

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt

Bergenhus, Gnr. 166, Bnr. 1550 mfl., Bellevuebakken, boliger,

Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20664-54
Saksbehandler: Majken Ida Elisabeth Sandlien
Dato: 14.02.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Reguleringsplan, Arealplan-ID 70310000

Om planforslaget

NORCONSULT AS AVD BERGEN foreslår på vegne av Erik og Marianne Berstad detaljregulering for et område i Bergenhus bydel, kjent som Bellevue. Planområdet ligger i Bergenhus bydel langs kommunal vei Søndre Bellevueveien like ovenfor Kalvedalsvegen og omfatter Bellevue i Bellevuebakken 9 som inntil 2016 har vært brukt til selskapslokale og restaurant. Bellevue har lokalhistorisk og kulturminne verdier.

Hensikten med planforslaget er å regulere fra formål kontor/ forretning/ servering i kommunedelplan for Fjellsiden sør, til boligformål. Planforslaget legger til rette for å etablere inntil 7 boenheter, med private og felles uteoppholdsarealer. Bygget skal i stor grad beholde dagens overordnede uttrykk, og nødvendige tilpasninger til boligformål foretas på premissene til Bellevues historiske verdi. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA 2018), der området er avsatt til byfortettingssone (BY2).

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.



Figur 1: Planområdets avgrensning vist med lilla omriss



Figur 2: Skråfoto av planområdet.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 22.10.2022. Høringsfristen var 06.12.2022. Det kom inn 1 privat merknad og 7 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 21.02.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- *Arkitektur og kulturmiljø*: Materialbruk, endring av fasade og konsekvenser for kulturmiljøet er ikke godt nok avklart og sikret i bestemmelsene. Private terrasser må begrenses til et minimum og eksisterende gesimslinjer og takflater må i større grad bevares.
- *Fjernvirkning*: Tak over parkering må fjernes.
- *Parkering*: Det bør reserveres 2 parkeringsplasser til bildeling.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 08.08.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Bestemmelsene er endret slik at illustrasjonene er gitt tydelig juridisk virkning.
- Størrelsen på private uteoppholdsareal er redusert for å bedre ivareta hensynet til kulturminne og kulturmiljø.
- Tak over parkering er redusert i omfang og vil beplantes for å dempe den visuelle virkningen av bilparkering for naboer.
- Gesimshøyde er redusert i samsvar med eksisterende gesimshøyde.
- Det er lagt inn i bestemmelsene at det kan tinglyses en parkeringsplass til bildeling.

Det har gjennom planprosessen vært tett dialog og møter med Byantikvaren, for å finne best mulige løsninger med tanke på bevaring av særpreget til bygget, med vurdering av enkeltelementer som er særlig viktige, slik som f.eks. tårnet og byggets fasade mot gate, og tilpassing av tak og privat uteareal i form av balkonger og altaner.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Forholdet til overordnede planer og strategier

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og kommuneplanens arealdel (KPA 2018), der området er avsatt til Byfortettingssone (BY2), og i hensynssone kulturmiljø H_570. Transformasjon fra formål kontor/ forretning/ servering til boligformål er i tråd med overordnede føringer med tanke på bærekraftig byutvikling og gjenbruk av bygningsmasse.

Planforslaget har i prosessen fulgt viktige føringer i kulturminnestrategien og arkitektur +, det vises til kapittelet angående kulturmiljø og arkitektur.

Kulturminne og kulturmiljø

Planområdet ligger i en del av byen der det er flere kulturhistoriske bygninger. Selve Bellevue har stor kulturhistorisk verdi. Disse verdiene er omtalt og beskrevet i kulturminnedokumentasjonen datert 31.10.2020.

I 1796 kjøpte Lauritz Holte Wentzel Lille Starefoss og bygde lyststedet som fikk navnet Bellevue på eiendommen. Lyststedet ble et sted for festlige tilstelninger for borgerskapet i byen.



Figur 3: Denne tegningen viser Bellevue slik det trolig ble bygd. Bygget hadde den typiske midtarken som mange av lyststedene hadde. Tegningen er en kopi etter J.F.L. Dreier- prospekt fra 1801.

Lysthus nær byen var populært blant byens rike borgere utover 1800-talet. I andre halvdel av 1800-talet ble også Kalfaret, mellom Bellevue og byen, et svært ettertraktet boligområde for de velstående. I 1892 kjøpte Wilhelm Kruse Bellevue og åpnet restaurant og hotell her. Det er drevet restaurant på Bellevue fram til ca. 2016.



Figur 4: Bellevue sett fra vest/nordvest. Bilde er tatt i 1920 årene. Flere av tilbyggene en ser kom like før århundreskiftet.



Figur 5: Bilde fra 1935. Fasade mot sørvest. Til høyre er det en åpen uteplass som var cafeservering

Det er utbyggingene i 1940- åra som i stor grad har satt sitt preg på Bellevue. Viktige element som tårn og hjørneutstikk mot nordøst, og tilbygg mot sørøst kom til i denne tidsperioden og er endel av byggets arkitektur i dag.



Figur 6; Bellevue slik bygningen framstår i dag, sett mot øst.



Figur 7: Bellevue slik bygningen fremstår i dag, sett mot nord.

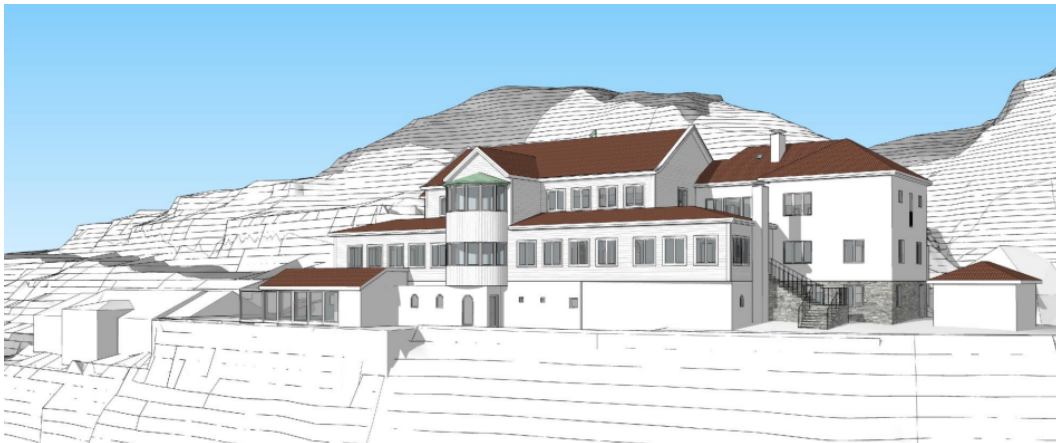
Planområdet ligger i hensynssone H_570, Historisk sentrum, delområde 10-Kalfaret. Bellevuebakken 9 er ikke et registrert kulturminne, men blir av Byantikvaren framhevet som et viktig kulturminne. Bygget i seg selv har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, og forteller historien om gjestgiveri- og restaurantdrift i området.

Arkitektur og kulturmiljø

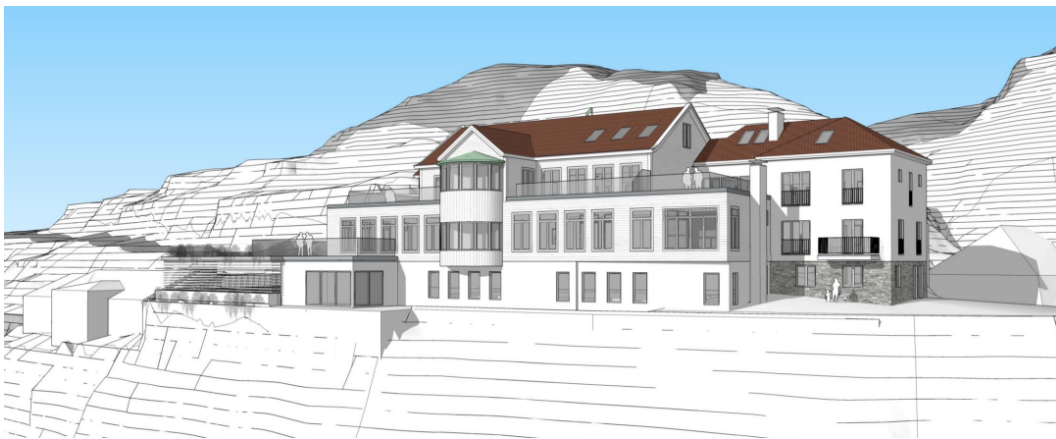
Planforslaget forutsetter i hovedsak en videreføring av dagens bygg slik det fremstår i dag, men med nødvendige tilpasninger for å gjøre bygget funksjonelt og attraktivt som leilighetsbygg. Tilpasningene inkluderer riving av nyere påbygg fra 1980 tallet i vest, bearbeiding av tak til private uteareal, og flere nye vindusflater. I dette arbeidet har det vært tett dialog med plan- og bygningsetaten slik at planforslaget sikrer at bygget kan tilpasses ny bruk, samtidig som en ivaretar det karakteristiske bygget. De kulturminnefaglige verdiene ved bygget har vært premissgivende for alle løsningene som foreslås.

Utforming av private utearealer i form av takterrasser mot bysiden, har vært en del av diskusjonen i planprosessen. Til offentlig ettersyn var de private utearealene store takterrasser som førte til at skråtaket på plan 2 ble flate tak med takterrasser. Dette førte til at uttrykket på det kulturhistoriske bygget ble endret betraktelig. Etter bearbeiding er de private uteoppholdsarealene i form av takterrasser, planlagt på eksisterende flate partier på tak, slik at det kulturhistoriske bygget blir ivare tatt og at taket i stor grad beholder sin opprinnelige form.

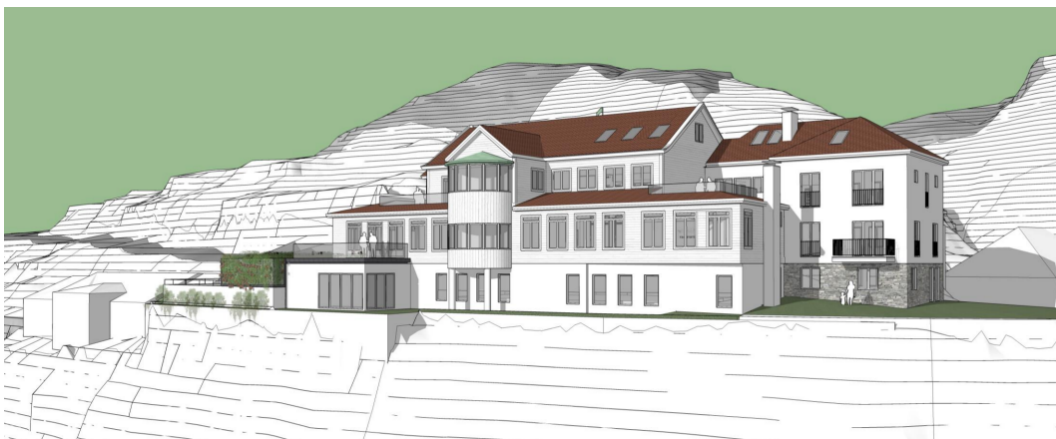
Figur 8-10 viser hvordan utforming av bygget har utviklet seg i løpet av planprosessen.



Figur 8: Illustrasjon av dagens løsning



Figur 9: Illustrasjon av løsning ved offentlig ettersyn



Figur 10: Illustrasjon av løsning ved sluttbehandling

For å bevare bygningens kulturhistoriske identitet er det fastsatt i bestemmelsene at illustrasjonene for byggets fasadeutfoming datert 06.06.2023 skal være juridisk bindende. jf. pkt. 3.1.2.5.c og 8.2.

Plan- og bygningsetaten mener at merknadene fra høringen er imøtekommet, og foreslått løsning ivaretar Bellevue sitt kulturhistoriske preg, og vi slutter oss til foreslått løsning.

Utnyttelsesgrad, byggehøyder og materialbruk

Bygget har 4 etasjer med en underetasje, to hovedetasjer og en loftsetasje.

Bygget har en høyde på ca. 13,25 m som tilsvarer kote + 100,06. Denne høyden er uendret fra slik den er i dag.

Gesimshøyden i 2. plan (etasjen under loftsetasje) blir lik som i dagens situasjon, GH + 93,5. Dette til forskjell ved offentlig ettersyn, da det ble forutsatt økning til GH + 94.

Eksisterende bebyggelse skal i hovedsak beholdes med unntak av et uthus og et tilbygg fra 1980 tallet i sørvest som skal rives. Totalt blir 164 m² fjernet, og ny bebyggelse som skal etableres er på 128 m². Med eksisterende bygning og nye tiltak blir utnyttelsesgraden på 165 % BRA.

Etablering av parkeringsplass og avkjørsel til Bellevuebakken fører til utfylling og oppføring av nye rekkverk. I f_SVT1 kan det etableres ny frittstående mur i minimum 0,5 m avstand fra eksisterende mur mot gnr/bnr 166/1287. Det skal etableres vegetasjon i området mellom ny mur og eksisterende mur. I deler av f_SVT som vender mot gnr/bnr 166/1548 kan det etableres ny frittstående mur innenfor eksisterende mur med minimum 0,5 m avstand, eller det kan bygges på eksisterende mur med maksimal kotehøyde + 89,15. Dette er sikret i bestemmelsene pkt. 3.2.1.2, 3.2.1.3 og 3.2.1.4.

Materiale på rekkverk på private uteoppholdsareal har vært diskutert i planprosessen. Det er valgt å holde fast ved smijerns rekkverk på murbygning i sørøst. I hovedbygg har en valgt å gå videre med glassrekkverk på private uteareal. Etter offentlig ettersyn er rekkverk vesentlig redusert og trukket tilbake fra veggliiv. Fjernvirkningen av glassrekkverk vil ikke påvirke kulturminnet negativt. Plan- og bygningsetaten slutter seg til valgte løsning.

Bokvaliteter og uteoppholdsareal

Det er i planforslaget lagt til rette for leiligheter av god størrelse, slik at disse også vil være attraktive og tilrettelagt for barnefamilier. Leilighetene vil være universelt tilgjengelige med heis i tre etasjer. Alle leilighetene får egne boder og private utearealer, samt tilgang til to separate felles sykkelparkeringsanlegg innendørs og felles uteareal på terreng.

Plassering og utforming av hovedtilkomst til leilighetene, har vært diskutert i planprosessen. Hovedtilkomsten til leilighetene er nå planlagt på nord-fasaden mot Søndre Bellevuevei, og skal være inntrukket som en nisje i fasaden. Plan- og bygningsetaten har i planprosessen vært negativ til nisjeløsningen, da det autentiske uttrykket på fasaden vil endre seg. I løpet av prosessen har plan- og bygningsetaten endret syn da det er naturlig å legge hovedtilkomsten til boligene mot Søndre Bellevuevei, og vi støtter derfor en nisjeløsning. Med avvisende kantstein mellom forplass og Søndre Bellevuevei, og etablering av en nisje for hovedtilkomsten fører dette til en trygg tilkomst til de nye boligene.

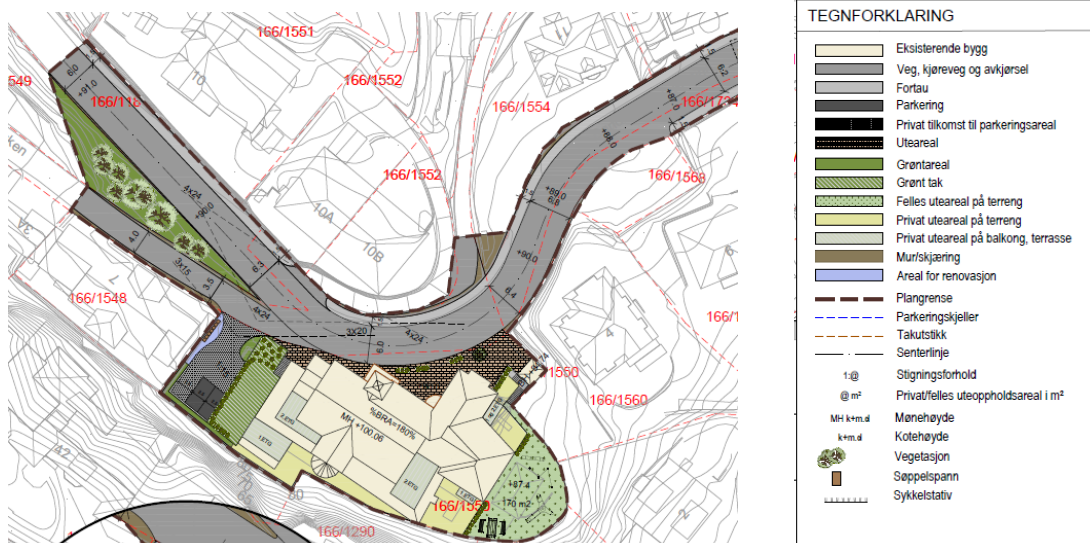


Figur 11: Eksisterende fasade mot nord og Østre Bellevuevei.



Figur 12: Ny situasjon med nytt inngangsparti i nisje på nord fasade.

Planforslaget ligger innenfor sone 2 i KPA 2018, hvor det er krav om minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet, og det tillates at deler av privat uteoppholdsareal løses på tak. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal. Det er i planforslaget krav om totalt 280 m² uteoppholdsareal, hvorav minst 140 m² skal være fellesareal. I planforslaget har man til sammen 460 m² uteoppholdsareal, hvorav 190 m² er avsatt til felles uteoppholdsareal på terreng, 160 m² til private utearealer på terreng og 110 m² til private takterrasser og balkonger. Planforslaget tilfredsstillere kravene i KPA 2018. Øst i planområdet ligger et uthus som forutsettes revet slik at området kan tilrettelegges som felles uteoppholdsareal for beboerne. Byantikvaren støtter at uthuset kan søkes revet.



Figur 13: Utklipp fra illustrasjonsplan. Det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på bakkeplan i sørøst med felles utgang fra innvendig gang. Gule områder viser privat uteareal på terreng. Grønne areal med etasjetall viser privat uteareal på takterasse/balkong.

Vi vurderer at uteoppholdsarealer er tilfredsstillende løst i planforslaget. Areal til uteopphold med kvaliteter for alle aldersgrupper er sikret i bestemmelsene. Plan og bygningsetaten slutter seg til foreslått løsning.

Støy

Deler av bygningsmassen ligger i rød støysone, og store deler ligger i gul støysone. Det har i løpet av planprosessen vært diskutert tiltak for å sikre at boligene får tilfredsstillende støynivå. Private utearealer er redusert i løpet av planprosessen, noe som fører til at støyproblematikken på private utearealer ikke er like utsatt som løsningen til offentlig ettersyn. Alle arealer avsatt til privat og felles uteoppholdsareal får nå

tilfredsstillende støynivå. Det vil være mulig å oppfylle grenseverdi for innendørs støy med tiltakene som kommer frem av vedlagte støyrapport. Vi viser til støyrapport dater 30.06.2023 for utfyllende informasjon. Vi vurderer hensynet til støy som tilfredsstillende løst i planforslaget.

Parkering og sykkel

Det tilrettelegges for 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig. Disse skal være lett tilgjengelige bak låsbar dør. Det er tenkt innvendig sykkelparkeringsplasser ved hovedinngangen i Søndre Bellevuevei og ved inngangen fra parkeringsplassen i vest. Det er i tillegg sikret en sykkelparkering per boenhet utendørs. Det er sikret mulighet for lading på alle parkeringsplasser for bil.

Antall parkeringsplasser, samt utformingen av parkeringsarealet har vært et tema i løpet av planprosessen. Plan- og bygningsetaten mener at foreslått løsning er godt bearbeidet og tilfredsstillende løst etter offentlig ettersyn.

Ny situasjon fjerner kantparkering og parkeringsplasser langs Søndre Bellevueveien som i dag har 6 parkeringsplasser. Området på siden av trafo blir del av utemiljøet.



Figur 14: Skisse av eksisterende og ny situasjon. Ved ny situasjon flyttes parkeringsplassene og det blir et åpent og mer tilgjengelig areal på fremsiden av bygget.

Det er sikret i bestemmelsene pkt. 2.2.2 at det skal etableres avvisende kantstein mellom uteområdet foran bygget og Søndre Bellevuevei.

Etter offentlig ettersyn er det jobbet videre med å redusere fjernvirkningen av parkeringsplassen på vestsiden av bygget, se figur 15 og 16.



Figur 15: Tidligere løsning til offentlig ettersyn.



Figur 16: Bearbeidet grep etter offentlig ettersyn. Ny løsning legger til rette for at deler av taket tas i bruk til grønt tak.

Arealet som nå skal brukes til parkeringsareal har en gang vært en del av et hageanlegg på eiendommen. Hageanlegg bak murer var typisk i dette området i og nær planområdet og utgjorde en del av kulturmiljøet. Et overbygg med beplantning på tak og vegg, vil redusere den visuelle virkningen av parkerte biler sett både ovenfra og fra bysiden. Samtidig vil beplantningen tilføre og visuelt erstatte noe av det eksisterende hageanlegget. Det er også positivt at taket kan bidra til å øke det biologiske mangfoldet, og lokal overvannshåndtering. Opparbeidelse av beplantning på tak og vegg, er sikret i bestemmelsene pkt. 3.1.2.5.a.

Planforslaget legger til rette for maksimalt 5 parkeringsplasser (0,4 plasser per 100 m² bolig), hvorav 1 skal være tilrettelagt for HC, og 1 plass kan tinglyses for bildeling. Det legges opp til færre parkeringsplasser enn kravet i byfortetningsone 2 i KPA som har 0,6-1.2 parkeringsplasser per bolig. For å ta vare på det kulturhistoriske bygget med tilhørende utearealer er parkeringsdekning satt lavere enn kravet, da mer parkering vil forringe det kulturhistoriske bygget. Forslagstiller har utarbeidet en parkeringsplass som ivaretar det kulturhistoriske bygget og som samtidig ivaretar behovet til parkering for beboerne på en god måte i dette området. Det er bussforbindelse med bussholdeplass rett ved planområdet. Det er gå- og sykkelavstand til viktige målpunkt som skole, barnehage, butikk og arbeidsplasser slik som Odontologen, Haraldsplass og Haukeland sykehus. Det er ca. 2,2 km til Bergen sentrum. Vi slutter oss til foreslått løsning.

Avkjørsel, mur og renovasjon

Planlagt ny parkeringsplass og ny avkjørsel til Bellevuebakken fører til at deler av eksisterende tørrsteinsmur mot Bellevuebakken må fjernes.



Figur 17: Eksisterende tørrsteinsmur langs Bellevuebakken.

Den eksisterende tørrsteinsmuren utgjør en viktig del av kulturmiljøet. Den delen av tørrsteinsmuren som ikke skal fjernes er sikret i bestemmelsene som eget bestemmelsesområde #4.

Bymiljøetaten har godtatt en siktlinje på 3 x 15 meter til avkjørselen i Bellevuebakken. De har da lagt til grunn at Bellevuebakken er i en 30 km/t sone med en gjennomgående stigning på 12,2%. Etablering av frisiktlinje medfører at det må fjernes et mindre parti av muren til nabo i vest (Bellevuebakken 7), samt en mindre justering av plassering av port i denne muren. Det er sikret i bestemmelsene at bearbeidning og fjerning av deler av muren skal skje på en skånsom og estetisk måte, pkt. 3.2.1.1. Vi slutter oss til foreslåtte løsning.



Figur 18: siktlinje vises på illustrasjonsplanen.

Hovedgrepet for renovasjon for boligene er tradisjonell bossløsning i form av bosspann. Det er avsatt eget areal til bosspannene inne i bygget. Hente-/oppstillingsplass er plassert vest på parkeringsarealet, i bestemmelsesområde #2, like ved innkjøringen til parkeringsarealet, som er i tråd med RTP og godkjent av BIR. Vi slutter oss til foreslåtte løsning.

Klima

Alle reguleringsplaner skal i henhold til KPA 2018 redegjøre for tiltak som kan minimere energibruken og klimagassutslipp samt valg av energiløsninger og bygningsmaterialer. Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg.

Gjennom en omregulering til boligformål og ombygging til leiligheter, sikrer man fortsatt bruk av bygget og eiendommen for fremtiden. Gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygningsmasse er et viktig bidrag til klimavennlig byutvikling. Ved ombygging av bygget legger forslagsstiller opp til ombruk av materialer der det er mulig og avfallsmengden pr.m² BRA vil være lav. Dette er ikke sikret i bestemmelsene. Planforslaget vil i liten grad endre dagens terreng.

Planforslaget omfang utløser ikke krav om klimagassregnskap etter KPA 2018 pkt.18.4.

Planområdet ligger sentrumsnært og med kort avstand til viktige funksjoner. Det legges opp til en lavere parkeringsdekning enn kravet i KPA 2018, vi viser til kapittel om parkering og sykkel. Samtidig skal det etableres gode sykkelparkeringsplasser i og utenfor bygget. Beliggenheten til boligene er i nærheten til viktige målpunkt, dette underbygger kommunens overordnede føringer for gåbyen Bergen.

Som følge av at byggets utvendige fasade skal beholdes utifra hensynet til kulturminneverdiene, er det ikke aktuelt med solceller på tak i dette området. Grønne tak er også vurdert å være uaktuelt da Bellevue har skråtak og det ikke skal gjøres bygningsmessige endringer i fasaden. Det er derimot lagt inn et overbygg på foreslått parkering som skal ha grønt tak. Dette vil ha en jordoverdekning på 25 cm. Dette er sikret i bestemmelse pkt. 3.1.2.5.a.

Fossilfri anleggsplass er ikke sikret i bestemmelser ettersom plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel til å fastsette dette. Vi oppfordrer forslagsstiller til å vurdere om det er hensiktsmessig og gjennomførbart med fossilfri anleggsplass.

Overvannet vil håndteres lokalt, uten økt belastning på kommunalt system for overvann. Overbygget blir beplantet på tak og vegg mot bysiden. Planlagte tiltak medfører ingen endring i andelen harde flater som gir avrenning som må håndteres. I tillegg skal overvann som i dag føres til kommunalt avløp skilles fra byggets avløpsvann og føres inn på overvannsanlegget for prosjektet. På grunn av byggets beliggenhet i terrenget vil tilrenning av overvann fra overliggende terreng avgrenses av Fjellveien og Bellevuebakken.

Naturmangfold

Planforslaget innebærer en ombygging av eksisterende bygningsmasse til leiligheter. Det er hovedsakelig innvendig det vil bli gjort endringer. Utvendige endringer er opparbeidelse av parkeringsplass på vestsiden av eksisterende bygning. Her skal et tilbygg fra 1980 tallet rives, og det skal tilføyes masser på et allerede opparbeidet planert område. Det er en grønnstruktur, en skråning mot Bellevuebakken som må fjernes. Det er svært få utvendige endringer som vil bli gjort i forhold til dagens situasjon og det blir vurdert at planforslaget ikke vil ha vesentlig virkning på naturmangfoldet og grønne lunger i området.

Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport, denne er oppdatert 31.01.2024. Det er ikke utført befarings i planområdet. Planområdet ligger inne i influensområdet til noen sårbare arter, men de tiltakene som foreslås, vurderes ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfold.

Etter naturmangfoldsloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Plan- og bygningsetaten vil i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldsloven §§ 8 til 12.

Kunnskapsgrunnlaget, § 8

Naturmangfoldsrapporten tar utgangspunkt i tilgjengelig kunnskap som miljøstatus, artsdatabanken, naturbase, NVE, vann-nett, vannmiljø (miljødirektoratet), Norge i bilder mm., samt kart og rapporter utarbeidet av Bergen kommune. Det er ikke utført befarings i planområdet.

Det er gjort observasjoner av rødlistearter som tyrkerdue, gråspurv og grønnfink som i trolig hekker i nærheten. Tiltaket kan forringe området verdi som hekkeområde for fugl midlertidig under anleggsperioden. Av hensyn til fugleliv i planområdet og influensområdet, bør støyende grunnarbeid som sprenging/terrengbearbeiding begrenses i hekkeperioden (som generelt varer fra april til juni/juli). Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

I planområdet finnes det bøketrær og oppslag av ask som gjennom bestemmelsene sikres bevart.

Av fremmedarter innenfor planområdet vokser det gul valmuesøster og blankmispel/bulkemispel foran Bellevuebygget, og syrin, sommerfuglbusk, tuja og parkrododendron i vest og sør. I skråningen ved bøketrærne i vest vokser det trolig blankmispel/bulkemispel, vintermispel, platanalønn, alpegullregn og gyvel.

Det er sikret i bestemmelsene at fremmedarter skal håndteres på godkjent mottak.

Vi vurderer kunnskapsgrunnlaget som dekkende.

Føre-var-prinsippet, § 9

Føre-var-prinsippet brukes når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. Planforslaget innebærer en ombygging av eksisterende bygningsmasse til leiligheter. Det er hovedsakelig innvendig det vil bli gjort endringer. Risikoen for at det planlagte tiltaket vil medføre vesentlige eller uante skader på naturmangfold vurderes som lav. Vi vurderer at føre-var-prinsippet er tilstrekkelig ivaretatt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning, § 10

Den samlede belastningen på et økosystem skal vurderes. Planforslaget innebærer en ombygging av eksisterende bygningsmasse og det er hovedsakelig innvendige endringer som blir gjort. Deler av eksisterende hage vil fjernes som følge av opparbeiding av parkeringsareal. På parkeringsarealet skal det føres opp et overbygg med grønt tak og grønn vegg med stedegen vegetasjon, som er sikret i bestemmelsene. Vi vurderer at dette vil bidra positivt til det lokale økosystemet og at § 10 er ivaretatt.

Kostnader ved miljøforringelse, § 11

Planforslaget har bestemmelser om at naturarealet som bygges ned skal opparbeides med grønt tak og grønn vegg med stedegen vegetasjon. Dette bidrar til å redusere negative konsekvenser for naturmangfold.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, § 12

Kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfold skal dekkes av tiltakshaver dersom dette ikke er urimelig sett i lys av tiltaket og skaden sin karakter.

Vi vurderer at forslag om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er ivaretatt da det hovedsakelig skal gjennomføres innvendige endringer av eksisterende bygningsmasse. Planforslaget legger opp til minimale konsekvenser for naturareal utvendig.

Barn og unges interesser

Planområdet er ikke i bruk som lekeareal, og planforslaget berører ikke barn og unges interesser direkte. Barn og unge som vokser opp her har god tilgang til ulike tilbud. Ball-/lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten er Svartediket idrettsplass (ca. 600 m fra planområdet), Starefossen nærmiljøanlegg (ca. 500 m fra planområdet), Skansemyren idrettsanlegg (ca. 1,2 km fra planområdet), AdO arena (ca. 2,1 km fra planområdet) og Haukeland skole (ca. 850 m fra planområdet). Det er et godt tilbud med idrettsaktiviteter i nærmiljøet. Det har vært diskutert felles bruk av bygningen til for eksempel kultur og lignende, men dette er utfordrende på grunn av tilkomst og parkering. Det er derfor ikke satt av areal til formål kultur og frivillighet.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering.
 - a. Bergenhus, Gnr. 166, Bnr. 1550 mfl., Bellevuebakken, boliger, Reguleringsplan, arealplan-ID 70310000, vist på plankart, sist datert 24.01.2024

b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 02.02.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 24.01.2024
Reguleringsbestemmelser datert 02.02.2024
Planbeskrivelse datert 05.02.2024
Merknadsskjema datert 19.12.2023
Illustrasjoner datert 06.06.2023
Illustrasjonsplan datert 08.08.2023
Fotoillustrasjoner fjernvirkning datert 07.08.2023
Fotoillustrasjoner materialvalg datert 01.06.2023
Snitt A-A datert 08.08.2023
Snitt B-B datert 08.08.2023
Situasjonsplan og snitt parkeringsplass datert 07.12.2023
Plan- og profil Bellevuebakken datert 27.10.2021
Plan- og profil avkjørsel datert 27.10.2021
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 03.07.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 31.10.2020
Naturmangfoldsrapport datert 31.01.2024
Skredfarevurdering datert 20.06.2022
Støyrapport datert 30.06.2023
Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 29.06.2022
RTP datert 03.11.2020
Uttalelse fra BIR datert 05.11.2020
VA-rammeplan datert 22.02.2021
Uttalelse fra VA-etaten datert 07.06.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20664