



ENDRINGSNOTAT BEGRENSET HØRING

Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden



BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune
Bergenhús, gnr. 168
Arealplan-ID 61690000

20. februar 2025

Innhold

Innledning / hva saken gjelder.....	2
Hensikten med områdereguleringen.....	3
Planprosess og medvirkning.....	3
Innspill og merknader som har ført til endringer.....	3
Endringer – Utsikten Neumann-tomten	5
Fagetatens vurderinger	6
Endringer – Bergen Arkitekthøgskole	7
Fagetatens vurderinger	11
Endringer - Overflateparkering HC – Neumann-tomten.....	12
Fagetatens vurderinger	12
Endringer – Kristiansholm.....	12
Fagetatens vurderinger	16
Endringer – Bensinstasjonstomten	17
Fagetatens vurderinger	19
Endringer – Tangen.....	19
Fagetatens vurderinger	21
Parkeringsdekning Neumann-tomten	21
Konsekvenser av en eventuell økning i parkeringsdekningen	22
Parkeringskjeller	23
Fagetatens vurderinger	23
Gatetun – Neumann-tomten.....	24
Fagetatens vurderinger	24
Vedlegg:	24

Innledning / hva saken gjelder

Saken gjelder begrenset høring av justeringer etter offentlig ettersyn av områdeplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden.

Planforslaget for områdereguleringsplanen var på høring i perioden 13.04.2024 - 28.05.2024. I høringsperioden kom det inn flere innspill som har ført til at Bergen kommune ønsker å gjøre endringer av planforslaget som var på høring. Disse endringene sendes på begrenset høring til de partene dette angår.

Oversikt over hva som er på begrenset høring:

- Utsikten – Neumann-tomten
- Bergen Arkitektskole – BAS
- Overflateparkering HC – Neumann-tomten
- Kristiansholm
- Bensinstasjonstomten
- Tangen
- Parkeringsdekning på Neumann-tomten
- Parkeringsgarasje – Neumann-tomten
- Gatetun – Neumann-tomten



Oversikt over endringene:

1. Utsikten
2. Bergen Arkitektshøgskole
3. Parkering HC
4. Kristiansholm
5. Bensinstasjonstomten
6. Tangen

Figur 1: Utsnitt av revidert plankart – Områder som er inkludert i den begrensede høringen er markert.

Det informeres om at mindre justeringer og endringer i f.eks. bestemmelser, byggehøyder o.l. er håndtert som del av ordinær prosess mellom offentlig ettersyn og 2. gangs behandling.

Hensikten med områdereguleringen

Hensikten med områdereguleringen for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden er å forsterke et lokalt sentrum i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget og å legge til rette for allmenn tilgjengelighet til strandsonen. Hovedgrepene i planforslaget er å tilbakeføre Kristiansholm som holme ned et nytt friområde tett på sjøen. Transformasjonsområdet på Neumannstomten legger til rette for tett by med ca. 380 boliger, barnehage, dagligvarebutikk og service- og næring. Det åpnes opp for at Båt Berge-tomten og bensinstasjonstomten i krysset Sjøgaten/Sandviksveien, kan transformeres gjennom detaljplan.

Planprosess og medvirkning

Planprosessen har pågått siden 2011, og første gang et planforslag for Kristiansholm, var til offentlig ettersyn var høsten 2018. Mottatte merknader, uttalelser og medvirkningsprosesser medførte behov for vesentlige endringer i planforslaget. Innspillene handlet hovedsakelig om at forslaget var for massivt og høyt og hensynet til det omkringliggende kulturmiljøet.

Det ble fremmet et revidert forslag til områdereguleringsplan i mai 2024. I forbindelse med denne høringen kom det inn 41 merknader fra private aktører og 23 uttalelser fra offentlige høringsinstanser. Merknadene handler i hovedsak om byggehøyder, tilpassing til eksisterende kulturmiljø, opparbeiding av offentlige arealer, trafiksikkerhet, barn og unges interesser og estetikk og arkitektur. Høringsinnspillene er gjennomgått og oppsummert i et eget dokument. Det er gjort endringer i volum, høyder og plangrepet etter høring. Byggehøydene har blitt mer varierte, og noe redusert enkelte steder. Det er satt tydeligere krav til blant annet takform og fasadeoppdeling.

Det ble fremmet syv innsigelser til planforslaget. Fire av innsigelsene er fra Vestland fylkeskommune, hvor tre omhandler trafikk-løsninger m.m. og en omhandler konsekvenser for kulturmiljøet. Statens vegvesen har innsigelse knyttet til trafiksikkerhet og fremkommelighet og Statsforvalter har to knyttet til strandsoneforvaltning.

Etter høringen har Bergen kommune hatt dialog og oppfølgingsmøter med høringsinstansene som fremmet innsigelsene. I tillegg har det vært dialog og møter med naboer og andre høringsparter for videre bearbeiding av planforslaget.

Innspill og merknader som har ført til endringer

I dette avsnittet vises en oversikt over innspill og merknader som har ført til endringer av planforslaget som er til begrenset høring.

1. Utsikten

- Innsigelse knyttet til prinsippet om en myk overgang mellom sjø og land. Strandpromenaden nord for BB02 må være i tråd med gjeldende KPA og gi minimum avstand på 10 meter mellom sjøareal og bebyggelse. Det var knyttet innsigelse til dette punktet.

2. Bergen Arkitektskole – BAS

- Behov for større fleksibilitet og muligheter for annen type bruk i fremtidig utvikling av eiendommen.

3. Parkering HC – Neumann-tomten

- Behov for HC-parkering tilknyttet området.

4. Kristiansholm

- Friområde anses ikke som forenlig med inngjerdet lekeareal.
- Behov for noe større lekeareal.
- Behov for å sikre plasseringen av lekearealet i større grad.

5. Bensinstasjonstomten

- Tomten anses som godt egnet for vurdering av et terminalanlegg for mulig fremtidig bossett i Sandviken.
- Krav om reduksjon i byggehøyde med minst to etasjer for å redusere de negative konsekvensene for kulturmiljøet bakenfor. Det var knyttet innsigelse til dette punktet.

6. Tangen

- Mangelfull ivaretagelse av den funksjonelle strandsonen og sjøfronten i planen. Statsforvalter viser til at Tangen, ytterste del av felt o_GG28, må endres til grøntformål med et avgrenset areal i sjø utenfor, som er tilpasset formålet på land. Det var knyttet innsigelse til dette punktet.

7. Parkeringsdekning på Neumann-tomten

- Ønske fra byråd for byutvikling om å vurdere en utvidelse av intervallet for foreslått parkeringsdekning fra 0,2-0,4 per 100 m² bolig med 30 % bildeling til 0,2- 0,6 per 100 m² bolig med 8-10 % bildeling.

8. Parkeringsgarasje

- Behov for fleksibilitet i plassering og størrelse på parkeringskjeller.

9. Gatetun – Neumann-tomten

- utfordringer med skilting av gatetun dersom myke trafikanter har prioritet og anbefaling om å endre til gangveg/gangareal/gågate

Endringer – Utsikten Neumann-tomt

- Det er regulert inn en sjøpromenade med en bredde på 10 meter nord for BB02.
- Det er sikret at sjøpromenade i nord ikke medfører ytterligere utfylling enn til offentlig høring våren 2024.

Offentlig ettersyn vår 2024:

Begrenset høring vinter 2025:

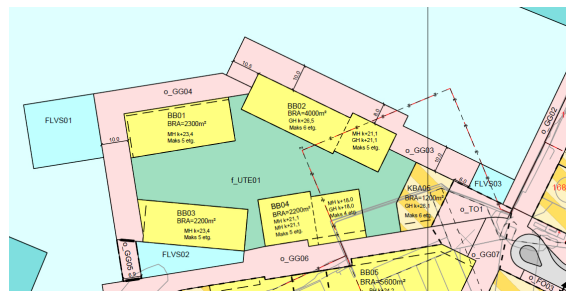
Illustrasjonsplan



Plankart

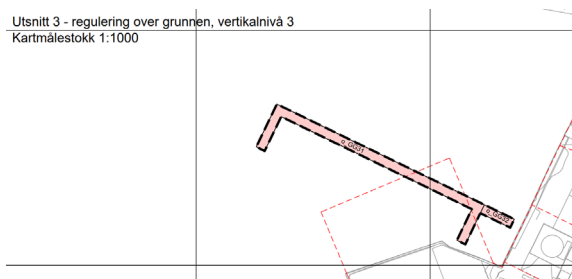


I plankartet til offentlig ettersyn var sjøpromenaden i nord vist i vertikalnivå 3 og lå innenfor FLVS02. Sjøpromenaden her var vist som o_GG31.



I nytt planforslag ligger sjøpromenaden i vertikalnivå 1 og vises som o_GG03.

Utsnitt 3 - regulering over grunnen, vertikalnivå 3
Kartmålestokk 1:1000



Bestemmelser

4.4.6.1 Felles for gangveger / gangareal / gågate

4.4.6.10.a Alle gangveger / gangareal / gågater innenfor planområdet skal opparbeides på en måte som indikerer at arealet er for myke trafikanter. Gangveger / gangareal / gågater skal utformes med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon, materialer og møblering med utgangspunkt i prinsippene i formingsveileder datert 05.09.2023.

4.4.6.1.b Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.

4.4.6.10 o_GG31

4.4.6.10.a Innenfor o_GG31 skal det opparbeides et bryggeanlegg med arkitektonisk høy kvalitet. Utformingen skal understreke at anlegget er offentlig tilgjengelig. Formålsgrensene for o_GG31 kan justeres dersom utforming i rammesøknad svarer bedre på kvalitet og offentlig tilgjengelighet enn formålsgrensene i plankartet. Minimumsbredde på ferdig bryggeanlegg skal ikke være smalere enn 4 meter og skal ikke etableres nærmere bebyggelsen innenfor BB02 enn 7 meter. ”

4.4.6.10.b o_GG31 kan inneholde molo i nord-vestlig del mot o_GG01, dersom det viser seg å være nødvendig.

4.4.6.1 Felles for gangveger / gangareal / gågate

4.4.6.10.a Alle gangveger / gangareal / gågater innenfor planområdet skal opparbeides på en måte som indikerer at arealet er for myke trafikanter. Gangveger / gangareal / gågater skal utformes med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon, materialer og møblering med utgangspunkt i prinsippene i formingsveileder datert XX.XX.2025 (*korrekt dato settes inn her når formingsveileder er ferdigstilt*).

4.4.6.1.b Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.

4.4.6.4 o_GG03

4.4.6.4.a o_GG03 skal utformes på en måte som understreker promenadens offentlige funksjon. Deler av o_GG03 skal trappes ned mot vannet og promenaden skal kobles mot o_GG04 og o_TO1 på en god måte.

4.4.6.4.b o_GG03 skal etableres som en trekai eller steinbrygge. Det tillates ikke utfylling for å etablere o_GG03, ut over det som er nødvendig for etableringen av boligene innenfor BB02.

4.4.6.4.c Dersom det kan dokumenteres av fagkyndig at dette er nødvendig, kan vestlig del av o_GG03 utformes som molo.

(Nummerering av bestemmelser er foreløpig og kan endre seg frem mot 2. gangs behandling)

Fagetatens vurderinger

Det har vært dialog mellom Plan- og bygningsetaten og Statsforvalter vedrørende dette temaet i etterkant av høringsperioden. Det var fra fagetatens side vurdert at grepet med flytebrygge og bebyggelse i sjø, var i tråd med prinsippet om tilgjengelig strandsone og en myk overgang mellom sjø og bebyggelse. I korrespondansen har det vært foreslått justeringer for å imøtekomme innsigelsen, men det har ikke latt seg gjøre å komme til enighet om en flytende konstruksjon med vann mellom denne og bebyggelsen.

Dialogen med Statsforvalter ble avsluttet med et forslag som tilsvarer vist endring over og Plan- og bygningsetaten vurderer at forslaget nå imøtekommer innsigelsen.

Plan- og bygningsetaten anser innsigelsespunktet som imøtekommet og ber om bekreftelse fra Statsforvalter på at denne begrensede høringen gir grunnlag for å trekke dette punktet fra innsigelsen.

Endringer – Bergen Arkitektthøgskole

- Det er satt krav om detaljregulering for BAS-eiendommene på bakgrunn av en vesentlig økning i fleksibiliteten for utviklingen av eiendommene.
- Arealformålet T1 (undervisningsformål, kulturinstitusjon og/eller kontor) og nordlige deler av GT1 (Gatetun) er endret til KBA03 (i hovedsak gnr/bnr 168/350 og 351) og KBA04 (gnr/bnr 168/349)
- Innenfor KBA03 og KBA04 åpnes det for undervisningsformål, kulturinstitusjon, håndverks- og verkstedsvirksomhet, forretning, annen tjenesteyting og næring.
- Nordlig del av BAS-tomten (KBA03) er gitt en utnyttelse på maksimalt 2600 m2.
- Innenfor KBA03 kan det etableres bebyggelse med byggehøyde opp til kote +15, en meter høyere enn til offentlig ettersyn våren 2024.
- KBA04 er omrisset av dagens silobygg. Byggehøyder for silo-bygg er ikke endret og er foreslått likt som dagens bygg. Det er gjort nye og grundigere beregninger av BRA og utnyttelsen endres derfor fra 5000 m2 på hele BAS-tomten til 7278 m2 BRA for silobygget. Dette gir mulighet til å bygge etasjer inne i siloen og slik utnytte dette bygget i større grad enn i dag.
- Krav om kobling mellom Sandviksveien og sjøen beholdes og skal fastsettes i forbindelse med fremtidige detaljreguleringsplanen.
- Vestlig del av GT01 (gatetun) endres til GG01 (gangveg/gangareal/gågate).

Det er den fremtidige detaljreguleringsplanen som skal bestemme endelig plassering og utforming av bebyggelsen. I tillegg til gjeldende krav til dokumentasjon ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan er det satt krav til følgende:

- Redegjørelse av konsekvenser for omkringliggende kulturmiljø
- Formingsveileder eller tilsvarende dokument for å sikre at intensjoner og premisser for høy arkitektonisk kvalitet innenfor området
- Redegjørelse for om parkering kan dekkes innenfor eksisterende parkeringsareal i nærområdet

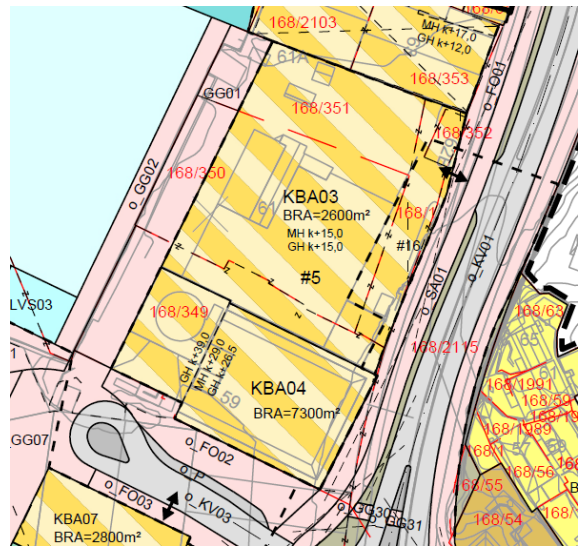
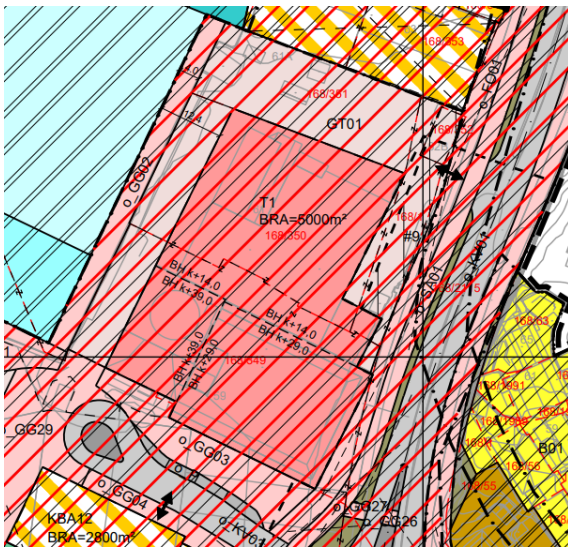
Offentlig ettersyn vår 2024:

Begrenset høring vinter 2025:

Illustrasjonsplan



Plankart



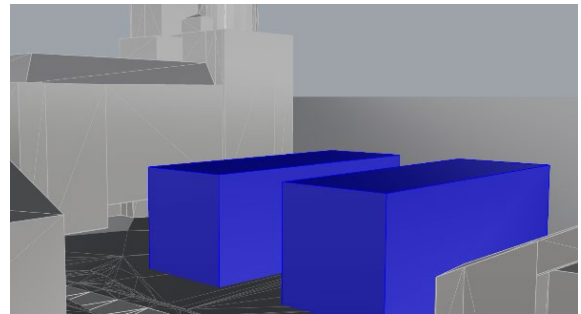
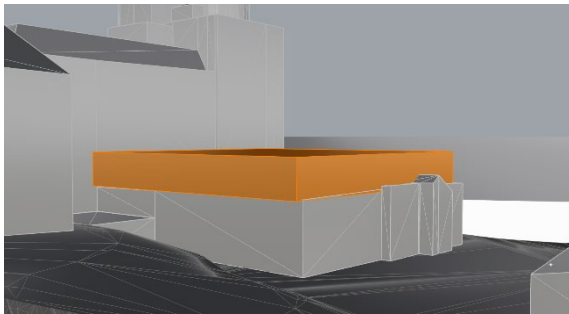
3d-visualisering av mulig løsning med maksimal utnyttelse fra sandviksbukten (vest)



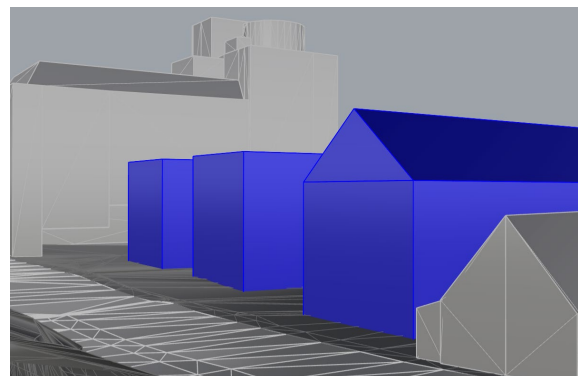
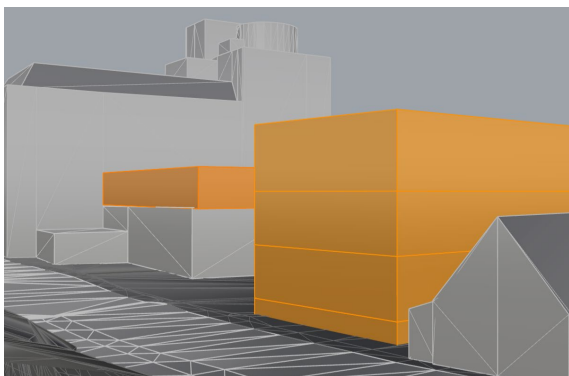
Offentlig ettersyn vår 2024:

Begrenset høring vinter 2025:

3d-visualisering av mulig løsning med maksimal utnyttelse fra Frydenlund Boliglag AS (øst)



3d-visualisering av mulig løsning med maksimal utnyttelse fra Sandviksveien (nord)



Bestemmelser

4.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1-T5)

4.1.5.1 Innenfor T1 tillates undervisningsformål, kulturinstitusjon og/eller kontor. Det tillates etablert maks en ekstra etasje på nordlig del av T1. Fasade ut mot Sandviksveien og Byfjordgangen er vist som aktive fasader, jf. illustrasjon om ulike fasadeterskler, datert 06.11.2023 og § 2.10.

3.1.1 Fellesbestemmelser

3.1.1.1. For tiltak etter pbl. § 20-1 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

3.1.3 KBA03 og KBA04

3.1.3.1 Innenfor KBA03 og KBA04 tillates undervisningsformål, kulturinstitusjon, håndverks- og verkstedsvirksomhet, forretning, annen tjenesteyting og næring.

3.1.3.2 For å bryte opp den monotone fasaden på BAS-siloen, skal det tilrettelegges for gatekunst, vertikale hager eller lignende elementer.

3.1.3.3 Aktive fasader skal vurderes i forbindelse med detaljregulering.

3.1.3.4 Innenfor KBA03 skal det etableres minimum én offentlig tilgjengelig passasje mellom o_KV01 og BSV. Passasjen kan ha en

dynamisk form og traséen kan endres i tråd med både lagrings- og bruksbehovene til aktivitet på Bergen Arkitekthøgskole. Traséen skal ha et tydelig offentlig uttrykk. I forbindelse med en eventuell fremtidig detaljreguleringsplan må det tas stilling til en permanent plassering av en slik trasé.

3.1.3.5 Innenfor KBA03 tillates etablert midlertidige konstruksjoner som er en direkte del av eller direkte knyttet til oppdrag/mandat for Bergen arkitekthøgskole. Midlertidige konstruksjoner må plasseres på en måte som ikke kommer i konflikt med kravet om åpen passasje på minimum 4 meter bredde.

4.4.5.1 Felles for gatetun

4.4.5.1.a Alle gatetun innenfor planområdet skal opparbeides på en måte som indikerer at gående og syklende har forrang foran motoriserte kjøretøy. Gatetun skal utformes med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon, materialer og møblering med utgangspunkt i prinsippene i formingsveileder datert 05.09.2023.

4.4.5.1.b Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.

4.4.5.2 GT01

4.4.5.2.a GT01 er uteareal og areal for utendørs lagring for aktivitet innenfor T1. Gjennom GT01 skal det til enhver tid holdes åpen en 4 meter bred passasje mellom Sandviksveien og kaikant/flytebrygge. Passasjen kan ha en dynamisk form og traséen kan endres i tråd med både lagrings- og bruksbehovene til aktivitet innenfor T1. Traséen skal ha et tydelig offentlig uttrykk.

4.4.5.2.b Innenfor GT01 tillates etablert midlertidige konstruksjoner som er en direkte del av eller direkte knyttet til oppdrag/mandat for aktiviteten innenfor T1. Midlertidige konstruksjoner må plasseres på en måte som ikke kommer i konflikt med kravet i § 4.4.5.2.a.

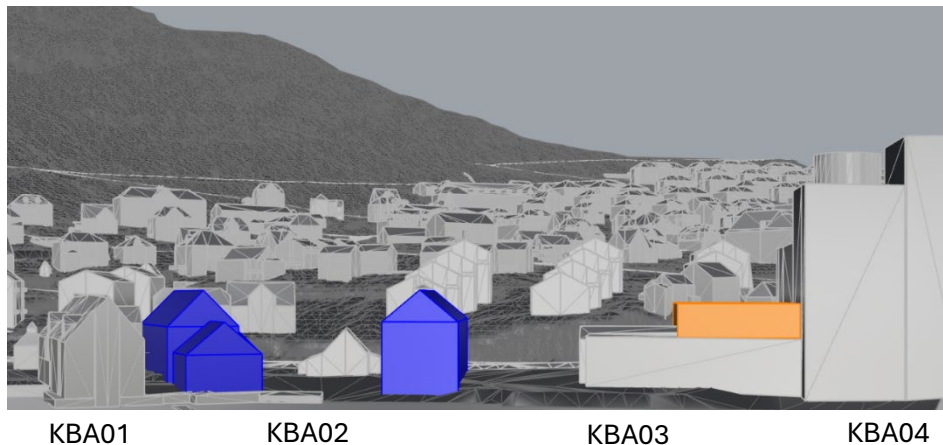
Gatetun innenfor dette arealet utgår i nytt forslag.

(Nummerering av bestemmelser er foreløpig og kan endre seg frem mot 2. gangs behandling)

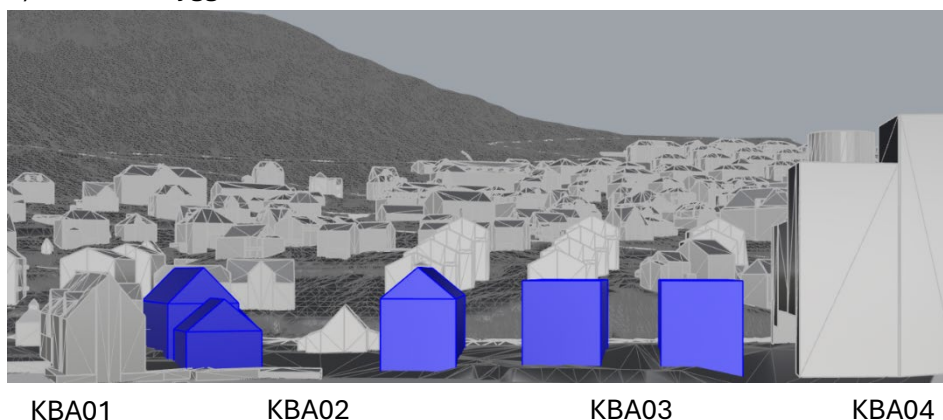
Fagetatens vurderinger

Under viser vi tre ulike måter området kan utvikles på. Gjennom detaljreguleringsprosessen vil det med et bedre kunnskapsgrunnlag, komme mer detaljerte løsningsforslag på utforming og plassering av bebyggelsen.

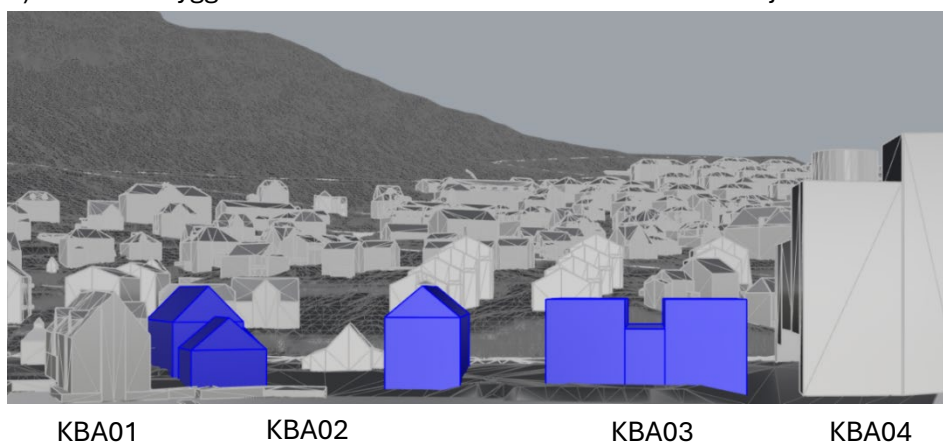
1) Påbygg på deler av eksisterende tilbygg/hall ved siden av siloen:



2) To lamellbygg:



3) To lamellbygg som er sammenkoblet i de to nederste etasjene:

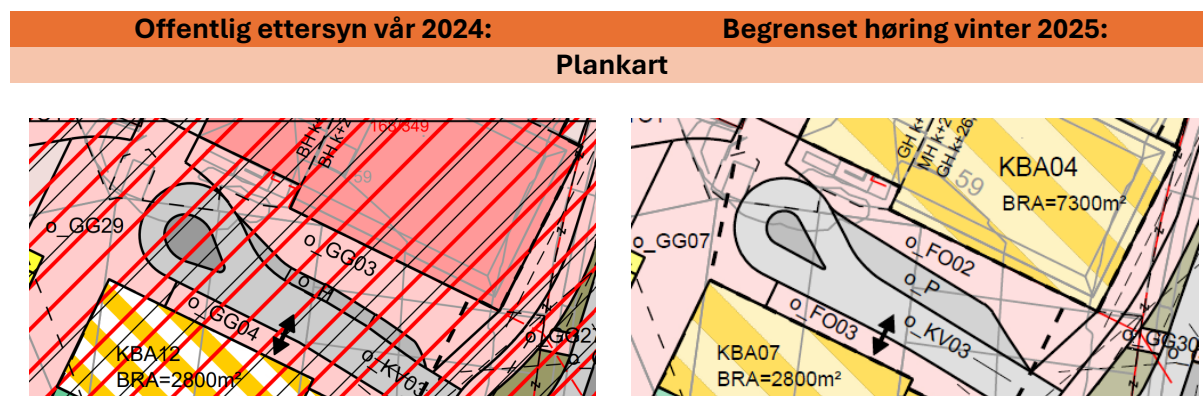


Revidert planforslag sikrer at det både tas høyde for en fremtidig situasjon der BAS relokaliseres og eiendommene transformeres, og en situasjon der BAS videreutvikler sin aktivitet på området. Detaljreguleringskravet betyr at det ved søknad om fremtidige tiltak innenfor

området, vil være krav om å gjennomføre en detaljreguleringsprosess. Krav om detaljregulering sikrer også at naboer og andre interessenter har mulighet til å påvirke og medvirke til den endelige utformingen av eventuelle nye tiltak på tomten i en ny og mer detaljert planprosess.

Endringer - Overflateparkering HC – Neumann-tomten

- Parkering o_P utvides slik at arealet er bredt nok til å romme parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.



Bestemmelser	
Ingen spesifisering i bestemmelsene som var på høring.	Ny bestemmelse: Innenfor o_P skal det etableres minimum to parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Fagetatens vurderinger

Det vurderes som viktig og nødvendig å sikre offentlig tilgjengelige parkeringsplasser til personer med nedsatt funksjonsevne tett på sjøpromenade og et nytt bolig- og sentrumsområde.

Endringer – Kristiansholm

- Arealformålet o_FRI01 (friområde) er endret til o_PA01 (park).
- Krav til minimum størrelse for lekearealet på holmen er økt fra 750 m² til 1000 m².
- Plasseringen av lekearealet er fastsatt gjennom at det er satt inn et bestemmelsesområde på ca. 1200 m².

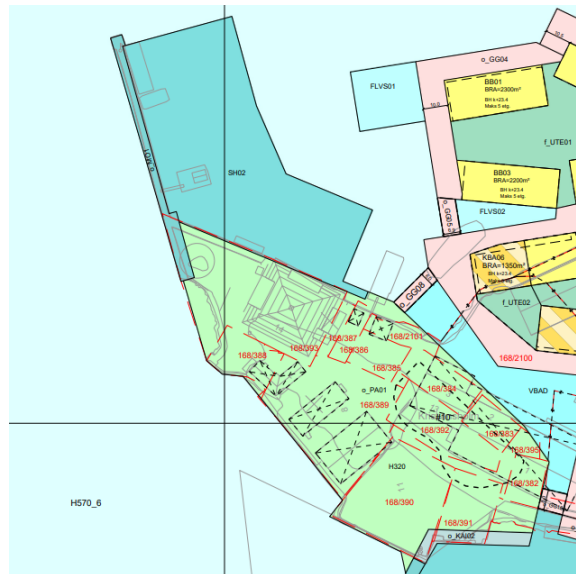
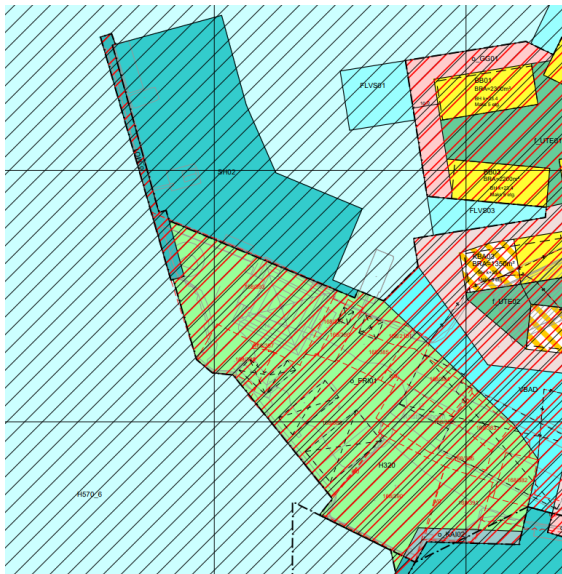
Offentlig ettersyn vår 2024:

Begrenset høring vinter 2025:

Illustrasjonsplan



Plankart



Offentlig ettersyn vår 2024:

Begrenset høring vinter 2025:

Bestemmelser

4.2.2.10 Felles uteoppholdsareal for boliger (UTE)

4.2.2.10 Felles uteoppholdsareal for boliger (UTE)

4.2.2.10.b Felles uteoppholdsareal for boliger (f_UTE01-f_UTE07 og bestemmelsesområde # 4 og # 5) skal ha følgende kvaliteter:

4.2.2.10.b Felles uteoppholdsareal for boliger (f_UTE01-f_UTE07 og bestemmelsesområde #9 og #11) skal ha følgende kvaliteter:

- Utformes i tråd med illustrasjonsplan og formingsveileder
- Minst 60 % av arealet skal beplantes med vegetasjonsdekke: plen, busker/stauder, mindre trær m.m. Overflater skal i størst

- Utformes i tråd med illustrasjonsplan og formingsveileder
- Minst 60 % av arealet skal beplantes med vegetasjonsdekke med minimum 0,6 meter jorddybde.

- mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering
- Vekstlag på dekke skal ha gjennomsnittlig minimum dybde på 0,6 meter
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone, 55 dB for vegstøy
- Minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn. For barnehagens uteoppholdsareal f_UTE04 og bestemmelsesområde # 4 kan Kristiansholm o_FRI01 regnes inn.
- Forbindelser som tillater fri ferdsel mellom felles uteoppholdsareal og offentlig byrom. Gjelder ikke for barnehagens uteoppholdsareal.

4.2.2.13 f_UTE04

4.2.2.13.b f_UTE04 sammen med bestemmelsesområde # 4, jf. § 6.1.4, utgjør deler av eventuell fremtidig barnehages uteoppholdsareal. Det skal etableres minst 15 m² uteoppholdsareal av høy kvalitet per barn innenfor f_UTE04 og bestemmelsesområde # 4. I tillegg skal minimum 9 m² uteoppholdsareal per barn avsettes innenfor o_FRI01, jf. §§ 4.2.2.10.b og 4.4.1.6.

4.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

4.5.1 Friområde

4.5.1.1.a o_FRI01 skal opparbeides som et allment tilgjengelig friområde som legger til rette for variert aktivitet og sikrer tilgang til sjøen.

4.5.1.2 Det skal gjennomføres en plan-designkonkurranse e.l. med utvidet medvirkning for å fastsette funksjonsprogram og utforming av o_FRI01, o_MO1, o_GG06, særlig del av o_GT03 (særlig del) og GG30 (særlig del), o_TO3, o_TO4, o_GT11, o_GT13.

- Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone, 55 dB for vegstøy
- Minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn. For barnehagens uteoppholdsareal f_UTE04 og bestemmelsesområde #9 kan bestemmelsesområde #10 på Kristiansholm, o_PA01 regnes inn.
- Forbindelser som tillater fri ferdsel mellom felles uteoppholdsareal og offentlig byrom. Gjelder ikke for barnehagens uteoppholdsareal.

4.2.2.13 f_UTE04

4.2.2.13.b f_UTE04 sammen med bestemmelsesområde # 9, jf. § 6.1.4, utgjør deler av eventuell fremtidig barnehages uteoppholdsareal. Det skal etableres minst 15 m² uteoppholdsareal av høy kvalitet per barn innenfor f_UTE04 og bestemmelsesområde # 9. I tillegg skal minimum 9 m² uteoppholdsareal per barn avsettes innenfor bestemmelsesområde #10 innenfor o_PA01, jf. 4.2.2.10.b og 4.5.1.1.g.

4.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

4.5.1 Park

4.5.1.1.a o_PA01 skal opparbeides som et allment tilgjengelig parkområde som legger til rette for variert aktivitet og sikrer tilgang til sjøen.

4.5.1.1.b o_PA01 skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal være hovedvekt av naturmaterialer og vegetasjon.

4.5.1.1.c Det skal gjennomføres en felles prosess med høy grad av medvirkning for fastsetting av funksjonsprogram og utforming av o_PA01, o_MO1, SH02, o_KAI02, o_GG11, o_GG12, o_GG13 (særlig del), o_TO3, o_TO4, o_GT05 og o_GT06. Det skal vurderes om det

Det skal vurderes om det er formålstjenlig å ta med o_ABA01 og o_PA i tillegg. De delene av Sandviksveien og Sjøgaten som naturlig kobler området sammen, skal også inngå i plan- og designkonkurransen.

4.5.1.3 Innenfor o_FRI01 tillates det blant annet oppført:

Badeplass/brygge/sjøbad

- Temporær bebyggelse som f.eks. scener, festivaltelt o.l.
- Lekeplass
- Bygg som tilrettelegger for allmennhetens bruk av o_FRI01 og Byfjorden som friluftsområder. Slike bygg kan f.eks. være bevertning, servicebygg for gjestehavn (SH02) og badeplass (VBAD), offentlig toalett, offentlige båthus og naust m.m. For å minimere fotavtrykk og effektivisere bruk skal sambruk etterstrebes
- Eksisterende fly-hangar kan videreføres og benyttes som et fleksibelt bygg tilgjengelig for allmennheten
- Samlet maksimal grunnflate for ny bygningsmasse er 250 m² dersom fly-hangar videreføres. Dersom fly-hangar ikke videreføres, er samlet tillatt ny bygningsmasse 500 m²
- Nye bygg skal plasseres minimum 10 meter fra strandlinjen
- Maksimal byggehøyde er 7 meter

4.5.1.4 I forbindelse med plan- og designkonkurransen, jf. § 4.5.1.2, skal det vurderes om den eksisterende fly-hangaren kan bli stående. Dersom hangaren kan beholdes skal den være tilgjengelig for offentligheten.

4.5.1.5 Det skal sikres plass til offentlig tilgjengelige toalett og andre servicefunksjoner knyttet til bruken av o_FRI01 og Byfjorden som friluftsområde og badeplass. Sambruk og tilrettelegging for frivillig og organisert nabolagsaktivitet o.l. skal etterstrebes.

4.5.1.6 Skjerming for vær og vind skal være et viktig premiss for utforming og plassering av

er formålstjenlig å inkludere o_ABA01 og o_PA02 i denne prosessen. De delene av Sandviksveien og Sjøgaten som naturlig kobler området sammen, skal inngå.

4.5.1.1.c Innenfor o_PA01 tillates det blant annet oppført:

• Badeplass/brygge/sjøbad

- Temporær bebyggelse som f.eks. scener, festivaltelt o.l.
- Lekeplass
- Bygg som tilrettelegger for allmennhetens bruk av o_PA01 og Byfjorden som friluftsområder. Slike bygg kan f.eks. være bevertning, servicebygg for gjestehavn (SH02) og badeplass (VBAD), offentlig toalett, offentlige båthus og naust m.m. For å minimere fotavtrykk og effektivisere bruk skal sambruk etterstrebes.
- Eksisterende fly-hangar kan videreføres og benyttes som et fleksibelt bygg tilgjengelig for allmennheten
- Samlet maksimal grunnflate for ny bygningsmasse er 250 m² dersom fly-hangar videreføres. Dersom fly-hangar ikke videreføres, er samlet tillatt ny bygningsmasse 500 m²
- Nye bygg skal plasseres minimum 10 meter fra strandlinjen
- Maksimal byggehøyde er 7 meter

4.5.1.4.d I forbindelse med felles prosess, jf. § 4.5.1.2, skal det vurderes om den eksisterende fly-hangaren kan bli stående. Dersom hangaren kan beholdes skal den være tilgjengelig for offentligheten.

4.5.1.5.e Det skal sikres plass til offentlig tilgjengelige toalett og andre servicefunksjoner knyttet til bruken av o_PA01 og Byfjorden som friluftsområde og badeplass. Sambruk og tilrettelegging for frivillig og organisert nabolagsaktivitet o.l. skal etterstrebes.

4.5.1.1.f Skjerming for vær og vind skal være et viktig premiss for utforming og plassering

bebyggelse, møblering, beplantning, landskapsforming m.m. innenfor o_FRI01.

4.5.1.7 Minst 750 m² av o_FRI01 skal tilrettelegges spesielt med tanke på barn og unges lek og opphold. Arealet skal ikke avgrenses av gjerder alene, men også ved hjelp av lekeapparater, terrengoppbygging, bebyggelse o.l. Arealet skal trekkes minst 10 meter vekk fra kaikant/strandlinje og skal inneholde:

- Lekeapparater og møblering som gjør området attraktivt for alle aldersgrupper
- Dagsturlokaler for barnehager som skal inneholde toalett, stallefasiliteter og enkle kjøkkenfasiliteter
- Overbygget uteareal/gapahuk

4.5.1.8 Mot VBAD og på minst ett annet egnet område, skal deler av strandsonen opparbeides med kaianlegg som tilrettelegger for bading og lek i vann. Mot VBAD skal kaianlegg o.l. tilrettelegges med rampe på en slik måte at det er tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne fra o_FRI01.

4.5.1.9 På minst ett område innenfor o_FRI01 skal det legges til rette for utsetting av mindre båter/kajakker.

4.5.1.11 Innenfor o_FRI01 tillates midlertidig bruk som avviker fra formålet frem til arbeid knyttet til permanent bruk av arealet starter. Midlertidige tiltak kan ha en varighet på over 2 år jf. år jf. § 4.2.1.10.a.

4.5.1.12 I forbindelse med opparbeiding av selve friområdet, o_FRI01, kan det tillates å stenge hele Kristiansholm i kortere avgrensede perioder.

av bebyggelse, møblering, beplantning, landskapsforming m.m. innenfor o_PA01.

4.5.1.7.g Minst 1000 m² av o_PA01 skal tilrettelegges spesielt med tanke på barn og unges lek og opphold. Arealet skal ikke avgrenses av gjerder alene, men også ved hjelp av lekeapparater, vegetasjon, terrengoppbygging, bebyggelse e.l. Gjerder skal fremstå minst mulig dominerende.

Maksimal grunnflate for bebyggelse knyttet til dagstur-bygg knyttet til barnehagedrift er 60 m². Arealet skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #10 og skal inneholde:

- Lekeapparater og møblering som gjør området attraktivt for alle aldersgrupper
- Arealet skal inneholde toalettbygg, stallefasiliteter og enkle kjøkkenfasiliteter.
- Overbygget uteareal/gapahuk

4.5.1.1.h Mot VBAD og på minst ett annet egnet område, skal deler av strandsonen opparbeides med kaianlegg som tilrettelegger for bading og lek i vann. Mot VBAD skal kaianlegg o.l. tilrettelegges med rampe på en slik måte at det er tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne fra o_PA01.

4.5.1.1.i På minst ett område innenfor o_PA01 skal det legges til rette for utsetting av mindre båter/kajakker.

4.5.1.1.k Innenfor o_PA01 tillates midlertidig bruk som avviker fra formålet frem til arbeid knyttet til permanent bruk av arealet starter. Midlertidige tiltak kan ha en varighet på over 2 år jf. år jf. § [\(henviser til bestemmelse om utvidet midlertidighetsvilkår. Nummerering er ikke fastsatt enda\)](#).

4.5.1.1.l I forbindelse med opparbeiding av selve friområdet, o_PA01, kan det tillates å stenge av hele o_PA01 i kortere avgrensede perioder.

(Nummerering av bestemmelser er foreløpig og kan endre seg frem mot 2. gangs behandling)

Fagetatens vurderinger

En formålsendring fra friområde til park er vurdert som formålstjenlig, da det kan være problematisk å gjerde inn et lekeareal i et område som er regulert til friområde, ref.

Barkadommen (2007-02-26. Rt 2007 281. Norges Høyesterett – dom). Intensjonen for Kristiansholm er den samme som ved høringen våren 2024 og en endring fra friområde til park har ingen betydning i praktisk forstand.

Plassering av lekearealet er gjort med tanke på å sikre allmenn tilgang til sjøen og med tanke på en fornuftig plassering i forhold til logiske bevegelsesmønstre og nødvendige kjørbare gangveger.

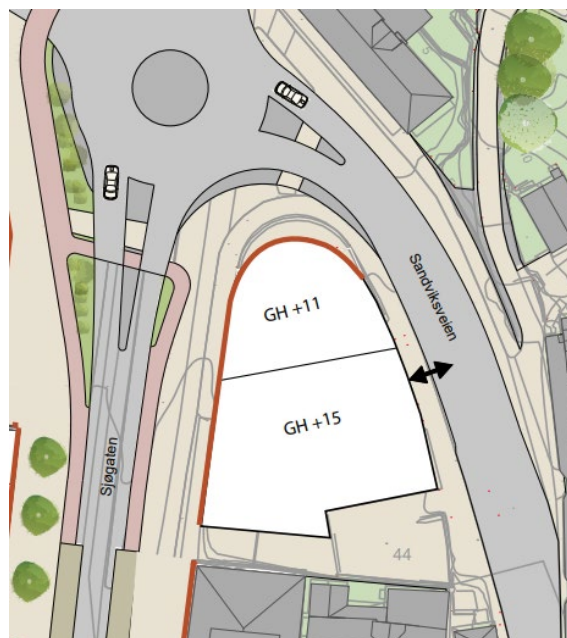
Endringer – Bensinstasjonstomten

- Arealformålet er endret fra sentrumsformål (SF02) til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedmål (BAA).
- I bestemmelsene er det fastsatt at det innenfor BAA tillates å etablere renovasjonsteknisk anlegg/bosnett-terminal, kontor, bevertning og tjenesteyting.
- Det er satt krav i bestemmelsene om at første etasje skal utformes på en måte som oppnår god visuell kontakt med omgivelsene. Dersom det ikke etableres renovasjonsteknisk anlegg i første etasje, er det krav om aktiv fasade. Foliering er ikke tillatt.
- Nytt arealformål er utvidet med totalt 8 m² og har fått endret form.
- Maksimal høyde er redusert fra kote +19 til kote +15 i sør og +11 i nord.
- Utnyttelsen er redusert fra maks BRA=2600 m² til maks BRA= 2300 m².

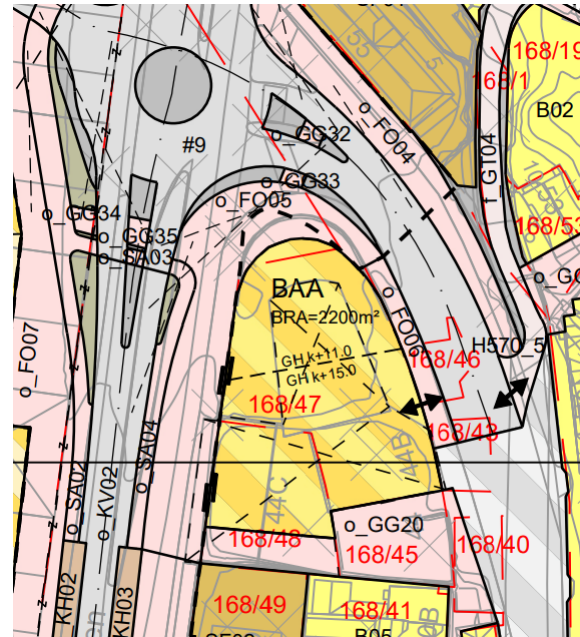
Offentlig ettersyn vår 2024:

Begrenset høring vinter 2025:

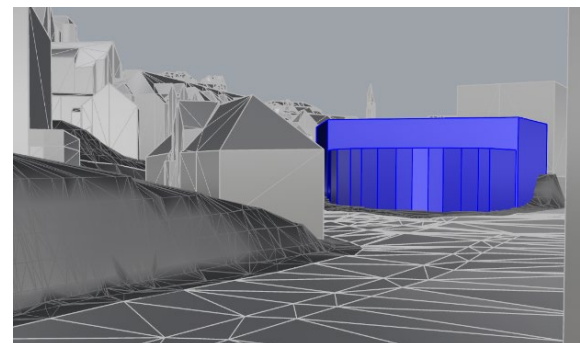
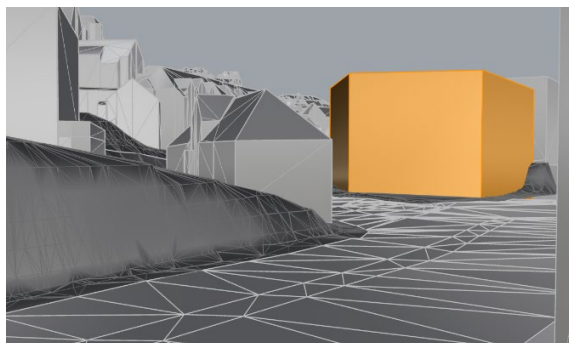
Illustrasjonsplan



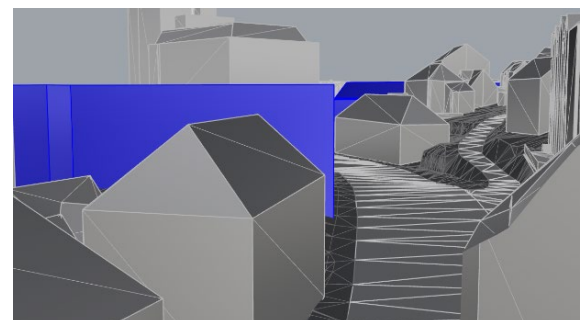
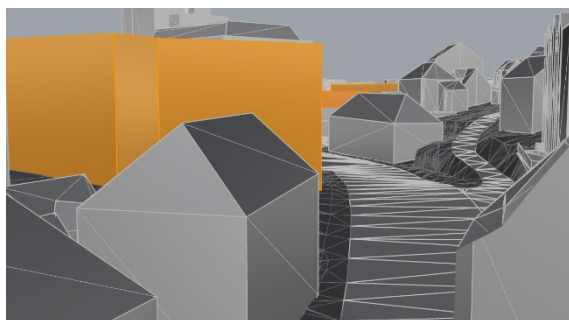
Plankart



3d-visualisering av mulig løsning med maksimal utnyttelse fra Sandviksveien (nord)



3d-visualisering av mulig løsning med maksimal utnyttelse fra Sandviksveien (sør)



Bestemmelser

§ 3.1 Krav om detaljregulering

3 Krav om detaljregulering

§ 3.1.1 Felt SF02

3.1.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1.1 Før det kan godkjennes tiltak som nevnt i pbl § 20-1 innenfor SF02 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for feltet. Takoppstikk m.m. inngår i maksimal byggehøyde.

3.1.1.1. For tiltak etter pbl. § 20-1 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

3.1.2 BAA

3.1.2.1 Innenfor BAA tillates etablert renovasjonsteknisk anlegg/bossnett-terminal, kontor, bevertning og tjenesteyting.

3.1.2.3 Første etasje skal utformes på en måte som oppnår god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering er ikke tillatt. Takoppstikk o.l. inngår i maksimal byggehøyde.

(Nummerering av bestemmelser er foreløpig)

Fagetatens vurderinger

I dialogmøter med VLFK og byantikvar er det vurdert at en reduksjon i høyden for dette bygget var nødvendig for å ivareta kulturmiljøet i bakkant og opp mot Amalie Skrams vei. For å i større grad hensynta siktlinjer er bygget gitt en markant nedtrapping fra sør mot nord. Samtidig har innspill fra Bymiljøetaten vist til at arealet kan være en god lokasjon for mulig fremtidig bossnett-terminal for Sandviken. En slik terminal krever en viss størrelse og en høyde på minst 8 meter fra gateplan. Fagetaten har derfor sett på muligheten for å utnytte hele eiendommen, men da samtidig redusere byggehøyden. Fremtidig detaljregulering av tomten vil fastsette fasademateriale, form og andre viktige kvaliteter.

Vi vurderer at endringene vi har vist over imøtekommer innsigelsen fra VLFK knyttet til dette området.

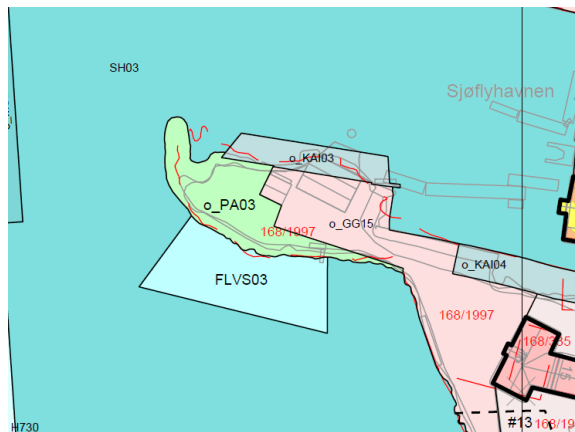
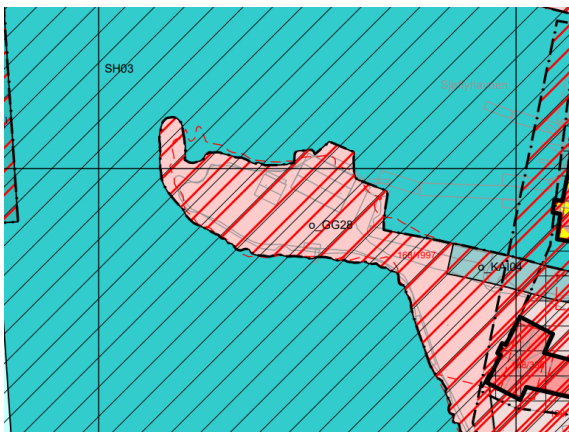
Endringer – Tangen

- Arealet på land endres fra gangveg/gangareal/gågate til en kombinasjon av grønnstruktur, kai og gangveg/gangareal/gågate.
- Avgrensing tar utgangspunkt i situasjonsplanen i byggesaken for området.
- For sjøarealet er det valgt arealformålet "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone".
- Arealet i sjø er avgrenset slik at eksisterende kaiareal mot Kystkultursenteret fremdeles vil være tilgjengelig som småbåthavn (SH03).

Illustrasjonsplan



Plankart



Bestemmelser

4.4.6 Gangveg/gangareal/gågate**4.4.6.7. o_GG28**

4.4.6.7.a Eksisterende uthus, verksteder, o.l. innenfor o_GG28 som har tilknytning til virksomheten innenfor T04 tillates videreført, vedlikeholdt og gjenoppført ved uopprettelig skade. Utforming av bebyggelse og kaier innenfor o_GG28 skal ikke svekke kulturmiljøverdiene, men bygge videre på stedets verdi og egenart. Tiltakene innenfor H570_2 og H730 må forelegges rette kulturmyndighet for uttale før rammesøknad. Hele området skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre tilgang til sjø.

4.4.6 Gangveg/gangareal/gågate**4.4.6.7 o_GG15**

4.4.6.7.a Eksisterende uthus, verksteder, o.l. innenfor o_GG15 som har tilknytning til virksomheten innenfor T3 tillates videreført, vedlikeholdt og gjenoppført ved uopprettelig skade. Utforming av bebyggelse og innenfor o_GG15 skal ikke svekke kulturmiljøverdiene, men bygge videre på stedets verdi og egenart.

Tiltak innenfor H730 må forelegges rette kulturmyndighet for uttale før rammesøknad. Hele området skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre tilgang til sjø.

4.4.7 Kai

4.4.7.2. o_KAI03

4.4.7.2.a Kai innenfor o_KAI03 skal ikke svekke kulturmiljøverdiene, men bygge videre på stedets verdi og egenart.

4.5.1 Park

4.5.1.3 o_PA03

4.5.1.3.a Det tillates ikke tiltak innenfor o_PA03. Hele området skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre tilgang til sjø.

4.6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.6.3.4. o_FLVS04

4.6.3.4.a Innenfor o_FLVS04 tillates ikke flytebrygger, kaianlegg eller andre tiltak som kan være til hinder for bruk av arealet til friluftaktiviteter.

(Nummerering av bestemmelser er foreløpig og kan endre seg frem mot 2. gangs behandling)

Fagetatens vurderinger

I etterkant av høringsperioden har det vært skriftlig dialog med Statsforvalter. Statsforvalters vurderinger knyttet til behovet for sammenheng mellom tillatt bruk på land og tilhørende sjøareal er relevante, og det ble på grunnlag av dette foreslått justeringer for å imøtekomme innsigelsen. Justeringene ble positivt mottatt fra statsforvalters side og er innarbeidet i forslag til nytt planforslag.

Plan- og bygningsetaten anser innsigelsespunktet som imøtekommet og ber om bekreftelse fra Statsforvalter på at denne begrensede høringen gir grunnlag for å trekke dette punktet fra innsigelsen.

Parkeringsdekning Neumann-tomten

I byrådssaken som fulgte vedtaket om å legge områdereguleringsplanen ut på offentlig høring våren 2024, viser byråden til at hun ønsker «...en mer fleksibel parkeringsdekning på 0,2- 0,6 biler for 100 m2 BRA bolig samt at kravet om minimum andel delebiler reduseres fra 30 % til 8-10%".

Fagetatens anbefaling til høring var 0,2-0,4 parkeringsplasser per 100 m2 BRA bolig, med 30 % bildeling.

I sin uttale til offentlig ettersyn understreker Statens vegvesen (SVV) viktigheten av at bilparkering for det store utbyggingsområdet Neumanntomten minimeres. SVV er positive til fagetatens forslag om 0,2-0,4 parkeringsplasser per 100 m2 bolig med minimum 30 % reservert for bildelingsløsninger der parkering for en delebil regnes som 12 vanlige bilparkeringsplasser.

SVV presiserer at de ikke kan stille seg bak beskrevet ønske i byrådssaken om å øke bilparkeringsdekning for bolig fra 0,2-0,4 til 0,2-0,6 biler pr. 100 m² BRA, med 8-10% bildeling.

Politisk ledelse står fritt til å endre eller se bort fra fagetatens anbefalinger. Gitt det tydelige ønsket om et økt spenn for parkeringsdekningen i byrådets saksfremstilling, er det fagetatens vurdering at konsekvensene av en eventuell økning i parkeringsdekningen skal høres. SVV anbefaler også en slik saksgang i sitt innspill til høringsforslaget. Vurderingen baseres i hovedsak på fagetatens plikt til å legge til rette for en så god og oversikling planprosess som mulig.

Konsekvenser av en eventuell økning i parkeringsdekningen

Oppdaterte vurderinger av forventet trafikkskapning fra boligdelen på Neumann-tomten¹, gjennomført av sivilingeniør Helge Hopen, viser at forskjellene i parkeringsdekning ikke er forventet å gi store utslag i beregnet trafikkmengde (vedlegg 1). Flere grunnleggende forutsetninger for lav bilbruk er på plass, og i spennet mellom laveste parkeringsdekning (0,2) og høyeste parkeringsdekning (0,6), er det estimert en bilførerandel på hhv. 18% og 24%. Med oppdaterte turproduksjonstall fra RVU 2023 og vurdering av bilførerandel i de ulike alternativene, er det beregnet et relativt lite spenn i forventet trafikkskapning i de ulike parkeringsalternativene, fra ca. 405 ÅDT til ca. 540 ÅDT. Oppdaterte tall er noe lavere enn trafikk tallene i mobilitetsplanen som var en del av planforslaget på høring². En økt parkeringsdekning vil altså ikke gi utfordringer for planlagt veganlegg og trafikkavvikling.

I rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging, er det føringer om å samordne utbygging og transportsystem for å tilrettelegge for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Det er også et mål om å redusere transportbehovet. Planforslag skal bygge opp om nullvekstmålet om å redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy gjennom effektiv arealbruk og ved at vekst i persontransport tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Nullvekstmålet er også gitt i Nasjonal transportplan i tillegg til å være et hovedmål i byvekstavtalen for Bergensområdet.

Gjeldende kommuneplan for Bergen kommune (KPA2018) legger til rette for en parkeringsdekning innenfor sentrumskjerner (S2-S32 samt BY2) på 0,4 til 1 per 100 m² BRA bolig. Transformasjonsområdet på Neumann-tomten ligger innenfor BY2 og deler av området ligger også innenfor sentrumskjerne S12. Foreslått parkeringsdekning til offentlig ettersyn var lavere enn KPA2018.

Bergen er ifølge Krogstad J.R. Leknes E. Bayer S.B. sin rapport fra 2022 vedr. parkering som virkemiddel for å nå nullvekstmålet, den byen som har kommet lengst i å bruke parkeringspolitikk som en del av areal- og transportpolitikken³. Dersom det i forbindelse med den politiske behandlingen åpnes opp for en økning i parkeringsdekningen vil denne økningen i mindre grad enn forslaget som lå til offentlig ettersyn, støtte oppunder målene om at all vekst i persontransporten skal tas med gange, sykkel eller kollektiv.

¹ Notat datert 2.12.2024. Kristiansholm – parkering og trafikkskapning – Sivilingeniør Helge Hopen

² [arealplaner.no | 61690000 > Planbehandlinger](https://arealplaner.no/61690000/Planbehandlinger) (Neumanntomten-Mobilitetsplan)

³ Krogstad J.R. Leknes E. Bayer S.B. (2022) Parkering som virkemiddel for å nå nullvekstmålet. (Rapport 5 – 2022, NORCE Helse og samfunn). Stavanger: NORCE Helse og samfunn.

Fagetaten mener at transformasjonsområdet bør utvikles med en lavere parkeringsdekning enn 0,6 med 8-10 % dedikert til bildeleløsninger. Området ligger sentralt til med svært god kollektivdekning, i direkte tilknytning til hovedsykkelrute og til et trygt og godt gangenettverk mot alle målpunkt. På den andre siden vil en parkeringsdekning på 0,6 + 8-10 % bildeling, utgjøre litt over 50 % av makskravet i KPA2018. Med tanke på at Bergen kommune i utgangspunktet har en restriktiv parkeringspolitikk, kan det dermed ikke konkluderes med at en slik parkeringsdekning er i strid med nullvekstmålet.

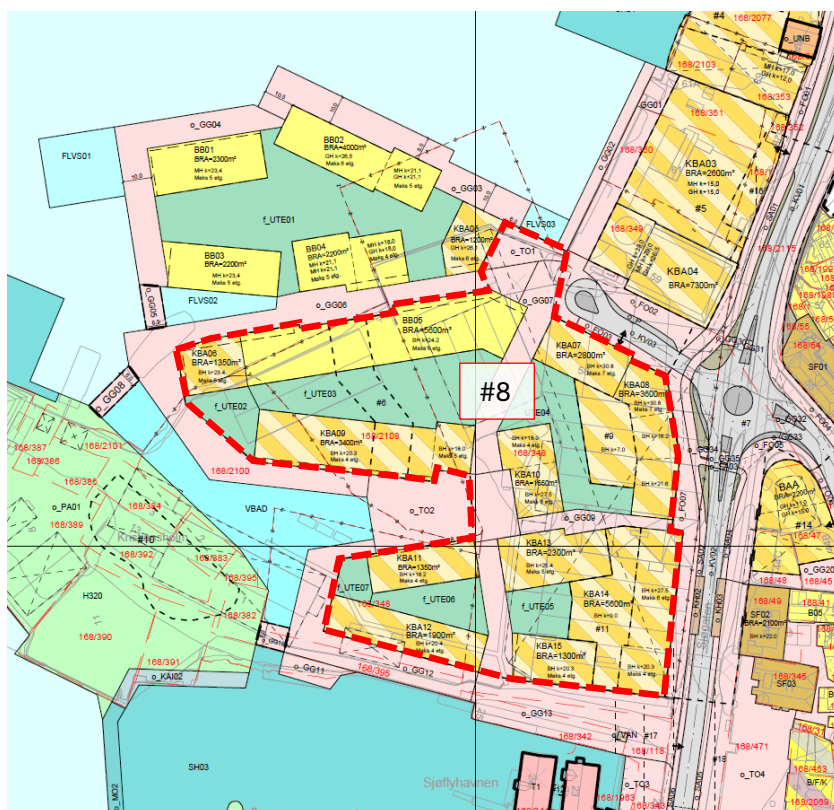
Parkeringskjeller

- Arealformål for parkeringskjeller tas ut og erstattes/sikres med bestemmelsesområde # 9 og tilhørende bestemmelser som åpner for å etablere parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområdet.

Fagetatens vurderinger

Det vurderes som viktig og nødvendig å regulere parkeringskjelleren fleksibelt grunnet mulig økning i parkeringsdekningen i forbindelse med politisk behandling av områdereguleringen.

Det er kostnadskrevenende å bygge parkeringsgarasje, og det anses som lite sannsynlig at garasjen blir større enn nødvendig. Å regulere parkeringsgarasjen ved hjelp av bestemmelsesområde gir større fleksibilitet med tanke på endelig utforming og plassering. Innkjørsel er sikret med avkjørsels-pil fra o_KV03.



Figur 2: Utsnitt av plankart - bestemmelsesområde for parkeringsgarasjen er vist med rød stiplet linje.

Gatetun – Neumann-tomten

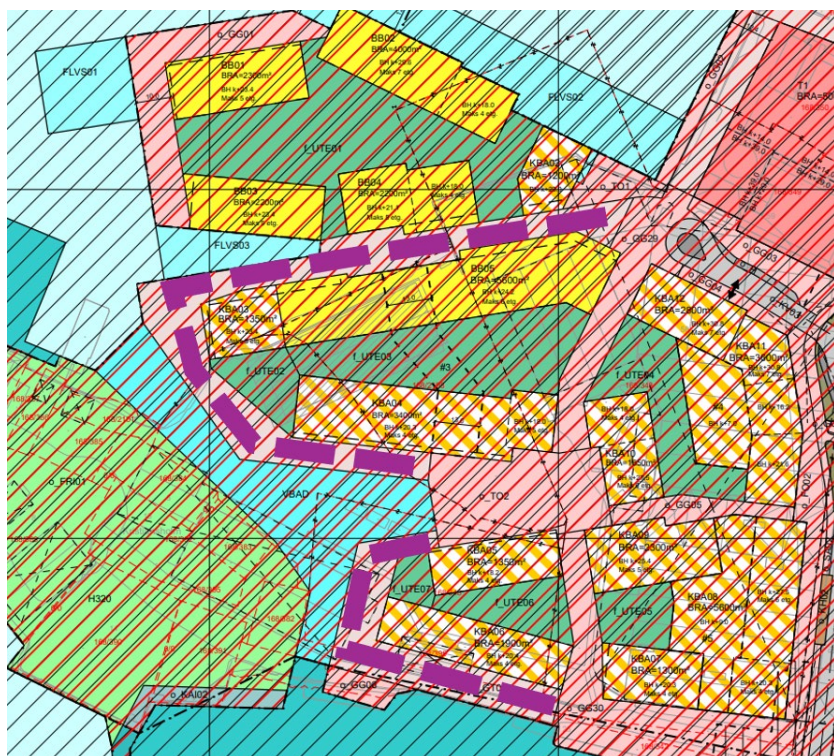
- Gatetun endres til gangveg/gangareal/gågate på Neumann-tomten.

Fagetatens vurderinger

I høringsforslaget var to av gateløpene innenfor Neumann-tomten regulert som gatetun.

Ettersom det er lagt opp til svært lite kjøring med motorisert kjøretøy innenfor arealene som var satt til gatetun, er det vurdert at arealformålet «gangveg/gangareal/gågate» i større grad enn arealformålet «gatetun» i tråd med intensjonen planen setter for bruken av de aktuelle gatene.

Det er også enklere å skille «gangveg/gangareal/gågate» for å kunne sette en tidsavgrensning for bilbruken på en fornuftig måte. Dette er ikke mulig for «gatetun» jf. skiltforskriften.



Figur 3: Utsnitt av plankart fra høring våren 2024. Lilla stiplede linjer viser areal som er endret fra "gatetun" til «gangveg/gangareal/gågate»

Vedlegg:

- 1) Notat datert 2.12.2024. Kristiansholm – parkering og trafikkskapning – Sivilingeniør Helge Hopén