

Fagnotat

Saksnr.: 201017014-93
Emnekode: ESARK-5120
Saksbeh: MAGO

Til: BBU Stab

Kopi til:

Fra: Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.10.2017

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

Hva saken gjelder:

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

Planprogram ble vedtatt 1.11.2012. Sommeren 2013 ble arbeidet stilt i bero i påvente av framdrift for bybane nord. Arbeidet startet opp igjen i 2015.

Hovedintensjonen med planarbeidet er å forsterke et lokalt sentrum i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget, avklare bruk av Kristiansholm og sikre allmennheten god tilgang til områdene ved sjøen. Rosegrenden og de andre grendene skal bevares ved bruk av hensynssoner for bevaring med tilhørende bestemmelser.

I høringsforslaget er det valgt en løsning som innebærer transformasjon av trelastarealene til Neumann Bygg AS til bolig, kontor, forretning og offentlige tjenester. Kristiansholm foreslås omgjort til friområde med muligheter for allsidige kulturaktiviteter i mindre utbyggingssoner. Ny badevik opprettes og gjestehavn inkluderes på holmens nordøstre del. Sammen med Kystkultursenterets og Fiskerimuseets tilbud, gir denne løsningen Sandvikens befolkning et naturlig samlingspunkt. I fagetatens forslag til kommuneplanens arealdel 2016 er området foreslått til fortetningsområde med vekt på bymessig gatestruktur i et kjerneområde rundt Sandvikstorget.

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

Anbefalt forslag fra Plan- og bygningsetaten

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges følgende forslag til reguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden ut til offentlig ettersyn og sendes på høring:

1. Bergenhus. Gnr168, Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden. PlanID201017014, vist på plankart datert 18.08.2017, vedlegg 1
2. Tilhørende bestemmelser datert 18.09.2017, vedlegg 2

Magne Grostad - prosjektleder

Mette Svanes - etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Saksutredning:

BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET

Hovedintensjonen med planarbeidet er å forsterke et lokalt sentrum i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget og å avklare arealbruken av 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 planprosess er igangsatt for sjøfronten fra Sandviken til Laksevåg. Områderegeringsplanen for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden bidrar til svar på noen av disse utfordringene.

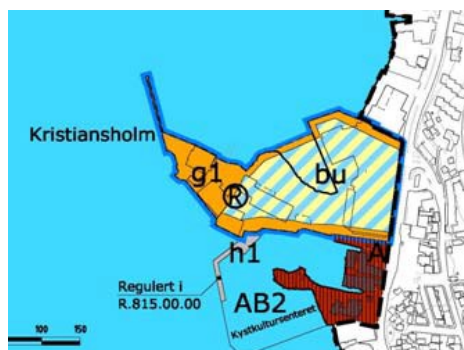
PLANOMRÅDET



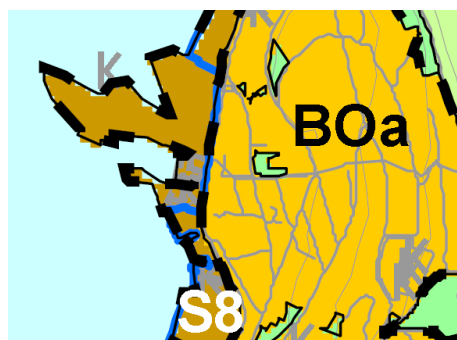
Planområdet ligger 2 km fra sentrum og med hovedveiforbindelse i Sjøgaten. Rosegrenden, Kystkultursenteret og sjøhusene langs sjøsiden har stor kulturhistorisk verdi og utgjør et helhetlig miljø som skal ivaretas når området skal utvikles. Arealrevende næringer dominert av et stort trelastlager ligger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



Utsnitt fra KDP Bergen Indre Havn

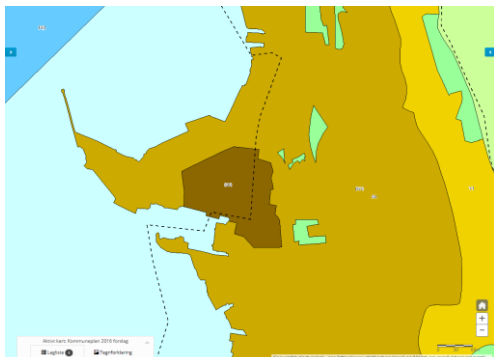


Kpa 2010

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



KPA 2016

I fagetatens forslag til KPA 2016 ligger planområdet i en fortettingssone. Kjerneområdet i fortettingssonen er markert med mørkebrun farge. Etter planen skal Bergen bystyre behandle kommuneplanens arealdel tidlig i 2018.

Bybane til Åsane

Planprogram for bybane til Åsane er utarbeidet. Fagetaten har anbefalt en løsning med bybane i Sjøgaten og bybanestopp i planområdet (se også

illustrasjonsplan for Kristiansholm). Alternative løsninger er også utredet.

Byrådet skal i 2017 starte planarbeidet for bybane til Åsane, noe som også inkluderer vei- og trafikk løsninger i tilknytning til byaneløsningen. 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 områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden den 7.4.2011. Det ble samtidig vedtatt å legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn. Oppstart planarbeid ble varslet 24.5.2011 samtidig med at planprogrammet ble lagt ut på høring. 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.

Planarbeidet ble innledet med en idédugnad i lokalene til Bergen arkitektskole 28. november 2012. Næringsdrivende, grunneiere, foreninger og interesseorganisasjoner ble invitert. Idédugnaden hadde god deltakelse fra lokalt næringsliv og foreningsliv knyttet til kulturhistorie, kystkultur og småbåtliv. I tillegg var det deltakere både fra lokalt borettslag, Bergen arkitektskole, kirken og Sandviksguttene forening. Idédugnaden ga mange gode innspill som er benyttet videre i arbeidet med planen.

Det har vært holdt flere møter med offentlige etater og aktuelle grunneiere.

Planprogrammet anga to alternative utviklingsscenarier,

- 1) *full transformasjon av Kristiansholm og trelastlageret til Neumann Bygg,*
- 2) *alternativ der eksisterende næringsvirksomhet ble beholdt.*

Vurderingen i planarbeidet har vært at en utvikling som kombinerer arealkrevende næring og tett byutvikling ikke gir gode løsninger for noen av partene. Løsningen gir ikke svar på de overordnede byplanmessige føringene. Alternativ 2 ble derfor lagt til side.

På grunn av usikkerhet knyttet til trasé for bybanen mot Åsane stoppet planarbeidet opp i 2013. Arbeidet startet opp igjen våren 2015, selv om trasé for bybanen var uavklart. Forslaget til områdereguleringsplan som nå legges fram har en utnyttingsgrad som ligger mellom de to scenariene. Det viser en løsning som er gjennomførbar om bybanen legges i Sjøgaten eller i tunnel forbi. I denne fasen av planarbeidet ble det avholdt flere dialogmøter med de mest berørte grunneiere i næringsområdet.

PLANFORSLAGET

Planforslaget har hatt som siktemål å etablere god kontakt ned til sjøfronten fra de bebygde områdene i Sandviken. Figuren nedenfor viser en oppsummering av planforslaget.



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 er transformert og utviklet med utstikkere mot nord. Disse kan enten fylles ut eller bygges på peler.

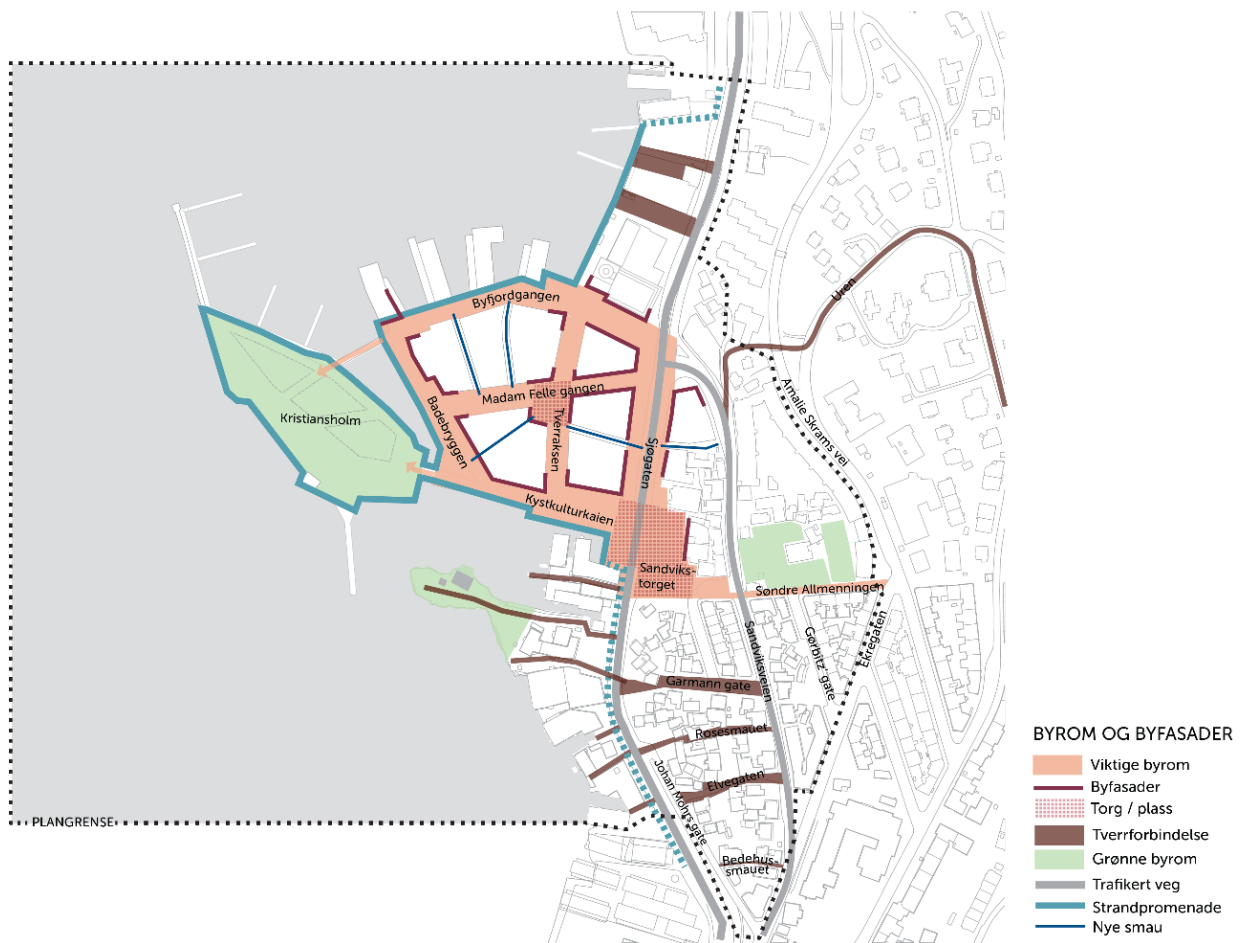
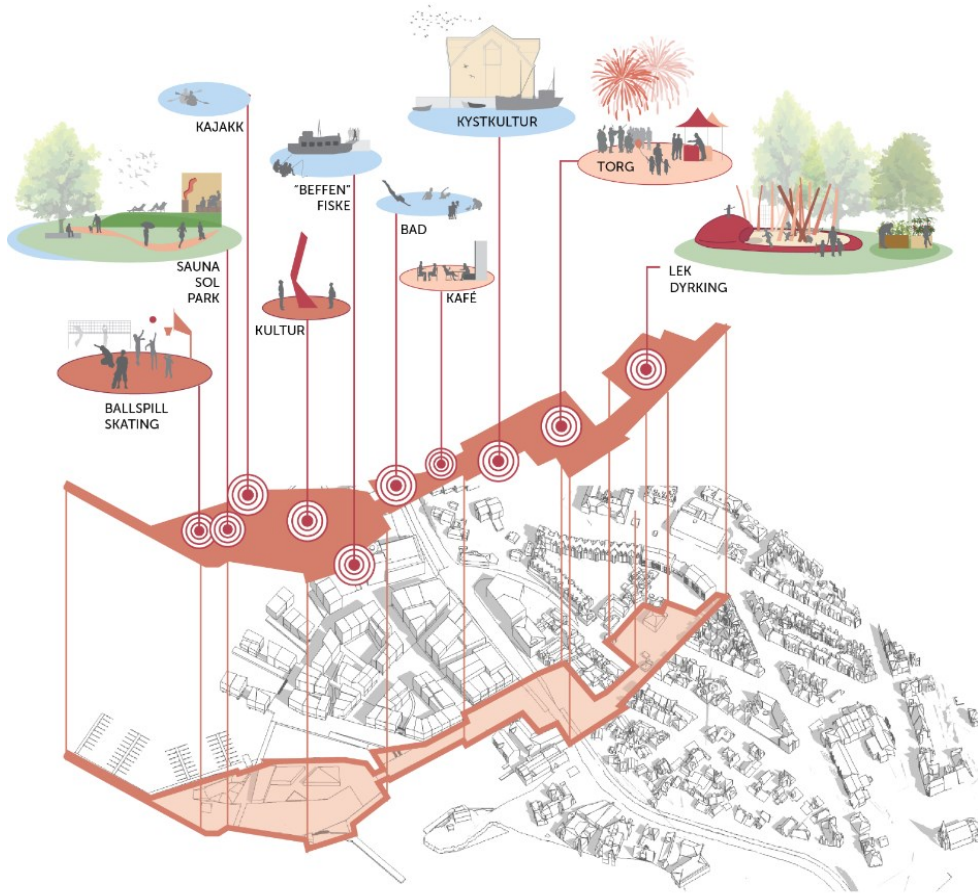
Hovedtrekk i planforslaget

Sammenheng mellom utbyggingsområder sør og nord for planområdet

En rekke bolig- og næringsprosjekter langs sjøsiden er utviklet eller 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. På neste side er denne aksen illustrert med ulike symboler som viser muligheter for allsidige og attraktive aktiviteter. I den nederste figuren presenteres også byromsstrukturen i utbyggingsområdet og viktige tverrforbindelser fra grendene mot sjøen.



Byrommene er 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. De markerte fasadene på trelastlagertomten og et par steder øst for Sjøgaten viser fasader på bakkeplan som skal 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



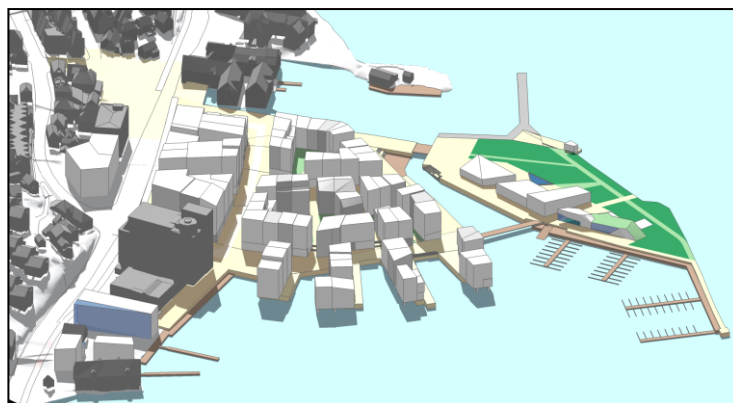
verksteder, veteranbåter, kajakkklager og utleie gir mangfold. Bygningene på Kristiansholm kan gi allsidige kulturtilbud, møtelokaler og restauranter. Beffen kan betjene området sjøveien, et konsept som kan utvikles langs hele den sentrale sjølinjen i Bergen. Alt dette bidrar til et levende lokalsenterområde.

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

Det eksisterende boligområdet videreføres i planen. Her legges det ikke til rette for fortetting. Bruksendring fra bolig kan kun skje mot Sandviksveien og Søndre Allmenningen.

Reguleringsplanen er detaljert i disse områdene, og alle eksisterende gjennomganger og smau er regulert til offentlig gangareal. Dette gjelder også areal som i dag er privatisert på ulike måter, men som eies av Bergen kommune.

De bevaringsverdige grendeområdene og sjøhusene er omhandlet i bestemmelsenes kapitler om hensynssoner og merket med hensynssone i plankartet. Det legges opp til dialog med kulturfaglige myndigheter dersom det skal gjøres endringer i eksisterende bygningsmasse.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser av planforslaget er nærmere omtalt i planbeskrivelsen. I fagnotatet har vi trukket fram noen aktuelle tema.

Landskap

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

Bystruktur

Planen legger til rette for et lokalsenter i Sandviken med et nytt kultur- og rekreasjonstingdepunkt. 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 forbedrete sammenhenger mellom boligområdene og sjøen. Ny kvartalsstruktur gir kvartalslengder på 35 meter, noe som er halvparten av maksimumskravet i kommuneplanens arealdel. Samlet sett vurderes planen å gi en positiv konsekvens for bystrukturen.

Fortetting

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av 54 000 m² nytt BRA. Dert 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

Kristiansholm blir friområde og hele strandlinjen 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.

Folkehelse og trygge lokalsamfunn

Åpen kvartalsstruktur med bilfrie torgdannelser, friluftsområder 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 kollektiv transport 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. Trafikkløsningene har tilfredsstillende kapasitet til å håndtere dette. Planen er fleksibel i forhold til en eventuell bybane plassert i Sjøgaten. Den totale trafikkbeklastningen i planområdet som følger av bybane fra sentrum til Åsane, avhenger

av hvilke løsninger som velges i den planen. Endelig utforming av trafikk løsninger i planområdet må derfor koordineres med plan for Bybanen.

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 det planlagte utfyllingsområdet, men 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 trafikk løsninger som følger av den. Koordinering av løsninger når bybaneplanen er vedtatt 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 nytt til.

VEDLEGG:

- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Bestemmelser
- Plankart
- Illustrasjonsplan
- VA-rammeplan