

Til mottaker

Bergenus. Gnr 164 bnr 726 mfl. Energiteknologibygget Allégaten. Reguleringsplan til 2. gangsbehandling.

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 27.05.2020 sak 162/20 og fattet følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas følgende planforslag:

- a) Bergenus. Gnr 164 bnr 726 mfl. Energiteknologibygget Allégaten. Arealplan ID 64170000 vist på plankart datert 4.9.2019, med følgende endringer:
 - Det tilføres et bestemmelsesområde #8 til plankartet som svarer overlappende areal mellom det aktuelle planforslaget (ID 6417 0000) og naboplanen (ID 18690000).
 - Det fastsettes byggegrense innenfor BBB i samsvar med fig 27 i saksfremlegg.
- b) Tilhørende reguleringsbestemmelser sist datert 4.12.2019, med følgende endringer:
 - a) § 3.1.2 bokstav c - strykes og erstattes med:
Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres klimagassregnskap og redegjøres for tiltakets energibruk. Alle nye bygg, anlegg og hoved ombygninger skal knyttes til fjernvarmenettet. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarme dersom nullutslippsløsninger er vurdert og utbygger kan dokumentere at byggverk har energiløsninger som er bedre ut fra et samlet miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.
 - b) § 3.1.3 bokstav c - strykes og erstattes med:
Det tillates 1 HC parkeringsplass for bil per eiendom dersom det kan dokumenteres snumulighet på egen eiendom og dette ikke går ut over større trær, hageanlegg eller andre verneinteresser.
 - c) §3.1.4 bokstav a, - tilføyes:
Altaner mot bakgården kan tillates utenfor og inntil 1 meter over byggegrense dersom avstand til nabogrense er minst 2 meter.
 - d) § 3.1.4 bokstav h - endres:
Boenheter som skal etableres som studentboliger *av andre aktører enn Studentsamskipnaden* skal før det gis igangsettingstillatelse ha dokumentert tinglyst heftelse godkjent av kommunen på eiendommen om at boligene skal benyttes til utleie for studenter i minimum ~~20~~ 35 år, jf. TEK17 §1-2 sjuende ledd. Ved etablering av studentboliger med slik tinglyst heftelse eller i regi av Studentsamskipnaden gjelder de unntak fra TEK som følger av TEK, jf. TEK17 1-2 sjette ledd. Ved etablering av studentboliger gjelder unntak fra krav i kommuneplanens arealdel om variasjon i type og størrelse av boliger, samt unntaksbestemmelser i kommuneplanens arealdel for funksjons- og kvalitetskrav inkludert støy.

- e) § 3.1.5 bokstav b, siste kulepunkt - strykes og erstattes med:
1/3 del av hoved volumenes totale fasadelengde mot gågaten skal ha aktive, åpne og publikumsrettet fasader. Der underetasjen er synlig fra gateplan skal den ha sokkel som i utforming materialbruk kan leses i sammenheng med eksisterende murer og hageanlegg i tilknytning til bygningsmassen i hensynssone H570_3 og H530_2 og H730_3, for eksempel ved å benytte naturstein som hovedmateriale.
- f) § 3.1.5 bokstav b, kulepunkt 5 - tilføyes følgende:
Solavskjerming skal prosjekteres sammen med fasadene. Ved søknad om tillatelse skal fasadene visualiseres sommertid med og uten solavskjerming og natt- og vinterstid med og uten lys innendørs for vurdering av visuelle kvaliteter. Byarkitekten og byantikvaren skal uttale seg før det gis tillatelse til tiltak.
- g) § 3.1.5 bokstav b, tilføyes nytt kulepunkt 7:
Minst 50 % av takflatene bør utformes som grønne tak med et toppskikt av biologisk materiale og beplantning med permanent vegetasjon.
- h) § 3.1.5 bokstav c, kulepunkt 5 - endres:
HC parkering, 2-plasser 4 plasser.
- i) § 3.2.10 – tilføyes ny bokstav f:
Landskapsplanen skal vise større andel og tydeligere sammenhengende vegetasjon mellom bybane og parken enn illustrasjonsplanen. Det skal bl.a. plantes trær med høystam, fortrinnsvis i rekker og mot nybygget for å dempe dets høydevirkning visuelt sett fra gateplan og fortrinnsvis tas i bruk stedegne arter, planter som tiltrekker seg pollinerende arter og spiselige vekster som ikke er allergifremkallende.
- j) § 3.3.1 - siste to setningene strykes og erstattes med:
Illustrasjonsplanen er veiledende, men parken skal gjøres tilgjengelig for alle og i større grad tilrettelegge med grønne arealer/vegetasjon enn det illustrasjonsplanen viser. O-GP1 kan regnes som areal for uteoppholdsareal for boliger i felt BBB.
- k) § 5.7 Bestemmelsesområde #8 – ny bestemmelse:
For overlappende arealer, plan for Energiteknologibygget (ID 64170000) og naboplan for Nygårdsgaten 91-93 (ID 18690000), skal naboplanens bestemmelser om uteareal (§§ 6 og 7) og rekkefølge (§ 3.3) gjelde dersom Nygårdsgaten 91-93 bygges ut før Energiteknologibygget oppføres. Opparbeidelse skal tilpasses vedtatt arealbruk for Energiteknologibygget jf plan 64170000.
- l) "Planbestemmelsenes punkt 3.1.3 c endres til:
De eksisterende 3 parkeringsplassene i Jahnebakken 6 (gnr. 164 bnr. 728), og de 4 eksisterende parkeringsplassene i Jahnebakken 8 (gnr. 164 bnr. 1442) kan videreføres forutsatt at alle tilrettelegges for lading for el-bil. Bruk av eksisterende garasje i Jahnebakken 8 kan videreføres forutsatt tilrettelegging for el-bil. Det tillates ikke nye parkeringsplasser for bil ved søknad om tiltak på eiendommene."
- m) Det legges til et nytt punkt d under planbestemmelsene punkt 3.1.3:
Byggene i Jahnebakken 6 og 8 kan bygges om til leiligheter. Ved slik ombygging til leiligheter skal maksimum 20% av boenhetene ha bruksareal under 50 m². Minimum 20% av boenhetene skal ha bruksareal på minst 75 m²."

2. Før kunngjøring skal plandokumentene rettes opp i samsvar med bystyrets vedtak.

Merknad 1

Bystyret ber om at tre som må fjernast i størst mogleg grad vert teke vare på for gjenbruk i prosjektet.

Merknad 2

Diagonalen vert ein viktig gangakse mellom Nygårdshøyden og bybanen. Bystyret meiner difor det er viktig at den får tiltalende kvalitetar og ber om at gata vert utført i sykkelenleg brustein/vegdekke.

Bergen bystyres behandling

Følgende representanter tok ordet:

Charlotte Spurkeland (H), Trym Helge Aafløy (FNB), Anne Brit Reigstad (Sp), Sofie Marhaug (R) og Marte J Monstad (FrP).

Forslag fremsatt i bystyret:

Anne Brit Reigstad (Sp) fremsatte på vegne av Sp følgende utsettelsesforslag:

«Saka vert utsett for at Byarkitekten, Byantikvaren og Rådet for byens utforming skal kunna uttala seg.

Begrunnelse

Reguleringsplanen skil seg kraftig frå overordna planar på fleire område, t.d fasadelengd, byggjehøgder, gatebreidde og grøntområde. UMBY meiner det er nyttig at nemnde instansar vurderer dei estetiske utslaga dette gjev. I plan 18690000, Nygårdsgaten 91-93 frå 2014 er det regulert eit grøntområde frå Lars Hilles gt og opp mot Nygårdshøyden. Dette området er no omregulert til gågata «Diagonalen». UMBY ynskjer at Bymiljøetaten uttaler seg om dette, både med tanke på plan 18690000 og for området generelt.»

Charlotte Spurkeland (H) fremsatte på vegne av H, A, MDG, V og KrF følgende tilleggsforslag til punkt 1Bb:

1. "Planbestemmelsenes punkt 3.1.3 c endres til:
De eksisterende 3 parkeringsplassene i Jahnebakken 6 (gnr. 164 bnr. 728), og de 4 eksisterende parkeringsplassene i Jahnebakken 8 (gnr. 164 bnr. 1442) kan videreføres forutsatt at alle tilrettelegges for lading for el-bil. Bruk av eksisterende garasje i Jahnebakken 8 kan videreføres forutsatt tilrettelegging for el-bil. Det tillates ikke nye parkeringsplasser for bil ved søknad om tiltak på eiendommene."
2. Det legges til et nytt punkt d under planbestemmelsene punkt 3.1.3:
Byggene i Jahnebakken 6 og 8 kan bygges om til leiligheter. Ved slik ombygging til leiligheter skal maksimum 20% av boenhetene ha bruksareal under 50 m². Minimum 20% av boenhetene skal ha bruksareal på minst 75 m²."

Sofie Marhaug (R) fremsatte på vegne av R følgende tilleggsforslag:

«Bygghøyden reduseres ytterligere slik at bygget ikke overstiger Betratonen/Van de Graaff-generatoren.»

Marte J. Monstad (FrP) fremsatte på vegne av FrP følgende tilleggsforslag:

Planbestemmelsenes punkt 3.1.3 c) endres til: «etablerte parkeringsplasser på eiendommene videreføres».

Merknader fremsatt i bystyret:

Geir Steinar Dale (A) fremsatte på vegne av A, MDG, SV, V og KrF følgende merknad 1 og 2:

Merknad 1

«Bystyret ber om at tre som må fjernast i størst mogleg grad vert teke vare på for gjenbruk i prosjektet.»

Merknad 2

«Diagonalen vert ein viktig gangakse mellom Nygårdshøyden og bybanen. Bystyret meiner difor det er viktig at den får tiltalande kvalitetar og ber om at gata vert utført i sykkelvenleg brustein/vegdekke.»

Jarle Brattespe (SV) fremsatte på vegne av SV følgende merknad 1 – 4:

Merknad 1

«Bystyret ber om at tre som må fjernast i størst mogleg grad vert teke vare på for gjenbruk i prosjektet.»

Merknad 2

«Diagonalen vert ein viktig gangakse mellom Nygårdshøyden og bybanen. Bystyret meiner difor det er viktig at den får tiltalande kvalitetar og ber om at gata vert utført i sykkelvenleg brustein eller heller.»

Merknad 3

«Bystyret er kritisk til den arkitektoniske utforminga som er valt og meiner at involvering av byarkitekten truleg ville tydeleggjort forbetningspunk i prosjektet. Bystyret er difor kritisk til at uttale frå byarkitekten ikkje ligg ved saka. Slik uttale skal det innhentast før handsaming av byggesaka og innspela frå byarkitekten skal leggjast stor vekt på i byggesakshandsaminga.»

Merknad 4

«Bystyret er kritisk til den utstrakte bruken av glassfasadar og er uroa for kva det vil bety for energibruken i bygget. Bystyret stiller seg samstundes undrande til signaleffekten ved så omfattande bruk av glassfasadar i eit bygg som skal vere eit flaggskip i det grønne skiftet.»

Sofie Marhaug (R) fremsatte på vegne av R følgende merknad:

«Bystyret ber om at byrådet legger frem en egen sak der det vurderer mulighetene for å gjøre hele eller deler av Allégaten bilfri. Enden av den historiske gaten rammes av denne

reguleringsplanen, i tillegg til at utearealer og lysforhold forringes. Å gjøre gaten mer tilgjengelig vil kunne bøte på noen av disse konsekvensene og bidra til å fremheve de kulturhistoriske verdiene i området.»

Votering:

Utsettelsesforslag fra Sp, fremsatt av Anne Brit Reigstad (Sp), fikk 18 stemmer (FNB+Sp+R), og var dermed falt.

Innstillingen minus punkt 1. A, B og g) ble vedtatt enstemmig.

Innstillingen punkt 1Ba og 1Bg) ble vedtatt med 64 stemmer (H+A+FNB+MDG+SV+Sp+R+V+KrF+Pp).

Tilleggsforslag punkt 1 fra H, A, MDG, V, Kr Fog FrP, fremsatt av Charlotte Spurkeland (H), ble vedtatt med 42 stemmer (H+A+MDG+FrP+V+KrF).

Tilleggsforslag punkt 2 fra H, A, MDG, V, Kr Fog FrP, fremsatt av Charlotte Spurkeland (H), ble vedtatt med 51 stemmer (H+A+MDG+SV+FrP+V+KrF).

Tilleggsforslag fra R, fremsatt av Sofie Marhaug (R), fikk 3 stemmer (R), og var dermed falt.

Tilleggsforslag fra FrP, fremsatt av Marte Joan Monstad (FrP), fikk 3 stemmer (FrP), og var dermed falt.

Merknad fra R, fremsatt av Sofie Marhaug (R), fikk 13 stemmer (SV+Sp+R), og var dermed falt.

Merknad 1 – 4 fra SV, fremsatt av Jarle Brattespe (SV) fikk 13 stemmer (SV+Sp+R), og var dermed falt.

Merknad fra 1 og 2 fra A, MDG, SV V og KrF, fremsatt av Geir Steinar Dale (A), ble vedtatt med 35 stemmer (A+ MDG+SV+R+V+KrF).

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 14.05.2020 sak 165/20 og avga følgende innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas følgende planforslag:

A. Bergenhus. Gnr 164 bnr 726 mfl. Energiteknologibygget Allégaten. Arealplan ID 64170000 vist på plankart datert 4.9.2019, med følgende endringer:

- Det tilføres et bestemmelsesområde #8 til plankartet som svarer overlappende areal mellom det aktuelle planforslaget (ID 6417 0000) og naboplanen (ID 18690000).
- Det fastsettes byggegrense innenfor BBB i samsvar med fig 27 i saksfremlegg.

B. Tilhørende reguleringsbestemmelser sist datert 4.12.2019, med følgende endringer:

a) § 3.1.2 bokstav c - strykes og erstattes med:

Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres klimagassregnskap og redegjøres for tiltakets energibruk. Alle nye bygg, anlegg og hoved ombygninger skal knyttes til fjernvarmenettet. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarme dersom nullutslippsløsninger er vurdert og utbygger kan dokumentere at byggverk har energiløsninger som er bedre ut fra et samlet miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

b) § 3.1.3 bokstav c - strykes og erstattes med:

Det tillates 1 HC parkeringsplass for bil per eiendom dersom det kan dokumenteres snumulighet på egen eiendom og dette ikke går ut over større trær, hageanlegg eller andre verneinteresser.

- c) § 3.1.4 bokstav a, - tilføyes:
Altaner mot bakgården kan tillates utenfor og inntil 1 meter over byggegrense dersom avstand til nabogrense er minst 2 meter.
- d) § 3.1.4 bokstav h - endres:
Boenheter som skal etableres som studentboliger *av andre aktører enn Studentsamskipnaden* skal før det gis igangsettingstillatelse ha dokumentert tinglyst heftelse godkjent av kommunen på eiendommen om at boligene skal benyttes til utleie for studenter i minimum 20-år 35 år, jf. TEK17 §1-2 sjuende ledd. Ved etablering av studentboliger med slik tinglyst heftelse eller i regi av Studentsamskipnaden gjelder de unntak fra TEK som følger av TEK, jf. TEK17 1-2 sjette ledd. Ved etablering av studentboliger gjelder unntak fra krav i kommuneplanens arealdel om variasjon i type og størrelse av boliger, samt unntaksbestemmelser i kommuneplanens arealdel for funksjons- og kvalitetskrav inkludert støy.
- e) § 3.1.5 bokstav b, siste kulepunkt - strykes og erstattes med:
1/3 del av hoved volumenes totale fasadelengde mot gågaten skal ha aktive, åpne og publikumsrettet fasader. Der underetasjen er synlig fra gateplan skal den ha sokkel som i utforming materialbruk kan leses i sammenheng med eksisterende murer og hageanlegg i tilknytning til bygningsmassen i hensynssone H570_3 og H530_2 og H730_3, for eksempel ved å benytte naturstein som hovedmateriale.
- f) § 3.1.5 bokstav b, kulepunkt 5 - tilføyes følgende:
Solavskjerming skal prosjekteres sammen med fasadene. Ved søknad om tillatelse skal fasadene visualiseres sommertid med og uten solavskjerming og natt- og vinterstid med og uten lys innendørs for vurdering av visuelle kvaliteter. Byarkitekten og byantikvaren skal uttale seg før det gis tillatelse til tiltak.
- g) § 3.1.5 bokstav b, tilføyes nytt kulepunkt 7:
Minst 50 % av takflatene bør utformes som grønne tak med et toppskikt av biologisk materiale og beplantning med permanent vegetasjon.
- h) § 3.1.5 bokstav c, kulepunkt 5 - endres:
HC parkering, ~~2~~ plasser 4 plasser.
- i) § 3.2.10 – tilføyes ny bokstav f:
Landskapsplanen skal vise større andel og tydeligere sammenhengende vegetasjon mellom bybane og parken enn illustrasjonsplanen. Det skal bl.a. plantes trær med høystam, fortrinnsvis i rekker og mot nybygget for å dempe dets høydevirkning visuelt sett fra gateplan og fortrinnsvis tas i bruk stedegne arter, planter som tiltrekker seg pollinerende arter og spiselige vekster som ikke er allergifremkallende.
- j) § 3.3.1 - siste to setningene strykes og erstattes med:
Illustrasjonsplanen er veiledende, men parken skal gjøres tilgjengelig for alle og i større grad tilrettelegge med grønne arealer/vegetasjon enn det illustrasjonsplanen viser. O-GP1 kan regnes som areal for uteoppholdsareal for boliger i felt BBB.
- k) § 5.7 Bestemmelsesområde #8 – ny bestemmelse:
For overlappende arealer, plan for Energiteknologibygget (ID 64170000) og naboplan for Nygårdsgaten 91-93 (ID 18690000), skal naboplanens bestemmelser om uteareal (§§ 6 og 7) og rekkefølge (§ 3.3) gjelde dersom

Nygårdsgaten 91-93 bygges ut før Energiteknologibygget oppføres.
Opparbeidelse skal tilpasses vedtatt arealbruk for Energiteknologibygget jf plan 64170000.

2. Før kunngjøring skal plandokumentene rettes opp i samsvar med bystyrets vedtak.

Haakon Gaute Lønning Aarø (Sp) fremsatte på vegne av Sp følgende protokolltilførsel:
«Senterpartiet vil koma attende med forslag og merknader når saka vert teken opp i bystyret.»

Byrådet behandlet saken i møtet 30.04.2020 sak 141/20

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Byrådets og utvalgets innstilling er likelydende.

Bystyrets kontor, 02.06.2020

Nina E. Steimler