



Til grunneiere/naboer og høringsinstanser

Vår referanse: PLAN-2022/20559-74

Saksbehandler: Alette Hus Kråkenes

Dato: 23.01.2025

Information in English

If you need this information in English, please contact Agency for Planning and Building Services at +47 55 56 63 10, postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no or visit the information desk at Johannes Bruns gate 12 (open 08.00–14.00).

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring: Bergarhus, Gnr. 167, Bnr. 517 mfl., Ladegårdsgaten arealplan-ID 66270000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 17.06.2023-29.08.2023. Planforslaget er utarbeidet av Ard Arealplan AS og Link Arkitektur AS på vegne av Ladegårdsgaten 64-76 AS. Formålet med planforslaget er å rive eksisterende bygg i Ladegårdsgaten 64-76 som følge av setningsskader og etablere et nytt bygg over 5-6 etasjer.

Som følge av innkomne merknader etter offentlig ettersyn er det gjort flere endringer i planforslaget. I høringen kom det ønsker fra flere offentlige etater i nærområdet med behov for arealer til undervisning, sambruk, kontor og parkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten (PBE) er positive til at merknadene imøtekommes og vurderer at endringene i planforslaget vil kunne ha stor samfunnsnytte.

Endringene vil i all hovedsak påvirke arealer under bakken, den første etasjen mot vest, og inn mot gårdsrom. Utover dette er prosjektet i stor grad det samme som til offentlig ettersyn. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som et ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: arealplaner.no | 66270000 >
[Planbehandlinger](#)

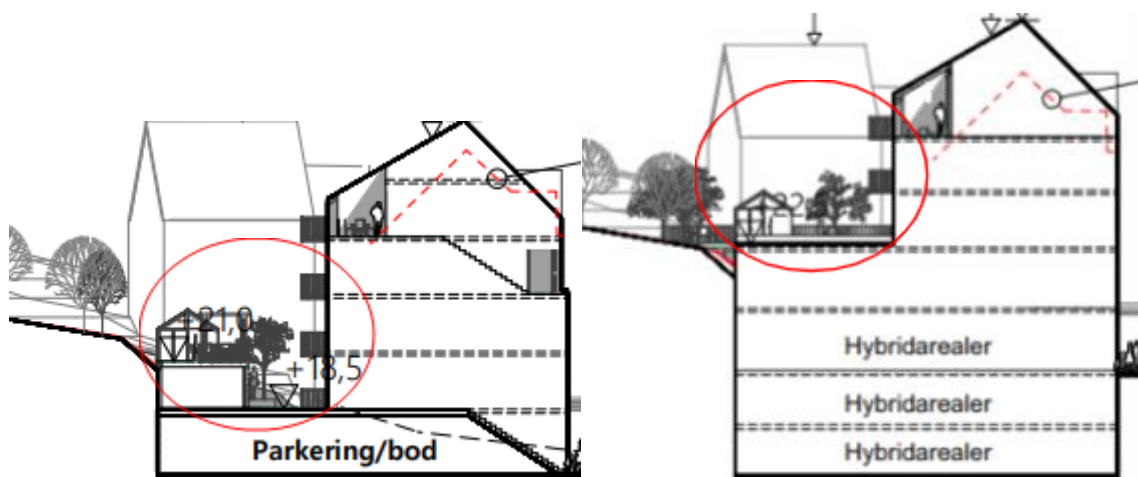
Foreslåtte endringer

Følgende endringer er gjort etter at planforslaget var på offentlig ettersyn:

Økt andel offentlig/privat tjenesteyting

I planforslaget som har vært på høring var det tenkt boligformål langs mesteparten av bebyggelsen mot Ladegårdsgaten i vest. Etter innspill fra offentlige etater er dette nå endret til at hele første etasje mot gateplan og deler av andre etasje tilrettelegges for offentlig- og privat tjenesteyting. Det er primært hjemmesykepleien sitt behov for kontorlokaler og parkeringsplasser med lading til elbiler det har vært fokus på å tilrettelegge for. Det er likevel ønskelig at behovet skal være fleksibelt, og derfor åpner bestemmelsene for at det kan tilrettelegges for undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, forsamlingslokale og kontor, og også for andre tjenester som servering/bevertning/kafe i samsvar med formålet offentlig- og privat tjenesteyting.

I det endrede planforslaget legges det til rette for at kontorlokalene kan utvides inn i bakgården i Ladegården slik at man får et større og mer funksjonelt areal i første etasje. Dette vil i sin tur bidra til å forbedre utearealet i bakgården for beboerne, fordi man får løftet utearealet opp på det samme nivået som tilliggende uteareal for naboeiendommen i øst. Plan- og bygningsetaten vurderer at endringen bidrar til en forbedring av gårdsrommet som i utgangspunktet lå lavt og skyggefullt.



Figur 1: Til venstre er bakgården vist slik den tidligere var tenkt, der innganger til boligene ble nede i en "dump". I nytt forslag kommer formålet tjenesteyting helt inn i bakgården og boligarealene og utearealet heves.

Det å endre formålet i den første etasjen mot gateplan vil også ha positive konsekvenser i form av en mer aktiv fasade mot gaten, og PBE vurderer at tjenesteyting egner seg bedre så tett på fortau enn det bolig vil gjøre. En konsekvens av at de første etasjene endres til offentlig og privat tjenesteyting er at etasjehøyden må tilpasses en næringsetasje. Det vil føre til en økning i byggehøyden fra 33.5 til 34.5 meter. PBE vurderer at endringen i formålet er positiv og at økningen i høyde ikke i vesentlig grad vil forverre situasjonen for nabobebyggelse med tanke på sol-/skyggeforhold og utsyn sammenlignet med forslaget som lå til offentlig ettersyn. PBE stiller seg bak forslag til endringer.

Utvidelse av arealer under bakken

Som følge av ønsket om å etterkomme innspillene til offentlig ettersyn er planområdet utvidet med to ekstra vertikalnivå under grunnen. Dette vil bidra til en økning i antall parkeringsplasser og det tilrettelegges for fleksible lokaler for sambruk som kan leies ved behov. Store deler av Sandviken er omfattet av hensynssone kulturmiljø, som gjør at det er

lite som vil bygges nytt i fremtiden. Det er derfor vurdert at i et prosjekt som dette, der en må rive bygget og grave ut masser, så er det fornuftig å tilrettelegge for mer areal under bakken. Dette vurderes også å være fornuftig i et samfunnssikkerhetsperspektiv for eventuelt å gi plass til dekningsrom/tilfluktsrom i fremtiden, samt ha muligheter for utvidelse av hjemmesykepleie ol.

Ved offentlig ettersyn kom det innspill fra hjemmesykepleien, Ladegården sykehjem, Rothaugen skole og Sandviken kirke om muligheter for å leie parkeringsplasser til sine behov i dette prosjektet. Parkeringsplassene det åpnes for er primært tiltenkt hjemmesykepleiens driftsbiler og ladegården sykehjem. Deres biler står i dag parkert i gaten langs hele kvartalet. Hjemmesykepleien har behov for parkeringsplasser med lademulighet for sine elbiler. Parkeringsplasser med mulighet for lading av elbil er sikret i bestemmelsene.



Figur 2: Utklipp av behovene for parkeringsplasser og areal til utleie som ble spilt inn til høringen av de offentlige etatene.

Det må presiseres at det ikke kan sikres gjennom en reguleringsplan at det er hjemmesykepleien som skal benytte arealet. I planforslaget reguleres "bruken" til offentlig- og privat tjenesteyting med tilhørende parkeringsplasser. Hvem som vil leie lokalene og bilparkeringsplassene kan ikke sikres i en reguleringsplan. Innenfor formålet «offentlig og privat tjenesteyting» kan det blant annet tilrettelegges for tjenesteyting, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, forsamlingslokale, kontor mfl. Behovet for parkering vil dermed variere ut fra hvilke formål som etableres. For offentlig/privat tjenesteyting er det lagt til rette for et areal på 1930m². Parkeringsdekning er satt til maksimalt 40 plasser per 1000m². Dette tilsvarer en økning i antall parkeringsplasser på 77 nye plasser. Antallet parkeringsplasser baserer seg på det konkrete behovet som hjemmesykepleien har, og hva det arealmessig blir plass til ved å utvide med to ekstra parkeringsnivåer.



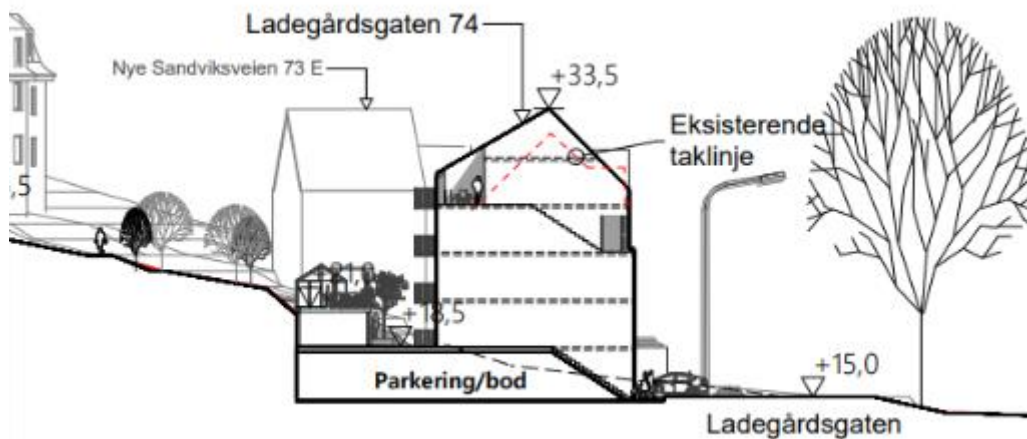
Figur 3: Situasjonsbilde av gaten med hjemmesykepleien sine elbiler. Ladegården 64-76 er vist til venstre i bildet. Foto tatt av forslagsstiller.

Parkeringsdekningen for bolig var til offentlig ettersyn på 0,6 plasser per 100 m² bolig. Kommuneplanens arealdel åpner for 0,6-1,2 plasser per 100 m² bolig i denne sonen. I prosessen som har vært etter offentlig ettersyn har parkeringsdekning vært et viktig tema. Det har vært undersøkt hvordan man kan imøtekomme behov for fremtiden og svare ut offentlige etater sine innspill, uten at dette fører til at man går vekk fra overordnede målsettinger om redusert bilbruk.

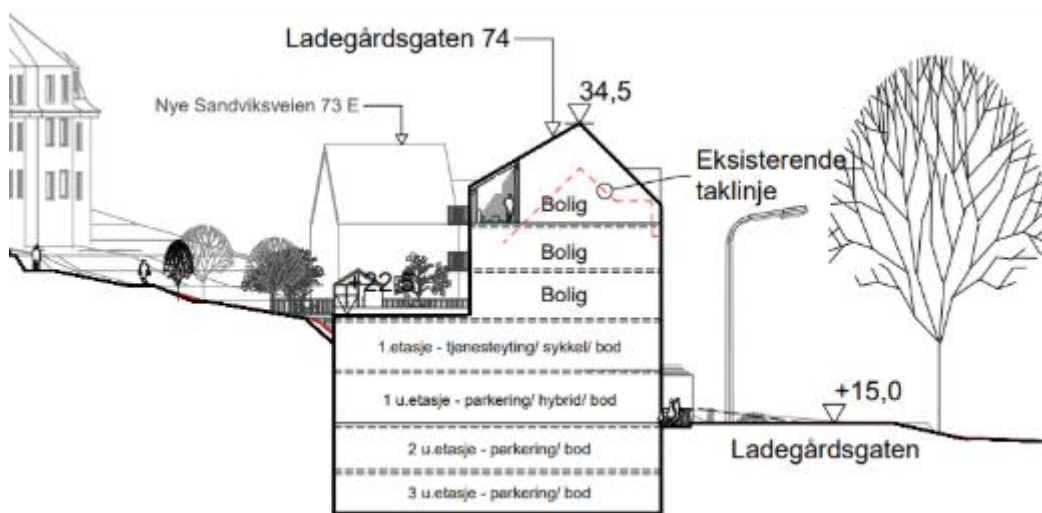
Ved å endre de første etasjene til utleielokaler for offentlige etater fremfor boliger vil forslagsstiller miste potensielle salgsinntekter og få utfordringer med gjennomføringen av prosjektet. For å få til endringen som en nå har jobbet fram i tiden etter offentlig ettersyn foreslås derfor parkeringen til bolig å øke til 0,9 plasser per 100 m² bolig. Dette tilsvarer en økning i parkeringsplasser fra 28 til 38 plasser. Byplan mener at de negative effektene ved en økning i boligparkeringen er forsvarlig begrunnet i de positive effektene en får ved å øke andelen offentlig og privat tjenesteyting. Her viser en særlig til at boligkvaliteten på resterende leiligheter går opp ved forbedret uteareal, samt at de første etasjene egner seg bedre til en mer utadrettet virksomhet enn bolig så tett på støy og trafikk. 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.

I henhold til årsoppdraget er det viktig for politisk ledelse at det kan dokumenteres en tilstrekkelig parkeringsdekning i nye bolig- og næringsprosjekter. Dette for å øke prosjektets attraktivitet for barnefamilier, ivareta behovene til næringsaktører, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering. Kommunaldirektøren har bedt Plan- og bygningsetaten om å bedre benytte seg av handlingsrommet og hele spennet i parkeringsdekningen som KPA 2018 åpner for. Forslagsstiller har i denne saken strukket seg for å tilrettelegge for offentlige behov, og PBE mener at økningen kan forsvares innenfor spennet i KPA. Videre er det viktig å påpeke at det er andre faktorer som påvirker bilbruk, og prosjektet legger til rette for sykkelandel på 2,5 plasser per 100 m² bolig, samt at sykkelparkeringsplasser også skal tilrettelegges på bakkenivå tilknyttet inngangsparti. Adkomst til sykkelparkering i kjeller og ved inngangsparti skal være trinnfri og tydelig markert.

Se ellers planbeskrivelsen kapittel 5.3.2 for utfyllende informasjon. Endringen under bakken er vist i snitt i utklipp under.



Figur 4: Planforslaget slik det forelå til offentlig ettersyn med ett nivå til parkering og bodareal.



Figur 5: Nytt forslag til løsning som legger til rette for to ekstra vertikalnivå under grunnen til bod/parkeringsareal.

Offentlig gate og trafikkvurdering

Selv om hjemmesykepleiens behov for gateparkering vil kunne forsvinne ved flytting av biler inn i Ladegården, er det viktig å presisere at gaten ikke omreguleres i planforslaget. Gaten videreføres slik den er med uregulert gateparkering langs offentlig veg. Kommunen står fritt til å endre bruken av arealet ved bruk av «parkering forbudt»- skilt, men dette følger av annet lovverk enn plan- og bygningsloven og vil ikke kunne bestemmes i en reguleringsplan. Ved opprustning av gaten i fremtiden vil parkeringsplassene kunne forsvinne og det er slik gunstig om hjemmesykepleien har parkeringsplasser tilgjengelig i kjeller under bakken.

Det er utført en trafikkanalyse av Helge Hopen den 03.11.2023 for å vurdere konsekvensene ved økt trafikk i krysset. Trafikkanalysen viser at krysset mellom Nye Sandviksveien og Ladegårdsgaten har god kapasitetsreserve og uproblematisk trafikkavvikling. Praktisk kapasitetsgrense inntreffer normalt ved belastningsgrad på 0,85, og høyeste belastningsgrad

i krysset i dag er ca. 0,2. Sensitivitetsanalyser viser at krysset tåler mer enn dobbelt så mye trafikk som i dagens situasjon, uten at det blir vesentlige køer eller forsinkelser i krysset. Det er derfor vurdert at konsekvensen ved endringene er akseptable for trafikksituasjonen.

Endringer i det arkitektoniske uttrykket

Til offentlig ettersyn ble det vist et prosjekt med teglstein og lyse tak. I høringen ble det fremmet merknader fra vernemyndighetene, herunder Byantikvaren og kulturavdelingen i Vestland fylkeskommune om at prosjektet i større grad måtte tilpasse seg eksisterende kvartal i både form, farge og materialbruk. Prosjektet er nå endret ved at det er lagt inn krav om røde tak for at kvartalet skal fremstå mer helhetlig. Videre er det i dialog med Byantikvaren gjort endringer i utforming av toppetasjen, der blant annet mellomrom nå er tettet igjen, og det er gjort endringer i utstikk og inntrekking. Det har i løpet av planprosessen vært en diskusjon om det i prosjektet kan tillates tegl som fasademateriale. Forslagsstiller har ønsket et nytt arkitektonisk preg på prosjektet og har ment at tilpasningen til kulturmiljøet vil kunne løses med bruk av lys tegl. PBE vurderer at dette kan ha for store konsekvenser i form av brudd med fasadene i eksisterende kvartal og innenfor kulturmiljøet, og nye bestemmelser sikrer at nytt prosjekt tilpasses strøkskarakteren, jf. bestemmelser til kapittel 2.2. Det er utarbeidet en formingsveileder som viser konkret hvordan prosjektet kan tilpasses eksisterende kvartal. Denne er oppdatert etter forslaget var på offentlig ettersyn.



Figur 6. Tidligere forslag til offentlig ettersyn



Figur 7: Nytt forslag som har tilpasset seg med røde tak.



Figur 8: Tidligere forslag til offentlig ettersyn med gliper mellom bebyggelsen.



Figur 9: I nytt forslag er glipene tettet igjen for at kvartalet skal fremstå mer helhetlig og som et samlet bygg.



Figur 10: Oversiktsbilde som viser tidligere forslag med brudd i takfarge



Figur 11: Nytt forslag som viser hvordan rødt tak bidrar til et mer helhetlig kvartal.

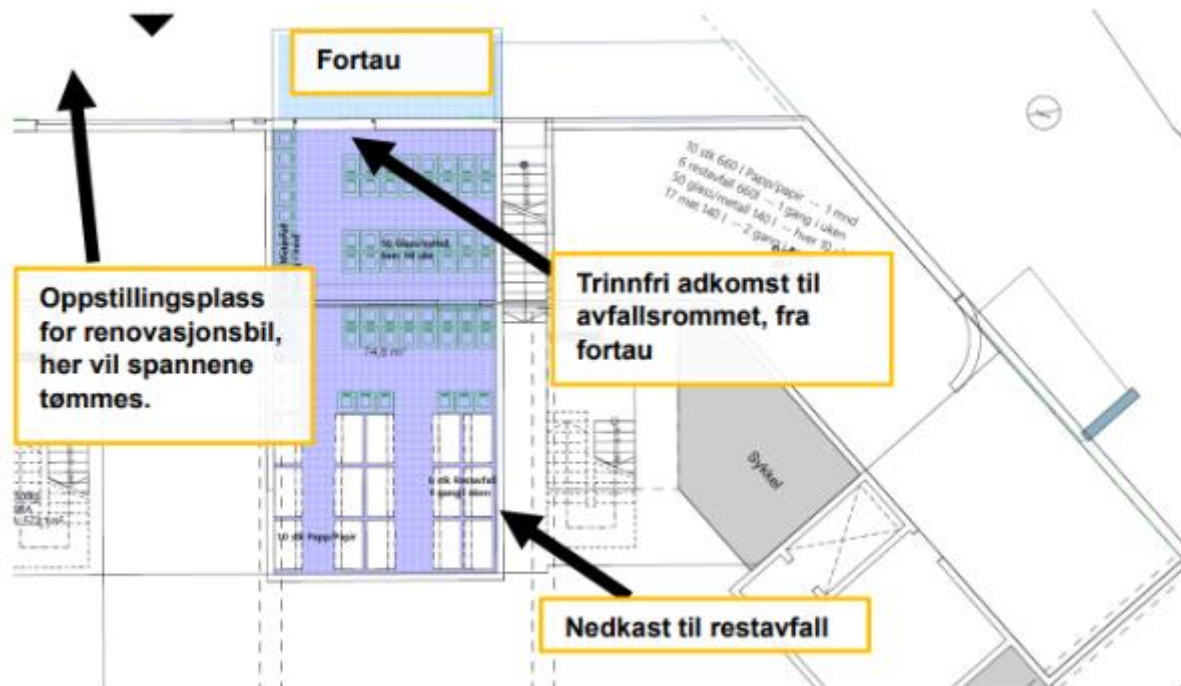
Renovasjon:

Til offentlig ettersyn ble det foreslått nedkast for det røde bossnettet langs arealet mellom Sandviken kirke og planområdet. BIR krevde ikke renovasjonsteknisk plan (RTP) til førstegangsbehandling, da en regnet med at avklaringer for rødt bossnett ville komme på plass innen planforslaget skulle sendes til sluttbehandling. Per dags dato er avklaringer knyttet til det røde nettet fortsatt ikke gitt. Det planlegges derfor for en midlertidig løsning som må kunne fungere i mange år, og som potensielt kan bli permanent dersom det røde bossnettet uteblir. I tiden etter offentlig ettersyn har det vært avholdt møter med BIR,

Bymiljøetaten og PBE for å finne den beste løsningen frem til det røde nettet eventuelt etableres i Sandviken. Forslagsstiller har vurdert BIR sine renovasjonsløsninger for nye boligprosjekt, og kommet fram til at disse er svært krevende få plass til uten at hele plangrepet og den eksisterende kvartalsstrukturen vil måtte endres.

Etter en helhetlig vurdering der det har vært sett på arealbeslag, høydeforskjeller, trafikkforhold, estetikk og kulturmiljø samt brukervennlighet, er det vurdert at en tradisjonell løsning med søppelspann slik som en har i dag, er best egnet i dette prosjektet. PBE vurderer videre at prosjektet må kunne ses på som et gjenoppbyggingsprosjekt i et kulturmiljø, og at det slik sett ikke er snakk om 50 nye boenheter, men en økning på 12 nye boenheter (fra 38 til 50).

BIR bekreftet i epost den 17.12.24 at de vil kunne betjene en løsning med tradisjonelle beholdere i denne saken, med noen forutsetninger. Plankonsulent har tegnet ut flere alternativer til tradisjonell løsning, og endelig forslag fremkommer i forenklet RTP datert 20.01.2025. Denne løsningen vil ta minst areal av gaterommet og ha minst sjenanse for kirken og viktig grøntareal.



Figur 12: Oppbevaring av avfallsspann innvendig i bygget.

Forslag til løsning:

Avfallsspannene plasseres innvendig i byggets kjeller, som vist i illustrasjonen. Det avsettes et eller flere egne rom til dette formålet. Spann for papir/papp/drikkekartong og restavfall vil være større spann på 660 liter. For glass- og metallemballasje samt matavfall blir det mindre spann på 140 liter. Bestemmelsene sikrer at tilkomsten til avfallsrommet er direkte fra fortauet o_FO1 og at rommet plasseres på bakkeplan for enkel tilkomst. På tømmedag forutsettes det at en vaktmester eller BIRs personale henter spannene for tømming like utenfor. Dersom BIR henter spannene selv, vil det etableres en løsning som gjør at rommet er tilgjengelig for dem. Det planlegges for nedkast til restavfallspannene fra gangpassasjen gjennom bygget, som vist i illustrasjonene under.



Figur 13: Nedkast til avfall i passasje på byggets nedside.

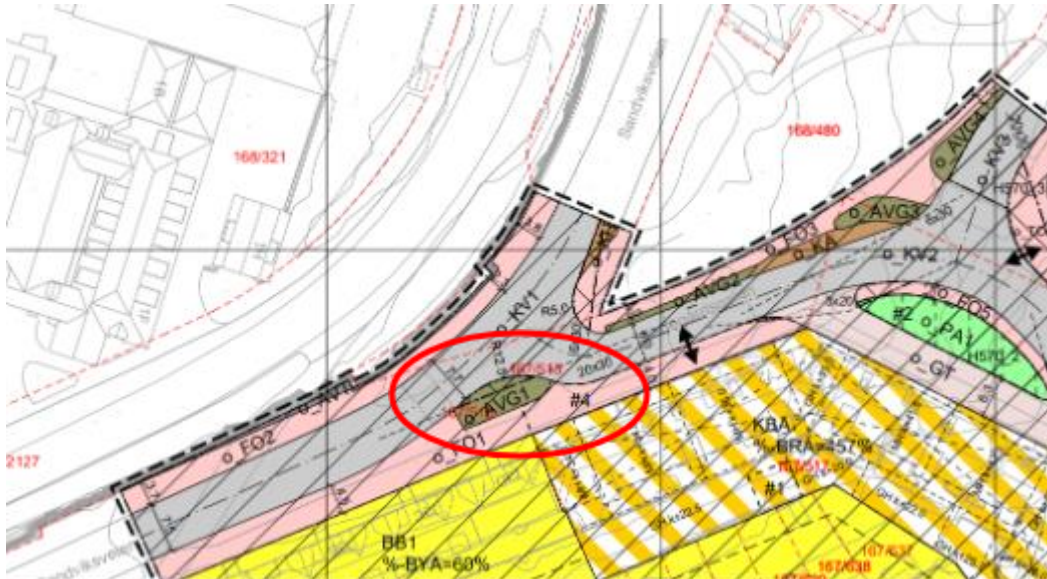
Innsigelse fra Vestland fylkeskommune

Den 14.09.23 ble det fremmet innsigelse fra Vestland fylkeskommune. Innsigelsen omfattet avvik fra vegnormal langs fylkesveg. Utformingen av Fylkesveg 5342 var regulert annerledes i plankartet enn dagens situasjon med en uheldig utforming som endte i annen veggrunn. Det er ønskelig å regulere inn dagens situasjon. Forslagsstiller har nå endret plankart og regulert inn dagens situasjon (se endringer under).

PBE ber gjennom den begrensede høringen om at innsigelsen fra Vestland fylkeskommune formelt trekkes.



Figur 14: Plankartet slik det forelå til offentlig ettersyn. Fortauet var ikke regulert inn og endte i annen veggrunn.



Figur 15: Nytt forslag til plankart der fortauet er utvidet og tegnet inn etter dagens situasjon.

Andre viktige moment: Vedtak om regulering av nytt tunnellalternativ for bybanen gjennom sentrum

Bystyret vedtok i sak 334/24 at Bybanen skal reguleres i tunnel bak Bryggen. Planarbeidet vil varsle oppstart tidlig februar 2025, og er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane. I skissene som ligger ved saken ligger det an til at planforslaget for Ladegårdsgaten vil bli berørt. Hvilke konsekvenser dette planforslaget vil ha for Ladegårdsgaten er for tidlig å si noe om på nåværende tidspunkt, men en må regne med at det vil kunne få konsekvenser.



Figur 16: Utklipp av oversiktskartet over banetrase og sykkeltrase i sentrum-Sandviken.

Har du innspill til endringene?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider.

www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Eller:

Aktuelle saksdokumenter er lagt ved dette brevet.

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](#),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **17.02.2025**. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20559. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40813873 eller e-post Alette.Krakenes@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Alette Hus Kråkenes
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.