

LINK ARKITEKTUR

Hordaland fylkeskommune

05 APR 2017

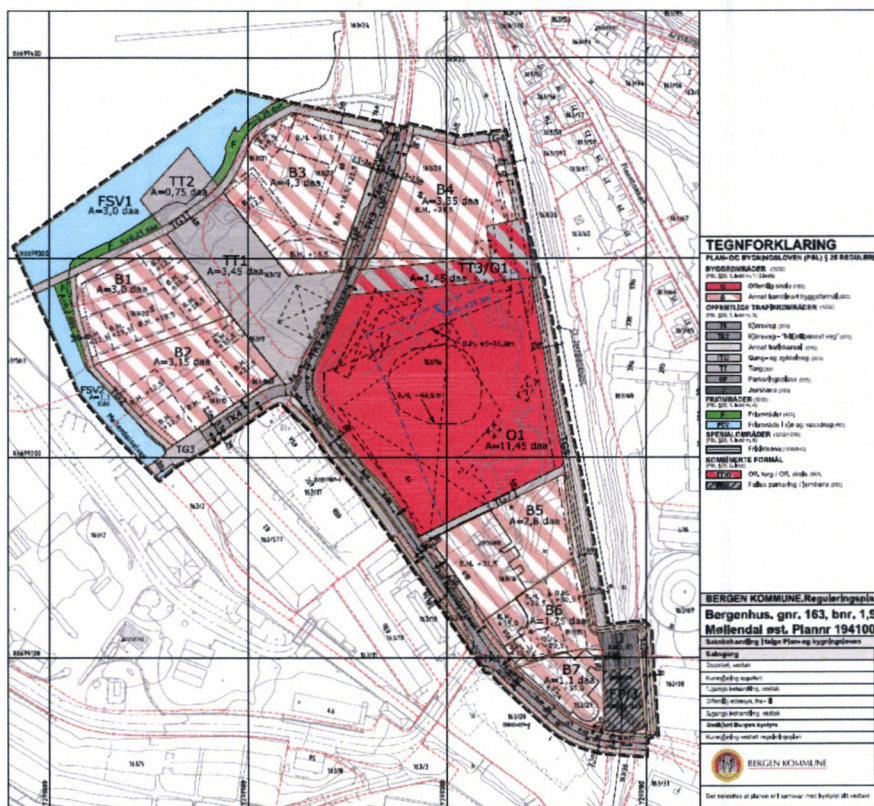
Vår ref:
Grethe Haugland

Deres ref:
saksnr. 201636466

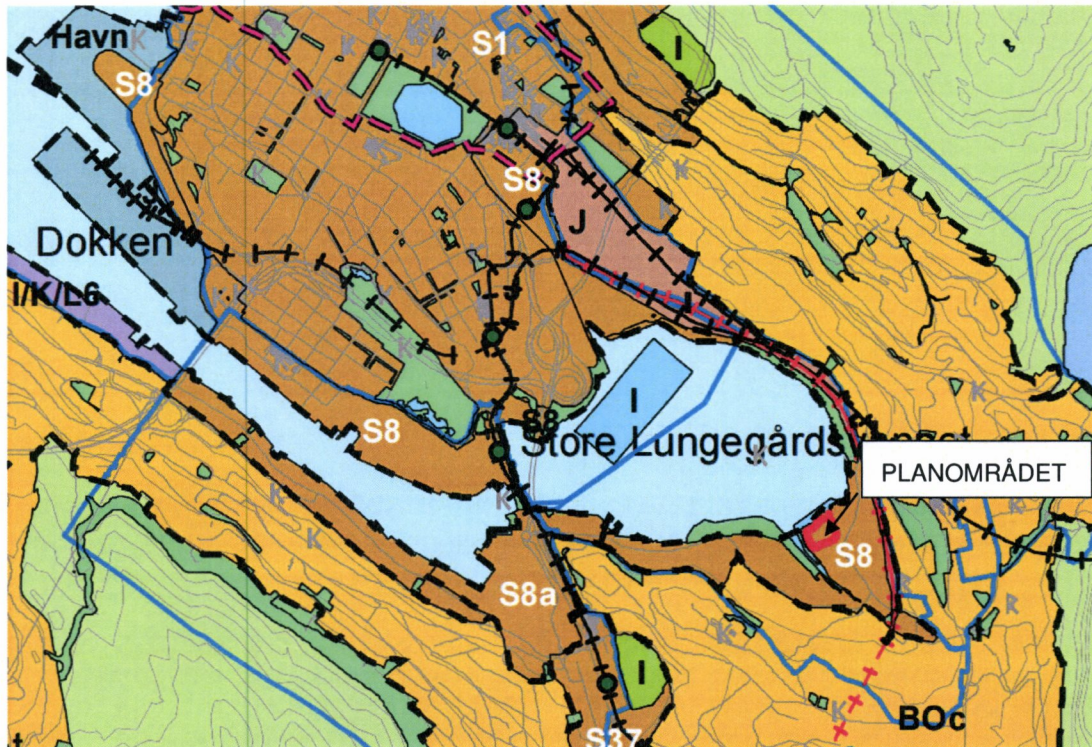
Dato
1.4.2017

VARSEL OM MINDRE ENDRING ELLER REGULERINGSENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR MØLLENDAL ØST. PlanId. 19410000, BERGENHUS. GNR 163 BNR 1, 9 M.FL., MØLLENDAL ØST. Gnr/bnr 163/20 og 163/579

I samsvar med plan – og bygningsloven (pbl) §12-14, varsles det på vegne av tiltakshaver Mølleneset AS at det vil sendes søknad til Bergen kommune om mindre/små endring eller reguleringsendring, av Reguleringsplan for Møllendal øst, B1, med planID 19410000, vedtatt 31.05.2010. Eksisterende bebyggelse på gnr 163, bnr 20 og 579 er tidligere omsøkt for rivetillatelse, tiltaket varsles på nytt i vedlagte varsel.



Figur 1: plankart - gjeldende plan.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.



Figur 3: Lokalisering av planområdet

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til Sentrumsformål S8, jfr. bestemmelser og retningslinjer. Gjeldende reguleringsplan er i tråd med kommuneplanen – Annet kombinert byggeformål. Reguleringsplanen, Mølleneset øst, er vedtatt 31.05.2010. For Felt B1 er høyder og byggelinjer fastlagt i planen (plankartet). I praksis er Felt B1 detaljregulert.

Ønsket reguleringsendring går ut på å tilpasse byggehøyder i Felt B1 som en følge av nye energikrav (isolasjonskrav). Tilgjengelighetskrav og tilkomst fra etablert parkeringskjelleren i Felt B2 medfører at B1 må løftes tilsvarende.

- Kotehøyden i grunnplanet (U-etg) for Felt B2 ble tillatt justert opp med ca. 1 m, dette grunnet byggt tekniske forhold mot Møllendalselven. Da kjøreadkomsten til U-etg (parkering) i Felt B1 går gjennom bygget i Felt B2, vil kotehøyden i Felt B1 måtte justeres tilsvarende. Ønsket reguleringsendring er justering av alle byggehøyder med en økning på 1. meter over regulerte kotehøyder.
- Byggelinjene/byggehøydelinjene i eksisterende plan vanskeliggjør mulighetene for å kunne bygge BRA=250%, jfr. pkt. 3.3.2 i planbestemmelsene, hvilket utløser behov for en justering av bygningsstrukturen i Felt B1. Ønsket reguleringsendring er justering av byggehøydens avgrensning. Det foreslås en justeres til smalere bygg og endret plassering av bebyggelse mot syd.

Byggelinjene som tar sikte på å ivareta siktlinjekravene i pkt. 3.3.3 i planbestemmelsene er ikke optimale. Den ønskede endring av bygningsstrukturen vil føre til bedre siktforhold enn det gjeldende plan muliggjør. Reguleringsendringen endrer ikke formål eller utnyttelse. Målsetting er å få til en kvalitetsmessig god oppnåelse av tillatt utnyttingsgrad, et mål som også samsvarer med offentlig interesse, jfr. kravene til boligfortetting i «bybanekorridoren».

Følgende endringer søkes:

1. Plankart

- Justering av byggehøyder og plassering av disse.

2. Planbestemmelser

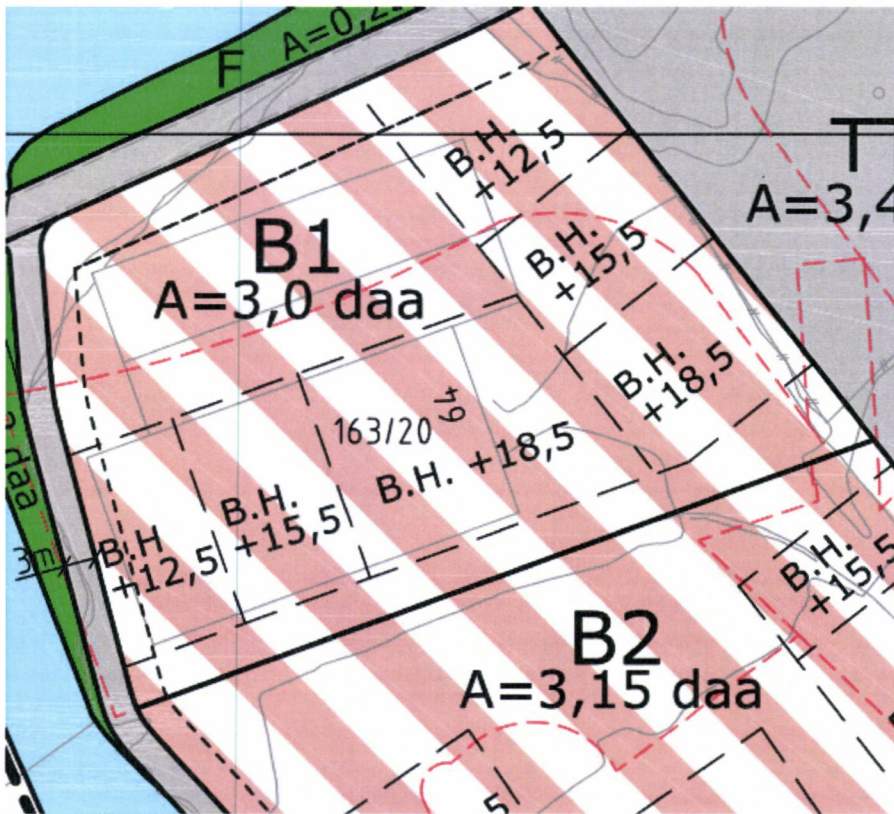
- 2.2. Parkering.

Det foreslås en reduksjon i krav til antall biler fra 1 – 0,8 pr. 100 m² BRA for B1.

	Enhet	Bil	Sykkel
Bolig	100 m ² BRA	1	2
Forretning/dagligvarehandel	1000 m ² BRA	5	6
Kontor	1000 m ² BRA	3	7
Restaurant/pub	1000 m ² BRA	0	2
Mosjonslokaler	1000 m ² BRA	1	4
Hotell	Gjesterom	0,3	0,2
Gatekjøkken	Årsverk	0	0,2
Universitet/høgskole	Student	0,01	0,3
Universitet/høgskole	Årsverk	0,1	
Kino/teater/kirke/forsamlingslokale	Sitteplass	0	0,2

- 3.3. Område B1

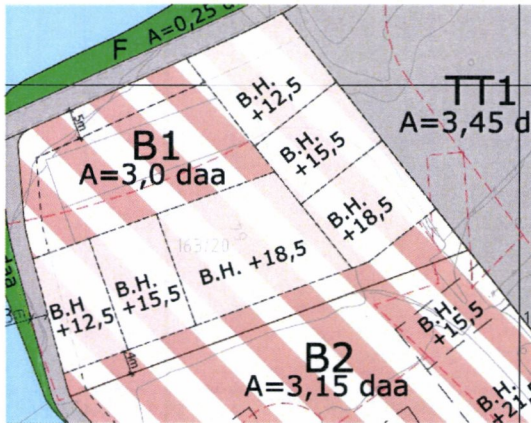
Det tilføyes: Altaner, trappehus og utspring tillates utenfor byggegrenser.



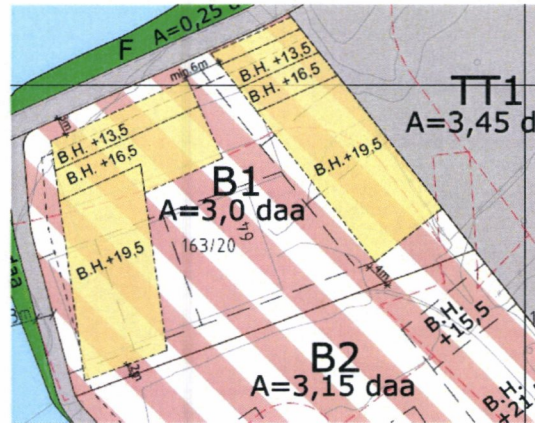
Figur 4: Eksisterende plankart.



Figur 5: Plankart etter endring – Justerte byggehøyder og justert avgrensning av byggehøyder i Felt B1.



Figur 6: – som regulert.
maksimum utnyttning %-BRA = 250%
(BRA 7500m²).

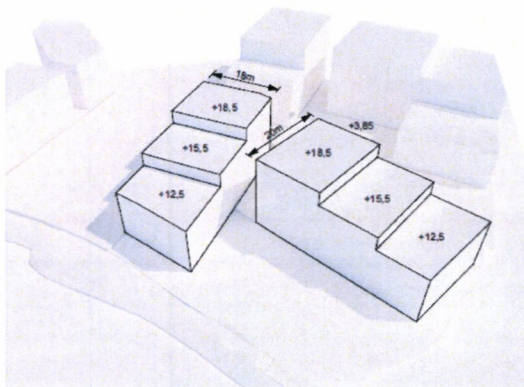


- som i foreslått reguleringsendring.
maksimum utnyttning %-BRA = 250%
(BRA 7500m²).

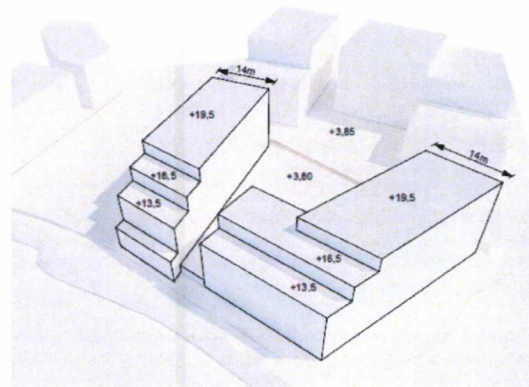
Illustrasjonene i figur 6 viser bebyggelsen slik den er regulert og hvordan den er foreslått. Utnyttelse på %-BRA = 250% (BRA 7500m²) er uendret som følge av forslaget til reguleringsendring. Bebyggelsen er gjort smalere og det oppnås et godt uteareal mellom bebyggelsen i B1 og B2. Positiv konsekvens er bedre solforhold og større avstand mellom byggene slik at generende innsyn og utsyn reduseres.

Volumene i gjeldende plan er 18 – 20 meter brede. Dette er bygningsvolum som kan gi dårlige leiligheter. Foreslått endring reduserer bredden på bygningene og det kan oppnås gjennomgående leiligheter.

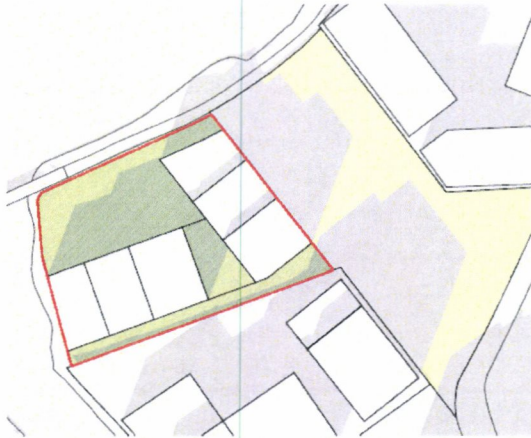
Det er utarbeidet enkle volumstudier som viser mulig utforming av endringsforslaget, se vedlegg.



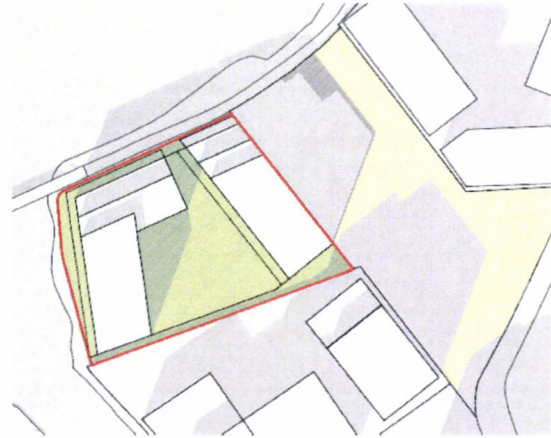
Figur 7: – bygge volum som regulert.



- bygge volum som i foreslått reguleringsendring



Figur 8: Solforhold 21. mars kl. 15.00.
- som regulert.

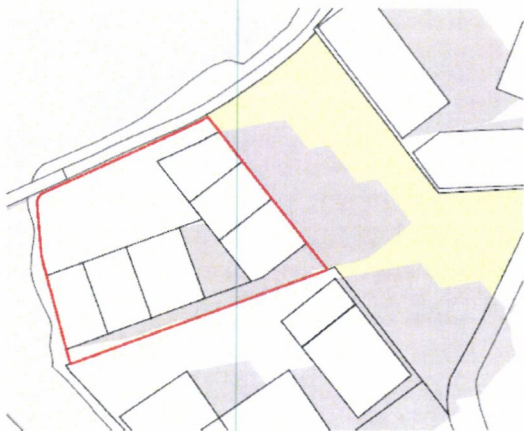


- som foreslått reguleringsendring. Mørkest skygge viser endring av byggehøyde.

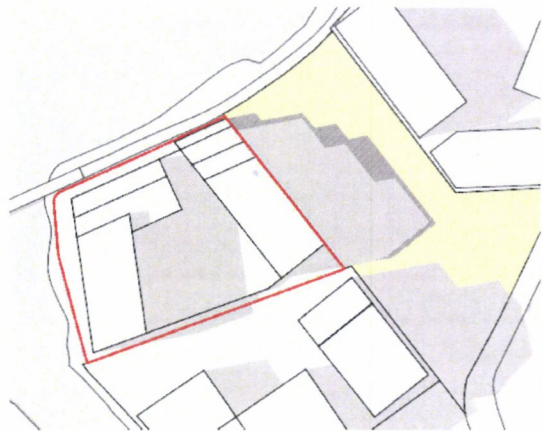
Felles uteoppholdsarealer på bakkeplan for eksisterende regulering: 1478 m². Av dette er 544 m² solbelagt 21.mars_kl.15.

Felles uteoppholdsarealer på bakkeplan for foreslått reguleringsendring: 1497 m². Av dette er 938 m² solbelagt 21.mars_kl.15.

Krav iht. bestemmelse er: 25 m² felles uteoppholdsareal pr. 100 m² boligareal. Beregninger på antall boenheter viser at i eksisterende plan kan det bli utfordrende å oppfylle plankravet til minste uteoppholdsareal med sol. For foreslåtte endring er forholdende vesentlig bedret.



Figur 9: Solforhold 20. mai kl. 18.00 – som regulert.



Solforhold 20. mai kl. 18.00 - som foreslått reguleringsendring. Mørkest skygge viser endring av byggehøyde.