



Til
BKMB - Seksjon plan (Arbeidssted)

Fagnotat

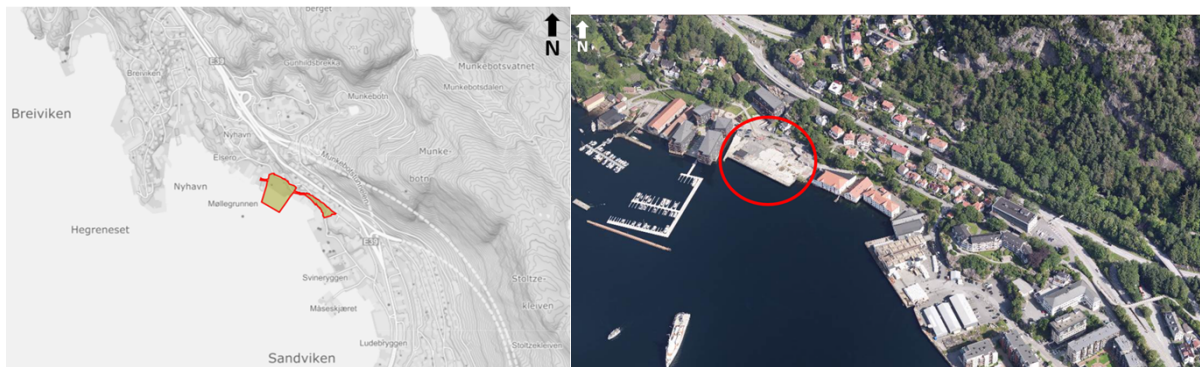
Vår referanse: PLAN-2022/20581-12
Saksbehandler: Karoline Follestad Førland
Dato: 22.12.2022

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 377 mfl., Sandviksbodene, Arealplan-ID 64780000

Om planforslaget

Opus Bergen AS foreslår på vegne av Sandviksboder 78 AS detaljregulering for et område i Bergenhus bydel. Planområdet ligger i Sandviken, sørøst for Gamle Bergen Museum, sørvest for Åsanevegen (E39) og vest for nybygg Elsesro Brygge, jf. figur 1. Mot øst grenser planområdet til Holmefjordboden, en tørrfiskbod fra tidlig 1800-tallet som er fredet, samt til Grønlandsboden og Rolf Olsen-boden. Deler av kulturminnet Den Trondhjemske postveg ligger langs Sandviksveien nord i planområdet. Tidligere næringsbebyggelse på tomten er revet.



Figur 1: Oversiktskart over planområdet, T.H: Flyfoto med planområdet markert i rødt.

Planområdet er regulert til kombinert formål; kontor/industri/lager og trafikkområde i sjø og vassdrag i gjeldende reguleringsplan for Sandviksbodene 78c – 80 (arealplan-id 60390000, vedtatt 20.06.2011). I KDP Sandviken, Fjellsiden nord er planområdet avsatt til erverv (arealplan-id 15750000, vedtatt 19.02.2001). I gjeldende kommuneplans arealdel (KPA) er planområdet avsatt til sentrumsformål, byfortettingssone BY, og bruk og vern av sjø og vassdrag. Planområdet er under hensynssone for historisk sentrum, aktsomhetsområde for steinsprang, jord og flomskred og historisk veifar (Den Trondhjemske postveg). En mindre del av planområdet i nordøst er lokalisert i gul støysone.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for 5 nye boligblokker over 4-5 etasjer med til sammen ca. 75 boenheter. Foreslått grad av utnyttning for delfelt BBB1-5 varierer fra 1240-2300 m²-BRA. Total grad av utnyttning for bolig (BBB1-5) er 8270 m² BRA, ca. 221 %-BRA, inkludert kjellerareal. Samlet grad av utnyttning for planområdet er ca. 127 %-BRA.

Tilkomst til planområdet er fra Sandviksveien. Det er tilrettelagt for 4 HC-plasser innenfor planområdet. Resterende parkering for bil skal knyttes til fremtidig parkeringsanlegg i fjell på Saltimporttomten (gnr./bnr. 168/373, 168/374 og 168/2062). I påvente av reguleringsplan for fjellanlegget skal parkering løses i et midlertidig anlegg på Saltimporttomten. Arealene i planområdet skal være bilfri, foruten renovasjonsbil på tømmedager.

Uteoppholdsarealene til boligene dekkes gjennom private balkonger/forhager og felles uteoppholdsareal på bakkeplan (f_BGP), samt offentlig gatetun o_SGT1 og o_SGG1-2 med tilkomst til sjøfronten. Den Trondhjemske postveg er ivaretatt med hensynssone for kulturmiljø H570. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart i 2015, viser til tabell 1 for detaljer om planforslagets sakshistorikk.

Tabell 1: Sakshistorikk

2015	Varslet oppstart 05.11.2015
2016	Ny varsling om oppstart 08.01.2016. Noen av naboene ble ikke varslet første gang
	Merknadsmøte med Byplan
	Nabomøte, 15.06.2016
	Innsending av komplett planmateriale til 1. gangs behandling
	Planforslaget ble anbefalt avvist av fagetaten i notat til Byrådsavdeling for byutvikling
	Plangrepet ble omarbeidet etter anbefalinger fra Byplan
2018	Utvidet planområdet. Begrenset høring til berørte naboer
	Nabomøte 06.03.2018
	Ny innsending av komplett planmateriale til 1. gangs behandling
	Byplan viste til at adkomst og parkeringsløsning, bybanens behov for riggområde og konsekvensene av disse for tilstøtende reguleringsplaner måtte avklares før saken kunne legges ut til offentlig ettersyn.
2019	Begrenset høring som følge av utvidelse av planområdet. Utvidelsene gjaldt brokonstruksjon mellom planområdet og Elsesro Brygge, samt areal til adkomst til felles parkeringsanlegg.
	Offentlig ettersyn 04.05.2019 – 18.06.2019. To innsigelser; en fra Statsforvalteren og en fra Statens vegvesen.
2020	Begrenset høring. Området regulert til offentlig friområde i sjø (o_VFV) ble omregulert til offentlig gangareal (o_SGG2). Bebyggelsen var også redusert i høyder, gangarealet langs sjøen utvidet, Parkeringsanlegg i fjell var tatt ut av planforslaget og planområdet ble redusert i omfang.
2021	Merknadsmøte 04.05.2021
	Dialogmøte mellom Byplan og SVV, 06.07.2021
	Dialogmøte mellom Byplan og Statsforvalteren, 01.09.2021
	Arbeidsmøte 10.09.2021
2022	Dialog mellom Byplan og Statsforvalteren, mars 2022
	Bearbeiding av plangrepet – Dialog mellom Byplan, konsulent og forslagsstiller
	Innsending av komplett materiale til 2. gangs behandling, 26.10.2022
	Innsigelse trekkes av Statens vegvesen 07.12.2022 og Statsforvalteren 08.12.2022

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 04.05.2019-18.06.2019. Det kom inn 12 private merknader, 10 uttalelser fra høringsinstanser og 2 innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 12.05.2022.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- **Byggehøyder og volum:** Byggehøyder bør reduseres og trappes ned mot sjø. Avstand til nabobebyggelse (Elsesro Brygge) bør økes, lys og siktakser blir negativt påvirket av foreslåtte volum. Større avstand mellom foreslåtte bygg. Bebyggelsen må i større grad tilpasses stedets karakter. Det bør være større variasjon i fasadene og en større integrering av balkonger i bygningskroppene.
- **Bomiljø:** For bedre bomiljø bør plangrepet vise en lavere byggehøyde og større uteoppholdsarealer. Det må tilrettelegges for variasjon i størrelse på boenhetene som gir en mer variert kjøpergruppe. Planforslaget må sikre tilfredsstillende kvaliteter på uteoppholdsarealene. Reduserte byggehøyder kan gi mer sol i fellesarealet. Det må sikres en tydelig soneinndeling på bakkeplan mellom privat, halvprivat og offentlige arealer.
- **Trafikk:** Utbygging av parkeringsanlegg og påfølgende masseuttak i fjell vil skape støy og stor trafikkbelastning i hele området. Gjensidigekrysset må være ferdig utbedret før man bygger ut på tomten. Hensynet til trafiksikkerhet må sikres i planen. Trafiksikkerhet i og gjennom området, også i anleggsfasen, må sikres. Gang og sykkel må omtales i trafikk- og mobilitetsanalyse. Felles avfallssug for området bør utredes.
- **Parkering:** Området er overbelastet av ulovlig parkerte biler. Parkeringsanlegg må stå ferdig før ny bebyggelse for å rydde opp i dagens situasjon. Det må settes av gjesteplasser i nytt anlegg. 400 plasser i anlegget virker overdimensjonert, anlegget bør reduseres i omfang. Planforslaget må ikke føre til en økning i gateparkering.
- **Hensyn til kulturmiljø:** Postvegen må sikres mot potensielle skader under anleggsperioden. Det må ikke åpnes for tiltak som kan forringe Postvegen som kulturminne. Postvegen bør ikke benyttes som anleggsveg. Planområdet er omkranset av kulturminner som krever at byggehøyder og volum bør holdes på et lavt nivå. Det må sikres byggekvaliteter som er i tråd med sandvikstradisjoner, herunder takform, fargepalett og fasade- og takmaterialer. Nye tiltak i sjøfronten må ta hensyn til sjøbodene i Sandviken og bidra til å gjenskape og videreutvikle kvalitetene til den bergenske sjøfronten. Åpning av Kattahopen er positivt, men det må gjøres på en slik måte at det ikke forringer eller får negative konsekvenser for Holmefjordboden.
- **Allmennhetens tilgang til sjøfronten:** Det må sikres gode forbindelser til sjøfronten som ikke privatiseres av foreslått bebyggelse. Bør være mulig å gå sammenhengende rundt byggene. Tilstrekkelig bredde som sikrer offentlig bruk, opphold og ferdsel.
- **Gangbro:** Innkomne merknader er både for og imot bro mellom Elsesro Brygge og nytt tiltak. Gangbro må være etablert før brukstillatelse.

Innsigelser:

I korte trekk ble det fremmet innsigelse på følgende grunnlag:

Statens vegvesen:

- Mangelfulle utredninger knyttet til trafiksikkerhet for myke trafikanter.
- Manglende dokumentasjon på at foreslått utbygging kan skje uten å komme i konflikt med Den Trondhjemske postveg som kulturminne.
- Manglende ivaretagelse av hensynet til trafiksikkerhet og fremkommelighet i Gjensidigekrysset.
- Omfang av foreslått parkeringsanlegg i fjell.

Statsforvalteren:

- Planforslaget er i strid med statlige planretningslinjer og forslag til KPA2018, herunder motstrid mot differensiert forvaltning av strandsonen.

Begrenset høring

Det ble foretatt en begrenset høring 07.12.2020. Høringen omhandlet blant annet at område regulert til offentlig friområde i sjø (o_VFV) ble foreslått omregulert til offentlig gangareal (o_SGG2). Byggehøyden var redusert, gangarealet langs sjøen var utvidet, parkering i fjell var tatt ut av planforslaget og planområdet var redusert i omfang. Det kom inn 6 private merknader og 3 uttalelser fra høringsinstanser til denne. Begge innsigelsene fra offentlig ettersyn ble opprettholdt. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknadsskjema, datert 12.05.2022.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- **Parkeringsanlegg i fjell tas ut av planforslaget:**
 - Negativ til at parkeringsanlegg i fjell utsettes som følge av pågående planarbeid av bybane til Åsane.
 - 0,4-0,6 i parkeringsdekning er for lavt. En lav parkeringsdekning vil ikke nødvendigvis føre til at færre har bil. Tilstrekkelig gjesteparkering må sikres.
 - Foreslått midlertidig løsning med parkering på Saltimporttomten er for langt borte fra planområdet.
 - Foreslått midlertidig parkeringsløsning vil ikke løse problemene med fremmedparkering i Sandviksveien, parkeringsanlegg i fjell er den eneste løsningen for et stort problem i hele området.
- **Trafikk:**
 - Redegjørelse av trafiksikkerhet for anleggsarbeidet og for myke trafikanter er mangelfull.
 - SVV opprettholder innsigelsen.
- **Plangrepet:**
 - Gangforbindelse fra Kattahopen og langs byggene mot sjøfronten er ikke godt nok sikret.
 - Antall bygg må reduseres for å sikre lys og luft mellom byggene. Bredere åpninger og bedre siktlinjer må sikres.
 - Foreslåtte justeringer i byggehøyden vil få liten betydning for naboer.
 - Den Trondhjemske postveg er ikke tilstrekkelig ivaretatt.
 - Foreslått gatetun ligger for mye i skyggen.
 - Bebyggelse må trekkes lengre vekk fra sjøfronten.
 - Byggegrense mot sjø er ikke tilfredsstillende løst. Innsigelse fra Statsforvalteren opprettholdes.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknadsskjema datert 12.05.2022 og «Notat, endringer etter offentlig ettersyn», datert 03.10.2022.

Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Foreslått bebyggelse er redusert i volum og byggehøyde, og det er gjort endringer i byggenes plassering.
- Det er sikret en universelt utformet, offentlig tilgjengelig sjøpromenade.
- Areal avsatt til gårdsrom og uteoppholdsarealer er strammet opp i plankartet.
- Det er utarbeidet en formingsveileder som skal sikre intensjonene i planen, herunder materialitet, takform, balkonger samt utforming og arkitektur i prosessen videre mot byggesaksbehandlingen.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter er ytterligere omtalt i planbeskrivelsen, Mobilitetsplan er utarbeidet.
- Bestemmelser knyttet til trafikk og parkering er konkretisert.
- Bestemmelser knyttet til Den Trondhjemske postvegen er konkretisert.
- Rekkefølgekrav knyttet til utbedring av Gjensidigekrysset er knyttet til midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.
- Underjordisk parkeringsanlegg er fjernet fra planforslaget.
- Bestemmelser knyttet til midlertidig parkering er sikret.

Merknader mottatt utenom høringsperioder er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlagt merknadsskjema, datert 29.09.2022.

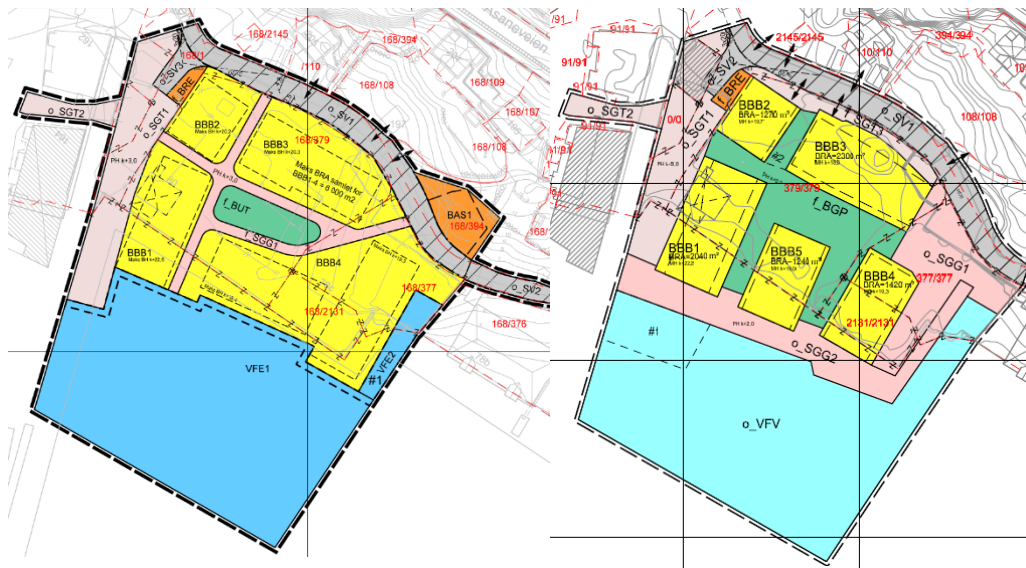
På bakgrunn av endringene som er foretatt i revidert planmateriale, har Statens vegvesen og Statsforvalteren valgt å trekke sine innsigelser til planforslaget.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger i tillegg til de tema som alltid skal belyses i plansaker. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Planområdet er i byfortettingssonen, BY, i kommuneplanens arealdel (KPA). Foreslått formål og fortetting er i samsvar med overordnende planer. Vi slutter oss til hovedformål bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Plangrep, byggehøyder og arkitektur



Figur 2: T.V. Plankart til offentlig ettersyn. T.H: Plankart til 2. gangs behandling.

Planområdet omfattes av hensynssone H570 Historisk sentrum. Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø skal utvikling skje med tilpasning til eksisterende strukturer. Det er viktig å identifisere hvilke stedegne og historiske strukturelle karaktertrekk som definerer kulturmiljøene, og la disse være styrende for utforming av nye tiltak. Hovedkonseptet er et prosjekt relatert til historisk bebyggelse ved å modernisere uttrykket «hulter til bulter», dette med bakgrunn i at sjøbodene i Sandviken tradisjonelt sto både på tvers og på langs av landskapet.

Innsigelsen fra Statsforvalteren påpekte blant annet manglende offentlig tilgjengelig sjøfront. Foreslåtte bygningsvolum er nedjustert og flyttet lenger bort fra sjøfronten slik at det sikres en tilstrekkelig bred sjøpromenade som er offentlig tilgjengelig. Rommene mellom byggene er utvidet, og byggegrenser strammet opp slik at den nå foreslåtte bygningsstrukturen er åpen og tilgjengelig for gjennomgang og opphold for alle, ikke bare for beboere.

Konseptet fra oppstart er beholdt, men er strammet opp gjennom prosessen for å tilrettelegge for offentlig tilgjengelighet, samt hensynet til kulturmiljøet. Det har videre vært jobbet med byggehøyder og takform for å videreføre eksisterende struktur langs sjøfronten for å imøtekomme tilbakemeldinger knyttet til byggehøyde mot sjø. Fagetaten slutter seg til foreslått plangrep, byggehøyder og bebyggelsesstruktur.

For å sikre intensjonene i planforslaget er det utarbeidet en formingsveileder. Gjennom bestemmelsene angis det hvilke formingsprinsipper som er viktig å følge ved forming av nybygg og stedegen arkitektur. Dette skal fungere som et verktøy for å sikre at intensjonene følges opp i byggesaksbehandlingen.

Formingsveilederen utdyper prinsipper om:

- Gesims- og takutforming
- Fasadeoppdeling
- Inngangspartier
- Materialer og farger på fasader
- Materialer og farger på dekker og bygulv
- Prinsipper for varierte balkonger og private uteoppholdsarealer
- Kantsoner, forhold til gater, uterom og terreng

Etter fagetatens vurdering er intensjonene tilstrekkelig ivaretatt ved at formingsprinsippene er tilfredsstillende sikret, samtidig som det er rom for fleksibilitet i videre detaljprosjektering.

Sjøfronten

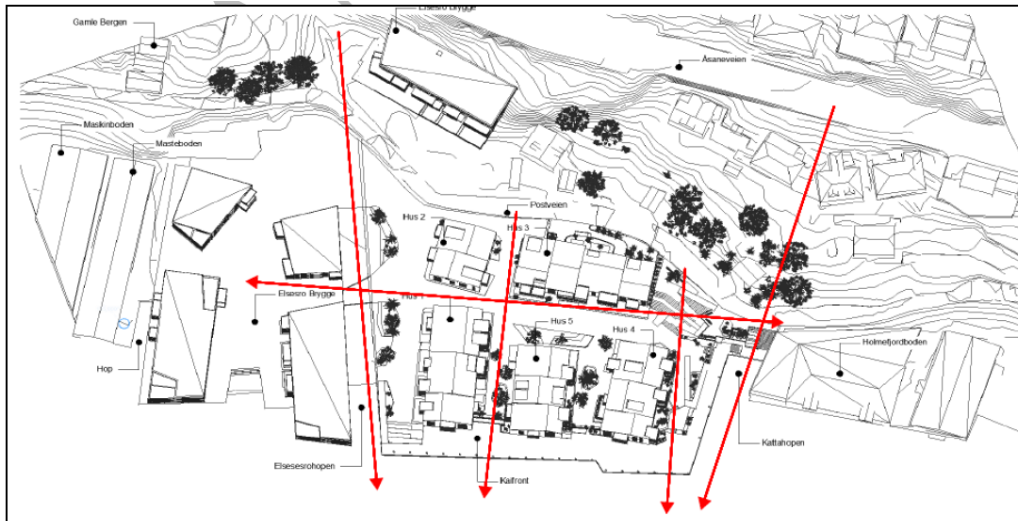
I foreliggende planforslag foreslås areal på bakkeplan med kontakt med sjøen regulert som offentlig. Det er foreslått etablert en hop mellom Holmefjordboden i øst og planområdet, «Kattahopen». Etter offentlig ettersyn ble foreslått bygg (BBB4) flyttet lengre vekk fra Holmefjordboden for å sikre tilstrekkelig lys og luft rundt Holmefjordboden. Her skal det etableres offentlig tilkomst med nedtrapping mot sjø, jf. figur 3.

Det skal også etableres en gangbro mellom planområdet og Elsesro Brygge for å gjøre det mer attraktivt å gå langs sjøkanten, jf. figur 3. Gangbroen skal etableres før ny bebyggelse kan tas i bruk jf. §§ 3.2.2.1.b og 6.3.1.1.a.

Foreliggende plangrep er utarbeidet med fokus på viktigheten av å sikre allmenn tilgjengelighet og offentlige koblinger til sjøfronten. Langs sjøfronten sikres en universelt utformet offentlig gangareal som varierer fra 8 -13 meter. Sikt- og ledelinjer fra Sandviksveien ut til sjøfronten er illustrert i figur 4.



Figur 3: T.V: Foreslått bro over Elsesro-hopen. T.H: «Kattahopen» med Holmefjordboden til høyre. Hentet fra vedlegg «Illustrasjoner, fotomontasje», datert 25.10.2022.



Figur 4: Illustrasjon viser viktige siktlinjer. Hentet fra vedlegg «Oversiktsillustrasjoner, datert 03.10.2022»

Utforming av offentlig gangareal er sikret gjennom bestemmelse §§ 2.3.1, 3.1.2.2 og 3.2.3.2, med henvisning til formingsveileder datert 03.10.2022. Det vises til side 13 i vedlagt formingsveileder for retningsgivende materialbruk for dekket i offentlig byrom og på sjøpromenade. Endelig utforming og valg av materialbruk vil fastsettes gjennom byggesaksbehandlingen, men de gode intensjonene vurderes å være ivaretatt gjennom planforslaget. Etter vår vurdering er kvalitet på sjøpromenaden og offentlige byrom tilfredsstillende sikret.

Uteoppholdsarealer

I tråd med KPA skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maksimalt 50 % av arealet kan legges på tak/altan, minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal. Med ca. 75 boenheter tilsvarer dette krav om totalt 3000 m², hvorav minimum 1500 m² skal opparbeides som felles eller offentlig uteoppholdsareal. I bestemmelse § 3.1.1.4.d er det sikret at uteoppholdsareal på bakkeplan skal opparbeides på gårds plass (f_BGP) samt på offentlig gatetun (o_SGT1) og offentlig sjøpromenade (o_SGG1-2). Private uteoppholdsarealer skal opparbeides som private soner på bakkeplan samt balkonger. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med variasjon i dekke og ha grønne innslag. Deler av gårds plassen skal ha jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon, jf. §§ 3.1.3.1f og g. Det er sikret kvalitet på dekket på offentlige arealer gjennom bestemmelser og formingsveileder, jf. § 3.1.2.2. Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Forannevnte krav er oppfylt, jf. vedlegg *Planbeskrivelse* datert 03.10.2022 og *Solstudier* datert 03.10.2022.

Etter vår vurdering vil foreslåtte tiltak som følger av planforslaget, bidra til tilfredsstillende uteoppholdsarealer med økte kvaliteter for både beboere og allmennheten.

Adkomst og parkering

Til offentlig ettersyn var det foreslått parkeringsanlegg i fjell under Strandens grend som skulle avlaste gateparkeringen i området og dekke parkeringsbehovet for flere boligprosjekter. Parkeringsanlegget er tatt ut av planforslaget i påvente av Miljøloftets reguleringsplaner for Fløyfjellstunnelen - forlengelse til Eidsvåg (Plan-id 65840000,

70670000). Et mulig fremtidig parkeringsanlegg i fjell er per i dag del av planinitiativet for Lehmkuhlboden (PLAN-2022/23757), og intensjonen er at det skal avsettes parkeringsplasser for foreliggende planforslag der.

I foreliggende planforslag foreslås det en parkeringsdekning på 0,4-0,6 pr 100 m² BRA bolig. Det er sikret i bestemmelsene at midlertidig parkering skal sikres i nærliggende anlegg, på eiendommene gnr./bnr. 168/373, 374 og 2062 (Saltimport), etter tinglyst avtale med grunneier, jf. § 3.1.1.5.a. Det foreslås etablert et midlertidig parkeringsanlegg helt nord på Saltimport-tomten i påvente av fjellanlegget. Så lenge Bybanen legger beslag på Saltimporttomten til mulig rigg- og anleggsområde for bybanen til Åsane, vil tilkomst til midlertidig parkeringsanlegg skje via Sandviksveien til Saltimporttomten sør for Strandens Grend. I bestemmelsene er det sikret at 10 % av parkeringsdekningen skal avsettes til bevegelsehemmede i umiddelbar nærhet til foreslåtte boliger. Det er avsatt 4 HC-plasser i felt o_SGT1 og f_SGT3 med universelt utformet trasé til hovedatkomst, se figur 5.



Figur 5: Foreslått plassering av HC-plasser innenfor planområdet. Resterende parkering foreslås løst i midlertidig parkeringsanlegg på Saltimport tomten før parkeringsanlegg i fjell er etablert.

Parkeringsdekning for sykkel foreslås å være minimum 2,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. I bestemmelsene er det sikret at sykkelparkering skal være innendørs med synlig adkomst fra gaten samt at gjesteparkering for sykkel skal plasseres nærmest hovedinnganger på alle bygg. Det er også avsatt plass for sykkelverksted, samt areal for større transportsykler og sykkelvogner som del av innendørsanlegget, jf. § 3.1.1.5.b.

Foreslått parkeringsdekning er i tråd med føringer i gjeldende KPA. Midlertidig parkeringsplasser er tilfredsstillende sikret i bestemmelsene i påvente av fremtidig fjellanlegg. I tillegg er det tilrettelagt for gode løsninger for sykkelparkering i planforslaget. Fagetaten slutter seg til foreslått løsning for parkering.

Renovasjon

Det tilrettelegges for å etablere renovasjonsanlegg med nedgravde bunntømte containere. Renovasjonspunktet (f_BRE) er plassert ved adkomstveg o_SV2, jf. Figur 5. Til offentlig ettersyn hadde fagetaten et ønske om at det skulle undersøkes en mulig fellesløsning med

Elsesro Brygge. Som følge av to transformatorer tett på nedkastene til Elsesro Brygge er det for liten plass, hvilket umuliggjør en fellesløsning.

I innsigelsen fremmet av SVV ble det trukket frem trafikksikkerhet knyttet til foreslått renovasjonsløsning. Siden offentlig ettersyn er det utarbeidet en renovasjonsteknisk plan i dialog med BIR. Her beskrives hvordan trafikksikkerhet ivaretas. Dette er også omtalt i vedlagt mobilitetsplan. Fagetaten slutter seg til foreslått renovasjonsløsning.

Naturmangfold

I dag er tidligere bebyggelse (næringsbygg og parkeringsareal) i planområdet revet og området avstengt. Planområdet består av fyllmasser, og har lite, eller til dels ingen, vegetasjon eller dyreliv. Det er ikke registrert rødlistearter i dette området. Grøntområdene som ligger utenfor planområdet i nord, fungerer som en liten grønn lunge mellom planområdet og bebyggelsen ovenfor. Dette området er sterkt preget av svartelistede arter, men kan fortsatt ha en viktig økologisk funksjon.

Det foreligger ikke artsregistreringer i selve planområdet, men ved planområdet for Lehmkuhlboden like sør for planområdet er det registrert mye fugl, både sjøfugl og andre, som vil kunne oppholde seg i planområdet i samme grad som før, også etter realisering av tiltakene som følger av planforslaget.

Planområdet omfatter også sjøområder som er en del av Byfjorden. Prøvepunkt som ble plassert nærmest planområdet, er ved Skuteviken på 153 meter dyp. Her ble diversitet i bunnfaunaen i 2013 målt til tilstandsklasse II (god), og forholdene var forbedret siden 1990-tallet (hentet fra planbeskrivelse, datert 03.10.2022).

Forslagsstiller vurderer ut fra planområdets karakter og eksisterende informasjon fra nasjonale databaser og befaring at kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til tiltakets omfang og risiko for skade på naturmangfoldet. Det er sikret i bestemmelsene at det skal foreligge en plan for anleggsperioden som skal redegjøre for eventuelle tiltak som hindrer forurensning til sjø, jf. § 2.11.1.

De foreslåtte tiltak vurderes ikke å være i konflikt med interessene Naturmangfoldloven er ment å ivareta.

Barn og unges interesser

Planområdet benyttes ikke til lek i dag. I bestemmelsene er det sikret at felles gårdsplass skal gis en attraktiv utforming for ulike brukergrupper og møbleres for lek og rekreasjon, jf. 3.1.3.1.a. I vedlagt illustrasjonsplan er lekeareal plassert sentralt i gårdsrommet f_BGP. Av planbestemmelsene fremgår at til byggesak skal det i utomhusplanen konkret vises lek- og oppholdsarealer, samt møblering av disse. Vi savner en forpliktende bestemmelse knyttet til møblering av lekeplasser og vurderer at dette må sikres i bestemmelsene. Vi vurderer at bestemmelsene må suppleres med nytt punkt, § 3.1.1.4.f *Innenfor f_BGP skal det etableres område for lek utstyrt med minimum 3 lekeapparater og 1 sandkasse, samt sittebenker.*

Planområdet ligger i Krohnengen skolekrets. Skolebruksplanen for Bergen kommune viser at skolen har begrenset kapasitet og utfordringer med å håndtere elevtallet. Elevtallet forventes

å gå noe ned de neste årene. Det er startet konspetvalgutredning knyttet til Christi Krybbe skoler og ulike løsninger skal kartlegges og detaljeres i konseptvalgutredningen. En justering av opptaksgrensen mellom Krohnengen og Christi Krybbe skoler i tråd med nærskoleprinsippet kan bidra til å avhjelpe eventuelle kapasitetsutfordringer.

Bergenhus bydel har i 2022 en overkapasitet på barnehageplasser i de fleste skolekretsene med en dekningsgrad på 118 %. At det likevel ikke er ledige barnehageplasser i bydelen, bekrefter at det er en del barn som ikke er bosatt i bydelen, som benytter seg av og ønsker barnehageplass i Bergenhus. Krohnengen skolekrets vil ha behov for inntil 200 flere barnehageplasser gjennom planperioden (2022-2035) for at barn som er bosatt i skolekretsen kan tilbys en plass i nærmiljøet. Ved Nyhavn er det avsatt areal regulert til barnehageutbygging som kan bidra til å frigjøre barnehagekapasitet i nærområdet. Etter fagetatens vurdering er det viktig at en ny barnehage i Nyhavn etableres som følge av en rekke fortettingsprosjekter i området.

Universell utforming

Prinsipp for universell utforming gjelder hele planområdet. Det skal legges vekt på universell utforming i områdene rundt fellesareal, jf. §.2.1.1. De eneste parkeringsplassene innenfor planområdet er avsatt til bevegelsehemmede. 10 % av parkeringsdekningen skal løses i umiddelbar nærhet med universelt utformet trasé til hovedatkomst, jf. § 3.1.1.5.a. Det skal videre sikres universell tilkomst til sjøfronten i og gjennom planområdet, jf. § 3.2.3.2. Det er en forutsetning at prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn for planleggingen og følges i den videre prosessen frem mot ferdigstillelse av tiltakene, jf. TEK17. Etter vår vurdering er krav til universell utforming tilfredsstillende sikret i planforslaget.

Tematiske føringer

Årsoppdrag for Bergen kommune 2022 gir noen tematiske føringer som skal kommenteres og vurderes i alle plansaker. Planarbeidet for Sandviksbodene har pågått siden 2015 og de tematiske føringene har i hovedsak kommet til etter dette. Det er likevel sikret at minimum 10 % av parkeringsdekningen skal være avsatt til bildeling, jf. § 3.1.1.5.a (iv). Når det gjelder solenergi og grønne flater, er det etter vår vurdering begrenset hvilke flater som vil egne seg til dette, på grunn av de foreslåtte takformer og kulturminneinteressene i området.



Figur 6: Perspektivskisse av foreslått bebyggelse

Klimagassberegninger skal utarbeides til byggesaksbehandlingen, jf. § 2.12. Fagetaten vurderer at videre oppfølging av de tematiske føringene, herunder fossilfrie/null utslipps anleggsplasser og gjenbruk av bygningsmaterialer kan vurderes i prosjekteringsfasen.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 377 mfl., Sandviksbodene, arealplan-ID 64780000 vist på plankart, sist datert 15.12.2022
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 07.12.2022
2. Med følgende endring:
 - a. Nytt punkt § 3.1.1.4.f: Innenfor f_BGP skal det etableres område for lek utstyrt med minimum 3 lekeapparater og 1 sandkasse, samt sittebenker.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 15.12.2022
Reguleringsbestemmelser, datert 07.12.2022
Planbeskrivelse, datert 03.10.2022
Merknadsskjema offentlig ettersyn, datert 12.05.2022
Merknadsskjema, begrenset høring 2020, datert 12.05.2022
Merknadsskjema, merknader utenom høringer, datert 29.09.2022
Notat, Endringer etter offentlig ettersyn, datert 03.10.2022
Formingsveileder, datert 03.10.2022
Illustrasjonsplan, datert 25.10.2022
Illustrasjonsplan for brann og renovasjon, datert 25.10.2022
Illustrasjoner/Fotomontasje, datert 25.10.2022
Oversiktsillustrasjoner, datert 03.10.2022
Prinsippnitt/kantsonesnitt, datert 03.10.2022
Snitt, datert 03.10.2022
Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 03.10.2022
VA-rammeplan, datert 28.11.2018
Uttale til VA-rammeplan, datert 14.01.2019
Støyrapport, datert 18.12.2018
Trafikknotat, datert 29.01.2020
Stedsanalyse, datert 18.03.2019
RTP med uttale fra BIR datert 25.03.2020
Mobilitetsplan, datert 25.05.2020
Statens Vegvesen trekker innsigelse, datert 07.12.2022
Statsforvalteren trekker innsigelse, datert 08.12.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20581