

PLANBESKRIVELSE

Datert: 05.02.2024



Bergen kommune
Bergenhuis, gnr. 166, bnr. 1550, mfl.
Bellevuebakken, boliger
Arealplan-ID 70310000
Saksnr. PLAN-2022/20664

INNHold:

1	Sammendrag og nøkkelopplysinger	3
2	Bakgrunn.....	3
3	Planområdet – dagens situasjon.....	4
4	Planstatus og rammebetingelser	23
5	Beskrivelse av planforslaget	27
6	Planprosess og medvirkning.....	56
7	Konsekvensutredning.....	58
8	Virknings og konsekvenser av planforslaget	59
9	Avsluttende kommentar	69

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planområdet ligger i kort avstand til Bergen sentrum og til attraktive turområder. Eiendommen på tomt med adresse Bellevuebakken 9 er vidkjent som Bellevue. Bygningskomplekset er ikke fredet, men har sterke lokalhistoriske og kulturminnefaglige verdier. Inntil 2016 inneholdt eiendommen restaurant og selskapslokale. Ettersom driften av restaurant og selskapslokale har opphørt, og det ikke lenger finnes grunnlag for slik drift, er det nå ønskelig å omregulere til boligformål, fra formål kontor/forretning/servering i kommunedelplanen for Fjellsiden sør. Planforslaget legger til rette for å etablere inntil 7 boenheter med gode bokvaliteter. Det er planlagt private og felles uteoppholdsarealer med god tilgjengelighet, tilpasset ulike brukergrupper. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA 2018), der området er avsatt til byfortettingssone (BY2). Nødvendige tilpasninger ift. dagens bygningsmasse gjøres nærmere rede for i kapittel 5 m.fl. Hovedgrepet i planforslaget er å sikre at bygget i stor grad beholder dagens overordnede uttrykk, og at nødvendige tilpasninger til boligformål foretas på premissene av Bellevues historiske verdi for byen og for nærområdet.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Bergenhus	Gårds- og bruksnummer:	166/1550
Gårdsnavn/adresse:	Bellevuebakken 9		
Forslagsstiller:	Bellevuebakken 9 AS	Plankonsulent:	Norconsult AS
Sentrale grunneiere:	Bellevuebakken 9 AS		
Planens hovedformål:	Leiligheter	Planområdets størrelse:	3 768 m ²
Grad av utnyttning:	165% BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	7 boenheter
Konsekvensutredningsplikt	Nei	Varsel om innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	30.06.2020	Offentlig ettersyn:	22.10.2022 - 06.12.2022
Problemstillinger:	Parkering, vei/fortau, kulturminner		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om at det igjen skal være aktivitet på eiendommen. Ettersom driften av bygget som restaurant og selskapslokale har opphørt, og det ikke lenger er vurdert å være markedsmessig grunnlag for slik drift, er det nå ønskelig å gjøre bygget om til leiligheter med tilhørende anlegg.

2.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å omregulere bygget fra gjeldende formål kontor/forretning/servering i kommunedelplan for Fjellsiden sør (plan-ID 15590000), til boligformål.

Bygget innenfor planområdet har vært benyttet til bl.a. restaurant og selskapslokale. Deler av eiendommen har også vært i bruk som bolig frem til 1976. Da restaurantdriften opphørte i 2016 har bygget stått mer eller mindre tomt, med uavklart bruk.

Planforslaget innebærer en tilrettelegging av bygget for leiligheter. Nødvendige endringer som følger av dette på eksisterende volum og fasader vil utføres på en slik måte at bygget i

det vesentlige beholder sitt overordnede uttrykk. Hensynet til kulturminneverdier har vært premissgivende i planarbeidet. Det har vært en tett dialog med aktuelle kommunale etater inkl. Byantikvaren underveis i utarbeidelsen av planforslaget. De trafikale løsningene som foreslås har vært forankret gjennom egen prosess med Bymiljøetaten.

Gjennom en omregulering til boligformål og ombygging til leiligheter, sikrer man fortsatt bruk av bygget og eiendommen for fremtiden. På grunn av planforslagets omfang er det ikke utløst krav om og levert klimagassregnskap iht. KPA 2018 pkt. 18.4, men gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygningsmasse anerkjennes i stadig større grad som et viktig bidrag til klimavennlig byutvikling, i sentrumsnære områder.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Beliggenhet og avgrensning



Figur 1 Planområdets plassering og utstrekning. Kilde: kommunekart.com.

Planområdet er i Bergenhus bydel i Fjellveien / Søndre Bellevueveien. Like nedenfor planområdet er Kalvedalsvegen. Planavgrensningen er satt etter innspill fra Bergen kommune og omfatter eiendommen til Bellevuebakken 9, samt tilgrensende veiareal i og ved eiendommen. Ifm. innlasting av nytt basiskart som skjedde april 2022 og justert plassering av bygg i oppdatert kartgrunnlag, ble det ved o_BKT foretatt en utvidelse av plangrensen i størrelsesorden opptil 40 cm.

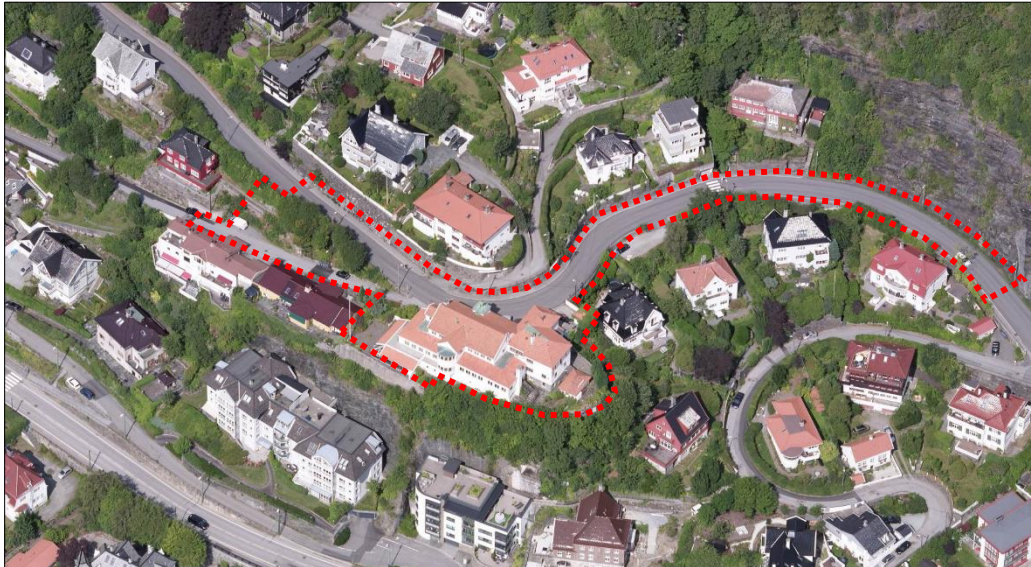
Til Bergen sentrum er det ca. 2,2 km gangavstand. Til Møllendal hvor det finnes dagligvarehandel, restaurant/kafe – tilbud og bademulighet er det ca. 1,4 km. Nærmeste barneskole er Haukeland skole og nærmeste barnehager er Nubben barnehage, Fagertun barnehage og Kalfarveien barnehage. Nærmeste dagligvarebutikk er Bellevuebakken Landhandleri, denne ligger i Nystuveien, ca. 300 meter nord for planområdet. De store arbeidsplassene ligger hovedsakelig sørøst for planområdet med bl.a. Odontologisk institutt, Statsarkivet, Haraldsplass diakonale sykehus og Haukeland universitetssykehus.

3.2 Arealbruk

Fjellsiden like ovenfor Kalvedalsvegen er dominert av villa- og eneboligbebyggelse, samt nyere fortettingsprosjekter med blokkbebyggelse både i Kalvedalsvegen, samt et steinkast opp i Fjellveien, herunder bl.a. «Bellevue 2» som nylig er ferdigstilt iht. planID 63880000 vedtatt i 2018.

3.3 Stedets karakter og landskap

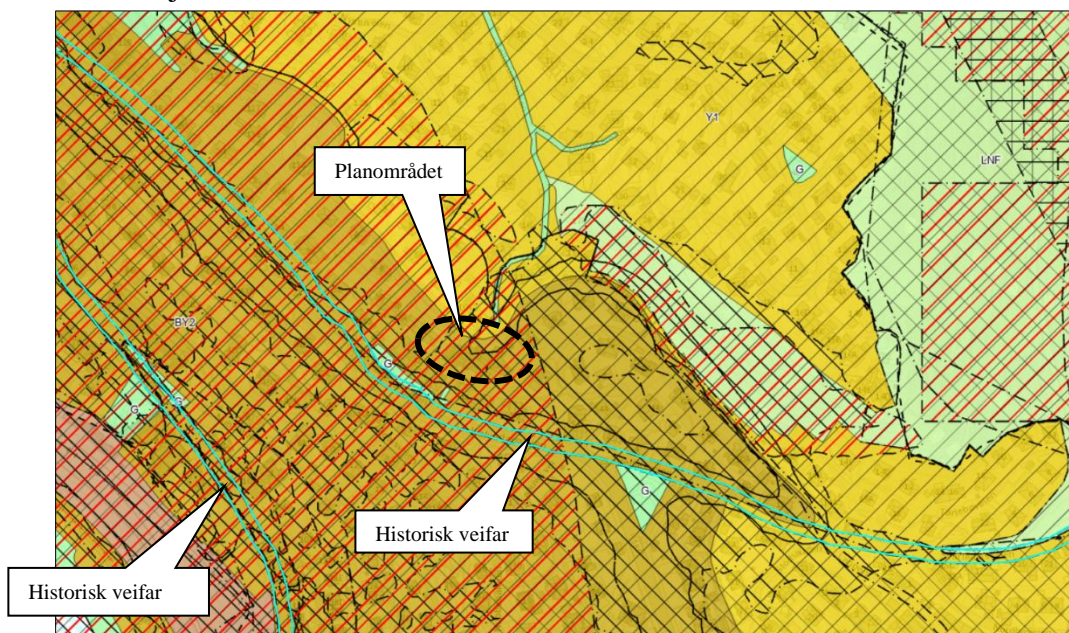
Fjellsiden Sør består av bratt terreng. Veiene snor seg opp fjellsiden og bebyggelsen ligger langs denne. Skrånende terreng gir store høydeforskjeller i området. Det er en tydelig skjæring med mur ned mot blokkbebyggelse ved nordsiden av Kalvedalsvegen. Nord for planområdet går terrenget videre oppover med en markant mur opp mot Bellevuebakken 10A og 10B. Området har flott utsikt og flere utsiktspunkter. Fra den aktuelle eiendommen er det svært god utsikt over Årstad og Bergensdalen, og sørvestvendt plassering gir gode solforhold.



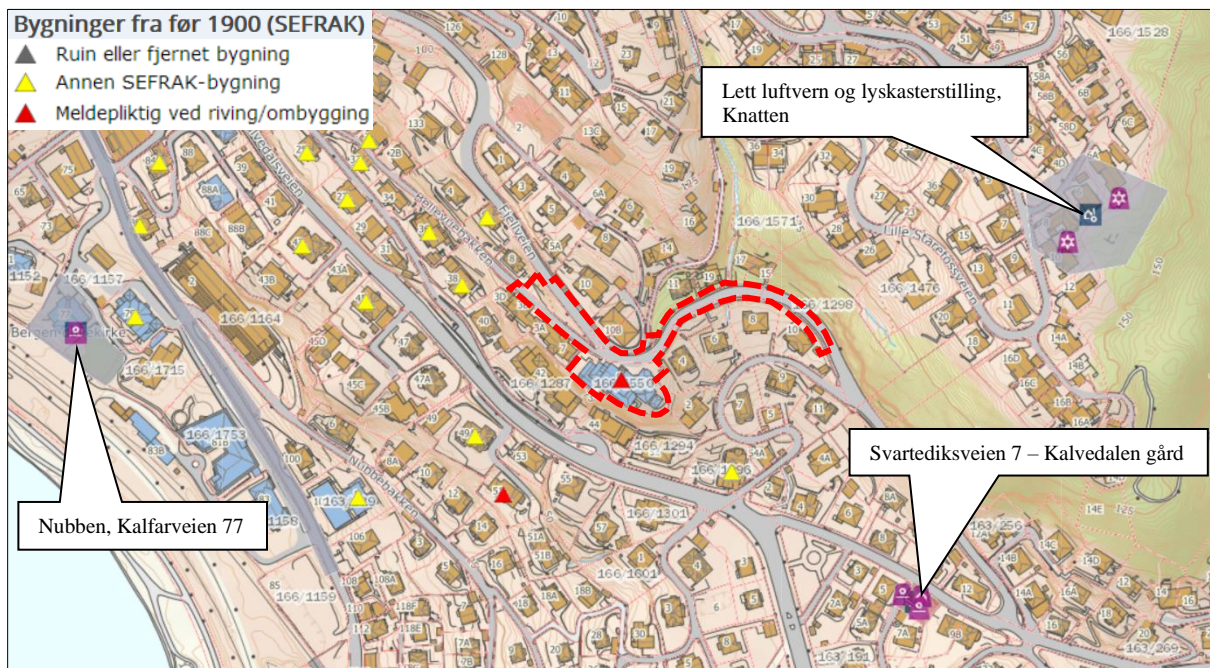
Figur 2 Skråfoto over planområdet. Planområdet er omtrentlig merket med rød stiple linje. Kilde: kart.1881.no

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Rundt planområdet finner man flere viktige historiske sammenhenger og elementer som er premissgivende for stedets identitet. Langs Møllendalsveien, Fløenbakken og Svartediksvæien/Kalvedalsveien er det et historisk veifar angitt som hensynssone for kulturmiljø H570_4 i KPA2018.



Figur 3 Utsnitt av KPA2018 hvor det vises historisk veifar langs Kalvedalsveien. Kilde: kart.bergen.kommune.no



Figur 4 Oversiktsbilde av kulturminne rundt planområdet. Planområdet er omtrentlig merket med rød stiplet linje.

Rundt planområdet er det registrert mange SEFRAK- bygninger, spesielt langs Bellevuebakken og Gamle Kalvedalsveien vest for planområdet. Bellevuebakken 9 er markert som et SEFRAK-bygg som er meldepliktig ved riving/ ombygging (rød trekant), SEFRAK-ID 1201-0504-017. Det har ifm. planarbeidet blitt utarbeidet en egen kulturminnedokumentasjon for bygget, utarbeidet av Historikarverksemda SA, datert oktober 2020.

Det foreligger fra før av bl.a. følgende registreringer av kulturminner i nærområdet:

- Nubben, Kalfarveien 77/Grøntområder, vest for planområdet. Området beskrevet på Kulturminnesøk som «I 1837 et engelsk landskapsanlegg med hvelvet bro over bekk, frodige løvtrær og en halvrund sitteplass med bord. I dag går jernbanelinjen langs stranden og stenger hagens forbindelse mot vannet. Bekkefaret og dammen, på bykart fra 1880, er tørrlagte og delvis gjenfylte. En 8-kantet paviljong på V-siden av dammen fjernet. Vegetasjonen meget artsrik, men hagen gjengrodd.»
- Lett luftvern og lyskasterstilling, Knatten/Batteri, frittstående, øst for planområdet. Området beskrevet på Kulturminnesøk som «Kanonbrønnen som er det østligste objektet i krigsminnet er i god stand, og i bruk som ute/grillplass. Ca. 15 meter sørvest for kanonbrønnen lokaliseres grunnmuren etter forlegningsbrakken, grunnmuren er i relativt god stand og måler ca. 5 x 7 meter. Rett ved finnes restene av en trapp, som trolig gikk opp til den daværende veien. Ca. 20 meter nordvest for brakkeruinen finnes lyskasterbrønnen, også denne er i bruk som ute/grillplass, og sterkt modifisert. Det siste objektet, en kanonbrønn, er fylt igjen og gravet over, og befinner seg under plenen i hagen ved eiendommen Lille Starefossveien 16 D.»
- Svartediksvæien 7 – Kalvedalen gård, sørøst for planområdet. Området er beskrevet på Kulturminnesøk som «Området der Svartediksvæien 7 ligger, er i dag et boligmiljø med klassiserende trehus fra 1920-tallet og velholdte hager. Eiendommen Svartediksvæien 7 grenser til Svartediksvæien i øst. Dette var en del av den gamle postveien over Borgeskaret til Arna, og veien gikk opprinnelig tvers gjennom tunet på Kalvedalen gård, der det nåværende nr. 7 var våningshus. På den andre siden av veien ligger en bygning som tidligere var uthus på gården, men som ble ombygd til bolighus allerede før andre verdenskrig. Vest for eiendommen går resten av et gammelt veifar mot Fløen ved Store Lungegårdsvann. Byggeår og byggherre for Svartediksvæien 7 er ukjent. Kalvedalen gård ble antakelig tatt opp som bruk under Årstad gård en gang på 1700-tallet.»

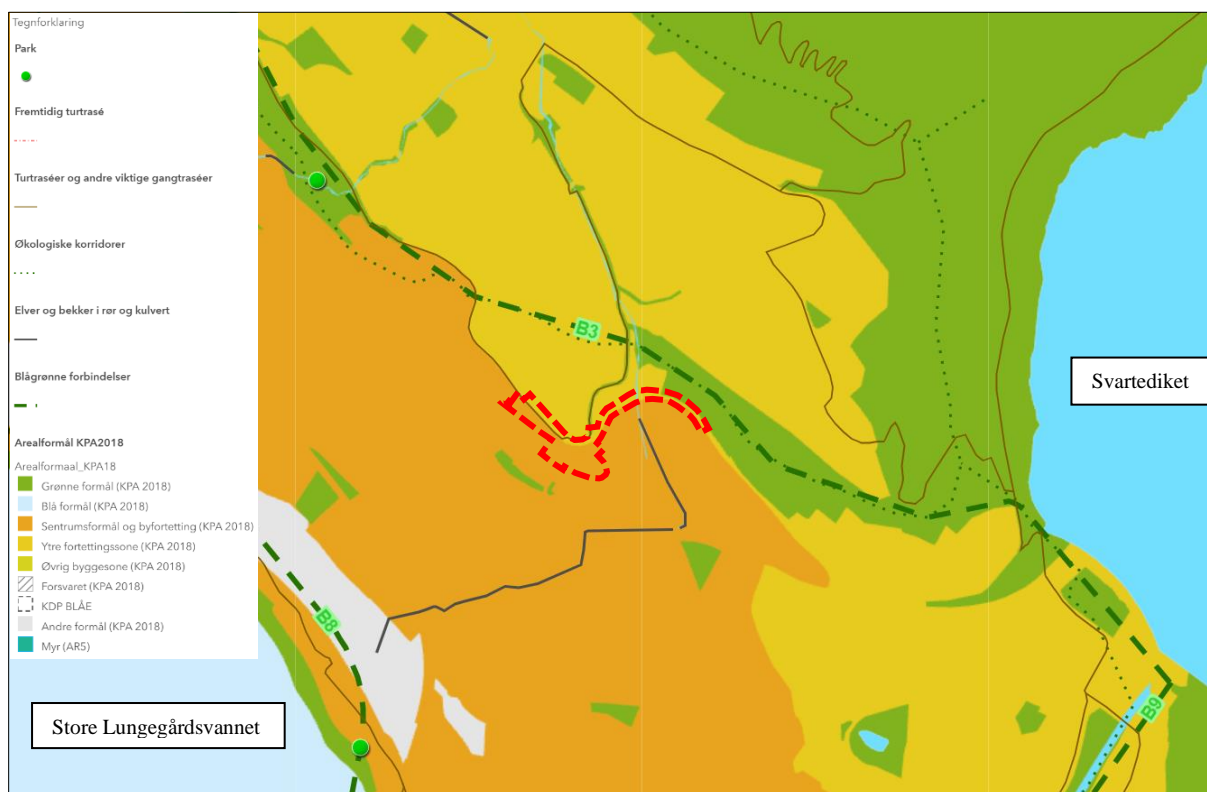
3.5 Landbruk

Planområdet er ikke i bruk til landbruksformål.

3.6 Naturverdier

Det er utarbeidet et eget naturmangfoldsnotat og det vises til dette. Under gis en kort oppsummering.

Sammenfallende med Fjellveien er det i kommunens temakart for blågrønne strukturer definert en økologisk korridor som binder sammen Svartediket med Skansemyren. Med økologisk korridor menes et sammenhengende vegetasjonsbelte i bebygde områder hvor dyr og planter kan forflytte eller spre seg på naturlig vis. Starefossen renner på tvers av planområdet og er lagt i rør under Søndre Bellevueveien. Starefossen er ikke registrert som vannforekomst i NVE, Vann-nett og Vannmiljø, og det fremgår derfor ingen informasjon om vannforekomstens økologiske tilstand.



Figur 5 Oversikt over Blågrønne strukturer rundt planområdet. Kilde: Bergen kommune, temakart blågrønne strukturer.

Grønnstrukturen i planområdet og nærområdet har verdi ettersom den har relativt lang kontinuitet og kan inngå i arters økologiske funksjonsområde, i tillegg til at den bidrar med å levere økosystemtjenester. Naturverdiene i området er begrenset, og det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper eller kulturlandskap, inngrepsfrie naturområder (INON) eller vernede vassdrag innenfor- eller i nærhet til planområdet.

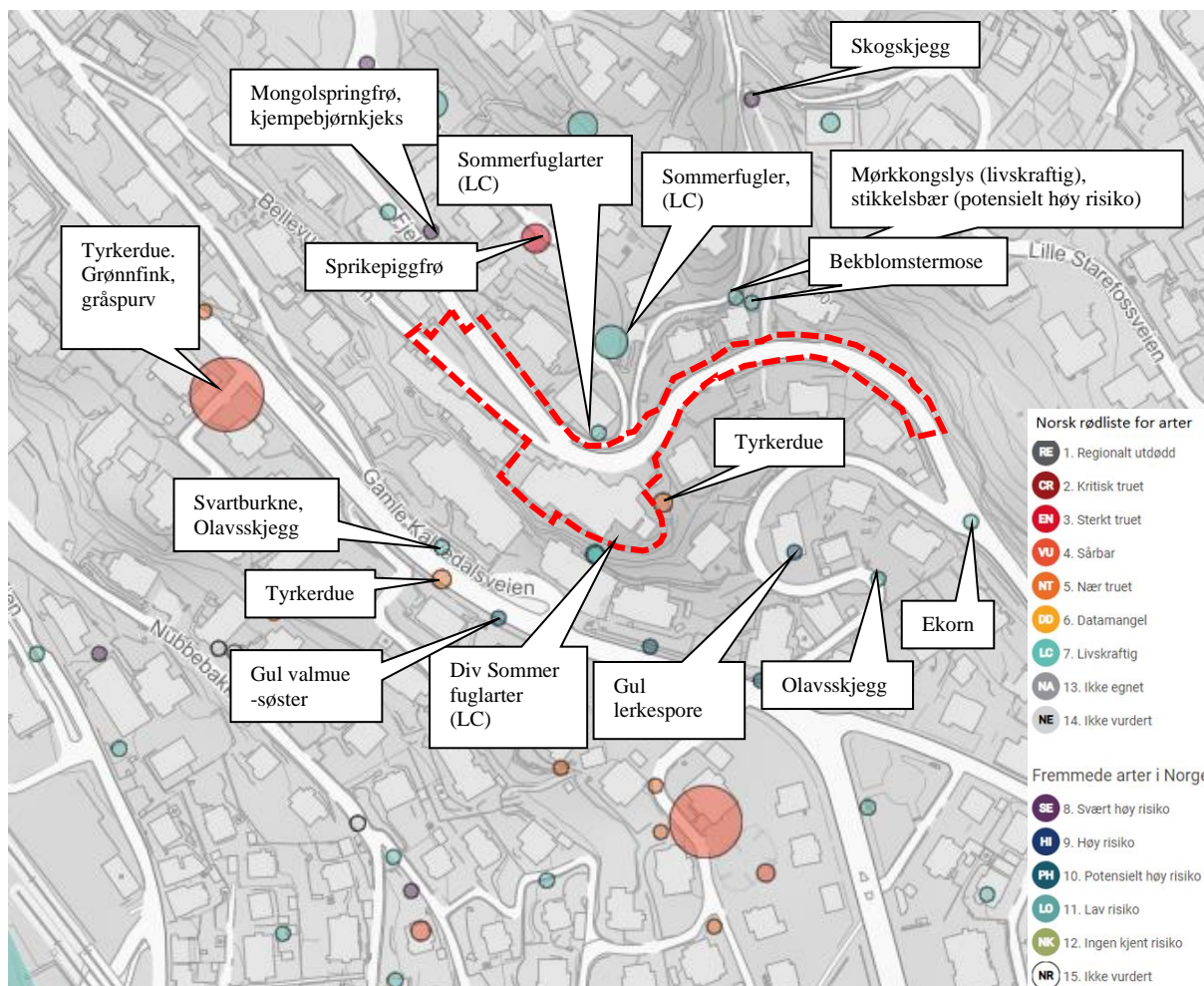
Ved parkeringsplassen nordøst for Bellevue-bygget vokser det, ref. Google Street View (sept 2023, jul 2022 og okt 2020), oppslag av bjørk langs mur, og bergflette på mur og tak til nærliggende høyspentbygg. Like nedenfor, i sørøst, er det plantet tuja og rododendron,

sammen med enkelte andre pryddplanter. Foran Bellevue-bygget er det plassert buksbom i beplantningskar (sammen med sommerblomster, i sesong). Langs veien er det oppslag av lønn og flere vanlig forekommende næringselskende planter, med innslag av hagerømlinger (f. eks løvetann, høymol, skvallerkål o.l.). Vest for bygget, langs veien ved Bellevue bussholdeplass, er det plantet syrin, sargenthortensia, vintermispel, sommerfuglbusk, rododendron og himalayaeiner. Lengre i vest mellom Bellevuebakken og Fjellveien står det 8 større, beskjærte bøketrær. Her vokser også oppslag av lønn, nyperose, kristtorn, flere mispelarter og annet.



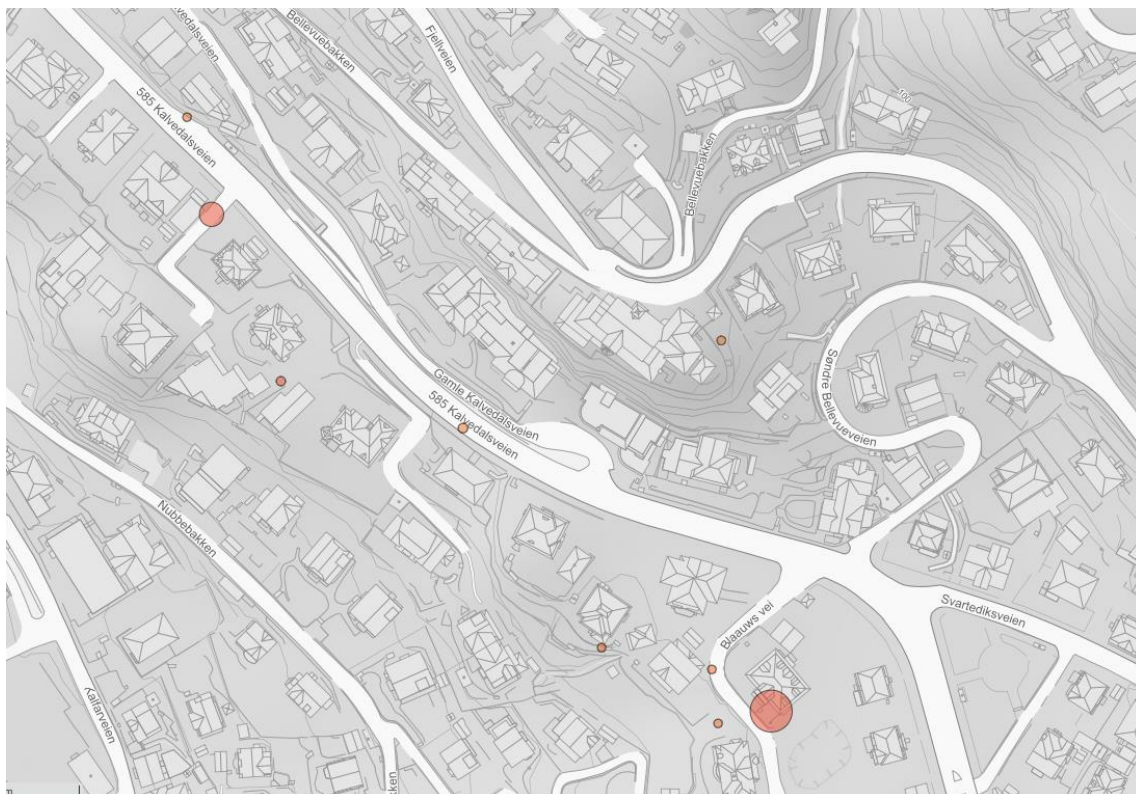
Figur 6: Viser beskjærte bøketrær og annen vegetasjon vest for Bellevue-bygget. Kilde: Google street view (jul 2022)

Det er foretatt svært mange artsregistreringer i området rundt Bellevuebakken, se figur under. Mange av registreringene gjelder vanlig forekommende arter som er vurdert som livskraftige (LC), og som ikke krever særlige hensyn. I umiddelbar nærhet til planområdet gjelder dette registreringer av livskraftige fuglearter, sommerfugler og karplanter.



Figur 7: Oversikt over registrerte arter rundt planområdet (planområdet markert med rød stiplede linje). Kilde: artskart. artsdatabanken.no

Artsregistreringer som angår rødlistede arter omfatter i hovedsak fuglearter, men også piggsvin. Området vurderes å ha betydning for fugl, både som attraktivt hekkeområde og område for næringssøk. Det er i tillegg observert oppslag av ask i skråningen mellom Fjellveien og Bellevuebakken, ref. Google Street View (sept 2023, jul 2022 og okt 2020). Ask er rødlistet som sterkt truet (EN) ettersom den er utsatt for angrep av soppen askeskuddbeget. Ask er ikke sjelden, men et kraftig angrep av soppen kan føre til at treet etter hvert dør. Større, eldre trær som ikke er angrepet har derfor stor verdi. En kraftig populasjonsnedgang er forventet som følge av sykdommen, og bortfall av ask vil kunne ha store negative konsekvenser for det norske skogbildet og naturmangfold.



Figur 8: Viser registreringer av rødlistede arter etter 2010 i nærheten av planområdet. Kilde: artskart.artsdatabanken.no

Art	Rødlistestatus ¹	Sist registrert	Sted	Aktivitet
Fugler				
Tyrkerdue	NT	2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	Bellevue, Kalvedalsveien, Kalfaret, Blaaus vei, Årstadveien/Svartedikerveien, Nubbebakken, Storhaugen	Ukjent, stasjonær, mulig reproduksjon, forflytting
Gråspurv	NT	2014, 2016, 2018, 2021, 2022, 2023	Kalfaret, Kalvedalsveien, Blaaus vei, Nubbebakken, Storhaugen, Svartedikerveien, Lille Starefosseveien	Ukjent, stasjonær, næringssøkende, mulig reproduksjon
Stær	NT	2021	Blaaus vei, Nubbebakken, Storhaugen	Stasjonær, ukjent
Grønnfink	VU	2014, 2016, 2018, 2022, 2023	Kalfaret, Kalvedalsveien, Blaaus vei, Nubbebakken, Lille Starefosseveien	Ukjent, mulig reproduksjon, forflytting, næringssøkende, stasjonær
Hønehauk	VU	2017	Blaaus vei,	Forflytting
Granmeis	VU	2020, 2023	Lille Starefosseveien	Næringssøkende, ukjent
Pattedyr				
Piggsvin	NT	2018, 2019, 2022	Blaaus vei, Nubbebakken	Næringssøkende, ukjent

De nærmeste registrerte fremmedartene ref. Artsdatabanken er bløtdyrene boakjølslugl og brunskogsnegl, samt karplantene klustersvineblom, mongolspringfrø, kjempebjørnekjeks, spansk kjørvel, sibirportulakk og skogskjegg. Alle artene er vurdert til svært høy risiko (SE), med hensyn til invasjonspotensial og økologisk effekt. Ingen av artene er registrert innenfor-

¹ [Rødlista 2021 - Artsdatabanken](#)

eller i umiddelbar nærhet til planområdet. I tillegg er det funnet rød lungeurt, gul valmuesøster og gul lerkespore i nærheten, alle vurdert til potensielt høy risiko (PH).

Av fremmedarter innenfor planområdet vokser det ref. Google Street View (sept 2023, jul 2022 og okt 2020) gul valmuesøster (PH) og blankmispel/bulkemispel (SE) foran Bellevuebygget, og syrin (SE), sommerfuglbusk (høy risiko - HI), tuja (HI) og parkrododendron (PH) i vest og sør. I skråningen ved bøketrærne til vest vokser det trolig blankmispel/bulkemispel (SE), vintermispel (SE), platanlønn (SE), alpegullregn (SE) og gyvel (SE).

3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

Selve planområdet er ikke i bruk til rekreasjon og friluftsliv annet enn som kopling mellom Fjellveien og Svartediket.

Flere populære naturområder for rekreasjon og friluftsliv ligger nærme planområdet. Fjellveien nordvest for planområdet har høy bruksintensitet og rekreasjonsverdi. Fra fjellveien er det viderekoblinger i alle retninger, mot Fløyen, Rundemannen og Vidden via Tippetue og fløysvingene, samt videre nordover og vest i retning sentrum. Turvegen langs Svartediket er viktig for friluftsliv i Bergen, som kopling mot Rundemannen, Fløyen, Ulriken, Isdalen og Vidden.

I nærområdet finner man også en rekke parker og blågrønne byrom av forskjellig størrelse. Det ligger to ballbaner innen gangavstand fra planområdet. Sørvest for planområdet ligger Store Lungegårdsvannet. Det forventes at etableringen av Bystrand her vil utgjøre et betydelig løft for hele området.



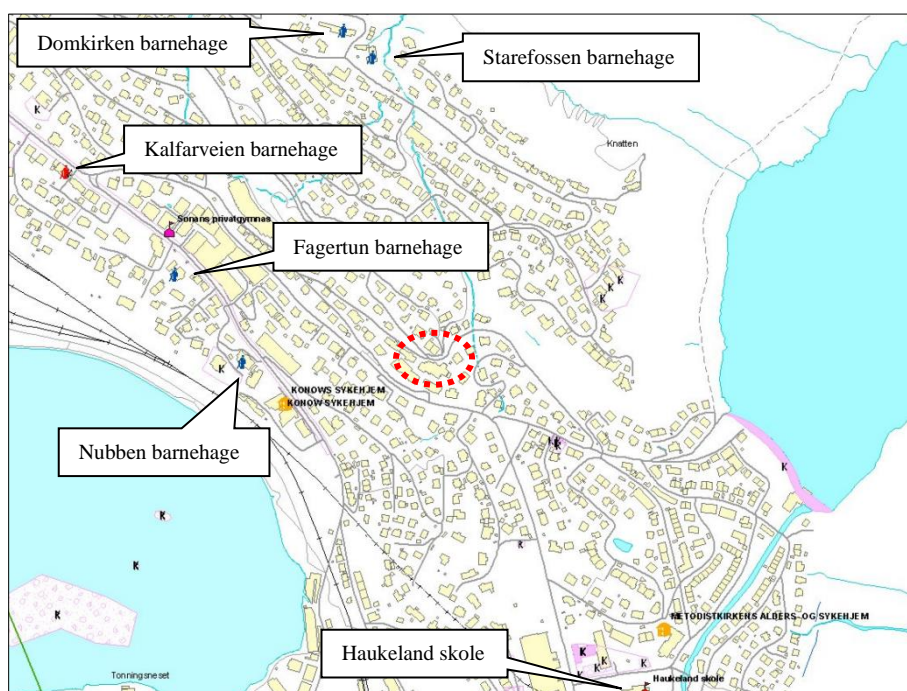
Figur 9 Oversikt over idretts- og friluftsmuligheter rundt planområdet. Turmulighet i fjellveien markert med grønt, Svartediket med blått.

3.8 Skole og barnehage

Nærmeste barneskole er Haukeland skole. Det er naturlig å bruke ruten Søndre Bellevueveien-Svartediksvæien-Årstadveien (950 meter) som skolevei mellom planområdet og Haukeland skole. Det er i tillegg andre mulige ruter, men disse mangler sammenhengende fortau (bl.a. Lappen). En har sammenhengende fortau også hvis en velger ruten Søndre Bellevueveien-Nordbøveien-Stemmeveien (1 km), men denne ruten fremstår ikke som et like opplagt valg, og er mindre oversiktlig når det gjelder breddeforhold og tetthet mellom avkjørsler.

Nærmeste ungdomsskole er Gimle oppvekststun (2,4 km gangavstand). Ruten dit er den samme som til Haukeland skole, og i tillegg via sykehusområdet og Ibsens gate. Her er det mange mulige snarveier for gående (mellom Haukeland Hotell og Ortopedisk poliklinikk, eller via Gimlebakken), imens syklende nok vil velge traseen som går mellom hovedblokken på Haukeland og gamle hovedbygget. Sykkellavstand er noe lengre enn for gående (2,7 km).

Nærmeste barnehager er Kalfarveien barnehage (700 m), Domkirken barnehage (600 m) og Starefossen barnehage (550 m), Fagertun barnehage (800 m) og Nubben barnehage (1 km).



Figur 10 Kart over skole og barnehager i nærheten av planområdet. Gimletun sør for kartutsnittet. Kilde: bergenskart.no

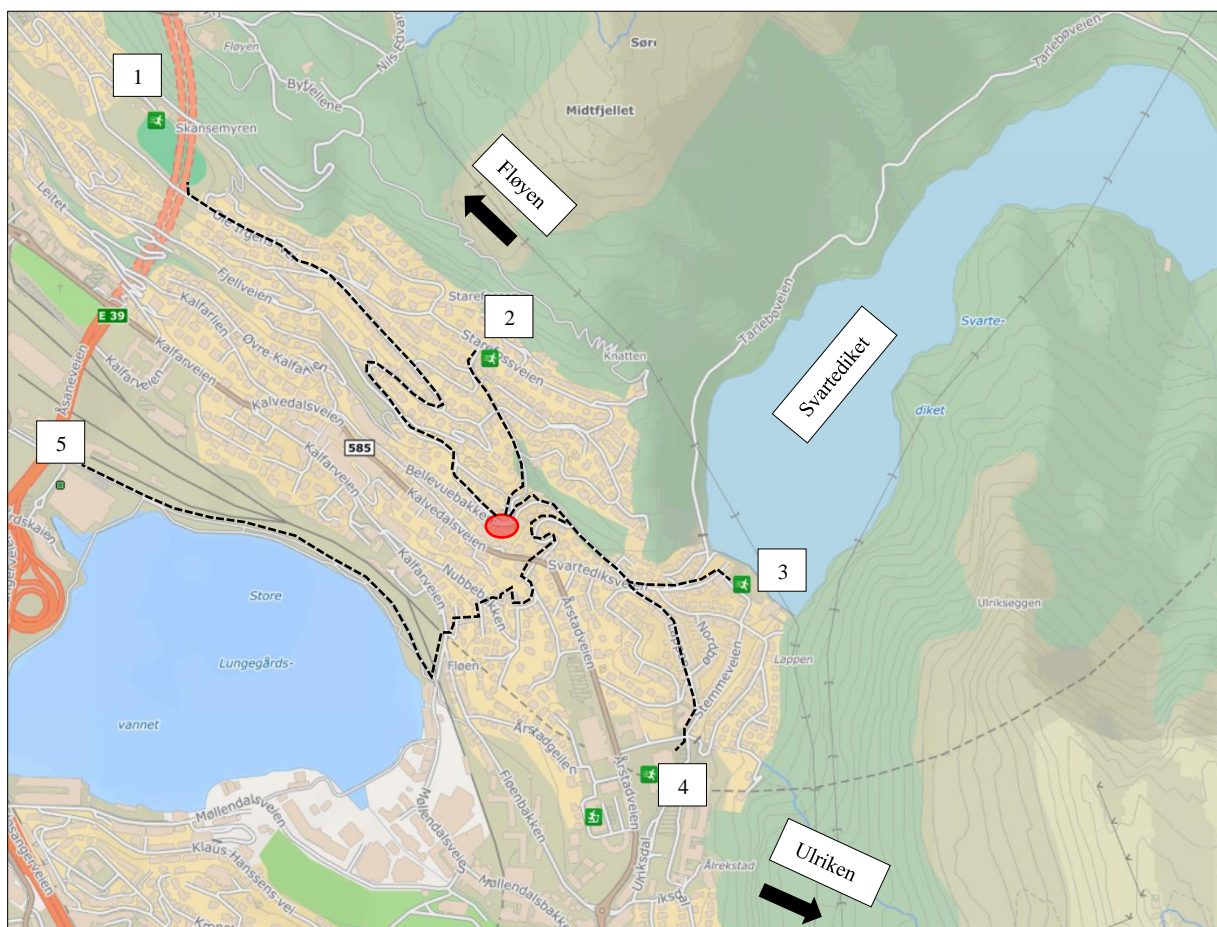
Haukeland skole har en kapasitet på 350 elever. Forventet elevtall i 2020 var på 330 elever. Ut fra prognosene ser kapasiteten til skolen ut til å holde gjennom hele prognoseperioden (2016-2030). De nærmeste årene vil elevtallet ligge tett opp til kapasiteten og antall grupper vil på grunn av forskjeller i størrelsen på årskullene være på grensen av det skolen har plass til. Det planlegges kapasitetsøkning ved skolen gjennom å etablere nybygg for 130 flere elever.

Bergenhus bydel har innfridd krav til bydelsvis barnehagedekning de siste årene. Dekningsgrad angir antall barn i barnehage i prosent av totalt antall barn i samme

aldersgruppe. Dekningsgraden for Bergenhus var ved utgangen av 2018 på 111 %, ifølge byrådssak *Strategi og tiltak for innfrielse av bydelsvis barnehagedekning 2020* (2019/100970-1).

3.9 Barn og unges interesser

Planområdet er ikke i bruk som lekeareal, og planforslaget berører ikke barn og unges interesser direkte. Barn og unge som vokser opp her har god tilgang til ulike tilbud. Ball-/lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten er Svartediket idrettsplass (ca. 600 m fra planområdet), Starefossen nærmiljøanlegg (ca. 500 m fra planområdet), Skansemyren idrettsanlegg (ca. 1,2 km fra planområdet), AdO arena (ca. 2,1 km fra planområdet) og Haukeland skole (ca. 850 m fra planområdet). For øvrig kan tur- og rekreasjonsmulighetene som nevnt i kap. 3.7 tilpasses de fleste aldersgrupper og funksjonsnivåer.



Figur 11 Oversiktskart som viser idrettsanlegg i nærområdet. Planområdet er markert med rød sirkel. Svart stipling viser gangtilkomst til idrettsanleggene.

1. Skansemyren idrettsanlegg

Tilkomst til Skansemyren er via Fjellveien og Ole Irgens vei. Det er fortau langs størstedelen av disse veiene, men noen mindre strekk mangler fortau. Ved idrettsanlegget finner man bl.a. friidrettsanlegg med løpebane, trampoliner, utendørs treningsapparater, lekeplass og sandvolleyballbaner. Anlegget ble oppgradert i 2018.



Figur 12 Skråfoto av Skansemyren idrettsanlegg. Kilde: kart.1881.no

2. Starefossen nærmiljøanlegg

Tilkomst til ballbanen ved Starefossen er via snarveien som går langs bekken nordøst for planområdet, alternativt via Starefossbakken. Begge tilkomstene har god trafikksikkerhet.



Figur 13 Skråfoto av Starefossen nærmiljøanlegg. Kilde: kart.1881.no

3. Svartediket idrettsanlegg

Tilkomst til idrettsanlegget er via Søndre Bellevueveien og Svartedikerveien. Det er i hovedsak fortau langs disse veiene og det er kun en mindre del av Svartedikerveien som mangler fortau.



Figur 14 Skråfoto av Svartediket idrettsanlegg. Kilde: kart.1881.no

4. Haukeland skole

Det er flere tilkomster til Haukeland skole. En mulighet er å følge Søndre Bellevueveien og Årstadveien. En annen mulighet er følge Søndre Bellevueveien og veien Lappen. Det første alternativet har fortau hele veien, mens det andre alternativet mangler fortau langs Lappen. Ved Haukeland skole finner man flere ballbaner, samt flere lekeområder og lekeapparat.



Figur 15 Skråfoto av Haukeland skole. Kilde: kart.1881.no

5. AdO arena

Korteste vei til AdO arena er tilsynelatende å følge Søndre Bellevueveien ned til Kalvedalsveien for deretter å krysse denne og følge Nubbekbakken til man kommer ned til Kalfarveien. Fra Kalfarveien kan man komme inn på Fløenstien som går langs Store Lungegårdsvann til AdO arena. Strekket fra planområdet og ned til Kalfarveien har i hovedsak ikke fortau, men lite biltrafikk. Fløenstien som utgjør siste del av

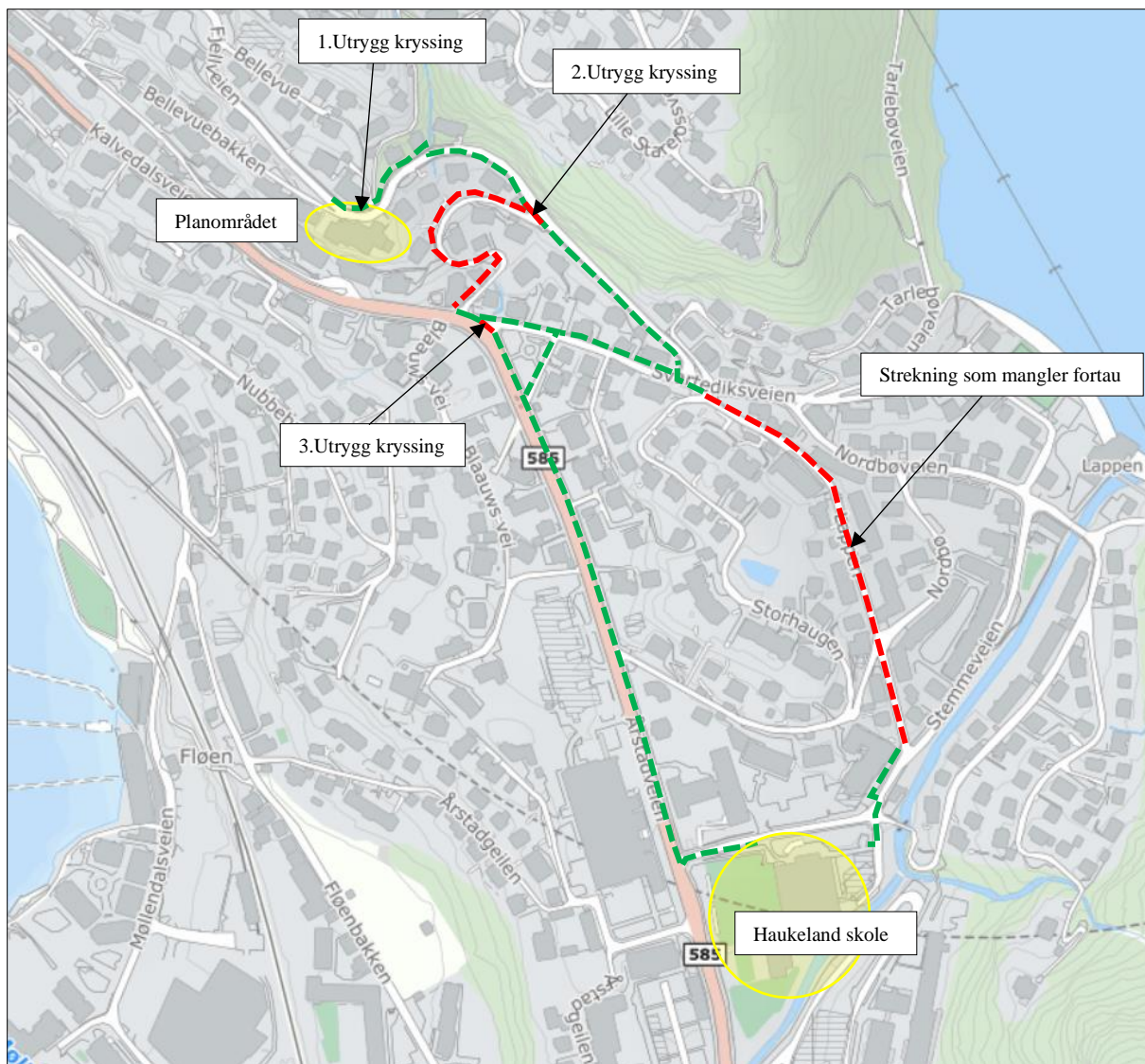
strekket er kun for gående og syklende. AdO arena inneholder et stort svømmeanlegg, samt større idrettshall i bygget som blir benyttet av Amaile Skram vgs. på dagtid og til ulike idrettstilbud på kveldstid.



Figur 16 Skråfoto av AdO arena/ Amalie Skram vgs. Kilde: kart.1881.no

Barnetråkk/ tilkomst til Haukeland skole

Nærmeste skole til planområdet er Haukeland skole. I kartet under er hovedgangtraseene fra planområdet til skolen vist. Grønn stipling viser gangtrase som har fortau, mens rød stipling viser gangtrase uten fortau. Det er også vist tre ikke-tilrettelagte (heretter kalt utrygge) krysningspunkt hvor gangtraseen krysser veiareal, der det ikke er fotgjengerfelt eller tilsvarende. Selv om noe av gangtraseen til skolen stedvis mangler fortau og dedikert kryssing blir ikke disse delene av traseen nødvendigvis vurdert som spesielt farlige, ut ifra at veien her går igjennom eksisterende boligområder hvor biltrafikkmengden er liten og gjennomsnittlig hastighet vil være lav.

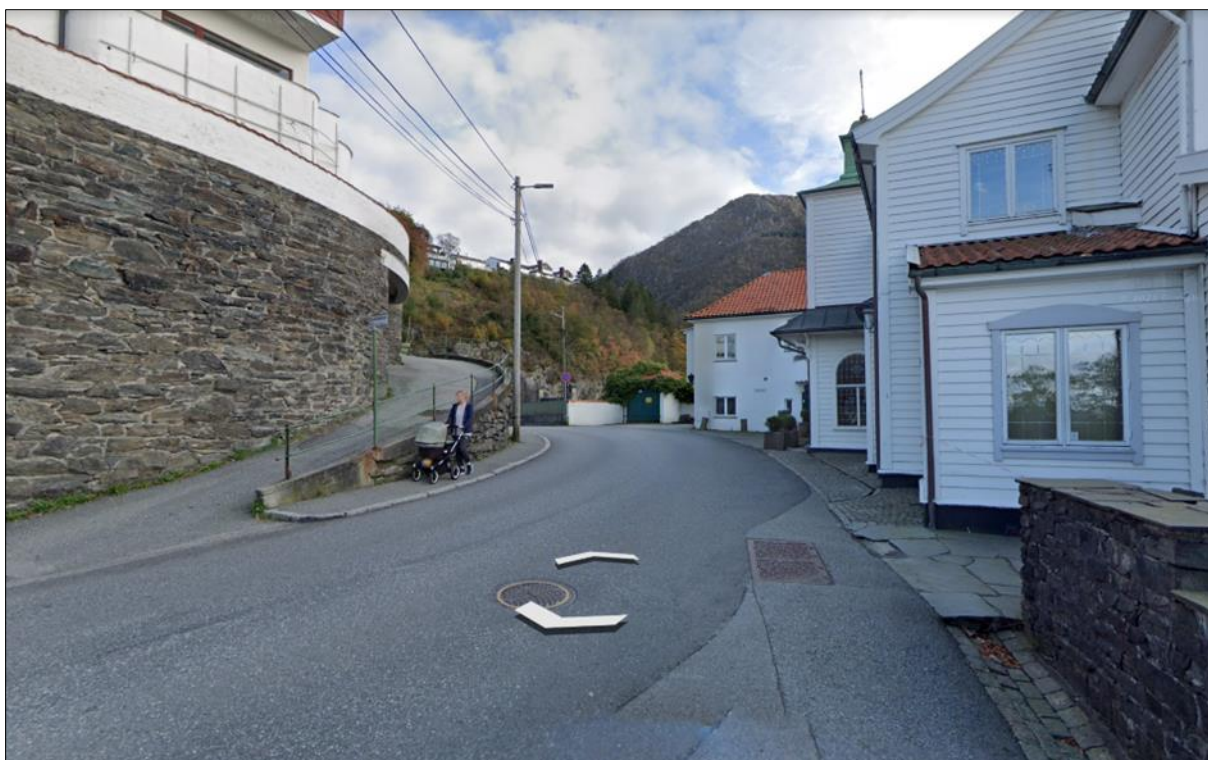


Figur 17 Kart som viser hovedtraseene for gangtilkomst fra planområdet til Haukeland skole. Grønn stipling viser strekk der det er fortau, mens rød stipling viser strekk som mangler fortau eller har utrygg kryssingsmulighet.

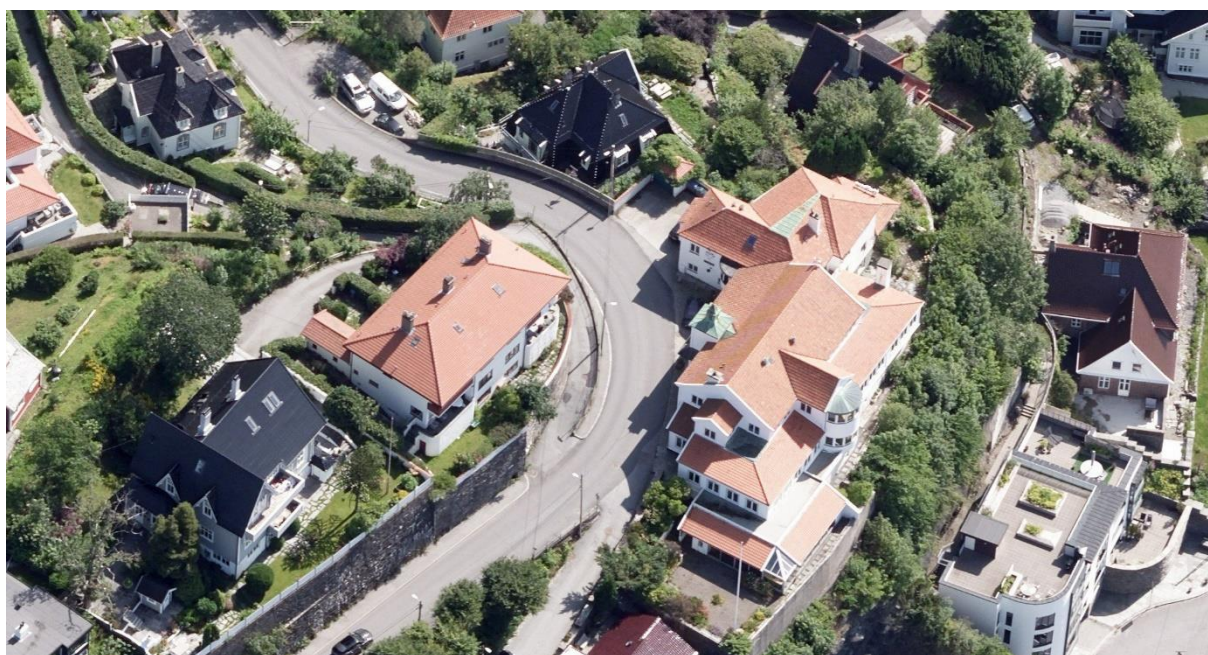
1. Kryssing av Søndre Bellevueveien til bygget i planområdet

Det er i dag ingen dedikert løsning for kryssing mellom bygget innenfor planområdet og fortau på motsatt side.

For fotgjengere som skal krysse veien fra Bellevuesiden, vil det optimale krysningspunktet være omtrent midt på bygget, der dagens inngang ligger. Fra dette punkt har man best sikt i begge retninger gjennom svingen foran bygget. Krysser man fra motsatt retning, fra dagens fortau mot bygget, vil siktforholdene være best ved stikkvei opp mot Bellevuebakken 10.



Figur 18 Street view fra Søndre Bellevuebakken foran bygget i planområdet, sett mot øst. Kilde: Google Earth.



Figur 19 Skråfoto av planområdet som viser hvordan eksisterende situasjon i svingen begrenser mulighet for å etablere kryssing. Kilde: kart.1881.no.

2. Kryssing av avkjørsel til Søndre Bellevueveien

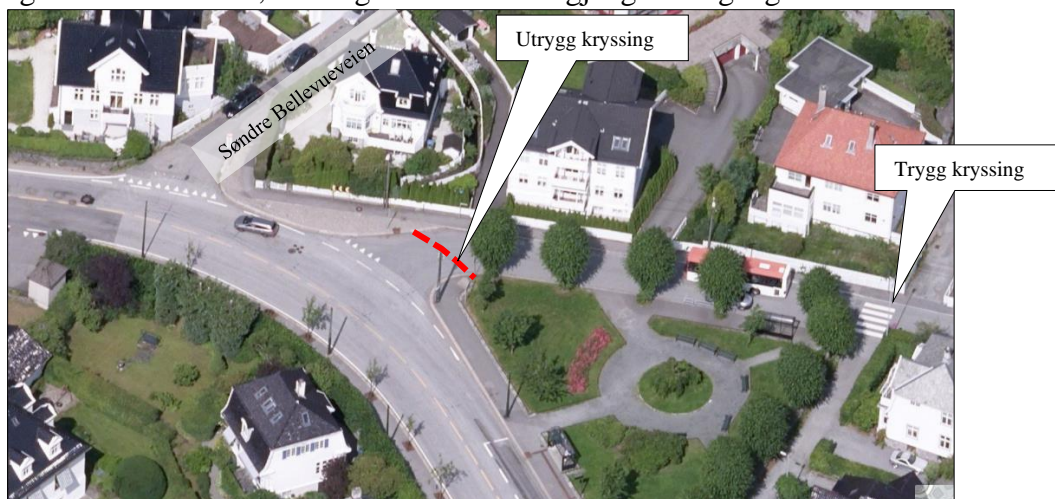
Et lite stykke øst for planområdet blir fortauet brutt av avkjørsel som leder inn til en sidevei av Søndre Bellevueveien. Det er lite trafikk som ledes inn hit da den blir kun brukt av boligene som har tilkomst via denne avkjørselen. Avkjørselen er i tillegg enveiskjørt.



Figur 20 Bilde som viser avkjørsel til sidevei av Søndre Bellevueveien. Sett mot nordvest. Kilde: google.no/maps

3. Kryssing av Svartedikerveien

Kommer man via sideveien til Søndre Bellevueveien (nr 2 – 11) kan det være nærliggende å krysse Svartedikerveien der den møter Kalvedalsveien/Årstadveien (rød stipling i kartet under), da dette innebærer kortest distanse. Som det går frem av skråfoto og kart under er det mulig å krysse Svartedikerveien noe lenger øst via fotgjengerovergang. Fordi besparelsen i avstand ved å velge ikke-tilrettelagt krysningspunkt markert med rød linje under kun er ca. 40 meter, og fordi den tilrettelagde traseen fortsetter gjennom parken på tomt med gnr/bnr 163/235, er det nærliggende å legge til grunn at de fleste som går mellom Bellevuebakken 9 og Haukeland skole, vil velge å ta i bruk fotgjengerovergangen.



Figur 21 Skråfoto som viser utrygg kryssing av Svartedikerveien, markert med rød stipling og fotgjengerovergang.

3.10 Vei og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst

Adkomsten til planområdet er via kommunal vei, Søndre Bellevueveien, som har varierende bredde fra rundt 5,2-6,3 m og en fartsgrense på 30 km/t. Bruk og utforming av veien gjør at gjennomsnittlig hastighet kan antas å være lavere enn hva fartsgrensen tilsier. Det gjelder

spesielt i svingen foran Bellevuebakken 9, men også ellers langs området, på grunn av variable breddeforhold på kjørebane og fortau, kantparkering og høy andel myke trafikanter.

3.10.2 Trafikkmengde

Dagens ÅDT i Søndre Bellevueveien forbi planområdet ligger på 2387 ifølge søk i vegkart.

3.10.3 Trafikksikkerhet

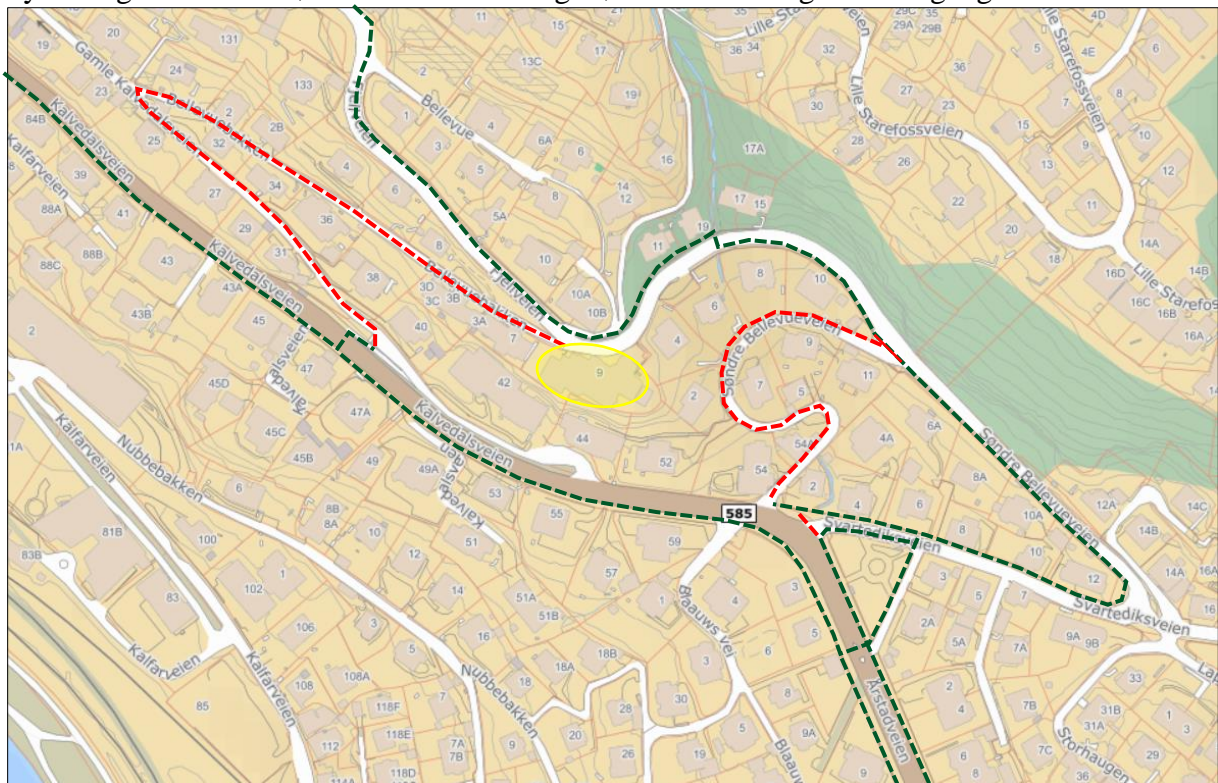
Det er fortau langs nordsiden av Søndre Bellevueveien forbi planområdet. Lenger øst i planområdet flyttes fortauet fra nord til sørsiden av Søndre Bellevueveien. Søndre Bellevueveien kommer i dag noe tett på bygget i planområdet, og det er i dag et noe utydelig skille/hinder mellom eiendommen og veibanen.

3.10.4 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger like i planområdet. Her går busslinje 11 (Starefossen – Nordnes). Rute 11 går hver hele time. I Kalvedalsveien, 450 m gangavstand fra planområdet ligger det busstopp med hyppige avganger for linjene 5 (Sletten – Oasen) og 6 (Birkelundstoppen – Lyngbø).

3.10.5 Myke trafikanter

Gående bruker i dag fortau langs nordsiden av Søndre Bellevueveien forbi planområdet, som flytter seg fra nord til sørsiden av veien lengre øst via skiltet og markert gangfelt.



Figur 22 Kart som viser gangtraseer til planområdet. Mørk stipling viser gangtrase med fortau, mens rød stipling viser gangtrase uten fortau. Gul sirkel markerer planområdet.

3.11 Universell utforming

Eksisterende vei til planområdet er relativt bratt og mangler fortau i henhold til dagens krav og kan vanskelig sies å være universelt utformet. Stedlige forhold begrenser forbedringspotensialet.

3.12 Vannforsyning og avløp

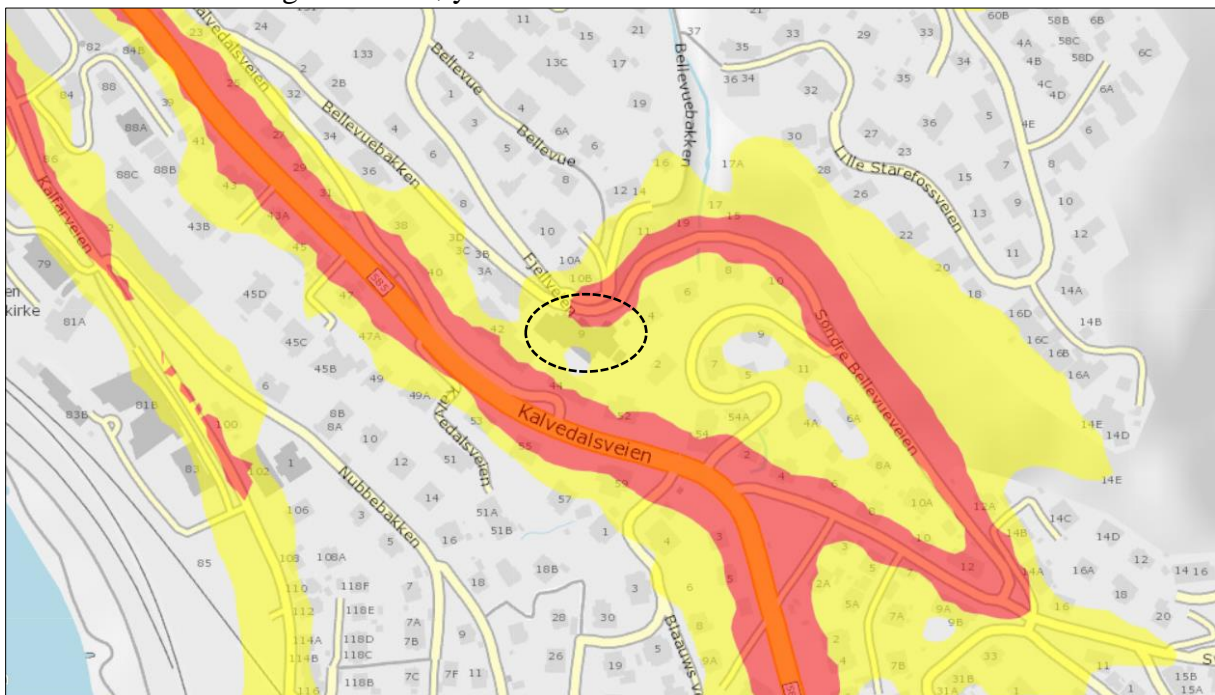
Vannet i området leveres fra Svartediket vannbehandlingsanlegg. Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt maks 110 moh. Avløpet i området føres til Holen kommunale avløpsrenseanlegg. Eksisterende bygg på eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg. Eksisterende ledningsnett til bygget må vurderes utskiftet/rehabiliteret ved ombygging av bygget til leiligheter.

3.13 Energi

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

3.14 Støyforhold

Kartet under indikerer at planområdet befinner seg delvis innenfor gul og rød støysone. Vedlagte støyrapport datert 30.06.2023 viser imidlertid noe mindre støybelastning sammenliknet med vegvesenets støyvarselkart.

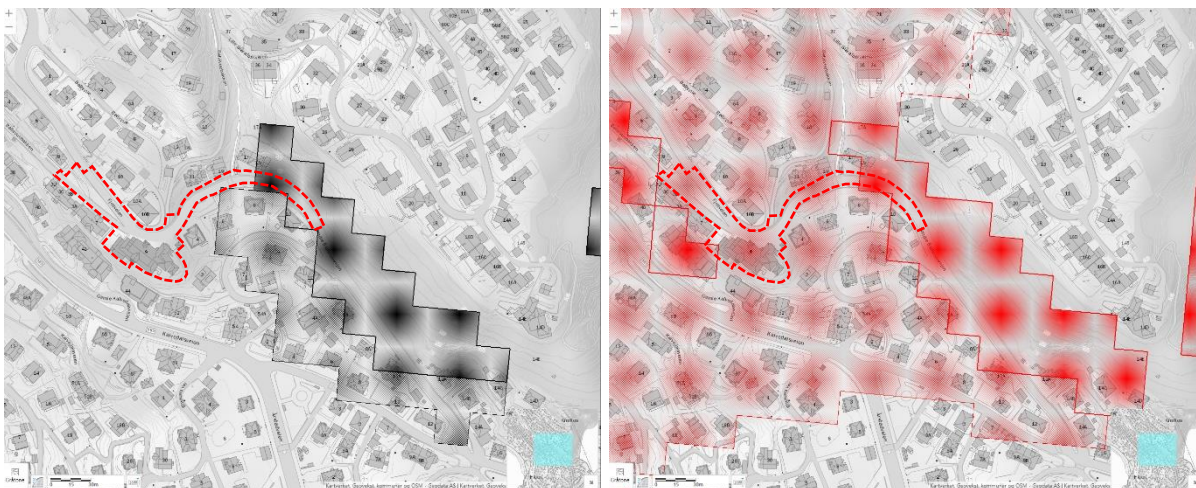


Figur 23 Støyvarselkart som viser beregnet veitrafikkstøy i området. Kilde: Statens vegvesen

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

3.15.1 Rasfare

Planområdet er dels innenfor aktsomhetsområder for snøskred og steinsprang. Norconsult har utarbeidet en skredfarevurdering datert 20.06.22 som er vedlagt. Rapporten belyser temaet nærmere, også for eksisterende situasjon. For østre del av planområdet som er innenfor aktsomhetsområde for steinsprang vurderes sikkerhetskrav iht. N200 som tilfredsstilt, forutsatt fortløpende vedlikehold av eksisterende tiltak mot steinsprang, med bolter og nett. Bellevuebakken 9 er innenfor aktsomhetsområde for snøskred, men vurderes ikke å være utsatt.



Figur 24 Vurderte områder innenfor NVE sine aktsomhetsområder for hhv. steinsprang (venstre) og snøskred (høyre).

3.15.2 Flomfare

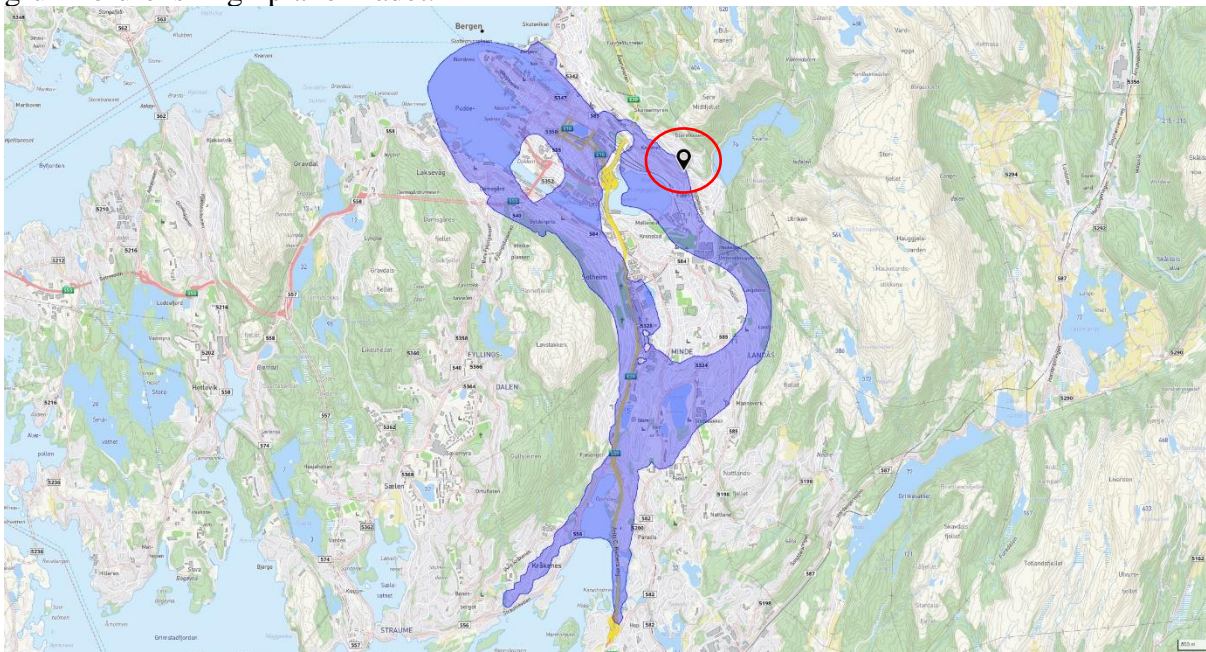
Planområdet ligger i en bratt skråning og er i hovedsak ikke flomutsatt. Temaet er nærmere vurdert i rapport datert 20.06.22 kap. 4.3 s. 28.

3.15.3 Grunnforhold

Bergmassen er i hovedsak kartlagt av Norges geologiske undersøkelse (NGU) som granatglimmerskifer som del av Hardangerfjorddekket fra det Kaledonske Orogen. Temaet er nærmere belyst i rapport datert 20.06.22 kap. 2.2 s. 13.

3.15.4 Luft- og grunnforurensning

Området befinner seg innenfor hensynssone (faresone) H390 Luftkvalitet - gul sone ift. KPA. Det er ikke kjent at planområdet er spesielt utsatt for luftforurensning, noe som trolig kan forklares ut ifra lokaltopografiske forhold og store høydeforskjeller. Det er ikke registrert grunnforurensning i planområdet.



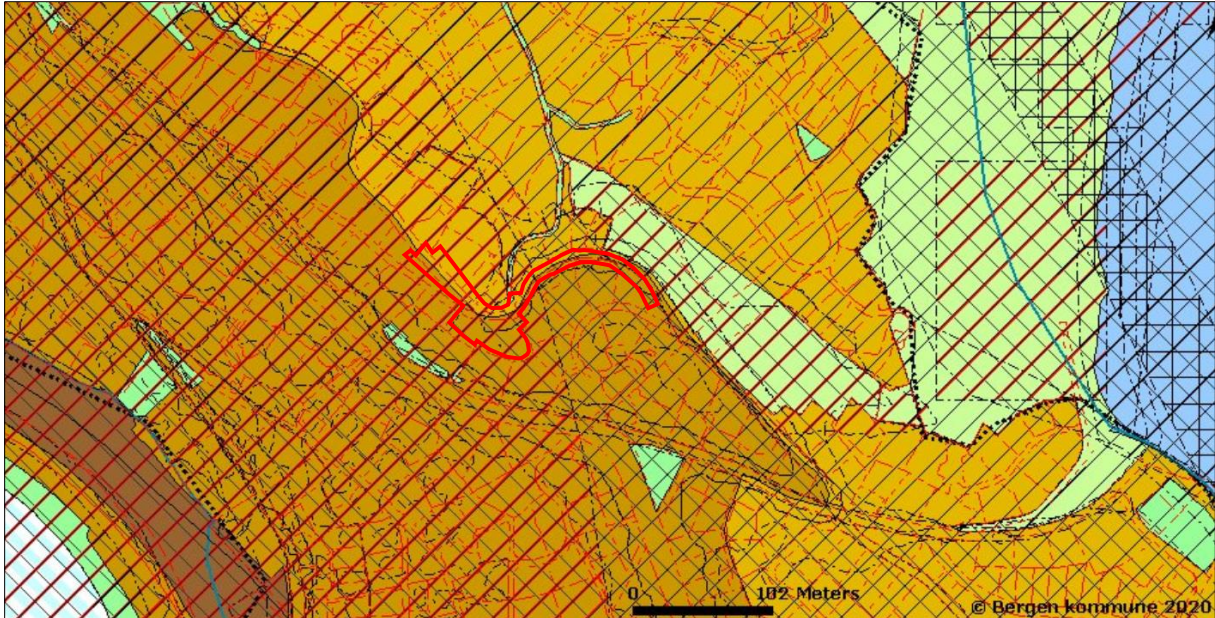
Figur 25 Plassering av planområdet markert med rød ring. Blått polygon er H390_2 gul sone - Luftkvalitet. Hull i polygon utgjør i praksis rød sone. Kilde: kommunkart.com.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

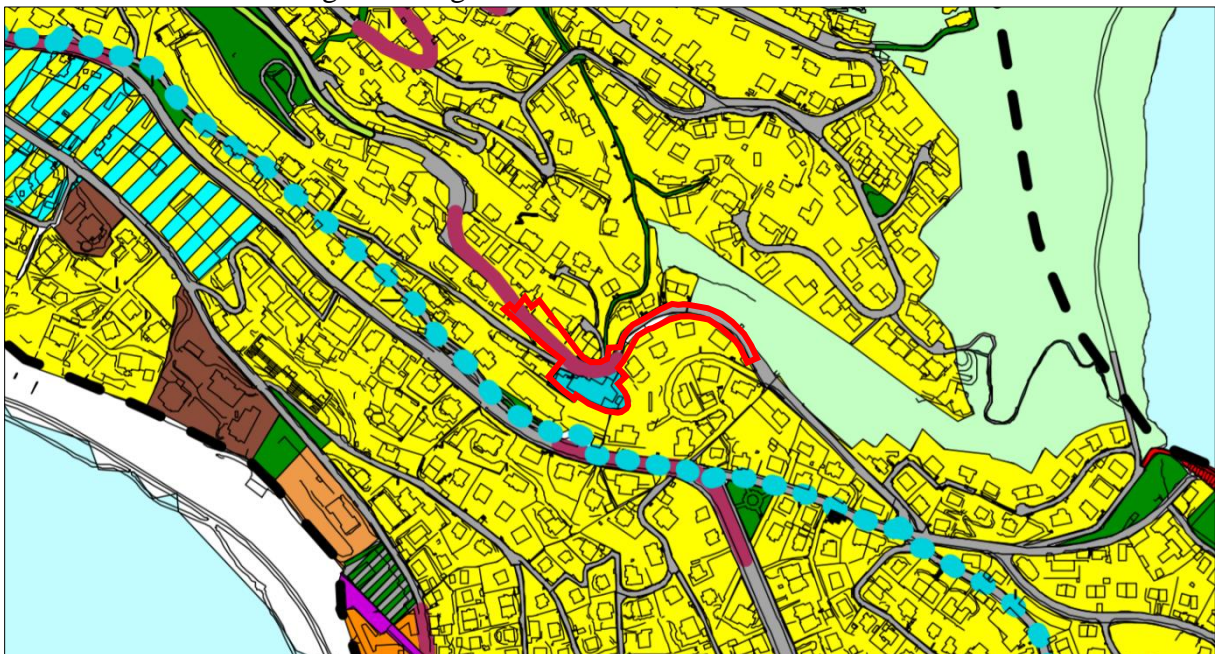
4.1.1 Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

I kommuneplanens arealdel KPA 2018 er planområdet i hovedsak avsatt til byfortettingssone, sone 2. Planområdet blir også omfattet av hensynssone for rød og gul støysone, gul sone ift. luftkvalitet og H570 hensynssone kulturmiljø.



Figur 26 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Kilde: bergenskart.no

I kommunedelplanen for Fjellsiden Sør (plan-ID 15590000, ikrafttrådt 2001) er området avsatt til kontor/forretning/servering.



Figur 27 Utsnitt av kommunedelplan for Fjellsiden Sør. Kilde: Bergen kommune

4.1.2 Regionale planer

Aktuelt for området er:

- Regional planstrategi 2016 – 2020: Utviklingsplan for Hordaland
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030
- Regional kulturplan 2015-2025: Premiss - kultur
- Regional plan for folkehelse - Flere gode leveår for alle - 2014-2025

Regional planstrategi 2016 – 2020: Utviklingsplan for Hordaland

Langsiktig mål: Hordaland skal være bærekraftig, attraktivt og nyskapende

Hovedmål: Hordaland skal ha:

- Høy sysselsetting
- Et inkluderende samfunn
- En klima- og miljøvennlig utvikling
- Samarbeid i en sterk Vestlandsregion

Strategier:

- Øke nyetablering og fremtidsrettet verdiskaping i næringslivet
- Bedre samhandling innen utdanningssektoren og mellom utdanningssektoren og regionalt arbeidsliv
- Øke forskning som verktøy for markedsrettede innovasjoner i arbeids- og næringsliv
- Bedre trivsel og kvalitet i grunnskole og videregående skole for å øke gjennomføringen
- Styrke inkludering gjennom frivillige organisasjoner i nærmiljøet
- Utvikle mer attraktive og funksjonelle regionale senter
- Redusere klimagassutslipp og annen luftforurensning fra transportsektoren og energiforsyning i bygninger
- Styrke samordning av areal- og transportplanlegging i Bergensområdet
- Tydeligere planstyrt og mer langsiktig og balansert forvaltning av areal, natur- og kulturminneressurser
- Utvikle en fremtidsrettet folkevalgt region
- Styrke gjennomslagskraft i Europa
- Styrke regionale transportforbindelser og digital infrastruktur

Klimaplan for Hordaland, 2014-2030

Klimaplanen for Hordaland 2014-2030 er en regional klima- og energiplan i medhold av plan- og bygningsloven. Den tar opp tre utfordringer – hvordan vi kan redusere utslipp av klimagasser, hvordan energibruken kan bli mer effektiv og med mer fornybar energi, og hvordan vi kan tilpasse oss til klimaendringene. Planen tar opp sammenhengen mellom klimagassutslipp og energi. Det er derfor viktig at man innenfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvennlige løsninger.

Regional kulturplan, premiss: kultur, 2015-2025

Regional kulturplan, premiss: kultur omfatter museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Planen erstatter fylkesplan for Hordaland 2005-2008, fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv og ligger til grunn at kultur har sin klare egenverdi og er en viktig utviklingsfaktor innen alle samfunnsområder og at kulturpolitikken skal fremme demokrati og ytringsfrihet. Visjonen for Regional kulturplan er å videreutvikle Hordaland som en ledende kulturregion og formålet med planen er å skape grunnlag for en offensiv og langsiktig kulturpolitikk med forutsigbare rammer, internt i fylket og i forhold til eksterne aktører.

Premiss – kultur er delt inn i ni innsatsområder; 1) Endring i bolig og infrastruktur, 2) Formidling og deltakelse, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansammenheng er det punkt 1, Endring i bolig og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som har relevans.

Endring i bolig og infrastruktur handler blant annet om urbanisering, stedsutvikling, bygninger og landskap. Premiss – kultur har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerende nærmiljø, sikre en bærekraftig forvaltning av landskap og omgivelser, løse framtidens sine behov med nyskapende arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Premiss – kultur trekker frem tre felt med ulike typer ansvar innenfor dette feltet. 1) Planleggeransvaret ligger i en tydelig deltakelse og ansvar for den fysiske formingen av omgivelsene for å være med på å sikre helhetlig planlegging og drøfting av de ulike interessene som finnes. 2) Forvaltningsansvaret ligger i en forvaltning av landskapet hvor utvikling, bruk og vern finner en god balanse. 3) Som byggherre ligger ansvaret i å skape attraktive, funksjonelle og stimulerende fysiske omgivelser, hvor ulike hensyn blir balansert til det beste for innbyggerne. Stat, fylkeskommuner og kommuner trekkes frem og har en spesiell oppgave som forbilde. Det er viktig at reguleringsplanen ser ut over egne plangrenser og leter etter løsninger som kan være med på å bedre lokalsamfunnet som en helhet.

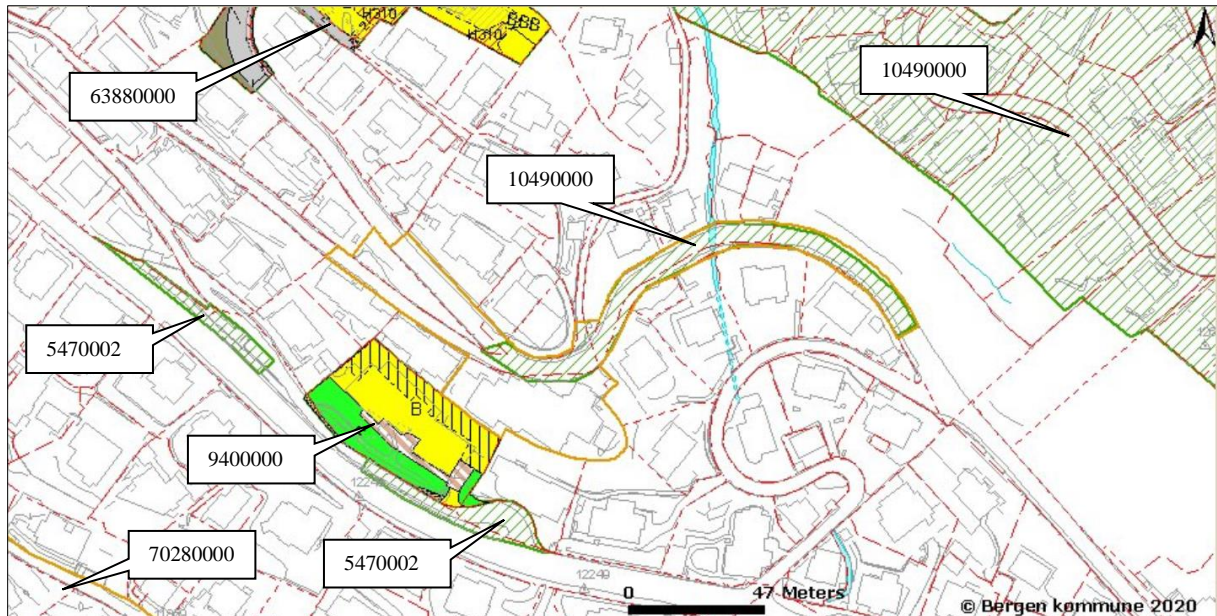
Kulturminnevern og museum er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsloft, kulturminne som ressurs, utvalgte kulturminnekategorier, verdensarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statlig politikk er vern av kulturminner grunnlagt i to forhold: Man skal sikre de ikke-fornybare ressursene fra ødelegging, samtidig som man skal legge de til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at hensynet til kulturminner skal sikres i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltningsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommuner og kommuner. Kommunene har et spesielt ansvar gjennom rollen som lokal styresmakt med hjemmel i plan- og bygningsloven mens fylkeskommunen og staten forvalter kulturminner etter kulturminneloven. De aller fleste kulturminner er eid av private som dermed tar stort ansvar på vegne av samfunnet, og samspillet mellom de private og de offentlige partene er viktig.

Regional plan for folkehelse, flere gode levevilkår for alle, 2014-2025

Regional plan for folkehelse er forankret i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstatter Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «flere gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområder; Helhetlig folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bolig, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltakelse. Plan- og bygningsloven krever blant annet at all planlegging skal fremme befolkningen sin helse, utjevne sosiale helseforskjeller og forebygge kriminalitet. Det er derfor viktig at det i planforslaget blir lagt vekt på blant annet universell tilgjengelighet, gode og nære uteoppholdsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsforebyggende tiltak.

4.2 Reguleringsplaner

Det er kun en reguleringsplan som kommer innenfor planområdet, planID10490000, Bergenhus. Bellevue, Søndre Fjellveien, utvidelse til 8m bredde. Dette er en eldre reguleringsplan som etter ønske fra kommunen skal bli erstattet av planforslaget for Bellevuebakken.



Figur 28 Oversikt over gjeldende og igangsatte reguleringsplaner i og rundt planområdet. Kilde: bergenskart.no

Arealplan-ID	Plannavn	Dato tråd i kraft	Plantype
10490000	BERGENHUS. BELLEVUE. SØNDRE FJELLVEIEN. UTVIDELSE TIL 8 M BREDDE	17.04.1950	Eldre reguleringsplan
63880000	BRGENHUS. GNR 166 BNR 188 MFL., BELLEVUE	24.10.2018	Detaljregulering
9400000	BERGENHUS. GNR 166 BNR 1287, 1290 OG 1302, GAMLE KALVEDALSVEIEN 42	16.11.1992	Eldre reguleringsplan
5470002	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN, DELOMRÅDE B OG C	02.04.1985	Mindre reguleringsendring
70280000	BERGENHUS. GNR 163 BNR 139 MFL., KALFARVEIEN/NUBBENBAKKEN	Planlegging igangsatt	Detaljregulering (Saksnr. PLAN-2022/20639)

4.3 Temaplaner

- Gåstrategi for Bergen, 2020-2030
- Sykkelstrategi for Bergen, 2019-2030
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021
- Barnehagebruksplan 2016-2030
- Skolebruksplan, 2016-2030
- Arkitektur- og byformingsstrategien, Arkitektur+, Bergen kommune, 20.06.19
- Identitet med særpreg- Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
(del 1: kulturminnestrategi vedtatt 16.06.21, del 2: planens beskrivende del og del 3: handlingsdelen vedtatt 15.12.21)

Av kommunale temaplaner nevnt over, er Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025 særlig relevant for planforslaget. Kommunen har utarbeidet en egen kartfortelling til kulturminneplanen, som kan sees her: <https://kulturminneplan-bergen.hub.arcgis.com/>

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

De statlige retningslinjene for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging har som mål at steds- og byutvikling blir tilpasset de lokale forholdene og at transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og boligmiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Statlige planretningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging

De statlige retningslinjene for barn og unges interesser i planlegging har som mål og sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

På hovedtomten med gnr/bnr 166/1550 i planområdet, har det siden slutten av 1700-tallet eksistert et bygg som frem til nåtid har fungert som lyststed, selskapslokale, restaurant, hotell m.m. Det har også vært etablert bolig i deler av bygget, som var bebodd frem til ca. 1976. Et karakteristisk forhold ved bygget er at det stadig har blitt bygget om og bygget på siden det først ble oppført som lysthus og en kontinuerlig tilpassing til tidens trend og behov. Frem til 2016 ble det drevet restaurant i bygget. Tidligere driver av Bellevue Restauranter har gitt uttrykk for at manglende parkering var en avgjørende negativ faktor. Ny eier har vurdert ulike bruk av eiendommen, inkl. fortsatt bruk av eiendommen som næringslokale med kontorer, ny restaurantvirksomhet, m.m. For å sikre langvarig, økonomisk bærekraftig og forutsigbar bruk av bygget, er det formål bolig som står igjen som aktuelt. Kvalitetene ved eiendommen og dens plassering egner seg til større, bynære leiligheter med historiske kvaliteter.

Det har gjennom planprosessen så langt vært tett dialog og møter med Byantikvaren, for å finne best mulige løsninger med tanke på bevaring av særpreget til bygget, inkl. vurdering av enkeltelementer som krever særskilt omtanke i planen, slik som f.eks. tårnet og byggets fasade mot gate og tilpassing av tak og privat uteareal i form av balkonger og altaner. Det har også vært dialog og møte med Bymiljøetaten, for å løse parkering og identifisere behov for utbedring av kommunal gategrunn m.m. Det ble i tidlig fase vurdert flere ulike alternativer for parkering, hvor den løsningen som nå inngår i planforslaget er vurdert å gi flest fordeler og færrest ulemper samlet sett.



Figur 29 Plankart tilhørende planforslaget, datert 19.12.2023.

5.1.1 Reguleringsformål

Formål	Areal m ²
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	19,2
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1058,5
Øvrige kommunaltekniske anlegg	13,9
Uteoppholdsareal	168,3
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	224,7
Kjøreveg	1470,8
Fortau	375,4
Annen veggrunn - tekniske anlegg	168,8
Annen veggrunn - grøntareal	249,3
Parkering	84,2
Totalt alle kategorier:	3833,2

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

5.2.1 Boligbebyggelse – blokk (BBB)

Byggeformål	
Reguleringsformål	Boligbebyggelse – blokk (BBB)
Areal	1058,5m ²
Antall boenheter	7
Byggehøyde	13,25 m (likt som eksisterende situasjon)
% BRA for BBB	165 % BRA (se utregning i pkt. 5.3.1)
Parkeringsplasser	5 stk.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget bygger på forutsetning om at bebyggelsens plassering og utforming i det vesentlige skal bevares og sikres videreført. Gjennom prosessen har det vært et mål at naboer, interessenter ellers og berørte myndigheter settes best mulig i stand til å forstå hvordan en omgjøring av Bellevue til boliger vil fungere og hvordan forutsatte endringer skiller seg fra dagens situasjon. Av hensyn til forutsigbarhet for naboene, og tatt i betraktning betydningen som bygget har for byen og nabolagets identitet, har det vurdert som ønskelig og nødvendig å illustrere i størst mulig detalj hvordan en omgjøring av Bellevue til boliger vil se ut. Dette håper vi har gitt forventningsavklaring og satt naboskapet i stand til å se hva planforslaget handler om, ved å vise tydelig hvilke synlige endringer gjennomføring av planen vil innebære.

Nytt etter offentlig ettersyn er at fasade- illustrasjonene er gitt tydelig juridisk virkning i bestemmelsene, slik at det ikke vil være mulig å få tillatelse til tiltak, dersom omsøkt tiltak i byggesaken fraviker vesentlig fra illustrasjonene. Planforslaget skal vise de ytre rammene av tiltaket og fastsette begrensninger av hva som vil kunne tillates godkjent i en fremtidig byggesak.

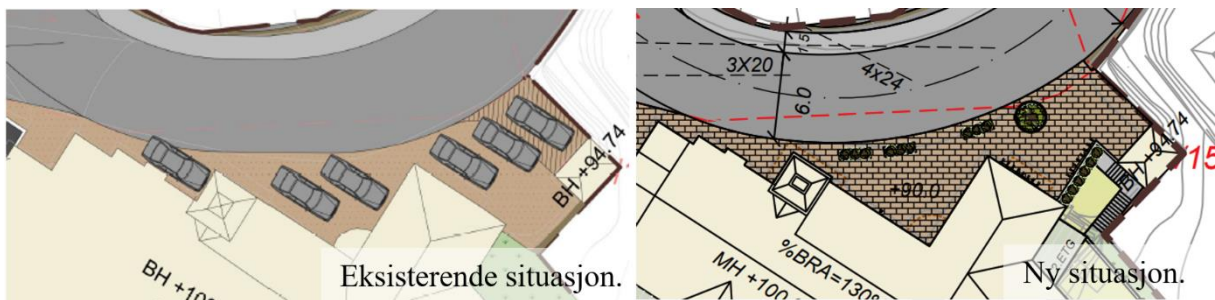
For å gjøre bygget egnet for boligformål, forutsettes det enkelte tilpasninger og justeringer av bygget for å gjøre det egnet til ny bruk. Nyere tilbygg fra 1980-tallet mot nord/vest forutsettes revet, det forutsettes satt inn flere vinduer for å optimalisere bokvalitet og gi tilstrekkelig gode lysforhold innvendig, samt vil det være behov for tilrettelegging for terrasser og balkonger/altaner for å tilfredsstille krav til uteareal og gi ønsket bokvalitet. Til tross for disse endringene vil bygget i det vesentlige beholde dagens overordnede uttrykk. Tilpasninger av bygget til boligformål i form av flere/større vinduer, altaner m.m. vil i liten grad være synlig i stor avstand fra sørvest (bysiden), men kanskje i noe større grad fra Bellevuebakken, ettersom her forutsettes et nytt inngangsparti mot gate. Rivning av utvendig redskapshus mot sørøst er fra før av godkjent, og gir plass til felles uteoppholdsareal med gode kvaliteter. Ved å frigi areal ved redskapshus vil eiendommen gis et attraktivt uteområde som forutsettes tilpasset barn og ulike brukergrupper iht. krav i reguleringsbestemmelsene. Dialog med bl.a. Byantikvaren og Byplanavdelingen har vært premissgivende for løsningene som nå inngår i planforslaget. Vest på eiendommen hvor det i dag er et uteområde med belegningsstein i betong, forutsettes det tilrettelagt for parkering med snumulighet og tilkomst til sykkelparkering m.m. Ut over dette vil bygget beholde sitt eksisterende fotavtrykk. Hovedtaket vil beholde dagens form og høyder, men vil måtte få flere takvinduer. Overdekning over parkering har fått nytt uttrykk og er redusert i omfang, sammenliknet med løsningen som lå i bordet ved offentlig ettersyn. Revidert konsept for overdekning m.m. har vært presentert overfor PBE i arbeidsmøte 30.06.2023. Presentasjonen fra arbeidsmøtet ligger under doknr. 48 i planarkivet under saksnr PLAN-2022/20664. Der vises illustrasjonsmateriell som er relevant for å forstå hvordan og hvorfor planforslaget har utviklet seg etter offentlig ettersyn.

Illustrasjoner gjengitt i dette kapitlet var ved tidspunkt for offentlig ettersyn ikke foreslått gjort juridisk bindende, på lik linje med f.eks. plankart. Det er imidlertid nå fastsatt i reviderte bestemmelser at fasadeillustrasjonene skal være bindende for tiltakets fasadeutforming. Det kan imidlertid tillates unntak for plassering av vinduer og dører på grunnplan vendt mot byen/ mot sørvest. Forutsetningen for dette er at antall og størrelse på vinduer og dører er det samme som på illustrasjonene og at det arkitektoniske uttrykket ikke forringes i forhold til løsning vist på fasade-tegningene som følger plansaken. Mulighet for unntak er lagt inn fordi man i dette grunnplanet ikke har bestemt innvendig leilighets-/ rom-delning ennå, noe som kan

påvirke dør- og vindusplassering. Om vinduene og dørene plasseres noe annerledes enn vist vurderes det å ha liten betydning for det arkitektoniske inntrykket. Grunnplanet er også relativt lite synlig da det er en mur i forkant mot sørvest/ byen.

Det har vært et poeng å synliggjøre at gjennomføring av planlagte tiltak i begrenset grad vil innebære endringer sammenliknet med bygget slik det fremstår i dag, sett både ifra nærmeste naboer sitt ståsted og fra Bellevuebakken (nærvirkning) og fra avstand (fjernvirkning). Grepert med nytt inngangsparti er valgt bl.a. for at bygget i større grad skal henvende seg ut mot gaten, og for å sikre større og mer komfortabel avstand til kjørebane.

Ny situasjon fjerner kantparkering og parkeringsplasser langs Søndre Bellevueveien. I dag parkerer inntil 6 biler som vist på tegning under. Denne muligheten vil bli regulert vekk, da det blir forhøyet kantstein mellom uteområdet foran bygget og Søndre Bellevueveien. Området på siden av trafo blir del av utemiljø og opparbeides.



Figur 30 Opprydding av situasjon for bilparkering.

Valg av materiale på rekkverk på private uteoppholdsareal har vært oppe til diskusjon ved flere anledninger, og en har valgt å holde fast ved smijernsrekkverk på murbygning, ettersom det fungerer godt estetisk sett og har vært ukontroversielt gjennom prosessen. I hovedbygg har en valgt å satse videre på glass, ut ifra at private uteareal og dermed også rekkverk nå er vesentlig redusert og trukket tilbake fra veggliiv, samtidig som mye av dagens skråtak er sikret bevart. Dette går frem av illustrasjonene under. Illustrasjonene er sortert slik at det vises hhv. dagens situasjon, planforslaget slik det var illustrert ved offentlig ettersyn og planforslaget slik det er levert inn til 2. gangs behandling. Illustrasjonene er vedlagt planforslaget i større format.

Verdt å påpeke er at gesimshøyden i 2. plan (etasjen under loftsetasje) nå blir lik som i dag. Dette til forskjell fra ved offentlig ettersyn, da det ble forutsatt økning til GH + 94, til sammenlikning med dagens gesimshøyde på GH + 93,41. Plankartet er revidert for å gjenspeile nedjusteringen fra GH + 94 tilbake til GH + 93,5.

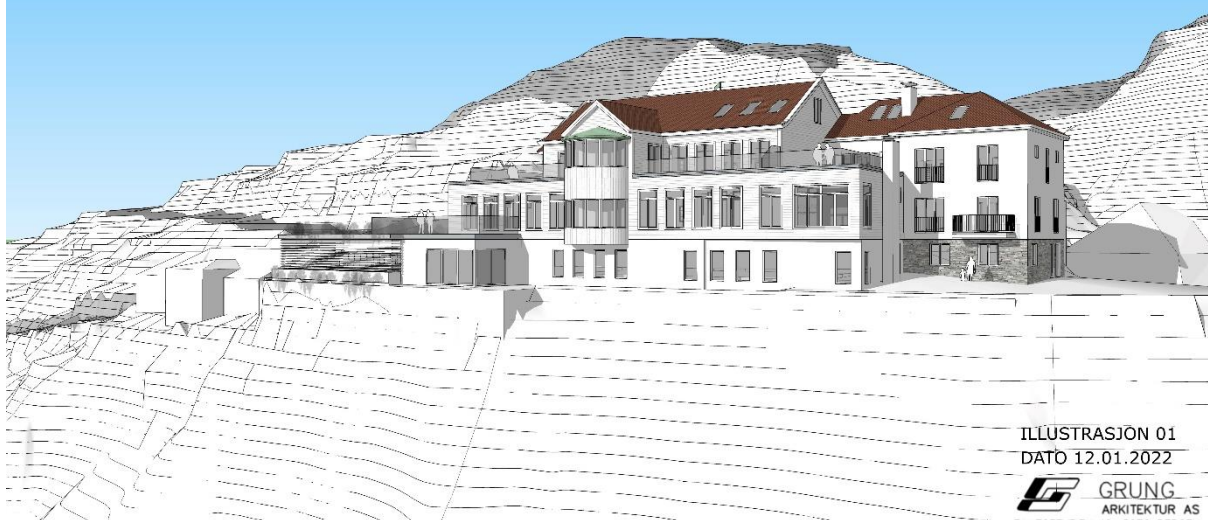
For tilbygget som erstatter deler av dagens glassoverbygg med sykkelparkering og bolig, forutsettes det fremdeles 89 cm høyere gesims i planlagt ny situasjon, sammenliknet med eksisterende, for å oppnå tilfredsstillende innvendig høyde, lysinnfall mv. som del av tilretteleggingen for boligformål. Dette går frem av plankartet.

Det bemerkes også at reviderte bestemmelser åpner for to muligheter, ved at del av overbygg ved parkering skal ha lik materialitet som tårnet, med enten kobber eller mørk båndteking. Sistnevnte er illustrert i det følgende.

Illustrasjon 01 dagens situasjon



Illustrasjon 01 ved off. ettersyn



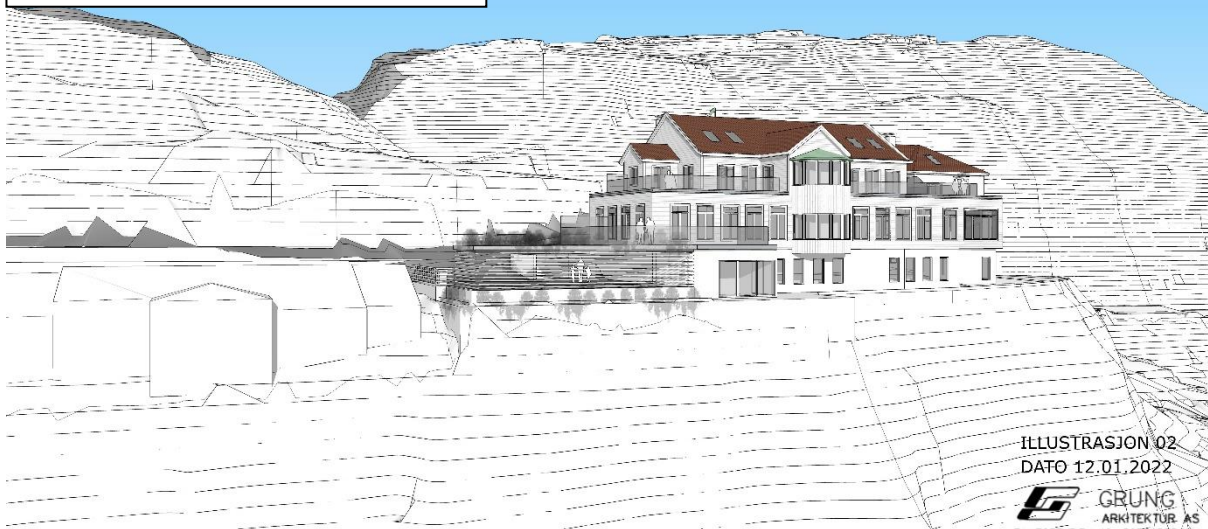
Illustrasjon 01 gjeldende forslag



Illustrasjon 02 dagens situasjon



Illustrasjon 02 ved off. ettersyn



Illustrasjon 02 gjeldende forslag

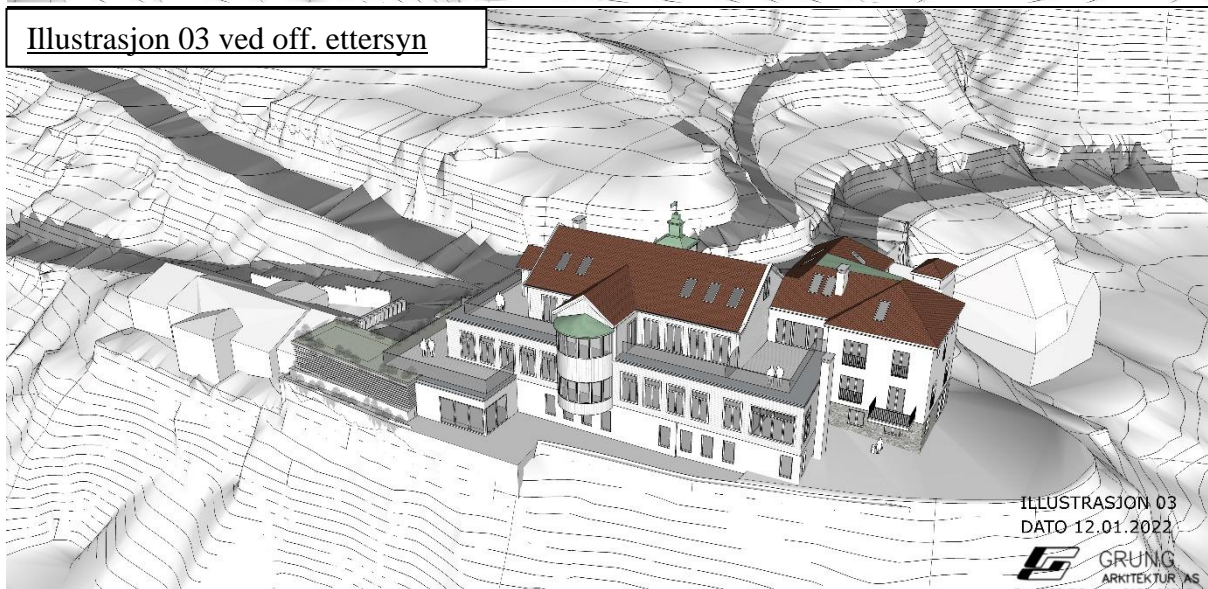


Illustrasjon 03 dagens situasjon



ILLUSTRASJON 03
DAGENS SITUASJON

Illustrasjon 03 ved off. ettersyn



ILLUSTRASJON 03
DATO 12.01.2022



Illustrasjon 03 gjeldende forslag



NY SITUASJON
DATO 06.06.2023



Illustrasjon 04 dagens situasjon



Illustrasjon 04 ved off. ettersyn



Illustrasjon 04 gjeldende forslag



Illustrasjon 05 dagens situasjon



ILLUSTRASJON 05
DAGENS SITUASJON

Illustrasjon 05 ved off. ettersyn



ILLUSTRASJON 05
DATO 12.01.2022



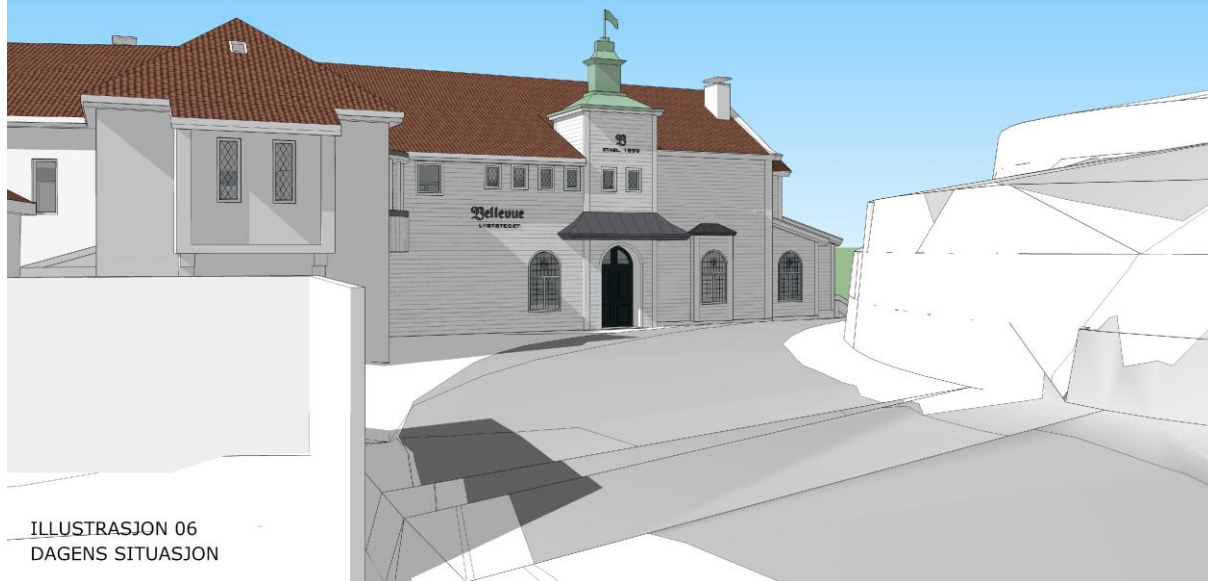
Illustrasjon 05 gjeldende forslag



NY SITUASJON
DATO 06.06.2023



Illustrasjon 06 dagens situasjon



ILLUSTRASJON 06
DAGENS SITUASJON


Illustrasjon 06 ved off. ettersyn



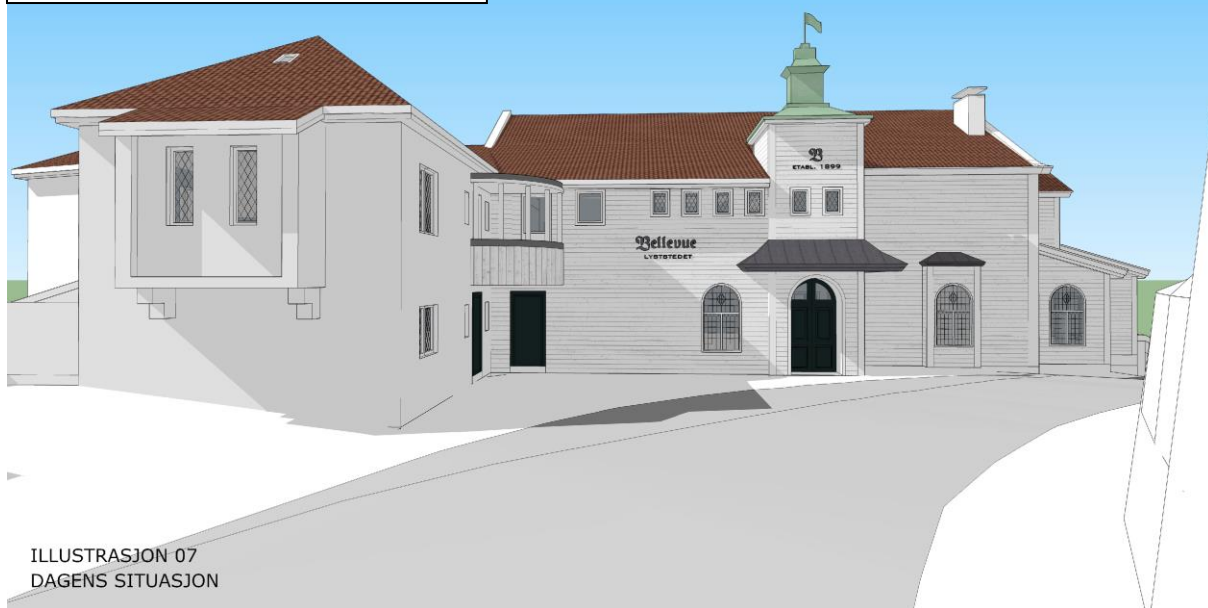
ILLUSTRASJON 06
DATO 12.01.2022
 GRUNG
ARKITEKTUR AS

Illustrasjon 06 gjeldende forslag



NY SITUASJON
DATO 06.06.2023
 GRUNG
ARKITEKTUR AS

Illustrasjon 07 dagens situasjon



ILLUSTRASJON 07
DAGENS SITUASJON

Illustrasjon 07 ved off. ettersyn



ILLUSTRASJON 07
DATO 12.01.2022



GRUNG
ARKITEKTUR AS

Illustrasjon 07 gjeldende forslag



NY SITUASJON
DATO 06.06.2023



GRUNG
ARKITEKTUR AS

Illustrasjon 08 dagens situasjon



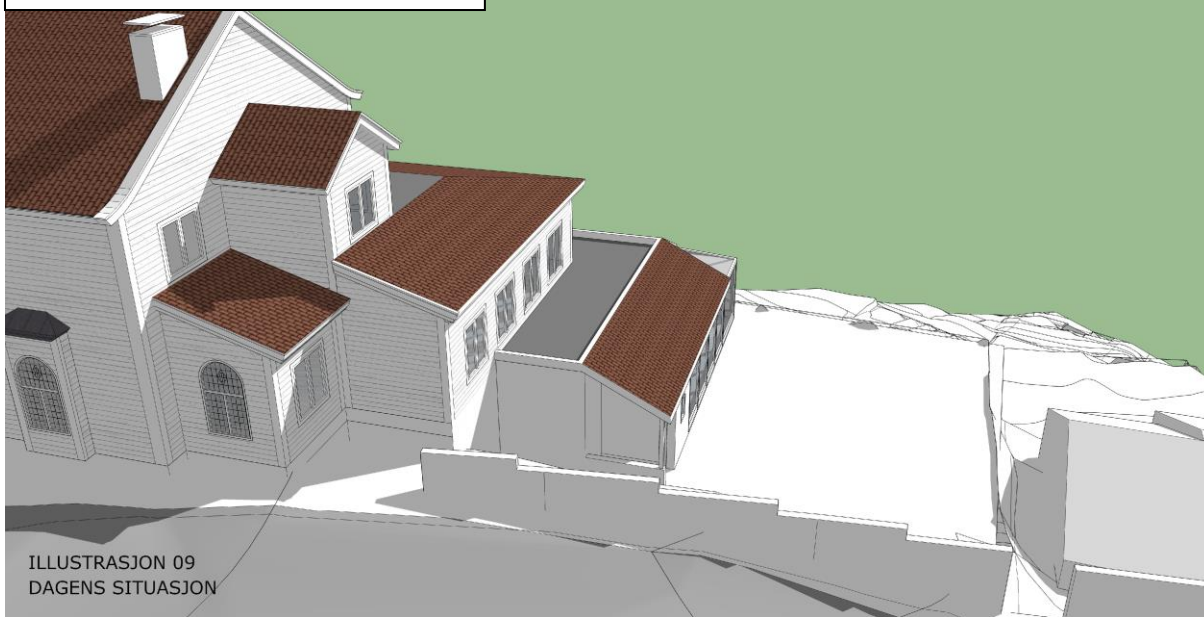
Illustrasjon 08 ved off. ettersyn



Illustrasjon 08 gjeldende forslag



Illustrasjon 09 dagens situasjon



Illustrasjon 09 ved off. ettersyn

(Synsvinkel ikke illustrert ved offentlig ettersyn)

Illustrasjon 09 gjeldende forslag



Byggehøyder

Bygget har en høyde på ca. 13,25 m som tilsvarer kote + 100,06. Denne høyden forblir uendret fra slik den er i dag. Bygget har videre 4 etasjer, en underetasje, to hovedetasjer og en loftsetasje.

5.3.1 Grad av utnyttning

Beskrivelse av arealregnskap for eksisterende og planlagt ny situasjon	m ² BRA
Eksisterende bebyggelse totalt	1737 m ²
Eksisterende bebyggelse som rives	164 m ²
Eksisterende bebyggelse som beholdes	1573 m ²
Ny bebyggelse	128 m ²
Foreslått ny BRA	1701 m ²

Ny bebyggelse på 128 m² består av overbygget areal og del av bygg i samme område som erstatter dagens glassbygg.

Utnyttelse for BBB	
BRA bolig:	1285 m ²
BRA felles arealer:	227 m ²
BRA bod:	52 m ²
BRA teknisk rom:	21 m ²
BRA overbygget areal:	32 m ²
BRA overbygget parkering:	84 m ²
Totalt BRA inkl. overbygget parkering:	1701 m ²
Beregningsgrunnlag: BBB: 1058,5 (Størrelse på felt BBB)	
(1701 x 100) / 1058,5 = 165 % BRA (rundet opp)	

Total utnyttelse for planområdet	
Beregningsgrunnlag:	
BBB:	1058,5 m ²
f_BUT:	168,3 m ²
f_SPA:	84,2 m ²
	1311 m ²
BRA av bebyggelse i BBB er 1701 m ² . I tillegg er det to parkeringsplasser som utgjør 25 m ² i SPA-området.	
<u>1726 x 100 = 132 % BRA</u> 1311	

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Det er i planforslaget lagt til rette for leiligheter av god størrelse, slik at disse også vil være attraktive og godt tilrettelagt for barnefamilier. Leilighetene vil være universelt tilgjengelige med heis i tre etasjer (fra underetasje til 2.etasje). Alle leilighetene får egne boder og private utearealer, samt tilgang til to separate felles sykkelparkeringsanlegg innendørs og felles uteareal på terreng. Det er lagt vekt på et attraktivt og brukertilpasset sykkelparkeringstilbud, som sikrer rask og enkel tilkomst fra både gate og parkeringsareal og hvor det tilbys mulighet for lading, reoperasjon og vask av sykler.

5.5 Uteoppholdsareal

5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Planforslaget ligger innenfor sone 2 i KPA 2018, hvor det er krav om minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av disse 40 m² kan etableres på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal. Det er dermed i planforslaget krav om totalt (40 x 7) 280 m² uteoppholdsareal, hvorav minst 140 m² skal være fellesareal.

I planforslaget har man til sammen 460 m² uteoppholdsareal, hvorav 190 m² er avsatt til felles uteoppholdsareal på terreng og 160 m² til private utearealer på terreng, og 110 m² på private terrasser. Planforslaget er dermed godt innenfor kravene i KPA 2018.

Felles uteareal skal opparbeides med svært høye kvaliteter som vegetasjon, sittegrupper og lekeelementer som innbyr til aktivitet og interaksjon mellom beboerne. Dette er videre sikret i bestemmelsene. Utearealene har svært gode sol- og utsiktsforhold og er tilstrekkelig skjermet ift. støy. Det er tilkomst til felles utearealer via felles gang i underetasjen og trapp fra uteareal på nordøstsiden av bygget. Utearealene vil være tilrettelagt for alle alders- og brukergrupper.

Kvalitetskrav i KPA 2018 til uteoppholdsarealer er som følger:

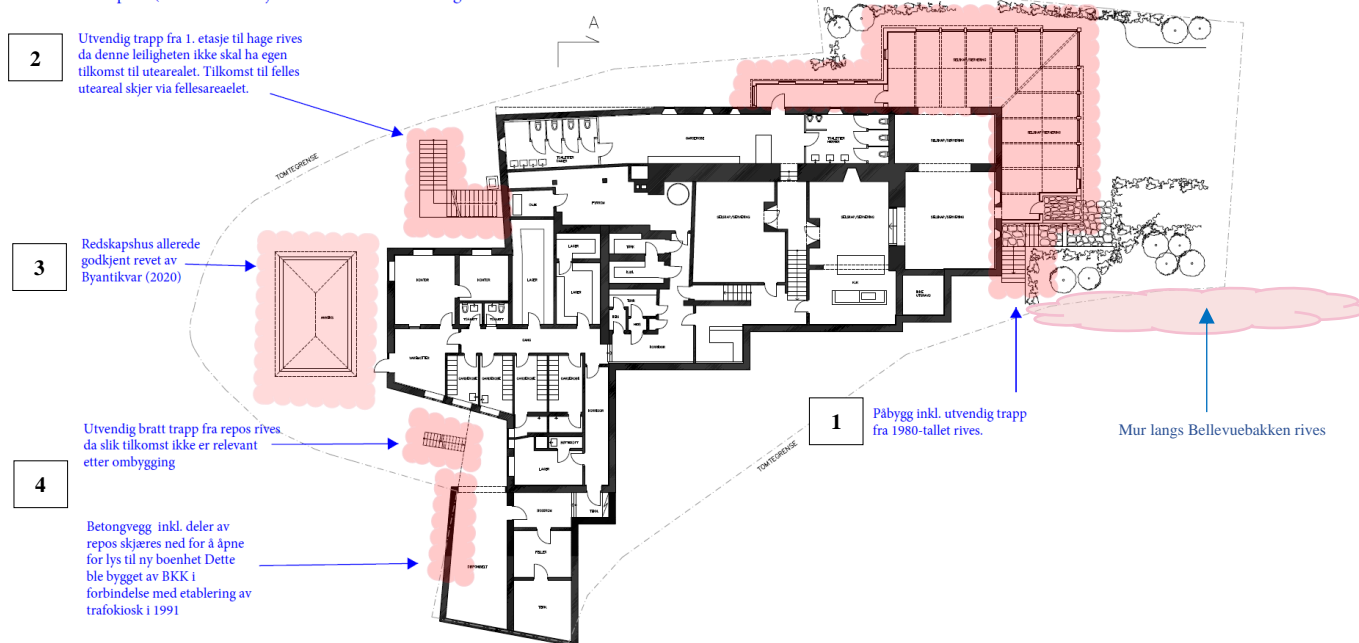
- a) *God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.*
Alle boligene har umiddelbar nærhet til uteoppholdsareal på bakkeplan via felles tilkomst i underetasjen.
- b) *God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.*
Ingen deler av uteoppholdsarealet er brattere enn 1:3. Ingen areal uten praktisk brukskvalitet er medregnet. Alle aldersgruppers behov er sikret ivaretatt. Det skal tilrettelegges for lekeelementer for de yngre barna, mens det for de eldre barna/ ungdommene og voksne vil bli tilrettelagt for ulike sittegrupper m.m.
- c) *Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.*
Rekkverk på private terrasser vil ha minimumshøyde iht. til støykrav. Felles uteareal på terreng får blant annet god skjerming fra bygget i bakkant. Kravet om at halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn er tilfredsstilt.
- d) *Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig.*
Dette er sikret med rekkefølgekrav i bestemmelsene.

- e) Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
Felles uteareal i øst ligger på påfylte masser, slik som det meste av bygningsmassen. Felles uteareal har tilstrekkelig bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner kan innpasses. Permanente vegetasjonssoner vil innpasses og vil kunne skille mellom privat og felles uteareal øst i planområdet.
- f) Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
Areal som kreves langt på bakkeplan ligger delvis på naturterreng og delvis på opparbeidet dekke. Arealet vil tåle permanent vegetasjonsdekke.
- g) Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.
Det er i planforslaget ikke aktuelt å opparbeide uteoppholdsareal til større områder.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet kommer innenfor hensynssone kulturmiljø der blant annet hageanlegg og murer er spesielt omtalt. Bl.a. gjennom dialog med Byantikvaren og PBE har en funnet forutsetninger for hvordan bygget kan tilrettelegges for leiligheter, samtidig som hensyn kulturminneverdiene ved bygget og uteområdene blir premissgivende. Under oppsummeres de viktigste endringene som forutsettes i planforslaget ift. både bygget og uteområdene.

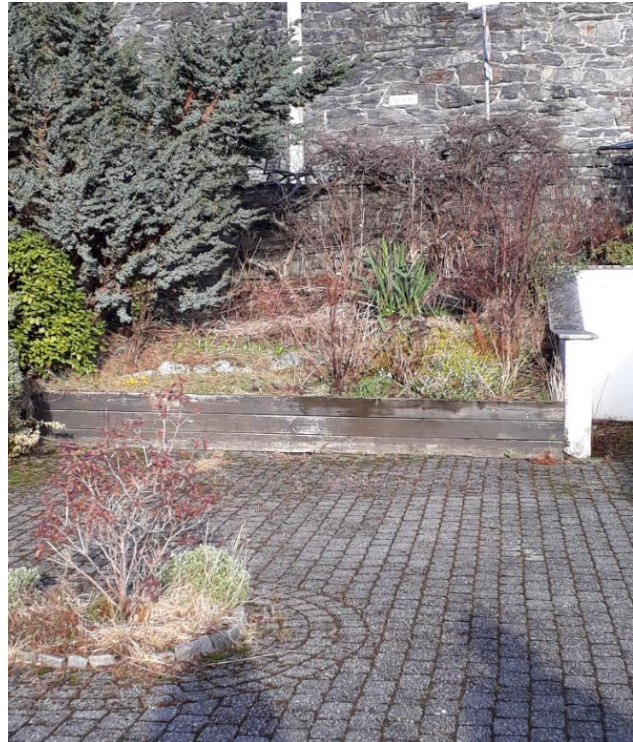
Riveplan (kun underetasje da dette viser all rivning)



Figur 31 Oversikt som viser hvilke deler av bygg og utvendige elementer som forutsettes revet.

1. Trapp, murer og hageanlegg i vest

Vest i planområdet er det i dag et steinlagt uteområde med beplantning rundt. Fra uteområdet er det en liten skråning opp mot Bellevuebakken der man finner en mur som skjærer uteområdet fra veien. Fra Bellevuebakken går det også en steintrapp ned til uteplassen langs bygget. På dette uteområdet vil det bli tilrettelagt for et parkeringsområde for de planlagte leilighetene. Tilrettelegging av dette arealet for parkering forutsetter riving av muren ut mot Bellevuebakken med tilhørende trapp. Alt av beplantning vil også bli fjernet, men det vil i forbindelse med dette bli gjort en vurdering av om noe av beplantningen kan flyttes og brukes andre plasser i planområdet.



Figur 30 Bilde til venstre viser trapp fra Bellevuebakken ned til uteområdet i vest. Bilde til høyre viser del av hageanlegg rundt uteområdet.



Figur 31 Bilde til venstre viser mur langs Bellevuebakken der man også kan se port inn til nabo i vest sin eiendom. Bilde til høyre viser beplantning rundt uteplassen mot nabo i vest.

2. Utvendig trapp mot sør

Sørøst i planområdet er det i dag en trapp fra byggets 1. etasje ned til utearealet på sør og østsiden av bygget. Ved omgjøring av bygget til leiligheter er det ikke planlagt at leilighetene i 1. etasje skal ha direkte tilkomst til det felles utearealet, dette skal i stedet skje via felles tilkomst på østsiden av byggets underetasje og fra uteareal på nordsiden av bygget. Arealet der trappen står vil bli tilrettelagt for uteareal.



Figur 32 Bilde som viser utvendig tapp som vil bli revet.

3. Uthus

Øst i planområdet ligger et uthus som forutsettes revet slik at området kan tilrettelegges som felles uteoppholdsareal for beboerne. Det foreligger godkjenning på riving av uthuset.



Figur 33 Bilder av uthus øst i planområdet som skal rives slik at området kan tilrettelegges for felles uteoppholdsareal.

4. Trapp og betongvegg

Nordøst i planområdet er det i dag et trappesystem for å komme seg ned til utearealet. Når bygget omgjøres til leiligheter, innebærer det ny og bedre trappeløsning fra uteareal på nordsiden av bygget og ned til utearealet på østsiden av bygget. Betongvegg/mur i bakkant av trafo, som er tilvokst med klatreplanter i bildet under, vil også delvis fjernes for å gi bedre boforhold. Denne betongveggen ble oppført i 1991, i forbindelse med at BKK etablerte en trafo her.



Figur 34 Bilde som viser trapper og betongvegg/mur nordøst i planområdet som skal rives.

5.7 Miljøtiltak

Det er ikke lagt opp til spesielle tiltak ift. å ivareta naturverdier, ettersom det ikke er gjort registreringer av viktige naturverdier i området.

5.8 Samferdsel

5.8.1 Vei og atkomst

Fjellveien går over til å hete Søndre Bellevuebakken foran bygget. Bellevuebakken er navnet på det som kan oppleves som to forskjellige veier, - både veien som går nordøst opp bakken forbi nr. 10B, samt veien som går ned fra tomten forbi nabo i nr. 7, heter Bellevuebakken. Dette er illustrert under.



Figur 35 Veinavn innenfor kryssområdet. Kilde: Bergenkart.no, vegstatus. Kommunal eierform vist med blå strek.

Veiareal innenfor planområdet er kommunalt eid. Det legges opp til en oppstramming av veien foran Bellevuebakken 9, gjennom valg av dekke (brostein) og opphøyd kantstein, for å tydeliggjøre skillet mellom kjørebane og øvrig areal. Et slikt skille vil også gjøre at en fjerner mulighet for kantparkering langs kommunal vei Søndre Bellevueveien. Slik kantparkering har vært og er i eksisterende situasjon mulig langs hele byggets langsida mot Søndre Bellevueveien. Også parkeringsplassene som i dag er ved trafokiosken fjernes. Det vil imidlertid fortsatt være mulig å komme til trafokiosken for BKK ved behov for vedlikehold.

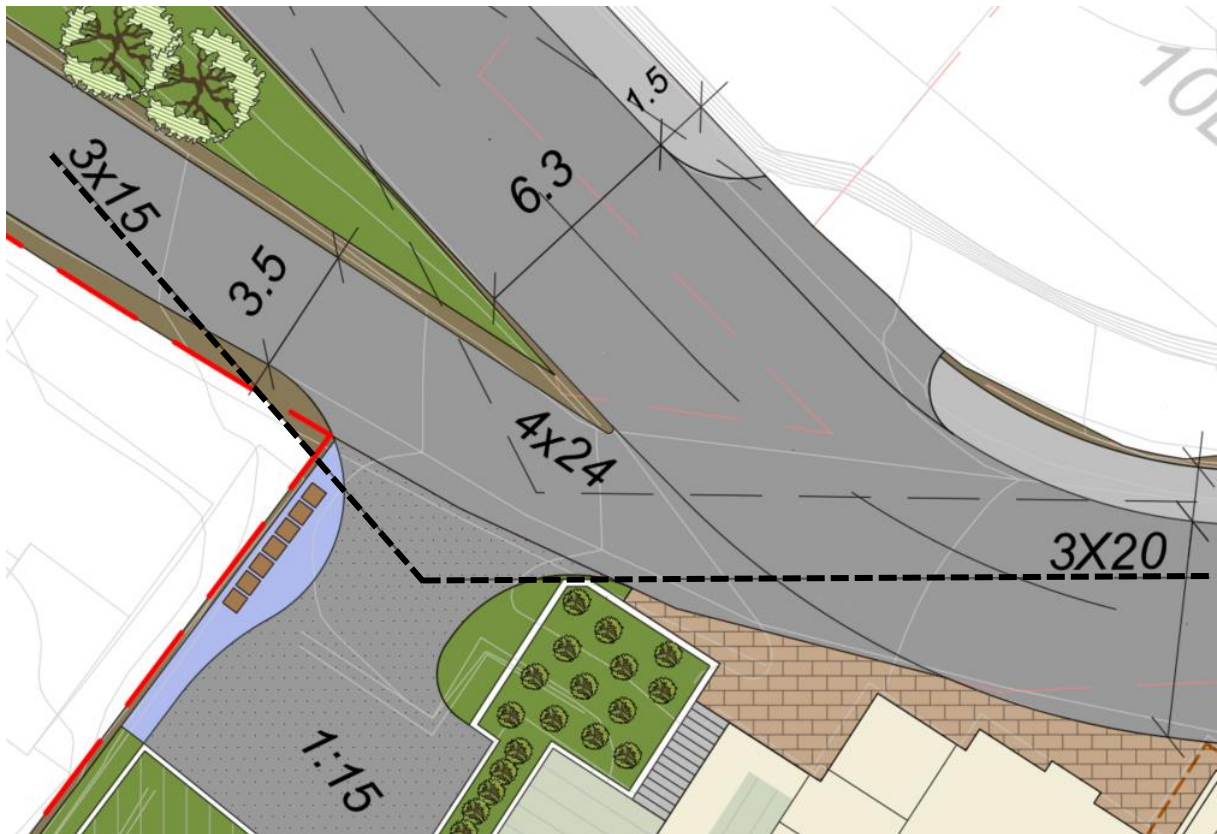
Det har blitt vurdert hvilke muligheter man har til å forbedre forholdene for gående og syklende gjennom planområdet. På grunn av eksisterende situasjon med Bellevue på sørsiden og mur på nordsiden av Søndre Bellevueveien er handlingsrommet svært begrenset ift. hva som er mulig å få til når både buss, kjørende og gående/ syklende skal ivaretas på best mulig måte. Etter dialog med Bymiljøetaten er det enighet om den beste løsningen for å forbedre forholdene i Søndre Bellevueveien er å ha en jevn kurvatur og bredde på veien med 6 m, samt at planforslaget regulerer mulighet for utvidelse av fortauet slik at det får minimumsbredde 1,5 m gjennom kurven foran bygget, jf fortauet SF2 på plankartet.

Dette kombineres med opphøyd kantstein foran bygget, som gir et tydelig skille mellom gående og kjørende, samt trappetilkomst fra parkeringsarealet og opp til arealet utenfor nordsiden av bygget. Etter tilbakemelding fra Bymiljøetaten er dette vurdert som tilstrekkelige tiltak ift. trafikksikring og hensynet til myke trafikanter, ut ifra omfanget av planforslaget med et begrenset antall nye boenheter. Løsningen er å anse som en mindre oppgradering innenfor rammene av de trafikale forutsetningene og mulighetene på stedet. Forbipasserende på fortau vil kun merke en mindre forbedring sammenliknet med dagens situasjon (dersom utbedringen gjennomføres) og løsningen innebærer ingen vesentlige endringer for kjørende. Dimensjonerende kjøremønster endres ikke sammenliknet med i dag, slik at liten lastebil og personbil fremdeles skal kunne møtes langs hele strekningen.

SF1 og SF3 er tatt med i planen for å kunne erstatte eksisterende reguleringsplaner etter oppfordring fra GIS-avdelingen i kommunen, jfr. referat fra oppstartsmøte. Ved SF1 vises veg og fortau i tråd med dagens situasjon. Ved SF3 viser løsningen at fortauet trekkes noe ut i kjørebanelangdel av strekket, anslagsvis 20-30 cm.

Når det gjelder hovedtilkomst til bygget har man sett på ulike løsninger ift. plassering av dette. Man har landet på at hovedtilkomsten til bygget må ligge ut mot Søndre Bellevueveien slik som i dag, slik at tilkomsten og bygget henvender seg mot gaten og mot de som kommer til bygget. Av bl.a. trafiksikkerhetshensyn foreslås det å etablere ny hovedinngang noe lengre øst enn eksisterende, samtidig som eksisterende bevarer av kulturminnefaglige hensyn. Man har også vurdert ulike alternativer når det gjelder plassering av parkeringsareal for de planlagte leilighetene og konkludert med at det optimale vil være å plassere parkeringsarealet på vestsiden av bygget, med en ny tilkomst fra Bellevuebakken. Inn- og utkjøring til parkeringsarealet vil skje fra Bellevuebakken som har svært begrenset trafikkmengde. Ved å plassere parkeringsarealet i vest, på det tidligere utearealet ved glassoverbygg, vil man kunne begrense fjernvirkning fra parkerte biler i stor grad. Det er i tillegg åpnet opp for overbygg med grønt tak og vegg mot bysiden, for ytterligere å redusere den visuelle virkningen av parkerte biler sett både ovenfra og fra bysiden. Taket vil ha 15 cm jordoverdekning uten tilkomst (ikke mattak).

Det tilrettelegges for en ny avkjørsel i vestre del av planområdet ut i Bellevuebakken. Denne avkjørselen gir tilkomst til det planlagte parkeringsarealet nord/vest i planområdet. Bymiljøetaten har godtatt en siktlinje på 3 x 15 meter og har da lagt til grunn at Bellevuebakken er i en 30 km/t sone med en gjennomgående stigning på 12,2%. Siktlinjen på 15 meter er satt etter befaring, og farten i Bellevuebakken vurderes til å være noe lavere enn 30 km/t. Etablering av frisisiktlinje medfører at man vil måtte redusere et mindre parti av nabo i vest (Bellevuebakken 7) sin mur, samt en mindre justering av plassering av port i denne muren. Det foreligger avtale med nabo om at disse justeringene kan gjøres.



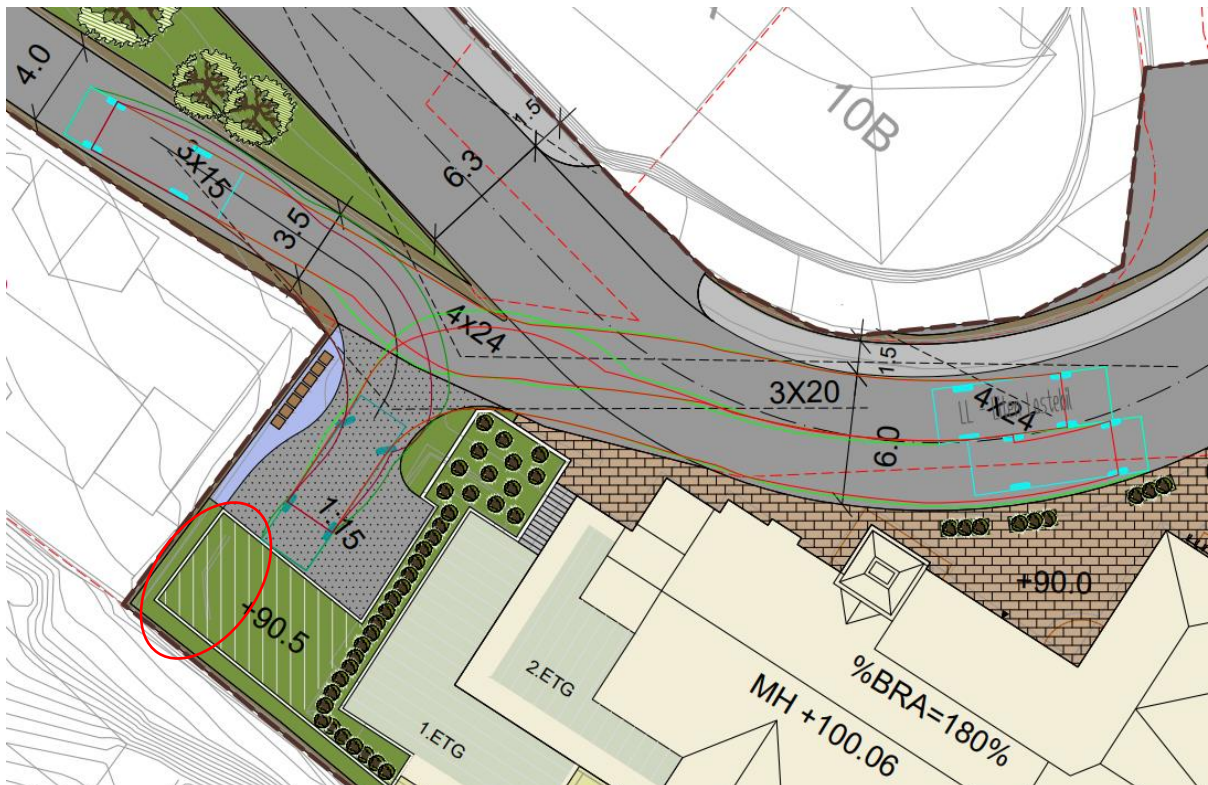
Figur 36 Illustrasjon som viser frisikt fra avkjørselen til parkeringsarealet og konsekvenser for naboeiendommens østre hjørne av eksisterende mur.

Kartet under viser at det er flere mulige tilkomster til planområdet for gående og syklende, både med og uten fortau. Når det gjelder bevegelsesmønstre innad i planområdet har man hovedtilkomsten for beboerne ut mot Søndre Bellevueveien som leder inn til felles gang med heis og trappeadkomst til resten av bygget. Det er også tilkomst til bygget for beboerne fra parkeringsarealet i vest som leder direkte inn til underetasjen og videre til felles gang med heis og trappeadkomst. Fra parkeringsarealet er det en utvendig trapp som leder opp til dagens hovedinngang. Uteareal øst på eiendommen har atkomst fra felles gang i underetasjen og fra trapp på nordøstsiden av bygget.



Figur 37 Kart som viser gangakser til planområdet. Blå stipling viser strekninger tilrettelagt med fortau, rød stipling viser strekninger med ikke-separert tilbud, med lav trafikkmengde og lav hastighet.

Dagens situasjon med varelevering foran bygget innebærer risiko for blokkering av trafikk i Søndre Bellevuebei/Fjellveien. Skissert løsning under er tilrettelagt for at liten lastebil/varetransport kan stå på egen grunn i avkjørselen til parkeringsarealet (uten å belaste Bellevuebakken). Dette er aktuelt ved flytting o.l.



Figur 38 Illustrasjon som viser tilkomst for evt. varelevering eller utrykningskjøretøy til planområdet. Sporingsgeometrien er tegnet på tidligere utgave av illustrasjonsplan, og snumulighet er i nåværende utgave av planforslaget også sikret innenfor rød oval.

Dersom kjøretøyet er større enn liten lastebil og dermed ikke får plass på parkeringsarealet, kan det i foreslått regulert situasjon stå i Bellevuebakken, og dermed unngå risiko for blokkering av trafikk i Søndre Bellevueveien/Fjellveien.

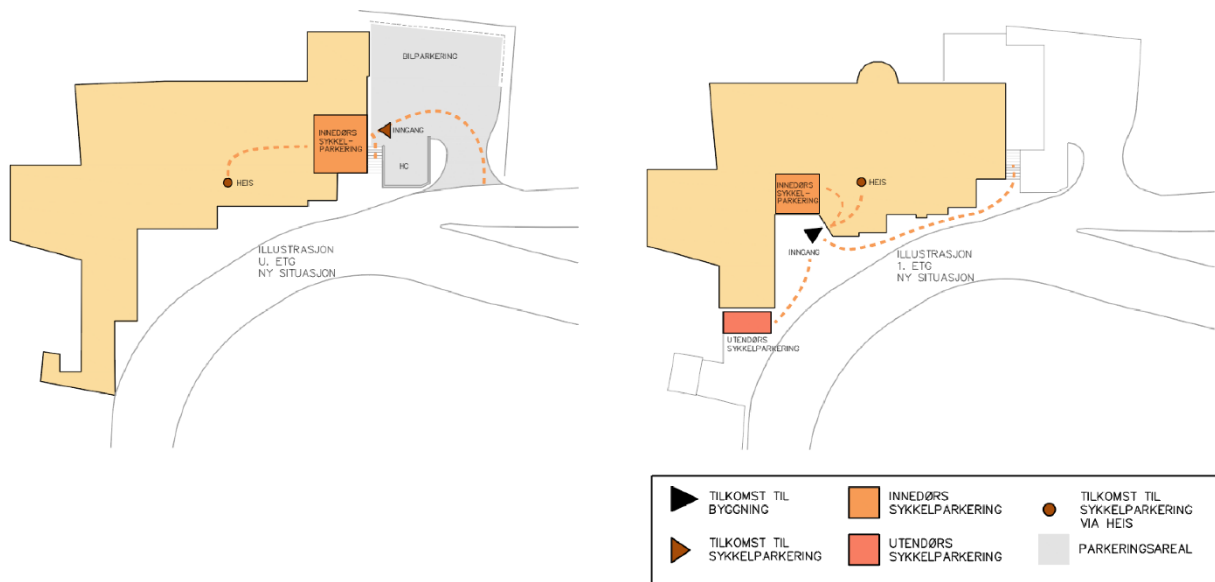
For utrykningskjøretøy vil det i de fleste tilfeller være nærliggende å plassere seg på parkeringsarealet.

5.8.2 Parkering

I KPA sone 2 er det krav om 0,4-1 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA. For sykkel er det krav om 2,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA. I planforslaget har en valgt å legge seg på den nedre grensen av hva KPA åpner opp for, og det er beregnet rundt 0,4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA. I oppstartsmøte med Byplanavdelingen har kommunen åpnet opp for at planforslaget kan foreslå lavere dekning enn hva KPA setter som nedre grense. Ut ifra en totalvurdering har en likevel valgt i planforslaget å forholde seg nedre grense på 0,4 parkeringsplasser per 100 m² BRA, iht. minimum dekningsgrad i KPA 2018. Dette henger sammen med forhold som går ut over det planfaglige, og som ikke er relevant å gjengi her. I tillegg til en lav parkeringsdekning sikrer også planforslaget et godt tilrettelagt sykkelparkeringstilbud.

Omsatt til praksis innebærer dette at en BRA bolig på 1337 m² (bolig + bodareal) gir makskrav om 5 parkeringsplasser for bil, og hvorav én av disse er reservert for bevegelseshemmede.

Iht. KPA skal det tilrettelegges for 2,5 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA. Planforslaget legger til rette for at sykkelparkering skal være innendørs i underetasjen, samt også i tilknytning til nytt hovedinngangsparti mot gate, tilrettelagt med rask og enkel tilkomst til/fra parkeringsarealene. Det skal i tillegg tilrettelegges for én sykkelparkingsplass per enhet på utsiden, knyttet til ny inngang til bygget, tilpasset besøkende og korttidsparkerende.



Figur 39 Prinsipp for sykkelparkering med akser for gående og syklende i stiplet linje.

Planforslaget løser alle krevde sykkelparkingsplasser innendørs slik at utendørs sykkelparkering ikke blir nødvendig for å tilfredsstille mengdekravet (2,5 plasser per 100 m² BRA) til sykkelparkering iht. KPA. Utendørs stativ mot gate blir et supplement til de to

innendørs sykkelparkeringstilbudene. Det er sikret i bestemmelsene at all sykkelparkering skal løses innendørs og være særlig tyverisikker, slik at evt. utendørs plasser kommer i tillegg, og de blir ikke «tellevordige».

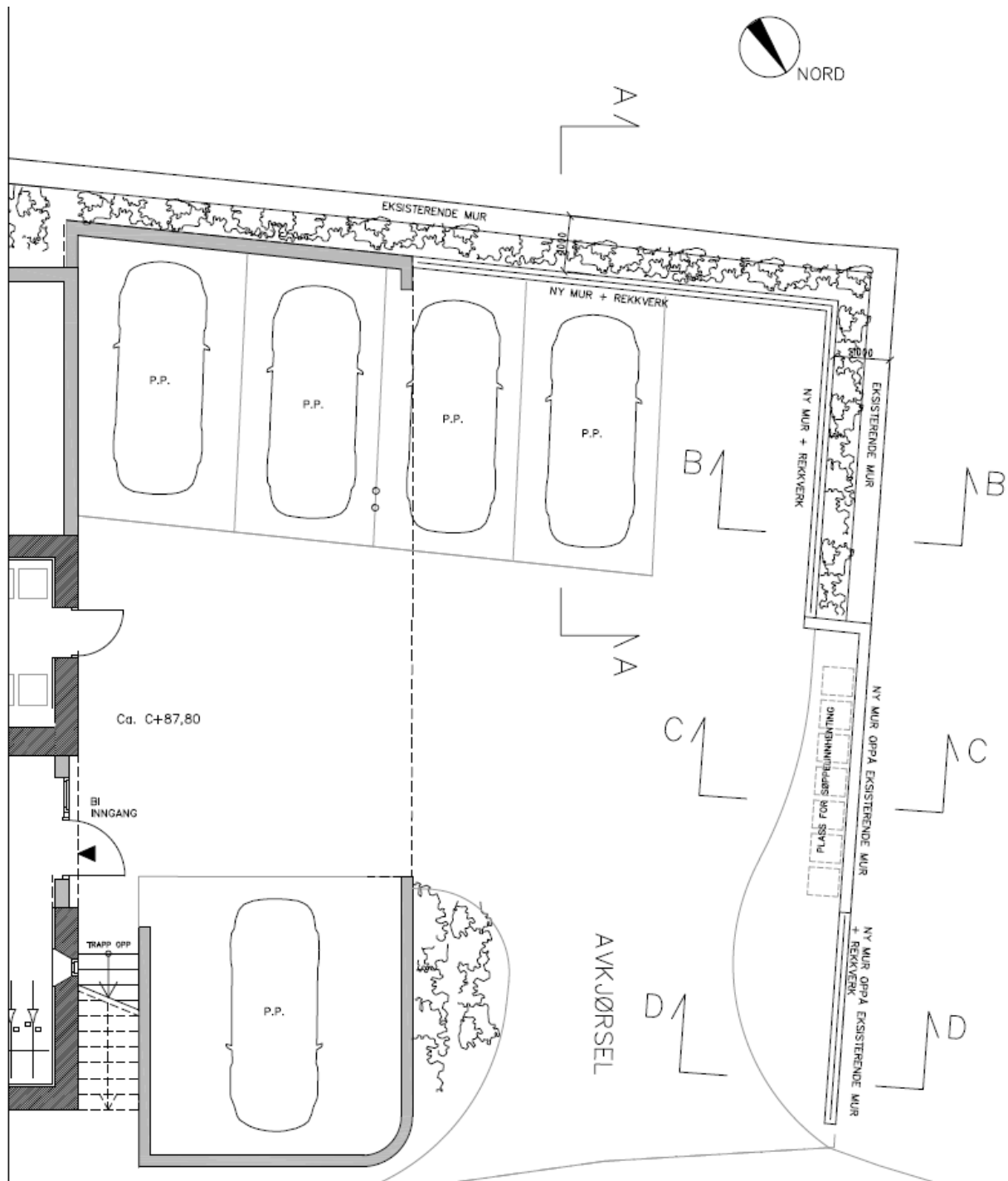
I tilknytning til sykkelparkeringstilbudet vil det være mulighet for lading.

Parkeringsarealet med bilparkering er planlagt vest i planområdet med ny etablert tilkomst fra Bellevuebakken. Overbygg ved inngangsparti vil gi syklende mulighet for mekk og vask under tak. Planforslaget bygger på at deler av parkeringsarealet kan være overbygget. Langs vegg og tak over parkeringsarealet er det sikret krav om beplantning for å ytterligere dempe det visuelle omfanget av parkeringsarealet. Dette vil være positivt både for fjernvirkning fra bysiden og særlig for bakenforliggende bebyggelse (Bellevuebakken 10).

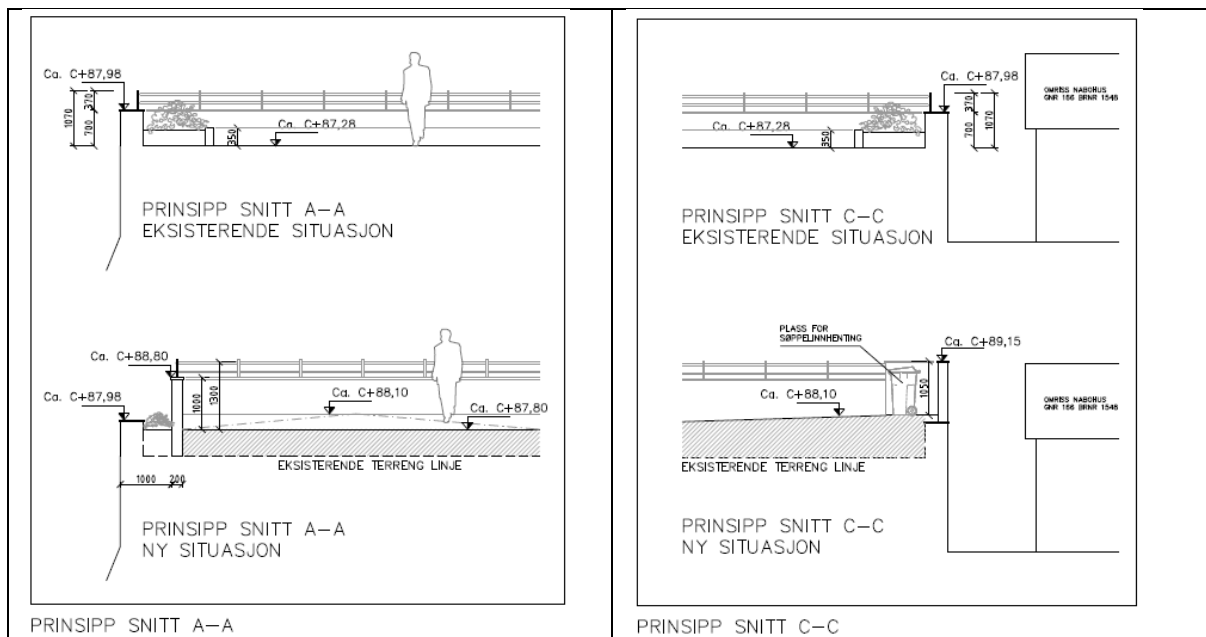


Figur 40 Illustrasjoner som viser overbygget i henholdsvis mørk båndtekkning og kobber.

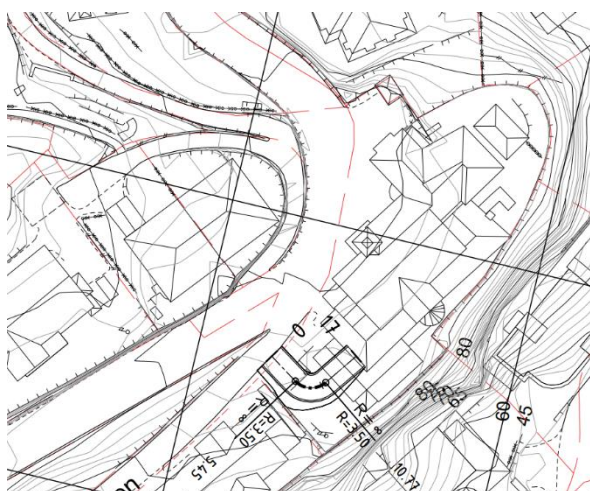
Eksisterende mur ut mot byen i sørvest og mot nabo i nordvest (gnr. 166, bnr. 1548) vil beholdes. Mot bysiden vil det bli etablert en ny mur på innsiden av eksisterende mur og beplantning mellom de to murene. Mot nabo i nordvest vil det etableres en ny mur oppå den eksisterende, se illustrasjoner under.



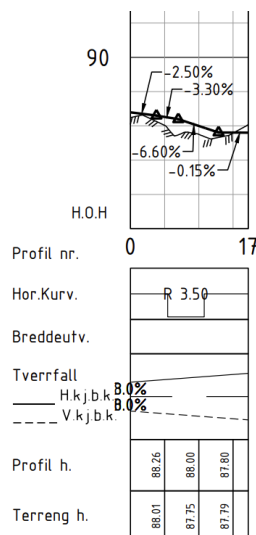
Figur 41: Illustrasjon av parkeringsareal, etablering av ny frittstående mur mot sørvest og ny mur oppå eksisterende mot nordvest. For snitt A og C se figur under. Alle snittene ligger ellers som vedlegg.



Figur 42: Snitt som viser eksisterende og ny situasjon for murer langs parkeringsplass. For snittplasing se figuren over.



Figur 43 Veipprofil av tilkomst til parkeringsarealet fra Bellevuebakken.



5.8.3 Kollektivtilbud

Det har i reguleringsplanprosessen blitt vurdert at det ikke er nødvendig eller hensiktsmessig å sette av eget areal for kollektivtransport innenfor planområdet.

5.8.4 Gangtraseer og snarveier

Planforslaget legger opp til en regulert forbedring for gående ift. dagens situasjon. Fortau langs Søndre Bellevueveien reguleres noe bredere slik at det er mulighet for å utføre en moderat utvidelse av fortauet. Foreslått regulert løsning i plankartet har fortausbredde som ikke påvirker dimensjonerende kjøremønster. Det vil også bli etablert et skille i form av opphøyd kantstein mellom Bellevuebakken 9 og Søndre Bellevueveien slik at potensialet for konflikt mellom gående og kjørende her minimeres. Fortauet videre opp og ned bakken er av varierende bredde og et vesentlig tiltak for å forbedre forholdene for gående i området kan vurderes å være klipping av kantvegetasjon. Deler av veiareal lengre opp i bakken er nylig bygd opp i ny drakt, i samband med Bellevue 2.

5.8.5 Sykkel

Man har i prosessen med denne reguleringsplanen vurdert det slik at det ikke er hensiktsmessig å legge til rette for egne sykkeltiltak i offentlig vei innenfor planområdet.

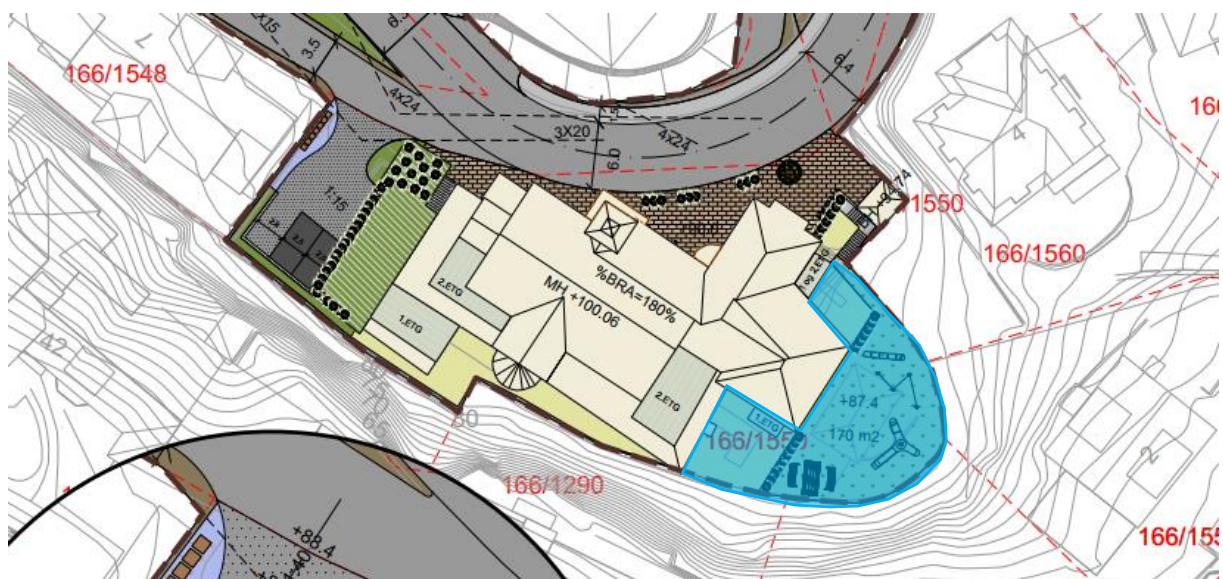
5.9 Universell utforming

I planforslaget er det lagt til rette for universell tilkomst til bygget, fra parkeringsarealet i vest. Det er også tilrettelagt for universell tilkomst fra underetasje og til oppstillingsplass for bosspann. Innad i bygget vil det være tilrettelagt for universell utforming ved etablering av heis. Heis vil også sikre mulighet for universell tilkomst til felles uteområdet øst i planområdet.

5.10 Vannforsyning- og avløp

Bygget er tilknyttet offentlig vannledning i Bellevuebakken. Eksisterende stikkledning fra offentlig vannledning vil byttes ut ifm. boligsprinkleranlegg. Ny stikkledning vil benyttes felles for sprinkler og tappevann. På grunn av at bygget ligger høyt i forhold til trykkhøyden for den kommunale vannledningen må det trolig installeres et mindre trykkøkingsanlegg for tappevannet til bygget.

Overvannet vil håndteres lokalt, uten økt belastning på kommunalt system for overvann. Utvendige endringer med hensyn til overvannssituasjonen er etablering av 5 parkeringsplasser ved byggets vestside, hvor tre av disse blir under overbygg. Overbygget får 25 cm jordoverdekning og planlegges med naturtak (ikke mattak) fra Mattak AS. Overbygget får grønn vegg mot bysiden. Planlagte tiltak samlet sett medfører ingen endring i mengde faste flater som gir avrenning som må håndteres. I tillegg skal overvann som i dag føres til kommunalt avløp skilles fra byggets avløpsvann og føres inn på overvannsanlegget for prosjektet. På grunn av byggets beliggenhet i terrenget vil tilrenning av overvann fra overliggende terreng avgrenses av Fjellveien og Bellevuebakken. VA-rammeplan peker på sandfangskum på parkeringsplass som mulighet for å fange opp nedbør fra tilførselsvei. Dersom denne løsningen velges vil det på grunn av lavt vannvolum være tilstrekkelig med prefabrikkerte kassetter som settes sammen til ønsket volum. Under fellesareal er det tenkt installert system for lokal håndtering av overvann.



Figur 44 Illustrasjon som viser med blått hvor areal hvor fordryningsmagasin vil kunne etableres.

5.11 Renovasjon

På grunn av at det bare tilrettelegges for 7 boenheter i planforslaget er det lagt opp til å bruke tradisjonell bossløsning i form av bosspann. Det er avsatt eget areal til bosspannene inne i byggets nord/vestre del i tilknytning til parkeringsarealet. Det er tilkomst til bossrommet via heis slik at dette skal være lett tilgjengelig for alle. Det er videre trinnfri tilkomst fra underetasjen der bossrommet vil ligge og ut på parkeringsarealet der det er avsatt plass til bosspannene helt i vest. På tømmedager vil bosspannene trilles bort til hente-/oppstillingsplass vest på parkeringsarealet, like ved innkjøringen til parkeringsarealet, hvor bossbilen kan stoppe. Det er vanligvis forskjellige hentedager for restavfall og papir, slik at det aldri vil stå mer enn 7 bosspann på henteplassen.



Figur 45 Oppstillingsplass for bosspann illustrert i blått felt, påtegnet tidl. utgave av illustrasjonsplan.

Det er gitt positiv uttale på den skisserte løsningen både fra Bymiljøetaten og BIR.

5.12 Energiløsninger

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vil i den videre prosjekteringen bli sett på hvilke tiltak som er hensiktsmessige når det gjelder energiløsninger og valg av byggematerialer.

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

5.13.1 Støytiltak

- Høyeste støynivå ved fasade er beregnet til $L_{den} = 64$ dB
- Alle arealer avsatt til privat og felles uteoppholdsareal får tilfredsstillende støynivå
- Det vil være mulig å oppfylle grenseverdi for innendørs støy gikk i TEK 17 v/NS 8175:2012 lydklasse C i leiligheter, med de tiltakene som kommer frem av vedlagte støyrapport

For mer informasjon vises det til vedlagte støyrapport datert 30.06.23 (opprinnelig datert 24.11.20), utarbeidet av Brekke & Strand, samt ROS-analyse datert 29.06.2022.

5.14 Terrenginngrep og massehåndtering

Ettersom bygningsmassen innenfor planområdet i hovedsak skal bevares, vil det bli minimalt med terrenginngrep. Det vil imidlertid bli moderate terrenginngrep vest i planområdet ved etablering av avkjørselen og parkeringsarealet som skal anlegges der. Planforslaget har ingen utfordringer med massebalanse.

5.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er i bestemmelsene lagt inn følgende rekkefølgekrav:

Til søknad om igangsetting:

- Detaljert teknisk vegplan for de offentlige veganleggene som skal utbedres skal være godkjent av rette vegmyndighet.

Før bebyggelsen tas i bruk (felt BBB)

- Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal skal være ferdigstilt.
- Parkeringsareal innenfor f_SPA med tilhørende tilkomst SV2 skal være ferdigstilt.
- Oppstillingsplass for renovasjon innenfor #2 skal være ferdigstilt.
- Areal for sykkelparkering skal være ferdigstilt.
- Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt.
- Beplantning på tak og vegg i tilbygg i BBB, område #3, samt beplantning mellom murer i SVT1 skal være etablert.
- Avvisende kantstein mellom gangareal i BBB og o_SKV skal være opparbeidet.

Utvidelse av fortauene SF2 og SF3, til minimumsbredde 1,5 meter er ikke tatt med som rekkefølgekrav etter en rimelighetsbetraktning fra forslagsstillers side:

Som nevnt er SF3 tatt med i planområdet for å rydde i plansituasjonen. Vurderingen knyttes derfor til SF2 som ligger nærmest tiltaket og som har vært tema i møter med Bymiljøetaten. Et rekkefølgekrav må stå i nær sammenheng med planen og dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av det nye byggeprosjektet. Bellevuebakken 9 er i dag «*restaurantbygning, kafebygning*». Selv om det har vært lite bruk av bygget de siste årene er dette status til bygget og den bruken som må legges til grunn. Bruk til restaurant/ kafe vil gi mer trafikk enn den nye statusen bolig. Ifølge Statens vegvesen sin håndbok V713 om trafikkberegninger kan man anta 3,5 bilturer pr bolig, dvs at prosjektet kan skape 25 bilturer pr dag. Da det her legges opp til færre parkeringsplasser (5 stk) enn antall boenheter (7 stk) må vi kunne anta at man reelt sett ligger lavere enn dette, trolig nede i maks 20 bilturer. Ved bruk som restaurant/selskapslokale er det opplyst at stedet har plass til opptil 220 personer. Det er, og har alltid vært, svært begrenset med parkeringsplasser ved Bellevuebakken 9, men alt tilsier at en slik drift vil gi relativt mye biltrafikk. Mange vil kunne benytte seg av boligsoneparkering med betaling i parkeringsapp. I tillegg vil restaurantdrift kreve varelevering med de utfordringene dette gir i forhold til trafikkikkerhet (rygging m.v). Når boligformål tilsier lavere trafikk, og bedre trafikkikkerhet enn dagens bruk, synes det urimelig å kreve at fortauet må være på plass for å kunne ta bygget i bruk til boliger. Det er derfor ikke lagt inn rekkefølgekrav knyttet til fortauet SF2.

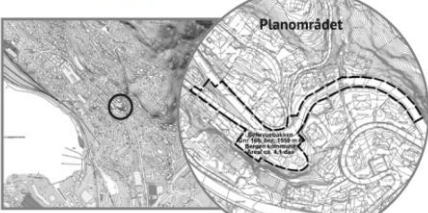
6 Planprosess og medvirkning

Formell kunngjøring for planoppstart ble foretatt i avisen Bergens Tidende den 04.07.2020. Naboer, grunneiere, offentlige og private høringsinstanser ble varslet om oppstart av planarbeid via Altinn og e-post. Varslingsfrist ble satt til 12.09.2020.

Merknadene fra naboer samt fra offentlige instanser er besvart i eget merknadsskjema vedlagt planforslaget. Det er ikke avholdt egne informasjonsmøter i planprosessen.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplan for **Berghus, gnr. 166 bnr. 1550 mfl., Bellevuebakken boliger.**



Bellevuebakken 9 AS er tiltakshaver. Ard arealplan as i samarbeid med Grung Arkitektur AS er konsulenter for planarbeidet.

Planområdet ligger i fjellsiden like ovenfor Kalvedalsvegen. Planområdet ligger i et eksisterende boligområde der man finner flere boliger av eldre dato. Området er avsatt til byfortettingszone (BY2) i KPA 2018. Planområdet blir også omfattet av hensynssone for kulturmiljø, stasjonsone (veistøy – rød og gul sone) og sone for luftkvalitet (gul sone).

Planområdet omfatter i hovedsak gnr. 166 bnr. 1550 og har en størrelse på ca. 4 daa. Vegareal er inkludert for å sikre frisisoner og erstatte eldre reguleringsplan.

Bygget innenfor planområdet har tidligere vært benyttet til restaurant og selskapslokale. Deler av eiendommen har også vært benyttet som bolig helt frem til 1976. Da denne driften opphørte for noen år siden har bygget hatt liten eller ingen aktivitet. Det ønskes derfor nå å tilrettelegge bygget for leiligheter. Bygget vil beholde det overordnede uttrykket, og det er i hovedsak innvendig at det vil bli gjort endringer. Planen er ikke omfattet av forskrift for konsekvensutredning.

Vi inviterer til samarbeid og medvirkning i den kommende planprosessen. Innspill eller merknader som angår planens løsninger eller som gjelder særlige behov kan sendes skriftlig eller elektronisk til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post til post@ardarealplan.no

Frist for merknader er satt til **12.09.2020**.

Mer informasjon: www.ardarealplan.no eller tlf. 55 51 95 00



Figur 46 Varselannonse.

Offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 22.10.2022 - 06.12.2022. Det kom inn en privat merknad og syv uttalelser fra høringsinstanser, ikke medregnet fagnotatet til Byplanavdelingen. Hovedsakelig dreide merknadene seg om at omfanget på private utearealer måtte reduseres for å bedre ivareta kulturminneinteressene. Dette har blitt tatt til følge, ved at konsept med flate tak nå er erstattet med løsning hvor skråtak under hovedtak i stedet beholdes, og private utearealer er vesentlig redusert i størrelse. For detaljer omkring merknadshåndteringen vises det til merknadsskjema datert 05.07.23, og særlig endringsskjemaet nederst i dokumentet. For best mulig forståelse av endringene må det sammenliknes arkitektens illustrasjoner ved offentlig ettersyn (datert 22.03.22) og de sist reviderte illustrasjonene datert 06.06.23, som nå er vedlagt planforslaget og har fått ny og tydelig juridisk virkning iht. revidert bestemmelse 3.1.2.8 b.

6.1 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Vurdering etter forskriften følger i pkt. 7.

7 Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 4.

Formålet med forskriften kommer frem av § 1, og er at man både i forberedelsen av planer og tiltak, og når man tar stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning». Tiltakshaver skal selv vurdere om planforslaget er omfattet av forskriften, jf. § 4.

Videre følger vurderingen av om planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning.

Pbl. § 6 regulerer hvilke planer som alltid utløser krav om konsekvensutredning og planprogram eller melding. Planarbeidet gjelder en reguleringsplan etter pbl. med privat tiltakshaver, og må slik vurderes etter bokstav b som krever konsekvensutredning for tiltak som er listet opp i vedlegg I. Dette planforslaget inneholder ingen tiltak som er nevnt i vedlegg I, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

§ 7 omhandler planer etter andre lover, og stiller krav om konsekvensutredning eller nærmere vilkår for slike planer. Dette planforslaget er en reguleringsplan som skal behandles etter pbl, og faller slik utenfor virkeområdet for § 7.

Etter § 8 skal enkelte planer og tiltak konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annen lov enn pbl. Planforslaget er en reguleringsplan etter pbl. som ikke inneholder tiltak som er nevnt i vedlegg II, og blir slik ikke omfattet av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt reguleringsplan og tiltak i henhold til denne planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planområdet ligger innenfor sone 2, byfortettingssone, og tilrettelegging av leiligheter er i tråd med hva som tillates innenfor sonen. Planområdet ligger bynært med godt gange, sykkel og kollektivtilbud og egner seg slikt sett til tilrettelegging av leiligheter.

8.1.1 Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert. Østre del av planområdet overlapper imidlertid planID 10490000 og vil erstatte denne planen, etter innspill fra Bergen kommune.

8.2 Arkitektur og byform

8.2.1 Estetikk

Planforslaget forutsetter i hovedsak en videreføring av dagens bygg slik det fremstår i dag og vil dermed ikke ha særlig merkbare konsekvenser for opplevelsen av landskapet eller gi vesentlig nye silhuettvirkninger e.l. Byggets arkitektur og historie er lagt til grunn som premiss for alle planlagte funksjonelle og synlige endringer av bygget med tilhørende anlegg.

8.3 Levekår og folkehelse

Planområdet ligger i åssiden ovenfor Kalvedalsveien og ligger åpent og fint til med flott utsikt og gode solforhold, med potensiale for svært gode bokvaliteter. Det er videre gangavstand til handels- og servicetilbud og man vil dermed ikke nødvendigvis være avhengig av bil i det daglige for å bo i planområdet. Det er også kort vei til bussholdeplass, med avgangsfrekvens hvert 30. minutt i toptimene. Planområdet ligger tett på natur og friluftsområder som gir gode muligheter for å være aktiv å bruke naturen til rekreasjon og trening. Leilighetene det legges opp til er av en god størrelse som sammen med planlagte uteoppholdsarealer vil gjøre dem attraktive også for barnefamilier.

8.4 Uterom

Det er innenfor planområdet lagt til rette for felles uteareal for beboerne i sørøst. Private utearealer etableres i form av altaner og terrasser og på bakkeplan.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er utarbeidet en kulturminnerapport av Historikarverksemda datert oktober 2020 som dokumenterer bygget slik det er i dag. Foreslåtte tiltak vil, forutsatt at det gjennomføres i tråd med de rammer og begrensninger som er fastsatt gjennom planforslaget, sikre vern gjennom bruk i tråd med de ambisjonene som ligger til grunn for Kulturminneplan for Bergen. I forhold til Bellevue slik det står i dag, vil planforslaget innebære en rekke nødvendige tilpasninger slik som riving av nyere påbygg fra 1980-tallet, bearbeiding av undertak til private uteareal, flere vindusflater med mer, i den utstrekning som er nødvendig for å gjøre bygget attraktivt og funksjonelt som et leilighetsbygg. I dette arbeidet har det vært en tett dialog med aktuelle kommunale etater slik at planforslaget sikrer at bygget kan tilpasses ny bruk, samtidig som en ivaretar og bygger videre på det karakteristiske med bygget og at kulturminnefaglige verdier ved bygget får være premissgivende for alle løsningene som foreslås. Når det gjelder private utearealer i form av terrasser/balkonger mot bysiden, har foreslåtte løsning blitt til gjennom en lengre prosess med både Byantikvaren og PBE. Foreslåtte løsning har blitt bearbeidet og videreutviklet slik at store deler av skråtak i undertaket som tidligere var foreslått omgjort til flate tak for å romme rause private utearealer, nå i stedet beholdes, lik som i eksisterende situasjon. Samtidig er rekkverk nå trukket inn, som

en konsekvens av at størrelser på private utearealer er vesentlig redusert etter offentlig ettersyn, slik at rekkverk blir mindre synlige fra kritiske standpunkter. Vi ser for oss at Byantikvaren vil involveres i byggesaken.

8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Grøntdraget «B3 Fjellveien» i blågrønt temakart vil i liten grad bli påvirket som en følge av planlagte tiltak.

8.6.2 Vurdering etter naturmangfoldsloven

Det vises til eget naturmangfoldsnotat. Her oppsummeres vurderingene i dette:

Kunnskapsgrunnlag

Vurderingene i notatet baserer seg på innhentet informasjon fra faglige nettsider og karttjenester som miljøstatus, artsdatabanken, naturbase, nve, vann-nett, vannmiljø (miljødirektoratet), norgebilder mm., samt kart og rapporter utarbeidet av Bergen kommune, og nettsider som det er referert til i notatet. I tillegg er den kontrollert mot Bergens Kommunes veileder for naturmangfoldsrapporter. Det er ikke utført befarings ved utarbeidelse av naturmangfoldsnotatet. Likevel er foto og ortofoto fra området, fra Norgebilder, Google Maps og Google Street View (sept 2023, jul 2022 og okt 2020), nøye gjennomgått og arter i nærhet til Bellevue-bygget er identifisert etter beste evne med hensyn til bildekvalitet. Videre legges planbeskrivelsen til grunn for utfyllende informasjon om tiltaket. Når det gjelder artsregistreringer omtales et begrenset antall arter, og da kun artene som vurderes mest relevant ut ifra status og nærhet til planområde. På tross av at det ikke er utført befarings, og det foreligger en viss usikkerhet angående forekomster av arter innenfor-, og i nærhet til planområdet, vurderes kunnskapsgrunnlaget å være godt nok til å fatte en realistisk vurdering av virkninger som tiltaket kan medføre, både med hensyn til type virkning og omfang.

Føre-var-prinsippet

Risikoen for at det planlagte tiltaket vil medføre vesentlige eller uante skader på naturmangfold vurderes som lav. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter.

Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltakets samlede belastning (innenfor planområdet og influensområdet) vurderes å være lav med hensyn til økosystem og landskapsøkologiske prinsipper.

Kostnader ved miljøforringelse

Kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfold skal dekkes av tiltakshaver dersom dette ikke er urimelig sett i lys av tiltaket og skaden sin karakter.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er valgt en løsning som ikke øker dagens bygningsvolum. Det legges til grunn at den generelle aktsomhetsplikten blir fulgt opp i anleggsfasen og at tiltaket ikke forringer eller medfører varig skade på natur utenfor planområdet. En skånsom tilnærming innebærer blant annet en forsvarlig håndtering av utstyr og teknikker for å unngå utilsiktet spredning av fremmede skadelige plantearter (særlig viktig ved massehåndtering), forurensing eller rasering av vegetasjon som ikke planlegges berørt i denne reguleringsplanen. Midlertidig

bygge- og anleggsområde bør begrenses til avsatt område og ikke komme i konflikt med vegetasjon på tilstøtende areal.

Samlet vurdering:

- Av grønnstruktur fjernes i hovedsak pryddplanter som konsekvens av tiltaket. Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med særlige naturverdier i området eller medføre varige negative virkninger for naturmangfold.
- Det er ikke registrert hekkende fugl i tiltaksområdet. Tiltaket kan likevel forringe områdets verdi som hekkeområde for fugl, midlertidig under anleggsperioden, men tiltaket vurderes å ikke ha varige negative konsekvenser for fugl i området.
- Bytrær (bøketrær) og ask i skråningen mellom Fjellveien og Bellevuebakken skal, ifølge reguleringsbestemmelsene, bevares.
- Masser som blir transportert ut av området og inneholder rot- og stengelbiter av skadelige fremmedarter, skal, i følge reguleringsbestemmelsene, deponeres på varig godkjent mottak eller behandles på en måte som frigjør jorden fra levedyktige planterester. Evt forekomst av kjempebjørnekjeks, gyvel og mongolspringfrø bør bekjempes.

8.7 Rekreasjon og friluftsliv

Den blågrønne forbindelsen og turtraseen Fjellveien går igjennom planområdet, men planforslaget vil ikke være til hinder eller ha negative konsekvenser for denne.

8.8 Sosial infrastruktur

8.8.1 Skole og barnehage

Det er tilstrekkelig skole og barnehagekapasitet til å ta imot den planlagte utbyggingen i planområdet. Skolevei går forbi planområdet og det legges opp til mulighet for utbedring av fortauet gjennom planområdet ved å regulere inn en økt bredde på dette, som vil gi lavere terskel for å forbedre forholdene for gående.

8.8.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget er ikke vurdert til å ha særlige virkninger på sosial infrastruktur i området.

8.9 Barn og unges interesser

Planforslaget legger ikke beslag på eller påvirker areal avsatt til eller i bruk av barn og unge, men tilrettelegger for uteareal tilpasset bl.a. barn og unges bruk.

8.10 Samferdsel og mobilitet

8.10.1 Vei og atkomst

Planforslaget legger opp til en regulert forbedring langs Søndre Bellevueveien ved utvidelse av fortauet, SF2, i svingen forbi Bellevuebakken 9 og tilrettelegging av opphøyd kantstein mellom Søndre Bellevueveien og Bellevuebakken 9. Dette vil gi forbedring i trafikksikkerhet for de som skal bo i planområdet, og åpner også for en forbedring for de som ferdes gjennom området. Med en bredde på 6 m for Søndre Bellevueveien vil det være god fremkommelighet for bl.a. buss og utrykningskjøretøy gjennom planområdet. Som i dag vil det fortsatt ikke være slik at to større kjøretøy kan passere hverandre i svingen uten venting, pga. den eksisterende situasjonen med Bellevue på sørsiden av veien og fortau og murer på nordsiden. Det har blitt vurdert om fortauet bør reguleres med større breddeutvidelse enn minimum 1,5 meter, men dette ville gitt endringer i dimensjonerende kjøremønster og er ikke funnet å være

formålstjenlig. Alternative løsninger har vært drøftet med Bymiljøetaten, og er gjengitt i eget notat utarbeidet av Norconsult AS.

8.10.2 Parkering

Planforslaget sikrer at mulighet for kantparkering langs Bellevuebakken 9 blir fjernet og det tilrettelegges i stedet for parkering på eget areal på nordsiden av bygget. Dette innebærer en betydelig forbedring sammenliknet med dagens regulerte situasjon.

8.10.3 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i området blir bedre ved evt. utvidelse av fortauet langs Søndre Bellevueveien og etablering av opphøyd kantstein mellom Søndre Bellevueveien og Bellevuebakken 9. Dagens løsning med kantparkering på egen grunn langs Søndre Bellevueveien, i svingen og på parkeringsplasser ved utgangen av svingen mot sør/øst vil da ikke lenger være mulig. Dette kombinert med at ny hovedinngang etableres i større avstand fra vei gir også en bedring i trafikale forhold på stedet for alle brukergrupper.

8.10.4 Kollektivtilbud

Planforslaget påvirker ikke kollektivtilbudet i det vesentlige.

8.10.5 Sykkel og gange

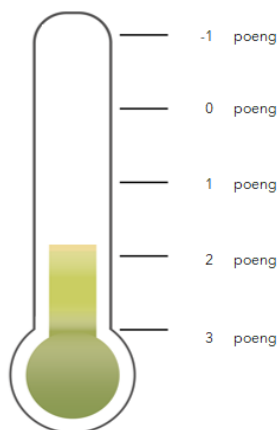
Planforslaget legger opp til at flere kan bo innenfor gang- og sykkelradius til daglige gjøremål, i tråd med vedtatte målsetninger. Det legges opp til sykkelparkering innendørs med gode bruksmessige kvaliteter med direkte og enkel tilkomst fra parkeringsarealet, samt et eget tilbud for de som ankommer fra gate. Kapasitetsfordelingen mellom de to sykkelparkeringsløsningene er ikke definert i planforslaget, ut over at de åpenbart til sammen må dekke inn 2,5 plasser per 100 m² BRA bolig mv.

8.11 Vannforsyning og avløp

Eksisterende bygg i planområdet er tilkoblet offentlig VA-nett. På grunn av for dårlig kapasitet på eksisterende stikkledning for vann vil denne skiftes ut ved tilrettelegging av bygget for leiligheter.

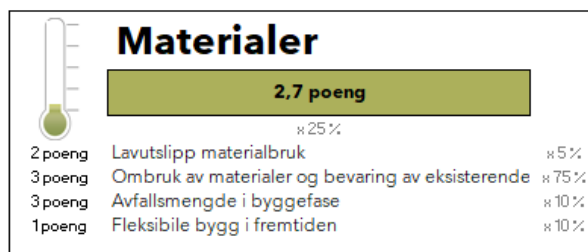
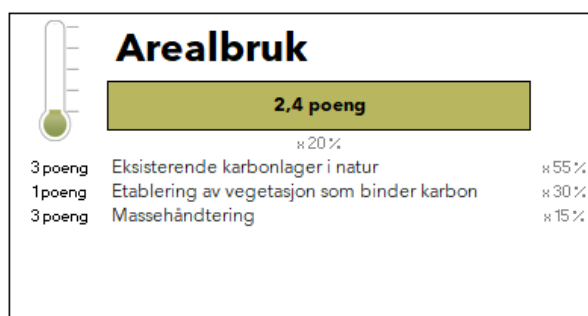
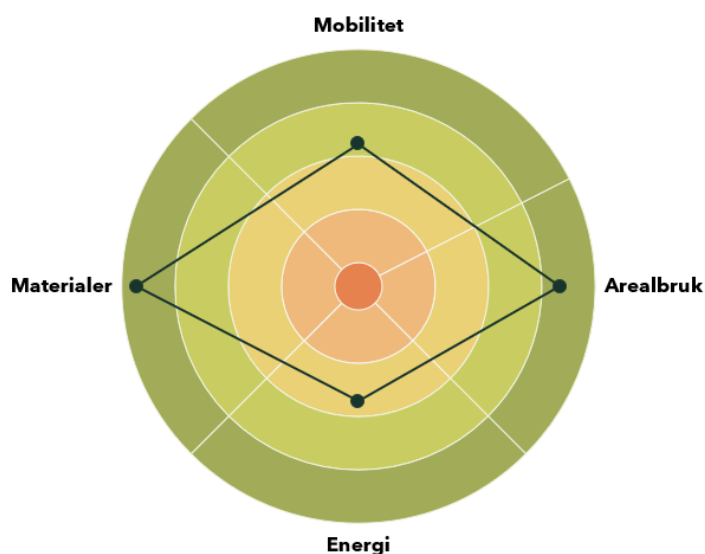
8.12 Energi og klima

Til 2. gangs behandling er Klimanormen til Bergen kommune, som kom i mars 2023, gjennomgått. Resultatene fra gjennomgangen av klimanormen er vist i figuren nedenfor:



Sammenlagt poengsum

1,8 poeng



Figur 47: Resultat fra gjennomgang av Bergen kommunes klimanorm for planforslaget Bellevuebakken 9

Oppsummert:

- Planforslaget scorer høyt på materialer da det her gjenbrukes et eksisterende bygg. Ved ombygging av bygget legger forslagsstiller opp til ombruk av materialer der det er mulig og ellers materialbruk med lave klimagassutslipp. Avfallsmengden pr m² BRA vil være lav.
- Planforslaget scorer høyt på arealbruk da man ikke tar i bruk ubebygde områder og i liten grad endrer eksisterende terreng/ masser. Et mindre tilbygg rives, noe som gir rom for mer natur/ uteoppholdsareal enn i dag. Det legges opp til å etablere vegetasjon på utearealene som binder karbon.
- Planforslaget scorer høyt, men noe lavere, på mobilitet. Det legges i stor grad til rette for sykkel i prosjektet da man har som hensikt å oppfylle alle punktene i kommunens sjekkliste. At man ikke scorer høyere på gange skyldes at det er trangt i området slik at det ikke er mulig med hvilerepos langs fortau (krav i sjekkliste i klimanormen).

Det trekker også noe ned at det er relativt få servicetilbud i gangavstand slik klimanormen definerer gangavstand, dvs 500 m. Det er dagligvarebutikk og rekreasjonstilbud (blant annet Fjellveien) innenfor 500 m, men noe lenger til øvrige tilbud. Reelt sett går imidlertid mange av beboerne i Fjellsiden både til Bergen sentrum og til skole, barnehager mm.

- Planforslaget scorer noe lavt på energi da det på grunn av byggets alder, bygningskonstruksjon og verneverdi antas utfordrende å utforme bygget slik at behovet for tilført energi begrenses.

8.13 Universell utforming

Ved omgjøring av bygget til leiligheter vil den universelle tilgjengeligheten i og til bygget bedres betraktelig. Bygget har i dag ikke heis og det er dermed kun 1. etasjen som er tilgjengelig for f.eks. rullestolbrukere. En ombygging vil innebære etablering av heis, som muliggjør tilgjengeliggjøring av hele bygget inkl. felles utearealer i øst. Ved tilrettelegging av parkeringsarealet i vest vil det lages trinnfri adkomst til bygget direkte fra parkeringsarealet.

8.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Som det kommer frem av den vedlagte støyrapporten utarbeidet av Brekke & Strand, er planområdet berørt av veitrafikkstøy. Det er oppnåelig å oppfylle grenseverdiene for innendørs støy gitt i TEK 17 v/NS8175 lydklasse C i alle rom for alle de planlagte leiligheter med tiltak som beskrevet i rapporten. Alle arealer avsatt til privat og felles uteoppholdsareal oppnår tilfredsstillende støynivå med skjermingstiltakene som er foreslått i rapporten. Det er i tillegg utarbeidet en geoteknisk rapport av Norconsult datert 20.06.22 som viser at tiltaket er innenfor rammene av gjeldende regelverk (sikkerhetsklasse S2) når det gjelder skred- og rasfare.

8.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke utløse offentlig innløsningsplikt og/eller medføre ekspropriasjonstiltak for å gjennomføres.

8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Inge spesielle konsekvenser for næringsinteresser.

8.17 Konsekvenser for naboer

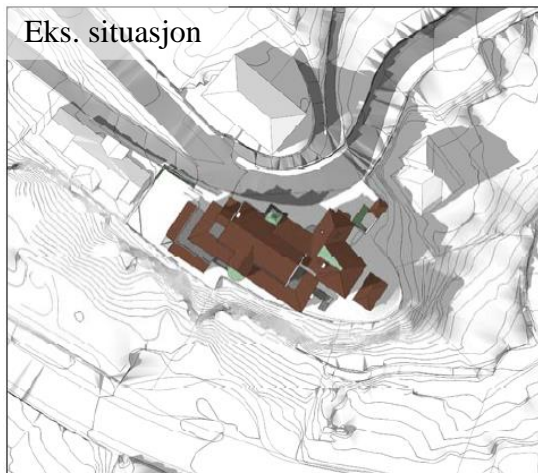
Planforslaget innebærer at bygningsmassen som i dag står mer eller mindre tom, sikres for fremtiden gjennom ny bruk. Bygget innenfor planområdet beholdes så langt som mulig og i hovedsak slik det er i dag. Planen forutsetter et overbygget parkeringsareal vest i planområdet, der det i dag er et hellelagt uteområde og glassoverbygg. Illustrerte overbygg har tilnærmet samme fotavtrykk som dagens glassoverbygg. Et overbygget parkeringsareal vil minske det visuelle inntrykket av parkerte biler, sammenliknet med ingen overbygg, særlig for beboere i Bellevuebakken 10 som har utsikt *ned* på området. For naboer i øst vil det ikke være store endringer ift. eksisterende situasjon. Murbygget beholdes som det er i dag, men det legges til rette for balkonger på bygget. I tillegg rives eksisterende uthus. Bellevuebakken 9 som boligprosjekt vil bli tett og intimt, og det er lite sannsynlig at støy fra uteområdene vil utgjøre en plage. Alt i alt må det kunne legges til grunn at de fleste naboer vil foretrekke planlagt ny situasjon med transformasjon til boligformål og nye naboer, fremfor en videreføring av dagens formål og situasjon med tomt bygg. Ettersom hovedtakets høyder og fasong beholdes som i dag viser heller ikke sol-skygge – illustrasjonene noen endringer for naboer.



20 MARS 15:00



20 MARS 15:00



20 MAI 15:00



20 MAI 15:00

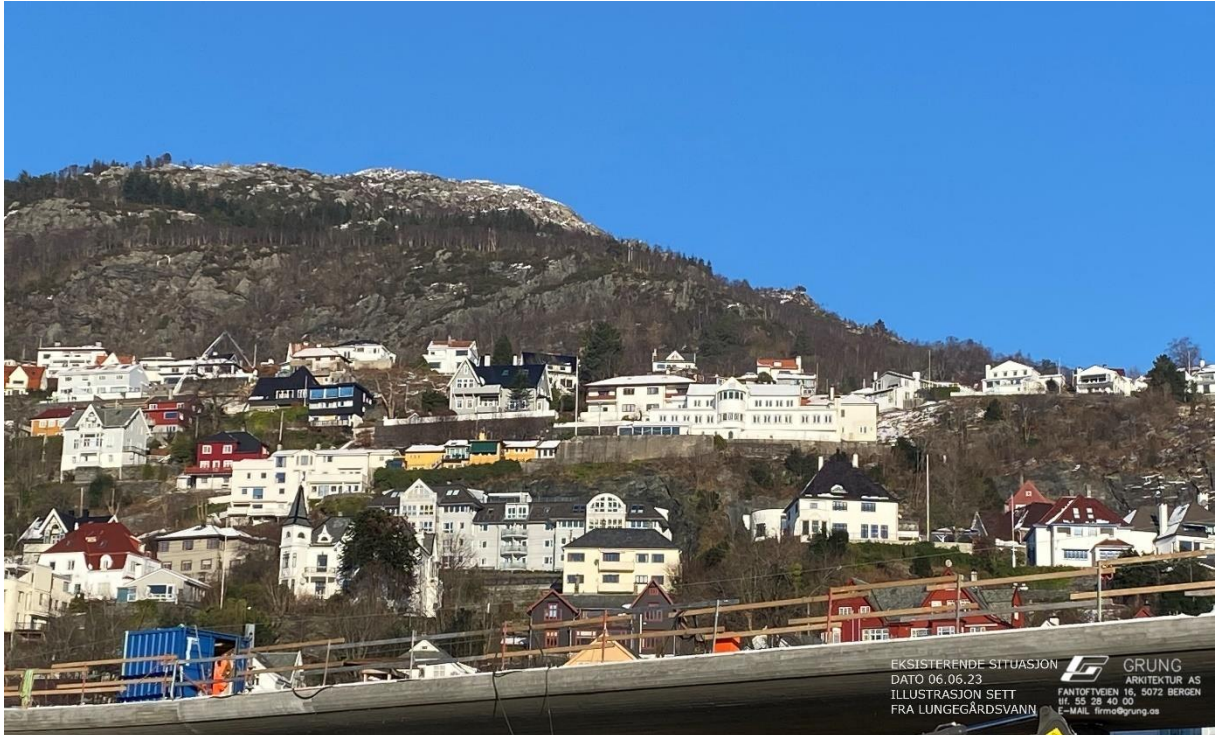


21 JUNI 18:00

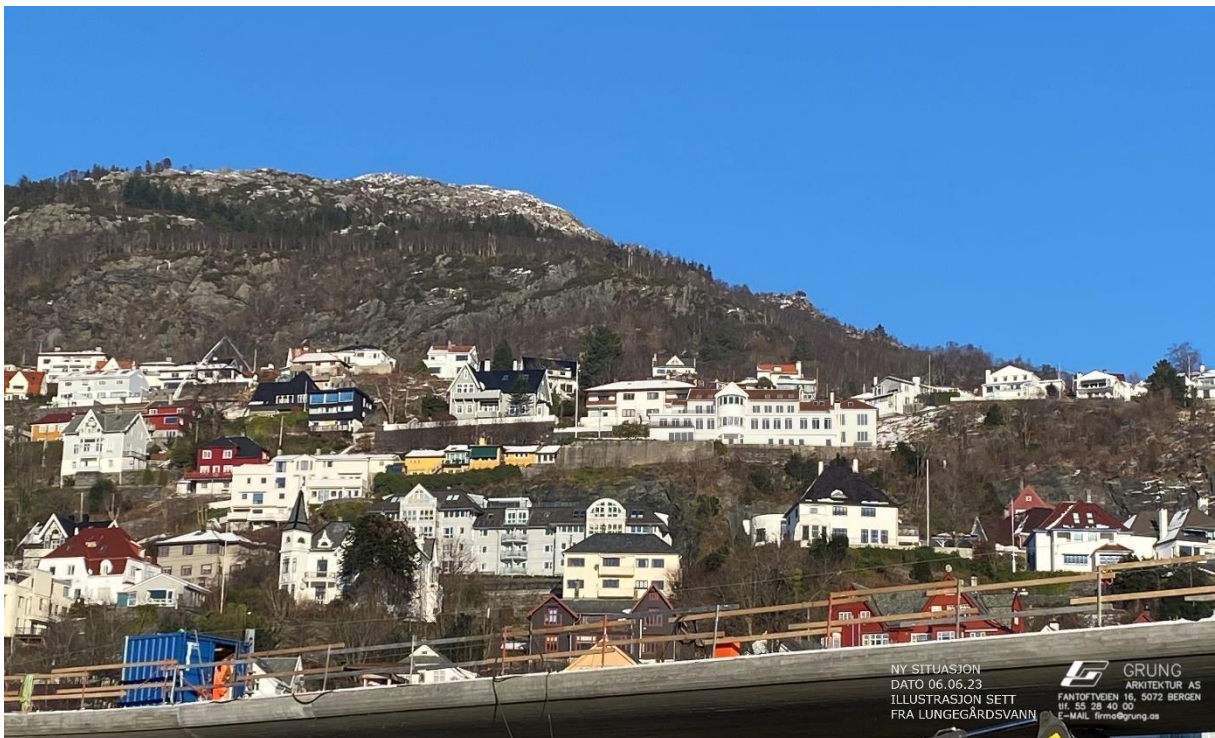


21 JUNI 18:00

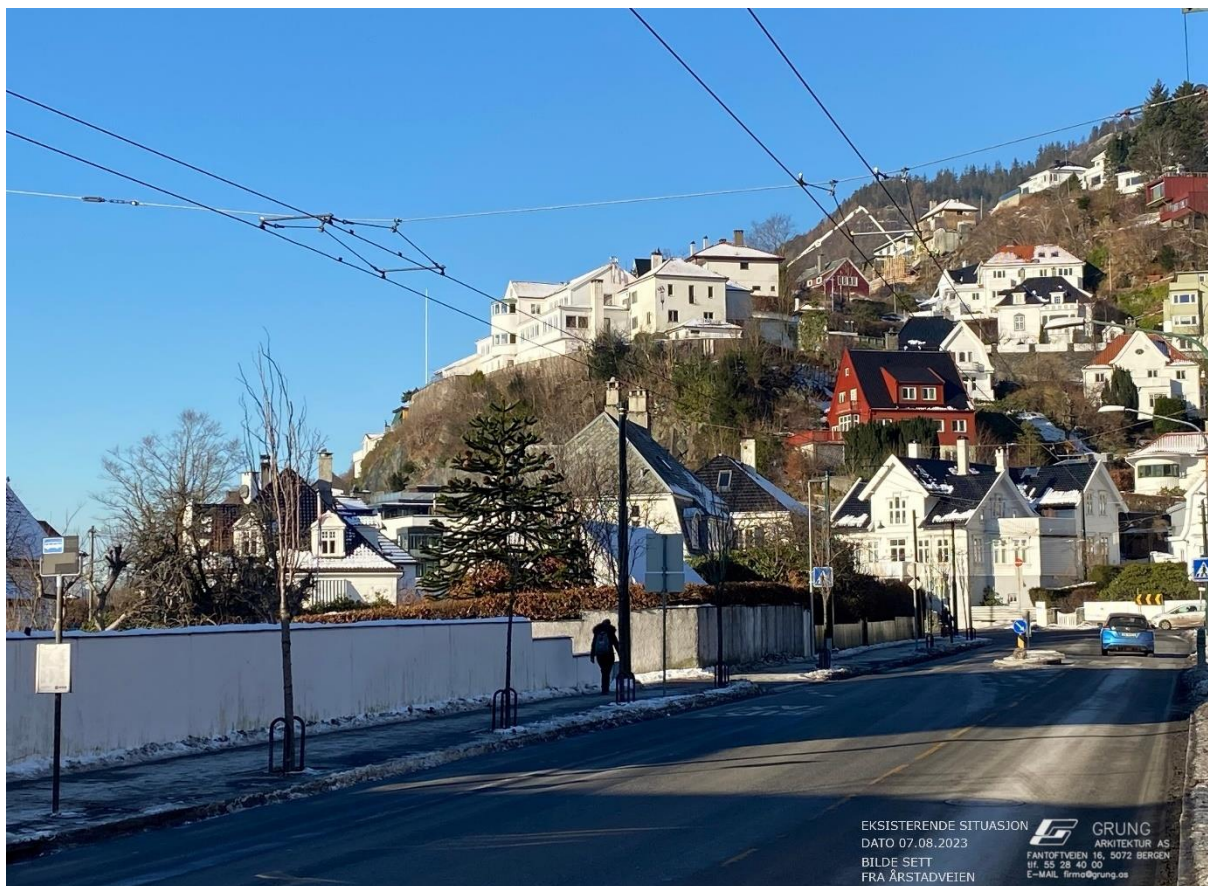
Figur 48 Utsnitt av sol-skyggestudier. Utarbeidet av Grung arkitektur as.



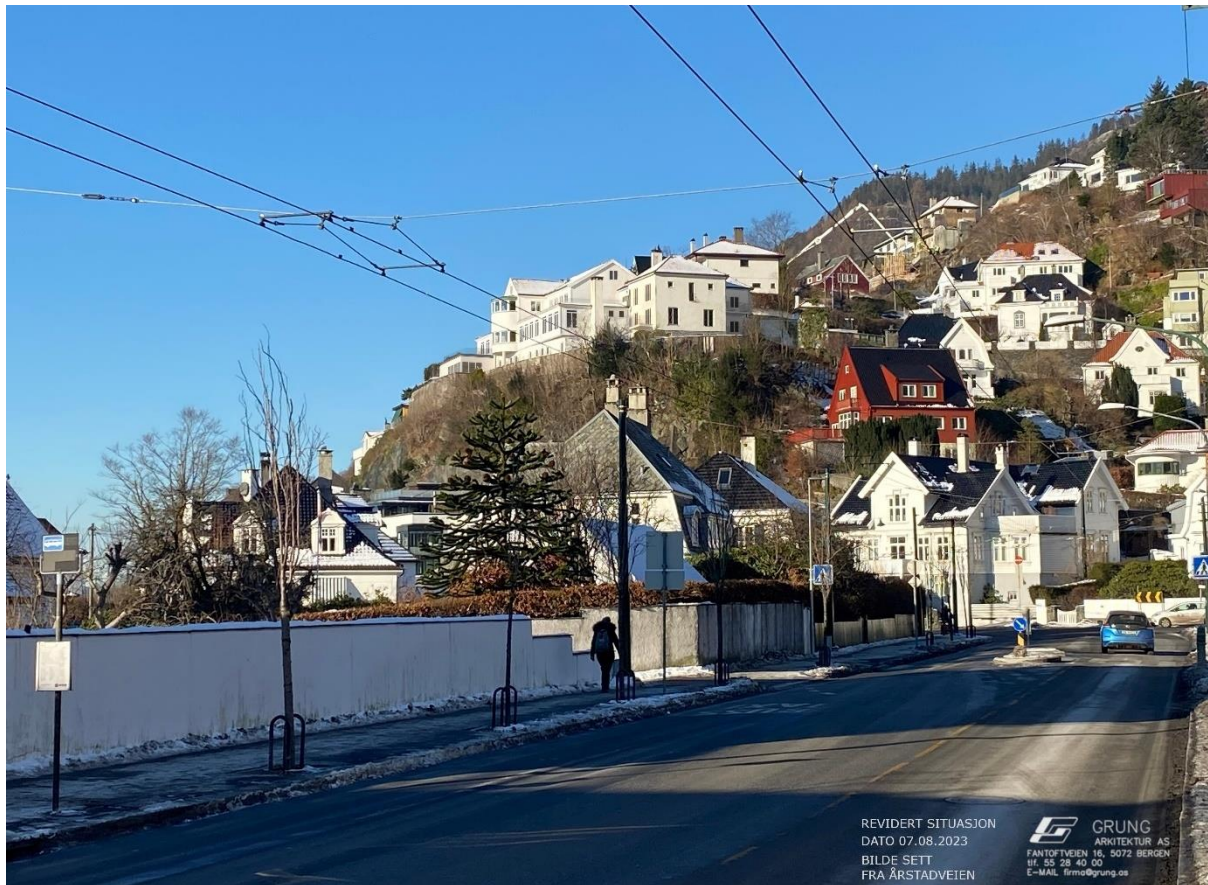
Figur 49 Illustrasjon som viser eksisterende situasjon sett fra Store Lungegårdsvann. Utarbeidet av Grung arkitektur as.



Figur 50 Illustrasjon som viser ny situasjon sett fra Store Lungegårdsvann. Utarbeidet av Grung arkitektur as.



Figur 51 Illustrasjon som viser eksisterende situasjon sett fra Årstadveien. Utarbeidet av Grung arkitektur as.



Figur 52 Illustrasjon som viser ny situasjon sett fra Årstadveien. Utarbeidet av Grung arkitektur as.

8.18 Interessesmotsetninger

Ingen kjente.

8.19 Avveining av virkninger

Siden restaurantdriften i bygget innenfor planområdet opphørte i 2016 har bygget stått til dels tomt. Da det er vurdert å ikke lenger være grunnlag for restaurantdrift vil man nå få tatt vare på bygget og revitalisert det med ny aktivitet gjennom nøye tilpasning av bygget til boligformål. Dette vil være positivt for området og tilgrensende naboer og viktig for bygget i seg selv. Planarbeidet har vist at det er mulig å gjøre om det tidligere restaurant- og selskapslokalet til leiligheter på en måte som både gir gode bokvaliteter og ivaretar de viktigste egenskapene ved bygget som gir særpreg og som har størst tyngde i kulturminnesammenheng. Planforslaget forutsetter at deler av mindre skråtak (ikke hovedtak) settes av til private uteoppholdsarealer. Dette, sammen med nytt inngangsparti, er de kanskje mest betydningsfulle endringene sammenliknet med dagens bygg, og vil la seg gjennomføre samtidig som hensynet til fjernvirkning sett ifra bysiden ivaretas. Gjennom planarbeidet har det vært tett og god dialog med aktuelle etater i kommunen inkl. Byantikvaren og Bymiljøetaten. Det vesentlige i arbeidet så langt har vært å sikre at planforslaget i tilstrekkelig grad etablerer de ytre rammene for gjennomføringen av tiltaket. Ut ifra kompleksiteten ved å ivareta et mangfold av kulturminnehistoriske kvaliteter og viktige detaljer ved dagens bygningsmasse har det vært helt nødvendig å parallelt prosjektere/tegne og teste ut løsninger på detaljnivå, langt forbi det som er vanlig og hensiktsmessig å ta for seg i bestemmelser og plandokumentasjonen ellers. Dette gir et planforslag med stramme rammer som likevel går langt i å sannsynliggjøre at det ikke dukker opp behov for dispensasjon fra planen i gjennomføringsfasen. Anleggsfasen vil være langt mindre belastende for nærmeste naboer ift., sammenliknet med nybygg.

9 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger opp til vern gjennom bruk av det tidligere restaurant og selskapslokalet på Bellevue, gjennom transformasjon av bygget med inntil 7 leiligheter. Dette vurderes som positivt for området og for bygningsmassen i seg selv. Bygget er gjennom planforslaget tilpasset ny bruk som boliger samtidig som man har klart å ivareta bygget sin særegenhet og kulturminneverdier. Opplevelsen av bygget mot nærområdet vil være tilnærmet lik som i dag, jf. vedlagte illustrasjoner som sammenlikner før – og etter-situasjonen, og som er gitt juridisk virkning i bestemmelsene. Leilighetene vil ha raus størrelse og gode utearealer tilpasset ulike brukergrupper som gjør de attraktive også for barnefamilier. Det er lagt til rette for private utearealer i form av altaner mv. til hver leilighet og et større felles uteoppholdsareal på bakkeplan øst i planområdet, som vil få gode kvaliteter. Det har tidligere vært en uheldig parkeringsløsning tilknyttet bygget og det har blitt benyttet kantparkering langs Bellevuebakken 9 og delvis ut i Søndre Bellevueveien, noe som har skapt rygging ut i offentlig vei. Planforslaget rydder opp i dette ved at det skal legges til rette for et fysisk skille mellom Bellevuebakken 9 og Søndre Bellevueveien, med opphøyd kantstein ved bygget som tydelig separerer gående fra kjørende. Vest i planområdet legger planforslaget til rette for et overbygget parkeringsareal, med tilnærmet samme fotavtrykk som dagens glassoverbygg. Parkeringsarealet har integrert snumulighet på egen grunn. Parkeringsløsning for beboerne er nøye gjennomarbeidet for både bil og sykkel, og for bil har man valgt den laveste dekningen for bil som KPA 2018 åpner opp for. Planforslaget sikrer at Bellevue revitaliseres og gis ny bruk, i tråd med de intensjonene som ligger til grunn for kommunens overordnede planer inkl. Bergen kommunes kulturminneplan. Planforslaget vil gi svært gode bokvaliteter og vil utgjøre et lite, men klimavennlig tilskudd til den bynære boligforsyningen, ut ifra at det forutsetter ombruk av eksisterende bygg fremfor nybyggeri.

Vedleggsliste:

- Plankart datert 24.01.2024
- Bestemmelser datert 02.02.2024
- Fotoillustrasjon fjernvirkning datert 07.08.2023
- Fotoillustrasjon materialvalg datert 01.06.2023
- Illustrasjoner datert 06.06.2023
- Illustrasjonsplan datert 08.08.2023
- Situasjonsplan og snitt for parkeringsplass datert 07.12.2023
- Kulturminnedokumentasjon datert 31.10.2020
- Merknader til offentlig ettersyn – samlet
- Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 19.12.23
- Naturmangfoldsnotat datert 31.01.2024
- Plan Og Profil Avkjørsel datert 27.10.2021
- Plan Og Profil Bellevuebakken datert 27.10.2021
- Risiko og sårbarhetsanalyse datert 29.06.2022
- RTP datert 03.11.2020
- Skredfarevurdering datert 20.06.2022
- Snitt A-A datert 08.08.2023
- Snitt B-B datert 08.08.2023
- Sol Skygge datert 03.07.2023
- Støyrapport datert 30.06.2023
- Uttalelse BiR datert 05.11.2020
- Uttalelse VA-etaten datert 07.06.2021
- VA-Rammeplan datert 22.02.2021