



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2024/11512-21
Saksbehandler: Ida Marie Kroknes Harms
Dato: 03.09.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

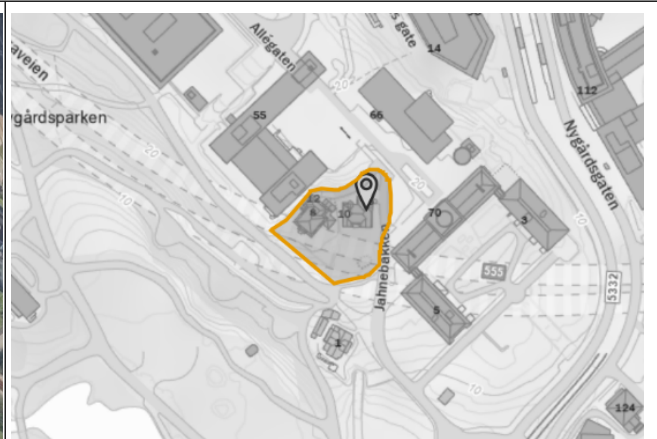
Forslag til endring av reguleringsplan, forenklet behandling. Bergenhus. Gnr. 164 Bnr 728 mfl., Energiteknologibygget Allégaten, Nasjonal arealplan-ID 4601_64170000

Om planforslaget

Arkitektgruppen Cubus A/S foreslår på vegne av FARVATN AS endring etter forenklet behandling av detaljregulering for Bergenhus gnr. 164 bnr. 726 mfl., Energiteknologibygget Allégaten (Arealplan-ID: 64170000), vedtatt 28.05.2020. Planområdet ligger på den sørlige del av Nygårdshøyden i Bergenhus bydel, like ved Nygårdsparken.



Figur 1: Skråfoto av planområdet



Figur 2: Oversiktskart av planområdet

Hensikten med endringen er å endre arealformål for de to eksisterende villaene i Jahnebakken 6 og 8 fra bolig (B) til kombinert bolig/kontorformål (B/K). Forslaget til endring innebærer noe økt BRA innenfor to bestemmelsesområder samt mindre justeringer av bestemmelser tilhørende blant annet hensynssone bevaring kulturmiljø. Endringen fører til noe reduksjon i parkeringsdekning og ytterligere sikring av eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med endringen har Plan- og bygningsetaten (PBE) benyttet anledningen til å stryke ugyldige bestemmelser i gjeldende reguleringsplan.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

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

Byggesak, planprosess og medvirkning

Eiendommene er i gjeldende plan regulert til boligformål. I 2022 ble det gitt rammetillatelse på vilkår for 13 boenheter, ombygging, fasade- og bruksendring, tilbygg, utomhus. m.m. gjennom byggesak BYGG-2022/20063. I 2023 ble imidlertid eiendommene solgt, og ny grunneier ønsker å etablere kontor i villaene. Dette er bakgrunnen for foreliggende endringsforslag.

Komplett forslag om endring etter forenklet behandling ble mottatt 28.06.2024. Saken ble oversendt berørte parter og myndigheter til uttale 08.05.2024. Det ble mottatt 1 privat merknad og 8 uttalelser fra høringsparter. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 28.06.2024. Underveis i prosessen har det vært dialog med både Byantikvar og kulturavseksjonen i Vestland fylkeskommune.

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

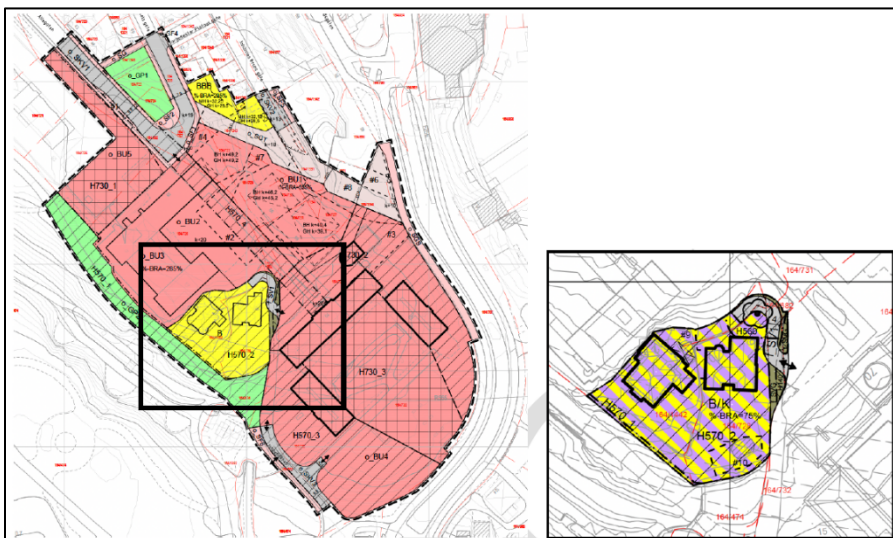
- **Parkeringsdekning**
- **Bevaring trær og hageanlegg**
- **Bevaring kulturmiljø og kulturminneverdi**

Endringer etter at saken har vært til uttale

Endringer av planforslaget som følge av innkomne merknader og uttalelser, kommer frem av merknads- og endringsskjema datert 28.06.2024 samt følgeskriv datert 28.06.2024. Alt planmateriale er oppdatert i henhold til endringene.

Kort oppsummert innebærer endringene:

- Ny hensynssone rundt eksisterende blodbøk i plankart, med tilhørende reguleringsbestemmelser som sikrer tilstrekkelig areal rundt treet og dets rotsone
- Lagt inn bestemmelser som sikrer vern og restaurering av eksisterende hageanlegg
- Lagt inn bestemmelser til materialitet for nye tiltak, samt for eksisterende villaers fasader
- Revidert utregning av parkeringsdekning i henhold til KPA2018 inkludert i planbeskrivelsen og det er redusert krav til parkeringsdekning i bestemmelsene



Figur 3: Utsnitt gjeldende plankart til venstre og forslag til planendring til høyre

Vurdering av forslag til endring

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Det er kun de foreslåtte endringene som er gjenstand for diskusjon og vurdering.

Vurdering av endring etter forenklet behandling

Villaene omfattet av endringsforslaget var i bruk som bolighus inntil de ble kjøpt av universitetet flere år siden. Universitetet har siden den gang brukt dem til midlertidig opphold for gjesteforskere og til kontorer. I en årrekke har dermed villaene blitt benyttet til ulike universitetsformål, ikke ulikt de formål som nå omsøkes. På bakgrunn av dette konkluderte PBE i november 2023 at forslag til endring kan behandles etter forenklet prosess. Konklusjonen ble tatt etter dialog med Byantikvar og mottatt forhåndsuttalelse fra Vestland fylkeskommune.

Følgende forutsetninger ble lagt til grunn for videre arbeid med saken:

- Videreføring og ivaretagelse av intensjoner fra gjeldende plan
- Bevaring kulturmiljø og kulturminneverdi
- Universell utforming

En plansak kan følge forenklet prosess når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, samt ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kriteriene for å behandle endring av reguleringsplaner etter § 12-14 vurderes å være oppfylt.

Hovedinnholdet i endringsforslaget

Hovedinnholdet er en formålsendring fra bolig til kombinert bolig/kontorformål for å kunne benytte eksisterende villaer som arbeidsplasser. I den forbindelse er det behov for flere mindre endringer på eksisterende bebyggelse og uteareal. Utfordringene i gjeldende plan og ved eksisterende bebyggelse er hovedsakelig at bebyggelsen ikke er tilstrekkelig universelt utformet til å kunne egne seg som arbeidsplass, og gjeldende plan åpner ikke opp for de nødvendige tiltak som behøves for å oppnå dette. Bebyggelsen er omfattet av hensynsone kulturmiljø som videre legger noen begrensninger på hva som kan tillates av endringer på bebyggelsen. En utfordring er derfor å balansere nødvendige tiltak for kontorformål opp mot kulturminnehensynet.

Hovedendringene i planforslaget er derfor:

- Endre arealformål fra boligformål til kombinert bolig/kontorformål
- Det åpnes for én boenhet i hver villa
- Ny hensynsone rundt eksisterende blodbøk, med tilknyttede bestemmelser
- Det åpnes for å rive en eksisterende garasje
- Det tillates økt BRA fra 65 til 75% BRA innenfor to nye bestemmelsesområder
 - o Nytt bestemmelsesområde #9 for et felles universelt utformet inngangsparti
 - o Nytt bestemmelsesområde #10 for støyskjermende orangeri
- Antallet parkeringsplasser reduseres sammenlignet med gjeldende plan og er nå i tråd med KPA2018
- Endret sykkelparkering til å være i tråd med KPA2018
- Rekkefølgekrav til opparbeiding og restaurering av hageanlegg lagt til

Overordnede planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er området satt av til sentrumsformål. Området ligger i hensynssone kulturmiljø, henholdsvis H570_2 Universitetsområdet og H570_7 Historisk sentrum. Området er også omfattet av hensynssone H220_10 helikopterstøy, H390_2 Luftkvalitet og H410_1 Konesjonsområde fjernvarme. I kommunedelplan Sentrum er området avsatt til offentlig formål.

I gjeldende reguleringsplan for Bergenhus gnr. 164 bnr. 726 mfl., Energiteknologibygget Allégaten (Arealplan-ID: 64170000) er området regulert til bolig, veg og annen veggrunn – grøntareal. Foruten endring av arealformål bolig er reguleringsendringen i samsvar med gjeldende planer. Tiltaket kommer ikke i konflikt med statlige planretningslinjer, rammer eller føringer.

Endring av arealformål fra bolig til kombinert kontor/bolig

Det planlegges en formåls- og bruksendring fra rent boligformål til kombinert bolig/kontorformål som grunnlag for ombygging, oppgradering og rehabilitering av byggene. Formålet med tiltaket er å tilrettelegge for etablering av en innovasjonsklynge, som også drar veksel på de eksisterende og fremtidige kunnskapsmiljøene på Nygårdshøyden. For å kunne tiltrekke seg og tilrettelegge for internasjonale kunnskapsaktører åpnes det også opp for én boenhet i hvert bygg. Boenhetene er tenkt som besøksleilighet i forbindelse med virksomheten.

Opprinnelig ønsket forslagsstiller å kun regulere området til kontorformål, men ettersom at det var ønske og behov for en besøksleilighet, har forslagsstiller i samråd med PBE blitt enig om at et kombinert formål i større grad samsvarer med faktisk fremtidig bruk av eiendommene. Ved å regulere til kombinert formål åpnes det også opp for at villaenes opprinnelige formål, bolig, videreføres. Dette vurderer PBE som positivt både av kulturminnehensyn og fremtidig fleksibilitet i bruk.

Utforming og hovedgrep

Det har vært en grunnleggende forutsetning for utforming av plangrepet at nye tiltak skal underordne og tilpasse seg villaene. Villaene i Jahnebakken 6 og 8 har kulturhistorisk verdi og skal bevares. Planendringen åpner dermed ikke for omfattende endringer, men det gjøres noen justeringer i gjeldende plankart og bestemmelser for å åpne for at byggene kan bindes sammen gjennom en felles hovedinngang.

Det er ikke regulert grad av utnyttning for felt B i gjeldende plan da det ikke åpnes for økt utnyttelse. I planforslaget foreslås det å øke grad av utnyttning fra dagens 68%-BRA til 75%-BRA. Intensjonene i plangrepet er sikret formelt gjennom plankart og bestemmelser ved å tillate noe økt BRA innenfor bestemmelsesområde #9 og #10.

Planen åpner for etablering av en ny forplass nord for villaene. Dette området er i dag preget av harde flater, mur og nivåsprang, noe som gir et tydelig baksidepreg. Tiltaket vil medføre at dagens bratte stiging opp mot nr. 8, og tilhørende smal og uattraktiv passasje inn mot fasaden til nr. 6, erstattes av et samlet bygulv på ett nivå (ca. kote +22). Det stilles i bestemmelsene krav om at plassen skal etableres med materialer av høy kvalitet, der

naturstein skal være hovedmateriale. Forplassen vil i hovedsak være et adkomstareal hvor den viktigste funksjonen er bevegelse og fremkommelighet.



Figur 4: Eksisterende situasjon og planlagt situasjon

PBE slutter seg til grepet og vurderer at foreslått ny atkomstsituasjon er positiv både med tanke på utforming og universell utforming. Vi vurderer at tiltaket i liten grad kommer i konflikt med hensynssone kulturmiljø.

Kulturmiljø og kulturminneverdi

Hensynssone kulturmiljø fra gjeldende plan videreføres, med noen justeringer i planens bestemmelser for å åpne for nødvendig tiltak. Utfyllende vurdering er svart ut i planbeskrivelsen.

Planendringen åpner for tiltak i hovedsakelig to nye bestemmelsesområder, bestemmelsesområde #9 felles inngangsparti og #10 støyskjermende orangeri. Tiltak i bestemmelsesområdene vurderes av PBE å ha noe påvirkning på eksisterende kulturmiljø.

Felles inngangsparti vurderes å ha størst påvirkning på eksisterende kulturmiljø og kulturminneverdien til villaene. Inngangspartiet er derimot et nødvendig tiltak for å tilgjengeliggjøre bygningene, og det er lagt vekt på at sammenkoblingen skal plasseres slik at den i minst mulig grad skal være synlig fra hagesiden. Byggene skal fremdeles være tydelig lesbare som to villaer, og visuell virkning av sammenkoblingen skal være nærmest ubetydelig sett fra sør.



Figur 5: Planlagt tiltak sett fra sør (hagen)

For å oppnå et funksjonelt inngangsparti er det nødvendig å rive eksisterende garasje. Fjerning av garasjen gir mulighet for å gjøre tiltak på eksisterende veg og danne en åpen forplass ved den nye hovedinngangen. Rammegodkjent boligprosjekt (BYGG-2022/20063-6) i henhold til gjeldende plan medførte også blant annet fjerning av garasjen, og planendringen vurderes dermed å ikke ha større konsekvenser for kulturmiljøet enn boligprosjektet i henhold til gjeldende plan.

I utgangspunktet vurderes nye tiltak på eksisterende kulturminner og kulturmiljø generelt som negativt ettersom at man da endrer det originale uttrykket ved bebyggelsen og miljøet. Kulturmiljø og kulturminner er svært sårbare for endring, påbygg og tilbygg da det er i sin originalitet vernehensynet faller. Likevel vurderer vi at fordelene ved planendringen overveier ulempene i dette tilfellet.

I den kulturminnefaglige forhåndsuttalelsen fra fylkeskommunen vises det til at det er enighet i at bygningene trenger omfattende rehabilitering og at gjeldende rammetillatelse har vist seg å ha sterke negative konsekvenser for kulturminneverdiene. Da blant annet ved endring på planløsning, fasader og hageanlegg. Fylket uttaler derfor at de er enig i vurderingen i at kontorformål er mer skånsomt enn bolig.

Gjennom planendringen sikres blant annet restaurering og ivaretagelse av både det historiske hageanlegget og de originale kvaliteter ved villaene bedre enn hva gjeldende plan gjør. Kontorformål vil i forhold til boligformål også i større grad kunne ivareta verneverdig interiør og planløsning i villaene. For inngangspartiet er de visuelle og materielle kvaliteter sikret i bestemmelsene tilhørende bestemmelsesområde #9.

Om bestemmelsesområde #10 for støyskjermende orangeri, vurderer PBE at et orangeri som erstatning for støyskjermer i hagen i mindre grad påvirker kulturmiljøet og er mindre skjermende for hageanlegget sett utenfra. Ettersom at planendringen kun åpner for én boenhet i hver villa, vurderes det til at støy ikke vil bli en problemstilling. Likevel vurderes det som positivt at noe støy kan reduseres. Utforming og materiale for orangeriet er sikret i bestemmelsene tilhørende bestemmelsesområde #10.

Parkeringsdekning

Gjeldende plan åpner for syv parkeringsplasser tilhørende de to eiendommene. I utgangspunktet var PBE åpen for å videreføre parkeringsdekning vedtatt gjennom gjeldende

plan, men endret innstilling underveis i prosessen da det ble tydelig at det ved videreføring av syv fullverdige parkeringsplasser, inkl. manøvreringsareal, vil beslaglegge store deler av forplassen som bør forbeholdes myke trafikanter og være åpen. Ved syv parkeringsplasser for biler vil det dessuten være behov for å benytte arealer også utenfor egen eiendomsgrense.

På bakgrunn av dette har antall parkeringsplasser blitt redusert fra syv til fem plasser, inkludert én HC-parkingsplass. Videre er det sikret i bestemmelsene at forplassen skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, og at hovedmaterialet skal være naturstein. Parkeringsplassene skal ikke markeres i dekket på forplassen.

Forslagsstiller har i planbeskrivelsen redegjort for at fem parkeringsplasser er i tråd med KPA2018. PBE slutter seg til redegjørelsen og anbefaler parkeringsdekningen ettersom planforslaget behandles som en mindre endring og endringsforslaget forbedrer den eksisterende situasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml)

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

I henhold til naturmangfoldlovens §8, skal «*kunnskapsgrunnlaget stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet*». Utover informasjon i offentlige kartbaser, er det gjennomført registreringer både i forbindelse med tidligere plan og byggesak som gir kunnskap om naturverdiene i hageanlegget, og i forbindelse med planendringen er det også gjennomført arboristvurdering av trær på nordsiden av Jahnebakken 6 og 8. I denne arboristvurderingen ble det blant annet kartlagt en stor eik like utenfor plangrensen. Denne eiken er klassifisert som utvalgt naturtype *hul eik* i forskrift etter Naturmangfoldloven. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget i dette planarbeidet er tilstrekkelig for å kunne belyse virkningene og konsekvensene av planen. Naturverdiene i området er godt kjent og kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 anses dermed som oppfylt.

Videre gir nml. § 9 krav om et «føre-var-prinsipp» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget tilsier etter vår vurdering at foreslått planendring ikke medfører risiko for betydelige og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet. Føre var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 vurderes derfor ikke å komme til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 stiller krav til at tiltaket skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Tiltaket planendringen åpner for er av beskjedne størrelse, plassert i et område som ikke er vegetert i dag og som bærer sterkt preg av menneskelig aktivitet. Et eldre bøketre rett utenfor eiendomsgrensen vil trolig måtte felles som resultat av ønsket tiltak. For å bøte på dette, sikres et annet tre (en stor blodbøk) innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at påvirkning på økosystemet er dokumentert og belyst ut fra samlet belastning, og at nml. § 10 er oppfylt.

Det fremgår av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket. Forslagsstiller er klar over dette. Aktuelle eksempler på hvor det kan påløpe kostnader er ved eventuell massehåndtering, ivaretagelse av rotsone til eik

utenfor plangrensen og ved fjerning av fremmede arter i henhold til planens bestemmelser. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturmangfoldloven § 11 er ivaretatt.

Nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Eksisterende blodbøk rett nord for Jahnebakken 6 sikres formelt i planen, gjennom markering med symbol «*eksisterende tre som skal bevares*» og regulering av hensynssone naturmiljø (H560) rundt treet. Sikring av blodbøken sees i sammenheng med den hule eiken som ligger i tomtegrensen mellom gnr./bnr. 164/762, 422 og 682 (utenfor plangrensen). Disse to trærne vurderes å inngå i en «levedyktig enhet». Hensynssonen som reguleres, omfatter også deler av rotsonen til eiken. Mulige problemstillinger tilknyttet eiken er blitt vurdert av arborist, og på bakgrunn av dette er det tilknyttet bestemmelser til hensynssonen som sikrer at trær/rotsoner hensyntas i anleggsfasen og det åpnes for beskjæring under forutsetning av at sertifisert arborist konsulteres. Planforslaget styrker i så måte vern av trær i og utenfor planområdet sammenlignet med gjeldende plan for området. Det forutsettes at miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes i utbygging av tiltaket. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturmangfoldloven § 12 er ivaretatt.

Infrastruktur

Planendringen medfører ikke endring i mobilitetsløsninger eller overordnede mål for trafiksikkerhet - prinsippene regulert i gjeldende plan videreføres. Kjøreadkomst til eiendommene vil fortsatt være via Jahnebakken, men planendringen åpner i bestemmelsene for en mindre justeringer av vei (f_SV1) for å gi tilfredsstillende sikt mot ny gang- og sykkelveg som forbinder Allégaten og Jahnebakken. PBE slutter seg til dette.

Korrigerings av øvrige bestemmelser

PBE har benyttet anledningen den forenklede planprosessen har åpnet for til å stryke ugyldige bestemmelser ved gjeldende plan. Dette gjelder da bestemmelser eller deler av en bestemmelse som inneholder saksbehandlingsregel. Bakgrunnen for dette er å sikre at vedtatte planbestemmelser ikke er uklare og at de er i samsvar med loven. Endringen består av å stryke bestemmelser som ikke lenger har selvstendig rettsvirkning og vil dermed ikke ha betydning for gjennomføring av gjeldende plan.

Konklusjon

Vi anbefaler endringer i endringsforslaget og slutter oss til endret formål fra bolig til kombinert bolig/kontorformål og innholdet i endringsforslaget. Forslaget til mindre reguleringsendring vurderes til å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende forslag til endring av reguleringsplan:

Bergenhus. Gnr. 164 Bnr 728 mfl., Energiteknologibyget Allégaten, Nasjonal arealplan-ID 4601_64170000

vist på plankart datert 02.07.2024

- a. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.07.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 02.07.2024

Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2024

Planbeskrivelse datert 28.06.2024

Merknadsskjema datert 28.06.2024

Illustrasjonsplan 1 datert 11.04.2024

Illustrasjonsplan 2 datert 11.04.2024

Snitt og oppriss datert 09.04.2024

Områdestabilitetsvurdering datert 15.01.2024

Sjekkliste datert 28.06.2024

Følgeskriv datert 28.06.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> , saksnr PLAN-2024/11512