



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

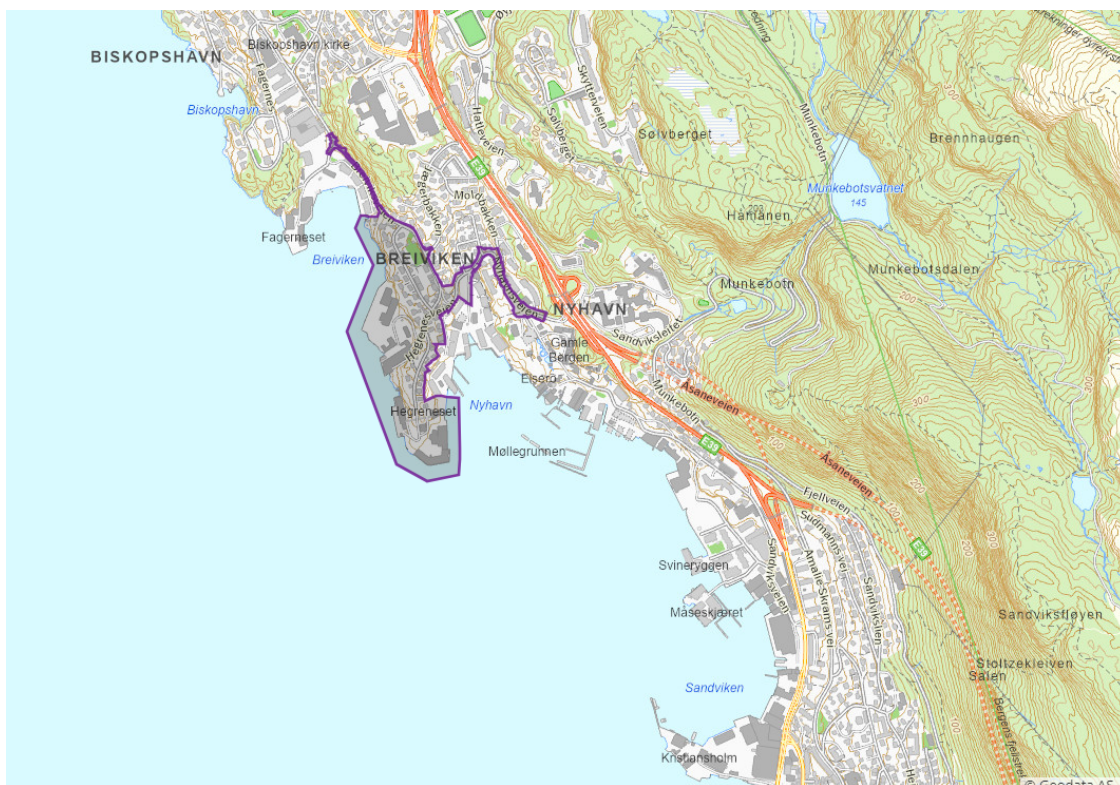
Vår referanse: PLAN-2022/20669-175
Saksbehandler: Ole Petter Kästel Løtvedt
Dato: 20.10.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Bergenhuss, Gnr. 168, Bnr. 1091 mfl., Hegreneset, Arealplan-ID 70640000

Om planforslaget

ABO PLAN & ARKITEKTUR AS foreslår på vegne av Hegreneset AS detaljregulering for et område på Hegreneset ved Nyhavn i Bergenhuss bydel. Intensjonen med planforslaget er å transformere eksisterende næringsareal til bolig, kombinert med noe næring. I planforslaget skal det sikres et godt bomiljø, høy arkitektonisk kvalitet i samspill med omkringliggende, historiske bebyggelse og allmenn tilgjengelig sjøpromenade.



Figur 1: Oversiktsbilde av planområdet

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone, BY. I planforslaget åpnes det for ca. 600 nye boliger. I dag består det primære transformasjonsområdet av næring og industri som i all hovedsak ikke er offentlig tilgjengelig. Planområdet for øvrig består av eksisterende småhusbebyggelse. Gjennom planforslaget åpnes området og sjøfronten opp for allmennheten. Det forslås en rekke nye bygg. Havnesiloen beholder sin funksjon som identitetsskaper for Hegreneset, men skal omgjøres til boliger. Møllekvartalet og Gamle silo skal bestå, men får annet innhold. Eksisterende villaer på Jægemyren og langs Hegrenesvegen beholdes. All parkering for bil foreslås løst i anlegg under bygg. Det foreslås en gang- og sykkel tunnel med innslag fra Nyhavn. Anlegg for stasjonært bussug foreslås lokalisert i Nyhavn.

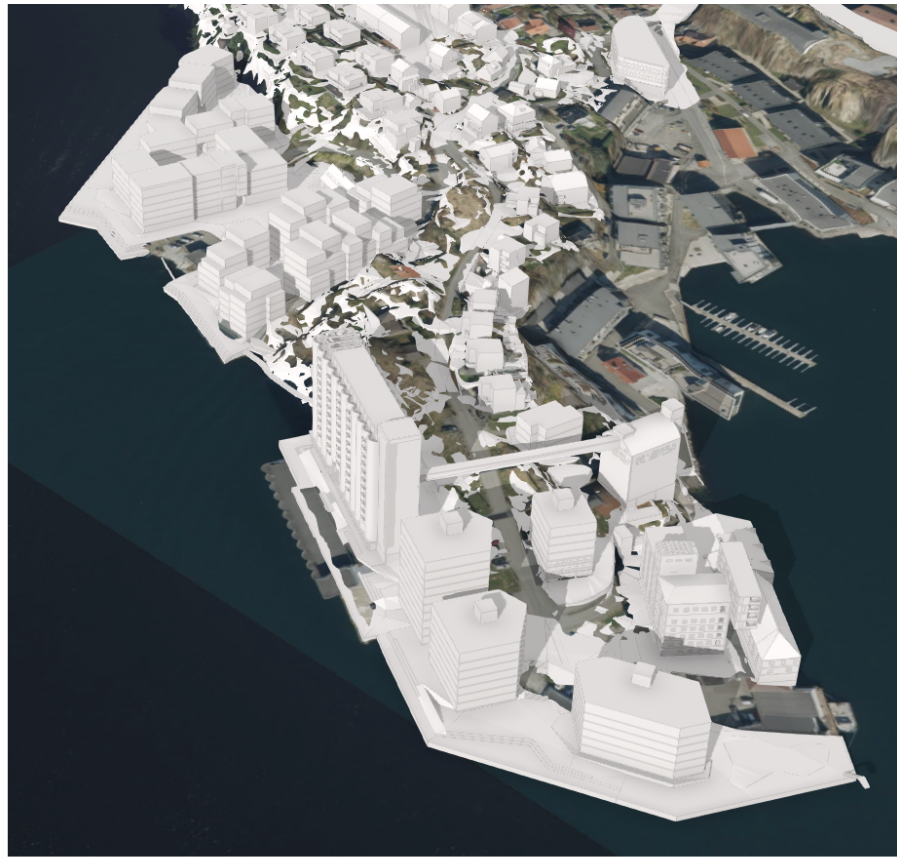
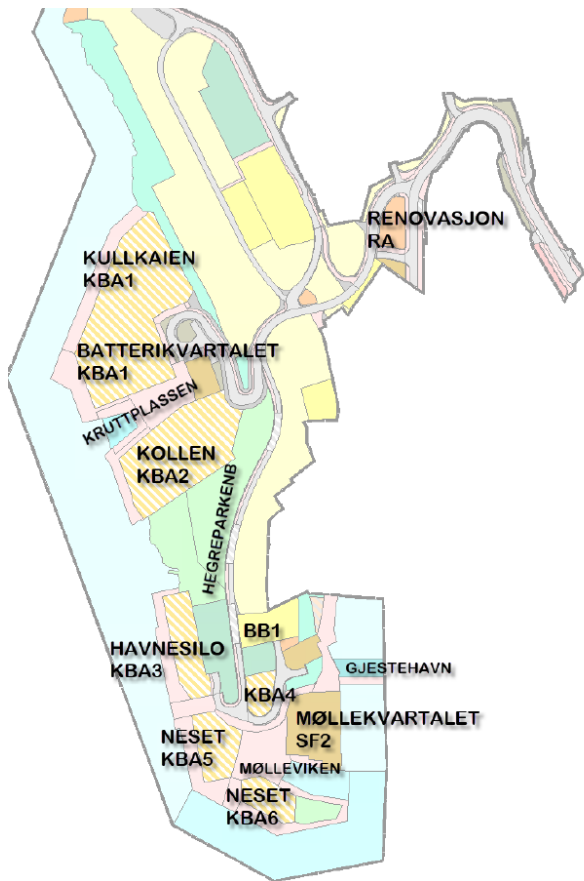
Hegreneset er karakterisert som et *markant nes* i Strategi for sjøfrontens overordnede landskapsanalyse. I planforslagets *Formingsveileder* innledes det med å trekke frem det tydelige høydedraget som deler planområdet i to; kaiflate på fylling i nord og terreng i sør. Landskapsformen utgjør en bratt skrent mot sjøen fra Breiviken i nord, rammer inn utfyllt kai mot vest og slakker ut mot opprinnelig strandsone i sør. Sjøpromenaden har i planprosessen vært et sentralt tema. I planforslaget foreslås det en sammenhengende sjøpromenade fra ny bebyggelse i nord til en foreslått utbedret kobling til Nyhavn i sør. Langs promenaden foreslås det ulike oppholdssoner med variert tilbud og god kvalitet.

Planområdet har 4 delområder som skal utvikles i ulike faser fra nord mot sør; Kullkaien, Batterikvartalet, Kollen og Neset, se figur 2. Renovasjonsanlegg i øst og parkeringsanlegg under bakken i Kollen vil etableres i innledende fase. Arealet Hegreparken skal utvikles i fasen for Kollen og Neset som vist i vedlagte *Illustrasjon rekkefølgekrav*.

Planområdet inngår i to kulturmiljø, *Historisk sentrum* og *Nyhavn – Jægemyren* i KPA, illustrert i figur 3. Villaene i Jægemyren inngår i felt BF i plankart. Vern av villaene er sikret med hensynssone kulturmiljø i plankart med tilhørende bestemmelser.

I henhold til KPA må det ved tiltak i planområdet legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur, og byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Grad av utnytting skal gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Gjennom byvekstavtalen har Bergen forpliktet seg til nullvekstmålet for personbiltransport, og både bystyret og byrådet har forsterket denne målsetningen. Disse forpliktelsene gir seg utslag i reduserte muligheter for parkeringsdekning, et forsterket fokus på deleløsninger, strengere krav til kollektivdekning og infrastruktur for syklist og fotgjenger.

Inndeling av felt i fremtidig situasjon som følge av planforslaget er illustrert i figur 2.



Figur 2: Oversiktskart av feltene og 3D-modell av foreslåtte volum i planområdet.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller vurderte i forkant av oppstartsmøtet at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger. Plan- og bygningsetaten (PBE) sluttet seg til denne vurderingen og har ikke mottatt tilbakemelding gjennom prosessen som tilsier at det vurderes å være behov for konsekvensutredning. Aktuelle plantema er grundig redegjort for i planforslaget.

Planprosess og medvirkning

Viser til *Planbeskrivelsen* side 35 – 41 for redegjørelse av utviklingen av planforslaget fra konseptplan i 2020 til planforslaget som lå ute på begrenset høring våren 2024.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 03.06.2023-15.08.2023. Det ble mottatt 36 private merknader, 18 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i *Merknadsskjema* datert 17.09.2024.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det gjennomført flere arbeidsmøter med forslagsstiller, der relevante fagetater har deltatt. Endringene som er foretatt, kommer frem av *Endringsnotat* datert 30.05.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene.

Med bakgrunn i endringene beskrevet i *Endringsnotat* datert 30.05.2024 er det foretatt en begrenset høring i perioden 30.05.2024 – 28.06.2024. Det kom inn 16 private merknader og 10 uttalelser fra høringsparter til denne. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i *Merknadsskjema - Begrenset høring* datert 17.09.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

Det har vært gjennomført medvirkningstiltak ut over lovens minstekrav, viser til *Planbeskrivelsen* side 91 - 93.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet med transformasjon fra næring til bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med fagetatens forslag til endringer.

Formingsveileder

Som del av foreliggende planforslag er det utarbeidet en *Formingsveileder*. En formingsveileder er et plandokument som utarbeides i forbindelse med områdeplaner eller store reguleringsplaner, for å gi rammer for variert arkitektur innenfor en helhetlig arkitektonisk karakter for transformasjonsområder. Den består av et sett med prinsippløsninger eller spilleregler for utforming av bebyggelse og byrom. Disse er spesifikke for den enkelte planen. Formingsveilederen skal brukes som referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Formingsveilederen for Hegreneset legger vekt på en form - og kvalitetsmessig sammenheng mellom utbyggingsområdene i nord og sør. De to områdene er geografisk adskilte og har ulike situasjoner. Intensjonene i *Formingsveilederen* er gode. Til offentlig ettersyn vurderte vi at *Formingsveilederen* var for lang og omstendelig. Dokumentet er vesentlig bearbeidet i etterkant av høringen og vi vurderer at veilederen nå vil være et godt verktøy for videre detaljering og byggesaksbehandling.

Byggehøyder og grad av utnytting – nabolag nord

Byggehøyder og grad av utnytting er angitt i plankart med tilhørende bestemmelser. Vedlagt *Formingsveileder* er gjennom bestemmelser gitt juridisk virkning for utforming av ny bebyggelse.

Nabolag nord - Kullkaien, Batterikvartalet og Kollen – Felt KBA1 og KBA2

I nordre del av planområdet foreslås det tre nye byggefelt for bolig fordelt mellom to delfelt i plankartet, felt KBA1 og KBA2. Den største endringen etter offentlig ettersyn er at bebyggelsen i Kollen og Batterikvartalet er forskjøvet mot nord, vist i figur 4. Kruttplassen er også forskjøvet, og Krutthuset har fått en sentral plassering som fondvegg i byrommet. Endringen medfører at en lamell i Batterikvartalet (KBA1) tas ut, og gaten mellom Kullkaien

og Batterikvartalet blir oppfattet som mer romslig. Samtidig økes kvalitetene i gårdsrommet internt i Batterikvartalet.



Figur 3: Utsnitt av 3D-modell som viser Kullkaia, Batterikvartalet og Kollen

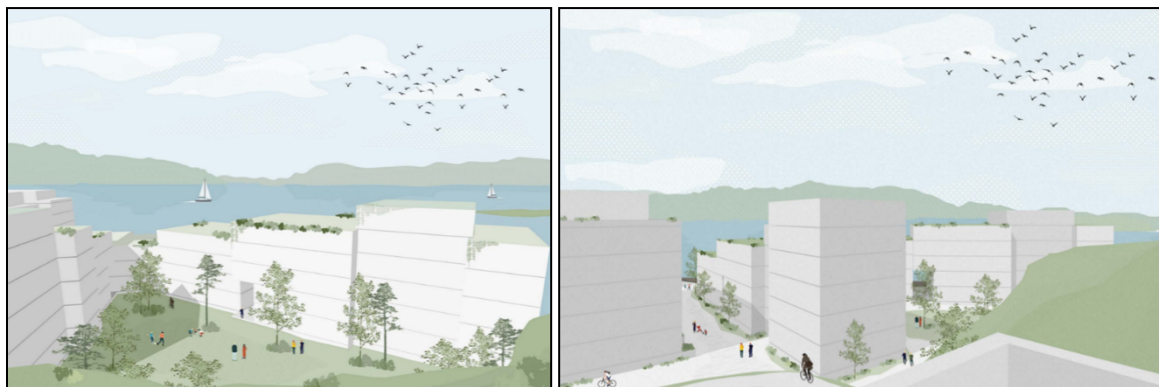
Formspråket innenfor Kollen (KBA2) er vesentlig bearbeidet i samråd med Byantikvaren, Byarkitekten samt Bymiljøetaten og spiller bedre sammen med Kullkaia og Batterikvartalet. Det er sikret at det ikke skal etableres takterrasser med takoppbygg/ pergola, trapp- og heishus på de øverste volumene, i tråd med prinsipp for taklandskap vist i formingsveilederen.



Figur 4: Utsnitt av illustrasjonsplan fra offentlig ettersyn (t.v.) og til politisk behandling (t.h.)

I felt KBA1 inngår Kullkaia og Batterikvartalet, de to nordligste byggefeltene i planforslaget. KBA1 foreslås regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, hovedsakelig bolig. Innenfor bestemmelsesområde #10 i Batterikvartalet mot Krutt-plassen tillates også areal for næring/utadrettet virksomhet i første etasje. Mellom de to byggefeltene er det sikret en fysisk og visuell forbindelse med minimum 5 meter bredde fra gang- og sykkel-tunell til promenade. Denne er sikret med bestemmelsesområde.

Grad av utnytting innenfor KBA1 var til offentlig ettersyn foreslått å være BRA = 17 200 m². I etterkant av høringen er planforslaget redusert i denne delen til BRA = 14 400 m². Innenfor KBA1 er eksisterende næringsbygg forutsatt revet for gjennomføring av tiltak. På Kullkaien er bebyggelsen foreslått plassert som en sammenhengende bygningskropp mot sjøen for å sikre et skjermet uterom i bakkant. Deler av bygget ligger også vendt mot Batterikvartalet. I planforslaget sikres det variert høyde på bygningene i Kullkaien. Høyeste volum er sikret med regulert gesimshøyde på kote +20,5 meter som åpner for 5 etasjer. Det er videre sikret avtrapping til 4 etasjer (kote +17,5) og 3 etasjer (kote +13,5) der fordeling av byggehøydene er fordelt 70/30, viser til *Plankart*.



Figur 5: Perspektiv fra balkonger fra bebyggelse på Jægermyren til offentlig ettersyn



Figur 6: Perspektiv fra bebyggelse på Jægermyren med endrede byggehøyder.

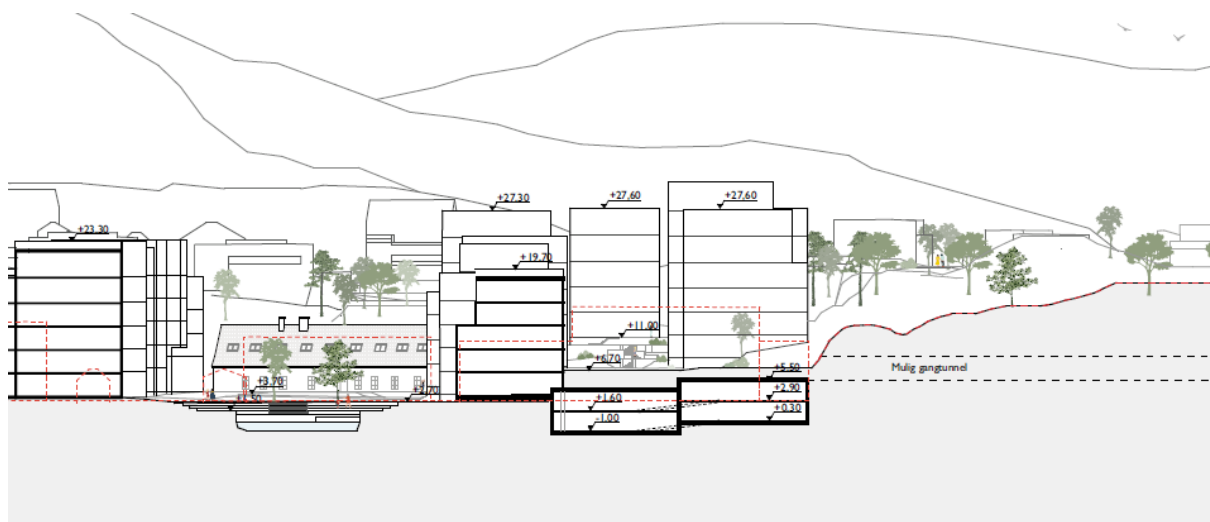
Utsiktsforholdene for villaer på Jægermyren endres som følge av foreslått bebyggelse på Kullkaien, men med foreslåtte endrede byggehøyder vil kontakt med sjøen i større grad ivaretas for nabobebyggelse, viser til figur 5 og 6. Vedlagte sol- og skyggeanalyser viser at solforholdene i hagen til enkelte av villaene på Jægermyren endres kl.18:00 ved vårjevndøgn på grunn av foreslåtte byggehøyder. Det er også dokumentert at på øvrige tidspunkt av året vil eksisterende bebyggelse på Jægermyren ha tilnærmet uendret solforhold i hagen. Etter vår vurdering kan foreslåtte byggehøyder på Kullkaien anbefales.

I Batterikvartalet var det til offentlig ettersyn foreslått kvartalsstruktur med fire blokker med byggehøyde tilsvarende 6 etasjer (kote +24,0), hvor 6. etasje var tilbaketrukket. Byggehøydene i Batterikvartalet er redusert for i større grad å ivareta bakenforliggende bebyggelse. Ny foreslått byggehøyde er tilsvarende 6 etasjer (kote +23,5) i sørvestre volum, med avtrapping til 5 etasjer (kote +19,9 og 19,5) mot henholdsvis øst og nord, viser til figur 7. Vi slutter oss til foreslåtte byggehøyder og grad av utnytting.



Figur 7: Batterikvartalet i snitt Kullkaiaen C-C i vedlagte snitt og oppriss, sett fra nord.

I KBA2, Kollen, foreslås det å regulere til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Også her er det i hovedsak boligformål som er gjeldende. Det er sikret areal for næring/utadrettet virksomhet i første etasje mot Krutt-plassen og mot promenaden i vest, angitt med bestemmelsesområdene #11 og #12. I delfeltet foreslås det maksimal utnyttelsesgrad BRA = 10 300 m². Bebyggelsen nedtrappes i samsvar med terrenget og maksimal byggehøyde varierer fra kote +20 meter til kote +31,0 meter, viser til figur 8. Det er i plankartet angitt en prosentvis fordeling av maksimal byggehøyde angitt med linje for regulert høyde. Etter vår vurdering er foreslåtte byggehøyder akseptabel.



Figur 8: Snitt som illustrerer variasjon i byggehøyde, plassering av parkeringsanlegg og gangtunnel fra parkeringsanlegg til Neset

Byggehøyder og grad av utnytting – nabolag sør

Nabolag sør, Neset, er området fra Hegreparken, felt o_PA1, og mot sør. På Neset inngår delfeltene KBA3-6, BB1, SF2 og SF3. KBA3 (Havnesilo), SF2 (Møllekvartalet) og SF3 (Gamle silo) er eksisterende bygg som skal bestå. KBA4 er eksisterende kontorbygg der det foreslås påbygg som blir totalt 7 etasjer. BB1, KBA5 og KBA6 er nybygg.

Ved utleggelse til offentlig ettersyn vurderte vi at KBA4 og BB1 måtte reduseres i omfang. Dette har forslagsstiller tatt til følge ved å redusere BB1 med en etasje og utnyttelse med 450 m² BRA. KBA4 er også redusert med en etasje og grad av utnytting er tatt ned 350 m² BRA. Innspill i høringen og prosessen i etterkant av offentlig ettersyn har resultert i at felt BB2 har blitt et sammenhengende volum og redusert med 200 m² BRA. Samlet i de tre nevnte feltene er det foreslått reduksjon på 1000 m² BRA. For å hente inn denne reduksjonen er det foreslått å øke høyblokkene i KBA5 med en etasje i hver blokk.



Figur 9: Oversiktsbilde av Neset hentet fra 3D-modell

Havnesilo, KBA3

Eksisterende havnesilo skal utgjøre områdets dominerende bygning både i høyde og volum, og nye bygninger skal forholde seg til den som struktur. Havnesiloen beholder sin funksjon som identitetsskaper for Hegreneset. Samtidig skal bygningen fylles med nye funksjoner, hovedsakelig boliger. Med boliger i siloen må konstruksjonen åpnes opp for å få dagslys og utsyn og for å etablere balkonger. Sokkeletasje og inntrukken toppetasje på Havnesilo skal tilrettelegges for næring og/eller fellesfunksjoner. For Havnesiloen foreslås det at privat uteoppholdsareal kan innglasses. Det er sikret i bestemmelsene at prinsipp vist i *Formingsveilederen* skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak. Vi slutter oss til forslag om å transformere og bevare Havnesiloen gjennom ombruk.



Figur 10: Snitt som visualiserer nedtrapping fra Havnesilo som foreslått til offentlig ettersyn



Figur 11: Snitt som visualiserer nedtrapping fra Havnesilo i foreliggende planforslag

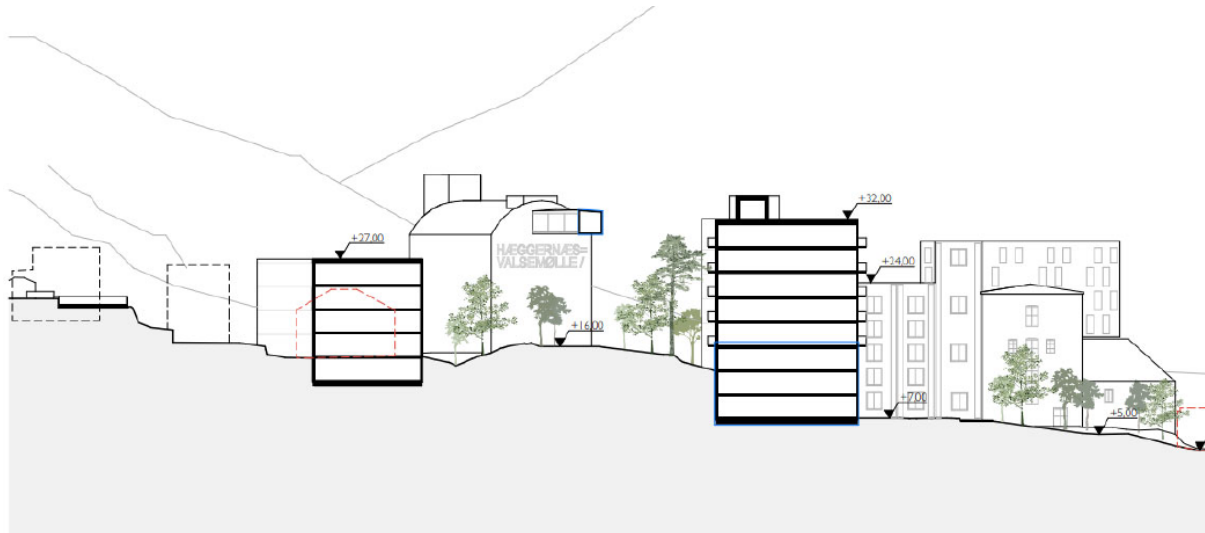
Ny bebyggelse, KBA5 og KBA6

Hovedprinsippet for ny bebyggelse på Neset er at den skal underordne seg Havnesiloen, KBA3. Til offentlig ettersyn var foreslåtte byggehøyder kote +35,5 meter med nedtrapping av bebyggelsen til det laveste på kote +16,0 meter. I foreliggende planforslag foreslås det at bebyggelse innenfor KBA5 og KBA6 trappes ned fra høyeste volum på kote +39,5 meter til det lavest på kote +22,5 meter. Dette av hensyn til avtrapping mot sør for tilpasning til Havnesiloen og Møllekvartalet. Feltene er satt av til kombinert bebyggelses- og anleggsformål, med mulighet for næring i 1. etasje/underetasje mot sjøpromenaden. Grad av utnyttning er satt til maksimal BRA = 8 450 m² i felt KBA5 og BRA = 3 800 m² i KBA6. Vi slutter oss til prinsippet om avtrapping fra Havnesilo ned mot Møllekvartalet, men vurderer at foreslått avtrapping ytterst mot neset ikke er tilstrekkelig. Etter vår vurdering må del av KBA6 fra midten mot o_PA3 reduseres med en etasje. Grad av utnyttning må reduseres tilsvarende.

Påbygg eksisterende kontorlokaler, KBA4

Innenfor KBA4 står det i dag et kontorbygg. Dette bygget foreslås omgjort til leiligheter og med en økning i maksimal byggehøyde. Maksimal byggehøyde er satt til kote +29,5 meter og grad av utnyttning er satt til maks BRA 1 500 m². Feltet er regulert til kombinert bebyggelses-

og anleggsformål. Bygget skal primært tjene som leilighetsblokk, men det åpnes for at dette kan skje i kombinasjon med næring, (kontor, bevertning, servering og tjenesteyting). Foreslått ny maksimal byggehøyde er lavere enn høyden på Gamle Silo, delfelt SF3, og vil underordne seg den særpregede silhuetten til vernet bebyggelse. Vi slutter oss til foreslått byggehøyde og grad av utnyttning.



Figur 12: Snitt som illustrer forholdet mellom KBA4 og BB1 sett i sammenheng med Gamle Silo slik det var foreslått til offentlig ettersyn



Figur 13: Snitt i foreliggende planforslag

Boligbebyggelse, BB1

BB1 er avsatt til boligformål, blokkbebyggelse. Grad av utnyttning og maksimal byggehøyde er redusert etter offentlig ettersyn og foreslås nå til være maksimal BRA = 550 m² og maksimal byggehøyde er satt til kote +24,5 meter. I planforslaget foreslås det å erstatte eksisterende tomannsbolig med en blokk. Vi slutter oss til foreslått byggehøyde og grad av utnyttning.

Arealformål - sentrumsformål

Det foreslås fire områder avsatt til sentrumsformål. Dette gjelder Krutthuset, Gamle Silo, Møllekvartalet og nybygg over terminalbygg til stasjonært bossug. Møllekvartalet har kvaliteter som vil kunne gjøre bygget attraktivt til ulike kulturformål eller andre publikumsrettede funksjoner og arrangement. Møllekvartalet vil tilrettelegges for bruk, også til boligformål, og dermed gjøres det mer tilgjengelig enn det er i dag. Det er utarbeidet *Vedlikeholdsplan* for eksisterende bebyggelse og gjennom bestemmelsene sikret at forfall ikke skal forekomme. Vi slutter oss til foreslått arealformål for eksisterende bebyggelse i transformasjonsområdet.

Uteoppholdsareal

I foreliggende planforslag foreslås det 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maksimalt 50% av krav til mengde uteoppholdsareal kan løses på tak, altan eller balkong. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal utformes som felles eller offentlig tilgjengelige arealer. Uteoppholdsarealene løses i felles gårdsrom, på tak og som private uteoppholdsareal, og i områder avsatt til park, gangarealer, sjøpromenade, torg og badeanlegg. *Illustrasjonsplan MUA 4 timer*, datert 12.09.2024, viser hvilke arealer som inngår i beregning av uteoppholdsarealer. Ut fra beregningene er det overdekning i uteoppholdsareal med skissert prosjekt. Det vises til *Planbeskrivelsen* for utfyllende informasjon om uteoppholdsareal. Planforslaget er i tråd med rammene gitt av KPA.

I dag består området av næring og industri og er i all hovedsak ikke tilgjengelig for allmennheten. I planforslaget foreslås det at området og sjøfronten åpnes opp og tilrettelegges for aktivitet og opphold for alle. Dette er sikret ved at store deler av areal på bakkeplan reguleres til offentlig. Etter vår vurdering er det positivt at sjøfronten blir allment tilgjengelig og anbefaler derfor at arealer som reguleres offentlig, inngår i uteoppholdsareal kravet til boligene. Vi slutter oss til hovedprinsippet for hvordan krav til uteoppholdsareal er løst.

Det foreslås fire ulike prinsipper for balkonger i planforslaget, viser til *Formingsveilederen*. Hovedprinsippene for balkonger slutter vi oss til. Vi er imidlertid kritiske til foreslått utkraging på 2,4 meter for utenpåliggende balkonger slik som skissert. Til offentlig ettersyn vurderte vi at 2 meter var for mye. Løsningen gir potensielt en rotete fasade grunnet at balkongene ikke kan stå ovenfor hverandre grunnet dagslyskravet som følger av teknisk forskrift. Videre vil balkongene oppleves dominerende på fasaden og fra gårdsrommet. Etter vår vurdering må utkraging for utenpåliggende balkonger være maksimalt 1,8 meter.

Mobilitet

ÅDT begrensning

Som del av planarbeidet har det vært tett dialog med Statens vegvesen om planforslagets konsekvenser for overordnet veisystem. Det ble tidlig avklart at en full utnyttelse av

planområdet ikke kan realiseres før planlagt forlengelse av ny E39 Fløyfjellstunnelen står ferdig. Statens vegvesen avklarte trafikknivået i 0-alternativet i uttale til planoppstart for Hegreneset i brev av 31.5.2021; *Statens vegvesen vil derfor anbefale at 0-alternativet som legges til grunn for ny utbygging på Hegreneset baserer seg på utregningene i alternativ 2 med en samlet ÅDT på 630 kjøretøy/døgn.* Forannevnte er sikret i forslag til bestemmelser § 6.4.1, med formel for beregning av samlet trafikkskapning som følge av nye tiltak.

Gang- og sykkel tunnel

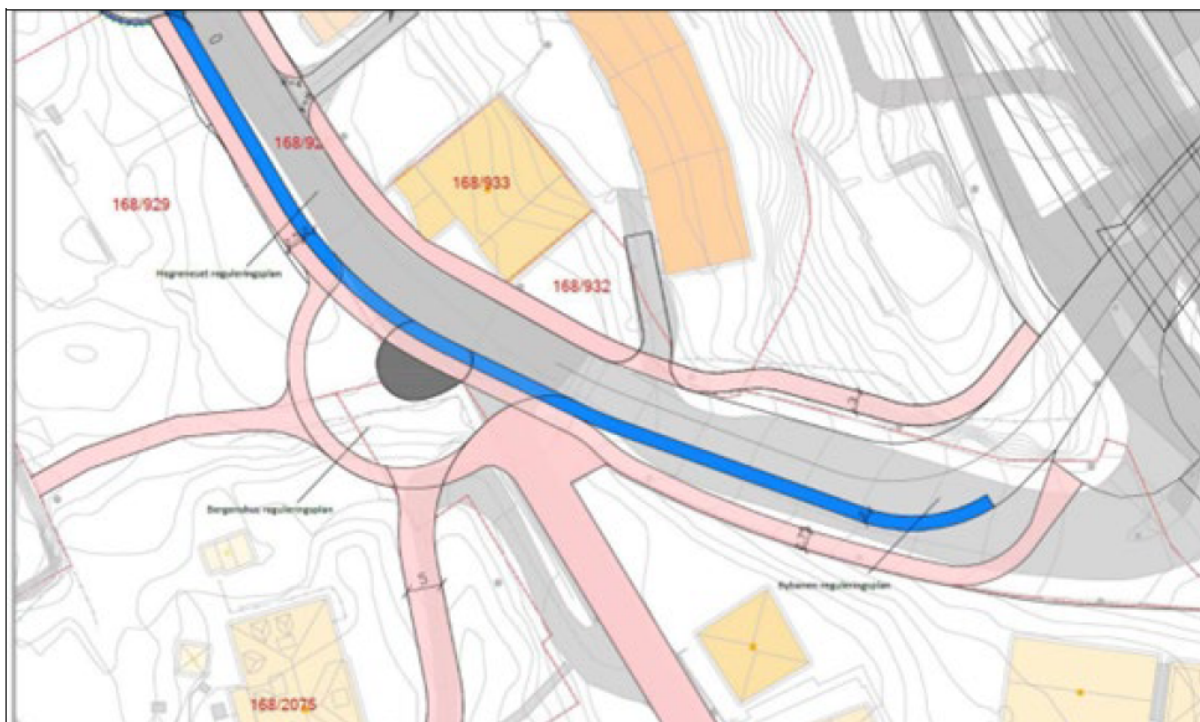
I planforslaget legges det opp til en gang- og sykkel tunnel med innslag fra Nyhavn. Foreslått ny tunnel kommer ut nord for eksisterende veg ved Krutthuset. Gang- og sykkel tunnelen skal bidra til at det blir enklest mulig å velge å gå eller sykle fremfor å kjøre bil.



Figur 14: Perspektiv som illustrerer fremtidig bebyggelse på Kullkaia og Batterikvartalet med gangkoblingen mellom.

Sykkeltilrettelegging i Nyhavnsveien

Det foreslås å tilrettelegge for syklende i Nyhavnsveien. Fra Gamle Bergen mot nord foreslås sykkelstige, o_SS1 og o_SS2, langs kjørebane opp vegen mot E39. Fra Gamle Bergen ned Nyhavnsveien legges det opp til at syklende benytter vegbanen. I bybaneplanen og i planforslaget mangler kobling fra E39 ned til Gamle Bergen. Det er i etterkant av offentlig ettersyn laget en figur og redegjørelse som viser at det tilstrekkelig bredde i vegsystemet fra Gamle Bergen og øst mot E39, viser til figur 15. Dette er en viktig brikke for å sikre tilfredsstillende sykkelkobling mellom planområdet og fremtidig sykkelanlegg langs E39. Det er en svakhet at denne koblingen ikke er regulert i dette planforslaget eller i bybaneplanen, men det er likevel anledning til å realisere ønsket tilrettelegging uten regulering. Bakgrunnen for at det ikke foreslås regulert i dette planforslaget, er fordi det vil komplisere rekkefølgekrav og midlertidig rigg- og anleggsområder som følger av bybaneplanen. Etter vår vurdering er forholdet tilfredsstillende redegjort for.



Figur 15: Illustrasjon som viser at det er tilstrekkelig bredde til å etablere sykkelanlegg som kobler seg til bybaneplanen

Stenging av Breiviksveien for kjørende

I stykket mellom Breivik og Jægermyren i Breiviksveien blir det foreslått at dagens kjørevei blir endret til gang- og sykkelveg, viser til *Trafikkanalysen*. En slik endring innebærer at det ikke vil være tillatt med kjøring på denne strekningen. Utrykningskjøretøy vil fremdeles kunne bruke vegen. Etter vår vurdering er det positivt at dette strekket stenges for gjennomkjøring, da det vil innebære en tryggere skoleveg. Foreslått stenging er sikret i rekkefølgekravene.

Endringer i Jægermyren

I foreliggende planforslag foreslås det å utvide fortau Breiviksveien for å sikre en tryggere skoleveg, viser til *Plankart* og *Trafikkanalysen*. Konsekvensen av økt tilrettelegging for gående er at ca. 15 eksisterende kantparkeringsplasser fjernes. I dialogen med forslagsstiller har PBE gikk klart uttrykk for at vi prioriterer trafiksikkerhet og barn og unges skoleveg høyere enn kantparkeringsplasser. Vi holder fast ved denne vurderingen. I rekkefølgebestemmelsene er det sikret at nye fortau skal enten opparbeides eller være sikret opparbeidet.

Parkering

All parkering for bil foreslås løst i felles anlegg under nybygg i felt KBA2. Parkeringsanlegget er vist som felt f_KBA8 i plankartet. Atkomst til anlegget fra Nyhavn er via ny tunnel. Det foreslås parkeringsdekning på 0,6 plasser per 100 m² BRA bolig. 10% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede, 10% er foreslått avsatt til bildeleordning og 15% er til gjesteparkering. Av *Planbeskrivelsen* angis det at det tilrettelegges for maksimalt 315 parkeringsplasser for biler.

For sykkel er foreslått dekning 2,5 plasser per 100 m² BRA bolig. Sykkelplassene for boligformål skal være tyverisikre og under tak, og alle sykkelparkeringsplassene skal være

lett tilgjengelige og plasseres hovedsakelig innvendig i byggene, med lett adkomst via rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Minimum 15% av plassene skal avsettes til sykkelvogner/lastesykler. Det er videre sikret at langs offentlig sjøpromenade og på offentlig torg skal det avsettes minimum 1 sykkelplass per 100 m² promenade/torg. Det er også foreslått mobilitetshub innenfor felt f_KBA7 ved *Havnesilo* der det tillates sykkelparkering, boder, teknisk anlegg og parkering for bevegelseshemmede.

Intensjonen i planforslaget er å gjøre det lettere å velge bærekraftig mobilitet, som gange og sykkel, fremfor å velge bil. Ved å samlokalisere all parkering i et anlegg under bakken vil terskelen for å velge bil heves, noe som vil innebære at beboere sannsynligvis velger å ikke benytte bil i det daglige. Det kommer frem av trafikkanalysen at med foreslått løsning vil turproduksjon som bilfører være lavere i prosjektet enn snitt for Bergen. Turproduksjon ved kollektiv og sykkel er angitt å være vesentlig høyere enn snittet for Bergen. Vi slutter oss til foreslått løsning for parkering og mobilitetsprinsippene i planforslaget.

Renovasjon og nybygg i Nyhavn

I løpet av planprosessen har renovasjon vært et viktig tema. Vegsystemet inn til planområdet har begrensninger og anbefalingen gjennom planprosessen har vært at det må tilrettelegges for et stasjonært bossug. Det foreslås terminal for stasjonært bossug i første etasje i nybygg i Nyhavn, felt RA. Over terminalen er det foreslått sentrumsformål i form av kontor og serviceformål. Til offentlig ettersyn var det foreslått at fraksjonen glass- og metallemballasje skulle håndteres i eksisterende bunntømte containere utenfor planområdet i Nyhavn. Fordelen med en slik løsning er at renovasjonskjøretøy ikke må manøvrere inn i området for å hente avfall. Vi sluttet oss til dette som hovedprinsipp og vektet det høyt, spesielt med tanke på trafiksikkerhet i Hegrenesveien.

I etterkant av offentlig ettersyn har ny Avfallsforskrift blitt vedtatt og vil være gjeldende fra og med 1.januar 2025. Av forskriften fremgår at fraksjonen glass- og metallemballasje skal inngå i henteordning, i motsetning til bringeordning. Henteordning innebærer at renovasjonsløsning må være i rimelig nærhet til nye boliger, hvorpå det har blitt nødvendig å vurdere alternative løsninger i planforslaget for Hegreneset, da innenfor planområdet. I foreliggende planforslag er det foreslått at glass- og metall skal håndteres med to nedgravde bunntømte containere, en i nabolag nord og en i nabolag sør. Løsningen innebærer at renovasjonskjøretøy må kjøre inn i området en gang i måneden for henting. Med bakgrunn i at det vil være relativt sjeldent at renovasjonskjøretøy må kjøre inn i området, vurderes løsningen som akseptabel.



Figur 16: Visualisering foreslått nytt anlegg for avfallshåndtering. Åpen og lukket løsning.

Barn og unges interesser

I *Planbeskrivelsen* fremgår det at det ikke er kjennskap til at de delene av planområdet hvor det planlegges ny bebyggelse og transformasjon, brukes av barn og unge i dag. Av merknader til oppstart er det ikke mottatt opplysninger som motstrider dette.

Barn og unges representant har uttalt at det er fordelaktig om ungdom aktivt får medvirke i planprosessen med sikte på å utvikle gode og attraktive uterom. PBE støtter dette innspillet da det er viktig å tilrettelegge for at barn og unge blir hørt. Som del av planforslaget tilrettelegges det for flere lekeareal og områder for barn og unge, samt utbedret trafiksikkerhet langs vei til barneskolen Hellen.

Til oppstart påpekes det i merknad at infrastruktur, goder for allmenheten, skole og barnehagekapasitet må på plass tidlig eller før utbyggingen. PBE vurderer at det med planforslaget tilrettelegges for nye og forbedrede gang- og sykkelforbindelser, noe som kan bidra til tryggere ferdsel for barn og unge på vei til og fra skole- og barnehage osv. Skole- og barnehagekapasiteten i Bergenhus bydel er ikke tilfredsstillende i henhold til gjeldende planer for skole- og barnehagebruk. Vi vurderer at planforslaget, som medfører betraktelig økning i boliger, kan ha innvirkning på skole- og barnehagekapasitet. På bakgrunn av dette er det innarbeidet dokumentasjonskrav om at skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse.

Energiløsninger og klimatiltak

Det er utarbeidet klimagassberegninger som en del av planforslaget. Til beregningen følger det et vedlegg med vurdering av klimagassreducerende tiltak, samt vurdering av bebyggelse som skal rives og bebyggelse som skal bevares. Det er også utarbeidet *Klimanorm* og *Energiutredning* som del av planforslaget.

Det er et krav i bestemmelse 2.11.2 at det ved søknad om tiltak skal redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative fornybare energikilder. Løsninger for lokalt produsert energi skal etterstrebes. Det skal legges til rette for å legge solcellepanel på tak der dette er hensiktsmessig.

Fossilfrie/nullutslipps anleggsplass har ikke vært drøftet eller vurdert i planprosessen, men vi oppfordrer herved forslagsstiller til å etablere dette og redusere utslippene for avfallshåndtering samt bruke maskiner og materialer som har et lavt klimaavtrykk.

Jordvern

Planområdet befinner seg i tettbygd strøk, har høy måloppnåelse på kommunens areal- og klimapolitikk og berører ikke dyrket mark. Vi vurderer derfor at planforslaget ikke kommer i konflikt med den politiske føringen om å styrke jordvernet.

Naturmangfold

Det er utarbeidet naturmangfoldrapport datert 30.09.2021. I *Planbeskrivelsen* kapittel 5.10.3 er planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8 - 12 redegjort for.

Nedenfor følger plan- og bygningsetatens vurdering av naturmangfoldloven §§ 8 - 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Rådgivende Biologer AS utførte på oppdrag av forslagstiller en natur- og biologisk mangfoldrapport der registreringer ble utført i august (land) og september (sjø) 2021. Tidligere observerte rødlistearter tilknyttet frøspredning via ballast/ mølledrift ble ikke gjenfunnet i 2021. Det ble funnet ramsløk (NT, nær truet) og ask (VU, sårbar). Asketrærne er preget av askeskuddsyke. Fremmedartene blir beskrevet som *typisk for alle bratte bakker og grøntområder med vegetasjon*, noe som PBE påpeker gir føringer for tiltak i vegetasjonen og håndtering av jord/ løsmasser.

Rapporten viser til eksisterende, offentlig kunnskapsgrunnlag i tabell som viser flere fuglearter med høy forvaltningsinteresse. Makrellterne (EN, sterkt truet) har hekkeområde på Møllegrunnen like sørøst for Hegreneset. Oppdaterte observasjoner (2023) i Artsdatabanken viser gråspurv (NT, nær truet) og gråmåke (VU, sårbar) i planområdet.

Strandsonen rundt Hegreneset bærer preg av mye utfylling i sjø, med fragmentert naturlig sjøbunn. Deler av strandsonen er også svært bratt, med fjell som går rett i sjøen. Det beskrives i rapporten tett algevekst og vanlige tangarter i øvre sjikt, og tareforekomster ved 2- 4 meter dyp. PBE vurderer at rapporten gir et utfyllende kunnskapsgrunnlag som er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon, utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 9 føre-var-prinsippet

Byplan vurderer at beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at føre var- prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget transformerer et tidligere industriområde som i stor grad er nedbygd. Hekkeområde for makrellterne har stor verdi, og det er sikret at støyene anleggsarbeid skal unngås hekkeperioden. I *Formingsveilederen* angis det at *I strandsonen skal det tilstrebes løsninger som bedrer biologisk mangfold både over og under vann*. Det er sikret et sammenhengende grøntområde sentralt i planområdet bevares. Byplan vurderer at §10 er ivaretatt.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver er kjent med og vil dekke kostnadene ved nødvendige tiltak, viser til *Planbeskrivelsen*. Byplan vurderer at §11 er ivaretatt.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade. PBE er positive til denne målsetningen, og viser til Miljødirektoratets *Manual for villgjøring av urbane sjøområder* (Urbant HAV, Niva, 2023) som kan være til stor hjelp i dette arbeidet. Det er også sikret at støyende anleggsarbeid skal unngås hekkeperioden. PBE vurderer at miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er sikret i planforslaget.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 1091 mfl., Hegreneset, arealplan-ID 70640000 vist på plankart, sist datert 09.10.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 10.10.2024
2. med følgende endringer:
 - a. 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.
 - b. Utenpåliggende balkonger som vist i *Formingsveilederen* endres til maksimalt 1,8 meter.
 - c. Før kunngjøring må plankart og formingsveileder rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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
Formingsveileder	datert 10.10.2024
Illustrasjonsplan	datert 02.10.2024
Illustrasjonsplan MUA	datert 12.09.2024
Fotomontasje og perspektiv	datert 03.09.2024
Snitt og oppriss	datert 13.09.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner	datert 06.09.2024
Tegningshefte veg med fraviksnøtat	datert 12.09.2024
ROS-analyse m/vedlegg	datert 12.09.2024/11.10.2024
VA-rammeplan m/vedlegg	datert 03.02.2023
Kulturminnedokumentasjon m/vedlegg	datert 05.09.2022
Støyvurdering Nyhavn	datert 14.06.2022
RTP m/vedlegg	datert 15.09.2022/12.09.2024
Trafikkanalyse	datert 29.08.2022
Trafikk- og mobilitetsplan	datert 11.09.2024
Naturmangfoldrapport	datert 30.09.2021
Klimagassberegning m/vedlegg	datert 06.01.2022
Klimanorm m/vedlegg	datert 15.04.2024
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
Illustrasjon rekkefølgekrav	datert 10.10.2024
Vind og lokalklima – utredning	datert 12.10.2021
Vindklima vurdering m/vedlegg	datert 09.07.2021/04.09.2024
Tunnel- og parkeringsanlegg, ingeniørgeologisk notat	datert 01.10.2021
Vedlikeholdsplan	datert 24.05.2024
Miljøvurderinger badestrand	datert 15.11.2021
Flom, bølger og ekstremvann	datert 01.10.2021
Antikvarisk registreringsrapport m/vedlegg	datert november 2009/23.09.2021
Møllekvartalet – Gamle silo rapport	datert 01.11.2021
Havnesilo rapport	datert 05.05.2022
Innledende stedsanalyse	datert 26.01.2021
Illustrasjon hensynssoner	datert 26.09.2024
Endringsnotat	datert 30.05.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20669