

Til beboere og naboer,
berørte høringsinstanser

Vår ref.: P15049

Dato: 11.12.20

VARSEL OM BEGRENSET HØRING AV ENDRINGER DETALJREGULERINGSPLAN FOR SANDVIKSODENE, BERGENHUS BYDEL, BERGEN KOMMUNE.

I medhold av plan og bygningslovens §12-8 blir det med dette varslat endringer i plankart og i bestemmelser for detaljreguleringsplan for *gnr 168 bnr 377 m.fl., Sandviksbodene, Bergenhus bydel, Bergen kommune (Planid 64780000)*. Justeringer er gjort på bakgrunn av innkomne innsigelser, merknader og Plan- og bygningsetatens fagnotat ved offentlig ettersyn.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Sandviksboder 78 AS. Opus er utførende konsulent for planleggingen.

Planområdet

Planområdet ligger i Sandviken og er avgrenset som vist på vedlagt kart. Det ble varslat oppstart av privat reguleringsplanarbeid 07.11.2015, utvidet plangrense høst 2017 og vår 2019.

Formålet med begrenset varsel

Formålet med varselet er å informere om endringer i planen etter offentlig ettersyn og før innlevering til 2. gangs behandling i kommunen, slik at berørte parter skal få anledning til å uttale seg om disse endringene før planen eventuelt vedtas.

Endringer som høres i dette varsel

Plan- og bygningsetaten har, etter merknad fra Fylkesmannen, ønske om at det etableres bedre offentlig tilkomst til sjøfronten for allmenheten.

Langs sjølinjen er det gjort følgende endringer i kartet

- Piren som del av gatetun o_SGT1 er kortet inn og har fått nytt formål gangareal o_SGG2. Dette gangarealet (o_SGG2) er forlenget og ligger foran BBB1 og BBB5. Dette arealet foreslås omregulert fra offentlig friområde i sjø (o_VFV) til offentlig gangareal (o_SGG2). Gangarealet er koblet til et nytt offentlig gangareal o_SGG1 mellom BBB5 og BBB4 som sikrer sammenhengende offentlig tilkomst langs hopen i nord, foran bebyggelsen og gjennom planområdet til Sandviksveien.

Pågående planarbeid for regulering av bybane til Åsane beslaglegger midlertidig areal til rigg- og anleggsområde. Dette arealet var, i planforslaget som var på offentlig ettersyn, avsatt til tilkomst til parkeringsanlegg i fjell. Parkeringsanlegget utgår derfor i plan for Sandviksboder 78. For Sandviksboder 78 foreslår plan- og bygningsetaten at det etableres midlertidig parkering utenfor planområdet.

Dette er tatt ut av plankartet:

- Areal under bakken til parkeringshusanlegg SPH er tatt ut av planen. Det samme gjelder kombinerte formål for samferdselsanlegg SKF og heis/trappehus til p-anlegget BAS1-3.
- Planområdet som omfattet Sandviksveien, men unntak for den del av strekningen som går langs eiendomsgrensen til 78a er tatt ut av planen
- Friområdene sør for Sandviksveien o_GF1 og 2 er tatt ut av planen.

Utover dette er det gjort endringer og tilpasninger som normalt sett ikke trenger høring. Disse endringene er beskrevet under til informasjon. Merknader til tema som er beskrevet under er mottatt i forbindelse med offentlig ettersyn, og kommentarene til disse merknadene vil følge plansaken som normalt.

Hovedendringer i bestemmelsene:

- Materialbruk og estetikk er utdypet, og bestemmelser er strammet opp for å sikre en god stedstilpassing, og hensynta omkringliggende kulturmiljø.
- Krav til familieeiligheter på bakkeplan er sikret.
- Gangbroen over hopen mot Elsesro brygge er sikret opparbeidet som rekkefølgekrav uten den kommunale forpliktelsen som lå i bestemmelsene ved offentlig ettersyn.
- Statens vegvesen sitt sektoransvar for statlig vegminne er tatt inn.
- Rekkefølgekrav om at Gjensidigekrysset skal være ferdig opparbeidet er tatt inn.
- Kvalitetskrav til felles uteareal er styrket.
- Parkeringsdekningen er redusert fra 0,8 p-plasser til mellom 0,4 og 0,6 p-plasser per 100 m² BRA boligareal.

Endringer på bebyggelsen (volum, typologi og byggehøyder)

- Bygg 1: nordlig del er nedjustert med en etasje.
- Bygg 2: mønehøyde senket
- Bygg 3: vestlig del av bygg 3 er nedjustert med en etasje, bygget er delt opp i fire takvinkler i stedet for tre, dette for å skape variasjon langs postveien.
- Bygg 5: Gesimshøyden er nedjustert mot felles gårdsrom, uteareal mot sjø på kaikant er erstattet av balkonger.
- Maks byggehøyde er endret til maks mønehøyde, det er nå et mer entydig krav til saltak på all ny bebyggelse.

Endringer BRA

Da planen lå ute til offentlig ettersyn var det åpnet for utelukkende å vise areal som ligger over bakkenivå i BRA-opstilling på plankart, dette var sikret i bestemmelser. Dette innebar at kjelleretasjen ikke var medtatt i areal oppgitt på plankart til offentlig ettersyn. I tråd med retningslinjer og dagens praksis er dette endret. Alt areal også under bakkenivå er vist på plankart. Dette gir en endring fra 8000m² som er oppgitt til offentlig ettersyn til 9000 m² BRA. Endringen innebærer altså ingen økning, men er en endring i fremstilling av BRA i planen.

Ved offentlig ettersyn fremmet fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen (SVV) innsigelse til planforslaget.

Gjennom arbeid med planen etter offentlig ettersyn er det gjort endringer for å komme innsigelsene i møte, samt reduksjoner av byggehøyder og endring i bygningstopologi for å delvis komme merknader knyttet til disse temaene i møte. Innsigelsene er ikke trukket. Det kan komme ytterligere endringer etter behandling av innsigelsespunktene, som vil foregå i egne prosesser mellom plan- og bygningsetaten og innsigelsesmyndigheter.

Endret plankart, bestemmelse og illustrasjonsplan er tilgjengelig for nedlasting på Opus' nettside, under fanen «prosjekt» og videre til «planvarsel» i rullegardin.

Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføringen av tiltakene.

Informasjon og medvirkning

Varselbrev med vedlegg sendes til berørte parter. Varselet blir ikke kunngjort i dagspresse, men vil være tilgjengelig på Opus' nettside, under fanen «prosjekt» og videre til «planvarsel» i rullegardin. For nærmere informasjon kontakt Opus, se kontakt informasjon nederst på første side.

Innspill til begrenset varsel

Innspill som har virkning eller interesse for planarbeidet kan sendes til Opus per brev eller e-post, eller elektronisk gjennom www.opus.no. Merknader til dette varselet skal kun gjelde endringer etter offentlig ettersyn. Tidligere merknader innsendt til plansaken er gjennomgått i merknadsskjema som følger saken, og tas med videre i planarbeidet.

Vi ber om at det i innspillet refereres til prosjektnummer *p15049*.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av innspill til Bergen kommune, dette ivaretas av Opus. Alle mottatte dokumenter, innspill og lignende oversendes kommunen sammen med planforslaget.

Frist for å sende merknader er satt til 08.01.21.

Videre saksgang

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan etter offentlig ettersyn slik at den kan bli behandlet administrativt og deretter tas opp til politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Opus

Taral Jensen

