

Varsel om oppstart av planarbeid

Laksevåg, gnr. 154, bnr. 408, m.fl.

Øvre Fyllingsveien 48, Reguleringsplan



Figur 1 – Planområdet og omkringliggende områder. Holefjellet til venstre og Ravnefjellet til høyre i bildet.

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det på vegne av Profix AS om oppstart av detaljregulering for Øvre Fyllingsveien 48, på Melkeplassen – Laksevåg bydel. Profix AS er grunneier for aktuell boligtomt og tiltakshaver. 3RW arkitekter AS er utførende plankonsulent. Planområdet er omtrent 6.1 daa, dette inkluderer samferdselsareal rundt gjeldende tomt.

Planid: 70650000. Saksnummer: 202030084.

Formålet med planarbeidet er boligfortetting ved å legge til rette for etablering av mellom 10-15 boenheter i eksisterende bygning, tidligere benyttet til sykehjem. Bygget er en del av bygningsmiljøet som står igjen etter den tyske forlegningen koblet til ubåtbunkeren på Laksevåg. Hensikten er å bygge om og tilrettelegge for et gode og funksjonelle boliger. Grad av utnyttning, byggehøyder og hovedform følger av eksisterende bygg på tomten.

Ombyggingen vil sikre at bygget blir tatt i bruk og ivaretatt. Oppgradering av bygg og uteoppholdsarealer vil bidra til å løfte opplevelsen av det omkringliggende området. Endringer på

fasade og tak har som mål å bidra til tilbakeføring til et mer opprinnelig uttrykk. Tiltakets virkninger på omgivelsene vil være omtrent slik som i dag. Da området fremstår nedslitt med behov for opprusting vil tiltaket kunne få positive virkninger for omgivelsene og strøkskarakteren.

I ny kommuneplan (KPA 2018), ligger eiendommen innenfor sone «øvrig byggesone» og har følgende hensynsoner: rød veistøy, historisk senter Laksevåg og aktsomhetsområde for steinsprang, flom og snøskred. Tomten er ellers uregulert og er ikke omfattet av hverken regulerings- eller kommunedelplan. I kommuneplanens kartlegging av blågrønne strukturer ser man at det går blågrønne forbindelser og elv/bekk lagt i rør like ved eiendommen, men ikke direkte på eiendommen.

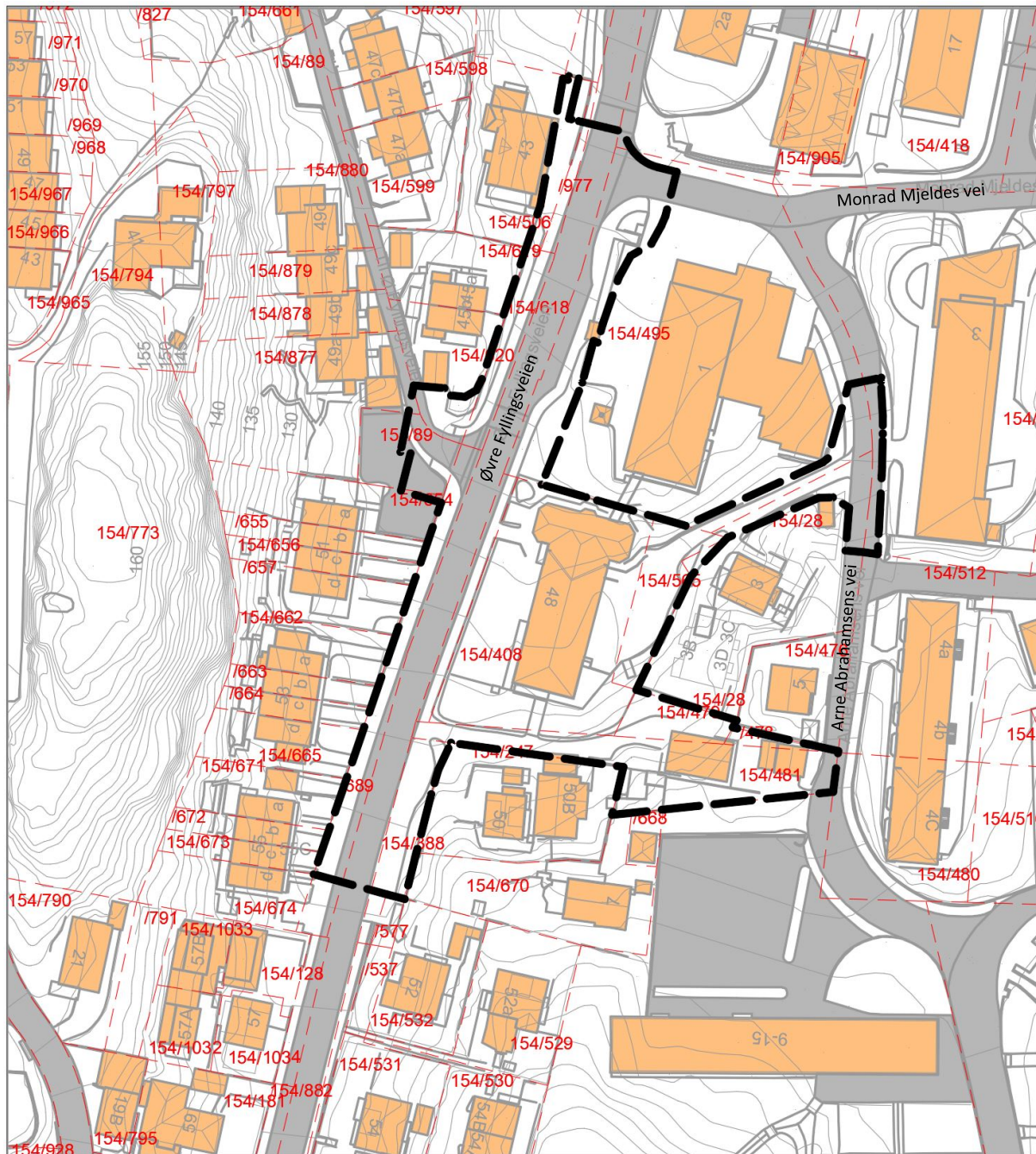
Mot vest foreslås det å legge plangrensen langs vestsiden av Øvre Fyllingsvei. Mot sør følger plangrensen eiendomsgrensene og tar opp i seg en snarvei som skal vurderes for oppgradering. Mot øst følger plangrensen en blanding av eiendomsgrensene og tilkomstveien til gbnr. 154/408 via Arne Abrahamsens vei for å sikre nødvendig justering av veiarealet her. Mot nord følger plangrensen vedtatt plan for B-sykehuset og en gammel reguleringsplan fra 1963, for å sikre en helhetlig behandling av samferdselsarealene og nødvendig oppgradering av fylkesveien. Gjennom planarbeidet kan endelig plangrense bli noe mindre, blant annet på grunn av avgrensing mot vei, eiendomsgrenser og detaljkunnskap vi opparbeider oss gjennom prosessen.

Planområdet ligger nært barnehage, busstopp, dagligvarebutikker, idrettsområde, tur- og friluftsområder og er i gang- og sykkelavstand fra Damsgård og Fyllingsdalen med sine tilbud og opplevelser. Området egner seg for boligformål.

I dag er Melkeplassen preget av bygg med ulik typologi: rekkehus, frittliggende eneboliger, lavblokker, og toetasjes tyskerbrakker i tre. Bruken av eksisterende bygningsmasse og tilhørende uteområder gjør at tiltakets virkninger på omgivelsene blir omtrent slik nesten slik som i dag. Bruksendring til bolig i et etablert boligområde vil ikke endre karakter på området.

Det er vurdert at planen ikke utløser plikt om konsekvensutredning iht. pbl og forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget er prinsipielt i tråd med KPA 2018, og innebærer ikke tiltak som etter forskrift om konsekvensutredning sine vedlegg I og II gir krav til konsekvensutredning. Tiltaket er etter paragraf 10 i forskrift om konsekvensvurdering vurdert ikke å ha vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket bygger opp rundt etablerte strukturer ved ombygging av eksisterende konstruksjon til boliger i et sentralt og etablert boområde egnet til formålet, og uten vesentlige verdier.

Det er ikke planlagt endringer som økt utnyttelse av tomten eller byggehøyde. Innvendig vil bygget potensielt romme mellom 10 til 15 boenheter. Dette kommer ikke opp mot terskelverdier knyttet til virkninger. Planområdet og tiltakene i planen har ikke et omfang, størrelse, utforming eller program som tilsier at planen får vesentlige virkninger for miljø og samfunn.



Figur 2 –Plangrense til varsel om oppstart.

Det er ikke kjente naturmangfoldverdier, ressurser eller landskapsverdier innenfor, eller i umiddelbar nærhet til, planområdet. Det går en bekk/elv i rør like inntil eiendommen som må hensynstas, potensielt åpnes opp dersom det er mulig. Det er ikke registrert annen vesentlig naturfare enn aktsomhetssonene for ras og skred. Det er ikke registrert verdier i området for barn og unge, eller friluftsliv. Kulturminnene i området blir ivarettatt.

Planarbeidet skal sikre kommunen et helhetlig og forutsigbart plandokument, som sikrer god sammenheng mellom private og offentlige areal i og utenfor planområdet.

Naboer, grunneiere og berørte parter blir varslet med dette brevet.


Eventuelle merknader skal sendes til:

Merknader og innspill kan sendes til: 3RW arkitekter, postboks 1990, 5004 Bergen, eller ved epost til kontaktperson hos 3RW arkitekter: Philip Dixon Sandberg – philip@3rw.no
Eventuelle spørsmål kan rettes samme sted eller på telefon: 911 09 948

Frist for innspill/merknader er satt til 2. juli 2021.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader/innspill til Bergen kommune. Alle mottatte merknader/innspill blir sendt til Bergen kommune sammen med planforslaget.

Med vennlig hilsen



Philip Dixon Sandberg

Byplanlegger

3RW arkitekter