



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20670-108
Saksbehandler: Kathrine Tellebon
Dato: 12.12.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Årstad, Gnr.162, Bnr.555 m.fl., Bjørnsons gate, næringsbygg Arealplan-ID 70550000

1. Om planforslaget

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Backer AS detaljregulering for et område på 1,2 daa sør-øst for Årstad videregående skole, og nord for Kronstad X og Kronstad bybanestopp, i Årstad bydel (se Figur 1).



Figur 1: Oversiktsbilde til venstre, og skråfoto til høyre. Den aktuelle eiendommen er vist med rødt omriss.

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for nytt næringsbygg med kontorvirksomhet, forutsatt riving av eksisterende bygg i planområdet. Grad av utnyttning er 230%-BRA, og maksimal mønehøyde er k+37,2. Forslagsstillers intensjon med planforslaget er å legge til rette for et nybygg med arkitektoniske kvaliteter som tilpasses områdekarakteren og nærliggende bebyggelse.

I kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 (KPA 2018) er planområdet avsatt til sentrumsformål innenfor byfortettingssone (sone 2), og omfattes av hensynssone Kulturmiljø Danmarks plass – Kronstad.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

2. Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 15.04.2023 – 30.05.2023. Det ble mottatt 2 private merknader og 16 høringsuttalelser. Merknader og uttalelser samt endringer som er foretatt etter offentlig ettersyn, er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 12.04.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene, og materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende. Komplette planforslag til sluttbehandling ble mottatt 06.05.2024.

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

- Byggehøyder og volum: Nabo er bekymret for at tiltak er tett på nabogrense, og medfører forringelse av bokvalitet, samt bruk av hage.
- Kulturmiljø: Merknader knyttet til tilpasning av strøkskarakter, takform og takark.
- Transformasjon av eksisterende bygg må vurderes.
- Overvann: Grønn buffer mot nord må utvides for tilstrekkelig infiltrasjonsevne for overvannsfordrøying.
- Samferdsel: Vestland fylkeskommune ba om samordning av de to avkjørslene vist med pil i plankart. Statens vegvesen stilte spørsmål ved sykkelparkeringsdekning, tilgjengelighet og lastesykler.

Endringer etter offentlig ettersyn

Hovedpunkt i endringene innebærer:

- Reviderte bestemmelser om byggets utforming og avbøtende tiltak for nabobebyggelse.
- Vurdering av mulighet for transformasjon.

3. Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og grepet i planforslaget, og anbefaler det vedtatt med endringer.

3.1 Forholdet til overordnede planer

PBE vurderer at foreslått arealformål er i tråd med KPA 2018, hvor tomten er avsatt til byfortettingssone. Planområdet omfattes av hensynssone kulturmiljø Danmarks plass – Kronstad. For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur. Planområdet har en sentral beliggenhet med god tilknytning til kollektivtilbud, gang- og sykkelforbindelser.

I henhold til *kommuneplanens samfunnsdel* (KPS) bør all byutvikling bidra til å utvikle en aktiv og attraktiv by, planlagt på fotgjengernes premisser. Til offentlig ettersyn ba vi om at planforslaget til sluttbehandling i større grad må vise at fotgjengere er sikret førsteprioritet ved tilkomst til bygget. I planbeskrivelsen fremgår det at fotgjengere er gitt førsteprioritet ved at det tilrettelegges inngang direkte fra gaten, og at det ikke tilrettelegges for bilparkering

utover HC-parkering. Det er i planforslaget siket at bygningens hovedinngang skal plasseres mot Bjørnsons gate.

3.2 Riving, transformasjon og gjenbruk

Planforslaget innebærer å rive eksisterende bebyggelse. Til offentlig ettersyn ba PBE om at muligheten for transformasjon av bygget ble vurdert. Det er avdekket at flere elementer ved eksisterende bygg har behov for utbedring (*Tilstandsrapport* datert 20.09.2023). Det er videre vurdert at bygget ikke ivaretar dagens krav til kontorbygg når det gjelder etasjehøyder, bærekonstruksjon og lignende (kap. 4.11.1 i planbeskrivelsen). Det er utarbeidet en ombrukskartlegging (datert 27.06.2022), og forslagsstiller vil vurdere ombruk av materialer i byggesak jf. bestemmelse 3.1.1.e.

3.3 Stedstilpasning, herunder byggehøyder, volum og utforming

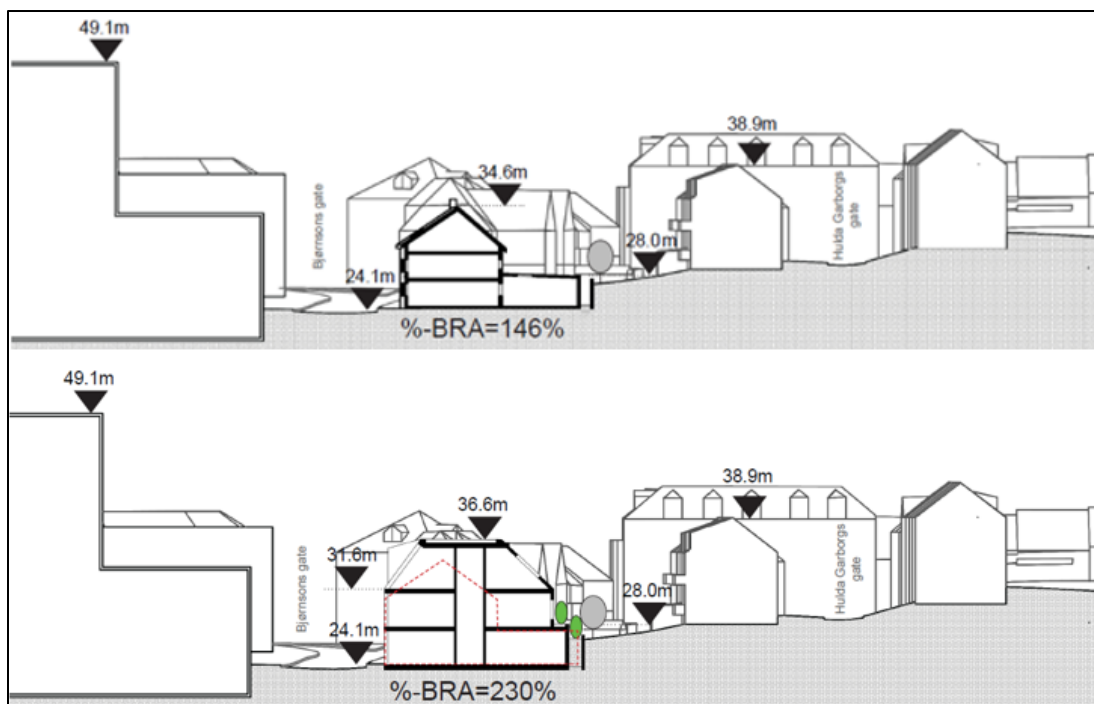
Frem mot sluttbehandling har det vært jobbet med å i større grad ivareta hensynet til kulturmiljø og bokvalitet på tilgrensende eiendommer.

I planforslaget foreslås et kontorbygg med en maksimal gesimshøyde på k+31,6 og mønehøyde på k+36,6 og en grad av utnyttning på 230%-BRA. Bestemmelse 3.1.2.c fastsetter etablering av skråtak. Maksimal mønehøyde er lik planforslaget til offentlig ettersyn. Det har i planprosessen vært et premiss at takflaten skal ha et rent uttrykk. Det er derfor sikret i bestemmelsene at tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen, og det er ikke tillatt med takoppbygg, heis eller ventilasjon over maksimal mønehøyde. Mindre installasjoner som f. eks ventilasjonshetter tillates på den øverste takflaten så fremt disse er tilbaketrukket fra fasaden mot Bjørnsons gate.

PBE har gjennom planprosessen vurdert at den nye bebyggelsen må underordne seg Evangeliekirkens gesimslinje på k+31,6 i Bjørnsons gate. Forslagsstiller har imøtekommet dette, og gesimshøyden er sikret i plankartet.



Figur 2: Oppriss av eksisterende situasjon øverst, og foreliggende planforslag nederst.



Figur 3: Snitt av eksisterende situasjon øverst, og foreliggende planforslag nederst.

Ved førstegangsbehandling påpekte vi at den nye bebyggelsen skyggelegger 2/3 av uteoppholdsarealet til bakenforliggende bebyggelse i Hulda Garborgs gate ved vårjevndøgn. Det ble da foreslått en maksimal byggehøyde på 13 m fra gatenivå, hvilket tilsier minimum mønehøyde k+37,1, da høyde på gaten stiger. Illustrasjonsmaterialet til offentlig ettersyn viste imidlertid et bygg med mønehøyde på 12,4 m (tilsvarende minimum k+36,5), og samsvarte dermed ikke med plankartet. PBE mottok planforslag til sluttbehandling som hadde en maksimal mønehøyde på k+37,2 m. Av sol- og skyggeanalysene fremgikk at de økte byggehøydene medførte en ytterligere skyggelegging av naboenes utearealer, se Figur 4. Vi har derfor bedt om at maksimal mønehøyde reduseres til k+36,6, tilsvarende forslag til offentlig ettersyn. Forslagsstiller har imøtekommet vår anbefaling, og planforslaget er korrigert i henhold til dette.



Figur 4: Utsnitt fra vedlegg sol- og skyggeillustrasjoner vårjevndøgn kl. 15. Fra venstre: Eksisterende situasjon, forslag til førstegangsbehandling, opprinnelig forslag til sluttbehandling.

Til offentlig ettersyn vurderte PBE at foreslått takark ikke ivaretok kirkebyggets posisjon i Bjørnsons gate og kulturmiljøet. Foreslått takark strakk seg fra bakke til topp og fremstod som en portal. Det ble vurdert at dette grepet konkurrerte med kirken sitt inngangsparti. Arkitekt har argumentert for at takarken må beholdes, da den er arkitektonisk viktig for opplevelsen av gateløpet. Det er på bakgrunn av dette gjort justeringer basert på

Byarkitektens tilbakemeldinger, hvor takarken er skilt fra tak og fasade med en tydelig gesims og møne (se Figur 5). Dette er sikret i bestemmelse 3.1.2.e. På denne måten tas det i bruk flere elementer fra nabobebyggelsen i vest, enn fra Evangeliekirken. PBE vurderer at takarken fremdeles er fremtredende, men er mindre dominerende og kan derfor aksepteres.



Figur 5: Foreslått utforming av takark til offentlig ettersyn til venstre, foreliggende planforslag til høyre.

Materialbruk er diskutert i arbeidsmøter med Byantikvaren og Byarkitekten. Byantikvaren har vist til at omkringliggende bebyggelse i hovedsak har pusset mur eller malt trekledning. Det er sikret i bestemmelsene at det skal benyttes gode materialer av varig kvalitet, i hovedsak tegl/tre, som ikke svekker kulturmiljøet. Dersom det benyttes trekledning i fasaden, skal denne være malt. Det omkringliggende kulturmiljøet skal hensyntas, og det skal tilstrebes å benytte materialer som er å finne i kulturmiljøet og omkringliggende bebyggelse. Vi har videre anbefalt at dersom tak skal tekkes i metall, er det viktig at det ikke er reflekterende mot omkringliggende nabobebyggelse. Dette er sikret i bestemmelsene. Det er videre sikret aktive fasader i første etasje mot sør. Det er stilt krav om utarbeiding av materialpalett til byggesaken.

Forslagsstiller med arkitekt hadde et møte med nabo i Bjørnsons gate 34 i etterkant av offentlig ettersyn. I møtet ble det diskutert avbøtende tiltak for å redusere innsyn. For å ivareta hensynet til nabo, er det sikret i bestemmelse 3.1.1.i at dersom det er behov for innsetting av vinduer på gavlvegg mot vest, skal ikke disse vende direkte mot eller være i samme høyde som vinduer i nabobygget på gnr. 162, bnr. 554.

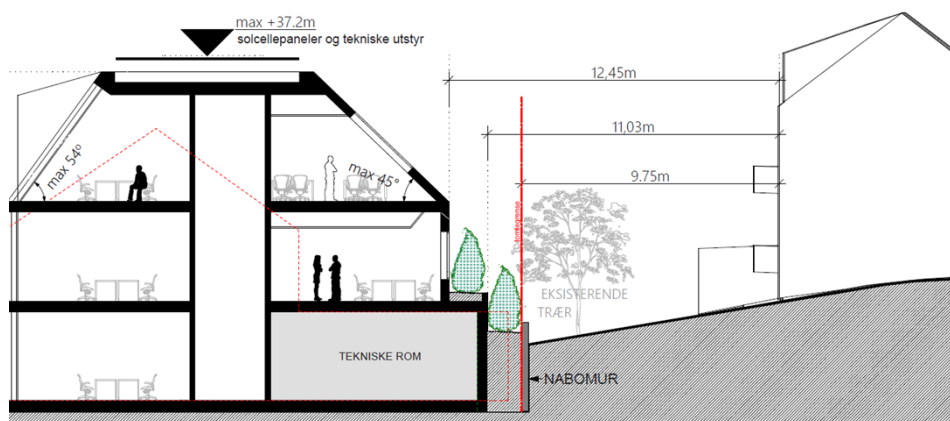
Grønne tak er vurdert i planprosessen. Bymiljøetaten uttalte til offentlig ettersyn at kostnaden ved anleggelse av vegetasjonskledde tak øker betraktelig på takvinkler over 30 grader. Takform er valgt ut ifra hensyn til kulturmiljøet, og det er på bakgrunn av dette ikke oppfordret videre til å sikre grønne tak i dette prosjektet.

Bymiljøetaten uttalte til offentlig ettersyn at det anbefales et plantefelt for slyngplanter på bygningens vestside, for å bidra til et frodigere gatemiljø. Forslagsstiller har vurdert dette, men som følge av arealknapphet er ikke dette ønskelig. PBE har ingen motsetninger til dette.

3.4 Forholdet til nabobebyggelsen

Ved førstegangsbehandling ba PBE om en tydeliggjøring av eventuelle kvaliteter og tiltak som kan forsvare en merkbar reduksjon i solforholdene for bakhager i et kulturmiljø. For å minimere konsekvensene for nabobebyggelsen, er byggets 2. og 3. etasje trukket lenger bort fra nabogrense mot Hulda Garborgs gate, samt at det er sikret at maksimalt 30% av

nordvendt skråtak og fasade kan etableres som vinduer. Det er videre sikret at det innenfor bestemmelsesområde #2 skal etableres et vegetasjonsfelt mot nabobebyggelsen i nord på terreng utenfor byggegrensen, og et vegetasjonsfelt over byggets 1. etasje (se *Figur 6*). Arealet på terreng er 1,25 m bredt, og arealet over 1. etasje er 1,4 m bredt. Tilkomst til vegetasjonsfeltet for vedlikehold er i illustrasjonsplanen vist fra byggets nordøstlige hjørne. Det er sikret i bestemmelsene av fremkommelighet for vedlikehold av beplantning skal ivaretas innenfor bestemmelsesområde #2. Det er videre sikret krav til pollinatorvennlige planter samt stedegen og/-eller norskproduserte arter som fremmer biologisk mangfold, variert beplantning i sjikt med grønt preg samt et vekstjordlag med minimum 0,5 m tykkelse. Det er gjennom planprosessen vurdert at avsatt areal vil være for smalt til beplantning av trær, og at busker er mer hensiktsmessig.



Figur 6: Utsnitt som viser planlagt vegetasjonsfelt mot nabobebyggelse i nord.

3.5 Parkering

For kontor skal det ifølge KPA 2018 etableres maksimum 6 parkeringsplasser for bil per 1000 m² BRA. Med bakgrunn i eiendommens størrelse og beliggenhet, har ikke forslagsstiller ønsket å etablere parkeringsplasser utover 1 HC-parkeringsplass. Denne er foreslått plassert i byggets vestlige del. Da forslaget er i tråd med KPA 2018, og det er god kollektivdekning i området, er dette noe vi slutter oss til.

Vestland fylkeskommune anbefalte til offentlig ettersyn at avkjørselen til kontorbygget slås sammen med avkjørsel til tilgrensende nabo. Forslagsstiller har ikke etterkommet dette, da de ønsker å la nabo få beholde sin utkjøring. Det argumenteres videre for at prosjektets HC-parkering kun vil benyttes dersom ansatt har behov. Det vil samlet være lite trafikk fra disse avkjørslene.

Til offentlig ettersyn ba Statens vegvesen om økt antall sykkelparkeringsplasser, videre sikre areal til transportsykler samt enkel tilkomst. Antall sykkelparkeringsplasser er iht. minimumskrav i KPA 2018, og det er i tillegg flere bysykler i nærheten av planområdet jf. planbeskrivelsen kap. 4.7.3. Sykkelparkeringen skal plasseres i byggets første etasje, og skal være lett tilgjengelig, jf. bestemmelse 3.1.1.g. Som følge av arealknapphet har ikke forslagsstiller ønsket å sikre andel transportsykler. PBE slutter seg til foreslått parkeringsdekning for sykler.

3.6 Naturmangfold

Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfold. Artsdatabankens artskart viser at minst en rødlistet art, den nær truede tyrkerduen, har et

influensoområde som omfatter planområdet. Like nord for planområdet er det registrert fremmede arter. I planforslaget er hensynet til artsmangfold søkt ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelser i form av begrensninger i bygge- og anleggsfasen i hekkeperioden til tyrkerduen samt hindre tilføring og spredning av fremmede arter til planområdet.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Av planbeskrivelsen fremgår at det ikke er registrert naturverdier i planområdet, og at planlagt tiltak etableres på en allerede bebygd eiendom. Videre er det god og oppdatert dokumentasjon av naturmangfold i og rundt planområdet. Det er på bakgrunn av dette ikke gjennomført eget feltarbeid for artskartlegging. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget jf. nml. §8 er tilstrekkelig. Planområdet er allerede bebygd, og ligger i et område som er tett bebygd. Vi vurderer at tiltaket har en liten til ingen negativ konsekvens for området, og at den samlede belastningen på økosystemet etter naturmangfoldloven §10 er begrenset.

Nml. §9 gir krav om en føre-var-holdning for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. PBE vurderer at føre-var-prinsippet, jf. nml §9, ikke kommer til anvendelse her.

Nml. §11 sier at kostnad ved miljøforringing skal bæres av tiltakshaver og nml. §12 krever miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. I planbestemmelsene er det sikret at tiltakshaver skal dekke kostnadene for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Dette knytter seg spesielt til spredningshindrende tiltak for fremmede skadelige arter. Det er videre satt krav til avbøtende tiltak og sikret at det ikke skal gjennomføres støyende bygge- og anleggstiltak i hekketiden for tyrkerdue samt at eksisterende vegetasjon på nabobebyggelse skal gjenetableres ved skade, jf. bestemmelser 2.2.2, 5.2.4 og 5.2.5.

3.7 Energi og klima

Klimagassberegningene er oppdatert med beregninger for alternativ bevaring av eksisterende bebyggelse, i henhold til våre merknader ved førstegangsbehandling. Bevaringsalternativet legger til grunn bevaring av bærende konstruksjoner og rehabilitering av andre bygningsdeler. Beregningene viser at foreslått nybygg medfører et økt klimagassutslipp på 301% kg/CO₂e (totalt 1 383 213 kg/CO₂e), i forhold til alternativet som viser bevaring av eksisterende bebyggelse. Dette foreslås redusert til 233% kg/CO₂e ved at det legges til grunn lavutslippsmaterialer, «lett fossilfri» byggeplass (jf. veileder for klimanorm) samt at det ikke er behov for massehåndtering. Tiltakene er imidlertid ikke sikret i bestemmelsene, men det fremgår av kap. 4.10.1 i planbeskrivelsen at Backer Eiendom har stort fokus på bærekraft. Av planbeskrivelsen fremgår intensjon om bærekonstruksjoner oppført med limtre og massivtre. PBE oppfordrer til at de ovenfornevnte ambisjonene i klimagassberegningen legges til grunn for videre prosjektering i byggesaken.

3.8 Barn og unges interesser

Planforslaget vil ikke medføre endret situasjon for barn og unge. Planområdet er i dag ikke i bruk av barn og unge, og det legges ikke opp til økt parkering og trafikk. Når det gjelder areal og lokaler til frivillighet, kultur og annen sosial infrastruktur er dette ikke konkret vurdert i saken, vi vurderer at det er dekket i andre deler av nærområdet med bl.a. Haukelandshallen, Gimle oppvekstun.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende 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

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Leder

Tarje Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 04.12.2024
Reguleringsbestemmelser datert 09.12.2024
Planbeskrivelse datert 10.12.2024
Merknadsskjema datert 12.04.2024
Illustrasjonsplan datert 10.12.2024
Snitt og oppriss datert 10.12.2024
Fotomontasje, perspektiv datert 10.12.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 10.12.2024
ROS-analyse datert 06.05.2024
VA-rammeplan datert 18.10.2023
Uttalelse fra Bergen Vann datert 12.12.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 25.05.2022
Uttalelse fra Byantikvaren datert 16.09.2022
Tilstandsrapport datert 20.09.2023
Rivedokumentasjon datert 25.05.2022
Klimagassberegninger datert 01.12.2023
Klimanorm datert 15.11.2023
Notat ombrukskartlegging datert 27.06.2022
Kvikkleirevurdering datert 03.05.2024
Stedsanalyse datert desember 2022
Vedlegg planbeskrivelse – Avsluttende kommentar datert 12.04.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20670