



ENDRINGSNOTAT TIL BEGRENSET HØRING AV REVIDERT PLANFORSLAG

64760000 FYLLINGSDALEN, GNR. 22, BNR. 624 MFL.,
HJALMAR BRANTINGSVEI, REGULERINGSPLAN
HBV 8 AS

UTARBEIDET AV IH/KS CF

INNHold

1	Forord	2
2	Endringer etter offentlig ettersyn	3
2.1	Planforslag 2020.....	4
2.2	Endringer i planforslaget.....	4
3	Illustrasjoner av endringene.....	6
3.1	Fugleperspektiv fra sørvest.....	6
3.2	Oppriss mot øst.....	7
3.3	Oppriss mot nord	8

1 FORORD

Hovedformålet med planforslaget for Hjalmar Brantings vei 8 er å tilrettelegge for etablering av bolig og næring på gnr. 22, bnr. 624 m.fl. Forslagsstiller er HBV8 AS. Plankonsulent er Vill Plan AS, og arkitekt er En til En arkitekter.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.10.2020–24.11.2020 og omfatter blant annet nybygg, ny allmenning og gate, parkeringskjeller, renovasjon i bakken, tilgrensende veginfrastruktur og rivning av 1 eksisterende bolig.

Fylkesmannen i Vestland fremmet innsigelse til planforslaget, da planforslaget brøt med statlige retningslinjer for støy. I etterkant av offentlig ettersyn er prosjektet bearbeidet. Planforslaget er justert for å imøtekomme innsigelsen, følge opp innspill fra Plan- og bygningsetatens fagnotat ved 1. gangs behandling, samt svare ut uttalelser og merknader fra offentlig ettersyn. Gjennom prosessen har det vært tett dialog med PBE gjennom arbeidsmøter og e-postkorrespondanser.

For å løse innsigelsen, er det gjort flere endringer i plangrepet. Dette har medført at revidert planforslag utløser behov for å gjennomføre en begrenset høring. Dette endringsnotatet gir en samlet oppsummering av hvilke endringer som er gjort fra planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 2020.

For opplysninger om opprinnelig planforslag til offentlig ettersyn henvises det til planbeskrivelse datert 03.07.2020. Planbeskrivelsen, samt andre plandokument og informasjon om tidligere planprosess er tilgjengelig på Bergen kommunes sakarkiv, saksnummer 2015/36277 og 2022/20486.

Endringene er oppsummert i kapittel 2.

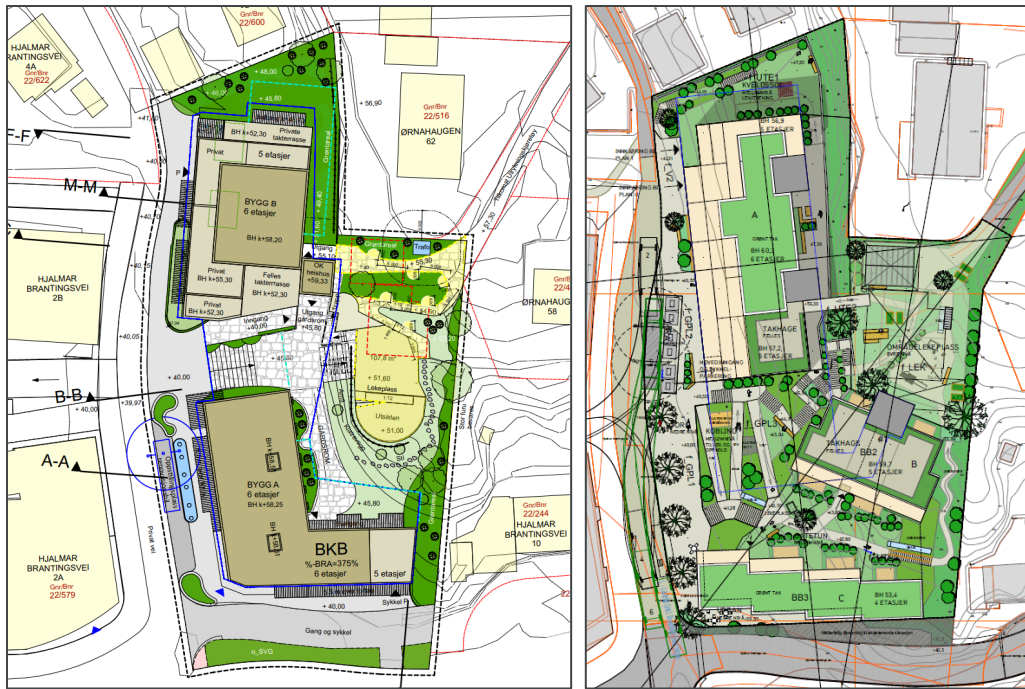
2 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Plangrepet og hovedløsninger fra offentlig ettersyn er opprettholdt i revidert planforslag.

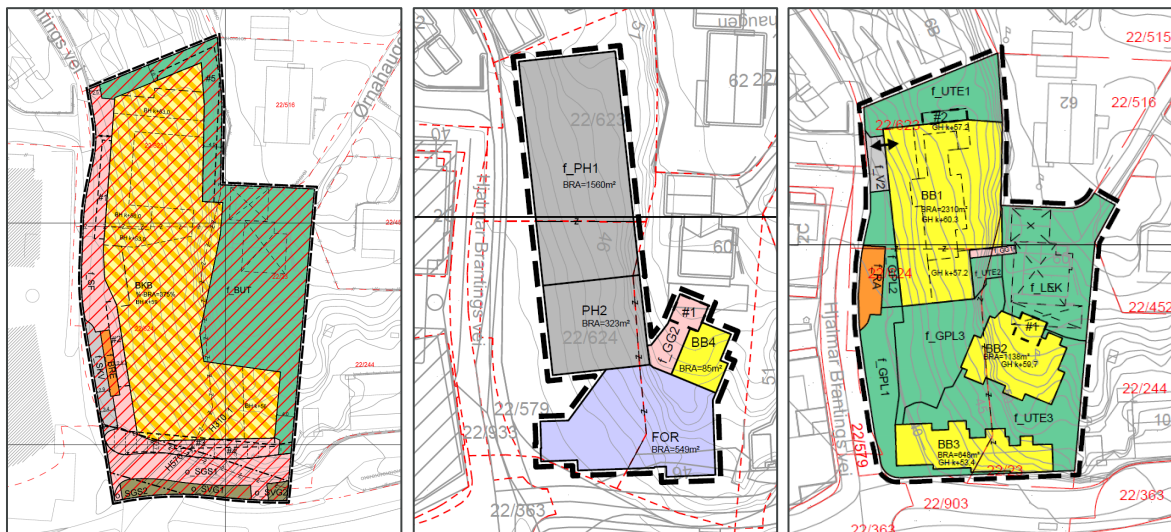
Figur 1 viser en sammenstilling av opprinnelig og justert illustrasjonsplan.

Figur 2 viser en sammenstilling av opprinnelig og justert plankart (vertikalnivå 1 og 2).

De vesentligste endringene er oppsummert under figurene.



FIGUR 1. TIL VENSTRE: ILLUSTRASJONSPLAN OFFENTLIG ETTERSYN. TIL HØYRE: ILLUSTRASJONSPLAN BEGRENSET HØRING.



FIGUR 2. FRA VENSTRE: PLANKART OFFENTLIG ETTERSYN, PLANKART BEGRENSET HØRING, VERTIKALNIVÅ 1, PLANKART BEGRENSET HØRING VERTIKALNIVÅ 2

2.1 Planforslag 2020

Hovedgrepet i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i 2020 bygget på en kvartalsstruktur som var sammenhengende på første plan, med næring og felles parkeringsanlegg. Boligbebyggelsen over første plan var fordelt på to bygningskropper (bygg A og B), skilt med en bred trappepassasje mellom Hjalmar Brantings veg og felles uteoppholdsareal i nordøst. Næringsdelen lå i den sørligste delen av bebyggelsen (bygg A), mens den nordligste delen var et rent boligbygg (bygg B). Bebyggelsen var også trappet ned mot nabobebyggelsen mot nord og øst som et tiltak for å avdempe høydepåvirkningen, redusere utsiktstap og sikre bedre solforhold.

Statsforvalteren i Vestland (tidligere Fylkesmannen i Vestland) fremmet innsigelse til planforslaget, med begrunnelse i at det brøt med statlige planretningslinjer for støy. Merknadsmøte med PBL ble avholdt 07.04.2021. I møtet ble partene enige om viktige føringer for det videre planarbeidet og revidering av plangrepet. For å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse måtte plangrepet revideres til å hensynta støygrensene, og det måtte utarbeides en støyrapport før planforslaget kunne fremmes til 2. gangs behandling. Det vises til møtereferat i kommunens saksinnsyn, dokumentnummer 150 på sak 201536277.

Plangrepet ble bearbeidet og oversendt til kommunen i august 2021, med supplerende dokumenter i september. Samtidig som det ble jobbet med å bearbeide planforslaget ble Områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler lagt ut på høring og offentlig ettersyn. I områdeplanen lå planområdet inne som en del av et større felt (B2) med krav om felles regulering. En forutsetning for at planområdet kunne reguleres alene var at det måtte finnes et plangrep som fungerer både for foreliggende planområde samt mot naboeiendommene. Kommunens tilbakemelding på revidert plangrep var at både bygningsmasse, bygningsvolum og byggehøyder måtte reduseres. Det måtte jobbes videre med overgangene mellom bygningene, og kvalitetskrav og gangforbindelser gjennom området måtte være tilfredsstillende løst.

2.2 Endringer i planforslaget

Plangrepet er bearbeidet og det er gjennomført flere arbeidsmøter med plan- og bygningsetaten i prosessen. For å løse innsigelsen fra Statsforvalteren, er plangrepet endret i samråd med Bergen kommune. Det er utarbeidet en ny støyanalyse. Revidert plankart og bestemmelser, samt ny støyanalyse ble oversendt Statsforvalteren august 2025. Statsforvalteren vurderte at de endringene som ble gjort gir grunnlag for å trekke innsigelsen. Endringene oppsummeres punktvis under. Det vises til utfyllende informasjon i planbeskrivelsen.

Generelt:

- Bebyggelsen er justert, både med hensyn til støyforholdene og tilpassing til eksisterende bebyggelse. I opprinnelig forslag legges opp en kvartalsstruktur som var sammenhengende på første plan, med næring og felles parkeringsanlegg. Boligbebyggelsen ble fordelt på to bygningskropper. I nytt forslag er bebyggelsen delt opp i tre bygg; to boligbygg (bygg A og B) og et kombinert bygg med bolig og forretning (bygg C). Hovedgrepet med en kvartalsstruktur spiller videre på bebyggelsen på naboeiendommen i vest (Knudsenkvartalet).
- Antall boenheter er redusert fra 53 til maks. 45 boenheter.
- Bebyggelsen er tilpasset iht. plankart og bestemmelser i områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler.
- Felles renovasjonsanlegg (RA) er flyttet lenger inn i vegen (lenger nord), slik at området lengst sør kan etableres som et torg med urban karakter.
- Fasadene på bygg A er brutt opp mot Hjalmar Brantings vei, slik at man får en variasjon i bebyggelsen.
- Bebyggelsen har fått en nedtrapping mot nord og øst for å skape en bedre overgang mellom kvartalsstrukturen i vest mot eneboliger i nord og øst.
- Gaten mot Hjalmar Brantings vei og Knudsenkvartalet er bearbeidet, slik at området får et mer urbant preg som styrker forbindelsen mellom planområdet og Knudsenkvartalet.

Plangrense:

- Hjalmar Brantings vei i sør og vest er tatt ut av planområdet.
- Planområdet er utvidet i nordøst for å inkludere mer areal til lek.

Byggehøyde:

- Bygget nærmest Hjalmar Brantings vei i sør (bygg C) reduseres fra k +56 til k +53.
- Deler av bygget lengst nord (bygg A) økes fra k +58,2 til k +60,3. Dette vil påvirke utsikten mot øst for gnr. 22 bnr. 516. Høyden er trappet ned mot nord (+56,9) og mot sør (+57,2).

Arealformål:

- Plankartet er oppdatert med arealformål etter gjeldende standard (NPAD).
- Plankartet er delt opp i to vertikalnivå. Vertikalnivå 1 viser forretning, parkering og bodareal i første plan. Vertikalnivå 2 viser bolig over første plan og uteoppholdsareal.
- Størrelsen på boligformål er redusert. Bebyggelsen er inndelt i tre felt (BB1, BB2 og BB3). Privat uteoppholdsareal er inkludert i feltene.

Plassering av bygg:

- Bygg A (BB1) er forlenget og trukket litt lenger sør. Det er lagt opp til et felles uteoppholdsareal mellom bygget og naboeiendommen.
- Bygg C (BB3) er trukket lenger vest, for å øke avstand til naboeiendom.

Parkering:

- Felles parkeringsanlegg for både bolig og forretning i bygg A (BB1) har tilkomst fra Hjalmar Brantings vei i vest. Parkeringsdekning for bolig er økt fra 0,6 til 1,1 pr. 100 m² BRA. Dette for å hindre at planforslaget medfører ytterligere fremmedparkering i området. Parkeringsanlegget går over to plan, en etasje på bakkeplan og en underetasje. Tilkost til parkering i underetasjen blir via bilheis.
- Sykkelparkering er lagt i tilknytning til hovedinngangen i bygg A (BB1).

Øvrig:

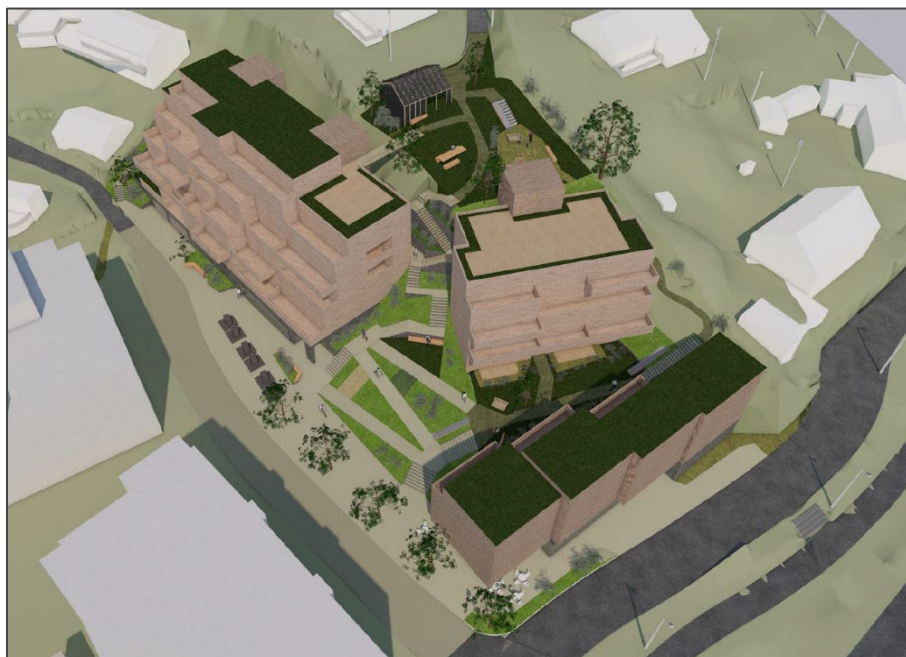
- Den sentrale trappeforbindelsen og lekeplass på det mest solrike arealet er videreført.
- Trappeforbindelsen er bedre tilpasset eksisterende terreng, og det er lagt inn muligheter for lek og opphold i mellomrommene.
- Det er lagt inn en gangforbindelse langs østsiden av ny bebyggelse, opp til lekeplass. Denne gangforbindelsen skal tilrettelegges med trillespor i trapp slik at sykler og barnevogner kan trilles opp.
- Det er lagt inn en gangforbindelse mellom felles takhage på bygg A (BB1) og felles lekeplass (f_LEK).

3 ILLUSTRASJONER AV ENDRINGENE

3.1 Fugleperspektiv fra sørvest.

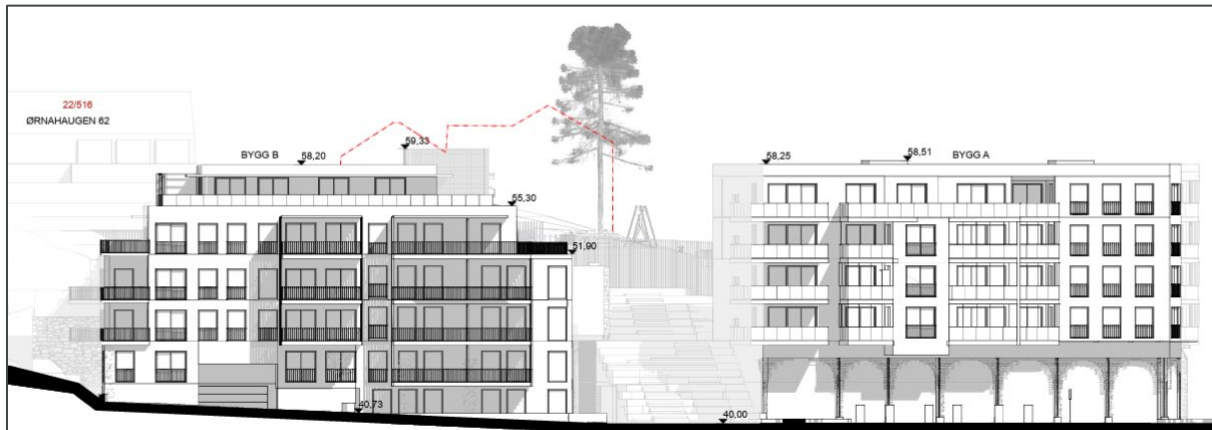


FIGUR 3. 1. GANGS BEHANDLING.

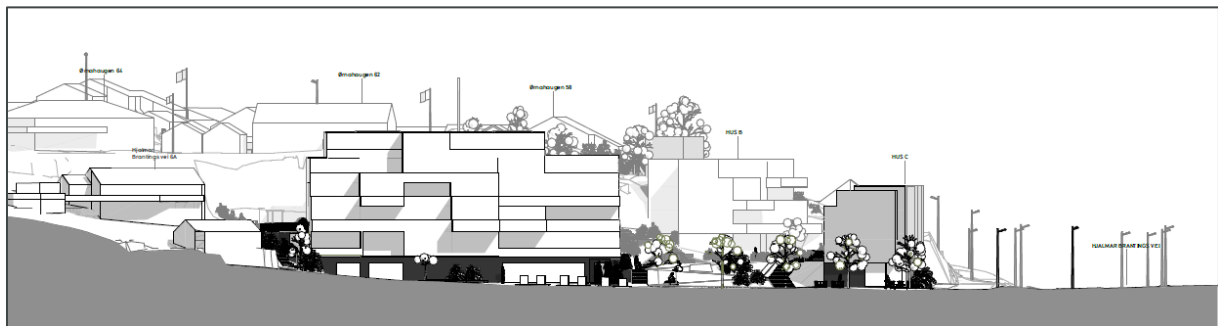


FIGUR 4. BEGRENSET HØRING.

3.2 Oppriss mot øst

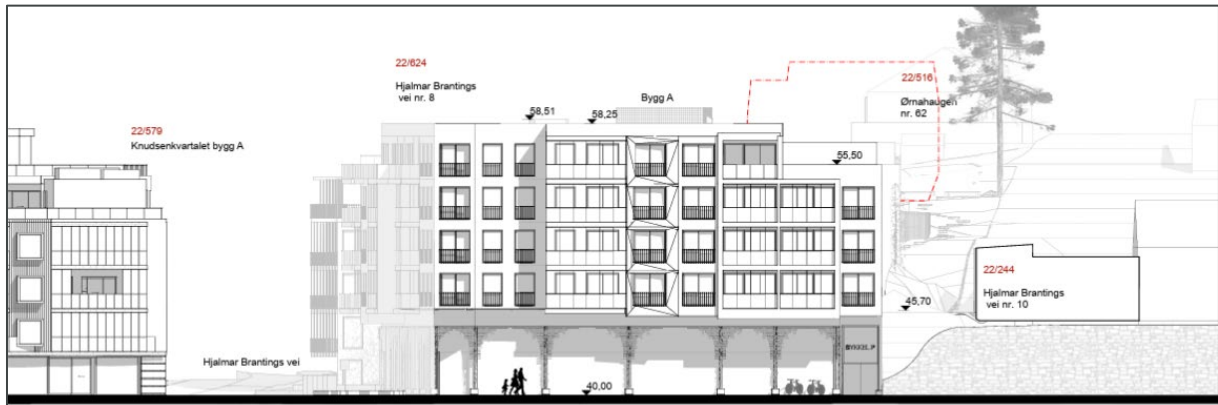


FIGUR 5. 1. GANGS BEHANDLING.

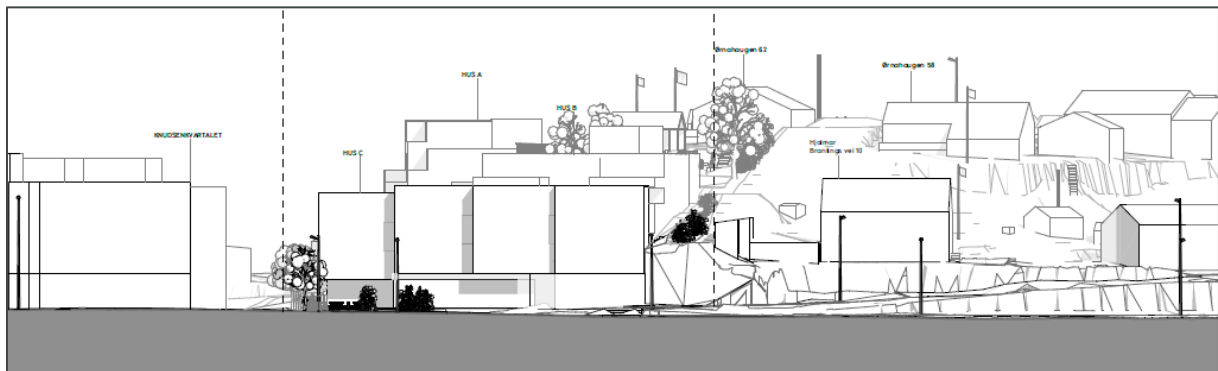


FIGUR 6. BEGRENSET HØRING.

3.3 Oppriss mot nord



FIGUR 7. 1. GANGS BEHANDLING.



FIGUR 8. BEGRENSET HØRING.