

PLANINITIATIV

Datert: 06.01.23 / Revidert: 25.04.23

Utarbeidet av: Arkitektgruppen CUBUS

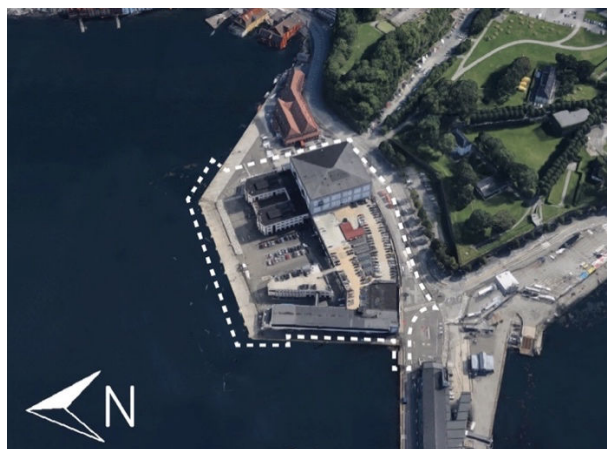
Forslag til plannavn	Bergenhus. Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo
Bydel, gnr./bnr.	Bergenhus. Gnr. 167, Bnr. 899 mfl.

Om planinitiativet

Bakgrunn

Det fremmes planinitiativ for gnr. 167, bnr. 899 m.fl. i Bergenhus bydel. Forslagsstiller er GC Rieber Eiendom AS mens plankonsulent er Arkitektgruppen Cubus. Intensjonen med planinitiativet er å gjennomføre en planendring for deler av gjeldende reguleringsplan for Bontelabo. Formålet med planendringen er å legge til rette for rivning av bygningsmassen omtalt som «fryseboksen» og fastsette rammene for etablering av et nytt bygg med samme plassering.

«Fryseboksen» og dens bærekonstruksjon er i en tilstand som ikke gjør det rasjonelt å finne ny bruk av bygget. Rivning og oppføring av et nybygg anses som beste og mest hensiktsmessige alternativ, se tilstandsvurdering i vedlegg 7. Som en del av tiltaket ønskes også deler av lavblokken på Bontelabo 2 revet, for å åpne en passasje mellom lavblokken og det nye bygningsvolumet. Denne passasjen vil bli en sentral gangpassasje for spesielt cruiseturister fra kaiområdet til gang- og sykkelnett og oppstillingsplass for busser ved fv. 577. Tiltaket omfatter også utforming av byrom på begge sider av denne passasjen.



Figur 1: skråfoto av planområdet i dag.



Figur 2: «Fryseboksen», sett fra Sverresborg.

Historikk

Det var opprinnelig ønskelig å utvikle området innenfor rammene i gjeldende plan, og det ble derfor i 2020 sendt inn rammesøknad for et nybygg med volum tilsvarende det eksisterende bygget. Søknaden ble avslått da rivning og etablering av nybygg ble vurdert til ikke å være i tråd med gjeldende plan, samt at nærheten til Bergenhus festning vil legge tydelige føringer for et nybygg. Avslaget ble stadfestet gjennom en klagesaksbehandling.

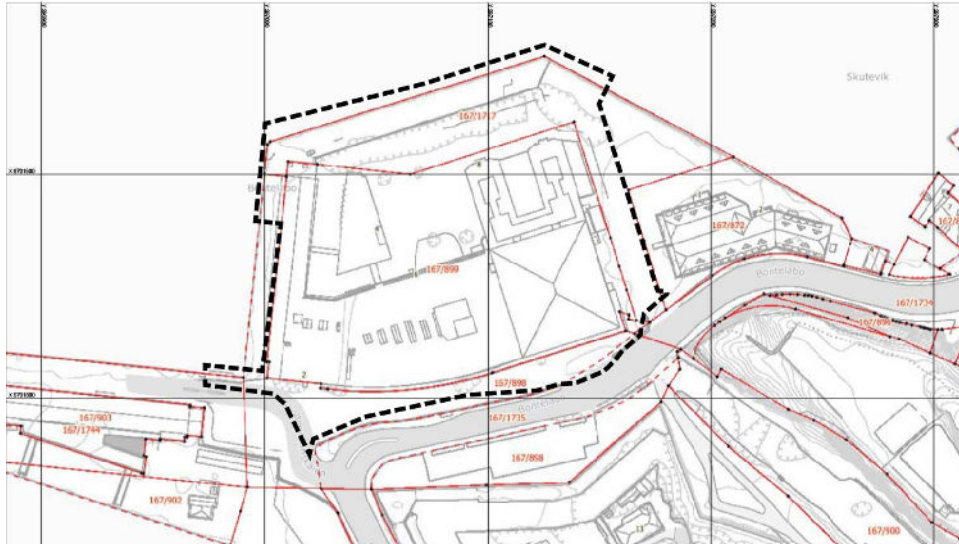
Høsten 2021 var det dialog med vernemyndighetene for å få avklart rammer og føringer for et nybygg, og fokuset har vært på konsekvenser for Bergenhus festning. Denne dialogen gjorde det klart at det var behov for å gå inn i en formalisert planprosess. Når det videre ble endelig avklart at det ikke skal etableres erstatningsskole for Bergen kommune i Bontelabo 8, er det ønskelig å gå i gang med en planendring for deler av Bontelabo.

Det ble gjennomført veiledningsmøte i saken den 30.03.22 der man ønsket å avklare rammene for et planinitiativ i saken. I dette møtet ble plangrensen diskutert, og det var uenighet om hvor grensen skulle gå. I etterkant av veiledningsmøtet behandlet planforum plangrensen. Planforum konkluderte med at det måtte utarbeides en mobilitetsanalyse som viste bevegelsesmønstre knyttet til de aktuelle formålene og som kunne danne grunnlag for endelig plangrense. Mobilitetsanalysen ble utarbeidet av Helge Hopen våren -22, og er vedlagt dette planinitiativet (vedlegg 6). Nytt veiledningsmøte ble avholdt 5.10.22. Der ble det enighet om plangrensen som er foreslått i mobilitetsanalysen kunne legges til grunn.

Planområdet – dagens situasjon

Plangrense

Foreslått planområde utgjør 23,2 daa, og omfatter gnr/bnr. 167/899 og deler av gnr/bnr. 167/1717 og 167/898 som angitt i figur 3. Plangrensen er diskutert i flere omganger og er omforent med byplan i møte 05.10.22.



Figur 3: Plangrense

Planområdet omfatter eksisterende bygningsmasse og nødvendig areal til å utbedre eksisterende trafikk- og mobilitetssituasjon. Planendringen er vurdert til ikke å ha betydning for plangrep og planløsninger for regulert avkjørsel i øst og arealene øst for denne (felt f_SKV1, BKB6, f_SKF1 mfl. i gjeldende reguleringsplan).

Beskrivelse av planområdet

Området Bontelabo ligger ytterst på nordøstsiden av Vågen, og grenser til Bergenhus festning i sør, Skuteviken og Sandviken i nordøst, Skoltegrunnskaia i vest og Byfjorden i nord/nordvest. Planområdet avgrenses av fylkesvegen Bontelabo i sør og kaifront i nord og vest.

Planområdet er i dag bebygget med Bontelabo 2, 4 og 8 derav Bontelabo 2 er den dominerende bygningsmassen sett fra fylkesvegen. Tomten benyttes av en rekke ulike næringsvirksomheter, blant annet kontor for forsikringsselskap, grossist av fiskeprodukter, galleri/verksted, reptildyrehage, cash & carry-grossist, treningssenter, bakeri og sikkerhets- og beredskapsopplæring, for å nevne noe.

Ubebygde areal i planområdet er i all hovedsak asfaltflater benyttet til kjøring, gange og parkering. Trafikkbildet er utflytende og dels uoversiktlig.



Figur 4: Oversiktsbilde dagens situasjon

Da planområdet er en utfylt, flat tomt er det ingen landskapstrekk å nevne. Tomten har heller ingen blågrønne strukturer eller generell grønnstruktur, med unntak av plantekasser.

Deler av kaiområdet benyttes til anløp for cruiseskip og andre skip, og er dermed avstengt som ISPS-havn. Den delen av kaiområdet som er åpen for allmennheten brukes mye av hobbyfiskere. I forbindelse med cruiseturisme og de øvrige virksomhetene på tomten oppholder det seg mange mennesker på området.

Det omkringliggende området, særlig Bergenhus festning med grøntområder, brukes mye som tur- og rekreasjonsområde. Festningen er et vernet kulturminne og Skuteviksbodene er fredede sjøboder.

Eksisterende kartlegginger

I forbindelse med gjeldende reguleringsplan for området, *Bergenhus. gnr 167 bnr 899, Bontelabo 2* (planID 62290000), ble det utarbeidet:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (Norconsult, datert 11.1.2013)
- Kulturminnedokumentasjon (3RW Arkitekter, datert 15.11.2012)
- Støyvurdering (SWECO, datert 8.5.2015)
- Sol-/skyggeillustrasjoner (viser eksisterende situasjon) (3RW Arkitekter, datert 28.5.2014)
- Konsekvensutredning av tema kulturminner, kulturmiljø og det bygde landskap (3RW Arkitekter, datert 22.7.2014)
- Konsekvensutredning av tema trafikk (Norconsult, datert 24.4.2015)

Som oppfølging av veiledningsmøte 30.3.22 og behandling av plangrense for reguleringsendringen i planforum, ba Byplan om at det ble utarbeidet en mobilitetsanalyse:

- Mobilitetsanalyse (Helge Hopen, datert 28.6.22). Denne er vedlagt planinitiativet (vedlegg 5).

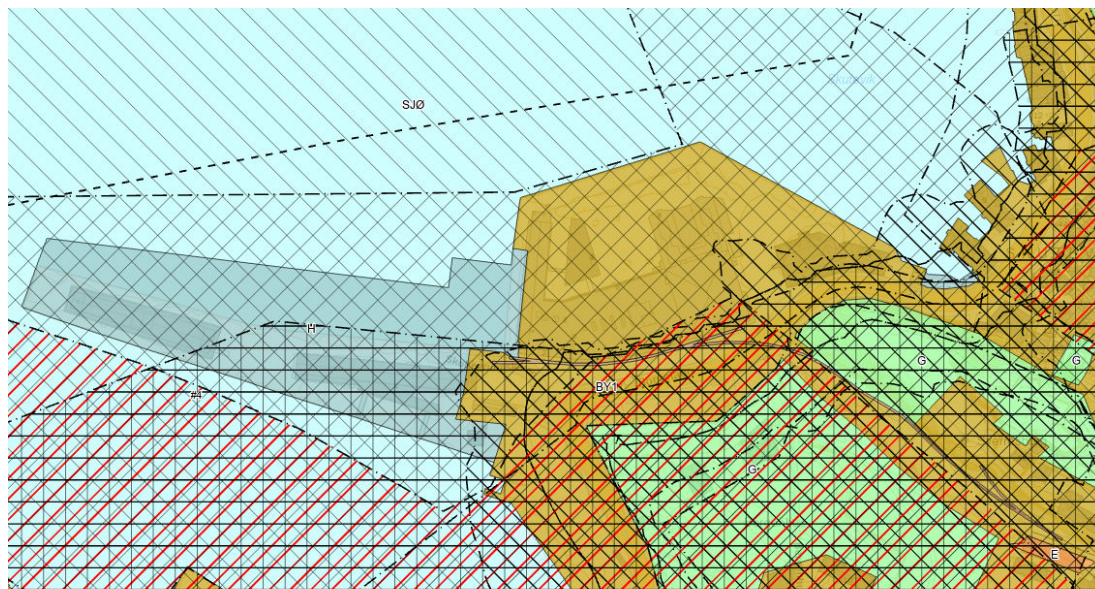
Det er utarbeidet en tilstandsvurdering av «fryseboksen» på Bontelabo 2:

- Tilstandsvurdering (Betec AS, datert 28.1.19). Denne er vedlagt planinitiativet (vedlegg 6).

Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Tomten er avsatt til sentrumsformål – byfortettingssone (BY1). Den gamle jernbanelinjen syd for bygget er avsatt til formålet bane. Sjøarealet nord for kaien er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.



Figur 5: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan (<https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/833>)

Tomten omfattes av følgende hensynssoner:

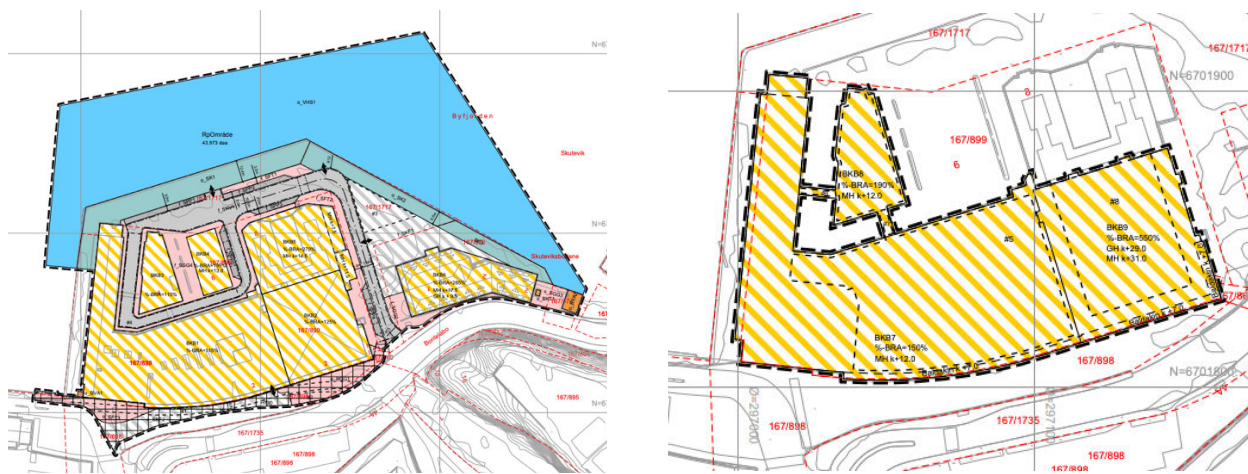
- H210_3: Rød støysone fra veg. Fylkesveg 577 går langs med tomten. Hensynssonen går så vidt inn på bygningsmassen.
- H220_3: Gul støysone fra vei. Ligger litt lenger inn på tomten enn rød støysone. Hensynssonen går så vidt inn på bygningsmassen.
- H390_2: Faresone luftforurensning. Luftkvalitet: gul sone. Denne hensynssonen gjelder for store deler av Bergen sentrum og områdene syd mot Nesttun. Hensynssonen går så vidt inn på bygningsmassen.
- H410_1: Infrastruktursone: konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum. Omfatter hele tomten.
- H570_7: Kulturmiljø: historisk sentrum. Omfatter hele tomten.
- H730_1: Båndleggingssone etter lov om kulturminner. Omfatter området syd for, og sydfasaden til, byggene. Denne hensynssonen gjelder for store deler av Bergen sentrum, inkludert Vågen og Nordnes.

Tomten omfattes av følgende bestemmelsesområder:

- #4: Historiske områder. Omfatter hele tomten. Ifølge bestemmelse § 38.3.1 skal eksisterende bebyggelse være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet

Planområdet inngår i dag i eksisterende reguleringsplan, *Bergenhus. Gnr 167 Bnr 899, Bontelabo 2* (planID 62290000), ikrafttredelsesdato 22.2.2017. Planinitiativet omfatter som omtalt endring av denne reguleringsplanen.

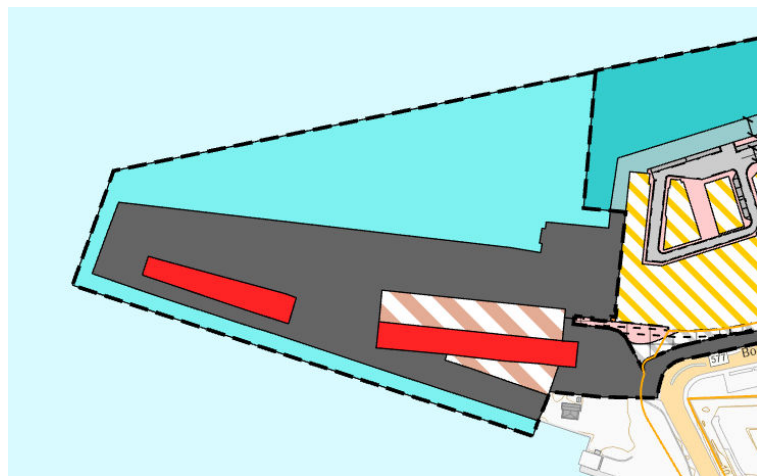


Figur 6: Gjeldende reguleringsplan for området. Reguleringsplanen har 2 vertikalnivå, på grunnen/vannoverflate (til venstre) og over grunnen (til høyre).

Bygningsmassen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (forretning, hotell, industri, kontor, tjenesteyting). Det er regulert inn et nytt bygg på dagens parkeringsplass nord for bygningsmassen (felt BKB4 i plankartet, se også figur 4).

Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

For nabotomten mot vest, Skoltegrunnskaien gjelder følgende reguleringsplan: *Bergenhus. Gnr 167 bnr 903 mfl., Skoltegrunnskaien – Bontelabo* (1997). Området på Skoltegrunnskaien er regulert til havneområde og offentlige formål.



Figur 7: Gjeldende reguleringsplan for Skoltegrunnskaien (<https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/2057>)

Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Det er to pågående planprosesser i nærområdet som har relevans for planarbeidet. Dette er:

- *Bergenhus, gnr. 167, bnr. 1736 mfl. Bybanen fra sentrum til Åsane. Hovedsykkelrute Festningskaien – Sandviksveien* (planID 65790000)
- *Bergenhus, Bybanen fra sentrum til Åsane. Delstrekning 1, Kaigaten – Sandbrogaten* (planID 65800000)

Reguleringsendring for Bontelabo legger seg inn til plangrensen for hovedsykkelruten og vil tilpasse seg dette planarbeidet. Det vil være viktig å koordinere arbeidet med reguleringsendringen på Bontelabo med det pågående reguleringsarbeidet for sykkelrute/bybane.

Planarbeidet for selve bybanen vil ha størst relevans når det gjelder sikring av gode ganglinje fra Bontelabo til nærmeste bybanestopp.

I tillegg til de to pågående planprosessene er det vedtatt at det skal etableres midlertidig sykkelløsning mellom Bradbenken og Sandvikstorget, inntil Bybaneplanene er realisert. Dette er et Miljøløftet-prosjekt, som forbi Bontelabo tilrettelegger for at det etableres midlertidig sykkelvei på sydsiden av fylkesvegen. Dette ligger utenfor plangrensen som foreslås i dette planinitiativet.

Andre aktuelle overordnede retningslinjer og føringer

- Arkitektur- og byfornyingsstrategien Arkitektur+
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø - «Identitet med særpreg»
- Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler
- Gåstrategi for Bergen 2020-2030
- Konsekvensutredning for Verdensarvverdiene (KUVA)

Planinitiativet

Foreslått formål og forholdet til gjeldende plan

Det er ikke endelig avklart hvilket formål nybygget skal ha, og det er ønskelig å opprettholde en fleksibilitet, som i dagens plan. Bygningsmassen er i dag regulert til kombinert formål med forretning, hotell, industri, kontor og tjenesteyting. Det er ønskelig å videreføre gjeldende reguleringsformål, samt å tilrettelegge for aktive fasader og noe utadrettet virksomhet i byggets første etasje. Dette må avklares nærmere gjennom prosessen.

For samferdselsarealer utenfor og rundt bygget vil formål avklares gjennom prosessen. De gamle jernbanelinjene foran «fryseboksen» kan videreføres med eget bestemmelsesområde, slik som i gjeldende reguleringsplan.

Det er ønskelig å videreføre store deler av gjeldende plan. Arbeidet med reguleringsendringen legger følgende forutsetninger til grunn:

- Kaiformål o_SK1 er ikke tema for endringen med unntak av evt. flytting av innkjøringspil som følge av omlegging av ganglinjer for cruiseturister.
- Eksisterende bebyggelse Bontelabo 2 (BKB1), Bontelabo 4 (BKB3) og Bontelabo 8 (BKB5) er ikke tema for endringen. Disse videreføres med formål fra gjeldende plan. Det kan gjøres mindre endringer i bestemmelsene dersom dette er nødvendig som følge av etablering av kuttet i Bontelabo 2 og/eller som følge av rivning av høyblokken som ligger vegg i vegg med Bontelabo 8.

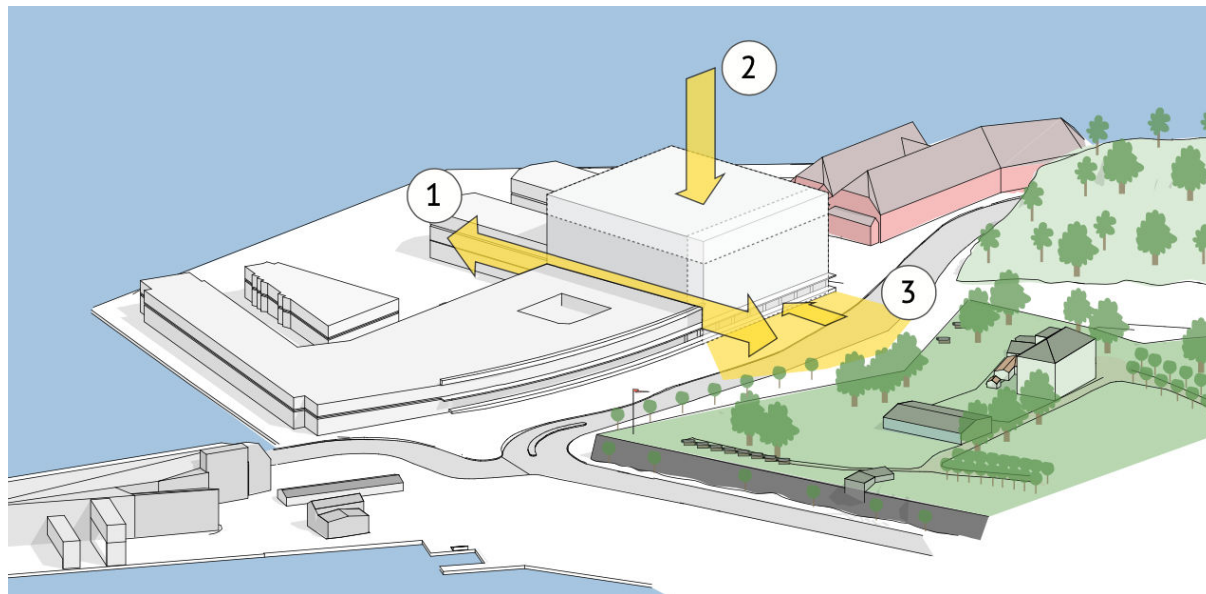
For deler av planområdet som ikke berøres av planendringen vil arealformålene fra gjeldende reguleringsplan videreføres.

Grunnlagsdokumenter fra gjeldende plan vil legges til grunn i den grad disse er i hht. dagens krav, men med vedlegg/ny innledning der det er endrede forutsetninger som må belyses eller omtales.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planendringen er tenkt å omfatte tre hovedgrep:

1. Etablering av en ny gangpassasje mellom lavblokk og nybygg ved å kutte i lavblokken på Bontelabo 2.
2. Forming av nybygg, med redusert høyde sammenlignet med dagens bygg.
3. Kontakt mellom prosjekt og gate/festning. Nytt bygg vil gi et større byrom i front.



Figur 8: Hovedgrep i planendringen

Utbyggingsvolum – Idéskisser

Det er ønskelig å redusere volumet på det nye bygget som skal erstatte «fryseboksen», sammenlignet med dagens bygg. Dette gjelder både høyde og fotavtrykk, noe som vil skape et større byrom syd for bygget enn det som er i dag. Byrommet vil ha betydelig høyere kvalitet og tilknytning til omkringliggende områder og ferdselsårer.

Formingen av nybygget med tilhørende uterom og hvordan dette forholder seg til festningsområdet, vil være det helt sentrale temaet i planarbeidet. Det er utarbeidet tre ulike alternative volum som er nærmere omtalt i vedlegg 4.

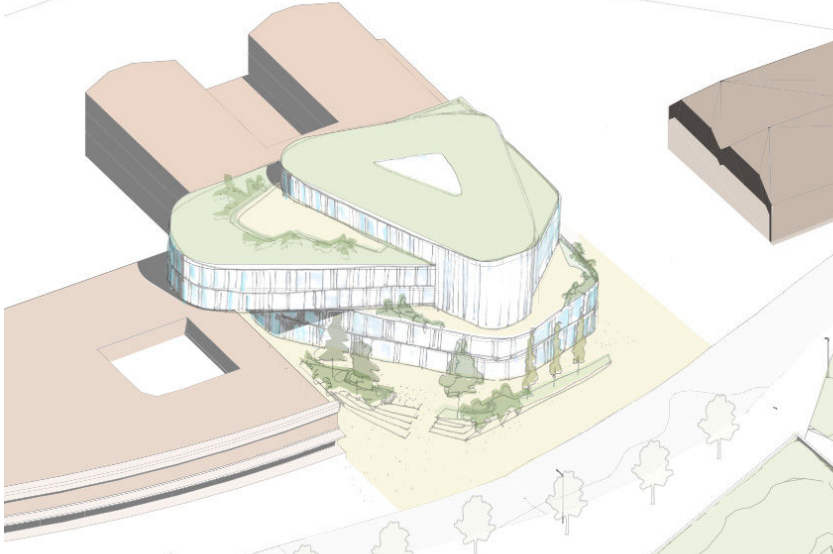
Dette understrekes at ingen av alternativene vurderes å være det endelige bygget på tomten, men alternativene er utarbeidet for å vise ulike tilnærminger til hovedgrepene omtalt over; nybygg, passasje og byrom. Formålet er å sikre grunnlag for en god dialog med vernemyndighetene og byplan rundt hva som vil være det riktige nybygget på tomten.

Alle de tre alternativene viser et nybygg på 8-9000 m² BRA med 5 etasjer. Antall etasjer er satt med utgangspunkt i høyder tilpasset et kontorbygg.



Figur 9: Alternativ 1

Alternativet er inspirert av kubens stramme linjer, men etableres i to volum.



Figur 10: Alternativ 2

Alternativet legger til grunn et tydelig brudd med dagens kubeform med myke linjer som tar opp i seg tilgrensende landskapsformer.



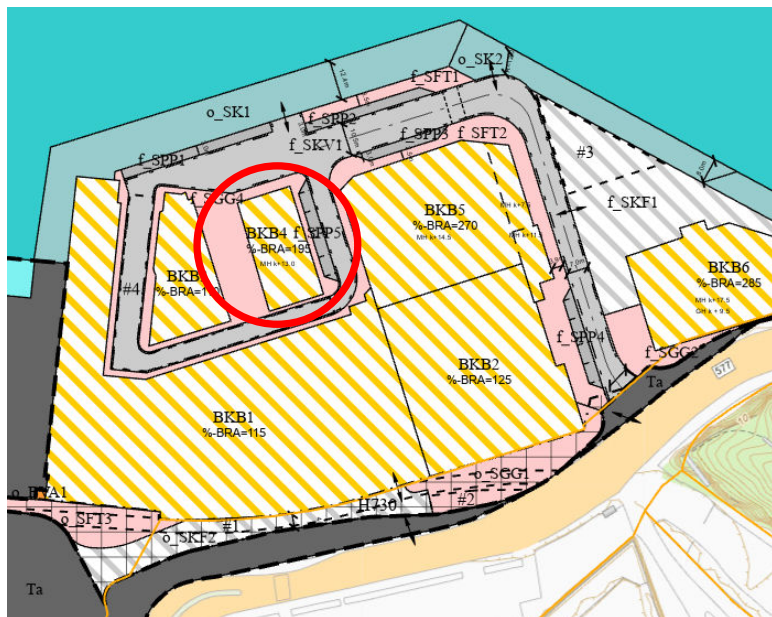
Figur 11: Alternativ 3

Alternativet opprettholder dagens byggeliv mot øst. Mot sør etableres en arkaderekke som viderefører balustraden fra lavblokken

Øvrige sentrale tema

I tillegg til de tre hovedgrepene, vil følgende også være fokus i planarbeidet

- Areal for myke trafikanter mellom nybygget og fylkesvegen.
- Passasjens avslutning på sjøsiden og ganglinjer til og fra cruiseskip
- I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn et nytt bygg på nordsiden av tomten (felt BKB4), se figur 12. Planarbeidet vil vurdere dette på nytt og om det kan være rom for å endre/flytte dette.
- Trafikkbilde internt på tomten som følge av etablering av nye byrom og ganglinjer



Figur 12: Nytt bygg (felt BKB4) i gjeldende reguleringsplan.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Helt sentralt i arbeidet med et nybygg på Bontelabo er forholdet til Bergenhus festning, inkludert Sverresborg. Festningen er et av de eldste og største festningsanleggene i landet og store deler av anlegget er fredet. Som omtalt over, er det utarbeidet tre ulike volumstudier som grunnlag for en dialog med vernemyndighetene om hvordan prosjektet kan tilpasse seg denne naboen. Dette er nærmere omtalt i vedlegg 4.

Etableringen av «kuttet» i lavblokken vil medføre at det etableres et nytt byrom fra vegen Bontelabo, gjennom passasjen og ut til sjøfronten. Avgrensning av dette byrommet, hvordan det møter omgivelsene og grensesnittet opp mot tiliggende arealer (spesielt vegen) var tema i begge veiledningsmøtene. Forslag til planavgrensning sikrer at dette kan ivaretas.

Forholdet til overordnede føringer

Planinitiativet vurderes å være i hht. overordnede føringer.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse (Norconsult, datert 11.1.2013) i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Derfra er det relevant å gjengi hovedpunktene i to analysetemaer; havnivåstigning og ISPS-havn:

1. Havnivåstigning inkludert springflo/stormflo/bølgeoppskylling.

Planområdet ligger i den ytterste delen av sjøfronten i Bergen. På bakgrunn av dette vurderes området som svært sårbart overfor havnivåstigning og forventede endringer i stormflo nivå/ bølgeoppskylling. Stormflo med 200-års returintervall er vurdert å være moderat sannsynlig. Det noteres for det videre arbeidet med planforslaget at nytt bygg må prosjekteres ift fremtidig havnivåstigning.

2. ISPS-havn

Bontelabo havn og Skoletgrunnskaiaen er ISPS-havner, som består av både permanente sikrede områder og områder hvor det etableres midlertidig sikring ved anløp. ISPS (International Ship and Port Facility Security Code) er IMO (Internatinal Maritime Organization) sin internasjonale kode for sikring av skip og havneterminaler. ROS-analysen anbefaler at det ved endringer på området må påses at man ikke bryter regler og retningslinjer for å ivareta sikkerheten i slike havner. Gjennom reguleringsplan må det søkes etter gode og fremtidsrettede løsninger for håndtering av cruisepassasjerer som fraktes til og fra dette området.

ROS-analyse vil oppdateres/utarbeides i det videre planarbeidet. Ved siden av temaene nevnt ovenfor, vil tema som kan bli særlig aktuelle spesielt være trafiksikkerhet og mobilitet.

Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planendringen for Bontelabo viderefører dagens bruk av området og store deler av eksisterende bygningsmasse og vil i liten grad påvirke omgivelsene. Unntaket her vil være hvordan et nybygg påvirker festningsområdet med tilhørende kulturmiljø som omtalt under.

Etableringen av et nytt byrom og med aktive fasader på ny bebyggelse, vil påvirke strøkskarakteren lokalt. Vi legger til grunn at dette vil være en positiv virkning.

Fjernvirkning

Et nybygg vil ha samme plassering, men mindre volum enn dagens fryseboks. Vedlegg 3 og 4 belyser fjernvirkning i dag og av de innledende volumstudiene. Vi legger til grunn at tiltaket vil ha begrenset fjernvirkning, men dette vil som påpekt i KU i gjeldende plan være avhengig av materialbruk, belysning og refleksjon i et nybygg. Dette blir tema i den videre prosessen.

Kulturmiljø

Tilpasning til det tilgrensende kulturmiljøet og virkninger for dette er ett av de helt sentrale temaene i planarbeidet. Vedlegg 4 er utarbeidet som en innledning til hvordan prosjektet skal tilpasse seg det tilgrensende kulturmiljøet. Det vises her til de anbefalingene som er gjort i KU for gjeldende plan, og vi tar utgangspunkt i at disse skal legges til grunn så langt mulig. Forskjellen er at Bontelabo 2 sin egenverdi i liten grad kan sikres når fryseboksen rives. Dette er belyst i vedlegg 4.

Det legges til grunn at togspor på tomten skal videreføres og sikres med hensynssone.

Trafikk og støy

Planendringen vurderes ikke til å generere mer biltrafikk i området, men heller redusere dette da deler av eksisterende parkering vil avvikles. Det vil være sannsynlig med en økning i antall myke trafikanter til og fra området. Trafikksikkerhetstiltak og tydelige soner for myke trafikanter er derfor viktige tema i planarbeidet, og dette må ses i sammenheng med de tiltakene som sikres i planforslag for hovedsykkellrute og Bybane trasé.

Mobilitet og forflytning av myke trafikanter internt på tomten vil i stor grad endres ved etablering av den nye gangaksen. Det vil videre jobbes for å tilrettelegge for et mer forutsigbart og trygt gangsystem og tydeligere inndeling av soner for gående og kjørende.

Avkjørselen foran Bontelabo 2 er utflytende. På sikt vil avkjørselen stenges permanent, når reguleringsplan for Bybanen realiseres. I planendringen for Bontelabo er det ønskelig å jobbe med en midlertidig løsning for avkjørselen, inntil den permanente stengingen. Den midlertidige løsningen er tenkt å omfatte en oppstramming av avkjørselen, enveiskjøring fra øst og en tydeliggjøring av ganglinjer for gående. Dette vil medføre en betydelig utbedring av situasjonen frem til en permanent løsning etableres

gjennom Bybaneplanen. Det er viktig at disse plangrepene koordineres i samsvar med planforslaget for hovedsykkelrute i tilknytning til Bybaneutbyggingen.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag i liten grad i bruk av barn og unge med unntak av besøkende til eks. Urban Zoo på tomten. Det er ikke tilrettelagt for denne målgruppen, inklusive lite trafikksikre gangforbindelser. Nytt bygg og ny gangakse, og dermed også tydeligere og tryggere kobling mellom sjøen og byen, vil kunne gjøre Bontelaboområdet til et populært målpunkt for barn, unge og voksne.

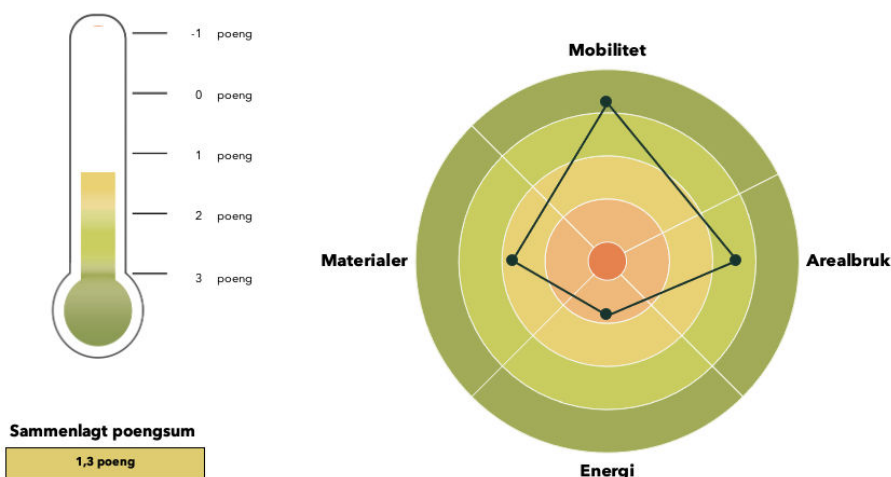
Andre aktuelle konsekvenser

Eventuelle andre konsekvenser vil vurderes i planarbeidet

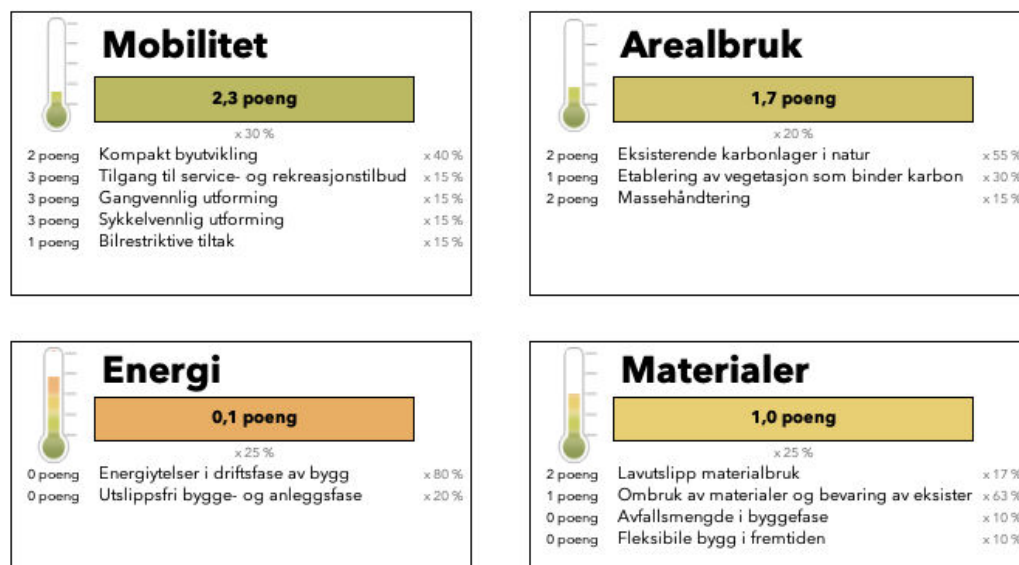
Klimanorm

Bergen kommunes klimanorm er fylt ut basert på forutsetningene som ligger til grunn for planendringen. Prosjektet har en sammenlagt poengsum på 1,3 poeng, se figur 13 og 14. Klimanormen vil oppdateres i løpet av den videre planprosessen.

Resultater



Figur 13: Resultater i klimanorm.



Figur 14: Resultater i klimanorm.

Medvirkning

Vernemyndighetene

I det videre arbeidet med planforslaget vil tett dialog med vernemyndighetene være avgjørende for et godt resultat. Målet er at planforslaget til 1. gangs behandling skal være mest mulig omforent. I oppstartsmøtet ønsker vi at det skal være fokus på hvordan denne dialogen skal foregå og hvilke møter som skal avholdes.

Vestland Fylkeskommune

Det er viktig at det er tett dialog og enighet med VLFK om trafikale løsninger i planforslaget. Dette vil i særlig grad være knyttet til situasjonen frem til Bontelabo/Sjøgaten bygges om som følge av bybanen til Åsane samt løsninger for myke trafikanter. Her vil det være viktig at Bergen Havn inngår som en part for å sikre at deres behov sikres på en god måte.

Bergen Havn

Det er viktig med tett dialog og samarbeid med Bergen Havn som er nabo på nabotomten Skoltegrunnskaiaen, slik at man finner løsninger som ivaretar hensyn til alle parter.

Øvrig medvirkningsopplegg

Det legges opp til et informasjonsmøte for grunneiere, naboer og andre interesserte i forbindelse med høring/offentlig ettersyn av planforslaget, etter 1. gangs behandling. Ved siden av dette vil det være kunngjøring på nett og i avis, samt varsling av naboer, berørte parter og offentlige høringsinstanser ved oppstart av planarbeid og høring/offentlig ettersyn av planforslaget. Vi vurderer det slik at det ikke vil være behov for medvirkning utover dette da planområdet ikke ligger i umiddelbar tilknytning til nabolag eller andre funksjoner som gjør dette aktuelt.

Offentlige og private høringsinstanser som skal varsles ved oppstart er:

- Bergen kommune:
 - Plan- og bygningsetaten
 - GIS-seksjonen
 - VA-etaten
 - Barn og unges representant
 - Ungdomsrådet
 - VA-etaten
 - Næringsseksjonen
 - Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse
 - Byantikvaren
 - Byarkitekten
 - Bymiljøetaten
 - Klimaetaten
 - Eldrerådet
 - Etat for bygg og eiendom
 - Etat for utbygging
 - Etat for helsetjenester, Helsevernheten
 - Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett
 - Bergen Brannvesen
- BIR
- BKK Nett AS
- Fortidsminneforeningen
- Forum for natur og friluftsliv
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Bergen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Luks – Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter
- Norges handikapforbund Bergen
- NVE Region Vest
- Skyss AS
- Statens Vegvesen
- Syklistenes Landsforening, SLF Hordaland
- Vestland Fylkeskommune, Bybanen AS og Plan, klima og folkehelse
- Norges Miljøvernforbund
- Naturvernforbundet
- Natur og ungdom

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det er i forbindelse med gjeldende reguleringsplan utarbeidet KU for temaene kulturminner, kulturmiljø og det bygde landskap (3RW Arkitekter, datert 22.7.2014) og for temaet trafikk (Norconsult, datert 24.4.2015). Disse konsekvensutredningene hadde ikke som premiss at fryseboksen skulle rives og erstattes med nytt bygg, men funksjonene i bygget er de samme i gjeldende plan og reguleringsendringen for Bontelabo. Vi legger derfor til grunn at det ikke er behov for ny konsekvensutredning, men at enkelte temaer må vurderes særskilt i planarbeidet. Dette gjelder spesielt temaene trafikksikkerhet og forhold til kulturminner/kulturmiljø.

Vurdering basert på KU-forskriften

Fra forskrift om konsekvensutredninger:	Vurdering:
§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: b. Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Vedlegg I. Planer etter PBL og som alltid skal ha planprogram eller melding og KU 24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr 11)	Nytt, planlagt bygg vil ha et bruksareal på under 10 000 m². Reguleringsplanen tilrettelegger dermed ikke for tiltak som nevnes i vedlegg I.
§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. a. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Vedlegg II. Planer etter PBL og som skal vurderes nærmere 11. j. Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål.	Vår vurdering, basert på forskriften, er at det planlagte tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det nye tiltaket er en videreføring av dagens bruk og vil redusere volum og fotavtrykk på nytt bygg sammenlignet med eksisterende situasjon («fryseboksen»). Hensynet til kulturminnene i nærheten taler for øvrig for at relevante temaer utredes særskilt i planarbeidet, men ikke som del av en konsekvensutredning.

Vedlegg til planinitiativet

Følgende dokumenter ligger som vedlegg til planinitiativet:

1. Forslag til plangrense (pdf og sosi), datert 28.11.2022
2. Forslag til fremdriftsplan

3. Stedsanalyse, datert 06.01.2023
4. Volumstudier, datert 06.01.2023
5. Klimagassberegninger, datert 28.1.2020
6. Mobilitetsanalyse, datert 28.6.2020
7. Tilstandsvurdering «fryseboksen», datert 28.1.19

Om fremdriftsplan

Vi vurderer det slik at fremdriften i plansaken i stor grad vil være knyttet til dialogen med vernemyndighetene og i hvilken grad vi får tydelige føringer for hvilke forhold som må hensyntas i formingen av nybygget på tomten. Forslaget til fremdriftsplan legger opp til arbeidsmøte med vernemyndighetene parallelt med merknadsmøte, slik at merknadsmøtet kan omfatte «øvrige tema».

Det er intensjonen å holde en strammest mulig fremdrift og at planforslaget sendes inn til 1. gangs behandling i 2023.

Om innledende klimagassberegning

I forbindelse med planinitiativ skal det i følge KPA § 18.4 utarbeides klimagassregnskap for nybygg som til sammen utgjør mer enn 1000 m² BRA. For Bontelabo ble det i forbindelse med rammesøknad for nytt bygg i 2017 utarbeidet klimagassberegning. Dette er, med samtykke fra PBE, lagt ved dette planinitiativet, da det på mange måter omtaler samme prosjekt som det som er i gang nå (vedlegg 4). Det vil i det videre planarbeidet utarbeides helhetlige klimagassberegninger spesifikt for det nye prosjektet.