



Byrådssak /25

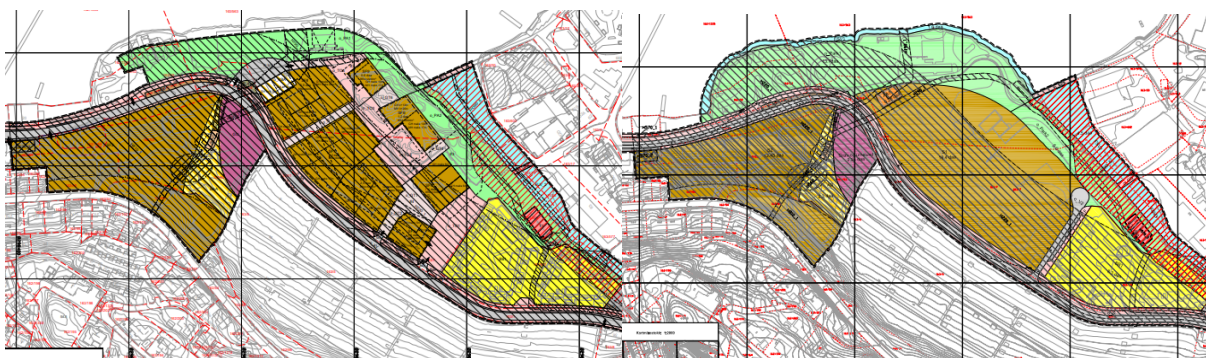
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56626-12

Bergenhus/Årstad gnr. 163 bnr. 7 m.fl. Møllendal vest - Grønneviksøren omformingsområde (arealplan-ID 19530000) - Sluttbehandling av endring av områderegulering

Kva saka gjeld:

Saka gjeld sluttbehandling av endring av områderegulering for Møllendal vest som blei vedtatt i 2012. Områdereguleringa legg til rette for omforming av området på vestsida av Møllendalselva til eit attraktivt byområde med bustader, barnehage, parkar og publikumsretta funksjonar. Forslaget til endring av områdereguleringa omfattar hovudsakleg felt S1 i gjeldande plan, eit sentralt byggeområde som heretter blir omtala som Grønneviken.



Figur 1 og 2: Utsnitt av plankart for forslag til planendring til venstre og utsnitt av plankart for gjeldande områderegulering til høgre.

Arealet i Grønneviken er eigd av Bergen kommune og BIR, som skal samarbeide om utvikling av området med fokus på bymessige familiebusader og fellesskapsløysingar (jf. byrådssak 1252/14). I denne prosessen har det blitt klart at det er behov for endringar i gjeldande områderegulering. Reguleringsendringa skal gi auka detaljeringsgrad, og vil ikkje ha krav om detaljregulering slik gjeldande områderegulering har.

Saka har bakgrunn i fleire politiske saker, som byrådssakene 1252/14, 1314/15, 1023/17 og 1260/20. Her er visjonar og mål for prosjektet forankra og justert på ulike stadium av prosjektet. Reguleringsplanarbeidet har vore del av prosjektet Pilot Grønneviken, som har som mål å selje den ferdigregulerte tomta til marknadspris ut frå ein nærare fastsett salsstrategi. Salsstrategien vil bli ferdigstilt etter vedtak av reguleringsendringa. Målet med utviklinga av Grønneviken er å utvikle området til eit kompakt og bymessig bustadområde med gode fellesareal og fellesskapsløysingar som gjer området attraktivt for barnefamiljar.



Figur 3: Planområdet vist på flyfoto fra 2022.

Hovudinnhaldet i planforslaget

Planforslaget vidarefører hovudgrepet i gjeldande områderegulering. Det blir lagt til rette for eit mangfaldig byområde med om lag 29 000 m² BRA, rundt 300 bustader, nye byrom og møteplassar og kombinert barnehage og nabolagshus for bebuarane i området. Barnehagen vil ha kapasitet til 80 barn. Planforslaget er oppdelt i ulike byggeområde som gir fleksibilitet og høve for etappevis utbygging. Byggeområda er vist som felt SF3 til SF9 i plankartet. Dei er fordelt på kvar si side av eit gjennomgåande byrom.

Det er lagt opp til høg, men stadtilpassa utnyttingsgrad. Byggehøgden varierer mellom ein og seks etasjar. Siktlinjene frå Møllendal gravplass blir tatt vare på gjennom tverrforbindelsar frå sydvest til nordaust. Mellomrom i bygningsmassen gir gjennomsyn på tvers av området og sikrar solforhold i by- og gardsrom.



Figur 4: Utsnitt av illustrasjonsplan.

Planforslaget legg opp til at Grønnevikken primært skal vere eit bustadområde, men det er òg opna for forretning, serveringsstader og ålmennyttige føremål i første etasje langs Møllendalsveien. Arealet for næring kan vere opp til 3000 m². To sentrale stader i planområdet skal innehalde nærings- og servicefunksjonar som tener nærmiljøet og parkane. Det er på det sentrale torget og nordenden av det indre byrommet.

Målsetninga om delingsøkonomi blir sikra gjennom krav til fellesareal i kvart byggeområde, eit nabolagshus i sambruk med barnehagen og eit samla parkeringsanlegg for heile området. Dei mest aktive og sosiale innandørs fellesromma skal plasserast på bakkeplan, langs Møllendalsveien og det indre byrommet, nær felles inngangsparti eller uteområde.

Byromma i planområdet skal ha plantar, leikeapparat og bord og benkar. Gatetunprinsippet skal fremje sosiale, innbydande uteareal samtidig som nødvendig køyring er tillate.

Parkeringsdekninga for bil er føreslått til maksimalt 70 plassar, som svarar til om lag 0,25 plassar per 100 m² bustad. Plassane skal etablerast i felles anlegg under bakken. Planforslaget legg elles til rette for sykkel, gonge og kollektivbruk.

Trafikksystemet i planområdet er løyst med to inn- og utkøyringar utan gjennomkøyring for personbilar. Den eine er aust ved Elveplassen (TO1 i plankartet), med einvegs trafikk rundt felt SF3. Parkeringsanlegget for bustadene blir lokalisert her, med kort veg til hovudvegnettet. Den andre er vest ved Strandparken (V4 og PA1 i plankartet).

Planprosess og medverknad

Den aktuelle tomte var del av den internasjonale arkitekt- og byutviklingskonkurransen European i 2014, med mål om å fremje innovative byutviklingsløyser. Vinnarforslaget «Our city, our Collective» av Lala Tøyen/Kåmmån Arkitekter la grunnlaget for vidare utvikling av området Grønnevikken med fokus på sosialt mangfald, berekraft, delekultur og grøn mobilitet.

Planarbeidet blei starta opp i 2018, og blei lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i 2020. Ut frå innspel blei det gjort fleire endringar i planforslaget, mellom anna justeringar for å opne opp mot elve- og strandparkene, byggehøgder, oppdeling av kvartal og kvalitetar i offentlege rom. Vidare blei det lagt til rette for delingskonsept, det blei gjort justeringar knytt til krigsminnet «Betongstøperiet» (Belsen-bygget), og det blei avklart spørsmål knytt til infrastruktur og plassering av barnehage.

Etter at «Betongstøperiet» brann ned i 2024 blei rammene innafor felt SF4 i plankart endra og det blei gjennomført ei ny, avgrensa høyring. Føreslått ny løyser tar i stor grad vare på form, volum og fotavtrykk frå det opphavlege bygget.

Parallelle prosessar

Bopilot

Samtidig med planarbeidet blei prosjektet Bopilot gjennomført i samarbeid med Trondheim kommune og forskarar ved NTNU og SINTEF. Prosjektet tok føre seg kommunane sin rolle som pådrivar for alternative bustadløyser. Byarkitekten (som no ligg innunder Plan- og bygningsetaten) gjennomførte fleire aktivitetar i regi av prosjektet. Innspel frå desse aktivitetane og frå møte med forskargruppa er innarbeidd i planforslaget.

Forprosjekt for elveparken og strandparken

Bymiljøetaten starta i 2022 arbeidet med utviklinga av elve- og strandparken i Møllendal. Parkane skal inngå i det offentlege nettverket av byrom og blågrøne strukturar. Prosjektet skal bidra til reinare vatn, betra biologisk mangfald og attraktive, sjønære parkområde. Det er lagt vekt på å sikre ein god samanheng mellom Grønnevikken og parkområda.

Avhengigheiter og tilrettelegging for etappevis utbygging

Det er særleg fire viktige forhold som vil avgjere tidspunkt og rekkefølge for utbygginga av Grønnevikken. Det er:

- Handtering av forureina grunn.
- Flytting av helikopterbase.
- Etablering av barnehage.
- Opprusting av avlauspumpestasjon og implementering av permanent renovasjonsløyser.

Tiltak mot forureina grunn må gjennomførast før bygging kan starte. Vidare må helikopterbasen som i dag er i Grønnevikken avviklast før bustader kan bli tatt i bruk på grunn av støyomsyn. Det har vore ein føresetnad sidan kommunedelplanen blei vedtatt i 2007. Det er vedtatt reguleringsplan for ny helikopterbase på nordsida av Store lungegårdsvann.

Barnehagen i planforslaget er viktig for Møllendal sin sosiale infrastruktur og avgjerande for å trekke barnefamiliar til området. Eksisterande avlaupspumpepestasjon i området må oppgraderast teknisk og estetisk for å redusere luktutfordringar og tilpasse anlegget til den nye situasjonen.

Med utgangspunkt i desse forholda er det føreslått oppdaterte rekkefølgjekrav som legg opp til at utbygginga kan starte i søraust ved Elveplassen og gradvis ferdigstillast mot nordvest. Då kan tilkomst til området ved felt V4 og ledige areal i den nordlege delen av området nyttast til anleggsaktivitet. Tidspunkt for oppfyljing av viktige planpremiss som til dømes barnehage er knytt opp til bruksløyve for eit nærare fastsett tal bustader. Rekkefølgjekrava sikrar viktige funksjonar og legg til rette for ein gradvis utvikling, men er samtidig utforma med tanke på å gi utbyggjar ein viss fleksibilitet til å ta avgjerder som er hensiktsmessig for gjennomføringa av prosjekta.

Planstatus og overordna føringar:

I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 er planområdet sett av til byfortettingssone (BY2) og grønstruktur. Planområdet ligg innafor gul sone for luftkvalitet.

I Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del (arealplan-ID 16850000) frå 2007 går det fram at Grønnevikken skal nyttast til bustad, barnehage og friområde langs vatnet. Kommunedelplanen stiller mellom anna krav om at gang- og sykkelnettet skal utviklast, at arkitekturen skal ha høg kvalitet og at det skal bli lagt vekt på stadkarakteren, at det skal bli lagt til rette for publikumsretta funksjonar og at det skal vere ålmenn tilgang til vatnet og parkområda.

Fagetaten si vurdering og tilråding:

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

Funksjonar i området

PBE viser til at det i gjeldande områderegulering er fastsett at 50-75 % av arealet i planområdet skal nyttast til bustadføremål, og minst 25 % til barnehage, næring eller tenesteyting. PBE viser til at næring og service som tener nærmiljøet og friområda kan vere positivt, og at det derfor er stilt krav om slike funksjonar på to sentrale stader i planområdet. PBE vurderer at strengare krav til meir næring ut over dette kan vere risikabelt. Det er fare for at lokale kan stå tomme, eller at området vil konkurrere med Møllendalsallmenningen, som er planlagt som hjarte i nabolaget. Det kan òg påverke trafikksituasjonen i området, særleg i samband med varelevering og avfallslysing. For å sikre varierte bustadformer og eit trygt miljø, tilrår PBE at det blir lagt vekt på å oppretthalde ein høg del bustader slik det går fram av planforslaget.

PBE viser til at krav om fellesareal i byggefelta legg til rette for arealeffektivitet og bukvalitet, særleg for barnefamiliar. Krav til opne førsteetasjar bidrar til levande nabolag. Høge førsteetasjar langs Møllendalsveien gir fleksibilitet for framtidig transformasjon til næring dersom kundegrunnlaget aukar, sjølv om det kan redusere talet på bustader.

Arkitektur, byform og estetikk

PBE viser til at planområdet ligg i byfortettingssona (BY2) i KPA 2018 der det er krav om høg tettleik og kvalitet, stadtilpassing, finmaska byromsnett og byggehøgder tilpassa området. I samsvar med gjeldande Arkitektur- og byformingsstrategi skal prinsippa om ein vakker, særprega, inkluderande og grøn bydel styre byutviklinga.

PBE viser til at planforslaget fastset byromsstruktur og konkretiserer kvalitetskrav for å legge til rette for ønska utvikling. Det er lagt vekt på å sikre attraktive gangforbindelsar og

møteplassar og visuelle koplingar til parkane, strandpromenaden, gravplassen og Møllendalsallmenningen.

PBE viser til at det er lagt opp til ein høg, men forsvarleg utnytting, særleg med tanke på solforhold. Kvalitetskrava er supplert med arkitektoniske og estetiske prinsipp som skal rettlege i prosjektutviklinga. PBE vurderer at planforslaget gir tydelege føringar om kvalitet samtidig som det er opna for fleksibilitet for at løysingar kan tilpassast under detaljprosjektering av bygg og byrom.

Kulturminneverdiar knytt til det tidlegare Bergen Betongstøperi

I felt SF4 i plankartet låg Bergen Betongstøperi («Belsenbygget»). Det var et viktig kulturminne fram til det brann ned natt til 03.04.2024. Eit av hovudmåla med planforslaget var å gi rammer for korleis dette bygget skulle handterast. PBE viser til at eit sentralt spørsmål etter at bygget brann ned har vore korleis kulturminneverdiane i SF4 skal vidareførast etter brannen. Før brannen var det føreslått å verne bygget gjennom tilpassa bruk som barnehage og nabolagshus, då det ville ha skapt ein transformasjon som balanserte vern med moderne bruk. Etter brannen er det føreslått ei ny løysing der barnehage og nabolagshus blir vidareført, samtidig som det blir lagt til rette for opptil seks rekkehus som blir spesielt tilrettelagt for barnefamiljar. PBE vurderer at det vil ivareta omsynet til kulturmiljøet og dei prinsippa som er viktige for området sin identitet. Det er sikra at bygget vil ha fasadematerial som teglstein og synleg trekonstruksjon som skal referere til det opphavlege bygget og knytte den nye utforminga til området sin historiske karakter.

Delingskonsept

PBE viser til at det har vore eit mål å utvikle Grønnevikken med utstrakt bruk av dele- og sambruksløysingar. PBE viser til at det med 300 bustader er eit stort potensial for deling, og at det vil bidra til sosial berekraft. I planprosessen er det sett til andre prosjekt med høg grad av deleløysingar, som Vindmøllebakken i Stavanger og Wohnprojekt Wien i Austerrike. Det er til sluttbehandling føreslått 200 m² fellesareal per byggefelt i dei største felta, 150 m² i SF6 og SF 9 og 100 m² i SF3, totalt 1000 m². Det er lågare enn opphavleg forslag for å halde kostnadene nede og oppnå ein meir effektiv utbygging. PBE viser til at planforslaget gir fleksible rammer for korleis delingskonseptet kan bli utvikla vidare.

Bustadsamansetning og studentbustader

PBE viser til at planforslaget legg til rette for eit mangfald av bebuarar ved at det blir stilt krav om bustader i variert storleik i tråd med KPA 2018. PBE viser til at planforslaget ikkje legg til rette for studentbustader, men at det allereie er 720 studentbustader i nabofeltet. PBE tilrår derfor at det ikkje blir etablert fleire studentbustader i Grønnevikken-området, særleg på grunn av målet om å legge til rette for stabile bumiljø for barnefamiljar.

Uteoppfallsareal

PBE viser til at planforslaget legg til rette for varierte uteoppfallsareal på gardsrom, torg, gatetun, parkar og barnehagen sitt uteoppfallsareal, som vil vere tilgjengeleg utanom barnehagen si opningstid. PBE viser til at planlagd uteoppfallsareal ligg godt over minimumskravet i KPA. PBE viser til at solstudiar viser at korleis bygningsvoluma blir utforma har mykje å seie for at uteoppfallsareala får tilstrekkeleg sollys.

Mobilitet og parkering

PBE viser til at Grønnevikken ligg svært sentralt til nær Bybanen, bussforbindelsar, hovudsykkelveinettet og eit finmaska gangnett. Forholda ligg derfor godt til rette for å velje desse transportformene. PBE viser til at ein sentral føresetnad frå gjeldande områderegulering er å hindre auka biltrafikk i Møllendalsveien. Vegene er einaste tilkomspunktet for lokaltrafikk til området, og ein viktig tverrforbindelse i Bergensdalen som mellom anna gir tilkomst til sjukehusområdet. Vegene har avgrensa kapasitet og få høve for utbetring. Dette hovudmålet blir vidareført med planforslaget. PBE viser til at planforslaget

styrkar gangnettet og prioriterer gåande og syklende. Det vil bli tilgang for varelevering. Dette vil også gi eit trygt og attraktivt utemiljø for bebuarane, samtidig som naudetatar og nødvendig varetransport blir ivaretatt.

Når det gjeld parkeringsdekning viser PBE til at det er vurdert ut frå området sine konkrete utfordringar og ut frå omsynet til berekraftig mobilitet. PBE viser til at KPA 2018 tilseier at det skal vere minimum 0,4 parkeringsplassar per 100 m² bustad, noko som svarar til om lag 110 plassar. På grunn av utfordringane i området tilrår PBE ein reduksjon til maksimalt 70 plassar, som svarar til om lag 0,25 plassar per 100 m² bustad. PBE viser til at Møllendalsveien ikkje toler meir trafikk, og at store underjordiske parkeringsanlegg vil vere dyre og teknisk krevjande på grunn av forureina grunn og høg grunnvasstand. Slike anlegg vil òg få konsekvensar for uteområda, mellom anna ved at det ikkje vil bli høve til å plante tre. Vidare viser PBE til at ein avgrensa parkeringsløyising vil bidra til å halde bukostnadene nede og sikre sosial og miljømessig berekraft.

PBE viser til at gjeldande områderegulering også opnar for å etablere eit større parkeringsanlegg i fjell på den andre sida av Møllendalsveien, som kan vurderast for framtidige behov. Bergen kommune eig dessutan eit eksisterande fjellanlegg lenger vest i Møllendalsveien som kan bli vurdert tatt i bruk som del av ein heilskapleg parkeringsløyising for heile nabolaget.

Tilpassing til eksisterande avløpsanlegg og renovasjonsløyising

PBE viser til at den eksisterande pumpestasjonen på Grønneviksøren er ein sentral del av avlaupssystemet i Bergen kommune. Pumpestasjonen blei opphavleg etablert for å ligge i eit næringsområde, som er utfordrande når området no skal transformerast til eit bustadområde. PBE viser til at fleire løyisingar har blitt vurdert i samarbeid med Bergen vann for å finne den beste måten å handtere desse utfordringane på. Det er konkludert med at pumpestasjonen blir verande der den er i dag, då kostnadane og driftsutfordringane ved flytting er vurdert som for høge.

I samarbeid med Bergen vann og BIR er det avklart at pumpestasjonen kan samlokalisast med ein ny avfallsstasjon for eit felles rørbasert renovasjonssystem som dekker heile Grønnevik. PBE vurderer at samlokaliseringa av pumpestasjon og avfallsstasjon er ei effektiv løyising som er i samsvar med måla i KPA 2018 om ein trafikksikker og berekraftig renovasjonsløyising med minimalt beslag på uteareal.

Klima og miljø

PBE viser til at alle planforslag skal gjere greie for tiltak som kan minimere energibruk og klimagassutslepp, og for val av energiløysingar og bygningsmaterial. PBE viser til at planforslaget sitt største bidrag til reduksjon av klimagassutslepp er knytt til gjenbruk og utvikling av eit tidlegare industriområde, og prioritering av mjuke trafikantar, kollektivtransport og låg parkeringsdekning. Buformer som fremjar deling av areal og ressursar er òg eit viktig berekraftig grep.

PBE viser vidare til at gjenbruk var ein viktig del av planen knytt til Betongstøperiet fram til det brann ned. Ut over dette skal eksisterande pumpestasjon opprustast. Det store verkstadanlegget midt i planområdet (Blåbygget) må rivast for å gjere transformasjonen av området mogleg. Ombrukskartlegging som er utført i samband med planarbeidet viser at mykje av materiala likevel kan nyttast om att.

PBE viser til at planforslaget legg til rette for solenergianlegg og at nye bygg skal knytast til fjernvarme. Det blir stilt krav om at fasadar skal ha haldbare material.

PBE vurderer at planforslaget gir gode rammer for å redusere energibruk og klimagassutslepp i tråd med KPA 2018.

Risiko og sårbarheit (ROS)

Risiko og sårbarheit blei greia ut i samband med gjeldande områderegulering, og PBE viser til at reguleringsendringa ikkje fører til endringar som får verknad for konklusjonane i ROS-analysane der. I arbeidet med reguleringsendringa er det likevel gjort nye og meir utdypende vurderingar knytt til grunnforureining, flaum, luktrisiko, trafikkavvikling og anleggsfase.

Når det gjeld grunnforureining viser PBE til at utgreiingar viser at konsentrasjonen av miljøgifter i toppjord går over akseptable nivå for bustad- og parkområde og at tiltak er nødvendig for å sikre akseptabel miljøstand. PBE viser til at utbygging i Grønnevikken er vurdert som forsvarleg, men at det krev tiltak. Forslaget til tiltaksplan viser at det er behov for eit omfattande arbeid knytt til masseutskifting. Planforslaget stiller krav om at tiltaka mot forureina grunn blir gjennomført før første byggetrinn. PBE vurderer at dette bør handterast i ein operasjon og primært av ein aktør for å sikre trygg gjennomføring og redusert belastning for nabolaget.

Når det gjeld klimatilpassing viser PBE til at etablering av Elveparken er eit kritisk tiltak for å redusere flaum- og erosjonsfare. Det er vidare viktig å sikre opne areal for å sikre tilstrekkeleg overvasshandtering ettersom grunnforholda gjer at overvatn ikkje kan infiltrerast direkte i bakken.

Når det gjeld luktrisiko knytt til pumpestasjonen viser PBE til at det går fram av luktspreiingsanalysen at det i periodar kan oppstå store luktutfordringar, men at ordinære tekniske tiltak kan betre situasjonen. Bebuarane nærast anlegget vil kunne oppleve lukt til tider. PBE viser til at dette området har andre gode kvalitetar som kveldssol, utsikt og nærleik til park og sjø som veg opp for ulempa. PBE viser vidare til at utfordringane blir mindre enn vanlege grenseverdiar i utsleppsløyve. PBE vurderer situasjonen som forsvarleg dersom nærare skildra tiltak blir gjennomført.

Naturmangfald

PBE viser til at planforslaget legg opp til utvikling av eit område som fram til no har vore nytta til industri, lager og massehandtering. Det er i dag ingen natur i området, og sjøbotnen er òg sterkt prega av menneskeleg aktivitet. Det er etablert noko vegetasjon langs sjøen og elva som blir kartlagt i samband med parkprosjekta. Sjøbotnen er nyleg restaurert gjennom prosjektet «Renere Havn Bergen».

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12, og vurderer at dei er tilstrekkeleg følgd i planarbeidet.

Konklusjon og tilråding til vedtak:

PBE tilrår følgjande vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-2 og 12-12, vedtas følgende forslag til reguleringsendring av områderegulering:*
 - a. *Berghus Gnr 163 Bnr 7 m.fl. Møllendal vest – Grønnevikken omformingsområde, Reguleringsplan, arealplan-ID vist på plankart, sist datert 20.11.2024*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 20.11.2024*

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:

Byrådet vil få fart på utviklinga av Bergen, og Grønnevikken er eit viktig transformasjonsområde som vil gi mange nye bustader sentralt i Bergen. Planområdet ligg i gang- og sykkelavstand til Bergen sentrum, og det er kort gangavstand til Fløen bybanestopp ved Møllendal. Planlagt bystrand og Lungegårdspark på nordaust-sida av Store Lungegårdsvann vil saman med elve- og strandparken i planforslaget gi tilgang til attraktive grøntområde både for dei nye bustadene og for nærmiljøet.

Bergen kommune og BIR eig areala i planområdet, og planforslaget er utarbeida som del av prosjektet Pilot Grønnevikken. Prosjektet har hatt som mål å selje den ferdigregulerte tomte til marknadspris ut frå ein nærare fastsett salsstrategi. Salsstrategien vil bli ferdigstilt etter vedtak av reguleringsendringa. Byrådet viser til at det gir kommunen eit unikt høve til å fastsetje rammene for utviklinga av området, samtidig som det blir lagt til rette for sal av ei svært attraktiv ferdigregulert tomt.

Målet med utviklinga av Grønnevikken er å utvikle området til eit kompakt og bymessig bustadområde med gode fellesareal og fellesskapsløysingar som gjer området attraktivt for barnefamiliar. Det har vore eit pilotområde for utvikling av innovative fellesskapsløysingar der deling av areal og tenester kan gi betre bukvalitet, redusere bukostnader og fremme effektiv arealbruk. Byrådet vurderer at planforslaget legg til rette for oppfyljing av desse måla, og ser det som positivt at prosjektet kan bidra til å vise nye løysingar for å møte dagens utfordringar knytt til behovet for fleire og varierte bustader, og at areala som kan byggast ned er knappe.

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

Luktulemping frå pumpestasjon i felt KBA

Det er i dag ein pumpestasjon på Grønneviksøren som er ein sentral del av avlaupssystemet i Bergen kommune. Pumpestasjonen blei opphavleg etablert for å ligge i eit næringsområde, men blir ei utfordring når området no skal transformerast til eit bustadområde.

Luktspreiingsanalyse som er utført i samband med planarbeidet viser at det i periodar kan vere store utfordringar knytt til lukt frå anlegget. Bebuarane nærast anlegget, særleg i felt SF8 vil til tider kunne oppleve lukt. Tekniske tiltak kan betre situasjonen, og det er stilt krav om det i forslaget til planføresegner. PBE har i samarbeid med Bergen vann vurdert fleire løysingar, og det er konkludert med at pumpestasjonen blir verande der den er i dag, då kostnadane og driftsutfordringane ved flytting er vurdert som for høge. PBE har vurdert at det er forsvarleg med dei krava som blir stilt til utbetring og avstand i planforslaget.

Byrådet er opptatt av at det blir sikra gode kvalitetar for dei nye bustadene i området. Byrådet vurderer at problemstillinga er tilfredsstillande løyst i planforslaget, men ser at det uavhengig av planforslaget bør vurderast om anlegget bør flyttast frå området.

Helikopterbase

Det er ein føresetnad for gjennomføring av planforslaget at helikopterbasen til Helse Bergen blir flytta frå området. Det er vedtatt reguleringsplan for ny base på nordsida av Store lungegårdsvann. Helikopterbasen har ein svært viktig funksjon for beredskap og helsetenester for Bergen og regionen, og byrådet ser det som avgjerande at areal til helikopterbase blir sikra fram til ny base er på plass. Byrådet forventar at Helse Bergen har ei framdrift i denne prosessen i tråd med gjeldande avtale for Grønnevikken, slik at både gjennomføring av ny helikopterbase og den ønska utviklinga av Grønnevikken ikkje blir ytterlegare forseinka.

Arkitektur og utforming

Byrådet ønskjer å skape ein vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stadstilpassa arkitektur som tar vare på Bergen sitt særpreg. Byrådet ser at det er arbeidd mykje med dette i planforslaget, og det er utarbeidd formingsrettleiar som er innarbeidd i

planskildringa. Vidare er det gitt fleire føresegner som sikrar god arkitektonisk kvalitet på dei nye bygga og uteromma. Det er mellom anna stilt krav om at ingen bygg skal ha fasadar med heildekkande glas eller plater, og dei skal ha materiale av god kvalitet som tre, teglstein og puss. Det er vidare gitt føresegner om variert taklandskap og utforming av balkongar. Byrådet vurderer at planforslaget sikrar at ny busetnad får høg kvalitet og at den er tilpassa omgivnadene.

Parkering

Planområdet har utfordringar knytt til forholda i grunnen med forureining og ustabile masser. Ut frå KPA 2018 skal det vere minimum 0,4 parkeringsplassar per 100 m² bustad, noko som svarar til om lag 110 plassar. På grunn av utfordringane i området kan det vere tilrådeleg og ikkje legge til rette for meir enn 70 plassar, som svarar til om lag 0,25 plassar per 100 m² bustad. Grunngevinga for det er at Møllendalsveien ikkje toler meir trafikk, og at store underjordiske parkeringsanlegg vil vere dyre og teknisk krevjande på grunn av forureina grunn og høg grunnvasstand. Slike anlegg vil òg få konsekvensar for uteområda. Høgare parkeringsdekning vil kunne auke kostnadane for utvikling av tomtene.

Byrådet er opptatt av at det blir sikra nok parkeringsplassar då mange har behov for å køyre bil for å få kvardagslogistikken til å gå opp. Byrådet ser derfor at det er hensiktsmessig å auke parkeringsdekninga noko i denne saka, frå PBE sitt forslag, og opp til KPA 2018 med 0,4 og då inntil om lag 110 plassar. Planområdet ligg svært sentralt til, men det vil framleis vere høve for dei som treng det å ha tilgang til bil. Prosjektet er eit pilotprosjekt for deleløysingar, og det vil bli lagt til rette for felles bruk av parkeringsplassar. Plangrepet er programmert ut frå ein føresetnad om fellesskapsløysingar som har gitt høve for eit arealeffektivt plangrep med høg utnytting. Dei uteopphaldsareala som ligg inne i planforslaget er derfor heilt avgjerande for å forsvare desse føreslåtte løysingane.

Byrådet viser òg til at gjeldande områderegulering også opnar for å etablere eit større parkeringsanlegg i fjell på den andre sida av Møllendalsveien, som kan vurderast for framtidige behov. Bergen kommune eig dessutan eit eksisterande fjellanlegg lenger vest i Møllendalsveien som kan bli vurdert tatt i bruk som de av ein heilskapleg parkeringsløysing for heile nabolaget. Byrådet vurderer med dette at parkering er tilfredsstillande løyst for området.

Studentbustader

Byrådet har eit mål om at Bergen skal vere Norges beste studentby. Det er eit stort behov for studentbustader i Bergen, og byrådet er opptatt av å legge til rette for fleire studentbustader. Grønnevikken er i utgangspunktet eit eigna område for studentbustader, med sentral plassering nært utdanningsinstitusjonane. Byrådet viser til at det i planprosessen har blitt vurdert om det skal bli lagt til rette for studentbustader. Det har blitt konkludert med at det er viktigare å legge til rette for andre typar bustader i dette planområdet for å skape ein variert bustadsamansetning. Det er allereie bygd ut over 700 studentbustader på nabotomta. Byrådet sluttar seg til dette for å legge til rette for stabile bumiljø for barnefamiljar.

Konklusjon

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

Grunngeving for å legge saka fram for bystyret:

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Det gjeld òg endring av reguleringsplan, jf. § 12-14 første ledd. Unntaket i § 12-14 andre ledd om høve til å delegera mynda til å treffe vedtak kjem ikkje til bruk ettersom forslaget til endring av områdereguleringa går ut over hovudrammene i områdereguleringa. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 12-14 første ledd blir følgjande forslag til endring av områderegulering vedtatt:

1. Bergenhus/Årstad, gnr. 163 bnr. 7 m.fl. Møllendal vest – Grønneviken omformingsområde. Arealplan-ID 19530000, vist på plankart datert 20.11.2024.
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 20.11.2024 vedtas, med endring i 4.3.9.f. til;

4.3.9.f Grønneviken kan ha inntil 110 felles parkeringsplasser for bil.
Parkeringsplassene skal være felles for alle boenhetene, men inntil 20 % av boenhetene kan unntas fra kravet om tilknytning til felles bilparkeringsplasser.

Dato: 25. februar 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleiar

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 05.12.2024, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 20.11.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 20.11.2024
3. Planbeskrivelse med formingsprinsipper datert 25.11.2024
4. Illustrasjonsplan datert 22.11.2024
5. Merknadsskjema datert 25.11.2024
6. VA-rammeplan med tegningsvedlegg datert 21.11.2024
7. Tegningsvedlegg til VA-rammeplan datert 21.11.2024
8. Trafikk- og mobilitetsvurdering datert 30.09.2024
9. Tegningsvedlegg til Trafikk- og mobilitetsvurdering datert 27.09.2024
10. Renovasjonsteknisk plan datert 25.11.2024
11. Tegningsvedlegg til Renovasjonsteknisk plan 04.10.2024
12. Prinsipper for overvannshåndtering datert 03.06.2024
13. Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan datert 14.12.2023
14. Luktspredningsanalyse Møllendal, Nemko Norlab, 22.12.2023
15. Fagnotat områderegulering vedtatt 04.05.2012
16. ROS-analyse områderegulering fra 2012 datert 21.10.2008