



Til
Bystyrets kontor

Fra
BBU - kommunaldirektørens stab

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/56520-259
Saksbehandler: Sabine Elisabeth Stein
Dato: 6. mai 2026

Tilleggsnotat til UMBY sak 105/26 -Bergenus, Gnr. 168, Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden.

Det kom følgende spørsmål fra UMBY til sak 105/26:

Spørsmål 1

Under befaring og deputasjons-innlegg ble det fra Kystkultursenteret og Fiskerimuseet sin side anført at kai/museumsformål måtte reguleres inn på en måte som ivaretok deres interesser og bruk på en forsvarlig måte. Tilsvarende gjaldt det lille området som var foreslått omregulert til grøntområde i reguleringsplanen.

Hva vil være enkleste prosess for det fall UMBY/bystyret ønsker å ivareta dette i endelig regulert plan?

Spørsmål 2

BAS eier tre tomter, hvorav to av dem er nord for dagens arkitektskole. Hvilken utnyttelsesgrad er det foreslått på disse to tilleggstomtene, og hvordan foreslår byråden at vi legger til rette i form av bestemmelser eller andre endringer i saken slik at BAS kan utvikle sin eiendom i form av høyere utnyttelse enn det som tidligere er skissert?

Svar på spørsmål 1

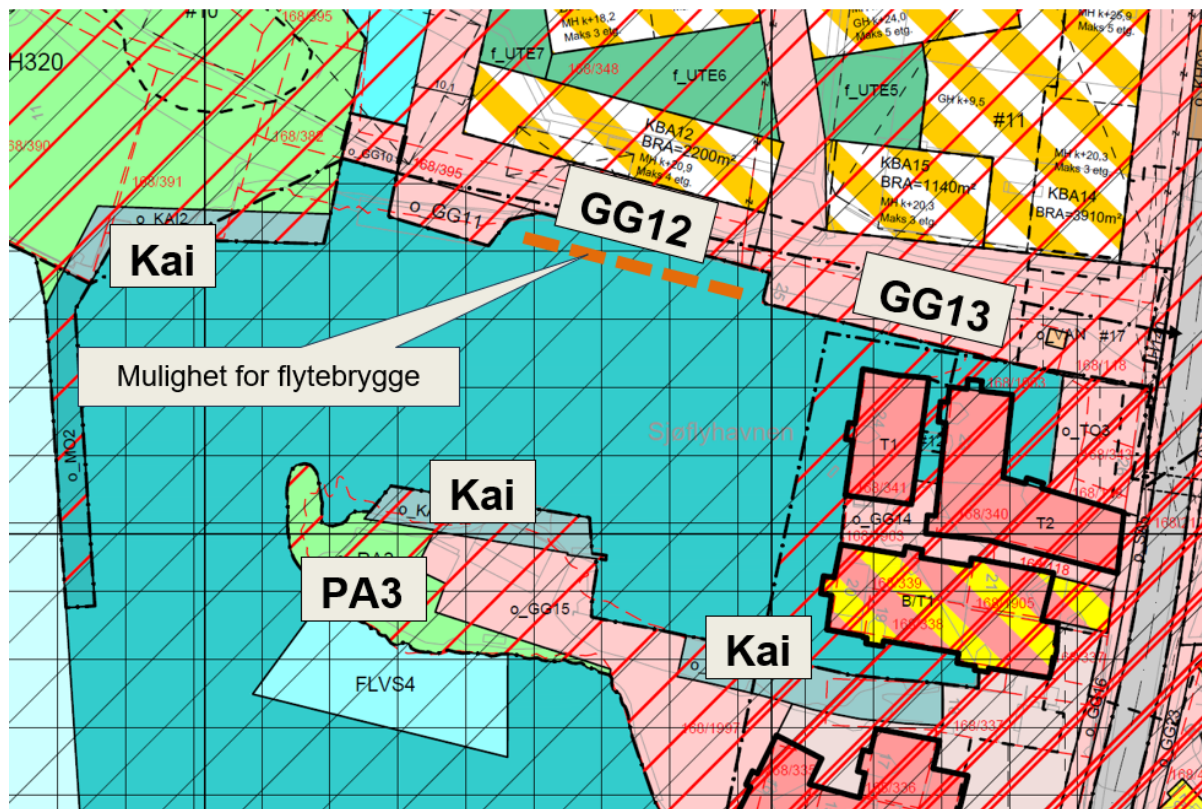
Reguleringsformål gatetun – versus kai (Kystkulturalldenning o GG12 og o GG13)

Byråden ser behovet for og ønsker en god tilrettelegging for veteranbåter og et levende miljø ved Kystkultursenteret. Slik byråden oppfatter det har Kystkultursenteret behov for areal på Tangen til båtopplag. Det er videre behov for fortøyning og nødvendig vedlikehold av båter ved den nye Kystkulturalldenningen (o_GG12-13). Derfor ber Kystkultursenteret om at o_GG13 utformes slik at man både kan fortøye båtene i kaikant og at det er tilstrekkelig areal for nødvendig utstyr for vedlikehold av båtene som ligger fortøyd. Disse hensyn er, etter byrådets vurdering, ivare tatt på en god måte i planforslaget. Det sikres både plass til å arbeide med båtene fra både o_GG13 og fra o_GG12 med tilhørende flytebrygge parallelt med o_GG12. Det er god plass til å komme inn med vedlikeholdskjøretøy. Også den nye bryggen som Kystkultursenteret nettopp har fått bygge på Tangen, vurderes å være godt egnet for slikt arbeid.

Plankartet fastsetter formål offentlig gågate for Kystkulturalldenningen (felt o_GG12 og o_GG13). Tilhørende planbestemmelser §§ 4.2.6.7 og 4.2.6.8 fastsetter for både o_GG12 og o_GG13 at kaikant «*kan brukes til fortøyning av fartøy i SH3, og nødvendig fortøyningsinstallasjoner kan innpasses. Det skal være uhindret tilgjengelighet for allmennheten langs kaien.*»

For området i sjøen parallelt med o_GG12 (vist i figur 1 med stiplet brun linje) tiltales det, jf. planbestemmelse § 4.4.2.3, flytebrygge, trebrygge e.l. «for å forenkle fortøyning og for gi bedre tilkomst til sjø langs o_GG12. «

For parken o_PA3 på Tangen fastsetter planbestemmelsen § 4.3.1.3. at «det tillates at deler av parkareal benyttes til båtopplag. Båter i opplag skal plasseres på en måte som ikke stenger for allmennhetens bruk av PA03 og tilkomst til sjøen (SH03).



Figur 1: Utsnitt av planforslagets plankart med påføringer

Utformingen av kaikanten for Kystkulturalmenningen er ikke fastsatt i planforslaget. Illustrasjonen som viser «reketrapp» er uten rettslig virkning. Endelig utforming av det offentlige arealet, deriblant o_GG12 og o_GG13, skjer i kommunal regi. Byråden anser det som naturlig at Bymiljøetaten vil arbeide tett sammen med Kystkultursenteret om en endelig løsning som imøtekommer senterets behov.

- Dersom arealformål likevel ønskes endret fra formål gågate til kai må saken sendes tilbake til plan- og bygningsetaten for bearbeiding av planforslaget og gjennomføring av ny høring.

Formål park (o_PA3) på Tangen

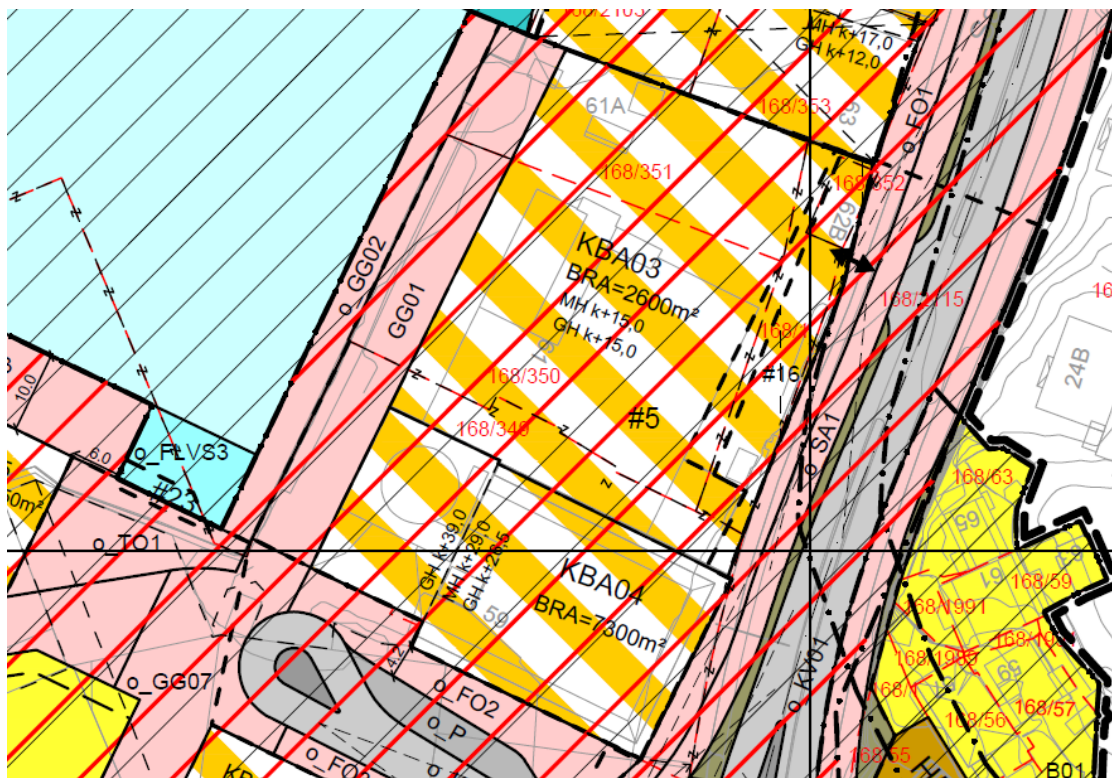
Når det gjelder park o_PA3 på Tangen så viser byråden til PBE sitt fagnotat der det kommer frem at Statsforvalteren fremmet innsigelse mot høringsforslaget i 2024. Innsigelsen var bl.a. knyttet til mangelfull ivaretagelse av den funksjonelle strandsonen og sjøfronten i området ved Tangen/Kystkultursenteret. Statsforvalter krevde at Tangen ble regulert til grønt formål og at tilgrensende areal i sjø fikk et formål som sikret allmennhetens rett til bruk av sjøen. Dette ble imøtekommet ved at et mindre areal på Tangen ble regulert til park (o_PA3, her åpnes det for båtopplag) og at et areal i sjøen ble regulert til friluftsområde (FLVS4). Med bakgrunn i dette trakk Statsforvalteren innsigelsen.

- Dersom arealformål likevel ønskes endret fra park tilbake til gågate/gangareal (slik det var ved høring i 2024) eller kai, må saken returneres til plan- og bygningsetaten for ny høring. Det er høy sannsynlighet for at Statsforvalteren på nytt vil fremme innsigelse mot andre formål enn grønne.

Svar til spørsmål 2

Byråden viser til planforslagets plankart der både byggehøyder og utnyttning i m² BRA per felt er oppgitt. For felt KBA03 (gnr.168, bnr. 350 og 351) er utnyttelsen fastsatt til 2600 m² BRA for felt KBA04 (gnr.168, bnr. 349) er utnyttelsen fastsatt til 7300 m² BRA.

Byråden har stor forståelse for at Bergen Arkitekt høgskole (BAS) ønsker gode forhold for drift av skolen og utvikling av eiendommen sin. For byråden er BAS en viktig aktør og en utdanningsinstitusjon som Bergen trenger. Byråden er opptatt av at skolen skal få gode forhold for videre drift og utvikling.



Figur 2: Utsnitt av planforslagets plankart som viser BAS sine eiendommer innen felt KBA03 og KBA04.

Det er satt plankrav i områderegeringsplanen for ulike eiendommer som har godt potensial for utvikling, deriblant for feltene som BAS eier (KBA03-04). Utbyggingspotensialet til KBA03 og 04 vil vurderes på nytt gjennom detaljplanarbeid når et mer konkret prosjekt foreligger. BAS har i møter med byråden påpekt behovet for økt parkeringsdekning og økte byggehøyder. BAS motsetter seg også felles avkjørsel med nabofelt KBA02 i nord. Byråden viser til at reguleringsbestemmelsene åpner for at felt KBA02 kan få adkomst fra nord som ikke er felles med BAS. Dette samt muligheter for økt utnyttelsesgrad, økt parkeringsdekning og nye byggehøyder vil vurderes og fastsettes gjennom detaljreguleringsplan og med bakgrunn i BAS sine behov i et konkret prosjekt.

- Dersom det er ønskelig å endre planforslagets byggehøyder / utnyttelsesgrad for feltene KBA03 og KBA04 må planforslaget sendes tilbake til Plan- og bygningsetaten for bearbeidelse av planforslaget og ny høring.

Med hilsen
BBU - kommunaldirektørens stab

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Bystyrets kontor - Bjarte Kristiansen Frønsdal, Bystyrets kontor - Andreas Graue Berg