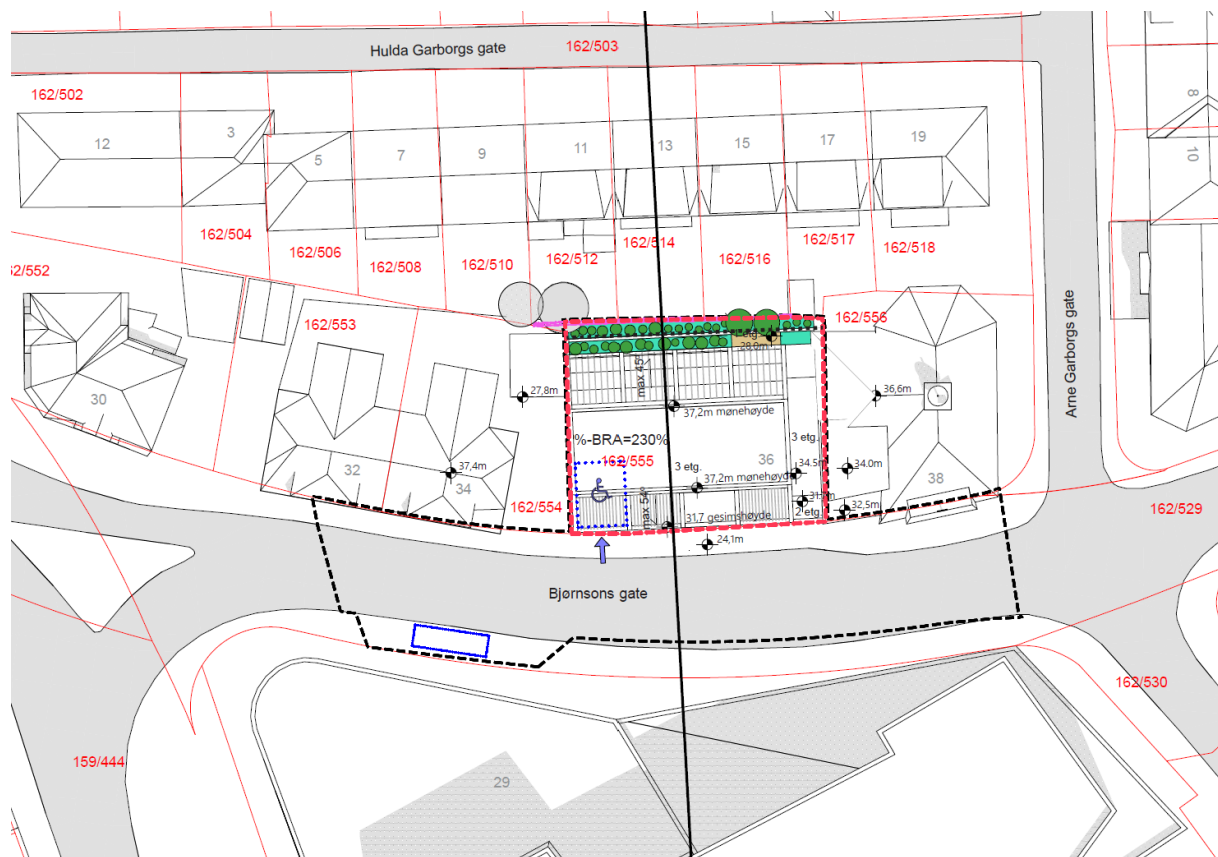


PLANBESKRIVELSE

Datert: 10.12.2024

Ikke justert etter bystyrets vedtak 18.06.2025



Bergen kommune
Årstad, gnr. 162, bnr. 555, mfl.
Bjørnsons gate, næringsbygg
Arealplan-ID 70550000

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	4
2.1	Intensjonen med planforslaget	4
2.2	Planstatus	4
2.3	Planprosess	10
3	Planområdet – dagens situasjon	12
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon	12
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....	25
4.1	Planlagt arealbruk	25
4.2	Plassering og utforming	26
4.3	Bolig og boligkvalitet.....	36
4.4	Uteoppholdsareal.....	36
4.5	Universell utforming	36
4.6	Levekår og folkehelse	36
4.7	Mobilitet og samferdsel	37
4.8	Vannforsyning og avløp	39
4.9	Blågrønne verdier	40
4.10	Energi og klima	41
4.11	Kulturmiljø.....	43
4.12	Barn og unges interesser	46
4.13	Sosial infrastruktur	46
4.14	Risiko og sårbarhet.....	47
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	48
4.16	Rekkefølgebestemmelser	48
	Før igangsettingstillatelse	48
	Før bebyggelse tas i bruk	48
4.17	Oversikt over arealformål	49

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planområdet er lokalisert på Kronstad i Årstad bydel. Planområdet ligger sentralt plassert med kort avstand til både bybane- og busstopp, som samlet gir et bredt utvalg av reisemuligheter med hyppige avganger.

I dag består området av et bygg fra 1960, som er tatt i bruk som mannskapsrigg. Planforslaget legger opp til oppføring av nytt næringsbygg som skal benyttes til kontorformål med inntil 49 arbeidsplasser. Dette forutsetter rivning av eksisterende bygg. Det nye bygget planlegges med arkitektoniske kvaliteter som tilpasses områdekarakteren og nærliggende bebyggelse. Bygningsmassen planlegges oppført ved bruk av bærekraftige byggematerialer. Det er ønske om å implementere solcelle-anlegg på deler av taket.

Planforslaget legger ikke opp til utbedring av infrastruktur. Det legges ikke opp til parkering for bil, med unntak av HC-parkering som planlegges i nybyggets første etasje. Det legges også opp til tyverisikker sykkelparkering under tak i første etasje.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	162/555
Gårdsnavn/adresse:	Bjørnsons gate 36		
Forslagsstiller:	Bjørnsonsgt. 36 AS	Plankonsulent:	Ard Arealplan AS i samarbeid med Paal J. Kahrs Arkitekter As.
Sentrale grunneiere:	Bjørnsonsgt. 36 AS		
Planens hovedformål:	Kontorvirksomhet	Planområdets størrelse:	1,2 daa
Grad av utnyttning:	230 % BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	1 1080 m2 BRA
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	04.11.2021	Offentlig ettersyn:	15.04.2023 – 07.05.2023
Problemstillinger:	Tilpassing til kulturmiljø, hensyn og tilpasning mot naboer i nord		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av Ard arealplan i samarbeid med Paal Kahrs Arkitekter på vegne av forslagsstiller Bjørnsonsgt. 36 AS, et datterselskap i Backergruppen. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for næringsvirksomhet i form av kontor. Det eksisterende bygget er fra 1960, og er i dag brukt til mannskapsrigg.

Det ønskes rivning av eksisterende bygg, til fordel for oppføring av et nytt næringsbygg med arkitektoniske kvaliteter. Grunnen til dette er blant annet at eksisterende bygning har behov for vesentlig utbedring og oppgradering, samt at lav etasjehøyde ikke er forenelig med krav til tekniske installasjoner. Samlet sett vurderes det som ikke hensiktsmessig å transformere.

Med planforslaget ønsker forslagsstiller å tilrettelegge for nytt næringsbygg med kontorvirksomhet, forutsatt rivning av eksisterende bebyggelse i planområdet. Dagens bebyggelse består av et toetasjes bygg med loft og saltak mot gaten, samt et lavere enetasjes bygg på nordsiden av tomten. Hovedbygget i sør ble oppført i 1960, mens utvidelsen mot nord er av nyere dato. Bygget har bestått av forretning-, bolig og lager.

Forslagsstillers intensjon med planforslaget er å legge til rette for et bærekraftig nybygg med tidstypiske arkitektoniske kvaliteter, som også tilpasses områdekarakteren og nærliggende bebyggelse. Nytt bygg planlegges med 3 etasjer og vil dekke det meste av tilgjengelig areal på tomten. Det planlegges for inntil 49 arbeidsplasser.

2.2 Planstatus

2.2.1 Kommuneplanens arealdel

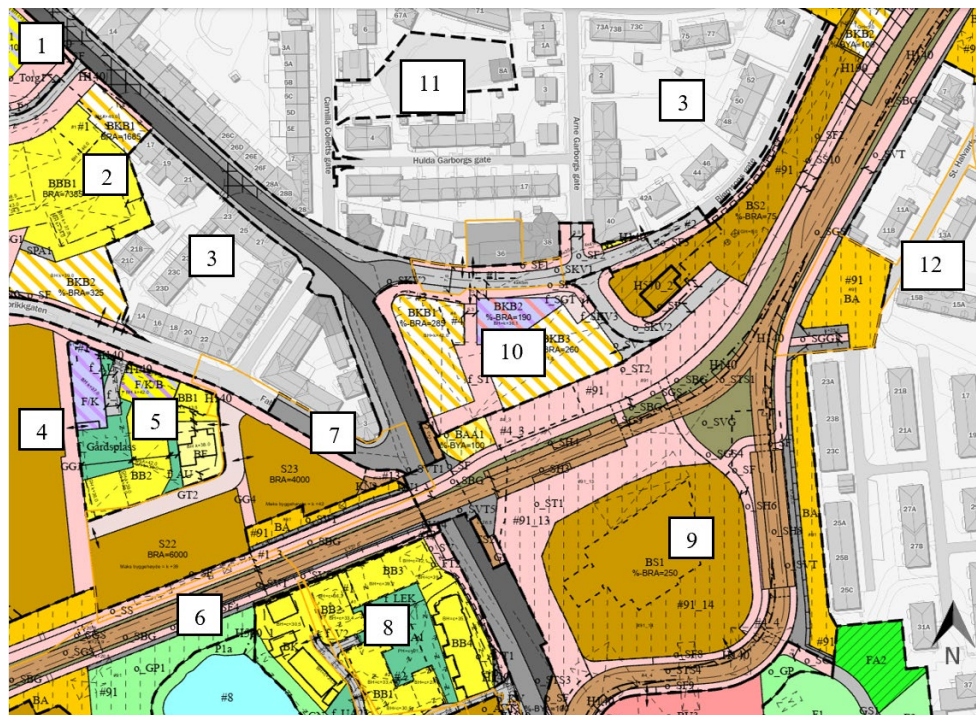
I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet avsatt til byfortettingssone, BY sone 2. Planområdet blir også omfattet av rød og gul støysone (H210_3 og H220_3), rød sone med hensyn til luftkvalitet (H390_1) og hensynssone kulturmiljø (H570_3), samt infrastruktursone (H410_1).



Figur 1: Utsnitt fra KPA. Planområdet er markert med svart sirkel. Kilde: bergenskart.no.

2.2.2 Reguleringsplaner

Figur og tabell nedenfor viser en oversikt over gjeldende og igangsatte reguleringsplaner i nærheten av planområdet. Sørliche del av planområdet overlapper med detaljregulering Årstad, gnr. 162 bnr. 551 mfl., Bjørnsons gate. Planen vist på figuren under som nr. 10, og omtales som Kronstad X videre i planbeskrivelsen.



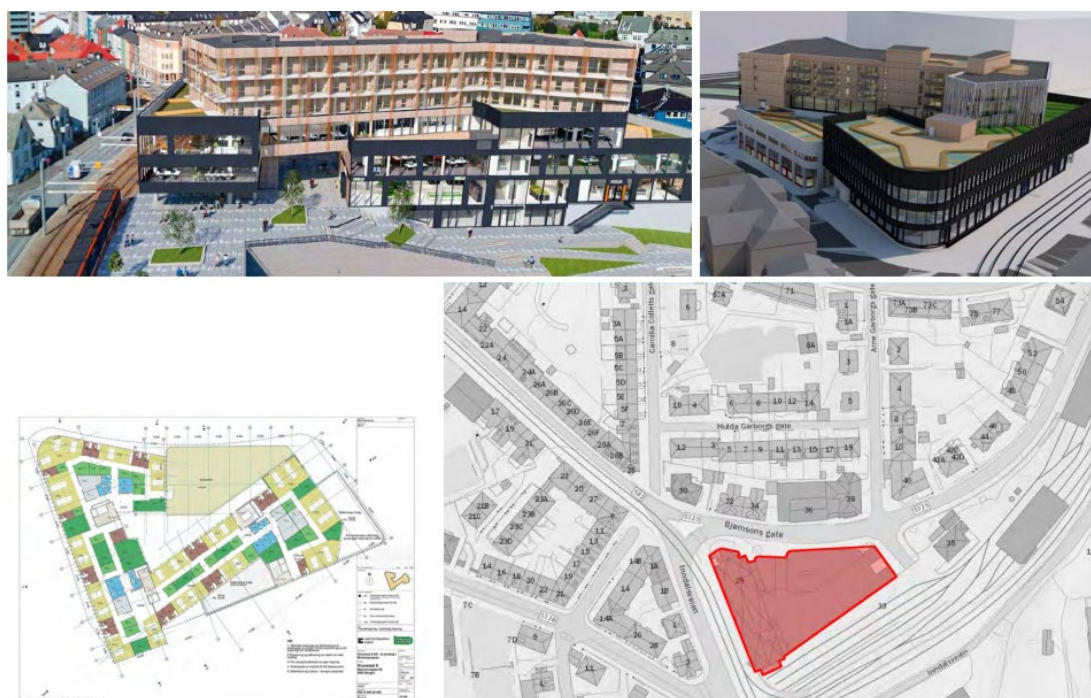
Side 5 av 49

Tabell 1: Oversikt over gjeldende og igangsatte planer i området.

Nr.	Arealplan-ID	Plannavn	Dato tredd i kraft	Plantype
1	61850000	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2	20.02.2013	Detaljregulering
2	64480000	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT N3	22.11.2017	Detaljregulering
3	70000	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	08.07.1938	Eldre reguleringsplan
4	61140000	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN	27.04.2017	Områderegulering
5	60050000	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B	20.05.2014	Detaljregulering
6	64860000	ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN	21.06.2017	Detaljregulering
7	66520000	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN		Planlegging igangsatt
8	19200000	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 457 MFL., INNDALSVEIEN	20.05.2014	Detaljregulering
9	64040000	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	21.06.2017	Områderegulering
10	63800000	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE	13.03.2019	Detaljregulering
11	10170000	ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPlass	03.07.1947	Eldre reguleringsplan

Årstad. Gnr. 162 Bnr. 551 mfl., Bjørnsons gate (Kronstad X)

Figuren nedenfor viser illustrasjoner av Kronstad X. Ikrafttredelsesdato for reguleringsplanen var 13.03.2019, og planen grenser til planområdet i sør. Planen legger opp til en fornying av Andreas Olsen-kvartalet på Kronstad. Intensjonen med planforslaget er å skape et lokalsenter for bydelen og høgskolecampusen med spise- og møtesteder, dagligvarehandel, helsetjenester, treningssenter og kontorbaserte virksomheter. Det planlegges også opptil 50 boenheter i kvartalet.



Figur 4: Illustrasjoner av Kronstad X. reguleringsplan 63800000. (Kilde: arealplaner.no)

2.2.3 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunen

De statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunen har som mål at kommunene, herunder fylkeskommunene, gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

De statlige retningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging har som mål at steds- og byutvikling blir tilpasset de lokale forholdene og at transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og boligmiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Statlige planretningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging

De statlige retningslinjene for barn og unges interesser i planlegging har som mål og sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.

2.2.4 Regionale planer

Utviklingsplan for Vestland 2020 – 2024: Regional planstrategi

Den langsiktige visjonen for Vestland er «Nyskapende og bærekraftig». Ellers har planen fire hovedmål med tilhørende strategier som skal legges til grunn for all utvikling, planlegging og aktivitet i fylket. De fire hovedmålene er:

- Vestland som det ledende verdiskapningsfylket og nasjonal pådriver for et regionalisert og desentralisert Norge.
- Klima og miljø som premiss for samfunnsutvikling
- Lokalsamfunn som ramme for godt hverdagsliv i hele Vestland
- Like muligheter til å delta i verdiskapning

Klimaplan for Hordaland, 2014-2030

Klimaplanen for Hordaland 2014-2030 er en regional klima- og energiplan i medhold av plan- og bygningsloven. Denne planen er gjeldende for alle regionale planer i Hordaland. Klimaplanen tar opp tre utfordringer – hvordan vi kan redusere utslipp av klimagasser, hvordan energibruken kan bli mer effektiv og med mer fornybar energi, og hvordan vi kan tilpasse oss til klimaendringene. Planen tar også opp sammenhengen mellom klimagassutslipp og energi. Det er derfor viktig at man innenfor planområdet er bevisst på målene i klimaplanen, og vurderer miljøvennlige løsninger.

Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025

Regional kulturplan for Hordaland omfatter museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Visjonen for Regional kulturplan er å videreutvikle Hordaland som en ledende kulturregion, og formålet med planen er å skape grunnlag for en offensiv og langsiktig kulturpolitikk med forutsigbare rammer, internt i fylket og i forhold til eksterne aktører.

Regional kulturplan er delt inn i ni innsatsområder; 1) Endring i bolig og infrastruktur, 2) Formidling og deltakelse, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansammenheng er det punkt 1, Endring i bolig og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som er aktuelle for planområdet.

Endring i bolig og infrastruktur handler blant annet om urbanisering, stedsutvikling, bygninger og landskap. Den regionale kulturplanen har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerende nærmiljø, sikre en bærekraftig forvaltning av landskap og omgivelser, løse framtiden sine behov med nyskapende arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Regional kulturplan for Hordaland trekker frem tre felt med ulike former for ansvar. 1) Planleggeransvaret ligger i en tydelig deltakelse og ansvar for den fysiske formingen av omgivelsene for å være med på å sikre helhetlig planlegging og drøfting av de ulike interessene som finnes. 2) Forvaltningsansvaret ligger i en forvaltning av landskapet hvor utvikling, bruk og vern finner en god balanse. 3) Som byggherre ligger ansvaret i å skape attraktive, funksjonelle og stimulerende fysiske omgivelser, hvor ulike hensyn blir balansert til det beste for innbyggerne. Stat, fylkeskommuner og kommuner trekkes frem og har en spesiell oppgave som forbilde. Det er viktig at reguleringsplanen ser ut over egne plangrenser og leter etter løsninger som kan være med på å bedre lokalsamfunnet som en helhet.

Kulturminnevern og museum er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsloft, kulturminne som ressurs, utvalgte kulturminnekategorier, verdensarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statlig politikk er vern av kulturminner grunnlagt i to forhold: Man skal sikre de ikke-fornybare ressursene fra ødelegging, samtidig som man skal legge de til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at hensynet til kulturminner skal sikres i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltningsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommuner og kommuner. Kommunene har et spesielt ansvar gjennom rollen som lokal styresmakt med hjemmel i plan- og bygningsloven mens fylkeskommunen og staten forvalter kulturminner etter kulturminnelova. De aller fleste kulturminner er eid av private som dermed tar stort ansvar på vegne av samfunnet, og samspillet mellom de private og de offentlige partene er viktig.

Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv har en visjon om «Aktiv hver dag». Målet er at alle skal kunne være aktive etter eget ønske og forutsetning på allment tilgjengelige områder i naturen og i anlegg i nærheten av der de bor. Hverdagsaktiviteten er kraftig redusert de siste 20 årene, for eksempel ved stillesittende jobber, bruk av bil, og medie- og kommunikasjonsbruk. Friluftsliv er det området på kulturfeltet som har klart størst interesse blant innbyggerne i Hordaland, mens idrett ligger som nummer tre. Hovedfokuset er å skape gode aktivitetsvaner for barn og ungdom. Endringene i forholdet mellom organisert aktivitet, egenorganisert fysisk aktivitet og kommersielle interesser må tas hensyn til i all planlegging og utvikling av aktivitetstilbud og anlegg for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Gjennom helhetlig tilnærming, hvor ulike virkemiddel ses i sammenheng og roller og ansvar fordeles, kan et godt tilbud om aktivitet og anlegg/arena skapes i samarbeid mellom offentlig, frivillig og privat sektor.

Regional plan for folkehelse, flere gode levevilkår for alle, 2014-2025

Regional plan for folkehelse er forankret i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstatter Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «flere gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområder; helhetlig folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bolig, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltakelse. Plan- og bygningsloven krever blant annet at all planlegging skal fremme befolkningen sin helse, utjevne sosiale helseforskjeller og forebygge kriminalitet. Det er derfor viktig at det i planforslaget blir lagt vekt på blant annet universell tilgjengelighet, gode og nære uteoppholdsareal/grøntareal, støyprobatikk og kriminalitetsforebyggende tiltak.

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028 ble vedtatt av Fylkestinget i Hordaland 14.juni 2017. Planen gir strategisk retning for utvikling av Bergensområdet innenfor bærekraftige rammer. Et mer konsentrert utbyggingsmønster og satsing på kollektivtransport, sykkel og gange skal bli gjennomført for å møte befolkningen sitt mobilitetsbehov og styrke næringslivets konkurransekraft.

Overordnet mål er at bergensområdet skal være en bærekraftig og konkurransedyktig vekstregion. Utbyggingsmønster og transportsystem skal gi effektiv utnytting av samfunnsressurser og infrastruktur. Samordnet planlegging og et klimavennlig utbyggingsmønster skal legge til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønnstruktur og kulturminner blir bevart. Videre skal det være en balansert fordeling av boliger og arbeidsplasser i bergensområdet.

Mål for næringsareal og arbeidsplasser er at: «Bergensområdet skal ha attraktive og gunstig lokaliserte næringsareal som dekker eit langsiktig behov».

2.2.5 Temaplaner

Handlingsplan for næringsutvikling i Bergen 2023-2026

Handlingsplanen for næringsutvikling i Bergen beskriver hvordan kommunen skal jobbe strategisk for å nå målene i den regionale planen for innovasjon og næringsutvikling.

Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2022-2025

Forslag til handlingsplanen beskriver hvordan kommunen jobber for å nå målet i trafikksikringsplanen om å gjøre Bergen til en trafikksikker by, som legger til rette for at flere velger å gå og sykle.

Sykelstrategi for Bergen 2019-2030

Strategien tar utgangspunkt i overordnede føringer om folkehelsearbeid, nullvekstmålet og nullvisjonen. Både nasjonale retningslinjer, fylkesplaner, kommuneplanens samfunnsdel for Bergen og Grønn strategi Bergen ligger til grunn for innholdet. Samlet gir de overordnede dokumentene en begrunnelse for hvorfor det offentlige skal arbeide for å gjøre det bedre for syklistene i Bergen.

Grønn strategi, Klimastrategi for Bergen, 2022

Grønn strategi tar for seg de overordnede målsetningene for hvordan Bergen skal bli en fremtidsrettet by hvor det legges til rette for klimasmart samfunn, der det er lett å leve et miljøvennlig liv. God mobilitet som samtidig gir mindre arealforbruk, bedre folkehelse og luftkvalitet samt redusert klimaavtrykk oppnås ved å overføre deler av persontransporten fra bil til sykkel.

Arkitektur- og byformingsstrategien, Arkitektur+, Bergen kommune, 20.06.19

Arkitektur- og byformingsstrategien Arkitektur+ er premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak i Bergen kommune. Strategien gir konkrete retningslinjer på hvordan arkitektur kan bidra til en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by.

Gåstrategi for Bergen 2020-2030

Gåstrategien skal være et hjelpemiddel for politikere, offentlig administrasjon, planleggere og utbyggere i kommende tiårsperiode. Visjon og hovedmål for strategien er at det skal være attraktivt og sikkert å gå i Bergen, og at flere skal gå mer.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Kunngjøring og varsling av oppstart

Formell kunngjøring for planoppstart ble varslet i Bergens Tidende den 6. november 2021. Naboer, grunneiere, offentlige og private instanser ble varslet om oppstart av planarbeid via Altinn. Varslingsfrist ble satt til 20.12.2021. Til sammen ble det mottatt 23 merknader, 15 merknader fra privatpersoner og 8 uttalelser fra offentlige etater.

Arbeidsmøte 2022

Det ble avholdt arbeidsmøte den 22.03.2022. Forslagsstiller, plankonsulent og kommunen var til stede.

Innleveringsmøte før 1. gangs behandling

16.10.2022 ble det avholdt et innleveringsmøte. Saksbehandler, forslagsstiller, plankonsulent og arkitekt deltok. Stedstilpasning til nærliggende bebyggelse ble tatt opp som viktig tema. Planforslaget har blitt bearbeidet som følge av tilbakemeldingene på planmaterialet.

Høring og offentlig ettersyn

Reguleringsplanen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.04.2023 – 30.05.2023. Det kom inn 2 private merknader, og 15 offentlige uttalelser. Det ble avholdt merknadsmøte med kommunen 27.06.2023. Byarkitekten deltok i møtet.

Nabomøte

Det ble avholdt et nabomøte tirsdag 15. august 2023. Invitasjon ble sendt ut i slutten av juni, og det ble sendt en påminnelse om nabomøtet en uke før møtet. Det møtte opp en nabo.

Arbeidsmøte 2023

29. august 2023 ble det avholdt et arbeidsmøte med byplan, hvor byantikvaren og byarkitekten var til stede. 16. oktober 2023 ble det avholdt et møte mellom arkitekt, byplan og byantikvaren, hvor hensikten var å bli enige om den arkitektoniske løsningen.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Forskrift om konsekvensutredning er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 4. Formålet med forskriften fremgår av § 1, og er at man både i forberedelsen av planer og tiltak, og når man tar stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning». Forslagsstiller skal selv vurdere om planforslaget er omfattet av forskriften, jf. § 4.

Videre følger vurderingen av om planarbeidet for Bjørnsons gate utløser krav om konsekvensutredning.

Kapittel 2 gir oversikt over hvilke tiltak og planer som er omfattet av forskriften.

Pbl. § 6 regulerer hvilke planer som alltid utløser krav om konsekvensutredning og planprogram eller melding. Planarbeidet gjelder en reguleringsplan etter pbl. med privat forslagsstiller, og må slik vurderes etter bokstav b som krever konsekvensutredning for tiltak som er listet opp i vedlegg I. Dette planforslaget inneholder ingen tiltak som er nevnt i vedlegg I, og utløser således ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

§ 7 omhandler planer etter andre lover, og stiller krav om konsekvensutredning eller nærmere vilkår for slike planer. Dette planforslaget er en reguleringsplan som skal behandles etter pbl, og faller slik utenfor virkeområdet for § 7.

Etter § 8 skal enkelte planer og tiltak konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annen lov enn pbl. Planforslaget for Bjørnsons gate er en reguleringsplan etter pbl. som ikke inneholder tiltak som er nevnt i vedlegg II, og blir slik ikke omfattet av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt tiltak for Bjørnsons gate ikke utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning.

2.3.3 Medvirkning

Det vises til kapittel 2.3.1 Planprosessen.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

3.1.1 Områdets beliggenhet

Planområdet ligger i Bjørnsons gate på Kronstad, i Årstad bydel. Området ligger sentralt i Bergensdalen og har gode koblinger til nærliggende bydeler. Med gåavstand er det ca. 2,6 km til Bergen sentrum, 1 km til Haukeland Universitetssykehus og 1,5 km til Solheim nord.

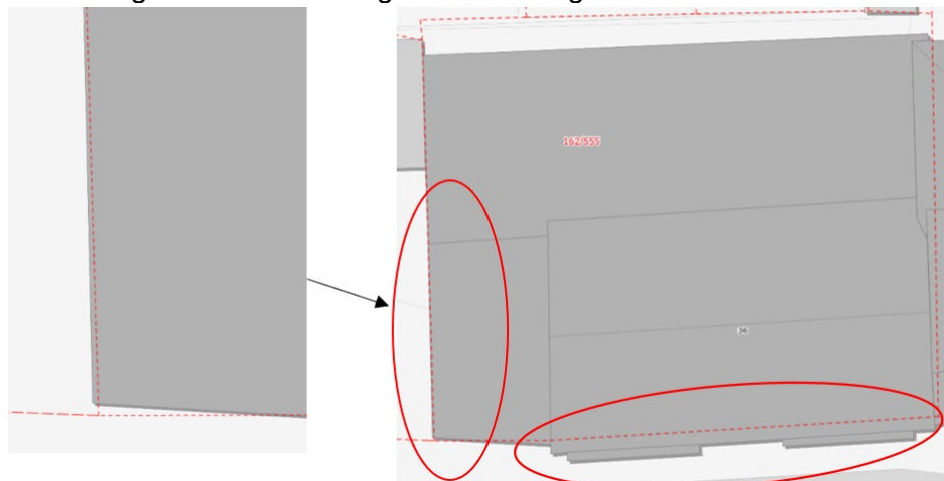


Figur 5: Planområdets beliggenhet.

Planområdet ligger i nærheten av en stor mengde målpunkt. I Bjørnsons gate vis-a-vis planområdet ligger det nye lokalsenteret Kronstad X som inneholder et godt tjenestetilbud med blant annet treningssenter, dagligvare og kafe. Andre sentrale målpunkt på Kronstad er Brann stadion, spisesteder/restauranter, Høgskulen på Vestlandet, Haukeland universitetssykehus og en rekke ulike næringer og forretninger på Mindemyren. I dag gjennomgår Mindemyren en omfattende transformasjon som følge av at bybanen til Fyllingsdalen skal gå gjennom området. Mindemyren skal transformeres fra et arealkrevende næringsområde til et bydelssentrum med boliger, kontorer, forretninger, byrom m.m. og det vil komme en rekke sentrale byrom der i fremtiden.

Planområdet ligger innen kort avstand fra noen av de største arbeidsplassene i Bergen kommune. Like sør for planområdet ligger Høgskulen på Vestlandet. Høgskolen har 17 000 studenter og 2500 ansatte. Haukeland universitetssykehus ligger nordøst for planområdet og har ca. 13 200 ansatte.

Eiendommen er i dag bebygget, og deler av bygningen ligger ikke innenfor registrerte eiendomsgrenser. Eiendomsgrensene er registrert som usikre.



Figur 6: Plassering av eksisterende bygning utenfor eiendomsgrense.

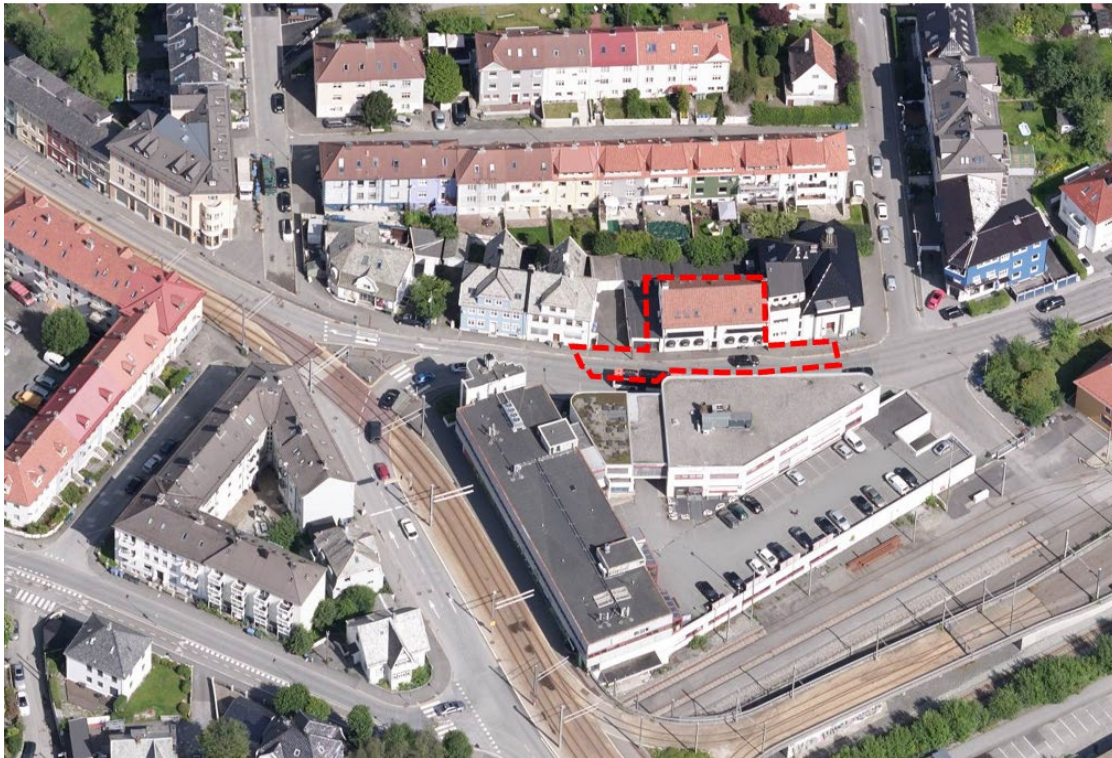
Planavgrensning følger eiendomsgrensen til Bjørnsons gate 36 (gbnr.: 162/555), og det nye bygget skal oppføres innenfor registrerte eiendomsgrenser. Det er også tatt med tilgrensende vegareal (gbnr.: 162/529), for å sikre god tilkomst inn og ut fra området. Eiendommen Bjørnsons gate 36 har et tomteareal på ca. 470 m². Planavgrensningen er vist i figuren nedenfor.



Figur 7: Planområdets avgrensning.

3.1.2 Arealbruk

Planområdet ligger på Kronstad i Årstad bydel. Området har blandet arealbruk hvor man finner boliger (i form av eneboliger, rekkehus, kvartalsbebyggelse og leilighetsblokker), industri-, nærings- og kontorbebyggelse, samt skoler og offentlige institusjoner.

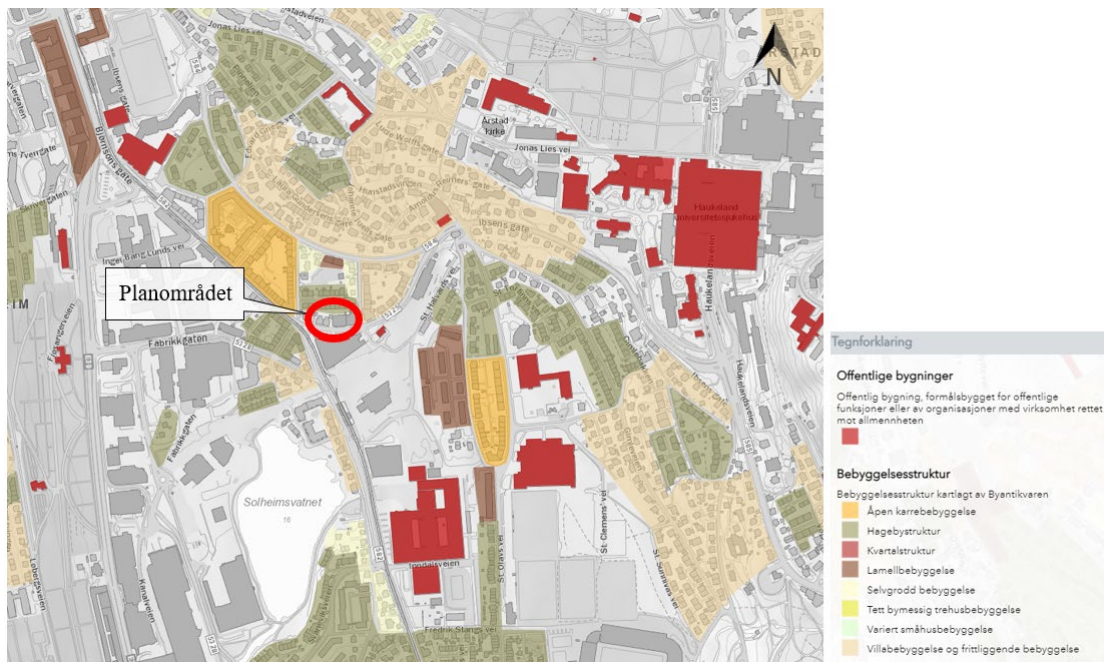


Figur 8: Skråfoto over planområdet. Planområdet er omtrentlig merket med rød stiple linje. Kart: 1881.no

3.1.3 Arkitektur og byform

Lokalt har området lite høydevariasjoner. I et større perspektiv ligger området i en dalbunn (Bergensdalen) med Solheimsvannet som det laveste punktet mellom Løvstakken i vest og Ulriken i øst. Til tross for lite høydevariasjoner er det enkelte plasser registrert sterkt fallende terreng/skrent eller utsiktspunkt. Høgskulen på Vestlandet, Haukeland Universitetssykehus og Brann stadion er markert som viktige orienteringspunkt/landemerker. Alle er store arbeidsplasser i Bergen, med bygninger som er lett synlig i landskapet og identitetsbærende for bydelen. Et viktig lokalt landskapsrom er registrert ved Solheimsvannet. Dette er et parkområde der det er etablert tursti rundt vannet. Det er også registrert viktige landskapsrom ved Nymarksbanene og ved Krohnsminde idrettsplass.

Området har en stor variasjon og sammensetning av bygningstyper. Kvartalene rundt planområdet er preget av 2-3 etasjers bygninger med skråtak, og har en byggehøyde på mellom 10-16 meter. Deler av området er preget av større utbygging i perioden 1920-1939. det vises til vedlagt stedsanalyse datert desember 2020. Nabokvartalene vest for Bjørnsons gate har en tydelig carré-struktur der bygningene ligger omkring et indre gårdsrom i kvartalet. Bygningene former sammenbygde rekker mot gatene og omslutter gårdsrommene. I kvartalet ved Bjørnsons gate har bebyggelsen langs Hulda Garborgs gate en tydelig sammenbygget rekkestruktur. Øvrig bebyggelse i dette kvartalet har en mer oppløst, mindre stram struktur. Slik er det også langs Bjørnsons gate. Det er likevel de sammenbygde husene i rekke som dominerer den historiske, bymessige karakteren i området.



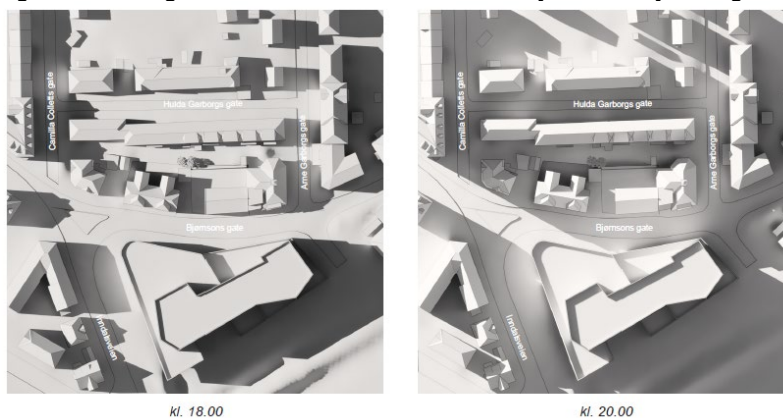
Figur 9: Bebyggelsesstruktur i nærområdet. Kilde: bergenskart.no, kulturmiljøkart.

3.1.4 Solforhold og lokalklima

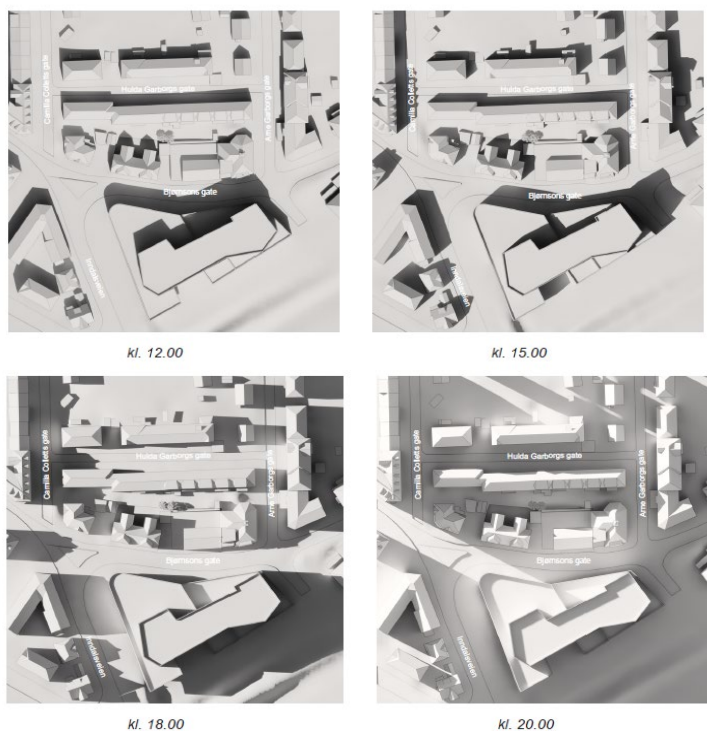
Det er utarbeidet soldiagram for planområdet i henhold til kommunens kravspesifikasjon. Figurer nedenfor viser soldiagram for eksisterende situasjon, hvor Kronstad X også er inkludert.



Figur 10: Soldiagram som viser eksisterende situasjon ved vårjevndøgn.



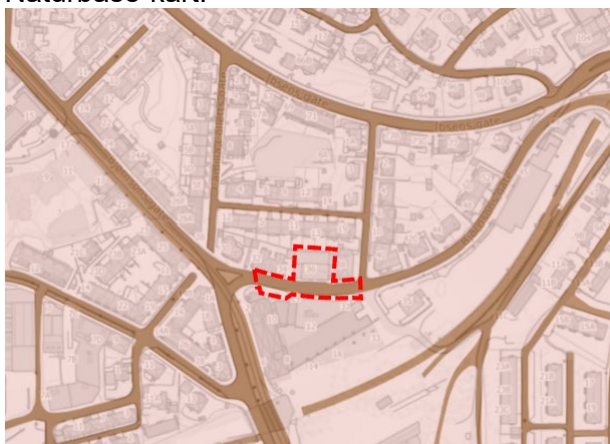
Figur 11: Soldiagram som viser eksisterende situasjon ved sommersolhverv.



Figur 12: Soldiagram for eksisterende situasjon 20 mai.

3.1.5 Naturverdier

Område er i dag kategorisert som bebygd areal. Det er ikke registrert naturvernområder, naturtyper eller kulturlandskap i, eller i nærheten av planområdet ifølge Miljødirektoratets Naturbase-kart.



Figur 13: Viser arealtyper (AR5) for Bjørnsøns gate 36. Hentet fra: kilden.nibio.no

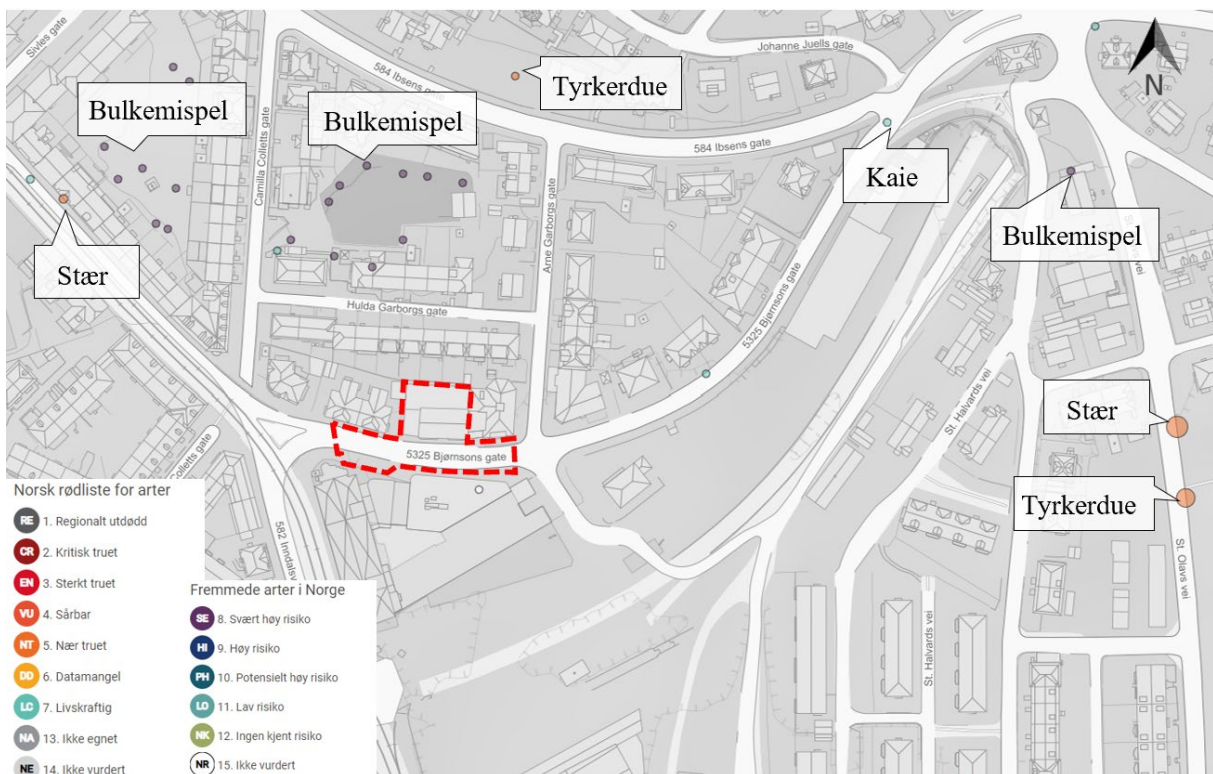
Vedlegg til KPA, «Temakart for sammenhengende blågrønne strukturer» viser ingen blågrønne forbindelser innenfor planområdet. Vest for eiendommen går det imidlertid en turtrasé langs veg og en blågrønn forbindelse som omfatter et særs urbant område hvor fremtidige byrom kan utvikles til en del av den blågrønne strukturen. Sør for planområdet går det en lukket kulvert.



Figur 14: Blågrønne strukturer, KPA 2018. Kilde: bergenskart.no

Av rødlistede arter rundt planområdet er det observert Stær og Tyrkerdue. Begge har kategori nært truet (NT). Tyrkerduen har et influensområde som omfatter planområdet.

Like nord for planområdet er det registrert fremmed art av arten Bulkemispel. Denne har status svært høy risiko (SE).



Figur 15: Oversikt over rødlistede og fremmede arter rundt planområdet. Kilde: Artskart.

3.1.6 Kartlagte friluftslivsområder

Planområdet bærer ikke preg av å være i bruk til lek eller friluftsliv. I nærområdet finner man en rekke større og mindre områder med kartlagt og verdsatte friluftslivsområder.

Solheimsvannet er lokalisert på andre siden av Inndalsvegen og er et viktig, grønt rekreasjonsområde i umiddelbar nærhet til planområde. Bjørnsons gate 36 befinner seg midt imellom turområdene som leder opp til fjellene Løvestakken i vest og Ulriken i øst.

Nymarksbanene og Krohnsminde idrettsplass er også viktige fritids- og aktivitetsområde med grønt preg i nærhet til området.



Figur 16: Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder i området. Kilde: Miljøstatus.

3.1.7 Trafikksikringsplan Universell utforming

Planområdet er lokalisert i Bergensdalen, og det er relativt lite høydestigninger i nærområdet. Videre er det opparbeidet et godt gangnettverk, hvor de fleste gater har fortau på begge sider av kjørevegen. Deres standard, størrelse og bredde er imidlertid svært varierende. Dette gjør at utformingen av gatestrukturen flere steder ikke er i henhold til krav om universell utforming.

3.1.8 Mobilitet

Myke trafikanter – gange og sykkel

Nærområdet har et godt etablert gangnettverk, hvor de fleste gater har opparbeidet fortau på begge sider av kjørevegen. I Fabrikkgaten er det sykkelfelt som kobler seg på overordnet sykkelnett. Rett vest for planområdet er det et trearmet Y-kryss hvor Inndalsveien og Bjørnsons gate møtes.

For kryssing av veg er det opparbeidet en trafikkøye for myke trafikanter som er lysregulert. Dette skaper en sikker og oversiktlig situasjon for myke trafikanter.

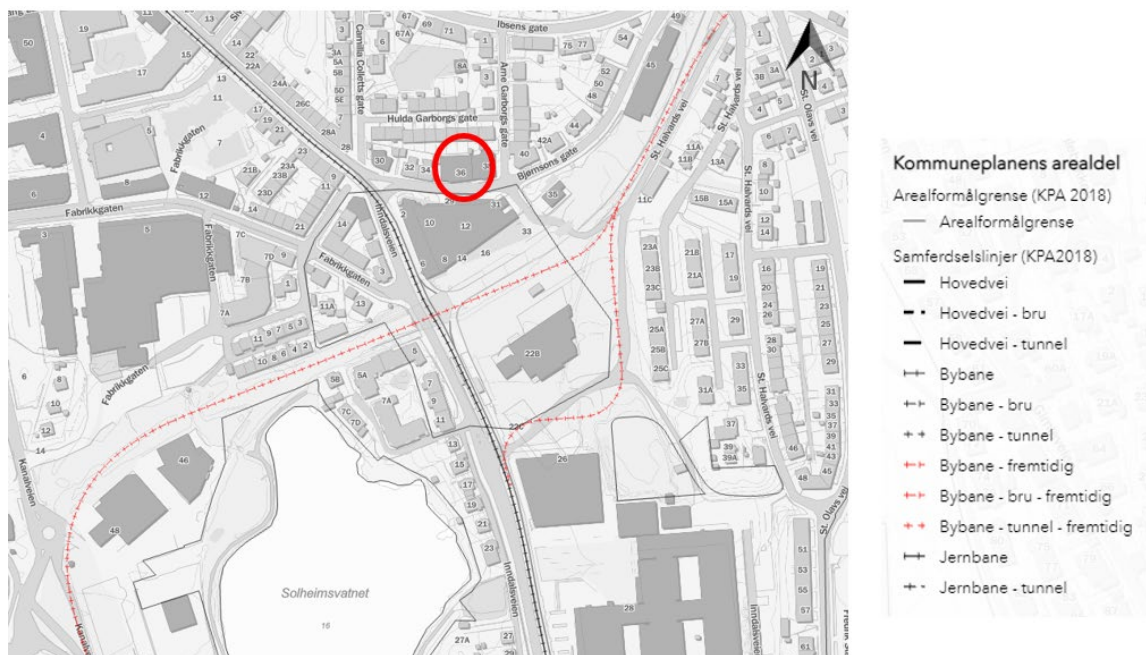
I nærområdet er det opparbeidet et godt gangnettverk med hovedveger og sideveger. Dette gjør at folk som ferdes til fots eller sykkel har flere vegalternativer som kan benyttes til å nå ønsket destinasjon. Det er ikke etablert snarveger i selve planområdet.



Figur 17: Flyfoto som viser dagens gangtraséer (røde stiplede linjer) i og rundt planområdet. Planområdet ligger innenfor den gule sirkelen.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger svært sentralt og har gode kollektivforbindelse. Bybanen mellom Bergen lufthavn og Bergen sentrum har holdeplass ca. 200 meter sør for planområdet, og har hyppige frekvenser i ukedager og helger. Det er også kort avstand til bybanen som går til Fyllingsdalen. Området vil da ha en av de beste kollektivdekningene i Bergen kommune.



Figur 18: Samferdselslinjer, KPA2018. Bybanen mellom Bergen lufthavn og Bergen sentrum er markert med svart linje, mens planlagt bybane til Fyllingsdalen, som nå er utbygd, er markert med rødt. Kilde: bergenskart.no

Planområdet har også en rekke bussholdeplasser i nærheten, henholdsvis ved Danmarks plass og nord for Haukeland sykehus. Figuren nedenfor viser lokalisering. Samlet gir bussholdeplassene et bredt tilbud av ruter, med hyppige avganger.



Figur 19: Holdeplasser i nærområdet. Kart: Skyss.

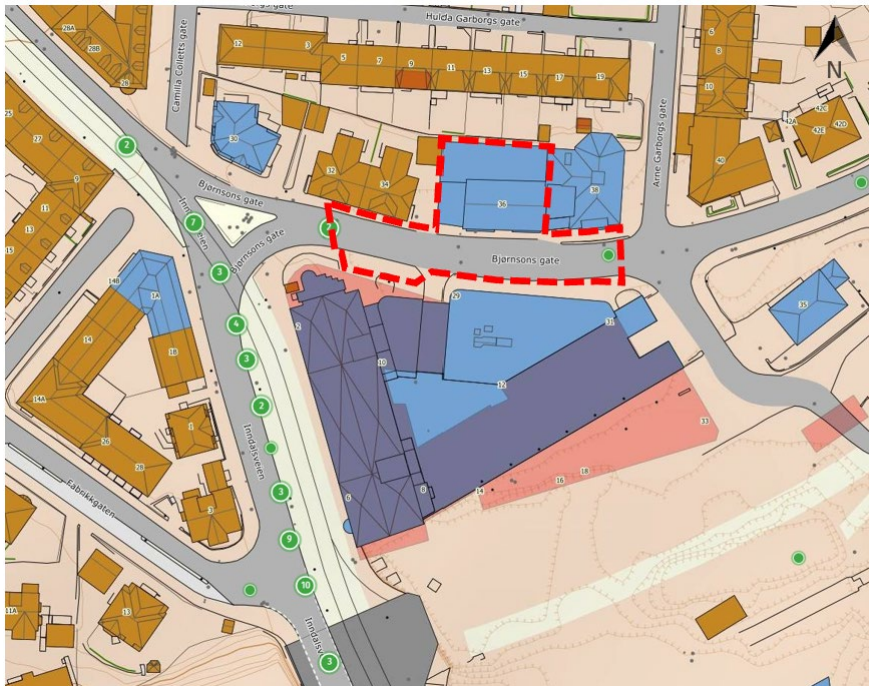
Bildeling

Planområdet ligger sentralt med hensyn til løsning for bildeling. Kommunen har etablert mobilpunkt på Anna Kreetz plass, som ligger 7 minutters gange nordvest for planområdet. Her er det reservert flere faste plasser for bildeling. Det er også etablert mobilpunkt i Nicolaysens vei og Fridalsveien, begge ligger ca. 17 minutters gange fra planområdet.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i området er forholdsvis god da det er opparbeidet fortau frem til planområdet. Fotgjengerfeltet som ligger ved Bjørnsons gate/Inndalsveien har en trafikkøy med lyskryss.

På kartløsningen til Statens vegvesen er det registrert fire trafikkulykker på vegstrekningen utenfor planområdet (østlige del av Bjørnsons gate). Ulykkene har i hovedsak vært påkjørsel hvor 2-3 biler har vært involvert. Det er registrert en rekke trafikkulykker langs Inndalsvegen. Flesteparten av disse er registrert før år 2000. Av nyere tid er det registrert 1 ulykke fra år 2013.



Figur 20: Registrerte trafikkulykker i nærheten av planområdet. Kilde: Statens vegvesen.

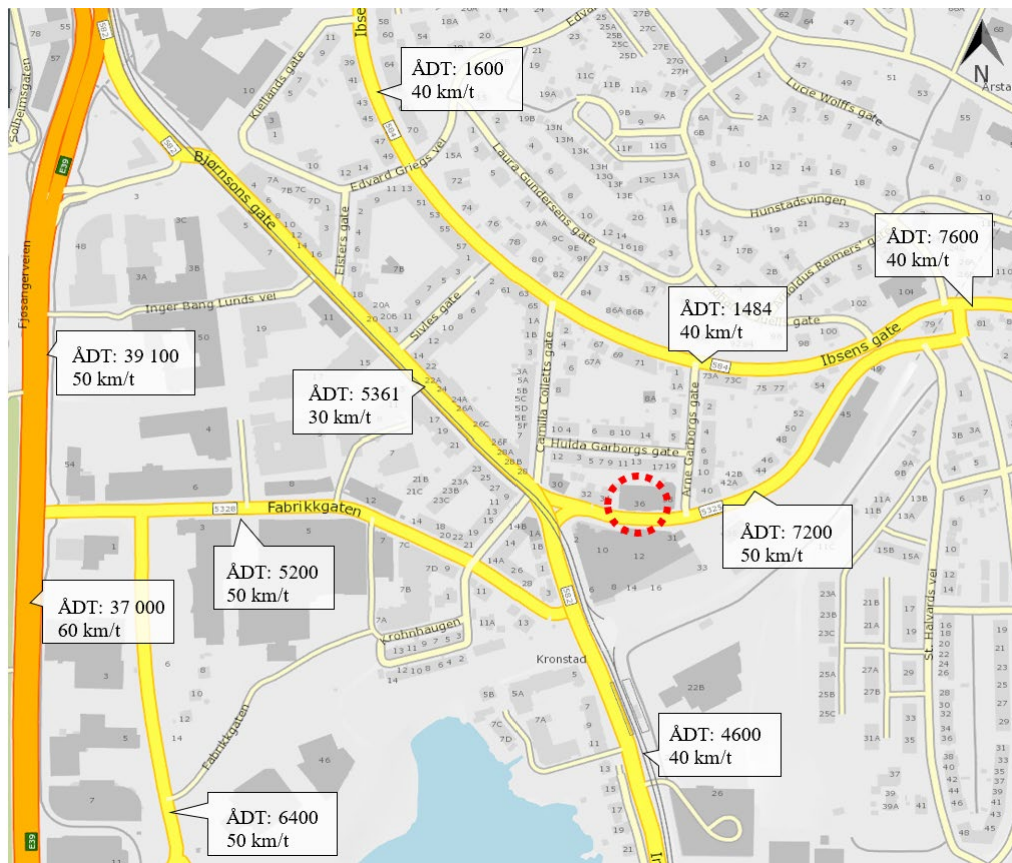
Kjøreadkomst

Planområdet har tilkomst via Fv. 5324 Bjørnsons gate. Denne kan nås ved avkjørsel fra Fv. 582 Inndalsvegen fra vest eller Fv. 584 Ibsens gate fra nordøst. Østre del av Bjørnsons gate har en fartsgrense på 50 km/t, og har en vegbredde som varierer fra 6,5-8 meter.

Inndalsveien er envegskjørt og går i nordlig retning.

Trafikkmengde

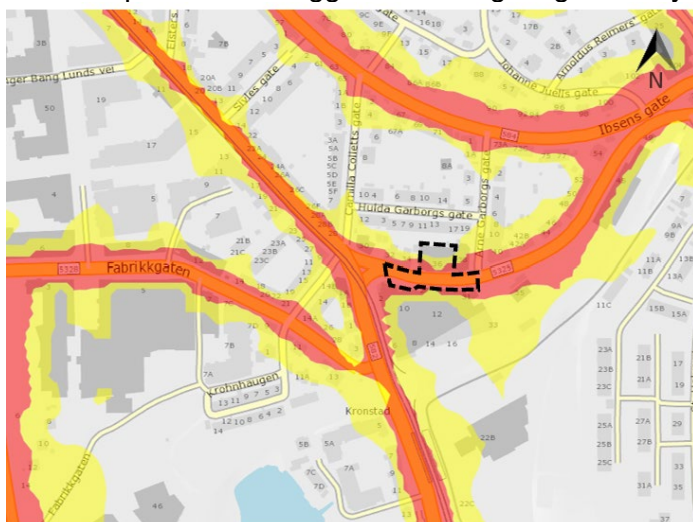
Figuren nedenfor viser trafikkmengden på vegene i området. Tall på ÅDT er registrert fra år 2020. Inndalsveien og deler av Bjørnsons gate er envegskjørt, og går i nordvestlig retning. Trafikkmengden på denne strekningen har i stor grad blitt redusert som følge av at Bybanetraséen er lagt her. Dette gjør at mesteparten av bilbasertferdselen går via Kanalveien og Fjøsangerveien vest for planområdet.



Figur 21: Trafikkmengde og fartsgrenser på veger i området. Kart: Statens vegvesen.

3.1.9 Støysituasjon

Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone i KPA.



Figur 22: Støyvarselkart som viser beregnet vegtrafikkstøy i området. Kilde: Statens vegvesen.

3.1.10 Energi – infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

3.1.11 Risiko og sårbarhet

Luftkvalitet

Planområdet er omfattet av rød sone for luftkvalitet i KPA.



Figur 23: Faresone luftforurensning, KPA2018. Kilde: bergenskart.no

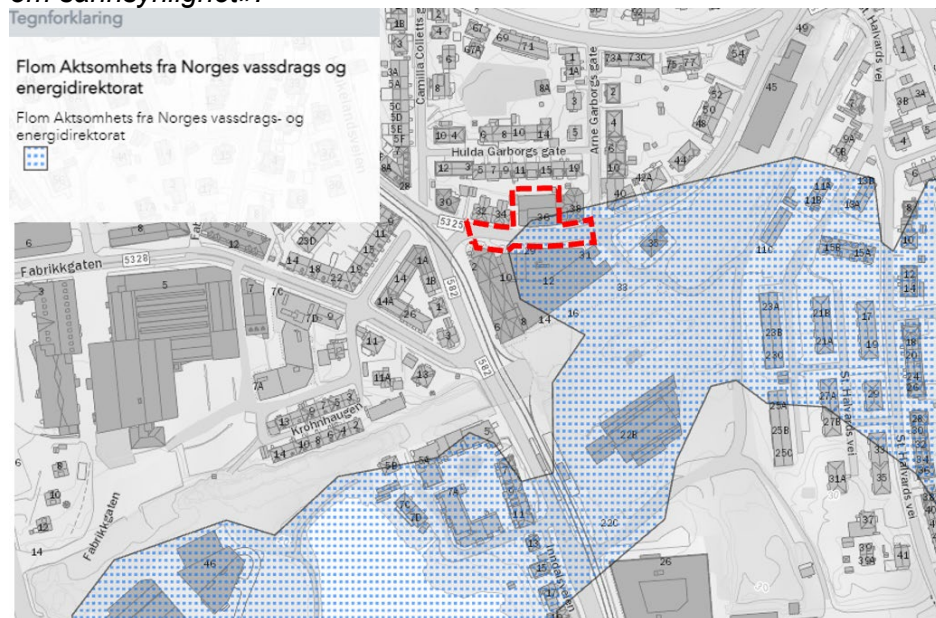
Støy

Området befinner seg i gul og rød støysone som omtalt i kapittel om støysituasjon.

Flomsone

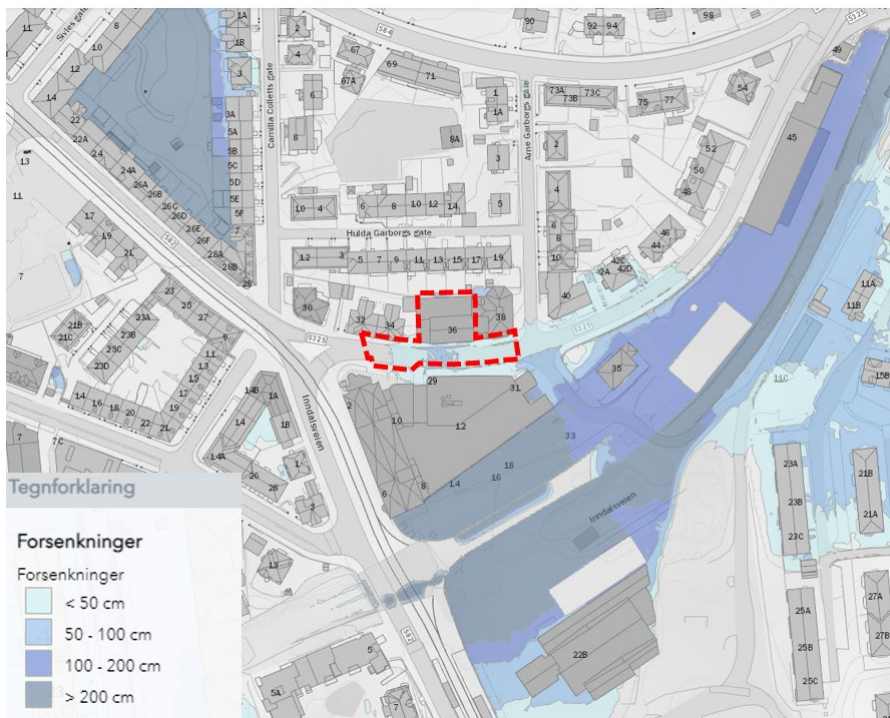
Bjørnsons gate 36 ligger i et lavbrekk, og den nærmeste avrenningslinjen for overvann ligger på østside av eiendommen sør for Bjørnsons gate (gbnr. 162/551). Avrenningslinjen går omtrent 430 meter videre sør, sør-vest mot Solhemsvatnet.

Planforslaget kommer innenfor aktsomhetsområde for flom fra NVE. Det er imidlertid ikke registrert noen flomhendelser innenfor området. «*Aktsomhetskart er produsert på bakgrunn av hydrologiske modeller, basert på erfaring fra norske vassdrag og en digital terrengmodell. Aktsomhetskart viser hvilke områder som potensielt kan være flomutsatt, men sier ingenting om sannsynlighet*».



Figur 24: Aktsomhetssone for Flom angitt i Kommunedelplan for overvann. Kart: bergenskart.no

Det er registrert forsenkninger, samt en liten avrenningslinje sør i planområdet. KDP for overvann omtaler forsenkninger slik: «*Forsenkninger viser lavpunkt i terrenget hvor områder vil måtte oversvømmes før vannet kan renne videre på overflaten, såkalt «lukket område»*. Dette kan skje hvis etablert drenering (sluk, drensledninger, bekkelukking) eller naturlig drenering (infiltrasjon) av en eller annen grunn ikke fungerer».



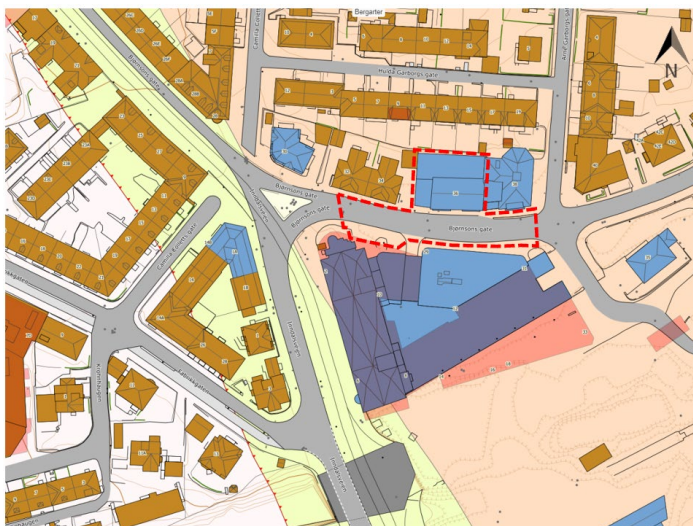
Figur 25: Forsenkninger angitt i Kommunedelplan for overvann. Kart: bergenskart.no.

Kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense, og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er derfor stilt krav til utredning av områdeskredfare (kvikkleireskred). I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet vurdering av områdestabilitet datert 06.05.2024 etter NVE (2020) sin veileder 1/2019, Sikkerhet mot kvikkleireskred, og tar for seg steg 1-6 i prosedyren beskrevet i tabell 3.1. i veilederen.

3.1.12 Geologisk mangfold

Grunnen i planområdet består av mylonittgneis, for det meste granittisk. Langs Inndalsveien går det et belte med dekke bestående av kvartsglimmerskifer til glimmerskifer, se figur under.



Figur 26: Kart som viser berggrunnen i planområdet. Kilde: ngu.no

Løsmassene i område kategoriseres som fyllmasse, og blir definert som at de er tilført eller sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Det fremkommer ikke at planområdet omfattes av forurenset grunn i Miljødirektoratets kart for grunnforurensning.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Planområdet ligger på Kronstad i Årstad bydel. Området ligger svært sentralt med gode kollektivforbindelser og en rekke målpunkt. Planarbeidet skal legge til rette for nytt næringsbygg, forutsatt rivning av eksisterende bygg. Dagens bebyggelse består av et toetasjes bygg med loft og saltak mot gaten, samt et lavere bygg på en etasje på nordsiden av tomten.

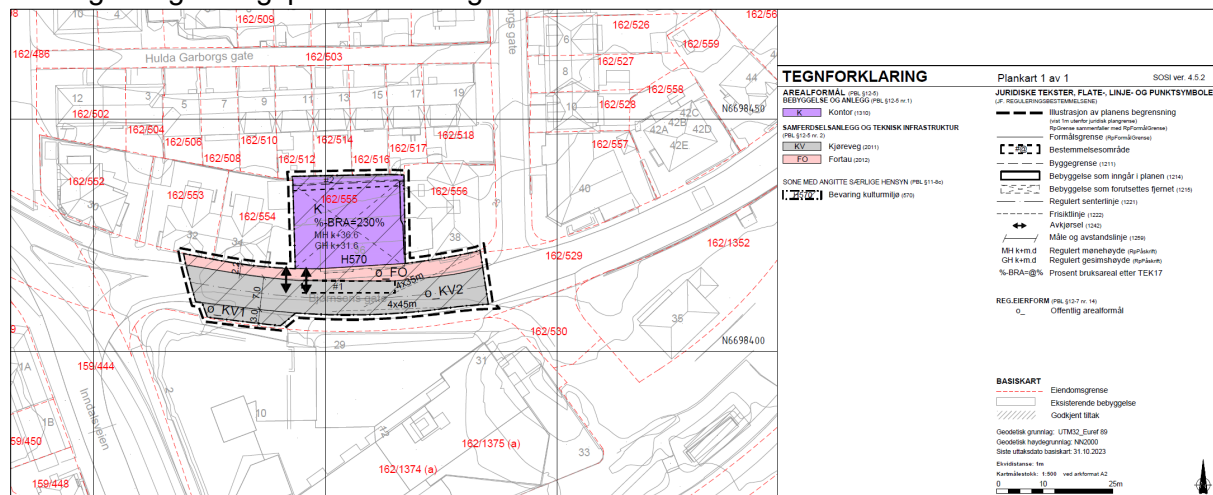
Ifølge vedlagt kulturminnedokumentasjon datert mai 2022 ble hovedbygget i sør oppført i 1960, mens utvidelsen mot nord er av nyere dato. Bygget som står der i dag ble først innredet med lager i første etasje og leiligheter i andre etasje. Senere har bygget blitt brukt til forretning (bakeri, butikk og kontor). I dag er hele bygget brukt som mannskapsrigg.

Utvikling av den planlagte bygningsmassen for det nye næringsbygget vil være av høy kvalitet. Utformingen skal ta hensyn til nærliggende bebyggelse både i skala og materialbruk, slik at det passer inn i omgivelsene. Bygningsmassen planlegges å oppføres ved bruk av bærekraftige byggematerialer. Forslagsstiller sine ambisjoner er å oppføre et kontorbygg med inntil 49 arbeidsplasser, hvor bygget har arkitektoniske kvaliteter tilpasset områdekarakteren og nærliggende bebyggelse. Backergruppen har høye miljøambisjoner.

Planforslaget legger ikke opp til parkeringsdekning, med unntak av HC-parkering i nybyggets første etasje.

Planområdet kommer i kommuneplanen innenfor sone 2, byfortettingssone, og tilrettelegging av næringsvirksomhet er dermed i tråd med hva som tillates innenfor sonen. Planområdet ligger svært sentralt med umiddelbar nærhet til bybane- og bussholdeplasser, og egner seg til tilrettelegging av arbeidsplasser i form av kontor.

Forslag til reguleringsplan er vist i figuren under.



Figur 27: Viser forslag til reguleringsplan. Plankart utarbeidet av Ard arealplan.

4.1.1 Arealformål

Hovedformålet i planforslaget er kontor. Kjøreveg og fortau er sentral infrastruktur for området, og er med i planavgrensningen. Fullstendig oversikt over arealformål er vist i tabell i kap. 4.17 Oversikt over arealformål.

Næringsformål (K)

Formålet med planen er å legge til rette for næringsbygg med kontor, forutsatt rivning av eksisterende bygg. Det skal etableres HC-parkering i første etasje av nybygget, med samme plassering som garasje i eksisterende bygg.

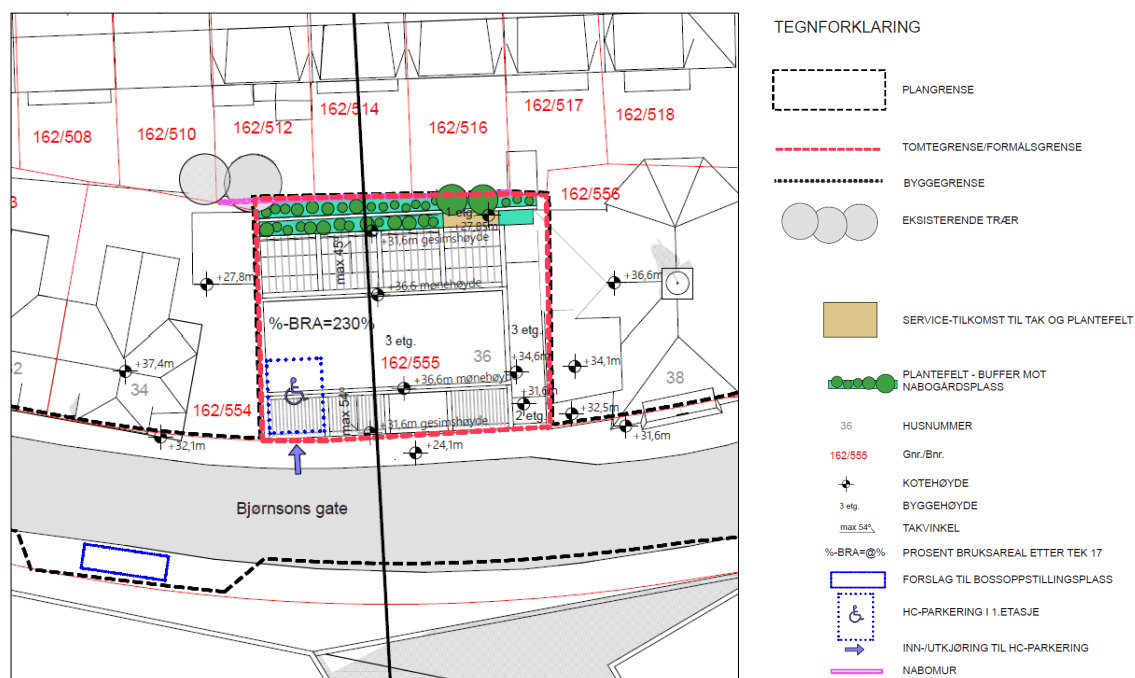
Samferdselsanlegg

Vegarealet og fortau er inkludert i planavgrensningen for å sikre tilkomst, renovasjon og mulighet for varelevering.

4.2 Plassering og utforming

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

Det legges opp til at eksisterende bygningsmasse skal rives, slik det kan legges til rette for et nytt og funksjonelt næringsbygg med kontorer. Bygningen planlegges innenfor registrerte eiendomsgrenser for 162/555. Utsnitt av illustrasjonsplanen nedenfor viser planlagt situasjon.



Figur 28: Viser illustrasjonsplanen for planområdet. Utarbeidet av Paal Kahrs arkitekter.

Plan- og bygningsetaten har besluttet at et eventuelt nybygg i planområdet må tilpasses i skala og strøkskarakter til husrekken i Bjørnsons gate og til bakhagene til boligene i Hulda Garborgs gate. Etter offentlig ettersyn er det gjennomført arbeidsmøter med byplan, byantikvaren og byarkitekten for å diskutere byggets utforming og tilpasning til kulturmiljøet. Innspill og tilbakemeldinger fra møtene har resultert i noen justeringer av bl.a. byggets nordvendte fasade, samt takark mot Bjørnsons gate.

Byggehøyden tilpasses omkringliggende bebyggelse, tilliggende byrom og viktige siktlinjer, og det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning.

I byfortettingsone stiller KPA 2018 krav om at:

- Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.
- Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.

Planområdet er regulert som en del av boligstrøk – bebyggelse i 3. etasjer inntil 10,5 meter gesimshøyde i eldre reguleringsplan fra 1938 (planID: 4601_70000). Planforslaget legger opp til en tillatt byggehøyde som er høyere enn eksisterende reguleringsplan tillater.

Sørlige del av planområdet overlapper med detaljregulering for Kronstad X (planID: 63800000). Det reguleres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Stedsanalysen viser til at områdets byggehøyder varierer mellom 10 og 17 meter. Bygget Kronstad X, lokalisert syd for planområdet, er regulert til byggehøyder på 24 meter. Mot Bjørnsons gate får bygget en høyde på 18 meter.

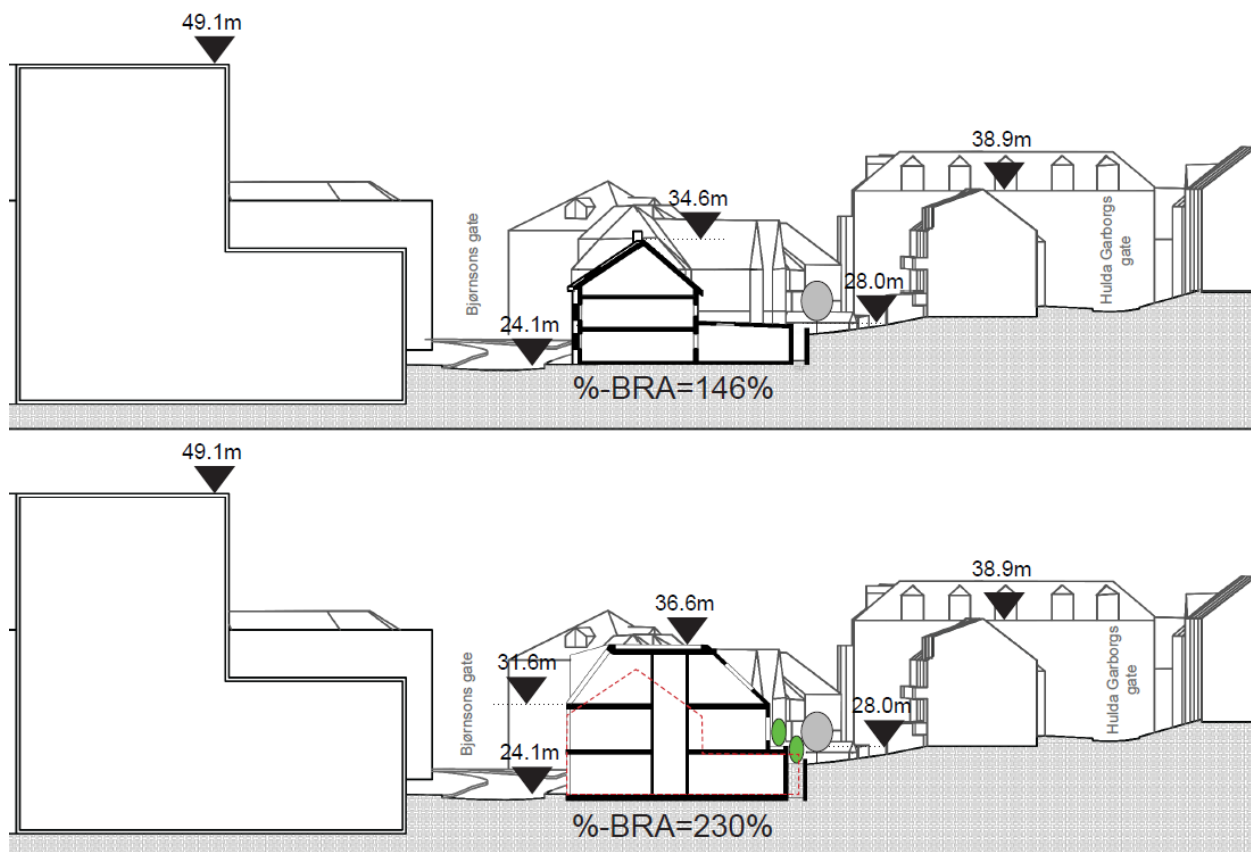
Naboskapet til Evangeliekirken i Bjørnsons gate 38 har også blitt vurdert med hensyn til avstand og byggehøyde. Figuren under viser et historisk bilde av Evangeliekirken.



Historisk foto (fra før 1959) viser tidligere bygning i Bjørnsons gate 36 med 4 etasjer.

Figur 29: Historisk foto av Evangeliekirken.

På bakgrunn av de ovenfornevnte forholdene legger planforslaget til rette for et bygg på tre etasjer med mønehøyde målt 12,4 meter fra gatenivå. Dette tilsvarer mønehøyde på k+36,6 m, det er satt denne høyden som maksimum tillatt mønehøyde i plankartet. Det sikres i bestemmelsene at tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen, og at det ikke tillates takoppbygg, heis eller ventilasjon over maksimal byggehøyde. Mindre installasjoner som f.eks. ventilasjonshetter tillates på den øverste takflaten så lenge det er tilbaketrukket fra fasaden mot Bjørnsons gate, og ikke er fremtredende i gatemiljøet. Tilkost til takflater via luke/overlys i form av takoppbygg og solcelleanlegg inngår som en del av maksimum tillatt møne byggehøyde. Solcelleanlegg tillates på byggets horisontale takflate.



Figur 30: Snitt for eksisterende (øverst) og ny situasjon (nederst). Utarbeidet av Paal J. Kahrs Arkitekter AS.

Bygningen som står på området i dag, har en byggehøyde på k+ 34.6 meter. Foreslått bygg gis en maks mønehøyde k+ 36.6 meter. Planlagt bygg har en høyere utnyttelse enn eksisterende bygg, og trekker seg nærmere bakhagene i Hulda Garborgs gate.

Etter offentlig ettersyn er byggets andre og tredje etasje, og dermed byggegrensen, trukket bort fra nabogrensen i nord for å imøtekomme merknader. Dette sikrer også tilstrekkelig areal for at næringsformålet kan gjennomføre nødvendig vedlikehold fra egen eiendom.

Ved å trekke tilbake byggets andre og tredje etasje lenger bort fra eiendomsgrensen bidrar dette til mer «luft og rom» i bakhagene. Langs eiendomsgrensen i nord, mellom byggets fasade og betongmur, etableres det plantefelt med vegetasjon som vil vokse opp og skjerme deler av fasaden mot bakhagen. Dette tilfører blågrønne verdier til området og vil bidra reduksjon av innsyn mot naboer i Hulda Garborgs gate.

For å ytterligere redusere sjenerende innsyn mot bebyggelsen i nord, sikres det at ikke hele fasaden og skråtaket tillates oppført som glass/vinduer. Bestemmelsene sikrer at maksimalt 30% av arealet på skråtaket mot Hulda Garborgs gate, og maks 30% av arealet på fasaden mot Hulda Garborgs gate kan være glass/vindu.

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen, Arkitektur+, har blitt brukt aktivt for å oppnå en god arkitektonisk utforming av prosjektet. Prosjektet har et tilsnitt av tidsriktig og moderne arkitektonisk uttrykk med høy kvalitet av materialbruk. For å best mulig ivareta kulturmiljøet er det gjort tilpasninger og grep i byggets utforming.

Siden planområdet ligger i et allerede bebygget område med hensynssone kulturmiljø, legges det særlig stor vekt på stedstilpasning. Stedsanalysen har vært en viktig premissgiver for utarbeidelse av tiltaket. Ved utarbeidelse av planforslaget er det tatt utgangspunkt i elementer fra nabobygget i vest og Evangeliekirken i øst. Planforslaget benytter viktige elementer fra den tilgrensende bebyggelsen i kulturmiljøet, samtidig som det tilfører arkitektoniske kvaliteter som representerer vår tid. Ny bebyggelse skaper et samspill med omkringliggende omgivelser og nabobygg. Basevolumet og takvolumet av planlagt bygg har tatt utgangspunkt i høyden til tilgrensende bygg i øst og vest



Figur 31: Fotomontasje som viser tenkt utforming på det nye kontorbygget sett fra Bjørnsons gate. Utarbeidet av Paal J. Kahrs Arkitekter AS.

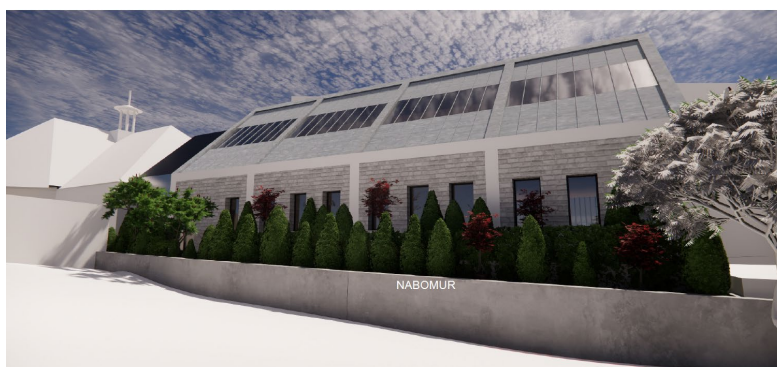
Mot Bjørnsons gate skal det etableres aktive fasader på gate plan. Med unntak av hvor det skal etableres parkeringsplass, skal fasaden skape helt eller delvis visuell kontakt mellom gaten og det som skjer innenfor. Inngangspartiet er inntrukket i første etasje og skaper et overbygd område direkte tilknyttet det offentlige gaterommet. Dette gir muligheter for sosio-romlige møter mellom det som skjer innenfor og det som skjer i gaten (Standal og Børrud, «Fasadeterskelen», Plan 01-2021).



Figur 32: Fotomontasje mot bebyggelsen i Hulda Garborgs gate. Det ble gitt adgang til balkong i boligrekken, og det er utarbeidet fotomontasje fra denne vinkelen. Utarbeidet av Paal J. Kahrs Arkitekter AS.

Bebyggelsen på sørlig side av Bjørnsons gate inngår ikke i kulturmiljøet, og har et mye større volum. Fasadene består av større flater, og har flatt tak. Samtidig som planforslaget legger til rette for et bygg som passer inn i kulturmiljøet, forsøker også bygget å skape en visuell dialog med bebyggelsen på sørsiden av gaten uten at det skal gå på bekostning av kulturmiljøet. Å skape et samspill mellom bebyggelsen i nordlig og sørlig del av Bjørnsonsgate er også med på å skape en mer helhetlig gatestruktur.

For å sikre god stedstilpasning tas det også hensyn til eksisterende boligbebyggelse nord for planområdet. Etter høring/offentlig ettersyn planlegges det et dypere og bredere vegetasjonsfelt utenfor byggegrense i nord ved at andre og tredje etasje er trukket tilbake. vegetasjonsfeltet vil bidra til noe fordrøyning av overvann, samt skjerming mot nabobebyggelse og tilhørende bakhager. Det skal også etableres vegetasjon på toppen av byggets første plan. Dette bidrar til ytterligere skjerming mot eksisterende bebyggelse i nord.



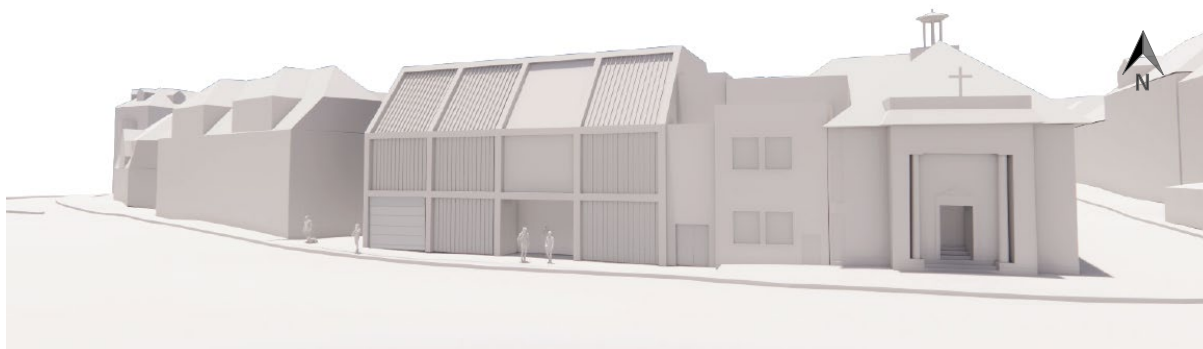
Figur 33: Foreslått bygg sett fra bakhagene i Hulda Garborgs gate. Utarbeidet av Paal Kahrs arkitekter.

Det nye bygget tar sikte på å bedre gatestrukturen fra dagens situasjon. I dag ligger Evangeliekirken og bygget i Bjørnsons gate 36 inntil hverandre. Hovedvolum av det nye bygget skal flyttes vekk fra kirken, noe som vil gi en mer enhetlig og samlende gatefront. Delen av bygget som grenser til Evangeliekirken er utformet med trekk som tilsvarer den nærmeste delen av kirken. Nybyggets fasader får en inndeling som gjør at dimensjonene harmoniserer med fasadene til Evangeliekirken og øvrig nabobebyggelse, samtidig som kirken ivaretar sin posisjon i bybildet. I den vertikale fasadeinndelingen finner man både repetisjon og variasjon i den vertikale fasadeinndelingen. De arkitektoniske grepene resulterer i gode sammenhenger mellom volum og arkitektoniske former langs gaten, og skaper en fin rytme i husrekken langs Bjørnsons gate.



Figur 34: Illustrasjonen viser dagens situasjon (øverst) og situasjon med nytt bygg (nederst). Utarbeidet av Paal J. Kahrs Arkitekter AS.

Takarken er et svært viktig element i fasaden til det nye bygget, og dette er et element som er bearbeidet mye gjennom planprosessen. Uten arken vil ikke bygget passe like godt inn i fasaderekken.



Figur 35: Illustrerer hvordan bygget fremstår uten arken. Det bryter med skala og målestokk i fasaderekken. Utarbeidet av Paal Kahrs arkitekter.

Takarken og endringen man ser i fasaden ved inngangspartiet er arkitektonisk viktig for opplevelsen av gateløpet. Tidligere hadde arken større inspirasjon fra kirkens inngangsparti, men nå er det tatt i bruk flere elementer fra arkene på nabobebyggelsen i vest. Det er gjort justeringer av arken for å unngå at nybygget blir for dominerende i gateløpet. Arken skal skilles fra tak og fasade med en tydelig gesims og møne, slik at den ikke blir en forlengelse av inngangspartiet. På denne måten unngås det at inngangspartiet kan oppleves som en portal, og det nye bygget vil dermed ikke ta oppmerksomhet fra Evangeliekirken. Det er viktig å merke seg at nybygget Kronstad X ikke vises i figuren under, og dermed vil ikke gatefronten oppfattes like bred som figuren under viser.



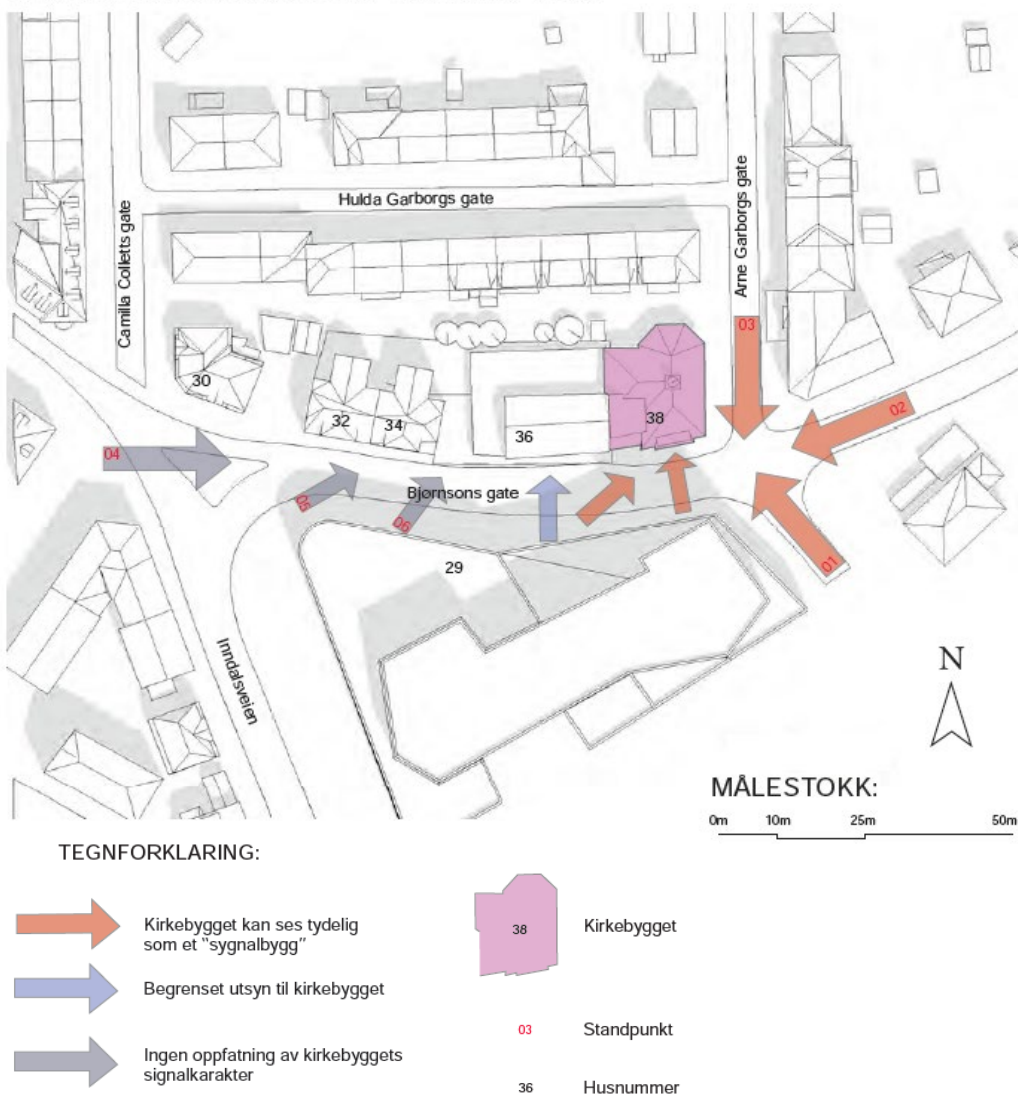
Figur 36: Viser hvordan arken er utformet med hensyn til Evangeliekirkens portal. Utarbeidet av Paal J. Kahrs Arkitekter AS.

I løpet av planprosessen har det kommet tilbakemelding på at det planlagte bygget kan ta oppmerksomhet fra Evangeliekirken øst for foreslått næringsbygg. Hensikten med planforslaget er ikke å ta oppmerksomhet fra kirken, men å tilpasse det nye bygget til eksisterende byrom og gateløp. Under er det forklart og illustrert hvordan man opplever Bjørnsons gate.

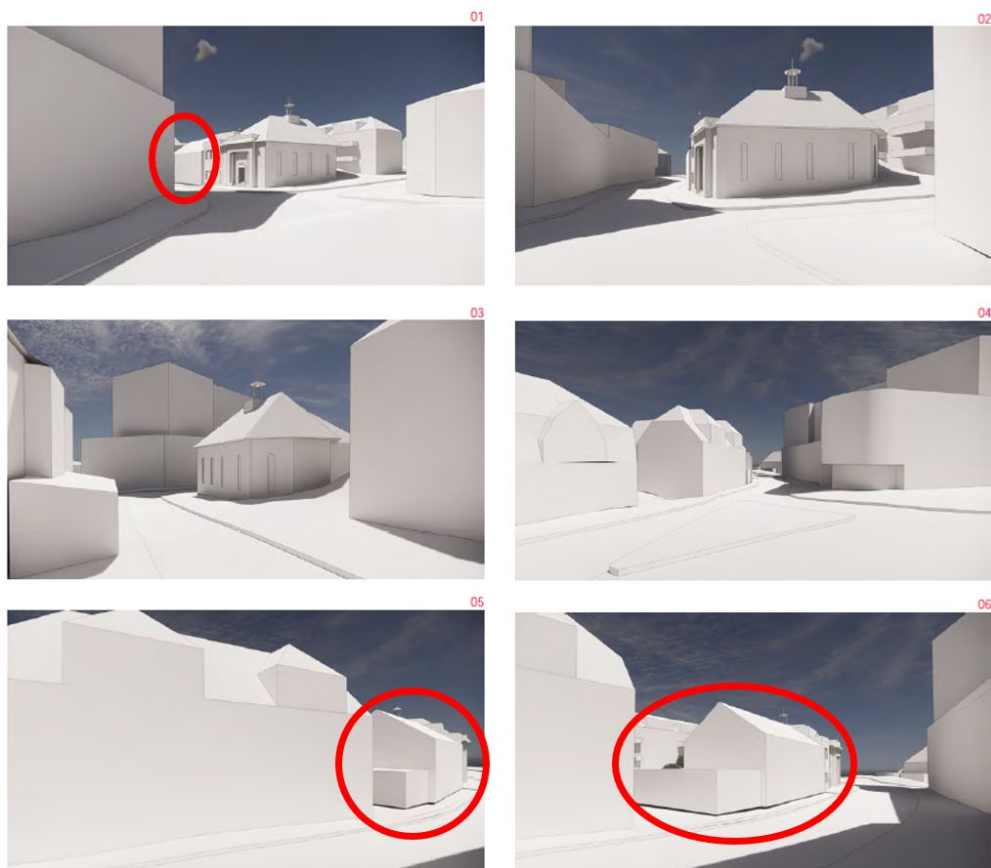
Sett fra vest mot øst i gateløpet sees sammenhengen mellom takarkene på nr. 32-34 og nybygget nr. 36 uten at kirken er i synsfeltet. Sett motsatt vei, i gateløpet fra øst mot vest, sees kirken i forgrunnen. Den har markant plassering og betydning som hjørnebygg mot veikrysset Bjørnsonsgate – Arne Garborgs gate. Herfra synes ikke kirkens dominans i gateløpet å bli svekket av fasaden til nybygget.

Figuren under viser et oversiktsbilde over hvilke vinkler man ser Evangeliekirken fra på gateplan. I løpet av planprosessen er det tatt svært mye hensyn til at det nye bygget ikke skal svekke opplevelsen av Evangeliekirken.

Opplevelse av kirkebygget som "signalbygg" i dag:



Figur 37: Viser hvordan kirkebygget oppleves for eksisterende situasjon. Utarbeidet av Paal Kahrs arkitekter.



Figur 38: Hvordan gaten oppleves fra gateplan ut fra eksisterende situasjon. Eksisterende bygg i planområdet er markert med rød sirkel. Illustrasjon utarbeidet av Paal Kahrs arkitekter

Planområdet ligger i et bebyggt område og grenser til naboer i nord, sør, øst og vest. I dag er det oppført et to etasjers bygg på eiendommen. Planlagt nybygg har 3 etasjer vil føre til et større bygningsvolum enn dagens bygg. Med mangfoldet i bygningsstruktur, bygningstyper og byggehøyder som er i området i dag vil den nye høyden i planområdet ha svært liten betydning for fjernvirkning av bygget. Sett fra avstand vil det foreslåtte bygget ikke skille seg særlig ut fra øvrig bebyggelse, siden skala og volum er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen i Bjørnsons gate.

Planforslaget kan føre til noe reduksjon av utsikt for bakenforliggende bebyggelse i kvartalet. Dette anses ikke som en vesentlig konsekvens, ettersom byggehøyden tar utgangspunkt i høyden til tilgrensende bygg i samme gate. I tillegg er Kronstad X etablert på andre siden av Bjørnsons gate, og dette bygget har en vesentlig større byggehøyde. Det vurderes derfor at byggehøyden ikke vil føre til vesentlige endringer av viktige siktlinjer i byrommet eller landskapet.



Figur 39: Eksisterende (venstre) og planlagt situasjon (høyre) sett fra Bjørnsons gate. Illustrasjon utarbeidet av Paal Kahrs arkitekter.

Materialbruk

Store deler av bygningene, inkludert eksisterende bygg i planområdet, består av en pusset fasade. Bebyggelsen i Hulda Garborgs gate i nord og Evangeliekirken i øst har en fasade bestående av murpuss, og tilgrensende bygning i vest har en fasade av tre. Figuren under viser hvilke materialer som er brukt på tilgrensende og omkringliggende bygninger. Delen av Kronstad X som ligger ovenfor planområdet, bevarer den eksisterende fasaden i malt betongoverflate.



Figur 40: Materialbruk i og rundt planområdet. Illustrasjoner utarbeidet av Pal Kahrs arkitekter.

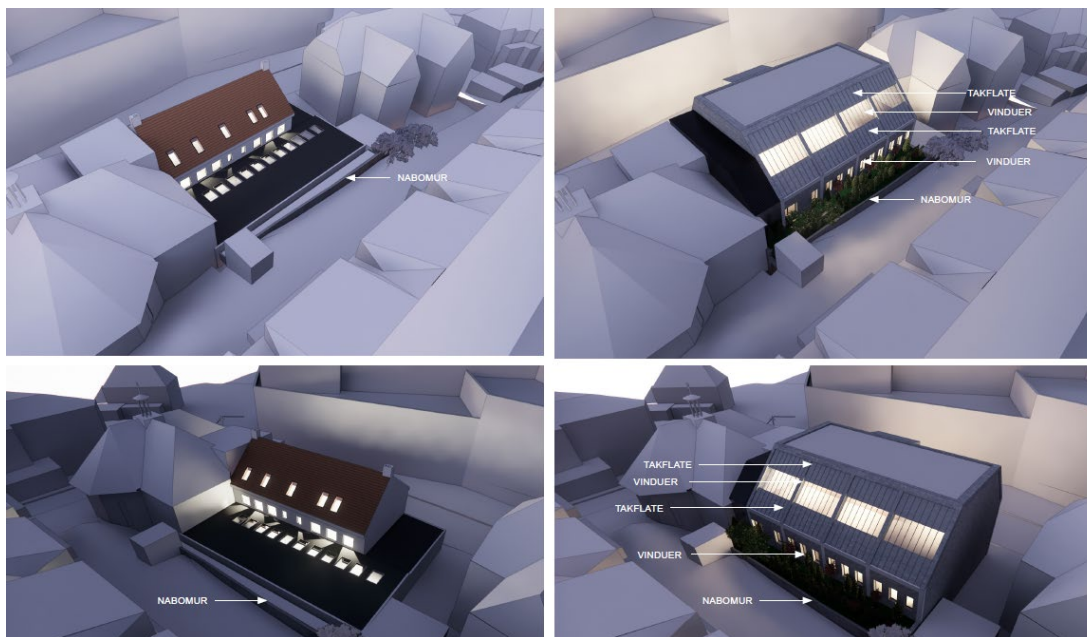
Det planlagte bygget skal oppføres i materialer som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og planlegges oppført med treverk, glass, tegl og metallplater eller murpuss. Bygningen er tenkt oppført med bærekonstruksjoner av limtre og massivtre. Dette synliggjøres ved at bæresystemet av tre vises som malte rammer i fasadene. Mellom disse rammene bygges glassfelt inndelt med spiler, åpningsvinduer og tettfelt. I delen av bygget som grenser mot Evangeliekirken planlegges det fasadeplater eller murpuss. Endegavl mot vest planlegges med tegloverflate.

Sol- og skyggeforhold

Planforslaget vil ha noe påvirkning på solforholdene til bakhagene i Hulda Garborgs gate. Sol- og skyggeanalysene viser at planforslaget vil føre til en liten økning av skygge 20.mai. Ved sommersolverv vil ikke sol- og skyggeforholdene endres. De største endringene i sol- og skyggeforhold ser man ved vårjevndøgn. Planforslaget vil skyggelegge en større del av bakhagene i Hulda Garborgs gate 11,13 og 15 ved vårjevndøgn kl. 12.00 og 15.00 enn dagens bygg. Skyggeutslaget vil være tilsvarende som tilgrensende boliger i Hulda Garborgs gate får fra eksisterende bygg øst og vest for planområdet. Se vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner.

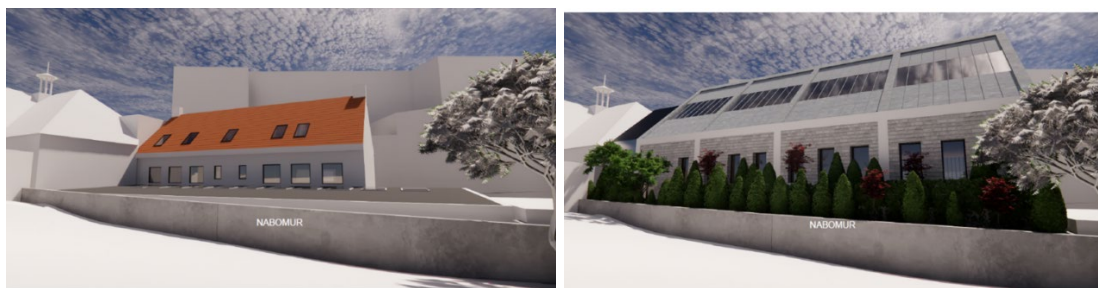
Innsyn

Planforslaget vil kunne føre til at beboerne i Hulda Garborgs gate føler på mer innsyn, da bygget trekkes nærmere bebyggelsen sammenlignet med eksisterende situasjon. Siden det planlegges for kontorvirksomhet, vil det være mindre aktivitet i planlagt næringsbygg på ettermiddag- og kveldstid. Reduksjon av vindusflater og etablering av bedre vegetasjonsfelt er avbøtende tiltak for å redusere sjenerende innsyn. Det er sikret i bestemmelsene at maksimalt 30% av arealet på skråtaket mot Hulda Garborgs gate, og maks 30% av arealet på fasaden mot Hulda Garborgs gate kan være glass/vindu. Innvendig kan det også etableres lameller. Dette er grep som reduserer lysforurensing og innsyn mot bebyggelsen i Hulda Garborgs gate.



Figur 41: Nordsiden av bygget som vender mot Hulda Garborgs gate. Viser eksisterende (venstre) og planlagt situasjon (høyre).

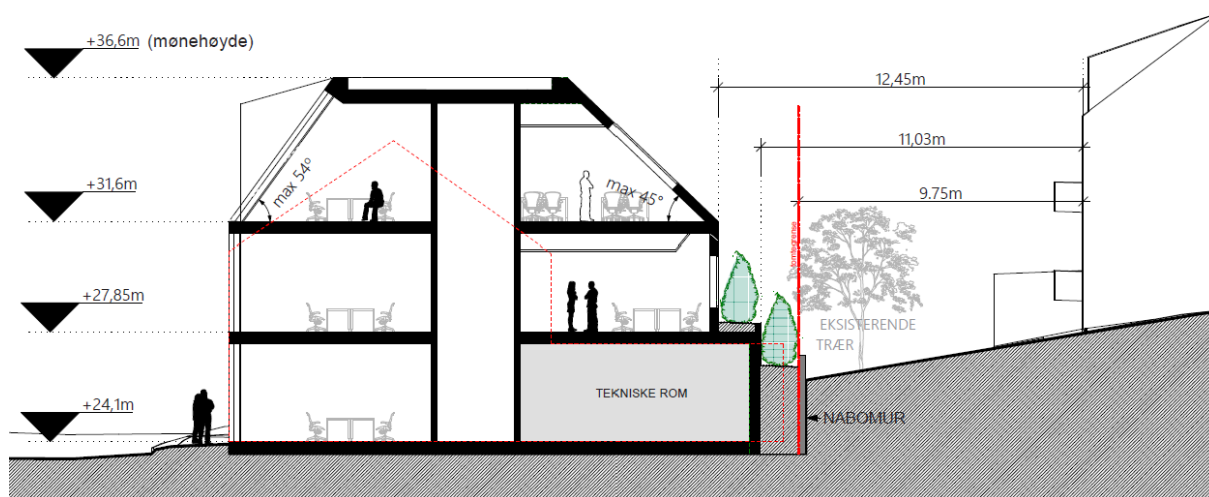
Vegetasjonsfelt mellom det nye kontorbygget og eksisterende bebyggelse i nord vil også bidra til skjerming. Det legges ikke til rette for grønne tak, det vises til Bymiljøetatens uttalelse til offentlig ettersyn der det informeres om at kostnad ved vegetasjonsdekte tak øker betraktelig med takvinkel over 30 grader. Siden det ikke kan anlegges flatere tak med hensyn til kulturmiljøet har Bymiljøetaten ingen merknad utover dette.



Figur 42: Illustrerer eksisterende situasjon sammenlignet med ny situasjon i nord.

4.3 Bolig og bokvalitet

Det er viktig at bokkvaliteten i området ikke svekkes av planforslaget, og det legges derfor til rette for å benytte gode kvaliteter i etablering av nytt kontorbygg. Byggegrensen til kontorbyggets første etasje ligger omtrent 1,2 meter fra nabogrensen i nord. Andre og tredje etasje ligger 2,7 meter fra naboeiendommen. Denne avstanden sikrer at nødvendig vedlikehold knyttet til næringsformålet kan gjøres fra egen eiendom, og gir nok areal til etablering av vegetasjonsfelt mot eksisterende boliger for å redusere planforslagets påvirkning på tilgrensende utearealer.



Figur 43: Snitt av det planlagte kontorbygget.

4.4 Uteoppholdsareal

Da det kun legges opp til kontorbygg, stiller ikke KPA 2018 krav til utearealer. Det finnes møteplasser utendørs i umiddelbar nærhet til planområdet, blant annet Kronstad X og rundt Solheimsvannet.

4.5 Universell utforming

Planforslaget legger ikke opp til endringer i eksisterende gatestruktur i Bjørnsons gate. Kontorbygget utformes universelt i henhold til kravene i TEK 17. Det etableres parkering tilrettelagt og reservert for bevegelseshemmede.

Kontor og utearealer skal være universelt utforming iht. byggteknisk forskrift. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Planforslaget legger til rette for universell tilkomst til veg.

4.6 Levekår og folkehelse

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bybane- og bussholdeplasser, sykkelveg og fortau, noe som vil gjøre det attraktivt for de som skal jobbe i planområdet å ta kollektivt, sykle eller gå. Området vil også få en bedret service og handelsmuligheter etter at Kronstad X (planID: 63800000) nå er etablert sør for planområdet. Dette gjør at brukerne av bygget kan kombinere flere målpunkt i løpet av dagen på en effektiv og enkel måte. Planområdet ligger også i nærhet til natur- og friluftsområder som gir gode muligheter for å være aktiv og bruke naturen både til rekreasjon og trening.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 Overordnede mål for trafiksikkerhet og mobilitet

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028 legger til grunn at veksten i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Trafikksikringsplan for Bergen 2022–2025 har «fortetting i eksisterende bygninger og langs kollektivakser» som et av tiltakene under innsatsområde for arealplanlegging. Planområdet har en svært gunstig plassering med tanke på overordnede mål for mobilitet. Bybanen mellom Bergen lufthavn og Bergen sentrum og bybanetraséen til Fyllingsdalen ligger i kort avstand fra planområdet. Området har også en rekke bussholdeplasser i nærområdet. Det er opparbeidet fortau helt fram til planområdet, samt sykkelveg i Fabrikkgate vel 120 meter nordvest for planområdet. Tiltaket legger til rette for innendørs sykkelparkering og garderobetilbud med dusjer. Dette er tiltak som skal gjøre det attraktivt og lettvinnt for ansatte og tilreisende å benytte sykkel.

4.7.2 Gange

Planforslaget legger ikke opp til etablering av nye gangtraséer eller snarveger. Prosjektet ligger i et veletablert boligområde med tilhørende gangnett, hvor de fleste gater har opparbeidet fortau på begge sider av kjørevegen. Fotgjengere er gitt førsteprioritet ved at det tilrettelegges inngang direkte fra gaten, og at det med unntak av HC-parkering ikke tilrettelegges for bilparkeringer. I det eksisterende gangvegnettet er det lysregulert overgang i vest, med kort avstand og trafiksikker tilkomst til bybanen linje 1 og 2. Bestemmelsene sikrer at eksisterende gangnett skal opprettholdes eller erstattes av likeverdige gangforbindelser under bygge- og anleggsfasen.

Trafiksikkerheten er ivaretatt ved fortau langs Bjørnsons gate, og fotgjengerovergang i krysset vest for planområdet. Overgangen er delvis lysregulert.

4.7.3 Sykel

I dag er det etablert sykkelveg i Fabrikkgate, omtrent 100 meter sørvest for det planlagte kontorbygget. Planområdet vil ligge i direkte nærhet til E39 Sykelstamvegen. Tiltaket vil danne ryggraden i sykkelnettverket i Bergen, og omfatter etablering av sykkelveg med fortau langs hele strekningen fra Flesland i sør til Vågsbotn i nord. Sykelstamvegnettet anslås ferdig innen 2025 ifølge Miljøloftets nettside. Etablering av sykkel tunnelen i Løvestakken gir området bedre tilkomst til Fyllingsdalen og tilgrensende bydeler. Det er vurdert at planforslaget ikke medfører behov for å tilrettelegge for sykkeltiltak.

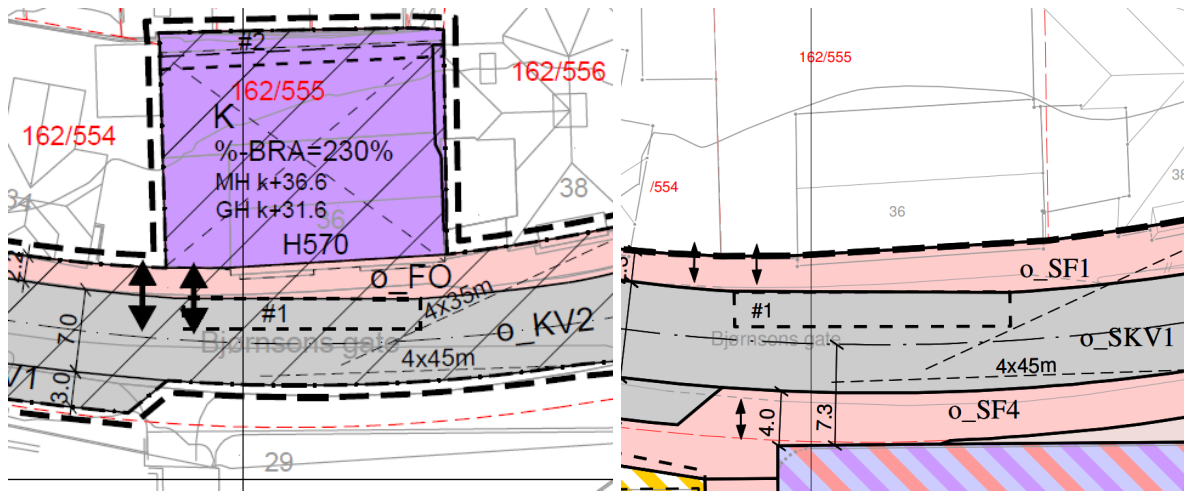
I henhold til 17.2.4 i bestemmelsene til KPA 2018 skal det etableres tyverisikker sykkelparkering. Det legges også til rette for garderobetilbud med dusjer i direkte tilknytning til parkeringene. For sykkel er det krav om minimum 12 parkeringsplasser per 1000 m² BRA. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, og skal plasseres i byggets første etasje.

Planforslaget legger opp til tilfredsstillende parkeringstilbud for sykkel i tråd med KPA 2018. Det er i tillegg flere bysykler i nærheten av planområdet.

4.7.4 Kollektivtilbud

Planområdet har svært god kollektivdekning innen gangavstand. Dagens kantstopp for buss opprettholdes og reguleres iht. gjeldende reguleringsplan for Kronstad X (planID: 63800000). Dette er bybanens busstopp i Bjørnsonsgate som er i beredskap dersom Bybanen må sette inn buss for bane.

Det er ikke vurdert å være aktuelt å gjøre endringer/utbedringer av kollektivtilbudet i området da dette vurderes som svært godt.



Figur 44: Utsnitt av plankart (venstre) og gjeldende plan for Kronstad X (høyre) som viser kantstopp regulert som bestemmelsesområde #1.

4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Bredden på Bjørnsons gate er ikke oppmålt, men har en estimert bredde på omtrent 7,5 meter fra fortauskant til fortauskant ifølge kommunens kartgrunnlag. Noen steder har gaten større bredde enn 7,5 meter.

Da det planlegges for kontorbygg vil behovet for varelevering være begrenset. Planforslaget legger ikke til rette for at det skal opparbeides eget areal spesielt tiltenkt varelevering. De gangene det vil være behov for varelevering, kan det skje i o_KV1.

Planområdet legger til rette for oppføring av nytt næringsbygg, og det stilles dermed ikke krav om RTP, jf. Retningslinjene til §20.2.1 i bestemmelsene til KPA 2018. Avfallsløsningen det legges til rette for er mobile avfallsspann som tømmes av søppelbil. Det planlegges at avfallsspann kan trilles over vegen og stilles i lommen med reguleringsformål o_KV1, hvor søppelbilen kan stoppe for å tømme dem. Det skal foreligge dokumentasjon som tillater plassering av avfallsspann for tømning.

Det legges opp til varelevering og tømning av søppel i busslommen langs Bjørnsons gate (sør i planområdet). Denne løsningen vurderes som tilstrekkelig, ettersom det ikke forventes hyppig varelevering til området.

4.7.6 Vei og parkering

Tilkomst til planområdet er ved avkjørsel fra Fv. 5325 Bjørnsons gate. Planområdet er i dag et næringsområde som blir brukt som mannskapsrigg, og en endring til kontorbygg vil trolig ikke føre til endret trafikkmengde.

I sone 2 som planområdet kommer innenfor er det krav om maksimum 6 parkeringsplasser for bil per 1000 m² BRA. Eiendommens størrelse, beliggenhet og plassering gjør at det ikke er hensiktsmessig å etablere parkeringsplasser. Prosjektet har en sentral beliggenhet, god tilknytning til kollektivtilbud som bybane og buss og overordnet sykkelnettverk. Dette gir området god tilgjengelighet. Det legges ikke opp til bildeling i planområdet.

Minimum 10% av parkeringsplassene skal være reservert for bevegelseshemmede, jf. 17.3.1 i bestemmelsene til KPA 2018. Selv om det ikke tilrettelegges for vanlige bilparkeringsplasser, sikres etablering av minimum en HC-parkeringsplass ved eksisterende avkjørsel. Parkeringen planlegges i første etasje, hvor det for eksisterende situasjon er en garasje.



Figur 45: Plassering av HC-parkering. Illustrasjon utarbeidet av Paal Kahrs arkitekter.

4.8 Vannforsyning og avløp

Det vises til viktige punkter fra vedlagt VA-rammeplan datert 18.10.2023.

Området er knyttet til Svartediket vannbehandlingsanlegg, og har et statisk trykk på 70 moh. (7 bar). I Bjørnsons gate ligger det kommunal vannledning og felles avløpsledning. Ut fra tilgjengelig materiale må det konkluderes med at eksisterende bygg er tilkoblet disse. Vannledningen er en kobberledning som ble noe utbedret i 2003. Spillvannsledningen er et sementrør hvor takvannet også er tilkoblet.

VA-rammeplanen foreslår at den eksisterende stikkledningen for vann fornyes fra an boring på eksisterende hovedledning og inn til bygget. Det skal monteres stoppekran utenfor offentlig veg for å skille mellom offentlig og privat eierskap. For vannledningen er dette gjort med privat bakkekran og teleskop, og for spillvann er det gjort med privat kum.

Ved etablering av nytt bygg vil det være krav om separering av overvann og spillvann. Det anbefales at spillvannsledning og kum fornyes fra tilkoblingspunktet på eksisterende ledning og inn til bygget.

4.9 Blågrønne verdier

Det er ikke registrert naturverdier i området, og planforslaget vil ikke forringe blågrønn infrastruktur. Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for overordnede blågrønne forbindelser, økologiske korridorer, turstier eller elver/bekker. Det er ikke registrert slike forbindelser innenfor planområdet. Planforslaget bidrar positivt ved å etablere blågrønn infrastruktur i form av vegetasjonsfelt mot naboene i nord.

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget vil ikke ha påvirkning for areal og allmennhetens tilgang til friluftsområder, nærskog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelter langs vassdrag, vilt-trekk, strandsone etc.

4.9.2 Jordressurser

Det er ikke jordressurser tilknyttet planområdet. Området er allerede bebygd.

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Det er ikke registrert naturverdier i planområdet. Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for naturmangfold. Bestemmelsene sikrer at det ikke skal gjennomføres støyende utvendige bygge- og anleggstiltak i hekketiden for tyrkerdue, da fuglen har influensområde på eiendommen. Det sikres også at eksisterende vegetasjon på nabobebyggelse skal gjenetableres ved skade.

4.9.4 Vurdering etter Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget § 8

§8 sier at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det foreligger god og oppdatert dokumentasjon av naturmangfold i og rundt planområdet, noe som gir et godt grunnlag for videre planlegging. Det har ikke vært gjennomført eget feltarbeid for artskartlegging siden eksisterende kunnskap i offentlige databaser er vurdert som tilstrekkelig for denne planens begrensede omfang. Planlagt tiltak etableres på allerede en allerede bebygd eiendom.

Føre-var-prinsippet § 9

Prinsippet skal brukes når kunnskapsgrunnlaget vurderes som utilstrekkelig når det gjelder kunnskapen om hvilke virkninger beslutningen har for naturmangfold, og mulig vesentlig skade på naturmangfoldet skal da unngås. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldet vurderes som godt. Føre-var prinsippet kan dermed trolig tillegges mindre vekt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

Naturmangfoldloven har gjennom § 10 innført et krav om å vurdere sumvirkninger av tekniske inngrep på biologisk mangfold. Det skal vurderes om tilstanden og bestandsutviklingen til arter/naturtyper kan bli vesentlig berørt. I vurderingen av samlet belastning bør det legges vekt på om det er andre tiltak som påvirker de samme artene/naturtypene i området.

Planlagt utbygging vil ikke medføre at tilstanden og bestandsutviklingen til naturtyper eller arter blir vesentlig berørt. Ingen planlagte prosjekter i nærområder er kjent. Nærområdet er allerede tettbebygd.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11

Naturmangfoldlovens § 11 pålegger tiltakshaver å dekke eventuelle kostnader for å hindre eller avgrense skader på naturmangfoldet, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Anleggsperioden med økt støy og trafikk kan være forstyrrende for hekkende fuglearter. Det er registrert stær og tyrkerdue med mulig reproduksjon i området, registreringenes influensområde strekker seg inn i planområdet. Artene som lever området nok vant til støy siden det er et tettbebygd strøk, men spesielt sprengning vil være uheldig. Det anbefales å unngå sprengning i hekketiden om våren (april-juli).

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12

I lovens § 12 er det gitt retningslinjer om at det skal velges teknikker, driftsmetoder og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultatet, der hensyn til naturmangfold og økonomiske forhold er viktige faktorer. Anleggsfasen bør utføres så skånsomt og miljøvennlig som mulig.

4.9.5 Terrenginngrep og massehåndtering

Planforslaget krever ikke omfattende terrenginngrep.

4.9.6 Overvannshåndtering

Med unntak av at det etableres vegetasjonsfelt i nord, vil planlagt bygg dekke store deler av tomten. Med unntak av at det må etableres fordrøyningsanlegg vil ikke avrenningsmønsteret endres. Det er ingen flomveger som kommer i konflikt med planlagt tiltak. Areal avsatt til infiltrasjon vil være sprengsteinsfyllinger i tomten. Etablering av vegetasjon i nord vil bidra til noe reduksjon av krav til fordrøyningsvolum.

Det vises til vedlagt VA-rammeplan datert 18.10.2023. Overvannet fra utbyggingen skal i hovedsak fordrøyes og infiltreres til grunn lokalt på tomten. I dialog med Bergen Vann har det blitt enighet om at det kan videreføres en vannmengde på 3,0 l/s på overvannsledningen. Ved etablering av nytt bygg vil det være krav om separering av overvann og spillvann. Fordrøyningskummen bør trolig plasseres i et underordnet rom inne i bygget, med tett lokk og nødoverløp ut i gaten.

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Backer Eiendom har et stort fokus på bærekraft, og prosjektet tar utgangspunkt i «Strategi for Backer Eiendom 2022-2027». Dette betyr i praksis at nye næringsbygg skal BREEAM-sertifiseres, at det skal etterspørres fossilfrie og avfallsfrie byggeplasser, og etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp. I tillegg skal fossil oppvarming fjernes, og det er ønskelig at takflatene utnyttes til energiproduksjon. Planområdet ligger innenfor konsesjonspliktig område for fjernvarme, og skal kobles til dette.

I prosjektet skal gjenbruk og/eller ombruk vurderes. Norsk Riving AS har utarbeidet Notat ombrukskartlegging datert 27.06.2022, som skisserer mulighetene for ombruk.

Backer har også sluttet seg til Grønn Byggallianse sine strakstiltak 1.0. Som en del av strakstiltakene skal det bare kjøpes bygningsprodukter uten helse- og miljøskadelige stoffer, og det skal etterspørres og prioriteres bygningsprodukter med lave klimagassutslipp. På bakgrunn av dette skal miljødeklarasjonene til materialene (EDP) gjennomgås og vektlegges, og produktene blir så langt som mulig valgt basert på deres miljøprofil.

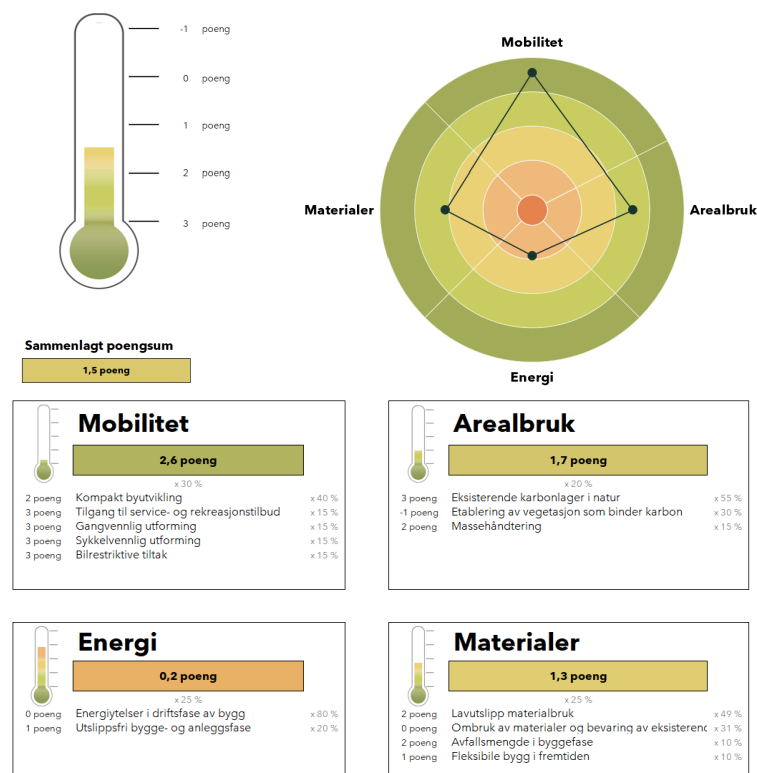
Utkast av klimagassregnskapet viser store gevinster med å erstatte betongkonstruksjon med konstruksjon av massivtre. Denne betraktningen tas med i videre arbeid med prosjektet.

Energiløsningen i bygget er enda ikke prosjektert, ettersom løsningen avhenger av tilgjengelig uteareal, innvendig teknisk areal, tilgjengelig takflate, osv. Det siktes mot solcelleanlegg på den horisontale takflaten.

Prosjektet er i tråd med ambisjonsnivået i klimanorm. I forbindelse med arealbruk er det positivt å gjenbruke allerede bebyggt areal, og følgelig vil ikke karbonrike arealer bli påvirket av tiltaket. I tillegg er det utført en rekke tiltak i byggets materialvalg

Prosjektert nybygg har et totalt klimagassutslipp på 1 383 tonn CO₂-ekv. i byggets levetid levetid. Prosjektet oppnår 35 % utslippsreduksjon sammenlignet med referanseverdier i DFØ. I forbindelse med arealbruk er det positivt å gjenbruke en allerede opparbeidet tomt, i stedet for å beslaglegge ytterligere areal.

Resultater



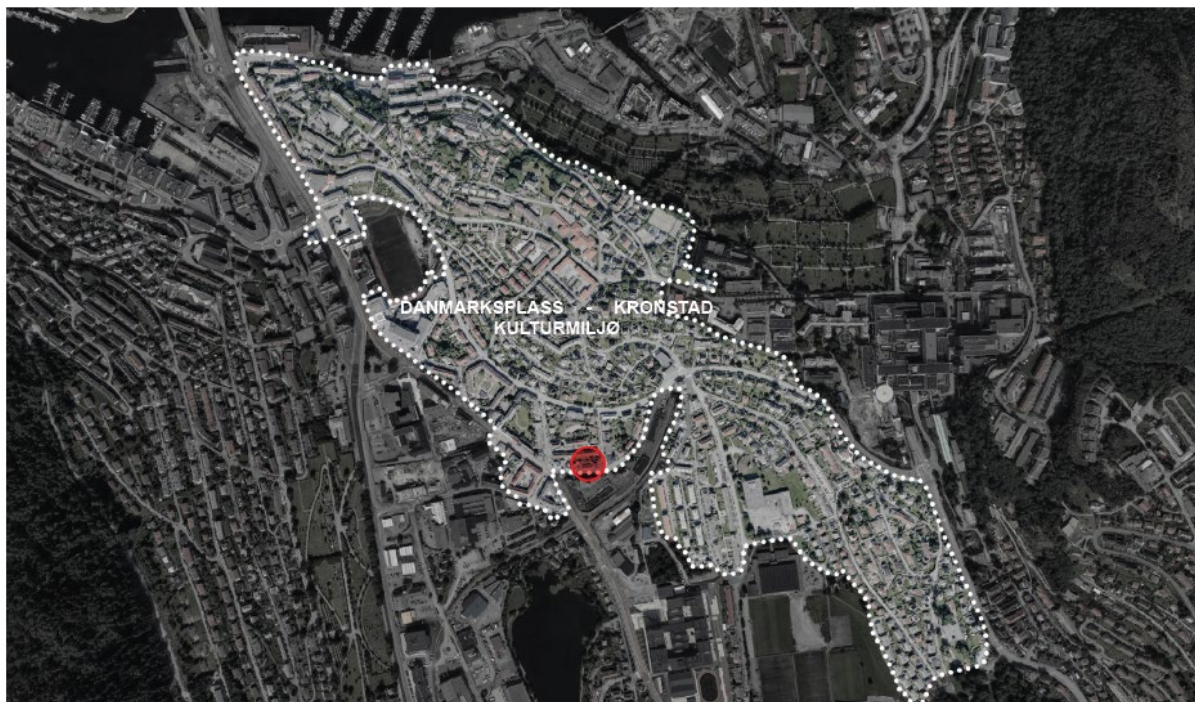
Figur 46 - Utsnitt av resultater fra klimanorm datert 15.11.2023.

4.10.2 Klimagassberegninger

Det er planlagt rivning av eksisterende bygg, og planlagt nybygg er større enn 1000 m² BRA, det er krav om klimagassberegning jfr. KPA § 18.4. Det er utført klimagassberegninger datert 01.12.2023. Prosjektet oppnår 35 % utslippsreduksjon sammenlignet med referanseverdier i DFØ, og er i tråd med ambisjonsnivået i klimanorm.

4.11 Kulturmiljø

Rundt planområdet finner man flere viktige historiske sammenhenger og identitetsskapende elementer. Tomten ligger innenfor KPAs hensynssone kulturmiljø Danmarks plass-Kronstad (H570_3).



Figur 47: Oversikt over planområdets plassering i kulturmiljøet.

I vedlegg til KPA, «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø» blir kulturmiljø Danmarks plass-Kronstad beskrevet følgende:

Området karakteriseres av å ha vært del av den tidlige utbyggingen utenfor bykjernen, med hovedtyngde fra 1920- og 1930-tallet. Området viser utvikling fra bynært jordbruksland til urban utbygging i forbindelse med kommunesammenslåing i 1915. Området består av helhetlig utbygde delområder som hver for seg fremstår som enhetlige med tydelig struktur. Bygningsmiljøene er en blanding av sosial boligbygging, hageby og villa. Arkitektur og typologi innenfor sonen er typisk for mellomkrigstiden, planlagt etter tydelige reguleringsidealer for sin tid.

Nye tiltak som eventuelt oppføres i hensynssonen skal ivareta gate- og byromsstrukturen i område. Det er viktig at bebyggelsesstrukturen forholder seg til volumet og høydene på den eksisterende bebyggelsen, og at terrengtilpassingen er god.

Det finnes flere kulturminner øst for planområdet:

- St. Olavs vei – funnsted. Kulturminnesøk beskriver funnet på følgende måte: «Funn av Flintavslag med mulig retusj og bruksretusj. Funnet i massene fra grøft som er gravd på eiendommen. Det ble også funnet del av en krittpipe».
- St. Olav kirkested
- Haukeland sykehus med tilhørende bygninger. Kulturminnesøk beskriver området som: «Haukeland sykehus er betegnelsen på et større område som ble anlagt i begynnelsen av 1900 på Haukeland gård i tidligere Årstad Kommune. - Årstad Kommune ble innlemmet i Bergen i 1915. Området omfatter i dag ca. 200 mål med sykehusbygninger (...). De første bygningen ble tatt i bruk i 1912 og virksomheten var en fortsettelse av Bergen kommunale sykehus på Engen i Bergen. Området har vært

og er under kontinuerlige utbygginger, endringer og ombygginger. Den største utbyggingen i nyere tid ble foretatt i perioden 1971 - 1983 i forbindelse Haukelands utbyggingen. Da ble blant annet Norges største bygg - Sentralblokken - på 125 000 m2 oppført. I 2004 ble Teknisk sentral oppgradert som en fjernvarmesentral og kan i tillegg til å betjene Haukelandsområde også gi varme ut på fjernvarmenettet som dekker Bergensområde. Et av landets første sykehotell - Haukeland Hotell - ble åpnet i 1998.»



Figur 48: Oversiktsbilde av kulturminne rundt planområdet. Rød sirkel markerer planområdet.

Figuren nedenfor viser en oversikt over nabolagets historiske utvikling. Flere av bygningene er fra perioden 1920 – 1939. Bygget i planområdet er fra perioden 1960 – 1969. Sør for planområdet står nå Kronstad X ferdig utbygget.

Nabolags historisk utvikling

Kartet viser i hvilke tidsperioder bygningene i området er oppført. Deler av området er preget av større utbygging i perioden 1920 - 1939. Dette bidrar til en helhetlig karakter for denne bebyggelsen. Langa Bjørnsongate vises mer variasjon og utstrekkning over tid i forhold til bebyggelsens opprinnelse.



Figur 49: Viser historisk utvikling i nabolaget.

Kulturmiljøet planområdet inngår i har samlet sett høy kulturminneverdi. For å oppføre nytt kontorbygg som fremmes i planforslaget, er det nødvendig med rivning av eksisterende bygg. Bygget som eksisterer i planområdet i dag er tidstypisk for tidsperioden det ble bygget i, men sett bort fra dette har det ingen arkitektoniske verdier. Flere endringer både innvending og utvending på eksisterende bygg har ført til at det i dag er svært få originale elementer igjen, og isolert sett har ikke eksisterende bygg stor kulturminneverdi. Kulturmiljøet i område har vært preget av bygninger fra før andre verdenskrig, men dette er under endring. På den andre siden av gaten for planområdet bygges i dag Kronstad X, som er et større bolig- og næringsprosjekt.

Det nye bygget har større flater enn eksisterende bebyggelse, og vil på den måten skille seg litt ut. Likevel vil det nye bygget bidra til visuell dialog med Kronstad X, noe som vil føre til et mer helhetlig område. Det nyoppførte kontorbygget tilpasses områdekarakteren og bebyggelsen som eksisterer i området. Husrekken planområdet inngår i har en mer variert karakter enn flere av husrekken i gatene rundt. Rivning av eksisterende bygg, til fordel for oppføring av nytt bygg, vil dermed ikke ha negativ innvirkning på kulturmiljøet. Valg av byggehøyde, volum, materialer og inndeling av fasade bidrar til tilpasning til kulturmiljøet. Det vises til vedlagt Kulturmiljødokumentasjon datert mai 2022.

4.11.1 Vurdering av transformasjon

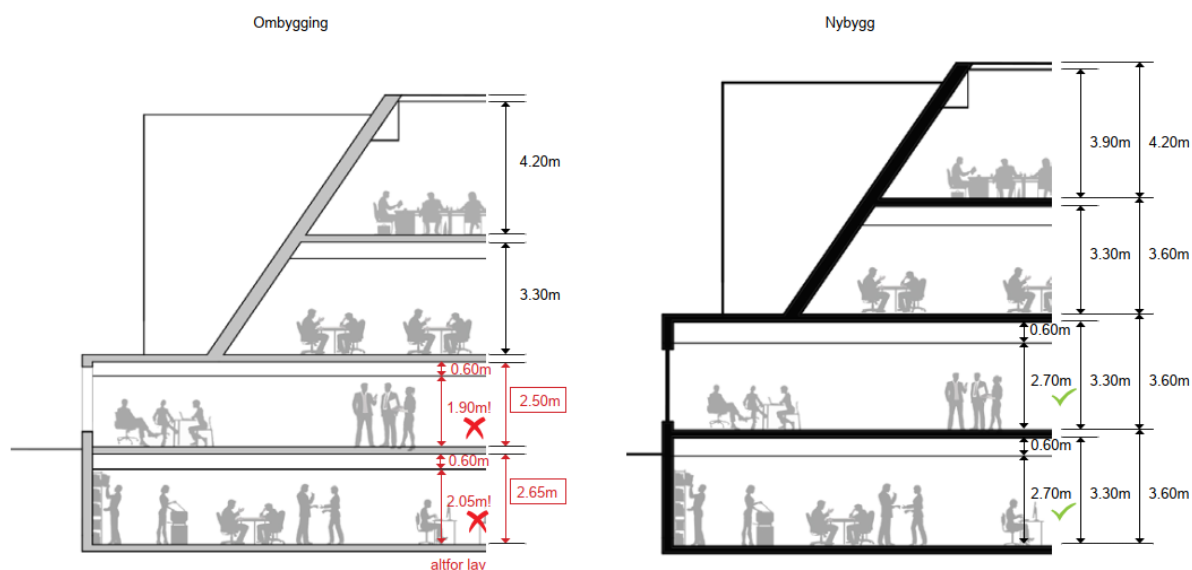
Innledningsvis i planprosessen er det gjort en helhetlig vurdering om hvorvidt den eksisterende bygning ivaretar dagens krav til et kontorbygg. Etasjehøyder i eksisterende bygning er ikke tilstrekkelig for nødvendige tekniske installasjoner i et moderne kontorbygg. Eksisterende bærekonstruksjon har begrenset bæreevne. I tillegg har eksisterende bygning omfattende lekkasjeutfordringer som har trolig ført til skade på store deler av bygningsdelene. Det har blitt utført flere ombygginger gjennom byggets levetid, slik at en har lite oversikt over byggematerialene som har blitt brukt. Flere av materialene tilfredsstiller ikke dagens lovverk mht. helse- og miljørisiko. Ved en eventuell transformasjon hadde det medført en endring av hele bærekonstruksjonen. Det er vurdert i dette tilfellet at det er mer hensiktsmessig med nybygg framfor transformasjon med tanke på økonomi og bærekraft. Nybygg planlegges til å settes opp bærekonstruksjon i massivtre, som er en mer klimavennlig løsning.

I forbindelse med planforslaget er det også utarbeidet en tilstandsrapport datert 20.09.2023. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av byggets alder, visuelle observasjoner, eksisterende tegninger og byggesaker. Tilstandsvurderingen har også tatt utgangspunkt i Notat ombrukskartlegging datert 27.06.2022, som også ligger vedlagt planforslaget.

Tilstandsvurderingen tar for seg ulike elementer av eksisterende bygget, og vurderer delene av bygget ut fra Norsk Standard NS 3424 og NS 3451 (bygningsdeler).

Yttervegger, innervegger, dekker, yttertak, trapper, VVS-installasjoner og elkraftinstallasjoner er vurdert. I de fleste tilfellene er elementene vurdert til tilstandsgrad 2, som tilsier at det er registrert vesentlige avvik. Elementer i tilknytning til taket er vurdert til tilstandskategori 3, som tilsier et stort eller alvorlig avvik.

Tilstandsvurderingen peker på at de fleste elementene ved bygget har behov for utbedring. Dette gjelder også innvendige vegger og fasader. Den utvendige fasaden er slitt, og har sprekker enkelte steder. Det er også observert utette gjennomføringer som kan føre til vannskader.



Figur 50 Snitt som viser at eksisterende etasjehøyder sammenstilt med nødvendige etasjehøyder i moderne kontorbygg. Kilde Paal Kahrs arkitekter

I taket på første etasje er det observert vannlekkasje flere steder. Dette skyldes trolig lekkasje fra utette overlyskupler. Over tid kan fukt og råteskader føre til sopp- og muggangrep i konstruksjoner, noe som kan påvirke inneklimaet i bygget.

Tilstandsvurderingen har påpekt flere avvik ved bygget, og viser til nødvendige utbedringer. Bygget i Bjørnsons gate 36 ligger i et kulturmiljø, men selve bygget har ikke kulturminneverdi. Byggets tilstand gjør at det ikke vurderes som hensiktsmessig å transformere.

4.12 Barn og unges interesser

Eiendommen skal benyttes til kontorformål, og vil ikke påvirke barn og unges interesser.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole og barnehage

Ikke aktuelt da det legges opp til næringsbebyggelse innenfor planområdet.

4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Ingen kjente konsekvenser.

4.14 Risiko og sårbarhet

Følgende punkt havner innenfor gult felt hvor tiltak skal vurderes for å redusere risikoen så mye som mulig: pkt. 25 Brannfare, pkt. 34 Trafikkulykker på veg, pkt. 39 Støv, partikler, røyk, og pkt. 53 Veg. For mer utfyllende informasjon, se vedlagt ROS-analyse datert 06.05.2024.

Punkt 7. Overvannshåndtering: Planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom, men det er ikke registrert flomhendelser i området. Det er utarbeidet VA-rammeplan for planområdet som tar opp løsninger for vann, avløp og overvann. Planlagt bygg vil dekke store deler av tomten, og med unntak av at det må etableres fordrøyningsanlegg vil ikke avrenningsmønsteret endres. Det er ingen flomveger som kommer i konflikt med planlagt tiltak.

Punkt 25. brannfare: Det er ikke noe som tilsier at brannfaren i dette området er større enn for andre områder med næringsvirksomhet. Av den grunn blir det ikke satt i verk spesifikke tiltak for denne faren.

Punkt 34. Trafikkulykker på veg, og punkt 53. Veg: Det vil alltid være en risiko for at det kan oppstå trafikkulykker knyttet til trafikkerte områder. Det er ikke noe som tilsier at faren for trafikkulykker i planområdet er større enn andre steder, og det blir dermed ikke satt i verk tiltak for å redusere farene.

Punkt 39. Støv/partikler/røyk: Planområdet er omfattet av hensynssone H390_1 – luftkvalitet, rød sone. Bergen kommune setter i gang tiltak dersom luftforurensingen kan bli for høy. Å utarbeide et godt innneklima er derfor viktig, men bortsett fra dette ses det ikke nødvendig å iverksette andre avbøtende tiltak.

4.14.1 Klimatilpasning

Det er tatt hensyn til klimatilpasning med tanke på overvannshåndtering i vedlagt VA-rammeplan datert 18.10.23. Det er benyttet en klimafaktor på 1,4 (40 %) i tråd med anbefalingene fra Norsk klimaservicesenter i beregning av dimensjonerende mengde overvann.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente konsekvenser.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

- Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det foreligge nødvendige materiell som illustrerer valgt materialpalett for bygget. Ved utforming av fasader skal det tilstrebes å benytte materialer som er å finne i kulturmiljøet og omkringliggende bebyggelse. Materialvalg mot eksisterende boligbebyggelse skal ivareta hensyn med særlig tanke på reflekteringsevne.
- Klimagassberegninger skal legges ved søknad om rammetillatelse.

Før igangsettingstillatelse

- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikksikkerhet og håndtering av støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- Håndtering av overvann skal være sikret gjennomføring i tråd med godkjent VA-rammeplan.

Før bebyggelse tas i bruk

- Før bygget tas i bruk skal det opprettes tyverisikker sykkelparkering og garderobetilbud ifm. med sykkelparkeringen.
- Vann og avløpsløsninger skal være ferdigstilt og sluttokumentasjon skal være godkjent av Bergen Vann.
- Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon skal være sikret opparbeidet.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting i K er satt til %-BRA=230%. Tomtearealet som er lagt til grunn for beregningen er formål K, som utgjør et areal på 470 m². Tabell 2 viser utregningen for grad av utnytting.

Tabell 2: Utregning av %-BRA.

Total utnyttelse for K	
Totalt BRA: 1080 m ²	
Bergningsgrunnlag: K: 470 m ²	$\frac{1080 \text{ m}^2 \times 100}{470 \text{ m}^2} = \mathbf{230 \% \text{ BRA}}$

4.17.2 Arealformål

Tabell 3: Viser de ulike reguleringsformålene.

Formål	Areal m ²
PBL §12-5 nr.1 – Bebyggelse og anlegg	
1310 - Kontor (K)	470
Sum areal denne kategori:	470
PBL §12-5 nr.2 – Samferdsel og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (o_KV1)	54
2011 - Kjøreveg (o_KV2)	458
2012 - Fortau (o_FO)	189
Sum areal denne kategori:	701
Totalt alle kategorier:	1 171