

**Fra:** Hovedpostmottak  
**Sendt:** 14. mars 2019 16:15  
**Til:** Postmottak planogbygg  
**Emne:** VS: Til uttale - Bergen - 168/2009 m fl - Sandviksveien - reguleringsplan - forenkla prosess

---

**Fra:** [fmvlp@fylkesmannen.no](mailto:fmvlp@fylkesmannen.no) [<mailto:fmvlp@fylkesmannen.no>]

**Sendt:** 14. mars 2019 13:12

**Til:** [kari@stab.no](mailto:kari@stab.no)

**Kopi:** Hovedpostmottak

**Emne:** Til uttale - Bergen - 168/2009 m fl - Sandviksveien - reguleringsplan - forenkla prosess

### **Uttalelse til forslag til mindre endring av reguleringsplan på gnr 168/2009 Sandviksveien, Bergenhus bydel**

Vi viser til brev datert 06.03.2019 fra A/STAB hvor det bes om uttalelse til forslag til mindre endring av reguleringsplan med formål bolig.

Det fremgår av saken at området er regulert til næring (hotell) i den delen av bygget som ønskes formålsendret til bolig/studentbolig. I PBL §12-14 åpnes det for mindre endring av reguleringsplan dersom det sitat: " .....endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet .....". En formålsendring fra næring til bolig er ikke innenfor hoveddrammene og påvirker i betydelig grad gjennomføringen planen (hotell). Fylkesmannen mener det således må gjennomføres en full reguleringsendring.

Tema som er særlig sentrale i en slik prosess er håndtering av veitrafikkstøy og størrelse/kvalitet på uteoppholdsareal. Fylkesmannen har i senere tid hatt til offentlig ettersyn detaljreguleringer hvor det fra tiltakshavere og kommune ønskes å redusere på kvalitetskrav for studentboliger (når det gjelder støy og uteoppholdsareal).

I forslag til ny KPA har vi registrert at det åpnes for i §9 pkt 7, sitat.: "Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser."

Fylkesmannen tolker dette slik at det kan aksepteres andre funksjons- og kvalitetskrav fra kommuneplanens bestemmelser for forhold som er mindre relevant for studenter som lekeplass, uteoppholdsareal tett ved boligen, parkering og lignende. Vi vil stille oss kritisk til at det åpnes for andre funksjons- og kvalitetskrav når det gjelder støy og størrelse på uteoppholdsareal slik det åpnes for i forslag til reguleringsbestemmelsene i denne saken. Dersom området anses som avvikssone for støy vil det trenge nærmere vurdering.

Hvis en ønsker at det også skal åpnes for vanlig boligformål må det synliggjøres og fremgå av kart og bestemmelser at det kan sikres tilfredsstillende forhold når det gjelder støy og størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal.

Mvh

Torgeir Flo  
saksbehandler  
Fylkesmannen