



Til  
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

## Fagnotat

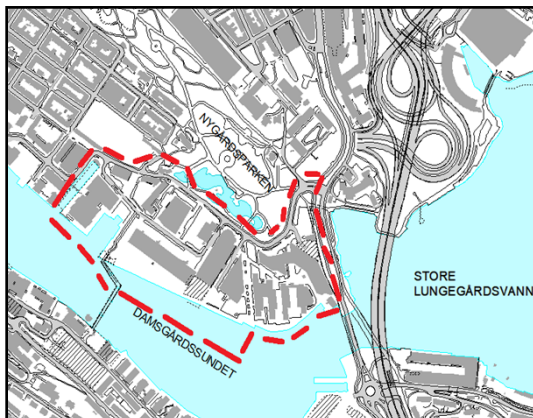
Vår referanse: PLAN-2022/20498-67  
Saksbehandler: Håkon Færø  
Dato: 23.10.2023

Fra  
Plan- og bygningsetaten

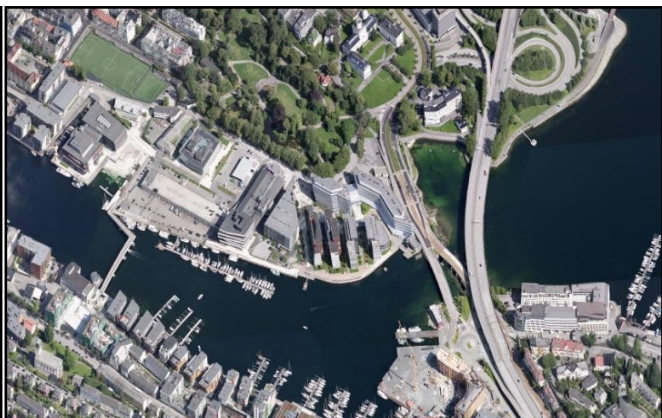
## **Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning anbefales vedtatt. Bergenhus/Årstad, gnr. 164, bnr. 353 mfl., Marineholmen. Arealplan-ID 65320000**

### **Om planforslaget**

ABO Plan & Arkitektur AS foreslår på vegne av Marineholmen Forskningspark AS detaljregulering for Marineholmen i Bergenhus bydel. Planområdet utgjør ca.137 daa.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Skråfoto sett mot nord

I planforslaget legges det til rette for videre utvikling av Marineholmen, herunder ca. 60.000 m<sup>2</sup> BRA nytt næringsareal (kontor, forskning, tjenesteyting, dagligvarebutikk m.m.), barnehage og ca. 265 nye boenheter. Planlagt bebyggelse er vist som blokkbebyggelse i kvartaler med byggehøyder opptil 7 etasjer.

Videre legges det til rette for flere nye torg/allmenninger, ny sykkeltrasé fra Småpudden til Nygårdsgaten samt sjøpromenade og badeområder.

All parkering skal plasseres under bakken eller i bygg, og en mobilitetshub er plassert sentralt i området.

Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, næringsbygg med bruksareal over 15.000 m<sup>2</sup>.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## Planprosess og medvirkning

### Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 01.08.2020. Det kom inn 25 private merknader og 15 uttalelser fra høringsinstanser, herunder tre innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjemaet. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

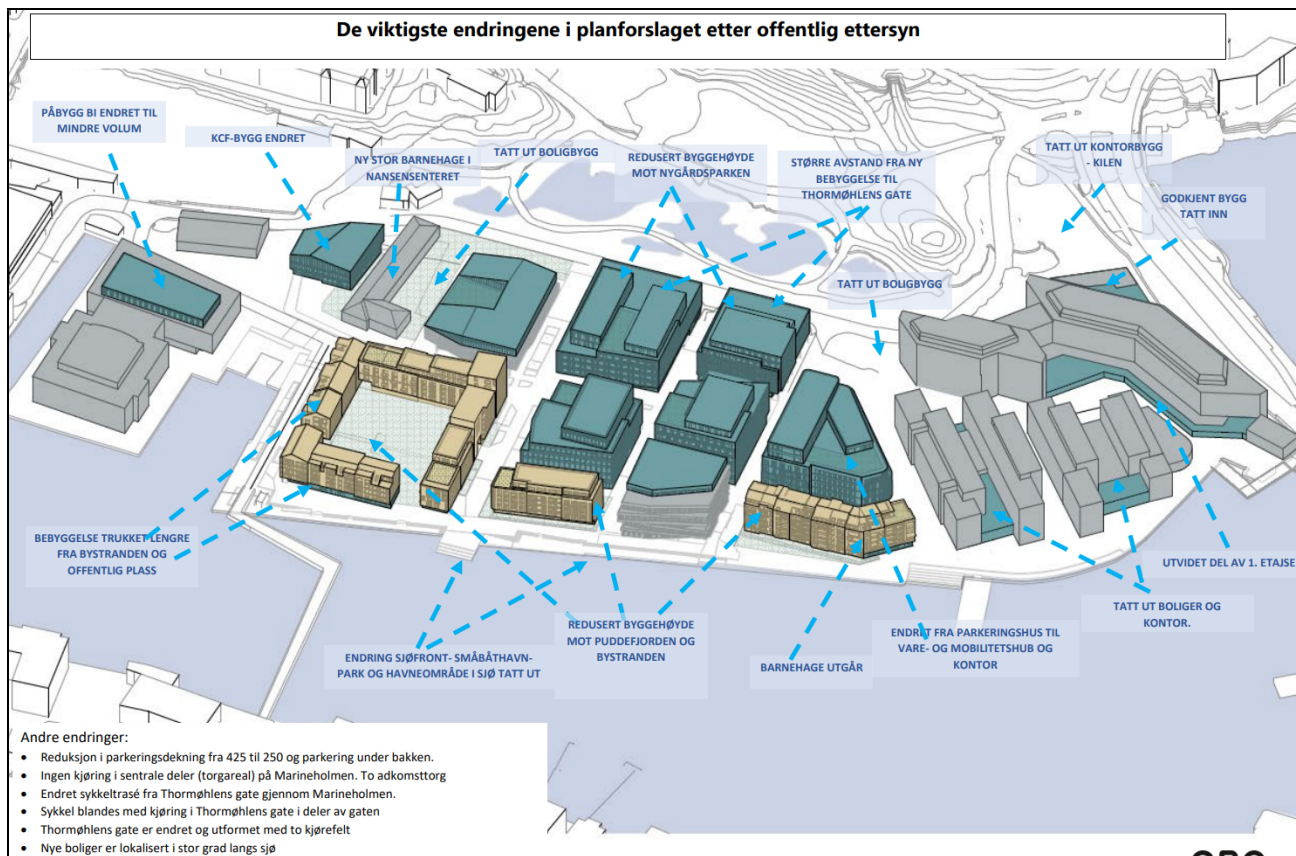
I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Statsforvalteren, innsigelse
  - Byggegrense og byggehøyder i sjøfronten
  - Tiltak i sjø
  - Parkeringsomfang
  - Byggehighyder mot Nygårdsparken
- Statens vegvesen, innsigelse
  - Manglende utredning av trafikksikkerhet og fremkommelighet
  - Sykkeltrasé
  - Kjøring på torg
- Vestland fylkeskommune, innsigelse
  - Innsnevring og byggegrense i Thormøhlens gate
  - Utforming av kryss og avkjørsler
  - Sykkeltrasé
  - Rekkefølgekrav for gang- og sykkeltilbud
  - Utbyggingsomfang og transportbehov
- Byggehighyder og volum må reduseres
- Flere planlagte bygningsvolumer må utgå
- Byggehighyder må trappes ned mot Nygårdsparken og Damsgårdssundet
- Antall bilparkeringsplasser må reduseres
- Viktig å sikre god kvalitet på uteoppholdsarealer samt legge til rett for byliv
- Kong Christian Frederiks plass, bystranden og Nygårdsparken må ikke få redusert solinnfall
- Formingsveilederen må forankres bedre i reguleringsbestemmelsene
- Det må sikres grøntkorridor og siktakser fra Nygårdsparken til Damsgårdssundet
- Den viste utvidelsen av eksisterende barnehage er ikke løst på en tilfredsstillende måte
- Viktig med en variert leilighetsfordeling
- Beboere og barnehagen må sikres mot støy og støv i anleggsfasen
- Det må sikres tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet

Det har vært avholdt et nabomøte i høringsperioden.

### Endringer etter offentlig ettersyn

De viktigste endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn kommer frem av figur 3 nedenfor. Alle innsigelsene er nå trukket.



Figur 3. De viktigste endringene etter offentlig ettersyn

### Prosess og utfordringer

I planprogrammet fra 2017 fremkommer det at hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en marin næringsklynge på Marineholmen, herunder samlokalisering av Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet. I ettertid har regjeringen bestemt at nevnte institusjoner skal samlokaliseres på Dokken.

I konsekvensutredningen utredes to alternativer, alt. 1 Marin klynge (forholdet bolig/næring ca. 32/68) og alt. 2 Uten marin klynge med en høyere andel boliger (forholdet bolig/næring ca. 43/57), i tillegg til 0-alternativet. Alt. 1 og 2 er i utredningen rangert nesten likt.

Forslagsstiller og plan- og bygningsetaten ble ikke enige om et omforent planforslag til 1. gangs behandling. Uenigheten knyttet seg til temaene volumoppbygging, arealformål, kulturmiljø, sjøfronten, bærekraftig urban mobilitet og byromsstruktur.

Vi valgte likevel å etterkomme forslagsstillers ønske om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn for å få inn viktige synspunkter fra sentrale høringsinstanser og nabolag før videre bearbeiding.

Den sentrale utfordringen i planarbeidet har vært å imøtekomme forslagsstillers ønsker knyttet til arealbehov for videre utvikling av forskningsparken og samtidig sikre mangfoldet gjennom å legge til rette for et godt bomiljø, aktivt byliv, bærekraftig urban mobilitet og ivaretagelse av kulturminneinteressene i området.

Foreliggende planforslag representerer et kompromiss etter en relativ lang og omfattende prosess etter offentlig ettersyn der det blant annet er gjort vesentlige endringer; ca. 24.000

m<sup>2</sup> BRA (bolig og næring) er tatt ut av planforslaget, bilparkering er redusert, uterom og publikumsrettede funksjoner i 1. etasje er sikret og småbåthavnen er redusert. Etter vår vurdering representerer planforslaget fremdeles en kompakt og arealeffektiv byutvikling, herunder et vesentlig bidrag for videre utvikling av forskningsparken.

I ettertid ser vi at en offentlig områdeplan sannsynligvis hadde vært en bedre løsning for et så stort, attraktivt og sentralt byutviklingsområde, også med henvisning til at utbyggingen av Marineholmen vil skje i flere faser over en forholdsvis lang tidsperiode. Gjennom videre detaljreguleringer av de enkelte kvartalene ville man da lettere kunne fange opp fremtidige endringer i arbeidsmarked og bomønster, herunder eventuelle endringer som følge av den fremtidige utbyggingen på Dokken.

### **Vurdering av planforslaget**

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

Vi slutter oss til hovedformålene næring og bolig samt det planfaglige grepet i planforslaget, jf. dog kommentarene gitt nedenfor. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

#### Byggeformål, grad av utnytting, byggehøyder og arkitektur

Planområdet ligger i byfortettingssonen BY1 der KPA 2018 stiller krav om høy tetthet og kvalitet samt et variert og mangfoldig bygningsmiljø basert på stedets særpreg.

I planforslaget legges det til rette for ca. 60.000 m<sup>2</sup> BRA nytt næringsareal og ca. 265 nye boenheter. Næringsformålet utgjør i hovedsak kontor, forskning og tjenesteyting, herunder dagligvarebutikk i felt KBA6. Næringsbebyggelsen samles sentralt i området og langs Thormøhlens gate.

Boligene er plassert langs sjøfronten og det legges til rette for en variert sammensetning av leilighetsstørrelser, herunder familieleiligheter.

Byggehøydene varierer mellom 3 – 7 etasjer, lavest mot Nygårdsparken og Damsgårdssundet.

Dagens barnehage (30 barn) ved Magasinet (felt KBA9) utgår. Ny barnehage etableres i Nansenbygget (felt BH) som bygges om fra kontorformål. Alle endringer i fasade og utvendig uttrykk skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat. Tilliggende uteareal til barnehagen, herunder felt BAA, utgjør ca. 2,85 daa. Feltet BAA skal utenom barnehagens åpningstid inngå som en naturlig del av det offentlige byrommet Kong Christian Frederiks plass. I forslaget til bestemmelser stilles det særlige krav til opparbeidelse/inngjerding av dette området. Deler av felt KBA1 (#3) vil også kunne nyttes av barnehagen, jf. forslaget til bestemmelser § 3.2.3.1. Selve Nansenbygget har potensial for ca. 140 barn, men har ikke tilsvarende nok tilliggende uteareal. Kompenserende tiltak, herunder bruk av Nygårdsparken, må derfor vurderes.

Dersom det legges til grunn tilsvarende nøkkeltall for barnehagebehovet som på Mindemyren (15 barnehagebarn per 100 boenhet), vil de planlagte boligene kreve 40 nye barnehageplasser. I tillegg må dagens barnehage (30 barn) erstattes.

All bilparkering skal plasseres under bakken eller i bygg, og en mobilitetshub, felt KBA9, (dagens Magasinet) er plassert sentralt i området.

Høyteknologisenteret (feltene KBA11-13), Handelshøyskolen BI (felt SF), Basen (felt KBA2), Lanternen (felt KBA8) og Cornerteateret (felt T) består og opprettholder dagens formål. Noe tilbygg/påbygg tillates. Resten av eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Et sentralt tema i planarbeidet har vært fordelingen mellom bolig og næring. I foreliggende planforslag er fordelingen ca. 26 % bolig og ca. 74 % næring (ny bebyggelse). I tillegg kommer eksisterende næringsareal som Høyteknologisenteret og Handelshøyskolen BI. Til sammenligning har transformasjonsområdene Bjørvika i Oslo og Urban sjøfront i Stavanger et uttalt mål om 50/50 fordeling mellom bolig og næring. Det finnes ingen fasit for dette temaet og områdene er forskjellige, men en god miks og balanse mellom andelen boliger og næring vil ha mye å si for en levende og trygg bydel selv om også andre forhold som åpne, aktive fasader på gateplan og kvaliteter i byrommene er viktige.

Med henvisning til planområdets gode kvaliteter og egnethet for bolig, herunder familieboliger, politiske føringer om flere boliger i sentrum samt konsekvensene av at Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet skal samlokaliseres på Dokken, hadde plan- og bygningsetaten ønsket en jevnere fordeling mellom bolig og næring.

Selv om det er fjernet ca. 24.000 m<sup>2</sup> BRA etter offentlig ettersyn vises det i planforslaget fremdeles forholdsvis store bygningsvolumer med byggehøyder opptil 7 etasjer. Etter vår vurdering er det imidlertid tatt gode grep for å redusere virkningene av de økte byggehøydene for de sentrale byrommene ved bevisst plassering av de største volumene, gesimslinjer som følger 4. og 5. etasje, toppetasjer som er tilbaketrukket og redusert i omfang samt at det er sikret siktlinjler fra parken til sundet.

I tillegg ligger de sentrale byrommene innenfor det anbefalte byromsformatet; fasadehøyder innenfor 90 % av de tilliggende byromsbreddene. Farger, materialvalg og bruk av vegetasjon i byrommene er også viktige grep for den opplevde høyden samt trivsel og livskvalitet.

Etter vår vurdering gir både forslaget til bestemmelser og tilhørende formingsveileder føringer om høy arkitektonisk kvalitet og legger til rette for at dette videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og byrom.

Vi slutter oss til foreslått byggeformål og byggehøyder, jf. dog kommentaren knyttet til fordelingen mellom bolig og næring, og vurderer løsningene å være i samsvar med overordnede føringer.

#### Byromsstruktur og uteoppholdsarealer

I henhold til KPA 2018 skal nettverket av byrom og grønnstrukturer være varierte og sammenhengende og utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet.

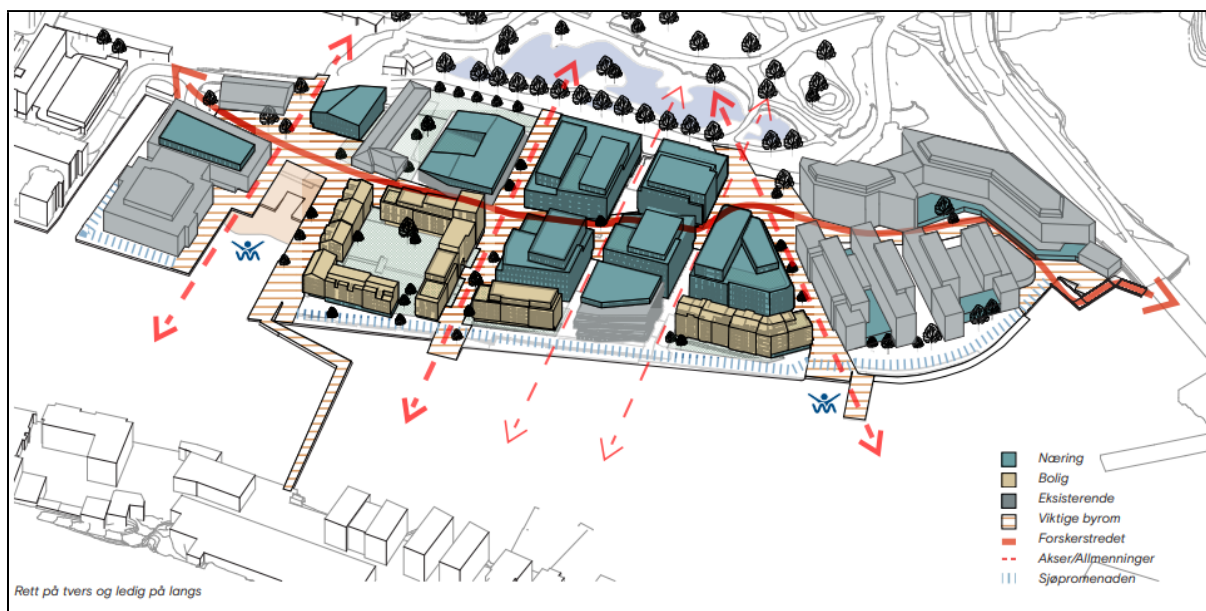
Nærheten til Nygårdsparken og Damsgårdssundet er kanskje områdets fremste kvaliteter og identitetsskapende elementer, og har vært førende for byromsstrukturen, jf. figur 4; to langsgående akser (Sjøpromenaden og Forskerstredet) og tre tverrgående hovedakser (Kong Christian Frederiks plass/slippen, Parkaksen og Fjordaksen). Kong Christian Frederiks plass/slippen er allerede et sentralt byrom i området med flere publikumsrettede virksomheter og sandstrand. Det er viktig å beholde og videreutvikle denne møteplassen og samtidig legge til rette for at alle de sentrale byrommene skal kunne utvikles til gode uterom



med variert innhold. Kravene som følger av forslagene til bestemmelser og formingsveileder; publikumsrettet næring mot offentlige byrom, kantsoner, vegetasjon, arkader, balkongutforming, farger og materialbruk, herunder kravet om videre detaljering i byromsplanene som skal følge byggesøknadene, vil etter vår vurdering kunne sikre gode kvaliteter og attraktive byrom.

I tillegg vises det i planforslaget felles uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen på bakkeplan og som takterrasser/takhager. Her utgjør det sentrale gårdsrommet, felt f\_UTE1, et viktig bidrag. Et stort og trygt gårdsrom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere, men samtidig gir rom for å kunne skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper. Gårdsrommet blir særlig viktig for familieleilighetene i planområdet.

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget til byromsnettverk og felles uteoppholdsarealer og vurderer løsningene å være i samsvar med overordnede føringer.



Figur 4. Byromsstruktur

### Sjøfronten

I henhold til KPA 2018 skal det legges til grunn en byggegrense på minimum 10 meter langs sjø i byfortettingssonen. I tillegg skal offentlig tilgang til sjø være et overordnet prinsipp.

I planforslaget vises en sammenhengende sjøpromenade på minimum 10 meter bredde med nye forbindelser både opp til Gamle Nygårdsbro og under broen. Promenaden vil dermed kunne inngå som en del av en lengre vandring omkring Damsgårdssundet. Videre sikres det bufferzoner mot leilighetene på bakkeplan samt tilrettelegging for serveringssteder.

Byggehøydenes trappes ned til 5 etasjer mot sjøfronten. Noen tiltak er alt etablert, f.eks. slippene og badestranden (feltene o\_BAD og VBAD1) som inngår som en viktig del av det sentrale byrommet mellom Småpudden og Nygårdsparken. Det vises også en «opprydding» i sjøflaten ved at mesteparten av dagens småbåthavn fjernes og sjøflaten tilrettelegges for allmennheten gjennom tiltak som reketrapp, badstue, badeområder, båtutleie samt tilrettelegging for kajakk m.m.

Etter vår vurdering legges det i planforslaget til rette for å styrke byens kontakt med sjøen i samsvar med den vedtatte sjøfrontstrategien.

#### Trafikk og parkering

I henhold til KPA 2018 skal gående, syklende og kollektivtransport prioriteres i all planlegging.

I planforslaget legges det til rette for en hovedadkomst til Marineholmen fra Nygårdsgaten via Thormøhlens gate til et nytt adkomstområde, felt o\_GT2. Dette området skal i hovedsak betjene all biltrafikk til Marineholmen. Herfra fordeles bilene ned i de nye parkeringskjellerne under feltene KBA4,6,7 og 9 samt gjennom en ny forbindelse til eksisterende parkeringskjeller under felt KBA2. Det tillates maksimalt 250 bilparkeringsplasser i planområdet, herunder 10 % reservert for forflytningshemmede, 15 % for bildeleordning og 10 % for gjesteparkering.

All varelevering med bil skal skje innenfor gatetunene GT1 – GT3. Sisteleds-leveranser gjennom byrommene skal skje med mindre elektriske kjøretøy, lastesykler o.l. Eksisterende bebyggelse innenfor felt KBA9 (dagens Magasinet) skal på sikt rives, og nytt bygg skal inneholde bylogistikkdepot/mobilitetshub i kjeller og førsteetasje samt næring i øvrige etasjer.

Thormøhlens gate er regulert til 2-feltsveg med 2-sidig fortau (foruten forbi Cornerteateret). Sykkeltraseen fra Småpudden til Nygårdsgaten består av eget sykkelanlegg langs slippen og deler av Thormøhlens gate mens den gjennom torgene inngår i blandet trafikk med gående. Den foretrukne sykkeltraseen vil bli markert i gatebelegget med knopper/lys. Sykkelparkeringen er vist i og under bygg, som høykvalitets sykkelparkering med tilhørende fasiliteter og lett tilgang.

Etter vår vurdering viser planforslaget gode trafikale og trafikksikre løsninger. Grepert med de to adkomstområdene, feltene GT1 og 2, legger til rette for en eventuell fremtidig stenging/begrensning av gjennomgangstrafikken i Thormøhlens gate. Et slikt tiltak må utredes nærmere, herunder må funksjonen som avlastingsvei ivaretas dersom Nygårdstunnelen stenges. Fremtidsrettet varelevering, bilfritt område og mobilitetshub representerer gode løsninger. I tillegg viser planforslaget en vesentlig reduksjon i bilparkeringen i forhold til dagens dekning.

Marineholmen har en sentral beliggenhet nær bybanestoppet på Florida. Mobilitet og parkeringsløsninger er viktige plantema som er under stadig utvikling. Bærekraftig utvikling av Marineholmen tilsier en løsning med søkelys på gange, sykkel og kollektiv. Etter vår vurdering kan ambisjonsnivået økes ytterligere gjennom videre reduksjon i parkeringsdekningen, herunder samling av bilparkering og mobilitetstjenester innenfor feltene KBA8 og KBA10 (Magasinet). Parkering i bygg over bakken vil lettere kunne transformeres til andre formål etter hvert som behovet for parkeringsplasser i fremtiden går ned. Store og mørke arealer under bakken kan være utfordrende å transformere til andre formål. Ved en slik løsning ville eksisterende parkeringskjeller under feltet KBA2 kunne omdisponeres til sykkelparkering og nedkjørselen gjennom feltet KBA6 (Dagligvarebutikken) kunne utgått.

Etter vår vurdering viser planforslaget tilfredsstillende trafikale løsninger, men vi hadde ønsket et høyere ambisjonsnivå når det gjelder parkeringsdekningen.

### Kulturmiljø

Planområdet inngår i hensynssone kulturmiljø i KPA 2018. Forholdet til Nygårdsparken og verftshistorien får dermed betydning for videre utbygging på Marineholmen.

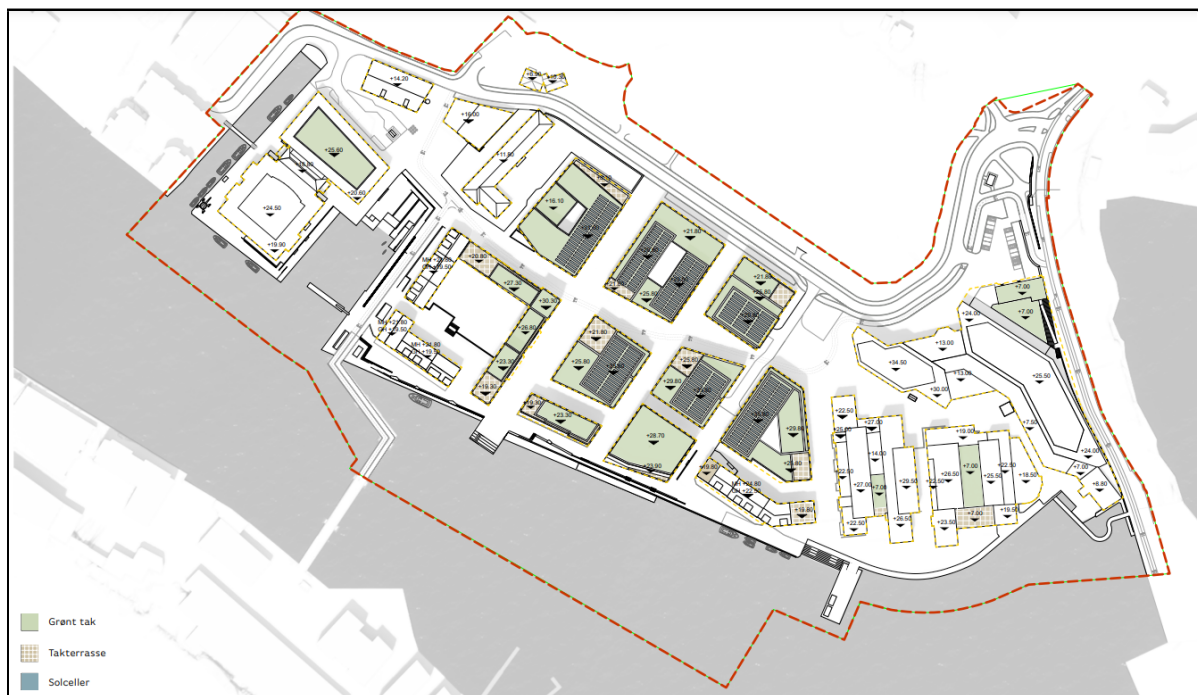
I planforslaget vises en nedtrapping av byggehøydene mot parken og en romslig byggegrense langs Thormøhlens gate. I tillegg vises det en sammenhengende trekke langs gaten og tversgående allmenninger fra parken til sundet.

Etter vår vurdering er forholdet til parken løst på en tilfredsstillende måte.

Når det gjelder å synliggjøre verftshistorien er både Nansenbygget, Cornerteateret, kaifrontene, slippen, tørrdokken og kranen bevart og sikret med hensynssoner, hvilket vurderes å være positivt.

### Energi og klima

Alle reguleringsplaner skal i henhold til KPA 2018 redegjøre for tiltak som kan minimere energibruken og klimagassutslipp samt valg av energiløsninger og bygningsmaterialer.



Figur 5. Takplan

Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg, jf. § 1 i forslaget til bestemmelser.

Konseptet forutsetter at store deler av dagens bygningsmasse må rives. Det fremkommer imidlertid en ambisjon om fossilfri anleggs plass og ombruk av bygningsmaterialer, jf. § 1 i forslaget til bestemmelser.



Som det kommer frem av figur 5 legges det i planforslaget til rette for både grønne tak og solenergianlegg. I tillegg skal nye bygg tilknyttes fjernvarmeanlegget/eksisterende energisentral (sjøvannsvarmepumpe).

Klimagassberegninger skal innsendes sammen med byggesakene.

#### Naturmangfold

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltak som følger av planforslaget vil være i konflikt med de interesser Naturmangfoldloven er ment å ivareta.

#### Barn og unges interesser

I planforslaget legges det til rette for et bilfritt oppvekstmiljø og trygge felles uteoppholdsarealer. En fremtidig barnehage i Nansenbygget er også positivt. Møhlenpris oppveksttun skole har ifølge skolebruksplanen kapasitetsutfordringer. Dette er imidlertid et tema som må løses på et overordnet nivå.

#### **Anbefalt vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
  - a. Bergenhus, gnr. 164, bnr. 353 mfl., Marineholmen, arealplan-ID 65320000 vist på plankart, sist datert 05.10.23
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 05.10.23

Plan- og bygningsetaten

#### **Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

#### **Tarje Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Vedlegg:**

Plankart datert 05.10.23  
Reguleringsbestemmelser datert 05.10.23  
Planbeskrivelse datert 26.09.23  
Merknadsskjema  
Illustrasjonsplan datert 28.8.23  
Kjellerplan datert 25.09.23  
Formingsveileder datert 04.05.23  
Områdesnitt datert 25.09.23  
Oppriss fra fjordaksen og slippen datert 25.09.23  
Oppriss fra parken og sjøen datert 25.09.23  
Snitt datert 28.04.23  
Fotomontasje fjernvirkning datert 13.03.23  
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 25.09.23  
Trafikkanalyse datert 28.06.22  
Renovasjonsteknisk plan datert 17.11.22  
Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 02.11.22  
Klimanorm

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20498