



Byrådssak /18

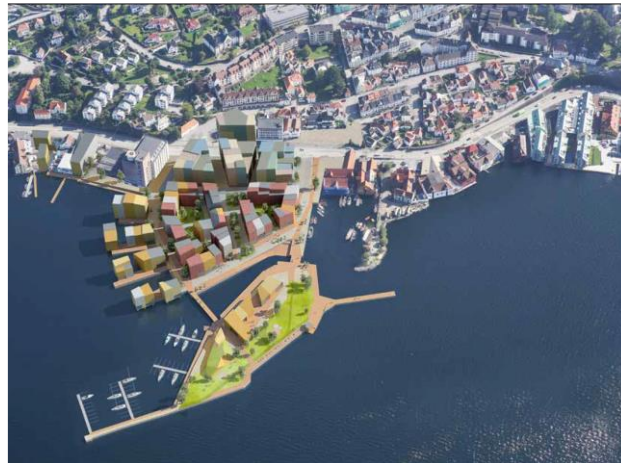
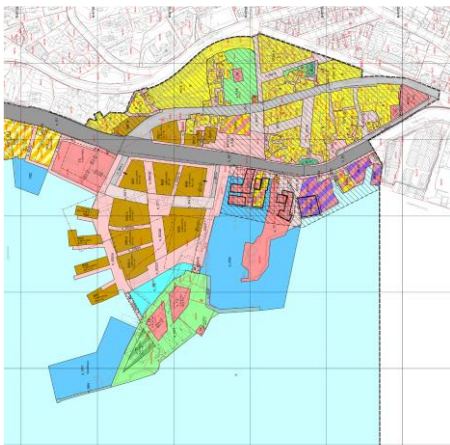
Saksframstilling

Vår referanse: 2017/10378-1

Bergenhus. Gnr.168, Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden. Offentlig plan, 1.gangsbehandling.

Hva saken gleder:

Områdereguleringsplanen omfatter Kristiansholm, Sandvikstorget, Kystkultursenteret, Rosegrenden og sjøareal utenfor disse.



Hovedintensjonen med planarbeidet er å forsterke Sandvikstorget som lokalt sentrum i Sandviken, avklare arealbruken for byutvikling på Kristiansholm og sikre allmennheten god tilgang til sjøen. Rosegrenden, de andre grendene og sjøbodene tilknyttet Kystkultursenteret og Fiskerimuseet skal bevares.

Trelastarealene til Neumann Bygg AS foreslås endret til bolig, kontor, forretning og offentlige tjenester. Kristiansholm foreslås omgjort til friområde med muligheter for allsidige kulturaktiviteter i mindre utbyggingssoner.

Ny badevik foreslås opprettet og gjestehavn inkluderes på holmens nordøstre del. Intensjonen er at området skal utvikles som et naturlig samlingspunkt for Sandvikens befolkning.

Planforslaget gir plass for 350 nye boliger og 800 arbeidsplasser. Samlet utbyggingsareal i utbyggingsområdene er 54 000m².

Planforslaget er i samsvar med forslag til ny kommuneplanens arealdel (KPA), der området er foreslått til senter- og fortettingsområde med vekt på bymessig gatestruktur i et kjerneområde rundt Sandvikstorget.

Planprogram ble vedtatt 01.11.2012. Sommeren 2013 ble arbeidet stilt i bero i påvente av framdrift for bybane nord. Planarbeidet startet opp igjen i 2015. Foreliggende forslag er fleksibelt i forhold til valget av bybaneløsning i Sandviken (se nærmere omtale under).

BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET

Hovedintensjonen med planarbeidet er å forsterke et lokalt sentrum i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget og å avklare arealbruken på Kristiansholm. Adkomst for allmennheten til sjøen og vern og forvaltning av kulturminner og helhetlige kulturmiljø står sentralt i planarbeidet. Dette skal balanseres mot utvikling av den tette byen med sentralt plasserte boliger og arbeidsplasser.

Kommuneplanen legger sterke føringer på fortetting i de sentrale byområdene. De sjønære arealene er særlig verdifulle. Allmennhetens tilgang til og bruk av de sjønære arealene er vesentlige kvaliteter i den tette byen. En egen strategi for sjøfronten fra Sandviken til Laksevåg pågår. Områdereguleringsplanen for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden bidrar til svar på noen av disse utfordringene.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger 2 km fra sentrum og med hovedveiforbindelse i Sjøgaten. Rosegrenden, Kystkultursenteret og sjøhusene langs sjøsiden har stor kulturhistorisk verdi og utgjør et helhetlig miljø som skal ivaretas når området skal utvikles. Arealkrevende næringer dominert av et stort trelastlager ligger mot sjøsiden i planområdets midtre og nordre del.

Helikopter- og sjøflylandingsplass, dykkerfirma, Bergen arkitektskole og båtfirma er også plassert i dette området. Planområdet inngår i to kommunedelplaner og flere detaljreguleringsplaner. KDP for Sandviken og Fjellsiden nord vedtatt 19.februar 2001, båndlegger Kristiansholm til cruisehavn med krav om reguleringsplan.

I KDP for Bergen indre havn vedtatt 4.mai 2012 er dette ikke lengre vist som en mulighet. Det eksisterende og sentralt beliggende trelastlagerområdet i planområdet er vist som byutviklingsområde og Kristiansholm som grøntareal.

Gjeldende reguleringsplaner for planområdet spenner fra 1952 til 2011 og er nærmere omtalt i planbeskrivelsen. Flere av disse omhandler bevaring av de kulturhistoriske kvalitetene i området. Dagens kommuneplan definerer de sjønære områdene som senterområde S8 og viser arealene rundt menighetshuset i Sandviksveien som grønnstruktur.

AKTUELLE PLANPROSESSER FRAMOVER

Forslag til ny KPA

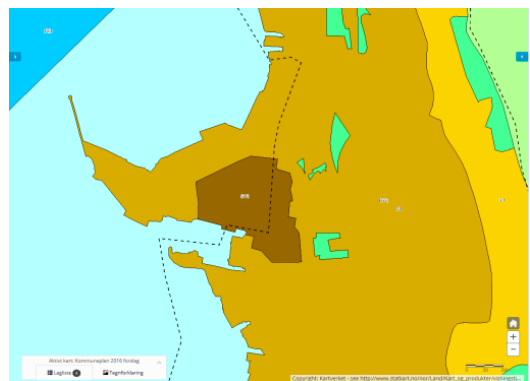
I forslag til ny KPA ligger planområdet i fortettingssone 1 og 2. Kjerneområdet i fortettingssonen er markert med mørkebrun farge. Forslag til ny KPA har vært på høring og planforslaget vil i tiden fremover bli bearbeidet på bakgrunn av høringsinnspill.

Bybane til Åsane

Trasevalg for Bybanen til Åsane, herunder delstrekning Sandviken, ble vedtatt i bystyret 31.01.2018. Områdereguleringsplanen for Kristiansholm tar ikke stilling til disse planprosessene, men er innrettet slik at den tar høyde for ulike transportløsninger i planområdet.

Planprosess

Byrådet vedtok oppstart av område-reguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden den 7.4.2011. Det ble samtidig vedtatt å legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn.



Det kom inn 12 innspill til varsel om oppstart reguleringsplanarbeid og høring av forslag til planprogram, 5 uttalelser fra offentlige instanser og 7 fra private aktører. Merknadene er oppsummert i et vedlegg til planforslaget.

Det er gjennomført idédugnad som gav mange gode innspill i 2012, der næringsdrivende, grunneiere, foreninger og interesseorganisasjoner ble invitert. Det har vært holdt flere møter med offentlige etater og aktuelle grunneiere.

Planprogrammet hadde to alternative utviklingsscenarier,

- 1) Full transformasjon av Kristiansholm og trelastlageret til Neumann Bygg,
- 2) Beholde eksisterende næringsvirksomhet.

Alternativ 2 ble lagt til side da det var i strid med overordnede føringer om bl.a. fortetting. Foreliggende planforslag, har en utnyttingsgrad som ligger mellom de to alternativene.

PLANFORSLAGET

Planforslaget har hatt som siktemål å etablere god kontakt ned til sjøfronten fra de bebygde områdene i Sandviken.

Helhetlig plangrep

Et moderne, aktivt og urbant lokalsenter basert på Sandvikens identitet er utviklet. Kristiansholm kan få tilbake sin opprinnelige form. Holmen utvikles til friområde og knytter Sandvikstorget til sjøsiden og Kystkultursenterets miljø. Hele området på sjøsiden skal være inkluderende og ivareta ulike interesser og behov. Lageret til Neumann Bygg foreslås transformert og utviklet med utstikkere mot nord. Disse kan enten fylles ut eller bygges på peler.

Sammenheng mellom utbyggingsområder sør og nord for planområdet

En rekke bolig- og næringsprosjekter langs sjøsiden i Sandviken er utviklet eller er under planlegging både nord og sør for planområdet. Planforslaget har lagt vekt på å ha kapasitet til å være et mangfoldig aktivitetsområde og samlingspunkt for befolkningen i hele Sandvikenområdet.

Sjøgaten og tverrforbindelsene

Sjøgaten vil fortsatt være hovedgaten gjennom området og atkomst for syklende, bilister og kollektivtransport. Aksen fra Søndre Allmenningen til Kristiansholm knytter boligområdene sammen med sjøen som en sentral rekreasjons- og historiefortellende forbindelse.

Byrommene foreslås allment tilgjengelige og inngår i byromsveven. Også gjennomganger i kvartalene skal være åpne. Hele utbyggingen skal bli en utvidelse av byen og ikke et privat lukket område. 1. etasje langs overordnede byrom skal i følge forslag til bestemmelser være publikumsrettet og åpne for å skape liv og mangfoldig aktivitet i området.



Mangfoldig boligsammensetning

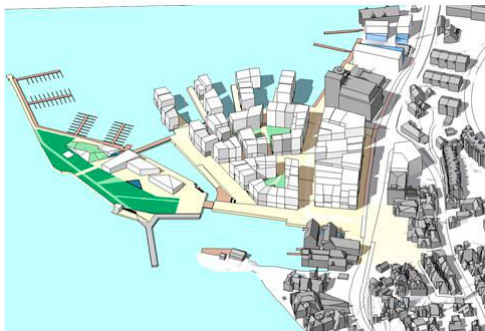
Variasjon i boligtilbud er en målsetting i sentrale byområder. I bestemmelsene er krav til boligstørrelse og antall soverom i 1. og 2. etasje i deler av området angitt, for å tilrettelegge for at boligene kan være attraktive for barnefamilier.

Sjørelatert og mangfoldig lokalsentermiljø

Området har potensial til å utvikles til et unikt sjørelatert og mangfoldig miljø med varierte aktivitetstilbud for allmennheten. Gjestehavn, allsidig serviceanlegg, badevik, sjørelaterte verksteder, veteranbåter, kajakkklager og utleie gir mangfold. Bygningene på Kristiansholm kan gi allsidige kulturtilbud, møtelokaler og restauranter. Beffen kan betjene området sjøveien, et konsept som kan utvikles langs hele den sentrale sjølinjen i Bergen. Alt dette bidrar til et levende lokalsenterområde.

Lokalsenterutvikling med særpreg og identitet

Illustrasjonene under viser en variert bygningsstruktur som er høy mot Sjøgaten, og som trappes ned mot sjølinjen og mot Kystkultursenteret og Fiskerimuseet i sør.



Kristiansholm sett fra sør



Kristiansholm sett fra nord

Grendene og sjøhusene

De bevaringsverdige grendeområdene og sjøhusene er sikret i bestemmelsesenes kapitler om hensynssoner og merket med hensynssone i plankartet.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser av planforslaget er nærmere omtalt i planbeskrivelsen. I fagnotatet er utvalgte tema trukket særskilt frem.

Landskap

Utbyggingen utgjør et stort volum. Det kompenseres av at det etableres nye byrom og åpninger mot sjøen, og at holmen blir reetablert.

Bystruktur

Planen legger til rette for et lokalsenter i Sandviken med et nytt kultur- og rekreasjons-tyngdepunkt. Den overordnede bystrukturen blir bevart, mens de usammenhengende næringsarealene erstattes av en ny struktur. Byggehøydene er moderate med 4-6 etasjer. Deler av den bakenforliggende bebyggelsen får noe redusert utsikt. Variasjon i BS7 og BS8 kan dempe denne virkningen. På bakkeplan gir åpninger i dagens massive langstrakte bygningsmasse forbedringer. Reguleringsplanen legger til rette for et nytt nett av offentlige byrom og forbedrede sammenhenger mellom boligområdene og sjøen.

Ny kvartalsstruktur gir kvartalslengder på 35 meter, noe som er halvparten av maksimumskravet i kommune-planens arealdel. Samlet sett vurderes planen å gi en positiv konsekvens for bystrukturen.



Fortetting



Reguleringsplanen legger til rette for bygging av inntil 54 000 m² nytt BRA. Det kan bygges 350 boliger, 25 000 m² næring og bygg for kultur/rekreasjon. Det tilsvarer 16 boliger pr. daa og ved 1,7 bosatte pr. bolig blir det 27 bosatte pr. daa. Utnyttelsen tilsvarer BRA=193 %, Bygging av 47 500 m² er i BS-områdene (BS1–BS13) vist i plankartet.

Kulturminner

Planen sikrer vern og forvaltning av kulturminnemiljøet i Sandviken, men den nye utbyggingen kan oppfattes som fremmed i forhold til sjøbod- og grendebebyggelsen. Et positivt trekk er at nybyggingen ligger i en atskilt sone i forhold til grendeområdene sør i planområdet. Utbyggingen langs Sjøgaten kan oppfattes som massiv og som en visuell barriere sett fra kulturminnemiljøene i bakkant. På bakkeplan bidrar korte kvartalsstrukturer og siktlinjer mot sjø til å bryte barrierer og til forbedringer i forhold til dagens situasjon. Utfyllingen innvirker på opplevelsen av bukten mellom Kristiansholm og Måseskjæret. Konsekvensen av utbyggingen kan oppfattes negativ sett opp mot kulturminneverdien som områdene rundt representerer. På den annen side har en gjenskapning av det som tidligere var en holme, positiv virkning på lesbarheten av det kulturhistoriske landskapet. Dette gir en positiv konsekvens for kulturminnemiljøet i planområdet og hele Sandviksbukten mellom Kristiansholm og Måseskjæret.

Friluftsliv – båt og bading

Kristiansholm blir friområde og hele strandlinjen/fronten nord for Kystkultursenteret blir tilgjengelig.

Friområdet på Kristiansholm vil få stor verdi for bydelen, og med potensiale til å trekke brukere fra andre deler av Bergen. Reguleringsplanen vil ha meget stor positiv konsekvens for friluftslivet. Det tilrettelegges og reguleres for bading i et innelukket sjøområde på nordsiden av Kristiansholm (o_VB). Småbåthavner (VS1-3) er ikke regulert til bading, slik at bading er klart atskilt fra havneformål og båttrafikk i planområdet.

Folkehelse og trygge lokalsamfunn

Åpen kvartalsstruktur med bilfrie torgdannelser, friluftsanser på Kristiansholm og gangsoner langs og ned mot sjøsiden legger til rette for ferdsel til fots. Utformingen er inviterende med hensyn til allmenn tilgjengelighet. Et mangfoldig aktivitetstilbud og høy boligandel bidrar til at ferdsel oppleves som trygt i det offentlige rom. Dagens situasjon er lukkede næringsarealer uten aktivitet på ettermiddag og kveldstid.

Barn og unge

Neumannstomten og Kristiansholm er ikke i bruk av barn og unge i dag. Her reguleres et raust tilbud av byrom og friområder for alle aldersgrupper. Det sjøvendte friområdet på Kristiansholm med badeplass og aktivitetsområde vil være til berikelse for barn og unge i hele bydelen. Det er regulert for barnehage på Neumannstomten. Området får en allment tilgjengelig struktur for ferdsel og lek. Høy boligandel bidrar til trygge rammer for barn og unge. Sandvikstorget som i dag er parkeringsplass skal bli Sandvikens festplass. Grøntområdet ved menighetshuset reguleres til friområde, med mulighet for lek og aktiviteter. Utvidelse av Sandvikstorget mot sjøsiden gir signal om at ferdsel med kjøretøy i Sjøgaten skal tilpasse seg fotgjengerferdsel med trygge kryssinger.

Dagens områder for barn og unge opprettholdes og planen legger til rette for en styrking av grøntstruktur og byrom. I grendene og boligområdene for øvrig opprettholdes dagens lekeplasser. Muligheten for lek bedres ved at det reguleres inn gatetun i noen av bolig gatene.

Universell utforming

Planområdet gir god framkommelighet. Strukturen er lett lesbar med allmenne arealer med moderate stigningsforhold. Tilgjengelighet til området med kollektivtransport er god, og det tilrettelegges for parkeringsplasser for bevegelseshemmede. De allmenne arealene, og

særlig Kristiansholm, innbyr til opphold og rekreasjon. Kontakten med sjørelaterte miljøer gjør området særlig attraktivt.

Trafikk

Etablering av bolig- og arbeidsplasser i planområdet vil i følge beregninger kunne medføre en økning i ÅDT på inntil 2000 biler i døgnet i Sjøgaten. Trafikkløsningene har tilfredsstillende kapasitet til å håndtere dette. Den totale trafikbelastningen i planområdet som følge av bybane fra sentrum til Åsane, avhenger av hvilke løsninger som velges i den planen. I planforslaget er Sjøgaten ut fra dette regulert til formål Samferdselsanlegg S1-3. Endelig og detaljert utforming av trafikkløsninger i planområdet må derfor koordineres med plan for Bybanen. Det er satt krav i bestemmelsene til funksjoner og utforming, herunder krav om sykkelvei/felt og fortau på begge sider av gaten. Delområde S2 av Sjøgaten skal opparbeides som miljøgate med fartsreducerende tiltak. Dette gjelder hoveddelen av Sjøgaten, med overgangen mellom Sandvikstorget og Kristiansholm.

Parkering

Området tilrettelegges for en bilfri overflate med et større parkeringsanlegg i grunnen under den nye kvartalsbebyggelsen, se vertikalnivå 1 på plankartet. Parkeringsdekning for bolig er lav, med maks 0,4 p-plasser for bil pr 100 m² bolig. Det er videre krav om at et minimum antall p-plasser skal reserveres for en bildelering og for boligsoneparkering.

Støy

Mesteparten av planlagt boligbebyggelse ligger utenfor gul støysone. Bebyggelsen langs Sjøgaten ligger i gul og rød sone, men det er mulig å etablere uteområder som tilfredsstillende støykravene. Det samme gjelder for bebyggelsen i tilknytning til de eksisterende småbåthavnene. Ingen eksisterende boligbygg får mer enn 1 dB økning som følge av økt trafikk i fremtidig situasjon.

Forurenset grunn

Det er påvist forurensete sedimenter i sjø i det planlagte utfyllingsområdet. Det er krav i bestemmelsene om nærmere dokumentasjon og håndtering av evt forurenset masse etter krav i forureningsforskriften. Det er ikke sannsynlig at det vil påløpe store kostnader med håndtering av forurensete masser.

Naturmiljø

Planen medfører ikke nedbygging av områder med naturlig strand eller vegetasjon. Eksisterende grønnstruktur med parkmessig karakter og større trær vil bli videreført i planen. Tiltaket vil ikke være i strid med naturmangfoldloven.

Utfordringer i gjennomføringsfasen

Områdene langs sjøsiden i Sandviken har trafikale utfordringer. Planen inkluderer ikke beslutninger om lokaltrafikk og gjennomgangstrafikk i Sandviken. Dette løses gjennom plan for bybane mot nord til Åsane og trafikkløsninger som følger av den. Koordinering av løsninger når bybanepanleggingen har kommet lengre og planene skal realiseres, må tas i prosjekteringsfasen.

En utfordring som bør tillegges vekt framover er en trinnvis utvikling der Kristiansholm gradvis kan tas i bruk til formål den er tenkt nyttet til.

Byrådets kommentarer og anbefaling/konklusjon

Byråden viser til ambisjonene som er uttrykt i planforslaget om at Kristiansholm skal utvikles som et urbant knutepunkt i tilknytning til Sandvikstorget samtidig som de historiske og antikvariske kvalitetene skal sikres. Hvorvidt planforslaget lykkes med å balansere disse hensynene mot hverandre er etter byrådets vurdering et særlig sentralt forhold som ønskes innspill på i høringsfasen.

Byråden peker på at planforslaget er i tråd med overordnede planer om fortetting og samordnet areal og transportplanlegging. En stor utfordring med byutviklingen i Sandviken er den manglende tilgangen til sjø for befolkningen. Byråden er opptatt av å bygge ned barrierene mellom sjøen og bebyggelsen i Sandviken. Foreslått utvikling vil kunne tilføre bydelen og beboerne i Sandviken bedre tilgjengelighet til sjøen ved tilrettelegging av nye store offentlige møteplasser på grønne flater mot sjøen.

Det er positivt at det legges til rette for etablering av nye kulturaktiviteter på Kristiansholm som kan bidra til et pulserende byliv på gater, torg og i strandkanten. Gatestrukturen viser et godt grep med gode forbindelser fra eksisterende boligområde der Sandviksveien, Søndre Almønning og Sandvikstorget knyttes sammen med nytt gatenett på flaten ut mot sjøen og Kristiansholm. En 6 etasjes tyngre bebyggelse mot Sjøgaten vil ha en skjermende funksjon mot trafikkstøy fra veien, men gir samtidig en barrierevirkning og redusert sikt for den eksisterende bebyggelsen på østsiden av Sjøgaten. Etter byrådets vurdering bør det i videre planarbeid vurderes reduksjon av byggehøyden for denne delen av bebyggelsen, og spesielt den delen som vender mot Kystkultursenteret (B9) og Sandvikstorget. Etter byrådets vurdering bør det også lages sammenhengende fasadeoppriss som viser hvordan ny bebyggelse framstår sammen med BAS i nord og det gamle sjøbodmiljøet i sør, samt Slaktehusområdet.

Planforslaget er utformet slik at det kan realiseres uavhengig av valg av bybanetrase fra sentrum til Åsane. Byråden viser i den sammenhengen til at bystyret fattet trasévedtak 31. januar 2018, etter at fagnotat fra Plan- og bygningsetaten i denne saken ble ferdigstilt.

Kristiansholm ligger på sjøsiden av Sjøgaten og er sentrumsnært med gode buss- og gangforbindelser til sentrum. Bybanen gjennom Sandviken vil bidra til at beboere i Sandviken får særskilt gode forutsetninger for å kunne benytte seg av miljøvennlige transportformer. Det planlegges ellers et sammenhengende høykvalitets sykkelveinett fra Åsane gjennom Sandviken til sentrum.

Byråden registrerer at det er gjort analyser som viser at tilgrensende gater tåler økt biltrafikk, men understreker at all byutvikling i Sandviken skal støtte opp under redusert bruk av personbil og bidra til å gjøre Sandviken til både en «kollektivbydel» og en «gang- og sykkelbydel».

Byråden ser videre Sandviken som et naturlig område for planlegging av miljø- og klimariktige båtruter mellom bydeler i Bergen og mellom Bergen og omegnskommunene. En såkalt «blå bybane» vil på sikt kunne bli en viktig del av et høykvalitets kollektivsystem i Sandviken og betjene hele bydelen, og i særdeleshet ny byutvikling i sjøfronten. Byråden mener at planen må ta høyde for å disponere areal til kai/infrastruktur for en evt. framtidig «Blå bybane».

Kristiansholm har flere klimatiske utfordringer. Området er utsatt for nordvestvind om vinteren og vind fra sør vest om sommeren. Lamellblokkene på utstikkerne mot nord vil trolig ha lite vindskjerming på uteoppholdsareal, men vil ha andre kvaliteter som utsikt og nærhet til sjøen.

Kvartaler på 4-5 etg med boliger/sentrumsformål er vist på flaten. Illustrerte karréer gir rimelige gode gårdsrom, solforhold, vindskjerming og støyskjerming. Byråden mener at denne strukturen er godt egnet på flaten som også er vindutsatt, og illustrert struktur bør sikres med bygglinjer i planen. Prinsippet om at gårdsrommene skal være åpne for offentlig ferdsel, bør imidlertid drøftes fram til 2. gangs behandling. Mer lukkede felles gårdsrom i by kan i større grad bidra til å skape gode, trygge lokalsamfunn og gode møteplasser skjermet mot vind og støy. Løsninger med mer lukkede gårdsrom vil også kunne være mer attraktivt for barnefamilier, spesielt i et område med sjø på mange kanter.

Byråden ser det ellers som positivt med tanke på variert befolkningssammensetning og barnefamilier at det legges til rette for store leiligheter i 1. og 2. etg.

Plassering av barnehage bør framgå av formål på plankartet og det bør etter byrådets vurdering knyttes rekkefølgekrav til etablering. Det åpnes for uteoppholdsareal og lekeplasser på takterrasser både for boliger og barnehage. Lekeområder på tak bør sikres med høyere rekkverk enn 1 m, jf. §1.5.2. Takterrasser gir begrensede lekemuligheter for litt større barn. Fram til 2.gangs behandling bør det gjøres rede for hvilke områder som egner seg for f.eks. sykling, ballspill og skating.

Flere hovedgater er imidlertid smale med lite sollys og synes ikke å være i tråd med bestemmelsen i gjeldende KPA 2010 om at gesimshøyde i sentrumsområder skal være maksimalt 110 % av byrommenes bredde (§20.9). Byråden anbefaler i utgangspunktet at hovedgatene gjøres bredere for å sikre bedre lysforhold, men samtidig bør bredden på byrommene avveies opp mot gatestruktur og historie i Sandviken med smale gaterom og brede allmenninger.

Byråden ser på det som et godt grep at fasadene på bakkeplan skal være åpne og ha inngang fra gatene med dører for hver 15 m, samt at BS 1-6 skal framstå som en samling flere bygninger. Dette vil kunne skape interessant variasjon, særpreg og identitet.

Byråden er også opptatt av at det nye boligområdet må få en egen stedstilpasset identitet som skiller området mer fra alle andre nye boligområder. Området er en del av Sandvikens ansikt utad mot sjøen og er en del av Bergens identitet. Bestemmelsene har en rekke føringer på arkitektur og utforming ut fra mer generelle krav til en urbant preget bebyggelse. Det bør i tillegg vurderes føringer som knytter ny bebyggelse mer til hovedtrekk i Sandvikens historiske bebyggelse. Byråden viser til følgende omtale av disse forholdene i fagnotatet:

«Planen sikrer vern og forvaltning av kulturminnemiljøet i Sandviken, men den nye utbyggingen kan oppfattes som fremmed i forhold til sjøbod- og grendebebyggelsen. Et positivt trekk er at nybyggingen ligger i en atskilt sone i forhold til grendeområdene sør i planområdet. Utbyggingen langs Sjøgaten kan oppfattes som massiv og som en visuell barriere sett fra kulturminnemiljøene i bakkant. På bakkeplan bidrar korte kvartalsstrukturer og siktlinjer mot sjø til å bryte barrierer og til forbedringer i forhold til dagens situasjon. Utfyllingen innvirker på opplevelsen av bukten mellom Kristiansholm og Måseskjæret. Konsekvensen av utbyggingen kan oppfattes negativ sett opp mot kulturminneverdien som områdene rundt representerer. På den annen side har en gjenskapning av det som tidligere var en holme, positiv virkning på lesbarheten av det kulturhistoriske landskapet. Dette gir en positiv konsekvens for kulturminnemiljøet i planområdet og hele Sandviksbukten mellom Kristiansholm og Måseskjæret».

Byråden anser dette forholdet – ambisjonene om å utvikle et urbant knutepunkt vs målet om å ivareta stedstilpassing og koblingene til det historiske Sandviken – som en svært viktig balansegang i planarbeidet. Byråden viser til at det har vært avholdt møte med blant andre Bergen Arkitekthøgskole (BAS) etter at fagnotatet ble oversendt til politisk behandling. BAS, som både er part i saken (institusjonen er lokalisert i planområdet), og som aktør med stor interesse for byutviklingsfeltet, har blant annet tydelige oppfatninger av at de historiske, stedstilpassede elementene ikke har fått gode nok vilkår med dette planforslaget. Som part i saken har BAS også formidlet tydelige synspunkt på at planforslaget forringer deres situasjon, blant annet med hensyn til bruk av uteoppholdsareal til undervisning.

Selv om BAS som part er en enkeltaktør i denne sammenhengen, og at planforslaget skal legges til rette for en ønsket helhetlig utvikling, understreker byråden behovet for å ivareta eksisterende virksomheter i området.

Når det gjelder den påpekte balansen mellom utvikling av urbant knutepunkt vs ivaretagelse av det historiske Sandviken, imøteser byråden flere og tydelige innspill fra ulike aktører på dette viktige temaet.

Byråden mener som et minimum at fjernvirkning fra sjøen, Sandviken brygge og Hegreneset må illustreres bedre.

Kystkultursenteret og Sandviksbodene er en del av planområdet, og bevaringsinteressene i gjeldende reguleringsplan for dette delområdet videreføres i planforslaget. For «Tangen»-området foreslås utvidelse av fyllinger i sjøfronten med en kaifront, en større trekai ved naustet, og opprettholdelse av allmenn tilgjengelighet, herunder til en liten naturstrand for vassing i sjøkanten. I nordlig del av havnen for kystkultursenteret planlegges for en endring som tydeliggjør at Kristiansholm er en holme med bruk av en broløsning.

Parallelt arbeider Kystkultursenteret med planer for nødvendig reparasjon og utbygging av havnen. De fleste av de planlagte havnetiltakene er i samsvar med forslaget til områdeplan, men noen er bare delvis i samsvar. Det er et selvstendig behov for fremdrift av havnetiltakene til kystkultursenteret, jf bevilgning over bybudsjettet. Byråden ønsker at de planlagte tiltakene skal kunne gjennomføres parallelt med videre planprosess, og vil se til at nødvendig dialog med involverte etater sikrer dette.

En annen utfordring er havstigning og bølgehøyder ved springflo. Gulvhøyde i 1. etasje er satt til kote 3, men høydeangivelse på gater og plasser mangler på plankartet. Håndtering av springflo og ekstremvær bør beskrives nærmere i plansaken videre.

Byråden er også opptatt av at det frem mot 2. gangs behandling bør innarbeides føringer for klima- og energivennlig materialbruk og innovative løsninger som kan bidra til å bygge oppunder Bergen kommunes ambisjoner om å bli Norges grønneste storby.

Andre forhold som bør vurderes fram til 2. gangs behandling:

- §2.4 om avfallsplan må endres. Renovasjonsteknisk avfallsplan skal utarbeides i henhold til BIR sin standard, ikke godkjennes av BIR. Mobilt bossug bør vurderes.
- Utkragede fasader, bør ha krav om min 5 m fri høyde over gateplan.

Byråden anbefaler at foreliggende planforslag legges ut til høring sammen med byrådets kommentarer.

Vedtakskompetanse:

I henhold til b.sak 236/16, byrådets fullmakter § 18, er myndigheten til å vedta utleggelse av reguleringsplan til offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 12-10 delegert til byrådet.

Settebyråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges følgende ut til offentlig ettersyn sammen med byrådets kommentarer:

Bergenus. Gnr. 168, Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden. Plan-ID 61690000, vist på plankart datert 18.08.2017, og tilhørende bestemmelser datert 18.09.2017.

Dato: 7. juni 2018

Julie Andersland
Settebyråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 12.10.2017 med følgende vedlegg:

- A Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- B Bestemmelser, datert 18.09.2017
- C Plankart, datert 18.08.2017
- D Illustrasjonsplan
- E VA-rammeplan
- F Vindforhold
- G Kapasitetsanalyse trafikk
- H Byggteknisk studie, BAS
- I Uttalelser og merknader ved offentlig ettersyn
- J ROS-analyse