



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20699-185

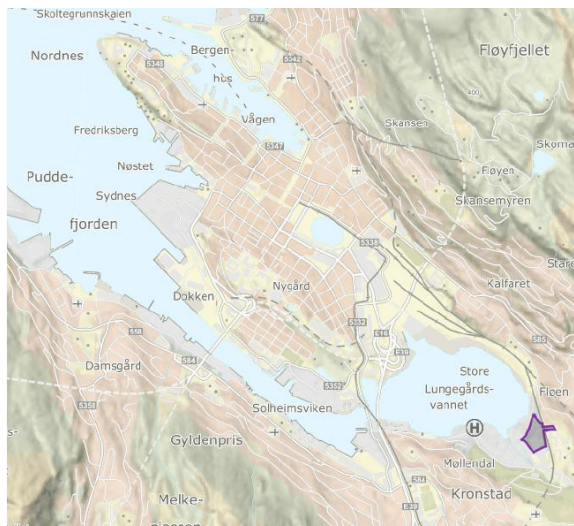
Saksbehandler: Rita Dora Olsen

Dato: 17.11.2023

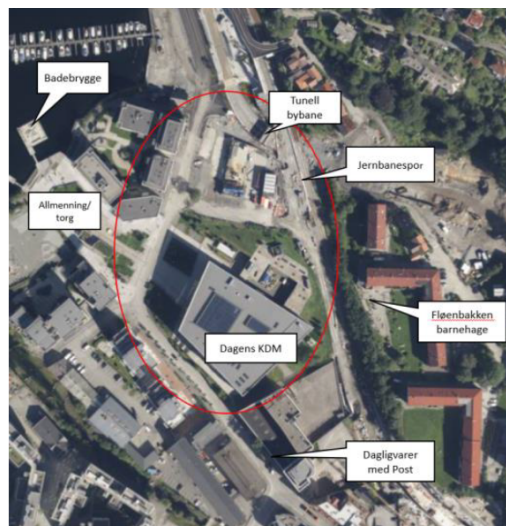
PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring: Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 23, Møllendal Øst. Undervisningsbygg. arealplan-ID 70990000

Henning Larsen Architects AS foreslår på vegne av Statsbygg en detaljregulering for et ca. 21,2 daa stort område i Møllendal Øst i Bergenhus bydel med formål undervisning. Det vises til figur 1 og 2. Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å etablere et nytt undervisningsbygg for musikk, Griegakademiet (GA). Bygget vil ligge nord for bygget som i dag rommer fagfeltene kunst og design samt administrasjonen for Fakultetet for kunst, musikk og design (KMD-bygget). På denne måten samles de ulike fagfelt og administrasjonen i Møllendal. Nybygget vil romme ca. 320 studenter og 80 ansatte.



Figur 1: Planområdets beliggenhet



Figur 2: Planområdet. Oversiktfoto

Planforslag var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 25.04.2023 –13.06.2023.

Det ble mottatt 5 private merknader og 14 høringsuttalelser som er oppsummert og kommentert i vedlagte merknadsskjema av 03.11.2023. De anbefalinger som plan- og bygningsetatens ga i sitt fagnotat av 28.04.2023 inngår også i merknadsskjemaet.

Avslutningsvis i merknadsskjema er det oppsummert noen av de endringer som er gjort etter høringsrunden for å imøtekomme ulike innspill.

I tillegg har Statsbygg gjennomført en prosjektkonkurranse for utforming av nybygget, hvilket har ført til ytterligere justeringer av prosjektet. Til sammen har dette medført behov for å gjennomføre en ny høring av det reviderte planforslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn. Vi ber om at en eventuell uttalelse/merknad fra dere kun omhandler de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling. Frist for å komme med merknad er **18.12.2023**.

Foreslåtte endringer i planforslaget

De mest vesentligste endringene oppsummeres under, ellers vises det til revidert planmaterieell. Hvilke konsekvenser nevnte endringer vil få for nærliggende bebyggelse, fremgår av forslagsstillers endringsnotat datert 16.11.2023. Endringer fremgår også av illustrasjonsvedlegg av 06.11.2023 som viser endringer i fasader, snitt, perspektiv og soldiagrammer. I forbindelse med begrenset høring er det utarbeidet en formingsveileder som ikke var vedlagt ved offentlig ettersyn. Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider. www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Snusirkel i enden av Møllendalsveien

Foreslått snusirkel er utvidet mot bybanestopp og naustet tilknyttet Draugen/Dreggen båtforening. Snusirkel reguleres til torgformål (o_TO3) uten definert fortau rundt. Det skjer en formålsendring fra kjøreveg og fortau til torg, som skal deles av alle trafikkgrupper. Snusirkelen er dimensjonert for lastebil 12 m, med minimum 2 meter gangpassasje rundt kjørearealet. Det vises til kart kalt «Sporing snusløyfe og vegtegninger» datert 29.09.2023.

Tilpasning av plangrense

Ved at snusirkelen er foreslått utvidet, vil tidligere varslet plangrensen bli:

- Innsnevret i nord. Plangrensen avsluttes tilsvarende som torg o_TO3 er vist i illustrasjonsplanen. Det blir opplyst at plangrensen er tilpasset dagens utforming av arealet. I snusirkelen hensynsone H190 i «Bybaneplanen», Plan-ID 64040000, videreført. Arealet innenfor hensynssonen H190 skal være tilgjengelig som redningsareal for Bybanen, jf. foreslått § 4.1.2, jf. § 11.2.1 i «Bybaneplanen».
- Utvidet i nordvest. Endringen medfører at torget vil ligge tett opp til Draugen båtforening (Møllendalsveien 70), og i kort avstand til bybaneplattform. Møllendalsveien 70. Bygget omfattes av restriksjonsområde «*Områder der det skal tas spesielt hensyn til byform og kulturminner*» i Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann, søndre del. I pågående planarbeid er tilgrensende areal satt av til torgareal (T03) med hensynsone 570_3. Det er ikke utformet bestemmelser som i særlig grad ivaretar en god overgang til bygningen. Det vil være behov for å flytte og bygge på muren mellom naustet i Møllendalsveien 70A og Møllendalsveien. Avstanden mellom fasadeliv, inkl. foreslått støttemur, vil da bli ca. 1 meter. Det påpekes at det er mange hensyn som ligger til grunn for utforming av snusirkel og at overgangen mot boligområdet kunne vært bedre løst.

Ved varsel om offentlig ettersyn ble det mottatt en felles merknad fra Fløen Vel, Nubben Vel og Møllendal Vel som foreslo å utvide planområdet til å omfatte gnr. 163, bnr. 24, som ligger nord for Draugen båtforening. Plan- og bygningsetaten vurderte foreslått utvidelse av planområdet før offentlig ettersyn, og konkluderte da med at vi vil ikke kreve at planområdet utvides nordover for å omfatte tomt for plassering av verneverdige sjøhus, tidligere Kalfarveien 99.

- Plangrensen utvides også mot nordøst, til Bybanetrappen. Hensikt med utvidelsen er å forbedre forbindelsen mellom Fløen og Møllendal ved at det lages en åpning i rekkverket rundt trapperepos og derfra etableres en gangvei/turvei sørover langs regulert gang- og sykkelvei o_GS2. Sistnevnte vei fungerer som en toveis sykkelvei. Planforslaget åpner dermed for å forbedre gangmuligheten mellom Fløen og Møllendal, uten at fotgjengere krysser bybanespor i Møllendal, eller går i sykkelfeltene på platået over. Forslaget medfører at deler av eksisterende bybanespor og tunnelinnslag for bybanen vil inngå i planområdet. Det blir foreslått et torg på arealet over tunnelinnslaget (o_TO6) med tilkomst fra gangveien.

Forslaget om å regulere for en fremtidig tverrforbindelse over sykkelvei (o_GS2), jernbanespor (o_JB), annen veigrunn (o_ABG1) og videre over felt B østover, opprettholdes.

Endring av utforming, byggehøyde og utnyttingsgrad.

Figuren under viser at nybygget (felt o_UN1) er foreslått trukket noe inn sørøst, sørvest og i nordvest i forhold til høringsforslaget, blant annet ved at tidligere foreslåtte utkrageringer utgår. Byggets lengde mot Møllendalsveien vil reduseres fra 67,5 til 55,1 m.



Maksimal byggehøyde er nå foreslått en halv meter høyere enn ved offentlig ettersyn, og vil da ligge på samme kotehøyde som KDM-bygget laveste gesims, kote + 24,0. Plankartet angir at det er mulig å bygge takoverbygg og baldakin opp til kote + 10,0 innenfor felt o_UN2, dagens gårdsrom på nordsiden av KDM-bygget. Det vises til vedlagte plankart. Hvilke konsekvenser nevnte endringer vil få for nærliggende bebyggelse fremgår av vedlagte endringsnotat og illustrasjonsvedlegg

av 06.11.2023.

Som et resultat av foreslått reduksjon av nybygget o_UN1 blir utnyttingsgraden redusert fra %-BRA = 300 til %-BRA=310.

Det blir nå foreslått at arealet på forsiden av KMD-bygget (o_UN2) reguleres til torgformål (o_TO5), og bruttoarealet man regner %-BRA ut ifra, vil da minke. Utnyttingsgraden for dagens bygning vil dermed øke, fra %-BRA=145 til %-BRA= 175.

Byggegrenser, avkjøringspiler og hensynssoner

Det er satt inn en 15 meters byggegrense fra jernbanespor og 4 meters byggegrense for felt B, mot Fløenbakken. Avkjøringspil fra gang- og sykkelveien langs sørsiden av KDM-bygget (o_GS1), utgår. På plankartet er det nå vist en avkjøringspil fra felt B. Plan- og

bygningsetaten anbefaler at denne utgår da planområdet ligger tett på bybanen og gang- og sykkelvei. En eventuell utkjørsel må avklares i byggeprosessen.

Endring av veibredde og formålsgrenser

Kjørebanelen i Møllendalsveien (o_KV3) innskrenkes fra 5,5 meter til 4,5 meter for deler av veistrekningen langs o_UN1 slik at det kan legges til rette for gatetrær. Det vil da ikke være mulig for to lastebiler å passere hverandre, men forholdet avbøtes ved vareleveringslommer langs Møllendalsveien. Det vises herunder til revidert trafikkvurdering datert 06.10.2023 som også presenterer resultater fra en ny trafikkteiling. I vurderingen er det ikke estimert hvor mange myke trafikanter og personbiler pågående boligbebyggelse på Mølleneset og pågående reguleringsprosess for boliger på gnr. 163, bnr. 577 vil kunne utgjøre.

Foreslåtte tilpasninger i planforslaget resulterer i endring av noen formålsgrenser.

Gatetrær og beplantning

Gatetrær er planlagt plassert i felt o_AVG5 mellom fortau (o_FO5) og vareleveringslomme (o_SK3). Det er også foreslått nye trær innenfor torg o_TO4. Vi ber berørte myndigheter om å vurdere antallet trær som er foreslått og størrelse på trær og plantegroper. Det vises i denne sammenheng til foreslåtte reguleringsbestemmelser. Justert tverrsnitt av Møllendalsveien fremgår av figur 3 i vedlagt endringsnotat.

Anlegg for gassflasker

På nordsiden av KMD-bygget er det i dag plassert et gassanlegg med tilkomst fra Møllendalsveien i vest. Planforslaget innebærer at det etableres en universelt utformet gangareal og trapp mellom dagens KDB- bygg og Nybygget. Det vil da ikke lenger være mulig å kjøre frem til anlegget for levering av propanflasker mm. I fagnotat til offentlig ettersyn etterlyste vi en ROS-analyse av anlegget. ROS-analyse datert 29.09.2023 er mottatt. Det anbefales at gassanlegget flyttes til et område der det er enklere å levere gassflasker, «eventuelt at tilvirkning av bedre adkomst eller flytting av gasslagring vil minske risikoen med anlegget». Forslagstiller opplyser i e-post 30.10.2023 at:

«Flaskerommet skal ikke flyttes til alternativ lokalisering. Avbøtende tiltak vil f.eks. være flere personell ved leveranse, eller å benytte en alternativ transportenhet som sikrer flaskene bedre. Slik kan dagens løsning opprettholdes med akseptabel risiko uten at flaskerommet må flyttes».

Reguleringsbestemmelser

Foreslåtte endringer i planmaterieill har resultert i endringer i reguleringsbestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn. Reviderte reguleringsbestemmelser er datert 09.11.2023. Reguleringsbestemmelser kan bli ytterligere endret frem til 2.gangs behandling.

Har du innspill til planforslaget?

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes [via merknadsboksen på kunngjøringssiden](#),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune

Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **18.12.2023**. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20699. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40813106 eller e-post
RitaDora.Olsen@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Rita Dora Olsen

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

