

## Fagnotat

Saksnr.: 202116533/7

Emnekode: ESARK-5122

Saksbeh.: KAFO

Til: Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Fra: Plan- og bygningsetaten

Dato: 181121

---

### **Forslag til endring av detaljregulering, forenklet behandling Bergenhushus, gnr. 166, bnr. 1156, Hansagårdene. Arealplan-ID 11070102**

#### **Sammendrag**

Holon Bergen AS foreslår på vegne av Hansagården Eiendom AS endring etter forenklet behandling av reguleringsplan for Bergenhushus, gnr. 166, bnr.1156, Hansagårdene (arealplan-ID 11070100, vedtatt 26.04.2004). Planområdet ligger ved Kalfaret i Bergenhushus bydel.

Hovedgrepet i endringsforslaget er å tilrettelegge for undervisning for Høyskolen i Kristiania som holder til i Hansaparken i dag. Endringsforslaget gjelder feltene B3 og B5 som i dag er regulert til kombinert formål forretning, kontor, bolig og bevertning i gjeldende reguleringsplan. Forslagsstiller ønsker ikke å videreføre boligformålet og foreslår derfor å fjerne det som del av det kombinerte formålet.

Endringsforslaget medfører i tillegg endring av felt B6 (parkering) og G2 (Gårdsplass) til gatetun (SGT) med mulighet for begrenset kjøring, samt fortau (SF), annen veggrunn/grøntareal (SVG) og kjøreveg (SV) for eksisterende tilkomst til parkeringsanlegg under bakken.

Det foreslås ingen endringer av eksisterende bebyggelse, det er kun formål som foreslås endret. Hoveddrømmene i gjeldende plan vil således ikke påvirkes av planendringen.

Endringsforslaget er i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 og fremmes ved forenklet behandling.

Vi slutter oss til de foreslåtte endringene og anbefaler forslaget vedtatt.

**Anbefalt vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende forslag til endring av reguleringsplan:
  - a. Bergenhus, gnr. 166, bnr. 1156, Hansagårdene. Arealplan-ID 11070102, vist på plankart datert 20.10.2021
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 20.10.2021

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Aslaug Aalen - avdelingsleder  
Ulf Sæterdal – kst. etatsdirektør*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

## Saksutredning

### Endringsforslagets formål

Intensjonen med endringsforslaget er å tilrettelegge for undervisningsformål for Høyskolen i Kristiania som ønsker å utvide sine lokaler.

### Planområdet – dagens situasjon

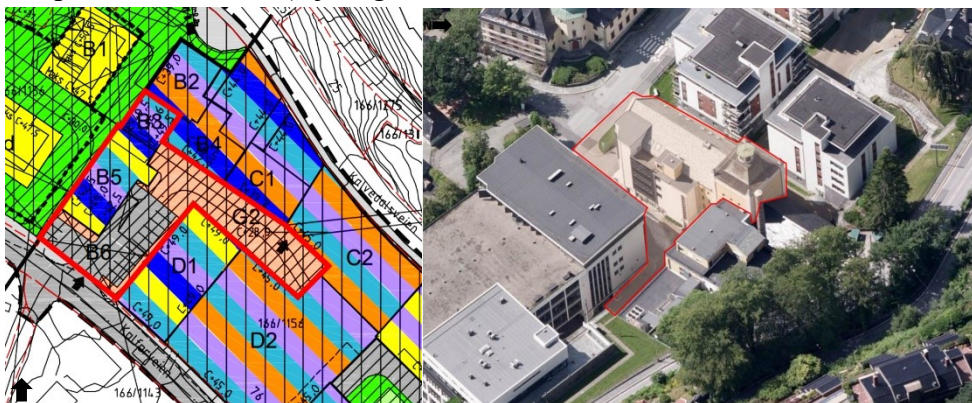


**Figur 1:** T.V: oversiktskart over planområdet, T.H: Flyfoto av området, planområdet markert.

Planområdet er lokalisert i Hansaparken på Kalfaret i Bergenhuss bydel.

### Overordnede planer og retningslinjer

I KDP fjellsiden sør (Plan-ID 15590000, vedtatt 19.02.2001) er området avsatt til boligområder og annet byggeområde; bolig/kontor og forretning. I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger området i byfortettingssone, BY2. Foreslått endring gjelder felt B3 og B5, kombinert formål Bolig / Forretning / Kontor / Bevertning, samt felt B6 og G2, parkering og gårds plass i gjeldende reguleringsplan for Bergenhuss, gnr. 166, bnr.1156, Hansagårdene (arealplan-ID 11070100), jf. figur 2.



**Figur 2:** T.V: Gjeldende reguleringsplan (arealplan-ID 11070100). Foreslått endring gjelder felt B5, B3, B6 og G2 markert i rødt. T.H: flyfoto av planområdet.

### Hovedinnholdet i endringsforslaget

#### Endringer i plankartet:

- Planen ble vedtatt i henhold til pbl. 1985. Forslag til endret plankart er i henhold til gjeldende lov (pbl. 2008) og tegneregler. Arealformål har fått nye navn.

- I vedtatt plan er felt B3 og B5 markert som Kombinerte formål (1202); Bolig/forretning/kontor/Beverting. Ved foreslått reguleringsendring vil formålet bli endret til BKB kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800); Forretning (1150), Undervisning (1162), Kontor (1310) og Beverting (1330).
- I vedtatt plan er felt B6 markert som Felles parkeringsplass (730) og felt G2 markert som Felles gårdsplass (760). Ved foreslått endring vil formålene bli endret til f\_SGT Gatetun (2014), f\_SV felles veg (2010), f\_SF fortau (2012) og f\_SVG Annen veggrunn grøntareal (2019).
- Grad av utnytting for B3 og B5 er ikke tallfestet i gjeldende reguleringsplan. Det legges i forslaget til endring ikke til rette for økt utnyttelse, men utnyttelsesgraden blir tallfestet i plankartet. I bygningens matrikelopplysninger er det oppgitt en total BRA for bygget på 1 736,0 m<sup>2</sup>. Arealformålet er 541,9 m<sup>2</sup>, og utnyttelsen blir da  $1\,736,0\text{ m}^2/541,9\text{ m}^2=320,354\%$ . I planendringen foreslås det å runde denne av til 325 %-BRA for å fange opp overbygde areal og for å sikre en liten buffer mot eventuelle feil i matrikkelen, eller eventuelle uutnyttede arealer i eksisterende bebyggelse.
- Endringer som er gjort i plankartet, er tilpasset eksisterende situasjon. Stedvis i gjeldende plankart er det ikke samsvar mellom plankartet og eksisterende situasjon, dette er nå rettet opp.

#### Endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Innenfor felt B6 stod opprinnelig et brygghus som ble regulert revet i gjeldende plan. Brygghuset er nå revet. Bestemmelse §1.5 som omhandler riving av brygghuset tas dermed ut.
- Det er lagt til ny bestemmelse som angir bruk av eksisterende bebyggelse; § 3.3.1 omtaler formålet samt maksimal utnyttelse på 325 %-BRA innenfor eksisterende bygg over seks etasjer.
- Det er lagt til ny bestemmelse som angir bruk av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 4.6.
- Det er lagt til ny bestemmelse som angir bruk av felles gatetun, kjøreveg, fortau og annen veggrunn/grøntareal, jf. § 4.6. Gatetunet skal brukes til adkomst for gående, syklende og kjørende til området, og er felles for F1a, F1b, A1a, A1b, A1c, A1d, Villa Harmoni, B1, B2, B4, C1, C2, D1, D2, E1, E2 og BKB.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

#### **Planprosess og medvirkning**

Komplett forslag om endring etter forenklet behandling ble mottatt 06.07.2021. Saken ble oversendt berørte parter og myndigheter for uttale i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 den 09.07.2021. Det ble mottatt 8 uttalelser fra offentlige instanser og ingen private merknader. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknadsskjema datert 09.11.2021.

I uttalelsene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Universell utforming må innarbeides i planarbeidet.
- Det bør undersøkes om det kan tilrettelegges for felles varemottak.
- Positivt at det tilrettelegges for flere funksjoner i bygningsmassen, jf. arkitekturstrategien pkt. 8 endringsdyktig by.
- Det forutsettes at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet, samt tilstrekkelig sløkkevannkapasitet.

- Det er ingen innvendinger mot at det tillates undervisning, men helsevernenheten gjør oppmerksom på at lokalene ikke vil kunne godkjennes for grunnskole eller videregående skole.
- Bymiljøetaten viser til at det bør vurderes å utbedre tilbudet for myke trafikanter ved at felt G1 reguleres for allmennheten som felles gangveg/snarveg.
- Bymiljøetaten vurderer at den delen av gatetunet som brukes som adkomst til underjordisk parkeringsanlegg, bør reguleres som felles veg, og ikke del av gatetunet.
- Bergen Vann gjør oppmerksom på at privat overvannskanal krysser under eiendommen, og eksisterende anlegg må ivaretas.
- Byantikvaren har ingen merknader til forslaget til planendring dersom det ikke innebærer ytterligere inngrep i bygningsmassen; herunder endringer i fasade, takform eller påbygg/tilbygg.

#### Endringer etter at saken har vært til uttale

Endringer som en følge av innkomne uttalelser fremgår av merknadsskjema datert 09.11.2021. Alt planmateriale er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Plankart og bestemmelse § 4.6 har fått tilføyd formålene felles kjøreveg, fortau og annen veggrunn/grøntareal som følge av kommentar fra Bymiljøetaten. Formålene angir dagens bruk med eksisterende nedkjøring til felles parkeringsanlegg under bakken.

#### **Vurdering av endringsforslagets virkninger**

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger i tillegg til de tema som alltid skal belyses i plansaker. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Det er kun de foreslåtte endringene som er gjenstand for diskusjon og vurdering.

#### Vurdering av endring ved forenklet behandling

En plansak kan følge forenklet behandling når endringen:

- I liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Ikke går utover hoveddrammene i planen.
- Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planforslaget omfatter kun formålsendring av eksisterende bebyggelse og samferdselsanlegg som gjør at hovedgrepet i gjeldende plan forblir uendret. Det legges til bestemmelser som omhandler endret bruk av eksisterende bebyggelse og gatetun. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder blir ikke berørt av endringen.

Kriteriene for at forslag til endring av reguleringsplan kan følge forenklet behandling, vurderes å være oppfylt.

#### Formålsendringer

I endringsforslaget tilrettelegges det for at eksisterende bygning også skal kunne benyttes til undervisningsformål. Formålet er ikke inkludert i gjeldende kombinerte formål. Forslagsstiller ønsker ikke å videreføre boligformål, og dette formålet fjernes fra de aktuelle felts kombinerte formål. Vi har ingen innvendinger mot å fjerne formålet. Vi vurderer at ved å føye undervisningsformål til de kombinerte formål forretning, kontor og bevertning opprettholdes fleksibiliteten i bygget dersom det er ønskelig å endre bruken på et senere tidspunkt.

Endring fra felles parkering til gatetun f\_SGT innebærer at muligheten for overflateparkering faller bort. Ettersom plassene ikke er opparbeidet, vurderes det å ikke påvirke hoveddrammene til gjeldende plan. Endringene forhindrer ikke dagens tilkomst, men sikrer at området er et sted hvor myke trafikanter er prioritert. Dette vil gi tryggere forhold for myke trafikanter og en bedret trafiksikkerhet. Eksisterende nedkjøring til parkeringsanlegg under bakken opprettholdes som i dag og reguleres til kjøreveg, fortau og annen veggrunn (f\_SV, f\_SF og f\_SVG). Vi slutter oss til foreslått endring.

#### Barn og unges interesser, naturmangfold og grønnstruktur

Ingen av de foreslåtte endringene vil få innvirkning på barn og unges interesser, naturmangfold eller grønnstruktur da endringsforslaget kun endrer tillatt bruk av eksisterende bebyggelse.

#### Universell utforming

Det er universelt utformet tilkomst til planområdet i dag. Planforslaget vil ikke føre til endring i tilgjengelighet.

#### **Konklusjon**

Vi slutter oss til de foreslåtte endringene og det planfaglige grepet i endringsforslaget. Forslaget til endring etter forenklet behandling vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

#### **Vedlegg:**

Plankart datert 20.10.2021

Reguleringsbestemmelser datert 20.10.2021

Planbeskrivelse datert 09.11.2021

Merknadsskjema datert 09.11.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> , snr 202116533