

Til beboere og naboer,
berørte høringsinstanser

Deres referanse: 201320744

Vår referanse: P12057

Dato: 10.01.2022

JUSTERT PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING: BERGENHUS, GNR 164 BNR 865 m.fl., NYGÅRDSGATEN 114

Det vises til tidligere planforslag (planID: 63700000) som var ute til offentlig ettersyn 24.08.19 – 08.10.19. Forslaget finnes i Bergen kommune sitt digitale planregister: arealplaner.no. Etter offentlig ettersyn kom det innsigelse fra Statens vegvesen knyttet til byggegrense langs E39, samt flere innspill fra sentrale høringsinstanser som var negative til den foreslåtte volumoppbyggingen. I etterkant har det vært en omfattende prosess med omarbeiding av høyder, volum, plassering og form, i samråd med Byarkitekten.

Endringene som er gjort i nåværende planforslag legges med dette ut på begrenset høring, der alle berørte parter skal varsles. Høringen omfatter endringene som er foretatt siden offentlig ettersyn. Eget notat som viser endringer etter offentlig ettersyn følger denne varslingen. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Planen er ikke levert til 2. gangs behandling, og endringer kan komme etter begrenset høring.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Odfjell Eiendom AS. Utførende plankonsulent er Opus.

Planområdet

Planområdet Nygårdsgaten 114 er lokalisert på Nedre Nygård i Bergen sentrum, og består av hele gnr/bnr 164/865 og 164/864, samt deler av 164/866 og 164/950. Området fungerer som innfallsport mot Bergen sentrum dersom man ankommer fra sør. Området har kort avstand til handel, servicetilbud og kollektivtransport, og ligger nær Universitetet i Bergen og flere større forsknings- og undervisningsinstitusjoner på Marineholmen.

I dialog med Bergen kommune ble det i 2019 besluttet at planområdet skulle omfatte eksisterende inngangsparti og veggliiv til bebyggelse i nord (Nygårdsgaten 112) for å sikre etablering av gårdsrom i planforslaget og fremtidig offentlig gjennomgang for sykkelveg til Kalfaret. Det ble også bestemt at planen skal omregulere «lokket» over innkjørsel til Nygårdstunellen i sør, fra bygg (planID 15540000) til grøntareal.

Planstatus

I KPA 2018 ligger planområdet i byfortettingssonen BY1, med sentrumsformål. Planområdet er omfattet av følgende hensynssoner/faresoner; gul støysone for helikopterstøy (H220), rød støysone for veistøy (H210), rød faresone for luftkvalitet (H390), hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) og konsesjonsområde for fjernvarme Flesland-Sentrum (H410).

Planområdet omfattes videre av kommunedelplan for sentrum (2001), hvor planområdet er vist som blandet sentrumsformål. Planområdet er regulert i tre eldre reguleringsplaner. I plan fra 1982, *Bergenhus. Vestre Strømkaien 10 m.fl.* (PlanID 58700000), er hele Nygårdsgaten 114 er avsatt til kontorformål. Inngangsparti mellom Nygårdsgaten 112 og 114 er avsatt til «off.bygninger, skoler». Området over tunnelmunning i sør er i plan fra 1999, *Bergenhus. Nygårdstangen* (PlanID 15540000), avsatt til «kontor/ hotell, undervisning/ brannstasjon og kjøreveg». I tillegg er en liten del av planområdet avsatt til fortau i plan fra 1979, *Bergenhus. Lars Hilles gate 28 – 32* (Planid 5020000).

Gjennom områderegulering for Nygårdstangen, gnr. 164, 166 m.fl. (PlanID 15540200) er det sikret en akvedukt og ny viadukt som gang- og sykkelforbindelse mellom øst og vest, fra Kalfaret til Nygårdstangen. Denne vil følge langs E39-broen og gå gjennom det aktuelle planområdet.

Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanen legger til rette for en utvidelse av dagens næringsbebyggelse, da dagens areal utnytter ikke potensialet i formålet. Planområdet har god forbindelse til veg, bybane, sykkelvei og gangvei, samtidig som det er utsatt for støy fra omkringliggende veistruktur. Dette medfører at bebyggelsen må benyttes til nærings-/kontorvirksomhet.

Planforslaget åpner for utbygging til forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning. Eksisterende lavblokk mot Nygårdsgaten bevares slik den er. Det foreslås en lav parkeringsdekning, og parkering er tenkt under nybygg. Lokaler på gateplan vil være tilpasset publikumsrettede funksjoner som kafé/restaurant eller mindre butikker, for å skape aktive og åpne fasader, og fasaden i første etasje skal ha stor grad av transparens ved bruk av glass, også mot torg og viadukt. Området har en svært synlig og sentral beliggenhet som hovedadkomst til Bergen, og i hele utviklingsområdet skal det brukes materialer av høy kvalitet og varighet.

Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak.

Informasjon og medvirkning

Varselbrev 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. På Opus sin nettside ligger endringsnotat, reguleringsbestemmelser, plankart, illustrasjonsplan illustrasjoner, snitt og solstudier. For de som mottar varselet via Altinn, er plandokumentene tilgjengelig der. For nærmere informasjon kontakt Opus, se kontakt informasjon nederst på første side.

Innspill til begrenset varsel

Innspill til endringene som er gjort i planforslaget siden offentlig ettersyn, sendes til Opus per brev, e-post, eller elektronisk gjennom www.opus.no, og/eller via Altinn. 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 **p12057 Nygårdsgaten 114**.

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 levere merknad er satt til **10.02.22**.

Videre saksgang

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan slik at den kan bli behandlet administrativt av Plan- og bygningsetaten, og deretter tas opp til politisk behandling.

Med vennlig hilsen
Opus

Monica Stoknes