



Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, telefon
Torgeir Flo, 55 57 21 46
Egil Hauge, 5557 2350

Vår dato
16.02.2018
Deres dato
03.01.2018

Vår referanse
2014/12531 421.4
Deres referanse
14/1768

Bergen kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 7700
5020 Bergen

Samordnet uttalelse med innsigelse - offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for gnr. 165 bnr. 574 mfl. - Nøstet

Vi viser til brev datert 03.01.2018 fra Bergen kommune med melding om offentlig ettersyn av detaljregulering for gnr 165/574 m fl Nøstegaten i Bergenhus bydel.

Innsigelse

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget, forankret i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i arealplanleggingen, kommuneplanens bestemmelser samt Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Det er et viktig prinsipp i statlig fortetningspolitikk at det skal fortettes med kvalitet. Nøsteplanen er en av en rekke slike replanleggingsprosjekter langs indre fjordsystem. Fylkesmannen er derfor opptatt av at sentrale strandsonehensyn og bomiljøkvaliteter ikke må settes til sides, som følge av for høye utnyttelsesgrader.

Om planen

Planområdet som er på ca. 27 daa utgjør bla de tidligere lokalene til TV2 på Nøstet.

I planen åpnes det for fjerning av en rekke lager/næringsbygg av ymse karakter, utfylling i sjø, (gjen)åpning av «hoper», omfattende nybygging av boligblokker med innslag av kontor/forretning/tjenestetilbud samt barnehage, torg mm. Totalt foreslås det å regulere inn ca. 267 nye boenheter, ifølge kommunen.

Samordning av statlige innsigelser

Vi viser til brev av 22.12.2017 om delegering av myndighet til å samordne statlige innsigelser til kommunale planer etter plan- og bygningsloven. I denne saken har ikke Fylkesmannen mottatt uttale med innsigelse fra andre statlige etater.

Vi har, med utgangspunkt i eget sektoransvar for planfaglig medvirkning på miljøområdet, funnet at planforslaget på noen områder strider mot sentrale statlige hensyn som skal ivaretas i planleggingen. I henhold til anbefalte rutiner for den statlige samordningen har Bergen kommune derfor blitt tilbudt et dialogmøte for å drøfte Fylkesmannens innvendinger, men kommunen har i denne saken ikke ønsket det.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen finner det positivt at det åpnes for fortetting og replanlegging av industriområder i sentrale bystrøk slik som denne planen og plan for naboområdet legger opp til.

Planområdet består av en del i nord med fire boligblokker formet som en slags lamellstruktur og en del i sør hvor ny bebyggelse er formet mer som kvartalsstruktur for å søke å få til tilfredsstillende uteoppholdsareal tilknyttet barnehage i gårdsrommet. Å plassere bebyggelse i en kvartalsstruktur (karre) er et velkjent virkemiddel for å sikre tilfredsstillende kvalitet på uteoppholdsareal ved fortetting i sentrale bystrøk. I denne planen, som er relativt stor i areal og volum, ligger det godt til rette for aktivt å benytte ny utbyggingsstruktur for å skape særlig gode uteoppholdsareal. Det har en imidlertid bare delvis lykket med i dette planforslaget. Vi vil her særlig peke på følgende forhold:

Som nevnt innledningsvis åpnes det for videre utfylling i sjø med formål å sikre nytt bygge-land for fire nye boligblokker ut mot Puddefjorden. Sjøområdet hvor det skal fylles ut er vist som «*Bruk og vern av sjø og vassdrag*» i gjeldende kommuneplan og er derfor ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel. Disse blokkene som er regulert med en høyde på over 20 meter vil fremstå som en markant vegg mot fjorden. Fylkesmannen kan generelt være positiv til utfylling i sjø med sikte på å flytte sjøfronten for å etablere ny boligbebyggelse. I slike tilfeller må det da gjøres en grundig vurdering om slik utfylling vil være i samsvar med det nasjonale strandsonevernet og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Det må samtidig gjøre en nøye vurdering av f.eks. utnyttelsesgrad, funksjonsfordeling slik at allmenne interesser tilgodeses og prioriteres, og ikke minst at det nye arealet ikke blir anvendt slik at ny bebyggelse fremstår som en barriere fra og mot sjøen. Disse hensynene lar seg balansere ved god og faglig fundert planlegging. I denne saken er det ikke tilfelle.

Vi stiller oss, som kommunens fagetat, også kritisk til at det i tillegg til feltene i nord og sør også planlegges å bygge på eksisterende næringsbygg på Nøstekaien. Bygget ligger rett vest for det sørlige feltet og med økt høyde vil det bidra til å forringe kvaliteten på den nye bebyggelsen og uterommet med bla barnehagens uteareal.

I fagnotat fra kommunen fremgår det at det planlegges for en barnehage med over 100 barn i planområdet. Videre vises det i fagnotatet til at utbygger ønsker å legge den såkalte bybarnehagestandard til grunn for størrelse på barnehagens lekeareal utendørs. Denne standarden åpner for å redusere krav til slikt areal til ned mot 40% av normen på 24 m² jf kommunen (kunnskapsdepartementets norm gitt i merknader til §10 i lov om barnehager). Vi stiller oss kritisk til et slikt grep og særlig i denne planen hvor kvaliteten på utendørs lekeareal er heller dårlig slik planen nå er utformet.

I planen (både i nordlige og sørlige del) er det satt av flere mindre areal mellom boligblokkene (bredde mellom byggene er ned mot seks meter og byggene er opp mot 20 meter høye) som uteoppholdsareal. Vi kan ikke se at det vil fungere tilfredsstillende som uteoppholdsareal verken for barn eller voksne.

Selv det større «gårdsrommet» som er på 1,7 daa ligger for en stor del i skygge kl. 1200 ved vårjevndøgn. Det skyldes først og fremst høyden på de nye boligblokkene i vest og sør som effektivt stenger for sollys og utsyn mot fjorden. Da vestre side av kvartalet i delområdet i sør ligger ved sjøen, er det strengt tatt ikke nødvendig å skjerme denne siden mot trafikk og støy

(akkurat slik bebyggelsen er plassert i dag i denne delen av planområdet). Tvert imot vil en mer åpen og mykere bebyggelse langs fjorden løfte kvaliteten på resten av boligområdet, som også skal huse barnehage. Planen må rettes på disse punkter for å sikre tilfredsstillende kvalitet på uteoppholdsareal for barnehagen og boligene (jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i arealplanleggingen, kommuneplanens bestemmelser samt Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø).

Det er et viktig prinsipp i statlig fortetningspolitikk at det skal fortettes med kvalitet. Nøsteplanen er en av en rekke slike replanleggingsprosjekter langs indre fjordsystem i kommunen. Fylkesmannen vil derfor sende et klart signal om at strandsonehensynet og bomiljøkvalitetene ikke må gå på bekostning av utnyttelsesgrader, og vi mener disse hensynene lar seg forene med god planlegging.

Med hilsen

Rune Fjeld
assisterende fylkesmann

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.