



Byrådssak /23

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56673-14

Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 377 mfl., Sandviksbodene. Reguleringsplan ID 64780000

Hva saken gjelder:

På vegne av forslagsstiller Sandviksboder 78 AS fremmer Opus AS et planforslag for detaljregulering av et område i Sandviken i bydel Bergenhus. Tilkomst til planområdet er fra Sandviksveien (fylkesvei 577) via «Gjensidigekrysset». Deler av adkomstveien, den kommunale veien Sandviksveien, er et historiske vegfar (postveien) og inngår i planområdet. Det legges til rette for 5 boligblokker på 4-5 etasjer med om lag 75 boenheter til sammen. Parkeringen, med unntak av HC-parkeringen, løses utenfor planområdet. Planområdet utgjør cirka 11,7 daa og grenser mot Byfjorden. Deler av planområdet ligger på tidligere utfyllinger. Tiltak utover dagens kaifront baserer seg på peling og ikke utfyllinger i sjø.



Figur 1: Planområdet (gul ellipse) - beliggenhet i Bergenhus bydel og Sandviken.

Dagens situasjon og tilgrensende områder

Tidligere næringsbebyggelse på eiendommen er revet. Tomten er ubebygd bortsett fra et mindre bygg/skur. Området ligger tett opp til et historisk sjøbodmiljø av nasjonal interesse og den fredete Holmefjordboden, en tørrfiskbod fra tidlig 1800-tall. Sjøboden er nærmeste nabo i øst. I sør grenser planområdet mot sjøen (Møllegrunnen), i nord ligger et lite friareal mot boligbebyggelsen Strandens grend. I vest grenser planområdet til en nyere blokkbebyggelse.

Hovedinnhold i planforslaget.

Planforslagets hovedintensjon er å tilrettelegge for boliger. 5 frittliggende boligblokker i 4-5 etasjer vil huse om lag 75 boenheter. 2 av boligblokkene vender mot adkomstveien og har felles kjelleretasje. BRA er oppgitt til 8270 m² totalt og mellom 1240 m² og 2300 m² per felt. Grad av utnyttning for feltene BBB1-5 (inkludert kjelleretasje) er om lag 221%-BRA, mens samlet grad av utnyttning for planområdet er oppgitt til 127%-BRA.

Uteoppholdsareal dekkes via felles oppholdsareal (f_BGP) som er lokalisert sentralt mellom blokkene, private balkonger / forhager og offentlig gatetun (o_SGT1 og o_SGG 1-2).

Bortsett fra 4 HC parkeringsplasser lokaliseres all parkering utenfor planområdet. Midlertidig og i påvente av reguleringsplan skal det etableres overflateparkering på Saltimporttomten, mens parkeringen på lang sikt skal reguleres i planarbeidet for Lehmkuhlboden (PlanID 71240000) som felles anlegg. Snumulighet for lastebil ved renovasjonsstasjon er ivaretatt. Den kommunale veien Sandviksveien til planområdet har lite, men blandet trafikk og er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø (historisk vegfar). Det er satt rekkefølgekrav for oppgradering av Gjensidigekrysset (Sandviksveien fv 577 x kv 5299) utenfor planområdet.

Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplaner

KPA 2018 avsetter planområdet til sentrumsformål, Byfortettingszone BY og bruk og vern av sjø og vassdrag samt til hensynsone H570_7 Historisk sentrum. Del av Sandviksveien innenfor planområdet er kulturminne og historisk vegfar «Den Trondhjemske Postveien».

KDP for kulturminner og kulturmiljø 2021 -2025, vedtatt 2021, har som mål å sikre kulturminneverdier, identitet og særpreg i byutviklingen. For hensynsone bevaring kulturmiljø H570 i området *Sentrum-Sandviken* gjelder: «Hensynsone omfatter historiske kulturmiljø med høy kulturminneverdi, både av nasjonal og internasjonal interesse. Bebyggelsen ligger i en særegen topografi med Bergen havn som overordnet historisk premiss. De særpregede kulturmiljøene fra ulike tider er sentrale for Bergens identitet.»

Strategier

Sykelstrategi for Bergen 2020-2030 har en visjon om at det skal være enkelt og attraktivt å sykle i Bergen. Handlingsplan for sykkelsatsing på kommunalt vegnett 2021-2024 ble vedtatt i oktober 2021. Sandviksveien gjennom planområdet er her vist som en del av sykkelnettet.



Figur 2: Utdrag fra sjøfrontstrategien. Planområdet i svart stiplede ramme

Sjøfrontstrategien: skal være et styringsdokument for å sikre at verdiene og kvalitetene i sjøfronten videreføres og utvikles. Den skal bidra til langsiktighet og forutsigbarhet i videre planlegging og utbygging og at utviklingen av sjøfronten kommer hele byen til gode. Strategiens vedlegg gjør forslag til tiltak for delområder langs sjøfronten. Planområdet ligger innenfor delområde 2 Sandviken. Ved utbygging og transformasjon i delområdet skal promenaden i hovedsak ligge ytterst på

kaikanten og utformes som promenade. Sammenhengende gangforbindelser ytterst mot sjø bør etableres for å skape større tilgjengelighet og variasjon i møte med vannet. Lokale hensyn, kulturminneverdier og områdets egenart tilsier at man bør ha en restriktiv holdning til utfylling i sjøen og dersom utfylling tillates skal det etableres et offentlig tilgjengelig byrom/målpunkt mot sjø og sikres allmenn tilgjengelighet i sonen nærmest sjøen.

Planprosess:

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort den 05.11.2015.

Offentlig ettersyn av planforslaget foregikk i tidsrommet fra 04.05.2019 til 18.06.2019. Det kom 24 tilbakemeldinger derav 12 private merknader, 10 uttalelser fra offentlige høringsinstanser og 2 innsigelser (SVV og Statsforvalteren). Innspillene gikk på:

Byggehøyde, volum og avstand mellom bebyggelsen

- KDP Fjellsiden Nord bør følges med tanke på maks byggehøyde: 4 etasjer og 15 m. Høydene bør avtrappes mot sjøen, avstand mellom bygg økes, siktlinjer og omkringliggende bebyggelse må ivaretas.

Bomiljø

- Varierte leilighetsstørrelser, tilstrekkelig store, solrike utearealer, skille mellom privat, halvprivat, offentlig areal samt balkonger integrert i bygningsvolum gir bedre bomiljø.

Trafikk og parkering

- Gjensidigekrysset må utbedres før byggestart. Kulturminne Postvegen og trafikkikkerheten må ivaretas også i anleggsfasen. Gange og sykkel må omtales.
- SVV: parkeringskapasitet er overdimensjonert. Naboer: frykter fremmedparkering.

Hensyn til kulturmiljø

- Postveien må ivaretas og ikke skades, takform og materialbruk må fastsettes.

Allmenn tilgang til sjøfronten

- Forbindelse til sjøfront og sammenhengende promenade må sikres i tilstrekkelig bredde for allmennheten, offentlig bruk, ferdsel og opphold.

Gangbro

- Både positive og negative tilbakemeldinger. Ønske om at det settes rekkefølgekrav.

Innsigelsene gikk på følgende:

- Statens vegvesen (SVV): Omfang av parkering, trafikkikkerhet (Gjensidigekrysset, myke trafikanter), ivaretagelse av kulturminnet «Den Trondhjemske Postveien»
- Statsforvalteren: KPA 2018 og statlige planretningslinjer, herunder differensiert forvaltning av strandsonen, må ivaretas.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Parkeringsanlegg i fjell er tatt ut, planområdet er redusert, bestemmelser om midlertidig parkering, rekkefølgekrav om utbedring av Gjensidigekrysset er satt til midlertidig brukstillatelse. Bestemmelse om postveien er konkretisert.
- Formålsendring: fra offentlig friområde i sjø (o_VFV) til offentlig gangareal (o_SGG2)
- Gangarealet langs sjøen er utvidet.
- Byggehøyder/volum er redusert.
- Utarbeidet: mobilitetsplan og formingsveileder.

Begrenset høring ble foretatt i 2020 og gikk på endring av arealformål *offentlig friområde i sjø* ved høringen til *offentlig gangareal* etter høringen. Det kom 9 innspill (6 private og 3 fra offentlige). Disse gikk hovedsakelig på:

Trafikk og parkeringsløsning

- Innsigelsene opprettholdes. SVV: trafikkikkerhet under anleggsarbeid og for myke trafikanter er ikke løst. Statsforvalteren: byggegrense mot sjø må ivaretas.
- Naboer: p-anlegg i fjell bør beholdes. P-dekningen er for lav og p-løsning på Saltimporttomten er for langt vekk. Bekymret for fremmedparkering / trafikkikkerhet.

Plangrep

- Gangforbindelse (fra Kattahopen) må sikres bedre.
- Antall bygg / byggehøyder må reduseres for å sikre siktlinjer, lys, luft og sol mellom bygginger. Gatetunet er skyggefullt.

Trekk av innsigelsene:

SVV trekker innsigelsen den 07.12.2022 og Statsforvalteren den 08.12.2022.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) er positiv til planforslagets hovedformål, plangrep, byggehøyder og bebyggelsesstruktur. Planforslaget vurderes til å være i samsvar med overordnede planer og føringer. Detaljplanen anbefales vedtatt med en mindre tilføyelse til reguleringsbestemmelsene som skal sikre lekeareal for barn:

- «Innenfor f_BGP skal det etableres område for lek utstyrt med minimum 3 lekeapparater og 1 sandkasse samt sittebenker.»

PBE har i fagnotatet den 22.12.2022 kommentert noen av sakens viktigste problemstillinger, men anser de sentrale planfaglige tema for å være tilfredsstillende belyst og løst. I et tilleggsnotat datert 14.03.2023 redegjør PBE ytterligere for planfaglige tema knyttet til tiltak i sjø, parkering og fornybare energikilder.



Figur 3: T.v.: Plankart. T.h.: Illustrasjon av uteoppholdsareal: blåe og gråe flater er offentlige arealer.

Bebyggelsesstruktur, sjøfront og kulturminneverdier

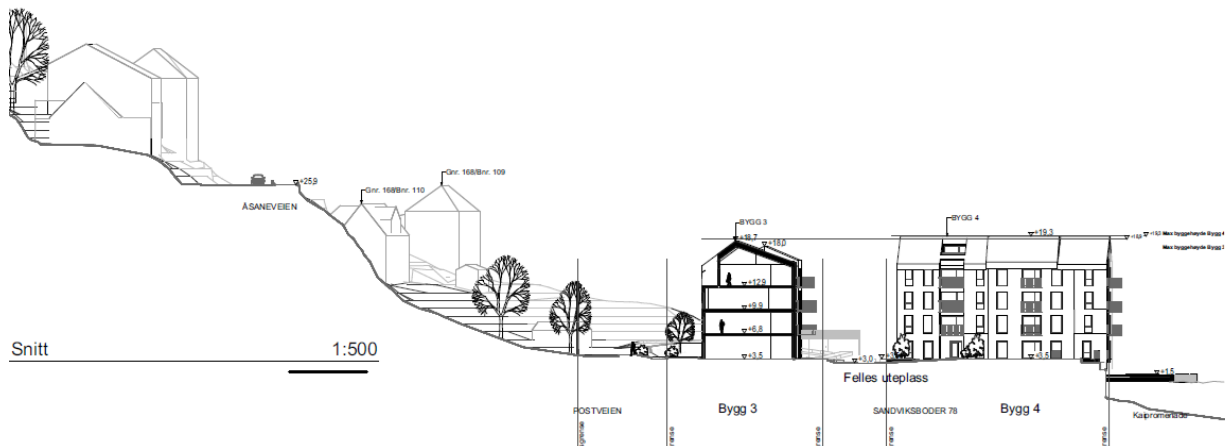
PBE anser planforslaget til å ivareta stedets historiske og særegne karaktertrekk og er positiv til at disse videreutvikles i moderne formspråk og nåtidens arkitektur. Volumene er inspirerte av sjøbodenes utforming som langstrakte bygg med saltak. PBE er positiv til at tilgang til sjøfronten sikres og et universell utformet offentlig tilgjengelig areal langs sjøfronten på en bredde på 8 til 13 m etableres. Gangbroen mellom planområdet og nabobebyggelsen i vest (Elsesro Brygge) gjør det mer attraktivt å gå ferdes langs sjøkanten. God avstand og moderate byggehøyder mot den fredete Holmefjordboden er med å ivareta dens kulturminneverdi.



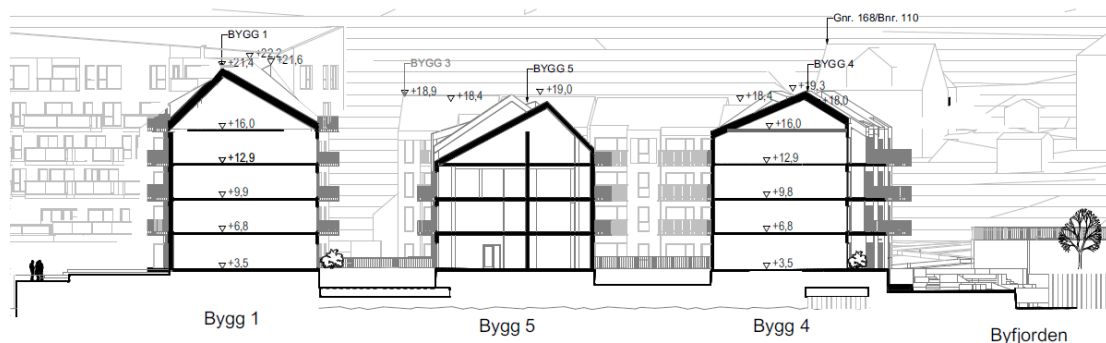
Figur 4: Bebyggelsen sett fra Sandviksveien

Byggehøyder og grad av utnyttning

PBE vurderer bebyggelsens høyde og tetthet i tråd med intensjonene for byfortettingszone etter KPA 2018. Boligblokkene BBB3-5 med inntil 4 etasjer ligger øst i planområdet, mens BBB1-2 vender mot vest og Elsesro Brygge med inntil 5 etasjer. Byggehøydene varierer mellom +18,9 moh (BBB3) og +22,2 moh (BBB1). Felles uteareal er lokalisert sentralt mellom blokkene. Tomteutnyttelse er moderat med 127%-BRA samlet for hele planområdet.



Figur 5: Snitt i nord - sørretning. Eksisterende bebyggelse venstre i bildet og ny bebyggelse til høyre.



Figur 6: Snitt gjennom ny bebyggelse i vest – østretning



Figur 7: Venstre: Elsesro Brygge. I midten: ny bebyggelse i planområdet: Høyre i bildet: Holmefjordboden

Uteoppholdsareal:

75 boenheter gir et krav på minimum 3000m² uteoppholdsareal, derav må minimum 1500 m² være felles eller offentlig tilgjengelig areal. Resterende arealkrav kan dekkes via private utearealer på bakkeplan i tilknytning til boenheter eller balkonger. PBE viser til reguleringsbestemmelsen § 3.1 og formingsveilederen og vurderer kravet i KPA 2018 til å være oppfylt både med tanke på størrelse og kvalitet. PBE ber likevel om å supplere reguleringsbestemmelsene for å sikre tilstrekkelige kvaliteter for barnas lekearealer.

Adkomst, parkering og renovasjon

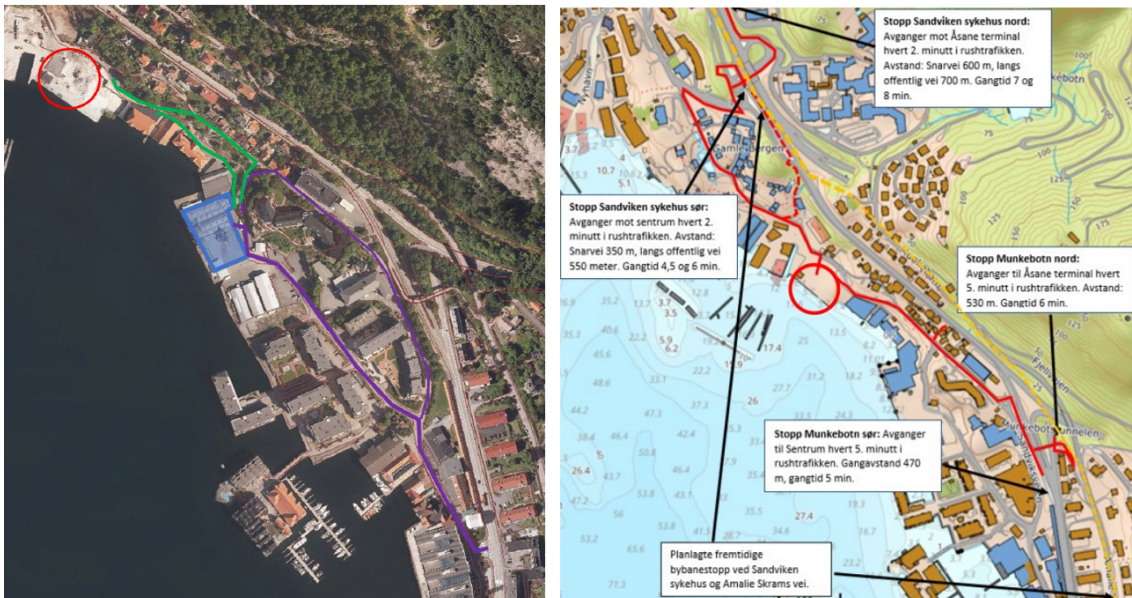


Fig.8. T.v. Parkering. Rød ring: planområde. Blå skravur: midlertidig parkering. Grønn linje: g/s-forbindelse fra planområdet til midlertidig parkering (Saltimporttomten). Lilla linje: kjøreadkomst til parkering. T.h.: Kollektivtilbud. Rød linje: gange til holdeplass. Stiplet rød: snarvei. Stiplet gul: fremtidig bybanetrase (kilde: Mobilitetsplan, Opus AS)

Adkomst

Adkomsten til planområdet er via Gjensidigekrysset og fv Sandviksveien. Krysset er ulykkesbelastet og har store utfordringer knyttet til trafikksikkerheten spesielt for syklister jf trafikknottet sist oppdatert 29.1.2020. Krysset er regulert ved detaljplan og må oppgraderes i henhold til denne før midlertidig brukstillatelse for boligene innenfor planområdet kan gis.

Bilparkering

Løsningen baserer seg, bortsett fra 4 HC parkeringsplasser, på bilparkering utenfor planområdet. P-dekningen er satt til 0,4 - 0,6 plasser per 100 m² BRA bolig. Frem til offentlig ettersyn var det foreslått et parkeringsanlegg i fjell under Strandens grend som skulle dekke parkeringsbehovet for flere boligprosjekter. Anlegget er tatt ut av planen med bakgrunn i Miljøloftets pågående regulering for Fløyfjellstunnelen – forlengelse til Eidsvåg (Plan ID 65840000 og 70670000). All Parkering skal, med unntak av 4 HC plasser, lokaliseres på

Saltimporttomten. Den midlertidige overflateparkeringen på Saltimporten er sikret via tinglyste erklæringer. Løsningen kommer ikke i konflikt med et mulig rigg- og anleggsområde for bybaneutbygging og er i tråd med planforslaget for bybanen fra Sentrum til Åsane (Plan ID 70670000). En fremtidig og langsiktig parkeringsløsning er tenkt som anlegg i fjell og del av planinitiativet for Lehmkuhlboden (Plan_ID 71240000).

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsdekningen er på 2,8 plasser per 100 m² BRA bolig og dermed noe høyere enn kravet i KPA 2018 da det antas at flere vil sykle når bilparkeringen ligger utenfor planområdet. Det avsettes areal for sykkelverksted, plass for transportsykler og sykkelvogn og ladepunkt for el sykler i bebyggelsen. PBE slutter seg til de foreslåtte parkeringsløsningene.

Renovasjon

Renovasjonsstasjon (felt BE) med oppstillingsplass for lastebil ligger mot adkomstveien, den kommunale veien Sandviksveien. Renovasjonsløsningen legger til rette for 9 nedgravde bunntømte containere som skal betjene avfallstyper restavfall, papir, plast, glass/metall og matavfall. Fra inngangsdør til nedkast er avstanden oppgitt til maksimalt 100 meter.

Naturmangfold

PBE vurderer planforslaget ikke til å være i konflikt med interessene Naturmangfoldloven er ment å ivareta. Tidligere næringsbebyggelse er revet, det er ingen eller lite vegetasjon eller dyreliv i planområdet og det er ikke registret rødlistet arter i området. Det foreligger ingen artsregistreringer i selve planområdet, men informasjon fra nasjonale databaser og befarings vurderes å stå i et rimelig forhold til tiltakets omfang.

Barn og unges interesser

PBE savner en mer forpliktende bestemmelse om møblering av lekeplasser og ønsker derfor § 3.1.1.4. *Uteoppholdsareal og lekeplasser* supplert med et nytt punkt som sikrer at arealet utstyres med lekeapparater, sandkasse og sittebenker. Det er ikke ledige barnehageplasser i bydelen til tross for overkapasitet i flere andre bydeler. Barn bosatt i planområdet vil søgne til Krohnengen skole, en skole som i dag har kapasitetsutfordringer. Der er derfor satt krav om at tilfredsstillende barnehage- og skoledekning i bydelen må dokumenteres ved byggesøknad.

Økonomiske konsekvenser:

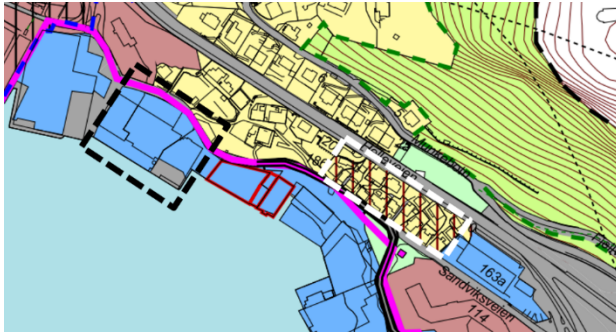
Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet vurderer planforslaget til å være i tråd med de overordnede føringer og arealformål i KPA og følger opp sjøfrontastrategien på en god måte. Planforslaget har gode kvaliteter med tanke på tilgang for allmennheten til og langs sjøen, lite biltrafikk og gode fasiliteter for sykkel. Bebyggelsesstruktur, volum, moderate byggehøyder og saltak gjør etter byrådets vurdering at de nye blokkene vil føye seg inn i sine omgivelser som har store kulturhistoriske verdier. Byrådet slutter seg i all hovedsak til PBE sine grundige vurderinger til de planfaglige tema, men vil kommentere noen forhold særskilt.

Møter

Byråden har avholdt møter både med forslagstiller Profier AS (31.1.2023) og Strandens Grend Velforening (21.3.2023). Velforening påpekte blant annet at Kommunedelplan (KDP) Fjellsiden Nord, tilsier at byggehøyden nedenfor Strandens Grend ikke må overstige 4 etasjer og at dette hverken er hensyntatt eller vurdert i saken. Byrådet ser at KDP (vedtatt 2001) viser Strandens Grend innenfor delområdet L og avmerker grenden med skravur «område med verneverdig bebyggelse». I fig 9 er dette området vist i hvit stiplet ramme, mens planområdet er vist svart stiplet. Ut fra dette mener byrådet at KDP ikke sikrer



Figur 9: Utdrag fra KDP Fjellsiden Nord

til planområdet når den fastsetter byggehøyder «nedenfor Strandens Grend» med maks 4 etasjer. Det vises også til at gjeldende reguleringsplan for planområdet er vedtatt i 2011 og regulerer langt større byggehøyder enn 4 etasjer. Planforslaget åpner for 3-5 etasjer og byrådet er positiv til at det reguleres varierte byggehøyder som danner overgang fra blokkene i vest til sjøboden i øst.

Nye landarealer. Forurensede masser. Massebalanse.

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for etablering nye arealer (1,2 daa) ved peling i sjø. Planforslaget justerer og øker arealet som skal nyvinnes ved peling til om lag 1,7 daa for bygg og offentlig kai. Reguleringsbestemmelsene fastsetter at det ikke er tillatt med utfyllinger i sjø. Byrådet er positiv til at det brukes peling fremfor utfylling fordi dette er en mer skånsomt for plante- og dyreliv og mindre konfliktyllet med tanke på tidligere registrerte kulturminner i sjøen. Byrådet er glad for at det etableres en gangbro over mot Elsesro brygge og det lages et større vannspeil i Kattahopen mot Holmefjordsboden.

Planområdet kan være påvirket av forurensing fra tidligere industri- og næringsvirksomhet. Byrådet er positiv til at planens bestemmelser setter krav om at det skal utføres grunn- og miljøundersøkelser på land og sjø som kartlegger forurensing og fastsetter avbøtende tiltak. Byrådet mener likevel at det ut fra bestemmelsene i KPA 2018 § 23 «forurensning» og § 24 «massetransport» ikke er tilstrekkelig å vente til byggesaksbehandling til å utrede disse tema, men at dette i fremtiden må skje under detaljreguleringen. Det oppgis at om lag 2000 m³ masser forventes tilkjørt, men her er det ikke tatt med masser som eventuell må utskiftes grunnet forurensning fordi det mangler kunnskapsgrunnlag om det. Massetransport kan utgjøre en større del av trafikk og klimagassutslipp i bygg- og anleggsfasen og burde derfor vært utredet i planfasen.

Trafikk og parkering.

Det er utarbeidet mobilitetsanalyse og trafikknotat. Trafikksikkerhet er også omtalt i ROS analysen. Veg- og kulturminnemyndighet for den «Den Trondheimske Postveien» har akseptert trafikkløsningen. Biltrafikken frem til planområdet vil, etter bygg- og anleggsfasen, være begrenset fordi bilparkeringen lokaliseres utenfor planområdet, bortsett fra parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne. PBE har i sitt tilleggsnotat redegjort for at det er mulig å snu biler på egen eiendom, dersom det er nødvendig, men at det ikke bør tilrettelegges for snuhammer eller egne avsetningsplasser da dette vil gå utover det offentlige bilfrie byrommet. Byrådet ser at det er lite biltrafikk i denne delen av Sandviksveien, men at veien er smal og mye brukt av gående og syklende derav skolebarn.

Ut fra trafikksikkerhetshensyn mener byrådet at det ikke bør tillates rygging ut i veien fra bilparkeringen (HC-plassene). Byrådet ønsker at derfor reguleringsbestemmelsen § 3.1.1.5.a (i) presiseres.

§ 3.1.1.5.a.(i) siste setning strykes og erstattes med ny setning.

Innenfor planområdet skal det etableres fire plasser for bevegelsehemmede. HC plassene skal etableres på bakkeplan i f_SGT3 og o_SGT1 og ha gunstig og universell utformet trase til hovedadkomst.
Illustrasjonsplan viser mulig plassering og utforming av HC plasser.
HC plassene skal plasseres og utformes slik at det ikke er nødvendig å rygge ut i offentlig vei.

Byrådet anser dermed både trafikksikkerheten og hensynet til kulturminnet vegfar for å være ivaretatt og er positiv til at alle p-plasser for bil skal etableres med ladepunkt. Den midlertidige parkeringen ligger på Saltimporttomten med innkjørsel fra Måseskjærveien og i gangavstand (300 m). Byrådet mener at dette samt god tilrettelegging for syklister vil bidra til redusert biltrafikk i nærområdet og på det historiske veifaret. Byrådet har merket seg at antall sykkelparkeringsplasser er økt i forhold til kravene som følger KPA 2018. Det er avsatt areal for sykkelvogn, lastesykler og sykkelverksted. Det skal også etableres ladepunkt for el sykler. Attraktive sykkefasiliteter og kortere vei til sykkel enn til bil vil gjøre det lettere å velge sykkel fremfor bil.

I gjeldende reguleringsplan er det satt rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av Gjensidigekrysset. Gjeldende plan fastsetter at krysset må være oppgradert før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet kan gis. Alternativt kan krysset være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være ferdig oppgradert før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor det her aktuelle planområdet.

Byrådet ønsker å videreføre denne bestemmelsen ved å fastsette ny felles bestemmelse og ved en ny rekkefølgebestemmelse for tiltak utenfor planområdet (Gjensidige krysset).

§ 2.13 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av «Gjensidige krysset» utenfor planområdet.

Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være «sikret opparbeidet» anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføringen av tiltaket i henhold til avtalen.

Ny bestemmelse under § 6.3.2. *Utenfor planområdet.*

Før igangsettingstillatelse for tiltak iht. pbl. §20-1 innenfor feltene BBB1 -BBB5 kan gis skal Gjensidigekrysset iht. godkjent detaljplan/geometriplan være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Barn og unge, leke og uteoppholdsareal.

Byrådet er glad for at planforslaget legger opp til varierte boligstørrelser. 20% av leilighetene er på minst 80m² og av disse må halvparten ha direkte utgang til uteareal på bakkenivå. Det kan gjøre leilighetene attraktive for barnefamilier. Byrådet støtter PBE sine vurderinger om å sikre utforming av areal til lek i reguleringsbestemmelser som nytt punkt under § 3.1.1.4

Ny 3.1.1.4. f.:

Innenfor f_BGP skal det etableres område for lek utstyrt med minimum 3 lekeapparater og 1 sandkasse samt sittebenker.

KPA 2018 tilsier at en fremtidig havstigning bør ha perspektiv til år 2100. I samsvar med dette er kotehøyden for bebyggelsens 1. etasje satt til +3,5 moh. Planeringshøyden for uteareal (f_BGP , o_SGT1) ligger imidlertid på kote 3,0 moh og kan dermed oversvømmes ved flom og stormflo. Jamfør ROS analysen må uteoppholdsareal derfor utformes på en måte som ikke er sårbar for flom og tåler oversvømmelse. Byrådet ber om at dette følges opp i det videre prosjekteringsarbeidet gjennom valg av material, planter og utforming av arealet ellers.

Fornybare energikilder, energibruk og klimagassutslipp

Forslagstiller ønsker å legges til rette for solcellepanel på tak der dette er hensiktsmessig. Byrådet er positiv til at det legges opp til lokal produksjon av fornybar energi. Byrådet savner imidlertid utredninger og sikring av løsninger for å minimere energibruk og klimagassutslipp jf KPA 2018 § 18.3 og mener dette er viktig å omtales og vurderes i en plansak.

Grønne tak/overvann. Det er ikke satt krav om grønne tak fordi det legges opp til saltak med solcellepanel. Fordrøyning av overvann i planområdet er uproblematisk. Overvannet føres gjennom sandfang i sjø.

Feildateringer i bestemmelsene:

§ 6.3.1.1.b viser til illustrasjonsplan datert 17.06.2022. Rett dato er 03.10.2022.

§ 6.2.1.1. viser til VA rammeplan datert 27.03.2018. Rett dato er 28.11.2018.

§ 6.3.1.1.b rettes:

Kattahopen innenfor o_VFV med tilhørende trapper slik den er vist på illustrasjonsplanen datert ~~17.06.2022~~ **03.10.2022**

§ 6.2.1.1. rettes:

Detaljprosjektering for overvann basert på VA rammeplan datert ~~27.03.2018~~ **28.11.2018** ...

Konklusjon:

Byrådet vurderer planforslaget til å være i tråd med de overordnede føringer og arealformål i KPA 2018 og til å følge opp sjøfrontastrategien på en god måte. Byrådet anerkjenner at planforslaget har gode kvaliteter med tanke på allmenn tilgang til og langs sjøen, lite biltrafikk og gode sykkelfasiliteter. Bebyggelsesstruktur- og volum, moderate byggehøyder og saltak gjør at de nye blokkene vil føye seg inn i sine omgivelser. Byrådet vil imidlertid påpeke at planforslaget burde i større grad tatt stilling til viktige planfaglige tema jf KPA 2018 som massebalanse, forurensing i grunn og løsninger for å minimere energibruk og klimagassutslipp. Byrådet anbefaler å vedta planforslaget med noen mindre endringer.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre legg, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 jf 12-11 vedtas følgende reguleringsplan:
 - a. Bergenhus, Gnr 168 bnr 377 m.fl., Sandviksbodene, Arealplan ID 64780000 vist på plankart datert 15.12.2022.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 22.02.2023 med følgende endringer:
 - i. Ny bestemmelse § 2.13 Utbyggingsavtale
Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av «Gjensidige krysset» utenfor planområdet.
Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være «sikret opparbeidet» anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføringen av tiltaket i henhold til avtalen
 - ii. Ny bestemmelse 3.1.1.4. f.:
Innenfor f_BGP skal det etableres område for lek utstyrt med minimum 3 lekeapparater og 1 sandkasse samt sittebenker.
 - iii. § 3.1.1.5.a.(i) siste setning strykes og erstattes:
Innenfor planområdet skal det etableres fire plasser for bevegelseshemmede. HC plassene skal etableres på bakkeplan i f_SGT3 og o_SGT1 og ha gunstig og universell utformet trase til hovedadkomst. ~~Illustrasjonsplan viser mulig plassering og utforming av HC plasser.~~ **HC plassene skal plasseres og utformes slik at det ikke er nødvendig å rygge ut i offentlig vei**
 - iv. Ny bestemmelse under § 6.3.2 *Utenfor planområdet*

Før igangsettingstillatelse for tiltak iht. pbl. §20-1 innenfor feltene BBB1 -BBB5 kan gis skal Gjensidigekrysset iht. godkjent detaljplan/geometriplan være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- v. Feile datoer i bestemmelsene rettes:
§ 6.3.1.1.b: Kattahopen innenfor o_VFV med tilhørende trapper slik den er vist på illustrasjonsplanen datert ~~17.06.2022~~ **03.10.2022**.
§ 6.2.1.1: Detaljprosjektering for overvann basert på VA rammeplan datert ~~27.03.2018~~ **28.11.2018** ...

2. Planbestemmelsene rettes opp for planvedtaket kunngjøres.

Dato: 11. april 2023

Rune Bakervik
Byrådsleder

Ingrid Nergaard Fjeldstad
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 22.12.2022
Tilleggsnotat, datert 14.03.2023
Plankart, datert 15.12.2022
Reguleringsbestemmelser, datert 22.02.2023
Planbeskrivelsen datert, 03.10.2022
Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 12.05.2022
Merknadsskjema begrenset høring, datert 07.12.2020
Merknadsskjema til merknader utenom høring, datert 26.9.2022
Notat endringer etter offentlig ettersyn, datert 03.10.2022
Formingsveileder, datert 03.10.2022
Illustrasjonsplan, datert 03.10.2022
Illustrasjonsplan brannvesen / renovasjon, datert 03.10.2022
Illustrasjoner, datert 03.10.2022
Oversiktsillustrasjoner, datert 03.10.2022
Prinsippsnitt kantsoner, datert 03.10.2022
Snitt, datert 03.10.2022
Solstudier, datert 03.10.2022
VA-rammeplan datert, 28.11.2018
Uttale Bergen Vann, datert 14.1.2019
Støyrapport, 16.12.2018
Trafikknotat, datert 29.1.2020
Stedsanalyse, datert 18.3.2019
RTP, datert 25.03.2020
Mobilitetsplan, datert 25.05.2020
Trekk av innsigelse SVV, datert 07.12.2022
Trekk av innsigelse Statsforvalteren, datert 08.12.2022
Referat fra møte med byråden datert, 01.02.2023
Tilbakemelding etter møte med byråd, datert 11.02.2023
Geotekniske undersøkelser, datert 03.03.008
Miljøgeologiske undersøkelser i sjø, datert 08.06.2015
Marinarkeologiske registreringer, datert 12.12.2008
Utvidete marinarkeologiske registreringer, datert 15.04.2009