



**Byrådssak /22**

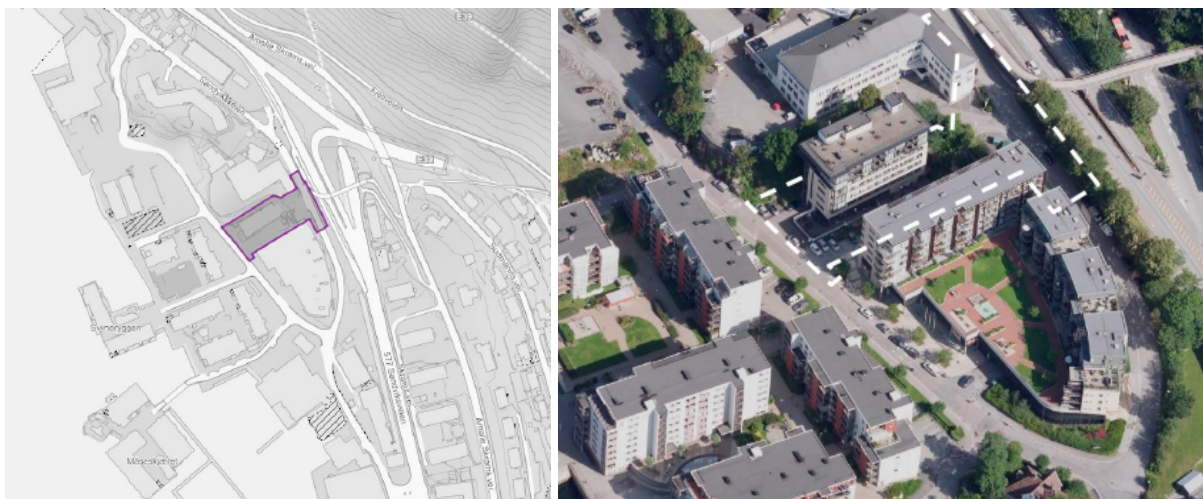
**Saksframstilling**

Vår referanse: 2022/03433-3

**Berghus, Gnr. 168, Bnr. 2009 mfl, Sandviksveien 94 (arealplan-ID 70610000), Offentleg ettersyn og høyring av forslag til privat detaljreguleringsplan**

**Kva saka gjeld:**

Saka gjeld avgjerd frå Plan- og bygningsetaten (PBE) om å ikkje fremje forslag til reguleringsplan ved å legge det ut til offentleg ettersyn og sende det på høyring. Ard Arealplan AS har på vegner av Stoltzen Eiendom AS lagt fram forslag til detaljregulering av eit område i Sandviken i Berghus bydel. Hovudføremålet med planforslaget er å legge til rette for studentbustader. Studentbustadene skal eigast og driftast av Studentskipnaden på Vestlandet (Sammen).



Figur 1 og 2: Oversiktsbilete med planområdet i lilla omriss og skråfoto med planområdet i kvitt omriss

Planforslaget legg til rette for å etablere studentbustader i eksisterande bygg på eigedomen Sandviksveien 94. Bygget består i dag av ein næringsdel, Sandviken Brygge Hotell (1.-5. etasje) og 12 leilegheiter i 6. og 7. etasje. Volum, byggehøgder og fasadar blir ikkje endra. Endringa gjeld hovudsakleg den delen av det eksisterande bygget som er ein næringsseksjon, som går over første til femte etasje i bygget. Vidare blir det lagt til rette for ei ny renovasjonsløyning som skal tene både nye og eksisterande bebuarar i planområdet. Det skal ikkje etablerast eigne bilparkeringsplassar for studentbustadene, men det blir lagt til rette for sykkelparkering og HC-parkering. Offentleg torg skal fungere som uteopphaldsareal for studentbustadene, i tillegg til at dei kan nytte eksisterande takterasse.

**Planprosess**

Det blei varsla oppstart av planarbeidet 30.01.2021. Det kom inn 12 uttaler frå

høyringsinstansar og 25 private merknader. Der blei det mellom anna peika på følgjande:

- Fleire høyringsinstansar, deriblant Vestland fylkeskommune, Byantikvaren og Helseverntenesta, er positiv til føremålsending.
- Statsforvaltaren i Vestland er positiv til fortetting i sentrale område, men peiker på at det må sikrast gode bu- og nærmiljøkvalitetar. Støy vil vere ein utfordring i denne saka, og KPA bør legge føringane.
- Planarbeidet må vektlegge gode gate- og uterom med trivelege møteplassar som bidrar til naboskap og god sosial kontakt. Bukvalitet bør bli vektlagt tyngre enn utnyttingsgrad.
- I dei private merknadene blei det mellom anna peika på frykt for auka støy og forsøpling, at eksisterande torg og trapp må vere offentleg tilgjengeleg, at infrastrukturen i området ikkje er tilrettelagt for auka bruk og at det er behov for fleire parkeringsplassar.

Det blei òg peika på ei rekkje andre forhold i merknadene, og punkta over oppsummerer berre dei viktigaste forholda for den saka som no er til behandling. For meir detaljerte opplysningar blir det vist til vedlagte merknadsskjema.

Både i oppstartsmøtet den 15.01.2021 og i arbeidsmøte den 18.08.2021 har Plan- og bygningsetaten (PBE) vist til at støy og uteopphaldsareal er sentrale problemstillingar som må løysast i planarbeidet, og at eit føremål som ikkje er støykjensleg bør vurderast. I planforslaget som blei sendt inn til førstegongsbehandling den 07.10.2021 har ikkje forslagsstillar gjort endringar i tråd med PBE sine anbefalingar. Forslagsstillar fekk høve til å trekke saka, men ønska at det blei behandla ferdig. Den 17.12.2021 fatta derfor PBE avgjerd om at planforslaget ikkje skulle leggest ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring.

Forslagsstillar har i brev datert 21.12.2021 bedt om politisk behandling av planforslaget etter pbl. § 12-11.

### **Planstatus**

Planområdet ligg i byfortettingssona i KPA 2018. Det er vidare omfatta av omsynssone for kulturmiljø, gul og raud støysone og historisk vegfar.

Planområdet er omfatta av kommunedelplan for Sandviken-Fjellsiden Nord, vedtatt 19.02.2001. Der er eigeidomen sett av til næring, og det er vist framtidig hovudturveg gjennom planområdet.

### **Fagetatens vurdering og anbefaling:**

PBE har avgjort at planforslaget ikkje skal fremjast ved å legge det ut til offentleg ettersyn og sende det på høyring, jf. pbl. § 12-11.

PBE viser til at bustadføremål for studentar ikkje kan anbefalast på grunn av støysituasjon og mangel på stille side. Studentbustad er ikkje eit reguleringsføremål etter plan- og bygningslova (pbl.) og studentbustad må regulerast til ordinært bustadføremål. Støy på fasade for store delar av eksisterande bygg går over nedre grenseverdi for gul støysone. Vidare er ikkje mengde og kvalitet på uteopphaldsareal og ivaretaking av eksisterande bueiningar sitt uteopphaldsareal tilfredsstillande løyst ut frå krava i KPA 2018. Det blir vist til at desse forholda har vore problematisert i PBE sine tilbakemeldingar til forslagsstillar i oppstarts- og arbeidsmøte.

### Meir om vurderingane kring støy

Det er utarbeidd to støyrapportar, ein datert 21.01.2019 og ein datert 26.05.2022. Den siste støyrapporten viser at 21 av 50 hyblar ikkje vil ha stille side:

- 7 av dei 21 støyutsette hyblane i 3 etasje har 58 dB fasadestøy, som er 3 dB over grenseverdiane.
- 5 av dei 21 støyutsette hyblane i fjerde og femte etasje har 60 dB fasadestøy, som er 5 dB over grenseverdiane.
- 6 av dei 21 støyutsette hyblane i fjerde og femte etasje har 61 dB fasadestøy, som er 6 dB over grenseverdiane.
- 3 av dei 21 støyutsette hyblane i femte etasje har 62 dB fasadestøy, som er 7 dB over grenseverdiane.

Det er lagt fram forslag om å løyse støy på fasadane ved bruk av fasadeskjerming. Med ei slik løysing vil redusere støyen med om lag 3 dB. Då er det framleis 14 av 21 støyutsette hyblar som ikkje vil tilfredsstille grenseverdien i KPA 2018 på 55 dB. PBE understrekar at ei slik løysing vil bli rekna som «*dempet fasade*» etter T-1442, og er ikkje å rekne som stille side.

PBE viser til at forslagsstillar gjennom planprosessen har vist liten vilje til å justere planforslaget for å sikre bukvalitet for framtidige bebuarar. PBE har mellom anna anbefalt å redusere talet på hyblar og å omfordele funksjonar/planløyising. Det blir òg vist til Statsforvaltaren si uttale datert 14.03.2019.

#### Meir om vurderingane kring uteopphaldsareal

PBE viser til at det i KPA 2018 er stilt krav om 40 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per bueining i byfortettingssona. Det blir vidare vist til andre plansaker som gjeld studentbustader der det har blitt stilt krav om høvesvis 5 og 15 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per bueining (Møllendal vest og Brann stadion, arealplan-ID 60930000 og 65160000).

PBE viser til at det i planforslaget er føreslått 15 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per bueining, men at det ikkje er vist korleis uteopphaldsareal skal løysast. Forslagsstillar har vist til at areal som er sett av til torg skal utarbeidast som gangareal mellom Måseskjærsvæien og Sandviksveien, og samtidig fungere som uteopphaldsareal for studentane, i tillegg til eksisterande takterasse som i dag fungerer som uteopphaldsareal for eksisterande bustader i bygget. I tillegg er renovasjonsløyising føreslått plassert på areal som i dag er vist som felles uteopphaldsareal for eksisterande bustader i gjeldande reguleringsplan. Forslagsstillar har vidare vist til at noko supplerande opphaldsareal innandørs kan reknast med i vurderinga av uteopphaldsareal, jf. KPA sine føresegner § 14.1. PBE viser til at dette ikkje er nærare dokumentert eller visualisert. PBE vurderer at løysingane som er lagt frem knytt til mengde og kvalitet på uteopphaldsareal og ivaretaking av eksisterande bueiningar sitt uteopphaldsareal ikkje tilfredsstillande løyst.

#### Andre vurderingar

PBE har også vurdert andre verknader av planforslaget, og for meir opplysningar om dette blir det vist til fagnotatet og avgjerda om å ikkje fremje planforslaget datert 17.12.2021.

PBE opplyser òg om at det innsendte planmaterialet har vesentlege manglar, men at forslagsstillar ikkje har blitt bedt om å oppdatere dette på grunn av at støyforholda og mangel på uteopphaldsareal gjer at dei ikkje kan fremje planforslaget.

#### **Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Det følgjer av pbl. § 12-11 tredje setning at der kommunen ikkje finn grunn til å fremje eit planforslag ved å sende det på høyring og legge det ut til offentleg ettersyn, skal forslagsstillar bli underretta ved brev innan tre veker. I Bergen kommune er mynda til å treffe avgjerd om eit planforslag skal fremjast delegert til Plan- og bygningsetaten.

Det går vidare fram av siste setning i § 12-11 at der forslaget er «i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering», kan forslagsstillar krevje å få avslaget lagt fram for kommunestyret (bystyret).

I denne saka har PBE grunngeve avgjerda om å ikkje legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med at planforslaget ikkje tilfredsstillir krav i KPA 2018 om grenseverdier for støy og uteopphaldsareal. Krava til uteopphaldsareal og grenseverdier for støy går fram av KPA sine føresegner §§ 14 og 22. I føresegnene til KPA § 9.7 går det likevel òg fram at:

*«Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser»*

Føresegna må bli forstått slik at det til ein viss grad kan lempast på funksjons- og kvalitetskrava i KPA når det gjeld denne typen studentbustader, så lenge kvaliteten på bustadene totalt sett blir vurdert som god nok for det føremålet dei skal tene. Bakgrunnen for føresegna er at studentbustader er midlertidige bustader, og at dei dermed kan ha eit mindre eller annleis behov for dei ulike funksjons- og kvalitetskrava. Ut over dette presiserer ikkje føresegna i kor stor grad det kan lempast på funksjons- og kvalitetskrava, og den legg derfor opp til ein relativt stor grad av skjøn.

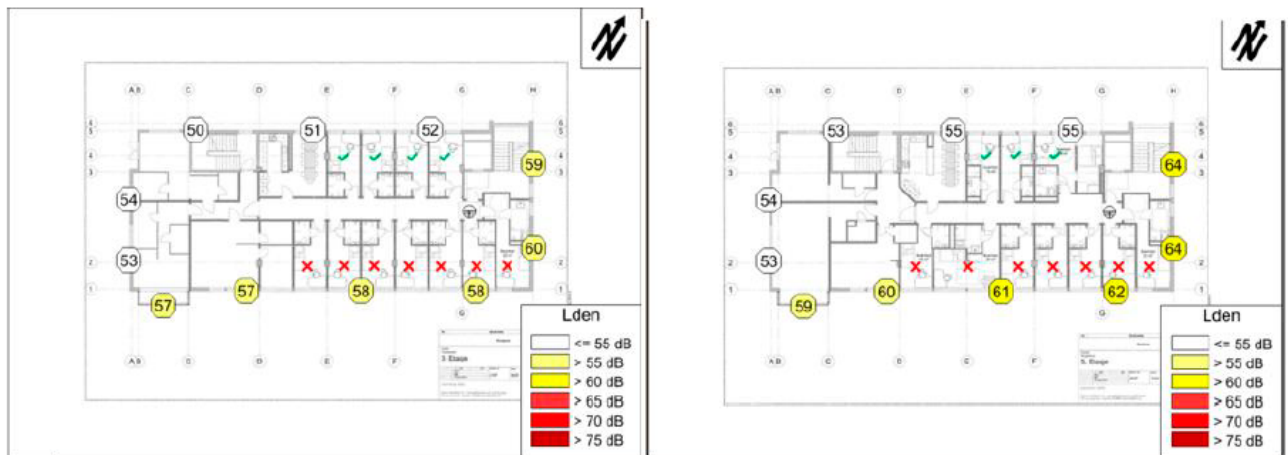
Det at PBE har grunngeve avgjerda med at planforslaget ikkje er i tråd med KPA, kan tilseie at det ikkje er høve til å få saka lagt fram for bystyret, jf. pbl. § 12-11. Byrådet er i tvil om planforslaget er i strid med KPA 2018, fordi føresegna i § 9.7 er så lite presis og skjønsprega, jf. over. Saka blir derfor lagt fram for utval for miljø og byutvikling for endeleg avgjerd. I det følgjande vil byrådet gjere greie for sitt syn på saka.

Byrådet viser til at det er eit stort behov for fleire sentrumsnære og rimelege studentbustader. I den politiske plattformen for 2019-2023 har byrådet slått fast at det vil bygge fleire studentbustader i sentrum og langs kollektivaksen, og regulere fleire tomter til dette føremålet med mål om å oppnå ein dekningsgrad på 30 prosent innan 2030, jf. òg kommunen sin handlingsplan for studentbustader (*Boliger for studenter i Bergen – Handlingsplan mot 2030*). Samtidig er byrådet opptatt av at òg studentar skal sikrast god bukvalitet.

Byrådet meiner at det må differensierast mellom dei ulike kvalitetskrava når det gjeld i kor stor grad det kan lempast på desse krava. Når det gjeld uteopphaldsareal, vil det til dømes kunne lempast på krava i relativt stor grad. Grunngevinga for det er at studentar vil ha eit mindre behov for privat uteopphaldsareal, og i større grad vil kunne nytte byrom og parkar. I denne saka har forslagsstillar opplyst at dei vil setje av 15 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per bueining, men det er ikkje vist korleis det skal løysast samtidig som uteopphaldsareal for dei eksisterande bustadene i bygget si sjette og sjuande etasje blir tatt vare på. Byrådet ser det ikkje som ei god løysing å legge opp til at den takterrassen som i dag høyrer til dei eksisterande bustadene skal nyttast som uteopphaldsareal av studentbustadene. Det vidare planarbeidet må avklare kor mykje uteopphaldsareal som skal krevjast for studentbustadene, korleis det skal løysast og korleis uteopphaldsarealet for eksisterande bustader blir tatt vare på. Her er det naturleg å sjå til andre liknande saker, til dømes reguleringsplan for studentbustader ved Reperbanen (arealplan-ID 63890000), der 12 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal med støynivå under 55 dB blei akseptert.

Byrådet meiner at det i mindre grad kan lempast på krava til grenseverdier for støy. Støy er ei konstant belastning som bidrar til redusert velvære og trivsel, og som påverkar helsa til menneske. Tilfredsstillande støyforhold må derfor reknast som eit grunnleggande minstekrav til bukvalitet som òg studentbustader i utgangspunktet må fylle. Her kan det dermed som hovudregel ikkje gjerast unntak frå funksjons- og kvalitetskrava i KPA, jf. føresegnene § 9.7. Det har òg Statsforvaltaren uttalt i sine merknader til saka. Slik byråden ser denne saka, ligg

det føre eit moglegheitsrom som ikkje er fullt ut nytta. PBE viser til at dei har anbefalt å redusere talet på studenthyblar, og å gjere om på planløyisinga for å betre støyforholda. Illustrasjonane vedlagt saka viser at mange studenthyblar er lagt ut mot dei støyutsette fasadane, medan andre funksjonar er lagt inn mot dei stillare sidene (sjå figur 3).



Figur 3: Plan 3 og 5, raud hake viser hyblar som ikkje tilfredsstillir støykrava, grøn haka viser hyblar på stille side.

På bakgrunn av det som er nemnd over, anbefalar byrådet at planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn. I det vidare planarbeidet må det likevel avklarast kor mykje uteoppholdsareal som skal krevjast for studentbustadene, korleis det skal løysast og korleis uteoppholdsarealet for eksisterande bustader blir tatt vare på. Vidare må planforslaget arbeide vidare med å løyse problemstillinga knytt til støy. Moglegheitsrommet knytt til å redusere tal på studenthyblar og å endre på planløyising må nyttast for å oppnå tilfredsstillande støyforhold.

Byrådet vil òg understreke at det er ein føresetnad for å stille andre funksjons- og kvalitetskrav etter KPA 2018 § 9.7 at studentbustadene er eigd og driven av studentsamskipnaden. Det må derfor sikrast i planforslaget.

PBE har opplyst at planmaterialet har vesentlege manglar, men at forslagsstillar ikkje har blitt bedt om å oppdatere dette på grunn av at dei har vurdert at dei ikkje kan fremje planforslaget. Før planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn må PBE sørge for at planmaterialet er komplett, jf. innstillinga punkt 3.

#### **Vedtakskompetanse:**

Det går fram av bystyresak 46/19 at Utvalg for miljø og byutvikling behandlar «krav om foreleggelse av beslutning om ikke å fremme forslaget til privat reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-11».

#### **Byrådet innstiller til Utvalg for miljø og byutvikling å fatte følgjande vedtak:**

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-11 blir følgjande planforslag fremja ved at det blir lagt ut til offentlig ettersyn og sendt til høyring:

a) Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 2009 mfl, Sandviksveien 94 (arealplan-ID 70610000)

2. 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 redusere tal på studenthyblar og å endre på planløyising må nyttast for å oppnå tilfredsstillande støyforhold.
3. Før planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn må Plan- og bygningsetaten sørge for at planmaterialet er komplett.

Dato: 10. mai 2022

Roger Valhammer  
Byrådsleiar

Thor Haakon Bakke  
Byråd for klima, miljø og byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 11.01.2022, med følgjande vedlegg:

1. Beslutning om at planforslag ikke fremmes datert 17.12.2021
2. Brev fra forslagsstiller datert 21.12.2021
3. Plankart datert 01.07.2021
4. Tilbakemelding GIS kontroll, datert 04.11.2021
5. Reguleringsbestemmelser, datert 06.10.2021
6. Planbeskrivelse, datert 06.10.2021
7. Merknadsskjema oppstart, datert 25.03.2021
8. Merknadsskjema utvidelse planområde, datert 16.06.2021
9. Illustrasjonsplan, datert 18.05.2021
10. Fasader, datert 16.02.2021
11. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 11.02.2020
12. Støyrapport datert 26.05.2021
13. Utredning støy, datert 01.09.2021
14. RTP datert 14.01.2021
15. Uttalelse til RTP fra BIR, datert 14.01.2021
16. Notat renovasjonsløsning datert 30.04.202
17. Uttale til notat renovasjonsløsning fra BME, datert 07.05.2021
18. VA-rammeplan datert 17.06.2021
19. Uttale til VA-rammeplan fra VA-etaten, datert 23.07.2021
20. Parkeringsdekning, datert 24.06.2021
21. Utredning parkering, datert 15.09.2021
22. Uttalelse fra styret Sameiet Sandviksveien 94, datert 14.06.2021
23. Uteoppholdsareal datert 02.09.2021
24. Illustrasjon uteoppholdsareal, datert 30.08.2021
25. Stedsanalyse datert 07.01.2021
26. Statsforvalterens uttalelse datert 14.03.2019