

Bergen kommune  
v/Byplan  
Ole Petter Løtvedt

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)

**Avdeling Os**  
Org.nr. 879 951 542  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**  
Org.nr. 917 495 637  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

17.01.2022

## **Sak 202102446 reguleringsplan Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 1091, m.fl., Hegreneset**

### **Revidering av konsept for Hegreneset til arbeidsmøte om bebyggelse med Bergen kommune**

#### **Innledning**

Da forslagsstiller i februar 2020 hadde veiledningsmøte med Bergen kommune, ble forslagsstiller utfordret til å avklare hva man ville med Hegreneset. Svaret ble konseptplanen som var ferdig i desember samme år og som var en del av materialet da det ble varslet oppstart for reguleringsplanen i april 2021. Planen redegjør for forslagsstillers ambisjoner knyttet til bebyggelsens utforming og omfang, bruk av utearealer, offentlig tilgjengelighet til sjøfronten, miljøambisjoner, bruk av verneverdig bebyggelse og mobilitet. Tema trafikk og mobilitet skal drøftes i eget møte.

Vi har etter planoppstart jobbet med revidering av konseptet. Denne revideringen skjer på bakgrunn av:

- de merknader som kom fra naboer og offentlige høringsinstanser etter varsel om oppstart,
- de tilbakemeldinger som er gitt i møter med fagetat, byantikvar, byarkitekt og bymiljøetaten
- og den kunnskap som er ervervet gjennom de fagrappporter som er utarbeidet på bestilling fra forslagsstiller.

I dette notatet redegjøres det kort for endringene med bakgrunn i ovennevnte, både for bebyggelsen, målpunkt, attraktiv sjøfront og identitet.

Vedlagt presentasjon viser prosessen fra opprinnelig konsept frem til revidert forslag og fokuserer særlig på tre områder, Kullkaien, Kollen og Neset, da utforming av disse områdene er særlig vektlagt i tilbakemeldinger fra kommunale instanser og naboer.

## **Kort oppsummering av merknader og tilbakemeldinger knyttet til bebyggelse som er tatt hensyn til**

### Fra naboer:

- Tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap generelt, Grunghusene spesielt. Etterlyser vurdering av Grung villaer langs Hegrenesveien. Disse må tas hensyn til slik at de ikke blir liggende bak en vegg av bebyggelse.
- Vil ikke ha bygg i sjøen fordi det er i konflikt med allmenhetens tilgang til sjøen.
- Føringsgrense med 10m grensen må ikke avvikes.
- Bygg i sør må bli atskillig lavere.

### Fra høringsinstanser:

- Fylkesmannen minner om byggegrense mot sjø.
- Byantikvaren ber om at grøntarealet på Kollen bevares. Mener bebyggelse her vil påvirke bygningsmiljøet langs Hegrenesveien negativt.
- Bymiljøetaten anbefaler at ny bolig- og næringsbebyggelse plasseres bak sjøpromenaden.
- Byarkitekten er skeptisk til om punkthus er rette typologi langs Hegrenesveien. Ber om at plassering av høyhus på neset vurderes.
- Plan- og bygningsetaten er skeptisk til at høyeste bygning plasseres sør på neset. Ber om en særskilt vurdering knyttet plassering av høye bygg i nord utenfor byggegrensen mot sjø.

Vi har med bakgrunn i merknader gjort følgende endringer i bebyggelsen i konseptet.

- Punkthusene langs vestsiden av Hegrenesveien er erstattet med en bebyggelse som legges i rekke ned mot sjøen oppå et planlagt parkeringsanlegg.
- Bebyggelsen i sør arronderes om slik at de høyeste byggene kommer i nord og de laveste i sør.

Det redegjøres grundigere for disse endringene senere i dette dokumentet.

## **Rapporter som har hatt følger for bebyggelsens utforming**

Det er utarbeidet følgende fagrapporter:

- Skredfarevurdering
- Flom, bølger og ekstremvannstand
- Vindkomfort og vindsimuleringer
- Forurenset grunn
- Energiutredning
- Klimagassberegninger
- Forurenset sjøbunn og naturforhold i sjø
- Geoteknikk for tunnel og parkering
- Ingeniørgeologi for tunnel og parkering
- Trafikkanalyse
- Naturmangfold

Her fører det for langt å gå inn på innholdet i rapportene, men noen av disse har hatt betydning for revideringen av konseptet.

Flom, bølger og ekstremvannstand: Området er utsatt for bølger. Dette kombinert med høy vannstand og forventet havnivåstigning har hatt betydning for utforming av konseptet:

- Bebyggelsen får en 1. etasje på kote +3,5 meter.
- Sjøfronten utformes slik at den beskytter mot at bølger slår inn mot bebyggelsen.
- Alle bygg har sjøpromenade i front
- Stranden i nord erstattes med et innelukket anlegg da det vil bli vært krevende og kostbart å anlegge denne og med stor sannsynlighet for at sanden vaskes vekk.
- Badeanlegget i sør basert på flytende konstruksjoner går ut fordi bølgehøydene gjør det krevende å sikre et slikt anlegg. Dette målpunktet erstattes med et målpunkt for bading ved Mølleviken

Vindkomfort og vindsimulering: Hegreneset er vindutsatt. Det er foretatt vindsimulering som viser at plasseringen av bebyggelsen i det opprinnelige konseptet fører til at vindbelastningen i deler av uteoppholdsarealene mellom bebyggelse i sør og på badeanlegget og Kruttplassen i nord blir uakseptabel. Konseptet er endret for å ta hensyn til dette.

- Større justeringer av bebyggelsen i sør
- Byggehøyder er tilpasset slik at de høyeste byggene ikke står fremst (byggene i sjø)
- Bebyggelsens sør for Kruttplassen skjerner badeanlegget og Kruttplassen mot vind

Skredfarevurdering: Rapporten avdekker at skrenten mellom kaien i nord og Breiviken er skredutsatt. Det krever vegetasjonsrens lang hele strekningen samt oppsetting av skrednett langs deler av strekningen dersom det skal anlegges en kyststi her. Det har hatt følgende betydning for konseptet:

- summen av økonomisk-, landskap-, og naturkonsekvenser gjør at kyststien er foreslått tatt ut fra konseptet. Dette tema skal drøftes i eget temamøte med Bymiljøetaten og Sjøfrontstrategi gruppen.

Geoteknikk og ingeniørgeologi: Rapportene avdekker at fjellkvaliteten langs deler av tunneltraseen ikke er optimal. Det samme gjelder for fjelloverdekningen. Dette får betydning for utforming av tunnelen og tilkomsten til parkeringsanlegget.

- Tunnelen kan ikke ha større innvendig høyde enn tre meter og kan derfor ikke benyttes til varetransport, renovasjon og brannutrykning. Mobilitet og trafikk-løsninger drøftes i eget arbeidsmøte basert på mobiltetsanalysen som er under utarbeidelse.
- Tunnelen må gå i kulvert både ved innslaget i Nyhavn og ved inngangen til parkeringsanlegget. Dette vil medføre omfattende terrenginngrep som kan få følger for deler av den uberørte Kollen.

Verdivurdering av naturmangfold: Rapporten avdekker at det som er avsatt som økologisk korridor i Bergen kommunens temakart ikke kvalifiserer til å være et landskapsøkologisk funksjonsområde av verdi. Det har følgende betydning for utforming av konseptet:

- Det er mulig å gjøre inngrep i korridoren uten at det får negative følger for naturmangfoldet, men det må presiseres at den grønne korridoren avsatt i kommuneplanen i stor grad bevares uberørt.

Rapportene den henvises til kan gjøres tilgjengelige for saksbehandlerne om det er ønskelig, men med tanke på omfanget, er disse ikke med i det innsendte materialet.

### **Endringer for bebyggelsen på «Kollen»**

Viktige hensyn vi har hatt med oss i det justerte forslaget til Kollen er størst mulig grad av bevaring av eksisterende landskap, hensyn til eksisterende bomiljø og bebyggelsen langs Hegrenesveien samt generell skalatilpasning.

Parkeringsanlegget med bebyggelse oppå er plassert slik at det minimerer terrenginngrep på naturlig terreng og frigjør et stort areal som er tenkt brukt som park/lek. Dette er et viktig nytt målpunkt i konseptet, «Kollenparken». Det og vurdert automatisk parkeringsanlegg som reduserer arealbehovet og gir større fleksibilitet i eventuelt transformasjon av arealer senere.

Vi foreslår bebyggelsen organisert rundt et avlangt og fallende gårdsrom. Det forutsettes at Hegreneset 17 rives og at «Kollen» bebyggelsen trappes ned fra Hegrenesveien i nordøst til Byfjorden i sørvest. Utformingen av enkeltbygg brytes formmessig ned i mindre deler, for å i større grad tilpasse skala til eksisterende villabebyggelse. Takets form lar seg inspirere av taklandskapet man finner i noe av den historiske bebyggelsen i Bergen. Gjennom enkel rotasjon som tilpasses det eksakte stedet på tomten, så skapes det et variert og nedskalert taklandskap.

Eksisterende bebyggelse langs Hegreneseveien vil fremdeles ha en situasjon med mye åpenhet og sikt mot vest.

Mellom «Kollen» og «Havnesilo» foreslår vi at «Kollenparken» etableres. Et generøst og sentralt plassert grønt uterom som også legger til rette for biologisk mangfold. Dette grepet ivaretar også det kulturhistoriske landskapet, når det kommer til forhold mellom Havnesilo, bebyggelsen langs Hegrenesveien og det som er igjen av det naturlige landskapet på Hegreneset – både lokalt på Hegreneset og i fjernvirkning sett i fra Byfjorden.

### **Endringer for bebyggelsen i sør / «Neset»**

I videreutviklingen av Neset har særlig vindstudien og forhold til den historiske bebyggelsen gitt oss viktige føringer for justeringene. Hele Hegreneset er veldig vindutsatt, og Neset er stedet hvor dominerende vindretning og styrke påvirker forhold på bakken og rundt bygningene.

Basert på anbefalingene fra vindstudien har vi snudd om hovedgrepet når det gjelder høyden på bebyggelsen. Høyden er lavest mot sør/øst og stiger mot Havnesiloen. På denne måten reduserer vi kraftig sannsynligheten for at vinden «krølles» ned i kontakt med ny bebyggelsen og reduserer

oppholds kvaliteter på bakken og rundt bebyggelsen. Havnesilo forblir tydelig det høyeste bygget på Hegreneset og er fortsatt godt synlig fra alle kanter.

Denne justeringen har også stor positiv innvirkning på forhold mellom ny bebyggelse og «Møllekvartalet». Sett fra Gamle Bergen så vil Gamle og Nye pakkhus, sammen med Gamle silo, fortsatt prege opplevelsen av Hegreneset sett fra Øst og bevare den karakteren området har hatt historisk.

Vindstudiene viser også at det er positivt for «Mølleplassen» og byrommene i midten av «Neset» om bebyggelsen mot sjøen kan fungere som skjerming fra vind. Det har vært fokus på å få den ønskede skjermeffekten på bygulvet og samtidig bevare så mange siktlinjer som mulig gjennom området. Det foreslåtte illustrerer prinsippene og intensjonen som bør være utgangspunkt for reguleringsplanen. Så vil geometrien på selve fotavtrykk i de enkelte bygg kunne endre noe form.

### **Endringer for tiltak langs sjøfronten**

Det er gjort flere større og mindre endringer i bebyggelse og tiltak langs Sjøfronten. De viktigste er:

- Alle bygg har sjøpromenade i front
- Det er gitt en begrunnelse for dette tidligere i dokumentet. Bølger, vind og negative tilbakemeldinger fra ulike faginstanser har spilt inn i vurderingen.
- Badestrand nedenfor Krutt-plassen tas ut fra konseptet. Dette begrunnes med at tiltaket på grunn av en bratt skrånende sjøbunn ville krevd en svært omfattende utfylling i sjø. I tillegg ville bølger føre til hurtig utvasking av sanden. Dette er tatt opp i nabomerknader og i merknadene fra bymiljøetaten og byarkitekten. I stedet bygges det et badeanlegg med vassedybde og betongbunn og bølgebeskyttelse i form av en delvis åpen mur mot sjøen.
- Badeanlegg i sør tas ut av konseptet. Bølge- og vindbelastning krever svært tunge flyteelementer for å hindre at disse ødelegges. Det er et åpent spørsmål om hvor mye et slikt anlegg faktisk vil bli brukt gitt den utsatte beliggenheten. Dette er også tatt opp i nabomerknader. Men det legges opp til opphold og bademuligheter langs den ekstra brede offentlig tilgjengelige sjøfronten her og det etableres et målpunkt for bading ved Mølleviken.

Med vennlig hilsen

**ABO Plan & Arkitektur AS**

Åshild Blomdal