

01 JUL 2014

HORDALAND FYLKESKOMMUNE  
Postboks 7900  
5020 BERGEN

Bergen, 2014-06-30

Deres ref: -

Deres dato:

Vår ref:

## EIUT AS – DETALJREGULERING FOR SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD

### VARSELE OM OPPSTART AV PLANARBEID

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles med dette oppstart av reguleringsplanarbeid for Slettebakken hovedgård, gnr. 160 bnr. 938 m.fl.



Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet.

Forslagsstiller er Eiut AS. Utførende konsulent er Asplan Viak AS. Oppstartsmøte ble avholdt hos Bergen kommune den 20.03.2013.

Eiendommen er lokalisert i Årstad bydel langs Vilhelm Bjerknesvei, sør for Tveitevannet og nord for Fantoft studentby. Det er kort vei til bybanestopp, dagligvare, skole og barnehage.

**Formål med planarbeidet:**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger på deler av gnr. 160 bnr. 938 m.fl. Slettebakken hovedgård med hageanlegg og to uthus er vedtaksfredet. Utvikling av området må derfor skje i samspill med eksisterende bygninger og anlegg og ta hensyn til vernestatus. Under reguleringsarbeidet vil det blant annet sees på muligheter for videre utvikling av eiendommen. Det vil bli laget en kulturminnedokumentasjon for hovedbygget med tilhørende anlegg, og en tilstandsvurdering av låven som befinner seg lengst sør ved adkomsten til planområdet.

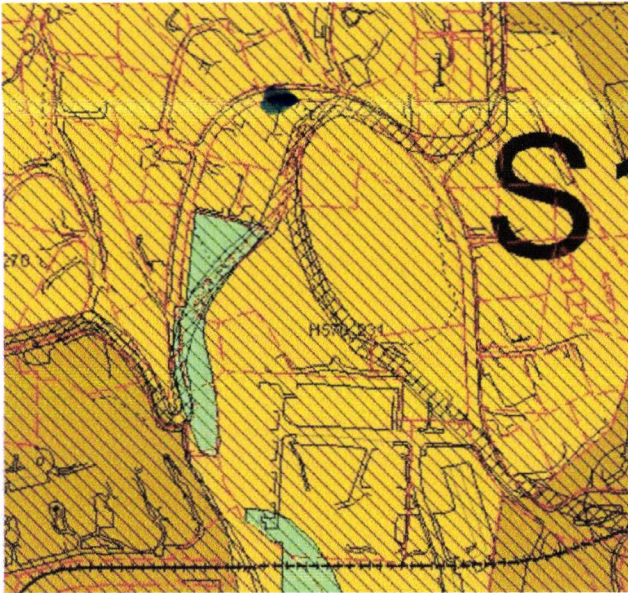


Bilde fra askeladden.no (riksantikvarens database) som viser hva som er omfattet av fredningsvedtaket.

## Gjeldende planstatus

### Kommuneplanens arealdel

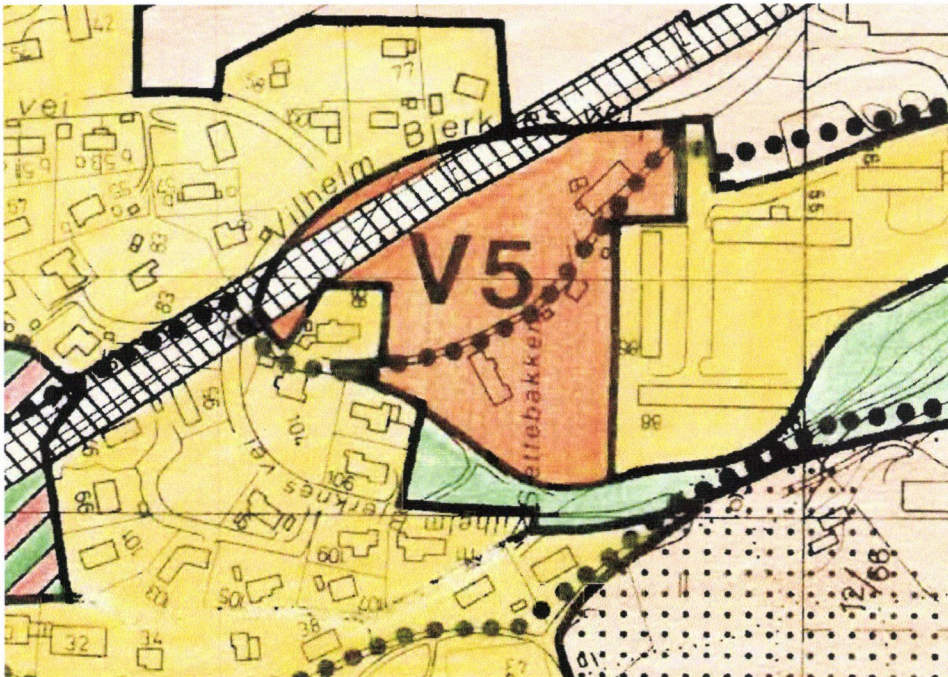
I kommuneplanens arealdel (KPA) 2010 er planområdet i hovedsak avsatt til Bebyggelse og anlegg. Langs Wilhelm Bjerknes veg i vest er det et område med grønnstruktur. Hensynssone 570\_231 Bevaring kulturmiljø er buffersone rundt historiske veifar. Området er omfattet av konsesjonsområde for Fjernvarme Flestrand – Sentrum (H410\_2070).



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2010.

### Kommunedelplan

I kommunedelplan for Landås fra 1996 (Planid 9730000) er deler av planområdet markert som V5- Boligområder med vernebestemmelser vedr. bygningenes størrelse og form



Utsnitt fra kommunedelplan for Landås.

I bestemmelsene til kommunedelplanen står det følgende:

**BESTEMMELSER FOR  
SLETTEBAKKEN GÅRD-OMRÅDET  
(OMRÅDE V5.)**

**§1 Bestemmelsenes virkeområde.**

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder området som på plankartet er vist som boligområde med vernebestemmelser og koden V5.
- 1.2 Bestemmelsene gjelder ved behandling av byggesaker vedrørende eksisterende og ny bebyggelse innen område V5.

**§2 Bestemmelser vedrørende eksisterende bebyggelse.**

- §2.1 Eksisterende hovedbygning er fredet. Alle søknader om endring, påbygg eller tilbygg på hovedbygningen eller andre bygninger på gården skal sendes Fylkeskonservatoren og Byantikvaren for behandling før byggemelding behandles.

**§3 Bestemmelser vedrørende nybygg på området.**

- §3.1 Det tillates kun boligbygg eller fellesbygg og fritidsanlegg tilknyttet boligområder innen område V5.
- §3.2 Eventuelle nybygg skal i høyde og dimensjon tilpasses eksisterende eldre bebyggelse slik at ny bebyggelse ikke dominerer eller kommer for nær den eldre bebyggelsen. Rester av kulturlandskap og trær på området skal i størst mulig grad bevares.
- §3.2 Ny bebyggelse skal ikke være kopier av den eksisterende bebyggelsen, men ha et formspråk og en materialbruk som svarer til den tiden de bygges i.
- §3.3 Alle søknader om nybygg i område V5 skal forelegges Fylkeskonservatoren og Byantikvaren for uttalelse før avgjørelse kan tas.

**Reguleringsplaner**

Hele eller deler av området er tidligere regulert gjennom flere eldre reguleringsplaner:

- 10520000- Årstad. Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken (1950)
- 10900000- Årstad. Slettebakken søndre (1957)
- 10520600- Årstad. Gnr 160 bnr 938 og 967 m.fl., Slettebakken sør (2010) (regulerer kun en mindre del av adkomstveg)
- 11720000- Årstad. Vilhelm Bjerknes vei 102, Reguleringsendring (1969)

**Konsekvensutredning**

Foreslått hovedformål er ikke i strid med overordnede planer. Planarbeidet er ikke vurdert å utløse krav om konsekvensutredning (KU).

**Planavgrensning**

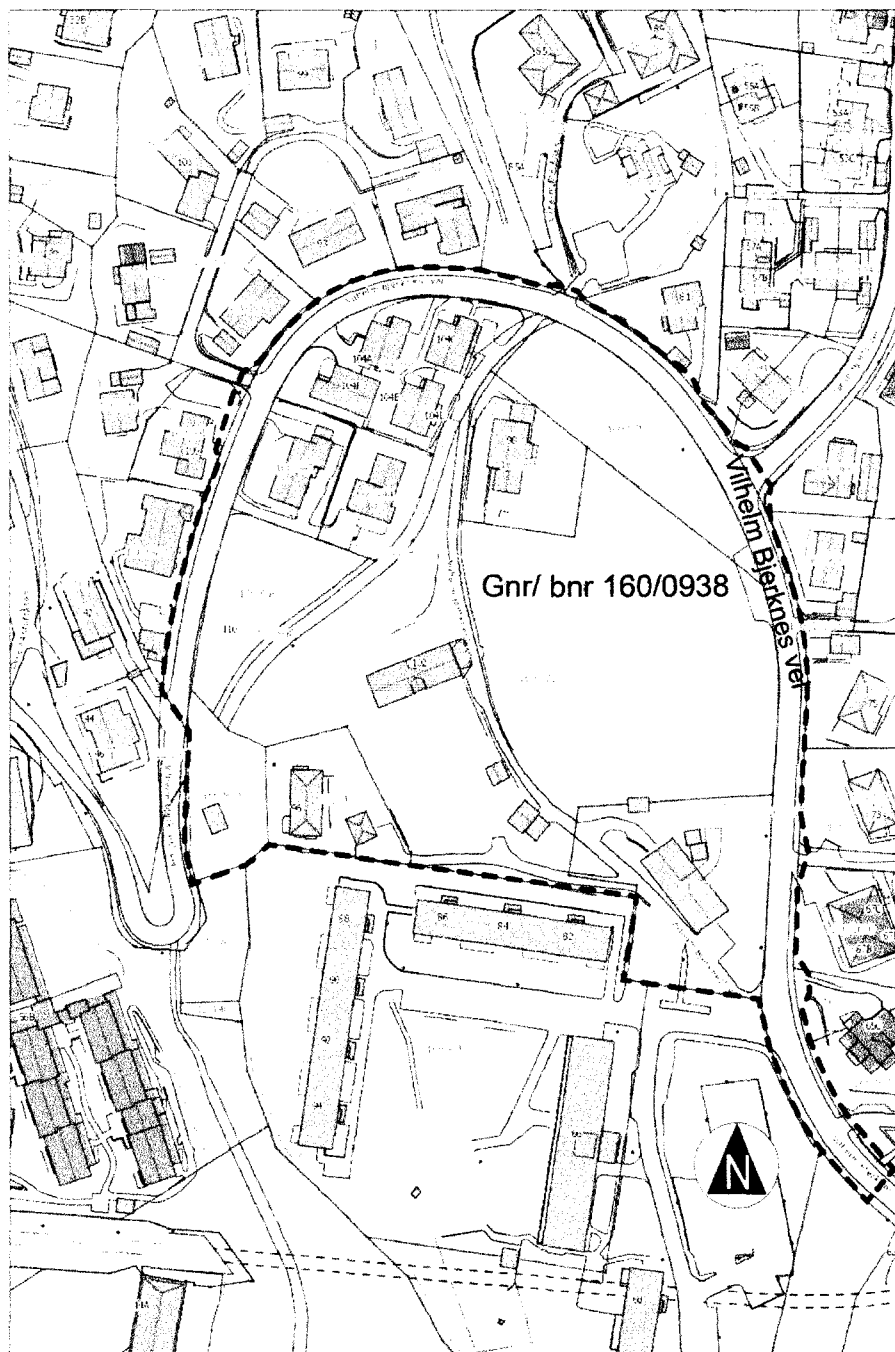
Forslag til planavgrensning er satt etter anbefaling fra Bergen kommune ved Etat for private planer, og utgjør et areal på ca. 27 daa. Begrunnelsen for planavgrensningen er at det er en del misforhold mellom gjeldende planer, eiendomsgrenser og dagens veiføring som det er ønskelig å rydde opp i. Planområdet omfatter således et større område enn det er planlagt å utvikle.

I tillegg til gnr. 160 bnr. 938 omfatter planområdet tilgrensede eiendommer innenfor Vilhelm Bjerknes vei, samt veiareal ut til eiendomsgrenser mot tilstøtende boligeiendommer. Allerede utbygde boligeiendommer innenfor planen vil bli regulert i samsvar med faktisk bruk.

Planområdet befinner seg på et platå, langs Vilhelm Bjerknes vei, med god utsikt over Bergensdalen. Terrenget er relativt kupert med et skogkledt høydedrag i øst. Slettebakken hovedgård ligger på vestre del av gnr 160 bnr 938. Herfra skrår terrenget mot vest, ned mot

Vilhelm Bjerknes vei. På nordvestsiden av gårdsanlegget går en gammel kjerreveg med tilhørende lindeallé, som i dag fungerer som snarvei fra omkringliggende boliger. I sørøstre del av området, ved hovedatkomsten, ligger en gammel låve. Tilstanden for denne er uavklart og vil vurderes med tanke på bevaring eller riving i løpet av planarbeidet.

Nordligste del av planområdet er allerede utbygget med boliger. I tillegg ligger det en enebolig sør for hovedgården som også omfattes av planavgrensningen.



*Forslag til planavgrensning.*

#### Medvirkning:

Dette brevet sendes til alle berørte naboer og offentlige høringsinstanser slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Merknader til planoppstart i form av synspunkt, opplysninger eller forslag som kan ha innvirkning på planarbeidet bør komme fram så tidlig som mulig.

Det tas sikte på en god dialog med kulturminnemyndigheter når det gjelder samspill mellom vern og framtidig utvikling innenfor planområdet.

Planarbeidet er også varslet på Asplan Viak AS sine nettsider; [www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no), under kunngjøringer.

*Frist til å komme med merknader og innspill:*

Frist for å komme med merknader til oppstart av planarbeidet er satt til **31.8.2014**. Merknader kan sendes til:

Asplan Viak AS  
Postboks 2304 Solheimsviken  
5824 Bergen

eller: [katrineb.falch@asplanviak.no](mailto:katrineb.falch@asplanviak.no)

Besøksadresse: Fabrikkgaten 3

Evt. spørsmål til planarbeidet kan rettes til Asplan Viak AS v/ Katrine Bjørset Falch tlf.: 97699741 eller per e-post (som angitt ovenfor).

Alle mottatte merknader blir vedlagt når planforslaget sendes til kommunen for saksbehandling. Det informeres om at det også vil være anledning til å komme med merknader til selve planforslaget når dette blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen  
ASPLAN VIAK AS

Katrine Bjørset Falch (*sign*)  
Sivilarkitekt, Plan og urbanisme  
Tlf: 97699741