

Saknr 273/24
Arkivsak: 2022/56611

Til mottaker

Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet (arealplan-ID 65520000) - Sluttbehandling av detaljregulering

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 04.09.2024 sak 273/24 og fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

a. Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet, arealplan-ID 65520000 vist på plankart, sist datert 20.12.2023.

b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 02.04.2024, vedtas med følgende endringer:

Punkt 3.1.1.9.a endres til:

Det skal legges vekt på at bygg og anlegg får en diskret framtoning gjennom bevisst og naturlig material- og fargebruk. Det skal **med unntak av vindusflater** benyttes ikke-reflekterende fasadematerialer **som tre, mur og naturstein, og naturlige** farger som bidrar til å dempe fjernvirkningen av tiltaket.

Punkt 3.1.1.9.b endres til:

Fasader **skal være symmetriske i sin form og detaljering**, og uteområder skal utformes på en slik måte at det skapes god kobling til omgivelsene og landskapet. UMBY har med dette fjernet rekkefølgekrav knyttet til fortau, samt akseptert at et areal på 40 m² av BBB1 har byggegrense nærmere sjøen enn 25 meter.

Hva gjelder fortau anses eksisterende fortau å gi forsvarlige trafikkforhold enn så lenge. Dersom utvidelse av eksisterende fortau hadde blitt gjenstand for rekkefølgekrav, så hadde prosjektet blitt forsinket grunnet behov for ekspropriasjon. Prosesser knyttet til ekspropriasjon tar lang tid i kommunen. Grunneier har til nå vært uvillig til å avstå grunn til utvidelse av fortauet. Det utvidede fortauet er fortsatt del av reguleringsplanen, og forslagsstiller har intensjon om å realisere dette. Men prosjektet kan uten rekkefølgekravet realiseres raskest mulig. Bergen trenger flere familieboliger raskest mulig – og byggebransjen trenger oppdag raskest mulig. Dette er i en planprosess relevante areal- og ressursdisponeringshensyn.

Når det gjelder det lille arealet på 40 m² som bli liggende noe nærmere sjøen enn 25 meter, så anses ikke dette å komme i konflikt med de hensyn som KPAs byggegrense mot sjø skal ivareta. Arealet ligger i bratt terreng – og har ikke verdi som rekreasjon eller ferdsels-område. Dette er også et resultat av at man har tilpasset bygningskroppen for bygget i felt BBB1 med sikte på å kunne bevare mest mulig av det grønne uteoppholdsarealet/lekearealet mellom de to feltene. I sum er dette derfor den planløsning som gir best balanse mellom bruk og vern. Reguleringsplanens byggegrense mot sjø vil da ha forrang over KPAs byggegrense.

Bystyret er opptatt av stedstilpasset arkitektur og materialbruk, og har derfor lag til noen presiseringer.

Merknad

Bystyret ber Byrådet, frem til godkjenning av byggesøknad, å gå i dialog med utbygger for å sikre at det i de gjenværende grøntområdene blir lagt til rette for gode oppholds -og lekeområder, samt sikre gode og tydelige tilkomstveier til disse.

Bergen bystyres behandling

Eline Aresdatter Haakestad (MDG) ba om habilitetsvurdering fordi hun er saksbehandler på saken. Det følger av kommuneloven § 11-10, annet ledd at «*En folkevalgt som har vært med på å forberede eller treffe vedtak i en sak som ansatt i kommunen eller fylkeskommunen, er inhabil til senere å behandle den samme saken i et folkevalgt organ i henholdsvis kommunen eller fylkeskommunen*». Haakestads beskrivelse av egen rolle må klart betegnes som saksforberedende etter nevnte bestemmelse. På bakgrunn av dette kjente Bergen bystyre Haakestad inhabil til å behandle sak 273/24. Oscar Dos Santos Hellberg-Kvalsvik (MDG) møtte.

Følgende representanter tok ordet:

Lars Selmar Alsaker (H), Reidar Staalesen (A), Lillian Blom (SV), Oscar Hellberg-Kvalsvik (MDG), Kjartan Moi Andreassen (Sp), Trond Tystad (BL).

Forslag fremsatt i bystyret:

Reidar Staalesen (A) fremsatte på vegne av A følgende alternative forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

- a. Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet, arealplan-ID 65520000 vist på plankart, sist datert 20.12.2023.
- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 02.04.2024, vedtas med følgende endringer:

Punkt 3.1.1.9.a endres til: Det skal legges vekt på at bygg og anlegg får en diskret framtoning gjennom bevisst og naturlig material- og fargebruk. Det skal med unntak av vindusflater benyttes ikkereflekterende fasadematerialer som tre, mur og naturstein, og naturlige farger som bidrar til å dempe fjernvirkningen av tiltaket.

Punkt 3.1.1.9.b endres til: Uteområder skal utformes på en slik måte at det skapes god kobling til omgivelsene og landskapet.

UMBY har med dette fjernet rekkefølgekrav knyttet til fortau, samt akseptert at et areal på 40 m² av BBB1 har byggegrense nærmere sjøen enn 25 meter.

Hva gjelder fortau anses eksisterende fortau å gi forsvarlige trafikkforhold enn så lenge. Dersom utvidelse av eksisterende fortau hadde blitt gjenstand for rekkefølgekrav, så hadde prosjektet blitt forsinket grunnet behov for ekspropriasjon. Prosesser knyttet til ekspropriasjon tar lang tid i kommunen. Grunneier har til nå vært uvillig til å avstå grunn til utvidelse av fortauet. Det utvidede fortauet er fortsatt del av reguleringsplanen, og forslagsstiller har intensjon om å realisere dette. Men prosjektet kan uten rekkefølgekravet realiseres raskest mulig. Bergen trenger flere familieboliger raskest mulig – og byggebransjen trenger oppdag raskest mulig. Dette er i en planprosess relevante areal- og ressursdisponeringshensyn.

Når det gjelder det lille arealet på 40 m² som bli liggende noe nærmere sjøen enn 25 meter, så anses ikke dette å komme i konflikt med de hensyn som KPAs byggegrense mot sjø skal ivareta. Arealet ligger i bratt terreng – og har ikke verdi som rekreasjon eller ferdsels-område.

Dette er også et resultat av at man har tilpasset bygningskroppen for bygget i felt BBB1 med sikte på å kunne bevare mest mulig av det grønne uteoppholdsarealet/lekearealet mellom de to feltene. I sum er dette derfor den planløsning som gir best balanse mellom bruk og vern. Reguleringsplanens byggegrense mot sjø vil da ha forrang over KPAs byggegrense.

Lillian Blom (SV) fremsatte på vegne av SV følgende alternative forslag:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering avvist: 1. Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet, arealplan-ID 65520000 vist på plankart, sist datert 20.12.2023.

Merknader fremsatt i bystyret:

Reidar Staalesen (A) fremsatte på vegne av A følgende merknad:

Bystyret ber Byrådet, frem til godkjenning av byggesøknad, å gå i dialog med utbygger for å sikre at det i de gjenværende grøntområdene blir lagt til rette for gode oppholds -og lekeområder, samt sikre gode og tydelige tilkomstveier til disse.

Votering:

Alternativt forslag fra SV, fremsatt av Lillian Blom (SV), fikk 14 stemmer (SV, MDG, R) og var dermed falt.

Alternativt forslag fra A, fremsatt av Reidar Staalesen (A), fikk 18 stemmer (A, V, KrF) og var dermed falt.

Innstillingen ble vedtatt med 35 stemmer (H, FrP, BL, INP, Sp, PP).

Merknad fra A, fremsatt av Reidar Staalesen (A), ble vedtatt med 57 stemmer (H, A, FrP, MDG, BL, V, INP, KrF, Sp, PP).

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 22.08.2024 sak 243/24 og avga følgende innstilling:

Med unntak av merknaden er utvalgets innstilling likelydende med bystyrets vedtak.

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 06.06.2024 sak 154/24 og fattet følgende vedtak:

Saken utsettes for befarings.

Byrådet behandlet saken i møtet 16.05.2024 sak 165/24

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:

1. Laksevåg, Gnr. 122, Bnr. 3 mfl., Bjørndalsbrotet, arealplan-ID 65520000 vist på plankart, sist datert 20.12.2023, med følgjande endringar:
 - a. Byggegrense i nord og nordvest i felt BBB1 blir endra til byggegrensa og føremålsgrense som vist i plankartet ved offentlig ettersyn.

- b. Føresegnssområde #5 blir redusert slik at det held seg utanfor minimumsgrensa for tiltak langs sjø på 25 meter.
 - c. %-BRA for felt BBB1 blir redusert som ein konsekvens av endra byggegrense/føremålsgrense.
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 02.04.2024, med følgjande endringar:
- a. Ny føresegn § 6.2.15: Skal fortau o_SF2 være ferdig opparbeidet og godkjent.

Bystyrets kontor, 06.09.2024

Birgitte Worren Bratland