



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

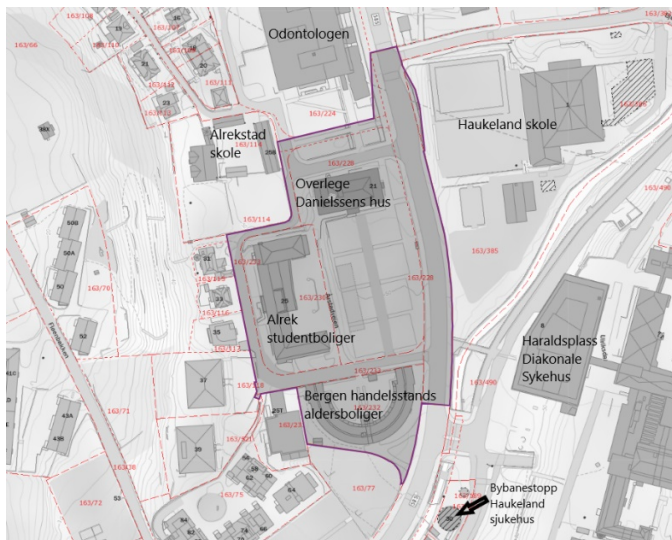
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20663-107
Saksbehandler: Marianne Gro Lindau Langhelle
Dato: 02.07.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 228 mfl., Årstadveien, Alrek
helseklynge, Byggetrinn 4. Arealplan-ID 70660000**

Om planforslaget

Arkitektgruppen Cubus A/S foreslår på vegne av Universitetet I Bergen detaljregulering for et område på Alrek i Bergenhus bydel. Planforslaget innebærer bygging av et nytt universitetsbygg i Alrek helseklynge på dagens parkeringsplass mellom Overlege Danielssens hus (Årstadveien 21), Bergen handelsstands aldersboliger (Årstadveien 27) og Alrek studentboliger (Årstadveien 25).



Planområdet ligger i byfortettingssonen BY2 i KPA og bl.a. innenfor hensynssone kulturmiljø for Historisk sentrum og hensynssone kulturmiljø Fløen. Kulturmiljø er derfor et sentralt tema i planarbeidet. Plan- og bygningsetaten (PBE) har stilt krav om at planområdet også inkluderer nabobyggene til nybygget. Her reguleres i hovedsak kun eksisterende situasjon. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

[Lenke til 3D-modell for planforslaget](#)

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 29.06.21. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 19.06.24.

Forslagsstiller gjennomførte i 2022 et parallelloppdrag med tre team fra arkitektkontorene HLM, Artec og Cubus med hovedformål å belyse kulturmiljøets tålegrense. Dette ga grunnlag til fastsettelse av plangrepet med fokus på bygningsvolum, byrom, logistikk og byliv.

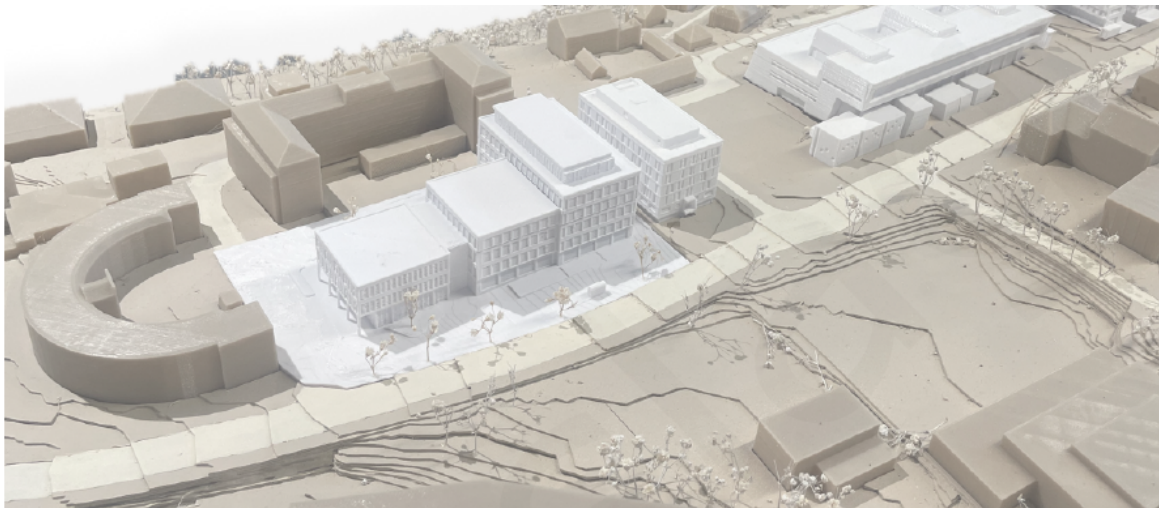
Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 4 private merknader og 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 29.04.2024.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Hensyn til kulturmiljøet, barn og unge, og gående.
- Bygningsvolumet som ble foreslått i planinitiativet, ble av flere vurdert som for stort.
- Flere private naboer ga innspill om parkering, med ønske om begrensning og regulering.



Figur 1: Illustrasjoner av planforslaget (Arkitektgruppen Cubus)

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

PBE stiller seg generelt positiv til planforslaget. Det er først og fremst detaljer som fortsatt krever bearbeiding. Planforslaget viser et godt plangrep, med gode løsninger for hvordan nybygget møter Årstadveien og byrommene rundt, og hvordan logistikken løses. Det ligger til rette for at nybygget kan gi et positivt tilskudd til nabolaget, ved å etablere et offentlig byrom i tilknytning til et publikumsrettet lokale i søndre del av nybygget, som tilbyr studenter og ansatte et godt uteoppholdsareal og samtidig skaper en ny møteplass for hele nabolaget. Etter PBEs vurdering vises Bergen kommunes *Arkitektur + strategi* tydelig igjen i planforslaget. Fagetaten vurderer forslagsstillers valg om å gjennomføre et parallelloppdrag i starten av planarbeidet som svært positivt. Det ga et godt grunnlag til å lande plangrepet.

Kulturmiljø

Kulturminneinteresser har vært blant de viktigste temaene i denne plansaken så langt i prosessen. Forslagsstiller har fått utarbeidet en utvidet kulturminnedokumentasjon, og det har vært aktiv dialog både med Byantikvaren og Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune gjennom hele planprosessen. Planforslaget har blitt betydelig justert basert på denne dialogen. PBE vurderer at det foreliggende planforslaget i stor grad hensyntar kulturmiljøet og viktige kulturminner i umiddelbar nærhet til nybygget. Utarbeidelsen av en formingsveileder med stramme bestemmelser til byggets form og fasadeuttrykk er viktig i så henseende. Samtidig bør det påpekes at det har vært uenighet knyttet til mellombygget (bestemmelsesområde #2). Her ble det lenge forsøkt å komme til en enighet mellom ønskene til Byantikvaren og forslagsstiller, uten å lykkes. Byantikvaren ønsker at det skal være et åpent mellomrom i dagen, mellom to separate bygningsvolum, forslagsstiller ønsker at det skal være innglasset. PBE vurderer at det foreliggende planforslagets løsning er hensiktsmessig og stiller seg bak denne.

PBE vurderer formingsveilederen som et godt verktøy for detaljprosjekteringen av bygget. Det vil nok likevel være behov for en gjennomgang og bearbeiding av denne sammen med planforslagets bestemmelser etter offentlig ettersyn for å sikre kvaliteter. PBE ønsker bl.a. å se nærmere på tillatt materialbruk i uterommene og sikring av terrenghøyder.

Bearbeiding av bestemmelser

I det videre planarbeidet vil en grundigere gjennomgang av bestemmelsene være nødvendig. Det kan være behov for å konkretisere og stramme inn visse tema i bestemmelsene, som f.eks. byggegrens for underetasjer og arealbruk i 1.etasje på søndre fasade. PBE vurderer det som viktig å sikre bevertning som funksjon i søndre 1.etasje. Rekkefølgekrav blir også et tema i det videre planarbeidet.

Blågrønn faktor

Forslagsstiller foreslår å benytte seg av blågrønn faktor i planbestemmelsene for ny bebyggelse i planområdet. Blågrønn faktor er et verktøy der man i reguleringsprosessen poengsetter ulike blågrønne kvaliteter. Bergen kommunes naturstrategi anbefaler at krav om blågrønn faktor tas inn i KPA. Det er positivt at forslagsstiller ønsker å ta dette planverktøyet i bruk. Dette gjør at vi i mindre grad må fastsette mengde vegetasjonsdekte flater i

planområdet nå i detaljplanen. Det kan håndteres på byggesaksnivå. Naturstrategien anbefaler en generell faktor på minimum 0,7 i byfortettingssonen. I Oslo differensieres i dag normtallet på ulik arealbruk. Planforslaget legger opp til en faktor på 0,5, tilsvarende Oslos normtall for kontor og tjenesteyting i tett by. For boligbebyggelse har Oslo et normtall på 0,8 i tett by. Hensynet til studentboligene gjør at PBE gjerne kunne sett at man la seg på en blågrønn faktor på minst 0,6 i dette planforslaget. Vi kan likevel akseptere en faktor på minimum 0,5 så sant gjenbruk av flyttbare eksisterende trær innenfor planområdet sikres i større grad. PBE vurderer at planområdet bør gis et tydelig grønt preg.

Barn og unge

PBE er enig med forslagsstiller om at det ikke har vært hensiktsmessig å legge til rette for medvirkning med barn og unge i forkant av offentlig ettersyn. Derimot virker det som en god løsning å be om innspill fra barn i området til ferdigstilling av formingsveilederen før 2.gangsbehandling. Det er positivt at gårdsrommet o_TO1 ønskes utformet for flerbruk og at det er stilt krav om minimum ett vannelement her. Dette i tilknytning til beverning i nybyggets søndre 1.etasje vil styrke funksjonen som møteplass for nabolaget.

Mobilitet

PBE er positiv til etablering av et nytt overgangsfelt på foreslått plassering i Årstadveien. Trafikkanalysen viser at det er et stort behov for et nytt krysningspunkt for gående.

PBE ba forslagsstiller i starten av planarbeidet om å vurdere hvilket parkeringsbehov nybygget vil ha sett i sammenheng med tilgjengelig parkering i resten av helseklyngen. Forslagsstiller vurderer på bakgrunn av denne gjennomgangen selv at det ikke vil være behov for mer enn 4 HC-plasser i tilknytning til nybygget. Ytterligere parkeringsbehov vil kunne dekkes av eksisterende parkeringsanlegg i helseklyngen (bl.a. under Odontologen). Vurderingen knytter seg bl.a. til det svært gode kollektivtilbudet området har fått med både bybane og hovedbusstraseer i umiddelbar nærhet.

Nærhet til hovedsykkelnettet spiller også inn. Et tema i planarbeidet er imidlertid manglende sykkelinfrastruktur i direkte tilknytning til planområdet og frem til det etablerte sykkelnettet. Vestland fylkeskommune holder i disse dager på med et forprosjekt for Årstadveien og Haukelandsveien, som bl.a. vurderer mulighetene for å gjøre forbedringer på sykkeltilbudet i planområdet. Plankartet til 1.gangsbehandling regulerer et bredt fortausareal på Årstadveiens vestsida langs helseklyngen. Dette gir rom for etablering av en separat sykkelvei. Det kan være aktuelt å justere den foreslåtte løsningen når konklusjonene fra forprosjektet foreligger. Fortausbredden ved bussholdeplassen bør dessuten vurderes nærmere. Det ville vært positivt å få etablert et tilbud for syklende gjennom planområdet som en del av gjennomføringen av planen. Det kan være aktuelt med rekkefølgekrav, men dette må avklares med Vestland fylkeskommune. Planforslaget legger før øvrig til rette for en høy sykkelandel ved å regulere inn en høykvalitets sykkelparkering i underetasjen.

Parkeringstemaet har videre vært aktuelt i tilknytning til Alrek studentboliger. Det er konflikt mellom parkeringsbehovet og behovet for uteoppholdsareal for studentene. PBE vurderer at det ved en hovedombygging av studentboligene vil være riktig å redusere antallet parkeringsplasser til minimumsbehovet og slik oppnå mer uteoppholdsareal med ettermiddagssol for studentene på byggets vestsida. Grunneier Sammen ønsker å beholde

13 parkeringsplasser, mens PBE vurderer at antallet plasser bør kunne reduseres til 6. Planforslaget som nå er på høring, er i henhold til PBEs anbefaling. Det er i bestemmelsene lagt inn krav om at minst 2 av parkeringsplassene skal være forbeholdt delebiler. Dette vil bidra til å dekke studentenes bilbehov, bl.a. i forbindelse med flytting.

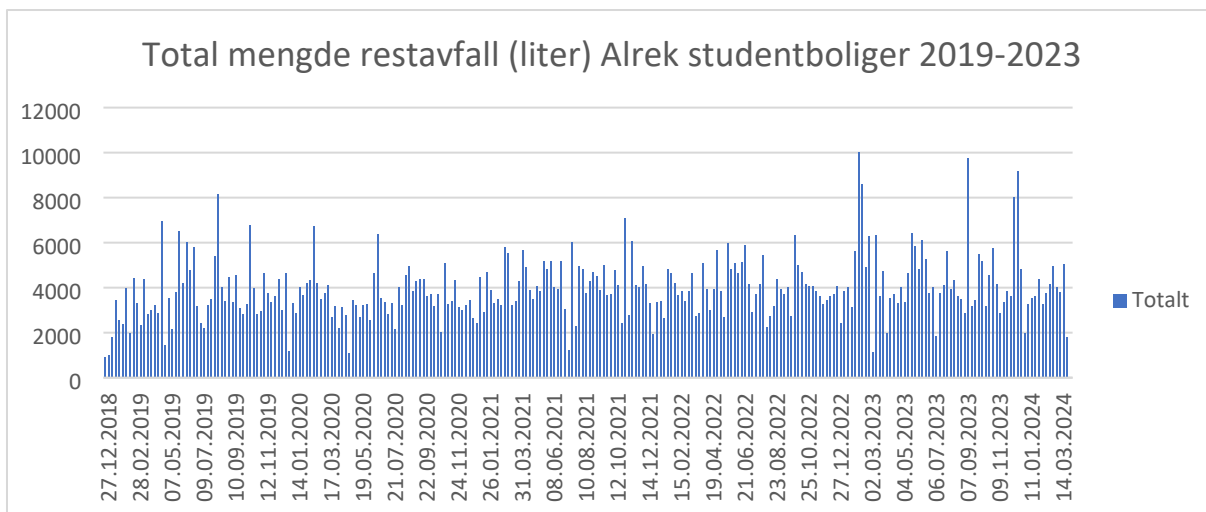
Til info skal fortau f_FO7 på studentboligenes vestsida etter avtale med forslagsstiller reduseres, slik at avslutningen skjer ved nordvestre avgrensning av bestemmelsesområde #5. Arealet blir i stedet innlemmet i uteoppholdsarealet til studentboligene.

Behov for bearbeiding av vegkryss i sør

PBE vurderer at foreslått kryssløsning sør i Årstadveien trenger videre bearbeiding. Foreslått løsning prioriterer kjøretøy i for stor grad over myke trafikanter. Vi vurderer at det ikke er nok trafikkvolum ut fra sekundærveien til å rettferdiggjøre en svingradius basert på kjøremåte B for store kjøretøy. Samtidig er det på dette punktet et høyt volum av myke trafikanter som får en forverret situasjon i kryssingen på vestsiden av hovedvegen med foreslått løsning. PBE prioriterer heller myke trafikanter med et bredere fortau på sørvestre side av krysset. Det bør også legges bedre til rette for trafikksikkerheten for syklende, og begrense konflikt mellom gående og syklende. Det er dermed sannsynlig at hjørnet til aldersboligenes hage uansett bør kuttes tilsvarende det som er vist i plankartet. PBE vurderer imidlertid frisktsonen her som overdimensjonert, noe som i for stor grad går ut over hekken til aldersboligene. Dette bekreftes av anbefalingen om friskt i trafikkanalysen. Eventuelle rekkefølgekrav for justering av krysset må avklares med Vestland fylkeskommune før 2.gangsbehandling.

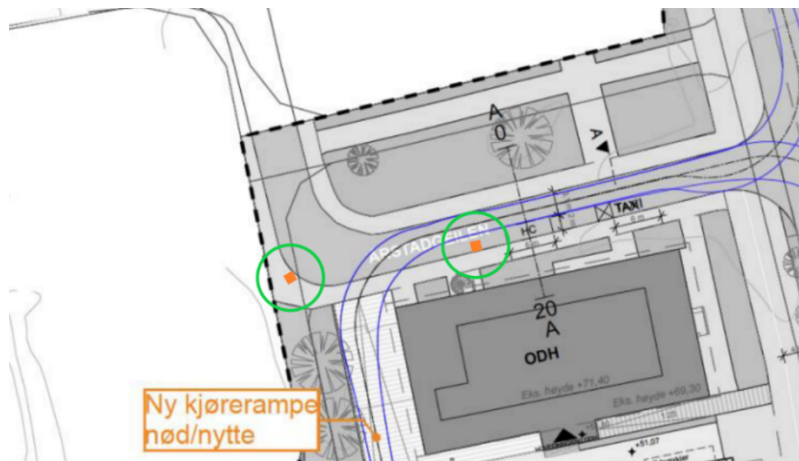
Renovasjon

PBE er positiv til foreslått renovasjonsløsning for nybygget og opprettholdelse av dagens renovasjonsløsning for de fleste eiendommene i planområdet. Renovasjonsløsningen for studentboligene har imidlertid vært et større tema i planarbeidet og PBE vurderer at det fortsatt er behov for å justere på foreslått løsning. Studentboligenes renovasjonsløsning endres i planforslaget fra eksisterende containere i dagen til bunntømte containere for å gi en bedre tilpasning til det nye gårdsrommet. PBE mener at lokaliseringen til renovasjonspunktet er korrekt, men at det bør få et noe mindre omfang enn det vist i plankartet. Dette fordi arealbeslaget går ut over mengde uteoppholdsareal tilgjengelig for studentene, og fordi erfaringstall for avfallsmengder for studentboligene tilsier at dette er mulig. I dialog med BIR og Sammen har det tidligere blitt enighet om å redusere antallet containere fra 11 til 9, noe som er positivt. Basert på analyse av tømmestatistikk for studentboligene fra de siste fem årene vurderer PBE at det bør være mulig å redusere antallet containere ytterligere. For restavfall fra 3 til 2 containere, og for matavfall fra 2 til 1. Tabellen under viser at det kun har inntruffet fire tidspunkt i femårsperioden hvor restavfallsmengdene har oversteget 8500 liter, altså tilsvarende kapasiteten til to bunntømte containere.



Figur 2: Totale avfallsmengder (i liter) for de to kontainerne studentboligene har i dag. Statistikk er omregnet fra kilo til liter basert på (1 m³ blandet restavfall = 125 kg i snitt) og summert for begge kontainerne pr tømmedato. Datagrunnlaget for tabellen er oversendt fra BIR.

PBE ønsker videre dialog med BIR om hensiktsmessig dimensjonering av renovasjonspunktet før 2.gangsbehandling av planforslaget. Da vil det også være viktig å finne en løsning for hva som skal skje med det offentlige renovasjonspunktet med fraksjonene glass- og metall, matavfall og tekstil, som er lokalisert innenfor planområdet i dag. PBE vurderer det som uheldig å ha en offentlig tilgjengelig kontainer for glass- og metall lokalisert i et gårdsrom med mange boenheter. Vi ønsker å se på muligheten til å flytte denne fraksjonen til den kommunale gaten Årstadgeilen nord for Årstadveien 21.



Figur 3: Alternative plasseringer til kontainer for glass og metall i Årstadgeilen (oransje punktsymbol). Blå linjer er sporing for renovasjonsbil hentet fra renovasjonsteknisk plan for planområdet.

Naturmangfold

Tiltakene planforslaget åpner for, omfatter i all hovedsak endring av allerede utbygde områder og vil derfor i liten grad påvirke eksisterende naturmangfoldverdier. Som plankonsulent skriver, er det likevel innarbeidet grep for å sikre at eksisterende verdier videreføres og forsterkes. Det foreslås bevaring av større trær nord i området, og bruk av blågrønn faktor i bestemmelsene sikrer at planområdet tilføres flere grønn flater. Det er positivt at det sikres grønt tak på minst 50% av nybyggets takflate og forbedrede vekstforhold for bytrærne på Årstadveiens vestsida. Totalt sett vurderes planforslaget til å bidra til at det blågrønne draget langs Møllendalselven kobles bedre på grønnstrukturen ved Fløen parselhage. Før 2.gangsbehandlingen må imidlertid planmaterialet suppleres med konkrete

vurderinger av prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12, jf. punkt 5.6 i Klima- og miljøverndepartementets veileder Naturmangfoldloven kapittel II.

Energi og klimahensyn

Forslagsstiller opplyser om at nybygget i henhold til universitetets handlingsplan for byggeprosjekter skal klassifiseres etter BREAAAM-NOR. Dette er imidlertid ikke sikret formelt i planforslagets bestemmelser. I klimanormen opplyser de om at de ser for seg å klare tiltak for å sikre en lett fossilfri byggeplass. Heller ikke dette er sikret i bestemmelsene. PBE vurderer forslagsstillers klimaambisjoner som svært positive, men ber forslagsstiller påse at disse også sikres i gjennomføringen. Planforslaget sikrer at nybygget tilknyttes fjernvarmeanlegg, eller bedre energiløsninger. Solceller nevnes ikke spesifikt. Det bør til ferdigstillelse av formingsveilederen tas stilling til mulig omfang av solceller på nybyggets tak og fasade.

Arealformål dagens bruk

Bergen Handelsstands Aldersboliger er foreslått regulert som boligbebyggelse - blokkbebyggelse. I gjeldende plan for tomten «Bergenhus. KDP Fjellsiden Sør» fra 2001 er tomten vist med «allmenntilgjort formål». Formålet «aldersboliger» hører til under offentlig og privat tjenesteyting, med underformål «Helse-/omsorgsinstitusjon» som bl.a. omfatter aldersbolig. PBE vurderer derfor at arealformålet må endres til «Helse-/omsorgsinstitusjon».

Eksisterende bygg Overlege Danielssens hus, gitt feltkode UN1 i plankartet, er foreslått regulert til undervisning. Det bør vurderes om tilknyttet bestemmelse for tillatt arealbruk i UN1 (3.1.2.a) er dekkende for å regulere dagens bruk, eller om det f.eks. bør legges til ordlyden fra gjeldende plan: «Undervisning samt relaterte kontor og forskningsaktiviteter».

GIS-kontroll

Planforslaget har blitt korrigert før offentlig ettersyn etter en innledende GIS-kontroll, men det har ennå ikke blitt formelt godkjent i GIS-kontrollen pga ferieavvikling. Dette vil sikres til 2.gangsbehandling.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 228 mfl., Årstadveien, Alrek helseklynge, Byggetrinn 4, arealplan-ID 70660000 vist på plankart, datert 28.06.24
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.06.24

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingssjef

Jan Erik Førde

Fung. direktør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 28.06.24
Reguleringsbestemmelser datert 28.06.24
Planbeskrivelse datert 28.06.24
Merknadsskjema datert 29.04.24
Illustrasjonsplan datert 30.04.24
Snitt og oppriss datert 30.04.24
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 27.10.23
ROS-analyse datert 15.01.24
VA-rammeplan datert 13.05.24
Uttale til VA-rammeplan Bergen Vann datert 21.06.24
Kulturminnedokumentasjon datert 15.05.24
Normalprofil datert 17.04.24
Sporing datert 17.04.24
Støyrapport datert 15.02.23
Renovasjonsteknisk plan datert 18.04.24
Uttale til RTP BIR datert 07.05.24
Mobilitetsplan med trafikkanalyse datert 20.03.24
Klimagassberegninger datert 17.04.24
Klimanorm datert 30.04.24
Områdestabilitetsvurdering datert 12.12.23
Stedsanalyse datert 14.04.21
Formingsveileder datert 30.04.24

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20663

Oppsummering av parallelloppdraget er tilgjengelig i post 5 via lenken over.