA Ca 3000m<sup>2</sup>

Bydel: Laksevåg

Eks. bygg: Automatsentral for Telegrafverket (ca 500m<sup>2</sup>)

## 3. Oppstart av reguleringsplanarbeid anbefales

Planinitiativet ble tatt opp i etatens planforum 29.04.25, hvor planoppstart ble anbefalt med følgende forutsetninger for det videre arbeidet:

### PLAN-2025/11517, Laksevåg, gnr 154 bnr 68, Damsgårdslunden. Boliger

- Oppstart anbefales.
- Følgende forutsetninger legges til grunn:
  - Kulturminneverdiene skal sette premissene for utnyttelsesgrad. Den totale utnyttelsen som er vist i planinitiativet, må reduseres. Planarbeidet må bygge videre på eksisterende kulturverdier i området.
  - Plangrepet skal ta utgangspunkt i at automatsentralen transformeres. Eksisterende bygningsmasse må kartlegges slik at bygget kan videreutvikles og transformeres til ny bruk.
  - En eventuell parkeringskjeller må ligge under terreng, og ikke mot felles uteareal.
  - Eksisterende grønn buffer mot Alleén og Damsgård hovedgård må sikres.
  - Planarbeidet må sees i sammenheng med pågående offentlig og private planer i området.

## 4. Viktige plantema og føringer

Viktige plantema som ble tatt opp i møtet var:

### Felles mål og ambisjoner

Innledningsvis ønsket vi å sammenstille planinitiativets mål og ambisjoner med plan- og bygningsetatens (PBE) anbefaling fra planforum.

Sammenligningen viste at en felles ambisjon er å se nærmere på mulighetene for transformasjon av Automatsentralen, i form av mulighetsstudier og kartlegging av bygningsmassen. Planforum var uenig i utnyttelsesgraden/ mengde boenheter, og har anbefalt oppstart under forutsetning av at den totale utnyttelsesgraden må reduseres. Angående parkeringsdekning er det lagt føringer for det videre arbeidet at en eventuell p-kjeller må ligge under terreng jf kommuneplanens arealdel (KPA). Selve parkeringsløsningen er noe som må vurderes i det videre arbeidet, spesielt med tanke på områdets tåleevne for trafikk, og dimensjonering av parkeringsløsning.

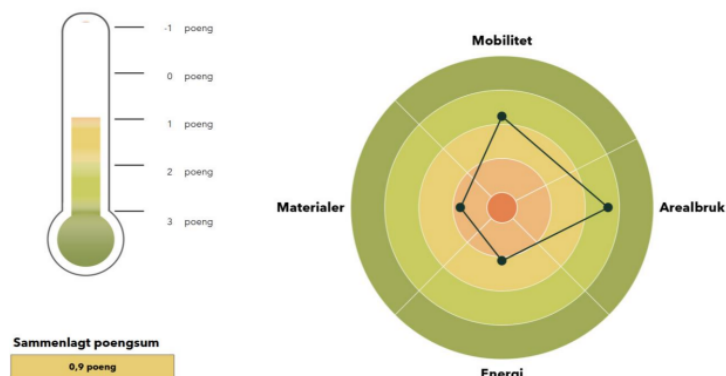
Vi redegjorde for forventninger til planprosessen, med hovedfokus på hvordan det kan oppnås et omforent planforslag mellom forslagsstiller og planmyndigheten, og hvilke

konkrete utfordringer som kan dukke opp underveis. Viser til vedlagt presentasjon fra oppstartsmøtet.

### Klimanorm/ klimagassregnskap

Klimanormen skal benyttes som et verktøy for å fastsette klimaambisjoner i planforslag. Ambisjonene oppdateres gjennom planprosessen til 1. og 2. gangs behandling. Foreløpig resultat fra klimanormen viser en sammenlagt poengsum på 0,9 poeng.

#### Resultater



Forslagstiller er Miljøtårnsertifisert og har signert Grønn Byggallianse sine 10 strakstiltak for boligutviklere, og bruker klimagassregnskapene aktivt for å redusere klimagassutslipp. Ved transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse vil klimagassregnskapet justeres underveis, og det antas at poengsummen vil øke ved mer ombruk.

### Forholdet til kulturmiljøet i området.

Planområdet må forholde seg til en rekke kulturmiljø og kulturminner. Byantikvaren hadde innspill til planoppstart der det ble redegjort for viktige bestemmelser i KPA2018, områdekarakter, planinitiativet samt Kulturmiljøplanen og Kulturminnestrategien PLAN-2025/11517 dokument 21. Byantikvaren var tydelig på at utnyttelsesgrad og antall boenheter slik planinitiativet viser ikke er forenelig med å ivareta kulturmiljøet. Nye tiltak skal tilpasse seg kulturmiljøet. Om det skal fortettes skal det gjøres skånsomt og tilpasses den nærliggende småhusbebyggelsen. Byantikvaren anbefalte at plankonsulent bør innhente opplysninger både fra VFLK, BIR, veg/ adkomst, konsekvensutredning for kulturmiljø (KU) før en tar stilling til plangrep, da dette vil gi en pekepinn på hvor mye reelt byggeareal det faktisk vil bli. Byantikvaren fraråder å rive telefonsentralen og anbefaler at bygget transformeres.

Planområdet ligger tett på Damsgård hovedgård. Hovedgården er et fredet kulturminne hvor planforslagets nærhet, påvirkning og eventuelle konsekvenser stiller krav til KU. Anbefalingen er å utarbeide KU tidlig i planprosessen for å avdekke hvilke rammer planforslaget må forholde seg til, og hvilke tiltak som kan brukes for best mulig tilpasning mot hovedgården.

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for kulturmiljø i KPA (§ 38.3 #6) og hensynssone for kulturmiljø (H570\_1). Bestemmelsesområdet og hensynssonen tilsier at man må se hele dette området under ett, og ikke bare fokusere på et mindre planområde.

Det er viktig å ha dialog med fylket, tydeliggjøre hvilke begrensninger som finnes, for så å gå videre og lage et realistisk planforslag. Dette gjelder også i forhold til mulige bygningsrester på gnr/bnr 154/434. Forslagsstiller tar kontakt med Fylket angående kulturminner.

I de innsendte skissene er bygget som omtales som *Automatsentralen* revet. Kulturminnedokumentasjonen peker på at både gammel og ny del har en verdi, og en planoppstart forutsetter å synliggjøre muligheter for transformasjon og ombruk i utarbeidelse av planforslaget. Viser generelt til Byantikvarens uttalelse i forkant av oppstartsmøtet.

#### Vegsituasjon og adkomst

Statens vegvesen har uttalt at det er viktig med trafikk sikker og effektiv tilkomst til kollektivtilbud i Kringsjøvegen, og gode og attraktive løsninger for myke trafikanter til ulike målpunkt. Vestland fylkeskommune avd. infrastruktur og veg anbefaler å vente med regulering, inntil KDP vest og områdeplaner har kommet lenger i planarbeid. Fylket planlegger på sikt å stenge veikryss Kringsjøveien og Stadionveien for gjennomkjøring pga dårlig utforming. Økt trafikk må føres via Fyllingsveien.

Bymiljøetaten hadde en rekke innspill til planoppstart, noen av dem er punktvis oppsummert under:

- Adkomst/vei: Dårlig tilrettelagt, mangler fortau/snarevei
- Avkjørsel: Ikke godkjent – må reguleres
- Bør forvente rekkefølgekrav for oppgradering av veibane- nærliggende kryss.
- Regulere nytt fortau i Stadionveien- uten krav til opparbeidelse.
- Bebyggelse: Anbefaler lavere byggehøyder
- Park: Viktig å bevare sikt og trær
- Trær/natur: Truede arter, trafikkøkning, skolevei
- Sykkel/gang: Manglende tilrettelegging for syklist
- Fremmede arter: Bulkespil – høy risiko, må fjernes
- Friluftsliv: Viktig område, stier må ivaretas
- Klima: Trær viktige for overvann og karbon, bruk grå arealer
- Klimaregnskap: Mangler – vurder gjenbruk vs. Riving

Rekkevidden av plangrensen i Stadionveien avklares med PBE i etterkant av møtet, før varsel om oppstart av planarbeid. Det er enighet om at PBE generelt koordinerer møter mellom forslagsstiller og PBE, som vi ser er nødvendige i planprosessen.

#### Etterskrift:

Krav om opparbeidelse av veg følger av PBL §§ 12-1 nr 10, og 18-1. Det kan lages utbyggingsavtaler som sikrer gjennomføring etter kapittel 17 i PBL.

I e-post utsendt 10.06 skrev vi en vurdering av dette:

*«Bakgrunnen for BME sine vurderinger er blant annet at Stadionveien er hjertesonen til Damsgård skole. Nye boenheter i Damsgårdslunden vil også gi økt påkjenning på Stadionveien, hvor det i dag mangler fortau. Vår vurdering er derfor at plangrensen må medta veistrekket i Stadionveien, slik at det i planprosessen kan tas stilling til hvordan gangfelt kan reguleres inn, og hvordan veg-legemet påvirkes av ny bruk i Damsgårdslunden. Dimensjonering må sees i forhold til planlagt utnyttelse. Fordelingsnøkkel for utbygging må løses i samråd med Bymiljøetaten når det nærmer seg et omforent plangrep. BME har selv*

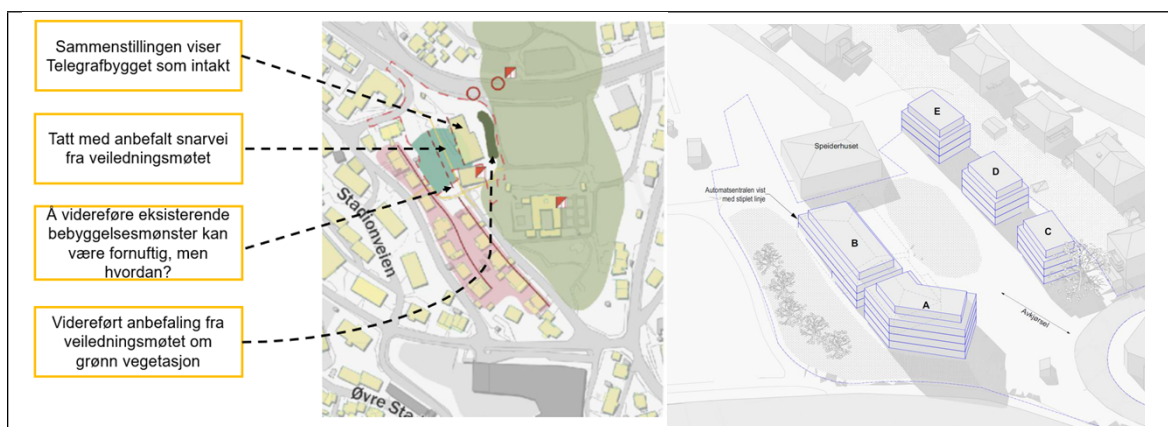
uttalt «regulere fortau uten krav til opparbeidelse», noe som gir en indikasjon på kostnadsfordelingen.

Vi ber om at dere oppdaterer plangrensen og medtar veg- strekket, slik at en kan drøfte problemstillingen i planprosessen, og heller innskrenke plangrensen senere hvis det ikke er aktuelt å regulere denne delen.

Vår vurdering er å medta en plangrense på ca 2m inn på eiendommene mot vest, og 1 meter inn på eiendommene mot øst. Har dere samme vurdering? Eventuelt settes plangrensen i eiendomsgrensene mot øst. Vi mener også det vil være mest ryddig å sette plangrensen frem til plan 63380000 for Damsgård skole.»

#### Utnyttelsesgrad og plangrep (Stedsanalyse)

Innledende stedsanalyse viderefører anbefaling fra veiledningsmøtet om snarvei og grønn buffer. Det er også vist en ide om videreføring av eksisterende bebyggelsesmønster, noe PBE ser på som et godt plangrep. Forutsetning for planoppstart er at den totale utnyttelsesgraden må ned. I dette ligger det at infrastruktur, krav til uteareal, bokvalitet, påvirkning av kulturmiljøet mm. må være styrende for utnyttelsesgraden som kan aksepteres. Utsnitt fra stedsanalyse og perspektivskisse i planinitiativ:



#### Alternative plangrep

Vår anbefaling er at arkitekt og plankonsulent i tidligfase ser på en rekke alternative plangrep som kan være aktuelle for planområdet. På denne måten kan et planutkast se på fordeler og ulemper med hver enkelt skisse, og det blir lettere å anbefale en retning for prosjektet som kan være gjennomførbar og omforent fra vår side. Under vises innledende mulighetsskisser fra PBE på mellom 20- 30 boenheter som ble vist i oppstartsmøtet, for å sette i gang diskusjonen:



### Parkeringsløsning

«En eventuell parkeringskjeller må ligge under terreng, og ikke mot felles uteareal» jf KPA § 26.3.3. Med fellesanlegg for parkering menes anlegg som har én felles avkjørsel for flere eiendommer og prosjekter. Parkeringsløsning og dimensjonering vil være et tema for den videre planprosessen, og vil være en viktig faktor for utforming av alternativt plangrep, mengde boenheter og løsninger.

### Naturmangfold og grønnstruktur

I planområdet er det rødlistede arter, truede arter, nær truede arter, fremmedarter, og tresorten ask som er en sterkt truet art. Oppsummert i planinitiativet:

- Piggsvin (oransje vest) er rødlistet, og vurdert til nær truet NT. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.
- Gråspurv (oransje, i vest ved sti) er rødlistet, og vurdert til nær truet NT. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.
- Tresorten ask (rød, i øst) er vurdert til sterkt truet EN. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.
- Planten bulkemispel (lilla, i øst) er fremmedart vurdert til å være av svært høy risiko SE, da den er selvstendig reproduserende.
- Planten hestekastanje (grønn, i nordøst) er vurdert å ha høy risiko HI, da den stort invasjonspotensial og liten økologisk effekt.

Konklusjon: Det må lages naturmangfoldsrapport til planforslaget, samt arboriskartlegging for å sette byggegrense for trerekke mot Alleén.

### Medvirkning og dialog

Det er viktig med et klart språk i informasjon som går ut, slik at mottakere forstår begrepene og prosessen. Plankonsulent forteller at de har vurdert å gjennomføre et folkemøte ved oppstart.

### Plandokumenter og fremdrift

Kravspesifikasjonen er utgangspunktet:

<https://www.bergen.kommune.no/styrende-dokument/#/SD-18-419/filer>

i tillegg må det i planarbeidet utarbeides:

- Volum/ mulighetsstudier
- Mobilitetsplan
- Arborist- kartlegging

Dette er vår foreløpige vurdering. Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger. Vi forventer at alt materiale vi mottar har gjennomgått kvalitetssikring.

Generelle tilbakemeldinger i møtet var:

- Vi anbefalte å starte tidlig med KU- kulturmiljø. Denne setter delvis rammer for utbygging. Fylkeskommunen er innsigelsesmyndighet, viktig med god dialog.
- Vi ønsker generelt å være med i eksterne møter.
- Det må utarbeides alternative volumstudier/ skisser med redusert utnyttelse, som vi kan diskutere tidlig etter varsel om oppstart.
- Plangrense må utvides enkelte steder før det varsles oppstart av planarbeid.

#### **4.1 Konsekvensutredning (KU)**

I planinitiativet er det gjort en vurdering etter §§ 6, 7 og 8 i Forskrift om konsekvensutredninger. Samlet vurdering er at planen/tiltaket formelt ikke utløser krav om konsekvensutredning, siden det er en boligplan som ikke omfattes av vedlegg II. Det er likevel vurdert at det skal utarbeides en konsekvensutredning av hensyn til kulturminnet Damsgård Hovedgård.

§ 8 i forskriften peker på at planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Planen er vurdert opp mot § 10 på grunn av tiltakets lokalisering tett på det fredete Damsgård Hovedgård med bygninger og hageanlegg.

Planinitiativet konkluderer med at det skal utarbeides en konsekvensutredning for Kulturmiljø, jf. KU-forskriften § 10 tredje ledd bokstav a). Jf. også § 8. Det er primært konsekvensene for Damsgård hovedgård som skal utredes, men det skal også i nødvendig grad utredes konsekvenser for det historiske bygningsmiljøet i området og den eldste delen av Telenor-sentralen innenfor planområdet. KU skal utarbeides i samsvar med Håndbok M-1941.

#### **Konklusjon:**

Plan- og bygningsetatens slutter seg til forslagsstillers vurdering om at planforslaget vurderes å være omfattes av forskrift om konsekvensutredninger § 10, og skal behandles etter samme forskrifts § 8. Konklusjonen er at det skal utarbeides konsekvensutredning for temaet kulturmiljø som viser planens virkning og konsekvens for det fredede kulturminnet Damsgård hovedgård. I nødvendig grad skal det utredes konsekvenser for Speiderhuset, Automatsentralen, og det historiske bygningsmiljøet i området.

## 4.2 Fremdrift og forventningsavklaring

Forslag til fremdriftsplan ble tatt frem til diskusjon i møtet. Vår tilbakemelding var at den planlagte utviklingsfasen av planen var for knapp til å kunne gjennomføre tematiske arbeidsmøter som kan lede til et omforent planforslag. Samtidig er det ambisiøst å legge konsekvensutredningen innenfor denne fasen, da det i praksis vil bety at ca. 2,5 måneder med utvikling av prosjektet før offentlig ettersyn. Vi tok opp denne problemstillingen i møtet, og ba om at fremdriftsplanen ble oppdatert til å kunne ivareta en god planprosess.

| Aktivitetsnavn                                     | Gjeldende start | Gjeldende slutt | G | 2024 |  |  |  | 2025  |       |       |       | 2026  |       |       |       |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---|------|--|--|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                                    |                 |                 |   |      |  |  |  | Kv. 4 | Kv. 1 | Kv. 2 | Kv. 3 | Kv. 4 | Kv. 1 | Kv. 2 | Kv. 3 |
| ☐ Detaljplan Damsgårdslunden                       | 30.10.2024      | 09.09.2026      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ☐ Fase 1 Planinitiativ                             | 30.10.2024      | 13.03.2025      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ☐ Fase 2 Oppstart                                  | 28.02.2025      | 04.08.2025      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ☐ Fase 3A Utviklingsfase                           | 05.08.2025      | 27.10.2025      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ☐ Fase 3B Utarbeiding av plandokumenter            | 28.10.2025      | 28.01.2026      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ☐ Fase 4 1g behandling adm, offentlig ettersyn     | 23.12.2025      | 10.06.2026      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ☐ Fase 6 2g behandling, adm og politisk behandl... | 11.06.2026      | 09.09.2026      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Klagefrist                                         | 10.09.2026      | 30.09.2026      |   |      |  |  |  |       |       |       |       |       |       |       |       |

På generelt grunnlag skal fremdriftsplanen oppdateres underveis i planprosessen, og være tema i hvert arbeidsmøte. Videre møteserie drøftes i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart. Vår foreløpige vurdering er at det bør minimum settes av tid til arbeidsmøter for temaene;

- Kulturminner, Kulturmiljø, KU
- Veitilkomst, parkering og renovasjonsløsning
- Alternative plangrep, transformasjon

Listen er ikke uttømmende.

## 4.3 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.

I oppstartsmøtet gikk vi gjennom forventninger til dialog i planprosessen. Vi ønsker jevn fremdrift, tematiske arbeidsmøter for å diskutere problemstillinger, dialog underveis- spør om råd og del «kortene». Rolleavklaring og ansvarsfordeling er viktig, men vi kan ha fokus på samarbeid mot et felles mål- god byutvikling, og et godt sluttresultat.

Et planforslag som sendes inn uten å være omforent mellom planmyndighet og forslagsstiller, vil ikke bli anbefalt vedtatt ved offentlig ettersyn og førstegangsbehandling.

## 4.4 Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

## **Del 2: Ikke gjennomgått i oppstartsmøtet**

### **5. Plantema som skal redegjøres for som del av planarbeidet**

Kravspesifikasjon med sjekklister skal benyttes ved utarbeiding av planmateriell.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende vedlegg og veiledere skal legges til grunn.

Utfyllende informasjon finnes på nettsiden [Bergen kommune - Veileder private planforslag](#)

#### **5.1 Arealformål**

Planområdet ligger i hovedsak innenfor byfortettingssone BY2. Planområdet grenser mot ytre byfortettingssone i sør, og grønnstruktur i øst.

Hensynssoner:

- H220\_3 gul og rød sone veistøy
- H410\_1 konsesjonsområde for fjernvarme
- H390\_2 faresone gul luftkvalitet
- H570\_1 historiske senter Laksevåg

Bestemmelsesområde:

- §38 Kulturmiljø Laksevåg, #6.

Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes på Laksevåg (#6). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.

I alle plansaker skal det utarbeides dokumentasjon, der historisk bystruktur, ferdselsårer og bygningsmiljø klarlegges og drøftes mht. betydning og føringer for videre byutvikling.

I plansaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer, skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

#### **5.2 Byform og arkitektur**

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

#### **5.3 Byggegrenser og plassering av bygg**

Byggegrenser mot eksisterende nabobebyggelse og trekken mot Alleen blir viktig å avklare videre.

##### **5.3.1 Byggehøyder og grad av utnytting**

Må reduseres jf planforum.

##### **5.3.2 Byrom og møteplasser**

De overordnede prinsippene for bystruktur skal være sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag.

#### **5.4 Samferdsel, herunder parkering**

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående. Viser til Bymiljøetaten sine uttalelser til oppstartsmøtet.

#### **5.5 Bokvalitet og uteoppholdsarealer**

Planforslaget må ha høyt fokus på bomiljø og kvalitet på uteoppholdsarealer i tråd med KPA punkt 7, 9, 13 og 14. Alternative plangrep må ta utgangspunkt i areal og kvalitetskrav som ligger i arealformålet byfortettingssone BY2.

#### **5.6 Blågrønne strukturer og landskap**

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.

##### **5.6.1 Naturmangfold**

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

#### **5.7 Barn og unge**

##### **5.7.1 Skole og barnehage**

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes. Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

##### **5.7.2 Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det skal redegjøres for om barn og unge bruker området, og hvordan planforslaget bidrar til gode bomiljø for barn og unge.

#### **5.8 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. Kulturminnedokumentasjon som allerede er utarbeidet må vurderes om det er behov for revidering underveis.

#### **5.9 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.

#### **5.10 Levekår og folkehelse**

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår jf. KPA § 7 . Planforslaget viser til levekårsone, viktige levekårsulempere og om planområdet er blant de 10 sonene med høyest barneutflytting, fysisk og sosialt nærmiljø, kriminalitetsforebygging i utforming av plangrep.

### 5.11 Universell utforming

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

### 5.12 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

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

Tilbakemelding fra Bergen Vann ligger som uttalelse i saken under dokument 11.

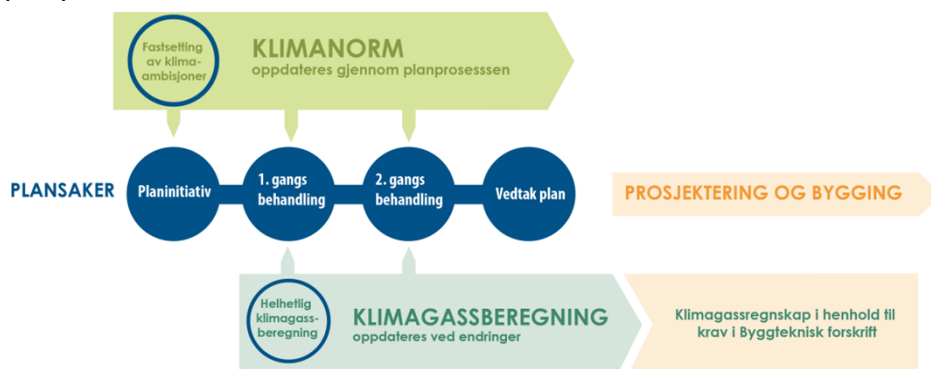
### 5.13 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker 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.

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 1. gangs behandling.

### 5.14 Energi og klima

Valg av energiløsninger og byggematerialer, og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp, skal redegjøres for. Klimagassberegning oppdateres underveis i planprosessen.



### 5.15 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 trafiksikker transport.

## 6. Rekkefølgekrav

Det vil være behov for å se på bestemmelser til rekkefølgekrav for opparbeidelse av Stadionveien/ Lille Damsgårdsveien.

## **7. Utbyggingsavtaler**

Det vil være behov for å se på bestemmelser til utbyggingsavtaler for opparbeidelse av Stadionveien.

## **8. Kart og planavgrensning**

### **8.1 Planavgrensning**

Planavgrensning skal være endelig avklart med saksbehandler hos PBE før det varsles oppstart av planarbeid. GIS- avdelingen har gitt sine uttalelser i dokument 6 i saken. Ber om at planmaterieil justeres etter denne tilbakemeldingen før det varsles oppstart.

Planavgrensning avklares med Bymiljøetaten, og det gis tilbakemelding i etterkant av oppstartsmøtet.

### **8.2 Plannavn**

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieil:

Laksevåg, Gnr. 154, Bnr. 68 m.fl., Stadionveien 10, boliger, Reguleringsplan

### **8.3 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 i dette arbeidet. Pågående delingssak kan skje parallelt med planprosessen.

---

## VIKTIG INFORMASJON

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kart- og plangrunnlag</b> | Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister på <a href="http://arealplaner.no">arealplaner.no</a><br>Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom <a href="#">Infoland Ambita</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kravspesifikasjon</b>     | Plankonsulenten har plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende <a href="#">Veileder private planforslag</a> på etatens nettsider, inkludert <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fagkyndighet</b>          | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Krav til framdrift</b>    | PBE er opptatt av god fremdrift 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 fremdrift, men det likevel har gått lang tid siden dialog/aktivitet i saken. Konsulent og forslagstiller vil bli varslet. |
| <b>Gebyr</b>                 | Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrforskrift på <a href="#">kommunens nettsider</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

---

Saksbehandler kontaktes på telefon 40817296, eller e-post  
[Kristoffer.Brosvik@bergen.kommune.no](mailto:Kristoffer.Brosvik@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2025/11517.**

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Kristoffer Brosvik**  
*saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
DAMSGÅRDSLUNDEN  
15 AS

0167 OSLO

Vedlegg:  
PBE sin gjennomgang i oppstartsmøtet 20.05.25