



**Byrådssak /24**

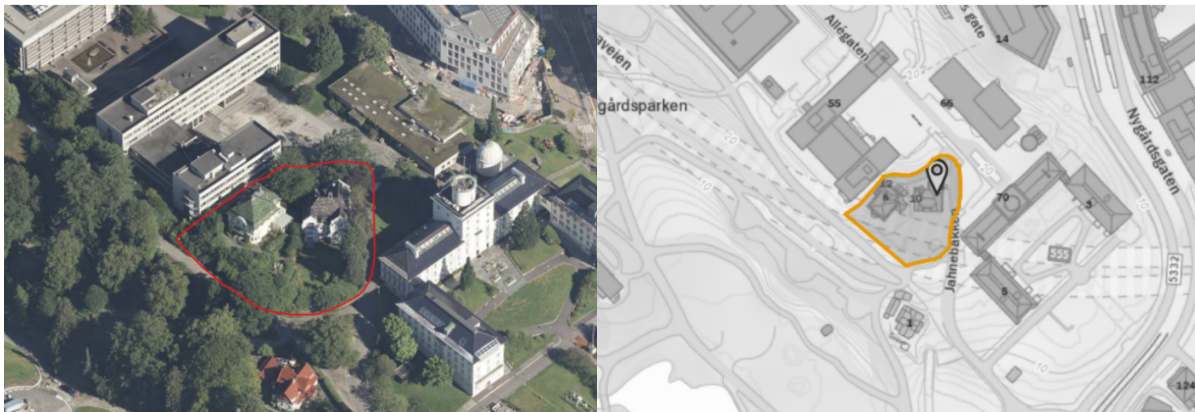
**Saksframstilling**

Vår referanse: 2024/38843-30

**Bergenhus. Gnr 164 Bnr 728 mfl., Energiteknologibygget Allégaten (arealplan-ID 64170000). Endring av detaljregulering etter forenkla prosess**

**Kva saka gjeld:**

Saka gjeld endring av reguleringsplan for Bergenhus. Gnr 164 Bnr 728 mfl., Energiteknologibygget Allégaten (arealplan-ID 64170000).



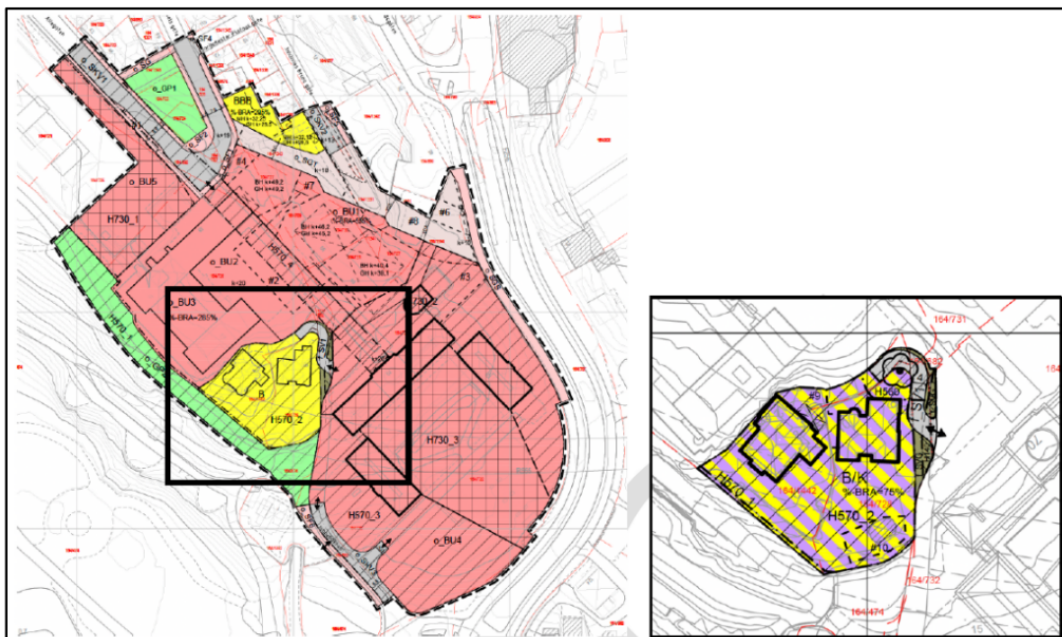
Figur 1 og 2: Skråfoto og oversiktskart over planområdet.

Det er Arkitektgruppen Cubus AS som har lagt fram endringsforslaget på vegne av FARVATN AS.

Planområdet ligg på den sørlege delen av Nygårdshøyden i Bergenhus bydel, og omfattar to villaer i Jahnebakken 6 og 8. Bygga som endringsforslaget gjeld var opphavleg bustadhus før dei blei kjøpt opp av Universitetet i Bergen (UiB). UiB har nytta bygga til midlertidig opphald for gjesteforskarar og kontor.

Eigedomane blei seld i 2023, og ny eigar ønskjer å etablere kontor i bygga. Målet med å endre eksisterande detaljregulering er derfor å endre bustadføresmål til kombinert bustad- og kontorføresmål. Ny eigar av eigedomane ønskjer å etablere ein innovasjonsklynge, som òg drar veksle på dei eksisterande og framtidige kunnskapsmiljøa på Nygårdshøyden. For å kunne tiltrekke seg og legge til rette for internasjonale kunnskapsaktørar blir det opna for ei bueining i kvart bygg, som er tenkt som besøksleilegheit.

I tillegg til endra føremål inneber endringsforslaget noko auka utnyttingsgrad (%-BRA) innafor to føresegningsområde og mindre justeringar i planføresegnene. Endringa opnar òg for etablering av ein ny forplass nord for villaene. Planendringa fører til noko reduksjon i parkeringsdekning og ytterlegare sikring av grønstruktur. I samband med endringssaka har òg ugyldige planføresegner blitt fjerna.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende plankart til venstre og forslag til planendring til høgre.

### Overordna planar og føringar

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 er området sett av til sentrumsformål. Området ligg i Omsynssone for kulturmiljø, helikopterstøy, luftkvalitet og konsesjonsområde fjernvarme.

I kommunedelplan Sentrum er området sett av til offentlig føremål. I gjeldende reguleringsplan for Bergenhus gnr. 164 bnr. 726 mfl., Energiteknologibygget Allégaten (Arealplan-ID: 64170000) er området regulert til bustad, veg og annan veggrunn – grøntareal.

### Prosess og medverknad

Endringsforslaget blei sendt til aktuelle partar og mynder for uttale 08.05.2024. Det kom inn ein privat merknad og åtte uttaler frå offentlege mynder. Innspela gjaldt i hovudsak følgjande punkt:

- Parkeringsdekning.
- Bevaring av tre og hageanlegg.
- Bevaring av kulturmiljø og kulturminneverdi.

Etter høyringa har endringsforslaget blitt justert som følgje av innspela som kom inn. Endringane kan oppsummerast til følgjande:

- Ny omsynssone og føresegner som skal sikre eksisterande blodbøk og hageanlegg.
- Nye føresegner knytt til utforming av nye tiltak og eksisterande bygg sine fasadar.
- Ny utrekning og vurdering knytt til parkeringsdekning ut frå KPA 2018 og redusert krav til parkeringsdekning i føresegnene.

### **Fagetaten si vurdering og tilråding:**

PBE har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

### Endring av arealføremål

PBE viser til at bygga som endringsforslaget gjeld har blitt nytta av UiB til midlertidig opphald for gjesteforskarar og kontor fram til bygga blei seld i 2023. Bruken som endringsforslaget legg opp til er dermed ikkje heilt ulikt bruken bygga har hatt i ei årrekkje. PBE sluttar seg derfor til forslaget til endring i føremål. PBE viser til at denne konklusjonen er tatt i samråd med Byantikvaren og Vestland fylkeskommune.

PBE viser til at endring av føremål krev mindre endringar knytt til eksisterande bygg og uteareal, mellom anna knytt til universell utforming. Gjeldande reguleringsplan opnar ikkje for desse nødvendige tiltaka, mellom anna på grunn av omsynssona for kulturmiljø. PBE viser til at balansen mellom nødvendige tiltak for å etablere kontorføremål og kulturmiljøomsyn har vore viktig i planprosessen.

### Utforming og hovudgrep

PBE viser til at det har vore førande for planprosessen at nye tiltak skal underordne seg dei to villaene som har kulturhistorisk verdi.

Når det gjeld den nye forplassen nord for villaene, viser PBE til at dette området i dag er prega av harde flater, mur og nivåsprang, som gir eit tydeleg baksidepreg. Etablering av den nye forplassen vil føre til at dagens bratte stigning opp mot Jahnebakken 8, og tilhøyrande smal og uattraktiv passasje inn mot fasaden til Jahnebakken 6, blir erstatta av eit samla bygulv på eitt nivå (ca. kote +22). Det er sikra i føresegnene at plassen skal etablerast med materiale av høg kvalitet, der naturstein skal vere hovudmateriale.



*Figur 4 og 5: Eksisterande og planlagd situasjon.*

PBE vurderer at ny tilkomstsituasjon vil vere positiv både med tanke på utforming og universell utforming. Det blir vurdert at tiltaket i liten grad kjem i konflikt med omsynssone kulturmiljø.

### Kulturmiljø og kulturminneverdi

PBE viser til at omsynssone for kulturmiljø i gjeldande reguleringsplan blir vidareført, men at det blir føreslått nokre justeringar i føresegnene for å opne for nødvendige tiltak som følgje av planendinga.

PBE viser til at planendinga opnar for tiltak ved innafor to nye føresegnsområde, #9 felles inngangsparti og #10 støyskjermende orangeri. PBE vurderer at tiltak her vil ha noko påverknad på eksisterande kulturmiljø. Det blir vurdert at felles inngangsparti vil ha størst konsekvens, men at det er eit nødvendig tiltak for å gjere bygga tilgjengeleg. Det blir vidare vist til at det er lagt vekt på å plassere samankoplinga slik at den vil vere minst mogleg synleg frå hagesida. Bygga skal framleis vere lesbare som to villaer. PBE vurderer at

orangeri som erstatning for støyskjermer i hagen vil gi mindre påverknad for kulturmiljøet. Vidare vil ikkje støy bli ein problemstilling med berre ei buening per villa.

PBE viser til at planendringa sikrar restaurering av både det historiske hageanlegget og dei originale kvalitetane ved villaene betre enn gjeldande reguleringsplan, og at kontorføremål vil kunne ta vare på verneverdig interiør og planløyising betre enn bustadføremål.

#### Parkeringsdekning

PBE viser til at gjeldande reguleringsplan opnar for sju parkeringsplassar knytt til dei aktuelle eigedomane. PBE var i utgangspunktet positiv til å vidareføre desse, men endra innstilling undervegs då det blei tydeleg at vidareføring av alle parkeringsplassane inkludert manøvreringsareal ville beslaglegge store delar av forplassen som bør vere open og tilgjengeleg for mjuke trafikantar. Det vil òg bli behov for å nytte areal utanfor eigen eigedomsgrense.

Ut frå dette har talet på parkeringsplassar blitt redusert frå sju til fem, inkludert ein HC-parkeringsplass. Vidare er det sikra i føresegnene at forplassen skal opparbeidast med materiale av høg kvalitet, og at hovudmaterialet skal vere naturstein. Parkeringsplassane skal ikkje markerast i dekket på forplassen. PBE viser til at forslagsstillar i planskildringa har gjort greie for at fem parkeringsplassar er i tråd med KPA 2018. PBE sluttar seg til det.

#### Vurdering etter naturmangfaldlova

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12. PBE viser til at det først og fremst er ei hol eik like utanfor plangrensa og ein blodbøk rett nord for Jahnebakken 6 som kan bli råka. PBE vurderer at dette blir tatt vare på i planendringa og eksisterande reguleringsplan og at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 er tilstrekkeleg følgt i planarbeidet.

#### PBE tilrår følgjande vedtak:

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

*Bergarhus. Gnr. 164 Bnr 728 mfl., Energiteknologibygget Allégaten, Nasjonal arealplan-ID 4601\_64170000*

*vist på plankart datert 02.07.2024*

*a. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.07.2024*

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

#### **Byråden si vurdering og tilråding/konklusjon:**

Endring av reguleringsplan skal som utgangspunkt følgje dei same føresegnene som ved utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14 første ledd. Det inneber at endringar i planen i utgangspunktet må bli vedtatt av kommunestyret (bystyret) i samsvar med saksbehandlingsreglane i §§ 12-8 til 12-12.

Det finst unntak frå denne hovudregelen i § 12-14 andre ledd. Her går det fram at kommunestyret kan delegera mynda til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplanen når «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikkje berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Den aktuelle planendringa er vedtatt med heimel i denne føresegna i § 12-14 andre ledd, der byrådet har delegert fullmakt til å fatte vedtak.

Byråden er positiv til planendringa som vil gi ein meir hensiktsmessig bruk av eigedomane for forslagsstillar. Endringa vil òg sikre restaurering av både det historiske hageanlegget og dei originale kvalitetane ved villaene på ein betre måte enn ved gjeldande reguleringsplan. Det vil bidra til byrådet sitt mål om ta vare på Bergen sitt særpreg gjennom kulturhistorisk og stadstilpassa arkitektur. Det gjeld både i nye byggeprosjekt, men er vel så viktig der det blir lagt til rette for ny bruk av eksisterande bygg med kulturminneverdi slik som her.

Byråden er opptatt av høve til bilparkering, og er i utgangspunktet negativ til å redusere talet på parkeringsplassar. Byråden ser likevel utfordringane med at parkeringsdekninga i gjeldande plan vil beslaglegge store delar av forplassen som bør vere open og tilgjengeleg. Byråden er positiv til grepet med forplassen og at det er sikra at utforming av denne vil gjennomførast med høg kvalitet med naturstein. Det vil bidra til å framheve dei historiske bygga og kulturmiljøet dei er ein del av. Byråden legg òg vekt på at det framleis er høve til å parkere med bil knytt til føremåla i bygget på forplassen, no med fem plassar.

#### **Vedtakskompetanse:**

Det går fram av Byrådets fullmakter, bystyresak 378/20, at byrådet sjølv fattar vedtak etter plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd om endringar i reguleringsplan når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, ikkje går ut over hovuddrammene for planen, og heller ikkje råkar omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

#### **Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgjande vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd blir følgjande forslag til endring av reguleringsplan vedtatt:

1. Bergenhus. Gnr. 164 Bnr. 728 mfl., Energiteknologibygget Allégaten (Nasjonal arealplan-ID 4601\_64170000), vist på plankart datert 27.06.2024.
2. Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 28.06.2024.

Dato: 29. oktober 2024

Christine Kahrs  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Vedlegg:**

Fagnotat datert 03.09.2024, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 27.06.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 28.06.2024
3. Planbeskrivelse datert 28.06.2024
4. Merknadsskjema datert 28.06.2024
5. Illustrasjonsplan 1 datert 11.04.2024
6. Illustrasjonsplan 2 datert 11.04.2024
7. Snitt og oppriss datert 09.04.2024
8. Områdestabilitetsvurdering datert 15.01.2024
9. Sjekkliste datert 28.06.2024
10. Følgeskriv datert 28.06.2024