



Byrådssak /23

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56713-40

Bergenhus. Gnr. 164, Bnr 360. Frieleneskaien pumpehus. Reguleringsplan ID 70130000

Hva saken gjelder:

På vegne av Universitetet i Bergen (UiB) og Eviny Termo AS fremmer Tippetue Arkitekter AS et forslag til detaljreguleringsplan for en pumpestasjon på Frieleneskaien i Bergenhus bydel. Planområdet utgjør om lag 3,7 daa og ligger mellom Dokken og Møhlenpris rett under Puddefjordsbroen. Adkomst er fra fylkesvei 5253 (O. J. Brochs veg). Pumpestasjonen er etablert og leverer sjøvann til energianlegget i jussbygget på Sydnes, til energiforsyning på Nygårdshøyden (UiB) samt frikjøling for Media City (Eviny) og fiskeriforsøk på Marineholmen (UiB). Anlegget ble godkjent av bygningsmyndighetene i 2017 og bygger på en midlertidig dispensasjon som har en varighet frem til februar 2025. Området er i dag stengt for uvedkommende og ikke offentlig tilgjengelig.

Hovedintensjonen med planen

Intensjonen med planarbeidet er å sikre at en permanent tillatelse etter pbl kan gis for eksisterende pumpestasjon som leverer sjøvann til energianlegg og forskningsaktiviteter.

Planens hovedinnhold

Arealformål ABA «andre typer bebyggelse og anlegg» omfatter eksisterende pumpestasjon for sjøvann samt parkeringsareal for sporadisk parkering av biler i forbindelse med drift og vedlikehold. Innenfor felt ABA tillates % BRA = 32 %, maks BRA = 120 m², maksimal byggehøyde = kote +8,5 moh. Øvrige deler av planområdet reguleres til SK «samferdselsanlegg og / eller teknisk infrastrukturtrasé». Arealformålet ivaretar hensynet til teknisk infrastruktur med vedlikehold og et fremtidig offentlig byrom med forbindelse mellom Møhlenpris og Dokken under Puddefjordsbroen, promenade, byrom, tilkomst til sjøen og gang- og sykkelvei.

Pumpestasjonens utforming

Den eksisterende godkjente pumpestasjonen er et plass-støpt betongbygg med sømløs overgang fra vegg til tak. Betongen er tilsatt blålig pigment for å gi assosiasjoner til de maritime omgivelsene. Bygget har gjennomgående store glassfelt som gir siktakser til motsatt side av sundet.

Planprosess:

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i april 2020. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2022. Det kom 13 innspill fra offentlige høringsinstanser og ingen private merknader. Innspillene gikk i hovedsak på følgende:

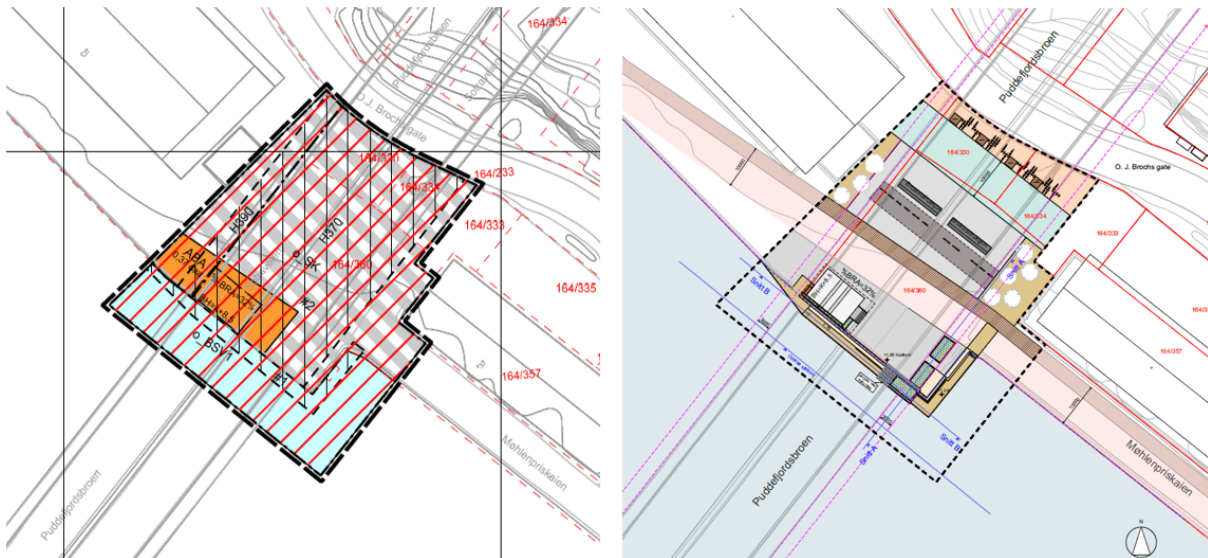
- Promenade langs sjøen: plassering og krav til utforming
- Tverrforbindelse: sjøfront - bakland
- Byroms kvaliteter: mulighet for beplantning
- Avstand til brokonstruksjoner /-fundamenter: behov for vedlikehold
- Parkering. Skilting for oppstillingsplass utrykningskjøretøy.

- Redningsstige langs kaikant og behov for livbøyestasjon.

Merknadene i sin helhet og endringer som følge av innspillene til offentlig ettersyn er oppsummert i merknadsskjema datert 01.02.2023.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten vurderer at sjøvannspumpeanlegget utgjør en del av viktig infrastruktur innenfor planområdet og er positiv til at pumpehuset reguleres og dermed sikres permanent drift. Plan- og bygningsetaten anser foreslått transformasjon av området rundt det eksisterende pumpehuset til å være i henhold til overordnede kommunale strategier, deriblant overordnet strategi og arealstrategi for Dokken 2050, samt føringene fra Statens Vegvesen som broeier og vegmyndighet. Viktige tema i planprosessen har vært hensynet til kritisk infrastruktur, deriblant Puddefjordsbroen, og forholdet mellom infrastruktur og fremtidige byrom. Plan- og bygningsetaten viser til at planforslaget legger til rette for både bærekraftig infrastruktur og en god fremtidig kobling mellom Møhlenpris og Dokken. Areal for fremtidige byrom avsettes til kombinerte formål og vil detaljeres på et senere tidspunkt når overordnede plangrep for bystruktur og bebyggelse er kjent og avgjort i planarbeidet for Dokken 2050.



Figur 1: T.v.: plankart. T.h.: Illustrasjonsplan

Eksisterende pumpestasjon (felt ABA)

Plan- og bygningsetaten bemerker at selve bygningstiltaket er godkjent og gjennomført, og derfor er det ikke naturlig å vurdere volum og høydeutvikling av pumpestasjonen i denne saken. Planbestemmelsene stiller ellers generelle krav til estetisk utforming av tiltak innenfor planområdet. Bygget er utformet og dimensjonert slik at det tåler plassering av stillas på tak for bruk til drift og vedlikehold av Puddefjordsbroen, et krav som er stilt av Statens vegvesen som eier av brokonstruksjonen over stasjonen. Plan- og bygningsetaten vurderer at energianlegget basert på sjøvann bidrar til en bærekraftig utvikling.

Fremtidig byromsbruk (felt o-SK og #1)

Planforslaget legger til rette for et byrom som gir tilgang til sjø og kobling til både Dokken og Møhlenpris. Fremtidig bebyggelsesstruktur og gang- og mobilitetsmønster i området vil fastsettes gjennom planarbeid for Dokken, og derfor settes det ikke krav om detaljering av byrommet. Planforslaget gir mulighet for en 10 meter bred promenade på landsiden nordøst for pumpehuset. Dette gir best flyt for gående og følger den naturlige sikt- bevegelseslinjen gjennom planområdet og under broen. Samtidig åpnes det for etablering av en 3 meter bred strandpromenade på sjøsiden (bestemmelsesområde #1) for å gi allmennheten tilgang til sjøen og mulighet for opphold ved sjøen. Plan- og bygningsetaten viser til at sjøfrontpromenadens bredde må begrenses til 3 meter da en bredde utover det vil gi store

utfordringer med tanke på drift og vedlikehold av eksisterende infrastrukturstråser med ledninger, kabel og rør i sjøen. Utvidelse av kaien må derfor ikke heller forankres i sjøbunn. Planforslaget avviker derfor fra anbefalingen i Sjøfrontstrategien om at promenaden bør legges ytterst på kaiene. Planforslaget legger også til rette for sykkelvei innenfor planområdet mellom Dokken og Møhlenpris.

Byrådets vurdering og anbefaling:

Byrådet er positiv til at planforslaget sikrer viktig og kritisk infrastruktur, og samtidig tilrettelegger for nødvendig vedlikehold. Anleggene ligger på, under og over bakkenivå, og omfatter VA-ledninger, høyspent anlegg, energianlegg og ferdselsåre/bro over Puddefjorden. Byrådet støtter at planforslaget også legger til rette for fremtidige byroms kvaliteter, som detaljeres på et senere tidspunkt i forbindelse med planarbeidet for utvikling av Dokken. Byrådet har derfor forståelse for at det ikke settes rekkefølgekrav om opparbeiding av kaien eller byrom. Det er viktig å ikke legge hinder for overordnede fremtidige plangrep.

Det er positivt at planforslaget åpner for utvidelse av Frieleneskaiaen for å gi allmennheten tilgang til sjøfronten ved sjøsiden av pumpehuset. Byrådet har merket seg at reguleringsbestemmelser fastsetter at utvidelsen av kaien ikke kan basere seg på utfylling i sjø eller inngrep i sjøbunnen. Dette sikrer mulighet for vedlikehold av eksisterende tekniske installasjoner/rør/ledninger i sjøen samtidig som naturmangfoldet i sjøen ikke påvirkes ved en utvidelse av kaien.

Byrådet ser at bestemmelsen om bruk og vern av sjø og vassdrag § 3.3.1.1.a med fordel kan suppleres slik at det kommer frem at teknisk infrastruktur tillates innenfor formålet o_BSV1. Byrådet anbefaler derfor følgende supplering av bestemmelsen (jamfør vedtakspunkt 1.b.iii):

§ 3.3.1.1.a Innenfor for arealformålet kan det plasseres faste eller flytende sjømerker og innretninger for sikring av ferdsel i tråd med havne- og farvannsloven, samt teknisk infrastruktur i form av rør og kabler.

Sjøfrontstrategien fastsetter som hovedregel at sjøpromenadene skal ligge langs sjøen, men



ved enkelte tilfeller og strekninger kan den legges i bakland dersom viktige hensyn tilsier det. Jf vedlegg til strategien er området på Dokken og mellom Dokken og Møhlenpris avhengig av transformasjon for at sjøfronten skal være offentlig tilgjengelig. Anbefalingen er å legge en sjøpromenade ytterst på kaiene og å sikre gode tverrforbindelser mellom byen og sjøen. Byrådet anser intensjonen om tilgjengelig sjøfront og sammenhengende promenade langs sjøen i sjøfrontstrategien for å være ivarettatt i planforslaget: det legges til rette for en bred promenade som følger naturlig gangtrasé fra Møhlenpriskaien, forbi pumpehuset på landsiden og videre langs kaiene. Samtidig sikrer planforslaget en utvidelse av kaien på sjøsiden av pumpehuset for å gjøre sjøfronten tilgjengelig for allmennheten.

Byrådet har ingen merknader til parkeringsløsning som tillater kun sporadisk parkering i forbindelse med drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur.

Byrådet er positiv til at planforslaget støtter opp under klimavennlige og fremtidsrettete energiløsninger for både institusjoner og bydeler (Nygård/Dokken). Byrådet har merket seg at pumpeanlegget er viktig for at UiB kan nå målet sitt om å være klimanøytral innen 2030. Anlegget vil også kunne bidra til fremtidig utvikling av Dokken til nullutslippsbydel siden det har kapasitet for fremtidig levering av sjøvann og frikjøling til Dokken.

ROS analysen viser at planområdet kan være utsatt for nedfall fra broen (avskalling av betong, is vintertid med mer), noe som kan utgjøre en fare for liv og helse. Som avbøtende tiltak anbefales: «Eventuell sikring av et fremtidig byrom med promenade og gang- og sykkeltrasé må i alle fall løses i forbindelse med fremtidig detaljering av det fremtidige byrommet (...)». Byrådet ser at dette ikke er tilstrekkelig sikret i planforslaget, og anbefaler følgende suppleringer av reguleringsbestemmelsene for å redusere risiko for nedfall fra broen:

Ny bestemmelse under § 2.9 (jamfør vedtakspunkt 1.b.i): «Krav om undersøkelser før / ved gjennomføring av planen»:

§ 2.9.1.1 Ved prosjektering av et fremtidige byrom, gang- og sykkeltrasé, strandpromenade og kai innenfor planområdet må det avklares om og eventuell hvilke sikrings- og beskyttelsestiltak mot nedfall fra broen som er nødvendige.

Rekkefølgebestemmelsen § 6.1.2 suppleres (jamfør vedtakspunkt 1.b.ii):

§ 6.1.2. Eventuelt nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak mot nedfall fra broen jf § 2.9.1.1 skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider i forbindelse med en eventuell transformasjon av området kan igangsettes.

Ved gjennomgang av reguleringsbestemmelsene ser byrådet behov for noen mindre justeringer og rettelser med tanke på feil i henvisninger, og anbefaler følgende endringer (jamfør vedtakspunkt 1.b.iv, 1.b.v og 1.b.vi):

§ 3.2.1.1.d Funksjoner tilhørende underformål nevnt i § 3.2.6.1.a skal utvikles (...)
endres til:

§ 3.2.1.1.d Funksjoner tilhørende underformål nevnt i § 3.2.1.1.a skal utvikles (...)

§ 6.1.1 Vurdering som nevnt i § 2.8.5 skal være gjennomført før det kan gis igangsettelsestillatelse.

endres til:

§ 6.1.1 Vurdering som nevnt i § 2.8.4 og § 2.9.1.1 skal være gjennomført før det kan gis igangsettelsestillatelse.

§ 3.2.1.1.c Innenfor arealformålet o_SK skal det etableres en strandpromenade med minimum 10 meters bredde. Illustrasjonsplan datert 18.1.2023 er retningsgivende for plassering og utforming av denne.

endres til :

§ 3.2.1.1.c Innenfor arealformålet o_SK skal det etableres en strandpromenade med minimum 10 meters bredde. Illustrasjonsplan datert 17.1.2023 er retningsgivende for plassering og utforming av denne.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jf § 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Bergenhus. Gnr 164, bnr 360. Frieleneskaiaen pumpehus. Arealplan ID 70130000 vist på plankart, sist datert 22.06.2023.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 22.06.2023 med følgende endringer:
 - i. Ny bestemmelse under § 2.9: «Krav om undersøkelser før / ved gjennomføring av planen»:
§ 2.9.1.1 Ved prosjektering av et fremtidige byrom, gang- og sykkeltrasé, strandpromenade og kai innenfor planområdet må det avklares om og eventuell hvilke sikrings- og beskyttelsestiltak mot nedfall fra broen som er nødvendige.
 - ii. Rekkefølgebestemmelsen § 6.1.2. suppleres:
§ 6.1.2. Eventuelt nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak mot nedfall fra broen jf 2.9.1.1 skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider i forbindelse med en eventuell transformasjon av området kan igangsettes.
 - iii. Bestemmelsen § 3.3.1.1.a suppleres:
§ 3.3.1.1.a Innenfor for arealformålet kan det plasseres faste eller flytende sjømerker og innretninger for sikring av ferdsel i tråd med havne- og farvannsloven, samt teknisk infrastruktur i form av rør og kabler.
 - iv. Bestemmelse § 3.2.1.1.d endres til:
§ 3.2.1.1.d Funksjoner tilhørende underformål nevnt i § 3.2.1.1.a skal utvikles (...)
 - v. Bestemmelse § 6.1.1 endres til:
§ 6.1.1 Vurdering som nevnt i § 2.8.4 og § 2.9.1.1 skal være gjennomført før det kan gis igangsettelsestillatelse.
 - vi Bestemmelse § 3.2.1.1.c endres til:
§ 3.2.1.1.c Innenfor arealformålet o_SK skal det etableres en strandpromenade med minimum 10 meters bredde. Illustrasjonsplan datert 17.1.2023 er retningsgivende for plassering og utforming av denne.
2. Før kunngjøring av vedtaket skal plandokumentene rettes opp i henhold til bystyrets vedtak.

Dato: 29. august 2023

Per-Arne Larsen
fung. byrådsleder

Ingrid Nergaard Fjeldstad
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 11.07.2023

Plankart datert 22.06.2023
Reguleringsbestemmelser datert 22.06.2023
Planbeskrivelse datert 22.06.2023
Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 01.02.2023
Illustrasjonsplan datert 17.01.2023
Snitt og oppriss datert 31.01.2023
Fotomontasje perspektiv datert 02.09.2021
ROS analyse datert 21.02.2022
Uttale fra VA etaten datert 29.05.2020
Uttale fra Byantikvaren datert 29.04.2020
Stedsanalyse datert 21.02.2020
Rammer premiss i referat datert 23.11.2020