



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56763-177

Berghus, Gnr. 168, Bnr. 1091 mfl., Hegreneset. Reguleringsplan. Arealplan ID 70640000

Hva saken gjelder:

På vegne av Hegreneset AS fremmer ABO Plan og Arkitektur et planforslag for et område i Berghus. Planområdet ligger på Hegreneset i Ytre Sandviken og utgjør om lag 128,7 daa. Næringsområdet på Hegreneset skal transformeres stort sett til boligbebyggelse med 600 boenheter og om lag 51 000 m² BRA. Planområdet inkluderer eksisterende og verneverdige boligområder i Jægemyren og Hegrenesveien, tegnet av arkitekten Leif Grung i funksjonalistisk stil.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Ytre Sandviken.

Beliggenhet

Adkomst til planområdet er fra E39 Åsaneveien via kommunal vei (kv 4860) Nyhavnsveien. Hegreneset er eksponert mot byfjorden og har fjernvirkning både fra sjøen, Laksevåg, Nordnes og Sandviken. Planområdet grenser mot Nyhavn i øst, sjøen i sør og vest, Breiviken i nordvest og NHH i nordøst.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort våren 2021. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn, og sendt på høring sommeren 2023. Det kom 34 innspill fra naboer, deriblant museet Gamle Bergen. Noen av merknadene var felles (sameie, velforening m.m.). Offentlige høringsparter kom med 18 tilbakemeldinger. Planforslaget ble endret og sendt på begrenset høring våren 2024. I alt kom det 26 tilbakemeldinger til begrenset høring. 16 innspill var fra naboer (noen felles for flere naboer) og 10 fra offentlige parter.

Offentlig ettersyn

Private merknader

Trafikk

Lokalt veinett tåler ikke økt belastning. Skoleveien er farlig selv med dagens trafikk. Transport i anleggsfasen må gå sjøveien grunnet trafiksikkerhet, støy og støv. Ønsker å beholde gateparkeringsplasser. Påpeker mangel av helhetlig løsning for myke trafikanter spesielt mot E39.

Privatrettslig

Motsetter seg inngrep i private eiendommer for et privat prosjekt uten samfunnsnytte.

Byggehøyder og volum

Høydene og volumene er for voldsomme. Området er utsatt for vind. Høye bygg forverrer situasjonen. Nybygg ødelegger utsikten fra og opplevelsen av Jægermyren som vil skjules bak blokkene. Bebyggelsen i Hegrenesveien taper sol og utsikt.

Sosial infrastruktur/felleskap

Behov for bydelshus/felleshus. Sosial infrastruktur mangler, spesielt ungdomsskole.

Offentlige uttalelser

Trafikk

Nytt tunnelanlegg fra Nyhavn til felles parkering og for myke trafikanter er en forutsetning for utbyggingen. Prosjektet er krevende og ikke godt nok utredet. Gang- og sykkel tunnel må utformes attraktivt. Påpeker avvik fra vegnormalen (Bymiljøetaten).

Bebyggelse, byggehøyder og volum

Byggehøyde/volum bør reduseres, sikt mot kulturmiljøet Jægermyren må ivaretas. (Vestland fylkeskommune, Byarkitekten, Byantikvaren). Balkonger med 2 meters utkraging er for dype og må reduseres (Byarkitekten).

Blå-grønne tema.

Økologisk korridor må forbedres, ikke oppstykket ytterligere (Bymiljøetaten).

Endringer etter offentlig ettersyn

- Byggehøydene i feltene KBA1 og KBA2 er noe redusert for å dempe ulemper for beboere i Jægermyren. KBA2 er trukket noe vekk fra kollen.
- Bebyggelsen på neset er endret, to bygg er slått sammen til ett og foravtrykket er noe redusert. Bygget nærmest siloen får økt byggehøyde. Kontorbyggets påbygg ble redusert med 1 etasje.
- Formingsveilederen er bearbeidet, forkortet og forenklet.

Begrenset høring

I forbindelse med den begrensede høringen ble det i hovedsak pekt på følgende:

Naboer

Bebyggelsen er for voldsom. Ødelegger eksisterende verneverdige bygningsmiljøer: sol, utsikt, opplevelsen. BB1 er ikke tilpasset Grung sin husrekke i Hegrenesveien. Er imot at byggehøyden kan økes for påbygg, heishus, pergola med 4,5 m. Etterlyser plan for trafikkavvikling i byggeperioden. Planforslaget må sikre at nærliggende boliger blir tilstandsregistrert før sprengningsarbeid for bl.a. tunnelene settes i gang.

Offentlige

Byarkitekt, Byantikvaren, Vestland Fylkeskommune:

Er kritiske til at byggehøyde for KBA6 er økt og ikke redusert etter offentlig ettersyn. Volumet bør deles opp i to og trappes ned mot parken. Siloen må fremstå som landemerke og som vesentlig høyere enn omliggende volum.

Bymiljøetaten:

Fastholder at gjennomførbarhet av tunnelanleggene ikke godt er nok utredet. Varelevering for KBA6 er utfordrende. Krysset o_KV1 x o_V03 er ikke i tråd med vegnormalen.

Statens Vegvesen.

Understreker at det ikke kan regnes med dispensasjoner fra rekkefølgekrav knyttet til forlengelsen av Fløyfjellstunnelen. Det er usikkerhet knyttet til finansieringen og tidspunktet for gjennomføring av prosjektet. Dagens tilkobling til E39 er ulykkesbelastet og har kapasitetsproblemer.

Planforslagets hovedinnhold, formål og plangrep

Planforslaget tilrettelegger i all hovedsak for bolig samt noe næring og fellesarealer. En ny tunnel for personbiler og myke trafikanter må etableres for å gi tilkomst til utbyggingsområdet med parkeringsanlegg. Felles parkering for hele planområdet ligger under bakken i den nordre delen av utbyggingsområdet. To større nabolag blir lokalisert på hver sin side av en kolle som opparbeides parkmessig. Bortsett fra krutthuset som er bevaringsverdig, rives eksisterende næringsbebyggelse i nord for å gi plass til nybygg. Sør i utbyggingsområdet suppleres den verneverdige bygningsmassen med nye bygg. Alle kulturminnene bevares og får nye funksjoner. Sjøfronten vil bli tilgjengelig for allmennheten med en sammenhengende sjøpromenade. Mellom feltene ligger flere byrom/torg. Planforslaget baserer seg på at flest mulig av fremtidige beboere skal gå, sykle eller ta kollektiv fra/til Hegreneset.

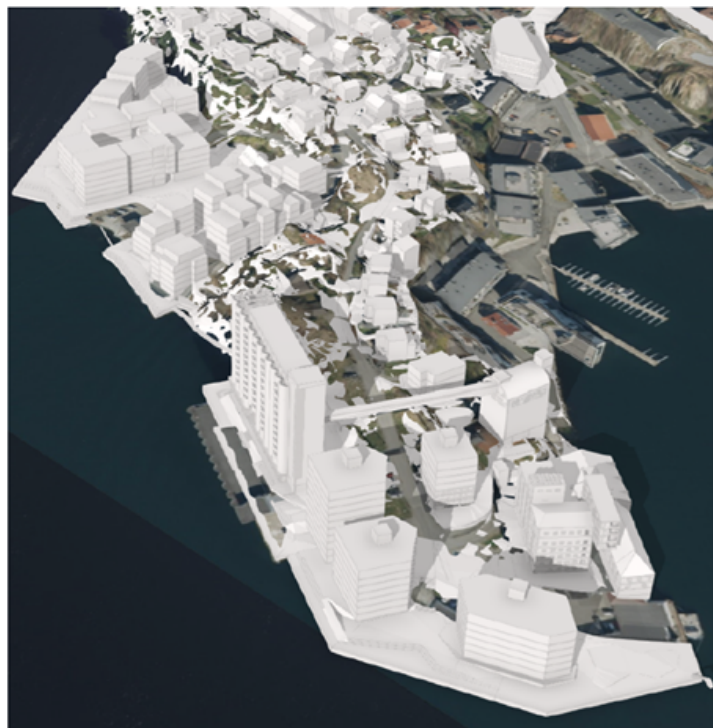


Fig.2: T.v.: Illustrasjon av ulike felt /feltbetegnelser i utbyggingsområdet. T.h.: Illustrasjon av utbyggingsvolum.

Utbyggingsområdet reguleres stort sett til formålene kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA (bolig blokkbebyggelse, næring og tjenesteyting) og sentrumsformål (SF) som åpner for forretninger, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting, bevertning. Reguleringsbestemmelser spesifiserer formål for feltene. Felt BB1 reguleres til boligblokk.

Eksisterende villabebyggelse i Jægermyren og Hegrenesveien samt kulturminnene Krutthuset, Havnesilo, Gamle silo og Møllekvartalet avsettes til hensynssone bevaring Kulturmiljø (H570).

Bortsett fra noen HC-parkeringsplasser legges all bilparkering under bakken med adkomst for personbiler via ny tunnel fra Nyhavn. Felles parkeringsanlegg (KBA8) for hele utbyggingsområdet ligger under felt KBA2 «Kollen». En del HC-plasser blir etablert i en mobilitetshub (KBA7) sør i planområdet og under utearealet øst for siloen.

Det nordlige området (#18a)

Industribebyggelsen i Hegrenesveien 15 og 17 rives, mens Krutthuset (SF1) bevares og avsettes til sentrumsformål uten bolig.

Felt KBA1 består av to kvartaler «Kullkaien» og «Batterikvartalet» med et samlet BRA på 14400 m². Feltet KBA2 «Kollen» reguleres til 10300 m² BRA. Feltene vil i hovedsak inneholde boliger. Planforslaget åpner for noe næring og fellesfunksjoner mot torget og offentlige byrom i områdene #10, #11, #12 (markert rødt i fig.3), men stiller ikke krav om det.

Et offentlig torg (o_TO1) åpner seg mot sjøen og et offentlig sjøbad (o_VBAD).

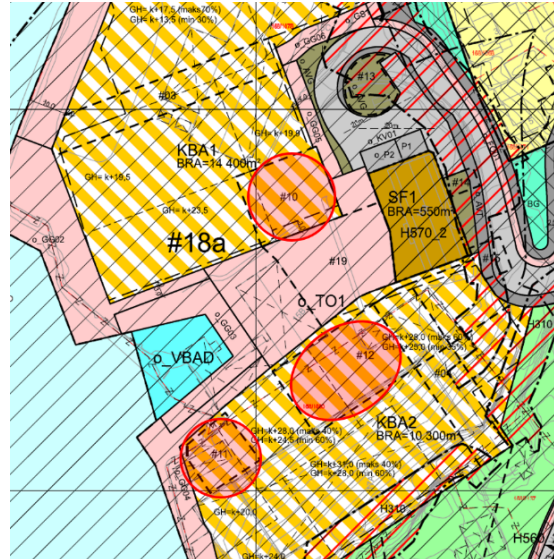


Fig.3: Utsnitt plankart. Røde sirkler er påførte.

Hegreparken (#18b)

Mellom det nordre og søndre utbyggingsområdet ligger et grønndrag som reguleres til offentlig park «Hegreparken». To eneboliger og en garasje (Hegrenesveien 19 og 21) rives for å realisere parken. Det tilrettelegges for en universell utformet gangvei gjennom parken som binder nabolagene sammen og kobler seg i sør til Hegrenesveien. Langs sjøen er det planlagt en sjøsti som knytter sjøpromenadene i sør og nord sammen.

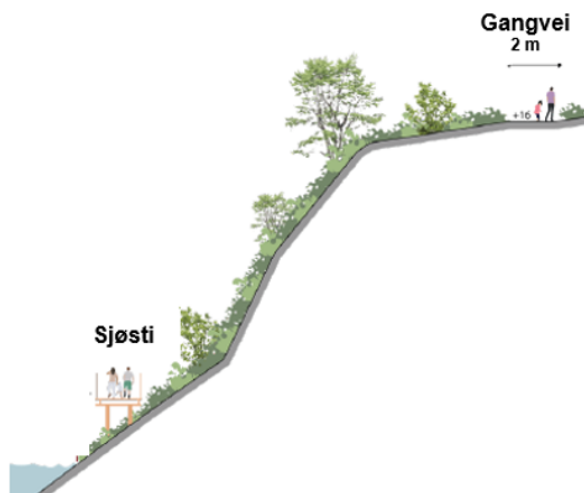
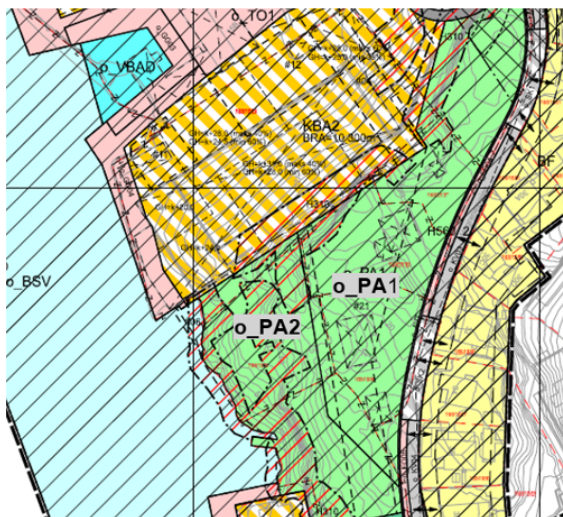


Fig.4: T.v.: Utsnitt av plankartet viser Hegreparken (o_PA1 og o_PA2). T.h.: Snitt gjennom parken

Det sørlige området (# 18b)

I det sørlige utbyggingsområdet rives en tomannsbolig (BB1) og erstattes med en boligblokk på 550 m² BRA. «Pallelageret» helt i sør rives for å gi plass til nybygg (KBA6), park (o_PA3) og gjenåpning av Mølleviken (o_FLVS1).

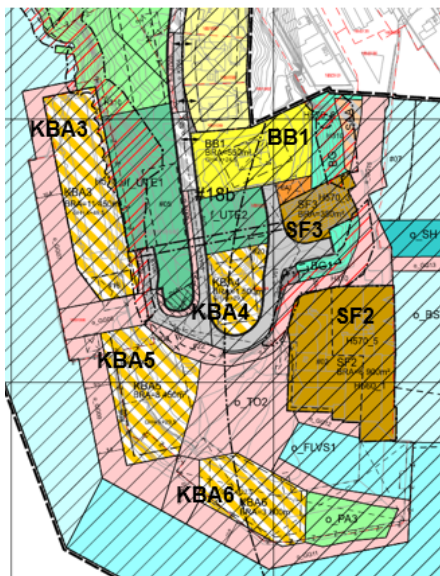


Fig. 5: Utsnittplankartet: område #18b

Eksisterende kontorbygg i Hegrenesveien 50 (KBA4) bygges på og vil hovedsakelig ha boligformål. Nybygget i felt KBA5 får 8450 m² BRA, inneholder boliger med næring/fellesfunksjoner i første etasje mot sjøpromenaden. Feltet KBA6 reguleres til maksimalt 3800 m² BRA hovedsakelig til bolig, men første etasje kan inneholde næring/fellesfunksjoner.

Mesteparten av den eksisterende bebyggelsen i sør er verneverdig, bevares og transformeres. Siloen (KBA3) er et landemerke og beholder sitt karakteristiske volum og fasadeuttrykk. Siloen vil få boligfunksjon bortsett fra første etasje og et påbygg som skal inneholde næring/fellesfunksjoner. Møllekvartalet (SF2) reguleres til sentrumsformål og maksimalt 6900 m² BRA. Boligdelen skal vende mot torget (o_TO2). Gamle siloen (SF3) reguleres til sentrumsformål uten bolig.

Torg og sjøpromenader

Det er utarbeidet en formingsveileder som gir føringer for bl.a. offentlige arealer og møteplasser. Krutthuset skal henvende seg mot torget med publikumsrettet aktivitet. Torget i sør er knutepunkt for ulike gangforbindelser og åpner seg mot Mølleviken.

Alle sjøpromenader er stort sett 10 meter brede, derav er 5 meter fritt gangareal. Ved Møllekvartalet vil promenaden gå på baksiden av bygningsmassen. Dette er i samsvar med Bergen kommune sine Sjøfrontstrategi og ivaretar verneverdien til eksisterende mølle m/pakkehus. Bredden på sjøstien ved Hegreparken som knytter nordre og søre sjøpromenade sammen er i formingsveilederen vist med om lag 2 meters bredde.

Kulturminneverdier:

Det ligger betydelige kulturminneverdier innenfor planområdet, både i form av bevaringsverdige bygningsmiljøer og enkelbygg. De største kulturmiljøene utgjør Leif Grungs funksjonalistiske villabebyggelse i Jægermyren og langs Hegrenesveien samt de teknisk industrielle kulturminnene som tilhører Hegreneset Valsemølle. Planforslaget sikrer kulturmiljøene med hensynssoner og tilhørende bestemmelser. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon, rapporter for enkeltbygg og en bindende vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak som sikrer at kulturminnene i utbyggingsområdet holdes i stand. Rekkefølgebestemmelsene fastsetter når tiltak med prioritet 1 og 2 jf. vedlikeholdsplanen skal gjennomføres.

Universell utforming og aktiv aldring

Badeplassen utformes med rampe som gir rullevennlig tilkomst til vannet. Alle nye boligbygg har heis og universell tilkomst. Jf formingsveilederen skal både drikkevannspost og offentlige toaletter etableres i planområdet og felles uteareal tilrettelegges for alle aldersgrupper. Veilederen viser gangveier som ivaretar krav til UU og prinsipper for bl.a. belysning.

Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser både i reguleringsbestemmelsene og i «Illustrasjoner for rekkefølgekrav». Illustrasjonene er gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten slutter seg til planforslagets overordnede plangrep og hovedformål og anbefaler detaljplanen vedtatt med følgende endringer:

- Felt KBA6 avtrappes mot øst med 1 etasje. Ny regulert gesimshøyde todeles til kote +22,5 meter og kote +19 meter. Grad av utnytting reduseres tilsvarende.
- Utenpåliggende balkonger som vist i Formingsveilederen endres til maksimalt 1,8 meter.

Sentrale tema gjennom planprosessen har vært trafikk og mobilitet, kulturmiljø og sjøfront, bygningshøyder og bokvalitet.

Mobilitet og trafikk

Utbygging av Hegreneset skaper trafikk som gir utfordringer både for det lokale vegnettet og særlig inn mot Åsaneveien, E39. I dialog med Statens vegvesen (SVV) ble det tidlig i planprosessen avklart at full utbygging ikke kan realiseres før forlengelsen av ny E39 Fløyfjellstunnelen står ferdig. SVV har akseptert en utbygging av nye boliger innenfor en øvre grense for samlet trafikk på 630 ÅDT til/fra Hegreneset. For å få et første byggetrinn til, må deler av Breiviksveien stenges for gjennomgangstrafikk. Videre er det en forutsetning for utbyggingen at et nytt tunnelanlegg for biler og myke trafikanter etableres fra Nyhavn til den nordre delen av utbyggingsområdet.

Biltrafikk

Personbiltrafikken til utbyggingsområdet går via et nytt tunnelanlegg direkte fra Nyhavn til parkeringsanlegget under bakken nord i planområdet og vil dermed i liten grad belaste Hegrenesveien. Stenging av nordre del av Breiviksveien er lagt inn som forutsetning for beregning av forventet ÅDT for byggetrinnene og vil eliminere 75% av trafikken som er gjennomgangstrafikk, jf trafikkanalysen. Dette gir en betydelig trafikkreduksjon på om lag 500 ÅDT. En større del av rammen på 630 ÅDT for 1. byggetrinn kan dermed være trafikk som skapes av utbyggingen. Det regnes med en samlet trafikkmengde på 1300 ÅDT til/fra utbyggingsområdet ved full utbygging, inkludert eksisterende boliger.

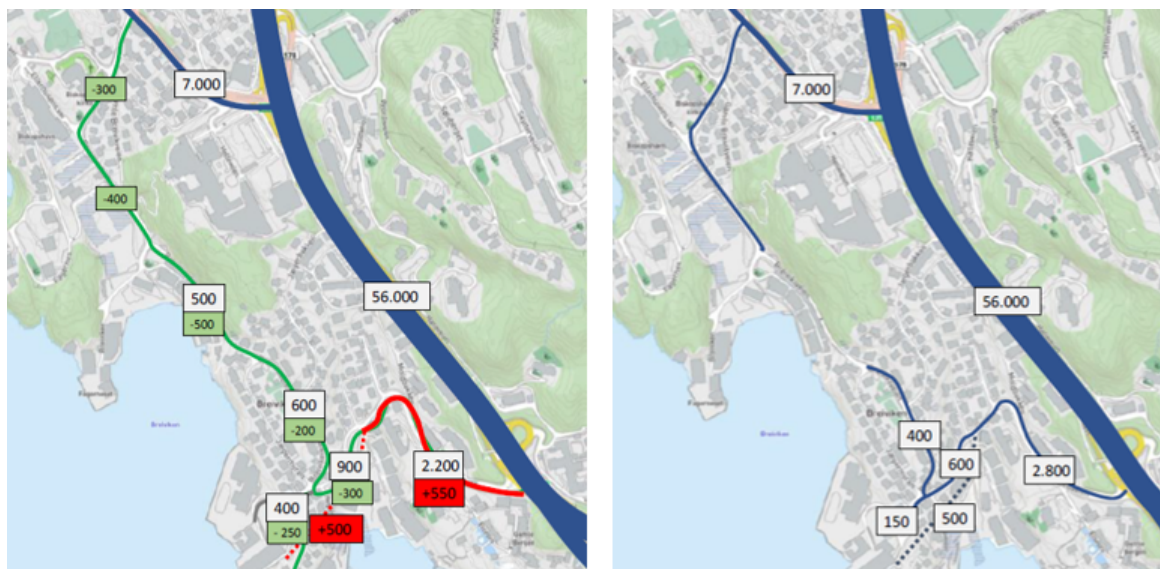


Fig.6: T.v.: Trafikkmengder i dag og beregnet endring: 1.byggetrinn m/stenging av Breiviksveien (maks 630 ÅDT).
T.h.: Prognose trafikkmengder ÅDT 2030 første byggetrinn. (jf trafikkanalyse)

Tunnel og parkeringsanlegg.

Det er planlagt både kjøretunnel (fig.7, t.v. blå stiplet) og gang- og sykkel tunnel (fig.7, t.h. grønn stiplet) fra Nyhavn til nordre del av planområdet. Tunnelen skal også tjene til fremføring av VA-anlegg, bossnett og eventuell fjernvarme. Kjøreveien i tunnel vil ha min. 3 meter bredde og møtelommer. Fri høyde er min 3,0 meter. Gang og sykkel tunnelen er regulert med min bredde på 3,5 meter og min. fri høyde på 2,5 meter. Det er utarbeidet en ingeniørgeologisk rapport som viser behov for omfattende sikringstiltak bl.a. på grunn av lav bergoverdekning.

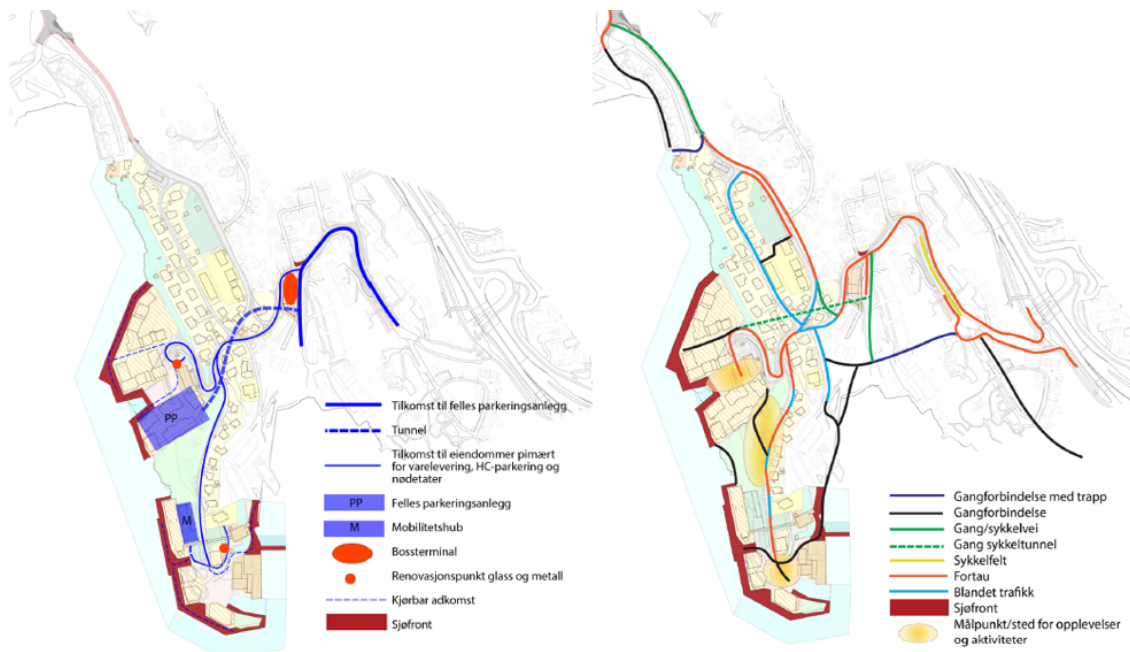


Fig.7: T.v.: Kjørbare forbindelser til/fra og innenfor planområdet. T.h.: Gang- og sykkelforbindelser til/fra og innenfor planområdet. (kilde: Trafikk- og mobilitetsplan, datert 11.09.2024)

Myke trafikanter.

Uavhengig av utbyggingen på Hegreneset bør nordre del av Breiviksveien endres til gang- og sykkelvei, jf trafikkanalysen. Veistrekningen har ingen fortau eller sideareal og smal kjørebane. Breiviksveien mot sør er en boliggate med tosidig kantparkering og smalt fortau. Hele strekningen er skolevei til Hellen skole, turvei og sykkelrute. Det er registrert 150-200 gående og syklende på hverdager.



Fig.8: Tilbud for myke trafikanter på sykkel-, tur- og skolevei. T.v.: dagens situasjon. T.h.: planforslag

Anbefalt løsning for søre del i Breiviksveien er et utvidet og sammenhengende fortau for å bedre trafikksikkerheten i skoleveien og til/fra fotballbanen. Oppgradering av fortausareal går ikke på bekostning av leke- og fotballbaneareal, men innebærer at 15 kantparkeringsplasser må fjernes. PBE har vært tydelig på at tiltak i Breiviksveien som stenging og oppgradering av fortausareal er nødvendig ut fra trafikksikkerhetshensyn særlig med tanke på barn og unge. Dette selv om noe av gateparkeringen vil gå tapt.

Ny gang- og sykkel tunnel fra/til utbyggingsområdet til Nyhavn vil, sammen med et oppgradert tilbud for myke trafikanter i eksisterende veinett, være hovedløsningen for gående og syklende. Fra g/s tunnel til Nyhavnsveien v/Gamle Bergen blir det ensidig fortau. Sykling foregår i blandet trafikk frem til svingen i Nyhavnsveien. Herifra blir det et ensidig sykkel felt opp mot E 39. Løsningen innebærer at 4 kantparkeringsplasser går tapt. Samtidig gir sykkel feltet tryggere forhold for syklister og muligheten til å knytte seg til en fremtidig sykkel løsning langs E 39 når bybanen til Åsane kommer. Jf trafikkanalysen er dette den beste løsningen selv om den ikke er ideell med tanke på systemskifte for syklister. En enhetlig sammenhengende standard for syklister er ikke gjennomførbar med tanke på arealbehov og inngrep i tilstøtende arealer. Det vises til trafikkanalysen i sin helhet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler løsningen og vektlegger spesielt at trafikksikkerheten i skoleveien til Hellen skole økes betydelig. Gjennomføring av trafikkreduserende tiltak og oppgradering av tilbudet for myke trafikanter er sikret i rekkefølgekravene og fremkommer av vedlegg «Illustrasjoner for rekkefølgekrav».

Parkering

Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på maksimalt 0,6 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig og maksimalt 2 plasser per 1000 m² BRA næring/kontor/forretning/handel. P-dekning er innenfor KPA 2018 sine rammer, men på et lavt nivå. Til sammen blir det 315 plasser for hele utbyggingsområdet. 15% av p-plassene er forbeholdt gjesteparkering, 10% for HC-parkeringen og 10% for bildeling. Parkeringsanlegget er felles, ligger under bakken (Fig 7, vist som PP) og har adkomst fra tunnelen. Et separat felles anlegg «mobilitetshub» for HC-parkering (16 plasser) og sykkelparkering ligger under uteoppholdsarealet v/Havnesilo (fig.7, vist som M) med adkomst fra Hegrenesveien.

Sykkelparkeringen er i tråd med KPA 2018 og reguleres til 2,5 plasser per 100 m² BRA bolig. Plassene skal være tyverisikre, ligge under tak og nært inngangene. Det avsettes minst 12 plasser per 1000 m² BRA for formålet kontor/næring/handel/service. Sykler skal kunne låses til fast installasjon. I tillegg vil det etableres sykkelstativer langs promenader og torg. Plan- og bygningsetaten anbefaler parkeringsløsningen.

Volum og byggehøyder

Nabolag nord (#18a)

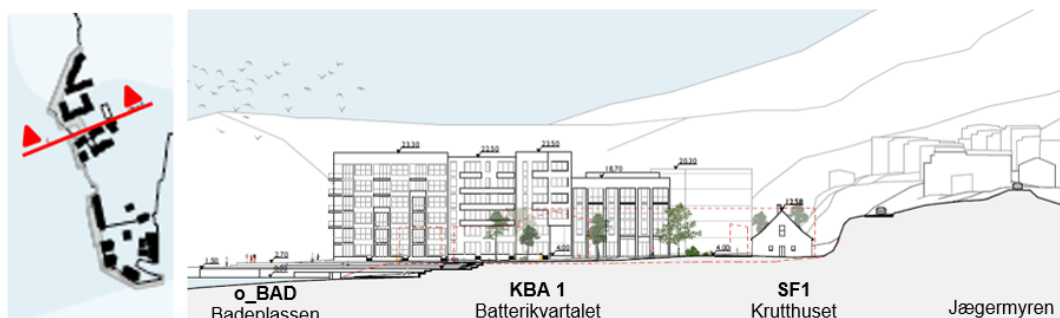


Fig.9: Snitt gjennom Torget 1 (o_TO1). Fra venstre: badeplass (o_BAD), nybygg Batterikvartalet (KBA1), Krutthuset (SF1) og eksisterende bebyggelse i Jægemyren (høyre)

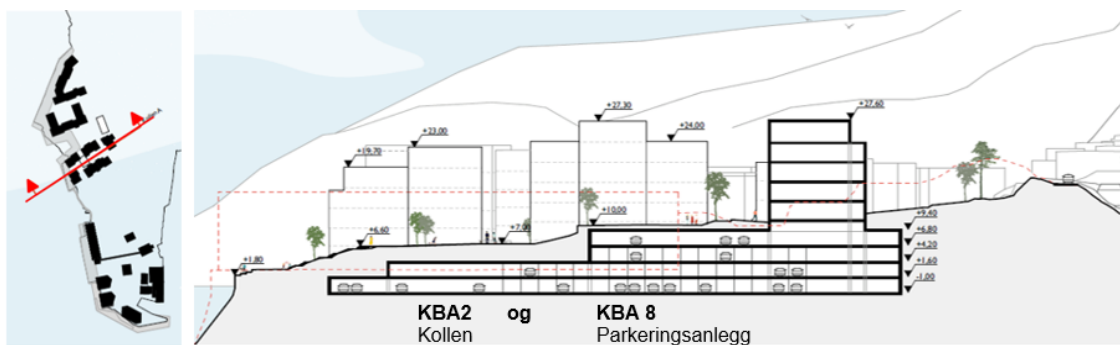


Fig.10: Snitt gjennom "Kollen" KBA2 med felles parkeringsanlegg for hele planområdet.



Fig.11: Illustrasjon av bygningsvolum i det nordre utbyggingsområdet (#18a)

Mellom Kullkaien og Batterikvartalet blir det en 5 m bred fysisk og visuell forbindelse fra gang- og sykkel tunnelen til strandpromenaden. Byggehøydene i feltet ligger stort sett mellom 5 og 6 etasjer. En del av bebyggelsen på Kullkaien som vender mot sjøen er lavere og har 3 og 4 etasjer. I feltet KBA2 (Kollen) får nybyggene stort sett 7 etasjer. Bebyggelsen trappes opp til 8 etasjer mot parken. Mot sjøpromenaden/krutt plassen trappes høydene ned til 5-6 etasjer. Det tillates ikke takoppbygninger og takterrasser på de øverste volumene i KBA1-2.

PBE vurderer endringene etter offentlig ettersyn som positive. Felt KBA2 er vesentlig bearbeidet i dialog med byarkitekten, byantikvaren og bymiljøetaten og har nå en bedre helhetlig utforming sammen med nabofeltet KBA1. Krutthuset har fått en sentral plassering som fondvegg i byrommet og bebyggelsen har fått mer sammenhengende bygningsvolum mot sjøen. Sistnevnte gjør at gårds- og uterom blir mer vind- og værskjernet.

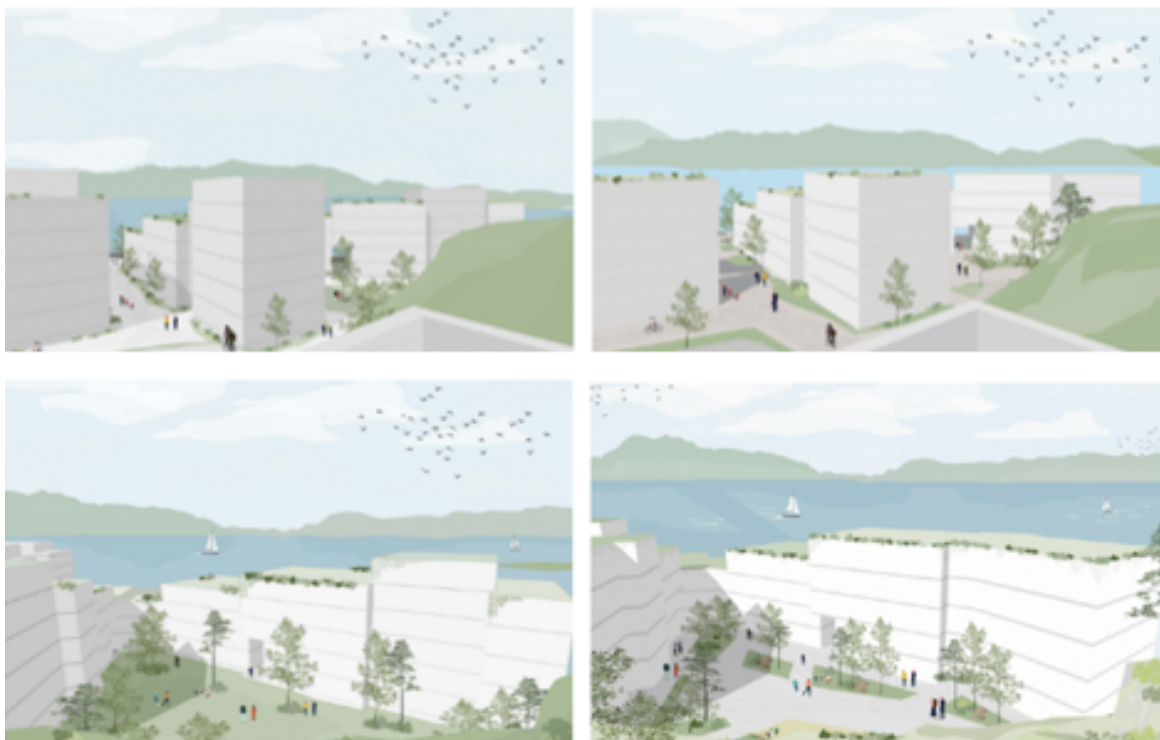


Fig.12: Utsiktsforhold for villaene i Jægermyren: Før (t.v.) og etter offentlig ettersyn (t.h.)

Utsiktsforhold for villaene i Jægermyren vil endres som følge av utbyggingen. Etter PBE sin vurdering vil de foreslåtte endringene redusere ulempene noe. PBE vurderer de foreslåtte byggehøydene som akseptable.

Nabolag sør (#18b)

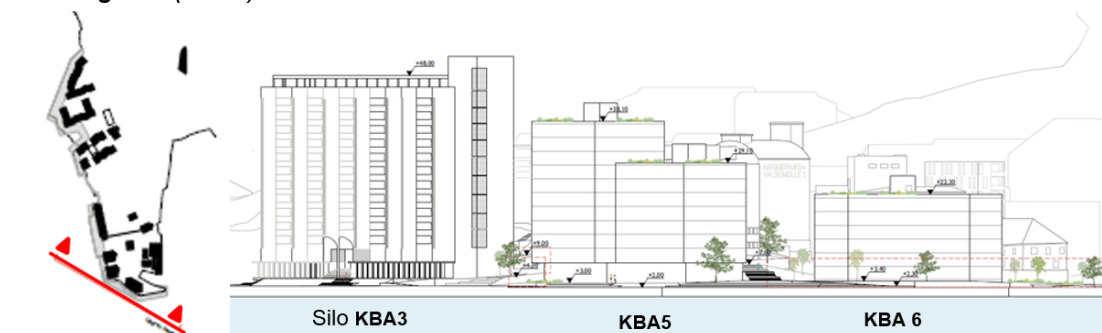


Fig.13 Fra sjøen: Silo m/påbygg og nybyggene i KBA5 og KBA6. Bak: Gamle silo/deler Møllekvartalet.

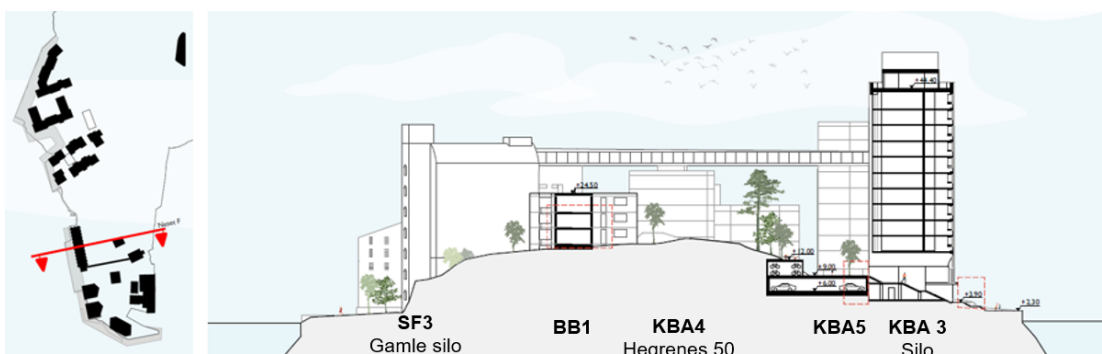


Fig.14: Snitt mot sør: Siloene m/transportbånd, KBA4, KBA5 i bakgrunnen. HC parkering under bakken.

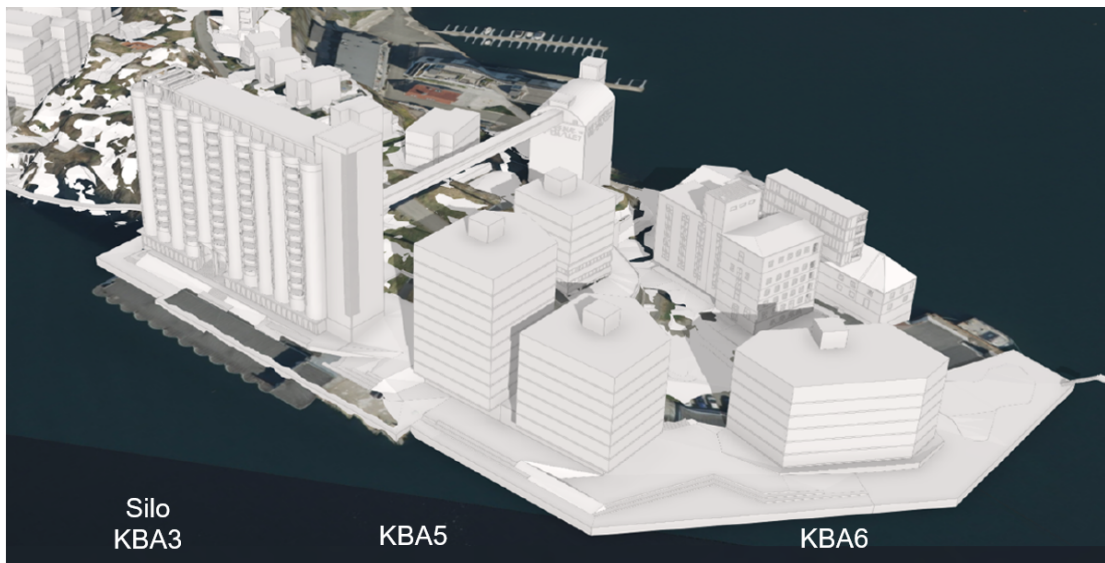


Fig.15: Illustrasjon av bygningsvolum i det søre utbyggingsområdet #18b

Kontorbygget i felt KBA4 har i dag 3 etasjer og påbygges med ytterligere 4 etasjer. PBE legger vekt på at byggehøyden er redusert med 1 etasje etter offentlig ettersyn. Da vil bygget være lavere enn Gamle silo og underordne seg kulturminnet på en bedre måte. PBE har ingen merknader til byggehøyden og utnyttelsegraden for boligblokken i felt BB1.

Havnesiloen (KBA3) bevares som landemerke og skal være områdets dominerende bygg både i høyde og volum. Bygget får nye boligfunksjoner og fasadene åpnes derfor opp for å slippe inn dagslys. Siloen kan bygges på med 1 etasje. I feltene mot sør og neset trappes bygningsvolumene ned. KPA5 får delvis 11, delvis 8 etasjer. KBA 6 som ligger ytterst på neset er vist med 6 etasjer.

PBE slutter seg til prinsippet om avtrapping av volumene mot sør, men vurderer at nedskaleringen av byggehøyde mot neset og parken ikke er tilstrekkelig. Etter PBE sin vurdering må halvparten av feltet som vender mot øst og mot parken o_PA3 reduseres med en etasje. Dette er også i tråd med anbefalingen fra byarkitekten, byantikvaren og fylkeskommunen.

Arkitektur og formingsveileder

Formingsveilederen viser prinsipp-løsninger for utforming av bebyggelse og byrom, løsninger for taklandsskap, balkonger og forhage samt material- og fargebruk. Veilederen gir føringer for en form- og kvalitetsmessig sammenheng mellom det nordre og søre utbyggingsområdet, samtidig som nabolagene skal ha egen identitet i tråd med de respektive områdene sin ulike karakter og særpreget. Bygningene innenfor samme nabolag skal ha fellestrekk.



Fig.16: Prinsipper for fasadeutforming og volumoppbygging for nybygg i nabolag nord jf formingsveilederen



Fig. 17: Prinsipper for fasadeutforming og volumoppbygging for nybygg i nabolag sør jf formingsveilederen

Bebyggelsen i nord tar utgangspunkt i den industrielle skalaen, med store industrihaller og skip ved Kullkaiaen. Volumene skaleres ned og avtrappes gjennom vertikale og horisontale sprang i fasaden og inntrukne toppetasjer mot offentlige rom. Bebyggelsen i sør skal underbygge opplevelsen av kulturmiljøet. Nye bygg skal ta utgangspunkt i vertikaliteten til havnesiloen som landemerke og identitetsmarkør.

PBE vurderer at formingsveilederen gir gode rammer for variert arkitektur innenfor en helhetlig arkitektonisk karakter og er et godt verktøy for videre detaljering og byggesaksbehandling.

PBE slutter seg også til hovedprinsippene for balkongene, men er kritisk til utkragering opp til 2,4 meter fra vegglivet. Allerede ved offentlig ettersyn ble balkongene, som da hadde 2 m utkragering, vurdert til å være for dype. PBE fastholder at utkrageringene vist i veilederen oppleves som dominerende og vil påvirke både fasadeutforming og lystilgang til underliggende etasje negativt. PBE er tydelig på at utenpåliggende altaner ikke skal krage ut med enn 1,8 meter.

Utearealer:

Planforslaget innfrir KPA2018 sine krav om uteoppholdsareal, bortsett fra Møllekvartalet (felt SF2). Hensynet til kulturminneverdier gjør at etablering av balkonger ikke er tilrådelig her. Boligene i Møllekvartalet vil imidlertid ha god tilgang til felles uteoppholdsareal av høy kvalitet. Private uteoppholdsarealer dekkes ellers av balkonger, takterrasser, forhager og i gårdsrom. Offentlige arealer som parker, torg og sjøpromenader inngår i beregning av felles uteoppholdsareal. Sonene langs sjøpromenaden er attraktive for uteopphold spesielt på solrike dager.

PBE vurderer det som positivt at allmennheten vil ha god tilgang til sjøen gjennom sammenhengende sjøpromenader. Hele planområdet er vindutsatt, men gårdsrommene og torgene ligger skjermet bak bygg og kan fungere godt som uteareal også på dager med vind. PBE slutter seg til hovedprinsippet for hvordan krav til uteoppholdsareal er løst.

Renovasjon



Fig. 18: Illustrasjon av renovasjonsterminalen med kontorbygg over jf planbeskrivelsen

Renovasjonsløsningen baserer seg på stasjonært avfallssug med terminal i felt RA/SF4. Arealet over renovasjonsterminalen kan nyttes til sentrumsfunksjoner som kontorarbeidsplasser/treningssenter m.m., men det tillates ikke boliger over terminalen. For avfallstyper som ikke håndteres av bosnettet (glass- og metallemballasje) blir det etablert bunntømte containere både sør og nord i planområdet (bestemmelsesområder #13 og #20) slik at gangavstand fra boligene ikke bli lengre enn maksimalt 120 m. Planforslaget åpner for en midlertidig renovasjonsløsning innenfor bestemmelsesområdet #19. Før brukstillatelse til flere enn 80 boenheter innenfor feltene KBA1/KBA2 kan gis må den endelige avfalls løsningen være på plass og den midlertidige opphøre.

PBE slutter seg til hovedprinsippene for renovasjon og vurderer den midlertidige renovasjons løsningen som akseptabel.

Naturmangfold

Rådgivende biologer har utarbeidet en naturmangfoldrapport. Naturmangfold både i sjø og på land er undersøkt og vurdert. Rapporten konkluderer med at det er få naturverdier innenfor utredningsområdet, at arealet er urbanisert og grøntområdene påvirket av fremmete arter. Den største verdien knytter rapporten til et registret hekkeområde for makrellterne sørøst i planområdet. Det ble utført to feltundersøkelser (2022 og 2023) i hekkeperioden uten at det ble funnet fugl eller tegn på reir. Planbestemmelsene sikrer likevel hensyn til fuglene i hekkeperioden. Fordi det er funnet fremmete arter er det satt reguleringsbestemmelse som skal hindre at disse spres. Kommunalt kartgrunnlag viser en økologisk korridor gjennom planområdet. Den er vurdert til ikke å være et landskapsøkologisk funksjonsområde av verdi. Dermed vil inngrep i korridoren ikke få negative konsekvenser for naturmangfold. I planforslaget er korridoren delvis bevart og delvis erstattet med urbane grønnstrukturer.

I Planbeskrivelsen kapittel 5.10.3 er planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§8 - 12 redegjort for. PBE har i sitt fagnotat også vurdert planforslaget mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. PBE sin vurdering er at prinsippene er ivarettatt.

Barn og unge:

Planforslaget beslaglegger ikke arealer som er tatt i bruk eller avsatt til lekeareal, men vil gi nye tilbud for både fremtidige beboeres barn og barn fra nærområdet i form av nye lekearealer, bademuligheter og bedre tilrettelagt strandsone. Planforslaget vil forbedre trafikksikkerheten i skoleveien til Hellen skole.

Barnehage og skolekapasitet.

Hellen skole er nærmeste barneskole med kapasitet til 400 elever. I skoleåret 2020/21 var elevtallet nådd. Rothaugen skole er nærmeste ungdomsskole og har allerede i dag ikke kapasitet til alle elevene som sogner til skolen innenfor skolekretsen. Derfor er tidligere Kunsthåndverksskole i Strømgaten 1 tatt i bruk frem til ny ungdomsskole i sentrum etableres. Jf nøkkeltall i KPA utløser planforslaget 180 barnehageplasser og 30 skoleplasser per 1. - 7. årstrinn. Planforslaget regulerer opp til 600 boliger, men avsetter ikke areal for barnehage innenfor planens avgrensning. Forslagstiller eier en ubebygget tomt som er regulert til barnehageformål og grenser mot planområdet (Nyhavnsveien 6, gnr 168 bnr 929). Planforslaget stiller ikke krav om eller sikrer etablering av en barnehage på denne eiendommen.

PBE påpeker at skole- og barnehagekapasiteten i Bergenhus bydel ikke er tilfredsstillende i henhold til gjeldende planer for skole- og barnehagebruk. Reguleringsbestemmelse setter dokumentasjonskrav om skole- og barnehagekapasitet. PBE vurderer at planforslaget kan ha innvirkning på skole- og barnehagekapasitet da det medfører en betraktelig økning i antall boliger.

Konsekvenser for naboer:

Jf planbeskrivelsen vil alle bygg på Jægemyren beholde det meste av utsikten, men den fremste rekken mot sjøen vil få endret og delvis redusert utsikt. Utsikten til boligene i Hegrenesveien blir negativ påvirket av ny bebyggelse, men ingen vil miste utsikten helt. I all hovedsak vil naboeiendommene ikke tape sol, bortsett fra Hegrenesveien 38 som får økt skygge ved vårjevndøgn kl.12. Det vises til sol- og skygge illustrasjoner i vedlegg.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget i seg selv utløser ikke økonomiske konsekvenser for Bergen kommune. Planforslaget regulerer imidlertid offentlige arealer som strandpromenader, park, torg, badeplass. For disse arealene vil kommunen få driftsansvar.

Møtet mellom forslagstiller og byråden

På anmodning fra forslagsstiller ble det avholdt et møte den 08.01.2025 mellom byråden og representanter for Gjelsten Bolig. Forslagsstiller presenterte planforslaget for byråden som på sin side hadde noen spørsmål og behov for mer informasjon:

- om sikring av tilstrekkelig barnehagekapasitet i takt med utbyggingen,
- om tiltak som fremmer helse, motvirker ensomhet og styrker felleskap og nabolag,
- om massebalanse og trafiksikker transport av massene,
- om den planlagte tunnelen til p-anlegget, et teknisk krevende prosjekt som er en forutsetning for utbyggingen.

Forslagsstillers presentasjon, en kort oppsummering av møtet og plankonsulentens oppfølging av byrådets spørsmål ligger ved saken som vedlegg (Notat massehåndtering og Forslag til bestemmelser, begge datert 15.01.2025).

Byrådets vurdering, anbefaling og konklusjon:

Byrådet ønsker å få fart på byutvikling og boligbygging og er svært positiv til planforslaget som åpner for opptil 600 boliger på Hegreneset, et attraktivt område ved sjøen i Ytre Sandviken mellom Gamle Bergen og NHH. Planforslaget legger opp til transformasjon av et industri- og næringsområde til bolig og er i tråd med KPA 2018 sine føringer for byfortettingssonen. Etter byrådets vurdering balanserer planforslaget hensyn til trafiksikkerhet, omkringliggende boligmiljøer, kulturmiljøverdier, bokvalitet og målet om høy utnyttelse og kompakt utbygging på en god måte.

Byrådet mener at det er et godt grep å beholde kollen som landskapselement og parkområdet mellom to nye tettbebygde nabolag. Delområdene utformes med utgangspunkt i stedlige forutsetninger samtidig som hele bebyggelsen på Hegreneset skal fremstå med en samlet identitet. En sammenhengende sjøpromenade fra nord i planområdet til neset i sør binder områdene sammen og gir hele befolkningen tilgang til sjøen med ny badeplass, fjære, gjestehavn og flytende badstue. Hvert nabolag får et sentralt byrom som er åpent for alle og tilrettelagt for alle aldersgrupper til opphold, sosiale møter og fysisk aktivitet. Etter byrådets vurdering vil planforslaget utvilsomt tilføye nye kvaliteter til området rundt og har potensial for trygge og stabile nabolag med gode oppvekstsvilkår for barn og unge.

Byrådet slutter seg i all hovedsak til PBE sine vurderinger, men har noen forslag til endringer som vil forbedre planforslaget.

Sosial infrastruktur

For byrådet er det viktig at sosial infrastruktur utvikles i takt med utbyggingen. Planforslaget regulerer opp til 600 boliger og utløser ut fra KPA inntil 180 barnehageplasser. Det er ikke avsatt areal for barnehage innenfor planens avgrensning. For å kunne dekke behovet har forslagsstiller kjøpt en ubebyggt tomt i Nyhavnsveien 6, som er regulert til barnehageformål med tilhørende trafikale løsninger (arealplan-ID 18200003 «Nyhavnsveien», vedtatt 2020).

Tomten ligger i gangavstand til utbyggingsområdet. Byrådet vurderer det som en god løsning, men ser at planforslaget ikke sikrer at barnehagen faktisk bygges.

Byråd for byutvikling har i møtet den 08.01.2025 oppfordret forslagstiller til å sikre etablering av barnehagekapasitet som planforslaget utløser. Forslagstiller har svart med et forslag til reguleringsbestemmelser (vedlegg) som etter byrådets vurdering ikke vil kunne håndheves i byggesaksbehandlingen og ikke føre til at barnehagen realiseres. Byrådet ser at andre reguleringsplaner under arbeid (Grønneviken, Oasen, Kristiansholm m.m.) regulerer et langt mindre antall boenheter samtidig som de legger til rette for barnehagelokaler innenfor sine planområder. Etter byrådets vurdering bør det settes rekkefølgekrav om etablering av barnehagebygg som knyttes til milepæl i boligutbygging som utløser plassene.

Byrådet anbefaler følgende ny bestemmelse § 6.6 jf vedtakspunkt 1.B.i:

*«Rekkefølgebestemmelse utenfor planområdet
Barnehagen på gnr 168 bnr 929, regulert i arealplan 18200003
«Nyhavnsveien», må være ferdigstilt med ferdigattest før det kan gis
brukstillatelse ut over 200 boenheter innenfor felt KBA1 og KBA2.»*

Bokvalitet og stabile nabolag

For byrådet er det viktig at det planlegges for gode og stabile nabolag som fremmer helse og motvirker ensomhet. I møtet den 08.01.2025 har byråden bedt forslagsstiller om å legge bedre til rette for deling, fellesarealer og møtesteder i det nordre nabolaget og sikre publikumsrettete funksjoner eller fellesfunksjoner i bestemmelsesområdene #10,11,12 (se fig.3). Byrådet er positiv til forslagsstillers forslag til nytt underpunkt under § 3.1.5.4.a som omhandler Krutthuset og endring av bestemmelsen som omhandler tilrettelegging av torget som møteplass.

Byrådet anbefaler følgende nytt underpunkt under bestemmelse § 3.1.5.4.a jf vedtakspunkt 1.B.ii.:

«Krutthuset skal være et samlingspunkt og ha utadrettet funksjon i deler av anlegget.»

Byrådet anbefaler endring av bestemmelse § 3.2.5.1.c jf vedtakspunkt 1.B.iii.:

«Torget skal møbleres slik at det legger til rette for aktiviteter og sosiale møteplasser. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal ivaretas.»

Forslagstiller har også foreslått en ny reguleringsbestemmelse som tilsier at minst 50 m² i ett av bestemmelsesområder (#10) skal brukes til næring og/eller fellesarealer. Tatt i betraktning at KBA1 og KBA 2 til sammen har et utbyggingspotensial på om lag 25000 m² BRA, bør det etter byrådets vurdering i større grad legges til rette for arealer i 1. etasje som fremmer et godt nabolag og sosialt felleskap. Utadrettete funksjoner mot torget skaper trygghet og kan minske interessekonflikter som lett kan oppstå når boliger på gateplan grenser mot offentlige byrom som er mye brukt.

Byrådet anbefaler å supplere bestemmelse § 3.1.3.1.b jf vedtakspunkt 1.B.iv:

«I bestemmelsesområdene #10,11,12 skal minst 100 m² av arealene i 1. etasje rettet mot offentlig byrom være forbeholdt næring og/eller felleslokaler og fellesarealer.»

Arkitektur og volum

Byrådet er positiv til formingsveilederen som legger gode føringer for en tydelig helhet i utbyggingsområdet samtidig som nabolagene er stedlig tilpassing og har eget særpreg. Både enkle, store, høye bygningsvolum og flate tak er ikke fremmed for området selv om planidealene over tid har endret seg. Omkringliggende villabebyggelse er tegnet i funksjonalistisk stil av Leif Grung på 30-tallet med enkle, kubiske volumer og flate tak. På nærmeste nes mot nord ligger punkthusene på Fagernes 15-19, tegnet av arkitektene Jo og Målfrid Svenningsen på 1950-tallet samt andre store volum med flate tak som tidligere Merinospinneriet og Norsk Stålpress. Litt lenger mot nord ligger punkthøyhusene på Lønborg fra 1960-tallet mellom sjøen og Helleveien og langstrakte boligblokker langs veien.



Fig.19: Høyhus, store volum, flate tak langs sjøen nord for planområdet. Venstre: Fagernes, høyre Lønborg.

Byrådet anbefaler prinsippene for volumoppbygging, fasadeutforming og material- og fargevalg som formingsveilederen viser. Byrådet er dog enig med PBE, Byantikvaren, og fylkeskommunen i at volum i felt KBA6 (fig.13 og fig.15) lengst mot neset bør avtrappes for å oppnå en bedre tilpasning til og opplevelse av kulturminnet Møllekvartal, siloen som landemerke og til landskapet. Det store volumet vil oppleves mindre truende og i en mer menneskelig målestokk sett fra parken og neset som er et viktig utsiktspunkt og sentralt uteareal for hele området.

Byrådet anbefaler å gjøre følgende endringer i plankartet jf vedtakspunkt 1.A.i.:

«Felt KBA6 avtrappes mot øst med 1 etasje. Ny regulert gesimshøyde todeles til kote +22,5 meter og kote +19 meter. Grad av utnyttning reduseres tilsvarende.»

Byrådet støtter også PBE sine vurderinger om at altanene ikke må krage ut mer enn 1,8 m fra fasaden. Balkongene er vist med 2,4 m utkraging fra fasadelivet og påvirker både fasadeutformingen og lysforhold for underliggende etasje negativ. Utenpåliggende balkonger av denne dybden har ikke heller historisk forankring i områdets tradisjonelle blokkbebyggelse.

Byrådet anbefaler følgende endring i formingsveilederen jf vedtakspunkt 1.B.v.:

«Utenpåliggende balkonger som vist i Formingsveilederen endres til maksimalt 1,8 meter.»

Byrådet ønsker å legge tydeligere føringer for nybyggenes fasadeutforming. Balkonger, , vinduer, inngangspartier m.m. er vesentlige arkitekturelementer. Det er derfor viktig at de utformes og plasseres bevisst i fasadene for å skape et helhetlig og harmonisk uttrykk.

Byrådet anbefaler følgende supplering og oppdatering av formingsveilederen jf vedtakspunkt 1.B.vi.:

"Fasader på nybygg skal være harmoniserende ved plassering av vinduer, balkonger, inngangsparti og fasadedetaljer. Disse elementene skal inngå i et helhetlig mønster. Fasadeelementer innenfor samme bygg skal spille på samme formspråk og stiluttrykk.»

Veiforhold, trafikkikkerhet, adkomst og parkering

Byrådet ser at vei- og adkomstforholdene er krevende og legger premisser for at planen kan gjennomføres. Området tåler ikke mer enn 630 ÅDT samlet i 1. byggefase og full utbygging kan ikke realiseres før forlengelse av Fløyfjellstunnelen er ferdigstilt. Dette er satt som rekkefølgebestemmelse og krevd av Statens vegvesen.

Planforslaget innebærer at deler av Breiviksveien må stenges for biltrafikk. Stenging for gjennomgangstrafikk reduserer ÅDT i området betydelig slik at en større del av rammen på 630 ÅDT kan komme fra utbyggingen.



Fig.20: Strekning i Breiviksveien som stenges for biler.

Dersom Breiviksveien beholdes åpen for biltrafikk må utbyggingsvolumet i første byggefase reduseres merkbart. Uavhengig av utbyggingen tilsier trafikkanalysen at stengingen er nødvendig med tanke på trafikkikkerheten. Veistrekningen er skolevei, sykkelrute og turvei. Planforslaget legger opp til at elevene til Hellen skole vil få en trygg skolevei og områdets barn lettere kan ferdes på egenhånd til fritidsaktiviteter og venner.

Trafikkanalysen konstaterer at utbyggingen skaper ny gang- og sykkeltrafikk som vil utløse behov for fysisk tilrettelegging og trafikkikkerhetstiltak. Oppgradering av tilbudet for gående vil føre til at 15 kantparkeringsplasser i søre del av Breiviksveien går tapt for å sikre trygg skolevei til Hellen skole. I Nyhavnsveien fører tilrettelegging for syklistene til tap av 4 plasser. Opprustning av tilbudet for myke trafikanter i området medfører at striper av tilliggende private hagearealer må tas i bruk noen steder.

Byrådet er opptatt av at de som har behov for bil i hverdagen skal ha tilgang til parkering, men ser samtidig nødvendigheten av å ivareta sikkerheten for barn og unge på vei til skolen. Byrådet vektet hensynet til barn og unge høyt og støtter derfor løsningene. Byrådet ønsker ikke å gripe inn i private eiendommer uten avtale med grunneierne og forutsetter at forslagstiller går i dialog med de berørte grunneiere for å finne en minnelig løsning.

I dette planforslaget er det lagt opp til en parkeringsdekning på 0,6. Det er en relativt lav dekning, men innenfor det som KPA fastsetter. Sett i lys av det betydelige antall boliger som skal bygges ut her (600) vil det utgjøre et stort antall biler i dette området og en stor trafikkøkning. Byrådet ser at parkeringsdekning, turproduksjon i ÅDT (årsdøgntrafikk) og utbyggingsvolum henger sammen. For beregning av turproduksjon til og fra utbyggingsområdet legges blant annet parkeringsdekningen til grunn. Fordi parkeringsdekningen er lav, er også ÅDT for turproduksjonen per 100 m² BRA bolig satt lavt i reguleringsbestemmelsene. Det betyr at man kan bygge flere m² BRA bolig ved en lav parkeringsdekning/turproduksjon før øvre grense på 630 ÅDT er nådd for første byggetrinn og frem til forlengelsen av ny E39 Fløyfjellstunnelen står ferdig. En høyere parkeringsdekning medfører høyere turproduksjon i ÅDT og i konsekvens et mindre utbyggingsvolum i første byggetrinn. Byrådet vurderer det derfor ikke som aktuelt å øke p-dekningen og vurderer at foreslått p-dekning er tilstrekkelig til at de som har behov for det vil få mulighet til å bruke bil.

Byrådet slutter seg til PBE sine vurderinger som baserer seg på trafikkanalysen og aksepterer både parkeringsdekningen i utbyggingsområdet og de trafikale løsningene som trafikkanalysen anbefaler. Selv om byrådet ønsker flere parkeringsplasser, vurderes løsningene til å være vesentlige for at planen kan gjennomføres med de økonomiske forutsetningene som ligger i prosjektet.

Et viktig premiss for planforslaget er at ny adkomsttunnel fra Nyhavn til nordre del av planområdet etableres. Dette er et både kostbart og krevende prosjekt. Bymiljøtaten påpekte flere ganger at tunnelanlegget ikke ble godt nok utredet under planarbeidet. Byråden tok det opp i møtet med forslagstiller den 08.01.2025. Forslagstiller har i etterkant av møtet sendt inn forslag til følgende reguleringsbestemmelse for å imøtekomme Bymiljøtaten sin merknad.

Byrådet anbefaler følgende ny bestemmelse § 6.1.5 jf vedtakspunkt 1.B.vii.:

«Tunnelprosjektering for f_V13 og o_GS7, med uavhengig kontroll skal foreligge ved søknad om igangsetting av tiltak ved 1. byggetrinn for bolig.»

Byrådet vurderer med dette at gjennomførbarheten av tunnelene er sikret før boligbyggingen settes i gang.

Utfordrende veiforhold gjør at byråden i samme møtet spurte forslagstiller om massehåndtering og trafikksikker transport av massene i anleggsfasen jf. KPA § 24.1.1: *Tiltak og detaljreguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikksikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.* Etter møtet har forslagsstiller sendt inn «Notat Massehåndtering» (se vedlegg) og foreslått supplering av reguleringsbestemmelse § 2.10.1 som spesifiserer hva beskyttelse av omgivelse innebærer og en ny rekkefølgebestemmelse § 6.1.4 som må innfris før igangsettingstillatelse. Byrådet er positiv til de foreslåtte bestemmelsene.

Byrådet anbefaler at bestemmelse § 2.10 1

«Plan for beskyttelse av omgivelse i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes»

suppleres jf vedtakspunkt 1.B.viii.:

«Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, støvdemping og støyforhold.»

Byrådet anbefaler følgende ny rekkefølgebestemmelse § 6.1.4 jf vedtakspunkt 1.B.ix.:

«Godkjent tiltaksplan for massehåndtering og deponering av masser.»

Byrådet mener at «Notat om massetransport» ikke svarer ut alle forhold som jf. KPA 2018 krever og foreslår derfor ny bestemmelse.

Byrådet anbefaler følgende ny bestemmelse § 2.2.2, jf vedtakspunkt 1.B.x.:

«Massebalanse skal dokumenteres. Ved masseoverskudd eller behov for tilkjøring av masser skal det redegjøres for trafikksikker transport. Transport på sjø skal vurderes og den mest trafikksikre løsningen velges.»

Avslutningsvis ber byrådet om at selve dokumentet som ligger under filnavn «Rekkefølgekrav Illustrasjoner Hegreneset 10.10.2024» gis tittel og dato. Dokumentet må være entydig identifiserbart og samsvare med det som er listet opp under reguleringsbestemmelsenes «Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene».

Byrådet anbefaler følgende jf vedtakspunkt 1.B.xi:

«Dokumentet under filnavn «Rekkefølgekrav Illustrasjonen Hegreneset 10.10.2024» skal gis tittel og dato slik at det er entydig identifiserbart.»

Konklusjon:

Byrådet er svært positiv til planforslaget som tilrettelegger for transformasjon og fortetting av Hegreneset i form av 600 boenheter med attraktiv beliggenhet og god bokvalitet. Flotte sjønære utearealer og sammenhengende sjøpromenader vil komme hele befolkningen til gode. Etter byrådets vurdering vil de foreslåtte endringene føre til et forbedret planforslag som sikrer sosial infrastruktur i form av barnehagekapasitet, økte bo- og uteromskvaliteter og bidrar til stabile nabolag og mer felleskap.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven (2008) § 3-3, 2.ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan etter § 12-12- Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

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

A. Bergenhus. Gnr 168, Bnr 1091 m.fl. Hegreneset. Arealplan-ID 70640000, vist på plankart datert 09.10.2024, med følgende endring:

- i. Felt KBA6 avtrappes mot øst med 1 etasje. Ny regulert gesimshøyde todeles til kote +22,5 meter og kote +19 meter. Grad av utnyttning reduseres tilsvarende.

B. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 10.10.2024 med følgende endringer

- i. § 6.6 ny bestemmelse:
Rekkefølgebestemmelse utenfor planområdet
Barnehagen på gnr 168 bnr 929, regulert i arealplan 18200003 *Nyhavnsveien*, må være ferdigstilt med ferdigattest før det kan gis brukstillatelse ut over 200 boenheter innenfor felt KBA1 og KBA2
- ii. § 3.1.5.4.a nytt underpunkt:
Krutthuset skal være et samlingspunkt og ha utadrettet funksjon i deler av anlegget.
- iii. § 3.2.5.1.c endres til:
Torget skal møbleres slik at det legger til rette for aktiviteter og sosiale møteplasser. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal ivaretas.
- iv. § 3.1.3.1.b suppleres:
I bestemmelsesområdene #10, #11, #12 skal minst 100 m² av arealene i 1. etasje rettet mot offentlig byrom være forbeholdt næring og/eller felleslokaler og fellesarealer.
- v. Utenpåliggende balkonger som vist i Formingsveilederen endres til maksimalt 1,8 meter.
- vi. Formingsveilederen suppleres og oppdateres i tråd med følgende:
Fasade på nybygg skal være harmoniserende ved plassering av vinduer, balkonger, inngangsparti og fasadedetaljer. Disse elementene skal inngå i et helhetlig mønster. Fasadeelementer innenfor samme bygg skal spille på samme formspråk og stiluttrykk.

- vii. § 6.1.5 ny bestemmelse:
Tunnelprosjektering for f_V13 og o_GS7, med uavhengig kontroll skal foreligge ved søknad om igangsetting av tiltak ved 1. byggetrinn for bolig.
- viii. § 2.10.1
Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
suppleres med:
Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, støvdemping og støyforhold.
- ix. § 6.1.4 ny rekkefølgebestemmelse:
Godkjent tiltaksplan for massehåndtering og deponering av masser.
- x. § 2.2.2 ny bestemmelse:
Massebalanse skal dokumenteres. Ved masseoverskudd eller behov for tilkjøring av masser skal det redegjøres for trafiksikker transport. Transport på sjø skal vurderes og den mest trafiksikre løsningen velges.
- xi. Dokumentet under filnavn «Rekkefølgekrav Illustrasjonen Hegreneset 10.10.2024» skal både gis tittel og dato slik at det er entydig identifiserbart.

2. Plandokumentene skal oppdateres i henhold til bystyrets vedtak før kunngjøring av reguleringsplanen.

Dato: 11. februar 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 20.10.2024 med følgende vedlegg

- Plankart datert 09.10.2024
- Reguleringsbestemmelser datert 10.10.2024
- Planbeskrivelse datert 10.10.2024
- Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 12.09.2024
- Merknadsskjema begrenset høring datert 17.09.2024
- Endringsnotat datert 30.05.2024
- Illustrasjonsplan datert 02.10.2024
- Formingsveileder datert 10.10.2024
- Illustrasjonsplan sol og skygge MUA 4 timer sol datert 12.09.2024
- Sol og skygge MUA sol kl. 15 datert 12.09.2024
- Hegreneset fotomontasje og 3D illustrasjoner datert 03.09.2024

- Hegreneset snitt og oppriss datert 13.09.2024
- Sol- og skygge datert 06.09.2024
- Tegningshefte tekniske tegninger Hegreneset datert 12.09.2024
- Fravik Hegreneset datert 12.09.2024
- Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 12.09.2024
- VA-rammeplan datert 03.02.2023
- Kulturminnedokumentasjon datert 05.09.2022
- Støyvurdering Nyhavn datert 14.06.2022
- RTP datert 12.09.2024
- Trafikkanalyse datert 29.08.2022
- Trafikk- og mobilitetsplan Hegreneset datert 11.09.2024
- Naturmangfoldrapport datert 30.09.2021
- Klimagassberegning rapport datert 06.01.2022
- Klimanorm Hegreneset datert 14.04.2024
- Skredfarevurdering datert 23.08.2021
- Forurensset grunn notat datert 01.10.2021
- Energiutredning datert 11.11.2021
- Offentlig eierform og midlertidig bygg og anlegg datert 12.09.2024
- Rekkefølgekrav Illustrasjoner Hegreneset datert 10.10.2024
- Vind og lokalklima- utredning datert 12.10.2021
- Vindklima vurdering datert 09.07.2021
- Tunnel- og parkeringsanlegg, ingeniørgeologisk notat datert 01.10.2021
- Vedlikeholdsplan 1-3 prioritert datert 24.05.2024
- Miljøvurderinger badestrand datert 15.11.2021
- Flom, bølger og ekstremvær datert 01.10.2021
- Antikvarisk registreringsrapport datert nov.2009
- Notat til antikvarisk registreringsrapport datert 23.09.2021
- Møllekvartalet – Gamle silo rapport datert 01.11.2021
- Havnesilo rapport datert 05.05.2022
- Innledende stedsanalyse datert 26.01.2021
- Illustrasjon regulerte hensynssoner Hegreneset datert 26.09.2024

Oppsummering møtet mellom byråden og Gjelsten datert 08.01.2025

Notat massehåndtering datert 15.01.2025

Reguleringsbestemmelser forslag ABO datert 15.01.2025