



Byrådssak /20

Saksframstilling

Vår referanse: 2019/107869-2

Årstad. Gnr 158 bnr 45 mfl. Solheimsgaten. Arealplan ID 63400000. Endring av reguleringsplan.

Hva saken gjelder:

Ard Arealplan AS fremmer på vegne av eiendomsselskap Solheimsgaten 58 AS endring av detaljreguleringsplan med arealplan ID 63400000 gjennom en forenklet prosess. Planområdet ligger i Årstad bydel, sørvest fra Danmarks plass, og i nordenden av Solheimsgaten.

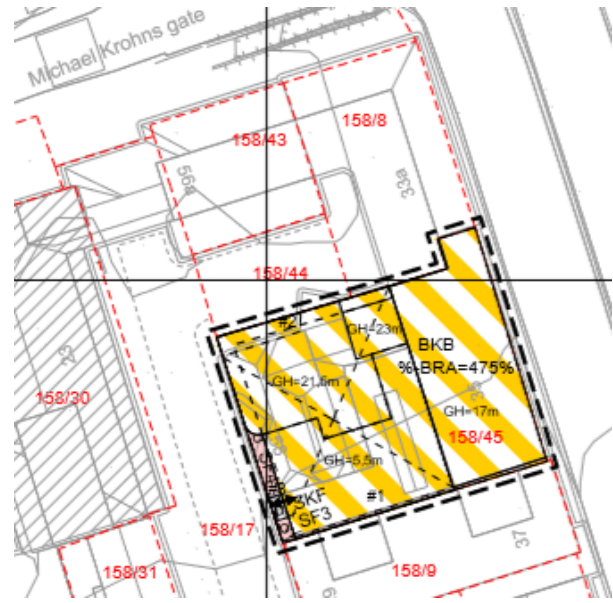


Fig1: Reguleringsplan arealplan ID 63400000

Fig 2: Planendring arealplan ID 63400000

Der er søkt om utvidelse av kombinert formål innenfor planens avgrensning. I dag er området avsatt til kombinert formål bolig, forretning og kontor «B/F/K» (fig1). Etter gjeldende plan skal det i Solheimsgaten 58 etableres forretninger i første etasje og boliger i 2. til 6. etasje.

Endringen innebærer utvidelse av kombinert formål til også å omfatte privat og offentlig tjenesteyting ved siden av bolig/forretning/kontor «BKB» (fig2) og vil gjelde for bygningens 1. og deler av 2. etasje. For resterende etasjer (3. – 6. etasje) er formål uendret og bolig. Som konsekvens av reguleringsendringen vil antall tillatte boenheter innenfor planområdet reduseres fra 15 til 13 totalt.

Planstatus:

KPA 2018 viser planområdet innenfor Sentrumskjerne S1.

KDP Puddefjord-Damsgård avsetter området til blandet sentrumsformål.

Reguleringsplan 63400000 regulerer planområdet til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

Prosess:

Endring av reguleringsplanen fremmes ved forenklet prosess etter pbl § 12-14 da endringen ikke går utover hoveddrammene i gjeldende plan, ikke vil påvirke dens gjennomføring og ikke berører natur- og friluftsinnteresser.

Saken ble oversendt til berørte parter og offentlige myndigheter sommeren 2019. Det kom 5 tilbakemeldinger fra offentlige instanser.

Innspillet fra Miljørettet helsevern gikk på sikring av bokkvalitet da området er utsatt for både støy- og luftforurensning. Hordaland fylkeskommune anbefaler å redusere antall boenheter ytterligere. Bymiljøetaten er opptatt av at KPA 2018 sine bestemmelser om mobilitet og sykkelparkering legges til grunn.

Det er ikke foretatt endringer av planmateriale etter høringen.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten opplyser om at nybygget i Solheimsgaten 58 er under realisering i tråd med gjeldende reguleringsplan og forslagsstiller har inngått leieavtale for treningsstudio på gateplan. Treningssenteret er åpnet og det er gitt midlertidig brukstillatelse for etasjen.

Forslagstiller ønsker å erstatte to planlagte boenheter i 2. etasje med et tannlegekontor.

Både treningsstudio og legekortor faller inn under formål tjenesteyting og er ikke i samsvar med regulerte formål innenfor planområdet. For å oppnå en mer fleksibel bruk av byggets 1.

og deler av 2. etasje ønsker forslagstiller å utvide kombinerte formål fra bolig/forretning//kontor (B/F/K) til bolig/forretning//kontor/tjenesteyting (B/K/B).

Det er søkt om endring av plankart og planbestemmelser.

Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til endring av formål for deler av byggets andre etasje og dermed en reduksjon av antall boenheter til fordel for formål tjenesteyting (tannlege).

Med tanke på å åpne for et nytt formål (privat og offentlig tjenesteyting) på gateplan er plan- og bygningsetaten opptatt av at intensjonen i gjeldende reguleringsplan ivaretas.

Hovedgrunnen til at gjeldende reguleringsplan avsetter nybyggets 1. plan til forretning er for å skape liv og aktivitet i tilgrensende byrommene og gater. Det er derfor viktig at fasadene på gateplan er publikumsrettete og åpne. Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til at 1. plan etasje brukes til tjenesteyting så lenge det er sikret at lokalene ikke skjermes ved hjelp av foliering eller lignende, men fremstår som åpne og aktive. Dette er spesielt viktig i forhold til byrommet / torg som vil etableres rett nord for planområdet. Det er få uteoppholdsarealer i nærområdet og det er derfor viktig at virksomheten på gateplan bidrar til liv på bakkeplan og støtter oppunder målsetningen med å etablere en attraktiv møteplass for nabolaget som vil bli trivelig og mye brukt.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten slutter seg til foreslåtte planendringer, men ønsker å sikre åpne og aktive fasader på gateplan gjennom planens bestemmelser:

Reguleringsbestemmelsene § 4.1.1. punktum 2, endres til:

- ET 1 skal benyttes til forretningsformål/tjenesteyting. Virksomhet på gateplan skal ha åpen og aktiv fasade.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byråden er i enig i de faglige vurderingene og anbefalingene gjort av Plan- og bygningssetaten. Den foreslåtte presiseringen av planbestemmelsen 4.1.1. vil kunne sikre at intensjonen om åpne, transparente og aktive fasader på gateplan etterleveres. Det er svært viktig at tilgrensende offentlige arealer og byrom der folk ferdes og oppholder seg får gode kvaliteter, er trygge og oppmuntrer til aktivitet og opphold. Selv om kravet om opparbeidelse av torg er knyttet til rekkefølgebestemmelsene i tilgrensende plan (plan ID 64300000, *Solheimsgate 23*) må bebyggelsen innenfor det aktuelle planområdet (plan ID 63400000, *Solheimsgaten*) bidra til at plassen og andre tilgrensende offentlige arealer der folk ferdes fremstår som trygge og trivelige. Synlig aktivitet og belysning fra lokalene på gateplan vil erfaringsmessig bidra til å skape trygghet i byrommet og forebygge kriminalitet. For å oppnå dette er det vesentlig å ha publikumsrettete, aktive og transparente fasader på gateplan som virker åpne og innbydende.

Byråden ser at planendringen ikke medfører negative konsekvenser med tanke på mobilitet og parkering. Både antall bilparkeringsplasser (0 for forretning/tjenesteyting og 1 per 100m² bolig) og antall påkrevde sykkelparkeringsplasser er i tråd med KPA 2018. Byråden er positiv til at det er tatt inn en bestemmelse som sikrer areal for vask og reparasjon av sykler i underetasjen til Solheimsgaten 58.

Vedtakskompetanse:

I henhold til byrådets fullmakter som kollegium datert 03.12.18, jf. bystyresak 43/18, treffer byrådet selv vedtak etter plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene for planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Byråd for klima, miljø og byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende endring av Reguleringsplan:

A. Årstad gnr 158 bnr 45 mfl. Solheimsgaten. Arealplan ID 63400000, vist på plankart datert, 23.10.2019

B. Tilhørende reguleringsbestemmelser revidert 23.10.2019, med følgende endring under § 4.1.1:

- ET1 skal benyttes til formål forretning/tjenesteyting

endres til:

- ET1 skal benyttes til formål forretning/tjenesteyting. Virksomheter på gateplan skal være publikumsrettet og ha transparente, åpne og aktive fasader.

2. Vedtatte endring tas inn i planbestemmelsene før vedtak kunngjøres.

Dato: 28. januar 2020

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Forslag til endring ved forenklet prosess

Plankart Solheimsgaten 58_28.10.2019-Plankart _A2

Planbestemmelser med endringer _23.10.19

Planbeskrivelse, Årstad gnr 158 bnr 45m.fl. Solheimsgaten

Merknadsskjema Solheimsgaten