

PLANBESKRIVELSE

Datert: 08.06.2021



Bergen kommune

Bergenhuis, gnr. 166, bnr. 1156, mfl.

Hansagårdene, Mindre endring av reguleringsplan, forenklet prosess

Arealplan-ID 11070102

INNHOLD:

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	5
3	Planområdet – dagens situasjon.....	5
4	Planstatus og rammebetingelser	8
5	Beskrivelse av planforslaget	11
6	Planprosess og medvirkning.....	14
7	Konsekvensutredning.....	15
8	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	15
9	Avsluttende kommentar	17

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Reguleringsendringen har til hensikt å endre arealformål for Malteriet og Kjøllen (B3 og B5). Disse er i gjeldende plan regulert for bolig/kontor/forretning/bevertning. Primært ønskes det en formålsendring, der undervisning blir lagt til for begge felt. Undervisningsdelen skal benyttes av Høyskolen i Kristiania som holder til i Hansaparken i dag og som ønsker å utvide lokalene sine. Høyskolen holder i dag til i arealene D2 og C2 som bl.a. er regulert for allmennyttig skole. Kontordelen ønskes beholdt i samsvar med gjeldende regulering for Byarkivet som holder til i deler av lokalene i dag. Formålene forretning og bevertning ønskes også beholdt for å ivareta en fremtidig fleksibilitet, mens formålet bolig ønskes ikke videreført. Reguleringsendringen medfører at feltene får nytt feltnavn og -koder, ihht. gjeldende plan- og bygningslov. Formålene B3 og B5 blir endret til BKB, og kombinert formål blir forretning, undervisning, kontor og bevertning.

Ved endring av B3 og B5 bør formålene samsvare med bygningene, som har større utstrekning enn arealformålene i planen. Dette medfører en endring av arealene G2 og B6 som er regulert til Gårdsplass (G2) og Parkering (B6). Parkeringsplassen er ikke opparbeidet til parkering, og er skiltet med parkering forbudt. Innskrenkingen av arealet medfører også at arealet ikke lenger har tilstrekkelig manøvreringsareal slik gjeldende plan regulerer. Det foreslås å slå sammen arealene og regulere de til Gatetun (SGT), med mulighet for begrenset kjøring.

Reguleringsendringen gjennomføres etter forenklet prosess, etter plan- og bygningsloven § 12-14. Dette gjelder endringer som:

- i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Bergenhus	Gårds- og bruksnummer:	166/1156
Gårdsnavn/adresse:	Kalfarveien m.fl.		
Forslagsstiller:	Hansagårdene Eiendom AS	Plankonsulent:	HOLON Bergen AS
Sentrale grunneiere:	Hansagårdene Eiendom AS		
Planens hovedformål:	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) – Forretning (1150), Undervisning (1162), Kontor (1310) og Bevertning (1330)	Planområdets størrelse:	1540 kvm
Grad av utnytting:	325 % BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	0
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	Ikke relevant	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Ingen særlige problemstillinger		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Høyskolen i Kristiania holder til i Hansaparken i dag. Bakgrunn for reguleringsendringen er at de ønsker å utvide lokalene sine, slik at undervisning også kan tillates i felt B3 og B5. Disse feltene er i dag regulert for bolig/kontor/forretning/bevertning.

Planendringen vil samtidig tilpasse B3 og B5 til bebyggelsen som står der, som har større utstrekning enn formålene. Dette medfører en endring av tilgrensende felt G2 (Gårdsplass) og B6 (Parkerings), som foreslås slått sammen og omregulert til Gatetun (SGT), med mulighet for begrenset kjøring.

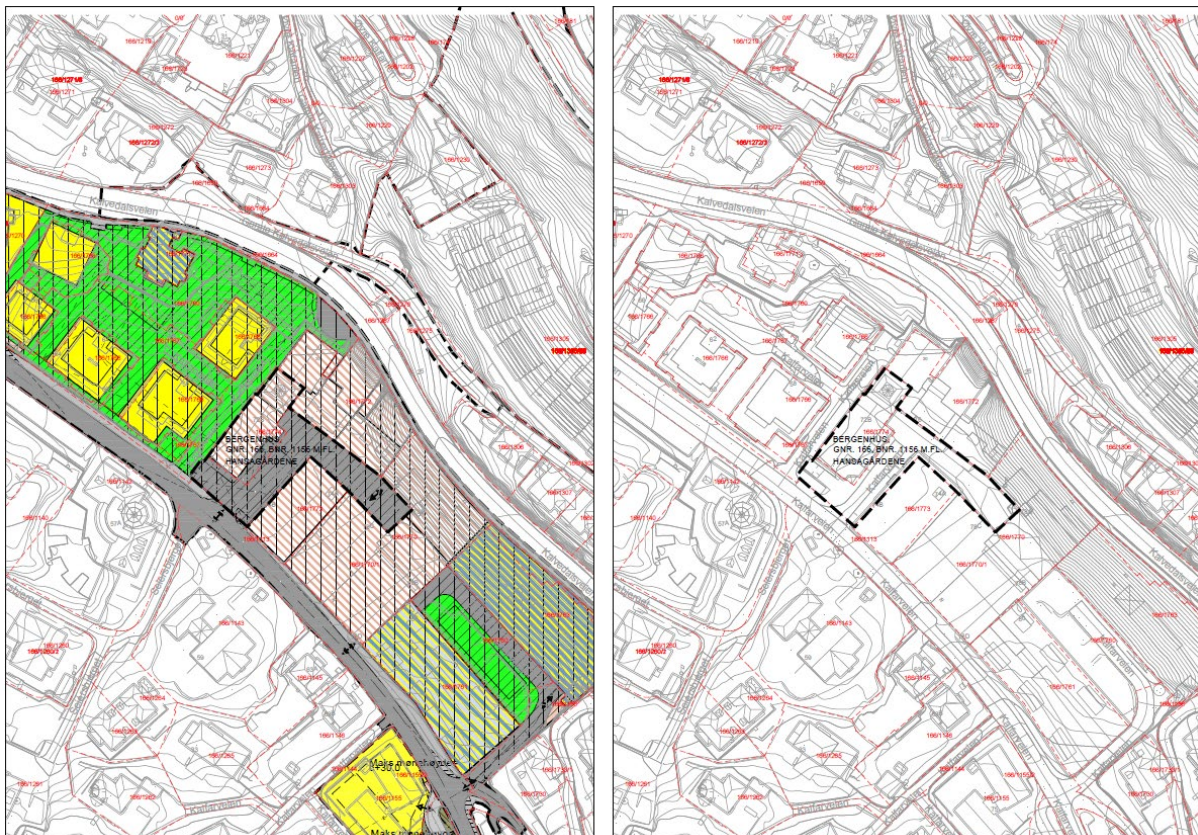
3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Beliggenhet, avgrensning og arealbruk

Planområdet ligger i Hansaparken i Kalfaret i Bergen kommune.

Planområdet omfatter felt B3, B5, B6 og G2 i gjeldende reguleringsplan, og plangrensen følger formålsgrensen for disse feltene. Figuren under viser planendringens utstrekning.

Felt B3 og B5 er i gjeldende plan regulert til bolig/kontor/forretning/bevertning. Felt B6 er regulert til parkering og felt G2 til gårdsplass. B6 er ikke opparbeidet til parkering, og det er skiltet med parkering forbudt. Nedkjøring til parkeringsanlegg under bakken ligger i vestre del av felt B6.



Figur 1 – Planens avgrensning.

3.2 Stedets karakter og landskap

Planområdet består av to bygninger, en gårdsplass og en plass regulert til parkering, og er en mindre del av reguleringsplan for Hansagården fra 2004. Området har tidligere vært bryggeri for Hansa, men ble etter reguleringsplanen bygget ut som et bolig- og næringsområde.



Figur 2 – Skråfoto fra 1881.no. Planområdet markert.



Figur 3 – Skråfoto fra 1881.no. Planområdet markert.

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

De to byggene inngår i et kulturminnemiljø som ble vurdert i den gjeldende reguleringsplanprosessen, og hele planområdet for endringen ligger innenfor spesialområde bevaring i gjeldende plankart.

3.4 Naturmangfold

Planområdet omfatter to bygninger og asfaltert areal på bakkeplan. Planområdet inngår ikke i en overordnet grønnstruktur og sammenhengende blågrønne strukturer, eller er tilgrensede til det. I temakart for blågrønne strukturer er det vist en bekk i kulvert/rør under bakken gjennom planområdet. Søk i Artsdatabanken viser ingen registrerte arter innenfor planområdet. I nærområdet er en del arter registrert for ca. 75-150 år siden, og disse vurderes ikke som relevante. Like sør for planområdet er det i 2017 registrert en kattugle, og i krysset Kalvedalsveien – Kalfarveien er det i 2019 registrert 2 gråtrost.

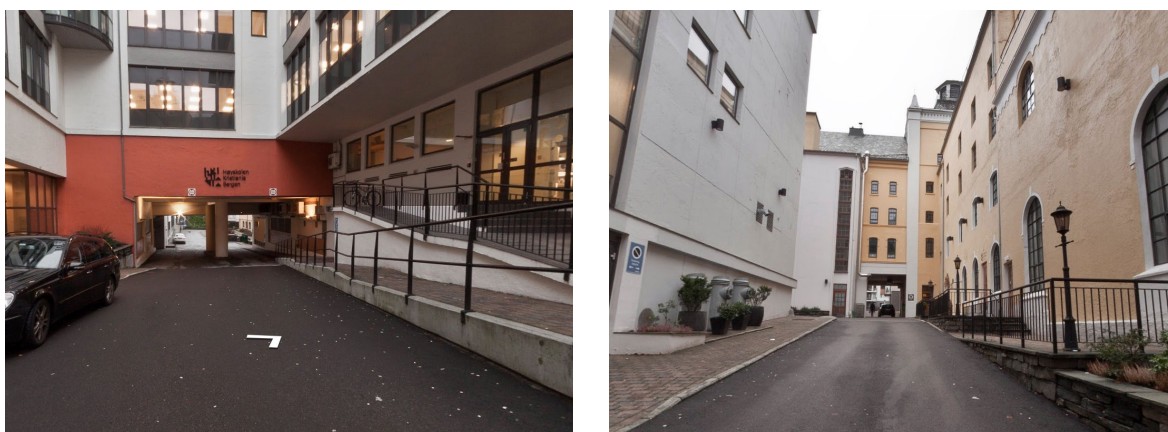
3.5 Barn og unges interesser

Planområdet har ingen spor av barn og unges bruk, eller funksjon som lekeareal. Skoler og barnehager bruker ikke området. Planområdets funksjon som parkeringsplass, gårdsplass og kombinert bebyggelse og reguleringsendringen er ikke relevant for å vurdere tilkomst til nærmeste ballplass, lekeplass og idrettsanlegg.

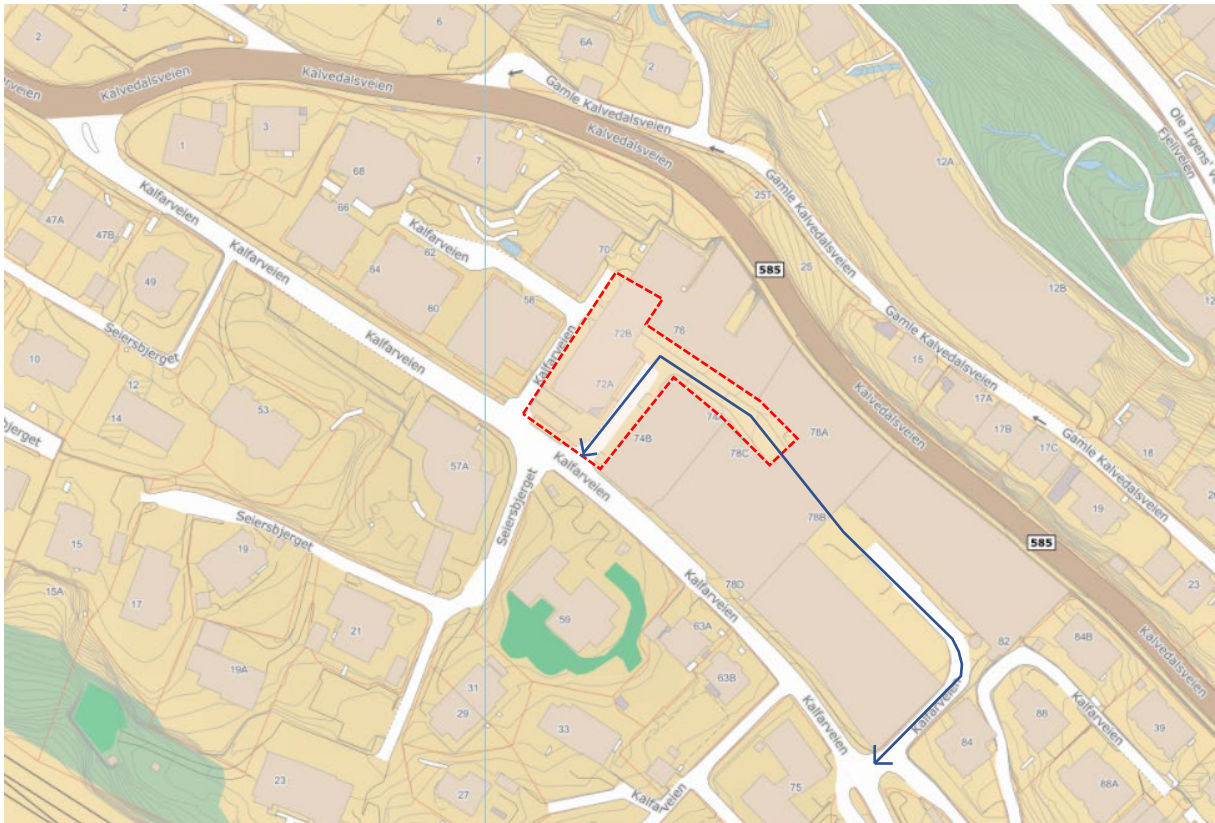
3.6 Trafikk og mobilitet

Planområdet har kjøreatkomst fra Kalfarveien. Denne er regulert med en avkjørselspil i opprinnelig reguleringsplan. Kalfarveien har en ÅDT på 2000 ved avkjørselen (2016). Det er ikke registrert trafikkuhell i forbindelse med avkjørsel inn i planområdet, men i 2008 er det registrert tre mindre uhell i Kalfarveien, et lite stykke nord og sør for planområdet. Kalfarveien har senere fått oppgradert fortauene og det er anlagt fartsdumper.

Innenfor felt G2 og B6 tillates det kjøring. Her er også regulert en avkjørselspil fra G2 til felt C2.



Figur 4 – Portal med mulighet for gjennomkjøring i retning sør til venstre og i retning nord til høyre.



Figur 5 – Kjørbar trasé gjennom portal.

3.7 Parkering

Innenfor felt B6 er det i dag tillatt med overflateparkering, og i plankartet er det tegnet opp 13 parkeringsplasser her. Disse er imidlertid ikke opparbeidet, og området brukes ikke til parkering i dag. Innenfor feltet er det etablert en nedkjøring til et felles parkeringsanlegg under bakken.

3.8 Universell utforming

Tilkomst fra gangvegnett og inn i planområdet er tilgjengelig.

3.9 Vannforsyning og avløp

Planområdet er knyttet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

3.10 Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.11 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Reguleringsendringen vil i all hovedsak ikke ha konsekvenser for risiko og sårbarhet i planområdet. Relevante tema beskrives i kapittel 8.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Regionale planer

- Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028

- Regional plan for klima og energi

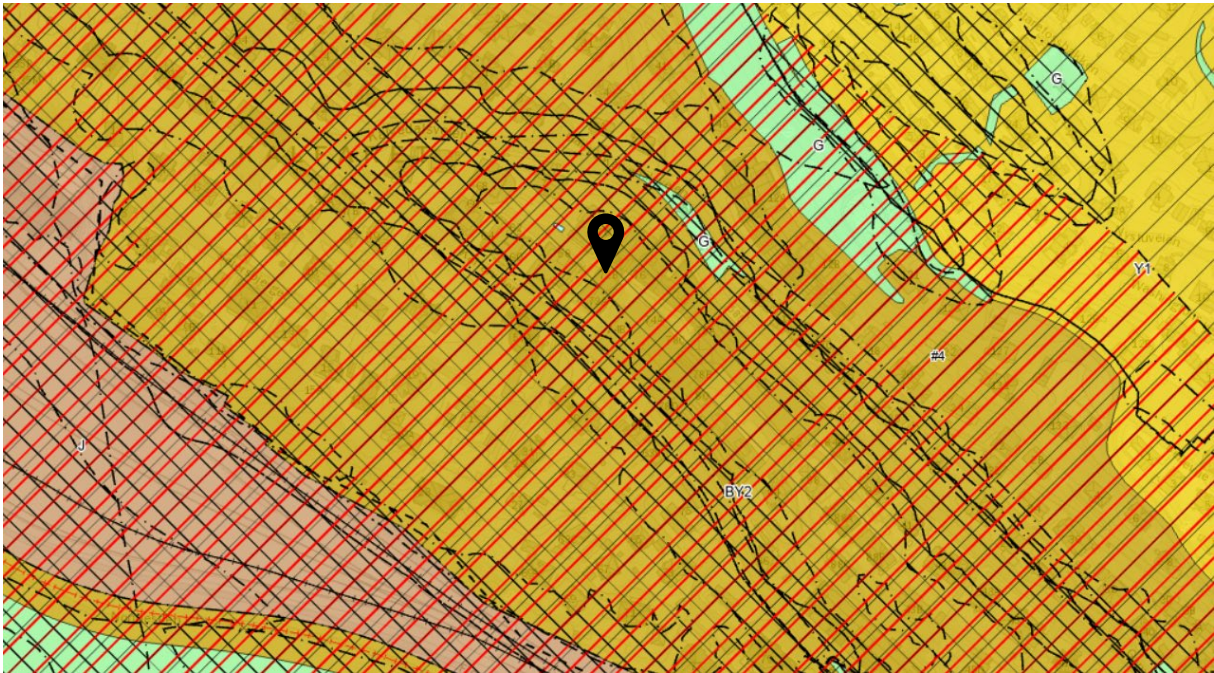
4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

Kommuneplanens samfunnsdel, Bergen 2030, legger vekt på at Bergen skal utvikle seg som en aktiv og attraktiv by. Gåbyen Bergen er gjennomgående et sentralt tema i KPS.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

4.1.3.1 KPA 2018

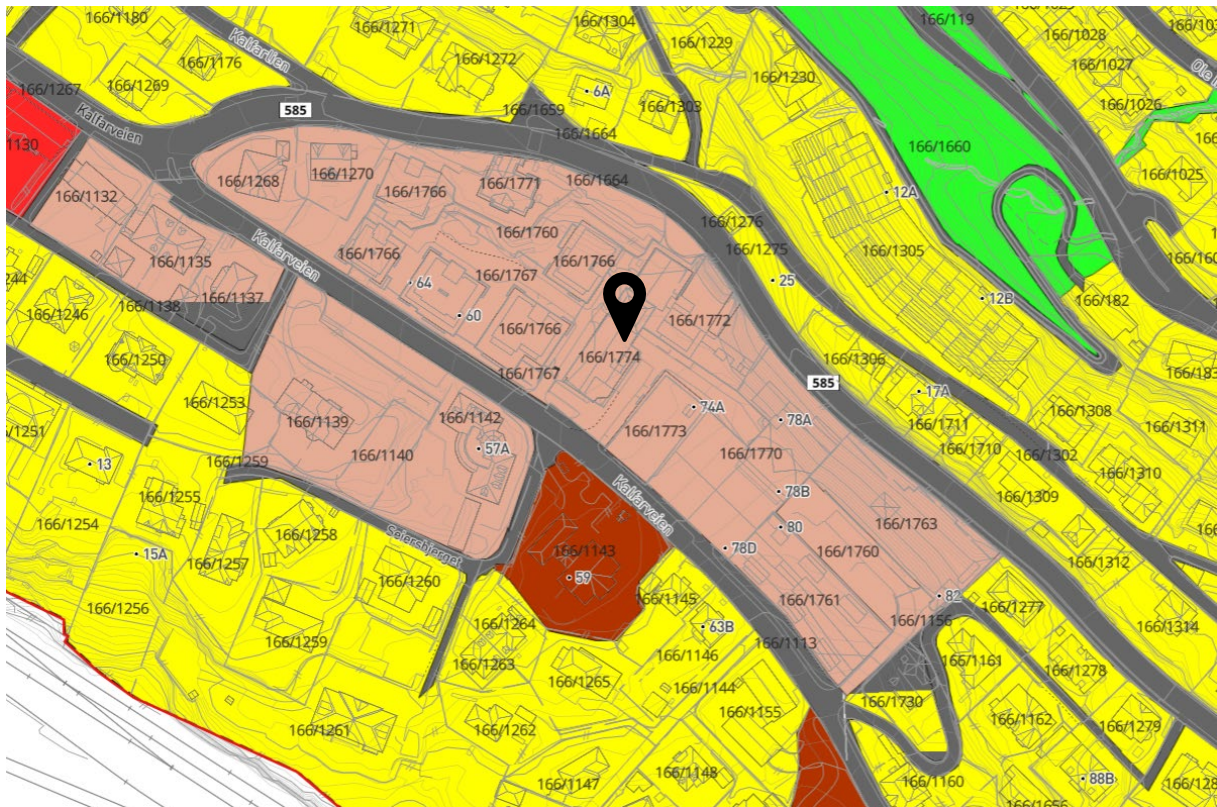
Området ligger innenfor byfortettingssone BY2 i gjeldende kommuneplan, KPA 2018. Området omfattes av faresone for luftkvalitet H390 (gul sone), hensynssone H570 for kulturmiljø, samt bestemmelsesområde #4 som gjelder historiske områder (Bergen sentrum).



Figur 6 – Utsnitt KPA 2018. Planområdet merket med markør.

4.1.3.2 Kommunedelplan

I gjeldende kommunedelplan fra 2001, Bergenhus. KDP Fjellsiden sør, ligger planområdet innenfor Annet byggeområde, Bolig/kontor/forretning.



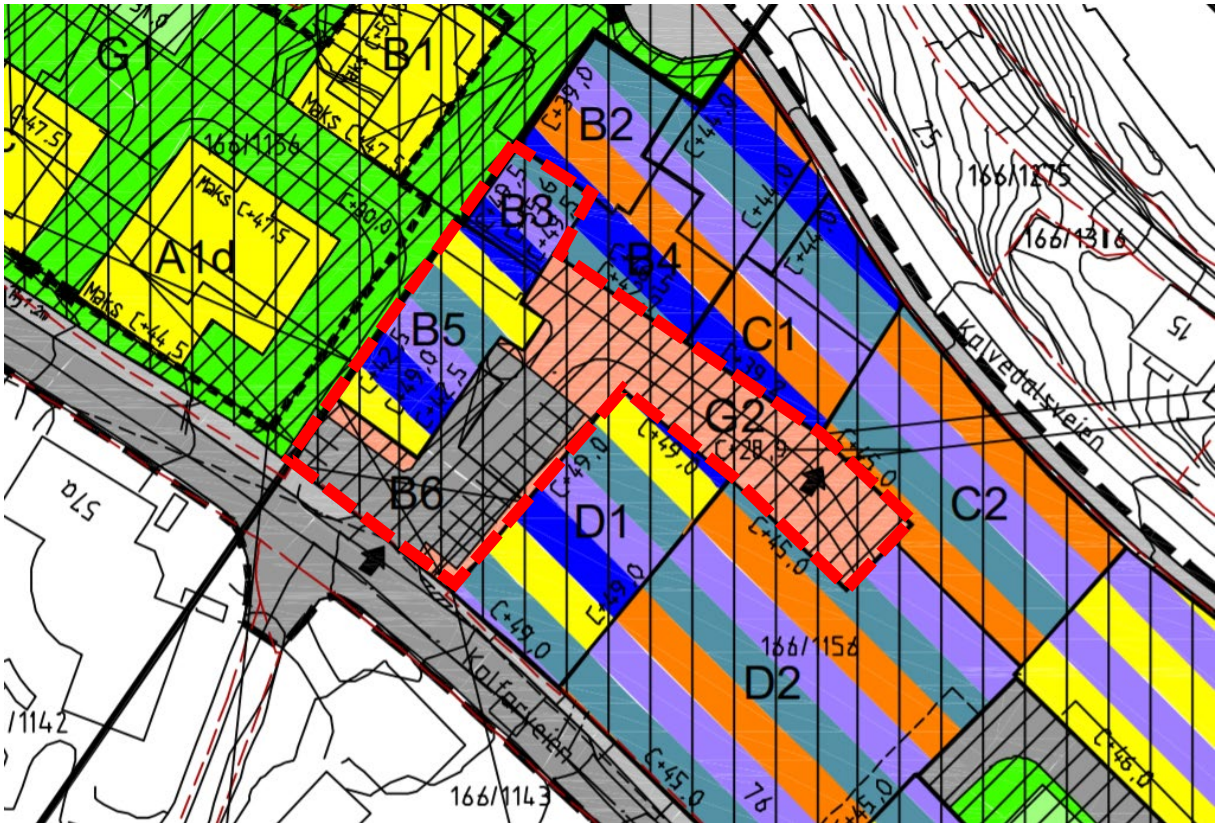
Figur 7 – Utsnitt gjeldende KDP. Planområdet merket med markør.

4.2 Reguleringsplaner

Reguleringsendringen omfatter følgende formål i gjeldende reguleringsplan:

- B3 og B5: Bolig / Forretning / Kontor / Bevertning
- B6: Felles parkeringsplass (730)
- G2: Felles gårds plass (760)

Tilgrensende reguleringsplaner blir ikke berørt av endringen.



Figur 8 – Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Grense for reguleringsendring markert med rød stipletp linje.

Hele planområdet er omfattet av spesialområde bevaring, som omtales i reguleringsbestemmelsene §5.1:

Før det kan gjøres inngrep i spesialområde bevaring skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Fasadeendringer tillates dersom byggets karakter iflg. antikvarisk myndighet blir ivaretatt. Ved reparasjon / vedlikehold og endringer skal historiske bygningsdeler og detaljer søkes bevart.

4.3 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 1995

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Endringen av arealformål, handler i utgangspunktet om å tilrettelegge for at det skal tillates undervisning innenfor feltene B3 og B5, i tillegg til formålene forretning, kontor og bevertning, som allerede tillates i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke ønskelig å videreføre formålet bolig, som foreslås tatt bort.

Formålenes grenser justeres for å tilpasse seg faktisk bygningskropp, som i dag ligger delvis utenfor formålet B5. Feltarealet innenfor BKB vil dermed bli noe større enn arealet for B3 og

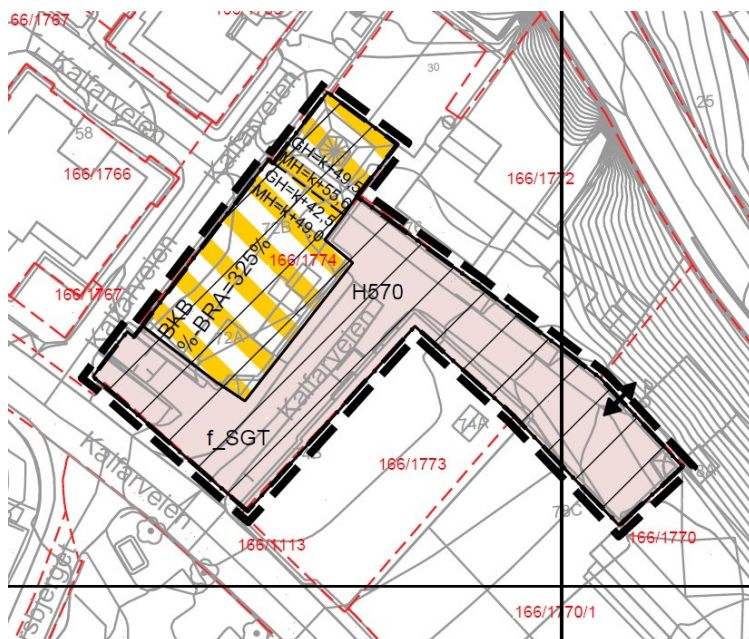
B5, men planen åpner ikke for høyere utnyttelse enn eksisterende situasjon. Formålene B6 og G2 foreslås videre sammenslått til ett felt med formål gatetun f_SGT.

Planendringen foreslår ingen endringer av bebyggelse, det er kun formål som foreslås endret. En slik formålsendring utløser behov for en reguleringsendring etter forenklet prosess.

5.1.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)	541,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2014 - Gatetun (f_SGT)	997,6
Totalt areal alle kategorier (m ²):	1539,5

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål, utnyttelsesgrad og byggehøyder



Figur 9 – Utsnitt av forslag til reguleringsplankart.

5.2.1 BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsendringen legger opp til å endre formålet Bolig / Forretning / Kontor / Bevertning fra PBL 1985 til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800), herunder Forretning (1150), Undervisning (1162), Kontor (1310) og Bevertning (1330), ihht. PBL fra 2008. I dette ligger at formålene B3 og B5 blir endret til BKB.

Utnyttelsesgrad for B3 og B5 er ikke tallfestet i gjeldende reguleringsplan, hverken i plankart eller bestemmelser. Planendringen tilrettelegger ikke for økt utnyttelse, men planendringen vil tallfeste utnyttelsesgraden i plankart. Følgende beregninger legges til grunn for fastsetting av utnyttelsesgrad:

Bygningens matrikelopplysninger oppgir en total BRA for bygget på 1 736,0 m². Arealformålet er 541,9 m², og utnyttelsen blir da $1\,736,0\text{ m}^2/541,9\text{ m}^2=320,354\%$. I planendringen foreslås det å runde denne av til 325 % For å fange opp overbygde areal, og for å sikre en liten buffer mot eventuelle feil i matrikkelen, eller eventuelle utnyttede arealer i eksisterende bebyggelse.

Gesimshøyder og mønehøyder opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan og sikres med regulerte høyder.

5.2.2 f_SGT – Gatetun

Når felt BKB justeres slik at det rommer bebyggelsen som står der i dag, vil det ikke lenger være plass til parkering med tilfredsstillende manøvreringsareal innenfor det som i gjeldende plan heter felt B6 Felles parkering (730). Området er i dag ikke opparbeidet til parkering og skiltet med parkering forbudt. Planendringen legger opp til å ta ut parkering som et formål, og samtidig slå felt B6 sammen med felt G2 Felles gårds plass (760), til et nytt formål f_SGT Gatetun (2014). På gatetunet vil det tillates begrenset kjøring, som for eksempel kjøring i forbindelse med avlevering til området. Eksisterende nedkjøring til felles parkeringsanlegg under bakken ivaretas som i dag, og ligger også innenfor gatetunet.

Innenfor felt B6 stod opprinnelig et brygghus, som ble regulert revet i gjeldende plan. Brygghuset er nå revet. Som følge av planendringen vil derfor nå felt B6 utgå fra reguleringsplanen, dvs. at formålet utgår fra plankart og at bestemmelse med §1.5 som omhandler brygghuset tas ut.

5.3 Miljøtiltak

Da planområdet ikke innehar naturverdier, er det heller ikke innarbeidet spesielle tiltak for å ivareta naturverdier eller artsmangfold.

5.4 Trafikk og mobilitet

Arealene i planendringen er private. Endringen innebærer ikke fysiske endringer i tilkomstvei eller overordnet veinett. Muligheten for begrenset kjøring på arealet som endres til gatetun f_SGT ivaretas som i dag.

5.5 Parkering

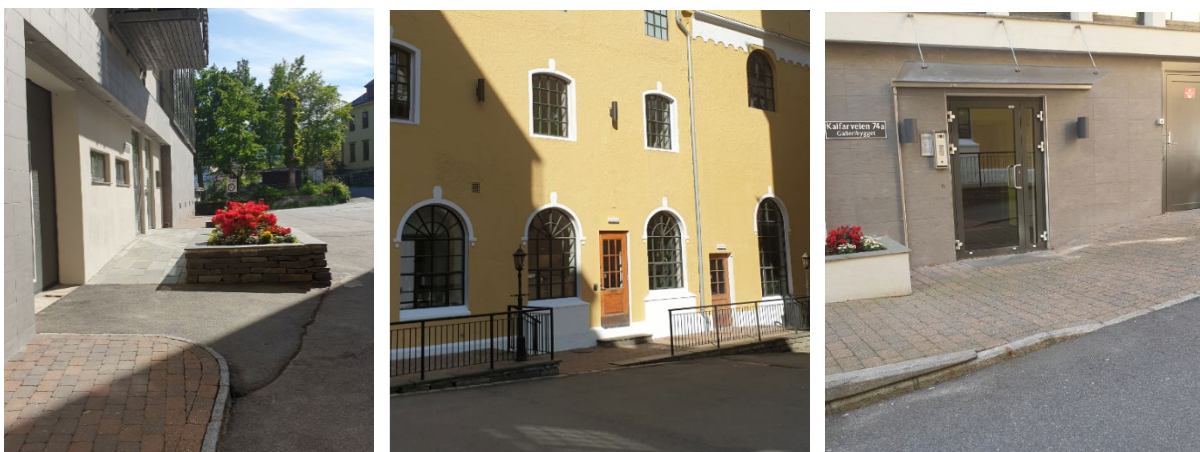
Eksisterende nedkjøring til parkeringsgarasje under bakken ivaretas innenfor gatetun f_SGT. Muligheten for overflateparkering innenfor gjeldende regulerings felt B6 faller bort, og det vil ikke lenger være mulig å parkere her.



Figur 10 - Innkjøring parkeringsgarasje

5.6 Universell utforming

Planendringen innebærer ingen endringer i infrastrukturen som er beskrevet i eksisterende situasjon for universell utforming. Bebyggelse innenfor BKB\, samt gatetun f_SGT har trinnfri tilgjengelighet til alle innganger i planområdet.



Figur 11 – Eksempler på trinnfrie inngangspartier i planområdet.

5.7 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Ved at formålet parkering tas ut av planen, vil trafikksikkerheten i teorien bedres på gateplan innenfor nytt formål gatetun i planområdet, ved at rygging i forbindelse med parkering ikke lenger vil være et tema. Ettersom her allerede er skiltet med parkering forbudt, og området ikke brukes til parkering i dag, vil reguleringsendringen i praksis kun bekrefte eksisterende situasjon. Reguleringsendringen innebærer ingen øvrige kjente endringer for risiko og sårbarhet.

6 Planprosess og medvirkning

Anmodning om veiledningsmøte ble sendt til planavdelingen 5. mai 2021. Planavdelingen vurderte i e-post 19. mai 2021 at foreslått endring av gjeldende plan kan behandles etter forenklet prosess. Ved forenklet prosess er det ikke krav til å avholde oppstartsmøte, eller til å kunngjøre og varsle oppstart. Forslagsstiller fikk tilbud om å avholde veiledningsmøte, men det ble ikke ansett som nødvendig.

Det er heller ikke krav til at forslaget skal legges ut på offentlig ettersyn.

Før det treffes vedtak skal forslag til endring forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte parter, slik at disse får anledning til å uttale seg. Uttalefrist settes normalt til 4 uker.

7 Konsekvensutredning

Reguleringsendringen er ikke konsekvensutredningspliktig.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planendringen innebærer å legge til et ekstra formål for 2 byggefelt, samt en teknisk endring av gårdsplass og overflateparkering til gatetun, og vurderes å ikke bryte med overordnede planer, hverken statlige planretningslinjer, regionale planer eller kommuneplaner.

8.2 Reguleringsplaner

Området er utbygd ihht. gjeldende plan, og endringen åpner ikke for mer utbygging. Det er utelukkende en formålsendring for å sikre muligheten for utvidelse av lokaler for Høyskolen i Kristiania, som holder til i Hansaparken i dag. Planendringen vil ikke påvirke gjennomføringen av gjeldende plan, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen.

8.3 Kulturminner og kulturmiljø

Endringene viderefører intensjonen bak spesialområde bevaring, gjennom hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø, etter gjeldende plan- og bygningslov.

Tiltaket vil ikke virke på kulturminnemiljøet knyttet til bryggerbygningene eller virksomheten som har vært her, eller andre kulturminner. Reguleringsendringen vil ikke være av en karakter som endrer kulturminner eller kulturmiljøet.

8.4 Naturmangfold

Reguleringsendringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14, overordnet grønnstruktur eller sammenhengende blågrønne strukturer. Reguleringsendringen har ingen kjente konsekvenser for naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner.

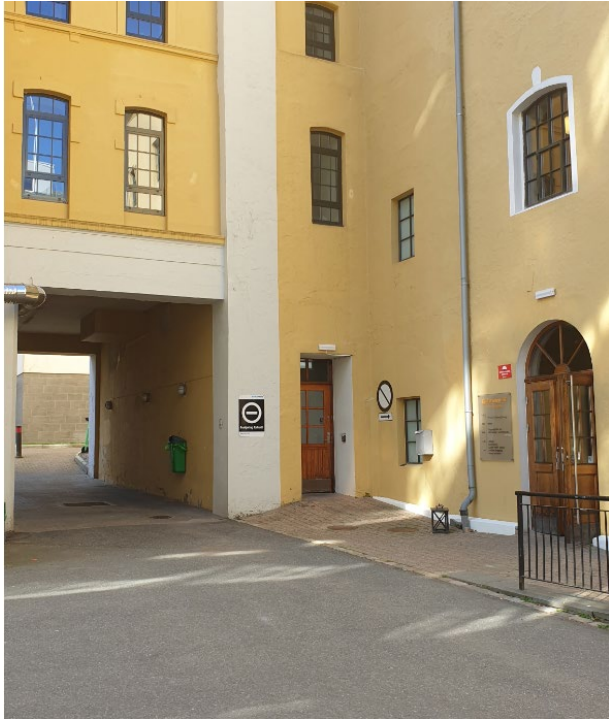
Reguleringsendringen påvirker ikke bekk i kulvert/rør under bakken.

8.5 Barn og unges interesser

Reguleringsendringen har ingen direkte konsekvenser for barn og unges interesser.

8.6 Universell utforming

Reguleringsendringen har ingen konsekvenser for universell utforming og tilgjengelighet hverken innenfor planområdet eller i nærheten av planområdet.



Figur 12 – tilgjengelige trinnfrie arealer i gatetun.

8.7 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Reguleringsendringen innebærer en forbedring av trafikksikkerheten på nytt formål gatetun, hvor gjeldende regulering tillater parkering, mens dette ikke tillates etter reguleringsendringen. For øvrig finnes ingen kjente konsekvenser for risiko og sårbarhet.

8.8 Trafikk og mobilitet

Tilkomsten til området berøres ikke av planendringen.

Reguleringsendringen er tilpasset ny PBL av 2008, og faktisk situasjon, hvor det i realiteten ikke er plass til tilstrekkelig manøvreringsareal for de parkeringsplassene som er tegnet i gjeldende plankart. Skolen skal etter reguleringsendringen holde til på begge sider av gatetunet. Endringen forhindrer ikke tilkomst som i dag, men sikrer området som et sted hvor myke trafikanter er prioritert.

8.9 Parkering

En endring fra felles parkering til gatetun f_SGT innebærer at muligheten for overflateparkering faller bort. Etersom plassene ikke var opparbeidet, vurderes det å ikke ha negative konsekvenser. De positive konsekvensene av denne endringen er bedret trafikksikkerhet og tryggere forhold for myke trafikanter.



Figur 13 - området er skiltet parkering forbudt

8.10 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringen innebærer ingen offentlig innløsningsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak for å gjennomføres.

8.11 Konsekvenser for næringsinteresser og naboer

Reguleringsendringen innebærer en reduksjon i antall potensielle parkeringsplasser innenfor planområdet. Imidlertid er parkeringsplassene i praksis ikke i bruk, og omfattes heller ikke av inngåtte avtaler om disponering av parkeringsplasser. Endringen har derfor ingen konsekvenser for parkeringsdekningen for næringsdrivende eller naboer i planen.

9 Avsluttende kommentar

Reguleringsendringen er av mindre betydning for omgivelsene, og berører ikke naboer på en negativ måte. Hoveddrammene i gjeldende plan påvirkes ikke som følge av planendringen. Endringen medfører potensielt mindre biltrafikk til og fra området. Trafikksikkerheten bedres og parkering fjernes til fordel for et gatetun. Planendringen gir rom for at Høyskolen i Kristiania kan utvide lokalene sine, slik de har behov for, samtidig som gjeldende plans fleksibilitet med kombinerte formål innenfor byggeområdene ivaretas.