



BERGEN  
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTGRUPPEN  
CUBUS

13.04.2026

096

LPK

UMSS

Arkitektgruppen Cubus A/S  
Halfdan Kjerulfs gate 4  
5017 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2026/00443-13  
Saksbehandler: Ingebjørg Lithun Norang  
Dato: 13.04.2026

## Oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Åsane, Gnr. 216, Bnr. 711, Vollane, boliger/næring, Arealplan-ID 72140000

**Møtedato:**

**Møtedeltakere**

- Forslagsstiller:** Postveien AS  
v/ Rune Mannseth, Hilmar Vamråk & Jostein Hauken.
- Plankonsulent:** Arkitektgruppen Cubus AS  
v/ Lars Petter Klem, Unni M. S. Sjursen &  
Thale Bjørnerheim.
- Kommunen:** Ingebjørg Norang, byplan (møteleder/saksbehandler)  
Ida Kästel, byplan (saksbehandler)  
Anna Gorska, byplan (saksbehandler)  
Mahsa Sardarabadi & Simon Frigessi, (observatører,  
nyansatte saksbehandlere).

### Del 1: Dialog i møtet

#### 1. Agenda for møtet:

- Kort presentasjon av planinitiativ og stedsanalyse ved plankonsulent.
- Viktige plantema og føringer for planarbeidet.
- Forslag til fremdriftsplan.

#### 2. Forslagsstillers planinitiativ ved plankonsulent

Det vises til vedlagt presentasjon «260336 Oppstartsmøte» utarbeidet av plankonsulent, som inneholder info om planinitiativet.

Plankonsulent stilte spørsmål ved om det skal planlegges for sentrumskjerne eller byfortettingssone i planområdet som er ved regulert bybanestopp fra nord mot sør. Plankonsulent viste til planbeskrivelsen til KPA 2018, som sier at Eidsvåg skal ha sentrumskjerne, men i påvente av bybanepanen skal dette defineres i reguleringsplan og ikke KPA. Plankonsulent viste også til PBEs merknadsbehandling av innspill til oppstart av KPA 2027, der det i kommentar til merknad fra Eidsvåg Fabrikker Utvikling AS står at det er naturlig at kjernen i lokalsenteret ligger på

Postadresse:  
Postboks 7700,  
5020 BERGEN  
Kontoradresse:  
Johannes Bruns gate 12,  
5008 BERGEN

Telefon: 55566310  
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

**Internett:** [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)

vestsiden/sjøsiden av samferdselsanleggene<sup>1</sup>. Plankonsulent poengterte at de forstår det slik at formål (og planavgrensning) for bybaneplan delstrek 3 var å tilrettelegge for etablering av samferdselsanlegg, og ikke definere hele sentrumskjernen for Eidsvåg.

Byplan viste til at vi per i dag er gjort kjent med at det er mot øst at hovedtyngden av ny utvikling er ment å skje, mens det åpnes for noe transformasjon i vest hvor planområdet ligger.

Byantikvaren skal involveres i den videre planprosessen i forbindelse med den såkalte lemstova (det røde huset) i planområdet, hvor forslagsstiller ønsker å få avklart kulturminneinteressene i bygget. I planinitiativet har en lagt til grunn at det aktuelle bygget videreføres på bakgrunn av kulturminnegrunnlag utarbeidet av Byantikvaren i forbindelse med plan for Eidsvågveien.

### **3. Oppstart av reguleringsplanarbeid anbefales/kan tillates.**

Forutsetninger og/eller føringer for oppstart:

- Planforslaget må koordineres og finne felles løsninger med pågående planprosesser.
- Hensynet til kulturminner og kulturmiljø er premissgivende for utvikling av området.
- Tiltaket må tilpasses Eidsvåg kirke og Eidsvåg fabrikkers plass i bybildet.
- Blågrønne verdier i området må kartlegges, og kartleggingen skal legges til grunn for valg av plangrep. Ivaretagelse av de blågrønne verdiene skal gå foran omfang av utbygging.
- Bebyggelsesomfang, slik som skissert, vurderes for stort i forhold til ivaretagelse av områdets blågrønne verdier, uteoppholdsareal med gode kvaliteter og hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Bebyggelsen må konsentreres i søndre del av planområdet.
- Mobilitet i planområdet må forholde seg til vedtatt bybaneplan

### **4. Viktige plantema og føringer**

[Kravspesifikasjon med sjekkliste](#) skal benyttes ved utarbeiding av planmaterieill.

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

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

#### **4.1 Arealformål**

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet vist i byfortettingssone med arealformål bebyggelse og anlegg. Planområdet omfattes av følgende hensynssoner: gul støysone, kulturmiljø (Eidsvåg), historisk veifar (Trondhjemske postvei), samt faresone gul luftkvalitet.

Gjeldende reguleringsplan Vollane – Haugane, vesentlig endring PlanID 3530400 (2008) åpner for mulighet for etablering av nytt kontorbygg i sørlig del av

---

<sup>1</sup> [Merknadshefte – planoppstart og offentlig ettersyn av forslag til planprogram, KPA 2027](#)

planområdet. Planområdet omfattes også av reguleringsplan for Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 3, Eidsvågstunnelen-Tertneskrysset PlanID 65820000 (2023), som regulerer sørlige deler av planområde til midlertidig område for bygg og anlegg, samt annen veggrunn – grøntareal.

#### **4.2 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.

Eidsvåg kirke har en viktig posisjon/plassering i landskapet, og er synlig i vest fra E39 ved avkjøring til Eidsvåg fra sør. I den forbindelse gjør byplan oppmerksom på [Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling](#), samt bestemmelse 6.6.1 i KPA 2018. Hensynet til kirken og Eidsvåg fabrikkers plass i bybildet må ivaretas.

Ny bebyggelse bør ikke plasseres så tett opp i hensynssonen til Trondhjemske postvei som planinitiativet viser, for illustrasjon av forholdet se s.23 i vedlagte Byplanavdelingens presentasjon Vollane oppstartsmøte 260326.

Byplanavdelingen vurderer at det er positivt at en i planforslaget ønsker å videreføre lemstova, da bygget fremstår å være et historiefortellende element som bidrar til stedets særpreg.

#### **4.3 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.

Byplanavdelingen presenterte bymiljøetatens vurderinger av temaet, og stiller seg bak deres forslag om å bevare store deler av skogen i nordlig del av planområdet. Se s.11 i vedlagte Byplanavdelingens presentasjon Vollane oppstartsmøte 260326. Side 12 i dokumentet synliggjør at en nedbygging av skogen vil medføre middels til store utslipp av klimagasser.

##### **4.3.1 Naturmangfold**

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

Artdatabankens artskart viser at det er registrert 3 truede fuglearter med leveområde som omfatter planområdet: hønskehauk, gråspurv og hettemåke. I tillegg er det registrert to invaderende arter: Parkslirekne og mongolspringfrø.

#### **4.4 Konsekvensutredning (KU)**

Grunnet naturverdiene og postveien i planområdet, vurderer byplan at:

Planforslaget vurderes å være omfattes av forskrift om konsekvensutredninger § 10 og skal

behandles etter samme forskrifts § 8.

Dette innebærer at planforslaget ikke har krav om planprogram, men at det må utarbeides KU for natur- og kulturmiljø.

Byplan anbefaler forslagsstiller å gå sammen med naboplan for Eidsvåg fabrikker om utarbeidelse av KU.

#### **4.5 Koordinering av planarbeid og samferdsel, herunder parkering**

Gange, sykkel, parkering, kjøreatkomst, varelevering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående.

Byplan opplyste om at hovedområde for ny utvikling ikke er i vest, der planområdet ligger, men i øst hvor sentrumsområde er vist i bybaneplan.

Bymiljøetatens vurderinger av vei og mobilitet ble presentert av byplan, se s.16 i byplans vedlagte presentasjon. Byplan var tydelig på at temaet vil drøftes videre i arbeidsmøter etter varsel om oppstart. Brede veg inviterer til høyere trafikk, byplan ønsker ikke en utbygging som medfører økning i trafikk, men trygg trafikksituasjon er viktig. Det må sees nærmere på kryssløsning helt i sør, og koordinere dette med pågående planarbeid for Eidsvåg fabrikker.

Forslagsstiller tilrådes å gå sammen med aktørene bak planforslag for Eidsvåg fabrikker for å se på felles løsninger for parkering og renovasjon.

#### **4.6 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 byplan og BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

#### **4.7 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.

Naturfarekart viser mulig fare for kvikkleire i deler av planområdet, samt høy vindstyrke. Det må utarbeides en vurdering av områdestabilitet i tråd med NVEs veileder, slik det fremgår av kravspesifikasjon med sjekklister.

#### **4.8 Bokvalitet og uteoppholdsarealer**

Byplan uttalte at ettersom planområdet er såpass grønt i dag, så må krav til mengde uteoppholdsareal løses innenfor planområdet. Ivaretagelse av de blågrønne verdiene skal gå foran omfang av utbygging.

Byplan opplyste om at nabomøte for planforslaget Eidsvåg fabrikker viste at Petershagen allerede er hyppig brukt som uteareal av nærmiljøet.

Det ble stilt spørsmål ved om det ikke er bedre å droppe bolig som en del av kombinert formål sør i planområdet, med tanke på støvsituasjon og bokvalitet. Denne delen av planområdet synes å være lite egnet for bolig.

Byplan presenterte helsevernenhetens foreløpige innspill til planinitiativet. Se s.20 i byplans vedlagte presentasjon.

#### **4.9 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.

Informasjon fra [Kommunedelplan for overvann](#), samt Bergen Vann sin uttale ble presentert av byplan. Uttale fra Bergen Vann og ledningskart er vedlagt referatet.

#### **4.10 Byform og arkitektur**

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

#### **4.11 Byggegrenser og plassering av bygg**

##### **4.11.1 Byggehøyder og grad av utnyttning**

Bebyggelsesomfang, slik som skissert, vurderes for stort i forhold til ivaretagelse av områdets blågrønne verdier, uteoppholdsareal med gode kvaliteter og hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Bebyggelsen må konsentreres i søndre del av planområdet.

Byplan viste sitt anbefalingskart, se s.23 i vedlagt presentasjon. Kartet er ment som en innledende illustrasjon for å både tydeliggjøre forutsetninger/premisser for oppstart, og illustrere anbefalinger til videre planarbeid. Hensynet til kulturminner og kulturmiljø er premissgivende for utvikling av området.

Bolig 4 og 4B ligger ganske fint i terrenget og bør søkes videreført. Den nordlige delen av planområdet egnes bedre til småhusbebyggelse enn massiv blokkbebyggelse. Det er sørlige deler av planområdet som kan tåle en større utbygging.

##### **4.11.2 Byrom og møteplasser**

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

Det stilles spørsmål ved kvaliteten på areal markert som offentlig byrom i stedsanalysens anbefalingskart, med tanke på støvsituasjon.

#### **4.12 Terrenngrep og massebalanse**

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Byplanavdelingen viste ti bymiljøetatens vurdering vedrørende terrenngrep og massebalanse, slik den fremgår av s.24 i byplans vedlagte presentasjon.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

#### **4.13 Energi og klima**

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

Byplanavdelingen opplyste om at bymiljøetaten har vurdert at prosjektet skårer lavt på klimanormen, og øvrige tilbakemeldinger slik de fremgår av s.25 i vedlagt presentasjon.

#### **4.14 Barn og unge**

##### 4.14.1 Barn og unges interesser

Konsekvenser for barn og unge skal alltid vurderes. Det skal redegjøres for barn og unges bruk av området.

Barn og unges representant har foreløpige innspill til planinitiativet, se vedlagt uttale eller s.26 i byplans presentasjon.

##### 4.14.2 Skole og barnehage

Det må vurderes om det skal avsettes areal til sosial infrastruktur. Barnehage skal vurderes ved minimum 200 enheter.

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes. Se gjeldende [skolebruksplan](#) og [barnehagebruksplan](#).

#### **4.15 Levekår og folkehelse**

Levekår jf. KPA § 7, universell utforming jf. KPA § 15, fysisk og sosialt nærmiljø, kriminalitetsforebygging

Planområdet er i levekårssone Eidsvår (12). Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

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

#### **4.16 Fremdrift og forventningsavklaring**

Byplans eneste merknad til innsendt fremdriftsplan, slik den fremgår av s. 28 i byplans presentasjon, er at fremdriften må justeres ettersom oppstartsmøte er avholdt seinere enn estimert i oversikt.

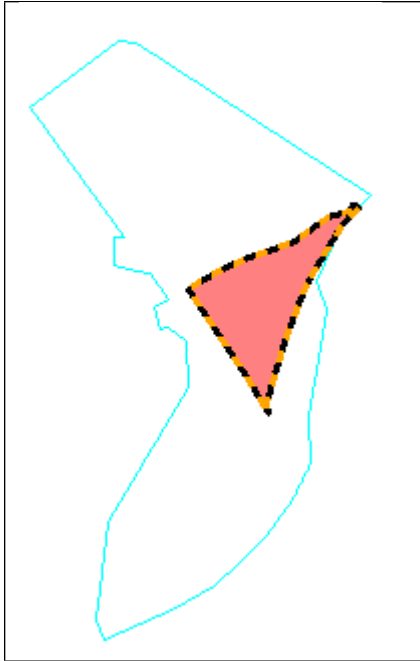
Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende og være tema i hvert [arbeidsmøte](#). Møteserie må drøftes i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart.

#### **Del 2: Ikke drøftet i møtet men opplyst om her:**

### **5. Kart og planavgrensning**

#### **5.1 Planavgrensning**

Tilbakemelding fra GIS: Plangrensen må ta hensyn til gjeldende reguleringsplaner i området, særlig gjeldende bybaneplan (65820000). Her overlapper den med blant annet midlertidige bygg- og anleggsområder i denne planen. Aktuell eiendom (216/711) ligger helt innenfor plangrensen:



Relativt godt tilpasset eiendomsgrensene i området, samt delvis gjeldende reguleringsplaner, men kan gjøre noen forbedringer.

Den potensielt største utfordringen er slik jeg ser det tilpasningen mot planforslag 7192000, da disse to planene overlapper. Her bør det være en god dialog mellom de to planforslagene, slik at overlappen blir mest mulig uproblematisk. Det beste her blir i så tilfelle å unngå overlapp, og heller ha en felles plangrense som skiller disse fra hverandre. I praksis kan dette gjerne være vanskelig å få gjennomført, så noe overlapp er ofte å forvente. Da må man da selvsagt være klar over at det til enhver tid er siste vedtatte plan som gjelder. Dersom disse forslagene da på et senere tidspunkt har forskjellig utforming av f.eks. vegkrysset her, så vil den ene planen kunne gjøre den andre utdatert ved å bli vedtatt etter den andre.

Plangrensen i vest kan med fordel utvides noe slik at den inkluderer mer av eksisterende plan 3530400. Dette for å unngå en «tynn stripe» restareal fra nevnte plan 3530400 som nå vil bli liggende mellom Vollane planen og eldre plan 3530000. Hvor mye som skal inkluderes av eksisterende regulert vegkryss sør, sør-øst i planen må avklares etter dialog med Eidsvåg fabrikker. Det er viktig at grensen justeres slik at den i alle fall følger eksisterende formålsgrenser. Per nå ligger plangrensen ca. en halv meter utenfor eksisterende formålslinjer.

Det må inkluderes nok areal i plangrensen til at eventuelle frisiktsoner kan tegnes i sin helhet.

Vær obs på at man i denne planen nå inkluderer midlertidig bygg og anleggsområde fra bybaneplanen (65820000).

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

## 5.2 Plannavn

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieil:

*Åsane. Gnr. 216, bnr. 711, Vollane boliger/næring*

## 5.3 Eiendomsforhold

Tilbakemelding fra GIS: Plangrensen følger noen eiendomsgrensener. God kvalitet på eiendomsgrensene innenfor planområdet.

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

#### **5.4 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.

#### **5.5 Medvirkning**

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

#### **5.6 Rapporter og utredninger**

Rapporter eller dokumenter som må utarbeides, se kravspesifikasjon med sjekklister.

Dette referatet inneholder våre 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.

---

## VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister på [arealplaner.no](http://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. PBE vil vurdere avslutning av sak dersom 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 40819475, eller e-post  
[IngebjorgLithun.Norang@bergen.kommune.no](mailto:IngebjorgLithun.Norang@bergen.kommune.no).

**Bruk saksnummer PLAN-2026/00443 ved kontakt i saken.**

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Ingebjørg L. Norang**

*Rådgiver, Private planer 2*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
Arkitektgruppen Cubus  
A/S

Halfdan Kjerulfs gate 4 5017 BERGEN

Vedlegg:

- Bergen Vann sine innspill 2026\_09621-5 - Åsane, Gnr. 216, Bnr. 711, Vollane
- Vakart
- Byplanavdelingens presentasjon Vollane oppstartsmøte 260326
- 260326 Oppstartsmøte
- Bymiljøetatens uttalelse, oppstartsmøte Åsane. Gnr 216, bnr 711. Vollane, bolig\_ næring
- PLAN-2026\_00443 - Åsane, Gnr. 216, Bnr. 711, Vollane, boliger\_ næring. Foreløpige innspill fra barn og unges representant.
- Foreløpig innspill til\_ Ber om innspill før eventuelt oppstartsmøte Åsane, Vollane PLAN-2026\_00443