

Til naboer, parter og berørte
høringsinstanser

Deres referanse:

Vår referanse: p23029

Dato: 29.08.24

MELDING OM OPPSTART AV PRIVAT REGULERINGSPLAN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles med dette oppstart av privat reguleringsplan for Bergenhus, gnr. 168, bnr. 1124, Fagerneset. Saksnummer PLAN-2024/12649, arealplan-ID 71570000.

Reguleringsplan

En privat reguleringsplan defineres etter *Plan- og bygningslovens* kapittel 12, der privat grunneier, tiltakshaver (utbygger) m.fl. tar initiativ til, og deretter utarbeider planforslag. Forslaget til plan blir sendt til kommunen, som deretter tar over ansvaret for saksbehandlingen.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Breiviken 5 AS. Arkitekt for innledende skisser er 3RW. Opus Bergen AS er plankonsulent.

Planområdet

Planområdet ligger i Breiviken, Ytre Sandviken i Bergenhus bydel. Planområdet grenser til sjøen på tre sider, og ligger nedenfor et grøntområde på høydedrag regulert til offentlig friområde (planID 18920000) og i KPA 2018. Planområdet består i dag av næring og industrivirksomhet. Eiendommene som danner grunnlaget for planinitiativet, er gnr/bnr. 168/1123 og 1124. I tillegg inkluderer avgrensingen 168/1962 og deler av 168/1119, 1120, 1122, 2150, 2156, 2160 og 1092. Planområdets avgrensning har en størrelse på ca. 25,8 daa. Plangrensen er vist i kartvedlegg.

Planstatus

I Kommuneplanenes arealdel (KPA 2018) inngår planområdet i byfortettingssone (BY), grønnstruktur (G) og bruk og vern av sjø og vassdrag (SJØ). Det ligger ellers ingen hensynssoner på planområdet med unntak av eksisterende vei i nord som tangerer faresone ras i KPA.

Det er ikke registrert noen blågrønne strukturer i planområdet. Gjennom grønnstruktur nordvest for planområdet går der en økologisk korridor.

Deler av planområdet er omfattet av reguleringsplan med planID 18920000 Breivikveien/Ellerhusens vei, gnr. 168/1121,1125,1126,1127 og 1128 (vedtatt 2014). Denne planen vil erstatte eldre reguleringsplaner der det er overlapp. Dette gjelder et mindre område nord i planområdet, som er regulert til blokkbebyggelse, offentlig friområde og veg.

Planen grenser mot påbegynt detaljregulering av Nyhavn vei, Bergenhus, gnr. 168 bnr. 1067, planID 70480000.

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å transformere dagens industriområde til et åpent og tilgjengelig boligområde, i tråd med overordnede mål og føringer. Det skal tilrettelegges for gode bokvaliteter, deleløsninger, inkluderende og varierte uteareal med allmenn tilgjengelighet til

sjøen. Det skal skapes nye byrom som skal være tilgjengelig for offentligheten, der blågrønne strukturer skal være en integrert del av utformingen.

For å realisere planen forutsettes det at industribygg i planområdet rives, men hvor gjenbruk vurderes. Reguleringen vil tilrettelegge for en tett-lav-bebyggelse med variert boligtypologi og variasjon i boligstørrelse, og aktive fasader på bakkeplan. Mellom byggene vil det skapes gode uterom. Tomten med bebyggelse har et potensial til å skape varierte uterom med ulik grad av klimatisk skjerming og åpenhet for allmenn ferdsel og opphold. I tråd med føringer i sjøfrontstrategien skal prosjektet bidra til å styrke sjøkontakten og tilgjengeligheten til fjorden, ved å etablere en gangforbindelse langs sjøkanten og tilrettelegge for opphold, friluftsliv og badeliv.

Det legges opp til et bilfritt nabolag, med felles parkering samlet i begynnelsen av planområdet. Tilkomst er via Breiviksveien med avkjørslar fra E39 Åsaneveien og Fv.578 Helleveien.

Planen er nå i innledende fase i vurdering av ny bebyggelse. Det vises til planinitiativ og referat fra oppstartsmøte som er tilgjengelig på Opus sin nettside, www.opus.no.

Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak. Virkninger av planen skal utredes og vurderes i løpet av planprosessen og vil fremkomme ved offentlig ettersyn.

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning etter kapittel 4 i plan og bygningsloven. Viser til planinitiativ for begrunnelse.

Informasjon og medvirkning

Varselbrev og varselkart sendes ut til berørte parter og er tilgjengelig for nedlasting via Altinn og på Opus sin nettside, www.opus.no. Her vil også referat fra oppstartsmøte, planinitiativ og stedsanalyse ligge tilgjengelig. For nærmere informasjon kan Opus kontaktes på telefon eller e-post, se kontaklinformasjon under.

Innspill til oppstartsvarselet

Innspill til planarbeidet sendes til Opus via Altinn, opus.no, e-post, eller pr. brev:

OPUS Bergen AS
 Nordre Nøstekaia 1
 5011 Bergen
 tlf. 55 21 41 50

e-post:
post@opus.no

nett:
www.opus.no
 via fanen «planvarsel»

Vi ber om at det i innspillet/merknaden refereres til prosjektnummer p23029.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Bergen kommune – dette ivaretas av Opus. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget. Det gjøres oppmerksom på at hvert enkelt innspill ikke besvares direkte til merknadsstiller, men vurderes, kommenteres og håndteres i selve plansaken gjennom planprosessen.

Frist for merknader er satt til 16.10.2024

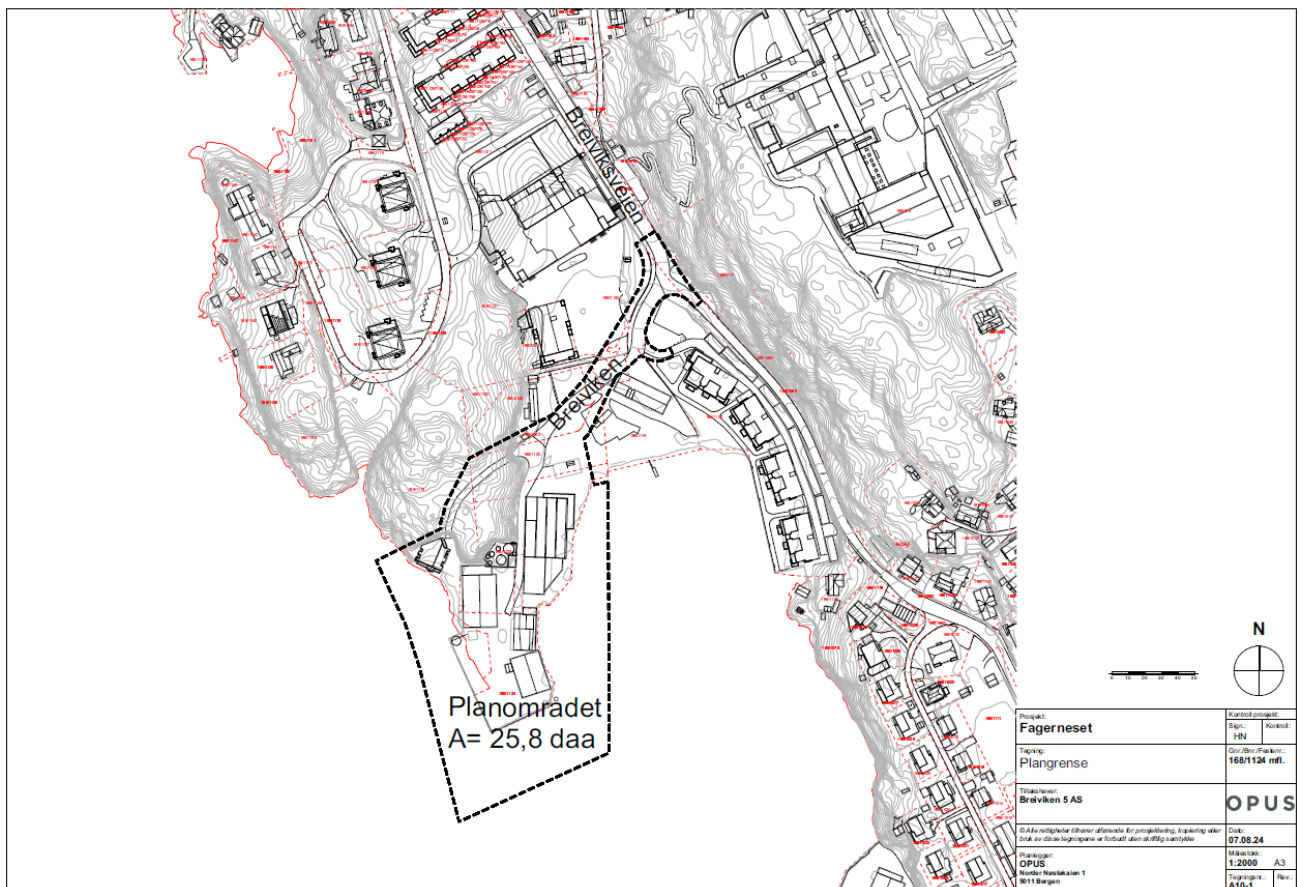
Videre saksgang:

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan. Etter førstegangsbehandling i kommunen legges komplett planforslag ut til offentlig ettersyn. Det blir da anledning til å fremsette merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen
 OPUS Bergen AS
 v/ Kristel Bellerby

Vedlegg:

- Referat fra oppstartsmøtet
- Stedsanalyse
- Planinitiativ
- Forslag til planavgrensning



Figur 1. Utsnitt fra varselkart med forslag til planavgrensning.