



Til
Bystyrets kontor

Fra
BBU - kommunaldirektørens stab

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/56520-262
Saksbehandler: Sabine Elisabeth Stein
Dato: 13. mai 2026

Tilleggsnotat til BEBY sak 127/26 - Bergenhus. Gnr. 168. Områdereguleringsplan for Kristinansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden. Arealplan ID 61690000.

Følgende spørsmål er stilt til saken:

«Viser til henvendelse fra Odelhuset. Hvordan vurderer byråden å endre i tråd med innspillet vedlagt.»

Odel-huset AS sitt innspill:

ODELHUSET AS
Gnr 168 bnr 345 – Sandvikstorget 11

HVA VI ØNSKER

- Når områdereguleringsplanen for Kristinansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden skal vedtas, ønsker vi å få endret reguleringsbestemmelsene.
- ODELHUSET ligger i det områdereguleringsplanen definerer som hensynssone SF03.
- I motsetning til SF01 og SF02, foreslås det at SF03 ikke kan bli brukt til boligformål.
- Vi ønsker følgende endringer i utkastet til reguleringsbestemmelser.



Bestemmelse	Tekst i utkastet	Forslag til endret tekst
§ 4.1.5.3	Innenfor SF03 tillates forretning, herunder dagligvarehandel, kontorformål og tjenesteyting.	<i>Innenfor SF03 tillates som hovedregel forretning, herunder dagligvarehandel, kontorformål og tjenesteyting</i>
§ 5.2.1.3	Bruksendring av sjøboder fra næring til bolig tillates ikke.	<i>Primært ønskes denne paragrafen strøket, sekundært at ordlyden endres slik: Bruksendring av sjøboder fra næring til bolig bør som hovedregel ikke tillates.</i>

Svar:

Odelhuset er i planforslaget regulert til felt SF03 (SF for *sentrumsformål*) der det tillates forretning, herunder dagligvarehandel, kontorformål og tjenesteyting. Eiendommen ligger også i *hensynssone H570-4 bevaring kulturmiljø*. Endring av reguleringsbestemmelsene slik Odelshuset AS foreslår vil kreve ny høring, ettersom det er en endring av foreslått arealformål som kan gå ut over kulturmiljøverdiene i det unike sjøbodmiljøet av nasjonal betydning i Sandviken. Planforslagets bestemmelser er utarbeidet i tett dialog og samarbeid med kulturminnemyndighetene. Det må dermed regnes med at kulturminnemyndighetene vil kunne ha innvendinger mot å tillate boligformål i sjøbodene, deriblant Odelhuset, og at det er risiko for at det kan bli lagt ned innsigelse.

For eksisterende bebyggelse er områdereguleringsplanen i all hovedsak en verneplan som sikrer kulturmiljø og kulturhistoriske verdier. Det gjelder i særlig grad for sjøbodmiljøet

