



Byrådssak /19

Saksframstilling

Vår referanse: 2019/49532-2

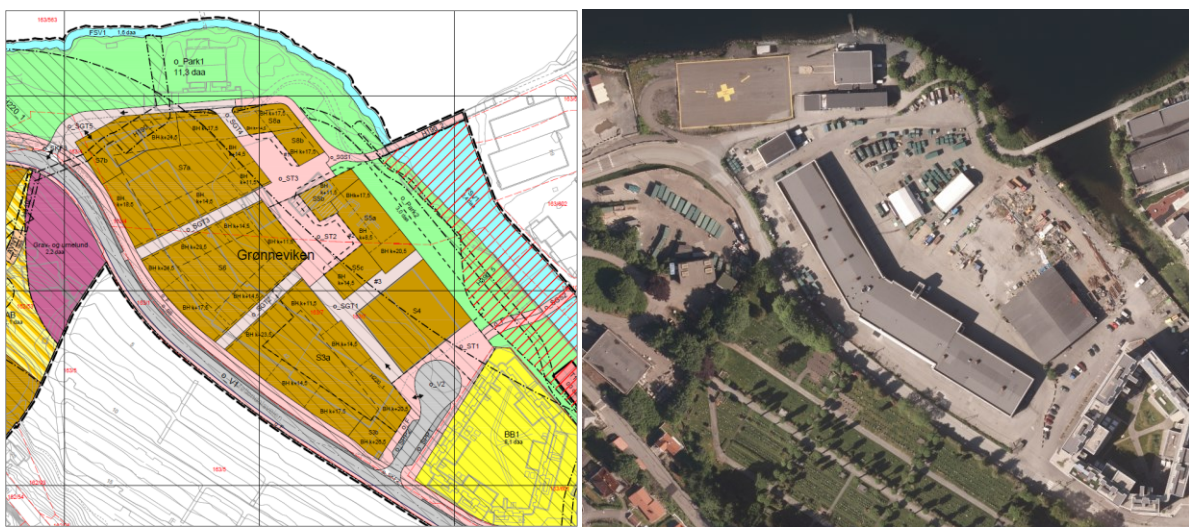
Bergenhus Gnr 163 Bnr 7 m.fl. Møllendal vest - Grønneviksøren, Reguleringsendring, PlanID 19530000, offentlig plan - 1.gangsbehandling

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet forslag til reguleringsendring for områdeplan for Møllendal vest (planID 19530000, vedtatt av bystyret 19.09.2012). Tomten ligger i Grønnevikken, et sentralt område i Møllendal. Bakgrunn for reguleringsendringen er en tilpassing av områdeplanen for å innarbeide og sikre intensjonene som ligger i vinnerforslaget fra arkitektkonkurransen «Adaptable city» (Europan13, 2015). Bergen kommune og BIR AS samarbeider om utvikling av tomtene som grunneiere. En avtale vedtatt i byrådet 27.06.14 (sak 1252/14) ligger til grunn for samarbeidet.

Et viktig premis for samarbeidet er at området skal utvikles som et byutviklingsprosjekt med høy kvalitet som også vil gi en økonomisk merverdi. Samarbeidet tar utgangspunkt i at Grønnevikken skal være et testområde for nytenkning i boligproduksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur.

Endringer i plankart og bestemmelser, sammen med grad av detaljering, krever en reguleringsendring. Hensikten med valgte detaljeringsgrad er å fastlegge bebyggelse- og byromstruktur, tydeliggjøre intensjonene for utvikling, samt gi større forutsigbarhet og klare rammer for byggeprosjekter. Planforslaget vurderes som klart til å legges ut til høring og offentlig ettersyn.



Figur 1 - tv. forslag til reguleringsendring th ortofoto av området

Plandokumenter

Forslaget til reguleringsendring for Grønneviken består av følgende dokumenter:

- Fagnotat, med planbeskrivelse, redegjør for planens hovedgrep og for foreslåtte endringer, og gir Plan- og bygningsetatens vurdering, konklusjon og anbefaling til vedtak.
- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000.
- Reguleringsbestemmelser i 9 paragrafer med tilhørende underpunkter.
- Høringsmerknader til oppstart av reguleringsendringen, oppsummert og kommentert.
- Illustrasjonsplan for feltet Grønneviken som er retningsgivende for disponering av planområdet.

Organisering

I etterkant av byrådets vedtak i sak 1252/14 ble det etablert en prosjektorganisasjon for utviklingen av Grønneviken. Prosjektorganisasjonen består av en prosjektgruppe og en styringsgruppe, der det sitter medlemmer fra Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten, Etat for bygg og eiendom og BIR AS. Prosjektorganisasjonen jobber med nødvendige avklaringer, herunder regulering, salg og gjennomføring.

Prosess og medvirkning

Idedugnad

I forkant av European-konkurransen ble det gjennomført en idédugnad (november 2014) der faglige ressurser fra Bergen kommune, Hordaland fylkeskommune, Bergen arkitektthøyskole og Høyskolen i Bergen deltok. Hensikten med idédugnaden var å undersøke fellesskapsløsninger som kan gjøre området attraktivt for barnefamilier, samt å få innspill fra de ulike fagmiljøene.

Seminar om delekultur

I forkant av reguleringsendringen ble det også avholdt et seminar (september 2016) med temaet «Byboliger og delekultur- hva lar seg dele, og i hvor stor grad?». Hensikten med seminaret var å få økt forståelse for delingskonsepter, samt innspill på hvilke krav som bør forankres i plan eller salgsvilkår.

Oppstart av planarbeid

Oppstart reguleringsendring ble varslet 3. mars 2018, med frist for uttalelser 6. april 2018. Det kom inn 10 innspill til oppstarten, sju uttalelser fra offentlige instanser og tre fra private aktører. Merknadene er oppsummert i vedlegg **D**. I flere merknader tas det til orde for at det bør sikres gode forbindelser til omkringliggende områder og at økte byggehøyder kan være negativt for nærmiljøet. Byantikvarens uttalelse signaliserte at Møllendalsveien 42b, også kalt «Belsenbygget», har verneverdi og ba om at plansaken sikrer vern og bevaring av krigsminnet. I planprosessen er det gjennomført flere møter med interne og eksterne aktører.

Overordnede føringer

Samlet sett vurderes hovedintensjonen til Kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel, KPA2018, som oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at fagnotat er utarbeidet før vedtak av ny KPA. Området ligger innenfor byfortettingssone, BY2, der hovedfokus skal være mangfold i funksjoner, bymessige boliger og prioritering av gange og sykkel.

Forholdet til gjeldende reguleringsplan

Forslag til reguleringsendring avviker fra gjeldende områdeplan i hovedsak på justering av formålsgrenser knyttet til felt S1, fordeling mellom bolig og næringsformål, byggehøyder og parkeringsdekning i tillegg til at det også er gjort noen mindre justeringer i plankartet. Forslag til reguleringsendring er i tillegg mer detaljert enn områdeplanen.

Ved kunngjøring av oppstart var det varslet at reguleringsendringen i hovedsak skulle avgrense seg til S1. Endringer som foreligger i høringsforslaget inkluderer endringer som også gjelder for hele områdereguleringen, både i kart og bestemmelser. Det er dermed endringer som gjelder hele områdereguleringen som fremmes til høring og offentlig ettersyn og ikke en avgrenset høring knyttet til S1 som vist med plangrense ved kunngjøring av oppstart av planarbeid, 28.02.18.

Endringer og justeringer er redegjort for under Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling. Det vises til fagnotatet, som inkluderer planbeskrivelse for forslag til reguleringsendring, for utfyllende redegjørelse av endringer i planforslaget.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Reguleringsendringen omfatter tidligere felt S1 i gjeldende områdeplan, samt deler av tilgrensede byrom. Det fremgår av planbeskrivelsen at det legges til rette for 35 000 m² BRA innenfor området S1 i gjeldende områderegulering (20daa). Byggeområdene angis som sentrumsformål. Grønnevikens skal primært være et boligområde, men det tillates innpasset forretning, bevertning og allmenntilgjort formål i 1. etasje. Arealet for næring og barnehage vil kunne variere, fra 1500 m² BRA til 8000m² BRA. Antallet boenheter vil også variere avhengig av boligsammensetting, med anslagsvis 375 nye boenheter dersom gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene er 80 m² inkludert krav om 8 m² til fellesareal.

Forhold utenfor S1 beholdes uendret med unntak av noen få presiseringer og forbedringer av bestemmelser og plankart. Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer at det i planforslaget ikke er foreslått endringer som påvirker konklusjonene i ROS-analysen for gjeldende plan. Eksisterende VA-rammeplan må derimot revideres. Det er flere pågående planer i tilstøtende områder og Vann- og avløpsetaten har signalisert behov for å samordne en helhetlig VA-rammeplan for å se på ulike områder i sammenheng. Vann- og avløpsetaten er i gang med utarbeidelse av VA-rammeplanen. Den skal fremlegges ved sluttbehandling av reguleringsendringen.

Eksisterende situasjon

Området langs Møllendalselven har røtter som et av landets eldste industrimiljøer. I nyere tid har utviklingen langs Møllendalsveien i stor grad skjedd på utfyllt areal i Store Lungegårdsvann, for å tilrettelegge for ulike typer næring i "byens bakgård". Nærhet til byen og til sjøen var viktige faktorer for denne utviklingen. Møllendalsveien har vært en av byens hovedferdselsåreer fra middelalderen og veiens trase følger den opprinnelige strandlinjen i området. Møllendalsallmenningen er det sentrale byrommet og et viktig målpounkt for nærmiljøet, med ny kunsthøyskole, matbutikker og bevertning. Allmenningen strekker seg fra Kunsthøgskolen til Store Lungegårdsvann og fremstår som et attraktivt oppholdsrom ved sjøfronten. Langs Store Lungegårdsvannet er strandsonen opparbeidet som parkbelte med gang- og sykkeltrasé og en mye brukt joggeløype. Parken er nå under ombygging for etablering av bystrand i forbindelse med at Bybanen bygges mot Fyllingsdalen. Det er kort gangavstand til lokalsenter (Danmarksplass) og bybanestopp (Florida + nytt stopp i Møllendal) i tillegg til umiddelbar nærhet til buss (linje 12). Møllendalsveien er nylig utbedret med fortau og sykkelveg med 2-veis trafikk på sjøsiden av veien. Møllendalsveien er en viktig vegforbindelse på tvers i Bergensdalen. Den er også det eneste adkomstpounkt for lokaltrafikk til planområdet. Trafikken er i 2016 målt til 6300 ÅDT (kilde Statens vegvesen). Vegens funksjon, samt begrenset mulighet til utbedring, tilsier at det er viktig å unngå trafikkøkning i området. Området har krevende miljøforhold med hensyn til lokalklima, luftkvalitet, grunnforurensning og risiko knyttet til flom og havnivåstigning.

Målsetting

Planarbeidet og intensjonen bak utviklingen av området tar utgangspunkt i at boformer er i stadig endring og at samlokalisering og funksjonsblanding er nødvendig for å få til en god by. Gjennom deling av funksjoner og tjenester, og nye typer fellesskapsløsninger, kan boligareal

effektiviseres, samtidig som det skapes nye møteplasser og relasjoner på tvers av alder og bakgrunn. Hensikten med reguleringsendringen er å tydeliggjøre intensjonene for utviklingen, fastlegge bebyggelse- og byromsstruktur i området, samt gi større forutsigbarhet og klare rammer for byggeprosjektene.

Reguleringsendringen skal legge til rette for at:

- Grønneveken utvikles som et testområde for innovative delingsløsninger inne og ute.
- Området får gode bokvaliteter og mangfold i beboersammensetning, med bymessige familieboliger.
- Byggeprosjekter legger vekt på bærekraftige løsninger, medvirkning og variasjon i arkitektur.
- Fremtidige beboere og besøkende til området velger gange, sykkel, og kollektivtransport fremfor bil.

Plangrep

Plangrepet innebærer en oppdeling i seks byggeområder, fordelt på hver sin side av en gjennomgående lokalgate, parallelt med Møllendalsvegen. Lokalgaten knyttes på omkringliggende byev med gode tverrforbindelser for gående og syklende. PBE ser for seg at denne vil komme til å fungere som det sentrale møtestedet for hele Grønneveken. Gaten skal tilrettelegges med varierte byrom, flere aktiviteter, og for gode lokalklimatiske forhold.

Barnehage, et felleshus for alle beboere, samt noe areal for varierte fellesfunksjoner, skal vendes mot dette indre gateløpet. Publikumsrettede virksomheter med et større nedslagsfelt kan legges mot Møllendalsvegen eller parken og strandpromenaden. Mot Møllendalsvegen er bebyggelse organisert i tre kvartaler med plass til felles uteoppholdsareal i de grønne og støyskjermede gårdsrommene. Tre mindre byggeområder vender seg både mot den sentrale gaten og elveparken.

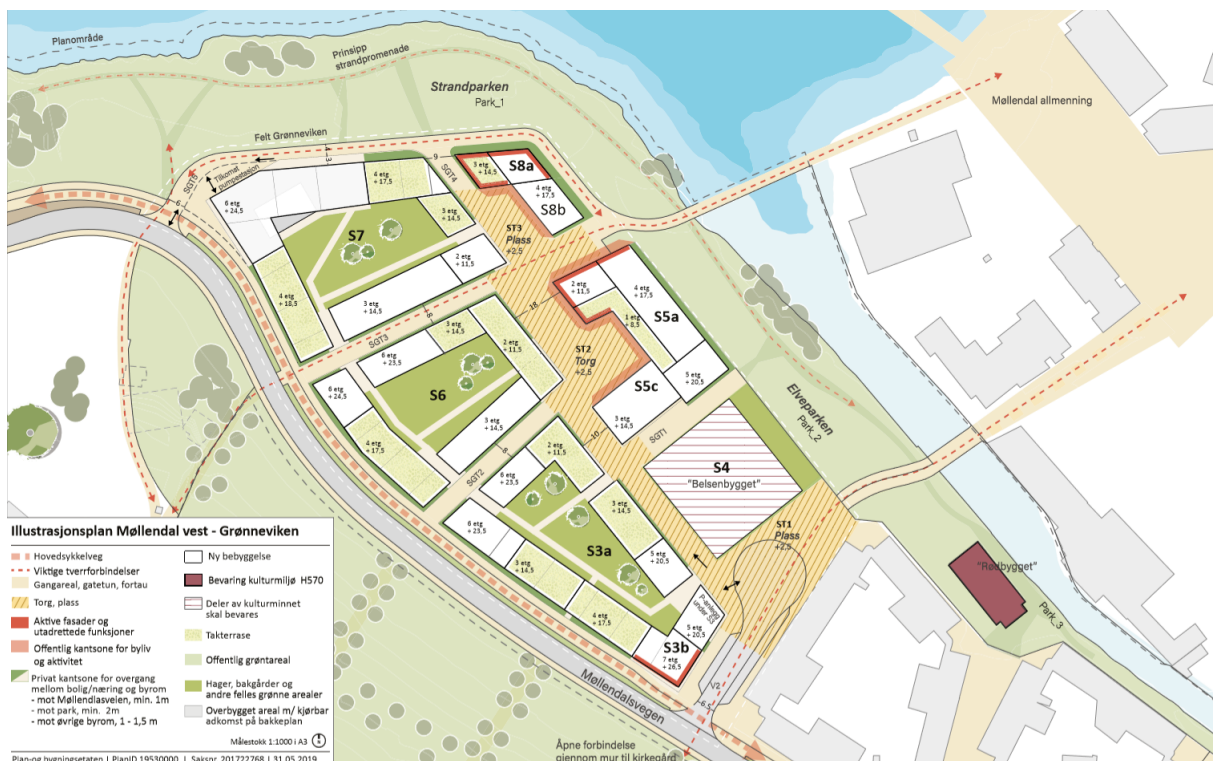


Fig 2: Illustrasjonsplan som viser viktigste hovedgrep i byrom, bebyggelse og parkarealer.

Redegjørelse av forslag til endringer

Formålsgrense

Avgrensningen mellom byggeområdet og parken foreslås justert noe for å gi mer funksjonelle boligområder. Utvidelsen, vist med rød avgrensning under, omfatter totalt 1.290 m².

Samtidig reduseres byggeområdet lenger sør, vist med blå avgrensning. Elveparken utvides her med 205 m². Utvidelsen av byggeområdet gir mulighet for et godt boligkvarter mot Møllendalsvegen og Strandparken, som vil få tilstrekkelig lys og åpenhet. Kvartalet vil kunne håndtere pumpestasjonen dersom den opprettholdes i området. For å sikre et godt boligkvarter, en skjermet lokalgate og et bygg som kan vende seg mot både parken og lokalgaten kreves at bebyggelsen trekkes noen meter inn i regulert friområde. Området som berøres er forholdsvis lite, og det antas å ikke påvirke bruksmulighetene for parken vesentlig.

Det er også behov for mindre justering av formålsgrensen mot Møllendalsvegen. Det er etablert gang-/sykkelveg langs veien, og gjennom planendringen er byggegrensen tilpasset veien slik den faktisk er bygd.

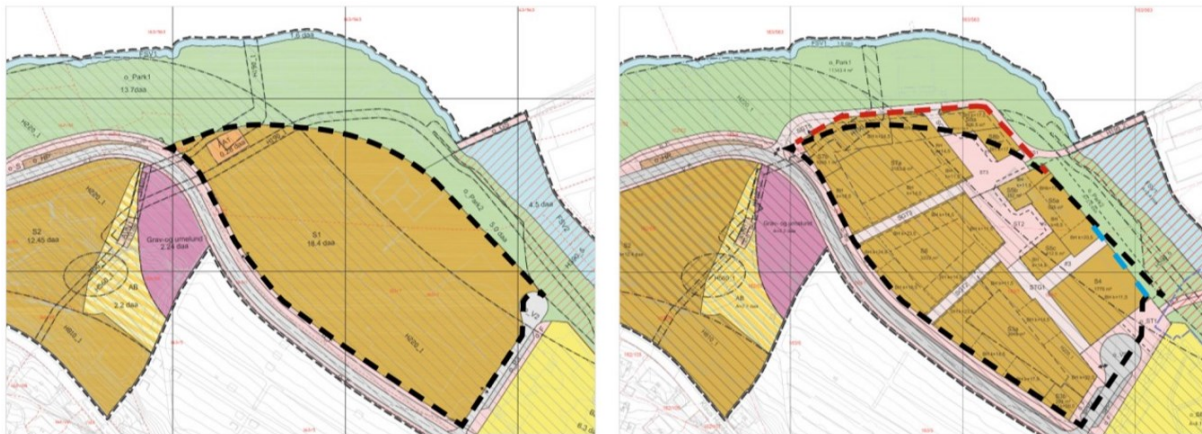


Fig 3: Illustrasjon fra planbeskrivelsen – tv. felt S1 i gjeldende områdeplan – th. forslag til reguleringsendring med justering av felt S1 vist med hhv rød og blå stiplet linje.

Fordeling mellom bolig og næring

I gjeldende reguleringsbestemmelser står det at mellom 50 % og 75 % av arealet skal være boligformål. De øvrige min. 25 % skal benyttes til barnehage, næring eller tjenesteyting. Det er ønskelig at Grønnevikken skal ha et tilstrekkelig boligantall for å sikre varierte boligformer og trygge bomiljø.

Byggehøyde

I gjeldende områderegulering er maksimal byggehøyde kote +22 (tilsvarende 6 etasjer). Byggehøydene skal varieres, og maksimalt 30% av samlet takflate kan overstige kote +16 (tilsvarende 4 etasjer). I forslag til reguleringsendring foreslås det å øke byggehøyde noe med begrunnelse i å sikre god terrengtilpasning, overvannshåndtering, ekstra romhøyde i førsteetasje (4m), samt god romhøyde i øvrige etasjer (2,55 – 2,6m). For tilpassing til fremtidig havnivåstigning skal gulv i 1. etasje på nybygg ligge på kote + 2,5. Ved angivelse av mulig etasjetall er det regnet 5 m etasjehøyde på 1. etasje og 3 m på boligetasjer. Det er lagt til 1 m på alle høyder for takkonstruksjon. I tillegg legges det til rette for at bebyggelse langs Møllendalsvegen i kvartal S7 og deler av S6, kan bygges ca. 1 m høyere for å tilpasse seg til den oppgraderte Møllendalsvegen. Ett bygg i den sørlige delen av området, på hjørnet ved biladkomst, foreslås inntil 7 etasjer (kote +26,5).

Parkeringsdekning

Gjeldende reguleringsbestemmelser fastsetter at det skal bygges 1 parkeringsplass pr. boenhet for bolig, maks. 5 plasser pr. 1000 m² forretning og maks. 3 plasser pr. 1000 m²

kontor. Bestemmelsene i gjeldende områdeplan angir en forholdsvis høy parkeringsdekning, der parkering for boligene ville kunne utgjøre rundt 380 plasser. Gjeldende plan åpner samtidig for at parkering for bolig kan reduseres dersom det reserveres plass for bildeleordning. Med grunnlag i områdets sentrale beliggenhet, med god kollektivdekning og attraktive gangforbindelser, anbefaler PBE en vesentlig lavere parkeringsdekning. PBE legger også vekt på at tomten består av forurensede masser fra en gammel avfallsfylling og at parkering under bakken vil være krevende å få til.

PBE viser til at Grønnevikken er utpekt som et testområde for deling. Bilbruk og parkering er et tilbud det ligger godt til rette for å dele, og etaten anbefaler derfor bildeleordning for å dekke beboernes bilbehov. Det medfører at man kan ha tilgang til bil, men at antall biler, og dermed antall parkeringsplasser, blir mye lavere enn ved privat bilhold. På bakgrunn av dette foreslår PBE å avgrense antall parkeringsplasser til det som er nødvendig for bildeling, bevegelseshemmede og besøksparkering. Med grunnlag i erfaringstall fra Bildelingen i Bergen er behov for bildeleplasser anslått til 30 – 40 plasser ved full utbygging. For bevegelseshemmede vil en beregning basert på forslag til ny kommuneplan gi krav om 13 plasser for hele Grønnevikken samlet. Behov for besøksparkering anslås til 5 – 10 plasser.

Det åpnes for noe forretning i området. PBE legger til grunn at dette blir virksomhet som er basert på kunder og brukere som i hovedsak benytter gange, sykkel og kollektivtrafikk, og som ikke krever egen parkering. Nye kommuneplanbestemmelser har kun maksimumskrav for slike virksomheter for dette området, dvs. at de tillates uten parkering.

Med grunnlag i dette anbefaler PBE minimum 50 og maksimum 70 parkeringsplasser for området totalt. 13 av disse skal forbeholdes HC-parkering. Parkeringsanlegget skal legges under bakken i område S3a, med adkomst fra V2.

Delekultur

Målsettingen om deling kommer til uttrykk gjennom krav til fellesareal i hvert byggeområde, et felleshus for alle beboere, og et samlet parkeringsanlegg for hele feltet. Planforslaget har bestemmelser om andel fellesareal per leilighet, og plassering i prosjekter, byggeområder, og på bakkeplan. Alle beboere skal ha sin egen private leilighet med primærfunksjoner. I tillegg skal det for hver boenhet settes av minimum 8 m² BRA for fellesareal.

Fremtidige eiere og brukere skal selv fastsette hva arealene skal brukes til, men i hvert byggeområde skal det være minimum en gjesteleilighet og et fellesrom. Dette både for å sikre et godt innhold i delingskonseptet, men også for å sikre tekniske forhold, som vann og avløp. Utover dette kan arealene brukes til for eksempel kjøkken/allrom, vaskerom, veksthus, lagringsplass, badstue, sykkelverksted, osv.

Det åpnes for en viss grad av fleksibilitet ved valg og plassering av fellesfunksjoner, men 30 % av disse må plasseres i eget prosjekt. Resten kan fritt samles for å sikre gode helhetlige løsninger. For tre av byggeområdene, S3, S6 og S7, skal 30 % av fasadene langs den sentrale gaten benyttes til fellesfunksjoner med inngang fra tiliggende byrom. Slik kan innvendige fellesarealer også tilføre nye møtesteder og skape aktivitet i gaten. Rammene for delingstemaet i planen kan avhenge av hvordan «Belsen» forvaltes.

Boligkvalitet

Leilighetene skal være gjennomgående, og leilighetssammensetningen skal være variert. Maks. 10 av boenhetene i hvert prosjekt kan være mindre enn 50m² og min. 20% skal være større enn 70m². For prosjekter med 15 boenheter eller mer økes minimumskravet, slik at min. 40% av boenhetene skal ha BRA over 80 m² og minst 3 soverom.

Boligene i området skal generelt ha inngang fra gateplan. For S3, S6 og S7 skal minimum 10 % av boenhetene i hvert byggeområde ha direkte tilgang til uteareal på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 70 m² for å tilrettelegge for barnefamilier.

Kravet til uteoppholdsareal er en oppfølging av gjeldende plan. I lys av ambisjonen om fokus på fellesskapsløsninger, foreslås at privat uteoppholdsareal kan erstattes med felles. For de byggeområdene som ikke har tilgang til uteoppholdsareal på bakkeplan innenfor sin egen tomt, kan kravet tilfredsstilles i tilstøtende gatetun, torg eller park.

Byrom og bevegelse i området

I planforslaget er begrepet "byrom" benyttet som en fellesbetegnelse for områder regulert til kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gangveg, gang- og sykkelveg og park. Alle byrom i området skal være offentlig tilgjengelige. Byromsnettet er utformet slik at det trekkes nye forbindelser til eksisterende byvev, mellom området og kirkegården, til de fremtidige parkene, samt over begge broene til Møllendal øst.

Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget har rekkefølgebestemmelser med krav om:

- Tidlig etablering av felles parkeringsanlegg og adkomstvei til området
- Tidlig etablering av renovasjonsløsning
- At felleshus må kunne tas i bruk samtidig med de første boligene
- At barnehage må kunne tas i bruk samtidig med de tilhørende byggefeltene (S3, S4 og S5)
- At fellesfunksjoner skal ferdigstilles samtidig med boliger
- Opparbeidelse av nødvendige byrom og uteoppholdsarealer for hvert byggetrinn

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten ønsker nå innspill til et planforslag som etter etatens vurdering gir gode rammer for å ivareta intensjonene med planarbeidet. Videre vurderer etaten at planforslaget er lite kontroversielt, med unntak av konsekvenser for en lagerbygning med adresse Møllendalsveien 42b, også kalt «Belsenbygget». I gjeldende plan er det åpnet for at all bebyggelse i området kan rives. Ved kunngjøring av oppstart av planarbeidet har Byantikvaren signalisert at bygningen har verneverdi som et krigsminne fra andre verdenskrig. PBE viser til at bygningen legger beslag på en stor og sentral del av tomten som innebærer at utviklingsmulighetene blir begrenset ved fullstendig vern. PBE anbefaler derfor at deler av bygningen bevares, samtidig som det åpnes for at den kan integreres med ny bygningsmasse. PBE anbefaler videre at mer detaljerte retningslinjer for hvordan kulturminnet prioriteres og forvaltes, vurderes i sluttbehandlingen av reguleringsendringen.

Parallelt med planprosessen arbeides det med avklaringer om flytting av helikopterlandingsplass, nye lokaler for BIR og planlegging av salgsprosess, som skal sikre at utviklingen på Grønneviksøren blir realisert i samsvar med grunneiernes mål.

PBE vurderer at det offentlige eierskapet gir både ansvar og muligheter til å utvikle et godt eksempel på ønsket byutviklingspolitikk, i tråd med byrådssak 1252/14.

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak

I medhold til plan- og bygningslovens §12-10 legges forslag til reguleringsendring for Møllendal vest omformingsområde – Grønnevik, plan ID 19530000 ut til høring og offentlig ettersyn:

1. Arealplankart datert 12.06.2019
2. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.06.2019

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Etter at fagnotatet var oversendt byrådsavdelingen har bystyret vedtatt ny kommuneplanens arealdel, KPA2018. Forslag til reguleringsendring vurderes å svare godt på formålsparagrafen §1 i ny KPA og forventninger til utvikling av bo- og nærmiljøer med høy kvalitet, for eksempel;

- grønn, bærekraftig og klimanøytral
- gode oppvekstmiljø for barn og unge
- effektiv ressursutnyttelse, gjenbruk og deling
- minimere folks transportbehov i hverdagen

Forslag til reguleringsendring er utformet på bakgrunn av omfattende medvirkningsprosesser, inkludert en arkitekturkonkurranse, som har løftet frem delingskonsepter med målsetting om å forme et bo- og nærmiljø som kan gjøre det lettere for fremtidige beboere blant annet å leve mer klimasmart. Dette innebærer tilrettelegging for en livsstil med redusert mobilitetsbehov, med mindre behov for private arealer og med gode muligheter for å kunne dele mer på både funksjoner, ting og felleskap. Dette samsvarer godt med ønskede gevinster og prinsipper for den kompakte byformen, herunder en mer aktiv livsstil med gange og sykkel som best tilrettede og foretrukne mobilitetsform. Med en inkluderende arkitektur av høy kvalitet og med attraktive, trygge og lekne fellesarealer kan dette nye nabolaget bidra til en god oppvekst, bedre naboskap, redusere ensomhet og dermed bidra til økt livskvalitet for fremtidige beboere.

Byråden mener at en utbygging på bakgrunn av planforslaget vil kunne bli et svært attraktivt boligområde for barnefamilier, enslige, eldre og unge, altså et potensielt mangfoldig nabolag som både kommuneplanen og kommunens nye arkitektur- og byformingsstrategi har som intensjon. Byråden vil likevel påpeke at uteoppholdsarealer for barn må være tilpasset aldersbehov og ha en tilfredsstillende utforming både med tanke på avstand til bolig, trafiksikkerhet, lokalklima, utforming og innhold. Mindre barn har helt andre behov enn større barn. Byråden mener at kvaliteten på arealene som skal oppleves som trygge og givende for barn, særlig i en plan som har som intensjon å vektlegge kvaliteter for bymessige familieboliger, bør beskrives og sikres bedre.

Studentboliger er tematikk for Møllendal som bydel, tett på Bergen sentrum og med korte avstander til flere av byens utdanningsinstitusjoner. Gode og rimelige boligløsninger for byens studenter er en viktig diskusjon for Bergen. Bergen har store utdanningsinstitusjoner og en relativt stor andel studenter som trenger plass i byen og på boligmarkedet som igjen påvirker tilbudet i leie- og eiemarkedet for øvrig. Etersom det allerede er et stort studentboliganlegg på nabotomten, vurderer byråden det som lite tjenlig med ytterligere tilrettelegging av anlegg av tilsvarende karakter i Grønnevikken. Studenter kan imidlertid være gode ressurser i et nabolag, og de kan fungere som en katalysator for realisering av ønsket delekultur. Selv om det ikke avsettes egne tomter for studentboliger, kan boliger for studenter likevel etableres som en integrert del av et større planlagt anlegg, noe som vil kunne vil passe godt inn i dette prosjektet.

Byråden er noe usikker på om løsningen for varelevering er tilfredsstillende ettersom den er planlagt løst med gjennomkjøring over torg, gatetun og sykkel- og gangvei. Varelevering via parkeringskjeller vil også kunne medføre uhensiktsmessig høyde på anlegget under bakken og er kanskje ikke en løsning som innebærer riktig prioritering av ressurser i prosjektet. Dette er det viktig å få avklart i den videre prosessen.

I forhold til utforming av fellesarealer, gaterom og byrom, mener byråden at kvaliteter for opphold og grønne kvaliteter bør sikres bedre i bestemmelsene. Vegetasjon kan bidra til økt trivsel og kvalitet på torg og i gaterom, også utenom de beskrevne buffersonene. Blågrønne elementer bør i større grad sikres også i areal som gårdsrom, torg og gateløp. Selv om der er parkarealer rett utenfor området, er det viktig at ikke gatetun, torg og bakgårder blir grå og harde flater. Trekker i de smale gateløpene kan også avhjelpe innsynsproblematikk. Det må i planforslaget sikres at trær, busker og blomster brukes på en estetisk og funksjonell måte som vil heve kvaliteten også i disse rommene, før folk flytter inn.

Byråden mener at det er et riktig grep i planforslaget å i større grad forsøke å ivareta det såkalte «Belsenbygget» for fremtidig bruk, jf. bestemmelse 4.5 der det foreslås at *delar av eksisterende bygning skal bevares og utvikles som krigsminnesmerke og at eventuelle nye bygg eller aktiviteter skal i størst mulig grad gjenspeile historie og kulturell verdi som knytter seg til tomten*. Eldre bygninger og installasjoner er viktige historiefortellere og dette bygget er en del av kommunens krigshistorie. Bygningens historie sammen med dens særegne uttrykk vil kunne bli en markør som kan bidra til å bygge identitet og særpreg i en ny bydel, en bydel som har gjennomgått en total transformasjonsprosess som vil fortsette å prege området i mange år fremover. Etter byrådets vurdering er en slik tilnærming i samsvar med kommunens kulturminnestrategi og arkitekturstrategi, vedtatt i bystyret juni 2019. Planforslaget legger føringer for at kommunens fagetat for kulturminner, Byantikvaren, skal involveres ved utvikling av tomten.

Det er i planforslagets juridiske dokumenter (plankart og bestemmelser) ikke fastsatt informasjon om utnyttelsesgrad for de feltene som skal bygges ut (S3-S8), i tillegg mangler byggehøyde for S4 («Belsenbygget»). Det fremgår av planbeskrivelsen at «Belsenbygget» skal bevares og muligens integreres med ny bygning. Av hensyn til Elveparken bør ikke bygget bli høyere enn 2-3 etasjer. Byråden legger til grunn at dette er en forglemmelse og ber om at informasjonen påføres planmaterialet før kunngjøring av høring og offentlig ettersyn, slik at berørte parter får anledning til å uttale seg til de juridiske rammene som planen setter.

Byrådets oppsummering og konklusjon

Byråden mener dette er et spennende planforslag som svarer godt på målsettinger og intensjoner for ønsket byutvikling som kommuneplanens samfunnsdel, Bergen2030, og kommuneplanens arealdel, KPA2018 legger opp til. Det blir spennende å følge med på hvordan planforslaget mottas på høring, og videre arbeid frem til endelig vedtak. Dette er et viktig fortettings- og transformasjonsområde tett på Bergen sentrum der kommunen som stor grunneier også har en viktig rolle som samfunnsutvikler i byutviklingsprosjektet. Læring fra prosessene og arbeidet er også viktig for kommunen å ta med seg når en nå skal i gang med utvikling og transformasjon av Dokken og Jekteviken (BEBY-sak 209/19).

Byråden ønsker å påpeke at endringer i planforslaget, og hva dette innebærer av konsekvenser, ikke kommer tydelig nok frem av fagnotat/ planbeskrivelse. Dette gjelder konsekvenser av endringer både i bestemmelser og plankart. Konsekvensene av at hele kartet til områdeplanen endres og dermed får et nytt vedtak må også belyses, særlig i forhold til overlappende planer i området. Byråden legger til grunn at disse endringene blir tydelig kommunisert ved høring og offentlig ettersyn, ettersom de ikke var varslet ved kunngjøring av oppstart. Når Plan- og bygningsetaten etter høring fremmer sak til sluttbehandling, forventes det at disse forholdene er avklart og tydelig gjort rede for.

Vedtakskompetanse

I henhold til b.sak 236/16, byrådets fullmakter § 18, er myndigheten til å vedta utleggelse av reguleringsplan til offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 12-10 delegert til byrådet.

Byråd for klima, miljø og byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges følgende ut til offentlig ettersyn:

1. Bergenhus Gnr 163 Bnr 7 m.fl. Møllendal vest - Grønneviksøren, Reguleringsendring, PlanID 19530000, offentlig plan - 1.gangsbehandling sist datert 12.06.19.
2. Tilhørende reguleringsbestemmelser sist datert 12.06.2019.

3. Før kunngjøring av høring og offentlig ettersyn oppdateres planmaterialet med informasjon om utnyttelsesgrad og byggehøyder som det går frem av planbeskrivelsen.

Dato: 10. desember 2019

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat - Bergenhus Gnr 163 Bnr 7 m.fl. Møllendal vest - Grønneviksøren, Reguleringsplan
Bestemmelser
Plankart
Illustrasjonsplan
Oppstartsmerknader