

Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

14.05.21

Oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Hegreneset

Oppsummering etter informasjonsmøte 11.05.2021 - spørsmål og svar

Under digitalt informasjonsmøte om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Hegreneset tirsdag 11.05.21 ble det stilt flere skriftlige spørsmål. Disse ble muntlig besvart i møtet. Under følger alle spørsmålene som kom inn, samt svar som ble gitt. Fra plankonsulent deltok Åshild Blomdal prosjektleder, og Mathilde Ilper Johnsen, prosjektmedarbeider. Fra tiltakshaver, Profier, deltok Gunnar Wiederstrøm.

Spørsmål:

Det henvises til vedlegg 1 i Trafikkvurdering fra Helge Hopen (apr. 2020). Hvor finner vi den?

Svar:

Denne trafikkvurderingen ligger nå på ABO Plan & Arkitektur AS sine hjemmesider, på samme plass som lenken til møtet. Trafikkvurderingen består av følgende to dokument:

- Innledende trafikkvurdering Helge Hopen 02.04.20
- Trafikkvurdering 0-alternativet Helge Hopen 22.09.20

Trafikkvurderingen ble gjort i forkant av arbeidet med konseptplanen. Grunnet for trafikkvurderingen var spørsmål om hvor stor trafikkøkning kryss mot E39 vil tåle. Statens Vegvesen og Bergen kommune har akseptert personbiltrafikk som følge av boligbygging tilsvarende den trafikken en fortsatt næringsvirksomhet på Hegreneset ville generert, før den forlengede Fløyfjellstunnelen står ferdig. Trafikkmengden fra nye boliger i området, samt eksisterende næringsvirksomhet må ikke overstige trafikknivået fra næringsvirksomheten før forlenget Fløyfjellstunnel er ferdigstilt. Avklaringen er at en delvis utbygging på Hegreneset, inkludert næringstrafikken må ha en beregnet, samlet trafikkskapning under 630 ÅDT for å unngå rekkefølgekrav knyttet til forlenget Fløyfjellstunnel/bybane.

Spørsmål:

Kan dere si litt mer om hva et målpunkt er og hvordan man tenker rundt det?

Svar:

Målpunktene er ambisjoner som kommunen har i sin sjøfrontstrategi. Hensikten med målpunktene er at Hegreneset skal bli et sted som folk oppsøker og skal være attraktive ikke bare for de som bor på Hegreneset, men også for andre, som et tilbud til bydelen. Dette kan være sjøbad, kafe, sauna eller andre tilbud som gjør at folk trekkes til Hegreneset.

En arbeidsgruppe sammensatt av mennesker med ulike kompetanse skal jobbe fram et forslag til hvordan Møllekvartalet kan brukes. Deler av dette kvartalet er tenkt integrert som en del av planlagt målpunkt i sør med ulike typer tilbud og aktiviteter. F.eks er et serveringssted naturlig, evt. utstillinger. Deler av bygget har store, åpne lokaler som kan være aktuelt som konsertscene. Arbeidet er helt i startfasen, det jobbes med å utrede hva som faktisk er mulig å få til med den bygningsmassen som står der i dag.

Spørsmål:

Lurer igjen på om alle de berømte badeanleggene kun er for å sukre pillen. Et badeanlegg sør på neset vil blåse på sjøen, rett og slett. Eller er det noe jeg ikke har skjønt her?

Svar:

Vindforholdene på stedet, samt flom, er temaer som skal utredes i det videre arbeidet. Det må arbeides fram dokumentasjon på hva som er teknisk og praktisk mulig ut fra forholdene på stedet. Hvilke løsninger som er gjennomførbar og endelig plassering av denne typen anlegg blir et resultat av arbeidet vi nå går i gang med.

Forslagsstiller er klar over utfordringene knytt til vindforholdene på stedet. Man ønsker å få til kvaliteter som kan gi noe tilbake til bydelen og naboene.

Spørsmål:

Hva slags kapasitet planlegges i parkeringsanlegget? Skal det være en plass til hver bolig?

Svar:

Det er ikke tatt endelig stilling til parkeringsdekning. Det planlegges for en lav parkeringsdekning etter kommunens forventninger. Det vil være gjennomgående fokus på tilrettelegging for myke trafikanter. Det blir ikke en plass pr. boenhet, men langt under dette.

Spørsmål:

Dere sa på møtet i fjor sommer at en skulle gå inn for å leie ut mest mulig av næringslokalene i årene fremover, inntil byggstart. Vi som er her, opplever det absolutt motsatte, og at leietakere sies opp. Hvorfor?

Svar:

Det eneste bygget hvor det er sagt opp leietakere er i Møllekvartalet. Bygningsmassen i Møllekvartalet må oppgraderes mye før den har en tilfredsstillende kvalitet med hensyn til brannsikkerhet og annen type sikkerhet. I de andre byggene forsøker vi å få inn leietakere. Det

eneste stedet vi ikke jobber aktivt for å få inn leietakere er i Havnesiloen. Der er det i dag en leietaker og det er ikke et ønske om å øke bruken av denne. I Hegrenesveien 17a kommer det inn en helt ny leietaker som skal etablere padeltennisbane.

Spørsmål:

Er det søkt om å få slippe å lage tunnel, og utredet løsning for å lede all trafikk over Nyhavnsveien -Hegrenesveien?

Svar:

Tunnel har vært en forutsetning fra første stund av hensyn til nabolaget og Nyhavnsveien-Hegrenesveien. Det foreligger ingen andre planer/løsninger.

Spørsmål:

Jeg bor i Hegrenesveien 8B, og har nylig fått nabovarsel om utbygging av GNR. 168, BNR. 1074, med vedlegget SØKNAD OM DISPENSASJON VED TILTAK PÅ GNR. 168, BNR. 1074. Denne dispensasjonssøknaden omhandler nærhet av ny bebyggelse til vei (Hegrenesveien) der det nye huset ifølge tegningen skal ligge 4m fra veien. Vil ikke dette potensielt ha innvirkning på deres planer for veien, med tanke på sykkelvei/gangvei i tillegg til bilvei?

Svar:

Denne dispensasjonssøknaden har vi fått nabovarsel om og vi har ikke protestert. Det er snakk om å legge et tak over et allerede eksisterende inngangsparti som vi mener ikke vil påvirke eventuelle mindre utvidelser av veien.

Spørsmål:

Det ville vært en god investering, på flere måter, om Profier allerede nå, i langt større grad etablerte møtepunkter, satt ut benker, ordnet mer opp i området, osv. Er det noen planer for dette?

Spørsmål:

Profier forsøker å holde området i orden. Har fått spørsmål om å fjerne trær/stor bøkehekk, noe vi har utført. Vi rydder i vegetasjon. Har en kortsiktig plan om at det skal etableres en passasje mellom Hegreneset og Nyhavn langs sjøen. På spørsmål om å evt. sette ut benker må velforeningen sende en konkret henvendelse.

Spørsmål:

Hva betyr det i praksis det med forlenget Eidsvågstunnell og trafikk? Betyr det at boliger ikke kan flyttes inn i før Eidsvågstunnellen er ferdig?

Svar:

Det kan etableres et visst antall boliger før den forlengede Fløyfjellstunnelen åpner. Avklaringen som er gjort med kommunen og Statens vegvesen innebærer at en ikke kan bygge boliger og ha næringstrafikk som samlet sett genererer en ÅDT (årsdøgntrafikk) høyere enn 630 før forlenget Fløyfjellstunnel er ferdigstilt.

Spørsmål:

Det vil vel neppe blåse mindre i årene som kommer. Synes bare det er svært rart at en planlegger noe så voldsomt (badeanlegg), som kanskje ikke lar seg gjennomføre.

Svar:

Utbygger vil bare planlegge for noe som lar seg gjennomføre, basert på faglige vurderinger knyttet til ulike relevante tema.

Spørsmål:

Savner informasjon om hvor høyt 10 meter byggehøyde er i forhold til de eksisterende boligene på Jægermyren/Hegreneset. Hvor mye utsikt til sjø/vannspeil taper boligene på Jægermyren/Hegreneset?

Svar:

Konseptet som vises er ikke et planforslag, men et utgangspunkt for det videre arbeidet med reguleringsplanen. Til planforslaget kreves det at det utarbeides snitt som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende.

Byggehøyde er ikke foreslått til maks 10 meter, de vil enkelte steder kunne bli betydelig høyere enn det. Avstand fra bygg til sjø vil i hovedsak være 10 meter.

Spørsmål:

Har dere god dialog med Selvaag og andre i Nyhavn?

Svar:

Vi har ikke hatt direkte dialog med noen andre utbyggere i Nyhavn. Utbyggerne der er stort sett ferdige med sine prosjekter. Vi har ikke laget noen plan for kontakt mot andre utbyggere, men vurderer om det kan være hensiktsmessig med en slik kontakt.

Spørsmål:

Naxys har jo fått redusert sine lokaliteter. (Ref. spørsmål om utleie av næringslokaler).

Svar:

Naxys er ikke sagt opp, de er fortsatt leietakere. Utbygger ønsker så høye leieinntekter som mulig inntil næringsbygg rives eller brukes til andre formål.

Spørsmål:

I hele Breiviksveien langs Jægermyren er det allerede en presset parkeringssituasjon for vi som er avhengige av gateparkering. I tillegg kan vi se for oss kraftig økning i trafikken i gaten her med flere boliger på Hegreneset. Vil dere analysere virkninger av antall boenheter og parkeringsgrad når det gjelder «lekkasje» til gateparkering og generelt økt trafikk i området?

Svar:

Det skal lages en trafikkanalyse og en mobilitetsplan som skal belyse virkningene av planforslaget. Dette blir dermed grundig belyst og vurdert i planen.

Spørsmål:

Hvorfor er det lagt opp til her i dag at vi ikke skal snakke?

Svar:

Dette har med en teknisk begrensning å gjøre. For å kunne arrangere et åpent arrangement uten påmelding med bruk av e-post adresse, var det nødvendig å bruke en løsning som dessverre ikke gjør det mulig å ha direkte dialog annet enn skriftlig.

Spørsmål:

Vil noen av de eksisterende veiene i området bli vurdert utvidet?

Svar:

Løsningen knytt til eksisterende veier og eventuell utvidelse av disse vil bli vurdert i det videre arbeidet. Det kan være aktuelt å se på tilpasninger som tilrettelegger for gående og syklende. Løsningene må vi ha dialog med Bymiljøetaten om.

Langs Hegrenesveien er det relativt kurant å gjøre utvidelser. Videre i Nyhavnsveien er eventuelle utvidelser noe som må skje i dialog med grunneierne. Dersom dette blir et krav fra kommunen, kan det i verste fall ende med ekspropriasjon. Vi ønsker frivillige løsninger. Profier legger til grunn at det å bedre forholdene for myke trafikanter vil være bra for alle som bor på Hegreneset og i Nyhavn.

Spørsmål:

Det er jo gitt en del avklaringer i møtet, som svar på spørsmål. Dette blir vel dokumentert?

Svar:

Vi lager en skriftlig oppsummering fra møtet med de spørsmålene som er kommet inn og svarene som er gitt. Dette vil følge saken.

Spørsmål:

Når du sier næring, mener du da kun type butikk, kafe og sånt?

Svar:

Ikke nødvendigvis bare dette, men lett næring som er forenelig med bolig. Håper at både Møllekvartalet og den gamle siloen kan tas i bruk. Verksteder og ulike servicebedrifter kan være aktuelt. Næring vil ikke ha et stort omfang av hensyn til begrensninger knyttet til trafikk.

Spørsmål:

Vil det være aktuelt å utvide Nyhavnsveien? Ekspropriasjon.

Svar:

Vi vet ikke nå hva som kommer til å skje. Tidligere vurderinger gjort av Nyhavnsveien fra Nyhavn og opp til E39 tilsier at denne er god nok. Det er for tidlig til å si noe om evt. behov for vegutvidelse. Det skal avklares i dialog med kommunen og evt. Statens vegvesen.

Spørsmål:

Når det gjelder den planlagte tunnelen- når kommer det informasjon om innslag og løp?

Svar:

Konseptplanen viser forslag til tunnellinislag. Dette er også regulert i gjeldende reguleringsplan. Nøyaktig hvor innslaget kommer er avhengig av fjellkvalitet, overdekning osv. Vi vil starte grunnundersøkelser før sommerferien for å avklare dette. Informasjon vil komme så snart løsningen er akseptert av kommunale myndigheter.

Spørsmål:

Hvor mye utsikt til sjø/vannspeil er det planlagt at eksisterende bebyggelse skal tape? Tas det hensyn til dette?

Svar:

Tap av utsikt vil konkretiseres i reguleringsplanen. Tap av noe utsikt vil nok skje, men man vil så langt som mulig ta hensyn til tap av utsikt for naboer.

Spørsmål:

Hva med kaianleggene? Hva sier havnevesenet til at kaiene forsvinner langs hele byen?

Svar:

Det har vært møter med Bergen og omland havnevesen. Tilbakemeldingen fra BOH er at de ikke har bruk for kaiene på Hegreneset.

Spørsmål:

Alle Grung-husene er jo like verdifulle. Hvordan vil utbygger stille seg til at vi med flate tak, søker om endringer, utvidelser, på- og tilbygg etc. Når vi blir inneklemt, kan jo det å bygge i høyden også bli en løsning for oss.

Svar:

Dette er ikke utbygger sitt ansvar å ta stilling til. Vi har ingen mål om at beboere i dette området skal bli inneklemt.