



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20581-19
Saksbehandler: Karoline Follestad Førland
Dato: 14.03.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Tilleggsnotat Bergenus, Gnr. 168, Bnr. 377 mfl., Sandviksbodene, Arealplan-ID 64780000

Planforslag for Sandviksbodene ble sendt til Byrådsavdelingen for klima, miljø og byutvikling den 22.12.2022. Kommunaldirektørens stab har sendt saken i retur med anmodning om tilleggsvurdering, jf. brev datert 13.02.2022.

Av brevet fremgår det at det er behov for tilleggsopplysninger og fornyet gjennomgang av følgende tema i planen:

- Tema utfylling i sjø, herunder naturmangfold i sjøen, forurensning i sjøen og på land, kulturminnene i sjøen, samt massebalanse må kommenteres og ved behov innarbeides i planforslaget.
- Undersøke mulighet for flere HC-plasser innenfor planområdet, samt etablering av avsetningsplass og unngå rygging i offentlig veg.
- Økning av parkeringsdekning for sykler samt vurdere krav om ladepunkt for sykler.
- Redegjørelse om etablering av energiproduksjon kan fastsettes i bestemmelsene.

Fagetatens vurdering

Utfylling i sjø

I planforslaget vises det til at eksisterende kaianlegg skal utvides. I gjeldende plan (Plan-ID 60390000) er utvidelsen basert på peling. Forslagsstiller har foreslått å legge til bestemmelse om at byggeformål utover dagens kaikant skal fundamenteres med peling, jf. § 2.11.4. Med tanke på naturmangfold i sjø er pelling er den mest skånsomme løsningen, da en slik løsning kun beslaglegger en liten del av sjøbunnsarealet. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i 2008 til gjeldende plan (vedlagt) som dokumenterer at det er mulig å ramme spissbærende peler og bruke disse som fundament for utvidelsene av eksisterende kai. 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. Vi slutter oss til forslagstillers vurdering.

Når det gjelder forurensning i sjø ble det gjennomført en miljøgeologisk undersøkelse i 2015 hvor det ble tatt prøver av sjøbunnen (vedlagt). Det planlagte bygget i gjeldende plan skulle pele-fundamenteres og flere av pelene skulle bores gjennom dagens kaidekke og ned i

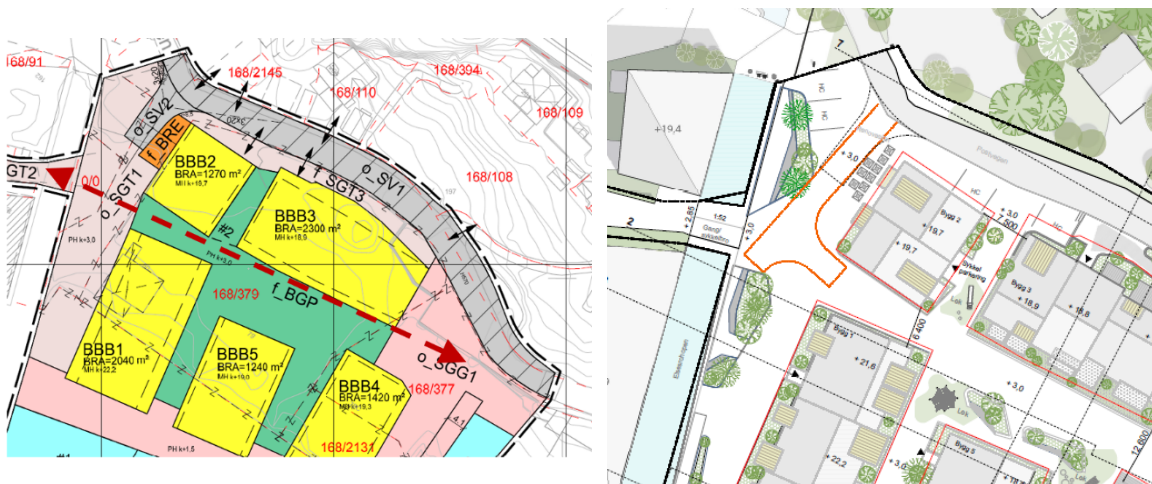
sjøbunnen. Det er i rapporten ikke vurdert behov for å fjerne de forurensede massene og heller ikke å gjennomføre tiltak for å hindre eventuell oppvirvling og spredning av partikler knyttet til pelearbeidet. Miljøgeolog hos Multiconsult har videre uttalt at som følge av funnene i 2015 er det rimelig å anta at forurensningsnivåene er på tilsvarende nivå som påvist i 2015, og at det ikke er ventet at det nye området like utenfor kaien (prøvestedene) vil være vesentlig annerledes. I bestemmelsene er det nå sikret at det skal foreligge dokumentasjon til søknad om igangsettingstillatelse som viser om tiltaket berører forurensede bunnsedimenter, og tiltak for å hindre spredning av eventuell forurensing, jf. § 2.11.1.4. I byggesaken skal det før rammetillatelse også utføres miljøundersøkelser for forurenset grunn på land, jf. § 2.11.1.3.

I gjeldende plan er det funnet og registrert marine kulturminner (vedlagt). De fem funnene er lagt inn som havnelokalitet i Riksantikvarens database for kulturminner. I gjeldende plan ble det gitt dispensasjon fra kulturminneloven for tiltak i sjø, (datert 10.06.2016). En slik dispensasjon er gyldig i tre år og må således fornyes. Dette skal følges opp i byggesaken. Plan- og bygningsetaten viser til at det ikke er anledning å ta inn lovbestemte krav i bestemmelsene, og henvisning til andre lover er ikke nødvendig, da disse gjelder uavhengig av reguleringen.

Vi slutter oss til forslagsstillers vurdering av konsekvensene av foreslått utfylling.

Parkering

I foreliggende planforslag er tilkomst til planområdet planlagt fra Sandviksveien (o_SV1). Det er tilrettelagt for 4 HC-plasser innenfor planområdet, jf. Figur 2. 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 innenfor planområdet skal således være bilfri, foruten renovasjonsbil på tømmedager (f_BRE), jf. Figur 1.



Figur 1, T.V: Adkomst via o_SV2, Renovasjonspunkt f_BRE, rød pil viser hovedgangakse gjennom planområdet.
Figur 2, T.H: HC plasser og areal som kan nyttes til manøvreringsareal dersom det er nødvendig.

I bestemmelsene er det i sikret at o_SGT1 skal opparbeides med fast kjørbart dekke, men som tydelig markerer en overgang fra vegareal til gatetun (o_SV1-2 til o_SGT1 og f_SGT3). Formingsveileder viser hvordan denne overgangen kan markeres, jf. § 3.2.2.2.a. Plangrepet er således utarbeidet rundt et bilfritt gatetun. Forslagsstiller har imidlertid vist i figur 2 at

dersom det er behov for at større kjøretøy *må* snu inne i planområdet er det mulig. Plan- og bygningsetaten ønsker imidlertid ikke at det tilrettelegges for dette, da hovedgangaksen gjennom planområdet er i dette området, jf. Figur 1. Etter vår vurdering er det ikke nødvendig med egen avsetningsplass. Det vurderes også å være lite hensiktsmessig å tilrettelegge for kjøring inn i offentlig, bilfritt byrom. Rygging i offentlig veg anses ikke å være et problem.

Når det gjelder antall HC-plasser er det sikret i bestemmelsene at 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede, og at disse skal plasseres i umiddelbar nærhet til hovedatkomst til boligene, jf. § 3.1.1.5.a (vi). Dette er i tråd med kravene i KPA, og vi vurderer at det ikke er behov for at det skal beslaglegges ytterligere areal til parkeringsplasser innenfor planområdet.

Forslagsstiller har fulgt opp anmodning fra byrådsavdelingen om oppjustering av andel sykkelparkering fra 2,5 til 2,8 per 100 m² BRA bolig, jf. § 3.1.1.5.b.(i). Det er også lagt til et punkt i bestemmelsene (§ 3.1.1.5.b vi) som sikrer at sykkelparkering for beboere skal være innendørs med synlig atkomst fra gaten og effektiv uten trinn, terskler eller omveier og med ladepunkter for el-sykler. Vi slutter oss til forslagsstillers endringer.

Energi

Det er lagt til forslag om ny bestemmelse som sikrer at det skal legges til rette for å legge solcellepanel på tak der dette er hensiktsmessig, jf. § 2.10.1.

Forslag om etablering av vegetasjonstak er ikke fulgt opp. Som det fremgår av vårt fagnotat datert 22.12.22 anser vi ikke dette området som egnet for vegetasjonstak gitt takform og kulturminneinteressene i området. Vi slutter oss til endring i planforslagets bestemmelser når det gjelder solceller.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten opprettholder i hovedtrekk sitt forslag til vedtak, men med endring av bestemmelse

- § 2.10.1 knyttet til solceller på tak.
- § 2.11.1.3 knyttet til forurenset grunn.
- § 2.11.1.4 hindre spredning av eventuell forurensing.
- § 2.11.4 knyttet til tiltak i sjø.
- § 3.1.1.5.b (i) knyttet til andel sykkelparkering.
- § 3.1.1.5.b. (vi) knyttet til el ladepunkt for sykler.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Byrådsavdelingens anmodning om tilleggsopplysninger og -notat, datert 13.02.2023

Reviderte bestemmelser, datert 22.02.2023

Referat fra møtet mellom byråden og Profier AS angående planforslaget for Sandviksbodene, datert 31.01.2023

Forslagsstillers notat, datert 23.02.2023

Geotekniske undersøkelser, datert 03.03.2008

Miljøgeologiske undersøkelser på sjø, datert 08.06.2015

Sykkelparkering, datert 08.02.2023

Illustrasjonsplan, HC og manøvreringsareal, datert 03.10.2022

Marinarkeologiske undersøkelser, datert 12.12.2008 og 15.04.2009

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