

PLANBESKRIVELSE

Datert: 17.1.2025

Gammelt saksnummer: 201812742

Nytt saksnummer: PLAN-2022/20559



Ny utbygging i Ladegårdsgaten. Fjernvirkning. Ill: Link Arkitektur

Bergen kommune

Bergenhuis, gnr. 167, bnr. 517, mfl.

Ladegårdsgaten

Arealplan-ID 4601_66270000

Saksnummer PLAN-2022/20559 -2018127421

INNHold:

1	SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER	2
2	BAKGRUNN	4
3	PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	22
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	28
6	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	53
7	KONSEKVENsutREDNING	54
8	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	55
9	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	65

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget for Ladegårdsgaten 64 – 76 ligger i kort avstand til Bergen sentrum samt attraktive turområder.

Planforslaget for Ladegårdsgaten legger til rette for fjerning av eksisterende boligbygg og etablering av et nytt moderne leilighetsbygg i Ladegårdsgaten 64 - 76. Dagens bebyggelse har omfattende setningsskader og bygget bør rives. Gjennom tre rettsinstanser er problemstillinger knyttet til byggets tilstand blitt diskutert og avklart. Bygningskomplekset i Ladegårdsgaten er ikke fredet, men har lokalhistorisk og kulturminnefaglige verdier som en vil prøve å videreføre i et nytt bygg gjennom bruk av en materialpalett som er å finne i omgivelsene. Planforslaget med planlagt ny bebyggelse vil gi positive virkninger for området.

Etter det vi kjenner til er det nå planlagt at det skal sprenges tunneller for bybanen retning Åsane i umiddelbar nærhet til Ladegårdsgaten 64-76. Rystelsene fra sprengningsarbeidet kan resultere i akselerert setningsutvikling for bygget. Planarbeidet er satt i gang etter råd fra fagmyndighet for å eliminere utfordringene med eksisterende boligbygg. Se ytterligere om bakgrunnen for planarbeidet under 2.1. Rapportene som er utført av ulike fagmiljøer avdekket at Ladegårdsgaten 64 - 76 har hatt problemer med fundamenteringen i hele sin levetid.

Planprosessen har vært omfattende og det har vært avholdt en rekke møter med offentlige instanser. Det nye bygget og dets arkitektoniske uttrykk har blitt drøftet i flere runder med Fylkeskonservator, rep. fra Sandviken kirke, Byantikvar og med Byarkitekten i tillegg til fagetaten i Bergen kommune. Nødvendigheten av å rive bygget har også blitt drøftet spesielt.

I tillegg til planlagt nytt bygg har problemstillinger i forbindelse med eventuell risiko knyttet til kulvert og Muleelven blitt avklart i planprosessen i samarbeid med Bergen Vann.

Bybanestoppet som er planlagt er lokalisert i kort avstand fra planlagt oppbyggingsprosjekt i Ladegårdsgaten.

Grunnforholdene har i lang tid vært problematisk, og ved å rive eksisterende bebyggelse og bygge opp et nytt bygg på et trygt fundament vil faren elimineres.

Endelig renovasjonsløsning vil ventelig bli del av BIR sin løsning av det planlagte bossugnettet i Sandviken. Prosjektet tilrettelegger for midlertidig løsning med boss-spenn fram til bossug kan etableres i samråd med BIR i 2024.

I eksisterende bygg fra 1921 har i dag 38 boenheter, mens det i ny utbygging legges til rette for inntil 50 nye boenheter.

Utnyttelsesgraden for det nye bygget er satt til 566 % BRA. Planforslaget legger til rette for å kunne etablere inntil 10600m² ny BRA i det opprinnelige fotavtrykket. Bygget skal ha variasjon i byggehøyder og skal passe inn med nabobebyggelsen og de viktige kulturminnestrukturene i området. Nærheten til Sandvikskirken har også vært et moment i vurderingen av arkitektonisk uttrykk.

Det er i all hovedsak foreslått et alternativ med saltak på ny bebyggelse, med innslag av arker og enkelte flate partier. Buet del av bygget mot øst planlegges videreført, og den komplekse takformen videreføres i større deler av taket. To steder tilrettelegges det for at taket kan

benyttes til uteoppholdsareal. Det etableres et tydelig inngangsparti/gjennomgang mot bakgård i retning framtidig bybanestopp, i tillegg til en felles inngang i området i nordøst slik det er i dag.

Bil- og sykkelparkering skal legges i parkeringskjeller. For sykkel skal det også tilrettelegges for sykkelparkering innomhus ved hovedinngangen til bakgården.

Etter offentlig ettersyn er planforslaget bearbeidet etter vesentlige innspill som kom fra ulike offentlige instanser, og som det er tatt hensyn til. Forholdet gjelder ønske om ulike typer lokaler og parkeringsmuligheter for offentlige og private tjenester. Enkelte bygg er også hevet fra opprinnelig forslag, noe som er en konsekvens av at uteoppholdsarealene er hevet i bakgården etter innspill fra PBE. Hevet areal i bakgård åpner for å kunne tilby f.eks. kontorlokaler under samme areal. Å tilrettelegge for økt parkeringsdekning åpner for at prosjektet i større grad vil la seg gjennomføre økonomisk. Det er stor forskjell på å kunne selge en parkeringsplass sammen med en bolig og det å leie dem ut til offentlige og private tjenester. Derfor er parkeringsdekningen satt høyere etter offentlig ettersyn.

Prosjektet er lokalisert i en bydel med få muligheter til framtidig videreutvikling da hovedvektene av tilgjengelige arealer allerede er utbygd. Å åpne for tilrettelegging av ulike «rom» som kan benyttes til oppgaver som etterspørres i bydelen har vært viktig i denne siste fasen.

Endringene har ført til at prosjektet sendes på begrenset høring til berørte parter.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Bergenhus	Gårds- og bruksnummer:	gnr. 167, bnr. 517 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Ladegårdsgaten 64 - 76		
Forslagsstiller:	Ladegårdsgaten 64 – 76 AS	Plankonsulent:	Ard arealplan as
Sentrale grunneiere:	Ladegårdsgaten 64 – 76 AS		
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	11,1 dekar
Grad av utnytting:	376 % BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Inntil 50 boenheter
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	19.10.2018	Offentlig ettersyn:	17.06.2023-29.08.2023
Problemstillinger:	Kulturminner- og strukturer, støy og byggehøyder		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Forslagsstiller Ladegårdsgaten 64-76 AS ønsker å utvikle eiendommen med et nytt boligbygg. Eksisterende bygg på eiendommen har omfattende setningsskader i tillegg til brannskader i fra 2024, og det er behov for å rive bygget og erstatte dette med et nytt boligbygg. Bygget sine omfattende setningsskader er godt dokumentert blant annet gjennom tidligere rettsaker.

Rettsaksdokumentene med tilhørende ingeniørrapporter fra blant annet Sweco, Norconsult, Multiconsult, Cowi, Instanes-Polaris, Konstruksjonsteknikk, Skanska Geo Service dokumenterte at Ladegårdsgaten 64 – 76, siden byggeperioden rundt 1920, har hatt problemer med fundamenteringen.

Fundamenteringsproblemene oppstod da det ble tilført 2000 kubikkmeter med løsmasser ved bygging. Ingeniørarbeidet i ovennevnte dokumentasjon var omfattende og omhandlet statikk, massevurderinger, vannforhold, bygghistorikk, grunnforhold mm. Disse rapportene avdekket at huset hadde hatt problemer i hele sin levetid. Lagmannsretten fant det bevist, og konkluderte med, at årsaken til setningsproblemene var at huset var blitt reist på for dårlig fundamenterte masser. Huset har altså omfattende setningsskader skapt gjennom mange år fram til i dag. Dette er bakgrunnen for at planarbeidet anbefaler rivning av eksisterende bygg.

2.2 Hensikten med planforslaget

Intensjonen med planforslaget å legge til rette for et fremtidsrettet boligprosjekt med gode kvaliteter, der det samtidig arbeides med hvordan infrastrukturen i området kan utbedres. Bygningsvolumene er planlagt varierte og i flere ulike høyder. Grepet bidrar også til en vertikalt oppdelt fasade som demper inntrykket av bygningsvolumenes størrelse. Etter offentlig ettersyn er enkelte bygg hevet som en konsekvens av at uteoppholdsarealene er hevet i bakgården.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Ladegårdsgaten 64 – 76 i Sandviken bydel. Sandviken bydel ligger sentrumsnært og består primært av store og små sammenhengende boligbygg, næring, kirke, sykehjem, eneboliger, rekkehus, samt skoler og offentlige parker.

Planområdet er lokalisert rett sørvest ved Sandvikskirken, Ladegården sykehjem og det fremtidige planlagte underjordiske bybanestoppet bak Sandvikskirken. Området er i dag preget av infrastruktur med både hovedvei, lokalveier og gang- og sykkelvei. Sandviken er et område i transformasjon med planlagt ny bybanetrasé gjennom bydelen. Det er kort vei til sjø, fjell, lokalparker, lekeplasser, Bergen sentrum og store offentlige parker. Det er i tillegg kort vei til kollektivtransport mot nord og sør. Mot sør grenser tomten mot et stort, åpent og solfylt gårdsrom med skjerming fra nord og Nye Sandviksvei.



Planområdet sett fra nord (Google maps).



Planområdet sett fra nord (Google maps).

Planområdet vil bli en av de nærmeste naboene til det fremtidige bybanestoppet ved Sandvikskirken.



Flyfoto tatt fra nord mot sør (1881 kart).

Berghus bydel har en overdekning på barnehageplasser sett i sammenheng med barn bosatt i bydelen (for mange er det attraktivt å ha barna i en barnehage i sentrum selv om en bor i annen del av kommunen). Det ble oppnådd bydelvis dekning i hovedopptaket i 2022. Bydelen Berghus ser ut til å være en av bydelene som ifølge prognosene har nedgang i antall barn¹. I alle fall fram til 2026 før barnetallet igjen vil stige. Nærmeste barnehage er Sandviken barnehage i Kirkegaten som er en kommunal barnehage og ligger cirka 100 meter fra planområdet. Nærmeste kommunal barnehage er Mulesvingen barnehage som ligger i Mulesvingen.

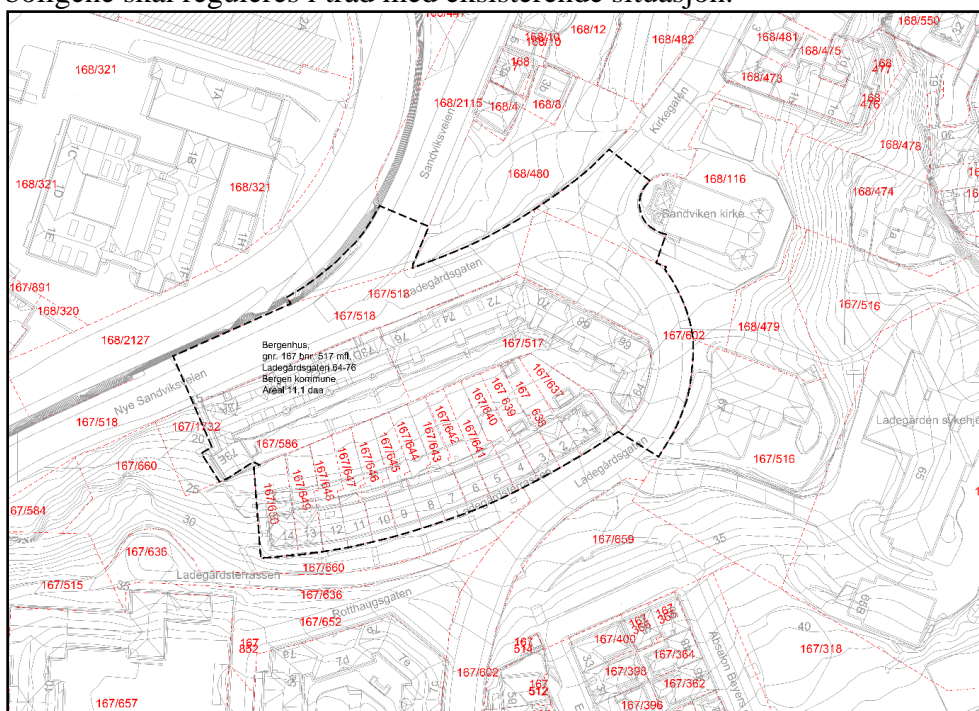
Planområdet ligger i gå- og sykkelavstand til Bergen sentrum. Meyermarken ligger like ved, og Rothaugen skole som huser alle ungdomsskoleelevene i Bergen sentrum ligger ca. 200 meter fra bebyggelsen i Ladegården.

¹ Barnehagebruksplan 2022- 2035.



Planområdet vist fra luften.

Planområdet utgjør et etablert eldre boligområde med leilighetsbygg oppført i 1920-21. I tillegg til Ladegårdsgaten 64-76 inkluderer planområdet nabobebyggelsen i Ladegårdsgaten. Det er ikke planlagt endringer i nabobebyggelsen og det er i utgangspunktet tenkt at disse boligene skal reguleres i tråd med eksisterende situasjon.



Planområdets avgrensning

Planområdet inkluderer leilighetsbebyggelsen knyttet til planlagt tiltak og nabobebyggelse, samt vegareal. Planavgrensningen er satt i samråd med Bergen kommune.

3.2 Arealbruk

Arealet innenfor planområdet er i dag bygd ut med boligblokker. I bakgården er det hager, og på fremsiden er det noen mindre forhager, fortau og vei.



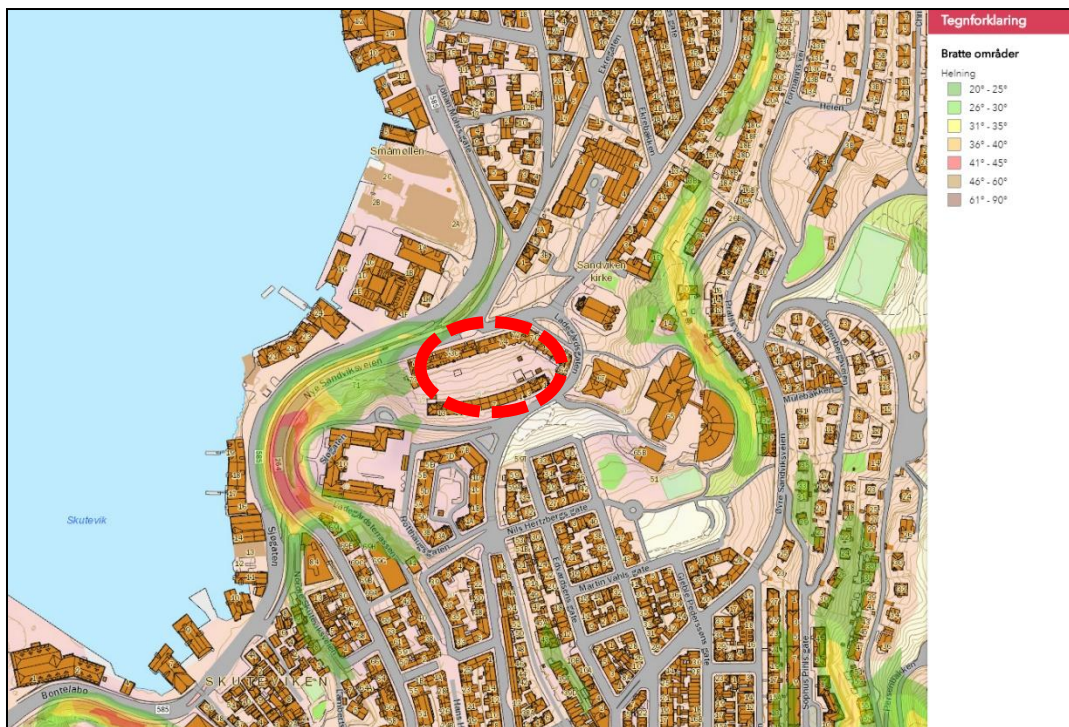
Ladegårdsgaten 64 – 76 og Nye Sandviksveien 73

Sørøst for planområdet ligger Meyermarken som er en opparbeidet park. Nord for planområdet er Sandvikskirken som har noen store gamle trær og grøntområde rundt seg. Vest for planområdet ligger det to fylkesveier. Mellom fv.585 og fv.264 er det en mur på cirka 6 meter. Sør for planområdet er det leilighetsblokker som er 4 etasjer høye. Like øst for planområdet finner Sandviken helsestasjon, og Ladegården sykehjem.

Det er ikke kjent at det hviler spesielle bruksretter/klausuler på eiendommene.

3.3 Stedets karakter og landskap

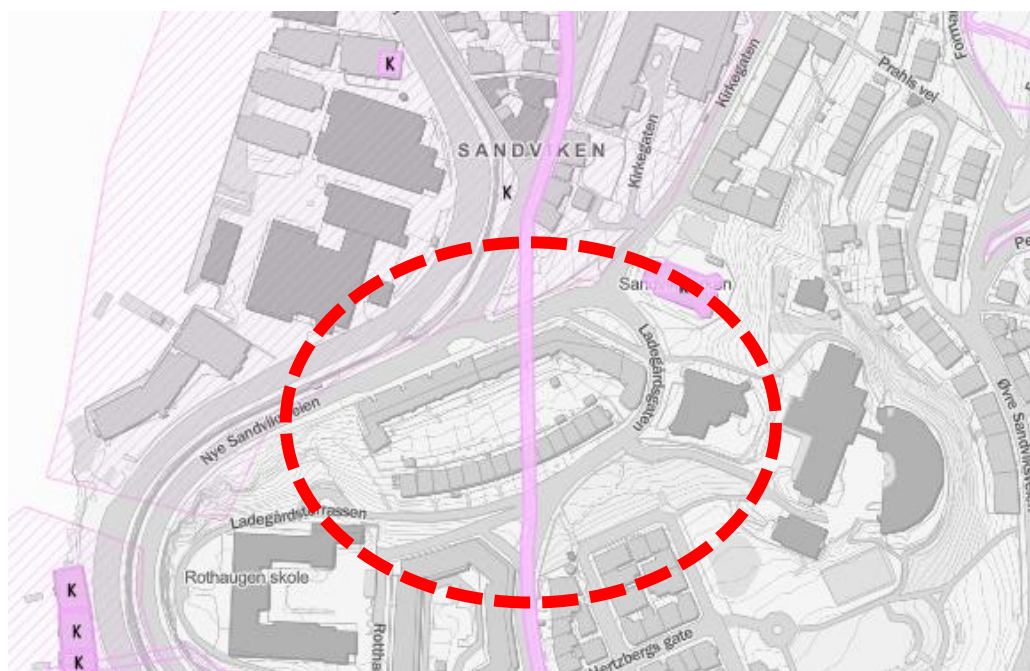
Det er gode solforhold i planområdet. Planområdet har sol fra tidlig formiddag til sen kveld i sommerhalvåret. Bebyggelsen er godt synlig, har gode lysforhold og kan være noe vindutsatt. Ladegårdsgaten befinner seg innenfor et slakt skrånende terreng mellom den flate strandsonen og det bratte Sandviksfjellet.



Bratthetskart over området. Kartet viser at det ikke er bratt innenfor planområdet. Planområdet er omtrentlig markert med rød sirkel.

Stedets historiske særtrekk og eksisterende bygningsstruktur er omtalt i kulturminnedokumentasjonen utarbeidet av Historikarverksemda. Dokumentasjonen er lagt ved planforslaget og kort omtalt her.

Ladegårdsgaten var frem til 1869 den eneste forbindelsen mellom Sandviken og Bergen. På 1700-tallet ble vegen forbedret til postveg – Den Trondhjemske postveg. Ladegårdsgaten har i dag endret trasé i nord, den snor seg rundt kvartalet til Ladegårdsgaten 64-76 hvor den møter Nye Sandviksvei. Se figur under.



Den Trondhjemske Postvei der den gikk i sin tid – vist med rosa bred markering. Kilde: Bergenskart.

Urbanisering og boligutbygging satte preg på området fra 1870-årene og med det kom nye vegtraséer og kommunikasjon. Ladegårdsgaten 64-76 ble oppført i 1920-21 og er en viktig del av kulturmiljøet rundt Sandvikskirken. Kirken ble bygd i 1881.

Ladegårdsgaten 64 – 76 og nabobebyggelsen Nye Sandviksveien 73 og Ladegårdsterrassen 1 – 14 har ulike arkitektoniske uttrykk, men utgjør en viktig kulturhistorisk helhet. Selve utformingen av kvartalet, som en hestesko som tydelig følger terrenget, er unikt i området. Det samme er den store, luftige bakhagen med sitt grønne preg. Denne er i seg selv en viktig del av kulturmiljøet. Sammen formidler de tre byggene en historie om sosial boligutbygging i Bergen i mellomkrigstiden (Historikarverksemda 2019). Boligmangel har vært og er fortsatt et problem for mange byer – også Bergen. Sosial boligbygging er oftest boliger bygget i regi av det offentlige eller ved hjelp av offentlig subsidiering og initiativ². I basen til Kulturmiljøplanen for Bergen er områder med sosial boligbygging markert, se utsnitt under. Se også illustrasjon neste side som viser fordelingen av den urbane bebyggelsen i området hentet fra kulturmiljøplanen til Bergen kommune som del av Bergenskart. Kartet viser bebyggelsesstruktur med bygningsstruktur for store deler av planområdet og området rundt.



Sosial boligbygging i deler av Sandviken (vist som grønne bygg). Kilde: Bergenskart.

² Kulturmiljøplan for Bergen – nettside i Bergenskart 17.1.23

Urban bebyggelse av tre og murstein

Bygninger, urban trehusbebyggelse klassifisert av Byantikvaren der bærende konstruksjoner i all hovedsak er av treverk. Mange av bygningene har delvis såkalt murforblending og kan utvendig fremstå som murhus.

■ Himplene

Bygninger, murgårder og "skorsteinshus" i Bergenhus bydel klassifisert av Byantikvaren, der bærende konstruksjoner hovedsakelig er av murstein (bergensk hulmur) med etasjeskillere hovedsakelig av treverk, de fleste er reist i perioden 1890-1950

■

Tett trehusbebyggelse / brannsmitteområder

Brannsmitteområdene er i KPA for Bergen definert som faresone H390. De defineres også som "verneverdig tett trehusbebyggelse"

■ Brannsmitteområde

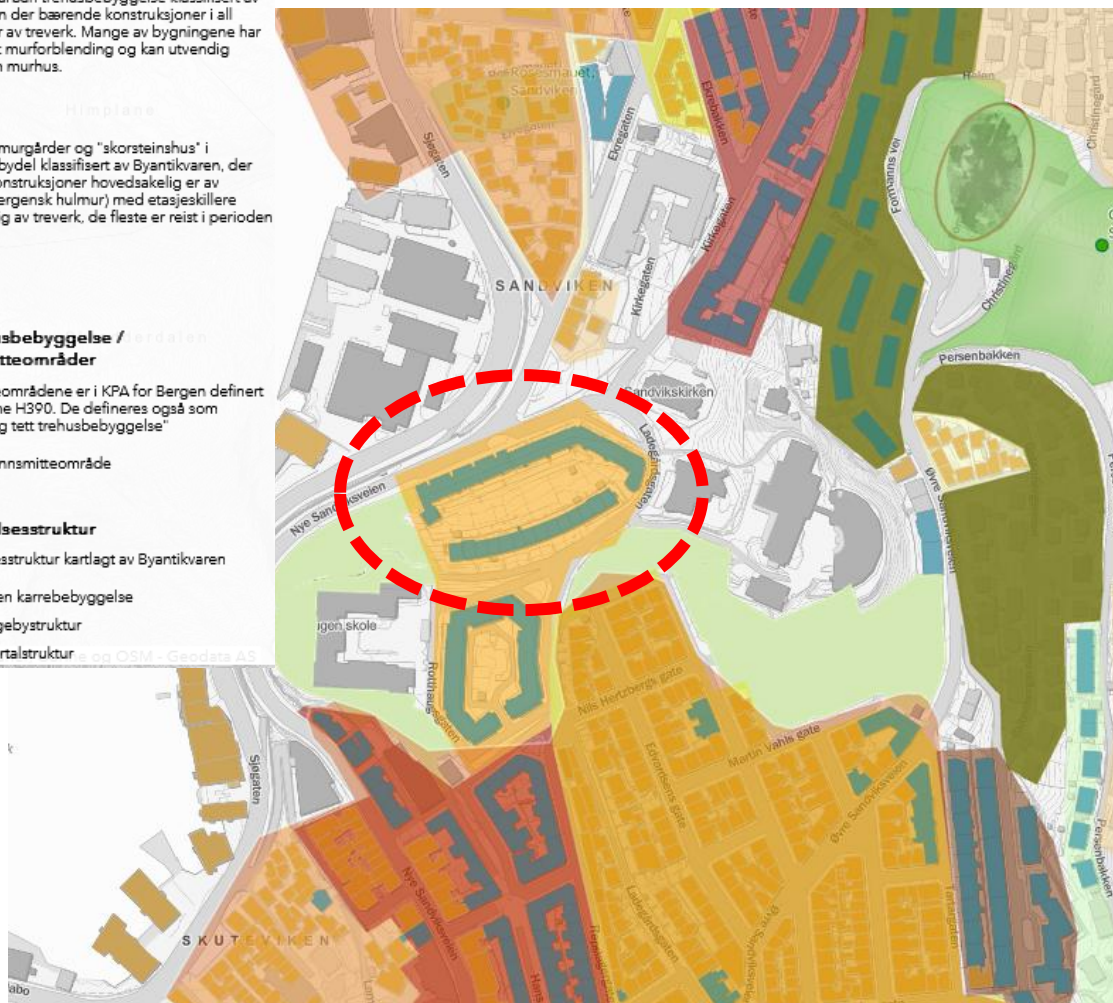
Bebyggelsestruktur

Bebyggelsesstruktur kartlagt av Byantikvaren

■ Åpen karrebebyggelse

■ Hagebebyggelse

■ Kvarterstruktur



Urban bebyggelse av tre og murstein med tegnforklaring. Kilde: Bergenkart.



Ladegårdsgaten 64 – 76 (foran)



Ladegårdsgaten 64 – 76 (bak)



Ladegårdsterrassen 1 – 14



Nederste del av Meyermarken ned mot Ladegårdsgaten

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er utarbeidet, som allerede nevnt, en egen kulturminnedokumentasjon vedlagt planforslaget. Her omtales kort det historiske særpreget som er beskrevet av Historikarverksemda i kulturminnedokumentasjonen.

Planområdet er del av kulturmiljøet «Småmøllen», omtalt i kulturminnegrunnlaget bybanen Bergen sentrum –Åsane (2012). «Småmøllen»-området går fra området ovenfor Sandvikskirken og ned til Slakterhustomten, langs det tidligere løpet til Muleelven. Området har fått navnet sitt, fordi det trolig helt siden 1200-talet var mølledrift her i forbindelse med Muleelven. Like i nærleiken av Sandvikskirken lå også Ladegården. Ladegården var i middelalderen en del av byens utmark. Gården var klostergoods for dominikanerne, men kan opprinnelig ha vært en egen gård. Tunet på Ladegården lå der Rothaugskomplekset er plassert i dag.

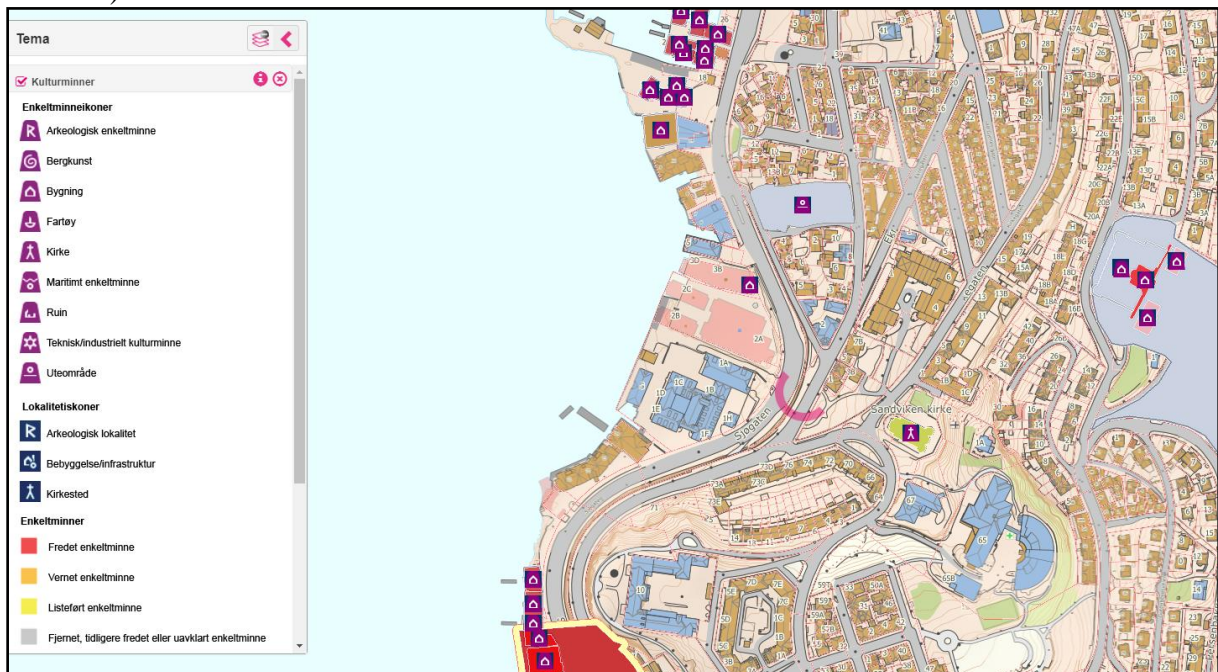
Opprinnelig lå det spredd trehusbebyggelse langs Ladegårdsgaten. Urbanisering og utbygging kom fra 1870-årene av til å sette preg på området. Sterk økonomisk vekst samt befolkningsøkning førte til behov for flere boliger.

Når det gjelder Ladegårdsgaten 64–76 så ble bygningen oppført med Bergen krets av norsk postforbunds byggeselskap som byggherre. Bygningen blei oppført i 1920-21, og er tegnet av arkitekt Torgeir Alsaker. Bygningskomplekset er representativt for sin tid i form og plassering og har arkitektonisk- og bygningshistorisk verdi, og utgjør en viktig del av det verdifulle kultur-miljøet rundt Sandviken Kirke.



Sandviken med Ladegårdsgaten og Meyermarken på slutten av 1930-tallet (Billedsamlingen, Universitetsbiblioteket, UiB)

I nærheten av planområdet er det flere rester etter parkanlegg – gamle murer, trær og smijerns gjerder. Meyermarken bydelspark ligger ikke langt fra planområdet (Historikarverksemda 2019/21).



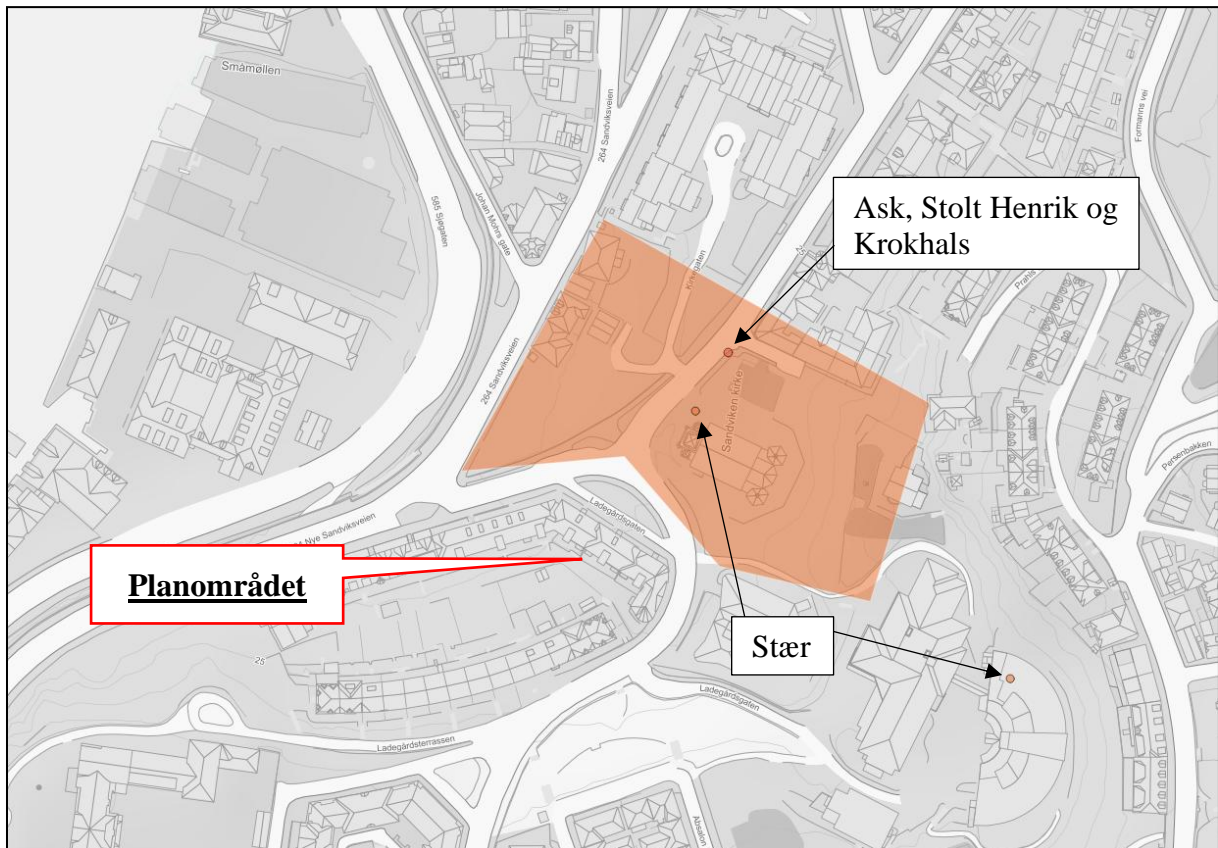
Oversikt over viktige kulturminner i Sandviken. Sandvikskirken er nærmest planområdet og vist som et enkeltminneikon.

3.5 Landbruk

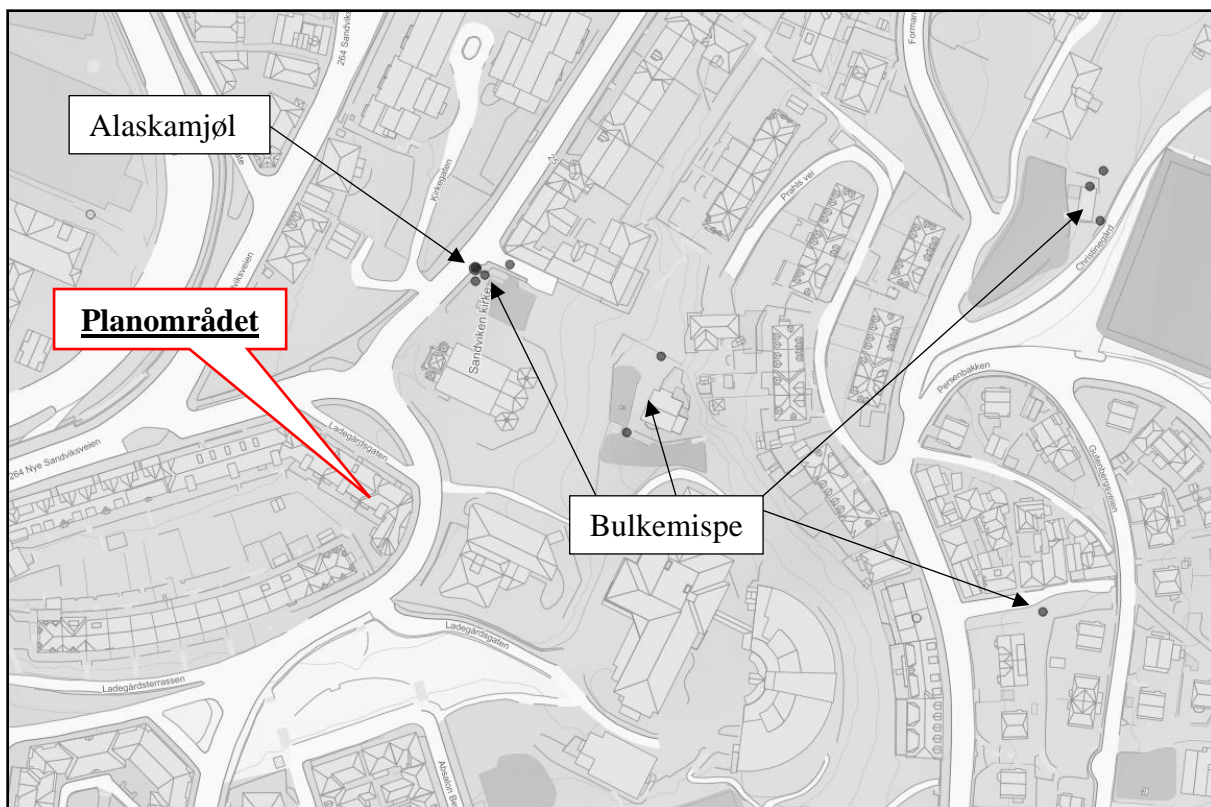
Det er ikke landbruksareal i eller i nærheten av planområdet.

3.6 Naturverdier

Det er ikke vegetasjon, dyreliv, naturtyper eller sjø/vassdrag av særlige interesser – innenfor planområdet. Området består først og fremst av eksisterende bebyggelse og veg, men også bakhager. Kartene under viser hva som er gjort av funn i naturbase. Det er ikke gjennomført egne naturkartlegginger.

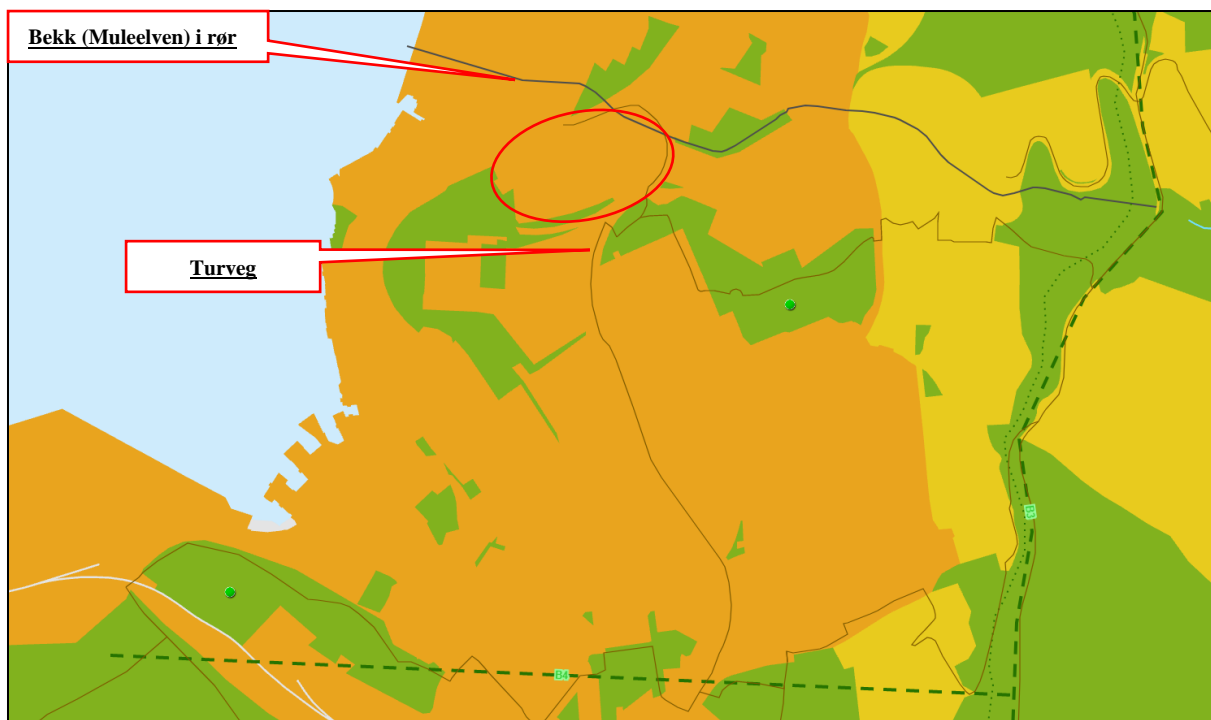


Sårbare og nært truede arter nær planområdet. Det er ikke registrert sårbare eller nært truede arter innenfor planområdet.



Fremmede arter med svært høy risiko nær planområdet. Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet.

På temakartet over blågrønne strukturer, i KPA2018, viser de grønne områdene offentlige parker og grøntområder større enn 5 daa i bebygde områder. De tynneste strekene i brunt viser eksisterende turveier og gang-/sykkelveger som ligger i tilknytning til naturområder, samt gangforbindelser langs veg som knytter sammen eksisterende turveger. Den tykkeste streken viser Muleelven som er lagt i rør. Denne er omtalt som elver og større bekker som renner under bakken i rør/kulvert. Omfatter i stor grad overvannssystemer med dimensjon ≥ 800 mm og viser områder hvor større mengder vann må tas hånd om. Her er et framtidig potensial for gjenåpning av vassdrag.



Temakart blågrønne strukturer, de grønne koblingene er vist med stiplet linje. Turveger er vist med tynn brun linje, det går turveg forbi planområdet. Det går en bekk (Muleelven) i rør under bakken, ved planområdet. Planområdet omtrentlig vist med rød sirkel.

3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

Planområdet ligger like ved Meyermarken, en park som er mye i bruk av barn og unge i nærområdet. Det er kort veg til installasjonen Stoltzkleiven med sine trapper, og byfjellene. Det er kort veg til badeplass i Sandviken nord for planområdet.

3.8 Skole og barnehage

Det forventes nedgang i antall barn i Bergenhus bydel fram mot 2026. Forventet dekningsgrad er på 118 %.

Sandviken barnehage er en kommunal barnehage med plass til 28 barn og ligger rett ved planområdet, bak Sandvikskirken³.

Planområdet sokner til Krohnengen barneskole og Rothaugen ungdomsskole. Rothaugen ligger i kort avstand på en høyde sør for planområdet. Krohnengen skole ligger ca. med en kilometers gåavstand også sørover, mot sentrum.

Ifølge elevtallsprognosen fra 2021 vil Krohnengen skole oppnå sin kapasitet i 2029. Det er forventet en liten nedgang i elevtallet på skolen før den stiger igjen. Kapasiteten er på 550 elever. I 2030 vil elevtallet ifølge prognosen øke til omtrent 654⁴.

I samme prognose fra 2021 har Rothaugen skole oppnådd sin kapasitet i 2021 med 571 stk. Kapasiteten er på omtrent 550 elever og antallet ungdomsskoleelever vil ventelig være 654 stk. i 2030⁵.

³ Barnehagefakta + Barnehagebruksplanen for 2022- 2030. 3.11.22

⁴ Bergenskart, kart for Skolebruksplan for Bergen 2021- 2030. 3.11.22

⁵ Bergenskart, kart for Skolebruksplan for Bergen 2021- 2030. 3.11.22

3.9 Barn og unges interesser

Det er ikke spesielle spor av barn og unges lek innenfor planområdet. Det er flere private hager og uteplasser i bakgården og disse er i bruk av barn og unge. Planområdet ligger like ved Meyermarken som er i bruk av barn og unge.

Skoler og barnehager bruker ikke arealet innenfor planområdet. Nærmeste ballplass ligger i gåavstand ca. 500 meter øst for planområdet. Det er flere lekeplasser i nærheten.

3.10 Veg og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst

Atkomst til planområdet er fra Nye Sandviksveien (fylkesveg) til Ladegårdsgaten (kommunal). Det er fortau i Ladegårdsgaten og vegbredde i tråd med standard. Hastigheten i Ladegårdsgaten er 50 km/t.



Ladegårdsgaten

3.10.2 Trafikkmengde

Nye Sandviksveien har en ÅDT på 8000⁶ (Miljøløftet) og Ladegårdsgaten varierer fra 3200 ÅDT til 1500 i ÅDT, forbi planområdet (Statens vegvesen).

3.10.3 Trafikksikkerhet

Det er gode forhold for myke trafikanter i dag. Det er fortau på begge sider av kjørevegen. Det er registrert flere trafikkulykker (Statens vegvesen) i Nye Sandviksveien, men ikke i

⁶ Miljøgater i Sandviken, rapport fra etat for plan og geodata 2014.

Ladegårdsgaten. Flere av trafikkulykkene i Nye Sandviksveien er knyttet til krysset Nye Sandviksveien/Ladegårdsgaten og dreier seg om ulykker omtalt som *kryssende kjøreretning*⁷.

3.10.4 Kollektivtilbud

Det er kort veg til busstopp og framtidig bybanestopp. Bussholdeplasser i Nye Sandviksveien ligger ca. 50 – 100 meter fra planlagt tiltak i Ladegårdsgaten. Det går buss forbi planområdet flere ganger i timen. Holdeplassen ligger i Kirkegaten like nord for Sandviken kirke.

3.10.5 Myke trafikanter

Planområdet ligger like nord for Rothaugen skole. Det er fortau langs med vegen helt opp til skolen. Nærområdet er godt tilrettelagt med tosidig fortau og mange snarveier.

3.11 Universell utforming

Det er noe bratt i området, men det er både tilgjengelig og fremkommelig. Planområdet er ikke universelt tilgjengelig.

3.12 Vannforsyning og avløp

Vannet i området leveres fra Svartediket vannbehandlingsanlegg. Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt maks 70 moh. Avløpet i området føres til Ytre Sandviken kommunale avløpsrensaneanlegg. Nye boliger i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Vann- og avløpsetaten.

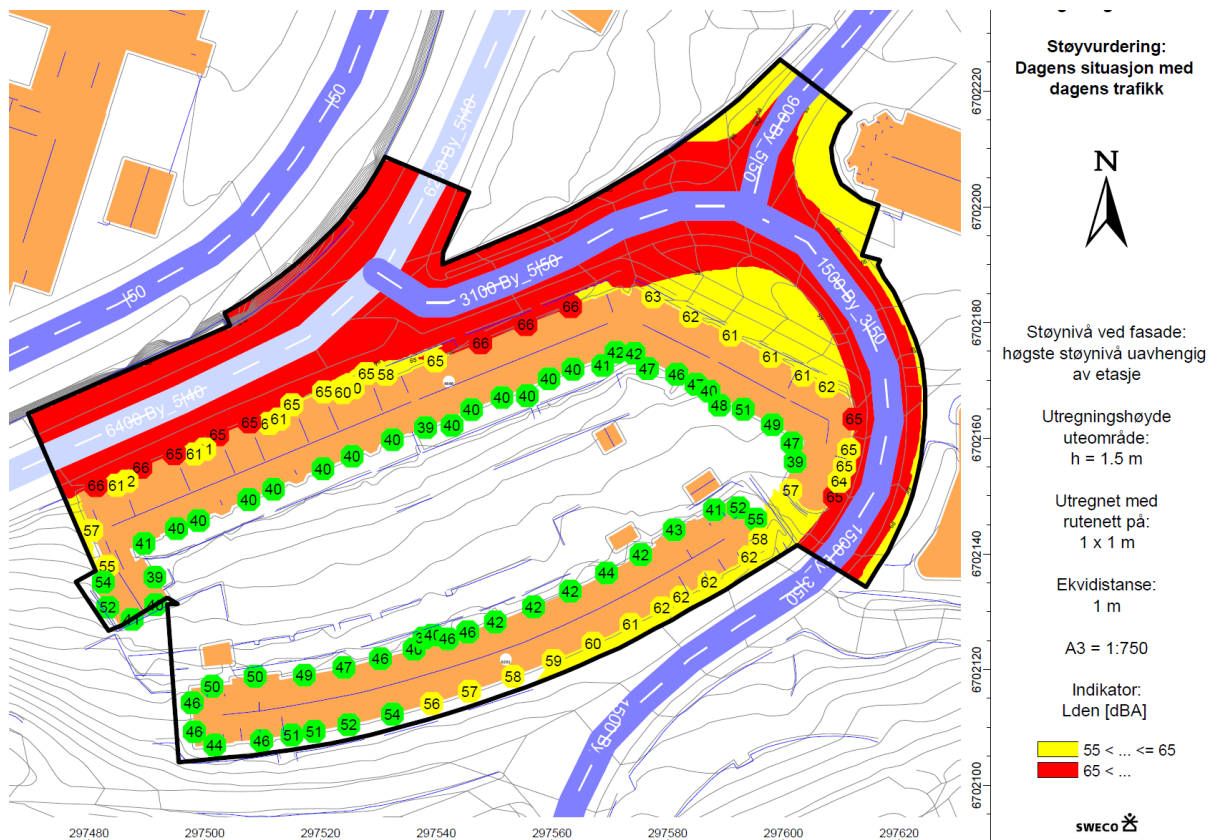
3.13 Energi

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

3.14 Støyforhold

Området er utsatt for støy fra biltrafikk.

⁷ Vegkart Statens vegvesen. 3.11.22



Støyvurdering fra Sweco.

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Området er ikke spesielt flom- eller rasutsatt, men VA etaten har vært opptatt av nærheten til Muleelven. VA-rammeplanen har hatt særlig søkelys på forholdet.

Når det gjelder forurensning kan det på kalde fine vinterdager i Bergen bli dårlig luft. Bergen kommune har tiltak knyttet til luftforurensning når dette skjer. For prosjektet og dagens situasjon er det spesielt grunnforhold som utgjør risiko.

3.15.1 Grunnforhold

Ladegårdsgaten 64 – 76 har siden byggeperioden rundt 1920, hatt problemer med sin fundamentering. Problemene oppstod da det ble tilført 2000 kubikkmeter med løsmasser ved bygging (fra 1905 til 1921). Årsaken til setningsproblemene var at huset var blitt reist på for dårlig fundamenterte masser. Huset har omfattende setningsskader skapt gjennom mange år fram til i dag, og der er pågående bevegelser som monitoreres (måles).

Ladegårdsgaten 64-76 er bygget som en teglbygning. En teglbygning har tegl yttervegger med trebjelkelag som etasjeskiller. Denne konstruksjonen har små muligheter til å oppta ulike setninger elastisk, med det resultat at bygningen istedenfor sprekker for å utligne forskjellene. Sprekkene er synlig overalt i fasaden til Ladegårdsgaten 64-76, men det er nok også skjulte sprekker til stede i de viktige avstivende skilleveggene mellom leilighetene. Alle sprekker reduserer stivheten til bygningen. Der er variasjoner i setningene, men de er betydelige og de er pågående. Der er også loddavvik av yttervegger.

Det spesielle med dette bygget er at det før bygging ble kjørt frem 2000 kubikk med løse masser for å gi huset en solid såle. Rettsarbeidet avslørte at denne tiltenkte sålen og

behandlingen av disse massene slo feil. Utfyllingen ble ikke utført med tilstrekkelig kvalitet. Bygningen opplevde derfor setninger og deformasjoner/problemer fra første fase etter at det sto ferdig bygget. Prøver viste at massene under besto av for mye humus og dårlig jord, og massene har derfor ikke fungert som en stabil platting for huset. I ettertid er det avklart at det skulle ha vært mere stein, og større stein i massen - og denne massen skulle vært komprimert til en godt planert platting *før* fundamentering av huset.

Det er nå planlagt at det skal sprenges tunneller for bybanen retning Åsane i umiddelbar nærhet til Ladegårdsgaten 64-76. Rystelsene fra sprengningsarbeidet kan resultere i akselerert setningsutvikling for bygget.

Bygget er i dag beboelig. Dette vil imidlertid kunne forandre seg på kort sikt. For å ivareta sikkerhetsaspektet blir bygget målt tett. Setningsutviklingen viser at det fortsatt foregår setninger i grunnen under bygningen selv nå 100 år etter at utfyllingen ble utført. Det er grunn til å tro at utviklingen vil fortsette, og at nytt sprengningsarbeid vil føre til endret situasjon.

3.15.2 Luft- og grunnforurensning

Det er ikke spesielle forhold knyttet til luft- og grunnforurensning. Grunnforholdene er omtalt over. Når det gjelder luftforurensning er det kjent i Bergen at det på kalde fine dager kan komme for høye nivåer av forurenset luft. Bergen kommune setter da i gang tiltak for å sikre bedre luft for innbyggerne.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Regionale planer

Fylkes(del)plan

Aktuelt for området er:

- Regional planstrategi 2020 – 2024: Utviklingsplan for Vestland
- Regional plan for klima for Vestland 2022-2035
- Regional kulturplan for kultur, idrett og friluftsliv 2023-2035 (vedtas høsten 2022)
- Regional plan for folkehelse - 2022 – 2025 (vedtatt mars 2022)

Regional planstrategi 2020 – 2024: Utviklingsplan for Vestland

En rekke planer skal være førende for utviklingen av fylket Vestland.

Det kan være så ulike planer som for folkehelse, regional plan for areal, natur- og kulturminneressurser, plan/temaplan/strategi for landbruk/jordvern, kystsoneplan, plan for mineral og massehåndtering, plan for vann og vindkraft, reiselivsstrategi, industristrategi og frivilligpolitisk strategi. Alle er viktige tema for å oppnå hovedmålet om et trygt og godt fylke med nødvendig klimaomstilling og nullutslippssamfunn i samsvar med FN sine klimamål.

Regional plan for klima for Vestland 2022-2035

Klimaplanen for Hordaland 2014-2030 er en regional klima- og energiplan i medhold av plan- og bygningsloven *som fortsatt skal gjelde fram til ny klimaplan for Vestland er vedtatt*.

Klimaplanen for Hordaland tar opp tre utfordringer – hvordan vi kan redusere utslipp av klimagasser, hvordan energibruken kan bli mer effektiv og med mer fornybar energi, og

hvordan vi kan tilpasse oss til klimaendringene. Planen tar opp sammenhengen mellom klimagassutslipp og energi. Det er derfor viktig at man innenfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvennlige løsninger.

Regional kulturplan for kultur, idrett og friluftsliv 2023-2035

På bakgrunn av målene i utviklingsplanen er det pekt ut fire sentrale plantema der hele kulturfeltet blir invitert til å utvikle innhold, utfordringer og handlinger som kan løfte kulturfeltet inn i framtida.

- Vestland som en ledende kulturregion
- Et bærekraftig kulturliv
- Deltaking, medborgerskap og mangfold
- Kulturell verdiskaping

Regional plan for folkehelse, fleire gode levevilkår for alle, 2022-2025

Regional plan for folkehelse er forankret i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstatter Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Denne planen er gjeldende til ny plan er vedtatt i mars 2022.

Ny plan har prioritert 12 delmål/satsninger fra de regionale planene som tiltakene skal bidra til måloppnåelse for. Videre er det lagt føringer på at tiltakene skal svare ut fem innsatsområder der folkehelsearbeidet i Vestland er vurdert at de trenger å styrke i årene som kommer.

Disse er:

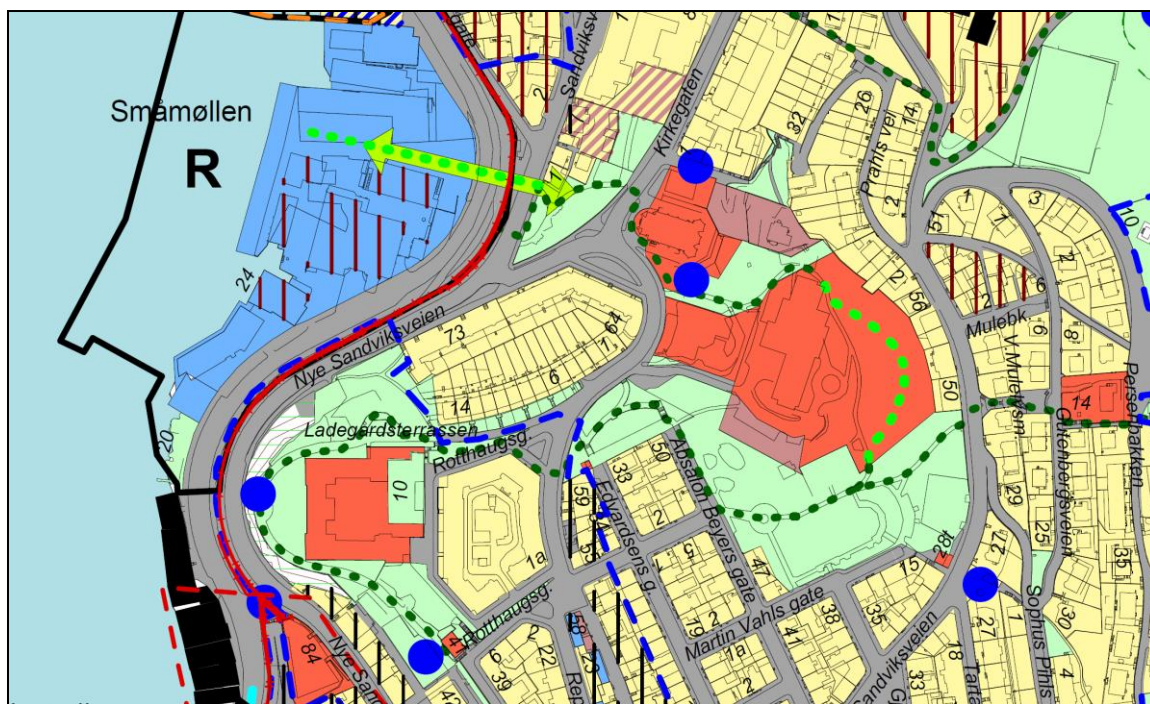
1. kunnskapsbasert folkehelsearbeid
2. sosial ulikhet i helse
3. gode, trygge og deltakende nærmiljø/lokalsamfunn
4. de demografiske endringene i Vestland og en aldrende befolkning
5. barn og unge – livskvalitet og psykisk helse

4.1.2 Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

Området omfattes av kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord, hvor arealet er avsatt til boligformål.

I bestemmelser for KDP for Sandviken og Fjellsiden Nord (plan-ID 15750000) står det i KDP § 5, punkt 8 at det blant annet vil en at «nybygg *ikke skal kopiere det historiske, men ta utgangspunkt i det eksisterende* og gi form til ny arkitektur av god kvalitet med uttrykk fra vår samtid». Riksantikvaren anbefaler i sin *bystrategi* at: «Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.». Kulturminneinteressene er tungtveiende i dette området.

Planområdet ligger sentralt i Sandviken som et naturlig knutepunkt i den historiske utviklingen.



KDP Sandviken

I kommuneplanen er planområdet avsatt til Byfortettingssone. Dette gir blant annet følgende føringer:

- Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med bymessig karakter. Som grunnlag for reguleringsplan utarbeider kommunen en stedsanalyse.
- Ny bebyggelse skal ha bymessig utforming, med en sammenheng i fasadeliv, ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms-/gangnett med maks 70 m mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg.
- Minimum 20 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 80 m².
- Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 35 m.
- Parkering til bolig bør være 0,6-1,2 per 100 m² BRA. Sykkelparkering bør være minimum 2,5 per 100 m² BRA for bolig.
- Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Minimum 15 m² skal etableres som felles uteoppholdsareal.
- Minimum 25 m² skal ligge på terreng eller på opparbeidet dekke jfr. 2f. I prosjekt med mer enn 20 enheter, skal minst 40% av enhetene ha privat uteoppholdsareal. Regulert offentlig tilgjengelig areal som etableres eller oppgraderes, kan inngå i

uteoppholdsarealet med inntil 20 m² for byfortettingssone. Arealene må oppfylle kvalitetskravene, og kan ligge inntil 200 m gangavstand fra boligene.



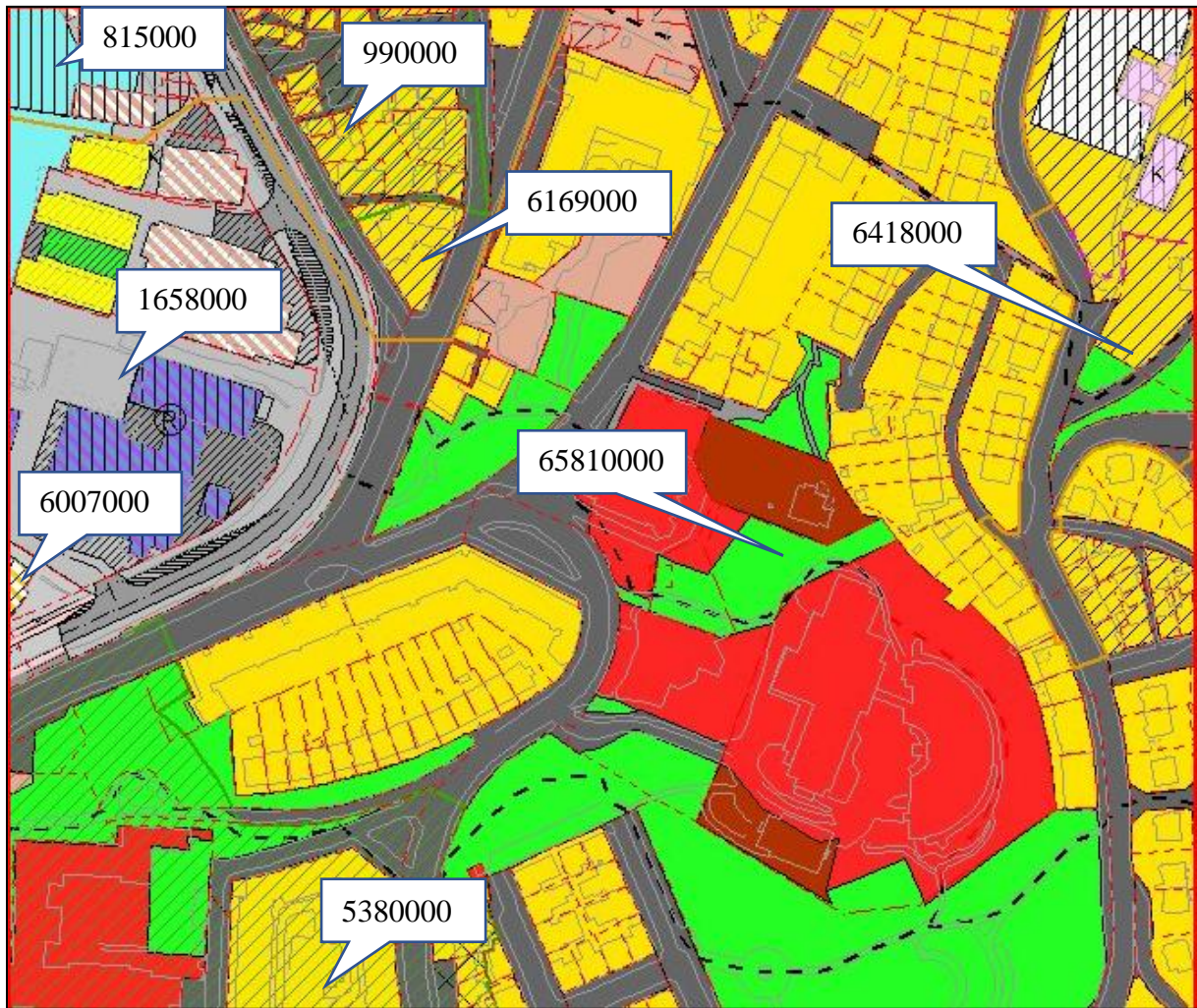
Kommuneplanen viser at planområdet er innenfor byfortettingssone.

Det er en rekke hensynssoner over planområdet der de viktigste er knyttet til kulturminner/kulturmiljø #4 (historisk sentrum), funksjonskrav og volum.

Kommunen har utarbeidet en egen kartfortelling til kulturminneplanen, som kan sees her: <https://kulturminneplan-bergen.hub.arcgis.com/>

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner som berører planområdet. Igangsett plan for bybanen med plangrense berør den aktuelle tomten.

4.2 Reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplaner:

- 60070000 BERGENHUS. GNR 167 BNR 887 M.FL., SKUTEVIKSODENE 20-24. Vedtatt 23.01.2013.
- 9900000 BERGENHUS. FJÆREGRENDEN, BYPLANVEDTEKTER. Vedtatt 28.05.1958.
- 16580000 BERGENHUS. GNR 168 BNR 321 M.FL., SLAKTEHUSTOMTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE. Vedtatt 22.05.2006.
- 8150000 BERGENHUS. GNR 168 BNR 325. SANDVIKSODER 5 – 24. Vedtatt 26.10.1998.
- 5380000 BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN. Vedtatt 10.10.1983.
- 65810000 Bybanen fra sentrum til Åsane. Delstrekning 2. Vedtatt 27.09.2023

Igangsatt reguleringsplaner:

- 61690000 BERGENHUS. GNR 168. OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KRISTIANHOLM. SANDVIKSTORGET OG ROSEGRENDE.

4.3 Temaplaner

- Gåstrategi for Bergen, 2020-2030
- Sykkelstrategi for Bergen, 2019-2030
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021
- Barnehagebruksplan 2016-2030 * omtalt under kap. 3.8
- Skolebruksplan, 2016-2030 * omtalt under kap. 3.8
- Folkehelseoversikt – levekår og helse i Bergen 2019
- Arkitektur- og byformingsstrategien, Arkitektur+, Bergen kommune, 20.06.19
- Identitet med særpreg- Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
(del 1: kulturminnestrategi vedtatt 16.06.21, del 2: planens beskrivende del og del 3: handlingsdelen vedtatt 15.12.21)

Av kommunale temaplaner nevnt over, er Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025 særlig relevant for planforslaget. Kommunen har utarbeidet en egen kartfortelling til kulturminneplanen, som kan sees her: <https://kulturminneplan-bergen.hub.arcgis.com/>

- **Gåstrategi for Bergen, 2020-2030**
Gåstrategi for Bergen kommune skal være et styringsverktøy for å fremme at flere velger «apostelens hester» for å komme seg fram i byen. Altså en satsning på fotgjengere. Å satse på fotgjengere handler om å skape den gode byen gjennom bl.a. et godt gangnettverk.
- **Sykkelstrategi for Bergen, 2019-2030**
Visjonen for sykkelbruk i Bergen fremmes gjennom at det blir attraktivt og sikkert/trygt å sykle i Bergen. Det er de korte reisene som er lettest å overføre til sykkel. Sammenhengende godt sykkelnettverk utformet med sykkelvennlig utforming. Drift og vedlikehold som gjør det sikkert og forutsigbart å sykle, lett tilgjengelig sykkelparkering og sykler.
- **Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021**
Trafikksikkerhetsplanen har som hovedformål å gi en helhetlig oversikt over trafikksikkerhetsforholdene i Bergen, som grunnlag for prioritering av trafikksikringsmidler, med hovedmål å få færre drepte og hardt skadde i trafikken.
- **Arkitektur +**
Arkitekturstrategien trekker opp tre hoved ambisjoner for arkitektur i Bergen:
 - Å videreføre Bergens stolte internasjonale arkitekturarv og byplantradisjon.
 - Å styrke Bergens egenart og attraktivitet både lokalt og internasjonalt med forbilledlig og nyskapende arkitektur.
 - Å benytte arkitektur som verktøy for å nå våre mål om en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by.
- **Folkehelseoversikt – levekår og helse i Bergen fra 2019 og videre**
Hensikten med oversikten er å identifisere folkehelseutfordringene i kommunen, og å vurdere konsekvenser og årsaksforhold. Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller (Lov om folkehelsearbeid § 5).
- **Kulturminnestrategi Identitet med særpreg, 2019 – 2023**
Kulturminneplan for Bergen, hovedmål:

1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.
2. I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.
3. I Bergen skal forvaltning av kulturminner baseres på kunnskap og forståelse.
4. Bryggens universelle verdier som verdensarv, og middelalderbyen som helhet, skal sikres.
5. I Bergen skal innsatsen styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv.

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

De statlige retningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging har som mål at steds- og byutvikling blir tilpasset de lokale forholdene og at transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og boligmiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging

De statlige retningslinjene for barn og unges interesser i planlegging har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Ladegårdsgaten 64-76 ligger sentralt til i enden av Ladegårdsgaten, ved krysset Sandviksveien / Nye Sandviksveien. Det ligger tett på eksisterende småhus- og bygårdsbebyggelse i øvre del av Sandviken, i nær tilknytning til Sandvikskirken og andre offentlige bygninger som Sandviken Legesenter og Ladegården Sykehjem, Rothaugen skole, i tillegg til sjøboder i Skuteviken og nedre del av Sandviken. Planområdet ligger tett på planlagt bybanestopp i Sandviken, og parkområder som Meyermarken. Dette gir en variert typologi og struktur i området, som spenner stort i skala og program.

Det legges til rette for inntil 50 boenheter av varierende størrelse fra ca. 40m² til ca. 90m². Alle boenheter vil ha gode sol- og lysforhold.

Det er overvekt av saltaksbebyggelse, med innslag av noen flate tak, for eksempel Bergensklubben i Nye Sandviksvei 84, boligbygg i Nye Sandviksvei 56B og deler av Ladegården Sykehjem. Det er en del innslag av takterrasser på boligbebyggelse i området, for eksempel langs Gjeble Pederssøns gate. Nærliggende bygg har i hovedsak overflate av murpuss eller murstein, men det er også mye innslag av trehusbebyggelse i området. Det er i all hovedsak rød eller svart takstein, med innslag av skifer på noen eldre bygg og båndtekkning på enkelte eldre og nyere bygg. Du finner blant annet båndtekkede kobberfasader- og tak i bebyggelsen ved Sandviken Sjøfront og kobberdekt kirkespir på Sandvikskirken.

For å tilpasse seg situasjonen og omkringliggende bebyggelse har man tatt noen grep for å løfte kvaliteten fra eksisterende rivningsklare bygg. Det planlegges med to åpninger i fasaden

som vil fungere som snarveier for bedre tilkomst til felles gårdsrom fra alle sider av utbyggingen. Det er spesielt lagt vekt på en godt tilgjengelig åpning i fasaden mot fortau i nord i retning planlagt bybanestopp, men også tre utvendige trappeadkomster til gårdsrom som gir god adkomstmulighet for alle.

I gårdsrommet i Nye Ladegården tilrettelegges det for nære møter mellom naboer i ulike soner og på varierte nivåer. Tilpasset topografi, solforhold og omkringliggende situasjon, er gårdsrommet nøye utformet for best mulig opplevelse. I nytt planforslag i fra 2024 er uteoppholdsarealet hevet for å gå i ett med, og tilpasse seg resten av utearealet i bakgården. En kommer seg ellers opp i høyden via trapper og ulike delnivåer, men også via løfteplattform for tilgjengelighet integrert i utvendig fellesrom for sykler, hageredskaper og leker etc. Løfteplattformen er nødvendig for å komme seg opp til utearealet som blir liggende utenfor 2 etasje. Drivhus og pergola er tilbud for å gjøre det til et trivelig uteareal. Tilgjengeligheten fortsetter med ramper og trapper til ulike avsatsar og plataer. Løsningen er valgt for å skape et variert, men tilgjengelig uteområde med optimale solforhold. Ved å dele opp gårdsrommet i ulike soner, tilrettelegges det for en mer intim bruk, selv om den benyttes av mange beboere samtidig. Barna kan for eksempel sykle og leke på de nedre nivåene, mens man kan samle gode venner for grilling på øvre nivåer uten at man forstyrrer hverandre. Her kan ulike aktiviteter foregå side om side. Det tilrettelegges for et felles drivhus, som på kaldere dager kan fungere som et ekstra oppholdsrom. Selve rommet mellom ny, og eksisterende bebyggelse er et stort luftig uteareal. Se illustrasjon under.



Ny bebyggelse med uteareal opphevet mellom ny, og eksisterende bebyggelse i gårdsrommet. Kilde: Link arkitektur. Tilkost til uteareal vil være fra 2.etasje og fra løfteplattform.

Mye av arealet er parseller knyttet til beboerne i øst. Se varslingskartet under punkt 3.1 som viser parsellene. Vårt prosjekt disponere et mindre areal opp mot bebyggelsen inne i gårdsrommet. Slik er det i dag og slik vil det bli også i framtiden, men der arealet er hevet opp for å tilpasses til resten av utearealet som viser i illustrasjonen over. Den romlige opplevelsen blir god for alle parter.

Å tilrettelegge med gode kvaliteter for å fremme bruken av tilgjengelig areal blir dermed ekstra viktig. Langs fasaden mot Ladegårdsgaten tilrettelegges det for en felles kantsone hvor man kan ha felles beplantning, en benk for å hvile føttene eller prate med noen i nabolaget. Det vil være innslag av private inntrukne kantsoner. Kantsonen vil variere i bredde, men

utenfor eventuell næringsbebyggelse er kantsonen tenkt tilrettelagt for litt lengre opphold. På grunn av terrengets helning, vil avstanden fra overkant dekke til utvendig bakke variere, men det skal etterstrebes en avstand på min. 0,7m for å ivareta god boligkvalitet med minst mulig innsyn. Det vil langs hele kantsonen være viktig med en egen overflate på dekket, for å skille sonen fra fortau uten at det oppstår et fysisk skille eller hinder for ferdsel.

Det er i all hovedsak foreslått et alternativ med saltak på ny bebyggelse, med innslag av arker og enkelte flate partier. Buet del av bygget mot øst planlegges videreført, men den komplekse takformen ønskes forenklet med flatt tak for å representere vår tid, samtidig som man kan tilrettelegge for en felles takterrasse. Grunnet byggets komplekse form og vinkler, er det også foreslått et flatt parti i 'knekken' mot nord, som vil gi et ryddigere uttrykk på ny bebyggelse, gi en bedre utsiktsopplevelse fra ny bolig, samtidig som det åpner opp for bedre sikt over bygget fra eksisterende bebyggelse i Ladegårdsterrassen 1-6. Denne kombinasjonen gjør også at bygget møter himmelen på en variert og skalert måte. Arkitekt synes dette gir en kombinasjon som både representerer eksisterende kulturmiljø og vår tid godt.

Det er i hovedsak foreslått teglstein som fasademateriale, som relaterer seg godt til nærliggende bebyggelse som Sandviken kirke og legesenteret. Det er foreslått bruk av både nedløp og beslag med innslag av kobber noe som relaterer seg godt til nærliggende bygg som kirken og Sandviken Sjøfront. Det er foreslått innslag av trekledning i forbindelse med altaner i bakgård. Dette for å gi et skalert møte med det indre rommet, et varmere uttrykk mot gårdsrommet og en mykere overgang til det grønne. Mer utfyllende om de ulike temaene finner en i formingsveilederen som følger planen.

Det planlagte nye boligbygget innehar alle kvaliteter som gjør det attraktivt for barnefamilier å bosette seg her. Det er et mål om å legge til rette for barnefamilier i sentrumsnære områder i Bergen.

I denne planen har hensyn til kulturminnemiljøet i området og i Sandviken kirke vært særs viktig, og det arkitektoniske uttrykket er bearbeidet i flere omganger for å hensynta krav fra kulturminnemyndighetene.

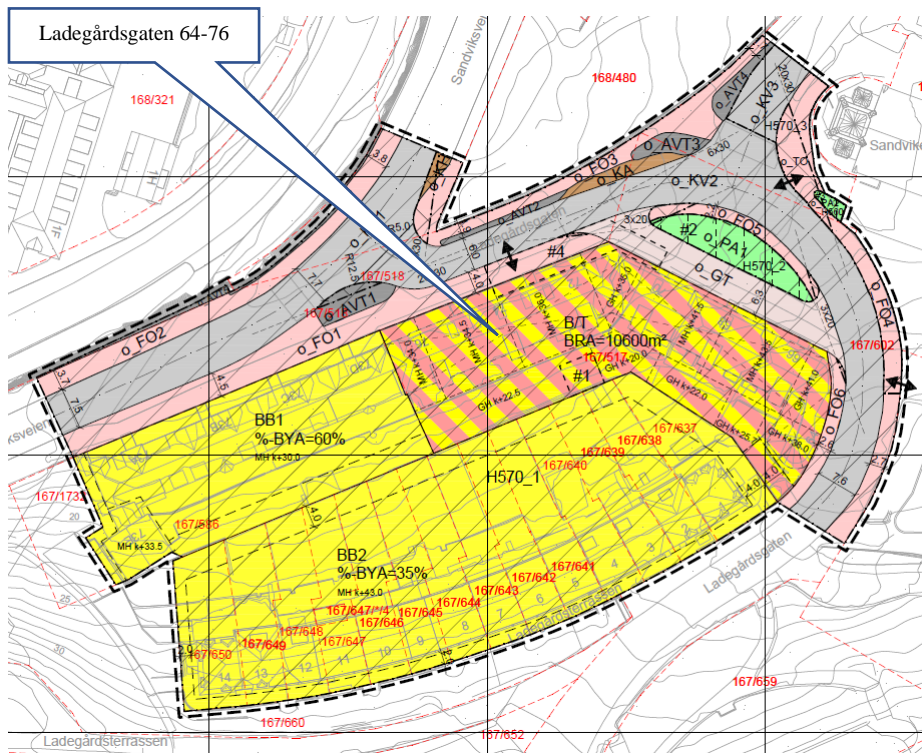
Et sentralt tema i planprosessen har vært å drøfte ulike arkitektoniske uttrykk. Det har vært sett på hvorvidt den nye bebyggelsen skal opparbeides med et helt nytt moderne uttrykk eller om bygget langt på vei skal kopiere eller ta opp i seg elementer fra eksisterende bebyggelse.

Det endelige planforslaget viser en ny bebyggelse som tar opp i seg mye av uttrykket i den eksisterende bebyggelse, men som samtidig innehar kvalitetene som nye boliger må ha etter dagens krav.

Planområdet omfatter også nabobebyggelsen i Ladegårdsgaten. Det er ikke foreslått endringer i nabobebyggelsen og disse reguleres derfor i tråd med eksisterende situasjon.



Ny bebyggelse sett i sammenheng med kirke og eksisterende bebyggelse. Kilde: Link arkitektur.

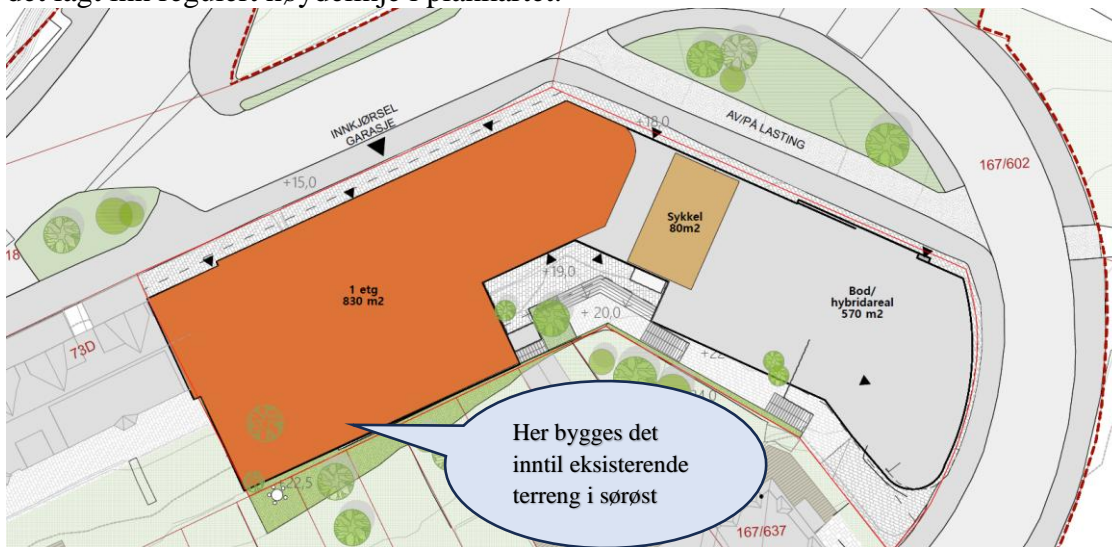


Plankart for planområdet.

5.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget legger til rette for kombinert bebyggelse. Formålene blir bolig og offentlig /privat tjenesteyting, B/T. I planforslaget som var på høring var det planlagt boligformål langs

det meste av bebyggelsen mot Ladegårdsgaten i vest. Nå er det endret til at hele første etasje mot gateplan og deler av andre etasje tilrettelegges for offentlig- og privat tjenesteyting. Det er vanskelig å se for seg hva det kan bli behov for her i framtiden, derfor skriver vi i bestemmelsene at det også åpnes opp undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, forsamlingslokale og kontor, noe som er kommet inn som innspill, og også for andre tjenester som servering/bevertning/kafe i samsvar med formålet offentlig- og privat tjenesteyting. Bolig blir fra andre etasje mot vest, mens det meste av byggeriet mot nord er bolig. Se illustrasjon under. Se også formingsveileder og egen illustrasjon. Utover formålene nevnt over reguleres det for kjøreveg, fortau, annen veggrunn teknisk og gatetun. For å sikre variert byggehøyde er det lagt inn regulert høydeline i plankartet.



Illustrasjon for utbyggingsområdet i 1 etg.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn en rekke innspill om muligheten for å sette av areal som kan benyttes av ulike offentlige etater som er etablert i nærområdet. Det er ønskelig at arealet skal kunne leies ut til bl.a kontor og forsamlingslokale som svarer på de offentlige behovene i området.

Ved å heve opp utearealet til samme nivå som uteområdet mellom byggene (i gårdsrommet), får vi et nytt areal under, som kan benyttes til f.eks kontor for hjelpetjenesten og annen offentlig/privat tjenesteyting. Det er dette arealet som er vist med orange farge i illustrasjonen over. Areal kombinert med parkeringsareal og boder i underetasje i inntil to plan kan benyttes til kortere møter o.l. for ulike etater. Se vedlagte illustrasjoner og snitt som viser de ulike arealene som er mulig å etablere. Lokalene i 1 etg. blir for dype for bolig etter heving. Arealene vil ikke være egnet til bolig når det kun kan bli ensidig lysinnslipp. Årsaken er at det må bygges inntil utearealet for den etablerte bebyggelsen.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	4989
1803 - Bolig/tjenesteyting	1875
Sum areal denne kategori:	6864
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (3)	Areal (m ²)
2012 - Fortau (6)	1932
2013 - Torg	1318
	117

2014 - Gatetun	312
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (5)	202
2071 - Kollektivanlegg	46
2073 - Kollektivholdeplass	16
Sum areal denne kategori:	3943
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3050 - Park (2)	173
Sum areal denne kategori:	173
Totalt alle kategorier:	10980

Maksimal %BRA=566% for B/T.

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

5.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Bolig

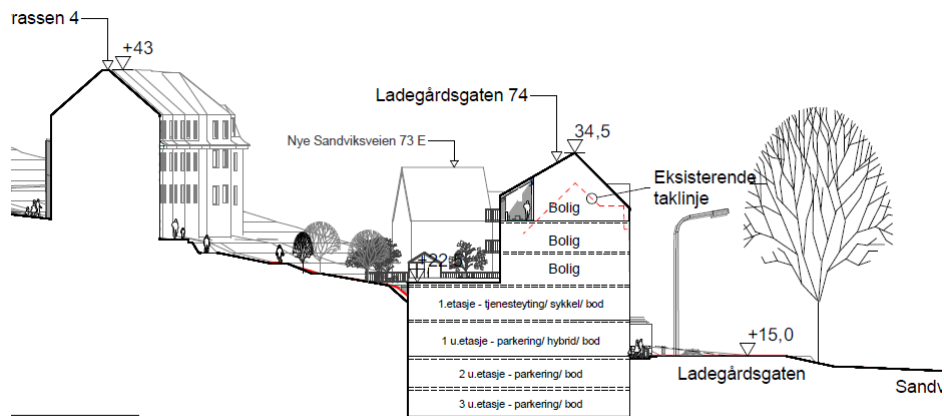
Planforslagets hovedformål er kombinert bebyggelse og anleggsformål B/T. Området avsatt til B/T er arealet hvor eksisterende bebyggelse er planlagt revet og vil erstattes med et nytt boligbygg. Forslaget gir mulighet for å bygge et leilighetsbygg med inntil 50 boenheter.

Området satt til Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og 2) er eksisterende bebyggelse innenfor planområdet som skal bestå som det er i dag.

De nye leilighetene i B/T vil få gode bokvaliteter med gode lys- og solforhold med gjennomlyste leiligheter. Felles uteoppholdsareal er tenkt delvis på tak i form av felles takhage helt i nordøst, felles bakgård og private altaner mot sørvest.

Samferdsel

Det etableres en oversiktlig innkjørsel til garasje med tilkomst fra Ladegårdsgaten vist med avkjørselspil. All bilparkering for boligene og ulike tjenester er foreslått i parkeringsgarasjen. Parkeringsgarasjen planlegges for inntil 114 bilparkeringsplasser. Eksisterende parkeringsplass for bevegelseshemmede bør flyttes inn i parkeringsgarasjen for å sikre siktlinjer ut fra parkeringsgarasje. Kantparkering bør også fjernes av samme årsak. Planforslaget regulerer offentlig vei og fortau knyttet opp til planområdet. Alle samferdselsformål er og forblir offentlige, og er tegnet opp som de er etablert i dag bortsett fra for område o_GT. Her vil hovedgangforbindelsen inn i prosjektet etableres. Plankartet reguleres i samsvar med planen for bybanen når det gjelder fortau/veier ect., der de samme arealene er del av vårt plankart (planID 65810000).



Illustrasjon som viser mulige etasjer med parkering.

Grønnstruktur

Område markert i kartet som grønnstruktur er eksisterende areal PA2 park som er tatt med som naturlig avgrensning sammen med fortau rundt Sandviken kirke. Her skal planen ikke endre på etablerte strukturer, men reguleres i samsvar med plan 65810000, delstrekning 2, Bybanen.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er valgt som følge av eksisterende situasjon i området. Dette er et sentrumsnært område, men med strenge krav til utforming og arkitektur på grunn av lokalisering i et viktig kulturminnemiljø, samt nærhet til eldre nabobebyggelse. Naboskap og nærhet til Sandvikskirken som ligger visavis planområdet har også satt sitt preg på utformingen av planforslaget.

Prosjektet har endret seg i løpet av planprosessen. Fasaden er trukket tilbake og flukter med tilstøtende fasadeliv mot syd. Byggehøyder er justert for å ivareta sol, utsiktsforhold for naboer i øst, samt at det har vært lagt vekt på å opprettholde viktige siktlinjer i området. Høydene på bygget er i hovedsak justert mot sør/vest. Dette for å oppnå en mer harmonisk overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse. Høydejusteringen i sør/vest gir også bedre solforhold for gårdsrommet og det ivaretar dagens utsiktsforhold for tilstøtende naboer. Underveis i prosessen er det kommet innspill om å tilrettelegge lokaler for offentlig bruk og for parkeringsmulighet for offentlige instanser som tilbyr ulik offentlig/privat tjenesteyting til nærområdet.



Ny bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse som skal bestå. Utsnitt av illustrasjon. Nederst er eksisterende situasjon. Kilde: Link arkitektur.

Skissene viser at eksisterende fasaderytmer videreføres. Bygningsvolumet har fått et mer helhetlig uttrykk som gjenspeiler de tilstøtende bygningsvolumene.

Skissene som vises opprettholder husrekkens parvise inndeling med fellesinngang og to leiligheter per etasje. Det er vist intrukne altaner mot offentlig rom og offentlig veg. I tidligere skisser var det vist større balkonger innlemmet i utkragede bygningsvolumer mot sørvest. Skissene under viser en forenkling av fasaden etter at prosjektet er omtegnet med løftet uteareal i bakgården. Volum er løftet mot nord, vertikalitet er beholdt, plan og materialitet er som før.



Ny bebyggelse opp mot eksisterende. Næringslokaler er plassert nederst mot gaten. Utsnitt av illustrasjon. Kilde: Link arkitektur.

Omstrukturerte fasader gir et mer helhetlig uttrykk. Fasader mot gaten (offentlige rom) har fått et mer uniformt uttrykk, mens fasader mot gårdsrom er gitt et mer lekent preg med ulike balkongstørrelser og sprang. Se illustrasjon over sett fra Nye Sandviksveien.

Takterrasser er optimalisert for bedre solforhold, både på privat- og fellesterrasse, sammenliknet med tidligere skisser. Fellesområder i indre gårdsrom er bearbeidet ytterligere for å gi nærmiljøet en innholdsrik og variert møteplass med løftet uteareal. Se illustrasjon under sett fra nabobebyggelsen.



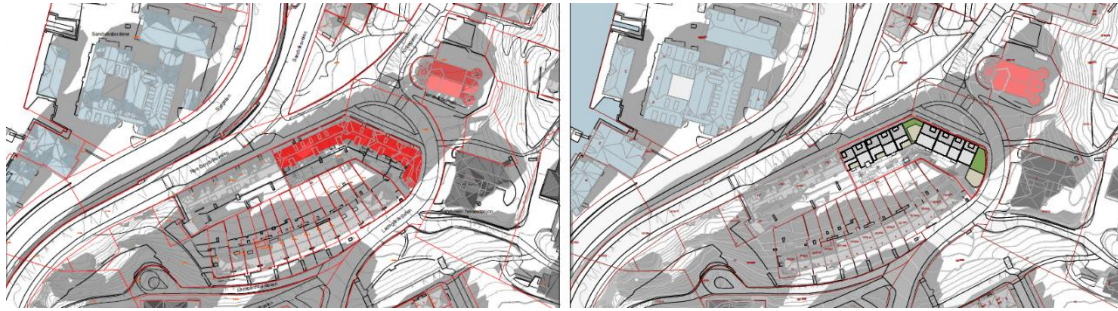
Løftet uteareal mot sør, noe som gir et opplevd sammenhengende areal.

Arealet under løftet uteareal er tenkt for bruk som f.eks. kontorlokaler for offentlige instanser. Det blir ikke lenger mulig å tilrettelegge bolig i denne etasjen (for det berørte området) da støykrav ikke lar seg løse med gjennomgående leiligheter for dette arealet.

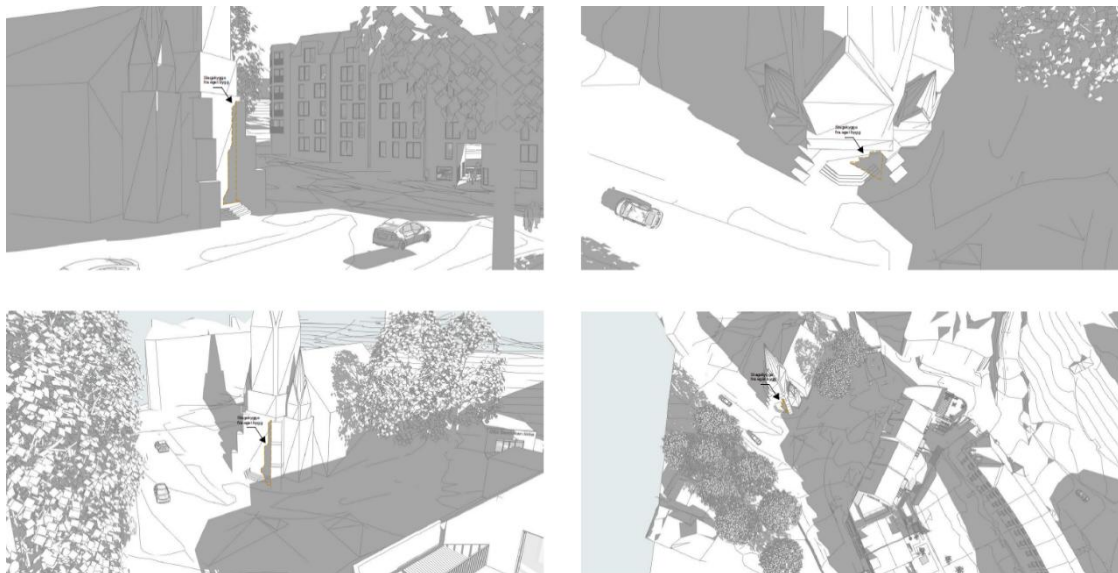
Arkitekturstrategien Arkitektur + konkretiserer ambisjonene gjennom retningslinjer for hvordan man kan bruke arkitektoniske grep og virkemidler:

- **Vakker**, gjennom helhetlig utforming og estetisk opplevelse.
- **Særpreget**, gjennom samspillet mellom by og natur og utforme bymiljøer med egenart.
- **Inkluderende**, ved å utforme bebyggelsen slik at den stimulerer til vitalt liv på bakkeplan og ved å skape bygg og byrom som gir alle mulighet til å delta aktivt i fellesskapet og som stimulerer til sambruk.
- **Grønn**, gjennom lav energi og ressursbruk og ved å planlegge for et klima og samfunn i endring ved å prioritere fleksible løsninger og optimalisere arealbruken.
- **Helhetlig utforming**, se illustrasjoner som viser hvordan ny arkitektur spiller sammen med eksisterende arkitektur. Åpne og inviterende felles uterom vil sikre en god visuell og fysiske forbindelse mellom gate og det indre gårdsrommet.
- **Estetisk opplevelse**, gjennom gjennomtenkt materialbruk, farger og generell utforming får en til et uttrykk som viser at nytt bygg harmonerer med eksisterende utbygging. Det nye vil speile seg i det gamle.
- **Samspill mellom by og natur**, vises best ved å se hvordan bygget vil harmonere med ulike bygg og landskapet bak. Se illustrasjon under.

Når det gjelder sol- og skyggeforhold til nærliggende areal er det lite som skiller seg fra dagens situasjon. Se vedlagte soldiagrammer og perspektiver. Underveis i prosessen ble det problematisert om Sandviken kirke ville bli berørt av skygge fra nybygget. Med planlagte høyder for nybygg vil skygge nå fram til kirkeveggen, mens selve kirketrappen vil få noe sol. Se utsnitt fra illustrasjon under. Ny situasjon til høyre. Under er det også vist perspektiver som viser sol på kirketrappen der portal og trapp er tatt inn i den oppdaterte modellen. Portal og trapp var opprinnelig ikke med i de første illustrasjonene. De nye perspektivene viser tydelig at det er selve portalen/søylene til kirken som skygger på kirketrappen og ikke det planlagte bygget. Sol- og skyggeillustrasjoner og perspektiver ligger ved planbeskrivelsen.



Sol på Sandviken kirke før og etter planlagt utbygging. Vårjevndøgn kl. 15.



Perspektiv for sol på kirketrappen med innlagt portal og trapp. Røde stiplede linjer viser skygge fra portal/søyle og trapp i figur ned i venstre hjørne. Illustrasjoner ligger ved.



Ny bebyggelse med gårdsrom og med landskap bak. Uteareal er løftet opp. Kilde: Link arkitektur.



Bomiljø med egenart og byliv med kirken i forkant. Hovedinngang til prosjektet sees øst i bildet. Kilde: Link arkitektur.

Sosialt bærekraftig, løses gjennom tydelige møteplasser som blir tilrettelagt med felles oppholdsrom i bakgården der en kan være sammen ulike steder. Ulike tilrettelagte arealer er tilgjengelig der det er mulig å skape aktivitet. Se illustrasjon ved siden av.

God sykkelparkering er planlagt ved hovedinngangen til prosjektet. Utsnitt er vist fra illustrasjoner som også ligger ved i sin helhet.



Lav Energi- og ressursbruk, der ressurser kan benyttes igjen fra opprinnelig prosjekt. Et nybygg vil få lav bruk av energi i bruk.

5.3.1 Byggehøyder

Det kan bygges boliger med inntil seks etasjer. Bygget etableres i samme areal som eksisterende bygg, som er planlagt revet. Det er skrånende terreng, og bygget i dag, og i fremtiden, vil følge terrenget. I tillegg kommer parkeringskjeller i tre etasjer under terreng. Det er planlagt ulike fellesareal for ulike bruk i parkeringskjeller. Maksimal byggehøyde er påført plankart. Ulike snitt er laget og ligger ved. Se også snitt side 34 som viser hvordan byggeriet i dag og i fremtiden tilpasser seg nabobebyggelsen. Stiplet gul linje vist i illustrasjonen under viser høyde på eksisterende bebyggelse. Ny utbygging vil ta mindre deler av dagens utsikt.

I parkeringskjeller ser vi for oss at det også kan etableres forsamlingslokale, møterom, boder og skjermingsrom. Det vil knyttes parkering til de nye arealene i parkeringskjeller.

5.3.2 Parkeringsdekning etter offentlig ettersyn.

For boligene legger vi opp til parkeringsdekning på 0,9 noe som gir 38 parkeringsplasser. For offentlig/privat tjenesteyting er det lagt til rette for et areal på 1930m². Med en parkeringsdekning på 1000m² x 40 parkeringsplasser vil det gi totalt 77 parkeringsplasser. Totalt legger planforslaget til rette for 38+77=115 parkeringsplasser der hovedvekten skal være knyttet til offentlig/privat tjenesteyting.

For at det økonomisk skal være mulig å tilby bilparkering til offentlig/private tjenester innomhus er det nødvendig å ha tilstrekkelige parkeringsplasser for salg.

Å selge eller å leie ut parkeringsplasser gir helt ulikt økonomisk handlingsrom for utbygger. Tilretteleggingen som er gjennomført etter offentlig ettersyn med opphevet uteareal med mulig kontorareal under, er planlagt benyttet av privat/offentlig tjenesteyting. Pga. støy fra trafikk i Sjøgaten og Nye Sandviksveien er det ikke mulig å etablere ensidige boliger i det samme arealet slik vi hadde som forslag til offentlig ettersyn.

Nye politiske signaler fra styrende myndigheter for Bergen kommune, tilsier en mer positiv innstilling til å tilrettelegge for flere parkeringsplasser i parkeringskjeller. En tilrettelegging for flere parkeringsplasser vil kunne gi styrende myndigheter anledning til å fjerne uønsket kantparkering i bydelen.

En høyere parkeringsdekning med salgbare parkeringsplasser vil øke sjansen for at prosjektet lar seg løse økonomisk.

Se de tre vedlagte illustrasjonene som heter *Illustrasjonsplan 1, u og u2 datert 16.08.2024* som viser hvordan det er planlagt bruk av de ulike nivåene.

Bolig 50 stk, samlet areal: 4293m² = 38 parkeringsplasser

Ulike offentlig/privat tjenesteyting: 1930m² = 77 parkeringsplasser

I dag benyttes området øst for planområdet ved Ladegården sykehjem til utstrakt lading av kommunale biler knyttet til bl.a. hjemmetjenesten. Å få tilrettelagt lading i parkeringskjeller vi kunne bety en standardheving med bedre arbeidsforhold for de berørte ansatte i hjemmesykepleien. Avstanden til mulige kontorfasiliteter i hhv Ladegårdsgaten og dagens løsning i sykehjemmet vil også bli enkel og kort. En slik løsning vil trolig også gi et større handlingsrom for å videreutvikle det kommunale tilbudet som hjemmesykepleien vil kunne gi.



Ladebilkø søndag morgen. Sandviken kirke bakerst. Ladegårdsgaten 64, vest i bildet.



Utsikt mot Ladegårdsgaten 64-76 fra eksisterende bebyggelse i øst. Kilde: Link arkitektur.

5.3.3 Grad av utnyttning

Total utnyttelse
Tomtestørrelse for felt B/T: 1873,6m ²
Beregningsgrunnlag: Foreslått BRA ny bebyggelse i B/T: 10600m ² %-BRA= 10600 m ² (BRA) x 100 / 1873,6m ² (tomt) = 565,7 ≈ 566%.
$\frac{10600\text{m}^2 \times 100}{1873,6\text{m}^2} = \underline{\underline{565,7 \approx 566 \% \text{-BRA}}}$

Av arealet i B/T på 10600 m² utgjør parkering/tjenesteyting/hybridarealer/bod ca. 3300 m².

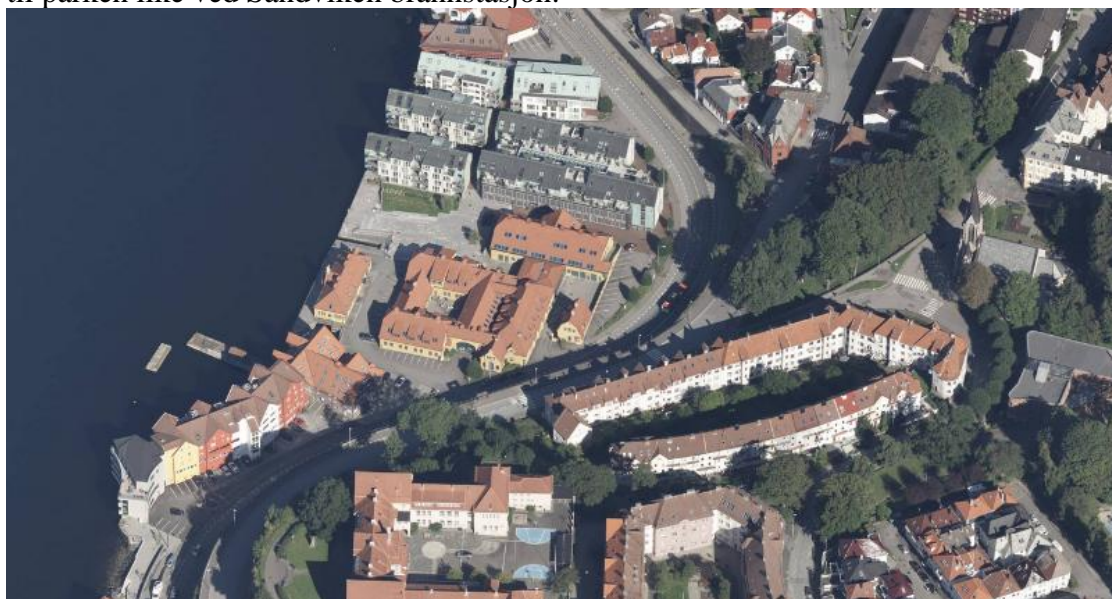
I plankartet har vi satt inn hvor mange m² som kan bygges ut. Her blir det mulig å bygge 10600m² som vist i regnestykket over.

Grad av utnyttning for BB1 og BB2 er satt til %BYA. BYA er benyttet fordi det er den enkleste måten å regne ut hvor mye eksisterende utbygging utgjør i plankartet. Planen legger ikke opp til endringer for eksisterende bebyggelse.

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Boligene skal bygges i et allerede etablert boligmiljø, med kort avstand til ulike offentlige og private tjenester.

Det er gode sol – og lysforhold på stedet. Bebyggelsen ligger, og vil fortsette å ligge, med utsikt utover fjorden uten hindre av noe slag, der bebyggelsen vil ligge høyt over bebyggelsen vest for planområdet. Det er noe vegetasjon foran bebyggelsen mot nord. Vegetasjonen hører til parken like ved Sandviken brannstasjon.



Ladegårdsgaten slik den ligger i dag. Kilde: 1881.

Uteoppholdsarealene er noe begrenset i og med at hele tomten er utbygd slik den ligger i dag og en planlegger å følge samme form og fotavtrykk for utbygging med planforslaget. Det blir derfor nødvendig å se til tilgjengelig areal i parker for å få tilstrekkelig areal knyttet til kravene i KPA. De arealene som er tilgjengelig i prosjektet vil ha god kvalitet og ligge skjermet fra vei. Prosjektet tilfører de nye boligene mer og annen, og bedre kvalitet enn det de gjeldende boligene gjør. Alle nye boliger blir gjennomgående, de fleste får altaner i begge retninger. Noen får fransk balkong inn mot bakgården. Fellesrommet i bakgården blir tilrettelagt for felles opphold på en tydelig og grundig måte der alt tilgjengelig areal benyttes for å skape gode fellesrom. Det gode fellesrommet som åpner seg mellom gammel og ny bebyggelse vil kunne bli et godt rom å oppholde seg i for barn og voksne. Her kan barn oppholde seg og leke innenfor trygge rammer. Ved etablering av uteplasser på platået som skapt i annen etasje, og felles sykkelparkering ved hovedadkomst, vil en her ha mulighet for å treffe naboene. Det vil etableres benker der en kan sette seg ned for å bli ytterligere kjent. Leilighetene vil utføres med variabel størrelse og vil kunne dekke ulike boligbehov avhengig av hvilken livsfase man er i. En av de øverste leilighetene vil også få en stor privat takhage, i tillegg til et fellesareal på tak helt i øst. Arkitekt ser for seg at bruk av f.eks. tegl og kobber som både nedløp og beslag noe som vil gi et riktig uttrykk for området. Innslag av tre i fasadene mot sørøst og sørvest er også ønsket. Det kan trekkes klare historiske paralleller til øvrig materialbruk i området. Byggeriet må baseres på enkle og ryddige konstruksjonsprinsipper som igjen er økonomisk og varig.

Nærområdet er etablert med gater og fortau noe som gjør det sikkert å bevege seg til fots eller om en ønsker det, med sykkel. Parkeringsdekningen settes i samsvar med KPA18. De nye boligbyggene vil etableres med heis og trappehus. Nytt prosjekt vil koble seg til eksisterende bebyggelse på en god måte.

5.5 Uteoppholdsareal

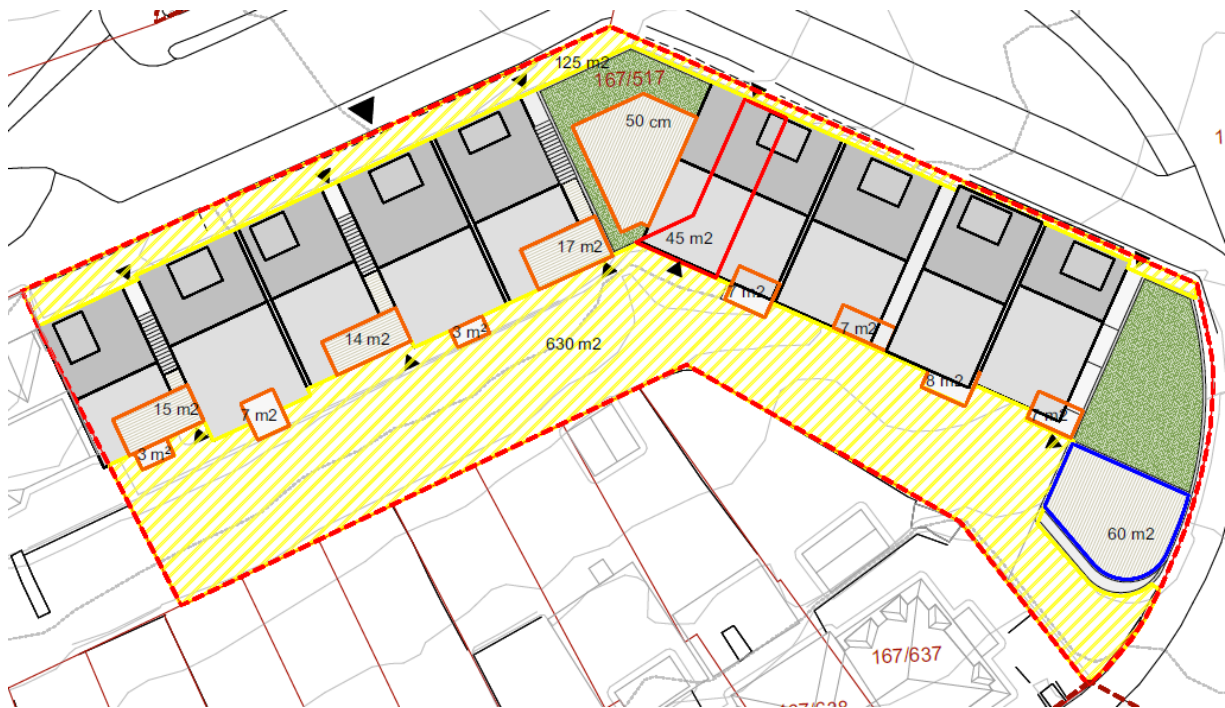
5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Kravet i KPA18 for vårt område som ligger i sone 2, sier at vi skal ha 40m² per boenhet. Her er det planlagt for inntil 50 boenheter. 40m² x 50 enheter = 2000 m². Vi har 1100 m² (se utregning/oppsett neste side) og vi mangler dermed 900 m². Noe av dette vil finnes i nærliggende parker/offentlige arealer slik det også er i dag. Mulig utearealet i front av bebyggelsen er ikke tatt med i regnestykket pga. støy. Når alt tilgjengelig areal innenfor egen tomt er tatt med som takterrasser har vi 975 m² privat/felles uteoppholdsareal. Innenfor eget areal er det til sammen 1100m². Se tabell fra arkitekt på neste side under illustrasjon. Denne skal sees sammen med illustrasjonen som viser hvilke areal som er regnet med. I prosjektet greier en å oppnå 17m² per boenhet og dette er også hjemlet i bestemmelsene.






Det er to parker like ved, en foran Sandviken kirke og en i Meyermarken. Begge ligger mindre enn 40 meter unna. Til sammen har disse to parkene tilgjengelig areal på ca. 10600 m². Begge parkene innehar gode kvaliteter for opphold og vil kunne fungere som tilgjengelig uteoppholdsareal for vårt prosjekt.

Arkitekt har regnet arealer slik:

Felles uteoppholdsareal på bakkeplan er 630 m² + 45 m² (felles uteoppholdsareal ved inngang) = 975 m². Deler av arealet er hevet opp og tilpasset nabotomten. Tilkomst til uteoppholdsarealet blir enten gjennom løfteplattform eller trapp. Det store åpne fellesrommet mellom eksisterende og ny bebyggelse, er større enn det arealet prosjektet disponerer. Det meste av arealet mellom byggene er eid av naboer i øst. Naboene sitt areal har likevel verdi også for vårt prosjekt fordi det tilfører areal som gir visuelle kvaliteter i tillegg til en «luftig» opplevelse av fellesrommet mellom bebyggelsen. Se teiger i illustrasjonen side 46 og i oppstartsvarselkartet side 55. Privat/felles uteopphold på takterrasse utgjør 110m². Felles uteoppholdsareal under tak ved inngang er 42m². Privat uteoppholdsareal på altan og takterrasser er 240m². Det tilrettelegges med altaner/franske balkonger for alle beboerne. Se illustrasjoner. Totalt eget uteoppholdsareal på egen tomt er på 975m². Se oppsett under. Under tabellen er det illustrert hvordan de ulike arealene er regnet ut. Kantsoner har fått bestemmelse knyttet til seg for å sikre arealet til uteopphold. Som nevnt er ikke arealet i front mot Ladegårdsgaten regnet med i tilgjengelig uteoppholdsareal. Tittelfelt/forklaring er plassert på neste side. Selve illustrasjonen ligger ved i sin helhet.



Ladegårdsgaten – illustrasjonsplan 1:200 uteopphold. Kilde: Link arkitektur.

Uteoppholdsareal		
	Felles u.o.a. på bakkeplan (125 m ² mot vei og 630 m ² mot gårdsrom)	755
	Felles u.o.a. på takterrasser	60
	Felles u.o.a. under tak ved inngang	45
	Privat u.o.a. på altan og takterrasser	240
	Totalt u.o.a. på egen tomt (privat/felles)	1100
	Totalt u.o.a. på egen tomt (privat/felles) iht. kvalitetskrav	975
	Tomtegrense / areal	1874

Utrekning knyttet til illustrasjonsplan for uteoppholdsareal. Kilde: Link arkitektur.

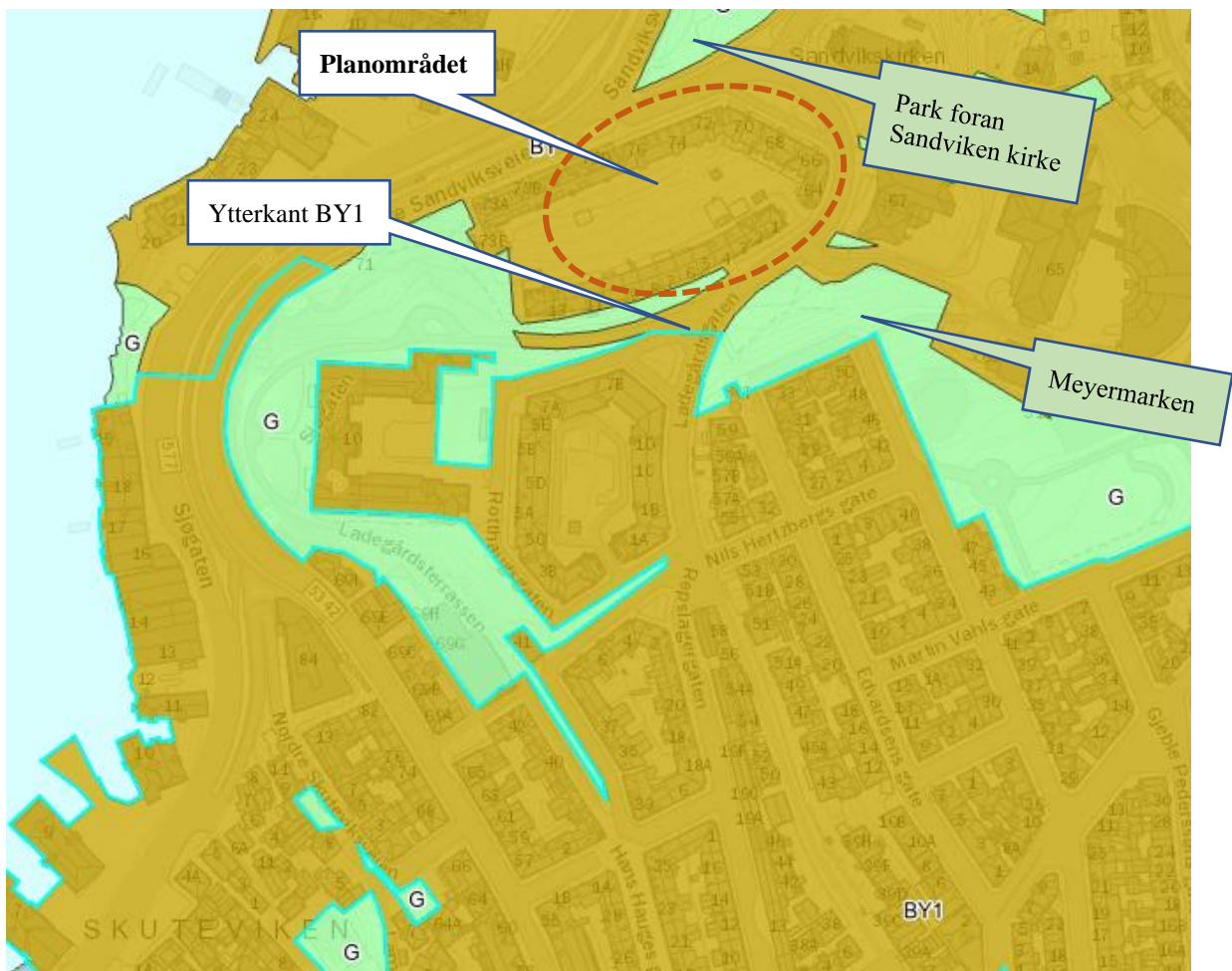
Bebyggelsen som står der i dag, vil erstattes med ny utbygging med dagens standard. Dette bl.a. pga. setningsskader (se under punkt 3.15.1). Her i utregningen forholder vi oss til tilgjengelig areal på tomten, og løser behovet for uteoppholdsareal på en måte som er gangbar i dag, uten å gå på akkord med kvaliteter for de aktuelle arealene. Utover å tenke oss til at areal i parker rundt vil benyttes, er det dette arealet på 975m² som er tilgjengelig i prosjektet. Adkomst til arealene blir gjennom fellesareal langs etter ny utbygging i tillegg til utganger til boenhetene.

Vi har 975m² (se utregning/oppsett over). $975\text{m}^2 - 2000\text{m}^2 = 1025\text{m}^2$ som er mindre enn kravet for sone 2. Kvaliteten på uteoppholdsarealet på bakkeplan er bedret etter innspill fra offentlig ettersyn. Arealet er nå løftet opp og vil tilpasses eksisterende terreng noe som gir en bedre løsning med et sammenhengende areal med bedre solforhold. Det nye bygget bygges etter samme fotavtrykk som dagens bygg som er planlagt revet. Vi ønsker å holde på samme størrelse på uteoppholdsarealet som tidligere ved offentlig ettersyn, med 17 m², for å være

sikker på at det er tilstrekkelig areal per boenhet i prosjektet ved realisering. $17 \text{ m}^2 \times 50$ boenheter = 850 m^2 .

I prosjektet tilrettelegges det for mulige arealer i front mot Ladegårdsgaten. Arealene vil gi gode overgangssoner til fortau og egne private utearealer. I front er disse arealene samtidig støyuksatt. Vi tror likevel at med byggets beliggenhet med utsikt utover fjorden, vil disse private arealene være attraktive for beboerne å sitte her, for å se ut over byen og fjorden på solrike ettermiddag/kveldstider. Arealet regnes altså ikke inn, men vil kunne ha en viktig funksjon som oppholdssted. Det er mulig at deler av arealene i front mot vest i Ladegårdsgaten vil benyttes som oppstillingsplass for avfallsspann på tømmedag.

Tilretteleggingen for fellesareal vil være innenfor arealet med gul/rød stiplet markering i illustrasjonen (bortsett fra arealet i front av bebyggelsen). Som illustrasjonen viser, er det ikke tilrettelagt for en egen lekeplass. Det vil være plass og mulig å tilrettelegge for en nærlekeplass for de minste barna. Denne kan tilrettelegges i gårdsrommet eller i uteplassene som vist i illustrasjonen. Større barn kan leke i bakgården og ellers i parker i nærheten.



Utsnitt fra KPA18 som viser vårt planområde og ytterkant BY1. Kilde: Bergenskart.

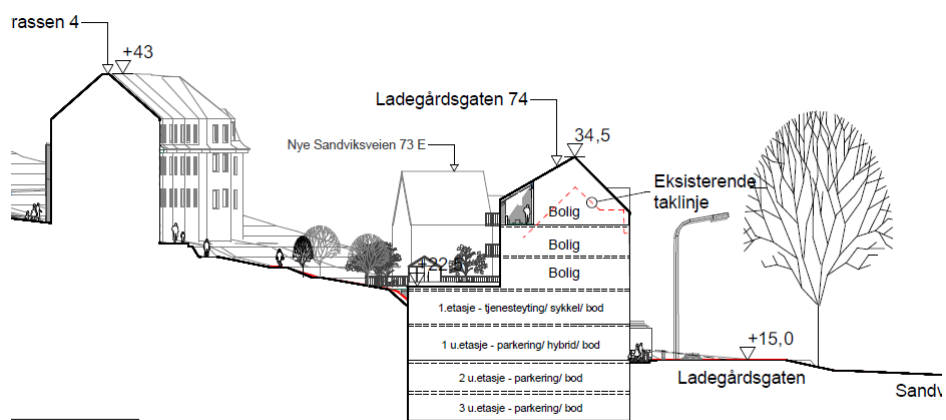
Kotehøyder på uteoppholdsarealet mellom bebyggelsen ligger fra +18 til +24. Som vist under ligger utearealene for eksisterende bebyggelse i øst på +26,5.



Utsnitt fra vedlagt illustrasjon som viser felles areal mellom eksisterende og ny utbygging. Kilde: Link arkitektur.



Utsnitt fra vedlagt illustrasjon som viser felles areal i bakgården sett mot hovedinngang i nordvest. Kilde: Link arkitektur.



Snitt. Her vises mulige ekstra hybridarealer i tre nivåer som kan benyttes til ulike ønskede formål. Kilde: Link arkitektur.

Kvaliteter på uteoppholdsareal er sikret ved bestemmelser under temaet uteoppholdsareal 3.8 i bestemmelsene.

- a) Det skal etableres minimum 17m² uteoppholdsareal per boenhet.
- b) Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:
 - skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare
 - hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang)
 - gode solforhold og klimatisk skjermet jf. 14.2 i KPA18
 - halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
 - opparbeides med god og varig kvalitet.
- c) Det tillates at privat uteoppholdsareal løses med innglasset balkong jf. støyvurdering.
- d) Uteoppholdsareal skal inneholde lekeapparat, sandkasse og benk. Felles uteoppholdsareal skal møbleres på en slik måte at det motiverer til bruk og opphold, og det skal legges vekt på variasjon i underlagsdekket med vegetasjonsinnslag.



Tilfredsstillende solforhold fra kl. 13 til 17. Ill. Link arkitektur. Se ellers i selve illustrasjonen som er vedlagt, for flere detaljer.

5.5.2 Andre uteoppholdsarealer

Ladegårdsgaten ligger like ved to godt opparbeidede parker. Se illustrasjon side 43. Den ene parken ligger like foran Sandviken kirke og er på ca. 1600 m². Her er det gangveger med sittebenker og opparbeidet plen og plantebed, og vil være et flott sted å sitte under trekronene for å se utover fjorden. Den andre parken er Meyermarken som totalt er på over 9 000 m². Her er det gressletter, lekeplass, fontene, ballbinge og gangveier. Området er innbydende og frister til opphold for ulike aktivitet og for ulike aldersgrupper.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon vedlagt planforslaget. Det omkringliggende bygningsmiljøet er tatt hensyn til ved utarbeiding av foreliggende planforslag.

Planforslaget har tatt opp i seg elementer fra eksisterende bebyggelse i og nær planområdet. Forslaget tar hensyn til og har tilpasset seg høyder, volum, utforming og farger-/materialbruk.

5.7 Miljøtiltak

Det er ikke lagt opp til spesielle tiltak ift. å ivareta naturverdier, da det ikke er gjort registreringer av viktige naturverdier i området. Området vil få tilført grønne verdier som planter og mindre trær i pottes o.l.

Det er gjennomført en oppdatering av klimagassberegning av Multiconsult (datert 20.12.24). Årsaken er ønske om å utvide arealene i kjeller for ulike framtidig bruk. Klimagassberegningene omfatter oppføring av ny boligblokk med parkeringskjeller i inntil tre etasjer, samt rivning og rehabilitering av eksisterende bygg. I forrige forslag var det beregnet med en parkeringsetasje. Ser man kun på klimagassutslipp knyttet til materialer vil prosjektert nybygg få en reduksjon i klimagassutslipp på 6 % sammenlignet med referansebygget.

Det oppfordres i rapporten til å aktivt arbeide med å redusere klimagassutslipp i videre prosjektering og byggefase. Ser en på prosjektet som helhet, inklusiv alle livsløpsfaser, oppnår prosjektet en samlet reduksjon på 15 % sammenlignet med referansebygget. Dette tilsvarer 1 6840 tonn CO₂-ekv. og er i hovedsak grunnet transport i drift. Transport i drift er redusert ved å begrense parkeringsdekning og plassering nær kollektivtransport. Det er noe usikkerheter ved resultatet fra beregningene. Blant annet er beregningene utført i tidligfase basert på oppgitte arealer, og ikke på IFC-modeller, da disse ennå ikke er utarbeidet på et tilfredsstillende detaljningsnivå. Det vil derfor være avvik fra faktiske mengder sammenlignet med benyttede mengder i prosjektet. Multiconsult vurderer fortsatt resultatet som representativt for prosjektet i denne fasen.

5.8 Samferdsel

Alt areal avsatt til samferdselsanlegg og infrastruktur er offentlig. Vegstandardens tilfredsstillende kravene i håndbok N100.

Det er tilrettelagt med tosidig fortau for alt veiareal som er omfattet av planområdet. Bredden på eksisterende fortau varierer fra en bredde på 2,6 til 4,5. Etter tilbakemelding til offentlig ettersyn (fra VLFK) er fortau o_FO1 utvidet til en bredde på 4 meter på hele strekket fram til innkjøringen til gatetun o_GT. Fortau og andre arealer rundt Sandviken kirke er regulert i samsvar med godkjent reguleringsplan for bybanen (gjelder de arealene som er dekket i den planen). Formål gatetun o_GT vil etter planen bli et areal med en bredde på minst 6,3 m. Her vil det være mulig med stans i forbindelse med varelevering/flytting/taxi etc.

5.8.1 Veg og atkomst

Vegarealet som inngår i planområdet, er offentlige, og listet opp under

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 - Kjøreveg (o_KV1)
- 2011 - Kjøreveg (o_KV2)
- 2011 - Kjøreveg (o_KV3)
- 2012 - Fortau (o_FO1)
- 2012 - Fortau (o_FO2)
- 2012 - Fortau (o_FO3)
- 2012 - Fortau (o_FO4)
- 2012 - Fortau (o_FO5)
- 2012 - Fortau (o_FO6)

2013 - Torg (o_TO)
2014 - Gatetun (o_GT)
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT1)
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT2)
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT3)
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT4)
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT5)
2071 - Kollektivanlegg (o_KA)
2073 - Kollektivholdeplass (o_KH)

5.8.2 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

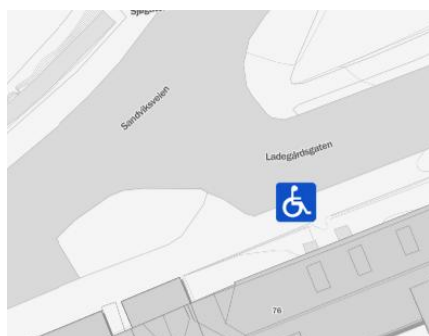
Varelevering vil være ved o_FO1 og o_GT for f.eks. flyttebil som vil ligge på byggets nordside mot o_PA1.

5.8.3 Parkering

Det skal etableres maksimum 0,9 bilparkeringsplass per 100m² bolig som gir totalt 38 parkeringsplasser. Det er mye kantparkering i området rundt prosjektet, i tillegg til parkeringsproblemer generelt knyttet til arrangementer i kirken og andre institusjoner i nærmiljøet. Det er ønskelig å være sikker på at prosjektet ikke tilfører kantparkering til nærområdet utover det som er der i dag, og derfor settes parkeringsdekningen til 0,9 bilparkeringsplass per 100m² bolig.

I tillegg tilrettelegges parkeringsplasser for offentlig og privat tjenesteyting. I bestemmelsene er dette satt til 40 parkeringsplasser per 1000 m² knyttet til offentlig og privat tjenesteyting, noe som gir inntil 77 parkeringsplasser. Prosjektet tilrettelegger dermed med 115 parkeringsplasser i parkeringskjeller i inntil tre nivåer.

All bilparkering skal etableres i parkeringsskjeller som får tilkomst fra Ladegårdgaten mot Sandviksveien. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil i parkeringsskjelleren.



Minimum 10% av 38 parkeringsplasser skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede i parkeringsskjeller. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedadkomst. Eksisterende parkeringsplass for bevegelseshemmede bør flyttes inn i parkeringsskjeller. Se illustrasjon til venstre hentet fra Bergenskart.no. som viser dagens plassering. HC-plassen bør flyttes da biler ut fra parkeringsskjeller, samt utviding av fortau etter innspill fra VLFK, fører til at frisisiktsoner blir utvidet. Med den bakgrunn bør også all kantparkering langs strekket fjernes. Det tilrettelegges derfor med 5 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i parkeringsskjeller.

Det skal etableres 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA bolig som et minimum.

Sykkelparkeringsplassene skal hovedsakelig etableres i parkeringsskjeller, men det skal også tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå tilknyttet inngangsparti. Adkomst til sykkelparkering i kjeller og ved inngangsparti skal være trinnfri og tydelig markert.

5.8.4 Gangtraséer og snarveger



Ulike innganger vist i ulike illustrasjoner. Til venstre inngangspartiet fra vest inn i bakgården. Den i midten viser trapper inne i bakgården ved hovedinngangen. Illustrasjon til høyre viser inngang ved prosjektets avslutning mot Ladegårdsgaten i øst. Kilde: Link arkitektur.



Snarvei/passasje ved hus nr. 72.

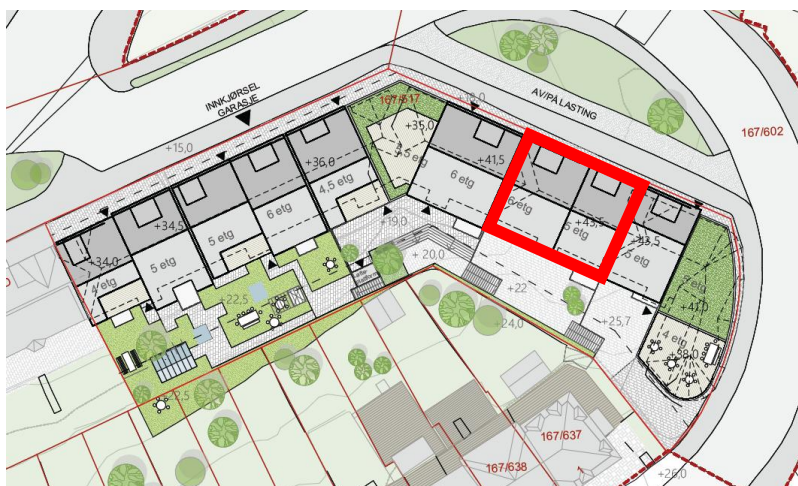
Det er planlagt tre tilkomster til nybygget. En gjennom portalen som blir hovedinngang, en fra nord som vist i illustrasjon nr. 3 over (som blir slik det er i dag mellom byggene). Og en snarvei/passasje som kommer ut ved Ladegårdsgaten nr. 72. Det er ikke planlagt gangtraséer eller snarveger utover dette.

5.8.5 Kollektivtilbud

Planområdet har et svært godt kollektivtilbud. Det går buss til/fra sentrum like ved planområdet (særlig gjelder dette kollektivtilbudet i Sjøgaten), og dette vil bli ytterligere forbedret ved etablering av fremtidig bybanestopp like i nærheten ved Sandvikskirken.

5.9 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell tilkomst. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, fellesområder og trafikkanlegg. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt. Det vil bli mulig å trille gjennom hovedinngangen i retning fra Sandviken kirke. For å komme til hevet uteoppholdsareal benyttes løfteplattform. En annen universell tilkomst vil være fra Ladegårdsgaten i øst. Da kommer en til den østlige delen av prosjektet. Det eneste arealet som ikke får universell tilkomst av utearealer fra vest mot øst, er arealet markert med rød firkant under. Det er universell tilkomst med alle boliger med heis.



Den røde firkanten over i illustrasjonen, viser boligene som ikke vil nås med universell utforming. Kilde: Link arkitektur.

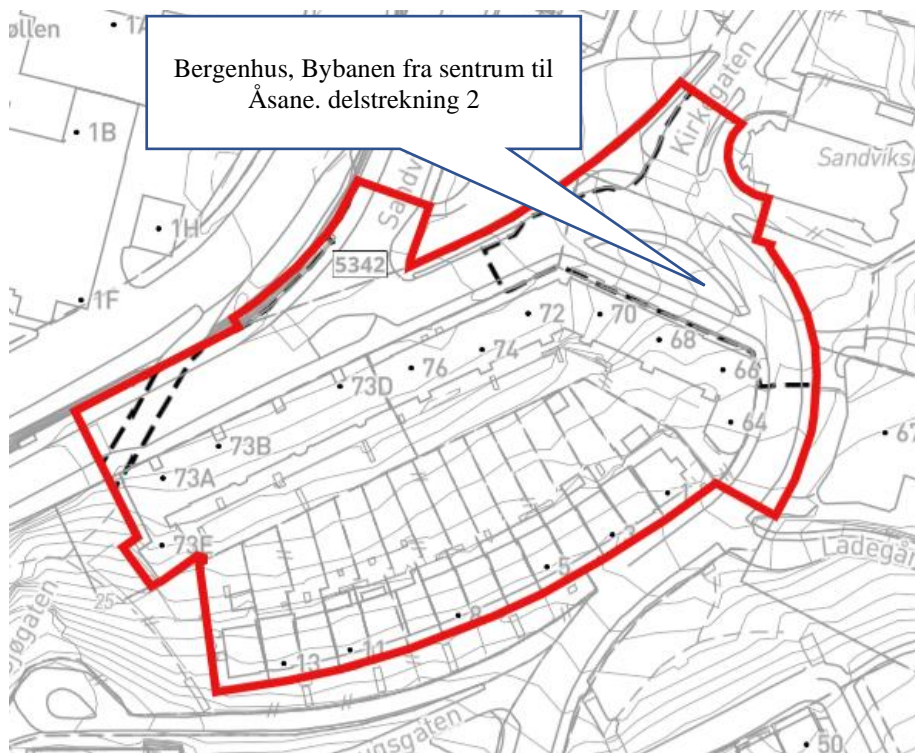
5.10 Vannforsyning- og avløp

Hovedprinsippet i VA-rammeplanen er at alt overvann som faller på takflatene skal fordrøyes på tak og at overvann som faller i bakgården føres til mindre fordrøyningskummer på bakkenivå. Hensynet til eksisterende kulvert (Muleelven) er spesielt belyst i VA-rammeplan. Til planforslaget er det vedlagt godkjent VA-rammeplan med vedlegg.

5.11 Renovasjon

Prosjektet for Ladegårdsgaten er et gjenoppbyggingsprosjekt. Prosjektet vil derfor videreføre dagens løsning med avfallsspann. Det var forventet at man hadde en avklaring angående start på bosnett når endelig regulert trasé for bybanen var gjennomført. Etter det vi har forstått vinteren 2024, er det fortsatt diskusjoner rundt løsning for renovasjon i bydelen. I og med at avfallsløsning ikke er på plass tidnok (til planen skal til 2. gangs behandling) har det vært dialogen med BIR for å finne en omforent løsning for Ladegårdsgaten 64-76 fram til ny bedre løsning er på plass. Det tilrettelegges for midlertidig løsning for avfall i prosjektet fram til endelig renovasjonsløsning er avklart. Det planlegges derfor for en midlertidig løsning som må fungere i mange år, og som kan bli permanent om det røde nettet ikke lar seg realisere. Flere har uttalt til offentlig ettersyn i 2023 at arealet i front av Sandviken kirke ikke kan benyttes som hentepunkt for avfall. Vi har valgt en løsning der avfallspannene er plassert i parkeringskjeller. Med den løsningen vil det tilrettelegges areal i parkeringskjeller der avfall av ulike fraksjoner vil plasseres og avfallsspann vil hentes/settes ut til aktuelle hentetider. Ulempen er at avfallsbil må stå i gaten og hente avfall slik situasjonen er på stedet i dag.

Underveis i prosessen (nov. 22) kom det fram at samme areal som planforslaget hadde satt av til renovasjon var del av bybanens planforslag med planID: 65810000, og her er samme areal avsatt til sykkelparkering/friområde. I tillegg er arealet avsatt som midlertidig rigg- og anleggsområde. Arealet er vist under med stiplet svart linje. Bildet viser vår plans avgrensning (rød linje) med berørte deler av bybanens plan lagt over (svart stiplet linje med henvisning). I vår plan blir arealet avsatt til o_PA1.



Arealplankart under arbeid vist i basen til Bergen kommune/arealplaner.no

5.12 Energiløsninger

Som nevnt har det blitt utarbeidet klimagassberegner av Multiconsult (datert 14.02.2023). Det skal aktivt arbeides med å redusere klimagassutslipp i videre prosjektering og byggefase. Det skal legges til rette for en lokal energiløsning. Det skal blant annet vurderes solceller. Nullutslippsløsning og bruk av alternative, fornybare energikilder skal vurderes, og tiltak for reduserte klimagassutslipp og energibruk skal dokumenteres.

5.13 Støy – avbøtende tiltak

Det er til planforslaget lagt ved støyrapport. Denne konkluderer med at det er overskridelser for åtte leiligheter når det gjelder støy fra vegtrafikk:

Fasader mot nord og øst er støyutsatt med støynivå $L_{den} = 59-66$ dB, der ca. åtte av leilighetene får støynivå $L_{den} = 66$ dB.

Alle⁸ leilighetene får en stille side mot sør eller vest. Alt⁹ felles uteareal på marknivå får tilfredsstillende støynivå på prosjektets østside.

Alle¹⁰ private terrasser mot sør får tilfredsstillende støynivå uten tiltak. Private terrasser mot nord må glasses inn for å få tilfredsstillende støyforhold, unntak for det kan være private terrasser i øverste etasje uten takoverbygg – dette må eventuelt avklares nærmere i detaljprosjekteringen. Deler av felles og private takterrasser vil være støyutsatt, men alle får tilfredsstillende støynivå med 1,1 m høyt akustisk tett rekkverk mot vegen. Planløsningen må lages slik at minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Alle leiligheter blir gjennomgående.

⁸ Vår understreking. Hentet fra Støyvurdering Ladegårdsgaten 74-76 28.04.21

⁹ Vår understreking. Hentet fra Støyvurdering Ladegårdsgaten 74-76 28.04.21

¹⁰ Vår understreking. Hentet fra Støyvurdering Ladegårdsgaten 74-76 28.04.21

Med tiltak som beskrevet over vil kommunale bestemmelser og T-1442 tilfredsstilles, bortsett fra at åtte av leilighetene overskrider grenseverdi for rød støysone med 1 dB. Det anbefales at dette dispenseres med følgende begrunnelse:

- Overskridelsen er svært liten. En nivåforskjell på 1 dB er knapt hørbart.
- Boligene ligger høyt i terrenget sett i sammenheng med vegen, slik at vegnær støyskjerming vil ha ingen eller svært liten effekt.
- Støynivået kan reduseres helt marginalt ved å trekke boligene lenger inn på tomten. Dette vil redusere felles uteareal på sørsiden av boligene og gi en lavere arealutnyttelse. Det er og naturlig sett i sammenheng med bebyggelsen rundt at nybygget får samme plassering som dagens bygg ut mot veg.
- Alle andre kommuneplanbestemmelser som gjelder støy tilfredsstilles fullt i denne saken. Støynivå på felles uteareal og stille side vil være tydelig under støygrensen (typisk 5-15 dB).

Plassering av ny bebyggelse vil følge gateløpet som i dag, og bør opprettholdes slik da det vil gi den beste tilpasningen til eksisterende bebyggelse. Se illustrasjon under.



Illustrasjon som viser ny fasade mot Nye Sandviksvei sammen med eksisterende fasade i øst. Nedkjøring til garasje og private forhager vises også. Kilde: Link arkitektur.

Støyrapporten har også problematisert dette med støy i bygge- og anleggsfasen og kommer med anbefalinger for de ulike fasene som vil være aktuelle som rivning, oppføring og innvendig arbeid for å imøtekomme naboers behov for å bli tatt hensyn til. Forslagene har vektlagt god dialog og har innspill til tiltak som kan benyttes ved realisering. Tiltakene krever gjennomgående god og varig varsling mens arbeidet pågår. Naboers tåleevne øker ved å være involvert og informert. Støytiltak under utbygging er tatt inn i bestemmelsene.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

Forhold som skal være på plass *før igangsettingstillatelse*: nødvendige trafiksikkerhetstiltak for bygge- og anleggsfasen.

Før bebyggelse tas i bruk skal avfallsløsning være ferdig opparbeidet, vann og avløpsnett skal være utbygd i samsvar med godkjent rammeplan for VA, uteoppholdsareal skal være etablert og avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført.

6 Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 30.08.2018. Plan – og bygningsetaten kunne anbefale oppstart av planarbeid.

Det er i planprosessen blitt varslet til naboer på vanlig vis, med brev og annonse i avis. I tillegg har forslagsstiller avholdt et informasjonsmøte for naboer innenfor plangrensen.

Det ble varslet oppstart av planarbeid med brev til naboer, grunneiere og private og offentlige instanser 19.10. 2018. Oppstart ble annonsert i Bergens Tidende (BT) den 20.10.2018.

Det kom inn 20 merknader/uttalelser i forbindelse med varsling av planoppstart. 10 fra ulike naboer og 10 uttalelser fra ulike offentlige utaleparter.

Innkommne merknader til oppstart av planarbeid er oppsummert og kommentert i eget merknadsskjema vedlagt planforslaget.

I denne saken er det også blitt avholdt flere arbeidsmøter med fagetaten, fylkeskonservator, byantikvar og byarkitekt. Det har også blitt avholdt møte med BIR og Bymiljøetaten for å drøfte renovasjonsløsning. Møte med Bergen Vann ble gjennomført i 2021 for å finne omforent løsning knyttet til vannforsyning, avløpshåndtering, brannvannsdekning og overvannshåndtering for det regulerte området. I tillegg til VA-rammeplan er det utarbeidet en rapport som inneholder geotekniske vurderinger og risikovurdering av planlagt nybygg i Ladegårdsgaten 64-76 sammen med renovasjonsanlegg, eksisterende infrastruktur som VA-anlegg i Ladegårdsgaten og Mulekanalen og i forhold til risiko for uønskede hendelser knyttet til flom. Alle rapporter følger planmaterialet.

Forslagsstiller har avholdt ett møte med naboer og med rep. fra Sandviken kirke.

Offentlig ettersyn ble gjennomført i tiden 17.06.2023 til 29.08.2023. I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn seks private merknader, 16 høringsuttalelser og en innsigelse. Innsigelsen var fra VLFK og dreide seg om bredden på et fortau mot Nye Sandviksvei. Innsillet er fulgt opp og bredden er satt til 4 meter.

Merknadene fra private dreide seg om behov for ulike nye areal i vårt prosjekt som kan benyttes for ulike forsamlinger. Innspillene kom fra skole, sykehjem, kirke og hjemmetjenesten. Deler av samme areal er også ønsket benyttet til parkering for de samme instansene.

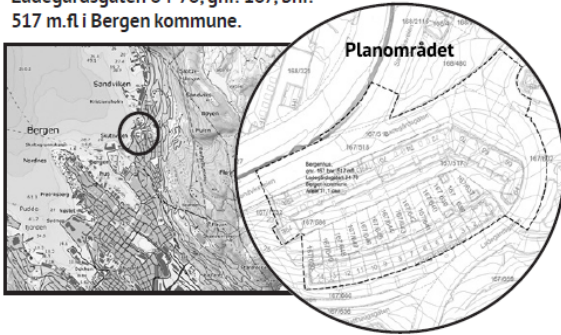
Enkelte av naboene er opptatt av om de kommer til å tape utsikt, lys og frihetsfølelse. At nytt bygg ikke passer inn på stedet, og at sprenging vil kunne påvirke grunnen osv.

Offentlige myndigheter er opptatt av kulturmiljøet og nærheten til Sandviken kirke. De er også opptatt av hvordan trafikksikkerteten kan ivaretas for myke trafikanter. At parkeringsdekningen bør settes lavere og at renovasjon må løses/vurderes i pågående planer for felles bosnett.

Vestland fylkeskommune fremmet innsigelse pga. avvik fra vegnormal knyttet til fylkesveg.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varsles det at det skal settes i gang arbeid med detaljreguleringsplan for Ladegårdsgaten 64-76, gnr. 167, bnr. 517 m.fl i Bergen kommune.



Ladegårdsgaten 64-76 AS er tiltakshaver.

Ard arealplan as konsulent for reguleringsplanarbeidet, i samarbeid med Link Arkitektur as.

Planområdet ligger i Bergenhus bydel i Bergen kommune og omfatter gnr. 167, bnr. 517 m.fl. Planområdet ligger i et etablert boligområde med leilighetsbygg. Sandvikskirken og Ladegården sykehjem grenser til planområdet. I tillegg til Ladegårdsgaten 64-76 omfatter planområdet nabobebyggelsen i Ladegårdsgaten. Det er ikke planlagt endring i nabobebyggelsen, og det er i utgangspunktet planlagt at disse boligene skal reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

I gjeldende kommuneplan er området merket som sentrumsformål S8. I forslag til ny kommuneplan er området markert som byfortettingssone. I kommunedelplanen for Sandviken er området markert som boligområde. Planområdet er uregulert, men gnr 167 bnr 517 ligger innenfor planavgrensning for bybanen sentrum-Åsane, delstrekning 2. Planområdet omfattes av flere hensynssoner, blant annet kulturmiljø og støy.

Planens formål er å legge til rette for boliger – blokkbebyggelse. Det legges opp til at eksisterende leilighetsbygg, Ladegårdsgaten 64-76 i planområdet rives. Dagens bygg har store setningskkader. Planområdet ligger innen gangavstand til bybanestopp og sentrum, og det vurderes derfor å legge til rette for en relativt høy utnyttelse. Planavgrensningen er satt i samråd med Bergen kommune. Endelige formål avklares i planarbeidet.

Vi inviterer til samarbeid og medvirkning i den kommende planprosessen. Innspill eller merknader som angår planens løsninger eller som gjelder særlige behov kan sendes skriftlig til: Ard arealplan, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller på e-post til post@ardarealplan.no innen **03. Desember. 2018**.

Mer informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf. 55 31 95 00.

Ard
arealplan

Annonse i BT 20.10.18

6.1 Krav om konsekvensutredning?

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og er ikke konsekvensutredningspliktig. Vurdering etter forskriften følger i pkt. 7

7 Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 4.

Formålet med forskriften fremgår av § 1, og er at man både i forberedelsen av planer og tiltak, og når man tar stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres, skal «sikre at

hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning». Tiltakshaver skal selv vurdere om planforslaget er omfattet av forskriften, jf. § 4.

Videre følger vurderingen av om planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning.

Pbl. § 6 regulerer hvilke planer som alltid utløser krav om konsekvensutredning og planprogram eller melding. Planarbeidet gjelder en reguleringsplan etter pbl. med privat tiltakshaver, og må slik vurderes etter bokstav b som krever konsekvensutredning for tiltak som er listet opp i vedlegg I. Dette planforslaget inneholder ingen tiltak som er nevnt i vedlegg I, og utløser således ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

§ 7 omhandler planer etter andre lover, og stiller krav om konsekvensutredning eller nærmere vilkår for slike planer. Etter planforslaget er en reguleringsplan som skal behandles etter pbl, og faller slik utenfor virkeområdet for § 7.

Etter § 8 skal enkelte planer og tiltak konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annen lov enn pbl. Planforslaget er en reguleringsplan etter pbl. som ikke inneholder tiltak som er nevnt i vedlegg II, og blir slik ikke omfattet av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt reguleringsplan og tiltak i henhold til denne planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnet plan bortsett fra når det gjelder krav til uteoppholdsareal. Under punkt 5.5.1 argumentere vi for hvorfor det bør være uproblematisk å godkjenne prosjektet med noe mindre felles uteoppholdsareal i og med at nytt bygg gjenoppbygges i eksisterende fotavtrykk med tidsriktig god tilrettelegging av fellesareal, og der nye beboere får gjennomlyste leiligheter med altaner. Alle boenheter får stille side.

Området er avsatt som byfortettingssone i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger i Sandviken og det er satt strenge hensynskrav til kulturmiljø- og strukturer.

Det har i planarbeidet blitt arbeidet spesielt med hensynet til eksisterende kulturmiljø med tilpasninger, mulig påvirkning som nybygget vil kunne gi til området rundt osv.

Planområdet ligger tett på framtidig bybanestopp ved Sandvikskirken, og det er blitt arbeidet parallelt med planforslaget for Ladegårdsgaten og reguleringsplanen for bybanen mot Åsane i den forstand at en har holdt hverandre gjensidig informert om planprosessen. Bybanen vil trolig ikke påvirke planlagt ny bebyggelse i Ladegårdsgaten.

Det har også vært diskutert muligheten for at disponibelt areal kan benyttes som riggområde for den framtidige bybaneutbyggingen.

Underveis i prosessen (nov. 22) kom det fram at for samme areal som vi planla for et framtidig renovasjonsanlegg, er i bybanens plan avsatt til sykkelparkering/friområde. I tillegg

er arealet avsatt som midlertidig rigg- og anleggsområde. Vi har endret vår plan slik at arealet nå er avsatt til park i samsvar med godkjent bybaneplan.

8.1.1 Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert i dag. Planforslaget har ikke konsekvenser for tilstøtende reguleringsplaner.

8.2 Byform og arkitektur

Arkitektur+ har vært retningsgivende for utformingen av bebyggelsen. Veilederen er brukt aktivt med bl.a. disse retningslinjene fra Arkitektur+ innenfor de gitte rammene for plassering av bygg og uteareal når gammelt må rives av ulike årsaker og nytt bygges ut:

- 1: Vakker, med en helhetlig og spennende utforming i vinkler, materialer og fasadegrep
- 2: Særpreget og egenartet, ved å utfordre, men samtidig vise omsorg for terreng og omliggende boligbebyggelse
- 3: Inkluderende, gjennom sambruk og fellesfunksjoner, og ved å skape et sosialt bærekraftig naboskap med demografisk diversitet og varierte boligmuligheter
- 4: Grønn, ved høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet og fokus på fleksible løsninger, miljøvennlige materialer, lav p-dekning, fremtidsrettede energiløsninger og optimalisert arealbruk.

Det ønskes en ny og identitetsskapende boligstruktur som kan oppleves som flere vertikalt delte «bygningsskropper». For å sikre at området utvikles videre som et godt boligområde, ønskes det høyverdige arkitektoniske og moderne kvaliteter tilpasset den eksisterende bebyggelsen. I tillegg ønskes det å ivareta historiefortellende elementer, ikke bare fra Sandviken, men også verdifulle karaktertrekk fra andre sentrale deler av Bergen.

8.2.1 Estetikk og stedstilpasning

Det er satt krav til estetikk og utforming i bestemmelsene og formingsveileder. Ny foreslått bebyggelse vil gi endringer i området, og det er arbeidet spesielt med tilpasning til nabobebyggelsen og eksisterende kulturmiljø. Det nye bygget vil fremstå som en kontrast til det eksisterende bygningsmiljøet, men samtidig er det beholdt en rekke elementer fra arkitekturen i den eksisterende bebyggelsen, inn i det nye bygget.

Bygningsvolumene er variert i flere ulike høyder. Noen naboer får noe redusert utsikt mot nordvest. Se illustrasjon under. Gul stiplet linje viser eksisterende byggehøyder.



Utsikt fra nabobebyggelse mot nordvest. Kilde: Link arkitektur.

Grepet med varierte høyder bidrar også til en vertikalt oppdelt fasade som «demper» inntrykket av bygningsvolumenes størrelse. Tomtens topografi følger Ladegårdsgatens utforming hvor det høyeste punktet befinner seg sørøst ved Ladegårdsterrassen 1 og det laveste mot nabobygg i Ladegårdsgaten 73 i en slak helling. Denne hellingen danner grunnlaget for bebyggelsens høydefordeling og nedtrapping. Takformen på eksisterende bebyggelse følger også dette prinsippet.

Valgte materialer og farger har til hensikt å skape et bygg med identitet, og som samtidig harmonerer med det kulturhistoriske miljøet. Arkitekt ser for seg bruk av grå tegl. Grå tegl vil skape et rolig uttrykk som vil harmonere med omgivelsene. Innslag av tre vil benyttes i inntrukne deler av fasaden. Innslag av tre vil være relevant å benytte knyttet til balkonger og andre halvklimaliserte soner. Kobber er tenkt benyttet både nedløp og beslag i begrensede partier. Også glass er planlagt benyttet i begrensede områder på tak. Det skal være ulike nyanser i farger på tak og fasade. Det kan trekkes klare historiske paralleller til øvrig materialbruk i området. Det skal brukes materialer som er lite energikrevende å fremstille og med lavt CO² avtrykk og som samtidig er lokalt tilgjengelig. Byggeriet må baseres på enkle og ryddige konstruksjonsprinsipper som igjen er økonomisk og robust. Detaljeringen og bruk av materialene er avgjørende for slitesterke løsninger som krever minimalt vedlikehold. Formingsveileder viser fargepaletten som er ønsket for bygget.

8.3 Levekår og folkehelse

Boligprosjektet er i tråd med krav til bokvalitet og det er lagt spesielt til rette også for familieleiligheter. Alle boenheter tilfredsstiller krav til lys og sol. I tillegg er prosjektet sentrumsnært og tett på kollektivtilbud. Det er gode muligheter for å gå og sykle til både by, fjell og til sjø. Dette gir god folkehelse og levekår.

8.4 Uterom

Ny utbygging vil være innenfor gitte volumer på stedet. Det er gitt en fordeling som vist under til høyre. Se også vedlagte illustrasjonsplan 1:200 og illustrasjon og beskrivelse under punkt 5.5. Uterommet vil være et rolig felles areal vendt bort fra gaten, og trafikk og støy derfra. Uterommet vil være et godt rom å oppholde seg i. Her kan en treffe naboer i det indre gårdsrom på vei til og fra leiligheten.

Eksisterende beboere i øst i Ladegården terrasse har egne større uteareal mellom eksisterende og ny utbygging og disponerer en større del av tilgjengelig areal. Uansett er det en kvalitet for alle at det er et luftig stort uterom mellom husene.



Uterom. Kilde: Link arkitektur.



Uterommet mellom eksisterende og ny utbygging Kilde: Link arkitektur.

Eksisterende beboere øst i Ladegården har egne større uteareal mellom eksisterende og ny utbygging og disponerer en større del av tilgjengelig areal. Uansett er det en kvalitet for alle at det er et luftig stort uterom mellom husene.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Bygget i Ladegårdsgaten har etter at det stod ferdig i sin tid, gjennomgått større karaktermessige endringer. Utvendig er nær sagt alle de originale vinduer skiftet ut i hovedfasade. Dette ble gjort i 1970-årene. Her er noen opprinnelige vinduer igjen ved kjeller/loft og på fasaden ut mot bakhagen. Symmetrien i hovedfasade er her fremdeles i den eldre bygningsmassen, men de nye vinduene har gjort bygget langt mindre detaljrikt enn slik det opphavlig var. I fasaden mot bakhagen er det flere steder altaner satt opp på fasaden.

Kulturminnedokumentasjonen har gode bilder som viser dagens situasjon.

Pga. byggets standard med store setningsskader, er det til tross for byantikvarens ønsker, det beste alternativet å gjenskape et bygg som tar vare på områdets utforming i arkitekturen, men med et dempet uttrykk som kan innpasse seg bygningsmiljøet rundt kirken og boligstrukturen ellers. Fylkeskonservatoren viser til Riksantikvarens bystrategi fra 2017: «Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.» Arkitektenes svar på dette er et bygningskompleks som tar opp i seg tidligere utbyggingsform, og materialbruk og viderefører denne. Strategien er oppdatert i 2021. Den nye strategien bygger videre på den opprinnelige og *«vektlegger hvor viktig det er å se historiske byer og kulturmiljø som en del av bærekraftig by- og stedsutvikling, og at kulturmiljø kan bidra til levbare byer og steder. Dette er byer og steder hvor det er godt å leve og hvor omgivelsene bidrar til høy livskvalitet. FNs bærekraftsmål nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn vektlegger at byer og lokalsamfunn skal være trygge, inkluderende, robuste og bærekraftige»*. Prosjektet ønsker å ta bevisste valg for å være med i denne prosessen og ivareta de verdiene som gjør at et boligprosjekt blir godt å leve og bo i.

Ønsket her er å videreføre horisontal og vertikal linjeføring likt formspråket i både Sandviken kirke og blant annet helsehuset like nord for boligkomplekset.

Ny utbygging skal også videreføre eksisterende fasaderytme, opprettholde den parvise inndelingen med felles inngang og to leiligheter per etasje, i tillegg til å forsterke de karakteristiske inngangssonene lik den eksisterende boligen. Nybygget vil også få avrundet bufasade opp mot Ladegårdsterrassen 1, som en referanse til eksisterende bygg, samt bue ved inngangspartiet inn til gårdsrommet. Se illustrasjon under. Denne vil henvende seg til gateløp og bakgård. Lokalet mot hjørnet kan benyttes til utadrettet aktivitet av ulik type. Tilpasning til eksisterende bygg vil også bli gjort ved utstrakt bruk av tegl i ulike grånyanser hentet fra uttrykket i Sandviken kirke. Det er planlagt bruk av tegl og kobber som både nedløp og beslag der dette er naturlig.



Inngangsparti med bue. Kilde: Link arkitektur.

Det kan trekkes klare historiske paralleller til øvrig materialbruk i området. Det skal brukes materialer som er lite energikrevende å fremstille og med lavt CO² avtrykk, og som samtidig er lokalt tilgjengelig. Byggeriet må baseres på enkle og ryddige konstruksjonsprinsipper som igjen er økonomisk og robust. Detaljering og bruk av materialene er avgjørende for slitesterke løsninger som krever minimalt vedlikehold.

8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Planforslaget utfordrer ikke avsatte og opparbeidede sammenhengende blågrønne strukturer. I temakartene vises Meyermarken som er tett på planområdet som grøntareal. I tillegg vises det turveg forbi planområdet i Ladegårdsgaten samt Muleelven (i rør under bakken) i temakartet. Planforslaget endrer ikke på dette. VA-rammeplanen vedlagt planforslaget omtaler de blå strukturene og Ladegårdsgaten skal fremdeles brukes som turveg. Planforslaget regulerer eksisterende fortau.

8.6.2 Jordressurser

Det er ikke spesielle jordressurser i området. Planområdet er allerede utbygd.

8.6.3 Naturmangfold

Det er ikke spesielle forhold knyttet til naturmangfold innenfor planområdet. Det er ikke registrert fremmede arter eller sårbare og truede arter innenfor planområdet.

Vurdering av tiltak i forhold til naturmangfoldsloven

Det er et nasjonalt mål at tap av biomangfold skal stoppes, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut fra kravene i kapittel II i Naturmangfoldsloven, med særlig hensyn til prinsippene i følgende hjemler:

- § 8: Kunnskapsgrunnlaget.
 § 9: Føre-var-prinsippet.
 § 10: Økosystemtilnærming og samlet belastning.
 § 11: Tiltakshaver betaler.
 § 12: Miljøforsvarlige teknikker.

Planområdet er lokalisert i et område som allerede er bebygd. I planarbeidet har en benyttet viktige informasjonskilder som naturbase, artskartene til artsdatabanken.no, nasjonal rødliste og lokale observasjoner av naturmangfold. Det er ikke avdekket konflikter mellom arealbruksendringene og utvalgte naturtyper og prioriterte arter i forslag til forskrift. Endringene er òg vurdert i forhold til naturmangfoldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:	
Sentrale tema	Vurdering
Hva slags landskap, økosystem, naturtyper eller arter blir berørt av planen?	Planområdet og nærområdet er i hovedsak utbygd. Det er ikke registrert noen spesielle eller viktige økosystem og naturtyper innenfor planområdet.
Hva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtyper og arter?	Planen vil føre til ytterligere boligfortetting i etablerte boligområder sentralt i Sandviken. Da det ikke er registrert viktige økosystem, naturtyper og arter i området vil ikke planen ha noen påvirkning for dette.
Hvordan er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklingen i antall lokaliteter av naturtypene og bestandene på landsbasis og på stedet?	Ikke aktuelt da det ikke er gjort registreringer av viktige økosystem og naturtyper.
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	En er ikke kjent med at det foreligger faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i planområdet.
Foreligger det erfaringsbasert kunnskap (fra lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet?	Det foreligger ingen erfaringsbasert kunnskap utenom det som er kjent fra artsdatabanken, og dette er lokalisert utenfor planområdet.
Vil planen påvirke truede og nært truede arter på Norsk rødliste for arter 2015?	Planen vil ikke påvirke truede og nært truede arter på Norsk rødliste for arter 2015.
Vil planen påvirke truede og nært truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011?	Planen vil ikke påvirke truede og nært truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011.
Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?	Planen vil ikke påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter.
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Planen vil ikke påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag.
Vil planen påvirke tilstanden i sjø eller vannforekomster?	Planen vil ikke påvirke tilstanden i sjø eller vannforekomster. Det er utarbeidet VA-rammeplan vedlagt planforslaget.
Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?	Det er ikke registrert kulturlandskap innenfor planområdet og planen vil ikke ha noen påvirkning for dette.
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Planen vil ikke påvirke miljøregistreringer i skog.
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder (INON)?	Planen vil ikke påvirke inngrepsfrie naturområder (INON).
Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold?	Planen vil ikke påvirke område eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold.

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Vet en nok om landskap, økosystem, naturtyper og arter, og om hva slags virkninger det aktuelle tiltaket har for disse?	Ja, tilstrekkelig kunnskap foreligger.
Er det sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig (alvorlig eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtyper og arter?	Det vil måtte gjøres en del grunnarbeid i området for å få plassert ny bebyggelse, infrastruktur m.m, men tiltaket vil ikke medføre skade på landskap, økosystem, naturtyper og arter.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Sentrale tema	Vurdering
Hvilke eksisterende tiltak eller bruk utgjør en påvirkning på landskap, økosystem, naturtyper og arter?	Det er i dag eksisterende boligbebyggelse og trafikk tett på. En kan ikke se at dette har noen nevneverdig påvirkning på landskap, økosystem, naturtyper og arter.
Hvilke fremtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som en har oversikt over kan utgjøre en påvirkning på naturtyper og arter?	Fremtidige tiltak vil ikke utgjøre en påvirkning på naturtyper og arter.
Hva vil den samlede belastningen (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil si eksisterende tiltak og bruk, planforslaget og fremtidige tiltak og bruk?	Området er satt av til fortetningsområde i kommuneplanen, og er dermed vurdert på overordnet nivå.
Hva vet en om situasjonen for det naturmangfoldet som berøres på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikke kjent at naturmangfold av viktighet blir berørt.
Mangler en kunnskap om virkingen (effekten) av planen sin samlede belastning for landskap, økosystem, naturtyper og arter? I så fall må § 9 tillegges stor vekt.	Nei, tilstrekkelig kunnskap foreligger.

Vurdering etter § 11 Tiltakshaver betaler:

Paragrafen peker på at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfoldet som tiltaket forårsaker, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltaket og skaden sin karakter. Kostnader som tiltakshaver kan måtte komme til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfoldhensyn kan være:

- At tiltakshaver blir pålagt å betale for å skaffe mer kunnskap om naturmangfold.
- At tiltakshaver blir pålagt å overvåke naturtilstanden.
- At tiltakshaver må velge en mer kostbar og tidkrevende teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshaver får gjennomføre tiltaket, men at det blir gitt pålegg om retting eller avbøtende tiltak som reduserer eller minimerer skadene på naturmangfoldet.

En er ikke kjent med at tiltakshaver må dekke kostnader knyttet til å sikre særskilte naturmangfoldhensyn.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlige teknikker:

Paragrafen peker på at for å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette.

Samlet vurdering av naturmangfoldet

Ut fra vurdering etter § 8-12 naturmangfoldsloven kan en ikke se at planforslaget vil ha vesentlig virkning for naturmangfoldet i området. Det er ikke noe kjent biologisk mangfold i

planområdet som har spesiell verdi. Planområdet og tilgrensende areal i Sandviken er i dag utbygd. I planarbeidet har en benyttet viktige informasjonskilder som naturbase, artskartene til artsdatabanken.no, nasjonal rødliste og lokale observasjoner av naturmangfold. Det er ikke avdekket konflikter mellom arealbruksendringene og utvalgte naturtyper og prioriterte arter i forslaget. Endringene er også vurdert i forhold til naturmangfoldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

8.7 Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket påvirker ikke allmennhetens tilgang til friluftsområder.

8.8 Sosial infrastruktur

8.8.1 Skole og barnehage

Det er ikke behov for spesielle tiltak på skoleveg. Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet i området. Det er ikke vurdert å legge inn barnehageformål i planforslaget.

8.8.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke ha spesielle konsekvenser for andre servicetilbud i området, nye behov vil ikke utløses og eksisterende tilbud vil ikke reduseres som følge av planforslaget. Området har tilfredsstillende kollektivtransport og nærhet til dagligvarebutikker og idrettsanlegg etc.

8.9 Barn og unges interesser

Tiltaket legger ikke beslag på, eller påvirker arealer som er avsatt til eller er i bruk av barn og unge. Arealbehovene til barn og unges aktiviteter ligger i nærområdet, blant annet i Meyermarken og i barnehager og skoler i Sandviken.

8.10 Samferdsel og mobilitet

Planforslaget legger til rette for en forbedring av infrastrukturen i området, både vegutbedring, fortau, renovasjonsløsning samt parkeringskjeller. Dette vil komme beboerne i området til gode i og med at kantparkering kan fjernes. Utarbeidet trafikkanalyse viser at kantparkering i området ved nedkjøring til parkeringsgarasje bør fjernes som mulighet. Samme analyse råder til at det tilrettelegges for gangfelt.

Se illustrasjon nr. 18 side 14 i Trafikkanalyse Ladegårdsgaten datert 3.11.2023.

8.10.1 Atkomst og veg

Det er regulert tilfredsstillende atkomst og veg til området. Vegstandard, frisikt og vegbredde er i tråd med krav og retningslinjer. Planforslaget vil gi en liten økning i trafikk i og med at antallet boenheter økes fra 38 til 50 som gir en økning på 18 boenheter.

8.10.2 Parkering

Parkeringsdekning er satt til 0,9 parkeringsplass per 100 m² er bolig gir ca. 38 parkeringsplasser. Parkering for både bil og sykkel vil tilrettelegges i parkeringskjeller. For sykkel vil det i tillegg tilrettelegges eget parkeringsrom ved hovedinngangen.

Som en følge av innspillene fra ulike offentlige etater er planområdet utvidet med to ekstra vertikalnivå i tillegg til den ene parkeringsetasjen som opprinnelig var planlagt. Det nye utvidede arealet er planlagt å benyttes til ulike formål. Formålet kan være publikumsrettede funksjoner som viser ulik aktivitet som service, helse-/omsorgsinstitusjon, forsamlingslokale, undervisning, kontor, kunst og håndverk, servering, bevertning og kafe. Vi har regnet ut at ut fra det aktuelle arealet kan det tilrettelegges med inntil 77 parkeringsplasser knyttet til disse formålene. Totalt vil det tilrettelegges for 115 parkeringsplasser.

8.10.3 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet er ivaretatt med regulert fortau. Det meste av fortau og veiareal er allerede etablert etter gjeldende normer med god veistandard. Fortau o_F01 er utvidet fra o_AVT1 til gatetun o_GT etter offentlig ettersyn.

8.10.4 Kollektivtilbud

Områdets plassering like ved ulike kollektivakser gir et godt tilbud i dag og enda mer i framtiden med etablert bybane like nord for planområdet. Busstopp er like i nærheten i dag.

8.10.5 Myke trafikanter

Det er allerede etablerte fortau i området og disse blir opprettholdt som i dag, noe som tilsier at myke trafikanter fortsatt vil bli godt ivaretatt med gode koblinger i området.

8.11 Vannforsyning og avløp

Det er utarbeidet VA-rammeplan vedlagt planforslaget. VA-rammeplanen er godkjent av Bergen Vann etter flere runder med vurderinger knyttet til kommunalt ledningsnett og andre geotekniske vurderinger.

Nærhet til Muleelven har vært en vesentlig problemstilling som planarbeidet har arbeidet med. Det har vært dialog og møter med VA-etaten for å forsikre seg om at det er mulig å etablere et nybygg sammen med nedgravd renovasjonsanlegg. VA-rammeplanen er derfor mer omfattende enn i en ordinær planprosess med vedlegg som vil følge rammeplanen. Området er allerede tilknyttet offentlig vannledningsnett.

8.12 Massehåndtering og beregning

I og med at det skal tas ut masser under eksisterende bygg for å tilrettelegge for parkeringsanlegg er det gjort slik beregning (det er allerede kjeller i eksisterende situasjon, slik at det her blir noe mindre masse som skal tas ut): areal for hver etasje er på ca. $1500 \text{ m}^2 \times 3\text{m} = 4500 \text{ m}^3$. For to ekstra parkeringsetasjer blir dette ca. 9000 m^3 tilleggsmasser. Det blir totalt ca. 1100 m^3 masser som skal tas ut.

8.13 Energi og klima

Det vil utarbeides gode energiløsninger fra et miljømessig og energimessig synspunkt. Ulike løsninger som bl.a. solceller vil vurderes for prosjektet.

8.14 Universell utforming

Det er satt krav til universell tilkomst til de fleste boenheter samt lekeplass.

8.15 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

I tilknytning til reguleringsplanarbeidet er det utført en analyse av risiko og sårbarhetsforhold. ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruken der. ROS-analysen ligger ved i sin helhet.

Oppsummering av ROS-analysen:

Planforslaget fører ikke til endringer av lokalklimatiske forhold, eller til endret forurensningssituasjon (støy, luft eller grunnforurensing). Med gjennomført utbygging vil dagens problem med setningsskader i eksisterende bygg elimineres.

8.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

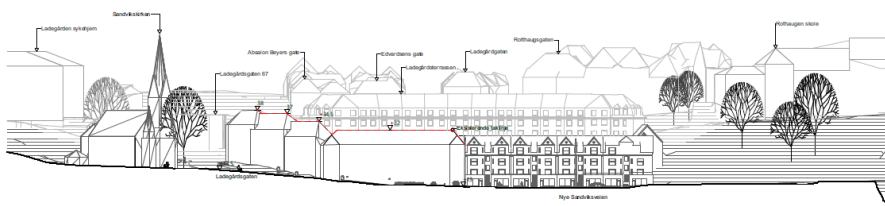
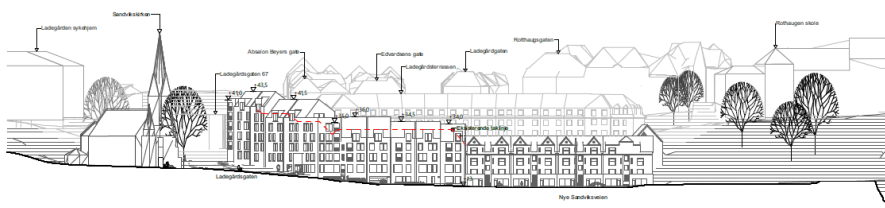
Planforslaget gir i utgangspunktet ikke juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av infrastruktur og dette skal i utgangspunktet, hvis det er aktuelt her, være avklart privatrettslig før gjennomføring av plan.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for næringsinteresser, bortsett fra at flere folk i området vil føre til ytterligere kjøpekraft. Noe som vil ha positive konsekvenser for næringsinteressene i nærområdet.

8.18 Konsekvenser for naboer

Naboer vil bli påvirket av det nye prosjektet, samtidig vil den nye bebyggelsen ligne på tidligere bygg i utforming (volum) og byggehøyde. Byggehøyden er noe steder høyere sammenliknet med eksisterende bygg. Som vist i illustrasjonen under er det naboene i vestenden (Ladegårdsterrassen) som blir mest berørt med nesten en etasje mer i høyden for deler av nybygget. Som snittet under viser vil naboene få noe endret utsikt da nytt bygg er planlagt med varierende høyde, mens eksisterende bygg i Ladegårdsgaten 72-76 i dag har lik høyde. Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyser samt snitt som er vedlagt planforslaget. Nybygget vil ta noe utsikt mot vest – men prosjektet vil ikke påvirke sol- og skyggeforhold i negativ retning. Se illustrasjon under som viser eksisterende bygg sin høyde med rød stiplede linje.



Illustrasjon som viser ny situasjon øverst, og eksisterende utbygging nederst. Rød stiplede linje i begge illustrasjoner viser eksisterende høyde på bygg. Kilde: Link arkitektur.

Rivning og anleggsarbeid i forbindelse med oppføring av nytt bygg vil føre til støy for naboer. Det er tatt inn egen bestemmelse for tiltak for å lette på konsekvensene for naboer.

Det er ikke behov for grunnavståelse som følge av nytt prosjekt.

Sandviken kirke som nabo i nordøst vil få regulert vei, fortau og deler av park i denne planen i samsvar med godkjent plan for bybanen i den grad de to reguleringsplanene overlapper hverandre.

8.19 Interessemotsetninger

Det har i planarbeidet vært avholdt flere møter med Byantikvar og Fylkeskonservator for å sikre at kulturminnehensynene blir tilstrekkelig ivaretatt. Planforslaget som er fremmet er i tråd med anbefalingene og det betyr at det ikke er store interessemotsetninger knyttet til utforming av ny bebyggelse og eksisterende kulturmiljø.

8.20 Avveining av virkninger

Planforslaget med planlagt ny bebyggelse vil gi positive virkninger. Grunnforholdene har i lang tid vært problematisk og ved å rive eksisterende bebyggelse, og bygge opp et nytt bygg på et trygt fundament vil faren fjernes. Andre negative virkninger av planlagt prosjekt er få. Planforslaget vil gi flere boenheter i området og alle de nye boenhetene vil få god bokvalitet. Planforslaget er i tråd med fortetningsstrategien i Bergen. All parkering for bil og sykkel skal foregå i egne parkeringsanlegg.

9 Avsluttende kommentar

Planen for Ladegårdsgaten er i tråd med målet om en kompakt og arealeffektiv by. Planforslaget bygger opp om Gåbyen Bergen. Prosjektet ligger sentralt med kort avstand til Bergen sentrum. Det er gode muligheter for å både gå og sykle i tillegg til at det er kort veg til kollektivtilbud, både til bussholdeplasser og fremtidig bybanestopp. Det er lagt til rette for bilparkeringsplasser i kjeller i prosjektet, mens det er tilrettelagt for gode sykkelparkeringsplasser innendørs i kjeller og på gateplan. Planforslaget åpner nå etter innspill fra offentlig ettersyn, for å tilrettelegge for ytterligere to parkeringsetasjer til bruk for ulike etterspurte formål. Aktuelle formål som er etterspurt, kan være møtelokaler, skjermingsrom, parkeringsplasser til nærliggende institusjoner, og annet som er mulig å etablere i denne type arealer.

Et slikt fortetningsprosjekt bygger også opp om levekår og folkehelse. Nye boliger skal få spesielt god bokvalitet med flott utsikt slik det også er i dag, og med mye sol da det ikke er hindre foran bebyggelsen, og med gjennomgående leiligheter med lys fra to retninger.

Det er planlagt for gode byrom og møteplasser med kvalitet i prosjektet, både foran og *bak* nytt prosjekt inne i gårdsrommet. Prosjektet ligger like ved parken Meyermarken. Snarveier inn og ut av prosjektet knytter boliger, bakgård og veier i området godt sammen. Bakgården til planlagt nytt bygg skal tas i bruk og tilrettelegges som opphevet uteareal. Opphevet areal vil innebære at utearealet får mer sol enn i dag. Prosjektet har en nyskapende og variert arkitektur som samtidig passer godt inn med eksisterende nabobebyggelse. Det er i dette prosjektet spesielt lagt vekt på også å ivareta deler av eksisterende uttrykk. Dette for å sikre det identitetsskapende kulturmiljøet som området er del av.

Denne planen har vært spesielt omfattende på grunn av hensyn til kulturmiljøet i Sandviken. Det har gjennom hele planprosessen blitt arbeidet med det arkitektoniske uttrykket og detaljer i utformingen for å tilpasse prosjektet til nabobebyggelsen, både til boligblokkene vegg i vegg og til Sandvikskirken rett over gaten.

Det ble allerede innledningsvis vist skisser til en eventuell utforming av ny bebyggelse, og disse skissene har vært utgangspunktet for arbeidet frem til endelig planforslag. Omarbeidede skisser har blitt drøftet med fagetaten, fylkeskonservator, byantikvar og byarkitekt. Planforslaget som nå fremmes er i tråd med anbefalingene som er gitt fra disse etatene.

Bybanen skal etter planen gå i tunnel under bakken, like ved planområdet, og bybanestoppet vil ventelig komme like bak Sandvikskirken. Det har i planarbeidet for Ladegårdsgaten vært dialog med bybaneplanleggerne underveis i prosessen, og prosjektet vil ikke komme i konflikt med Bybanen.

Nytt bygg er foreslått i tråd med utnyttelse og krav til form og byrom og overordnet plan. Det er lagt til rette for samme renovasjonsløsning som i dag fram til evt. ny løsning er på plass for bydelen, parkering for beboere og nærmiljøet i parkeringskjeller, vegger og fortau samt utearealer.

Det nye bygget vil være svært godt egnet for barnefamilier og vil gi et godt oppgradert tilskudd til boligmassen i denne delen av byen.