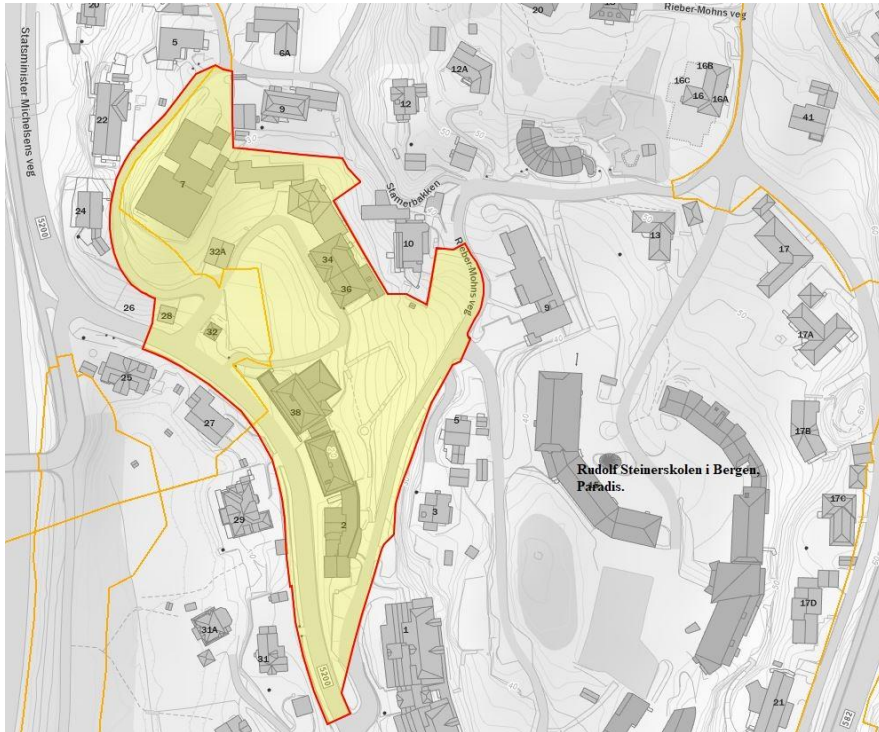


Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene



Byplans presentasjon,
oppstartsmøte 29.08.24,
PLAN-2023/17246

Planinitiativ

Forslagsstiller: Rasmussen Eiendom AS.

Plankonsulent: Holon.

Plangrep:

Formål som foreslås er en videreføring av eksisterende bruk: Kontor, kulturinstitusjon og bolig, samt 4 hybler for kunststudenter.

Foreslått planavgrensning medtar forslagsstillers eiendommer og veiarealer.

Intensjon om videreføring av Statsminister Michelsens vei 34 og 36.

Utbygging på ca. 3500 m² BRA, pluss 1650 m² under bakken, med en byggehøyde opp til k+34.

Det skisseres et nybygg som ligger i bakkant av eksisterende kontorer langs Statsminister Michelsens veg, og strekker seg med nedre etasjer inn på dagens sentrale parkeringsplass. Bilparkering flyttes under bakken.





ILLUSTRASJONER REKSTENBYGGENE

STATSMINISTER MICHELSENS VEG 34 mfl.

HOLON ARKITEKTUR

Kort historikk:

- Planinitiativet ble stoppet av Plan- og bygningsetaten da det vurderes å være i konflikt med kulturminne- og kulturmiljøverdier, herunder bygg og parkanlegg av nasjonal interesse.
- Forslagsstiller stilte krav om at beslutningen om stopp av planinitiativ ble forelagt for bystyret (ved utvalg for miljø og byutvikling i henhold til delegasjonsvedtak) til endelig avgjørelse.
- Den 30.05.2024 fattet byrådet vedtak om at det åpnes opp for oppstart av planarbeid for Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m.fl. Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene, på de vilkår som fremgår av saksfremstillingen.

Premisser for planarbeidet, jf. vilkår i byrådets saksfremstilling :

- Fortetting må skje på stedets premisser og i tråd med overordnede føringer som KPA 2018 og Bergen kommunes Kulturmiljøplan.
- Det må legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i det nye byggeprosjektet som ivaretar området's særpreg, ettersom skisseprosjekt fremstår noe ruvende og lite stedstilpasset. Det eksisterende bygningsmiljøet skal være førende for valg av form, materialitet og farge for å fremheve og videreføre identiteten og kvalitetene i området.
- Ny bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg må få en god terrengtilpasning. Det må vurderes behov for reduksjon av anlegget under bakken, samt avbøtende tiltak.
- Av hensyn til parkanlegget må det i planforslaget vises gode løsninger for hvordan et nytt prosjekt kan innpasses eksisterende strukturer, og bidra med nye kvaliteter.
- De høye ambisjonene vist i planinitiativet må sikres i planforslaget, da særskilt at «Gangveiene og plenene, bebygges med et anlegg som gir større grad av tilgjengelighet for opplevelse av hele anlegget. Det skal få et tydelig grøntpreg, og invitere allmenheten inn til å oppleve kulturmiljøet og anlegget».

Arealformål/Planstatus

KPA 2018:

Ytre fortettingssone

Arealformål:

Bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner:

Kulturmiljø Paradis – Brennhaugen.

Gul støysone.

Konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum.

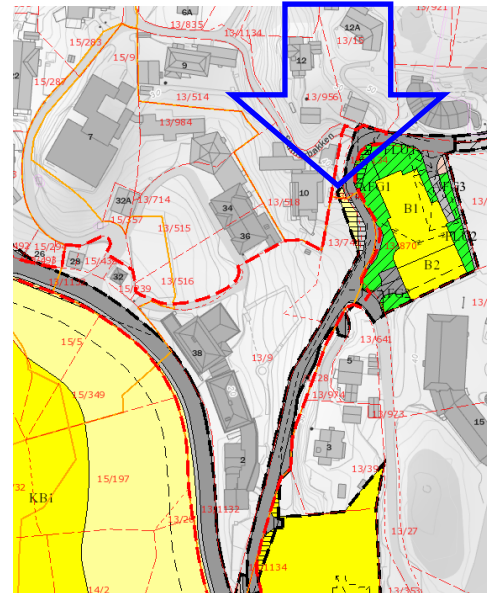
Luftkvalitet – gul sone.

Av formålsbestemmelsen i KPA 2018 fremgår det at vi for å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel må *«ivareta byens natur- og kulturlandskap, sammenhengende blågrønn struktur, naturmangfold og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner»*.

Uregulert, men

[FANA. GNR 13 BNR 870 OG 1029 MFL., RIEBER-MOHNS VEG 9 OG 11](#)

Regulerer en flik av nordre hjørne av eiendom 13/741 som småhusbebyggelse i forbindelse med friskt fra adkomstvei til Rieber-Mohns veg 10.



Kulturminner og kulturmiljø

Byantikvarens foreløpige innspill til orientering om oppstartsmøte:

Planområdet er omfattet av hensynssone H570 og ligger i ytre fortettingssone. Ønsket utbygging er krevende med hensyn til selve anlegget og kulturmiljøet som ligger rundt.

Vi ser at det som omsøkes er vanskelig å få til, at det må nedjusteres kraftig.

Det var en plansak i området «Reksten park» i 2016 (Arealplan-ID 62790000) som ble avsluttet uten positivt vedtak. Både byantikvar og fylket vurderte den gang at prosjektet var for stort, og å bygge i parkanlegget ikke var forenlig med å ivareta kulturmiljøverdiene i området. Referatet fra undervegs møtet avholdt 30.11.18 viser at både byantikvar og fylket var negative til inngrep i parkanlegget og at anlegget samlet har nasjonal interesse.

Å bygge nytt som forutsetter inngrep i parkanlegget er fortsatt ikke å anbefale.

Det er også flere reguleringsplaner under arbeid i området, innvirkningen alle disse planene vil ha på kulturmiljøet må sees i sammenheng med denne planen. Konsekvensene av realisering av planene vil ha for Rieber Mohns veg og Statsminister Michelsens vei er også svært viktig i denne sammenheng.

Nye element må tilpasse seg og underordne seg i forhold til kulturmiljøet.

16 Paradis - Brennhaugen



§ 35.5: Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.

16 Paradis - Brennhaugen

Paradis som boligområde, grodde frem i forlengelsen av gamle og nye samferdselsårer, som Vossabanen. Plasseringen langs Nordåsvannets bredd, nærheten til byen og de naturskjønne omgivelsene, førte til at det ble et populært sted for velholdne bergensere å bygge sine boliger på begynnelsen av 1900-tallet, da jordeiendommene ble skilt ut. Gjennomgående høy arkitektonisk kvalitet preger alle utbyggingsfasene. Homogen bebyggelsesstruktur med finere villaarkitektur i hage, og godt tilpasset et kupert terreng. Bergenskolen som arkitektonisk retning er godt representert.

- Tiltak innenfor området må ivareta de høye arkitektoniske verdiene i bestående bebyggelse, samt videreføre de stedegne farge- og materialkvalitetene i området.
- Nye tiltak må forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse og terreng.
- I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminnerverdi.

Uttyllende informasjon:

Byantikvaren, skriftserien.: 1996: [Kulturminnergrunnlag for kommunedelplan Ny- Paradis, Høy- Nestun og Nestun vest](#).

Byantikvaren, skriftserien.: 2014-11: Kulturminnergrunnlag Storetveitvegen fra Brennhaugen til Wergeland. Byantikvaren, skriftserien.: 2008: Kulturminnergrunnlag for Paradis senterområde (s15).

Illustrasjonseksempler



Eksempel på villa med gjennomgående høy arkitektonisk kvalitet fra sin tidsperiode



Gjennomgående høy kvalitet preger alle utbyggingsfasene, her en funksjonalistisk villa med god terrengtilpassning.



Området preges av bygninger med høye arkitektoniske kvaliteter.

Kulturmiljøplan for Bergen 2021 – 2025, S.237 -238:

Historiske bygninger, villabebyggelse og småhusområdene:

Villabebyggelsen har gjennomgående høy kvalitet og stor arkitektonisk variasjon. I Fana og Ytrebygda finnes eksempler fra den aller eldste til den nyeste villaarkitekturen. Et viktig kjennetegn er den finstemte sammenhengen mellom hus, hage og terreng.

Fortetting i de områdetypiske villastrøkene er meget utfordrende da dette kan gå på bekostning av det finstemte forholdet som gjennomgående er opparbeidet mellom hus og hage, tomtestruktur og terreng jf.

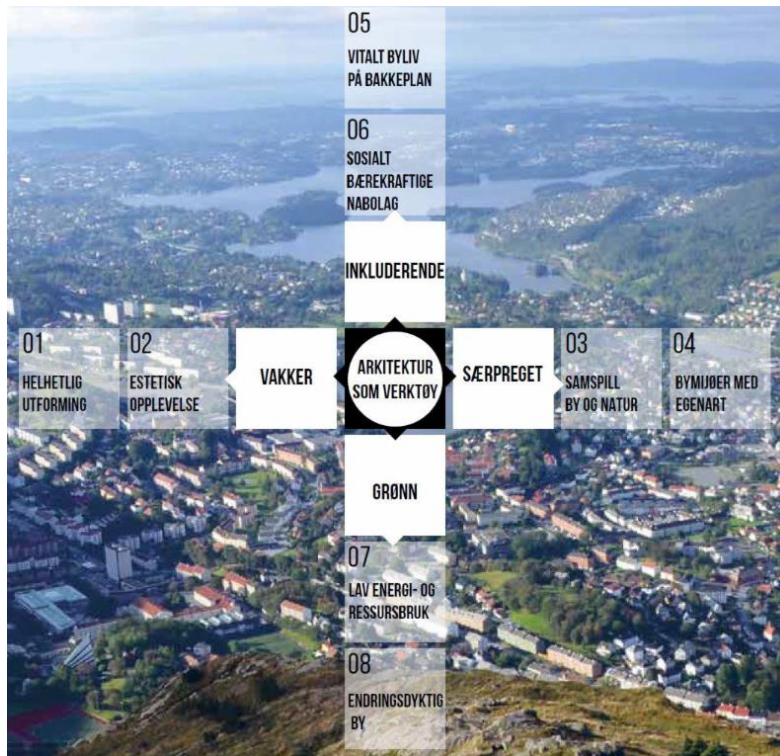
Kulturminnerstrategiens pkt. 1.0. I Bergen skal vern av kulturminnerverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen og underpunkt 1.2. Dette gjør vi ved å ivareta viktige strukturer som vei, eiendoms- og tomtestrukturer og forholdet mellom hus og hage. Pkt. 1.3. Ivareta eksisterende bygninger og bygningsmiljø i fortettingsområder og la typologi, form og materialitet i det eksisterende være førende for nye tiltak Pkt. 1.4. Dette gjør vi ved å videreføre overordnet karakter, sammenheng og struktur og la ny bebyggelse harmonere med omgivelsene. Pkt. 1.5. Dette gjør vi ved å la karakteristisk og.

stedegen materialbruk, skala, form og struktur være førende ved tiltak og områdeutvikling

Autentiske bygningsdeler, konstruksjoner, materialer og arkitektoniske kvaliteter er viktige å ivareta. Dette gjøres ved å bevare, reparere og/eller reproducere opprinnelige bygningsdetaljer, slik som historiske vindu, portaler, dører, fasadedekor, listverk, trapper og rekkverk, taktekkning, panelte fasadekleddninger- og pussede mureverflater, porter, murer og gjerder etc. Jf. Kulturminnerstrategiens pkt. 5.0. I Bergen skal innsats styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv, og underpunkt 5.5: Dette gjør vi ved å bevare, reparere og gjenskape opprinnelige bygningsdetaljer med gode håndverk- og materialkvaliteter, og la historisk fargebruk være førende ved fargevalg.

Paradis - Brennhaugen: (KPA 2018, Paradis - Brennhaugen, 16) Paradis som boligområde, grodde frem i forlengelsen av gamle og nye samferdselsårer, som Vossabanen. Plasseringen langs Nordåsvannets bredd, nærheten til byen og de naturskjønne omgivelsene, førte til at det ble et populært sted for velholdne bergensere å bygge sine boliger på begynnelsen av 1900-tallet da jordeiendommene ble skilt ut. Gjennomgående høy arkitektonisk kvalitet preger alle utbyggingsfasene. Homogen bebyggelsesstruktur med finere villaarkitektur i hage, og godt tilpasset et kupert terreng. Bergenskolen som arkitektonisk retning er godt representert. Nye tiltak eller endringer innenfor området må ivareta de høye arkitektoniske verdiene i bestående bebyggelse, samt videreføre de stedegne farge- og materialkvalitetene i området. Nye tiltak må forholde seg til og harmonere med volum og høyder på eksisterende bebyggelse og terreng.

Byform og arkitektur



- Vurdering av tiltakets utforming i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk må fremgå av planbeskrivelsen.

Bebyggelsesstruktur

Fortetting må skje på stedets premisser

Byggehøyder og grad av utnytting

Ivareta områdets særpreg

Utforming

Det eksisterende bygningsmiljøet skal være førende

Byrom og møteplasser

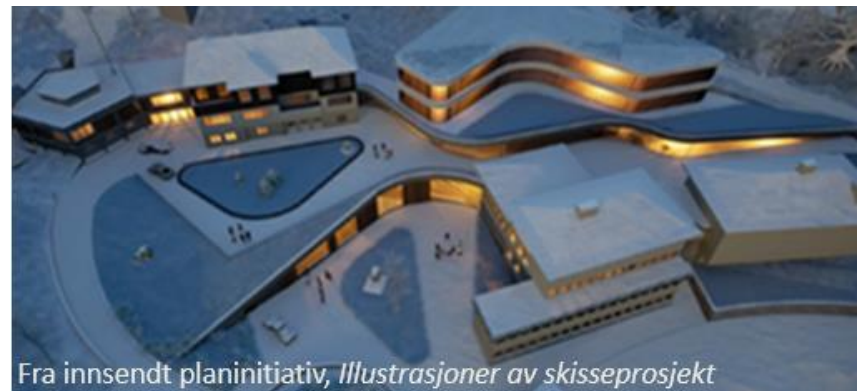
Særskilt sikre ambisjonen om å gi større grad av tilgjengelighet for allmenheten

Terrenginngrep og massebalanse

Ny bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg må få en god terrengtilpasning.



Det må vurderes behov for reduksjon av anlegget under bakken, samt avbøtende tiltak.



Samferdsel, herunder parkering

Vestland fylkeskommune, Vegforvaltning Bergen sine innspill til orientering om oppstart:

Som sagt er adkomst, parkering og løsninger for gående og syklende relevant. Plangrensen må utvides for å få med hele siktsonene til avkjørslene innenfor planområdet. Det må gjøres tiltak for å fjerne gateparkering/parkering langs fylkesveg, og all parkering i forbindelse med tiltaket må skje inne på egen tomt, adskilt fra fylkeskommunal infrastruktur. Det skal ikke forekomme behov for manøvrering i fylkesveg ifbm av- eller påkjøring i etterkant av at planen er realisert.

Det må ses på muligheten til kun ett avkjørselspunkt fra fylkesvegen innenfor foreslått plangrense. Det må også gjøres en vurdering av mobilitet for myke trafikanter, hvordan de skal komme seg til området og om det er behov for tiltak ifht kryssing av fylkesvegen. Det bør som et minimum legges opp til et tilrettelagt kryssingspunkt med nedsenk på sørvestsiden av fylkesvegen, og etableres et landingsareal for de gående på nordøstsiden slik at de ikke er i konflikt med de kjørende idet de har krysset veien. Krysningspunktet må ha intensivbelysning. Det bør også etableres gode koblinger innenfor planområdet til nærliggende målpunkter. Dette bør fremgå av mobilitetsvurderingen.

Når det gjelder VA er som sagt overvannshåndteringen inadekvat i området. Det har blant annet blitt tettet igjen en rist som ledet vekk en del overvann sommeren 2023 i forbindelse med arbeider ved parkeringsplassen til Rekstenbyggene. Dette har kraftig forsterket problematikken. Det må utarbeides en VA-rammeplan, flomsituasjon og flomveier må fremlegges. Det må sannsynligvis legges ledning på nedsiden av fylkesvegen for å kunne håndtere den økte mengden overvann med avrenning fra byggeområdene innen for planen. Dette må utredes gjennom planprosessen.



Bymiljøetatens innspill:

Kommunale veger

Det er to kommunale veger innenfor det foreslåtte planområdet, Statsminister Michelsens veg og Rieber-Mohns veg. Kommunal veg Statsminister Michelsens veg har en utflytende utforming der den møter fylkesveg Statsminister Michelsens veg. **Krysset mellom fylkesveg og kommunal bør strammes opp og reguleres etter gjeldende krav.**

Det er tidligere etablert fortau langs den delen av Rieber-Mohns veg som inngår i foreslått planområde, men **fortauet har forbedringspotensiale.**

Under «Virkninger av planinitiativet» står det at «Det legges ikke opp til økt biltrafikk til Rekstenbyggene, det vil ikke bli flere bilparkeringsplasser som følge av utviklingen». Vi stiller spørsmål til om dette er riktig når det foreslås en utbygging på ca. 3500 m² pluss 1650 m² under bakken? **Planarbeidet må vise hvordan alle trafikanter kan bevege seg til/fra Rekstenbyggene.** Bilparkering under bakken vil benytte eksisterende avkjørsel fra kommunal veg Statsminister Michelsens veg.

Ettersom bilparkeringen skal legges under bakken og antallet parkeringsplasser ikke skal øke, bør det vurderes å sanere eksisterende private parkeringsplasser som ligger langs de kommunale vegene Statsminister Michelsens veg og Rieber-Mohns veg. Begge veiene har en del parkering langs veg og i frisiktsoner. Vegsystemet må strammes opp for å unngå dette.

I planinitiativet står det at parkering under bakken vil ha «avlastningsplass for turistbusser». **Det må sørges for at bussene kan snu og manøvrere på egen eiendom for å hindre at det skjer i kommunal veg.**

Videre i planarbeidet må det utredes løsning for **renovasjon og varelevering.** Dette må skje på egen eiendom, og manøvrering skal foregå utenfor offentlig veg.

Plangrensen må utvides i sør for å inkludere avkjørsel hvor kommunal veg Rieber-Mohns veg munner ut i fylkesveg Statsminister Michelsens veg.

Gjennomføring

Det må i planarbeidet **vurderes om det skal stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av Statsminister Michelsens veg utenfor plangrensen** mot Paradis og områdeplanen for Paradis.

Annet

Vi gjør oppmerksom på **at innslagspunktet for tunnel i plan for Ringveg Øst er foreslått nord for planområdet og kan påvirke** Statsminister Michelsens veg.

Renovasjon

Det anbefales tidlig dialog med BIR, samt at renovasjonsteknisk plan sendes til uttale hos BIR før 1.gangs behandling.

Bymiljøetatens innspill:

Renovasjon

Det bør gjøres en vurdering av om det er flere utbyggingsplaner i området, hvor det kan samarbeides om felles infrastruktur til renovasjon. Eventuelt bør det vurderes om det er renovasjonsløsninger i nærområdet som har kapasitet og som kan kobles til.

Avfallshåndtering skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom, jf. Retningslinje til KPA § 20.

Renovasjon må skje på egen tomt, fortrinnsvis innomhus. Videre må det lages en plan (RTP) for renovasjon.

Grønnstruktur og landskap

Planforslaget må vise gode løsninger for hvordan et nytt prosjekt kan innpasses eksisterende strukturer, og bidra med nye kvaliteter, av hensyn til parkanlegget.

Bymiljøetatens innspill:

Bynatur

Ut fra flyfoto inneholder planområdet både opparbeidet hageareal, inkl. park tilknyttet Rekstenbyggene, og vegetasjonskledde knauser/skogholt med mer naturpreg. Det er registrert flere hule eiker i området, inkl. en vernet eik kalt «Nyhaugen naturminne», som står helt i nordenden av planområdet. Det er også sannsynlig med forekomst av flere eiketrær innenfor planområdet. Hul eik er en utvalgt naturtype og den må dermed tas særskilt hensyn til i planarbeidet, jf. naturmangfoldloven §53.

I hht. Blågrønt temakart til KPA2018 er det angitt en blågrønn forbindelse over planområdet, som på delstrekninger også kan være økologisk korridor. Naturmangfoldet i planområdet skal generelt registreres, kartfestes og hensyntas i planarbeidet. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal besvares. Eventuelle fremmede arter må håndteres i tråd med kap. 5 i Forskrift om fremmede organismer.

Anbefalingskartet og foreløpige skisser viser at det foreslås ny bebyggelse i parken tilknyttet Rekstenbyggene, inn mot skogholtet. Selv om plenarealene i parken kan ha et relativt lite arts mangfold, har de likevel en funksjon i å infiltrere og fordrøye overvann. Vi stiller spørsmål til om dette ikke bør vurderes som et viktig blågrønt byrom, og beholdes som en kvalitet for virksomheten. Videre ligger planområdet i et område med frodige hager. Vi anbefaler at den grønne steds karakteren beholdes. Det må bl.a. sikres gode vekstforhold for ev. bygg med vegetasjonskledde tak.

Naturverdier og mulig forurensset grunn

- [Nyhaugen naturminne](#)
- **Hule eiker, *Paradis Eik*;**
Svært viktig
Lokalt viktig
Eik
- Trafostasjon med
aktksomhet nivå 2, mulig
forurensset område.
Nærmere undersøkelse må
vurderes.



Artskart

Planområdet, markert med rød figur, er i influensområdet til -

De rødlistede artene:

Fiskemåke, VU, 2021.

Storskarv, NT, 2015.

Grønnfink, VU, 2009.

Gulspurv, VU, 1988.

Fremmedartene:

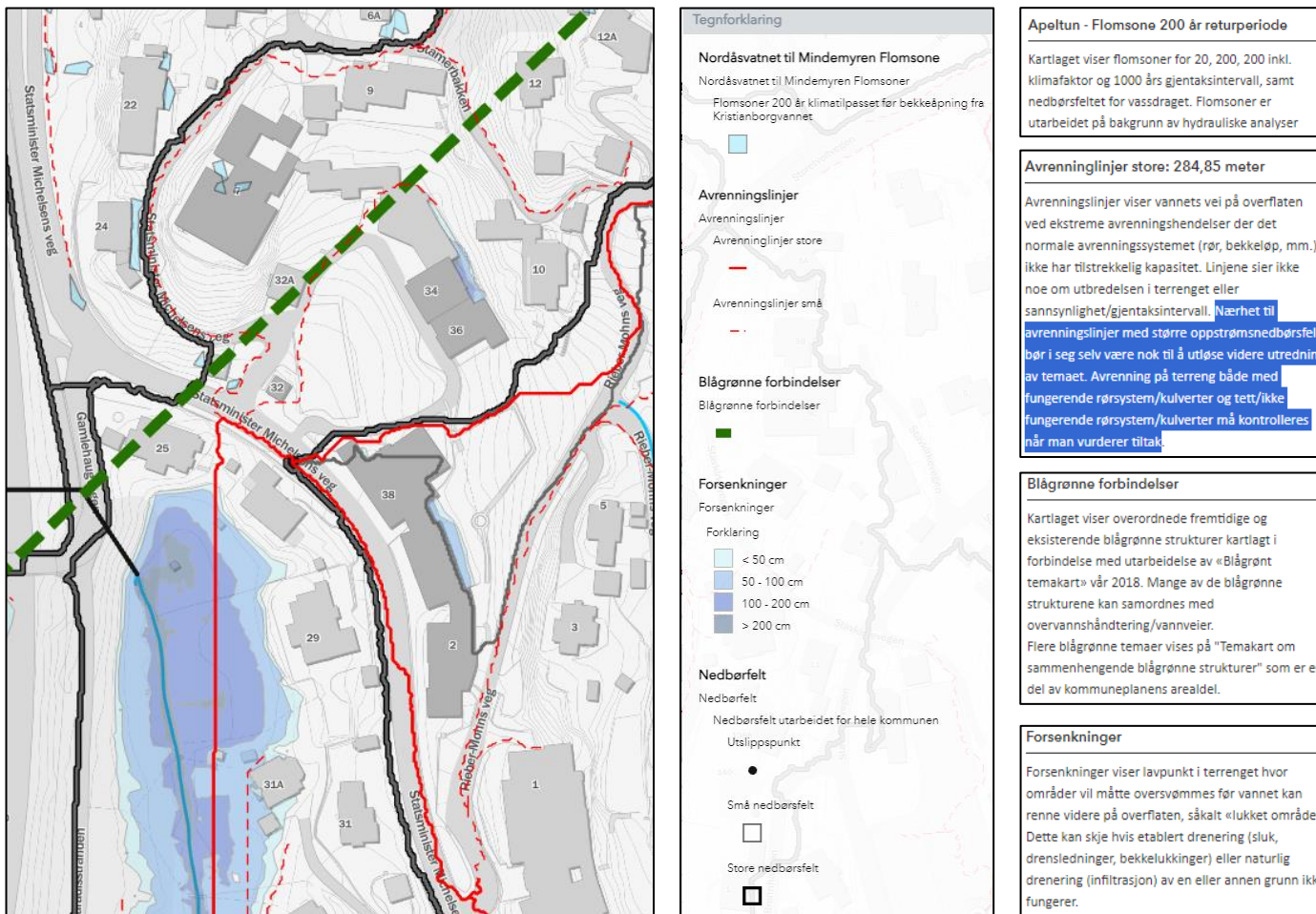
Skogskjegg, SE, 2023.

Parkslirekne, SE, 2019.

Sibirportulakk, SE, 1989.

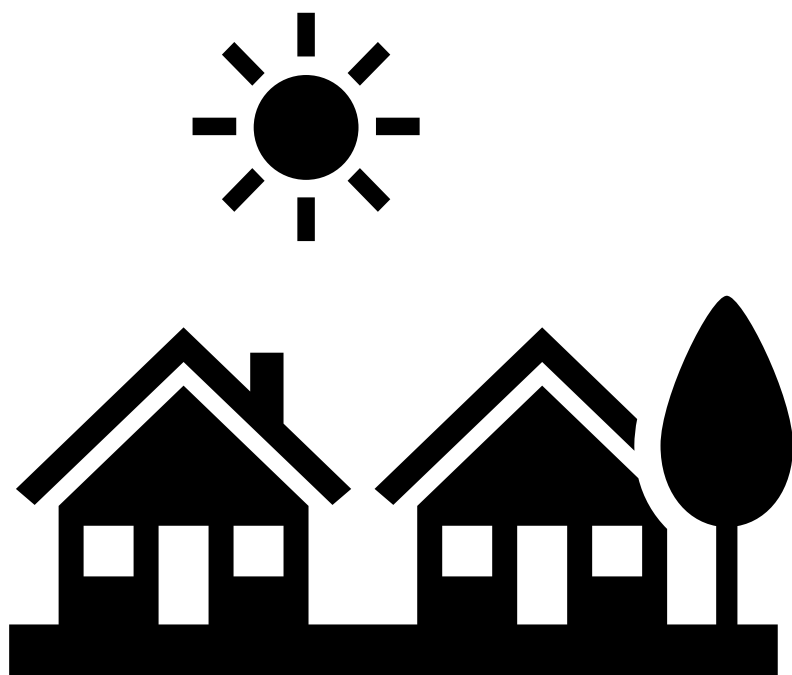


Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering



Det skal foreligge positiv uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1.gangs behandling

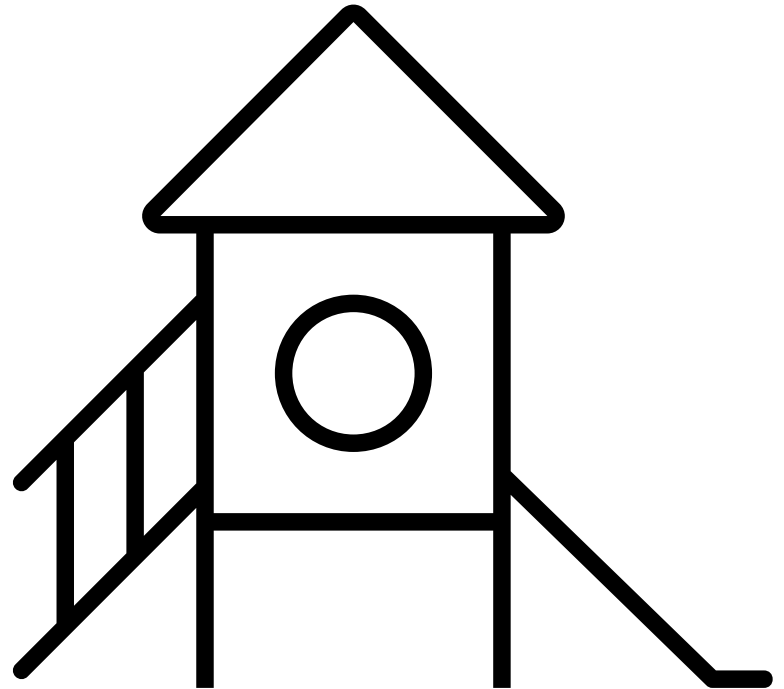
Bokvalitet og uteoppholdsarealer



- Hybler – drøftes i den videre planprosessen.
- Vurdere hvilke konsekvenser tiltaket kan få for naboers bokvalitet.
- Utarbeid sol- og skyggeanalyser.

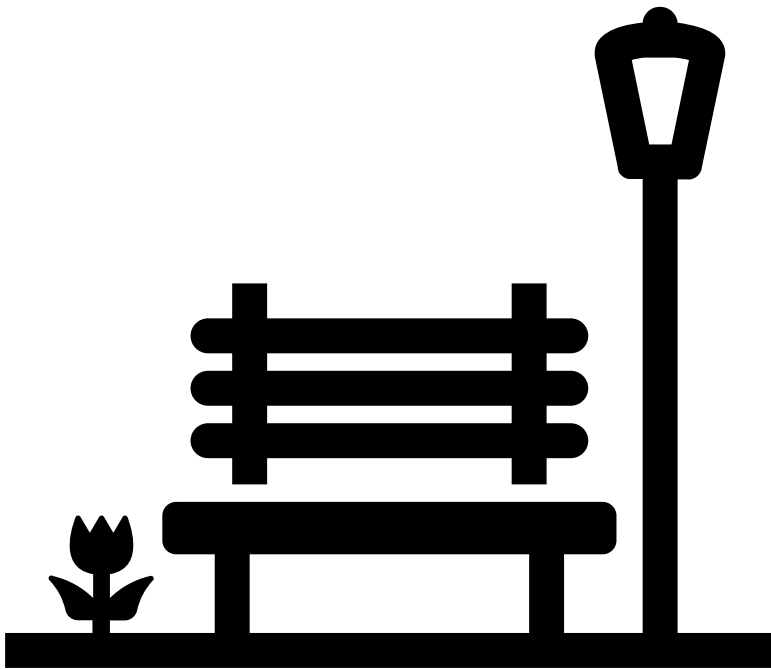
Barn og unges interesser

- Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.
- Temaet må redegjøres for i planbeskrivelsen.



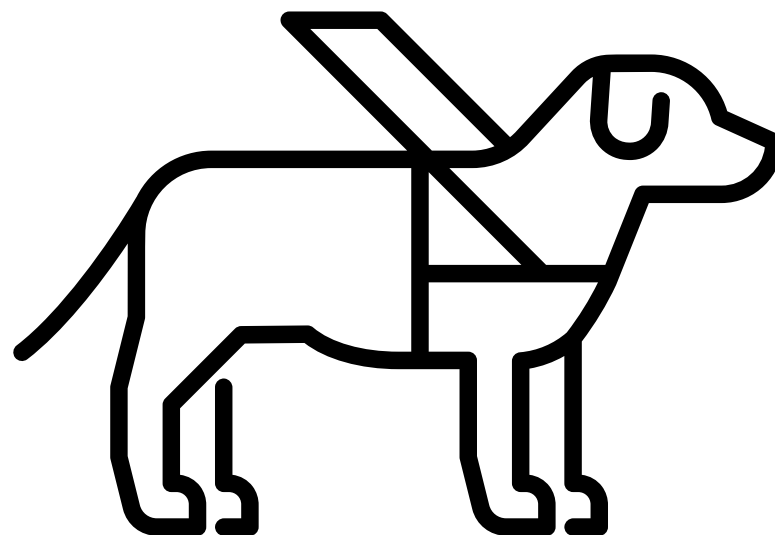
Risiko og sårbarhet

- ROS-analyse i henhold til kravspesifikasjon. Særlig aktuelle tema er trafiksikkerhet og kulturmiljø.

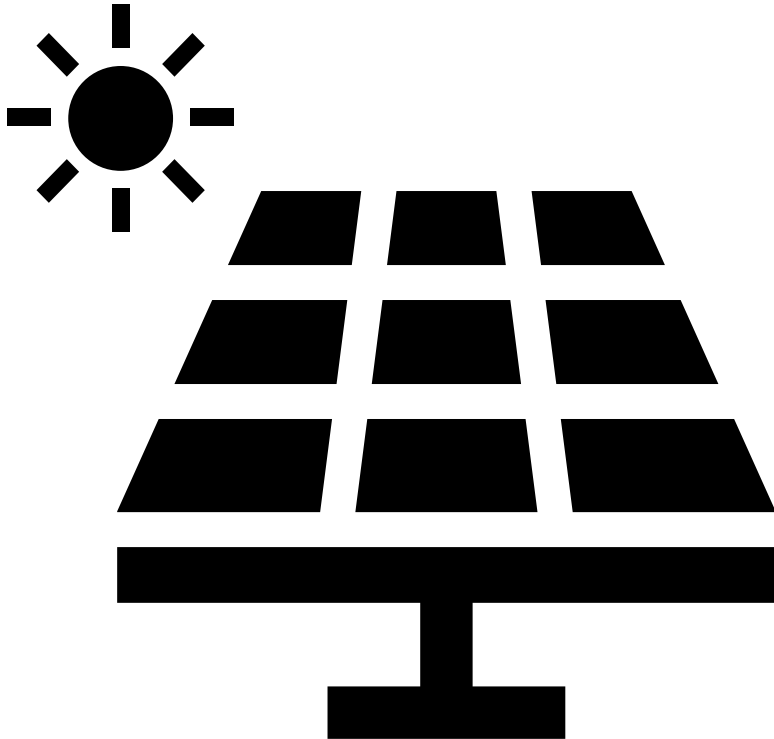


Levekår og folkehelse

- I planbeskrivelsen må det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.
- Universell utforming – både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.



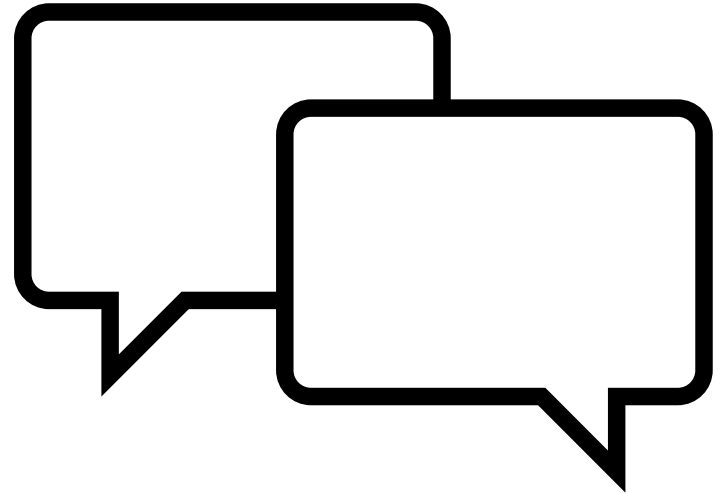
Energi og klima



- Konsesjonsområde fjernvarme.
- Redegjør for valg av energiløsninger, byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.
- Klimanorm må foreligge på saken før varsel om oppstart.

Medvirkning

- All medvirkning skal dokumenteres, og referat fra eventuelle nabomøter må føres og sendes til arkivering på saken.



Rapporter og utredninger

Tema/dokument
Stedsanalyse
Renovasjonsteknisk plan (RTP)
ROS-analyse
Kulturminnedokumentasjon
VA-rammeplan
Klimagassberegning
Mobilitetsanalyse
Sol- og skyggeanalyse
Snitt og oppriss

→ Foreligger, men er listet fordi det skal følge saken videre.

→ + Klimanorm

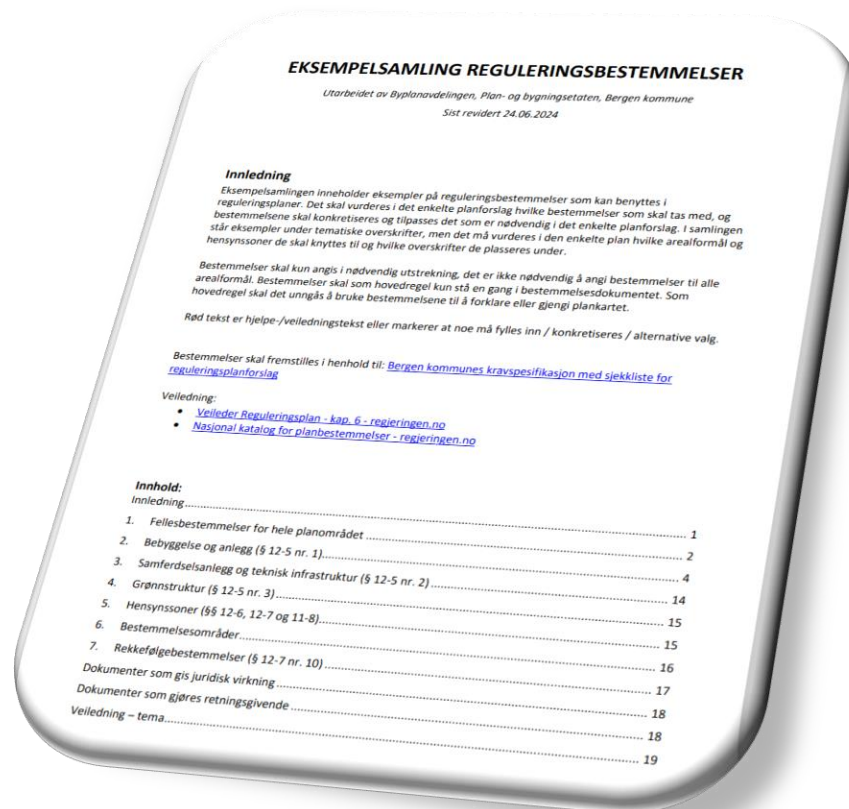
Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

Konsekvensutredning (KU)

- Av innsendt planinitiativ fremgår det at planforslaget ikke krever behandling etter §§ 6 b) med tilhørende vedlegg I og 10 i forskrift om konsekvensutredninger.
Forslagsstillers grunnlag for vurdering må fremgå av planbeskrivelsen.

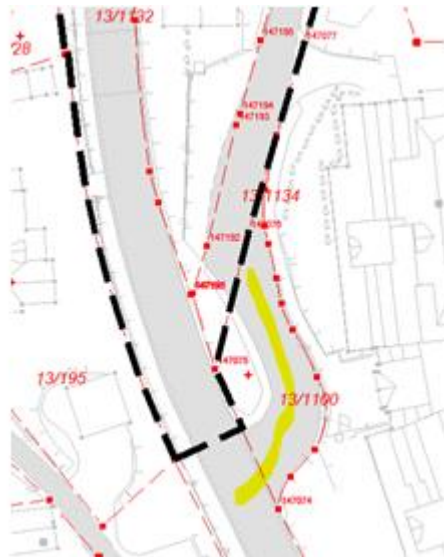
Reguleringsbestemmelser

- Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser



Kart og planavgrensning

- Tilbakemeldinger fra GIS vil fremgå av møterreferat.
- Veikryss i sør må medtas i planavgrensning:

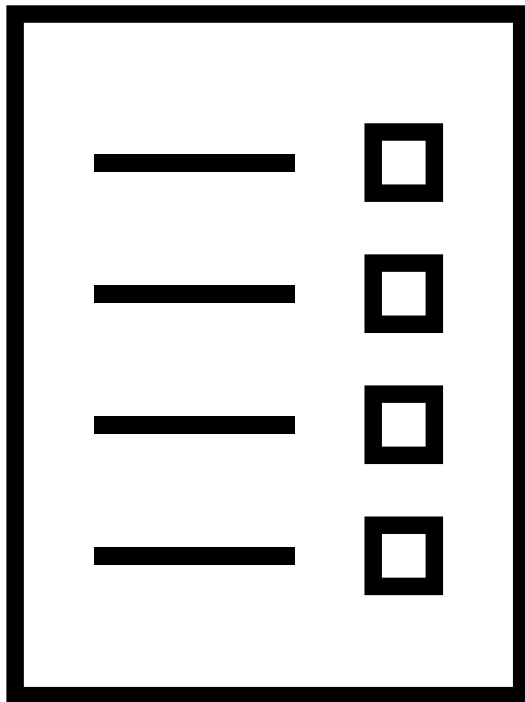


Konklusjon

- Vilkår for planarbeid er gitt i byrådets saksfremstilling og fremgår av møtereferat.



Fremdrift – videre saksgang



- Fremdriftsplan må revideres, og er et såkalt «levende dokument».