

Uteoppholdsareal og friluftstilbud

The logo consists of a yellow square with the word "Ard" written in white, bold, sans-serif font.

Sandviksveien 94

PlanID 70610000

Saksnr. PLAN-2022/20586 (tidligere 201904805)

Dato: 25.08.2022

1 INTRODUKSJON

Prosjektet omhandler en omregulering av delen av Sandviksveien 94 som i dag er regulert til drift/hotell, til bolig. Resten av bygget er per i dag regulert til og benyttet til 22 boenheter. Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for etablering av studenthybler i eksisterende del av bygget som i dag ikke benyttes til boligformål. Studentbolig er ikke et eget reguleringsformål, og derfor reguleres det til boligformål. Kravene som følger av KPA2018 er derfor ikke fullverdig gjeldene for det reelle formålet til prosjektet i Sandviksveien 94. KPA2018 sier jf. § 9.7 «*Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser*». Hensikten med arbeidet bak reguleringsplanen blir derfor å avklare og fastsette hvilke krav som skal knyttes til formålet utenfor de vanlige faste rammene til KPA. Denne paragrafen brukes for å kartlegge hvilke andre behov og kvalitetskrav som skal legges til grunn for hva som skal til for å oppnå et bærekraftig og tilfredsstillende bomiljø tilpasset den fremtidige bruken av bygget.

Som en del av dette arbeidet og avklaringen inngår det å få en grundig oversikt over tilgjengelig mengde uteoppholdsareal og dets kvaliteter. Dette utføres for å kunne sikre tilgjengelighet og mulighet for rekreasjon og sosialt opphold knyttet til fremtidige studenter i henhold til et formålstjenlig funksjons- og kvalitetskrav.

2 UTEOPPHOLDSAREAL I PLANOMRÅDET

2.1 EKSISTERENDE BOENHETER

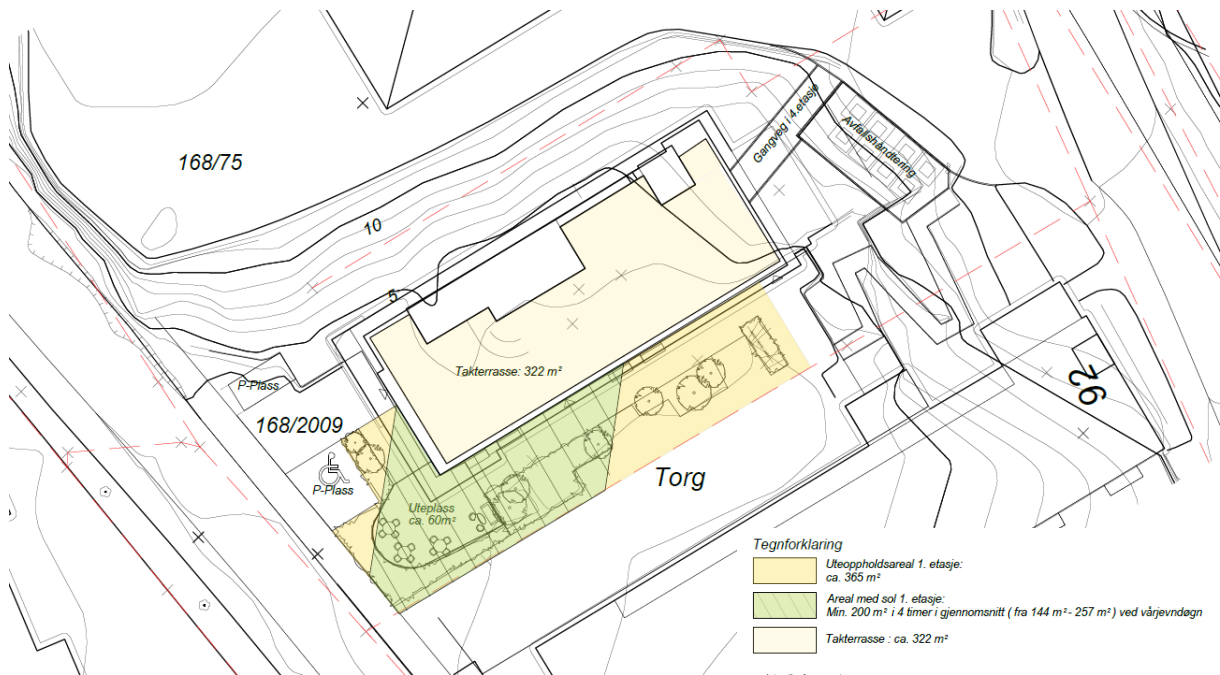
Fra gjeldende reguleringsplan for planområdet ved arealplan-ID 15620003 fremstilles det krav fra bestemmelsene jf. § 4.3 «*Det skal være min. 25 m² uteoppholdsareal pr. bolig. Arealet skal være skjermet for støy og forurensing, ha gode sol- og lysforhold og skal ikke være brattere enn 1:3.*». Antall eksisterende boenheter i bygget er 22, som gir et totalt krav på til sammen 550 m². Tilgjengelig uteoppholdsareal pr. dagens situasjon er ved en felles takterrasse på 322 m² samt private balkonger til enkelte enheter. Balkongene i 6. og 7. etasje har et samlet arealmål på 76 m². Dette utgjør til sammen et totalt uteoppholdsareal på 398 m² for eksisterende boliger.

Fremlagt reguleringsplan regulerer øvrige boenheter i bygget lik eksisterende situasjon, og omhandler dermed ikke en utredning for oppdekking av gjenstående arealbehov for uteoppholdsareal tilknyttet eksisterende leiligheter.

2.2 STUDENTHYBLER

Mengden uteoppholdsareal i området er begrenset, og det legges derfor til grunn 12 m² uteoppholdsareal pr. hybelenhet. Ved at planforslaget legger opp til 50 hybelenheter gir dette et totalt arealkrav på tilhørende uteoppholdsareal på 600 m².

Tilmålt uteoppholdsareal tilhørende hyblene er vist på illustrasjonsplan (figur 1) med en størrelse på 365 m² med tilfredsstillende solforhold i tråd med krav fra KPA. Dette området er lagt opp til å være utformet som romslige sittegrupper og beplantning for å sikre tilstrekkelig skjerming slik at plassen å fungere som et trygt oppholdsrom atskilt fra gaten. Støynivået på uteoppholdsarealet i sin helhet er innenfor krav fra KPA ved etablering av lokal støyskjerming slik omtalt i vedlagt Støyrapport datert 26.05.2021. Utsnitt av støyskjerm fra støyrapport er vist på figur 2 under.



FIGUR 1 Utsnitt av illustrasjonsplan med uteoppholdsareal og solforhold markert



FIGUR 2 Utsnitt av støyskjerm til oppholdsareal fra støyrapport datert 26.05.21

Fra KPAs retningslinjer tilhørende uteoppholdsareal kommer følgende ordlyd til § 14.1:

«I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet»

Felles oppholdsrom innendørs vil ha en stor bruks- og nytteverdi tilknyttet formål som studentbolig. Felles oppholdsareal innendørs er et viktig element i en moderne tilnærming til studentboliger for å skape et lavterskeltilbud i form av fellesrom med god størrelse tilrettelagt for uformelt sosialt samkvem. Et godt, stort tilrettelagt fellesrom er et sentralt verktøy i arbeidet for å motarbeide ensomhet og isolasjon blant unge

studenter. Innendørs felles oppholdsrom har en overlappende funksjon som møtested og opphold, i tilsvarende grad som oppholdsareal utendørs. Det har i tillegg en viktig funksjonalitet for studentene utover hva som er mulig for oppholdsrom utendørs ved perioder med dårlig vær eller gjennom den lange vinteren.

Det er derfor vurdert at felles oppholdsrom innendørs **ikke** kan medregnes, men heller være et supplerende i oppholdsareal tilhørende studentboligene i tråd med KPA basert på dets funksjonalitet og viktighet. Det er felles oppholdsrom innendørs i samtlige etasjer på til sammen 235 m².

Dette gir et samlet oppholdsareal tilhørende studentboligene på 600 m², fordelt på 365 m² utendørs oppholdsareal og 235 m² innendørs oppholdsareal. Det er med dette sikret 12 m² oppholdsareal pr. hybelenhet internt i planområdet. Følgende kapittel omhandler videre supplerende uteoppholdsareal tilgjengelig i umiddelbar nærhet til planområdet som vil dekke opp behovet for mengde-, funksjons- og kvalitetskrav til resterende areal.

3 OMKRINGLIGGENDE AREAL

3.1 FELLES UTEAREAL

Utover tilmålt uteoppholdsareal til studentboligene innad i planområdet er det tilkomst til takterrassen også for studentboligene. Fra gjeldende reguleringsplan jf. § 3.2 (gjengitt under) skal felles uteareal være tilgjengelig for alle boliger innenfor planområdet. Ved at elementer ved bygget som ikke omfattes av formålsendringen reguleres likt eksisterende situasjon, og bestemmelse videreføres som en del av planforslaget vil denne paragrafen også inkludere studentboligene. Selve arealmålet for takterrassen er tilhørende eksisterende boliger og kan ikke medregnes i foreslått formålsendring. Bruken av den som tilgjengelig uteoppholdsareal er derimot sikret også for studentene av både gjeldende og foreslåtte bestemmelser.

§ 3.2 Felles uteareal/lek som vist på plankart skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Dette er areal med gode støyforhold og meget gunstige solforhold. Som følge av at planforslaget legger opp til utvidet bruk av eksisterende areal fører dette til et behov for en opprustning og en standardheving av arealet. Bruk av eksisterende areal i dag er begrenset basert på tilgjengelig møblering. Eksisterende utforming av takterrassen er vist på figur under.



FIGUR 3 Bilder tatt på takterrassen til Sandviksveien 94. Bilde t.v. er tatt vestover, bildet t.h. er tatt østover

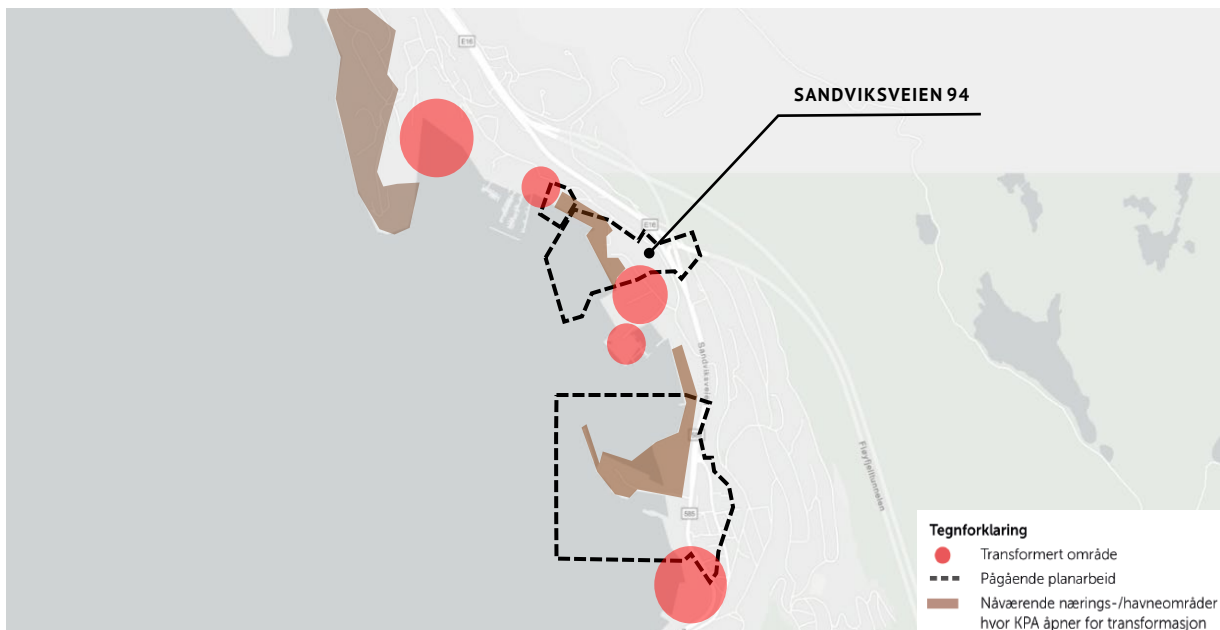
En standardheving av dette arealet kan for eksempel innebefatte møblering i form av benker og sittegrupper, med og uten bord, utbedret vegetasjon i form av plantekasser, felles kullgrill, skjermede arealer, mm. En inngående utomhusplan for hvordan øke brukskvalitetene på takterrassen vil utarbeides i videre planarbeid. En videreutvikling av takterrassen vil bedre situasjonen for alle beboerne i bygget som benytter arealet, og dermed øke bruksnyttene for eksisterende leiligheter, samt at kvaliteten på arealet tilgjengelig for fremtidige studenter sikres og ivaretas. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene jf. §§ 3.1.1.2.f-g.

3.2 SJØFRONTSTRATEGIEN

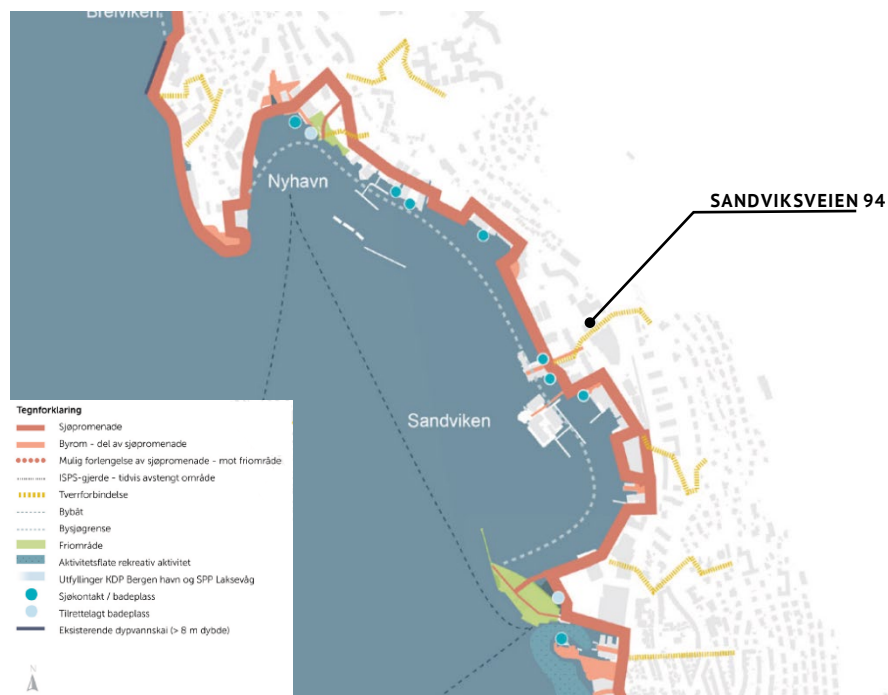
Sjøfrontstrategiens funksjon er å videreføre en utvikling av de verdiene og kvalitetene som finnes i sjøfronten for å skape attraktive områder som kommer hele byen til gode.

Målene er å:

- Styrke byens kontakt med sjøen
- Skape gode rammebetingelser for byutvikling langs sjøfronten
- Bidra til god sammenheng og kvalitet i byrommene mot sjøen
- Bidra til å sikre allmenn tilgang til sjøfronten



FIGUR 4 Utsnitt fra oversiktskart over nåværende, fremtidige og pågående transformasjonsområder fra Sjøfrontstrategien



FIGUR 5 Utsnitt av utviklingsstrategien i nærheten av planområdet

Planområdet ligger nært kystlinjen. Avstanden fra planområdet til kaiområdene ved sjøen er på mindre enn 100 meter i luftlinje. Sjøfrontstrategiens utviklingsstrategi viser hvor det har vært gjennomført store transformasjoner i nyere tid for å kunne tilby allmenheten tilgang, og mulighet for opphold utendørs langs kysten. Ved Sjøfrontstrategien vil også flere områder rundt i nærområdet til planarbeidet utbedres ytterligere for felles publikums-tilkomst. Nærmeste åpne tilrettelagte oppholdsrom langs vannet er bare 150 m gange fra hovedinngangen til studentboligene. Tilbudet som fremtrer ved f.eks. Måseskjæret inkluderer allerede i dag fasiliteter og muligheter for uteopphold av høy

kvalitet i umiddelbar nærhet som mulighet for fiskeing, bading, lek og generelt opphold i kystnære omgivelser. Dette er et tilbud som i et fremtidig perspektiv vil fortsette å utbedres i både attraktivitet og mulighet for variert utfoldelse.

Arealet ved Gamle Bergen med badeplassen Elsero er også godt tilrettelagt for solbading, bading og annen lek og vil trolig også være attraktiv for studenter.

3.3 BYFJELLENE

Andre fremtredende nært tilknyttede natur- og rekreasjonsområder til planområdet er Munkebotn og Stoltzen/Sandviksfjellet. Denne muligheten for opphold, rekreasjon, trim og turliv ved en stor del av byfjellene er og vil gi særs viktige kvaliteter til planområdet. Tilkomst til nærmeste startpunkt for utallige turer i vakre naturområder 600 m gange fra planområdet. For å komme seg til disse turmulighetene må en forsere en universelt utformet gangbro som knytter seg sammen med veistsystemet på begge sider av Sandviksveien. Dette bidrar til å gi planområdet tilgang til nære utearealer med verdifulle kvaliteter som det ikke ville vært mulig å gjenskape på egen tomt, eller ved andre alternative plasseringer av studentboligene. Figur under viser kartutsnitt fra UT.no med oversikt over kjente turløyper i lokalområdet.



FIGUR 6 Oversiktskart fra UT.no viser markerte turområder og målpunkt i nærheten til planområdet

4 OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER

Løsningen for utearealer for fremtidige studentboliger i Sandviksveien 94 innebærer at arealkravet for uteoppholdsareal tilhørende studentboligene løses primært som utendørs fellesarealer på bakkeplan på egen tomt. Her er det mulighet for opphold, sosialt samkvem og variert rekreasjon. I tillegg er felles oppholdsareal innendørs medregnet som supplerende areal for å dekke alternativt behov og bruksverdier spesielt fremtredende i studentmiljøer. For uteoppholdsareal på felles takterrasse er selve arealet tilmålt eksisterende leiligheter i bygget, men tilgang og bruk også for studentene er sikret gjennom foreslåtte bestemmelser. Som følge av den økte bruken av takterrassen medfølger det en planlagt opprusting og standardheving av dette arealet for å bedre nytteverdien og funksjonaliteten for dette området for alle byggets beboere.

I tillegg til et bredt tilbud av oppholdsareal innad i planområdet, befinner planområdet seg i naturskjønne omgivelser med varierte muligheter for utfoldelse i naturlandskap i umiddelbar nærhet. Spesielt nevneverdige tilbud er kystlinjen med en utvikling fremmet av Sjøfrontstrategien, og byfjellene med et varierte turforhold og gode mulighet for aktiv utfoldelse i naturen.

Det er følgelig vurdert at behovet for mengde og kvalitet stilt til uteoppholdsarealet tilknyttet studentboligene er gjort rede for og sikret. Omtalt areal er tilrettelagt, utformet og benyttet for å også dekke opp behov som er spesielt fremtredende for studenter.