

Midtun, 03.02.2026

Vår ref.: 100502

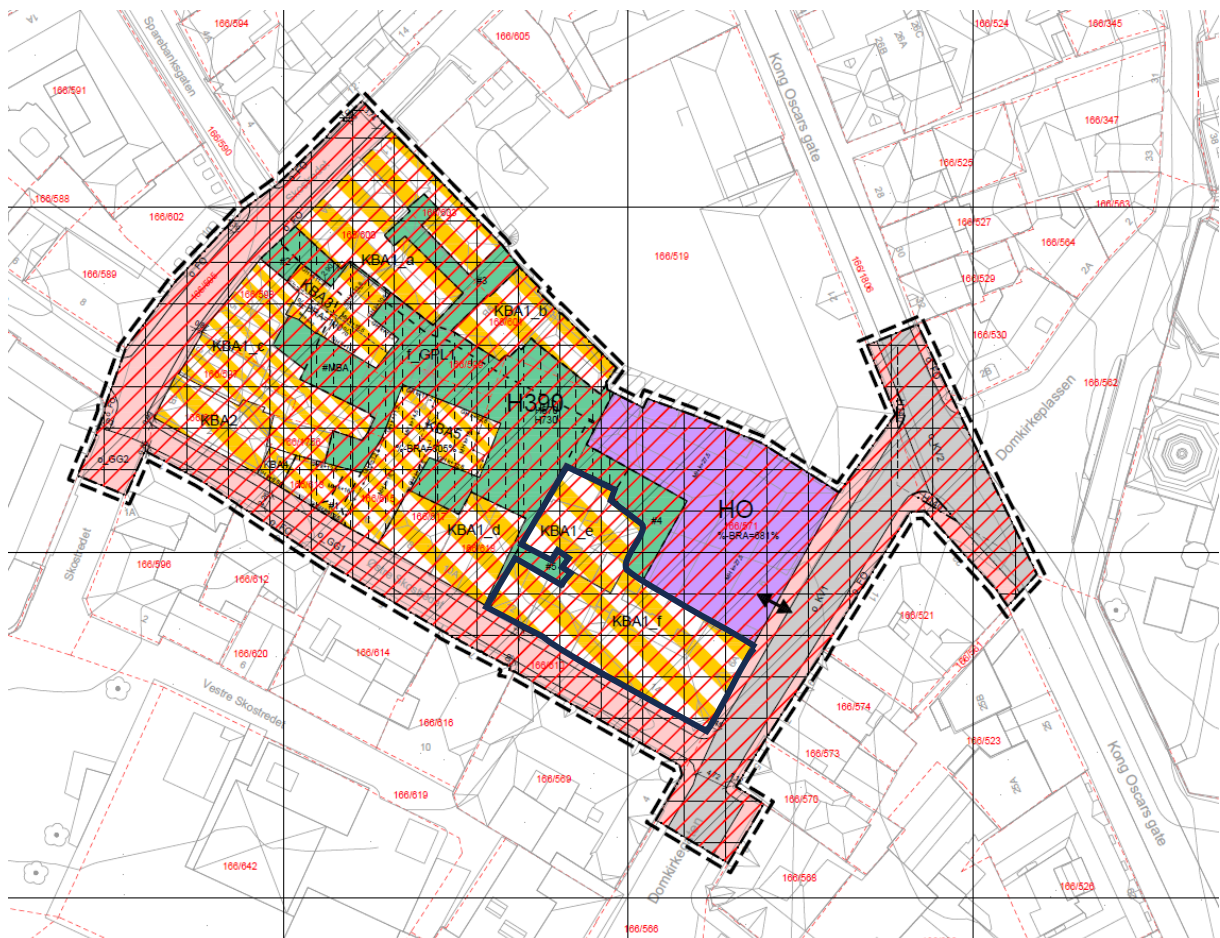
Bergen kommunes ref.: 201627389 og 2022/23237

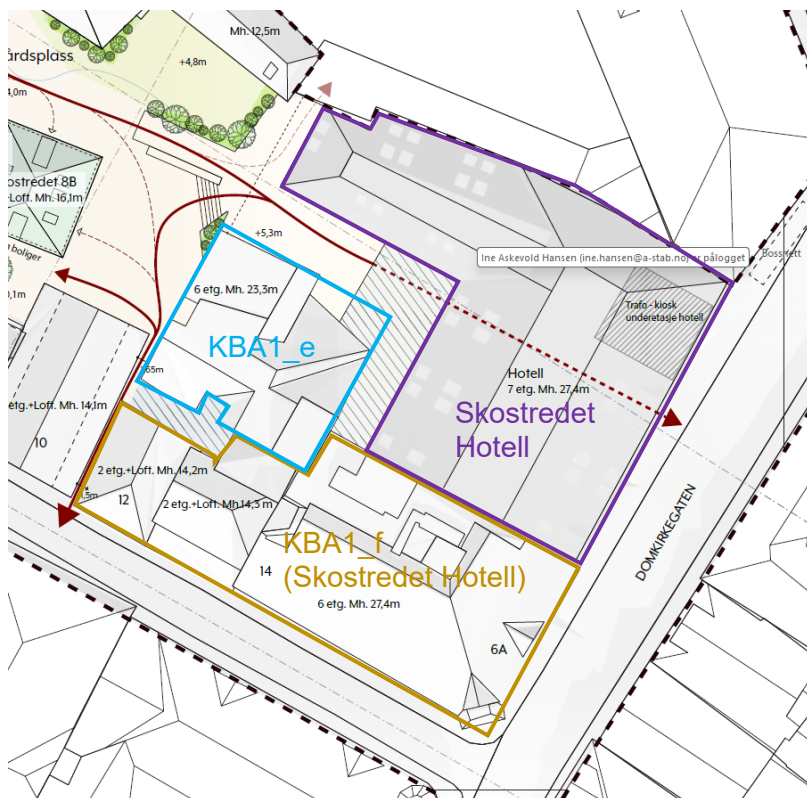
OPPSUMMERING OG BEGRUNNELSE FOR ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN**BERGENHUS. GNR 166 BNR 571 MFL., SKOSTREDET. Nasjonal arealplan-ID 4601_66530000.**

Planforslaget var til offentlig ettersyn 13.02.2021 – 30.03.2021. Grunnet endret bruk av eksisterende bygg etter offentlig ettersyn er det gjort en mindre justering av kombinasjonsformål til bygg innenfor KBA1_e og KBA1_f. Dette medfører justering av kombinasjonsformål i plankart, samt tilhørende endringer i bestemmelser og planbeskrivelse. Plan- og bygningsetaten krever da begrenset høring for berørte parter.

Forslagsstiller er Pallas AS. A/STAB er utførende konsulent for planleggingen.

Endringene er gjennomgått i detalj under.



Foreslåtte endringer etter offentlig ettersyn**1. Justering av kombinasjonsformål for KBA1_e og KBA1_f**

Store deler av Domkirkegaten 6A/Østre Skostredet 12-14 (KBA1_f) er nylig godkjent bruksendret (mars 2024) til hotell og næring. Nåværende formål i plankartet for KBA1_f er et kombinasjonsformål med kombinasjonen boligbebyggelse/forretning/bebyggelse med offentlig eller privat tjenesteyting. Grunnet nylig bruksendring til hotell og næring legges det til «næringsbebyggelse» i beskrivelsen av kombinasjonsformålet i plankart og bestemmelser, slik at det ikke reguleres det til noe annet enn det nylig er bruksendret til.

Bak KBA1_f og Skostredet Hotell ligger det et bakbygg i

mur (KBA1_e). Kjeller og 1. etasje i bakbygget har lokaler som nylig er godkjent til bruk for Skostredet Hotell (HO) og for spa/næring KBA1_f. Etter hotellet ble satt i drift er det også blitt utfordringer med innsyn mellom boenheter i bakbygget og hotellrommene. Grunnet avstand mellom hotellet og bakbygget (3,5 m), samt behov for lys og luft inn til begge formål, er det utfordrende å gjøre noe med innsynsproblematikken. På bakgrunn av at bakbygget nå har lokaler godkjent til bruk for hotell og næring, samt behov for mulighet til å kunne benytte bakbygget til noe annet dersom innsynsproblematikken ikke kan løses, legges det til «næringsbebyggelse» i plankart og bestemmelser også for KBA1_e.

Justeringen medfører ingen fysiske endringer i plankartet.

2. Bestemmelser

Under følger bestemmelser som er lagt til eller endret som følge av endringene skissert over. Aktuelle bestemmelser er enten nye eller tilført/endret ledd i eksisterende bestemmelse. Tilført/endret ledd i eksisterende bestemmelse er markert med *blå kursiv* skrift.

3.1.2 Første etasje skal inneholde utadrettet og publikumsrettede virksomheter. I øvrige etasjer tillates bolig, forretning og tjenesteyting. *I øvrige etasjer i KBA1_e og KBA1_f, tillates bolig, forretning, tjenesteyting og næring.*

3.4.1 Innenfor *KBA1_a, KBA1_b, KBA1_c og KBA1_d* tillates kombinasjoner av følgende arealformål:

- Boligbebyggelse – 1110
- Forretninger – 1150
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

- Inkludert, men ikke begrenset til kontor, administrasjon og mer kunderettett produksjon, servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l., konsulentvirksomhet, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l. og mindre håndverksbedrifter.

Virksomheten skal ikke være til sjenanse for naboer.

3.4.2 Innenfor KBA1_e og KBA1_f tillates kombinasjoner av følgende arealformål:

- Boligbebyggelse – 1110
- Forretninger – 1150
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
 - Inkludert, men ikke begrenset til kontor, administrasjon og mer kunderettett produksjon, servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l., konsulentvirksomhet, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l. og mindre håndverksbedrifter.
- Næringsbebyggelse (1300)

Virksomheten skal ikke være til sjenanse for naboer.

Plankart og bestemmelser er også oppdatert iht. den nye kartforskriften. Dette medfører noen mindre endringer i formålsnavn i bestemmelser og plankart som ikke gjennomgås her.

I kombinasjonsformålene (KBA) medfører den nye kartforskriften en endring for offentlig eller privat tjenesteyting. Dette formålet var til offentlig ettersyn delt i to i plankart og bestemmelser; Administrasjon (1166) og Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169), med eksempler på hva formålet kunne innebære. Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169) har i den nye kartforskriften endret navn til «*Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting*». Formålet treffer ikke lenger helt da det ikke er hensiktsmessig å spesifisere akkurat hvilken offentlig eller privat tjenesteyting byggene kan inneholde. Derfor endres denne delen av kombinasjonen fra Administrasjon og Annen offentlig eller privat tjenesteyting, til «*Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*» (1160) for alle KBA-formål i planen. I bestemmelsene gjelder dette bestemmelse 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6.1. og 3.7.1.

Vedlegg

Plankart datert 02.02.2026

Bestemmelser datert 02.02.2026