



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20619-33
Saksbehandler: Torhild Agasøster
Dato: 11.07.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Bergenhus, Gnr. 164, Bnr. 360, Frieleneskaien pumpehus, Arealplan-ID 70130000

Om planforslaget

Tippetue Arkitekter AS foreslår på vegne av Universitetet i Bergen (UiB) og Eviny Termo AS detaljregulering av et 3,7 daa stort område på Frieleneskaien, gnr. 164 bnr. 360, i Bergenhus bydel. Området ligger mellom godshavnen Dokken og boligområdet Møhlenpris, like under Puddefjordsbroen.



Fig. 1: Planområdet vist på oversiktsfoto



Fig 2: Oversiktskart.

Planområdet utgjør en mindre del av havnefronten på Møhlenpris. Dagens arealbruk er pumpestasjon for sjøvann, VA-ledninger, øvrig teknisk infrastruktur samt brofundament. Pumpestasjonen er plassert i et bygg som ble etablert i 2017 basert på midlertidig dispensasjon, gitt for 8 år. Planforslagets hovedformål er å regulere bygget med pumpestasjon til energianlegg / annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg. Intensjonen med planforslaget er å sikre at pumpestasjonen gis en permanent tillatelse iht. plan- og bygningsloven samtidig som det legges til rette for en fremtidig transformasjon av området. Området er i dag avstengt for allmenheten.

Planforslaget må sees i sammenheng med planene for å omdanne Dokken og Jekteviken til en "nullutslippbydel" ("Dokken 2050 – overordnet strategi").

Etablert tiltak utgjør kritisk infrastruktur for leveranse av sjøvann til energianlegg og forskningsaktivitet. Foreslått transformasjon av omkringliggende arealer er i henhold til overordnede kommunale strategier og de føringer som legges av Statens vegvesen som broeier og veimyndighet. Dette gjelder, blant annet en fremtidig strandpromenade og gang- og sykkelveitraseen iht. Kommunedelplan Puddefjorden – Damsgårdssundet plan-ID 17330000, samt et fremtidig byrom.

Viktige tema i planprosessen for pumpestasjonen har vært:

- Forholdet mellom fremtidig transformasjon av byrom og eksisterende teknisk og kritisk infrastruktur innenfor planområdet.
- Kobling til fremtidige byrom hvis bebyggelsesgrep og bystruktur per dags dato ikke er kjent.
- Nærheten, og hensynet, til Puddefjordsbroen og å ivareta føringer fra Statens vegvesen.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 24.06.2022. Høringsfristen var 20.09.2022. Det kom inn 13 uttalelser fra høringsinstanser, ingen private merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 01.02.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Behov for skilting for oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- Behov for etablering en livbøystasjon
- Utformingskrav og plassering av promenade langs sjø
- Muligheten for grønne kvaliteter
- Tverrforbindelser mellom sjøfront og baklandet
- Behovet for parkering i området
- Avstanden til brukonstruksjonen, mtp. fremtidig vedlikehold

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 01.02.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Reguleringsbestemmelsene er tilført et punkt som sikrer nødvendig skilting for oppstillingsplass og tilkomst for utrykningskjøretøy, deriblant brannvesenet i forbindelse med transformasjon av området til et allment tilgjengelig byrom. Bestemmelsepunktet sikrer også utarbeidelse av skiltplan. Se pkt. § 2.9.3.3.
- Helsevernenheten anbefaler etablering av redningsstige. Uttalen medfører endringer i planforslagets bestemmelser. Se pkt. § 2.8.5.

- Bergen havn anmoder at søknadsplikten som gjelder tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsel i sjøområdet, må inntas i bestemmelsene. Se pkt. § 2.9.3.4.
- Bestemmelsene er oppdatert med et punkt hvor det stilles krav om at byromstiltak som eksempelvis klatrevegg-elementer må plasseres med tilstrekkelig avstand fra brofundamentene slik at det kan utføres vedlikehold. Se pkt. § 3.2.1.1.e, siste setning.
- Arealformål: planområdet reguleres til o_SK, unntatt areal med arealformål ABA og BSV. Arealet som må være tilgjengelig for Statens vegvesen sitt vedlikeholdsbehov, reguleres som bestemmelsesområde #2, tilknyttet egne bestemmelser.
- Byggehøyder: Byggehøyden innenfor arealformål ABA forholder seg til dagens byggehøyde på pumpehuset. Maks. byggehøyde i plankart med tilhørende bestemmelser er satt til +8.5 m.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Sjøvannspumpen med kabler og rør

Planforslaget skal sikre at eksisterende pumpestasjon på Frieleneskaiaen gis permanent tillatelse for videre leveranse av sjøvann til energianlegg og forskningsaktivitet.

Sjøvannspumpen er etablert og har fått ferdigstillingstillatelse og er vist som *“Andre typer bebyggelse og anlegg”* (ABA) i forslag til plankart. Det vises til de konkrete vurderinger av pumpestasjonen og dens betydning for brokonstruksjonen i vedlagte ROS-analyse.

Plan- og bygningsetaten finner det ikke naturlig å vurdere en godkjent og etablert pumpestasjons volum og utforming. Vi finner det likevel aktuelt å gjengi forslagsstillers opplysninger om pumpestasjonen. I planbeskrivelse er det opplyst at bygget er reist i betong med blålig pigment. Både fargevalg og materialer er valgt med henviser til omkringliggende sjø, båter og betongkonstruksjoner. Bygget har gjennomgående glassfelt som blant annet ivaretar i siktlinje mot sjøen, gjennom bygget. Figur 3 viser nordøstsiden av pumpestasjonen. For flere bilder og beskrivelser av området vises det til planbeskrivelsen. Forannevnte innebærer at de politiske føringene knyttet til nullutslipps anleggsplasser og gjenbruk av materialer ikke har vært tillagt vesentlig vekt i planprosessen.



Fig. 3. Etablert pumpestasjonen. Bilde tatt fra nordøst.

Det er knyttet bestemmelser til formålet, jf. foreslått § 3.1 mfl.. Formålet *“Andre typer anlegg”* blir dermed ivaretatt både i foreslått plankart og reguleringsbestemmelser. Det vises ellers til foreslått § 2.2 om estetisk utforming og § 2.7 om miljøkvalitet.

Plan- og bygningsetaten viser også til at ett av Statens vegvesen sine vilkår er ivaretatt i foreslått i § 3.1.1.7 a: *“Pumpestasjonen skal være dimensjonert og bygget for å tåle plassering av stillas på byggets tak.”*

Planforslaget skal også sikre og/eller legge til rette for eksisterende kritisk infrastruktur i form av kabler og rør innenfor planområdet. Rørene ligger i grunnen, under pumpestasjonen, er vist som *“Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur”* (o_SK) i vedlagt plankart. Det er knyttet bestemmelser til formålet, jf. foreslått § 3.2 mfl. Formålet blir med andre ord ivaretatt gjennom planforslaget. Det vises ellers til de konkrete vurderinger som er gjort mht. mulig risiko for kabler og rør i vedlagt ROS-analyse.

Plan- og bygningsetaten vurderer at sjøvannspumpen, kabler og rør til sammen utgjør kritisk infrastruktur for leveranse av sjøvann til energianlegg og forskningsaktivitet og bidrar til bærekraftig utvikling. Statens vegvesen sitt vilkår om at pumpestasjonen skal være dimensjonert til å tåle plassering av stillas i bruk for vedlikehold og drift av Puddefjordsbroen, er oppfylt gjennom materialvalg, utforming og foreslåtte bestemmelser.

Fremtidig transformasjon

Aktuelt planområde vil være et viktig koblingspunkt mellom de fremtidige bymiljøene nord og sør for Puddefjordsbroen. Ved planoppstart ba flere uttaleparter om at planarbeidet for sjøvannspumpen blir sett i sammenheng med utviklingen av Dokkenområdet.

Planforslaget skal også være et bidrag til en fremtidig transformasjon av området iht. overordnede kommunale strategier og de føringer som legges av Statens vegvesen som broeier og veimyndighet. Dette gjelder blant annet en fremtidig strandpromenade og gang- og sykkelveitrase iht. KDP Puddefjorden – Damsgårdssundet plan-ID 17330000 samt et fremtidig byrom.

I vedlagt planbeskrivelse blir det vist til at foreslått transformasjon vil gi et byrom som gir offentlig og allmenn tilgang til sjø iht. overordnede planrammer og strategier. Det fremgår videre at det er naturlig at traseer og byplangrep innenfor planområdets avgrensning tilpasses fremtidige bevegelseslinjer og bebyggelses - struktur på naboeiendommene, og ikke omvendt. Forslagsstiller viser til at man på:

“denne måten vil man sikre at koblingspunktene mellom bymiljøene på begge sider av Puddefjordsbroen blir effektive, og at byrommet under broen og mellom de samme bymiljøene både blir funksjonelt og attraktivt. Planforslagets setter derfor ikke detaljerte krav til hvordan og når byrommet skal utformes, men illustrasjonsmateriale eksemplifiserer fremtidig bruk”.

Det er vurdert to løsninger for strandpromenade langs sjølinjen:

1. strandpromenade på landsiden av pumpehuset

2. utvidelse av kaiarealet ut i Puddefjorden / Damsgårdssundet for å oppnå en strandpromenade med 10 meter uhindret bredde fra sjøkant.

Forslagsstiller anbefaler den første løsningen og begrunner dette med områdets flyt og romlighet ved at strandpromenaden da vil følge den naturlige sikt- og bevegelseslinjen på landsiden av det eksisterende pumpehuset. Det opplyses også at den foreslåtte plasseringen vil ivareta de hensyn som gjelder drift og vedlikehold, risiko og sårbarhet, jf. nærheten til Puddefjordsbroen.

Ved den foreslåtte løsningen legges det til rette for en mindre utvidelse av kaiarealet mot sjø på 3 meter, samtidig som brannvern, havbunnen og ledninger/rør i sjø, skal ivaretas, jf. foreslåtte §§ 5.1.1, 2.8.4 og 3.3.1.1. d. Arealene langs broen er foreslått utvidet mer enn de 3 meterne som Statens vegvesen krever.

I forbindelse med søknad om rammesøknad blir det krevd en situasjonsplan i målestokk 1:500, jf. foreslått § 2.9.2.1: *“Situasjonsplanen skal vise utforming av tiltaket og / eller fremtidig byrom, gang- og sykkelvei, ganglinjer og tverrforbindelser, strandpromenade, utforming av eventuell ny kaifront, dekkmaterialer, belysning, renovasjonsløsning og adkomst vedlikehold.”*

Forslagsstiller opplyser at den illustrerte utvidelsen av kaiarealet og endret kaifront ikke gjøres bindende i planforslaget på annen måte enn at det settes begrensning på hvor mye kaien kan utvides. Dette for å sikre tilgangen til eksisterende infrastruktur, fra sjø. I foreslått bestemmelse § 5.1.4 vises det til *“Utforming av en eventuelt ny/bearbeidet kaifront fremkomme av en situasjonsplan [..]”*. Det vises til figur 4 for forslag til transformasjon av byrommet, inkludert den illustrerte utvidelsen av dagens kaiareal.

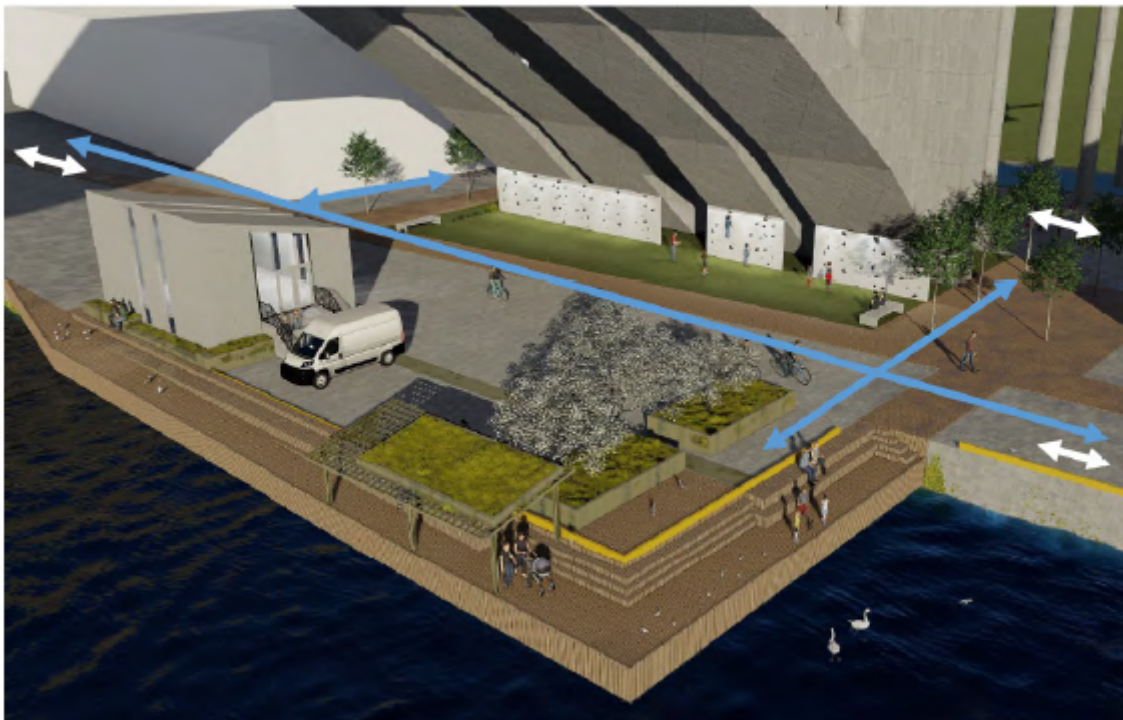


Fig. 4: Anbefalt løsning. Blå piler indikerer samspill mellom by og natur, strandpromenade, gang og sykkelvei samt tverrforbindelser mellom disse. Hvite piler angir behov for tilpassing til utvikling av tilgrensende eiendommer. Hentet fra planbeskrivelsen side 41.

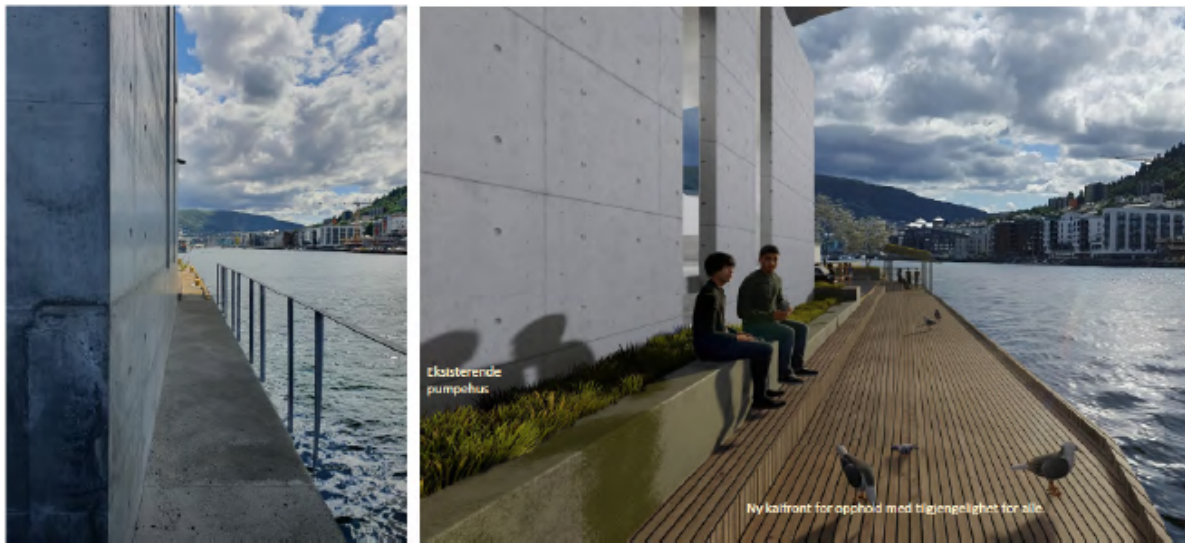


Fig. 5: Eksisterende kaifront til venstre og foreslått kaifront til høyre, begge er vist mot sørøst. Det vises til vedlagt fotomontasje og perspektiv, datert 02.09.2021

Forslagsstiller viser til at deler av byrommet er innenfor sonen med nedfallsfare fra broen. En realisering av planforslaget vil åpne for at det settes opp pergola med tak eller lignende enkle tiltak som gir beskyttelse. Det vises til foreslått § 5.1.3. I følge foreslått § 3.2.6.2.b skal det: *"informeres om nedfallsfare fra broen enten ved skilting eller visuelt ved hjelp av markering i dekke eller på annen måte"*.

Vurderingene som ligger til grunn for strandpromenaden, er redegjort for i planbeskrivelsen kapitel 5 og 8 og i ROS-analysen datert 21.02.2022.

Forslagstiller opplyser at pumpehusets utforming, i kombinasjon med fremtidig etablering av promenade, byrom og gang- og sykkelvei vil bidra til å gi området en menneskelig skala. Det opplyses også at *"Material og fargepalett på fremtidige tiltak samt flyten og overgangen / utforming"*. Forslagstiller redegjør for hvordan prinsippene 1-8 i Arkitektur + blir innfridd på side 34-38 i planbeskrivelsen. Plan- og bygningsetaten har ingen spesielle innvendinger mot redegjørelsen.

Langs kaien reguleres sjøområdet til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner* (BSV). Hele planområdet reguleres med hensynssoner, jf. høyspentanlegg og brospenn. Det er knyttet reguleringsbestemmelser til de ulike formål og hensynssoner, som dermed er sikret i planforslaget. For flere illustrasjoner og opplysninger vises det til vedlagte planmaterieil.

Samferdsel og parkering

Da tiltaket ikke medfører endringer i den trafikale situasjonen, er det ikke vesentlig å regulere inn adkomst til planområdet. Kjøreadkomst til planområdet er kun nødvendig i forbindelse med drift og vedlikehold på eksisterende teknisk infrastrukturtraseer, pumpehuset eller på broen. Statens vegvesen og Eviny Termo AS er blant dem som trenger tilkomst til dette området. Nødvendige avtaler i denne forbindelse er eksisterende, per i dag.

For å ikke legge for mange føringer på hvordan naboeiendommene skal utvikles i fremtiden, er det viktig at adkomsten løses i eventuelle planarbeid for disse. Iht. planforslagets bestemmelser kan sjøpromenaden benyttes til begrenset trafikk knyttet til eiendommens adkomst.

Reguleringsbestemmelsene sikrer mulighet for parkering innenfor arealformål ABA samt o_SK til bruk i forbindelse med drift og vedlikehold av teknisk og kritisk infrastruktur, inkludert pumpestasjonen. Det reguleres ikke med parkeringsformål i plankartet, heller ikke for bildeling. Fremtidig parkeringsløsning for drift- og vedlikehold av pumpestasjon og øvrig infrastruktur innenfor planområdet må vurderes og løses når fremtidig byrom i planområdet er detaljert og arealbruk er kjent, ref. § 2.9.2.1. Dette fordrer at transformasjonsarbeidet på Dokken må være kommet lenger og at ny arealbruk på tilgrensende eiendommer må ha større grad av detaljering. Det er ikke hensiktsmessig å vurdere eller fastsette fremtidig løsninger for sporadisk bilparkering i forbindelse med aktuelt planforslag, da dagens kunnskapsgrunnlag om fremtidig arealbruk er for begrenset.

Barn og unges interesser

Planområdet er skyggelagt i varierende grad, er støyutsatt og ligger innenfor sone for luftforurensing (H390-1). Det er risiko for nedfall fra broen, noe som taler mot å tilrettelegge for lek og opphold. På den annen side gir broen ly for regn. Planområdet er ikke tilgjengelig for opphold i dag, men det legges i planforslaget til rette for etablering av et byrom med varierte funksjoner og ulike soner. Nærheten til sjøen i kombinasjon med sjødybden og strømforhold på stedet tilsier at området vil være best egnet for større barn og unge. Mindre barn må ha tilsyn.

Forslagsstiller viser til at: *“Bestemmelsene stiller krav som sikrer at det fremtidige byrommet skal opparbeides på en attraktiv måte, som står til stedets egenart og som på sikt skal tilføre området nye kvaliteter, og som følgelig også løfter den estetiske opplevelsen i og av stedet.”* I vedlagt planmaterieell er det foreslått buldrevegger/lave klatrevegger i tillegg til åpne soner for opphold og bevegelse i form av sykling, gange og fri lek.

Tiltakene som følger av planforslaget, vil ikke ha innvirkning på barnehage- eller skolekapasiteten i området.

Naturmangfold

Havbunnen langs kaiene i området er forurensset. Som avbøtende tiltak er massene de siste årene blitt tildekket. Tiltak som berører havbunnen, må unngås. Planforslaget innebærer ikke inngrep i havbunnen, og vi har derfor ikke stilt krav om å kartlegge havbunnen. Planområdet har på land ingen grøntfaglige verdier i dag. I Damsgårdssundet er det registrert en rekke fuglearter av særlig stor, og stor, forvaltningsinteresse. Det vises til planbeskrivelsen side 12. Ved varsel om planoppstart ba Bymiljøetaten om at det ble foretatt en vurdering av muligheten for å etablere grønne kvaliteter i planområdet, f.eks. klatreplanter på fasade. Det er vist bed med planter, plen og noen trær, både under, i utkanten og utenfor brospennet. Brokonstruksjonen vil danne tak over hoveddelen av området, noe som vil redusere vanntilgangen for planter. Nærheten til sjøen kan resultere i at planter vil overdekkes med salt ved hard vind. Begge deler vil kreve stedtilpasset beplantning, noe som

er sikret gjennom foreslått § 2.5.2. Naturmangfoldverdier vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Universell utforming

Pumpehuset er unntatt krav om tilgjengelighet for alle. Det er kun personer som skal utføre tilsyn som skal ha adgang til pumpestasjonen, og ifølge Multiconsult (på vegne av Eviny Termo AS, tidligere BKK Varmer AS) kan disse oppgavene ikke utføres av personer med funksjonshemming. Det vises i denne sammenheng til foreslått § 3.1.1.9.a.

Universell utforming er ivaretatt for det foreslåtte byrommet. I foreslått § 2.1 er det fastsatt at et "Fremtidig byrom skal utformes med vekt på orientering og kognitiv forståelse, og at sikring mot sjø langs kaikant må vurderes mht. universell utforming".

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 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 hilsen

Plan- og bygningsetaten

Mette Iversen

Fung. avdelingsleder

Sylvi Søvik Wathne

Fung. etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 22.06.2023

Reguleringsbestemmelser datert 22.06.2023

Planbeskrivelse datert 22.06.2023

Merknadsskjema datert 01.02.2023

Illustrasjonsplan datert 18.01.2023

Snitt og oppriss datert 31.01.2023

Fotomontasje datert 03.02.2023

ROS-analyse datert 21.02.2023

Uttale fra VA-etaten datert 29.05.2020

Uttale fra Byantikvaren datert 29.04.2020

Stedsanalyse 21.02.2020

Rammer/premiss i referat datert 23.11.2020

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20619