



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Tilleggsnotat**

Vår referanse: PLAN-2022/20571-39

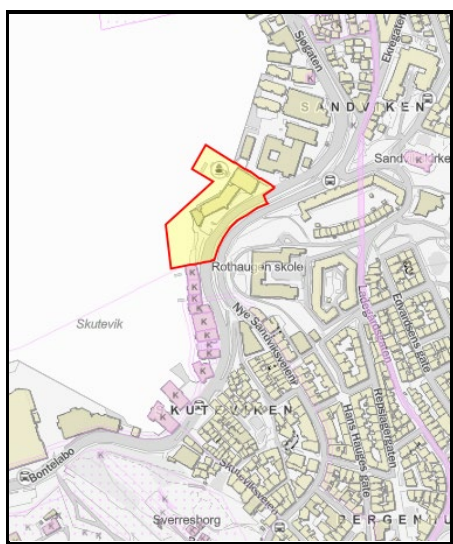
Saksbehandler: Håkon Færø

Dato: 03.03.2025

**Tilleggsnotat - forslag til detaljregulering, offentlig ettersyn.  
Bergenhus, gnr.167, bnr. 891 mfl. Skuteviksbodene 20-24,  
arealplan-ID 66260000**

**Om planforslaget**

Stracon AS foreslår, på vegne av Norges Miljøvernforbund, en detaljregulering for et område i Skuteviken, Bergenhus bydel.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Skråfoto, sett mot nord

Hensikten med planarbeidet er å regulere den eksisterende flytebryggen med uthus og tilhørende bølgebryter utenfor Skuteviksbodene 24 (Ludeboden).

Planforslaget omfatter i tillegg de eksisterende bygningene, Skuteviksbodene 20-24, tilhørende parkeringsareal, fortau og sykkelanlegg, samt eksisterende friområde og sjøarealer.

Planforslaget har som formål å erstatte den gjeldende reguleringsplanen (arealplan-ID 60070000).

For utfyllende opplysninger, se fagnotatet datert 20.05.2022 (anbefalt avvist) og planbeskrivelsen med vedlegg.

## Planprosess

Plan- og bygningsetaten (PBE) sendte den 20.05.2022 planforslaget til politisk behandling med anbefaling om å avvise forslaget. Det ble blant annet gitt følgende begrunnelse:

«Plan- og bygningsetaten (PBE) kan ikke anbefale at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Vi vurderer at foreslått kaianlegg ikke er forenelig med kommunens føringer for ønsket utvikling i Sandviken. Etter etatens vurderinger må disse vektlegges høyere enn NMF sitt ønske om nærliggende kaiplass. Planforslaget er videre i strid med KPA, KDP Bergen havn, Sjøfrontstrategien, samt ivaretagelse av eksisterende bomiljø, kulturminner og kulturmiljø».

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet planforslaget i møtet den 04.10.2022 (sak 369/22) og fattet følgende vedtak:

«Detaljreguleringen stanses ikke, og følgende føringer skal legges til grunn for planarbeidet.

UMBY er positiv til et planforslag der det tillates et nedskalert planforslag som omfatter tilkomst til kai, utligger og bølgebryter.

Foran og på siden av Ludeboden er det vesentlig at det legges til rette for en god og attraktiv lenke mellom promenaden langs sjøen nord for planområdet og traséen langs Sjøgaten gjennom planområdet for å oppnå målene i sjøfrontstrategien.

Det tillates ikke parkering som vist i planforslaget. I stedet kan det etableres en plass for losse- og lastesone, samt sykkelparkering».

Som det kommer frem ovenfor, ble fagetatens anbefalte vedtak ikke tatt til følge.

Etter utvalgets vedtak ble plansaken delvis stanset på grunn av midlertidige ressursbegrensninger hos PBE. Da planarbeidet ble gjenopptatt, oppstod det uenigheter mellom forslagsstiller og fagetaten knyttet til tolkningen av vedtaket og bearbeidingen av planmaterialet.

Revidert planmaterieell ble mottatt den 21.01.2025.

## Endringer etter vedtaket i utvalget for miljø og byutvikling

I hovedsak er det gjort følgende endringer:

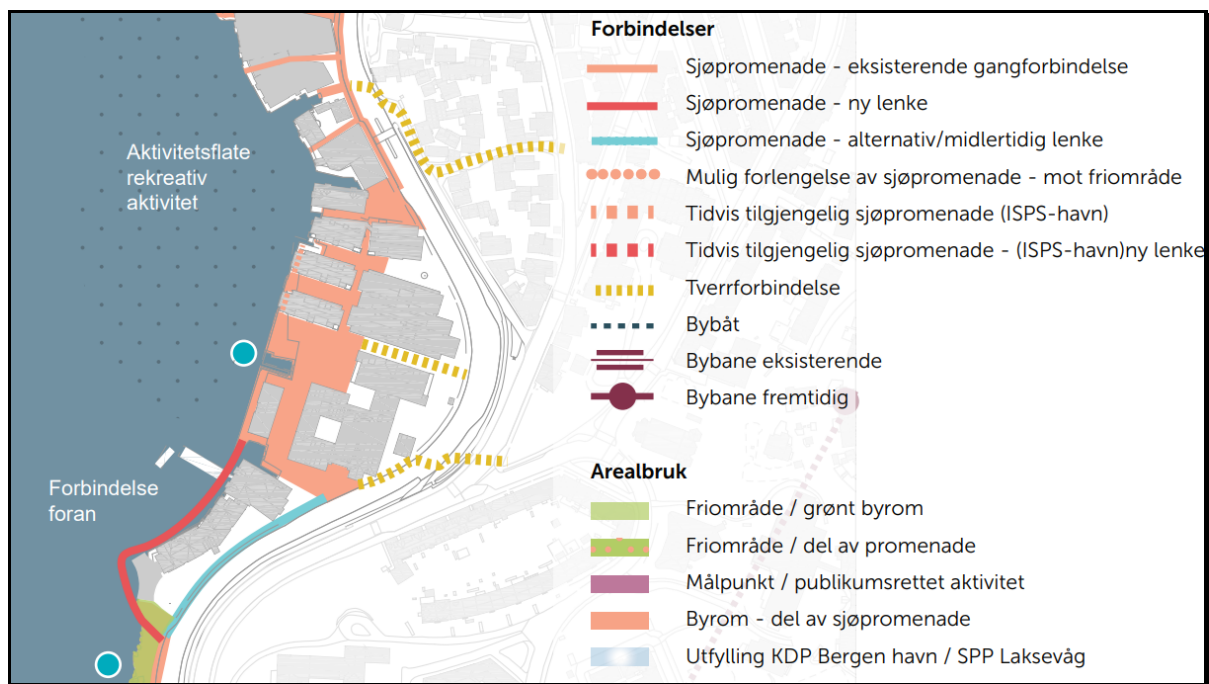
- Den eksisterende avkjørselen i sør er flyttet noe sørover.
- Den eksisterende avkjørselen fra Ludeboden, som fører direkte ut i Sjøgaten, utgår.
- Bredden på grøntbeltet langs fortauet er økt fra 1 til 2 meter.
- Det regulerte, automatiske parkeringsanlegget under bakken - med tilhørende overbygget parkeringsheis – utgår (jf. endring i byggetillatelsen for Skuteviksbodene 20).
- Antallet viste parkeringsplasser foran Skuteviksbodene 20-23, jf. illustrasjonsplanen, er redusert fra 14 til 10.
- Antallet viste parkeringsplasser foran og langs Ludeboden, jf. illustrasjonsplanen, er redusert fra 16 til 9.

- Det er foretatt reguleringstekniske endringer i plankartet.

I tillegg er forslaget til bestemmelser og planbeskrivelse oppdatert.

### Fagetatens kommentarer

Som det framgår av figur 3, er det i sjøfrontstrategien angitt at sjøpromenaden skal legges foran Skuteviksbodene 20-24, mens en alternativ eller midlertidig forbindelse er vist langs Sjøgaten.



Figur 3. Utsnitt fra Sjøfrontstrategien

Forslagsstilleren ønsker ikke å legge til rette for en sjøpromenade foran Skuteviksbodene. Fagetaten ser betydelige utfordringer med en slik løsning og støtter derfor den alternative forbindelsen langs Sjøgaten, forutsatt at den blir både trygg og attraktiv. Det er avgjørende at planforslaget inkluderer opprydding i parkeringssituasjonen rundt Ludeboden og sikrer et grøntareal/trerekke langs fortauet.

Etter vår vurdering bør alle parkeringsplassene langs og foran Ludeboden fjernes - med unntak av én plass for bevegelsehemmede, sykkelparkering og et areal for av- og pålessing – noe vi mener er i samsvar med utvalgets oppfatning. I tillegg må det innarbeides et tilstrekkelig grøntbelte langs fortauet.

Forslagsstiller er imidlertid uenig i vår tolkning av vedtaket og hevder at den foreslåtte reduksjonen i antall parkeringsplasser foran Ludeboden - fra 16 til 9 – er tilstrekkelig og i samsvar med utvalgets intensjon. I tillegg viser planforslaget et to meter bredt grøntbelte.

## Endringer i plansituasjonen

Siden utvalgets vedtak er det vedtatt å igangsette følgende planarbeid i nærområdet:

- Bybanen til Åsane, delstrekning Kaigaten – Sandviken, arealplan-ID 71720000
- Hovedsykkelrute, Christies gate – Sandviken, arealplan-ID 71730000
- Sandviken mobilitetspunkt (Rothauggarasjen), arealplan-ID 71660000

Vi ønsker, gjennom høringen, tilbakemeldinger på om det foreliggende planforslaget påvirkes av ovennevnte planarbeid - blant annet med hensyn til gatetverrsnitt og mulighet for ytterligere sanering av overflateparkering. En eventuell sanering eller flytting av alle parkeringsplassene foran Skuteviksbodene 20-24 til et fremtidig parkeringsanlegg i fjell (Rothauggarasjen) vil for eksempel kunne legge til rette for et attraktivt gatetun/torg for beboerne og næringsdrivende.

## Konklusjon

Forslagsstiller og fagetaten har ikke blitt enige om løsninger for parkering rundt Ludeboden. Med henvisning til utvalgets vedtak, tiden som har gått siden vedtaket og nye politiske føringer for parkering, velger vi imidlertid å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn for å innhente synspunkter fra både høringsinstanser og nabolag.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

## Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 og i henhold til delegert myndighet sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Bergenhus, gnr. 167, bnr. 891 mfl. Skuteviksbodene, arealplan-ID 66260000, vist på plankart, datert 24.11.2024
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 03.03.2025

Plan- og bygningsetaten

**Håkon Færø**

*Saksansvarlig*

**Sunniva Skålnes Samdal**

*Seksjonsleder*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 20.05.2022

Byrådssak 236/22, 18.08.2022

Vedtak i utvalg for miljø og byutvikling, sak 369/22, 04.10.2022

Plankart datert 24.11.2024

Reguleringsbestemmelser datert 03.03.2025

Planbeskrivelse revidert 20.01.2025

Merknadsskjema datert 25.02.2021

Illustrasjonsplan datert 24.11.2024

Illustrasjonsplan parkering datert 24.11.2024

Snitt datert 24.11.2024

Snitt og oppriss kaianlegg

Fotomontasje datert 22.02.2022

Notat, bruk av kaianlegget

Oppankringsrapport datert 02.01.2007

ROS analyse revidert 25.02.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20571