



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20586-9
Saksbehandler: Ole Petter Hjortland Løtvedt
Dato: 06.09.2022

**Forslag til detaljregulering– offentlig ettersyn
Bergarhus, Gnr. 168, Bnr. 2009 mfl, Sandviksveien 94
Arealplan-ID 70610000**

Sammendrag

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Stoltzen Eiendom AS detaljregulering for et område i Sandviken i Bergarhus bydel.

Planforslagets hovedformål er bolig for studenter. Studentbolig er ikke et reguleringsformål etter plan- og bygningsloven, studentbolig må reguleres til ordinært boligformål. Studentboligene skal eies og driftes av Studentskipnaden på Vestlandet (Sammen). Bakgrunnen for planarbeidet er at forslagsstiller ønsker endret bruk av eksisterende bebyggelse. Endringen gjelder hovedsakelig den delen av eksisterende bygg som er en næringsseksjon som går over byggets første til femte etasje.

Viktige tema i planprosessen har vært støy, uteoppholdsareal, parkering, renovasjon og hvorvidt tomten er egnet til formålet.

Plan- og bygningsetaten innstilte å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med bakgrunn i støysituasjon og mangel på kvalitet og mengde uteoppholdsareal for studenter og eksisterende beboere, viser til vår *Beslutning om at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn* datert 17.12.2021. Forslagsstiller krevde at saken i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelse § 12-11 ble forelagt for bystyret (ved utvalg for miljø og byutvikling i henhold til delegasjonsvedtak) til endelig avgjørelse.

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 14.06.2022 sak 295/22 og fattet følgende vedtak:

- Med heimel i plan- og bygningslova § 12-11 blir følgende planforslag fremja ved at det blir lagt ut til offentlig ettersyn og sendt til høyring:*
 - Bergarhus, Gnr. 168, Bnr. 2009 mfl, Sandviksveien 94 (arealplan-ID 70610000)*
- Fram til sluttbehandling skal det arbeidast vidare med:*

- a. *Å greie ut kor mykje uteopphaldsareal som skal krevjast for studentbustadene, korleis det skal løysast og korleis uteopphaldsarealet for eksisterande bustader blir tatt vare på.*
 - b. *Å løyse problemstillinga knytt til støy. Moglegheitsrommet knytt til å endre på planløsning og ta i bruk tekniske løysingar for støydemping må nyttast for å oppnå tilfredsstillande støyforhold.*
3. *Før planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn må Plan- og bygningsetaten sørge for at planmaterialet er komplett.*

Fagetaten har fulgt opp vedtakets punkt 3 ved å angi ovenfor plankonsulent hvilke deler av planmaterialet som bør korrigeres, viser til e-post datert 17.08.2022. Plankonsulent har sendt inn oppdatert planmateriale, og vi vurderer dette til å være komplett og godt nok til å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rød tekst i *Planbeskrivelsen*, *Planbestemmelsene* og *Uteoppholdsareal og friluftstilbud* er oppdatert etter utvalgets vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn.

Planforslaget sendes herved på høring og legges til offentlig ettersyn i tråd med utvalgets vedtak.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen
Avdelingsleder

Tarje Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Vedtak UMBY datert 14.06.2022
2. Byrådets saksfremstilling datert 10.05.2022
3. Fagnotat – foreleggelse for politisk beslutning datert 11.01.2022
4. Tilsvar beslutning datert 21.12.2021
5. Beslutning om at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn datert 17.12.2021
6. Oppfølging av vedtak, e-post datert 17.08.2022
- A. Plankart datert 23.08.2022
- B. Reguleringsbestemmelser datert 25.08.2022
- C. Planbeskrivelse datert 25.08.2022
- D. Merknadsskjema oppstart datert 25.03.2021 og utvidet planområde datert 16.06.2021
- E. Illustrasjonsplan datert 18.05.2021
- F. Fasader datert 16.02.2021
- G. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 11.02.2020
- H. Støyrapport datert 26.05.2021 og utredning støy datert 01.09.2021
- I. RTP datert 14.01.2021 m/uttale fra BIR datert 14.01.2021
- J. Notat renovasjonsløsning datert 30.04.2021 m/uttale fra BME datet 07.05.2021
- K. VA-rammeplan datert 17.06.2021 m/uttale VA-etaten datert 23.07.2021
- L. Parkeringsdekning datert 24.06.2021 og utredning parkering datert 15.09.2021 m/uttale fra styret Sameiet Sandviksveien 94 datert 14.06.2021
- M. Uteoppholdsareal datert 02.09.2021 og illustrasjon uteoppholdsareal datert 25.08.2022
- N. Stedsanalyse datert 07.01.2021
- O. Statsforvalterens uttalelse datert 14.03.2019
- P. Intensjonsavtale med Sammen datert 10.10.2018

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> snr PLAN-2022/20586