

Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 1091 mfl., Hegreneset arealplan-ID 70640000

Bergen kommune

Endringsnotat begrenset høring



30.05.2024

Innhold

1. OPPSUMMERING AV PROSESSEN ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	3
2. KULLKAIEN.....	5
3. BATTERIKVARTALET	6
4. KRUTTPLASSEN	7
5. KOLLEN.....	8
6. HEGREPARKEN.....	9
7. MØLLEPLASSEN/MØLLEVIKEN/NESET	10
8. BB1 (TOMANNSBOLIG)	11
9. SAMFERDSEL – ENDRING I TRAFIKKLØSNINGER.....	12
10. ENDRING I REKKEFØLGEKRAV.....	14
11. MIDLERTIDIG RENOVASJONSLØSNING.....	15
12. ANLEGGSPPLAN KULVERT OG TUNNEL HEGRENESET.....	16
13. FORENKLING AV FORMINGSVEILEDER.....	16

1. Oppsummering av prosessen etter offentlig ettersyn

Planforslaget for Hegreneset var på høring i perioden 03.06.2023-15.08.2023. Etter offentlig ettersyn er det gjennomført flere arbeidsmøter med kommunen, der relevante fagetater har deltatt, knyttet til følgende tema:

1. Innledende merknadsmøte
2. Bebyggelse
3. Sjøpromenade
4. Trafikk
5. Rekkefølgekrav og bestemmelser
6. Formingsveileder

Det er også gjennomført møte med Statens vegvesen (22.02.2024) og BIR (22.05.2024). På bakgrunn av disse arbeidsmøtene og innkomne merknader fra naboer og øvrige offentlige instanser ved offentlig ettersyn er det gjort endringer i planforslaget.

I det innledende merknadsmøte ble merknader og uttalelser gjennomgått, og det ble konkludert med at det skulle jobbes videre med følgende tema:

- Arbeide videre med volumoppbygging og byggehøyder, med spesielt fokus på Batterikvartalet, Kollen, BB1 Og KBA4
- Utvide areal mellom byggeområder på Neset (BB2 og KBA5)
- Se på utforming av sjøpromenade, Mølleviken og gjestehavn i sør
- Forenkle formingsveilederen
- Justering av areal til samferdsel
- Vurdere rekkefølgekrav

Disse justeringene er fulgt opp i bestemmelser, plankart og illustrasjonsplan. I tillegg er formingsveilederen forenklet.

1. Kullkaiaen
 - Reduserte byggehøyder
2. Batterikvartalet
 - Endring i form, flyttet mot nord, åpning mot nord
 - Avtrapping mot Kruttplassen
 - Redusert byggehøyde
3. Kruttplassen
 - Flyttet mot nord
 - Krutthuset har fått mer sentral plassering
 - Åpnes for privat og offentlig HC-parkering v/Krutthuset
4. Kollen
 - Bygningene flyttet mot nord, fører til mindre terrenginngrep, større avstand til og dermed mer grønt mot Hegrenesveien
 - Større og mer sammenhengende grøntområde, økologisk korridor er forbedret
 - Bebyggelsen er trukket innenfor eksisterende sjølinje
 - Endret takform
 - Justerte byggehøyder
 - Kobling mellom Kruttplassen og parken
 - Forbedret fysisk og visuell tverrforbindelse mellom Kruttplassen og Hegreparken

5. Hegreparken
 - Endret eierform og formål, fra felles uteoppholdsarealer til offentlig park
 - Større og mer sammenhengende (økologisk korridor er forbedret)
 - UU mellom Kruttplassen og park via heis, og videre til Neset
 - UU sjøsti – endret fra brokonstruksjon i sjø til sti på land langs sjøen
6. Mølleplassen/Mølleviken/Neset
 - Sammenslåing av bygg i sør
 - Økt byggehøyde innenfor KBA5 og KBA6 (tidligere BB2)
 - Redusert byggehøyde for kontorbygget KBA5
 - Flytte gjestehavn på nordsiden av Mølleviken
 - Utvidet offentlig grøntareal sørøst på Neset
 - Endret formål fra bolig (BB2) til kombinert bebyggelse og anleggsformål (blokk, næring, tjenesteyting) KBA6
7. BB1 (tomannsboligtomten)
 - Redusert fotavtrykk
 - Redusert byggehøyde
8. Endret planavgrensing, tilpasning mot E39
9. Endring i rekkefølgekrav
10. Forenkling formingsveileder
11. Midlertidig renovasjonsløsning
 - Endring i rekkefølgekrav
12. Skisse anleggsplan kulvert og tunell
13. Laget vedlikeholdsplan med rekkefølgekrav

2. Kullkaien

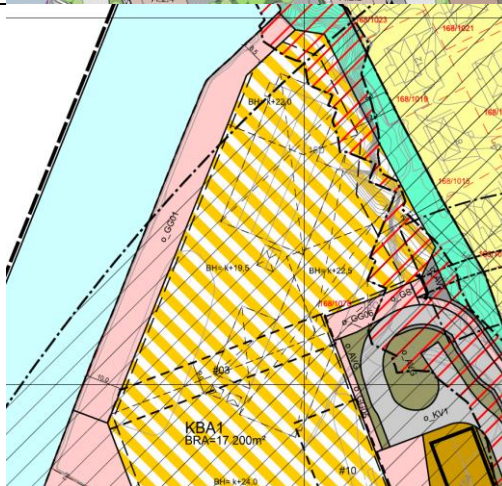
Innspill og merknader:

- Oppnå bedre sammenheng mellom feltene
- Byggehøyder, og hensyn til Jægermyren
- Kvaliteten på passasjen mellom Batterikvartalet og Kullkaien

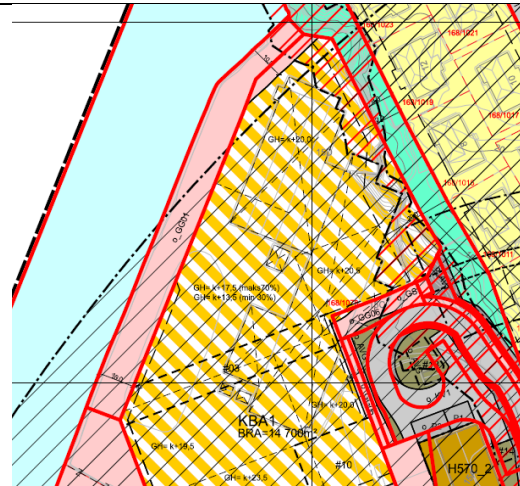
Endring:

- Høyeste antall etasjer er redusert fra 6 til 5 etasjer (A1.1 og A1.6)
- Bedre kvalitet på passasjen mellom Kullkaien og Batterikvartalet ved at utformingen på Batterikvartalet er endret
- Maks byggehøyde i plankartet er redusert fra kote + 22,5 til kote +20,5 (A1-6)

Ved offentlig ettersyn



Begrenset høring



3. Batterikvartalet

Innspill og merknader:

- Oppnå bedre sammenheng mellom feltene
- Høyder, og hensyn til Jægemyren
- Kvaliteten på gårdsrommet i Batterikvartalet må forbedres
- Bedre hensyn til Krutthuset
- Kritisk til kvartalsstrukturen
- Vurdere kvaliteten på passasjen mellom Batterikvartalet og Kullkaien
- Tilstrekkelig med HC-parkering i nærheten av hovedinngang til boliger

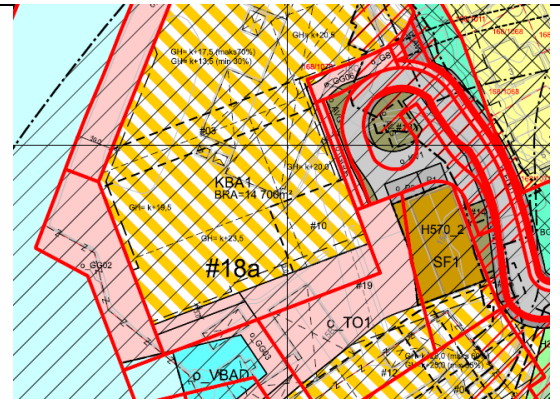
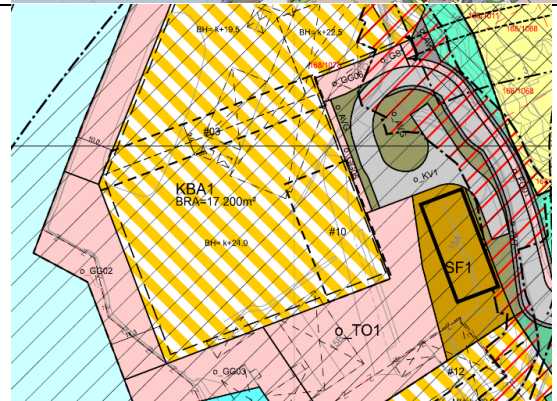
Endring:

- Endring i form, fra kvartalsstruktur til åpning mot nord
- Bygningsvolumet er flyttet mot nord, slik at Krutthuset har fått en mer sentral plassering
- Bedre kvalitet på passasjen mellom Kullkaien og Batterikvartalet ved at utformingen på Batterikvartalet er endret
- Variasjon i byggehøyder.
- Redusert høyde (A.2.6)
- Satt av areal til offentlig og private HC-plasser

Ved offentlig ettersyn



Begrenset høring



4. Kruttplassen

Innspill og merknader:

- Ta bedre hensyn til Krutthuset
- Bedre bevaring av landskap på Kollen
- Etablere en universelt utformet gangforbindelse mellom nord og sør, om nødvendig med heis
- Tilstrekkelig med HC-parkering i nærheten av hovedinngang til boliger

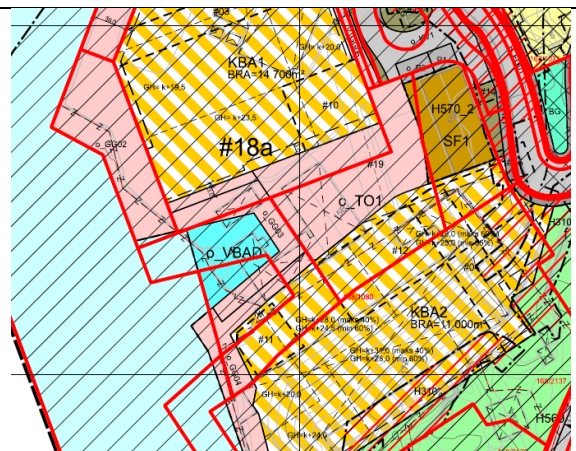
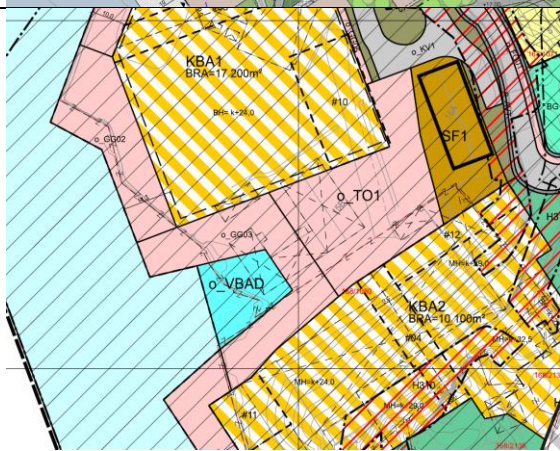
Endring:

- Hele plassen er justert mot nord
- Krutthuset har fått mer sentral plassering
- Det åpnes for offentlig og privat HC-parkering v/Krutthuset

Ved offentlig ettersyn



Begrenset høring



5. Kollen

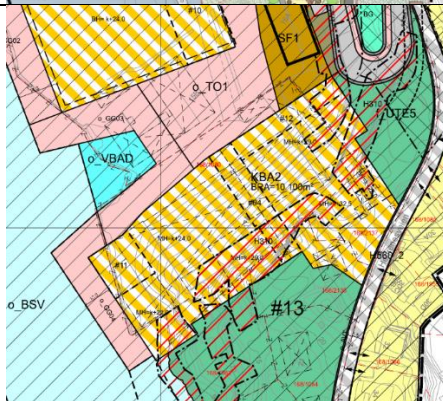
Innspill og merknader:

- Vurdere takform for å oppnå bedre sammenheng mellom feltene
- Bedre kvalitet på uterom
- Ta vare på mer av den naturlige Kollen
- Sikre og forbedre den økologiske korridoren med et sammenhengende grøntareal forbi Kollen-bebyggelsen
- Tilpasning til eksisterende bebyggelse
- Bedre kobling til Hegreparken
- Etablere en universelt utformet gangforbindelse mellom nord og sør, om nødvendig med heis
- Tilstrekkelig med HC-parkering i nærheten av hovedinngang til boliger

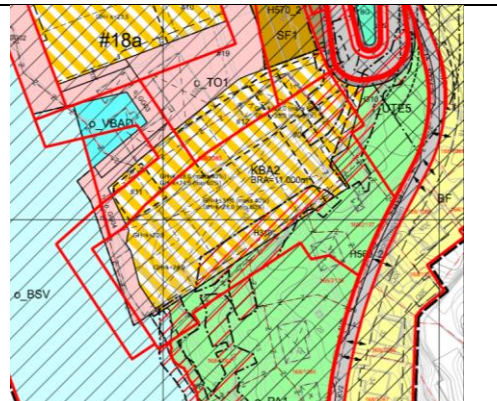
Endring:

- Det åpnes for offentlig og privat HC-parkering v/Krutthuset
- Bygningene og fotavtrykk på parkeringskjeller er flyttet mot nord, mindre terrenginngrep
- Større og mer sammenhengende grøntområde, økologisk korridor er forbedret
- Kaifronten er mer tilpasset eksisterende sjølinje
- Endret takform fra skrå til flatt tak
- Justerte byggehøyder
- Forbedret visuell og fysisk kobling mellom Kruttplassen og Hegreparken

Ved offentlig ettersyn



Begrenset høring



6. Hegreparken

Innspill og merknader:

- Større og mer sammenhengende økologisk korridor
- Universell utforming mellom Kruttplassen og park – heis, og videre til Neset
- Universell utforming sjøsti – endret fra brokonstruksjon til sti på land langs sjøen
- Endret eierform, offentlig

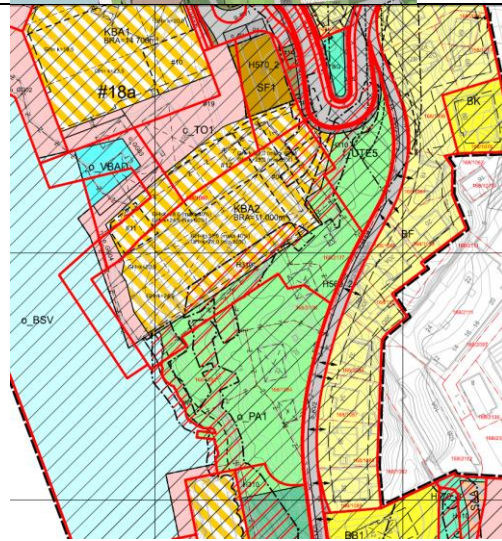
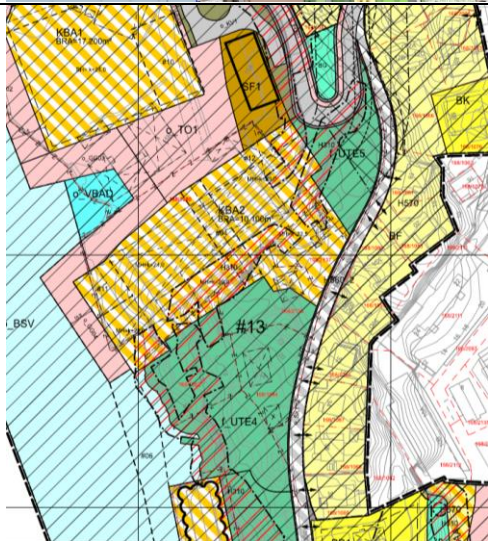
Endring:

- Større og mer sammenhengende grønt område, økologisk korridor er forbedret
- Det er sikret UU mellom Kruttplass og park via heis og videre til Neset
- Sjøstien er endret fra brokonstruksjon til sti på land langs sjøen med UU
- Eierform er endret til offentlig

Ved offentlig ettersyn



Begrenset høring



7. Mølleplassen/Mølleviken/Neset

Innspill og merknader:

- Redusert byggehøyde for kontorbygget
- Forbedre offentlig torg i sør, få mer luft, lys og sol
- Finne areal til offentlige HC-plasser

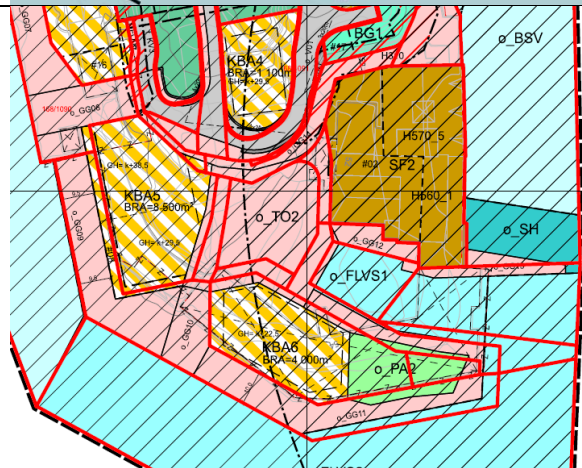
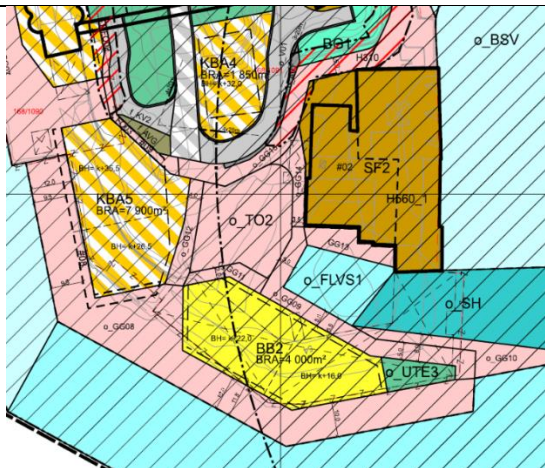
Endring:

- Redusert byggehøyde for kontorbygget (KBA4)
- De to blokkene lengst i sør er slått sammen til ett bygg (D3 og D4)
- På bakgrunn av reduksjon i BRA for områdene KBA1 (Batterikvartalet/ Kullkaiaen) KBA4 (Kontorbygget) og BB1 (tomannsbolig) er byggehøyde for KBA5 og KBA6 økt, for å opprettholde gjennomførbarheten i prosjektet
- Gjesteavn er flyttet på nordsiden av Mølleviken
- Større offentlig grøntareal sørøst på neset
- Offentlige HC-plasser er sikret i felles anlegg, (KBA7)

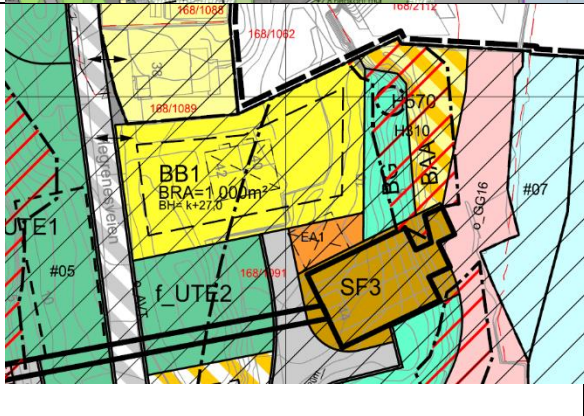
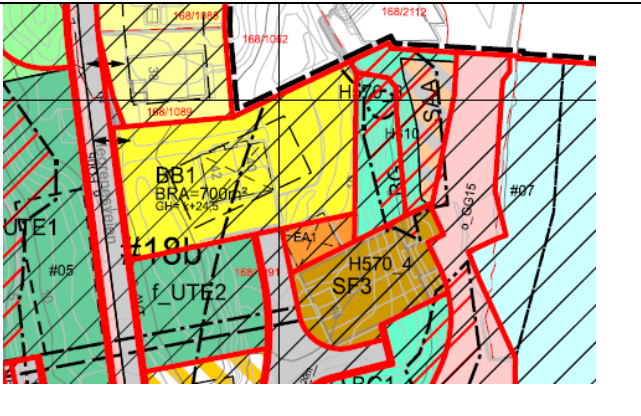
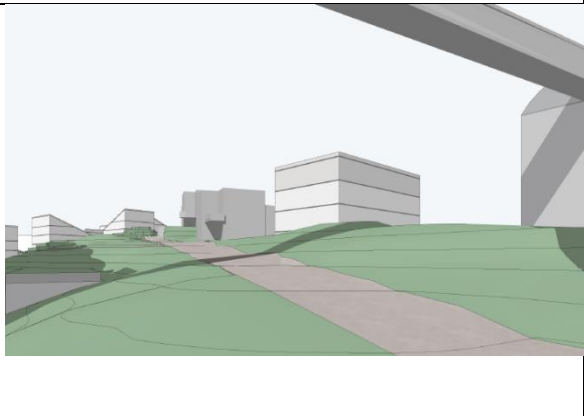
Ved offentlig ettersyn



Begrenset høring



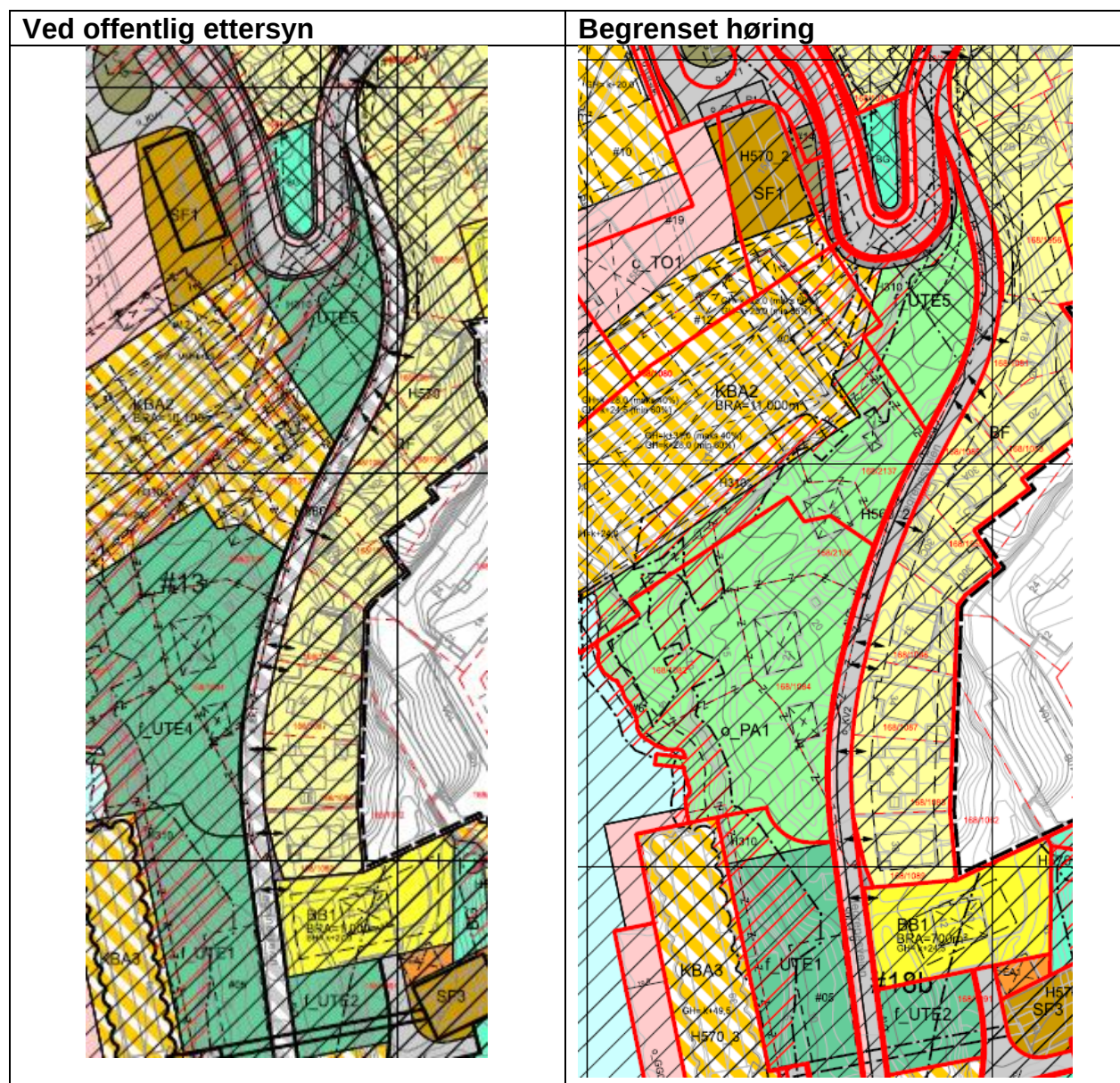
8. BB1 (tomannsbolig)

Innspill og merknader: - Blokk slik som foreslått gjenspeiler ikke husrekken langs Hegrenesveien - Et mindre punktthus som avslutter husrekken, vil være et bedre grep	Endring: - Blokken er erstattet med et punktthus - Redusert fotavtrykk og byggehøyde
Ved offentlig ettersyn	Begrenset høring
	
	
	

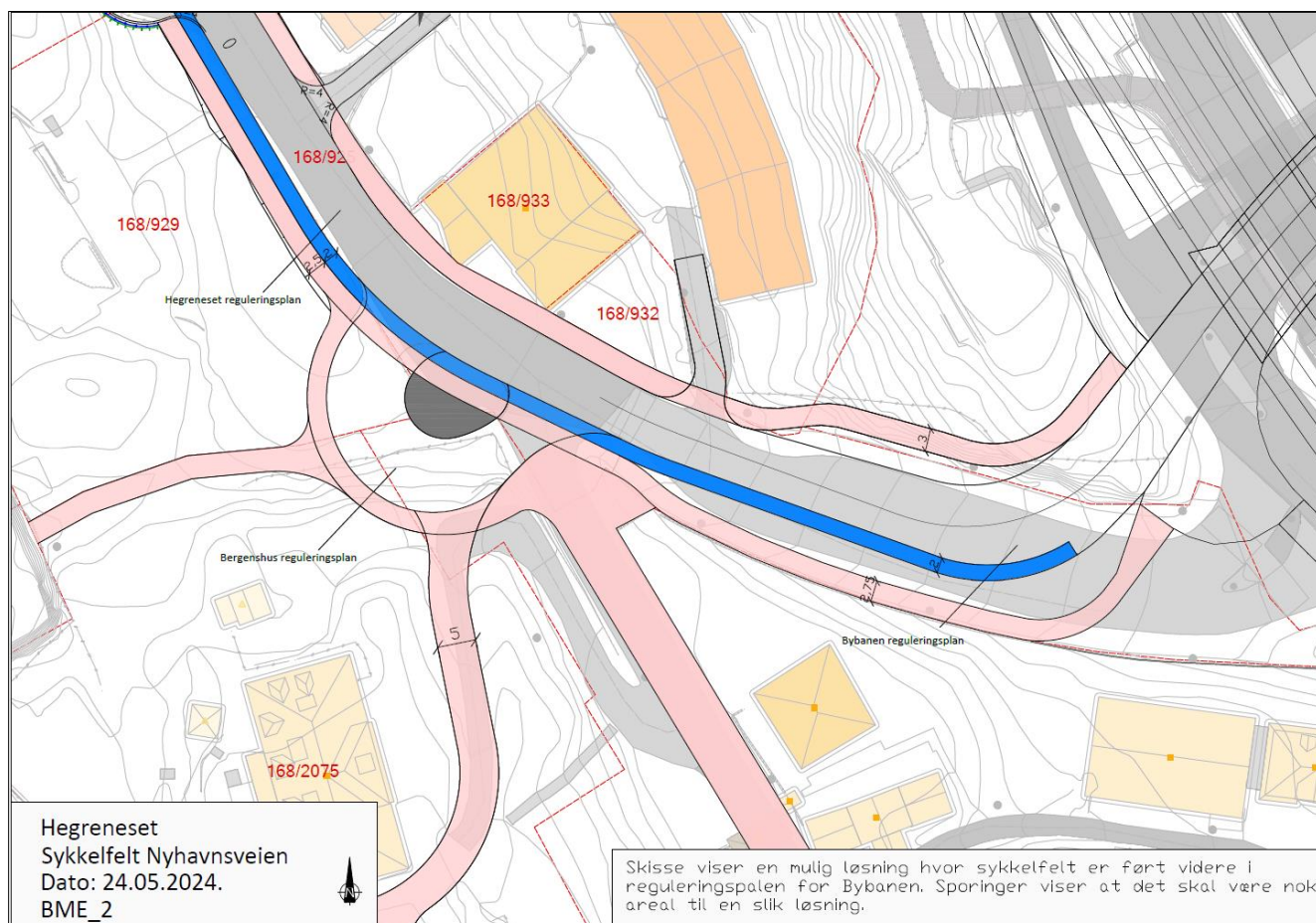
9. Samferdsel – endring i trafikkløsninger

Eksisterende veg utbedres og forblir 3,5m bred. Det etableres fortau på 2 m mot vest til myke trafikanter. For å sikre adkomst for personbiler og lastebiler etableres det møtelommer på 5,5m. Fortau føres ikke gjennom møtelommene, det blir sambruk som gjelder i møtelommene. De første 30m er det ikke areal til å etablere fortau, det kan derfor ikke føres helt inn i kryssområdet da Hegrenesveien er en eksisterende boliggate. Topografi og mangel på areal gjør det vanskelig å gjøre endringer på stigning eller kurvatur uten at det får store konsekvenser for tilgrensende eiendommer og krever store terrenginngrep. Pga. eksisterende hus og høydeforskjeller er det og vanskelig å utbedre kryss ved Hegrenesveien 8. Skal krysset utbedres vil det kreve rivning av eksisterende hus.

Trafikksikkerheten forbedres ved at trafikken reduseres og det etableres fortau til myke trafikanter.



I dialog med byplan er planavgrensningen, der den overlapper med, reguleringsplan for bybanen endret. Det ble i fagnotatet pekt på manglende kobling fra E39 ned til Nyhavnsveien og behovet for å sikre tilfredsstillende sykkelkobling mellom planområdet og fremtidig sykkelveg langs E39. Dette er løst. Utarbeidet skisse viser at det er bredt nok tverrsnitt i regulert situasjon i bybaneplanen til å innarbeide et sykkelanlegg ved realisering av bybaneplanen. Intensjonen i merknaden fra byplan er dermed ivaretatt.



Figur 1 Skisse som viser at det er bredt nok tverrsnitt i regulert situasjon i bybaneplanen til å innarbeide et sykkelanlegg.

10. Endring i rekkefølgekrav

Generelt er rekkefølgekravene forenklet ved at tiltak som dekkes av § 18 i plan- og bygningsloven ikke er listet opp i bestemmelsene. I tillegg er rekkefølgekravene bedre tilpasset en trinnvis utbygging.

Ny ordlyd rekkefølgekrav, ny E39

Statens vegvesen ba i sin uttale om dialog knyttet til presisering og juridisk forankring av rekkefølgekrav 6.4.1; ÅDT begrensning i påvente av realisering av forlenget Fløyfjellstunnel til Eidsvåg. Det ble gjennomført møte 22.02.2024 og i etterkant av møtet ble mobilitetsplanen oppdatert. Plankartet er delt i to bestemmelsesområder, nord og sør og bestemmelsene er oppdatert med følgende ordlyd:

Før ny E39, forlenget Fløyfjellstunnel til Eidsvåg er ferdig bygget og åpnet for trafikk, tillates det en utbygging som gir maksimal total trafikkskapning på 630 ÅDT til/fra bestemmelsesområdet #13 A (nord) og B (sør). Samlet trafikkskapning til/fra bestemmelsesområdet #13 A (nord) og B (sør) skal beregnes etter følgende formel:

ÅDT pr. 100 m² BRA bolig: 1,8

ÅDT pr. 100 m² BRA næring: 6,5 for #13 A (nord) og 3,6 for #13 B (sør)

Revidert mobilitetsplan og forslag til ny ordlyd i bestemmelsen er oversendt, og avklart med Statens vegvesen i etterkant av møtet

Vedlikehold av verneverdige bygg

Etter innspill fra kommunen er det lagt inn egne bestemmelser kombinert med rekkefølgekrav som sikrer nødvendig vedlikehold av verneverdige bygg innenfor planområdet. Disse gjelder Møllekvartalet, Gamle silo, Havnesilo, transportbåndet og Krutthuset. Kravene som er lagt inn er formulert på bakgrunn av en rapport utarbeidet på oppdrag fra Hegreneset AS. Rapporten er utarbeidet av Jarle Anfinen, eiendomsforvalter hos tidligere eier av Hegreneset Rolf Olsen Eiendom AS og Ove Kongestøl, nåværende forvalter/vaktmester på eiendommen. De har gjennomgått bygningsmassen for å klargjøre status med hensyn til vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Kongestøl har gjennom en omfattende billedserie dokumentert skader og vedlikeholdsbehov. Jarle Anfinen har laget en rapport om bygningenes historie, tilstand og vedlikeholdsbehov.

Arbeidet har dokumentert et 50-talls oppgaver som må gjennomføres for å:

- hindre ytterligere forfall eller
- oppgradere eiendommen for fremtidig permanent bruk eller
- forebygge skade på person eller annen manns eiendom.

Noen av tiltakene er enkle å gjennomføre, andre tiltak er svært omfattende. Det er gjort en prioritering av tiltakene (1. til 4. prioritert) og det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene til tiltakene som har 1. og 2. prioritert. Første prioritet er akutte vedlikeholdstiltak som kan stanse eskalerende forfall (eks. lekkasjer, vanninntrenging). Dette kan gjelde reparasjon av tak, tetting eller utskifting av vinduer, nye nedløp, nytt fasadedekke osv. Første prioritert omfatter også tiltak som skal forebygge fare for skade på person eller annen manns eiendom og hindre ulykker innvendig i byggene. Typiske tiltak vil være å hindre at betong/murpuss faller ned, takdeler løsner eller hindre at uvedkommende kan ta seg inn i bygningsmassen.

Andre prioritet er mer langsiktige tiltak som kan stanse videre forfall, men som ikke er like presserende, som for eksempel utbedring av fasader, skifte av ytterdører, opprusting av kaidekke og ulike innvendige tiltak som bidrar til øket sikkerhet.

Tredje prioritet er istandsetting som ikke har betydning for det akutte forfallet, men som vil bidra til å gjøre bygningsmassen mer tiltalende og som vil ha positiv betydning for fremtidig bevaring og permanente bruk. Fjerde prioritet er istandsetting for ny bruk dvs. tiltak av permanent karakter som er nødvendige for å gjennomføre transformasjon/ombruk. Disse tiltakene er ikke nevnt i rapporten, men dette blir de desidert mest omfattende og kostbare tiltakene.

Tiltakene og prioriteringen av disse er listet opp i en egen tiltaksplan som det vises til i bestemmelsene.

Fortau i Breiviksveien og omgjøring av nordre del av Breiviksveien til gang- og sykkelvei

Det er etter krav fra kommunen tatt inn et nytt rekkefølgekrav om at opparbeiding av nordre del av Breiviksveien til gang og sykkelveg (o_GS6) og fortau i Breiviksveien (o_FO06, o_FO05 og o_FO16) skal sikres gjennomført før det gis igangsetjingstillatelse innenfor #18a og b (nord og sør på Hegreneset). Endringen fra kjøreveg til gang- og sykkelveg fører til at Breiviksveien stenges for gjennomkjøring til Breiviken.

11. Midlertidig renovasjonsløsning

Det er planlagt en midlertidig renovasjonsløsning for inntil 80 leiligheter i nord, med 10 nedgravde containere:

«Det tillates midlertidig renovasjon løsning for KBA1 og KBA2. Anlegget kan etableres innenfor bestemmelsesområde #10. Renovasjonsterminal (RA), i henhold til RTP, skal være ferdig stilt før det gis brukstillatelse ut over 80 boenheter innenfor felt KBA1 og KBA2.»

Bakgrunnen for at det legges opp til en midlertidig løsning for første byggetrinn er at planlagt utbygging på Hegreneset krever store investeringer i første utbyggingsfase. Det må etableres bil- og gang/sykkeltunell, felles parkeringsanlegg, oppgradering av eksisterende vegnett og deler av offentlig sjøpromenade som del av første byggetrinn.

Plassering av midlertidig anlegg er vist på bildet under. En konsekvens av dette er at renovasjonsbil må kjøre ned til renovasjonspunkt i nord. Rekkefølgekrav sikrer oppgradering av Hegrenesveien og Nyhavnsveien.



12. Anleggsplan kulvert og tunnel Hegreneset

Det er ikke utarbeidet en detaljert anleggsplan for dette prosjektet, men både fagetaten og bymiljøetaten har bedt om en redegjørelse særlig for hvordan anleggsarbeidet for kulvert og tunnel vil kunne påvirke fremkommeligheten for fotgjengere og bilister i anleggsperioden. Det vil ikke bli utformet en detaljert anleggsplan i denne fasen, men det er formulert en kortfattet beskrivelse av hvordan arbeidet kan gjennomføres av entreprenør.

For å komme til tunnelpåslaget på Nyhavnsiden, må det bygges en kulvert som går under Nyhavnsveien og frem til tunnelåpningen. Selve påslaget kommer under boligen i Breiviksveien 3, som er i vårt eie. Vår entreprenør forslår å bygge ytre del av kulverten med kjørestærkt tak (øst for dagens veibane) først for å kunne legge om veien sideveis. Deretter fylles masser som rampe opp til kulvertaket på begge sider av kulverten slik at veien kan legges om når resten av kulverten bygges ferdig. Når veien er lagt om over første/ytre del av kulvert, kan arbeidet med å grave ut og sprengne plass til kulvert videre innover starte. Det må også bygges påslag til tunnel og gjennomføres innledende sprengningsarbeid.

Når selve tunnelpåslaget er klargjort, innledende sprengninger er avsluttet og kulverten er ferdigstilt, kan trafikken i Nyhavnsveien settes på kulverten og veien – nå med fortau – kan brukes i henhold til reguleringsplanen.

Anleggsarbeidet skal kunne pågå uten å stenge Nyhavnsveien med unntak for en kort periode på et par dager. Dette kan gjennomføres i løpet av en helg. I denne perioden vil trafikken til og fra Hegreneset måtte gå via Breiviksveien.

Det meste av sprengningsarbeidet skal pågå fra sjøsiden og massene skal brukes der for å kunne heve opp grunnen til kote +3,5 meter.

I rapporten: «Tunnel og parkeringsanlegg. Ingeniørgeologisk notat 01.10.2021» er det i kapittel 5 gjort en ingeniørgeologisk vurdering av bygging av tunnelen med påslag. Denne viser behov for omfattende sikringstiltak på grunn av lav bergoverdekning og hensyn til eksisterende bebyggelse. I denne fasen av arbeidet er det ikke aktuelt å gå videre inn i detaljeringen av anleggsfasen. Rapporten anses å dekke behovene i reguleringsfasen for å dokumentere at det er mulig å anlegge tunnelen med tilhørende kulvert.

13. Forenkling av formingsveileder

Formingsveilederen er både kortet ned og forenklet etter høring. Prinsipper for utforming knyttet til de ulike temaene er løftet til mer overordnet nivå, og i mindre grad konkrete løsninger.

Vedlegg:

- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Bestemmelser
- Illustrasjoner rekkefølgekrav
- 3D-illustrasjoner
- Fotomontasje og perspektiv
- Snitt og oppriss
- Formingsveileder
- Vedlikeholdsplan
- Illustrasjon universelt utformet gangveier
- Illustrasjon ganghierarki