

Endringer i planforslag etter offentlig ettersyn

I dette notat listes opp de viktigste endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn.

Plankart

Illustrasjonen nederst i dette notatet viser de endringene som er gjort i plankartet etter offentlig ettersyn. I tillegg til det som er illustrert i denne illustrasjonen, er også et areal på Saltimporttomten tatt ut av planforslaget. Dette skulle sikre tilkomst til parkeringsanlegg i fjell. Areal satt av til parkeringsanlegg i fjell er også tatt ut av planen etter offentlig ettersyn.

De viktigste endringene:

- Bygg 4 er kortet ned og flyttet vekk fra Kattahopen. Bygg 5 er også kortet noe ned og dreiet 90 grader for å gi plass til Bygg 4.
- Maksimal byggehøyde er redusert på tre av byggene, mens det for ett bygg er øket med 0,6 meter.
- Tomteutnyttelsen for bebyggelsen over bakken er redusert med ca. 10 prosent. Det er ikke mulig å sammenligne eksakt siden planforslaget til offentlig ettersyn ikke regnet med bruksareal under terreng.
- Det er sikret offentlig universelt tilgjengelig tilkomst langs hele sjøfronten (se eget punkt under).

Arkitektonisk utforming og skala

Planforslaget legger opp til en moderne bebyggelse som tar opp i seg elementer fra omkringliggende kulturmiljø og bygger opp under karakteren og historien i området. Den opprinnelige idéen var å skape et prosjekt relatert til historisk bebyggelse ved å modernisere uttrykket «*hulter til bulter*». Bygningene spiller på de historiske tradisjonene i området der sjøboder sto både på tvers og på langs av landskapet, en situasjon man finner igjen flere steder i nærområdet. Dette idekonseptet gjelder fortsatt, selv om bygningene ily. planprosessen er organisert noe strammere enn i de første skissene. Bygg 4 er kortet ned mot nord og flyttet vekk fra Kattahopen. Dette har både gitt en vesentlig større avstand til den fredede Holmefjordboden og åpnet opp tilkomsten til sjøfronten rommet mellom bebyggelsen og gjort denne langt mer inviterende. Bygg 5 dreiet 90 grader for å gi plass til bygg 4 og kortet noe ned for å skape et større uteoppholdsareal mellom bebyggelsen.

Det er foretatt mindre reduksjoner i maksimal byggehøyde:

- Bygg 1: nordlig del er nedjustert med en etasje og maksimal byggehøyde for nordlig del redusert med 1,0 meter.
- Bygg 2: mønehøyde senket med 0,5 meter
- Bygg 3: vestlig del av bygg 3 er nedjustert med en etasje, bygget er delt opp i fire takvinkler i stedet for tre, dette for å skape variasjon langs postveien. Byggehøyden er redusert med 1,4 meter.

ByggID	Etasjer	Byggehøyde ved off. ettersyn	Ny byggehøyder
1	4 + inntrukket 5 etg.	22,6	+22,2
2	4	20,2	+19,7
3	4	20,3	+18,9
4	4 + inntrukket 5 etg.	19,3	+19,3
5	3 + inntrukket 4 etg.	18,4	+19,0

Aktuelle merknader

- Flere nabomerknader både ved offentlig ettersyn mai/juni 2019 og begrenset høring 07.12.20 – 07.01.21 har berørt temaet, med krav om lavere byggehøyder, maks fire etasjer og mindre

avtrykk. Dette gjelder både sameiet Elsesro brygge, Christineborg borettslag, Strandens grend velforening og Gamle Bergen/Bergen museum. Disse er tatt delvis til følge.

- Statsforvalteren har til offentlig ettersyn fremmet innsigelse mot planen knyttet til byggegrense mot sjø, se under. Det er og kommet forslag om en nedtrapping av byggehøyder mot sjø som ikke er tatt til følge, men bebyggelsen mot sjø er endret ved at bygg 5 er dreiet 90 grader slik at kortsiden vender mot sjøen. Dette bidrar til å dempe inntrykket av byggehøyder.
- Hordaland fylkeskommune har i merknad ved offentlig ettersyn bedt om reduserte byggehøyder. Dette er tatt delvis til følge.
- Fortidsminneforeningen har i merknad til offentlig ettersyn bedt om at bygg 4, som i det opprinnelige planforslaget stod i sjø ved Kattahopen fikk redusert etasjehøyde til tre etasjer mot sjø blant annet av hensyn til den fredede Holmefjordboden. Bygget er siste planforslag flyttet vekk fra Kattahopen og Holmefjordboden, det er kortet betydelig ned, men byggehøyden er ikke redusert.
- Bymiljøetaten har i merknad til oppstart bedt om at byggehøyder reduseres

Formingsveileder

I det opprinnelige planforslaget var krav til fasadematerialer, farge, balkonger, utforming av uteareal mm. lagt inn i bestemmelsene. Med bakgrunn i at området ligger godt synlig fra sjøen og i et kulturmiljø med fredede og vernede bygninger vurderte fagetaten at det var behov for en formingsveileder.

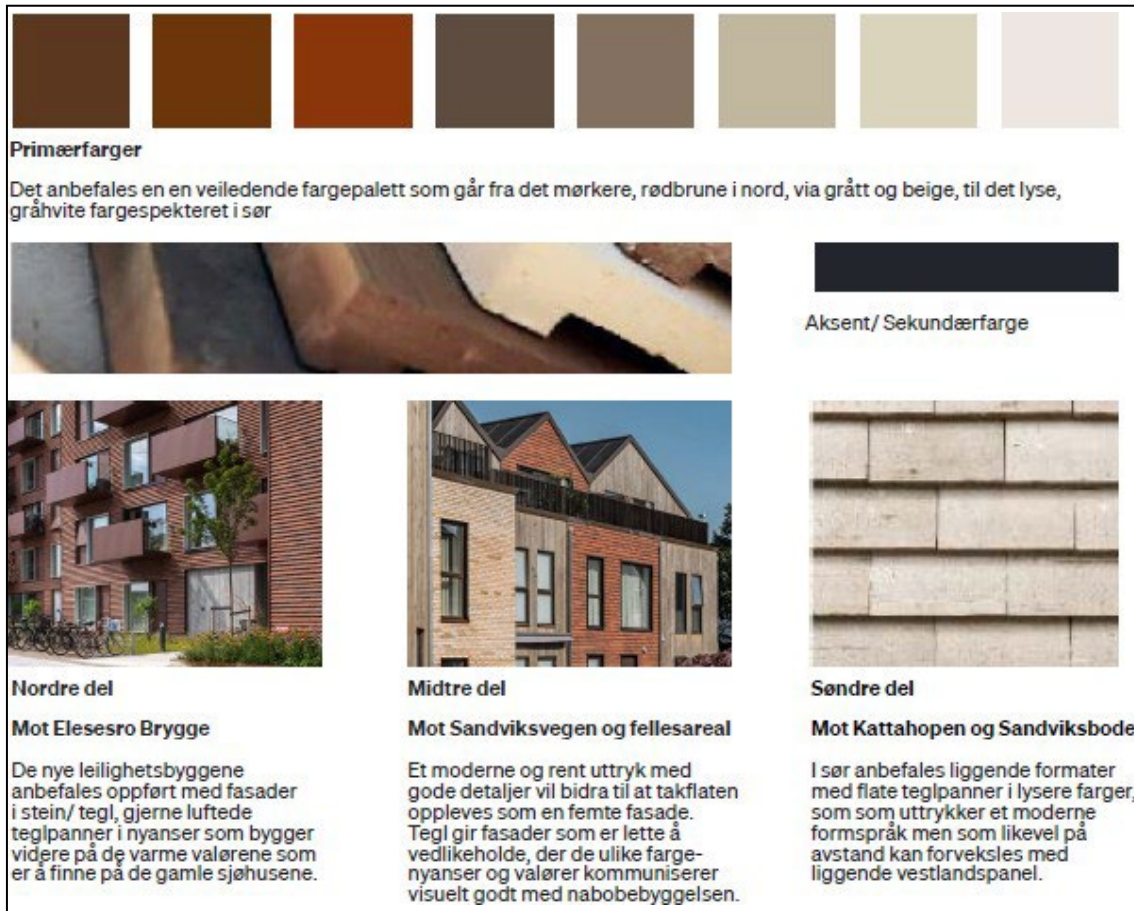
Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og byrom.

Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området.

Aktuelle merknader

- Strandens grend velforening har i merknad ved offentlig ettersyn bedt om at fasadematerialet blir tre. Dette er ikke tatt til følge. Dette er ikke tatt til følge, men er grundig vurdert i formingsveilederen. Det vises blant annet til illustrasjon fra denne vist i figur 1 under.
- Gamle Bergen har i merknad ved offentlig ettersyn foreslått at det gis bestemmelser om takform, taktekking, fasadematerialer og utvendig fargeholdning. Dette er tatt til følge ved at det er utarbeidet formingsveileder.
- Fortidsminneforeningen har oppfordret til utstrakt bruk av trekledning med hensyn til omgivelsene og den lokale byggeskikken. I formingsveilederen er det begrunnet hvorfor tre ikke foreslås som fasademateriale.
- Hordaland fylkeskommune ber i merknad til offentlig ettersyn om at *Takform, gesimshøgde, siktlinjer og materialbruk må sikrast gjennom reguleringsplanen i kart og føresegn.* Og videre at *Det må gjerast endringar i plankart og føresegn til 2.gangs handsaming for å sikre at planen betre tek omsyn til kulturminna av nasjonal, regional og lokal verdi, som Holmefjordboden, Postvegen og kulturmiljøet i Strandens grend.* Formingsveilederen som er utarbeidet ivaretar i all hovudsak de innspill som er kommet frå fylkeskommunen.

-



Figur 1 Utsnitt fra veileder kapittelet Materialer og farger

Sjøfronten

Fylkesmannen varslet innsigelse mot planforslaget begrunnet med at ikke hele sjøfronten var tilgjengelig for offentligheten. Det har i dialog mellom fagetaten og Fylkesmannen, senere Statsforvalteren blitt presentert ulike forslag til hvordan offentligheten kunne få tilgang til sjøfronten. I det forslaget som nå fremmes til 2. gangs behandling er offentligheten sikret tilkomst til sjøfronten foran all bebyggelse i planområdet.



Figur 2 Utsnitt av illustrasjonsplan som viser sjøfrontpromenaden.

Illustrasjonsplanen viser hvordan dette er håndtert. Promenaden er på det smaleste 8,2 meter bred, men er vesentlig bredere mot Kattahopen øst i planområdet og Elsesrohopen vest i planområdet. Tilkomsten er universelt utformet. Høydeforskjellen mellom Sandviksveien og sjøfrontpromenade er utliknet gjennom et universelt utformet offentlig tilgjengelig rampesystem som inngår i et bredt trappearrangement fra Sandviksveien og ned til sjøpromenaden. Dette har gjort denne tilkomsten langt åpnere og mer inviterende.



Figur 3 Utsnitt fra ill. plan som viser universell tilkomst til sjøfrontpromenaden.

Aktuelle merknader

- Strandens grend velforening har kommentert tilgangen til sjøfronten i flere brev og kommentarer sendt fagetaten. Disse er kommentert i et eget merknadsskjema.
- Hordaland fylkeskommune påpeker i merknad til offentlig ettersyn behovet for at minst mulig av sjøfronten privatiseres, jf. de overordnede målene i sjøfrontstrategien som på dette tidspunkt var under utarbeidelse.
- Rådet for byforming og arkitektur understreker i merknad til offentlig ettersyn betydningen av at planforslaget legger best mulig til rette for offentlig tilgang til sjø, og berømmer grepet med å regulere inn en offentlig allmenning til sjøen.
- Bymiljøetaten skriver i sin merknad til offentlig ettersyn at det er viktig å skape gode tilgjengelig byrom og tilgang til sjøfronten og henviser til arbeidet med sjøfrontstrategien.

Siktlinjer og sirkulasjon

Etter offentlig ettersyn er det ikke gjort endringer i plassering av bygg som har endret siktlinjene mellom bebyggelsen fra Sandviksveien.

Muligheten for sirkulasjon er derimot betydelig endret ved at sjøfronten er gjort offentlig tilgjengelig via en sjøpromenade som går på utsiden av all bebyggelse. Tilkomsten til denne er gjort universelt tilgjengelig via et trappe- og rampearrangement i sørøst som ikke lå inne i planforslaget som var til offentlig ettersyn. Den universelt tilgjengelige tilkomsten fra nordvest er beholdt i planforslaget.

Relevante merknader

- Fylkesmann/Statsforvalter har tatt dette temaet opp både i innsigelse til offentlig ettersyn og til begrenset høring. Og dette er tatt til følge i planforslaget. Se ellers aktuelle merknader under punkt Sjøfronten.



Figur 4 Illustrasjonen viser siktlinjer markert med røde piler. Innfelt siktlinjene slik de fremkom i planforslaget ved offentlig ettersyn.



Figur 5 Illustrasjonen viser sirkulasjonsmulighetene i og langs planområdet. Innfelt tilsvarende illustrasjon i planforslag til offentlig ettersyn.

Trafikk og parkering

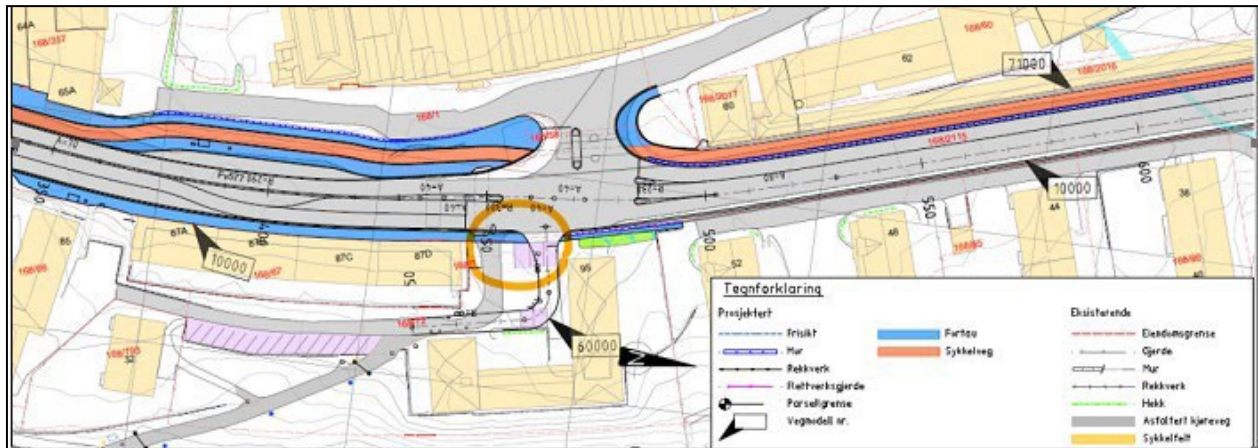
Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen var knyttet til:

- manglende ivaretagelse av hensynet til trafiksikkerhet og framkommelighet i Gjensidigekrysset,
- mangelfulle utredninger knyttet til trafiksikkerhet for myke trafikanter i og til/fra planområdet,
- samt manglende dokumentasjon på at skissert utbygging kan skje uten å komme i konflikt med

det statlige vegminnet Den Trondhjemske Postvei.

- Endring av rekkefølgekrav knyttet til at opparbeidelsen av Gjensidigekrysset skulle være gjennomført før det ble gitt igangsetningstillatelse til boligbygging på Sandviksbodene.

Trafikken i Gjensidigekrysset vil kun bli belastet med trafikken fra planområdet begrenset til en ÅDT på 150 inntil rigg- og anleggsområdet på Saltimporttomten blir frigitt for boligbygging. Det skjer når Bybanen og forlenget Fløyfjellstunnel står ferdig. Da vil trafikken i Sandviksveien ned mot Gjensidigekrysset bli redusert med en ÅDT på ca. 3000 i henhold til beregninger gjort av Sivilingeniør Helge Hopen AS.



Figur 4 Opparbeidelse av Gjensidigekrysset (Kilde SVV 2020).

Krysset skal ombygges med forventet anleggsstart i 2022 og ferdigstilling i 2023. Det vil forbedre trafikksikkerheten i krysset. I planforslaget opprettholdes rekkefølgekravet knyttet til Gjensidigekrysset § 6.3.2.1: *«Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak iht. pbl § 20-1 innenfor feltene BBB1-BBB5 skal følgende være ferdig opparbeidet: Gjensidigekrysset iht. godkjent detaljplan/geometriplan.»*

Dette rekkefølgekravet er i samsvar med tidligere inngåtte utbyggingsavtaler og realiseringsavtaler som er inngått mellom Statens vegvesen og ulike utbyggere som har tilkomst via Gjensidigekrysset. En endring av rekkefølgekrav i denne fasen er avtalerettslig svært problematisk og blir ikke imøtekommet fra forslagsstiller side.

Reguleringsmaterialet er supplert med en mobilitetsplan som dokumenterer hvordan trafikksikkerhet er ivaretatt til og fra planområdet.

I planbestemmelsene § 4.1.2.2 er det lagt inn krav om dokumentasjon på hvordan vegminnet skal ivaretas i anleggsfasen. *«Det tillates anleggstrafikk over arealet ved utbygging av ny bebyggelse i tråd med bygge- og anleggsplan jf. § 3.1.1.7. Etter byggefasen skal postveien tilbakeføres til den stand den er i dag i samråd med rette vegeier.»* § 3.1.1.7 stiller krav om plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen.

Konklusjon etter dialogmøte mellom Byplanavdelingen og Statens vegvesen 06.07.21: *«Arbeidet som er gjort siden offentlig ettersyn, er et skritt i riktig retning. Innsendt materiale danner et godt grunnlag for videre arbeid, og innsigelsen kan trolig trekkes når det foreligger et komplett planforslag.»*

I det opprinnelige planforslaget var det foreslått etablert et felles parkeringsanlegg i fjell for reguleringsplanene Sandviksboder, Lehmkuhlboden og Sandviksveien 110 samt beboerparkering for boligene langs Den Trondhjemske Postvei. Deler av anlegget var planlagt under Strandens grend. Parkeringsanlegget skulle få innkjøring på Saltimporttomten. Det var også regulert trappe- og heishus til p-anlegget to steder langs postveien.

Etableringen av dette fellesanlegget ble umuliggjort av planene om å bruke Saltimporttomten til rigg- og anleggsområde for forlenget Fløyfjellstunnel og Bybanen til Åsane. I stedet er det foreslått å legge midlertidig parkering for Sandviksbodene på nordvestre del av Saltimporttomten. I planforslaget for Sandviksbodene er det forutsatt at det skal sikres areal til midlertidig parkering på Saltimporttomten gjennom en tinglyst avtale med eier.

Aktuelle merknader

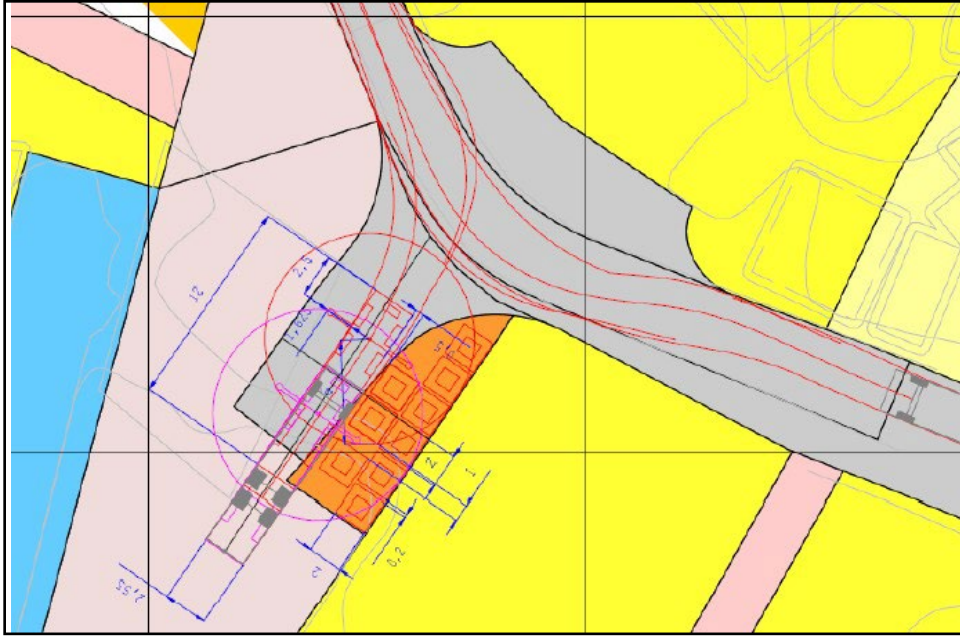
- Flere private merknader, samt merknadene fra statsforvalter, fylkeskommunen og bymiljøetaten har tatt opp ulike krav knyttet til det opprinnelig planlagte felles p-anlegget i fjell. Dette gjelder både størrelsen, plasseringen og tilkomst. Planen om å etablere et større felles fjellanlegg er forlatt fordi et planlagt rigg- og anleggsområdet for bybanen umuliggjør etableringen. Disse merknadene blir det ikke henvisning til her. Det vises ellers til innsigelsen fra Statens vegvesen og hvordan denne er håndtert.

Renovasjon

Det er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan for reguleringsområdet med vedlagt uttalelse fra BIR som godkjenner planen. Den legger til rette for ni nedkast over bunntømte containere for restavfall, papp og papir, glass og metall og matavfall. Det hadde vært ønskelig sett både sett fra fagetat, BIR og utbyggers side å kunne samarbeide med sameiet Elsesro brygge om å utvide deres anlegg til også å dekke Sandviksboder. Det lar seg ikke gjøre grunnet manglende plass. Det er bygget to transformatorer tett på nedkastene til Elsesro brygge som i praksis umuliggjør en utvidelse.

Aktuelle merknader

- BIR har i merknad til offentlig ettersyn bedt om at det utarbeides renovasjonsteknisk plan. Dette er tatt til følge.
- BIR har også bedt om å vurdere et felles avfallsanlegg med Elsesro brygge.
- Bymiljøetaten mener at plassering av renovasjonsanlegget er uheldig. Vi ber om at det vurderes mobilt bossug via fjellhallen som senere kan knyttes til fremtidig sentralt bossnett. Det bør også vurderes å legge til rette for fellesløsninger med Elsesro brygge.
-

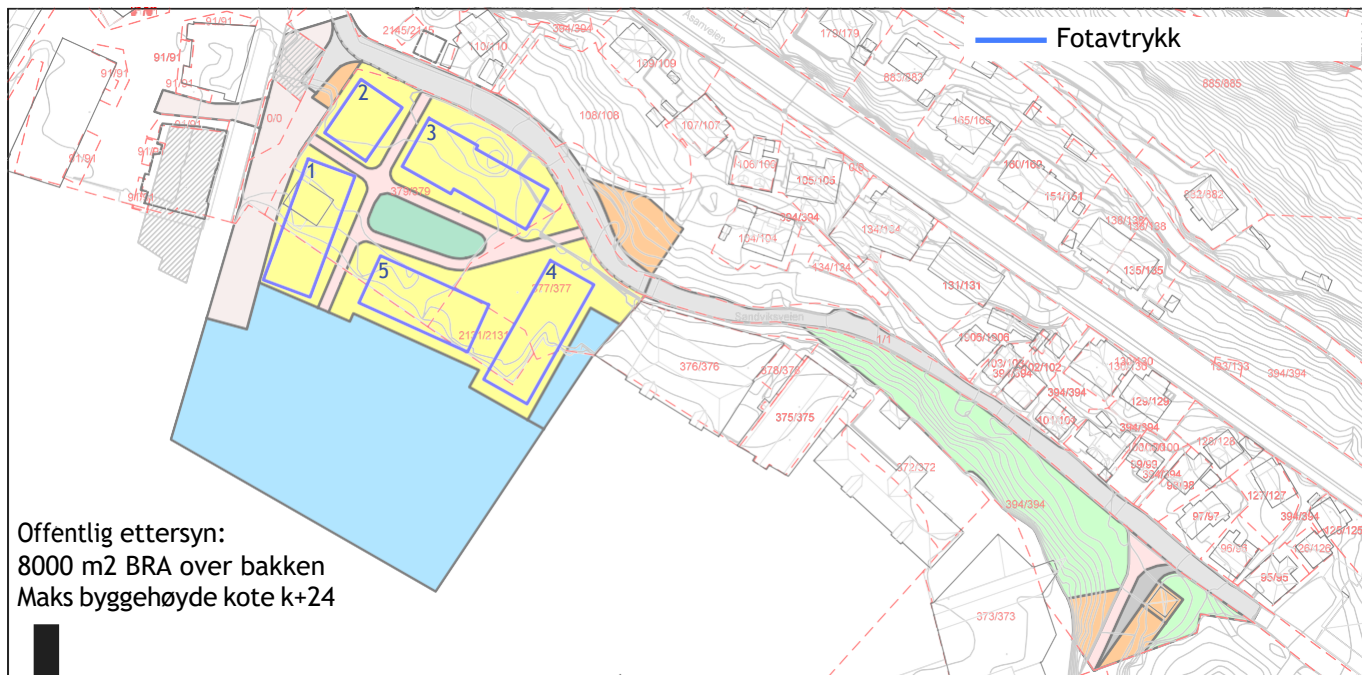


Figur 5 Kart hentet fra renovasjonsteknisk plan som viser plassering av nedkast og sporingskurver for renovasjonsbil.

Dokumenter etter offentlig ettersyn

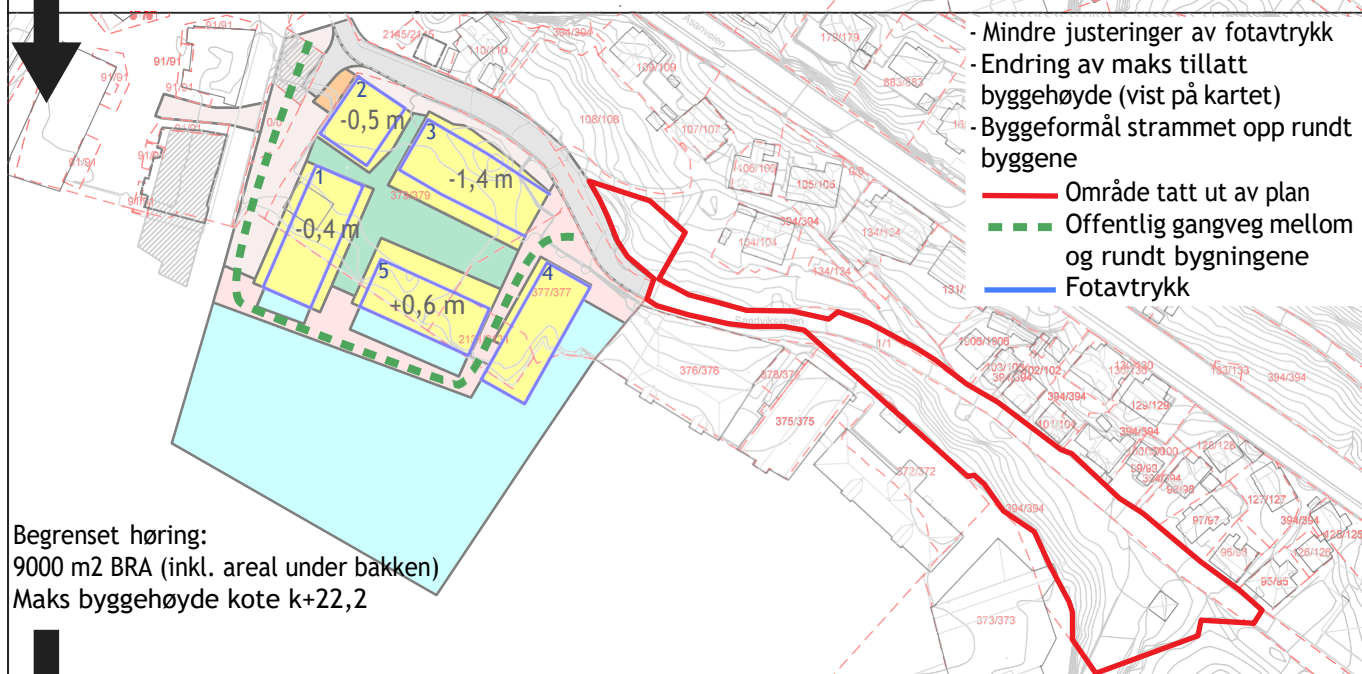
Følgende dokumenter er utarbeidet etter offentlig ettersyn:

- Trafikkvurdering Sandviksboder og Lehmkuhstranden. Sivilingeniør Helge Hopen AS: Oppdatert 29.01.2020
- Renovasjonsteknisk plan med uttale fra BIR datert 26.05.2020. Ren Teknisk AS: 25.03.20
- Mobilitetsplan Sandviksboder 78C-80. Opus: 01.06.2021
- Formingsveileder. Link: 03.10.2022
- Merknadsskjema til brev og kommentarer sendt fagetaten utenom høringsrunden, datert 26.09.22
- Endringer etter offentlig ettersyn. Opus: 03.10.22



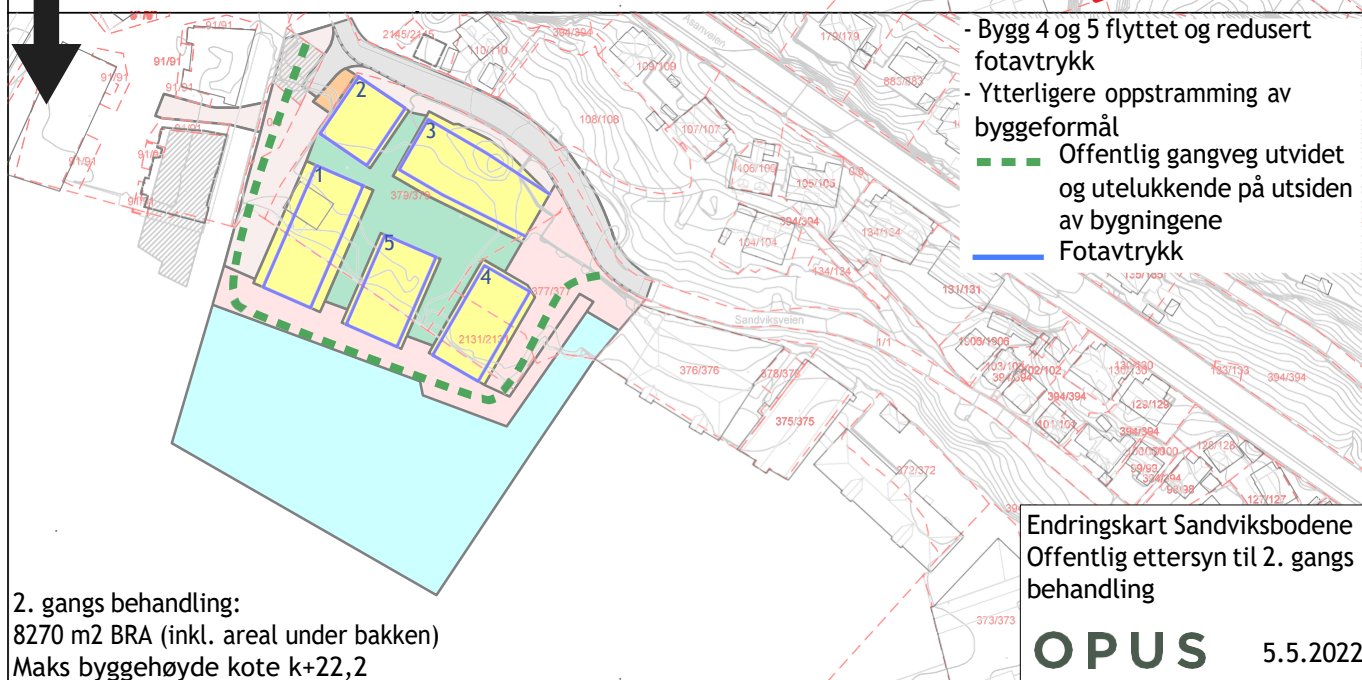
Offentlig ettersyn:
8000 m² BRA over bakken
Maks byggehøyde kote k+24

Fotavtrykk



Begrenset høring:
9000 m² BRA (inkl. areal under bakken)
Maks byggehøyde kote k+22,2

- Mindre justeringer av fotavtrykk
- Endring av maks tillatt byggehøyde (vist på kartet)
- Byggeformål strammet opp rundt byggene
- Område tatt ut av plan
- - - Offentlig gangveg mellom og rundt bygningene
- Fotavtrykk



2. gangs behandling:
8270 m² BRA (inkl. areal under bakken)
Maks byggehøyde kote k+22,2

- Bygg 4 og 5 flyttet og redusert fotavtrykk
- Ytterligere oppstramming av byggeformål
- - - Offentlig gangveg utvidet og utelukkende på utsiden av bygningene
- Fotavtrykk

Endringskart Sandviksbodene
Offentlig ettersyn til 2. gangs behandling