



Byrådssak /25

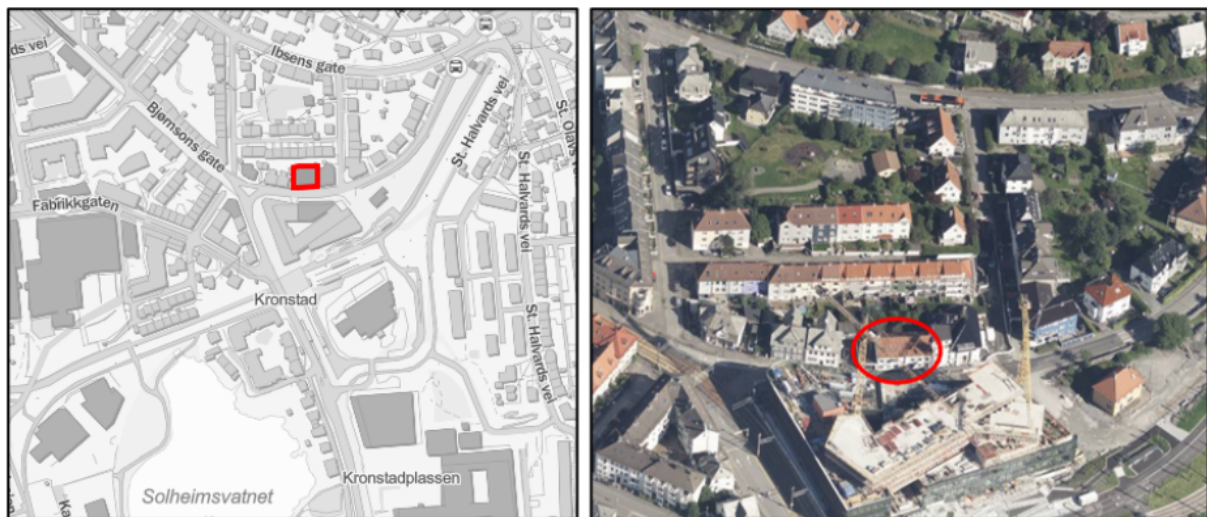
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56764-115

Årstad, Gnr.162, Bnr.555 m.fl., Bjørnsons gate, næringsbygg (arealplan-ID 70550000) - Sluttbehandling av forslag til detaljregulering

Kva saka gjeld:

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til detaljregulering for eit område på Kronstad i Årstad bydel. Det er Ard Arealplan AS som legg fram planforslaget på vegner av Backer AS.



Figur 1 og 2: Oversiktsbilete og skråfoto som viser planområdet.

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for eit nytt næringsbygg med kontorverksemd. Det nye næringsbygget er planlagt med tre etasjar og om lag 470 m² kontorføre mål. Planforslaget føreset riving av eksisterande bygg i planområdet.

Bygget skal ha høge arkitektoniske kvalitetar som tar vare på karakteren i kulturmiljøet i området.



Figur 3: Utsnitt frå ny illustrasjon i samband med politisk behandling av saka, der fasaden er vist med eit tydelegare skilje mellom tak og fasade, lysare farge på fasaden og tydelegare definerte vindauge med sprosser.

Planområdet ligg sentralt til ved Kronstad X og bybanestoppa på Kronstad. Det blir lagt til rette for ein HC-parkeringsplass for bil. Vidare blir det etablert sykkelparkering i første etasje i bygget.

Sentrale problemstillingar i planprosessen har vore utforming og stadtilpassing, handtering av overvatn og mobilitet.

Planprosess og medverknad

Planforslaget var til høyring og offentleg ettersyn i perioden 15.04.2023 til 30.05.2023. Det kom inn to private merknader og 16 høyringsuttaler. Hovudpunkta frå merknader og uttaler var følgjande:

- Byggehøgder og volum: Naboar er uroa for dårlegare bukvalitet.
- Kulturmiljø: Tilpassing av strøkskarakter og takform.
- Transformasjon av eksisterande bygg må bli vurdert.
- Overvatn: Utviding av grøn buffer mot nord for betre infiltrasjon.
- Samferdsle: Samordning av avkøyrslar og spørsmål om sykkelparkering.

Etter høyring og offentleg ettersyn er planforslaget justert. Føresegner om byggets utforming og tiltak for naboar er revidert og det er vurdert om og eventuelt korleis eksisterande bygg kan transformerast.

Planstatus og overordna føringar:

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 er planområdet sett av til sentrumsføremål innafor byfortettingssone (sone 2). Planområdet er omfatta av omsynssone for *Kulturmiljø Danmarks plass – Kronstad*.

Fagetaten si vurdering og tilråding:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

Riving, transformasjon og ombruk

Planforslaget inneber å rive eksisterande bygg. Til offentleg ettersyn bad PBE om at transformasjon av bygget blei vurdert. Det er avdekt at eksisterande bygg treng utbetring og at bygget ikkje oppfyller dagens krav til kontorbygg når det gjeld mellom anna etasjehøgder

og berekonstruksjon. PBE viser til at det er utarbeidd ei ombrukskartlegging og at forslagsstillar vil vurdere ombruk av materialar i byggesaka jf. føresegner 3.1.1.e.

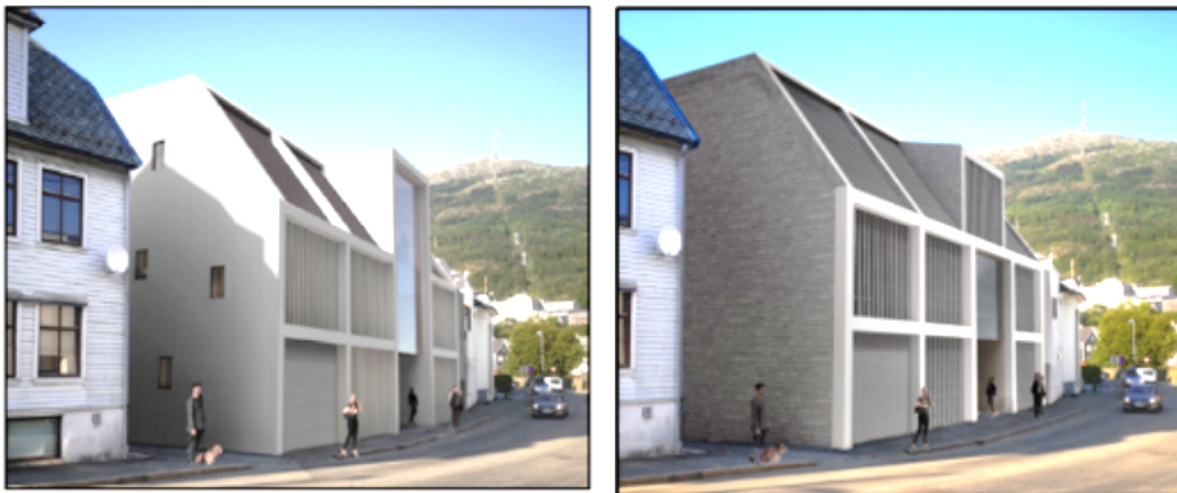
Stadtilpassing, inkludert byggehøgder, volum og utforming

PBE viser til at det fram mot sluttbehandling har vore jobba med å i større grad ta vare på omsynet til kulturmiljø og bukvalitet på tilgrensande eigedomar.

Det har mellom anna vore eit premiss at takflata skal ha eit reint uttrykk. Derfor er det sikra i føresegnene at tekniske installasjonar skal integrerast i bygningskroppen og det er ikkje tillate med takoppbygg, heis eller ventilasjon over maksimal mønehøgde. Vidare har PBE i planprosessen vurdert at det nye bygget må underordne seg Evangeliekirkens gesimslinje i Bjørnsons gate. Det er no sikra i plankartet.

Det har òg vore eit tema i planprosessen å redusere dei negative konsekvensane for naboar i Hulda Garborgs gate med tanke på sol og skugge. PBE har bedt om at maksimal mønehøgde blir redusert, og det er no sikra i planforslaget.

Til offentleg ettersyn vurderte PBE at føreslått takark ikkje tok vare på kyrkjebygget sin posisjon i Bjørnsons gate og kulturmiljøet. Takarken strakk seg frå bakke til topp og stod fram som ein portal som konkurrerte med kyrkja sitt inngangsparti. Forslagsstillar sin arkitekt argumenterte for takarken fordi den er arkitektonisk viktig for opplevinga av gateløpet. Justeringar er gjort basert på Byarkitekten sine tilbakemeldingar, og takarken er no skilt frå tak og fasade med ein tydeleg gesims og møne (sjå figur 5). På denne måten blir det tatt i bruk fleire element frå nabobygga i vest, enn frå Evangeliekirken. PBE vurderer at takarken framleis er framstående, men mindre dominerande og kan derfor akseptast.



Figur 4 og 5: Føreslått utforming av takark til offentleg ettersyn (til venstre) og planforslag til sluttbehandling (til høgre).

PBE viser til at materialbruk er diskutert i arbeidsmøte med Byantikvaren og Byarkitekten. Byantikvaren har vist til at bygga rundt hovudsakleg har pussa mur eller måla trekledning. Det er sikra i føresegnene at det skal brukast gode materialar av varig kvalitet, hovudsakleg tegl/tre, som ikkje svekkjer kulturmiljøet. Ved utforming av bygget skal det bli tatt omsyn til kulturmiljøet i området og det skal ikkje nyttast materiale som er reflekterande mot nabobygga. Det er vidare sikra aktive fasadar i første etasje mot sør.

PBE viser til at grønne tak har vore vurdert i planprosessen, men at det ikkje er tilrådeleg med takvinkel over 30 grader. PBE viser til at takform er valt ut frå omsyn til kulturmiljøet, og at det derfor ikkje er oppmoda vidare til å sikre grønne tak i dette prosjektet.

PBE viser til at Bymiljøetaten har tilrådd at det blir etablert eit plantefelt for slyngplanter på bygget si vestsida for å bidra til eit frodigare gatemiljø. Forslagsstillar har vurdert det, men ønskjer ikkje det på grunn av lite areal. PBE motset seg ikkje det.

Parkering

PBE viser til at det ut frå KPA 2018 kan etablerast maksimum seks parkeringsplassar for bil per 1000 m² BRA. Med bakgrunn i eigedomen sin storleik og plassering har ikkje forslagsstillar ønskja å etablere parkeringsplassar utover ein HC-parkingsplass. PBE sluttar seg til dette då forslaget er i tråd med KPA 2018 og det er god kollektivdekning i området.

Vestland fylkeskommune anbefalte til offentlig ettersyn at avkøyrseplanen til kontorbygget blir slått saman med avkøyrseplan til tilgrensande nabo. Forslagsstillar har ikkje etterkomme dette, då dei ønskjer å la naboen få behalde si utkøyring. PBE viser til at det vil samla sett vil vere lite trafikk frå desse avkøyrseplanane.

Vidare viser PBE til at Statens vegvesen til høyring og offentlig ettersyn bad om fleire sykkelparkingsplassar, at det blir sikra areal til transportsyklar og enkel tilkomst. PBE viser til at talet på sykkelparkingsplassar er i samsvar med minimumskrav i KPA 2018, og at det i tillegg er fleire bysyklar nært planområdet. Sykkelparkeringa skal plasserast i byggets første etasje, og skal vere lett tilgjengeleg, jf. planføresegnene 3.1.1.g. Som følgje av lite areal har ikkje forslagsstillar ønskja å sikre areal til transportsyklar. PBE sluttar seg til føreslått parkeringsdekning for syklar.

Konklusjon og tilråding til vedtak

PBE sluttar seg til planforslaget og tilrår følgjande vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande forslag til detaljregulering:*
 - a. *Årstad, Gnr.162, Bnr.555 m.fl., Bjørnsons gate, næringsbygg, Reguleringsplan, arealplan-ID 70550000 vist på plankart, sist datert 04.12.2024*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 09.12.2024*

Møte med forslagsstillar 13.05.2025 og 16.05.2025

Den 13.05.2025 blei det gjennomført møte mellom forslagsstillar og byråd for byutvikling. Forslagsstillar gjorde greie for prosjektet og at høg arkitektonisk kvalitet, stadtilpassing og eit økonomisk gjennomførbart prosjekt har vore premisser for prosjektet. Byråden viste til at byrådet er opptatt av at nye bygg har god stadtilpassing og at det blir vurdert kva som kan gjerast av mindre justeringar knytt til utforming. Det blei avtalt at Byrådsavdeling for byutvikling i etterkant av møtet sender nokre konkrete tilbakemeldingar om ønska justeringar til forslagsstillar, og at eventuelle nye illustrasjonar kan bli lagt til grunn for den vidare behandlinga av saka.

I møtet 16.05.2025 gjorde forslagsstillar med arkitekt Paal Kahrs nærare greie for dei arkitekturfaglege vurderingane som er gjort i planforslaget. Det blei òg lagt fram nye illustrasjonar av prosjektet etter innspel frå byråden om utforming av det nye bygget. Det gjaldt tydeleggjing av korleis tak kan sjå ut med materialbruk frå nærmiljøet, enten raud takstein som på dagens bygg, mørk takstein som på kyrkja eller skifer som på nabobygga mot vest. Vidare blei det vist illustrasjonar som viser tydelegare korleis bygget kan sjå ut med tydelegare definerte vindauge tilpassa fasadane på nabobygga, gjerne med sprosser. I etterkant av møtet blei det òg vist illustrasjonar som viser lysare farge enn gråtonen som er nytta på perspektiva, og at fasaden har ein tydeleg tredeling. Forslagsstillar viste til at det

ved vedtak av detaljreguleringa er viktig å sikre handlingsrom og fleksibilitet for vidare prosjektering og byggesak.

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:

Byrådet vil få fart på utviklinga av Bergen og legge til rette for at det er attraktivt å etablere seg for alle som vil bidra til verdiskaping. Byrådet ser positivt på planforslaget som vil bidra til dette ved at det blir lagt til rette for næringsutvikling i form av eit kontorbygg sentralt på Kronstad.

Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar og tilråding til vedtak, men vil kommentere nokre punkt.

Utforming og arkitektonisk kvalitet

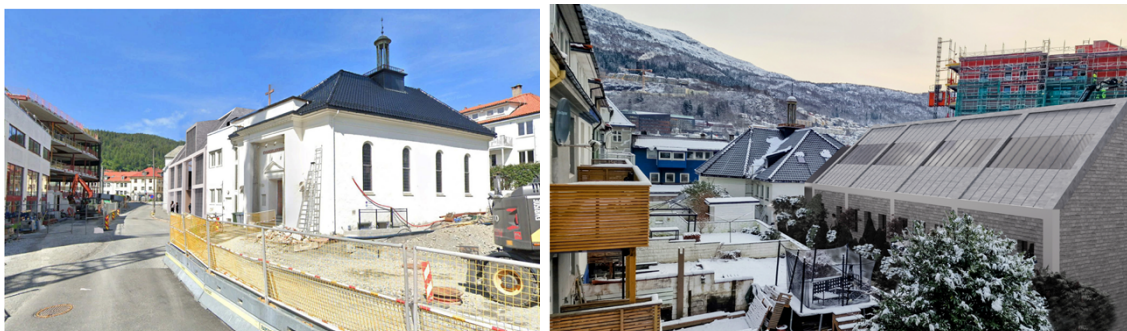
Byrådet ønskjer å skape ein vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stadstilpassa arkitektur som tar vare på Bergen sitt særpreg. Byrådet vurderer at eksisterande bygg i planområdet har gode kvalitetar og ville ideelt sett ha bevart bygget. Planprosessen har likevel vist at det eksisterande bygget ikkje vil tilfredsstille krav til kontorbygg, og byrådet er opptatt av å legge til rette for næringsutvikling og verdiskaping. Byrådet ser det derfor ikkje som eit aktuelt alternativ å bevare eksisterande bygg.

Byrådet ser at det har blitt jobba mykje med tilpassing av det nye bygget til kulturmiljøet rundt og Evangeliekirken som ligg på nabotomta. Byrådet ser positivt på at arkitektonisk form og byggehøgder på det nye bygget er tilpassa området rundt. Det er òg positivt at det er føreslått ein stadtilpassa takark, tilsvarande som på mellom anna nabobygga mot vest i Bjørnsonsgate 32 og 34.

Byrådet vurderer at planforslaget viser det nye bygget med fleire gode kvalitetar som er tilpassa kulturmiljøet i området. Ein viktig tilpassing er at gesimshøgda på det nye bygget følgjer tilnærma same gesimslinje som kyrkja, både sett mot Bjørnsonsgate og mot bakhagane mot nord. Vidare er det positivt at fasaden hovudsakleg består av vertikale og horisontale linjer som vidarefører den tydelege geometrien og kvalitetane i fasaden til Evangeliekirken. Det nye bygget har òg eit tydeleg inngangsparti som vidarefører kvalitetar frå kyrkja. I forslaget til planføresegner er det sikra at det skal nyttast materialar av varig kvalitet, i hovudsak tegl og tre, som ikkje svekker kulturmiljøet. Bruken av tre og tegl er ein viktig vidareføring av gode materialkvalitetar som finst i det historiske bygningsmiljøet. Det kan ikkje nyttast platekledning av imitert tre og reflekterande materialar. Vidare er det stilt krav om skråtak og utarbeiding av materialpalett til byggesaka. Byrådet vurderer at dette vil bidra til at det nye bygget får høg kvalitet og at det er tilpassa omgivnadene.



Figur 6 og 7: Eksisterande bygg og framtidig bygg.



Figur 8: Framtidig situasjon sett frå aust, saman med Evangeliekirken. Figur 9: Framtidig situasjon sett frå nordvest, der nytt bygg er vist frå bakgård. og nord.



Figur 10: Utsnitt frå ny illustrasjon i samband med politisk behandling av saka, der fasaden er vist med eit tydelegare skilje mellom tak og fasade, lysare farge på fasaden og tydelegare definerte vindauger med sprosser.

Byrådet viser til at det i samband med den politiske behandlinga av saka er lagt fram nye illustrasjonar som viser korleis det nye bygget kan sjå ut med mellom anna eit tydelegare skilje mellom tak og fasade, lysare farge på fasaden og tydelegare definerte vindauger med sprosser, sjå figur 10. Byrådet vurderer at dette er grep som vil sikre kvalitetar frå eksisterande bygg og gi betre tilpassing til omgivnadane. Byrådet ber om at utforming som vist i figur 10 blir lagt til grunn for vidare detaljprosjektering. Dei grepa som er vist i dei nye illustrasjonane er innafor handlingsrommet i forslaget til planføresegner, men byrådet vurderer at det bør sikrast at bygget får ein lys farge på fasaden slik det mellom anna har vore på eksisterande bygg og kyrkja på nabotomta. Vidare tilrår byrådet at det blir sikra at

sokkel og gavl skal bli utforma med teglstein/naturstein som materiale, slik det delvis er vist på figur 6. Byrådet tilrår følgjande tillegg til føresegn 3.1.1.d. (jf. innstilling til vedtak punkt 2 a)):

«Fasader skal ha lys fargesetting tilpasset kulturmiljøet»

Vidare tilrår byrådet følgjande tillegg til føresegn 3.1.1.d. (jf. innstilling til vedtak punkt 2 b)):

«Sokkel og gavl skal utformes med teglstein/naturstein»

Parkering

Byrådet er opptatt av at det blir sikra nok parkeringsplassar då mange har behov for å køyre bil for å få kvardagslogistikken til å gå opp. Ut frå KPA 2018 kan det etablerast maksimalt 2-3 parkeringsplassar i planområdet. Med bakgrunn i eigedomen sin storleik og plassering ønskjer ikkje forslagsstillar å etablere parkeringsplassar utover ein HC-parkeringsplass. Planområdet har eit svært avgrensa areal med svært avgrensa høve til etablering av parkeringsplassar. Vidare ligg det like ved bybanestopp for linje 1 og linje 2 på Kronstad, det er gode bussforbindelsar og god tilknytning til overordna sykkelnettverk. Byrådet sluttar seg derfor til føreslått parkeringsdekning.

Konklusjon

Med bakgrunn i det som er nemnd over tilrår byrådet å vedta planforslaget.

Grunngjeving for å legge saka fram for bystyret:

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:

1. Årstad, Gnr.162, Bnr.555 m.fl., Bjørnsons gate, næringsbygg, Reguleringsplan, arealplan-ID 70550000 vist på plankart datert 04.12.2024.
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 09.12.2024, med følgjande endringar:
 - a) Tillegg til føresegn 3.1.1.d.: Fasader skal ha lys fargesetting tilpasset kulturmiljøet.
 - b) Tillegg til føresegn 3.1.1.d.: og gavl skal utformes med teglstein/naturstein.

Dato: 20. mai 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleiar

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 12.12.2024, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 04.12.2024

2. Reguleringsbestemmelser datert 09.12.2024
 3. Planbeskrivelse datert 10.12.2024
 4. Merknadsskjema datert 12.04.2024
 5. Illustrasjonsplan datert 10.12.2024
 6. Snitt og oppriss datert 10.12.2024
 7. Fotomontasje, perspektiv datert 10.12.2024
 8. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 10.12.2024
 9. ROS-analyse datert 06.05.2024
 10. VA-rammeplan datert 18.10.2023
 11. Uttalelse fra Bergen Vann datert 12.12.2023
 12. Kulturminnedokumentasjon datert 25.05.2022
 13. Uttalelse fra Byantikvaren datert 16.09.2022
 14. Tilstandsrapport datert 20.09.2023
 15. Rivedokumentasjon datert 25.05.2022
 16. Klimagassberegninger datert 01.12.2023
 17. Klimanorm datert 15.11.2023
 18. Notat ombrukskartlegging datert 27.06.2022
 19. Kvikkleirevurdering datert 03.05.2024
 20. Stedsanalyse datert desember 2022
 21. Vedlegg planbeskrivelse – Avsluttende kommentar datert 12.04.2024
- Notat frå møte med forslagsstillar 13.05.2025
- Notat frå møte med forslagsstillar 16.05.2025, med følgjande vedlegg:
1. Presentasjon frå møte
 2. Nye illustrasjonar