



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20491-4
Saksbehandler: Karen Lene Steinsvik
Reinholdtsen
Dato: 15.07.2022

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring: Bergarhus, Gnr. 163, Bnr. 577, Møllendalsveien 63 arealplan-ID 64970000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 10.07.18
Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: www.arealplaner.no/bergen4601.
Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Foreslåtte endringer

Tiden siden offentlig ettersyn og graden av omarbeidelse av planforslaget tilsier at det er hensiktsmessig å sende ut endringene på begrenset høring. Revidert planforslag er gjennomarbeidet i samarbeid med plan- og bygningsetaten, og byplan kan anbefale planforslaget. Hovedtrekkene i endringene er omtalt i nedenstående punkter:



Fig. 2a: illustrasjon planforslag til høring

Fig. 2b: illustrasjon revidert planforslag

- **Byggehøyder, bygningsstruktur og utnyttelse:**
Antall nye boenheter er redusert fra 65 til 38.
Total utnyttelse (ny BRA) er redusert fra 6000 til 4835 m² inklusiv parkeringskjeller.
Maksimal byggehøyde er redusert fra K+ 27,5 til K+ 25. Maksimal byggehøyde er å forstå som mønehøyde.
Bygningsvolumet er delt opp, og tilpasser seg eksisterende bebyggelse på en bedre måte, både i volum og høyder. Kaifront og gangforbindelser er sikret som felles uteoppholdsareal.



Fig. 3a: Plankart til offentlig ettersyn



Fig. 3b: revidert plankart til begrenset høring

- **Parkering og renovasjon**



Forslagsstiller er villig til å tilrettelegge for å beholde eksisterende parkering for Møllendalsveien 65 i felles anlegg, på bekostning av parkeringsdekning for ny bebyggelse. Byplan vil ta videre stilling til parkeringsdekningen for de enkelte delfeltene til andregangsbehandling.

I byggesakstegninger for Møllendalsveien 65 fremkommer det at det er 45 parkeringsplasser i parkeringskjeller og 15 parkeringsplasser på bakkeplan på byggets sørside. I tillegg til de 60 parkeringsplassene som er omsøkt, er det de siste 10 årene opparbeidet ytterligere 7 parkeringsplasser på bakkeplan langs bebyggelsens sørside. Disse 7 plassene kan vi ikke finne godkjenning på i våre arkiver. Etablert parkeringsdekning for eksisterende bolig- og næringsbygg ligger da på 1,13 pr. 100m² BRA. Overflateparkering for Møllendalsveien 65 er foreslått flyttet til felles parkering under dekke (f_SPH). Det legges til rette for maksimalt 26 parkeringsplasser i anlegget.

Parkeringsdekning for ny bebyggelse er etter offentlig ettersyn foreslått redusert fra 0,9 plasser pr. 100 m² bolig til i underkant av 0,4 plasser pr. 100 m² bolig, altså 10 nye plasser reservert BKB1 og BBB.

2 plasser reserveres for bildeling, og 1 plass reserveres for bevegelseshemmede. Planområdet er lokalisert i sone 2, men nær sone 1, og i kort gangavstand til Møllendal bybanestopp, og parkeringsdekningen for ny bebyggelse vurderes som tilfredsstillende.

Bebyggelsen skal koble seg til etablert lokalt bossnett. Nedkast for restavfall etableres innenfor planområdet. Øvrige fraksjoner har returpunkt på allmenning o_ST1 innenfor plan 66170000, Møllendal øst, felt B1

Uteoppholdsareal

Opprinnelig planforslag la opp til uteoppholdsareal på takterrasser, og lite uteoppholdsareal på bakkeplan. Revidert planforslag foreslår uteoppholdsareal primært på bakkeplan, og overflateparkering flyttes inn under tak som sikres vegetasjon og god opparbeidelse. Forslagsstiller ønsker å opparbeide parkeringsløsning og uteoppholdsareal i forbindelse med utbygging av nye boliger. Etter byplan sin vurdering vil dette vil gi vesentlig bedre uteoppholdsarealer for eksisterende boliger i planområdet, og gi gode fellesløsninger og grøntstrukturer der det nå er asfalt og parkering. Løsningen betinger at det oppnås enighet med nabo (Møllendalsveien 65). Dersom det imidlertid ikke oppnås enighet sikrer forslaget til planbestemmelser at forslagsstiller kan realisere utbyggingsprosjektet uten å berøre naboeiendommen. Realisering, herunder kostnader, knyttet til en fremtidig fullverdig løsning er da usikker.

Studentboligene på Grønnevikøren kaster mye skygge inn på planområdet, noe som gjør det krevende å tilfredsstillere kravet om sol på uteoppholdsareal i KPA. Det er ønskelig at uteopphold hovedsakelig skal foregå på bakkeplan. Godt opparbeidet parkareal rundt store Lungegårdsvann, allmenning og torg innenfor delfelt B2, samt fremtidige offentlige uteoppholdsarealer i den offentlige planen for Møllendal øst vil fungere godt som erstatningsareal, og det foreslåtte plangrepet kan på bakgrunn av dette anbefales.

- **Formål**

Flomutredning har avdekket at 1. etasje i BKB1 og i BBB ikke kan benyttes til bolig uten at man må gjøre store tiltak langs Møllendalselven. Slike tiltak ville svekket Cementstøperiets kulturhistoriske verdi og behov for flomsoner langs Møllendalselva. 1. etasje i BKB1 og BBB foreslås derfor brukt til ikke flomsensitive formål. I boligblokkene prioriteres 1. etasje til boder og parkering, og i BKB1 kan det etableres fellesfunksjoner eller kommersielle formål, slik vil man sikre Cementstøperiets historiefortellende kvaliteter.

Fagetaten vurderer dette som en god løsning, men ønsker innspill på løsningen rundt håndtering av flom i vassdraget.

1. etasje i BBB vil få lukkede fasader mot Møllendalselva for å kunne stå imot flomvann. Dette vil føre til at brygge/ uteoppholdsareal mot elva vil oppleves som mindre privat, og vil kunne gi gode oppholdskvaliteter.

- **Boligfordeling**

Planforslaget tilfredsstiller kravet til familieboliger i KPA, men legger opp til en noe større andel mindre leiligheter.

Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider.

www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](http://www.bergen.kommune.no/kunngjoringssiden),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen

. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20491. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider: www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40810980 eller e-post Karen.Reinholdtsen@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Karen Lene Steinsvik

Reinholdtsen

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.