

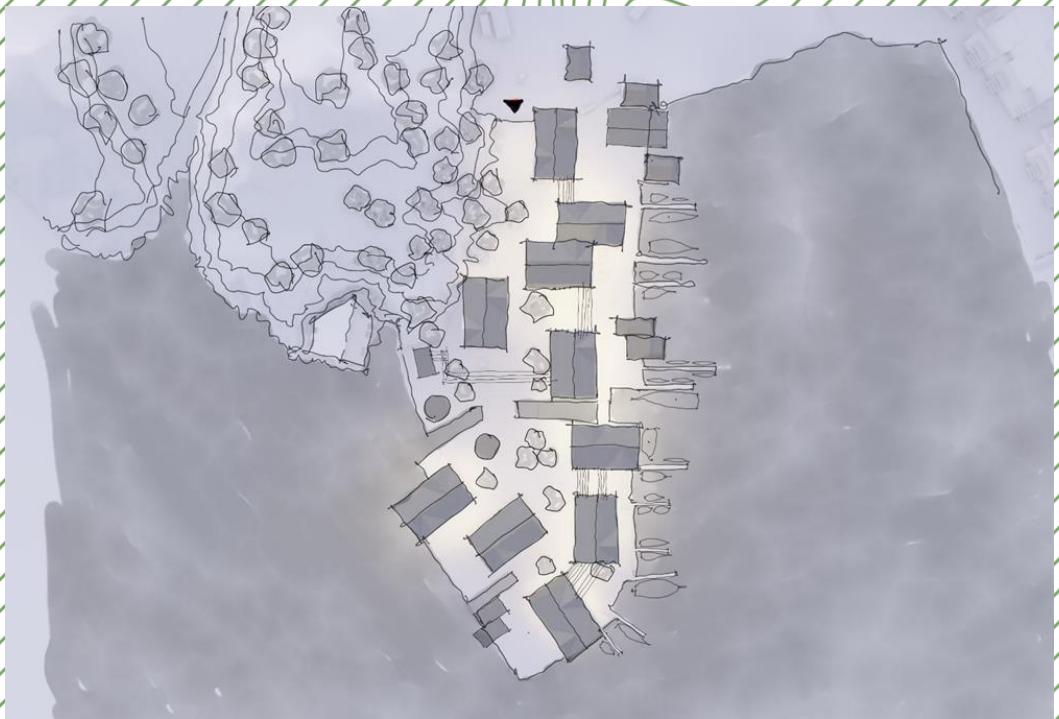
15.04.2024

OPUS

Fagerneset

Bergen Kommune, gnr. 168, bnr. 1124 mfl.

Planinitiativ



3RW arkitekter

FORSLAGSSTILLER: Breiviken 5 AS
Adresse på prosjekt: Breiviken 5B
PlanID:
Saksnummer:

📍 OPUS BERGEN AS
Nordre Nøstekaien 1
N-5011 Bergen

☎ +47 55 21 41 50
✉ post@opus.no
🌐 www.opus.no

Dokumentinformasjon

FORSLAGSTILLER	Brevikviken 5 AS
RAPPORTTITTEL	Planinitiativ
UTGAVE/DATO	01 /15.04.2024
OPPDRAG	P23029 Fagerneset
TYPE OPPDRAG	Detaljregulering
OPPDRAGSLEDER	Nancy Jøssang - Opus Bergen
TEMA	Planinitiativ
DOKUMENTTYPE	Planinitiativ med stedsanalyse, jf. Bergen kommunes mal datert 02.05.2023

Innhold

1.	Bakgrunn for planinitiativet.....	4
2.	Planområdet – dagens situasjon	5
2.1	Forslag til planavgrensning	5
2.2	Beskrivelse av planområdet.....	5
2.3	Eksisterende kartlegginger	7
3.	Overordnede planer og retningslinjer	14
3.1	Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.....	14
3.2	Kommunedelplaner	14
3.3	Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet.....	15
3.4	Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet	15
3.5	Overordnede retningslinjer	17
4.	Planinitiativet.....	18
4.1	Foreslått formål	18
4.2	Egenskaper ved planinitiativet.....	18
4.3	Klimanorm.....	26
4.4	Virkninger av planinitiativet.....	27
5.	Vurdering av behov for konsekvensutredning	29
6.	Medvirkning.....	32
7.	Vedlegg	33

1. Bakgrunn for planinitiativet

Planinitiativ med stedsanalyse er utarbeidet av Opus, på vegne av forslagstiller, Breiviken 5 AS. Dokumentet er basert på kommunens egen mal (datert 02.05.2023), og omtaler premisser for videre planarbeid, iht. § 1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, samt kommunes egne krav.

Forslag til plannavn	Fagerneset
Bydel, gnr./bnr.	Bergenhuis, gnr./bnr. 168/1124 mfl.

Opus Bergen AS ber om, på vegne av Breiviken 5 AS, om oppstartsmøte for eiendom gnr. 168/1124 m.fl. Forslagstiller og grunneier er Breiviken 5 AS. Arkitekt for innledende skisser og mulighetsstudie er 3RW. Opus Bergen er plankonsulent.

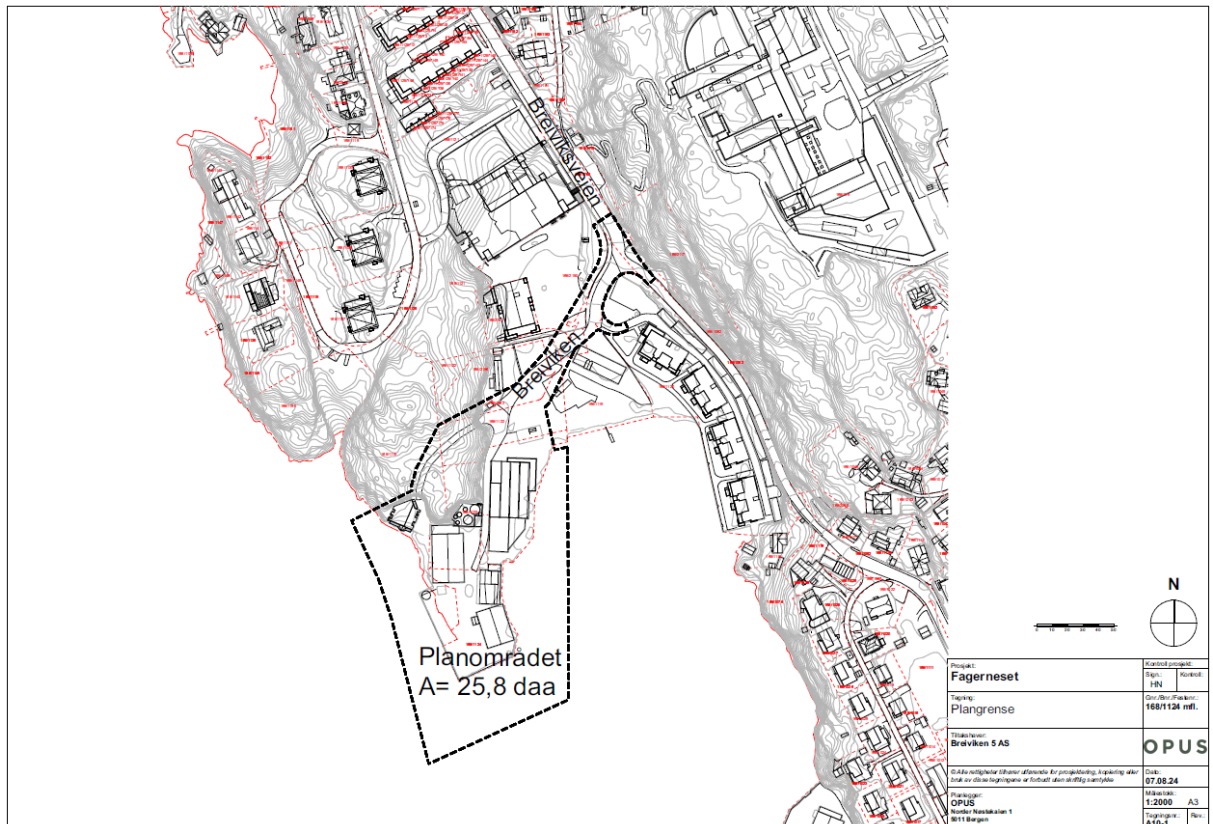
Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske om å transformere industri- og næringseiendommene på Fagerneset til boliger, i tråd med føringer for Byfortettingssonen (BY) i KPA 2018. Transformasjon av området kan bidra til en mangfoldig og blågrønn bydel, hvor sjøfronten tilgjengeliggjøres for allmennheten og det tilrettelegges for gode uteareal for aktivitet, opphold og møteplasser av høy kvalitet som er åpen og inviterende for publikum, og hvor blågrønne strukturer blir en integrert del av utformingen, i tråd med føringer i Sjøfrontstrategien.

Prosjektet skal skape gode bomiljø med fokus på sosial bærekraft. Det er et høyt ambisjonsnivå for å redusere klimaavtrykk, hensynta lokalmiljø og tilrettelegge for gode sosiale ordninger. For å oppnå lavutslipp eller klimanøytralitet vil det tas bevisste valg i alle prosjektfasene, med fokus på blant annet gjenbruk, materialvalg, energiforsyning og lokalmiljø på land og i sjø.

Det legges opp til god felles infrastruktur med fellesfunksjoner og deleløsninger. Eksempel på tilbud kan være elektrisk delesykkel, delebil og delebåt, felles samlingsrom, ombrukstorg, sykkelverksted, badeplass og naust.

2. Planområdet – dagens situasjon

2.1 Forslag til planavgrensning



Figur 1: forslag til planavgrensning.

2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Breiviken, i Ytre Sandviken i Bergenhus bydel. Planområdet grenser til sjøen på tre sider, og ligger nedenfor en fjellskrent mot et høydedrag. Det vises til vedlagt stedsanalyse for illustrasjoner og ytterligere beskrivelse av planområdet.

Landskapet i planområdet bærer preg av at det ligger i et daldrag som åpner seg opp i et mindre skålformet landskapsrom. Det ligger i et relativt flatt terreng der deler er eldre utfyllinger i sjø og kai, med variasjon i høyden på mellom ca. 1-2 moh. Fjellet nord for planområdet har varierende høyde mellom 15-20 moh. Hele planområdet har i over 100 år vært preget av industri, både som verft og pudrettfabrikk, med kaianlegg og kjemisk industri. Dette er historiske elementer som man i videre prosjekt skal bygge videre på.

Arealbruken i tilgrensende områder omfatter både boligbebyggelse, næring/industri, kaiarealer og flere veier. Boligområdene består av småhusbebyggelse og konsentrert blokkbebyggelse. Blokkbebyggelsen i Breiviken omfatter både eldre bebyggelse og nyetablerte bygninger, blant annet Merinokvartalet like nordøst for planområdet, som er under oppføring og planlagt ferdigstilt i 2025.

Nord for planområdet ligger tre karakteristiske boligblokker. Øst i Breiviken ligger boligblokkene Jægers Brygge. Mot nordøst ligger Biskopshavn Kirke, og på høydedraget øst

for planområdet ligger Norges Handelshøyskole (NHH). Sør for planområdet ligger Hegreneset.

Eksisterende bebyggelse er industri- og lagerbygg tilpasset formålet for næringsvirksomheten som har vært på stedet. Det er utarbeidet en innledende ombrukskartlegging/tilstandsvurdering og vurdering av den eksisterende bygningsmassen. Hensikten med kartleggingene er å undersøke verdien av eksisterende bygg med tanke på transformasjon og potensialet for ombruk. Kartleggingen viser at det i hovedsak er «administrasjonsbygget» som egner seg for transformasjon, mens bestanddeler av de andre strukturene kan egne seg for ombruk i eget prosjekt eller i andre prosjekt. Hovedpunkt fra kartlegging er videre omtalt i kapittel 2.3.

Alle delene av eiendommene som grenser mot sjø går mot Byfjorden og innseilingen til Bergen Havn. Sjøarealene rundt Fagerneset/Brevikven er registrert som et svært viktig friluftsområde og grøntområdet nord for planområdet er regulert til offentlig friområde. Dette går frem av reguleringsplan for *Breviksveien/Ellehusens vei, gnr. 168 /1121, 1125, 1126, 1127 og 1128. PlanID 18920000.*

I grøntområdet regulert i plan 18920000, nord for planområdet, er det registrert en økologisk korridor i temakart for blågrønne strukturer i KPA 2018. Fra ROS-analyse fra tidligere mulighetsstudie i planområdet (saksnummer 202126305) fremgår det at det ikke er registrert sårbare naturtyper eller sårbar flora i eller i nærheten av planområdet. Av sårbare arter er det registrert krepsdyr (art av særlig stor forvaltningsinteresse), fiskemåke (art av stor forvaltningsinteresse) og gråmåke i området rundt planområdet. Innenfor planområdet er det registrert ærfugl. Denne er oppført som en sårbar art (VU) i artsdatabanken (kilde: artsdatabanken 2024). Registrert krepsedyr og ærfugl ventes ikke å bli påvirket av tiltak. Planområdet er ikke et hekkeområde for ærfugl, og arten beiter i åpne vannmasser eller på bunnen, og er dermed ikke direkte knyttet til planområdet. Krepsedyr er registrert i nærområdet i forbindelse med prøvetakingsstasjon for vannmiljø, og ventes ikke å ha en spesiell tilknytning til planområdet som trenger å hensyntas. Både fiskemåke og gråmåke er registrert på næringssøk, det kan likevel tenkes at planområdet kan fungere som hekkeområde for fiskemåke, og muligens gråmåke. I så tilfelle bør eventuelle tiltak, inkludert riving av eksisterende bygg, utføres utenfor hekkesesongen, for å unngå forstyrrelse og/eller ødeleggelse av fugl og reir. Eventuelle tiltak i sjø bør på generell basis utføres skånsomt og bør utformes på en måte og med materialer som fremmer eksisterende biologisk mangfold, eller reetablering av dette (struktur, hulrom, naturlige/giftfrie materialer etc.).

Planområdet har tilkomst fra Breviksveien i nord og i sør. Breviksveien er kommunal vei frem til eiendomsgrense for gnr. 168/1122 (inngang til VA-tunnel), hvor den går over til privat vei. I nord har planområdet tilkomst fra fylkesvei Helleveien (fv578) via kommunal vei Breviksbakken, og i sør har området tilkomst fra Europaveg Åsaneveien (EV39) via kommunal vei Nyhavnsveien (kv4556). Ifølge vegkart er det ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet eller i Breviksveien ellers. Brevikven er i dag preget av en høy andel gateparkering. Innenfor planområdet er det tilnærmet ingen stigning, men tilkomsten til planområdet er preget av topografien i området, som gjør at omkringliggende veier har forholdsvis høy stigning og dermed ikke imøtekommer dagens krav til UU.

Kommunal vei Breiviksveien inngår i definert sykkelnett i sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. Strekningen er kategorisert som utbyggingsfase 2. Deler av Breiviksveien inngår i plan under *arbeid Planid: 70640000. Bergenhus. Gnr. 168 bnr. 1091 mfl., Hegreneset*. I denne planen er den nordlige delen av Breiviksveien foreslått regulert til gang- og sykkelvei. Med hensyn til avstand til kollektivtilbud er nærmeste busstopp ved NHH ca. 450 m fra planområdet og i Helleveien ca. 550 m fra planområdet. Fra NHH har bussene hyppige avganger både nordover og sørover. I vedtatt reguleringsplan for bybanen mot Åsane (Planid: 65810000) er det planlagt kollektivterminal og bybanestopp ved NHH, omtrent hvor dagens busstopp er på vestsiden av Åsaneveien ligger.

Planområdet er ikke utsatt for støy, da det ikke lenger drives industriell virksomhet i næringslokalene. Området er ikke omfattet av hensynsone for veistøy i KPA 2018.

Det ligger flere barnehager med nærhet til planområdet. De nærmeste barnehagene er Biskopshavn barnehage, Solbakken barnehage og Kidsa Nyhavn. Barnehagebruksplan for Bergen 2016-2030 viser at «*Bergenhus bydel har i 2022 en samlet barnehagekapasitet på 1925 barnehageplasser for barn i alderen 3-5 år, noe som tilsvarer en noe lavere reell kapasitet grunnet ulike arealkrav for små og store barn. Barnehageplassene fordeler seg på 18 kommunale barnehager (1048 barnehageplasser) og 16 private barnehager (841 barnehageplasser). Det ble oppnådd bydelsvis dekning i hovedopptaket 2022. Barnehagebruksplanen for Bergen 2016-2030 viser at den samlede barnehagekapasiteten i Bergenhus bydel vil være tilstrekkelig gjennom planperioden, også ved en dekningsgrad høyere enn 95 prosent.*

Fagerneset ligger innenfor opptaksområdet til Hellen barneskole. I skolebruksplan for 2021-2030 (vedtatt november 2021) er det bare skoler med *nye tiltak/endringer* som omtales. Hellen skole er ikke omtalt. Hellen skole hadde 399 elever i skoleåret 2015/16, og skolen opplyser at det i dag er ca. 400 elever. Dagens elevtall er det samme som kapasiteten til skolen, altså 400 (kilde: plan 70640000. Bergenhus. Gnr. 168 bnr. 1091 mfl., Hegreneset).

2.3 Eksisterende kartlegginger

Forurensning

Planområdet i sin helhet ligger innenfor aktsomhetsområde nivå 1 – *høy sannsynlighet for forurensning. Nærmere undersøkelse kreves*. Mindre deler av planområdet er registrert i aktsomhetsområde *utfylling i sjø – mulig forurenset grunn type 8 (identifikasjonsnummer 2665)*. Det er gjort innledende miljøtekniske undersøkelser i planområdet, både i løsmasser og betongdekker ved at det er foretatt grunnboring. Miljøtekniske grunnundersøkelser ble utført av Sweco Norge AS og VSO Consulting AS i 2022 og analysene er gjennomført iht. Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 - Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn. For flere av de gjennomførte prøvene er det vist at industrihistorien til eiendommene over tid har medført forurensning i grunnen, slik at deler av massene enten må omfordes på egen tomt eller masseutskiftes. Fullstendig rapport følger planinitiativet. Hovedpunktene er oppsummert slik:

«Grunnundersøkelser. *Det er påvist grunnforurensning i samtlige prøver og prøvepunkter. I tre av prøvepunktene er det påvist grunnforurensning i tilstandsklasse 2 som er innenfor akseptkriterier for boligområder. I alle øvrige prøver er det påvist grunnforurensning i tilstandsklasse 3, 4 og 5, som er over akseptkriteriene. Tilstandsklasse 4 og 5 – sterk grunnforurensning er påvist i åtte av tolv jordprøver.*

I den nordlige delen av området der det antas størst løsmassemektighet er det påvist grunnforurensning i tilstandsklasse 5 inntil fire meter under terreng. Observasjon gjort av boreleder ved prøvetaking for geoteknikk indikerer at det kan finnes tilsvarende forurensning på enda større dybde.

Ved utvikling av området må det regnes med behov for tiltak for å oppnå akseptabel miljøtilstand. Man må i utgangspunktet regne med omfattende masseutskifting på hele området. Masseutskifting/ gravearbeider i sterkt forurensede masser nær sjø, og under havnivå vil være komplisert og antagelig kostbart, siden det må benyttes avbøtende tiltak som hindrer spredning av forurensning til omkringliggende områder.

Det må utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, og det må regnes med behov for miljøteknisk oppfølging av gravearbeider. Det kan være nødvendig å deponere utskiftede masser som farlig avfall. Klassifisering av masser bør avklares med aktuelle mottak, og det bør innhentes priser for mottaksavgift.



Figur 2: analyseresultater fra grunnundersøkelser. Kilde: Sweco Norge AS, 2022.

Tomten er under marin grense, og nordre del av tiltaksområde er delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Stegvis prosedyre for utredning av områdeskredfare fra NVEs veileder 1/2019 er utført. Prosedyren viser at områdestabiliteten med hensyn til kvikkleire/sprøbruddegenskaper er tilfredsstillende (VSO Consulting 2022).

Betongprøver. I forbindelse med prøvetaking av grunn ble det også tatt ut tre prøver av betong fra kaidekker på området. Analyseresultatene er siden vurdert i forhold til veiledende grenseverdier ved bruk av betong og tegl i Miljødirektoratets faktaark M-14/2013 Disponering av betong- og teglavfall.

To av prøvene ble tatt fra nyere betongkai sør på området og én av prøvene ble tatt fra eldre betongdekker nord på området. Det er påvist verdier av krom VI som er over grenseverdi for gjenbruk i prøven fra eldre betongdekke nord på området, og i én av to prøver nyere

betongkai sør på området. Resultatene indikerer at betongdekkene ikke er egnet for gjenbruk».

Ombrukskartlegging og tilstandsvurdering for eksisterende bebyggelse

Sweco AS har utarbeidet teknisk tilstandsanalyse for Breiviken 5. Rapporten følger planinitiativet, og hovedfunnene er oppsummert her.

Rapporten anbefaler at det gjøres en grundig miljøkartlegging av bygningsmassene som eventuelt skal rives, ombygges eller ombrukes. Kartleggingen vil gi en oversikt over helse- og miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialer som berøres av tiltaket.

- *Administrasjonsbygget.* Bygget er det eldste av bygningene på eiendommen. Det ble observert noen vannskader og korrosjonsskader, samt mindre skader på betongkonstruksjon.
- *Industribygget.* Bygget er i så dårlig stand at det anbefales å rives. Råte, rust og setninger preger hele bygget. Dette inkluderer også kai.
- *Lager 1.* Det ble observert noe korrosjon, kollisjonsskader og avflassing av maling, i hovedsak tilknyttet kledningen.
- *Lager 2.* Det ble observert noe mindre korrosjonsskader her sammenlignet med lager 1.

Sweco AS har videre utarbeidet et ombruksnotat for Breiviken 5.

- *Administrasjonsbygget.* Her kan en vurdere å kun ombruke eksisterende betongkonstruksjoner til å bygge videre eller tilpasse bygget til nye bruksforhold. Bygget har potensial og betongkonstruksjoner virker å være i tilsynelatende bra stand. Ved ombruk bør det utføres ytterligere tiltak i form av miljøkartlegging, eventuell testing av trykkfasthet i betong, kontroll av overdekning og antall armeringer. I tillegg bør det utføres klorid- og karbonatiseringsprøver og fundamentering i sjøen må kontrolleres. Teknisk anlegg, vinduer, dører og lettvegger er moden for utskifting og vurderes som ikke ombrukbar. Ombruk av fasadeplater i bølgeblikk kan vurderes. Fasadeplater fremstår nesten uten skader, med noen få hakk og maling som er falmet. Eventuelt kan platene brukes til supplering/utskifting av ødelagte plater på lagerbyggene.
- *Industribygget.* Her er det registrert ca. 10 stk. vinduer fra 2000-tallet, som kan vurderes til ombruk. Det er observert eldre glass som også muligens kan selges videre mtp. rehabilitering av f.eks. antikvarisk rehabilitering. Det ble også registrert en garasjeport og noen få m² bølgeblikk på takket som virker av nyere dato og ombruk kan vurderes. Bølgeblikk kan eventuelt ombrukes til å erstatte ødelagte takplater på lagerbygg 1 og 2. Selve bygget anses som falleferdig og ikke ombrukbart.
- *Lager 1 og lager 2.* Lagerbyggene er identiske, med unntak av størrelse. Lagerbyggene fremstår som i god stand og har stort ombrukspotensial. Både stendere og fagverkselementer i tak er festet med bolteforbindelser som er lett å demontere. I tillegg består hele konstruksjon av mindre elementer som gjør det mulig å endre på størrelse både i lengde, høyde og bredde. Stålkonstruksjon består av varmgalvanisert stål som viser nesten ingen tegn på korrosjon. Skadde elementer kan lett erstattes med nye, slik at man unngår å bytte store deler. Fasadekledning i bølgeblikk virker å være i ok stand med unntak av noen plater som har blitt påkjørt eller viser korrosjon på nedre del. Korrosjon gjelder spesielt

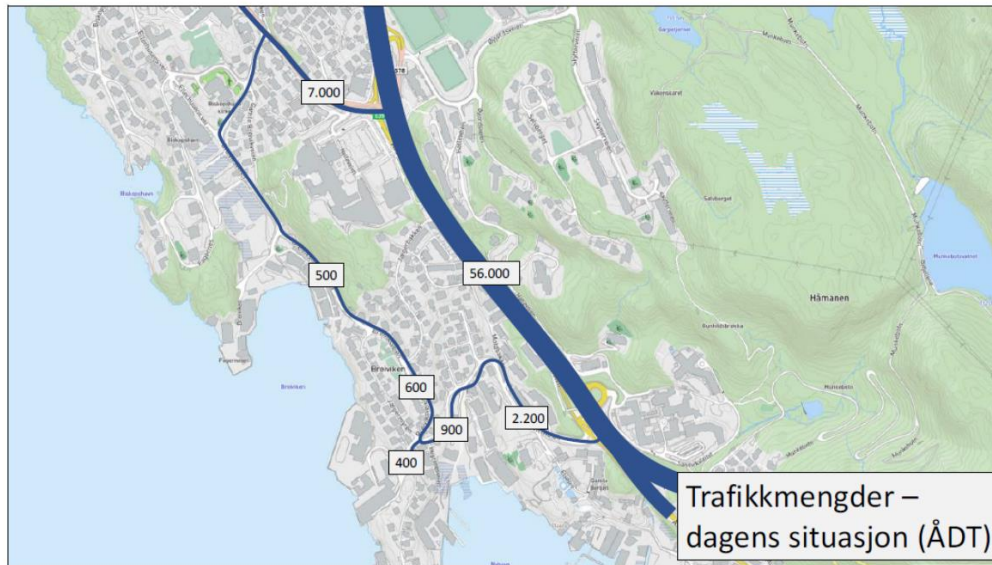
plater på lager 1 mot vaskehall. Taket er teknet med svart bølgeblekk med ingen tegn til skader fra avstand.



Figur 3: bygninger kartlagt i tilstandsrapport og ombruksvurdering for Breiviken 5.

Trafikk og mobilitet

I forbindelse med planforslag for Hegreneset (*Plan under arbeid. PlanID 70640000. Bergenhus. Gnr. 168/ 1091 mfl., Hegreneset*), har det blitt utarbeidet trafikkanalyse (sist revidert 29.08.2022), som blant annet inkluderer Breiviksveien. Trafikkanalysen er utarbeidet av Sivilingeniør Helge Hopen AS på oppdrag for Hegreneset AS. ÅDT i tilkomstvei til planområdet; Breiviksveien, var ca. 500 i 2022.



Figur 21. Dagens trafikkmengder på lokalveinettet.

Figur 4: viser trafikkmengder (2022) basert på maskinelle trafikktegninger i Åsaneveien, Breiviksveien, Hegrenesveien og Nyhavnsveien. Kilde: Hopen, 2022.

Kulturminner

I kulturmiljøkartet til KDP kulturmiljø fremgår det at det ene bygget nord i planområdet er registrert som kulturminne. Dette er en del av kjemikalievirksomheten til Halfdan L. Solberg A/S. Bygningen består av flere faser av industri/lager. Bygningen skiller seg ut med en spesiell takutforming med skråstilt tak i flere bånd med store vindu for å slippe inn naturlig dagslys/overlys.

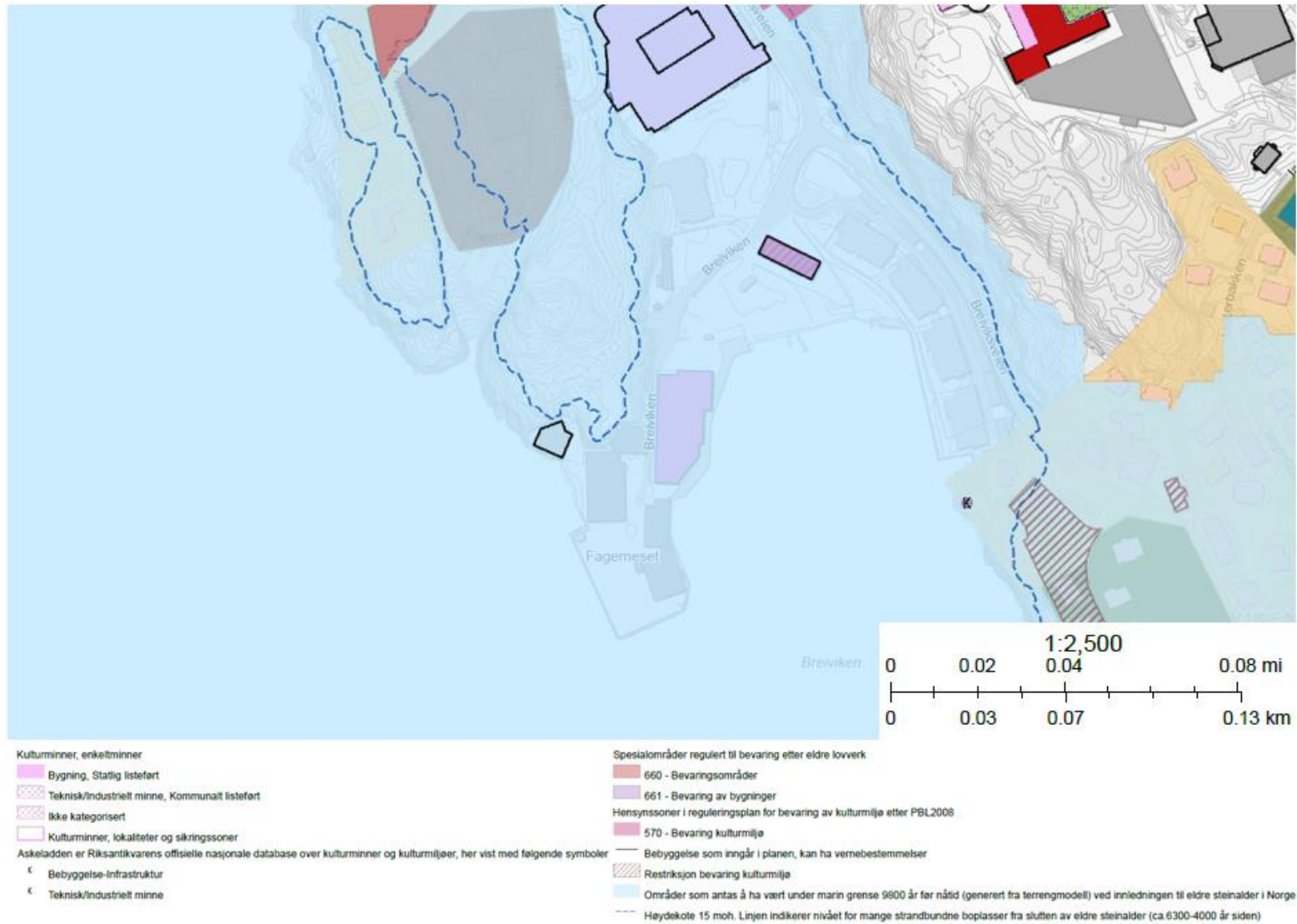


Figur 5 Utsnitt av flyfoto datert 1958 når bygningen ser nybygget ut. Kilde: Widerøe-samlingen, ubb-w-sh-119813.



Figur 6 Utsnitt av flyfoto datert 1970 viser utvidelsene på anlegget. Kilde: Widerøe-samlingen, ubb-w-f-204906.

Utenfor og øst for planområdet ligger «Pudretthuset» som er bevaringsverdig (nede til høyre i bildet over). Bygningen er omfattet av reguleringsplan for Merinokvartalet (*Breviksveien/Ellehusens vei, gnr. 168/ 1121, 1125, 1126, 1127 og 1128. PlanID 18920000*). Videre er det registret en steinalderlokalitet lenger øst og utenfor planområdet (Askeladden-id 108481). På motsatt side av Breiviken fra Fagerneset (gnr. 168/1078) er det registrert en godt bevart kampbunker fra 2. verdenskrig (Askeladden-id 212741).



Figur 7: kartlagte kulturminner innenfor planområdet. Kilde: Bergenskart 2024.

3. Overordnede planer og retningslinjer

3.1 Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2030) ble vedtatt av bystyret i juni 2015, og visjonen for Bergens fremtid er at byen skal være en aktiv og attraktiv by.

- Det er lagt vekt på følgende punkter for en **aktiv** by:
 - Gåbyen
 - Fremtidsrettet
 - Grønn
 - Engasjert
 - Drivkraft i regionen

- Når det gjelder **attraktiv** er det lagt vekt på følgende punkter:
 - Kompakt
 - Mangfoldig
 - Trygg
 - Særpreget

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ligger planområdet innenfor byfortettingssone (BY), grønnstruktur (G) og bruk og vern, sjø vassdrag (SJØ). Av bestemmelsene til KPA 2018 følger det at Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur, jf. § 26.3.1. i bestemmelser til KPA 2018.

3.2 Kommunedelplaner

Bergenhus. KDP Sandviken – Fjellsiden nord (ikrafttredelsesdato: 19.02.2001). Planområdet er i KDP Sandviken – Fjellsiden nord avsatt til næring. I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er planområdet avsatt til Byfortettingssone. Det er ikke samsvar mellom arealformål i kommuneplanen og kommunedelplan for Sandviken – Fjellsiden nord. Om motstrid mellom planer sier kommuneplanens bestemmelser § 2.3 følgende: «*Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.*»

«Identitet med særpreg», kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025. Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025 - Bergen kommunes tematiske kommunedelplan for kulturmiljø. Planen er tredelt der den første delen er en overordnet strategi, som peker ut kommunens kulturminnepolitikk. Del 2 er en kunnskapsdel, som skal beskrive kulturlandskap, områder, strukturer, utvalgte eksempler og tematiske analyser; mens del 3 er en handlingsdel, som skal følge opp utfordringer, visjoner, ambisjoner og mål med konkrete tiltak. Det tilhører en kartløsning for kulturmiljø i Bergenkart. Planen må sees i sammenheng med Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen, Arkitektur+.

Kommunedelplan for overvann (2019-2029). Formålet med kommunedelplanen er å ivareta overvannshåndteringen i arealplanlegging. Planen skal være et verktøy for bruk i arealplanlegging og saksbehandling og gi føringer til mer detaljerte overvannsplaner.

3.3 Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

Deler av planområdet er omfattet av reguleringsplan med *planID 18920000*. *Breviksveien/Ellerhusens vei, gnr. 168/ 1121, 1125, 1126, 1127 og 1128* (Ikrafttredelsesdato 23.04.2014). Dette gjelder et mindre område helt nord i planområdet, som i gjeldene plan er regulert til offentlig friområde og veg. Hensikten med planen er å omdisponere eldre industri- og næringsområde til kombinert formål bolig/næring der næringsformål blir opprettholdt i de nederste etasjene. Lengst sør i planområdet åpnes det for rene boligområder. I tillegg tilrettelegger planforslaget for en offentlig allmenning rundt det verneverdige «Pudretthuset» og i sjøkanten i Breiviken.

Andre vedtatte reguleringsplaner i nærområdet inkluderer:

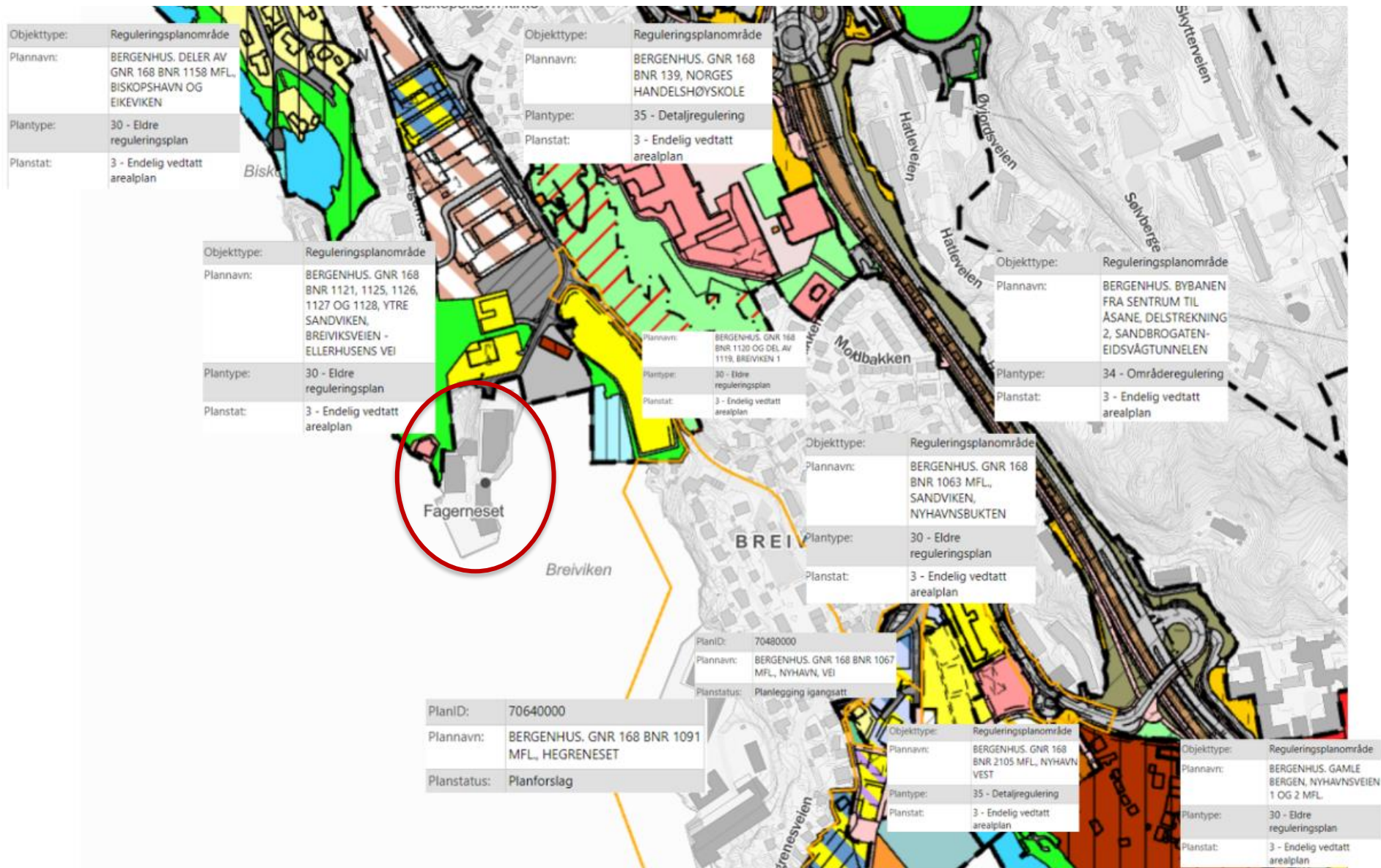
- Bergenhus. Gnr. 168 Bnr. 1120 og del av 1119, Breiviken 1. Planid: 15470000
- Bergenhus. Gnr. 168 bnr. 114, 1196, 1340 mfl., Helleveien/Breviksbakken. Planid: 6303000.
- Bergenhus. Gnr. 168 bnr. 139, Norges Handelshøyskole. Planid: 18350000
- Bergenhus. Deler av gnr. 168 bnr. 1158 mfl., Biskopshavn og Eikeviken. Planid: 11380200
- Bergenhus. Gnr. 168 bnr. 2075 mfl., Nyhavnsveien. Planid: 18200003
- Bergenhus. Gnr. 168 bnr. 2105 mfl., Nyhavn vest. Planid: 64670000
- Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten – Eidsvågtunnelen. Planid: 65810000.

3.4 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Av planer under arbeid i nærområdet finner man *planID: 70640000*. *Bergenhus. Gnr. 168 bnr. 1091 mfl., Hegreneset*. Hensikten med planforslaget er å lage rammer og føringer for transformasjon av næringsseiendommene på Hegreneset til en mangfoldig, blågrønn bydel med ca. 600 nye boliger. Sjøfronten skal gjøres offentlig tilgjengelig, og det planlegges for gode offentlige uteoppholdsareal og møteplasser.

Andre reguleringsplaner under arbeid i nærområdet inkluderer:

- Planid: 70480000. Bergenhus, gnr. 168 bnr. 1067 mfl., Nyhavn, vei
- Planid: 71240000. Bergenhus, gnr. 168 bnr. 1944 mfl., Lehmkuhlboden.



Figur 8: oversikt over vedtatte reguleringsplaner og planer under arbeid i området, slik situasjonen er i mars 2024

3.5 Overordnede retningslinjer

Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler (2021). Sjøfrontstrategien er et styringsdokument for å sikre at verdiene og kvalitetene i sjøfronten videreføres og utvikles. Formålet med sjøfrontstrategien er å bidra til utviklingen av sjøfronten kommer hele byen til gode, at Bergens maritime identitet og status som havneby ikke går tapt ved transformasjon, samt bidra til forutsigbar planlegging i sjøfronten. I vedlegg til strategien *forslag til tiltak i delområder langs den sentrale sjøfronten* er området Breiviken – Nyhavn – Lehmkulstranden definert som delområde 1. Om tilgjengelighet i sjøfronten for dette området er det sagt at denne er fragmentert og stort sett begrenset til aktive næringskaier og på nyetablerte kaikanter i Nyhavn og Breiviken.

Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030. Et godt miljø, smarte reisevaner, energieffektive bygg, moderne avfallshåndtering, bærekraftig forbruksmønster og tilpasning til klimaendringer skal være grunnlaget for den grønne byen.

Naturstrategi for Bergen – formålet med strategien er å gi Bergen et felles grunnlag for å styrke naturens plass i byen og kommunen. Strategien visjon er: Bergen er Norges grønneste storby – i Bergen sikrer vi naturen plass og styrker naturen i byen. Strategien har to overordnede mål. Naturmangfold: Bergen har gode levekår for dyr og planter som hører til her. Rekreasjon: Alle bergensere kan ha daglig kontakt med natur.

Gåstrategi for Bergen 2020-2030 – dette er Bergens første gåstrategi, og er et styringsverktøy for å lykkes med en ambisiøs satsing på gange. Innenfor delmålet arealbruk heter det at Bergen skal utvikles som en gåby med korte avstander mellom hverdagens gjøremål, med gange som den mest attraktive og praktiske reisemåten.

Sykelstrategi for Bergen 2020-2030 - Hovedmålet i Bergen kommune sin sykkelstrategi er at flere bergensere skal sykle mer. Ambisjonen er at andelen sykkelreiser skal øke til ti prosent innen 2030.

Arkitektur+ - Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen (2019). Strategien konkretiserer ambisjonene gjennom retningslinjer for hvordan man kan bruke arkitektoniske grep og virkemidler for å bevare byens særegenhet og identitet. Det er nedfelt åtte prinsipper for arkitektonisk utforming av bygg og byrom i Bergen. Strategien må ses i sammenheng med Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling.

Trafikksikringsplan for Bergen 2022-2025 – planen gir en oversikt over utfordringene for trafikksikring i Bergen i dag og de viktigste tiltakene aktørene vil jobbe med for å møte disse.

4. Planinitiativet

4.1 Foreslått formål

Formålet med prosjektet er å transformere dagens industriområde til et åpent og tilgjengelig boligområde med gode bokvaliteter, deleløsninger, og inkluderende og varierte uteareal med allmenn tilgjengelighet til sjøen. Det skal skapes nye byrom som skal være tilgjengelig for offentligheten, der blågrønne strukturer skal være en integrert del av utformingen.

Planen skal bidra til å utvikle et bærekraftig byfortettingsprosjekt ved å etablere et tydelig identitetsskapende plangrep og skape gode rammebetingelser for byutvikling ved å åpne opp for aktivitet og opphold langs sjøfronten.

Planområdet inkluderer areal på land og i sjø. Lengre tids industri har satt sitt preg i grunnen, det er derfor en ambisjon for prosjektet å iverksette tiltak for å bedre grunnforholdene på land og i sjø. I ev. videre planarbeid skal det vurderes mindre utfylling i sjø eller andre løsninger som kan bidra til å sikre areal til offentlig tilgjengelig byrom/målpunkt mot sjø. Sjekklister for vurdering av tiltak i og ved sjø skal legges til grunn i videre vurderinger (Vedlegg 4, Landskapsanalyse til sjøfrontstrategien).

Prosjektet er i tråd med de overordnede politiske føringene som er lagt i KPA 2018, som sier at Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Noe næringsvirksomhet i mindre skala kan være aktuelt og vil bli vurdert i et eventuelt planarbeid.

Utvikling av området må ses i sammenheng med andre pågående planarbeid langs sjøfronten i Sandviken, samt bybaneplanen med fremtidige bybanestopp ved NHH og sykkelvei som gir koblinger nordover til Åsane og sørover til sentrum.

4.2 Egenskaper ved planinitiativet

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

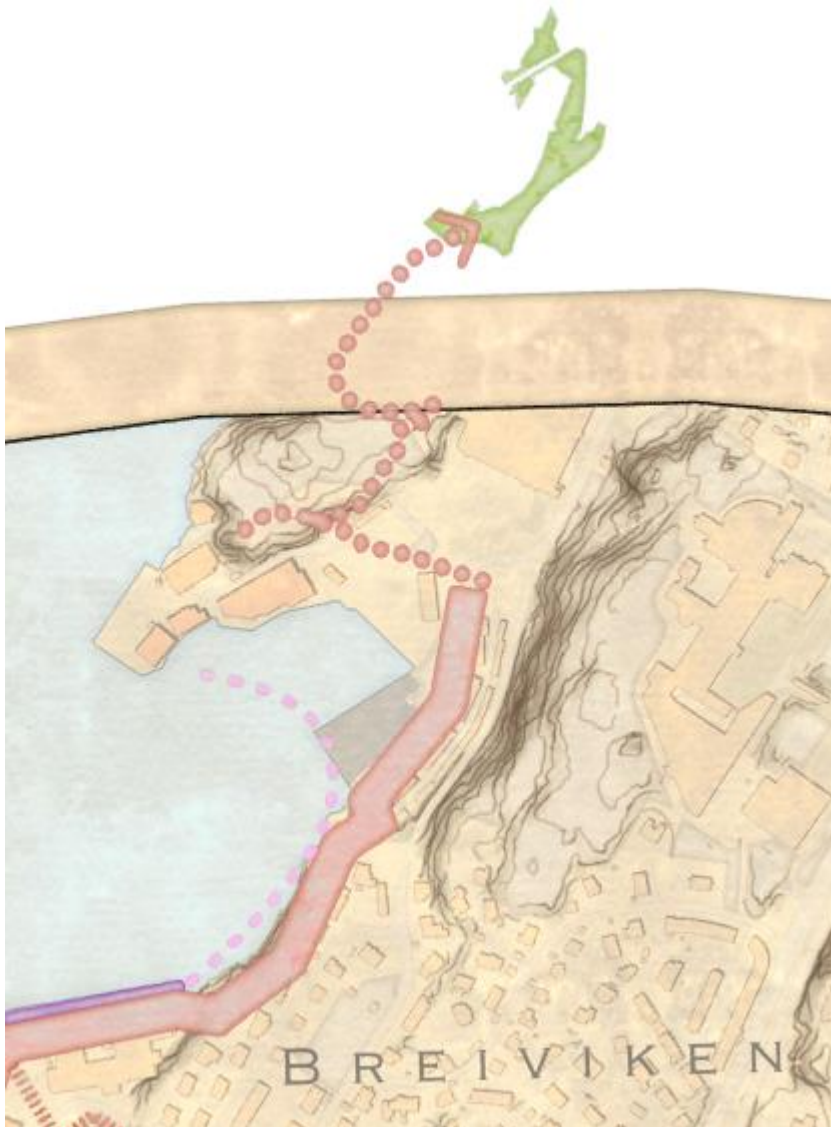
Tomten skal fylles med bolig, nabolagsfunksjoner og gode uteareal tilrettelagt for opphold og rekreasjon. Det er i hovedsak tenkt en tett-lav-bebyggelse med stor grad av aktive etasjer på bakkeplan. Mellom bebyggelsen vil det planlegges for gode uterom med variert funksjon. Det planlegges for boliger med variasjon i størrelse, slik at det tilrettelegges for et mangfoldig nabolag. I førsteetasjer, gangsoner, urbane plasser og langs kaikanten skal det legges inn viktige elementer for et sosialt velfungerende nabolag. Spesielt viktig blir det å tilrettelegge for offentligheten på en god måte. Her blir gradienter av offentlig, felles og privat viktige bestanddeler for utviklingen. Tomten med bebyggelse har et potensial til å skape varierte uterom med ulik grad av klimatisk skjerming og åpenhet for allmenn ferdsel og opphold. I tråd med føringer i sjøfrontstrategien skal prosjektet bidra til å styrke sjøkontakten og tilgjengeligheten til fjorden, ved å etablere en gangforbindelse langs sjøkanten og tilrettelegge for opphold, friluftsliv og badeliv.

Prosjektet har høye ambisjoner når det gjelder mobilitet og det tilrettelegges for et bilfritt uteområde med fokus på myke trafikanter. Parkering samles i felles anlegg under bakken, med innkjøring i utkant av utbyggingsområdet. Parkeringsdekning vil være nøktern og forholde seg til gjeldende norm med høy andel sykkelparkering og lav andel privat

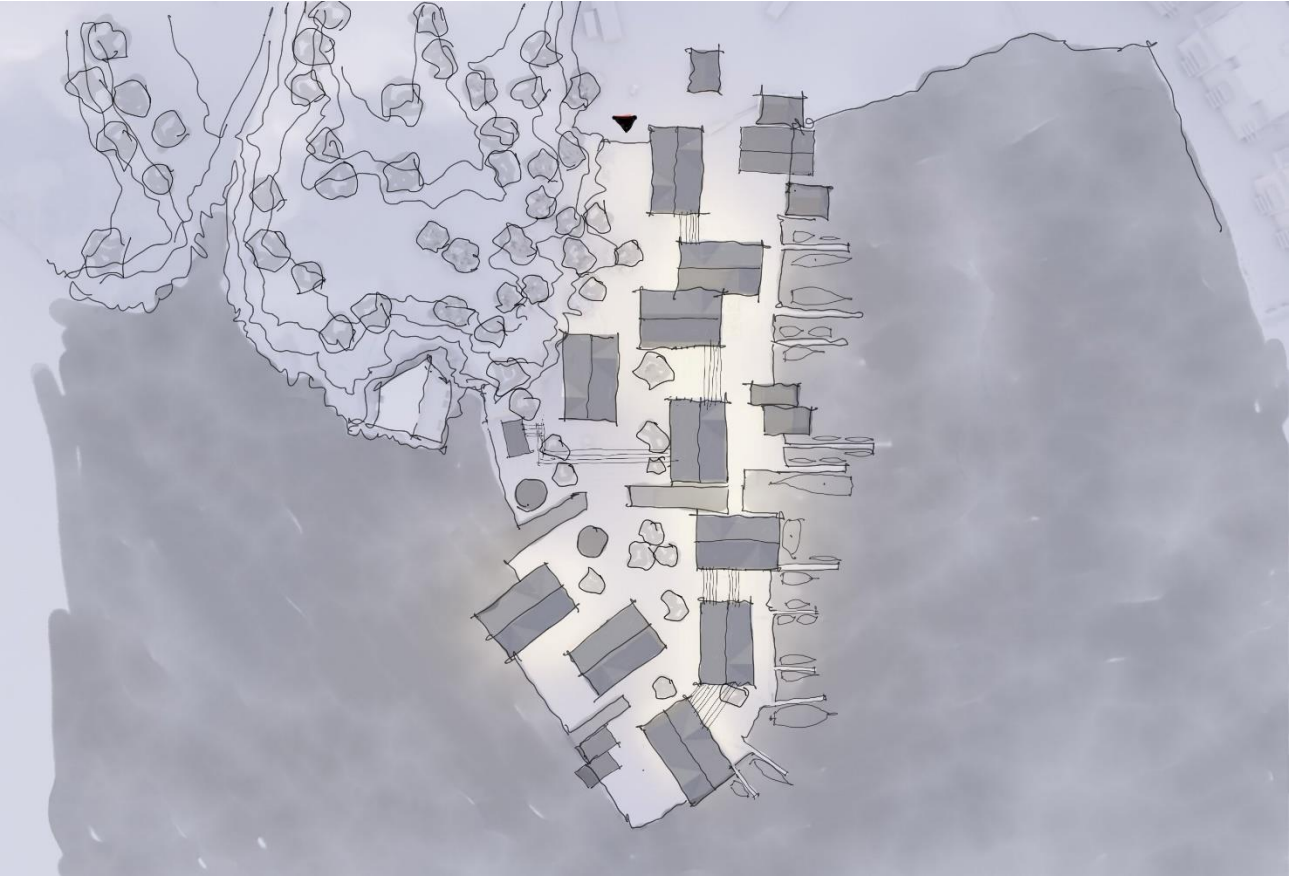
bilparkering. Det vil tilrettelegges for tiltak for å få ned privatbilbruken med deleløsninger for transportmåter som for eksempel sykkel, bil og båt. Planområdet ligger i gangavstand til planlagt bybaneholdeplass og sykkelstamveg mot sentrum og Åsane.

Enkel og trafiksikker tilkomst for myke trafikanter skal prioriteres ved utforming av interne veier, samtidig som fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal sikres. Innad i planområdet skal det sikres et universelt utformet nettverk for gående, og det skal tilrettelegges for tyverisikker sykkelparkering. Renovasjonspunkt skal legges til utkanten av planområdet.

Ferdselslinjer, utforming og programmering av uteareal vil sees i sammenheng med omkringliggende kvaliteter som grønnstrukturen i nord, en skogkledd kolle med stier og utsiktspunkt, sjøen, samt tilknytning til eksisterende infrastruktur.



Figur 9: utklipp fra kartfortelling i strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler, som viser sjøpromenade og mulig forlengelse av sjøpromenade mot friområde (stiplet linje), Kilde: Bergen kommune.



Figur 10: Konceptskisser. Kilde: 3RW

Utbyggingsvolum, omtrent BRA og byggehøyder

I innledende vurderinger er det foreløpig lagt opp til ca. 10 000 – 12 000 m² BRA. Byggehøyder skal tilpasses stedets særpreg, landskapshøyder, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges, jf. KPA 2018 § 26.3.8. Med bakgrunn i stedsanalysen er det vurdert at med hensyn til topografien i området og omkringliggende bebyggelse, samt de ovennevnte forholdene, bør bebyggelsen ha 3-6 etasjer, gjerne med nedtrapping mot sjøen.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Arkitekturen skal bygge videre på stedegne kvaliteter samtidig som den bidrar til å videreutvikle en egenart og identitet for Fagerneset. Området skal ha en tett bebyggelsesstruktur som samtidig hensyntar og sikrer viktige miljømessige kvaliteter som sollys og korridorer for blågrønne kvaliteter og god mobilitet, sammen med tydelige soner for sosial samhandling, rekreasjon, møter og lek. Variasjon i byrom, typologier, høyder og farger er en forutsetning for å unngå en generisk monotoni. I videre arbeid vil det også være fokus på rasjonelt og stedstilpasset arkitektur som gjerne er modulbasert og utført i tre.

Områder for opphold og myk ferdsel vil gis den best mulige klimatiske lokaliseringen, både for å gi menneskene de beste vilkårene i nabolaget, men like viktig er det å signalisere at det nettopp er mennesket som skal stå i sentrum for utviklingen. Skala og de romlige forløpene er noen av de fremste virkemidlene for å oppnå dette. Det er utarbeidet referansebilder til prosjektets innledende fase av 3RW, og referansebilder for tiltak i sjø av Transborder Studios som presenteres under. Løsninger vil utvikles gjennom reguleringsprosessen.

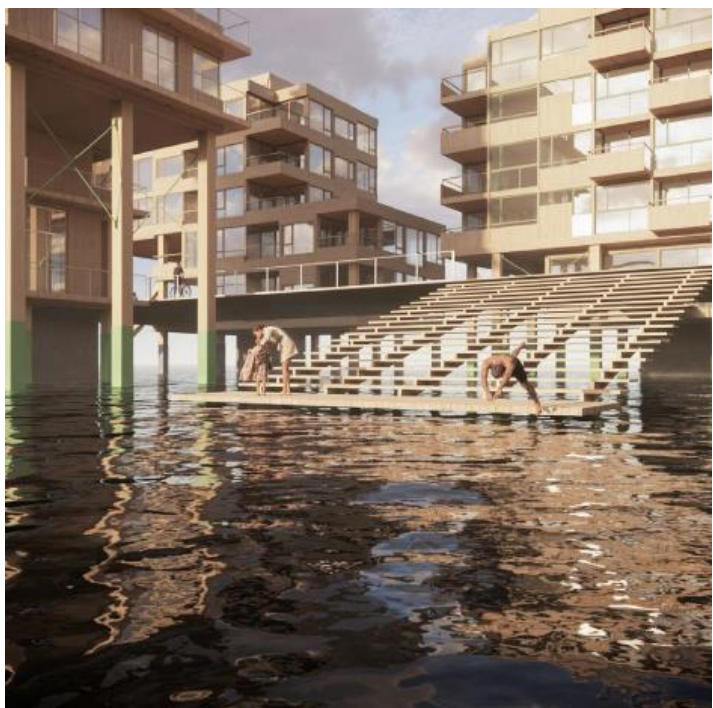


Figur 11: referansebilde. Transborder Studios.



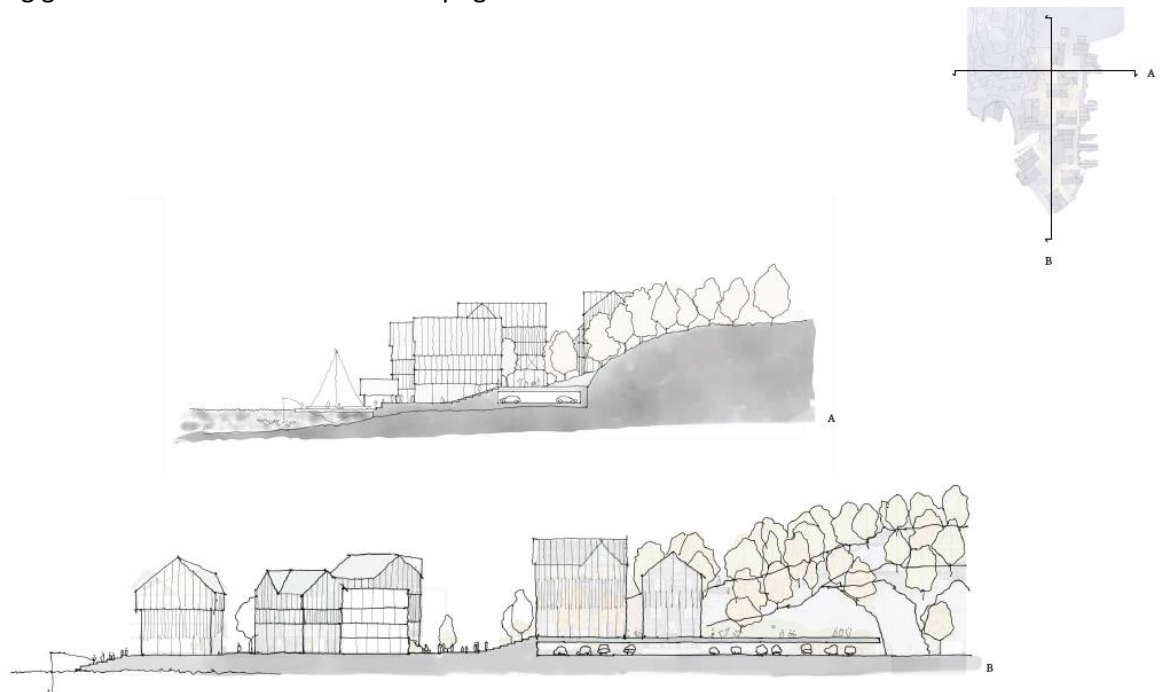
Figur 12: referansebilder. Transborder Studios.

Figur 13: referansebilder. Transborder Studios.



Tilpasning til landskap og omgivelser

Målet er å utarbeide et prosjekt som tilpasser seg stedets særpreg og samtidig tilfører området nye kvaliteter og tilbud, i tråd med overordnede føringer. Arkitekturstrategien for Bergen, Arkitektur +, vil være veiledende for utforming av prosjektet og tilpasning til stedets strøkskarakter. Prosjektet vil ha fokus på god stedstilpasning for nye bygg. Skjæringer, fyllinger og murer skal minimeres så langt det er mulig. Planarbeidet legger opp til å i størst mulig grad beholde den eksisterende topografien.



Figur 14: prinsippnitt. Kilde: 3RW

For Fagerneset vil styrking av sjøkontakten og tilgjengeligheten til fjorden stå sentralt for en vellykket utvikling av området. Den blågrønne strukturen skal være lungene som er utgangspunktet for alt annet – det er byens pulsåre. Nærheten til fjorden vil være unik på tomtens nes med sjøkontakt på tre sider. Flomforebygging og åpne overvannsløsninger vil være sentrale temaer i den forbindelse. Den nødvendige håndteringen av hensynssonen for flom og overvannet kan snus til nye muligheter, hvor åpne naturbaserte løsninger vil spille på lag med landskapet og gi naturmangfold og opplevelseskvaliteter. Den grønne korridoren som ligger i naturområdet mot nord kan styrkes, tilgjengeliggjøres og utvides inn i nabolaget som grønne plasser og lekeområder. Vegetasjon kan brukes aktivt som strategi for Fagerneset for å oppnå klimaskjermede arealer, overvannshåndtering og fordrøyning, habitat for økt biodiversitet, og rekreative områder med kvalitetsrik eksponering for naturrike omgivelser.

For at stedets industrihistorie ikke skal forsvinne i realiseringen vil prosjektet søke å enten gjenbruke deler av eksisterende bebyggelsen, og/eller forankre den nye arkitekturen med en subtil historisk referanse.

Sweco AS har på vegne av forslagstiller gjennomført tilstandsvurdering og en innledende ombrukskartlegging for eksisterende bebyggelse på eiendom gnr/bnr. 168/1124. Tilstandsrapporten konkluderer med at det bør gjennomføres en miljøkartlegging av bygningsmassene for å vurdere om de er egnede for ombruk.

Forhold til føringer gitt i overordnende planer og retningslinjer

I bestemmelsene til KPA § 6.1 er det krav til at avstand mellom sjø og byggegrense er minimum 10 meter i sentrumskjerne og Byfortettingssonen. I retningslinjene åpnes det for fleksibel vurdering dersom ny situasjon tilfører nye og forbedrete allmenne brukskvaliteter til området. Med hensyn til eiendommens størrelse og beliggenhet, vil 10 m byggegrense mot sjø sette for store begrensninger til at det kan gjennomføres tiltak på eiendommen. Planforslaget søker å bidra til økt allmenn tilgjengelighet til sjøfronten, og det vil derfor settes av tilstrekkelig med areal til gode kantsoner mellom bygg og sjø, samt areal til gangforbindelser og oppholdsarealer, i tråd med målsettinger i Sjøfrontstrategien. Tiltaket bygger opp under Sjøfrontstrategiens målsetting om at *byens kontakt med sjøen skal styrkes*, ved at sjøfronten gjøres tilgjengelig for allmennheten og tilrettelegges for alle brukergrupper.

Aktuell risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen vil avdekke aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold som er relevante for prosjektet. Avbøtende tiltak skal være del av analysen, og sikres i plandokumentene.

Tidligere eier av eiendommen fikk utarbeidet en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i forbindelse med mulighetsstudie for Fagerneset. ROS analysen er datert 27.09.2021 (saksnummer 202126305). Hovedpunktene i analysen er oppsummert i det følgende:

- Elve-/avrenningsflom – planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og det er anvist både store og små avrenningslinjer innenfor området. Tiltak må vurderes.
- Planområdet er registrert som område utsatt for stormflo
- Forurenset grunn (behov for tiltak, ref. fagrapport)
- Forurenset havbunn (behov for tiltak, ref. fagrapport)

Analysen konkluderer med at det er få aktuelle hendelser som kan medføre nevneverdig risiko for mennesker og bygninger. Håndtering av overflatevann, forhøyet havnivå, grunnforurensing havner i rød kategori, og er dermed temaer som har behov for videre utredning. Det påpekes at dette vil være vesentlig i prosjektering- og gjennomføringsfasen av prosjektet. Det ble ikke identifisert risikosituasjoner som ikke kan håndteres med tilpassede tiltak.

I referat fra veiledningsmøte for Fagerneset (saksnummer 202126305) datert 21.10.21, ble forhold til Ytre Sandviken avløpsrenseanlegg trukket frem som et tema som må utredes tilstrekkelig i en fremtidig planprosess, da anlegget regnes som samfunnskritisk infrastruktur. Det ble også avholdt et innledende møte med Bergen Vann 21.03.2024 for orientering om oppstart av planarbeid, samt avklaringer knyttet til problemstillingene det ble vist til i referat fra veiledningsmøtet. I videre planarbeid vil det bli vurdert behov for tiltak med hensyn til eksisterende infrastruktur i både anleggsfasen og driftsfasen. Det er ingen hensynssoner knyttet til anlegget i gjeldene planer. Behov for dette i fremtidig plan vil vurderes i samråd med Bergen vann. Mulige utfordringer knyttet til nærhet til utslippspunkt for avløpsvann, samt luktproblematikk anlegget medfører skal utredes i videre arbeid. Luktspredningsanalysen skal gjøre en vurdering av om fremtidige boliger vil bli påvirket av luktutslipp og luktimmisjon. Om relevant skal det anbefales avbøtende tiltak i nybygg og eventuelt tiltak tilknyttet anlegget for å redusere lukt. Undersøkelsene skal ta høyde for normal drift og mulige uønskede lukthendelser.

4.3 Klimanorm

Klimagassberegninger kreves ved vesentlig naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg, jf. KPA § 18.4. I innledende fase dekkes kravet gjennom fastsetting av klimaambisjoner ved hjelp av Klimanorm. For Fagerneset gir verktøyet en foreløpig poengsum på 1,8 poeng. Ved å sikre ytterligere ambisjoner, f.eks. for massehåndtering og avfallsmengde i byggefasen, kan resultatet ytterligere forbedres i en klimavennlig retning. I det følgende er hovedpunktene fra klimanormen oppsummert, ellers vises det til vedlagt klimanorm (Excel).

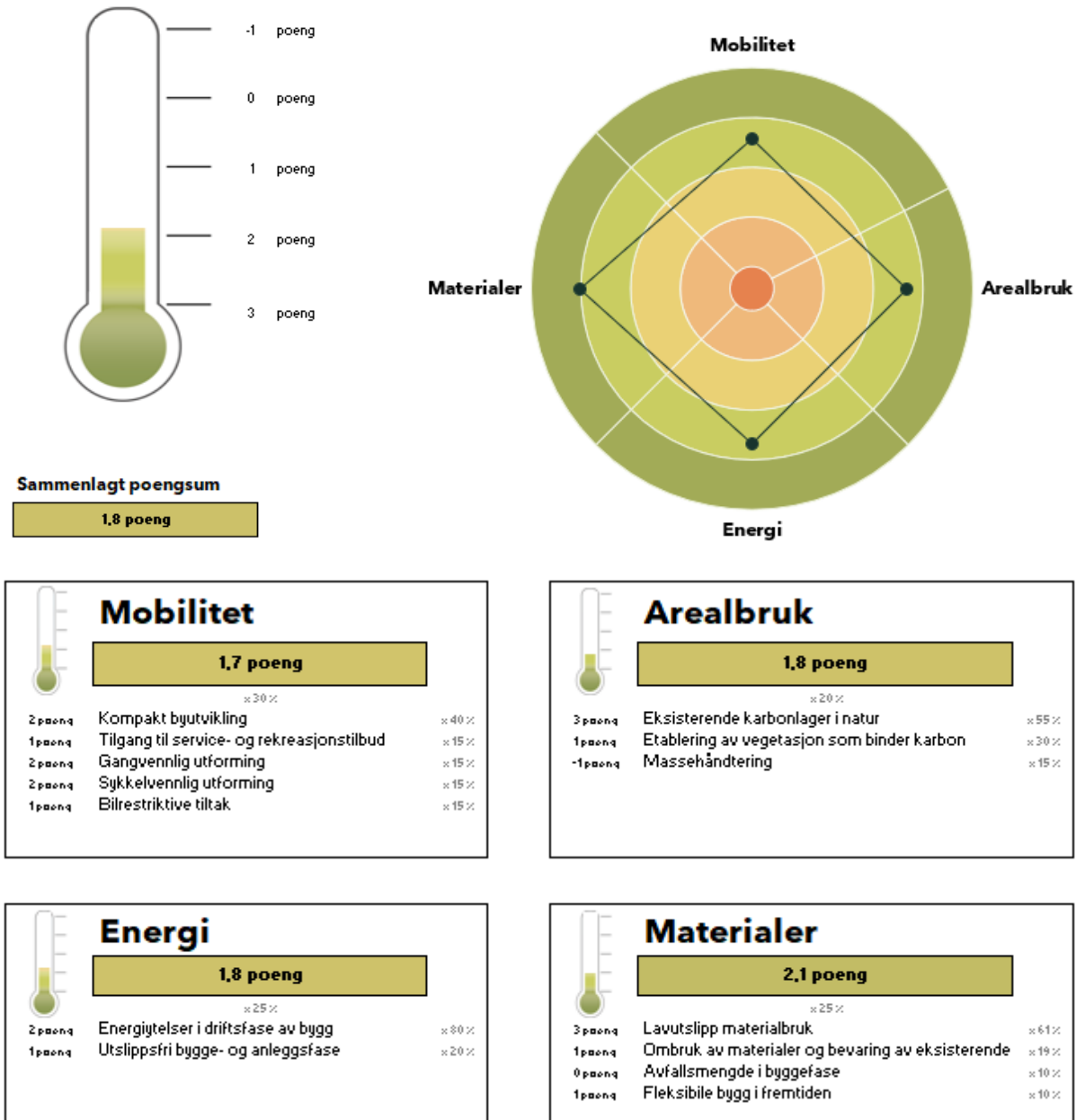
Mobilitet: det legges opp til et tilnærmet bilfritt boligområde, ved at biler ledes inn i p-anlegg ved innkjøring til planområdet. Prosjektet har som ambisjon at minst 15% av parkeringsplassene skal settes av til delebil. Utforming av uteoppholdsareal og tilgang til sjøfronten skal utformes med spesielt hensyn til gående. Nettverk for gange og sykkel innad i planområdet skal ha utforming som imøtekommer universell utforming og sikrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Det skal tilrettelegges for tyverisikker sykkelparkering med egen inngang, samt muligheter for vedlikehold og rengjøring av sykkel. Innenfor planområdet skal det etableres mobilitetspunkt med deleløsninger for mikromobilitet (eks. sykkel og el-sparkesykkel).

Arealbruk: foreslått planområdet er allerede bebygd og skal omdisponeres fra næring/industri til bolig iht. KPA 2018. Kriteriet massehåndtering tar ikke for seg mulig forurensing i grunnen. Opprydning av forurenset grunn i sjø og på land er dermed ikke poenggivende i klimanormen, selv om dette er et positivt miljøtiltak som kan bidra til forbedring av biologisk mangfold i sjø og på land. I reguleringsbestemmelser vil det sikres krav til plan for massehåndtering og avfallshåndtering. Prosjektet har høye ambisjoner mht. blågrønn infrastruktur og klimasmart landskapsarkitektur skal ligge til grunn for videre planlegging.

Materialer: prosjektets ambisjon er at materialbruk oppnår minimum 50% redusert klimagassutslipp sammenlignet med et standardbygg. Det er gjennomført en innledende ombrukskartlegging for eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. I videre planarbeid vil det gjennomføres en miljøkartlegging av bygningsmassene for å avdekke ev. helse- og miljøskadelige stoffer i bygningsmaterialer. Videre skal det i bestemmelsene sikres tiltaksplan for massehåndtering, samt plan for avfall-/ressurshåndtering.

Energi: prosjektet har høye ambisjoner med hensyn til energibruk og energiløsninger. FutureBuilt's kriterier for passivhus eller nZEB skal vurderes som utgangspunkt for videre planlegging. I forbindelse med bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides en plan for å

minimere klimagassutslipp, med utgangspunkt i klimanormens definisjon av lett fossilfri byggeplass.



Figur 15: foreløpig resultat fra klimanorm for Fagerneset

4.4 Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Transformasjon på Fagerneset vil ha fokus på tilpasning til eksisterende, omkringliggende bebyggelse i Breiviken, samt nesets plassering i viken med hensyn til utnyttelse, skala, høyder og viktige siktlinjer. Omdisponering fra industri-/næringsseiendommer til bolig vil innebære en forskjønning og tilgjengeliggjøring av området.

Fjernvirkning

Transformasjon av området fra industriområde til boligområde vil medføre en endret bebyggelsesstruktur. Høyder skal tilpasses det omkringliggende landskapet, eksisterende bebyggelse i områdets og menneskelig skala.

Trafikk og støy

Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning og god tilrettelegging for bildeling. Planforslaget vil medføre noe økt trafikk på tilkomstveiene frem til planområdet. Bilbruk internt i området skal begrenses til det minimale, ved at felles parkeringsløsning etableres ved innkjøring til planområdet. Trafikkmengder og mobilitetsløsninger vil gjøres rede for i en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen vil ta for seg trafikktemaer som løsninger for renovasjon og varelevering, herunder tilkomst og trafiksikkerhet knyttet til manøvrering av store kjøretøy, samt parkeringsdekning, bildeling, tilrettelegging for sykkel og universell utforming.

Planområdet ligger utenfor registrerte støysoner. Det vil ikke bli økt støybelastning for området, som følge av utbyggingen. Gode kvaliteter med hensyn til støyforhold vil være premissgivende for plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Opprydning av forurenset grunn i sjø og på land kan bidra til å bedre forholdene for naturmangfold i planområdet sammenlignet med dagens situasjon. Planen vil føre til marginale konsekvenser for eksisterende grøntområde nord for planområdet. I videre arbeid vil det være aktuelt å undersøke om den grønne korridoren som ligger i naturområdet mot nord kan styrkes, tilgjengeliggjøres og utvides inn i nabolaget, f.eks. ved etablering av en ny stiforbindelse.

Friluftsliv

Av sjøfrontstrategien fremgår det at bare 30% av strandlinjen er tilgjengelig i form av gangveger, kaier og friområder. Prosjektet kan bidra til å styrke friluftslivet i området ved å tilrettelegge for opphold og kvalitet i strandsonen. Det vil i tillegg tilrettelegges for gode lokale gangforbindelser og oppholdssoner innenfor planområdet.

Kulturmiljø

Prosjektet skal søke å ivareta områdets industrihistorie, for eksempel ved å gjenbruke deler av eksisterende bebyggelse og/eller ved å forankre den nye arkitekturen med en subtil historisk referanse.

Barn og unges interesser

Det er ikke registrert spesifikke interesser knyttet til barn og unge i planområdet. Etablering av offentlige tilgjengelige oppholdsareal og aktiviteter tilknyttet sjøfronten vil styrke området på dette punktet. Videre vil det blir sikret gode og tydelige gangakser for å bedre trafiksikkerheten til barn og unge som ferdes i området. Foreslått utbygging vil ikke legge beslag på, eller påvirke, arealer som er avsatt til eller i bruk av barn- og unge i dag. Tvert imot vil det etableres uteareal til barn og unge som vil supplere dagens tilbud i nabolaget, som f.eks. nye lekeplasser, badeplasser og en bedre tilrettelagt strandsoner.

5. Vurdering av behov for konsekvensutredning

Redegjørelse for behov for konsekvensutredning – Fagerneset Bergen kommune

Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal behandles etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854), for å sikre ivaretagelse av hensynet til miljø og samfunn under forberedelsene av planer og tiltak; samt når det tas stilling til om, og ev. på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Det skisserte tiltaket er vurdert etter konsekvensutredningsforskriftens §§ 6-8, samt § 10, og funnet å ikke være konsekvensutredningspliktig.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Paragrafen omhandler planer som alltid skal behandles etter forskriften, og gjelder følgende:

- a) Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.
- b) Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltak er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Vurdering av § 6 | Ingen av tiltakene som er nevnt i forskriftens vedlegg 1 er aktuelle for dette planinitiativet. Det er ikke krav til konsekvensutredning etter denne bestemmelsen.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Paragrafen gjelder planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, og omhandler følgende planer og tiltak:

- a) Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b) Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Vurdering av § 7 | Reguleringsplanen behandles ikke etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, det er heller ikke andre lover som fastsetter rammer for tiltak for planen. Tiltak er ikke konsekvensutredningspliktig etter § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Paragrafen gjelder planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

b) Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Vurdering av § 8 | Formålet med planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, da det er i tråd med overordnet plan. Det er allerede påvist grunnforurensning i tiltaksområdet. Det vil bli behov for ytterligere miljøundersøkelser, samt en gjennomføringsplan for håndtering av massene for å unngå vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Vurdering av §10 | Forskriftens § 10 gir kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I denne vurderingen skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. Bestemmelsenes andre ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Forskriftens § 10 bokstav f omtaler vann- eller luftforurensing «*Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning*».

Området er registrert i kommunens aktsomhetskart for forurensning, da dette tidligere har vært et industriområde med kjemisk industri. Prosjektet har som ambisjon å tilgjengeliggjøre strandsonen ved å tilrettelegge for aktivitet og opphold, dette kan også medføre behov for mindre utfylling i sjø. Uavhengig av eventuell utfylling i sjø viser innledende vurderinger at verdiene for grunnforurensning i området er over akseptkriteriene for boligområder. Dette betyr at det trolig vil være nødvendig med omfattende massutskiftning for hele området.

Miljøtekniske grunnundersøkelser (2022) ble utført av Sweco Norge As, av grunn, sediment og betong på Fagerneset (Breiviken 5), i Bergen kommune (gnr. 168/1123 og 168/1124). Det ble påvist grunnforurensning i samtlige prøver og prøvepunkter. I tre av prøvepunktene ble det påvist grunnforurensning i tiltaksklasse 2, som er innenfor akseptkriteriene for boligområder. I alle øvrige prøver er det påvist grunnforurensning i tilstandsklasse 3, 4 og 5, som er over akseptkriteriene. Tilstandsklasse 4 og 5 – sterk grunnforurensning er påvist i åtte av tolv jordprøver.

Om opprydning av forurensing sier Miljødirektoratet følgende «*Opprydding av forurenset grunn er som oftest dekket av forurensningsforskriften kapittel 2, og håndteres da i forbindelse med/samtidig med byggesaken. Det er kun et fåtall områder og lokaliteter hvor forurensningen er så krevende at forurenset grunn skal konsekvensutredes i planfasen. Forurenset grunn konsekvensutredes i de tilfellene hvor forurensningen er så krevende å håndtere at det er behov for å avklare om forurensningssituasjonen kan håndteres på en akseptabel måte, om opprydningen vil kreve særlige føringer eller om det er så store tekniske utfordringer at det ikke er realistisk å rydde opp til et akseptabelt nivå av restforurensning i slike områder*» Miljødirektoratet, 2023.

Innledende miljøtekniske undersøkelser peker på at masseutskiftning i sterkt forurensete masser nær sjø, og under havnivå vil være komplisert og antagelig kostbart, siden det må benyttes avbøtende tiltak som hindrer spredning av forurensning til omkringliggende områder. Det må utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, og det må regnes med behov for miljøteknisk oppfølging av gravearbeider. Det kan være nødvendig å deponere utskiftede masser som farlig avfall.

Planforslaget legger opp til en forbedring av dagens situasjon med hensyn til forurensning på land og i sjø, Opprydning av forurensning på land og sjø vil være et positivt miljøtiltak som strekker seg utover planområdet, forutsatt at det planlegges og utføres iht. gjeldene regelverk.

Ut fra denne vurderingen vil ikke planen få vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn, og vurderes derfor ikke til å være konsekvensutredningspliktig etter § 8, jf. § 10 i forskriften.

Samlet konklusjon

Planforslaget vurderes ikke å være konsekvensutredningspliktig, jf. § 6, § 7 eller § 8 i forskriften.

6. Medvirkning

I 2021 ble det avholdt et veiledningsmøte for Fagerenset med tidligere eier, saksnummer 202126305. I veiledningsmøte 21.10.21 deltok Bergen vann, Byantikvaren og Etat for bygg og eiendom i tillegg til Plan- og bygningsetaten (Byplan). I veiledningsmøte var Byplan positive til transformasjon fra industri til boligområde, og pekte på temaer som burde følges opp i et ev. planarbeid. I forbindelse med arbeid med det aktuelle planinitiativet ble det avholdt et møte med Bergen Vann 21.03.2024 for orientering om oppstart av planarbeid, samt avklaringer knyttet til problemstillingene det ble vist til i referat fra veiledningsmøtet.

Naboer og offentlig myndighet vil bli varslet ved oppstart og offentlig ettersyn, samt at det vil avholdt informasjonsmøte med naboer i forkant. Dersom det skulle komme merknader fra naboer eller andre instanser saken vedkommer, vil en vurdere nabomøte eller møte med aktuell instans. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav, gjennom annonsering i dagspressen og gjennom brev.

7. Vedlegg

- Stedsanalyse
- Planavgrensning (PDF og SOSI)
- Klimanorm (Excel)
- Fremdriftsplan
- Ombruksvurdering
- Tilstandsrapport
- Grunnundersøkelser - oppsummering
- Grunnundersøkelser - datarapport
- Geoteknisk undersøkelsesrapport