



Byrådssak /24

Saksframstilling

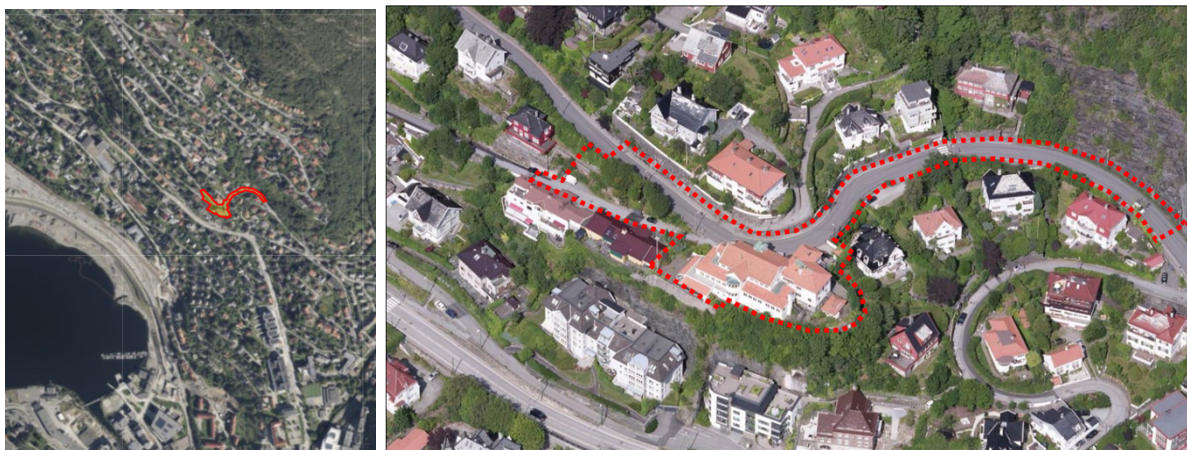
Vår referanse: 2022/56758-66

Berghus, Gnr. 166, Bnr. 1550 mfl., Bellevuebakken, boliger, detaljreguleringsplan, arealplan-ID 70310000, 2.gangsbehandling

Hva saken gjelder:

Plankonsulenten Norconsult AS avdeling Bergen foreslår på vegne av Erik og Marianne Berstad detaljregulering for et område i Berghus bydel, kjent som Bellevue (Figur 1). Planområdet har en størrelse på 3768 m², og ligger langs kommunal vei Søndre Bellevueveien like ovenfor Kalvedalsvegen. Planområdet omfatter bygget Bellevue i Bellevuebakken 9 med tilgrensende arealer (Figur 2). Bygget Bellevue har stor verdi som kulturmiljø, med historie tilbake til opprinnelig lystgård fra 1796. Bygget har hatt flere utvidelser og påbygg gjennom historien, og har blitt brukt til blant annet hotell, selskapslokale og restaurant.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av inntil 7 boenheter, med tilhørende private og felles uteoppholdsarealer, etablering av parkeringsareal og renovasjonsløsninger. Planforslaget innebærer at Bellevue reguleres til boligformål, som er en endring fra gjeldende formål kontor/ forretning/ servering i kommunedelplan for Fjellsiden sør (arealplan-ID: 15590000). I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er området avsatt til byfortettingssone (BY2).



Figur 1 (venstre): Oversiktsbilde med rød markering av planområdet med store Lungegårdsvannet nede i bildet. Figur 2 (høyre): Flyfoto med rød markering av planområdet sett på skrå fra sør.

Det foreslås noen endringer av eksisterende bygg og uteområder for å tilrettelegge for boligformål. Det foreslås å rive nyere tilbygg mot sørøst for å etablere uteoppholdsarealer, og det foreslås å rive et nyere tilbygg mot nordvest for å etablere nye bilparkeringsplasser. Det har vært tett dialog med kommunale etater gjennom reguleringsprosessen, særlig Byantikvaren og Bymiljøetaten for å ivareta hensyn til kulturmiljø og trafiksikkerhet.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Planområdet og historie

Området i fjellsiden er i dag preget av eldre eneboliger og noen nyere fortettingsprosjekter med blokkbebyggelse. Fjellsiden har bratt terreng, med store høydeforskjeller, murer og skrånende veier. Planområdet ligger sørvendt, og har god utsikt og gode solforhold. Bygget Bellevue ligger på et høydeplatå med god synlighet fra mange vinkler. I området rundt Bellevue er det flere kulturmiljøer av ulike alder, både historiske veifar, installasjoner og enkeltbygg.

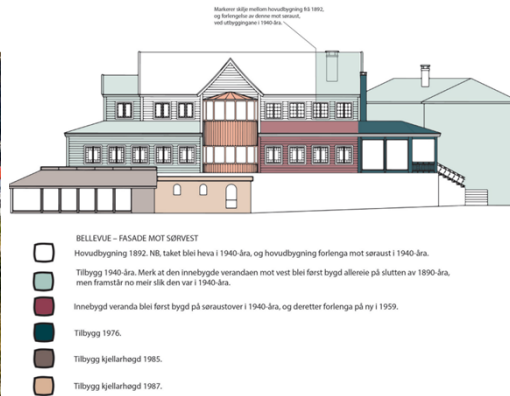
Bellevue har en lang historie tilbake til etablering av lyststed i 1796, og populært lyststed for borgerskapet gjennom 1800-tallet. På slutten av 1800-tallet ble det etablert restaurant og hotell på Bellevue, og det har vært restaurant frem til rundt 2016. Gjennom historien har bygget blitt utvidet og endret, men det er utbyggingen i 1940-årene som i stor grad preger dagens Bellevue. Dette omfatter blant annet elementer som tårn, hjørneutstikk mot nordøst og tilbygg mot sørøst.



Figur 3: Denne tegningen viser Bellevue slik det trolig ble bygd. Bygget hadde den typiske midtarken som mange av lyststedene hadde. Tegningen er en kopi etter J.F.L. Dreier- prospekt fra 1801.



Figur 4: Bilde til venstre er fra 1920-årene og viser Bellevue sett fra nordvest, mens bildet til høyre er fra 1935 og viser Bellevue sett fra luften fra sørvest.



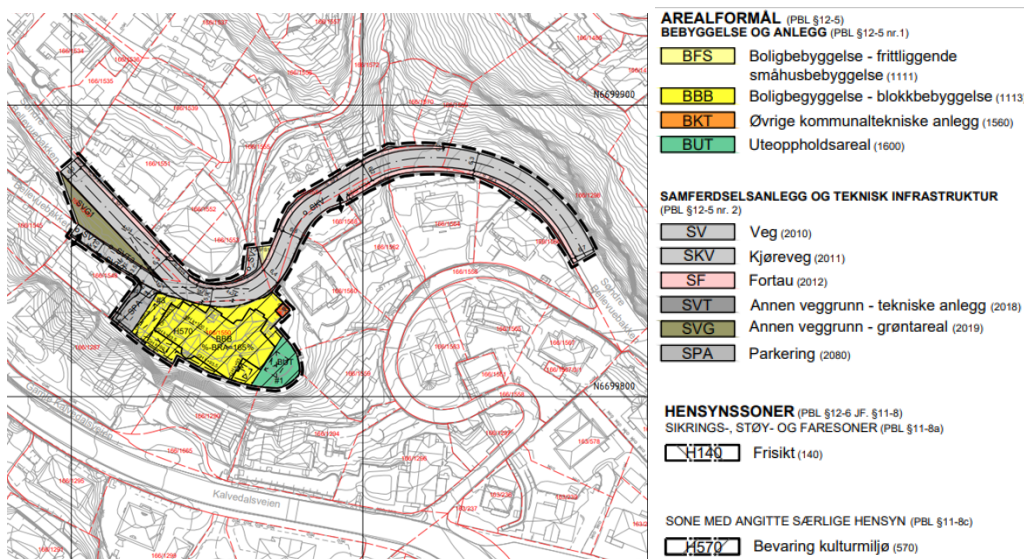
Figur 5 (venstre): Bilde av Bellevue fra 2019, tilsvarer dagens situasjon, hentet fra Kulturminnedokumentasjon. Figur 6 (høyre): Illustrasjonen viser utvidelser og endringer av bygget i perioden fra 1892 og frem til 1987, fra Kulturminnedokumentasjon.

Hovedinnhold i planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for boligbebyggelse gjennom formålet blokkbebyggelse og feltet BBB. Innenfor felt BBB tillates inntil 7 boenheter. Innenfor felt f_BUT mot sørøst tillates riving av eksisterende uthus for å etablere felles uteoppholdsarealer. Innenfor bestemmelsesområde #3 mot nordvest tillates riving av eksisterende tilbygg for å opparbeide bilparkeringsplasser. Felt f_SPA og SV2 inngår i etablering av parkeringsarealer og ny avkjøring. Deler av veien Søndre Bellevuebakken reguleres med fortau og veiformål østover og vestover.

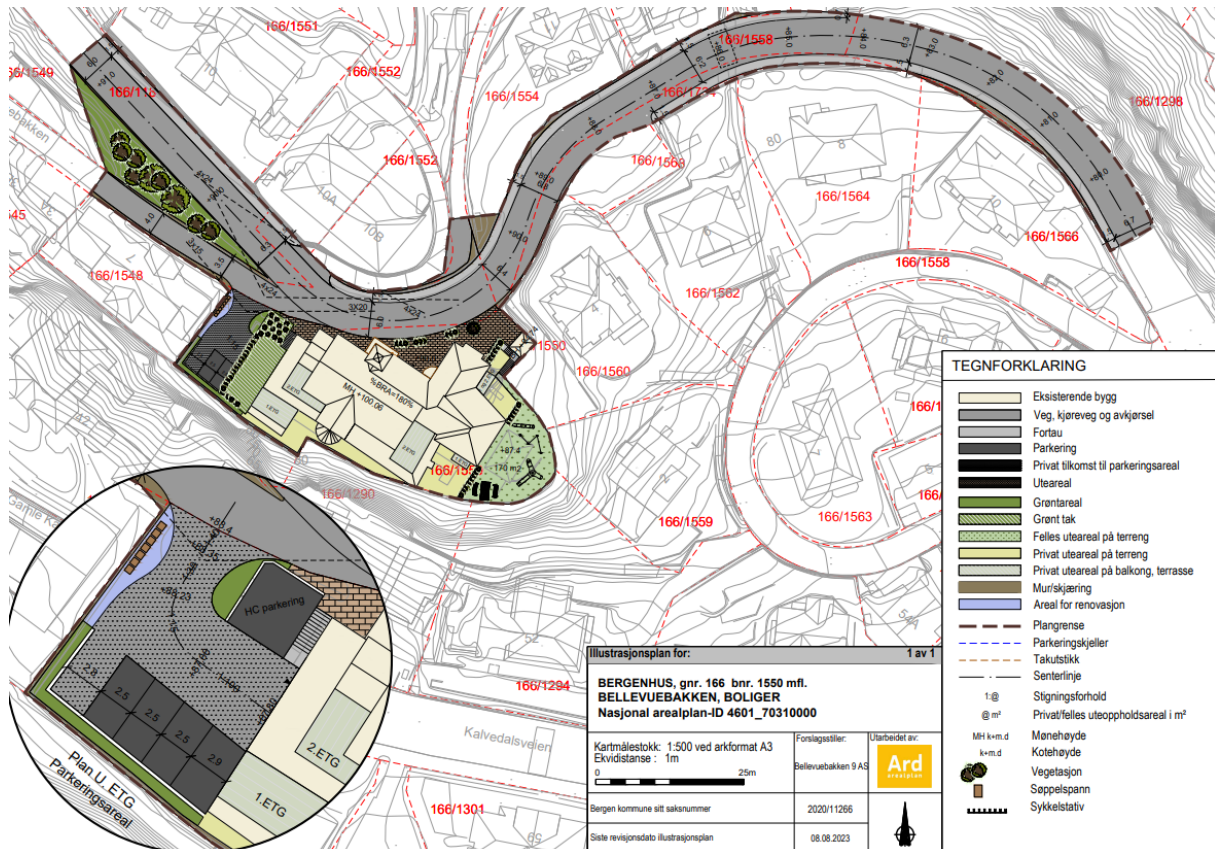
Eksisterende bygg har 4 etasjer fordelt på en underetasje, to hovedetasjer og en loftsetasje. Bygget har en høyde på ca. 13,25 m som tilsvarer kote +100,06. Denne høyden videreføres uendret i planforslaget, og er fastsatt på plankartet med mønehøyde kote +100,1. Dagens gesimshøyde i 2. plan (etasjen under loftsetasjen) videreføres i planforslaget, og er fastsatt på plankartet med gesimshøyde kote +93,5.

Eksisterende bebyggelse skal i hovedsak beholdes, med unntak av et uthus mot sørøst og tilbygg mot nordvest som forutsettes revet. Totalt foreslås det riving av 164 m², mens ny bebyggelse som skal etableres er på 128 m². Eksisterende bygg og nye tiltak innenfor felt BBB gir en samlet utnyttelsesgrad på 165 % BRA.



Figur 7: Plankart med oversikt over arealformål.

Det foreslås 2,5 sykkelparkeringsplasser innendørs per 100 m² BRA bolig, sammen med tilrettelegging for lading, vask og reparasjon av sykler. Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per boenhet utendørs rettet mot korttidsparkering/gjesteparkering. Det foreslås 5 bilparkeringsplasser, hvorav 1 skal være tilrettelagt for HC, og 1 plass kan tinglyses for bildeling.

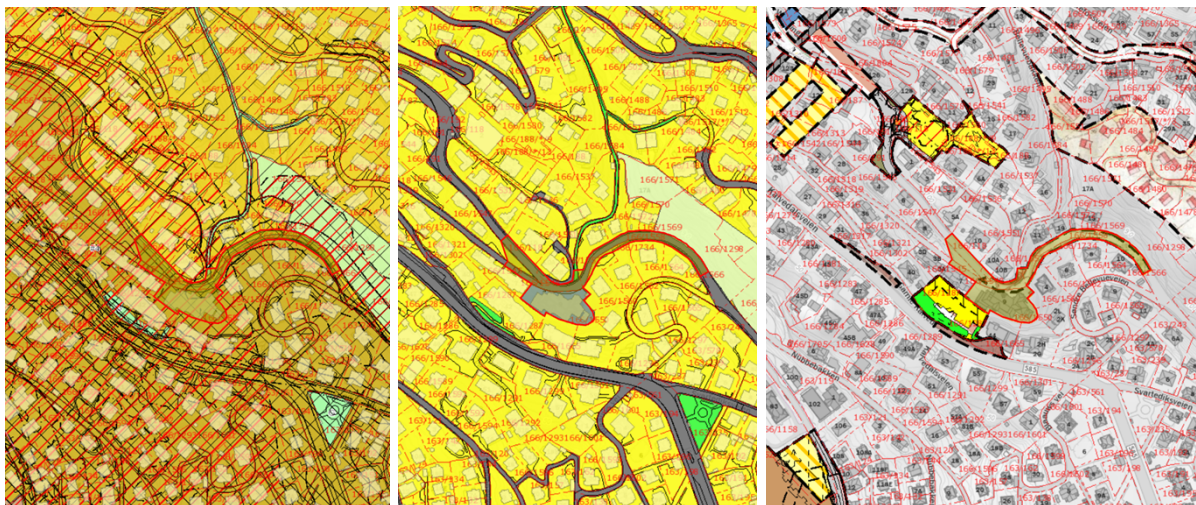


Figur 8: Illustrasjonsplan med detaljert informasjon over foreslåtte løsninger.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018)

I KPA 2018 er planområdet i hovedsak avsatt til sone 2 – byfortettingssone. Planområdet omfattes av flere hensynssoner, blant annet H210 rød støvsone og H220 gul støvsone, H390 gul sone for luftkvalitet og H570 hensynssone bevaring kulturmiljø.



Figur 9: Bilde til venstre utdrag KPA2018, bildet i midten viser utdrag av Kommunedelplan for Fjellsiden Sør, bildet til høyre viser oversikt over reguleringsplaner i området. Planområdet vist med rød markering på alle bilder.

Området ligger i KPA2018 innenfor bestemmelsesområde #4 for historiske områder, hvor det fremgår av bestemmelse § 28.3 at «*Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4). (...) Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.*» Den samme bestemmelsen gir også føringer om at det skal utarbeides dokumentasjon og at Byantikvar skal involveres for å vurdere konsekvens av nye tiltak ovenfor kulturminneverdier.

Kommunedelplanen for Fjellsiden Sør

I kommunedelplanen for Fjellsiden Sør (arealplan-ID: 15590000, vedtatt 2001) er området avsatt til kontor/forretning/servering.

Reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert, men omfattes av en eldre veiplan fra 1950 som omfatter utvidelse av veien (arealplan-ID: 10490000). Mot sør grenser planområdet til en annen eldre reguleringsplan fra 1992 (arealplan-ID: 9400000). I nærområdet er det flere spredte reguleringsplaner av ulik dato, se planbeskrivelsen for utdypende informasjon.

Planprosess og medvirkning

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.10.2022 - 06.12.2022. Det kom inn 1 privat merknad og 7 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 19.12.2023.

I uttalelser og merknader ble det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Trafikk:
 - Naboer ønsker ikke endring av kjøremønster til enveiskjøring i Bellevuebakken.
 - Brannvesen viser til behov for tilkomst og sløkkevann.
 - Bellevuebakken er bratt, og har utfordrende stigningsforhold og siktforhold for etablering av ny avkjørsel til parkeringsplasser. Delvis fjerning av tørrsteinsmur må avklares med grunneier.
- Arkitektur og kulturmiljø:
 - Byantikvar fremhever at bygget har høy kulturmiljøverdi. Bygget har fortsatt spor fra opprinnelig lyststed, men preges av ombygginger på 1940 og 1960-tallet. Byantikvar ønsker primært videreføring av historisk bruk, men da dette er utfordrende så går Byantikvar i dialog for å finne løsninger for tilpasning til boligformål.
 - Byarkitekten fremhever at bygget har store utvendige og innvendige kvaliteter. Bygget har historisk sett vært et samlingssted, dette bør videreføres gjennom deling av funksjoner og arealer. De foreslåtte endringene er utfordrende for byggets kvaliteter, både endring av tak til flate takterrasser og endring av solfylte, vestvendte utearealer til nye parkeringsplasser. Byarkitekten anbefaler å regulere til sentrumsformål for å ha fleksibilitet for fremtidige behov.
 - Materialbruk, endring av fasade og konsekvenser for kulturmiljøet er ikke godt nok avklart og sikret i bestemmelsene. Private terrasser må begrenses til et minimum og eksisterende gesimslinjer og takflater må i større grad bevares.
 - Bymiljøetaten viser til at bygget har en eksponert beliggenhet, og anbefaler at planforslaget bearbeides videre med tanke fjernvirkninger.
 - Fortidsminneforeningen vurderer at det er utarbeidet god kulturminnedokumentasjon, minner om at kulturhistoriske viktige detaljer og bygningsdeler må hensyntas når bygget skal tilpasses ny bruk. Endringer av skråtak til flate takterrasser, utvidelser av vinduer og nytt inngangsparti er negativt for kulturmiljøverdier. Reguleringsbestemmelser må sikre kulturhistoriske og arkitektoniske verdier.

- Vestland fylkeskommune fremhever at bygget har høy kulturmiljøverdi, blant annet på grunn av godt bevarte autentiske, arkitektoniske elementer. Anbefaler at de mest karakteristiske elementene bevares så langt som mulig.
- Bomiljø og nærmiljø:
 - Statsforvalter er positiv til fortetting i sentrale strøk, dette bidrar til Gåbyen Bergen.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn:

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn kommer frem av merknadsskjema datert 19.12.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene.

Kort oppsummert innebærer endringene:

- Felt BBB er utvidet mot nordvest for å omfatte garasjeoverbygg innenfor #3.
- Endring av formål for tilgrensende eksisterende småhusbebyggelse til grøntareal.
- Tilpasning av byggegrenser for å omfatte murer langs parkeringsarealer.
- Lagt til #4 for å sikre bevaring av resterende deler av tørrsteinsmur, det vil si delen som ikke rives ved ny avkjørsel til parkering.
- Bestemmelser er revidert for å sikre bevaring av kulturmiljø og kvalitetskrav for nye tiltak på bygg og uteoppholdsarealer. Illustrasjoner av fasader er gitt juridisk bindende virkning gjennom bestemmelser.
- Private uteoppholdsareal på taket er redusert for å bedre ivareta hensyn til kulturmiljø.
- Taket over parkering er redusert og skal beplantes for å dempe visuelle virkning.
- Gesimshøyde er redusert i samsvar med eksisterende gesimshøyde.
- Diverse presisering av bestemmelser knyttet til terrengbehandling, parkeringsarealer, uteoppholdsarealer, rekkefølgekrav, materialbruk med mer. Bestemmelsene er supplert med at det kan tinglyses 1 parkeringsplass til bildeling, uten at det er et krav om dette.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et fagnotat som følger saken. Under oppsummeres kort de mest sentrale vurderinger i saken, se vedlagt fagnotat for utfyllende informasjon.

Innledning

PBE er positive til hovedformålet bolig og hovedgrepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Forholdet til overordnede planer og strategier

PBE vurderer at planforslaget er samsvar kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og kommuneplanens arealdel (KPA 2018), der området er avsatt til sone 2 – byfortettingssone og hensynssone kulturmiljø H_570. Transformasjon fra formål kontor/ forretning/ servering til boligformål er samsvar med overordnede føringer med tanke på bærekraftig byutvikling og gjenbruk av bygningsmasse.

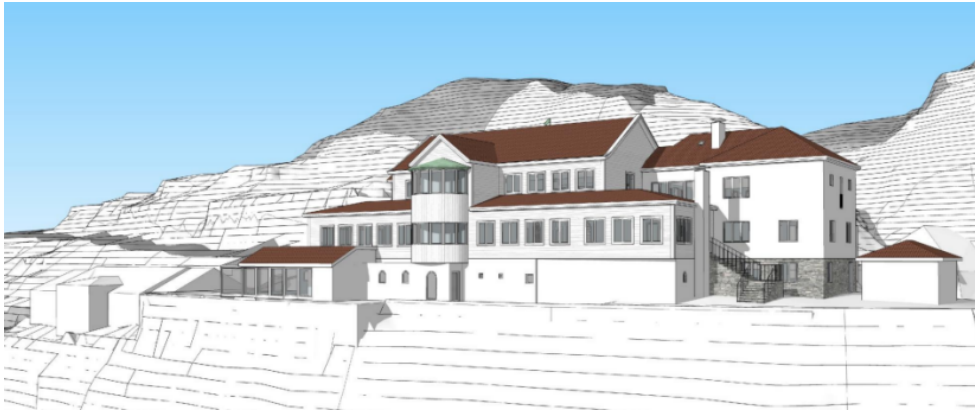
Kulturminne og kulturmiljø

Planområdet ligger i et område med flere kulturhistoriske bygninger. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjonen (datert 31.10.2020), som viser at bygget Bellevue har stor verdi som kulturmiljø. Bellevuebakken 9 er fremhevet av Byantikvaren som et viktig kulturminne. PBE fremhever at bygget har stor arkitektonisk og kulturhistorisk verdi.

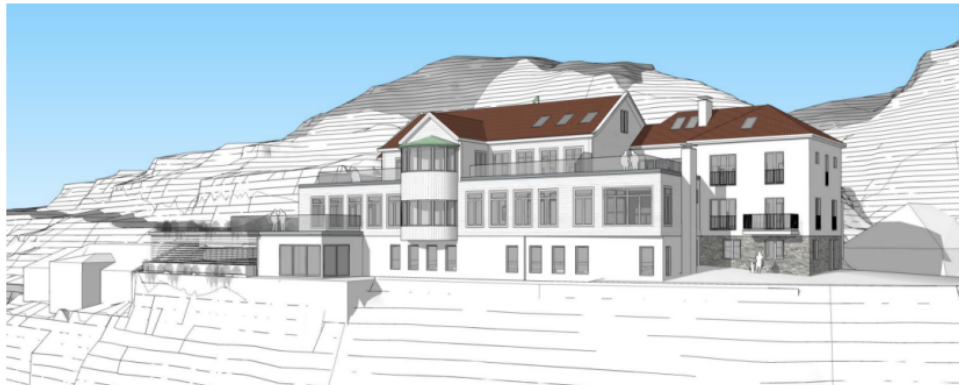
Arkitektur og kulturmiljø

Planforslaget forutsetter en videreføring av dagens bygg, men med nødvendige tilpasninger for å gjøre bygget funksjonelt og attraktivt til boligformål. PBE viser til at byggets kulturmiljøverdier vært premissgivende for løsninger som har vært vurdert og foreslått gjennom reguleringsprosessen.

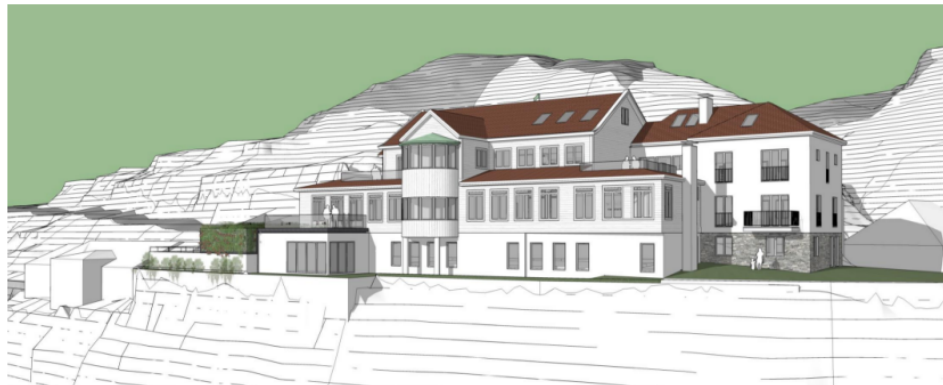
Utforming av private utearealer som takterrasser mot bysiden, har vært en sentral problemstilling gjennom prosessen. Illustrasjonene under viser endringer i planforslaget:



Figur 10: Illustrasjon av dagens bygg.



Figur 11: Illustrasjon av foreslåtte endringer i planforslag til høring og offentlig ettersyn.



Figur 12: Illustrasjon av løsninger i revidert planforslag.

Til offentlig ettersyn var det foreslått at skråtaket på etasjeplan 2 ble endret til flate tak med takterrasser for etablering av private uteoppholdsarealer. Flere merknader til offentlig ettersyn var kritiske til dette av hensyn til kulturmiljø. Etter offentlig ettersyn er planforslaget bearbejdet ved at takterrasser er trukket tilbake slik at de i større grad følger takets opprinnelige form. For å sikre den foreslåtte løsningen, er det fastsatt i reguleringsbestemmelser at illustrasjoner er juridisk bindende for byggets fasadeutforming.

PBE støtter foreslåtte løsningene og endringer som er gjort etter offentlig ettersyn. Revidert planforslag imøtekommer merknader fra høringen og bidrar til å ivareta Bellevue sine kulturmiljøverdier.

Utnyttelsesgrad, byggehøyder og materialbruk

PBE viser til at planforslaget viderefører byggehøyder på eksisterende bygg. Den foreslåtte utnyttelsesgraden på 165 % BRA omfatter eksisterende bygg som videreføres, riving av uthus og tilbygg, samtidig som det føres opp noe ny bebyggelse.

Etablering av parkeringsplasser og avkjørsel til Bellevuebakken fører til utfylling og opparbeidelse av murer. PBE viser til at opparbeidelsen av murer er sikret i reguleringsbestemmelser.

Materialvalg for rekkverk på private uteoppholdsareal har vært diskutert i reguleringsprosessen. Det foreslås smijerns rekkverk på murbygning mot sørøst. På hovedbygget foreslås det glassrekkverk på private uteareal ved takterrasser. Etter offentlig ettersyn er størrelsen på rekkverk vesentlig redusert og trukket tilbake. PBE vurderer at fjernvirkningen av glassrekkverk ikke påvirker kulturmiljøet negativt, og støtter den foreslåtte løsningen.

Bokvaliteter og uteoppholdsareal

Alle nye leilighetene får egne boder og private utearealer, samt tilgang til felles sykkelparkeringsanlegg innendørs og felles uteareal på terreng. Leilighetene vil være universelt tilgjengelige med heis i tre etasjer. PBE vurderer at nye boenheter vil være attraktive for barnefamilier.

Plassering og utforming av hovedinngang til leilighetene har vært diskutert gjennom reguleringsprosessen. PBE støtter den foreslåtte løsningen med inntrukken nisje i nordfasaden mot Søndre Bellevuevei, da det gir en trygg felles hovedinngang til bygget.

Støy

Planområdet omfattes av støysoner fra biltrafikken. Deler av bygningsmassen ligger i rød støysoner, og store deler ligger i gul støysoner. Gjennom reguleringsprosessen har det vært vurdert tiltak for sikre at boliger får tilfredsstillende støynivå. Reduksjon av private utearealer bidrar til å gi tilfredsstillende løsninger. PBE viser til at det er utarbeidet støyrapport, og vurderer at hensynet til støy er tilfredsstillende løst i planforslaget.

Parkering og sykkel

Antall parkeringsplasser og utformingen av parkeringsarealer har vært et sentralt tema i løpet av reguleringsprosessen. PBE vurderer at foreslåtte løsninger er godt bearbeidet og tilfredsstillende løst etter offentlig ettersyn.

Bilparkeringsplasser skal opparbeides på nordsiden av bygget, på arealer som tidligere har vært en del av hageanlegget. For å redusere den visuelle virkningen av det nye parkeringsarealet foreslås det et overbygg med grønn beplantning på tak og vegger. PBE vurderer at beplantningen bidrar positivt til å øke det biologiske mangfoldet og lokal overvannshåndtering, og viser til at beplantningen er sikret i reguleringsbestemmelser.

PBE støtter den foreslåtte lave bilparkeringsdekningen av hensyn til kulturmiljøverdier knyttet til Bellevue sitt bygg og uteområder. Større parkeringsarealer vil utfordre kulturmiljøet. PBE viser også til at planområdet har god kollektivdekning, det er gå- og sykkelavstand til viktige målpunkt og nærhet til Bergen sentrum.

Avkjørsel, murer og renovasjon

Planlagt ny parkeringsplass og ny avkjørsel til Bellevuebakken fører til at deler av eksisterende tørrsteinsmur mot Bellevuebakken må fjernes. Den eksisterende tørrsteinsmuren utgjør en viktig del av kulturmiljøet. Den delen av tørrsteinsmuren som ikke skal fjernes er sikret i bestemmelsene som eget bestemmelsesområde #4.

Bymiljøetaten har godtatt den foreslåtte siktlinjen på 3 x 15 meter til avkjørselen i Bellevuebakken. Det er lagt til grunn at Bellevuebakken er i en 30-km/t sone med en gjennomgående stigning på 12,2%. Etablering av frisiktlinje medfører at det må fjernes et mindre parti av muren til naboeiendom mot vest (Bellevuebakken 7), samt en mindre justering av plassering av port i denne muren. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at bearbeiding og fjerning av deler av muren skal skje på en skånsom og estetisk måte. PBE støtter foreslått løsning.

Hovedgrepet for renovasjon for boligene er tradisjonell bossløsning i form av bosspann. Det er avsatt eget areal til bosspannene inne i bygget. Hente-/oppstillingsplass er plassert vest på parkeringsarealet innenfor bestemmelsesområde #2, like ved innkjøringen til parkeringsarealet. Dette er i samsvar med renovasjonsteknisk plan (RTP), og er godkjent av BIR. PBE støtter den foreslåtte løsningen.

Klima

PBE vurderer at omregulering til boligformål og ombygging til leiligheter sikrer fremtidig bruk av bygget og eiendommen. Gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygningsmasse bidrar til en klimavennlig byutvikling. Forslagsstiller legger opp til gjenbruk av materialer, men dette er ikke sikret i reguleringsbestemmelser. Planforslaget utløser ikke krav om klimagassberegning etter KPA2018.

PBE vurderer at den sentrumsnære beliggenheten, lav bilparkeringsdekning og god tilrettelegging for sykkelparkering, bidrar til å realisere overordnede mål om Gåbyen.

Det foreslås ikke grønne tak og solcelleanlegg av hensyn til kulturmiljøverdier. Det foreslås grønt tak over takoverbygg til nye parkeringsplasser på nordsiden av Bellevue, som er positivt for biologisk mangfold og lokal overvannshåndtering. PBE viser til at grønt tak med jorddybde er sikret i reguleringsbestemmelser.

Naturmangfold

Planforslaget innebærer en tilpasning av eksisterende bygg til boligformål. Utvendige endringer er i hovedsak begrenset til riving av tilbygg, opparbeidelse av parkeringsplass og opparbeidelse av uteoppholdsarealer, men en grønnstruktur i skråning mot Bellevuebakken må fjernes. Det er svært få utvendige endringer som vil bli gjort i forhold til dagens situasjon, og PBE vurderer at planforslaget ikke vil ha vesentlig virkning på naturmangfoldet og grønnstrukturer i området.

Etter naturmangfoldsloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport, men det er ikke utført befaring i planområdet. Planområdet ligger i influensområdet til noen sårbare arter, men PBE vurderer at tiltakene som foreslås ikke har negativ innvirkning på naturmangfold.

PBE har i sitt fagnotat vurdert og begrunnet planforslaget mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. PBE vurderer at prinsippene i naturmangfoldloven er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Barn og unges interesser

Planområdet er ikke i bruk som lekeareal, og planforslaget berører ikke barn og unges interesser direkte. PBE vurderer at barn og unge som vokser opp i området har god tilgang til ulike tilbud, skole og idrettsanlegg. Gjennom reguleringsprosessen har det vært vurdert felles bruk av bygningen til for eksempel kultur og lignende. Det foreslås ikke arealformål til kultur og frivillighet på grunn av utfordringer med tilkomst og parkering.

Anbefaling

PBE anbefaler følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering.
 - a. Bergenhus, Gnr. 166, Bnr. 1550 mfl., Bellevuebakken, boliger, Reguleringsplan, arealplan-ID 70310000, vist på plankart, sist datert 24.01.2024.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 02.02.2024.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ikke direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er opptatt av at Bergen skal vokse de neste årene og fremstå som attraktiv å etablere seg i for studenter, familier, næringsliv og alle som har lyst å bidra til verdiskapningen i byen. Bergen skal fylle rollen som Vestlandets hovedstad og være en drivkraft i hele regionen. For å få til vekst og utvikling er det avgjørende å få opp farten på boligbyggingen i hele Bergen, både ved bygging av nye boliger, og ved gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygg til boligformål.

Byrådet ser derfor positivt på at planforslaget tilrettelegger for at det eksisterende bygget Bellevue kan tilpasses til boligformål, med gode bokvaliteter og gode uteoppholdsarealer. Planområdet har en sentral beliggenhet med nærhet til viktige målpunkt og god kollektivdekning, samtidig som det har særdeles gode sol og utsiktsforhold.

Byrådet vurderer at planforslaget i all hovedsak er i samsvar med KPA2018, og bidrar til en attraktiv og aktiv byutvikling i samsvar med KPS. Byrådet stiller seg bak PBE sine vurderinger, og har bare kommentarer til enkelte temaer som utdypes under:

Arkitektur og kulturmiljø

Byrådet ønsker å skape en vakker by, og vil føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Bellevue et viktig historisk bygg med lang historie og stor kulturmiljøverdi på grunn av sitt autentiske og arkitektoniske uttrykk. Bygget har gjennomgått mange endringer siden lyststedet ble etablert i 1796 og frem til i dag. Mange arkitektoniske elementer er fortsatt godt bevart, og det er positivt at planforslaget legger til rette for at Bellevue i hovedsak videreføres slik det fremstår i dag. Planforslaget tilrettelegger samtidig for nødvendige tilpasninger slik at bygget skal være funksjonelt og attraktivt som boligformål.

Flere merknader og uttalelser til offentlig ettersyn anbefalte at etableringen av flate tak og takterrasser på etasjeplan 2 burde endres og reduseres av hensyn til kulturmiljøet. Byrådet er opptatt av at det autentiske uttrykket bevares, og det er derfor positivt at innspill fra høringsfasen knyttet til kulturmiljø er imøtekommet, og at revidert planforslag i større grad viderefører dagens fasader og takform samtidig som det sikret gode bokvaliteter for fremtidige beboere. Det er også positivt at reguleringsprosessen er gjennomført i god dialog med forslagsstiller, Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og Bymiljøetaten for å komme frem til gode og gjennomførbare løsninger.

Byrådet vurderer at planforslaget på en god måte bidrar til å bevare Bergens særpreg og identitet, samtidig som det tilrettelegger for ny og attraktiv byutvikling.

Parkering

Parkering er viktig for mange bergensere, enten det er i tilknytning til hjem, arbeid, handel eller turområder. Det er derfor positivt at planforslaget legger til rette for opparbeiding av nye

parkeringsarealer på nordvestsiden av bygget. Det er foreslått en parkeringsdekning som tilsvarer minimumskravet i KPA 2018 for byfortettingssonen (BY2). Byrådet har vurdert om det burde vært tilrettelagt for flere parkeringsplasser. Det er imidlertid tydelig at tomten har klare arealbegrensninger med tanke på bratt terreng, bevaring av historisk bygg og hage, behov for uteoppholdsarealer, trafiksikkerhet og hensyn til naboeiendommer. Det har i planprosessen blitt vurdert flere ulike løsninger for bilparkering og ulik parkeringsdekning før foreslått løsning ble anbefalt. Byrådet ser at dersom det skal tilrettelegges for flere bilparkeringsplasser så vil dette gå på bekostning av andre hensyn og arealbehov. Byrådet vurderer det ikke som hensiktsmessig å rive større deler av eksisterende bygg eller benytte uteoppholdsarealer til opparbeidelse av flere parkeringsplasser, da dette vil medføre negative konsekvenser for kulturmiljøet, bomiljø og trafiksikkerhet. Byrådet støtter den foreslåtte løsningen for bilparkering, selv om det er en lav parkeringsdekning og at det medfører noe negative konsekvenser for kulturmiljøet ved blant annet riving av eksisterende tørrsteinsmur mot nord.

Byrådet støtter de foreslåtte løsningene for sykkelparkering. Planforslaget har god tilrettelegging for sykkel, med sykkelparkering innendørs og utendørs, samt mulighet for lading, vask og reparasjon av sykler. Sammen med en sentral plassering så bidrar god sykkeltilrettelegging til en aktiv og attraktiv byutvikling.

Trafikk

Nye parkeringsplasser medfører noe nyskapt trafikk til og fra Bellevue, og byrådet ser at det gjennom reguleringsprosessen har vært vurdert behov for trafiksikkerhetstiltak som endring av kjøremønster, oppgradering av fortau med mer. Byrådet er opptatt av gode og trygge bomiljøer, og støtter de foreslåtte løsningene med regulering av fortau langs Søndre Bellevuebakken, og etableringen av opphøyd kantstein foran inngangen til Bellevue mot Søndre Bellevuebakken. Dette bidrar til å skille gående og kjørende, og gir samlet sett økt trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Anbefaling og konklusjon

Byrådet er positiv til planforslagets hovedgrep og formål, og vurderer at det i hovedsak er i samsvar med KPA2018. Bellevue er et viktig historisk bygg med lang historie og stor kulturmiljøverdi. Byrådet støtter at Bellevue i hovedsak videreføres slik det fremstår i dag, og at det kun er gjort små, nødvendige tilpasninger slik at bygget skal være funksjonelt og attraktivt som boligformål.

Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

- A. Bergenhus, Gnr. 166, Bnr. 1550 mfl., Bellevuebakken, boliger, Reguleringsplan, arealplan-ID 70310000, vist på plankart, sist datert 24.01.2024.
- B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 02.02.2024

Dato: 19. mars 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 14.02.2024.
Plankart datert 24.01.2024
Reguleringsbestemmelser datert 02.02.2024
Planbeskrivelse datert 05.02.2024
Merknadsskjema datert 19.12.2023
Illustrasjoner datert 06.06.2023
Illustrasjonsplan datert 08.08.2023
Fotoillustrasjoner fjernvirkning datert 07.08.2023
Fotoillustrasjoner materialvalg datert 01.06.2023
Snitt A-A datert 08.08.2023
Snitt B-B datert 08.08.2023
Situasjonsplan og snitt parkeringsplass datert 07.12.2023
Plan- og profil Bellevuebakken datert 27.10.2021
Plan- og profil avkjørsel datert 27.10.2021
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 03.07.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 31.10.2020
Naturmangfoldsrapport datert 31.01.2024
Skredfarevurdering datert 20.06.2022
Støyrapport datert 30.06.2023
Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 29.06.2022
RTP datert 03.11.2020
Uttalelse fra BIR datert 05.11.2020
VA-rammeplan datert 22.02.2021
Uttalelse fra VA-etaten datert 07.06.2021