

Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden områderegeringsplan. Plan-ID 61690000. Uttalelser og merknader innkommet ved offentlig ettersyn

Det er mottatt 5 uttalelser fra offentlige instanser og 7 fra private i forbindelse med høring av forslag til planprogram og varsel om oppstart reguleringsplanarbeid. Samtlige høringsuttalelser refereres og kommenteres her.

Merknader fra offentlige instanser

Hordaland Fylkeskommune

Kristiansholm er avsatt til "*byutviklingsområde med blandingsformål " og " gangareal med byromsbruk*" i forslag til Kommunedelplan for Bergen Indre havn. Bedriften Neumann as driver med arealkrevende varehandel slik den er definert i kommuneplanen. Havnedrift, lager og ulik industri er en del av Sandvikens historie og identitet. Handelen er i dag bilbasert og har behov for parkeringsplasser. Formålet er vanskelig å kombinere med andre kvaliteter en ønsker planen skal omfatte. Dette gjelder både i forhold til målestokk på bedriften, kulturminnevern og sammenhenger til bygningsmiljøet rundt.

Hordaland Fylkeskommune anbefaler at det blir utredet et alternativ der byggevarehandelen harmonerer bedre i målestokk med omkringliggendebygningsmiljø.

I planprogrammet er det foreslår arbeidsintensiv næring som i praksis betyr kontor. Det er etter Fylkeskommunen vurdering viktig å tilrettelegge for flere formål enn kun for kontorbygg. Blandete formål med boliger, kontor og handel er å foretrekke for å skape liv og trivsel.

Deler av Sandviken har vært karakterisert som havneteknisk kulturminne av internasjonalt format, og det har vært en målsetning for Byrådet å få deler av Sandviken inn på UNESCO sin verdensarvliste gjennomarbeidet "7 steg fram for Bergen". Flere sjøhus er fredet etter kulturminneloven. Området er sett på som et interessant område for utvikling av ulike næringsaktiviteter knyttet til maritime virksomheter, handel, kultur og reiseliv.

Fylkeskommune mener det må utredes hvilke konsekvenser for regionale og nasjonale kulturminneinteresser en eventuell foretting, transformasjon og boligbygging vil få med hensyn til trafikk, parkering og fremtidig bybanetrasé fra sentrum til Åsane. Det bør utredes et alternativ som representerer hele området med hensyn til kulturminneinteresser i tråd med overordnede planer. Eksisterende sjølinje bør ivaretas.

Hordaland anbefaler Bergen kommune å bruke de databaser og kilder som er tilgjengelige som omhandler kulturminneinteresser som grunnlag for arealdisponeringen.

Fylkeskommunen ber om at det blir gjort større forskjell i utredning av alternativer. Deres forslag er:

- 0-alternativet, uten regulering i fremskredet form
- Alternativ med tre formål; boliger/forretning/næring/kontor (arbeidskrevende varer og arbeidsintensivvirksomhet)
- Blandet sentrumsformål uten arealkrevendevirksomheter

I tillegg ønsker de at følgende tema blir utredet i konsekvensutredning:

- Hva slags type og omfang næringsarealer skal legges i planen
- Boliger, form, antall, størrelse og naboskap
- Handel og annenservice i planområdet sett ut fra bydelsperspektiv
- Dokumentasjon på planens virkning på kulturminner og kulturmiljøer

Fagetatens merknad

Innspillet var i stor grad et innspill til planprogrammet, og ble kommentert ved behandlingen av dette.

Kunnskap om kulturminnene i området har dannet grunnlag for arealdisponering, bruk av hensynssoner og bestemmelser.

Byantikvaren i Bergen

Byantikvaren påpeker at det i forbindelse med KDP Sandviken ble det utarbeidet kulturminnegrunnlag. Ettersom dokumentasjonen gjaldt større område mener de at denne ikke er egnet for det detaljnivå områderegeringsplanen er ment å være. Etter at kulturminnegrunnlaget ble utarbeidet i 1999 har det foregått stor utvikling i Sandviken. Byantikvaren ønsker derfor å utarbeide nytt kulturminnegrunnlag for denne områderegeringsplanen. Byantikvaren ønsker i tillegg å ha en sentral rolle med utforming av planen, bestemmelser og hensynssoner mht. kulturminner.

Innen planområdet er det flere kulturminner. Gjennom områderegering gis det nå muligheter gjennomplan- og bygningsloven å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg. Det er flere fredete anlegg innen planen.

Fagetatens merknad

Det er ikke utarbeidet nytt kulturminnegrunnlag til planarbeidet. Det har vært tett samarbeid med Byantikvaren, spesielt i utforming av bestemmelser og hensynssoner.

Statens vegvesen Hordaland

Planområdet strekker seg fra Slaktehustomten i sør til Gjensidegården i nord. Fv 585 og Fv 264 går gjennom planområdet. I dager det stor trafikkbelastning på det eksisterende veisystemet gjennom Sandviken. Trafikkavviklingsproblemer er det allerede i Gjensidigekrysset som i dag er hovedatkomst til bl.a. Sandviken Brygge mm. I 2005 ble det utredet alternativer der det ble konkludert med at den eneste realistiske løsningen på kort sikt var oppgradering av krysset ved Gjensidigegården. Det er knyttet rekkefølgebemmelser til reguleringsplan for Lerøy Seafood sin eiendom med krav om regulering av Sandviksvegen frem til krysset med Gjensidigegården. Krav om utbyggingsrekkefølge kan være aktuelt også andre steder i Sandviken.

Planprogrammet skal avklare rammer og premisser samt klargjøre formål med planarbeidet. Statens vegvesen konkluderer med at planprogrammet omfatter de forhold som det er naturlig å utrede for å avklare grunnlag for konsekvensutredning samt utarbeide en områderegeringsplan.

Fagetatens merknad

Det er utarbeidet kapasitetsanalyse for planen. Den peker ikke på behov for tiltak i det overordnede veisystemet pga utbyggingen. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av nye kryss før ved utbygging av området.

Sandviksboder Kystkultursenter AS

Sandviksboder Kystkultursenter er en sentral aktør i planområdet. Tidligere er det gitt uttale til Kommunedelplan for Bergen Indre havn sammen med Museum Vest og Stiftelsen Fiskeri- og Handelsmuseum.

I tidligere uttalelse ble det bl.a fremsatt følgende visjon for området;

"Kristiansholm gir en enestående mulighet til å samle Sandviksboder Kystkultursenter, Museum Vest Norges Fiskerimuseum, Sjøfartsmuseet, Akvariet i Bergen, administrasjonen til Museum Vest, samt veteranbåtmiljøet i Bergen, på et avgrenset og iøynefallende område, og dermed skape Europas største maritime og kulturhistoriske kunnskaps- og opplevelsessenter.

Dette vil igjen bli et reisemål og en turistmagnet av det store, og et maritimt vitensenter av dimensjoner. Noe som igjen vil generere stor aktivitet i nærområdet og resten av byen. Arkitektonisk må utbyggingen skje på en måte som skaper en attraksjon i seg selv."

Denne visjonen står fortsatt ved lag. Planen bør legges opp til å se hele området i sammenheng.

Fagetatens merknad

Området er sett i sammenheng og planen legger til rette for en utvidelse av de maritime og kulturhistoriske opplevelsene. Det er ikke lagt til rette for en flytting av store institusjoner som Sjøfartsmuseet og akvariet. Verken Akvariet eller Sjøfartsmuseet har kommet med ønske om at det skal tilrettelegges for deres behov på Kristiansholm.

Planforslagets forslag til friområde har mindre areal enn dagens akvarium, og en flytting med mål om å få større areal ville dermed kreve hele utviklingsområdet. Det har ikke vært tema i planarbeidet å utelate blandete sentrumsformål.

Museum Vest v/leder Bjørg Christophersen

Museum Vest Norges Fiskerimuseum er en sentralaktør i området som omfattes av områderegeringsplanen.

Norges Fiskerimuseum ønsker å realisere det planlagte «Kunnskapsbygget» på tomten etter Radekboden. Tomten ligger sørøst på Kristiansholm. Det historiske bygningsmiljøet er samlet sett unikt og det er av avgjørende betydning for miljøets autenticitet at hopene graves opp igjen. Dersom parkering fjernes fra Sandvikstorget må det anskaffes nye parkeringsmuligheter for besøkende med bil og buss. Arealene utenfor Sandviksboder 23 a og 23b er for verdifulle arealer kulturhistorisk sett til at disse kan benyttes på langsikt. Ny bebyggelse på Kristiansholm (Neumannstomten) bør ikke bli for kompakt eller overdimensjonert. Ny bebyggelse bør spille på lag med sjøhusene og muligens også med den eldre bebyggelsen.

På sikt bør Finabygget rives for bedre å få frem grenden "Grunnen". Christophersen mener at det bør utlyses en arkitektkonkurranse. Området må sees i sammenheng.

Fagetatens merknad

Fiskerimuseet har i ettertid etablert nye hoper rundt bodene. Tomten etter Radekboden ligger i det som i planen er vist som en av de overordnede byromsakene og det er ikke ønskelig med et bygg her. Det er flere større byggeområder på Kristiansholm (T2-T3) som er godt egnet til kunnskapsbygg.

For vurderinger knyttet til utnyttelse og høyder se planbeskrivelsen.

Finabygget er foreslått erstattet med et næringsbygg, med byggegrense trukket vekk fra grenden.

Parkering for turistbusser ivaretas, kan etableres i SGT1 og SGT2.

Byrådsavdeling for kirke kultur og idrett v/Bjørn Holmvik

BKKI skriver at etablering av Museum Vest- Norges fiskerimuseum og videreutvikling av Sandviksboder kystkultursenter er viktige tiltak i planområdet sett fra Byrådsavdeling for kultur, kirke og idrett.

Disse inngår i et kystkulturpolitisk arbeid som også omfatter planer for veteranbåtruter mellom Vågen og blant annet museene i Sandviken. Tiltak som bidrar til fartøyvern og utvikling i strandsonen med formidling av Bergen som sjøfartsby ønskes velkommen.

De viktigste hensyn for BKKI i planarbeidet er følgende:

- At tiltak og planer ivaretar behovet for trafikk, inkludert bussparkering for skoler og grupper til museene og museets og kystkultursenterets behov for leveranser. Det siste vil også omfatte fartøy og materialer.
- Det bør fortsatt arbeides med tanke på en sikker og kulturhistorisk formidlende gåroute som går fra fisketorget til Elsesro, som kan inngå i en bred formidling av sjøfartsbyen Bergen.
- Det er planer om å grave opp hoper ved fiskerimuseet og kystkultursentret. Det er et sterkt ønske fra BKKI at i hvert fall noen av hopene blir oppgravd.
- Det bør utredes ulike typetiltak som kan gi balanse mellom ønsket tilgang til sjøen for allmennheten og bruken av området som bl.a. innebærer vernet fartøy og redskaper.
- Kystlinjen utenfor kystkultursenteret med hensyn til utfylling og fremtidige arealbehov bør utredes.
- Skilting og synliggjøring av kystkultursenteret og andre aktiviteter bør medtas i planarbeidet.

Planer om veteranbåtrute omfatter det omtalte område, men også hele Sandviken. En av utfordringene er mangel på hensiktsmessige og velholdte kaier. BKKI ber om at dette vurderes i planarbeidet.

BKKI har langsiktige behov i de sentrale sjøområder i Bergen. Om 10-20 år frem tid vil Akvariet i Bergen trenge nye arealer. Området for Akvariet på Nordnes dekker ikke på lengre sikt arealbehovet. Behovet må ivaretas i overordnet planleggingen av sentrale sjøområder og bør derfor også vurderes i dette planarbeidet. Etablering av Akvarium på Kristiansholm vil kunne gi synergieffekt til kystkultursenteret og fiskerimuseet. BKKI mener at Kristiansholm kan utvikles til et senter for maritim kultur og turisme. Samtidig mener BKKI at området bør beholde sitt urbane og industrielle preg. De historiske linjer i bylandskapet er en del av det som formidles i de kulturhistoriske institusjoner som BKKI støtter. Disse er sentrale og viktige institusjoner i Bergen, som har tette forbindelser med viktige næringer med betydning for reiselivet.

Fagetatens merknad

Planen legger til rette for videreutvikling av fiskerimuseet og kystkultursenteret bl.a ved å regulere inn kaier og ved å legge til rette for nye bygge- og utendørsområder på Kristiansholm. Det vil være mulig å legge til med en veteranbåtrute flere steder i planforslaget.

Parkering er på sikt tenkt flyttet til parkeringsanlegg i planområdet.

Det er ikke lagt til rette for en flytting av store institusjoner som Sjøfartsmuseet og akvariet. Verken Akvariet eller Sjøfartsmuseet har kommet med ønske om at det skal tilrettelegges for deres behov på Kristiansholm.

Planforslagetets forslag til friområde har mindre areal enn dagens akvarium, og en flytting med mål om å få større areal ville dermed kreve hele utviklingsområdet. Det har ikke vært tema i planarbeidet å utelate blandete sentrumsformål

Private merknader

Sandvikens Motorbåtforening v/Knut Ludvigsen

Sandvikens motorbåtforening (SMF) ble stiftet i 1918 og har siden 1927 hatt sin plass ved Elsero i Sandviken.

I 1988 fattet Bystyretvedtak om at området rundt Museum Bergen skulle reguleres til museumsformål. Bystyret fattet samtidig vedtak om at SMF skulle forbli der de var (Elsero) "inntil ny konkretplan for motorbåtforeningen foreligger".

Det ble inngåttrettsforlik etter tvist med Museet Gamle Bergen. I rettsforliket står bl.a: "Sandviken motorbåtforening (Foreningen) skal innen 30.9.2011 fravike arealet foreningen leier av stiftelsen Gamle Bergen Museum (Stiftelsen) i Sandviken. I løpet av sommeren 2011 skal Stiftelsen tiltre frigjort areal."

Siden er det gjort flere fremstøt mot Bergenkommune for å finne en egnet plass til motorbåtforeningen, og det er nå ønskelig å få til en løsning som både museet og medlemmene i SKF kan være tjent med. Sandviken motorbåtforening ønsker seg plassering på Kristiansholm. Samordning mellom småbåteiere, gjestehavn, oppstillingsplass for bobiler, samt opplagsplass for småbåter om vinteren skulle være mulig å forene med næringsinteresser i området.

Ettersom SMF har mistet sitt faste tilholdssted i Elsero og det fremdeles ikke foreligger konkret plan for motorbåtforeningen ønsker SMF å bli tatt med i områderegeringsplanen som gjelder arealdisponering av Kristiansholm.

Fagetatens merknad

Det er lagt inn en gjestehavn på Kristiansholm, deler av denne kan benyttes som småbåthavn. Opplagingsplass for båter er ikke forenelig med en sentrumsutvikling og rekreasjonsformål, det er ikke lagt inn i planen.

Bergen Arkitektskole

Bergen Arkitektskole(BAS) etablerte seg på en tidligere næringseiendom, Sandviksboder 59-61A i 1995. Eiendommen består av dypvanns kai, to siloer, en verkstedshall og et nytt administrasjonsbygg med tilhørende utearealer. Eiendommen er om lag 4 mål med adkomst fra Sjøgaten.

BAS har som målsetning å videre utvikle eiendommen i et bærekraftig perspektiv. Det vurderes studentboliger i eksisterende silobygg. I tillegg ses det på muligheten for et nytt skolebygg nord på tomten. Allmennheten skal sikres tilgang til sjø. Disse konkrete planene krever endring av nåværende formål til næring/bolig/allmenntilbyggformål med en utnyttelsesgrad på 4-500%.

Fagetatens merknad

Det er åpnet opp for boliger i planen. Utnyttelsesgraden er satt til 400 % og det er mulig å bygge på en etasje på den nordlige lave delen.

Neumann bygg as

Neumann bygg as har i forbindelse med utarbeidelse av Kommunedelplan for Bergen Indre havn kommet med grundig uttalelse. Høringsuttalelsen som følger vedlagt tar for seg en rekke motstridende forhold som vanskelig lar seg forene med de faktiske forhold på Kristiansholm. De ber om at deres innspill til Kommunedelplan for Bergen Indre havn blir videreført til denne områderegeringsplanen.

Neumann as har ønsker at områderegeringsplanen er forankret i næringsinteresser, grunneiere samt praktisk og økonomisk gjennomføring, slik at plandokumentet kan danne grunnlag for videreutvikling av området.

Neumanns behov for arealer på Kristiansholm er stort både i dag og i fremtiden. I dag leier Neumann as tilleggsareal av BOH/Bergen kommune. Neumann bygg har interesse av å overta større deler av Kristiansholm, og har hverken på kort eller langsikt noen planer om å forlate området.

Fagetatens merknad

Dersom Neumann skal ekspandere på tomten, vil det ikke være rom for sentrumsutvikling. Det har vært vurdert å regulere en løsning som forener Neumann bygg sitt behov og byutvikling. Det gir ikke en god løsning for noen av interessene. Reguleringsplanen inneholder derfor ikke arealkrevende næring.

Wiberg as- arkitektur og plan på vegne av Lars Frost, Sandviksveien 30

Sandviksveien 30 grenser til Sandvikstorget. I dag er bygningsmassen i dårlig forfatning og en eventuell opprustning/ombygging vil kunne øke nytteverdien i stor grad. Wiberg as er engasjert av eier for prosjektering/ombygging av eiendommen.

Wiberg as ber om at det tilrettelegges i områderegeringsplanen for maksimal utnyttelse av de respektive tomter.

En del bygninger innen reguleringsplanområdet er ganske små. De ber om at dette hensyn tas bl.a. i forhold til krav om universell utforming.

Noe av hensikten med planen må være at eksisterende virksomheter kan videreutvikles og moderniseres.

Fagetatens merknad

Eiendommen ligger i verneverdig område og omfattes av hensynsone bevaring kulturmiljø i planforslaget. Her skal det i utgangspunktet ikke fortettes, eiendommene skal utvikles innenfor vernehensynene. Eventuell økt utnyttelse må vurderes som dispensasjonssøknad.

Christine Erlbeck, Ekregaten 10

Ekregaten 10 ligger på hjørnet mellom Ekregaten og Gørbitz gate. Det er ingen hage eller opparbeidet område i tilknytning til huset. Erlbeck mener at Gørbitz gate ville egnet seg godt som gatetun. Gaten har rikelig med ettermiddagssol.

Fagetatens merknad

Gørbitz gate er foreslått som gatetun i reguleringsplanen.

Mette Bakke, Rosesmauet 1

Bakke skriver at dersom det blir mindre trafikk i Sjøgaten, vil trafikken øke i Sandviksveien. Det bor mange barn i området og de må krysse Sandviksveien for å komme til Eventyrskogen, Krohnengen skole og bydelshuset/speiderhuset i Sandviksvegen 41, og lekeplassene på Meyermarken.

Etter hennes syn bør både Pyttergrenden og Fæstergrenden inkluderes i området. Sykkelvei bør gå i Sandviksveien og Nye Sandviksveien i stedet for i Sjøgaten slik i dag. Dersom det viser seg å være for liten plass, kan det alternativt anlegges sykkelvei mot sør i Sjøgaten og nordover i Sandviksvegen.

Kristiansholm bør etter hennes syn få alternativer som ikke krever økt trafikk.

Fagetatens merknad

Pyttergrenden og Fæstergrenden inngår i planen. Plassering av sykkelvei er vurdert i egen utredning som konkluderer med fortsatt trasé i Sjøgaten.

Trafikken i Sandviksveien er et problem, og løsningen på dette ligger i valg av de overordne trafikale løsningene i Bergen (Bymiljøttunnel og bybane). Det ligger ikke innenfor dette planarbeidet å avklare trafikkmengder i Sandviksveien.

Ole Moen, Sandviksveien 4

I de senere år har trafikken gjennom Sandviksveien og Sjøgaten økt betraktelig. Strekningen fra krysset Sandviksveien/Sjøgaten frem til Øvregaten er i ferd med å bli en fysisk barriere som deler boligområdene i to. Det bør vurderes å stenge denne veistrekningen for gjennomkjøring samt lede gjennomgangstrafikken gjennom Sjøgaten. I dag deler Sjøgaten næringsområder og boligområder.

Etter Moens syn bør fremtidig bybanetrasé fra sentrum til Åsane legges i fjellet. Dette vil skåne Sandviken for inngrep.

Eksisterende næringsliv i planområdet bør også i fremtiden gis gode vilkår slik at virksomhetene skal fortsatt kunne eksistere i området med utviklingsmuligheter.

Området omkring Kystkultursenteret bør tilrettelegges for allmennyttige formål og tilgang til sjøen.

Fagetatens merknad

Bybanetrasé utredes i egen plan. Trafikken i Sandviksveien er et problem, og løsningen på dette ligger i valg av de overordne trafikale løsningene i Bergen (Bymiljøttunnel og bybane). Det ligger ikke innenfor dette planarbeidet å avklare trafikkmengder i Sandviksveien.

Kystkultursenteret og sjøtilgang er vektlagt i planen.

Cecilie Andersson, Søndre Allmenningen 8

Andersson skriver at det er bra at planforslaget legger opp til å styrke Sandvikstorget samt forbindelsen mellom Kristiansholm og områdene bak hovedveien.

Det gamle barneasylet som nå brukes som forsamlingshus, speiderlokale samt prestekontor er omgitt av et grøntområde som innenfor planavgrensningen er det eneste større grøntområdet og

fungerer i dag som en fellestage/uteoppholdsplass for beboere i de tilstøtende kvartalene. Boligområdet rundt har en høy utnyttelsesgrad ofte uten egne uteoppholdsplasser.

Trærne er med å gi grøntområdet parkpreg og er enestående innenfor området. Asfaltplassen benyttes til ballspill, sykling og speideraktiviteter. Plenene benyttes til grilling og soling og benkene er samlingspunkt og benyttes av gamle som unge. Bakkene er yndet for aking og snøleker og ellers benyttet av hundeeiere til lufting og lek. Det har vært private initiativ for opprusting av området med blomsterbed. Grøntområdet har tydelig avgrensning med et gammelt stakittgjerde mot Sandviksveien og Søndre Allmenning og steingard mot Pyttegrenden.

I de siste årene har det vært en del parkerte biler på plassen, grunnet arbeider med forsamlingshuset og økt aktivitet. Det er ønskelig på sikt at parkerte biler ikke benytter dette arealet. Det er et ønske at områdereguleringsplanen legger opp til å styrke grøntområdet rundt Sandviksveien 41. Grøntområdet kan supplere på en god måte Sandvikstorget som muligens vil få mer bymessige kvaliteter. Grøntområdet ligger i en naturlig akse fra sjøen mot fjellsiden via Søndre Allmenning og egner seg godt for videreutvikling som grøntområde for beboerne rundt.

Fagetatens merknad

Grøntområdet ved menighetshuset er foreslått som friområde med mulighet for lekeplass og parsellhager.