



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTGRUPPEN CUBUS AS

25 APR 2023

J.NR.

054

ANSV.

LS

KOPI

Vår referanse: PLAN-2023/10145-14
Saksbehandler: Majken Ida Elisabeth Sandlien
Dato: 25.04.2023

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Bergenhuss, Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71230000

Møtedato: 21.03.2023

Møtedeltakere

Forslagsstiller: GC RIEBER EIENDOM AS
v/ Gunnar Hernborg, Arild Bruvik
Plankonsulent: Arkitektgruppen Cubus A/S
v/ Linn Skjold, Thale Bjørnerheim
Kommunen: Majken Ida Elisabeth Sandlien, Byplan
(møteleder/saksbehandler)
Alette Hus Kråkenes, Byplan
Andre: Rigmor Hus, Byantikvaren
Endre Sten Nilsen, Byantikvaren
Hilde Kalleklev, Statens vegvesen.
Celine Blanc, Byarkitekten
Peter Forras, Vestland Fylkeskommune avd. kultur

1. Forslagsstillers planinitiativ

1.1. Nøkkelopplysninger

- Gjennomføre en planendring for deler av gjeldende reguleringsplan for Bontelabo.
- Det er ønskelig å videreføre store deler av gjeldende plan.
- Kombinert formål med forretning, hotell, industri, kontor og tjenesteyting.
- Legge til rette for rivning av bygningsmassen omtalt som «fryseboksen» og fastsette rammene for etablering av et nytt bygg.
- Etablering av en ny gangpassasje mellom lavblokk og nybygg ved å kutte i lavblokken på Bontelabo 2.
- Tilpasning til kulturmiljø og sjøfronten.
- Utforming av byrom på begge sider av passasjen.
- Forbedre mobilitetsforhold i planområdet.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

- Tilrettelegge for aktive fasader og noe utadrettet virksomhet i første etasje.

1.2 Plankonsulent/arkitekt presenterer planinitiativet

Forslagstiller GC Rieber innleder med en presentasjon og formidler ønskene om å skape en fornying av området til Bontelabo slik at det kan bli et trekkplaster for cruiseturister og Bergen.

2. PREMISSE FOR PLANARBEIDET

Det ble avholdt planforum den 14.03.2023 og det ble fattet følgende konklusjon:

PLAN-2023/10145, Bergenhus, 169/899, Bontelabo.

Oppstart anbefales. Følgende premisser legges til grunn for videre planarbeid:

- Planarbeidet må ha fokus på forming av byrommene, både mot festningen og mot sjøen.
- For å sikre visuell kontakt med festningen og sjø må passasjen være tilstrekkelig bred og ikke overbygges. Denne passasjen blir et viktig byrom.
- Planarbeidet må også se nærmere på bedre tilpassing av eksisterende bebyggelse mot byrommene og nybygg.

2.1 Arealformål

Foreslått arealformål er videreføring av kombinert formål med forretning, hotell, industri, kontor og tjenesteyting. I 1. etasje er det foreslått å tilrettelegge for aktive fasader og noe utadrettet virksomhet. Det er videre ønskelig å videreføre store deler av gjeldende plan.

Kaiformål o_SK1 er ikke tema for endringen med unntak av evt. flytting av innkjøringsplass 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. For samferdselsarealer utenfor og rundt bygget vil formål avklares gjennom prosessen. Jernbanelinjen videreføres med eget bestemmelsesområde og videreføres fra gjeldende plan.

Forslagstiller og plankonsulent har klare målsettinger om å bidra til å utvikle eiendommen til et attraktivt levende område som en forlengelse av byen Bergen.

Med hensyn til videreføring av formål til forretning, hotell, industri, kontor og tjenesteyting så er formålet industri ikke et aktuelt formål for nybygget, men videreføres som formål for eksisterende bebyggelse.

Det anses å være positivt dersom det blir lagt til rette for publikumsrettede tilbud og åpne fasader i første etasje. Området fremstår i dag mørkt og lite attraktivt både på dagtid og spesielt på kveldstid. Det å få inn formål hotell vil kunne bidra til å få gjøre området mer levende og trygt.

Vi anser det som et viktig plantema å støtte opp under gåbyen- satsningen og begrense mulighet til å opparbeide parkeringsplasser. Videre er generering av

biltrafikk og behovet for varelevering viktige tema i forhold til hvilke typer formål som kan tillates.

Formålene må spisses og diskuteres videre i planprosessen.

Byantikvaren stiller spørsmål om «sentrumsformål» bør brukes for å åpne opp for at det kan være fleksibelt i fremtiden når samfunnet endrer seg. Byplan nevner det er hensiktsmessig at formålene spisses til ovennevnte formål og at sentrumsformål ikke er en del av denne planen. Dette er et formål i kommuneplanen som ikke er hensiktsmessig å diskutere på dette nivået.

2.2. Tilbakemelding på stedsanalyse

I henhold til kommuneplanens arealdel § 8.3 skal det utarbeides stedsanalyse som del av den innledende delen av planarbeid i byfortettingssoner. Stedsanalysen vil være med på å klarlegge premissene for det videre arbeidet med området.

Stedsanalysen viser et ønske om å bedre forhold for myke trafikanter og å styrke fysisk og visuell sammenhengende by og sjø. Samtidig viser stedsanalysen en ny byroms akse som vil styrke siktlinjer mot sjø og aktive fasader. Analysen viser også at det mot fylkesveien skal gjennomføres trafikk sikkerhetstiltak og publikumsrettete funksjoner. Det anbefales også å gjennomføre trafikk sikkerhetstiltak og byroms grep inne i planområdet mot sjø og trafikk sikkerhetstiltak mot skuteviksbodene.

2.3. Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

Følgende bestemmelser i KPA2018 inneholder viktige føringer for planarbeidet:

§ 8 Arkitektur og byform, § 12 Kulturminner og kulturmiljø, § 26.3 Sone 2

Byfortettingssone pkt. 26.3.5 og § 38.3 Historiske områder.

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. Kulturminnestrategien og kulturmiljøplanen skal legges til grunn.

Det er utarbeidet en kultuminne dokumentasjon til gjeldende reguleringsplan. Byplan ser på denne som dekkende og kan gjenbrukes til planarbeidet.

Eiendommen ligger innenfor område som i KPA er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. retningslinje § 35.5: *Historisk sentrum – Sandviken*, bestemmelsesområde #4 samt innenfor automatisk fredet bygrunn.

Tilpasning til det tilgrensende kulturmiljøet og virkninger for dette er ett av de helt sentrale temaene i planarbeidet. Det er utarbeidet ulike volumstudier til hvordan prosjektet skal tilpasse seg det tilgrensende kulturmiljøet. Plankonsulent viser til de anbefalingene som er gjort i KU for gjeldende plan og tar utgangspunkt i at disse skal legges til grunn så langt mulig. Forskjellen nå er at Bontelabo 2 sin egenverdi i liten grad kan sikres når fryseboksen rives. Det legges til grunn at togspor på tomten skal videreføres og sikres med hensynssone.

2.3.1. Dialog i møtet

Byantikvaren

- Et nybygg må være positivt og noe nytt og ikke bare et avbøtende tiltak og man må tenke fremover. Alle er innforstått med at fryseboksen må rives. Det nye bygget som skal føres opp må bygge opp under verdensarven. Byantikvaren ønsker å gjennomføre et møte med verdensarv koordinator for å diskutere dokumentasjonskrav og føringer knyttet til buffersone for verdensarv. Det er avgjørende at det er en god prosess og dialog fram til 1. gangsbehandling.
- Det må utarbeides en grundig formingsveileder som forankres ned til detaljene, der materialbruk helt konkret blir forankret.
- Nytt bygg må ikke være et signalbygg, men forholde seg til Festningen og Sverresborg. Sverresborg er tydelig i innseilingen til Bergen. Bontelabo ligger eksponert fra flere sider både fra sjøen og fra landsiden og området må derfor sees i sammenheng.

Vestland Fylkeskommune:

- Vestland Fylkeskommune stiller spørsmål om hvordan nytt bygg skal tilpasse seg eksisterende bygninger på eiendommen. Det er viktig å jobbe med det nye mot eksisterende bygningsmasse. Man må ta hensyn til det lave bygget på eiendommen opp mot nytt høyere volum. De eksisterende bygninger på eiendommen er bygget på forskjellig tid og i ulike stilarter, dette må man ta hensyn til i planarbeidet.

2.4 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen. Nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. Estetikk og kunst i byen skal prioriteres.

Byplan viser i tillegg til tidligere nevnte kulturminnestrategi og bystrategi til Arkitektur+. Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, jf. KPA § 8.1.

2.4.1 Bebyggelsesstruktur

Det er utarbeidet tre ulike volumstudier for nybygg i innlevert planinitiativ. Alle de tre alternativene viser et nybygg på 8-9000 m2 BRA med 5 etasjer.



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.

Innspill fra Byarkitekten i forkant av oppstartsmøtet legges ved møtereferatet.

2.4.2. Dialog i møte

Byarkitekten

- Byarkitekten stiller spørsmål om høyde og målestokk og hva man legger i begrepet å underordne seg. Viktige tema er blant annet fjernvirkning, lys og refleksjon. Det skal skapes nye kvaliteter samtidig som man underordner seg. Se i sammenheng med byggene rundt for å skape en ny destinasjon.
- Bygget må uttrykke sin funksjon. For eksempel vil en kontorbygning gi et annet uttrykk enn en boligbygning.
- Hotell er et formål som blir et tema. Det er viktig å planlegge med tanke på at bygningen kan få en endret bruk om for eksempel 15 år. Hvordan man planlegger materialbruk og uttrykk er viktig med tanke på fremtiden og eventuell ny bruk.
- Forslagsstiller kommenterer at formålet må defineres, men samtidig kan man ikke fanges til et formål. Kanskje er det ikke lenger aktuelt med hotell om 50 år.
- Byarkitekten presiserer også at man ikke kan planlegge og bygge noe som må rives om 20 år. Det stilles spørsmål om hvor mye fleksibilitet det skal være i planen. Det må planlegges med fleksibilitet og at bygget og bruken lett kan transformere for neste generasjon.
- Bontelabo 8 er et bygg med lite arkitektonisk verdi. Det burde derfor være uhensiktsmessig at dette bygget skal være premissgivende for nybygg. Hva kan man få til i dette bygget og hvordan skal det møte nytt bygningsvolum.
- Forslagsstiller sier at det er tenkt å jobbe med første etasje på Bontelabo 8 for å skape mer aktive fasader.

Bontelabo og fryseboksen er et viktig havneteknisk kulturminne som må rives. Byplan sine tilbakemeldinger er at nytt bygningsvolum skal tilpasse seg omgivelsene og kulturmiljøet, men nybygget må samtidig få sin egen karakter og identitet. Fryseboksen har i dag en sterkt synlig karakter og den markante bygningen har arkitekturhistorisk verdi og er et tydelig bygg i innseilingen til Vågen. Planarbeidet må se på fryseboksen sin egenart som arkitekturhistorisk verdi, som nå går tapt.

Planarbeidet må også se nærmere på bedre tilpassing av nybygg mot eksisterende bebyggelse på eiendommen og mot byrommene og nybygg. Lavblokken og utformingen av den må få et fokus i planarbeidet der lavblokken og høyblokken må formmessig spille sammen på lag.

2.4.3. **Byrom og møteplasser**

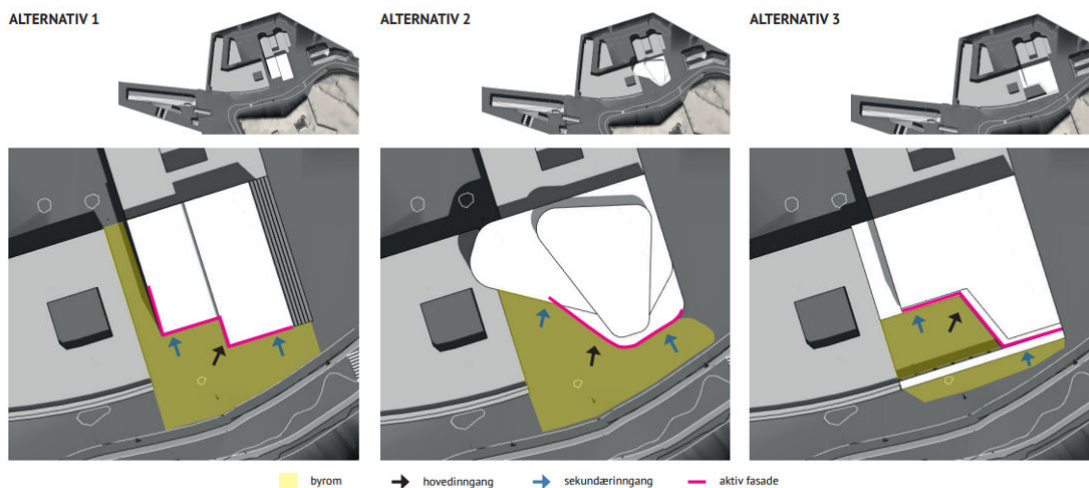
Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

Planarbeidet må ha fokus på forming av byrommene, både mot festningen og mot sjøen. Volumet trekkes tilbake fra fylkesveien og danner et godt landingsareal og byrom som henvender seg mot festningen og som vil gi området en bedre mobilitetsløsning. Samtidig dannes en passasje mot sjøen. Dette er et positivt plangrep som gir gående tilgang til sjøen og cruiseturister et trygt gangareal som leder dem inn mot byen og festningen. Det er viktig at byrommene fremstår trygt og brukervennlig.

For å sikre visuell kontakt med festningen og sjø må passasjen være tilstrekkelig bred og ikke overbygges. Gaterommet som skal lede fram til sjøen bør ikke lukkes inne med tak slik at det oppleves som en tunell.



Byplan stiller spørsmål om hvem som er brukerne av byrommene. Det er viktig at man tidlig i planarbeidet definerer det.



Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøtet legges ved møtereferatet.

2.4.4. Byggehøyder og grad av utnytting

Med hensyn til endringer i eksisterende bygningsvolum og riving av fryseboksen viser byplan til føringer gitt av kulturminnestrategi, Riksantikvarens bystrategi, KPA 2018s bestemmelsesområde #4 og hensynssone bevaring kulturmiljø.

Ved riving av fryseboksen skal høyden og fotavtrykket på bygningsvolumet reduseres, og dette ser byplan på som en positiv reduksjon som underbygger ovenfornevnte strategier.

2.5. Sjø og vassdrag

Strategi for sjøfront i Bergen sentrale deler (vedtatt juni 2020) skal være et styringsdokument for å sikre at verdiene og kvalitetene i sjøfronten videreføres og utvikles.

Formålet med sjøfrontstrategien er å bidra til at utviklingen av sjøfronten kommer hele byen til gode, at Bergens maritime identitet og status som havneby ikke går tapt ved transformasjon, samt bidra til forutsigbar planlegging i sjøfronten.

Planområdets plassering innebærer behov for et aktivt bidrag for å innfri målsetninger gitt av Sjøfrontstrategien.

Planen åpner opp med en passasje mellom lavblokk og fryseboksen og dette fører til at allmennhetens kontakt med sjøen styrkes. Planarbeidet må tydeliggjøre forholdet mellom cruisenæring og behovet for nærhet til sjø for allmenheten.

Sjøfrontstrategien sier at kaier, båttrafikk og sjørettet næringsvirksomhet må være en del av bybildet dersom Bergens maritime identitet skal bestå.

Bergen kommunes mål om å utvikle en tett og kompakt gåby kombinert med havnevirksomhetens endrede behov, åpner for transformasjon av sjøfronten. Sentral beliggenhet til sjø gjør arealene særlig attraktive, både for utbyggere, beboere og byens befolkning generelt.

2.6. Blågrønne forhold

Sammenhengende blågrønne strukturerer må innarbeides i planen. Med tanke på biologisk mangfold, så anbefales det å se på muligheten for grønne tak, uteområder med fokus på det grønne, og pollinatorvennlig beplantning.

2.7. Grønnstruktur og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

2.7.1 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Puddefjorden og sentrale deler av Byfjorden er kartlagt som svært viktig friluftsområde på sjøen: <https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00012439>

Bontelabo ligger i nærheten av det grønne festningsområde og i nærheten til sjø. Selve planområdet er i dag et utfyllt flatt asfaltert område. Det er viktig i planarbeidet og sikre en god sammenheng med det eksisterende grønne planområdet grenser til å dra inn grønne elementer i planen. Grønne tak og planlagt beplantning kan være aktuelle tema som vil tilføre planområdet og omkringliggende omgivelser gode kvaliteter.

2.8. Levekår og folkehelse

Levekår jf. KPA § 7, universell utforming jf. KPA § 15, fysisk og sosialt nærmiljø, kriminalitetsforebygging. Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Det må sikres gode steder å være for barn og unge i planarbeidet.

2.9. Barn og unge

2.9.1. Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Bergenhus bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Bergenhus bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

Når det gjelder skole, se skolebruksplanen 2021–2030, vedtatt 22.09.2021.

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016.

2.9.2. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

Det er ønskelig at planarbeidet tilrettelegges for barn og unge og at dette blir sikret i planarbeidet. Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for barn og unge i fremtiden og det er viktig at dette blir sikret i planarbeidet. 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.

2.10. Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

Plankonsulent vurderer planendringen til å ikke generere mer biltrafikk i området. 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 hovedsykkelrute 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.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøtet legges ved møtereferatet.

2.10.1 Dialog i møte

Plankonsulent sier i møtet at parkeringen på taket av lavblokken må videreføres, da dette redusere parkeringen på bakkeplan og man kan få til gode byrom og mobilitetsløsninger på bakkeplan. I lavblokken er det en rampe opp til parkeringen på taket og denne rampen blir premissgivende for bredden på kuttet mellom lavblokken og nytt volum.

Statens vegvesen:

- Statens vegvesen sier det er viktig at det blir en opprydning av avkjørsler. Nå skal det bygges sykkelveg, og SVV ønsker å ikke komme i konflikt med planarbeidet til Rieber. Forhold til trafikksikkerhet er viktigere nå med nullvekstmålet. SVV kan ta dialogen med Bergen Havn angående midlertidig avkjørsel foran Bontelabo. Denne avkjørselen må avvikles. Midlertidig sykkelvei blir trolig lyst ut rett etter påske, og en kan regne med ca. et halvt år før en kan begynne å bygge. Anbudskonkurransen vil avgjøre hvor man begynner på strekningen. Man regner med en byggetid på ca. 2,5 år og en ferdigstillelse i juni 2026.
- For å rydde opp i forhold mellom midlertidig sykkelvei, bybaneplanen og reguleringsplan for Bontelabo kan det være hensiktsmessig med et mobilitetsmøte for å koble på blant annet Vestland Fylke og andre viktige aktører.

I planarbeidet må man diskutere avkjørsel for varelevering til Skoltengrunnskaien. Det er Bergen havn som er avhengig av denne avkjørselen og vareleveringsveien som fører inn til Skoltengrunnskaien for å få logistikken for varelevering i Skoltengrunnskaien til å gå opp. Rieber videreformidlet Bergen Havns ønsker om å opprettholde avkjørselen. Dersom avkjørselen skal stenges før gjennomkjøring av bybaneplanen, må dette skje etter føring fra byplan og vegmyndighetene.

Byplan presiserer at denne avkjørselen må stenges når bybaneplanen realiseres. Byplan oppfordrer derfor forslagstiller å få til dialog med Bergen Havn, slik at de allerede nå kan rydde opp i logistikken i sin egen drift, da dette uansett skal gjøres på et senere tidspunkt. Statens Vegvesen uttalte i møtet at de kan delta i et møte med Bergen Havn om stenging av avkjørselen.

Innspill fra Bymiljøetaten i forkant av oppstartsmøtet legges ved møtereferatet.

2.11. Risiko og sårbarhet

Jf. KPA § 19 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet. Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS- analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

Planområdet ligger i aktsomhetsområde 1 med høy sannsynlighet for forurensning i grunnen. Deler av planområdet består av utfylte områder i sjø. Håndtering av dette må sikres gjennom planen. Planområdet ligger også i aktsomhetsområde for flom og snøskred. Flomfare må utredes nærmere og tiltak sikres etter behov.

Det er utarbeidet ROS-analyse (Norconsult, datert 11.1.2013) i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Byplan presiserer at det må utarbeides ny ROS analyse da det siden 2017 har kommet skjerpede krav til blant annet flom.

2.12. Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling. Tilbakemelding fra VA- etaten og ledningskart legges ved referatet.

VA- etatens tilbakemelding går i hovedsak ut på at det forutsettes at avløpssystemet på eiendom 167/899 separeres i sin helhet, overvann skal føres til sjø. Det forutsettes av kommunal pumpeledning ført gjennom bygget etableres på utsiden av bygget i arealet langs veien Bontelabo. Det må tas tilstrekkelig hensyn til eksisterende avløpsspumpestasjon med tilhørende installasjoner samt øvrig VA-infrastruktur. Planarbeidet for VA-systemet i området må startes opp tidlig i planfasen for å avdekke og sikre areal til fremtidig VA-system.

2.13. Varelevering og renovasjon

I dagens situasjon er det trafikk, inkludert tungtrafikk og varelevering, på flere kanter av bygget. I planarbeidet bør en rydde opp i trafikkbildet, og sikre trygge gangakser. Det er viktig å planlegge tilkomst og manøvreringsareal for varelevering og renovasjon på et tidlig tidspunkt, da dette er arealkrevende, og kan gi føringer for bygningsformål. I forbindelse med foreslåtte gjennomgang/ passasje mellom lavblokk og nytt volum burde varelevering mot Fylkesveien fjernes.

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

2.14. Energi og klima

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

I forbindelse med planinitiativ skal det ifølge 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 lagt ved dette planinitiativet, da det på mange måter omtaler samme prosjekt som det som er i gang nå. Det må utarbeides nytt klimagassregnskap til 1 gangsbehandling.

Bergen kommune har utarbeidet en klimanorm som er et nytt verktøy for klimavurderinger i plansaker. Klimanorm Bergen skal gi et bedre grunnlag for å gjøre gode klimavurderinger i tidlig fase av et planarbeid. Ved varsel om oppstart må skjemaet være utfyllt og resultatet limes inn i planinitiativet. Samtidig er klimanorm Bergen et levende dokument som brukes igjennom hele planprosessen.

[Bergen kommune - Klima i plan- og byggesaker](#)

2.15. Terrenginngrep og massebalanse

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

3. Medvirkning

Forlagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

Det er opplyst at planarbeidet vil ha stort fokus på samarbeid og dialog med sentrale offentlige organer og interesser. Planområdet ligger blant annet i hensynssone for historisk sentrum og omfatter bygning av kulturverdi. Byantikvaren og seksjon for kulturarv hos Vestland Fylkeskommune vil dermed være sentrale organ.

Det er i planinitiativet opplyst om at videre arbeid med planforslaget vil være tett dialog med vernemyndighetene for å få et godt resultat.

Plankonsulenten fremhever at det er viktig med fokus på hvordan dialogen skal foregå og hvilke møter som skal avholdes. Det er også viktig at det er en tett dialog med Vestland Fylke med 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 også være viktig at Bergen Havn inngår som en part for å sikre at deres behov sikres på en god måte. Det er viktig med tett dialog og samarbeid med Bergen Havn som er nabo på Skoltengrunnskaiaen, slik at man finner løsninger som ivaretar hensyn til alle parter.

Det legges opp til et informasjonsmøte for grunneiere, naboer og andre interesserte i forbindelse med høring/offentlig ettersyn av planforslaget.

Byplan understreker viktigheten av at byplan blir invitert/ inkludert i møter og diskusjoner med offentlige instanser som berører planarbeidet. Byplan kan også bidra til å organisere arbeidsmøter knyttet til særlige tema som berører plansaken.

4. Rapporter og utredninger

4.1. Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse utarbeidet	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse Error! Hyperlink reference not valid.
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Jf. kommunens kravspesifikasjon
Kulturminne- dokumentasjon Det er utarbeidet en kulturminne-dokumentasjon i 2020 som benyttes i plansaken	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Bergen Vann sin nettside
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Tilstandsrapport utarbeidet	Forslagsstiller	Mht. riving av bebyggelse
Mobilitetsplan/ trafikkanalyse	Forslagstiller	Jf. kommunens kravspesifikasjon

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2. Konsekvensutredning (KU)

Det er utarbeidet en konsekvensutredning til gjeldende reguleringsplan med temaene kulturminner, kulturmiljø og det bebygde landskap og for temaet trafikk. Konsekvensutredningen den gangen hadde ikke som premiss at fryseboksen skulle rives og erstattes med nytt bygg.

Byplan vurderer at det ikke er krav om ny konsekvensutredning da tiltaket er en reduksjon av eksisterende bygningsmasse.

Tiltaket faller ikke inn under § 6 da tiltaket har et bruksareal mindre enn 15000 m², men planforslaget vurderes å falle inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger § 10 og skal behandles etter samme forskrifts § 8, vedlegg II punkt 10 b og j. § 8 går ut på at planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger på miljø og samfunn. Tiltaket kan få vesentlig virkninger på miljø og samfunn da tiltaket ligger nært vedtaksfredet kulturminner.

Det er ikke gjort nye registreringer siden konsekvensutredningen er gjennomført til gjeldende reguleringsplan. Samtidig er nytt bygningsvolum en reduksjon av eksisterende bygningsvolum.

I videre planarbeid må det i planbeskrivelsen vurderes hvilke konsekvenser nytt tiltak vil ha på eksisterende kulturmiljø. Dette gjelder både nærliggende kulturmiljø, samt riving av fryseboksen som er et kulturminne i seg selv.

5. Reguleringsbestemmelser

5.1. Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav må vurderes i løpet av planprosessen.

Vestland Fylkeskommune har varslet behov for Rekkefølgekrav knyttet til kryss:

- Det stilles Rekkefølgekrav om at avkjørselen fra fylkesvegen til f_SKV1 blir opparbeidet i tråd med gjeldende plan. Det er her også viktig at de tilhørende arealene rundt, som for eksempel f_SGG2, også blir ordnet opp i.

6. Kart og planavgrensning

6.1. Planavgrensning

Planavgrensningen ble gitt etter utarbeidet mobilitetsanalyse og godkjent i planforum den 06.09.2022.

Det er gitt tilbakemelding fra GIS- seksjonen. Tilbakemelding vedlegges referatet.

6.2. Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:
Bergenhus. Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo

6.3. Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

7. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Planarbeidet må ha fokus på forming av byrommene, både mot festningen og mot sjøen.

- For å sikre visuell kontakt med festningen og sjø må passasjen være tilstrekkelig bred og ikke overbygges. Denne passasjen blir et viktig byrom.
- Planarbeidet må også se nærmere på bedre tilpassing av eksisterende bebyggelse mot byrommene og nybygg.
- Nybygget må tilpasses eksisterende kulturmiljø, omkringliggende omgivelser og sjøfronten.

8. Fremdrift – videre saksgang

8.1. Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Arbeidsmøte med vernemyndighetene og verdensarv.	Byantikvar	

Forslagsstiller ønsker å treffe rett på funksjoner og lage en god plan for hvilke møter som skal avholdes fremover.

8.2. Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

8.3. Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom Infoland Ambita .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Krav til framdrift	Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813023, eller e-post
Majken.Sandlien@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2023/10145.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

**Majken Ida Elisabeth
Sandlien**

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Arkitektgruppen Cubus A/S, Halfdan Kjerulfs gate 4, 5017 BERGEN

Vedlegg: Planavgrensning
Tilbakemelding fra GIS
Tilbakemelding fra VA- etaten
VA-kart
Innspill fra Bymiljøetaten før oppstartsmøte
Innspill fra Byarkitekten før oppstartsmøte
Fremdriftsplan

From: "Hovland, Solveig"
Sent: Sun, 5 Feb 2023 10:58:07 +0100
To: "Kråkenes, Alette Hus" <Alette.Krakenes@bergen.kommune.no>
Subject: Bergen vanns innspill til oppstartsmøte sak 2023-10145 Bergenhus gnr 167 bnr 899 Bontelabo
Attachments: vakart Bontelabo.pdf

Hei!

Viser til varsel om oppstartsmøte mottatt 20 januar 2023

Vedlagt VA ledningskart viser eksisterende VA situasjon i området

Bergen vann har følgende innspill til oppstartsmøte :

- Det er krav om at det utarbeides VA- rammeplan parallelt i planprosessen . VA rammeplanen skal sendes separat til Bergen vann for uttalelse. Denne skal være komplett når planforslaget sendes inn til først gangs behandling .Bergen Vann ønsker å få delta i møte ved oppstart av VA-rammeplanarbeidene / VA-planleggingen, for å sikre at kunnskap overføres i rett tid.
- Det forutsettes at avløpssystemet på eiendom 167/899 separeres i sin helhet, overvann skal føres til sjø
- Det forutsettes av kommunal pumpeledning ført gjennom bygget etableres på utsiden av bygget i arealet langs veien Bontelabo.
- Det må tas tilstrekkelig hensyn til eksisterende avløpsspumpestasjon med tilhørende installasjoner samt øvrig VA-infrastruktur.
- Planarbeidet for VA-systemet i området må startes opp tidlig i planfasen for å avdekke og sikre areal til fremtidig VA-system.
- Det tillates ikke avbrudd på drift av eksisterende kommunale avløpssystem noe som tilsier at ny trasé må være opparbeidet før riving og fjerning av ledning i bygg kan utføres.

Planen må koordineres med øvrig planarbeid i området

Bergen Vann kommer ikke på oppstartsmøte

Med vennlig hilsen

Solveig Hovland

Fagansvarlig, Forvaltning

Bergen Vann

Mobil: 945 14 111

www.bergen.kommune.no | [Facebook](#)



BERGEN
KOMMUNE



-
-
-

- Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

Fra: "Neverdal, Tine Beate Myklebust"
Sendt: torsdag 2. februar 2023 12:43:50
Til: "Kråkenes, Alette Hus" <Alette.Krakenes@bergen.kommune.no>
Kopi: "Maardalen, Marte" <Marte.Maardalen@bergen.kommune.no>; "Sandahl, Tom" <Tom.Sandahl@bergen.kommune.no>; "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>; "Sørensen, Ingvild Lande" <Ingvild.Sorensen@bergen.kommune.no>; "Keith, Andrew" <Andrew.Keith@bergen.kommune.no>; "Eriksen, Benedicte" <Benedicte.Eriksen@bergen.kommune.no>; "Skulstad, Marianne" <Marianne.Skulstad@bergen.kommune.no>
Emne: PLAN-2023/10145. Bergenhus gnr 167 bnr 899 m.fl. Bontelabo. Bymiljøetatens innspill til oppstartsmøtet

Hei!

Her er Bymiljøetatens innspill til oppstartsmøtet.

Byrom

Et planarbeid på Bontelabo gir en unik mulighet til å skape kontakt mellom byen og sjøen. Det bør fokuseres på hvordan man kan redusere de eksisterende barrierene. I dag hindrer bygningsstrukturen utsikt og kontakt med sjølinjen, samt bevegelse på tvers. Passasjen bør utformes med tilstrekkelig bredde, slik at det opprettes en god visuell kontakt mellom byrommet og sjøen. Den bør oppfattes som et reelt sjøgløtt. Et viktig moment er å koble planarbeidet på de overordnede målsetningene om å sikre allmennhetens tilgang til sjø, og da spesielt Strategi for Sjøfronten i Bergen og Forslag til tiltak i delområder langs den sentrale sjøfronten.

Det bør jobbes mot å etablere et bedre og tryggere gangnett på fotgjengernes premisser. Byrommene mellom festningen og kaien nord for det aktuelle byggeområdet må vies oppmerksomhet. Vi anbefaler et ekstra fokus på sammenhengen fra festningsmuren til fjorden. Dette kan bidra til å bryte ned trafikkbarrieren mellom planområdet og festningen, og binde området bedre sammen. Det bør etableres en grønn og bedre kobling mellom Bontelabo og inngangen mot Koengen og festningsområdet. Ved å skape en bedre påkobling her kan mye av gangtrafikken, blant annet fra cruiseturismen, som i dag går på utsiden av festningsmuren, kanaliseres på innsiden av festningen.

Planavgrensningen må omfatte et tilstrekkelig areal til å faktisk kunne løse stedets utfordringer.

Blågrønne forhold

Sammenhengende blågrønne strukturerer må innarbeides i planen. Med tanke på biologisk mangfold, så anbefales det å se på muligheten for grønne tak, uteområder med fokus på det grønne, og pollinatorvennlig beplantning.

Mobilitet og trafikk

Mobilitet

Utfra dagens situasjon i Sjøgaten (sjøsiden) avsluttes fortau ved 167/883 (lenger ute i Sandviken), og sykkelfelt ved 167/876 (Prefaboden). Sykkelfeltet går der over til et bussfelt inn mot byen. For gående er det mulig å komme seg videre fra 176/883 og frem til 167/876 (Prefaboden) delvis i sykkelfeltet langs veien og delvis på parkerings- og vareleveringsarealer. Herfra må gående enten krysse veien for å bruke fortau på innsiden/sørsiden av Sjøgaten, eller som mange velger å gjøre, finne egne løsninger langs

sjøsiden. Det mest kritiske punktet på traséen er området som ligger helt i grensen til og like innenfor plangrensen til gjeldende plan for Bontelabo. Her er det en trang passasje mellom trafikkskille mot veien, forbi pumpehuset(167/874) og bygg (167/872).



På illustrasjonen under (hentet fra innsendt stedsanalyse) vises tilgjengelig sjølinje(blå), sykkelfelt (grønn) og fortau (lilla). Illustrasjonen viser i tillegg til manglende gang/sykkelforbindelser på sjøsiden, som beskrevet ovenfor, manglende tilgang til sjøen forbi pumpehuset. Det anbefales at en i planarbeidet ser på mulige løsninger for å sikre en slik forbindelse, og eventuelt vurderer utvidelse av planavgrensningen. Situasjonen for sykkel og gange forbi Bontelabo vil bli forbedret i forbindelse med realisering av midlertidig ny sykkelvei med fortau langs FV. 577 fra Glasknag/Reperbanen til Bradbenken. Denne veien skal imidlertid etableres på sørsiden av veien forbi Bontelabo, og vil ikke gi bedre forbindelser langs sjølinjen. Dette strekket er også en av de få stedene utover i Sandviken der det er mulighet for veifarende å få direkte kontakt med sjøen.



Trafikk

Det fremkommer lite informasjon om fremtidig bruk av området, og vi kan derfor ikke gi konkrete tilbakemeldinger på dette tidspunktet. Trafikksikkerhet må være et sentralt tema i planarbeidet, og forhold for myke trafikanter bør tillegges stor vekt. Planen må utrede gode koblinger for myke trafikanter fra planområdet til relevante målpunkt, vurdert ut fra bruksformål for området. Avstand til viktige målpunkt må inngå i dette. Det er i dag utfordringer for gangtilkomst fra nordøst og krysningspunkter over fylkesveien, og det bør vurderes om planavgrensningen må utvides for å løse dette.

Planen må ta inn over seg midlertidig løsning for sykkel, og tilpasses til planforslag for fremtidig sykkelløsning.

I dette området er det ikke kommunal veg i dag. Vi ber om tilbakemelding og tidlig involvering dersom det skal vurderes offentlig eierskap. Dette må være i samsvar med krav i kommunal vegnorm. Håndbok N100 skal ligge til grunn for vegløsninger.

I dagens situasjon er det trafikk, inkl. tungtrafikk og varelevering, på flere kanter av bygget. I planarbeidet bør en rydde opp i trafikkbildet, og sikre trygge gangakser. Videre fremhever vi at det er viktig å planlegge tilkomst og manøvreringsareal for varelevering og renovasjon på et tidlig tidspunkt, da dette er arealkrevende, og kan gi føringer for bygningsstruktur.

Med vennlig hilsen

Tine Myklebust Neverdal

Rådgiver

Bymiljøetaten/Plan- og utviklingsavdelingen

Bergen kommune

Postboks 7700 | 5020 Bergen

Telefon 408 13 103

www.bergen.kommune.no

[Facebook](#) | [Twitter](#)

Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene

i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

From: "Blanc, Celine"
Sent: Thu, 2 Feb 2023 16:08:20 +0100
To: "Kråkenes, Alette Hus" <Alette.Krakenes@bergen.kommune.no>
Cc: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Subject: 2023/09940-1 - Orientering om oppstartsmøte for Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo- Sak10145- Byarkitektens innspill

Viser til orientering om oppstartsmøte:
Sak 2023- 10145– Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899 Bontelabo, Reguleringsplan

Byarkitekten ved Celine Blanc og Åge Vallestad vil stille i oppstartsmøtet.

Foreløpige innspill til planforum:

Når man først skal rive fryseboksen, er det store muligheter til å bygge nytt med Festningen som premissgiver, og for å skape nye kvaliteter i området. Det nye volum bør utformes slik at det underordner seg Bergen hus festning i høyde og målestokk, samtidig som det skapes nye kvaliteter i området.

Det er viktig å ha en klar ide om hva man skal oppnå arkitektonisk og programmatisk før man går i gang med å definere bygningsvolumets utstrekningen.

Ved volumstudiet, skal det utarbeides materiale som gjør det mulig å vurdere hvilke kvaliteter området får, og hvilke hensyn man tar til Festningen. Det bør jobbes spesielt godt med snitt gjennom planområdet og Bergenhus Festning, for å utforske hvordan foreslått volum innvirker på festningen når det gjelder høyder og siktlinjer. Det nye bygget må også vurderes med tanke på program, sett i sammenheng med programmering av hele området.

Bygget grenser til et kontorbygg (Bontelabo 8) som vi ser har lite arkitektonisk verdi, og kan lage uhensiktsmessig føringer for utforming og organisering av det nye prosjektet. Vi oppfordres til at det vurderes om det eksisterende kontorbygget skal videreføres i planarbeidet, eller om en hovedombygging kan gi et bedre utgangspunkt for å utløse tomtens potensiale og skape nye kvaliteter.

Vi er positive til at det etableres en sentral gangpassasje for spesielt cruiseturister fra kaiområdet til gang- og sykkelnett og oppstillingsplass for busser ved fv. 577.

Innspill til de 3 skisser/ alternativer:

- Vi anbefaler at gangpassasjen blir åpen mot himmel, og ikke overdekket som vist i alternativ 2 og 3, for at den skal få en lesbar offentlig karakter.
- Vi fraråder en utforming som tydelig bryter med dagens kubiske form, som vist i alternativ 2. Dette vil gi en dominerende signalbygg karakter som vil komme i konflikt mht. Festingen.
- Vi anbefaler at det nye prosjektet inngår som en naturlig avslutning av lavblokken Bontelabo 2. Det nye bygget bør få en arkitektonisk utforming som gjør at det nye bygget og Bontelabo 2 fremstår som en del av et helhetlig anlegg, i motsetning til et frittstående objekt med eget formspråk. (Kontekstuell arkitektur).
- I Alternativ 3 etableres en balustrade som viderefører linjeføringen fra lavblokken. Vi er positive til å videreføre linjeføring og arkitektoniske formspråk fra lavblokken, for eks. ved at det nye

bygget tar opp i seg den buete gesimslinjen fra lavblokken, men er skeptisk til en frittstående balustrade som vist.

Med vennlig hilsen

Celine Blanc

Seniorarkitekt

Mobil: 90 95 33 80

BYARKITEKTEN

Byrådsavdeling for Byutvikling (BBU)

Bergen kommune

www.bergen.kommune.no/byarkitekten

www.bergen.kommune.no/arkitektur-i-bergen

www.facebook.com/byarkitekteniberger

www.instagram.com/byarkitekteniberger



BERGEN
KOMMUNE

Fra: Kråkenes, Alette Hus <Alette.Krakenes@bergen.kommune.no>

Sendt: fredag 20. januar 2023 08:53

Til: Postmottak adresse <adresse@bergen.kommune.no>; Postmottak gis <Gis@bergen.kommune.no>; Postmottak Byantikvaren <Byantikvaren@bergen.kommune.no>; Postmottak Byarkitekten <Byarkitekten@bergen.kommune.no>; Postmottak Bymiljøetaten <Bymiljøetaten@bergen.kommune.no>; Postmottak Bergen Vann arkiv <Vann.Avlop@bergen.kommune.no>; Postmottak mhv <mhv@bergen.kommune.no>; Postmottak byr. barnehage, skole og idrett <barnehage.skole.idrett@bergen.kommune.no>; sflvpost@statsforvalteren.no; post@vlfk.no; firmapost@vegvesen.no; Wathne, Sylvi Søvik <Sylvi.Wathne@bergen.kommune.no>; Nguyen, Bao Nam Mahn <Bao.Nguyen@bergen.kommune.no>; Kristensen, Glenn M. <Glenn.Kristensen@bergen.kommune.no>; Rutledal, Kjell <Kjell.Rutledal@bergen.kommune.no>; Postmottak Klimaetaten <Klimaetaten@bergen.kommune.no>; Haugen, Trond <Trond.Haugen@bergen.kommune.no>; Iversen, Mette <Mette.Iversen@bergen.kommune.no>; Buanes, Endre <Endre.Buanes@bergen.kommune.no>

Kopi: Hustveit, Stein <Stein.Hustveit@bergen.kommune.no>; Berge, Vigdis <Vigdis.Berge@bergen.kommune.no>; Rosseland, Laila Nesse <Laila.Rosseland@bergen.kommune.no>; Maardalen, Marte <Marte.Maardalen@bergen.kommune.no>; Aalen, Aslaug <Aslaug.Aalen@bergen.kommune.no>; Postmottak planogbygg <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>; Anja.Cathrine.Wannag@vlfk.no; Silje.Svanevik-Roren@vlfk.no; Tone.Boyum@vlfk.no; Malene.Utkilen@vlfk.no; leo.vetaas@vlfk.no; christian.stokke.rye@vlfk.no; Kari.Elster.Moen@vlfk.no; Sandlien, Majken Ida Elisabeth

<Majken.Sandlien@bergen.kommune.no>

Emne: Orientering om oppstartsmøte for Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo- Sak10145

Orientering om oppstartsmøte:

Sak 2023- 10145– Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899 Bontelabo, Reguleringsplan

Møtedato er foreløpig ikke satt grunnet frafall av saksbehandler, dato kommer.

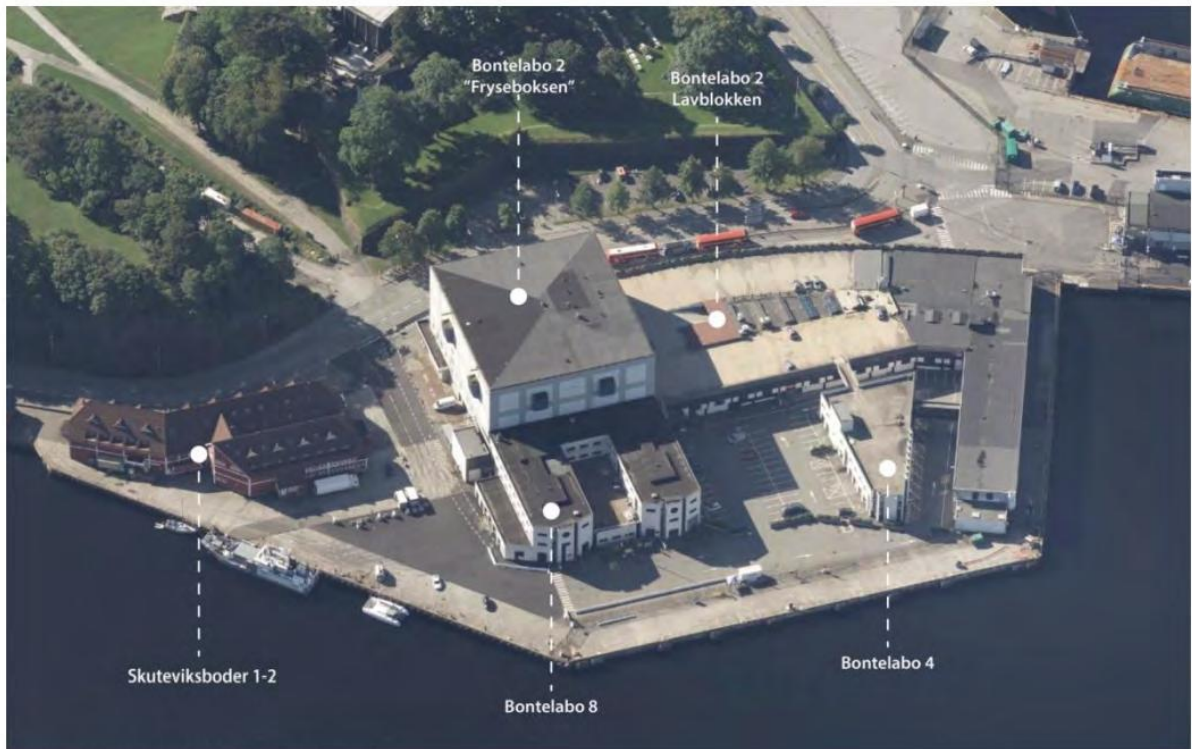
Historikk:

Opprinnelig ønske om å utvikle området innenfor rammene av gjeldende plan, men i 2020 ble rammesøknaden avslått da tiltaket med rivning ble ansett å ikke være i tråd med dagens plan. Etter dialog med vernemyndighetene ble det avklart at en måtte ha en formalisert planprosess. Det har blitt gjennomført 2 veiledningsmøter i saken, den 30.02.22, og den 5.10.22.

Planinitiativet innebærer:

Forslagsstiller er GC Rieber og plankonsulent er Arkitektgruppen Cubus. Planinitiativet innebærer en **planendring for deler av gjeldende reguleringsplan** for Bontelabo, der formålet 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, og rivning og oppføring av et nybygg anses som beste og mest hensiktsmessige alternativ (tilstandsrapport ligger i saksinnsyn). 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**.



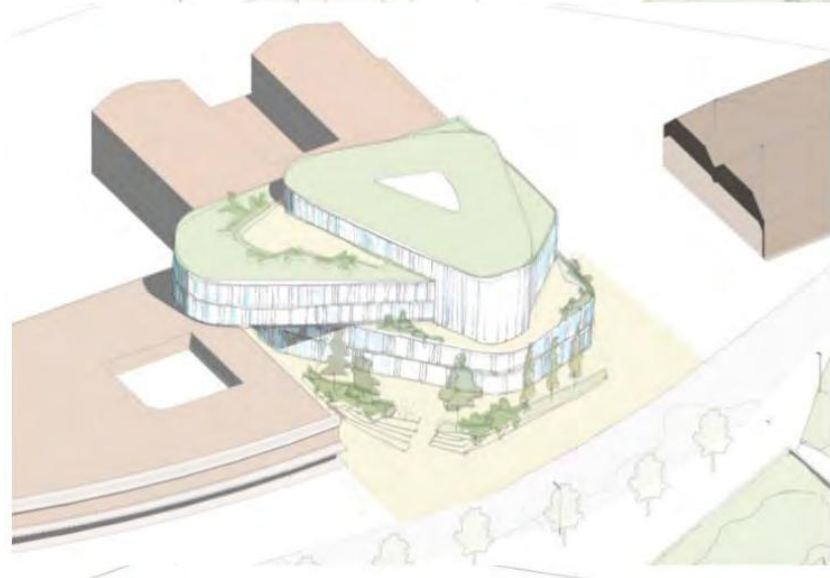
Figur 4: Oversiktsbilde dagens situasjon

Ulike skisseforslag:



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

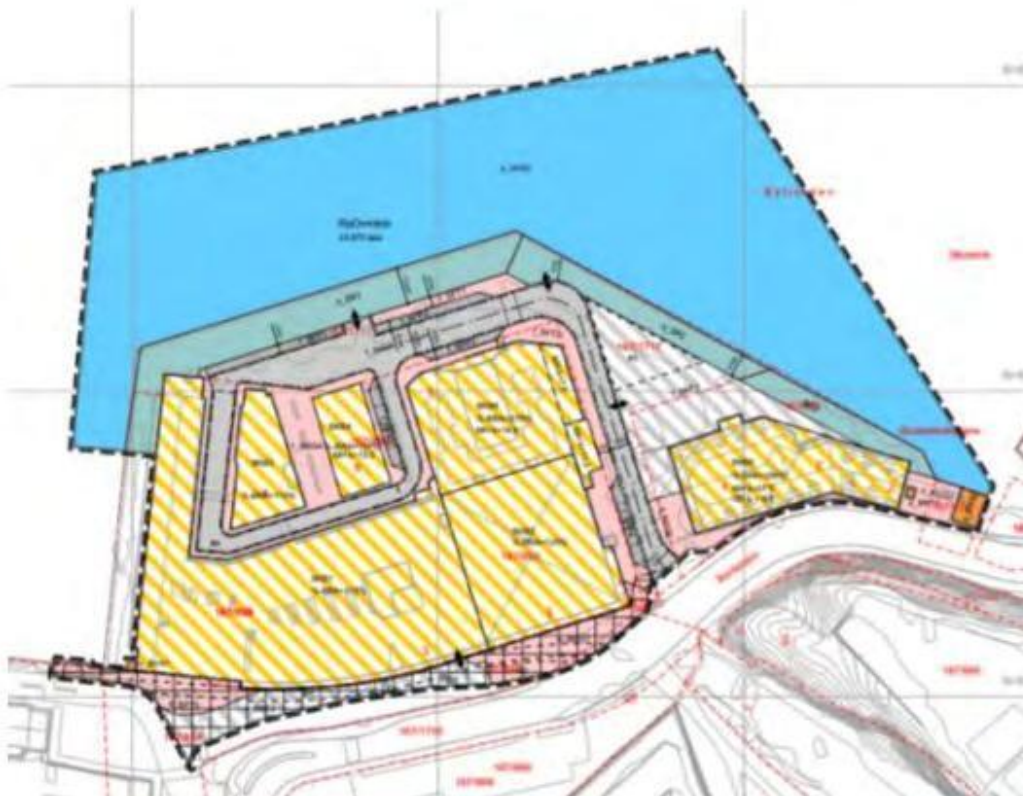
Alternativet opprettholder dagens byggeliv mot øst. Mot sør etableres en arkaderekke som viderefører balustraden fra lavblokken

Planstatus:

- Den aktuelle eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (forretning, hotell, industri, kontor, tjenesteyting) i gjeldende reguleringsplan, *Bergenhus. Gnr 167 Bnr 899, Bontelabo 2* (planID 62290000), ikrafttredelsesdato 22.2.2017
- I KPA 2018 er foreslått planområde regulert til sentrumsformål- Byfortettingssone (BY1), mens den gamle jernbanelinjen som treffer planområdet i sørvest er avsatt til formålet bane. Sjøarealet i nord er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

• Hensynssoner:

- Rød støysone fra vei. Fylkesveg 577 går langs med tomten. Hensynssonen går så vidt inn på bygningsmassen.
- Gul støysone fra vei. Ligger litt lenger inn på tomten enn rød støysone. Hensynssonen går så vidt inn på bygningsmassen.
- 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.
- Infrastruktursone: konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum. Omfatter hele tomten.
- Kulturmiljø: historisk sentrum. Omfatter hele tomten.
- 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.



Gjeldende reguleringsplan.

Drøftingspunkt som særskilt må fremheves i oppstartmøtet er etter vår vurdering:

- Arkitektur, estetikk og kvalitet
- Kulturminneinteresser
- Grad av utnyttning, herunder maksimale byggehøyder
- Blågrønne strukturer
- Risiko og sårbarhet
- Trafikk, adkomst og parkering
- Uteoppholdsarealer
- Forholdet til omgivelsene- særlig forholdet til Bergenhus festning og Cruisehavn

Leverte dokumenter til bestilling av oppstartsmøte ligger tilgjengelig på innsynsportalen: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/PLAN-2023/10145>

Det er utført stedsanalyse, innledende volumstudie, klimagassberegninger, tilstandsrapport, samt mobilitetsanalyse.

Referat fra tidligere veiledningsmøter er tilgjengelig på innsynsportalen:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/PLAN-2022/20689>

Følgende plannavn foreslås: Bergenhus, Gnr. 167, Bnr.899 Bontelabo

Saken skal diskuteres i etatens planforum (dato er foreløpig ikke satt).

Vi ber om at foreløpige innspill og synspunkter sendes **innen fredag 03.februar.2023**. Mottatte innspill blir arkivert i saken.

Gi en tilbakemelding om du er interessert i å stille på oppstartsmøtet, slik at vi kan orientere ved eventuelle endringer av møtetidspunkt ol.

Med vennlig hilsen

Alette Hus Kråkenes

Rådgiver, private planer

Byplanavdelingen

Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen



www.bergen.kommune.no

[Facebook](#) | [Twitter](#)

From: "Kråkenes, Alette Hus"
Sent: Tue, 24 Jan 2023 10:03:43 +0200
To: "Postmottak gis" <Gis@bergen.kommune.no>
Cc: "Sandlien, Majken Ida Elisabeth" <Majken.Sandlien@bergen.kommune.no>
Subject: SV: Orientering om oppstartsmøte for Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo-Sak10145

Hei og takk for tilbakemeldinger, jeg skal ta de opp i møte med forslagsstiller når vi har fått landet et møtetidspunkt.

Dere får beskjed når den kan legges inn i planbasen.

Ha en fin dag!

Med vennlig hilsen

Alette Hus Kråkenes

*Rådgiver, private planer
Byplanavdelingen
Plan- og bygningsetaten*

Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen
Telefon 40813873



BERGEN KOMMUNE

www.bergen.kommune.no

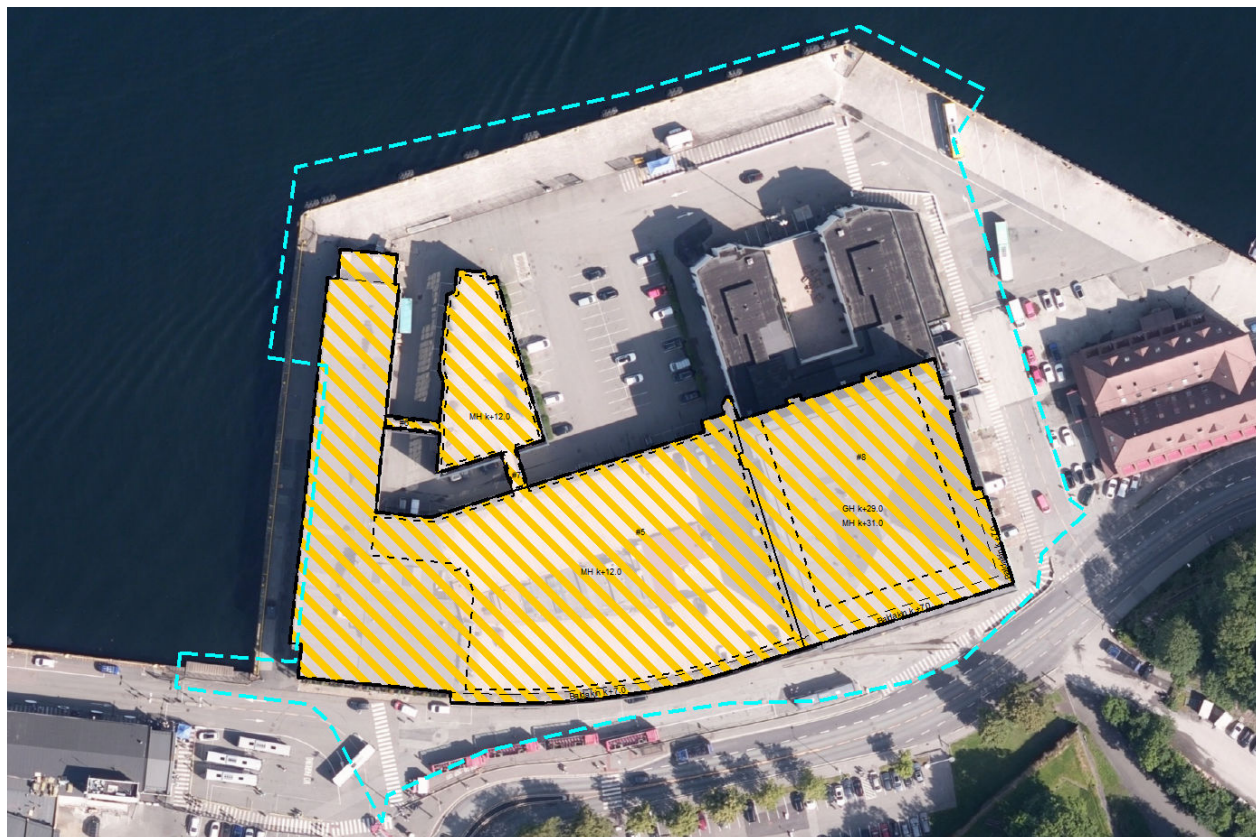
[Facebook](#) | [Twitter](#)

Fra: Postmottak gis <Gis@bergen.kommune.no>
Sendt: tirsdag 24. januar 2023 08:16
Til: Kråkenes, Alette Hus <Alette.Krakenes@bergen.kommune.no>
Emne: SV: Orientering om oppstartsmøte for Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo- Sak10145

God morgen Alette og velkommen til PBE

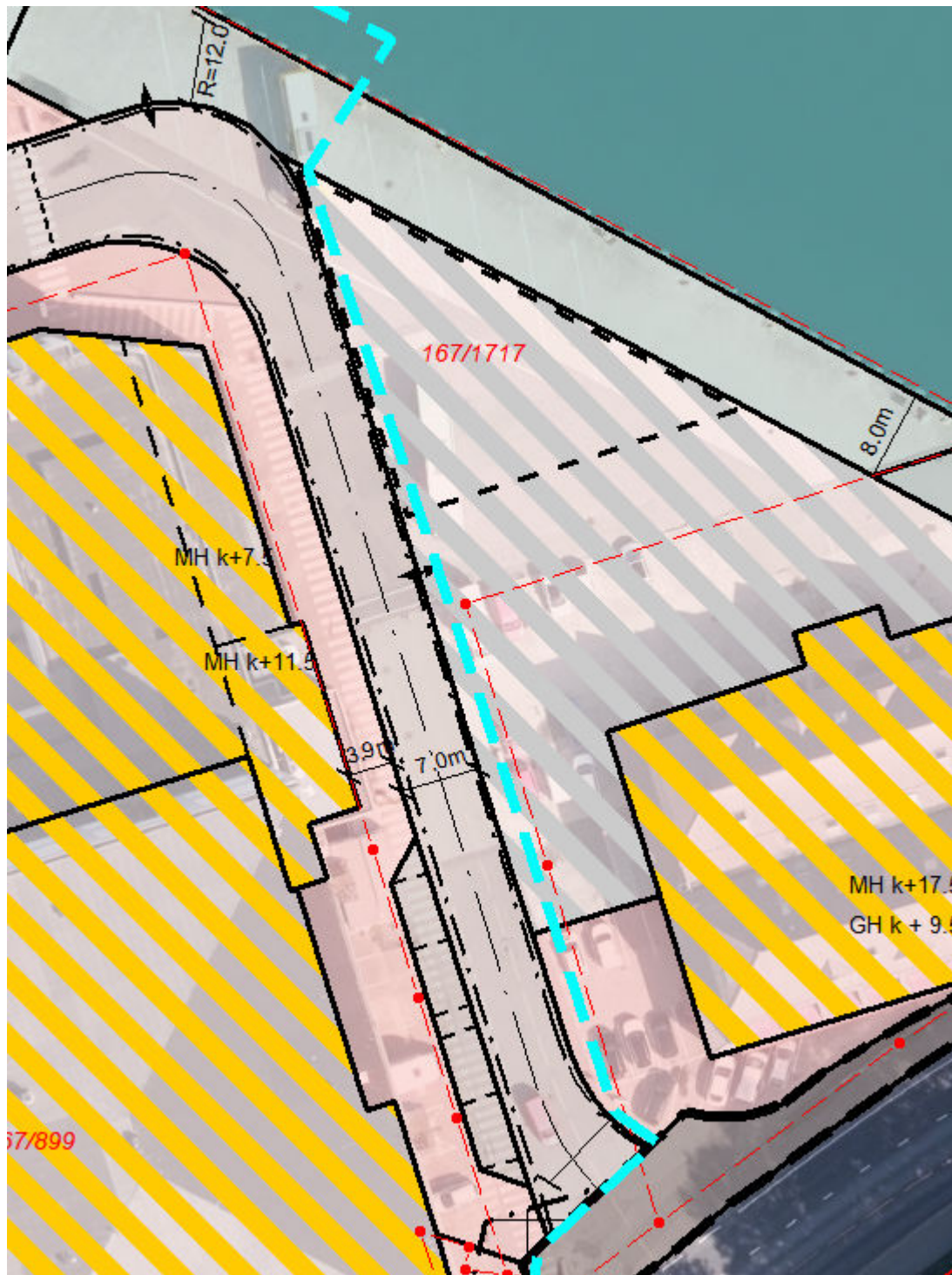
Her er tilbakemelding fra gis:

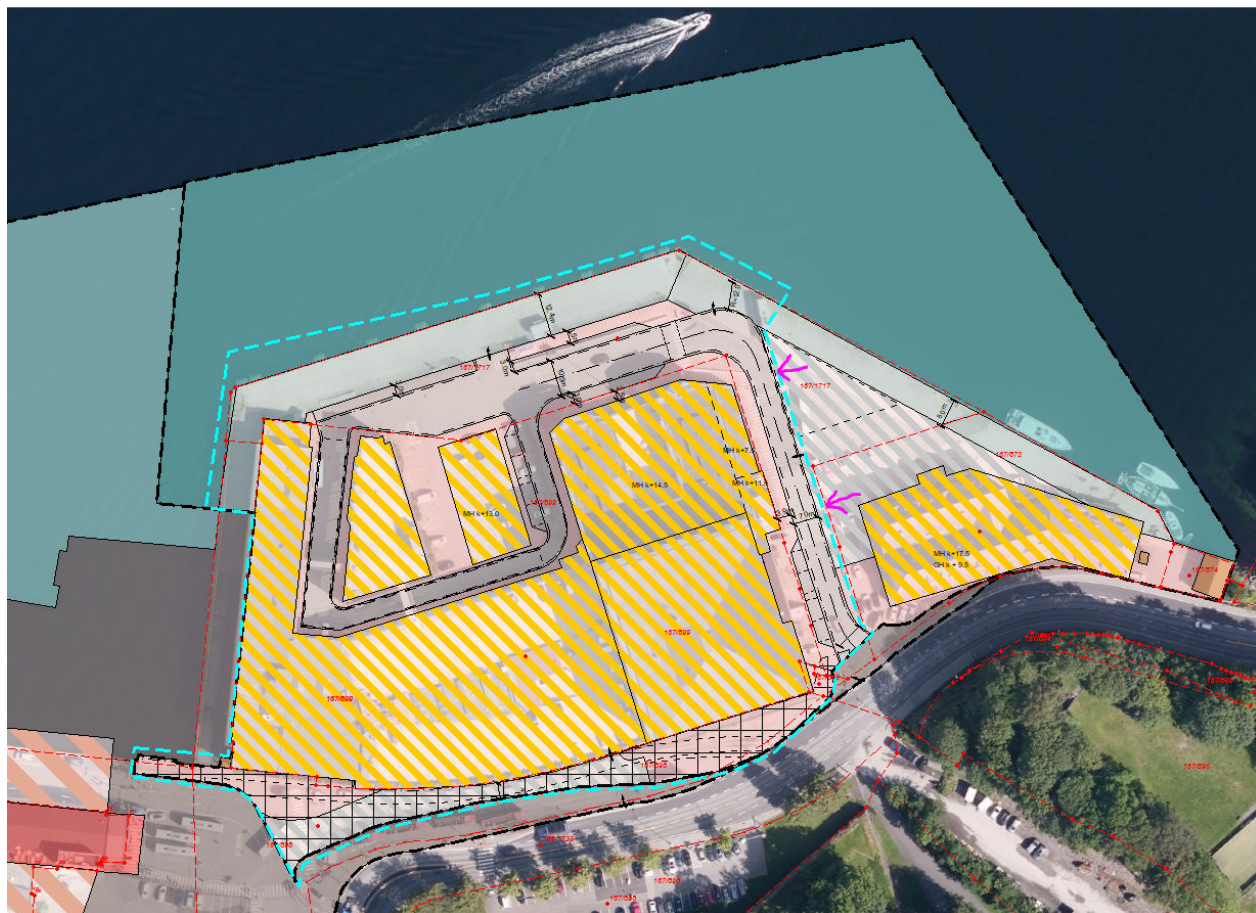
Vær obs på at deler av eksisterende plan 62290000 på vertikalnivå 3 strekker seg utenfor plangrensen til planforslaget.



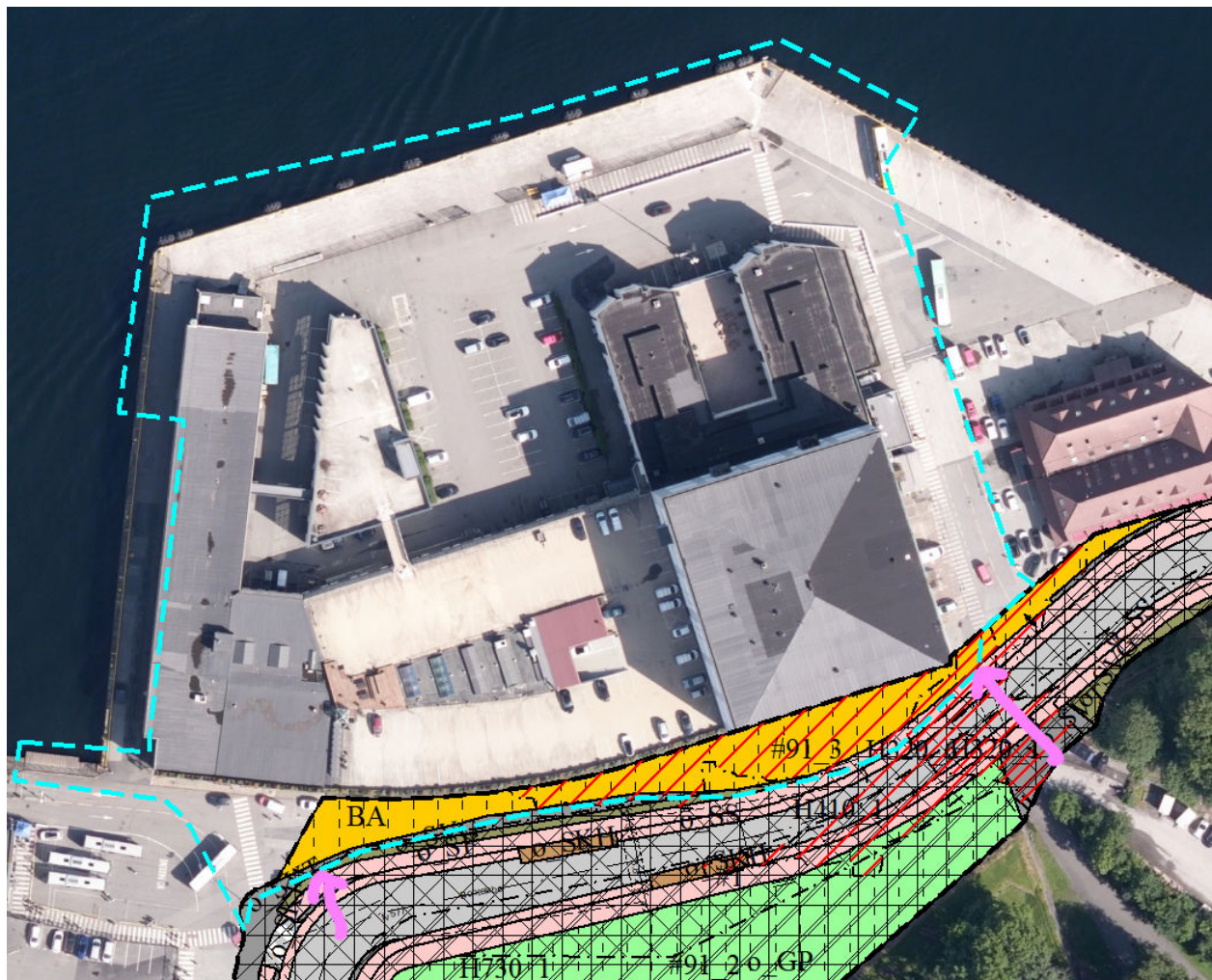
Vertikalnivå 2

Plangrensen til planforslaget strekker seg noe ut over plangrensen til 62290000. I øst blir noen av arealformålene og et bestemmelsesområde i eksisterende plan berørt. Er det ønskelig?





Vær også obs på at planen delvis overlapper med bybaneplan, sykkelhovedrute, 65790000
Her bør man samkjøre litt med Bybanen. Foreslår at man trekker grensen noe mot nord slik at den sammenfaller med grensen til BA området i sør.



Er det noe du lurer på i forbindelse med tilbakemeldingen er det bare til å ta kontakt. Vi sitter i 5. etasje.

Gi oss et ord når dere ønsker at vi skal legge denne inn i planbasen med planer under arbeid 😊

Med vennlig hilsen

Kathrine Falch

*Rådgiver, Plan- og bygningsetaten
Seksjon for GIS og plandata*

Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen
Telefon 408 13 045

Fra: Kråkenes, Alette Hus <Alette.Krakenes@bergen.kommune.no>

Sendt: fredag 20. januar 2023 08:53

Til: Postmottak adresse <adresse@bergen.kommune.no>; Postmottak gis <Gis@bergen.kommune.no>; Postmottak Byantikvaren <Byantikvaren@bergen.kommune.no>; Postmottak Byarkitekten <Byarkitekten@bergen.kommune.no>; Postmottak Bymiljøetaten <Bymiljoetaten@bergen.kommune.no>; Postmottak Bergen Vann arkiv <Vann.Avlop@bergen.kommune.no>; Postmottak mhv <mhv@bergen.kommune.no>; Postmottak byr. barnehage, skole og idrett <barnehage.skole.idrett@bergen.kommune.no>; sfvlpost@statsforvalteren.no; post@vlfk.no; firmapost@vegvesen.no; Wathne, Sylvi Søvik <Sylvi.Wathne@bergen.kommune.no>; Nguyen, Bao Nam Mahn <Bao.Nguyen@bergen.kommune.no>; Kristensen, Glenn M. <Glenn.Kristensen@bergen.kommune.no>; Rutledal, Kjell <Kjell.Rutledal@bergen.kommune.no>; Postmottak Klimaetaten <Klimaetaten@bergen.kommune.no>; Haugen, Trond <Trond.Haugen@bergen.kommune.no>; Iversen, Mette <Mette.Iversen@bergen.kommune.no>; Buanes, Endre <Endre.Buanes@bergen.kommune.no>
Kopi: Hustveit, Stein <Stein.Hustveit@bergen.kommune.no>; Berge, Vigdis <Vigdis.Berge@bergen.kommune.no>; Rosseland, Laila Nesse <Laila.Rosseland@bergen.kommune.no>; Maardalen, Marte <Marte.Maardalen@bergen.kommune.no>; Aalen, Aslaug <Aslaug.Aalen@bergen.kommune.no>; Postmottak planogbygg <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>; Anja.Cathrine.Wannag@vlfk.no; Silje.Svanevik-Roren@vlfk.no; Tone.Boyum@vlfk.no; Malene.Utkilen@vlfk.no; leo.vetaas@vlfk.no; christian.stokke.rye@vlfk.no; Kari.Elster.Moen@vlfk.no; Sandlien, Majken Ida Elisabeth <Majken.Sandlien@bergen.kommune.no>
Emne: Orientering om oppstartsmøte for Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899, Bontelabo- Sak10145

Orientering om oppstartsmøte:

Sak 2023- 10145– Bergenhus, Gnr. 167, Bnr. 899 Bontelabo, Reguleringsplan

Møtedato er foreløpig ikke satt grunnet frafall av saksbehandler, dato kommer.

Historikk:

Opprinnelig ønske om å utvikle området innenfor rammene av gjeldende plan, men i 2020 ble rammesøknaden avslått da tiltaket med rivning ble ansett å ikke være i tråd med dagens plan. Etter dialog med vernemyndighetene ble det avklart at en måtte ha en formalisert planprosess. Det har blitt gjennomført 2 veiledningsmøter i saken, den 30.02.22, og den 5.10.22.

Planinitiativet innebærer:

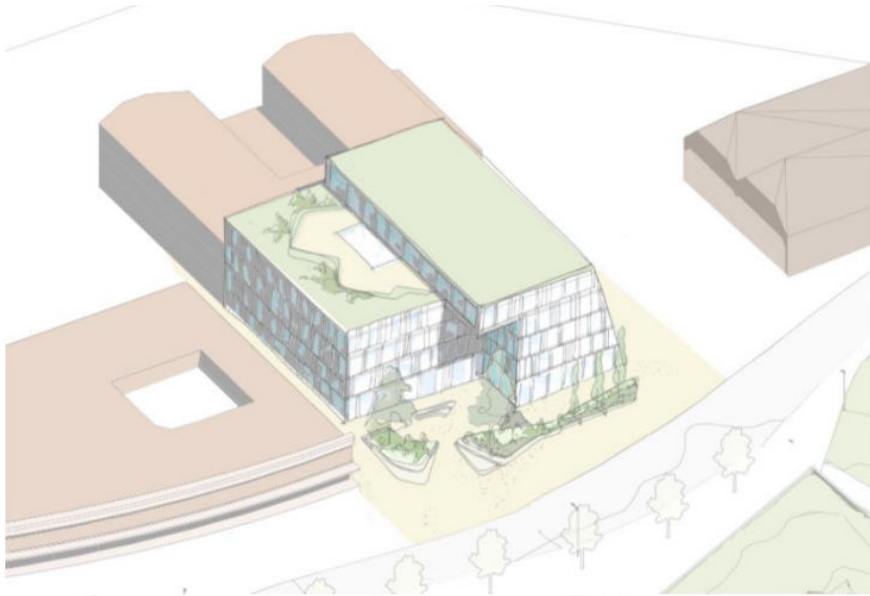
Forslagsstiller er GC Rieber og plankonsulent er Arkitektgruppen Cubus. Planinitiativet innebærer en **planendring for deler av gjeldende reguleringsplan** for Bontelabo, der formålet er å legge til rette for **rivning av bygningsmassen omtalt som «fryseboksen»** og fastsette rammene for **etablering 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, og rivning og oppføring av et nybygg anses som beste og mest hensiktsmessige alternativ (tilstandsrapport ligger i saksinnsyn). 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**.



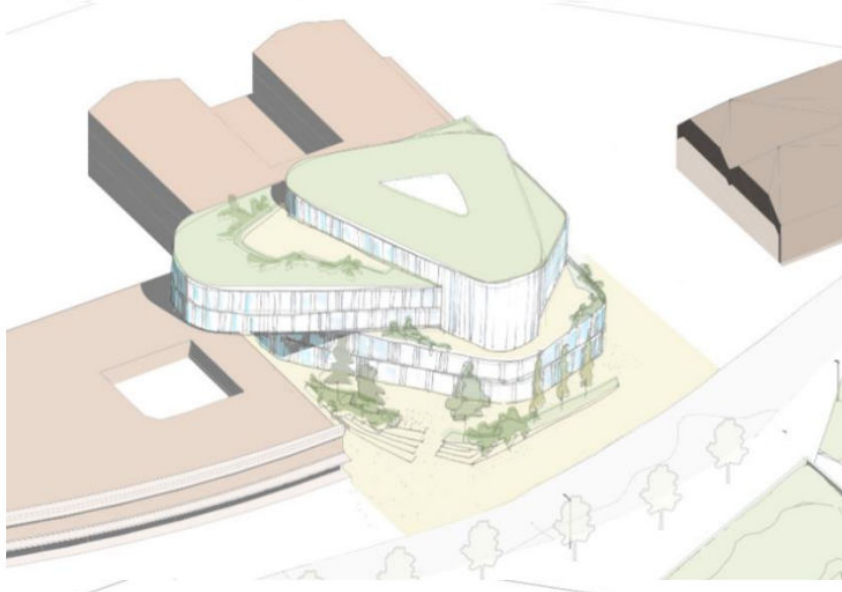
Figur 4: Oversiktsbilde dagens situasjon

Ulike skisseforslag:



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

Planstatus:

- Den aktuelle eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (forretning, hotell, industri, kontor, tjenesteyting) i gjeldende reguleringsplan, *Bergenhus. Gnr 167 Bnr 899, Bontelabo 2* (planID 62290000), ikrafttredelsesdato 22.2.2017
- I KPA 2018 er foreslått planområde regulert til sentrumsformål- Byfortettingssone (BY1), mens den gamle jernbanelinjen som treffer planområdet i sørvest er avsatt til formålet bane. Sjøarealet i nord er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Hensynssoner:

- Rød støysone fra vei. Fylkesveg 577 går langs med tomten. Hensynssonen går så vidt inn på bygningsmassen.
- Gul støysone fra vei. Ligger litt lenger inn på tomten enn rød støysone. Hensynssonen går så vidt inn på bygningsmassen.
- 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.
- Infrastruktursone: konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum. Omfatter hele tomten.
- Kulturmiljø: historisk sentrum. Omfatter hele tomten.
- 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.



Gjeldende reguleringsplan.

Drøftingspunkt som særskilt må fremheves i oppstartmøtet er etter vår vurdering:

- Arkitektur, estetikk og kvalitet
- Kulturminneinteresser
- Grad av utnytting, herunder maksimale byggehøyder
- Blågrønne strukturer
- Risiko og sårbarhet
- Trafikk, adkomst og parkering
- Uteoppholdsarealer
- Forholdet til omgivelsene- særlig forholdet til Bergenhus festning og Cruisehavn

Leverte dokumenter til bestilling av oppstartsmøte ligger tilgjengelig på innsynsportalen: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/PLAN-2023/10145>

Det er utført stedsanalyse, innledende volumstudie, klimagassberegninger, tilstandsrapport, samt mobilitetsanalyse.

Referat fra tidligere veiledningsmøter er tilgjengelig på innsynsportalen:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/PLAN-2022/20689>

Følgende plannavn foreslås: Bergenhus, Gnr. 167, Bnr.899 Bontelabo

Saken skal diskuteres i etatens planforum (dato er foreløpig ikke satt).

Vi ber om at foreløpige innspill og synspunkter sendes **innen fredag 03.februar.2023**. Mottatte innspill blir arkivert i saken.

Gi en tilbakemelding om du er interessert i å stille på oppstartsmøtet, slik at vi kan orientere ved eventuelle endringer av møtetidspunkt ol.

Med vennlig hilsen

Alette Hus Kråkenes

Rådgiver, private planer

Byplanavdelingen

Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen



BERGEN KOMMUNE

www.bergen.kommune.no

[Facebook](#) | [Twitter](#)