

**Fra:** Jørn-André Norstrand <norstrand@norstrand.no>  
**Sendt:** 11. november 2015 12:07  
**Til:** Wensaas Kristina Ebbing  
**Kopi:** Priyanta (pererap@gmail.com)  
**Emne:** Info til møte om gbnr 118/29  
**Vedlegg:** dl\_201338150\_23\_E-Postmelding\_386.pdf; E-post fra saksbehandler plan.pdf; Uttale fra Fylkesmannen.pdf; Uttale fra Grønn etat.pdf; Uttale fra landbruk.pdf; Uttale til oppstartsmelding.pdf

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei. Oversender noen flere dokumenter til vårt møte på mandag. Disse dokumentene er hentet fra den pågående plansaken i området. Som dere ser er alle instanser som har kommet med uttale til oppstartsmeldingen negative til reguleringsplanen. Dette styrker argumentet vårt i den forrige e-posten, om at det er lite sannsynlig at planen blir vedtatt. Dette må tas gjennom rulling av kommuneplanen. Det blir derfor ikke riktig å legge stor vekt på planprosessen i spørsmålet om avkjøringstillatelse.

I tillegg fremkommer det at Bergen kommune har krevd at forslagsstiller tar med de tre ubebygde tomtene øst for planområdet (som ligger innenfor dagens boligområde). Men det er ikke nevnt at bnr. 29 skal med. Dette er jo fordi tomten ligger så langt unna at det ikke er naturlig å regulere de sammen. Dette styrker vårt argument om at områdene ikke kan sees i sammenheng på grunn av avstand.

Synes det også er litt rart at Vegvesenet ikke har kommet med uttale til oppstartsmeldingen dersom det er nødvendig å utbedre avkjørselen. Planområdet må jo nemlig utvides for å kunne ta med avkjørselen fra fylkesveien.

Du får gi meg en lyd om dere trenger mer tid til å diskutere saken før møtet.

Med hilsen

**Jørn-André Norstrand**  
for Ravnanger Hus AS

Tlf: 930 40 419 / [norstrand@norstrand.no](mailto:norstrand@norstrand.no)

**Fra:** Veste, Marianne  
**Sendt:** 19. oktober 2015 13:55  
**Til:** Postmottak Planavdelingen  
**Emne:** Innkommet innspill fra Fana Golfklubb rullering av KPA

Journalføres på saksnummer 201338150.

---

**Fra:** Iversen, Mette  
**Sendt:** 8. oktober 2015 10:35  
**Til:** Bratten, Anne Margit; Veste, Marianne; Matthiessen, Arne  
**Emne:** SV: Prinsippsak reguleringsplan på gnr. 117, bnr. 54 m. fl , Repelen - Fana

Til orientering så har vi fått noen innspill til KPA fra Fana Golfklubb om å utvide golfbanen sør for Flyplassveien, og omdisponere arealet nord for Flyplassveien til næringsformål. Grunneier som blir berørt ønsker ikke golfformål.

mette



---

**Fra:** Bratten, Anne Margit  
**Sendt:** 7. oktober 2015 14:59  
**Til:** Iversen, Mette; Veste, Marianne; Matthiessen, Arne  
**Emne:** SV: Prinsippsak reguleringsplan på gnr. 117, bnr. 54 m. fl , Repelen - Fana

Ja, den har vi sett.

Kva meiner de no når forslagstillar å ønskjer å ta opp saka rett før KPA-rulleringa.  
Kan vi legge til grunn at de meiner det samme for kommande periode ?  
Eller er det endringar / innspel på gang i området?

Vi lurte vel på om de hadde nokre tankar / kunnskap om forhold i området.

Men tolkar det slik at det er det ikkje.

Helsing  
**Anne Margit Bratten**

---

**Fra:** Iversen, Mette  
**Sendt:** 7. oktober 2015 11:23

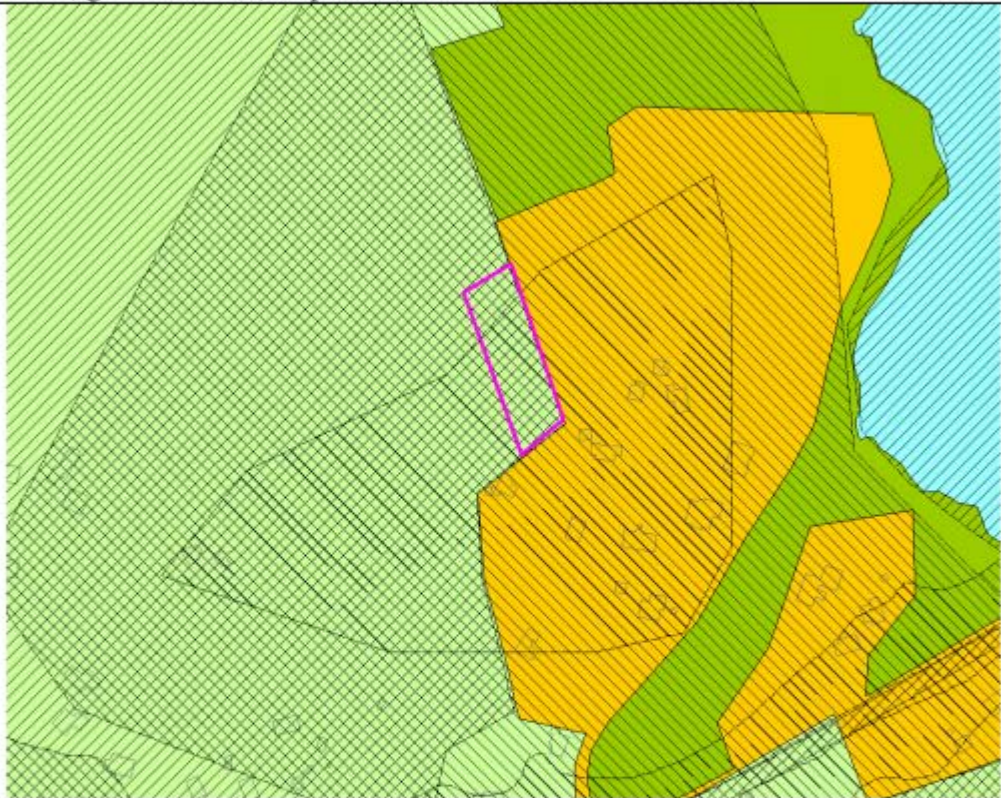
**Til:** Veste, Marianne; Matthiessen, Arne

**Kopi:** Bratten, Anne Margit

**Emne:** SV: Prinsippsak reguleringsplan på gnr. 117, bnr. 54 m. fl , Repelen - Fana

Her er den korte vurderingen av innspillet ved forrige rullering av arealdelen.

Hilsen Mette

Dokumentnr	395
Dato	09.12.10
Avsender	Minde Prosjekt AS
Bydel, gnr/bnr	Fana, gnr 117 bnr 4, Repelen
Kart  Utsnitt fra forslag til KPA 1:2 000	
Kort beskrivelse	Ønsker å omdisponere en mindre del av gnr 117 bnr 4 fra LNF til boligformål.
Hensynssoner	Området berøres av følgende hensynssoner: - Sammenhengende landbruksområde - Skytebane - rød støysone - Skytebane - gul støysone
Fagetatens vurdering	Med bakgrunn i støysituasjonen kan ikke fagetaten anbefale omdisponering til boligformål.  Fagetaten anbefaler at innspillet ikke tas til følge.



---

**Fra:** Veste, Marianne

**Sendt:** 7. oktober 2015 10:14

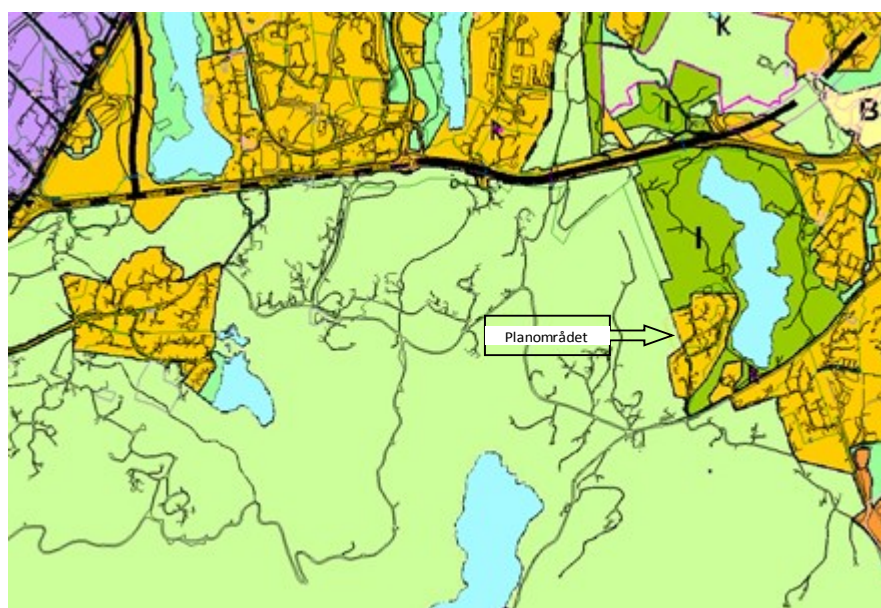
**Til:** Iversen, Mette; Matthiessen, Arne

**Kopi:** Bratten, Anne Margit

**Emne:** Prinsippsak reguleringsplan på gnr. 117, bnr. 54 m. fl , Repelen - Fana

Hei

Private planer har fått inn en prinsippsak til behandling på gnr. 117, bnr. 54 m. fl på Repelen (se kartutsnitt). Her ønsker forslagsstiller å sette i gang med reguleringsarbeid av 5-6 boliger i et område som er avsatt til LNF-formål i KPA 2010. Området ligger også innenfor hensynssone for sammenhengende landbruksområde og området er også avmerket med hensynssone støy fra skytebane (gul og rød sone).



Det ble avholdt oppstartsmøte med fagetaten den 20.03.2014 og da signaliserte fagetaten følgende:

*Fagetaten anbefaler primært forslagstiller å avvente oppstart av planarbeid og melde inn planområdet til kommende rullering av kommuneplanen som er tiltenkt oppstart i 2014. Bla, for å fastsette en fremtidig LNF-grense herunder å sikre framtidige grøntkorridorer /landskap og turvegtraseer, samt grense mot golfbanen slik det er signalisert i overordnede planer.*

*Fagetaten har i etterkant av oppstartsmøtet hatt en dialog mot landbrukssjefen. Det fremkom fra henne at det ikke var gitt noe klarsignal om å gå utover LNF-grensen som er fastsatt i kommuneplanen.*

*På grunn av planrådets begrensede størrelse og lokalisering må forslagstiller selv vurdere om man på egen risiko vil varsle oppstart av planarbeid uten at det fremmes en politisk prinsippsak.*

Forslagsstiller varslet oppstart av planen i juli 2014, og fagetaten fikk prinsippssaken inn til behandling den 28.09.2015. Saken må nå legges frem for politikerne som skal vurdere om reguleringsarbeid kan settes i gang eller ikke. Før fagetaten sender saken videre ønsker vi en uttale til forslaget fra dere. Ta kontakt hvis det er ønskelig med mer informasjon i saken.

Med vennlig hilsen

Marianne Veste

*Rådgiver / geograf*

*Seksjon for private planer*

*Etat for byggesak og private planer*

*Dir. tlf. 55 56 60 12*

*e-post: [Marianne.Veste@bergen.kommune.no](mailto:Marianne.Veste@bergen.kommune.no)*



**Fra:** Syversen, Sveinung Watterdal  
**Sendt:** 13. november 2014 16:14  
**Til:** Stine Fyrde Venge (Stine@entilen-arkitekter.no)  
**Kopi:** Bratten, Anne Margit; Postmottak Planavdelingen  
**Emne:** SV: Reguleringsplanarbeid for Fana, gnr. 117 bnr 54 mfl., Repelen sør - konsekvensutredning

Hei,

Som sagt i oppstartsmøtet, og beskrevet i oppstartsnotatet, anbefaler fagetaten at tiltaket spilles inn ifbm. rullering av KPA, eller alternativt fremmes som en politisk prinsippsak:

*[...]En prinsippsak ville være hensiktsmessig for å belyse spørsmålet om det i dette aktuelle området kan være aktuelt å ta i bruk (generelle) LNF-områder som kan egne seg til utvidelse av boligsonen. Forslaget kan isolert sett sees som en pragmatisk utvidelse av det allerede regulerte boligfeltet som tilkomst.*

*Fagetaten anbefaler primært forslagstiller å avvente oppstart av planarbeid og melde inn planområdet til kommende rullering av kommuneplanen som er tiltenkt oppstart i 2014. Bla, for å fastsette en fremtidig LNF-grense herunder å sikre framtidige grøntkorridorer/landskap og turvegtraseer, samt grense mot golfbanen slik det er signalisert i overordnede planer.*

*Fagetaten har i etterkant av oppstartsmøtet hatt en dialog mot landbrukssjefen. Det fremkom fra henne at det ikke var gitt noe klarsignal om å gå utover LNF-grensensom er fastsatt i kommuneplanen. [...]*

Det vises også til Fylkeskommunen og Fylkesmannen sine uttalelser ved varsel om oppstart.

### **Konsekvensutredning**

Når det gjelder ditt spørsmål: «Kan vi med bakgrunn av dette se bort fra punkt 2.3 i oppstartsmøtet?»: Etter vår vurdering vil tiltaket ikke utløse forskriftens krav til konsekvensutredning – ut fra de opplysninger vi har i dag (vi vil allikevel ikke kategorisk si at dere kan se bort fra punkt 2.3 siden andre myndigheter vil kunne ha en annen oppfatning).

Dersom det startes opp et planarbeid, vil det være en forutsetning at det gjøres områdebetraktninger jf. pkt 4.3 i oppstartsnotatet:

*Det vil kunne ha betydning for området dersom det nå planlegges å bygge ut den gjenværende aksene ut i LNF-området på høydedraget Repelen, må det gjøres en områdebetraktning i forhold til konsekvenser for resten de søndre delene av haugen, dette gjelder i forhold til evt. fremtidig utbygging, atkomstforhold og grøntstruktur. Hvor skal grensa for utvidelse i LNF stoppe? Inneværende planforslag må ikke medføre hinder for fremtidige løsninger.*

Ut fra ovenstående er det ønskelig å innlemme eiendommene 118/117 og 118/118 (øst for planområdet) i planområdet, slik at man får vurdert tiltaket som en eventuell utvidelse av byggesonen. Som det også

står i oppstartsmøtets pkt 4.38 «Planforslaget må inkludere de tre uregulerte naboeiendommer i nord/øst.»

Mvh.

**Sveinung W Syversen**

arealplanlegger

tlf 555 65752

**Bergen kommune**

etat for byggesak og private planer

seksjon for private planer

---

**Fra:** Stine Fyrde Venge [<mailto:Stine@entilen-arkitekter.no>]

**Sendt:** 6. november 2014 11:16

**Til:** Syversen, Sveinung Watterdal

**Emne:** Reguleringsplanarbeid for Fana, gnr. 117 bnr 54 mfl., Repelen sør - konsekvensutredning

Hei,

Vi er plankonsulent for reguleringsplan for Fana, gnr. 117 bnr 54 mfl., Repelen sør.

Av referat fra oppstartsmøtet står det under punkt 2.3 Konsekvensutredning at «*planforslaget skal vurderes etter Forskrift om konsekvensutredninger § 3, pkt d)*». I sammenheng med bestilling av oppstartsmøte ble det lagt ved en vurdering etter forskrift om konsekvensutredning i et eget skriv datert 03.12.2013 .

Kan vi med bakgrunn av dette se bort fra punkt 2.3 i oppstartsmøtet?

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Stine Fyrde Venge

---

LANDSKAPSARKITEKT MNLA

EN TIL EN  
ARKIT  
EKTER

---

Øvre Korskirkesmug 2B,  
5018 Bergen

---

[www.entilen-  
arkitekter.no](http://www.entilen-arkitekter.no)

TELEFON

MOBIL

---

(+47) 55 30 48 80

---

(+47) 48 17 57 40



**Fra:** Postmottak Byggesaksavdelingen  
**Sendt:** 17. oktober 2014 13:00  
**Til:** Postmottak Planavdelingen  
**Emne:** VS: Uttale - Oppstart - Bergen - Gnr 117 Bnr 4 - Repelen - Privat detaljreguleringsplan

---

**Fra:** [fmhpostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmhpostmottak@fylkesmannen.no) [<mailto:fmhpostmottak@fylkesmannen.no>]  
**Sendt:** 17. oktober 2014 12:59  
**Til:** [post@entilen-arkitekter.no](mailto:post@entilen-arkitekter.no)  
**Kopi:** Postmottak Byggesaksavdelingen  
**Emne:** Uttale - Oppstart - Bergen - Gnr 117 Bnr 4 - Repelen - Privat detaljreguleringsplan

Oppstart planarbeid for gnr 117/4 Repelen, Ytrebygda bydel

Fylkesmannen viser til varsel om oppstart av regulering av et 3,4 daa stort areal på Repelen i Ytrebygda bydel.

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er boligbygging. Det går videre frem av oppstartvarselet at planområdet er vist som LNF-området i gjeldende kommuneplan for Bergen.

En eventuell boligutbygging utenfor byggesonen vil bryte med kommuneplanen og bryte med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging hvor målet er at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder.

Planleggingen kommer således i strid med nasjonale og kommunale føringer for arealplanleggingen.

Mvh

Torgeir Flo  
saksbehandler  
Fylkesmannen

**Fra:** Sandahl, Tom  
**Sendt:** 22. januar 2014 11:24  
**Til:** Bratten, Anne Margit  
**Kopi:** Matthiessen, Arne; Iversen, Mette; Lerum, Sissel  
**Emne:** Fana, gnr. 117, bnr 4, Repelen

Hei.

Det vises til henvendelse fra Erik Tønjum, Minde Prosjekt as vedr. oppstart av reguleringsplanprosess med sikte på boligutbygging på den aktuelle eiendommen på Repelen i Fana. Grønn etat er bedt om å melde sitt syn til Etat for byggesak og private planer i denne forbindelse.

Kommuneplanens arealdel viser at eiendommen ligger i LNF-område, og er berørt av hensynsoner; sammenhengende landbruk og støy. Grøntkartet viser at hele eiendommen ligger innenfor sammenhengende landbruksområde, og innenfor den langsiktige LNF-grensen. I henhold til Grønt atlas ligger eiendommen også innenfor areal med opplevelsesverdier kl. A (opplevelsesrikt landskap, høy egenverdi) – og areal med sterk brukerinteresse for friluftsliv (kl. A).

Her er m a o flere, tunge arealpremisser som tilsier at en eventuell revurdering av den arealbruk som gjeldende kommuneplan anviser, bør skje som del av de avveininger som må foretas tilknyttet rullering av kommuneplanens arealdel.

Med et grøntfaglig utgangspunkt vil nok landbruksmessige hensyn her veie tungt, og de synspunkter Etat for landbruk fremsetter må vektlegges. Men det er verd å bemerke at det også knytter seg sterke grøntfaglige interesser til temaene landskap og friluftsliv i området, kfr Grønt atlas. Grønn etat vil derfor anbefale at det ikke startes opp reguleringsarbeid for aktuelle deler av eiendommen før dette eventuelt er avklart i kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

Tom Sandahl  
Seksjonsleder  
Bergen kommune, Grønn etat

[tom.sandahl@bergen.kommune.no](mailto:tom.sandahl@bergen.kommune.no)  
55569236 - 97426858

## Intern korrespondanse

Saksnr.: 201338150-18  
Saksbehandler: HEDA  
Emnekode: ESARK-5120

---

Til: Seksjon for private planer v/ Marianne  
Veste

Fra: Helene Dahl

Dato: 15. oktober 2015

---

### **Gnr 117 bnr 4 Repelen - Uttale fra Etat for landbruk**

Gnr 117 bnr 4 er en landbrukseiendom med totalt areal på 356,3 dekar fordelt på 34 dekar fulldyrket jord, 22,1 dekar overflatedyrket jord, 72,6 dekar beite, 109,1 dekar skog av særs høy bonitet og 76,7 dekar middels bonitet, samt 13,1 dekar uproduktiv skog og 28,7 dekar annet areal. Det er aktiv drift med produksjon av melk og kjøtt på bruket.

Det aktuelle arealet som ønskes omregulert er et areal med 16,8 dekar høybonitet skog. Skogen grenser til boliger i øst/nord-øst og ellers til beitemark.

Arealet på gnr 117 bnr 4 er fordelt på to teiger, der den ene teigen består av et lite beiteareal og resten skog av særs høy - og høy bonitet. Denne teigen vil være det viktigste arealet for skogsdrift på bruket. Den andre teigen består av dyrket mark, beite og skogen som det ønskes omdisponert en del av. Det fremgår av dokumentene i saken at dette skogarealet er mye brukt til friluftsliv og lek på grunn av nærhet til boligområde. Utvidelse av boligområdet slik det er vist på kartet vil trolig ikke få store konsekvenser for skogsdrift på bruket, og det vil fortsatt bli en buffersone av skog mellom nye boliger og landbruksarealer.

Landskapsanalysen for tiltaket viser imidlertid potensiell utbygging av et større område, og Etat for landbruk mener at det er svært uheldig at bebygde områder blir etappevis utvidet og nærmer seg områder med aktiv landbruksdrift. Det kan få konsekvenser for driften i form av konflikter rundt lukt og støy fra landbruket. I tillegg blir arealer som kan nyttes til jord- og skogbruk stadig mindre. Flytting av LNF – grenser bør i hovedsak foregå i arbeidet med kommuneplanens arealdel (KPA).

Området er LNF med hensynssone sammenhengende landbruk, noe som tilsier ekstra vern om landbrukets produksjonsarealer (jord og skog). Etat for landbruk kan ikke se at den planlagte utbyggingen vil føre til vesentlige ulemper for eksisterende landbruksdrift i området, eller at bruket får stor reduksjon i produksjonsgrunnlaget sitt. Men arealet har en generell verdi som del av gården og landskapet. Det er alt et stort boligfelt der, og det er behov for grøntarealer

og gode buffersoner mot areal i drift. Det fremgår også av sakens dokumenter at det er andre hensyn enn landbruk som gjør seg gjeldende.

Helene Dahl  
etatsleder

En Til En Arkitekter AS  
Øvre Korskirkesmug 2 B  
5018 BERGEN

Dato: 01.09.2014  
Vår ref.: 2014/19443-4  
Saksbehandlar: sigbjør  
Dykkar ref.:

## Fråsegn oppstart reguleringsarbeid for Repelen - Ytrebygda gnr 117 bnr 4 -- Bergen kommune

Vi viser til brev datert 22.07.2014, om oppstart av arbeid med område/detaljregulering for Repelen. Hovudføremålet med reguleringa er bustad. Føremålet er i strid med kommuneplan der området er sett av til LNF. Kommunen har ikkje vurdert om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Planområde ligg utanfor byggesone og bygging i dette området er ikkje vurdert i overordna planer. Arbeid med kommuneplan i Bergen er starta opp, og vi rår til at formålsendringa vert vurdert som del av dette arbeidet. Viktige vurderingskriterier bør vere samordna areal og transportplanlegging, landskap og friluftsliv.

### Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre [www.hordaland.no/plan/startpakke](http://www.hordaland.no/plan/startpakke).

### **Oppsummering**

Hordland fylkeskommune rår i frå at planarbeidet vert vidareført før arealet er vurdert og avklart i kommuneplanens arealdel.

Marit Rødseth  
plansjef

Sigrid Bjercke  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*



Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Postboks 7310

Bergen kommune Postboks 7700