



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2023/17246-21  
Saksbehandler: Ingebjørg Lithun Norang  
Dato: 30.01.2024

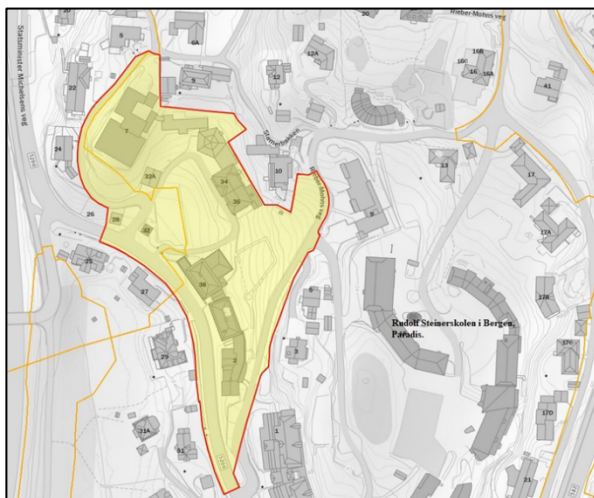
## Beslutning om at planinitiativet stoppes: Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene

### Saken gjelder

RASMUSSEN EIENDOM AS ønsker å fremme planforslag for et område i Statsminister Michelsens veg i Fana bydel, sør for Storetveit skole og vest for Rudolf Steinerskolen. Området er vist med arealformål bebyggelse og anlegg i ytre fortettingssone (sone 3) i *kommuneplanens arealdel* (KPA 2018), og omfattes av hensynssonene Kulturmiljø Paradis – Brennhagen, Gul støysone, Konesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum, samt Luftkvalitet – gul sone.

Området er i hovedsak uregulert, men i forbindelse med friskt fra adkomstvei til Rieber-Mohns veg 10 er en flik i nordøst regulert i saksnr. 200212457<sup>i</sup>.

*Sykkelstrategi 2020-2030*<sup>ii</sup> medfører at rekkefølgekrav om utbedring av sykkelnett er aktuelt.



Oversiktskart fra sør med planavgrensning i rødt.



Skråfoto mot nord med planavgrensning i rødt.

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 m<sup>2</sup> BRA, pluss 1650 m<sup>2</sup> 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.

## Beslutning om at planinitiativet stoppes

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3, 2. ledd. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes jf. pbl § 12-8, 2. ledd.

Etter en helhetsvurdering er det besluttet at planinitiativet stoppes i foreliggende sak.

## Begrunnelse

Planinitiativet er i konflikt med kulturminner og kulturmiljø. Byggene og parkanlegget er samlet vurdert å ha verdi av nasjonal interesse. Det vises her bl.a. til plansak avsluttet i 2018, *Fana, Gnr 13, Bnr 9 m.fl., Rekstenbygget, boliger, Reguleringsplan<sup>iii</sup>*, dok.nr. 15. Å bebygge parkarealet øst på tomten er i likhet med i avsluttet plansak fortsatt ikke tilrådelig, noe uttaler<sup>iv</sup> fra Byantikvaren og Bymiljøetaten til orientering om oppstart underbygger.

I henhold til KPA 2018 må vi ivareta byens kulturlandskap, og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner<sup>v</sup>. Av s.237 i vedtatt *Kulturmiljøplan for Bergen 2021 - 2025<sup>vi</sup>* fremgår det at et viktig kjennetegn for kulturmiljøet er den finstemte sammenhengen mellom hus, hage og terreng. I kulturmiljøplanen påpekes det med henvisning til Kulturminnestrategien at «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».

Vi vurderer at planinitiativet er i strid med KPA 2018.

På denne bakgrunn stoppes planinitiativet.

Beslutningen kan ikke påklages, men kan kreves forelagt for bystyret (ved utvalg for miljø og byutvikling i henhold til delegasjonsvedtak) til endelig avgjørelse. Anmodning om politisk behandling må sendes til kommunen innen 3 uker.

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen  
Leder

Tarje Wanvik  
Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
RASMUSSEN  
EIENDOM AS

Kanalveien 11

5068 BERGEN

---

i <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/2108>

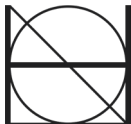
ii <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/utredninger-og-strategier/sykkelsestrategi-for-bergen-2019-2030>

iii <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/201521485>

iv Arkivert under dok.nr. 15 og dok.nr. 20 i PLAN-202317246.

v Jf. Bestemmelse 1 Formål, og bestemmelse 8.2.4 Arkitektur og byform, samt bestemmelse 12 og 35.5 om kulturmiljø.

vi <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/kulturmiljøplanen/kulturmiljøplan-for-bergen-del-2-og-3-er-vedtatt-i-bystyret>



Bergen kommune  
Plan- og bygningsetaten

Saksnummer: PLAN-2023/17246

16.02.2024

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

### **Merknad til beslutning om at planinitiativet stoppes**

Det vises til beslutning om at planinitiativet for «Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene» stoppes. Plan- og bygningsetatens begrunnelse fremgår i brev 30.01.2024, og er kort oppsummert begrunnet i konflikt med kulturminner og kulturmiljø, og derfor i strid med KPA 2018.

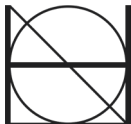
På vegne av forslagsstiller Rasmussen Eiendom AS, fremmes merknad av plankonsulent for planarbeidet HOLON Arkitektur AS.

### **Kulturminner og kulturmiljø med verdi av nasjonal interesse**

Det vises til reguleringsplansak med saksnummer 201521485, avsluttet i 2018. I innspill, merknader og møtereferat derfra fremheves parken som «typisk for sin tid» (Byantikvaren i møtereferat 30.11.2017), og at den har «... en viktig symbolverdi for den type anlegg». I innspill fra Fylkeskonservatoren i samme referat, sier de at «De ser på anlegget samlet som av nasjonal interesse» og at «Parken har en egen verdi som grønnstruktur for området, sammen med byggene som et viktig kulturmiljø». Videre i uttalelsen, står det at «... dersom planområdet vert utvida, kan ein med bruk av føresegner og omsynssone kulturmiljø få sikra heilskapen knytt til staden sin kulturhistoriske verdi.»

I Fylkeskommunen sin uttalelse til oppstart av denne planen heter det at «Det er eit heilskapleg skipsreiaranlegg med høg arkitektonisk kvalitet oppført i perioden frå 1930-talet fram til krisa på 1970-talet. (...) Anlegget og kulturmiljøet knytt til Hilmar Reksten har difor nasjonal og regional interesse.»

Plansaken det vises til, omfattet kun sørlige deler av anlegget, og i uttalelsen til fylkeskommunen blir det rådet til å inkludere hele anlegget «For å synliggjøre eventuelle konflikter og muligheter i planprosessen». Fylkeskommunen sier videre at «For å sikre heilskap og samanheng i våre fysiske omgjevnader må arkitektur ha ein sentral plass i arealplanlegging. Både bygningar, anlegg,



uterom og landskap må bli sett i ein arkitektonisk og estetisk samanheng. Godt samspel mellom ny og gamal arkitektur gir oppleving av felles kultur og identitet. I planområdet ligg bygningskompleks med unike og høge arkitektoniske verdiar. Hordaland fylkeskommune vil løfte fram samspelet mellom eksisterande anlegg og nye tiltak i form av bygg og infrastruktur som eit hovudtema i planarbeidet.»

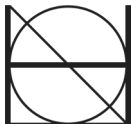
Fylkeskommunen mener vidare at hageanlegget bør løftes frem som en verdi for allmenheten, og at planarbeidet skal sikre tydelig grenseoppgang mellom offentlig og privat tilgang til anlegget. I den forbindelse er prinsippene for universell utforming et viktig element.

Vårt planinitiativ har som mål å etablere et nytt bygg for å forbedre kommunikasjonsmønster på tomten, danne tydelige inngangssoner til bygninger, skaffe plass til utvendig utstilling av kunst, planlegge nye atkomstveier for fotgjengere og redusere overflateparkering ved å flytte den under bakken. Det nye bygget foreslås bygget inn i terrenget, for å ligge godt i landskapet og unngå ruvende volumer, jamfør anbefaling gitt av innledende stedsanalyse. Planinitiativet foreslår en bygning som fortsetter den lange utviklingen av dette området til kultur, og utnytter høydeforskjellene i terrenget til å gjøre det mindre fremtredende i omgivelsene. Nybygg og anlegg skal binde sammen kulturmiljøet, sikre de beste vilkår for ivaretagelse av eksisterende bygg i en helhet for fremtiden.

Vårt forslag i planinitiativet beslaglegger et parkareal som er løftet frem i forrige plansak som en del av et anlegg av nasjonal interesse. I kulturminnedokumentasjonen vedlagt forrige plansak står det at «Hageanlegget er vist med gangvei, trapp og uthus i byggetegning fra 1951. Det er ikke bygget slik tegningen viser, og det er derfor grunn til å tro at det har fått en mer «tilfeldig» utforming. Det inneholder i dag gangveier, plen og er avgrenset mot Rieber Mohnsvei med en gråsteinsmur. I øverste del er det busker og trær.» Vårt planinitiativ ivaretar både gråsteinsmuren og øverste del med busker og trær. 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.

Parkeringsplassen, og det uryddige området i atkomstområdet, blir endret til representativt areal som er ment å løfte kvaliteten for hele området og alle eksisterende bygg. Det skal få et tydelig grøntpreg, og invitere allmenheten inn til å oppleve kulturmiljøet og anlegget. Prosjektet vil også tilgjengeliggjøre hele området etter prinsippet om universell tilgjengelighet, noe dagens parkanlegg ikke ivaretar.

Planområdet vi foreslår er betydelig større enn det planarbeidet vi er sammenlignet med. Dette muliggjør ikke bare bedre muligheter for å ivareta



helhet i kulturmiljøet, men også bedre muligheter for å sikre f.eks. utfordringer til dagens vei, særlig utbedringer for trygge skoleveger.

### **KPA 2018 om å ivareta kulturlandskap, og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner**

#### *Bestemmelse 1 Formål*

Slik vi tolker beslutningen om stoppet planinitiativ, er det ett av ni punkt plan- og bygningsetaten mener vårt initiativ strider mot. De øvrige punktene ivaretas, eller kan ivaretas, i plangrepet.

Følgende punkt er det påstått motstrid mot: «ivareta byens natur- og kulturlandskap, sammenhengende blågrønn struktur, naturmangfold og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner».

Vårt plangrep er ment å styrke kulturmiljøet med videreutvikling av det. Vi ønsker å ivareta naturmangfoldet, og bebygger ikke de vegeterte områdene av parken. Vi styrker byplangrep og arkitektur med prosjektet, og vi ivaretar kulturminnene i en ny kontekst.

#### *Bestemmelse 8.2.4 Arkitektur og byform*

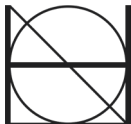
Det begrunnes stopp ut ifra følgende bestemmelse: «Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.»

Vi mener denne bestemmelsen må leses som at ny bebyggelse skal tilføre og ta hensyn til nærmiljøet og anleggene som berøres og som det knyttes til. Dette er ikke det samme som at det ikke kan tilføres nye elementer i et landskap, i historiske strukturer eller ved kulturminner. Vi ønsker å bygge opp om et kulturmiljø, og videreutvikle hele anlegget for kultur, bruk for allmennheten, tilgjengelighet for alle og investeringer i eksisterende bebyggelse. Den siste utgaven av et anlegg er ikke automatisk den beste utgaven av det.

#### *Bestemmelser 12 om kulturmiljø*

§ 12.1 «Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker ...» vil ivaretas ved åpning for reguleringsplanarbeid.

§ 12.2 om «... riving av bygninger, anlegg eller miljø som kan ha særlig kulturhistorisk verdi ...», så ivaretar planinitiativet alle bygninger i planområdet, og vi vil påstå at det løfter kulturmiljøet. Det utendørs anlegget som berøres, mener vi er av mindre verdi for anlegget og allmennheten, enn de kvalitetene som tilføres området, særlig atkomstområdet. Det utflytende parkeringsarealet er det første man opplever av anlegget i dag, mens parken ligger skjult bak bebyggelsen og parkeringen. En ny situasjon kan snu og forbedre dette inntrykket av anlegget.



§12.5 «Kulturminner, verneverdig historisk kulturmiljø og kulturlandskap skal brukes for å videreutvikle bergensk byggeskikk med kvalitet og særpreg. Det skal innhentes kulturminnefaglig vurdering fra kommunens faginstans.» Dette vil bli ivarettatt i videre planarbeid.

#### *Retningslinje 35.5 om kulturmiljø*

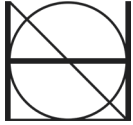
«Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren.»

Vårt prosjekt har som mål å sikre og ivareta kulturmiljøet og historisk bebyggelse, gjennom ny bruk og ny struktur. Om og hvordan dette kan utvikles, hadde vi til intensjon å diskutere i planprosessen sammen med Byantikvaren. Vi mener det var uheldig at Byantikvaren sine vurderinger av planinitiativet stopper det, uten at vi får anledning til å presentere ideene våre, og uten en åpen dialog om mulighetsrommet for utvikling. Det er lett å se i ettertid at det kunne være bedt om veiledningsmøte med planavdelingen, men det var samtidig ikke åpenbart for oss at planen ville bli vurdert å stride mot KPA 2018 – tvert imot.

### **Kulturmiljøplan for Bergen 2021 - 2025**

Av s.237 i vedtatt Kulturmiljøplan for Bergen 2021 – 2025 fremgår det at et viktig kjennetegn for kulturmiljøet er den finstemte sammenhengen mellom hus, hage og terreng. I kulturmiljøplanen påpekes det med henvisning til Kulturminnestrategien at «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».

I planinitiativet har vi pekt på villastrøket og at det er mye hage og grønt i omgivelsene, men at dette er privat og ikke tilgjengelige områder. Vårt planområde er ikke «villapreget», men speiler sitt innhold som kontorbygg og kulturarena. Dette ønsker vi å styrke med nye anlegg. Samtidig som vi bebygger deler av parken, tilgjengeliggjør vi og styrker andre deler av planområdet på en inkluderende og kvalitetshevende måte.



### **Oppsummering**

Vi mener planinitiativet ikke strider mot KPA 2018, og at det er rom for utvikling av kulturmiljøet rundt Rekstenbyggene, og at det vil kunne løfte hele anlegget og området på en positiv måte.

Vi ber med dette om å få saken forelagt for bystyret, ved utvalg for miljø og byutvikling i henhold til delegasjonsvedtak, til endelig avgjørelse.





**Beslutning om at planinitiativ stoppes  
- krav om foreleggelse for endelig  
avgjørelse**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2023/17246-28  
Saksbehandler: Ingebjørg Lithun Norang  
Dato: 23.02.2024

**Beslutning om at planinitiativ stoppes – krav om foreleggelse for  
endelig avgjørelse**

Det vises til vedlagte beslutning om at planinitiativ stoppes i plansak PLAN-2023/17246, Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene. Avgjørelsen om å stoppe planinitiativet er basert på et forsvarlig planfaglig skjønn. For beskrivelse av planinitiativ, samt begrunnelse for at dette stoppes, vises til vedlagt beslutning av 30.01.2024.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd kan kommunen beslutte at et planinitiativ skal stoppes dersom det er urealistisk, og selv ikke gjennom vesentlige justeringer vil kunne lede frem til en endelig vedtatt detaljregulering. Lovparagrafen fastslår at beslutningen ikke kan påklages, og at forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for bystyret til endelig avgjørelse.

Forslagsstiller har krevd at saken forelegges for bystyret (ved utvalg for miljø og byutvikling i henhold til delegasjonsvedtak) til endelig avgjørelse. Forslagsstillers merknader til beslutning om at initiativet stoppes fremgår av vedlagt brev av 16.02.2024, utarbeidet av plankonsulent Holon. Forslagsstillers argumentasjon er gjennomgått og vurdert, men inneholder etter vår vurdering ikke nye opplysninger som gir grunnlag for å endre beslutningen om å stoppe planinitiativet.

**Supplerende saksopplysninger**



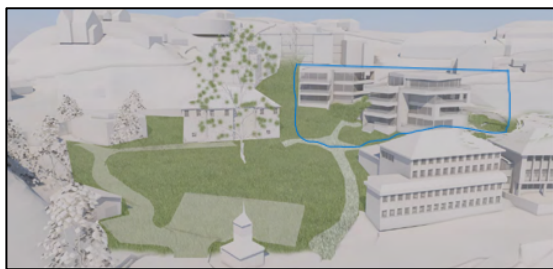
Figur 1: Flyfoto av tomten fra vest mot øst.

På s.1 i forslagsstillers argumentasjon opplyses det om at reguleringsplansak avsluttet i 2018<sup>1</sup> kun omfattet sørlige deler av anlegget. I den sammenheng fremhever vi følgende fra vedlagt stoppbrev av 30.01.2024: «Å bebygge parkarealet øst på tomten er i likhet med i avsluttet plansak fortsatt ikke tilrådelig, noe uttaler fra Byantikvaren og Bymiljøetaten til orientering om oppstart underbygger». Det er i så måte irrelevant at

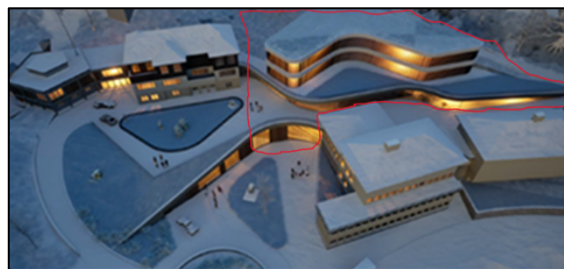
nordlige deler av tomten, som ikke er foreslått bebygd i stoppet planinitiativ, ikke inngår i plansak avsluttet i 2018. Parkarealet er det grønne området vist øverst i figur 1.

På neste side fremgår illustrasjoner av plassering av bebyggelse i plansak avsluttet i 2018, og planinitiativ stoppet i 2024. Begge illustrasjonene visualiserer mulig fremtidig situasjon på tomten vist i fugleperspektiv fra vest mot øst.

<sup>1</sup> [saksnummer 201521485](#)



Figur 2: Illustrasjoner utarbeidet av En til en arkitekter for planforslag avsluttet i 2018. Blå markering viser foreslått tiltak i park<sup>2</sup>.



Figur 3: Illustrasjoner utarbeidet av Holon til planinitiativ. Rød markering viser foreslått tiltak i park<sup>3</sup>.

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*». Når kommunen skal ivareta dette må det tuftes på den kunnskap som fremgår av gjeldende kulturmiljøplan<sup>4</sup> samt kulturminnefaglige vurderinger.

I tråd med KPA 2018<sup>5</sup> har vi innhentet kulturminnefaglig vurdering fra byantikvaren. Byantikvarens uttale<sup>6</sup>, samt referat<sup>7</sup> fra plansak avsluttet i 2018, stadfester at det utendørs anlegget som berøres av planinitiativet er av stor verdi for hele anlegget og allmenheten. I brev av 16.02.2024 erkjenner forslagsstiller at planinitiativet beslaglegger parkarealet, men hevder at det ikke er de vegeterte områdene av parken som bebygges. Sistnevnte bestrider vi, det er bare å sammenligne rød markering i figur 3 med grønt areal øverst i flyfoto i figur 1.

Å bebygge hageanlegget øst på tomten strider mot bestemmelse 8.2.4 i KPA 2018, om å ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner. Parken, som utgjør en del av sammenhengen mellom hus, hage og terreng i kulturmiljøet, ivaretas ved å forbli ubebygd.

Forslagsstiller har mulighet til å tilgjengeliggjøre kulturmiljøet for allmenheten og ivareta prinsipp for universell utforming, uten forslaget om å bebygge en bevaringsverdig grønn lunge.

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Aslaug Aalen**

*Leder*

**Tarje Wanvik**

*Etatsleder*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

<sup>2</sup> Tilgjengelig under dok.nr. 11 på [saksinnsyn under saksnr. 201521485](#).

<sup>3</sup> Tilgjengelig under dok.nr. 1 på PLAN-2023/17246.

<sup>4</sup> [Kulturmiljøplan for Bergen 2021 - 2025](#)

<sup>5</sup> Bestemmelse 12.5 og andre avsnitt i retningslinje til 35.5.

<sup>6</sup> Tilgjengelig under dok.nr. 15 på PLAN-2023/17246.

<sup>7</sup> Tilgjengelig under dok.nr 15 på [saksinnsyn under saksnr. 201521485](#).

**Vedlegg:**

Stoppet planinitiativ datert 30.01.2024.

Merknad til stoppet planinitiativ datert 16.02.2024.



## Byrådssak /24

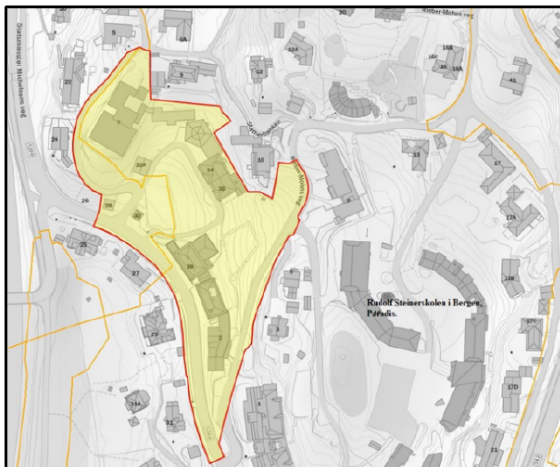
## Saksframstilling

Vår referanse: 2023/267510-34

### Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene. Stans av planinitiativ

#### Hva saken gjelder:

Saken gjelder Plan- og bygningsetatens avgjørelse om stans av planinitiativ for et område ved Statsminister Michelsens veg i Fana bydel. Planområdet ligger vest for Rudolf Steiner skolen på Paradis (figur 1 og 2).



Figur 1. Planavgrensning i rødt.



Figur 2. Skråfoto med planavgrensning i rødt.

#### Overordnede føringer

Det aktuelle området er i hovedsak uregulert. I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er området vist som ytre fortettingssone (sone 3), og omfattes blant annet av hensynssone *Kulturmiljø Paradis –Brennhaugen*.

#### Beskrivelse av planinitiativet

Det foreslås et nybygg som ligger i bakkant av eksisterende kontorer langs Statsminister Michelsens veg (figur 3). Det er vist en utbygging på ca. 3500 m<sup>2</sup> BRA, pluss 1650 m<sup>2</sup> under bakken, med en byggehøyde opp til kote +34. Intensjonen er å kunne tilby nye kontorplasser og et tydelig inngangsparti for besøkende til Rekstensamlingene.



Figur 3. Foreslått ny bebyggelse



Nybygget er foreslått som to volumer – en base med kontorlokaler over (figur 4). Basen vil strekke seg foran det eksisterende bygget og delvis over eksisterende parkering, og danne atkomstplass i nivå med Statsminister Michelsens veg. På samme nivå er det tenkt nedkjørsel til parkering i underetasje og avlastningsplass for turistbusser.



**Figur 4. Illustrasjon med ny bebyggelse**

Planinitiativet forutsetter ikke riving av eksisterende bebyggelse, men deler av parkarealet vil omdisponeres til bebyggelse.

#### Prosess

Planinitiativet med anmodning om oppstartsmøte ble fremmet for Plan- og bygningsetaten den 13.11.2023, og forslagsstiller ble den 23.01.2024 underrettet om at det ikke er anbefalt planoppstart. Anmodning om politisk behandling av saken ble oversendt til Plan- og bygningsetaten av forslagsstiller den 16.02.2024.

#### **Fagetatens vurdering og anbefaling:**

Etter Plan- og bygningsetatens (PBE) vurderinger er planinitiativet i konflikt med kulturminner og kulturmiljø. Det vises til at byggene og parkanlegget er samlet vurdert å ha verdi av nasjonal interesse. Det vises her blant annet til at plansak for *Rekstenbygget boliger* (planID 62790000) ble avsluttet i 2018, hvor hensynet til kulturmiljøet var et sentralt tema. PBE viser til at å bebygge parkarealet øst på tomten er, i likhet med avsluttet plansak, fortsatt ikke tilrådelig, noe uttaler fra Byantikvaren og Bymiljøetaten til orientering om oppstart underbygger. PBE viser til kommuneplanens arealdel (KPA 2018) hvor det er krav om å ivareta byens kulturlandskap, og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner.

PBE vurderer på dette grunnlag at planinitiativet er i strid med KPA 2018 og anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.

#### **Forslagsstillerens merknader:**

Forslagsstiller ba i brev datert 16.02.2024 om å få planinitiativet lagt frem for politisk avgjørelse. Det vises i brevet til at planarbeidet har som mål å etablere et nytt bygg for å forbedre kommunikasjonsmønster på tomten, danne tydelige inngangssoner til bygninger, skaffe plass til utvendig utstilling av kunst, planlegge nye atkomstveier for fotgjengere og redusere overflateparkering ved å flytte den under bakken. Det nye bygget foreslås bygget inn i terrenget, for å ligge godt i landskapet og unngå ruvende volumer, jamfør anbefaling gitt av innledende stedsanalyse.

Forslagsstiller mener planinitiativet ikke strider mot KPA 2018, at det er rom for utvikling av kulturmiljøet rundt Rekstenbyggene og at det vil kunne løfte hele anlegget og området på en positiv måte.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Behandling av stans av privat planinitiativ har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

#### **Byrådens vurdering og anbefaling/konklusjon:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd kan kommunen beslutte at et privat planinitiativ skal stoppes dersom kommunen finner at det ikke bør føre frem. I henhold til samme bestemmelse kan ikke beslutningen påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for bystyret (Utvalg for miljø og byutvikling) til endelig avgjørelse.

Formålet med bestemmelsen er å redusere unødvendig ressursbruk for alle parter når det etter en planfaglig vurdering anses som urealistisk at planinitiativet kan bli vedtatt som endelig plan. Samtidig skal planinitiativ ikke stoppes dersom det er mulig å gjøre justeringer i planarbeidet som øker sannsynligheten for at planen vil bli vedtatt. Dersom planinitiativet er i strid med overordnede planer, lokale forskrifter eller nasjonale og regionale interesser, vil det være et mer grunnleggende hinder som forslagsstillerens prosjekt åpenbart ikke vil kunne løse.

Planområdet ligger i et utpreget villastrøk – med bygg fra 30-tallet og utover, og med mye hage og grønt i omgivelsene. Rekstenbyggene utgjør et unntak til villabebyggelsen i området. Reksten fikk bygget kontorer og andre bygg, som i dag er utstillingslokaler, i tilknytning til den eksisterende villaen på stedet. Inne på selve planområdet er det en blanding av bruk og funksjoner. I Statsminister Michelsens veg 38, Rieber-Mohns veg 2 og Statsminister Michelsens veg 34 og 36 er det i hovedsak kontorer. Stamerbakken 7 er kunstgalleri, og kunstsamlingen går over flere av byggene. I forbindelse med Rekstenbyggene som kulturinstitusjon, er det fire hybler hvor kunststudenter kan overnatte.

Byråden viser til at den aktuelle tomten ligger flott til i et område med viktige kulturminner og kulturmiljø. Fortetting i disse områdetypiske villastrøkene kan være meget utfordrende da utbyggingen kan gå på bekostning av det finstemte forholdet mellom hus og hage, tomtestruktur og terreng. Byråden mener likevel at det vil kunne gjøres tilstrekkelig med justeringer i løpet av planarbeidet til at planforslaget vil kunne føre frem til et positivt vedtak. Byråden vil utdype dette under.

Alle plansaker innebærer vurderinger der ulike hensyn i ulik grad må vektes opp mot hverandre. Balansering av hensynet til kulturmiljø og ønsket utbygging er en kompleks utfordring i byutviklingen. Dette gjelder særlig i utviklingen av spesielt i kulturhistorisk rike områder som Paradis, som har gjennomgått kraftig fortetting de siste årene. Byråden er generelt positiv til å åpne for nye initiativ, men mener dette må skje på stedets premisser og i tråd med overordnede føringer som KPA 2018 og Bergen kommunes Kulturmiljøplan.

Forslagsstiller ønsker å fortsette den lange utviklingen av dette området til kulturformål. Nybygg og anlegg skal binde sammen kulturmiljøet, sikre de beste vilkår for ivaretagelse av eksisterende bygg i en helhet for fremtiden. I planinitiativet legges det vekt på å forbedre kommunikasjonsmønsteret på tomten, danne tydelige inngangssoner, skaffe plass til utvendig utstilling av kunst, planlegge nye atkomstveier for fotgjengere og redusere overflateparkering ved å flytte den under bakken. Byråden vurderer dette som gode målsettinger i planarbeidet.

Byråden anser at planinitiativet innehar flere gode elementer, men peker på at viste skisseprosjekt virker noe ruvende og lite stedstilpasset. Byråden mener det må legges større

vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i det nye byggeprosjektet som ivaretar områdets særpreg. Det eksisterende bygningsmiljøet skal være førende for valg av form, materialitet og farge for å fremheve og videreføre identiteten og kvalitetene i området.

Byråden viser til at villabebyggelsen på Paradis er godt tilpasset et kupert terreng. Planinitiativet legger opp til å endre tomtens topografi, men har som mål å utnytte høydeforskjellene i terrenget til å gjøre det mindre fremtredende i omgivelsene. Byråden mener det vil være svært viktig at ny bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg får en god terrengtilpasning. Byråden peker på at planprosessen må avklare behovet for å redusere anlegget under bakken, og sikre tilstrekkelig med avbøtende tiltak.

Prosjektet innebærer at deler av parkanlegget blir omdisponert til bebyggelse. Byantikvaren peker på at parkanlegget er en viktig del av skipsreder Rekstens anlegg, og stiller seg negativ til at dette blir bebygget. Byråden ser at parkanlegget har stor verdi for det helhetlige kulturmiljøet, og anser det som uheldig at parkanlegget reduseres som følge av planforslaget. Byråden har likevel vurdert at det gjennom et planarbeid vil være mulig å finne gode løsninger for hvordan et nytt prosjekt kan innpasses eksisterende strukturer, og bidra med nye kvaliteter. Byråden forutsetter at de høye ambisjonene vist i planinitiativet sikes i planforslaget, særlig 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»*. På dette vis mener byråden at planinitiativet kan gi området gode kvaliteter som i større grad enn i dag vil være tilgjengelig for allmenheten.

#### Konklusjon:

Etter byrådets vurdering er vilkårene for å stoppe planinitiativet ikke oppfylt ved at det er sannsynlig at en planprosess vil kunne føre frem til et bedre tilpasset forslag. Dette forutsetter imidlertid fleksibilitet fra forslagstillers side, god dialog med kulturminnemyndighetene, samt at føringene fra saksframlegget legges til grunn i det videre planarbeidet.

#### **Vedtakskompetanse:**

I henhold til bystyresak 378/20 § 18 har byrådet fullmakter til å utøve myndighet innenfor fagområdene klima, miljø, byggesak og byutvikling med utgangspunkt i Plan- og bygningsloven og annet relevant lovverk.

#### **Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd åpnes det opp for oppstart av planarbeid for Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene, på de vilkår som fremgår av saksfremstillingen.

Dato: 21. mai 2024

Christine Kahrs  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Vedlegg:**

Planinitiativ stoppet, datert 23.02.2024 med følgende vedlegg:

Merknad til stoppet planinitiativ

Stoppet planinitiativ

Planinitiativ Rekstenbyggene 07.11.2023

Illustrasjoner av skisseprosjekt

Saknr 1144/24  
Arkivsak: 2023/267510

Til BBU - Seksjon byutvikling

## **Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene. Stans av planinitiativ**

### **Byrådet behandlet saken i møtet 30.05.2024 sak 1144/24 og fattet følgende vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd åpnes det opp for oppstart av planarbeid for Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene, på de vilkår som fremgår av saksfremstillingen.

Byrådsleders avdeling stab, 30.05.2024

Ann Kristin Solsand





BERGEN  
KOMMUNE

BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING  
BBU - kommunaldirektørens stab

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Vår referanse: 2023/267510-39  
Saksbehandler: Senia Raum  
Dato: 31. mai 2024  
Deres ref.:

## **Oversendelse av vedtak. Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene**

Byrådet behandlet saken i møtet 30.05.2024 sak 1144/24 og fattet følgende vedtak:

*Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd åpnes det opp for oppstart av planarbeid for Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene, på de vilkår som fremgår av saksfremstillingen.*

Med hilsen

BBU - kommunaldirektørens stab  
Senia Raum - Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Vedlegg:

- Vedtak byrådet
- Saksprotokoll byrådet
- Saksframstilling

Kopi til: PBE Byplan Private planer (Arbeidssted) - Ingebjørg Lithun Norang, PBE Byplan Private planer (Arbeidssted) - Vigdis Berge



HOLON BERGEN AS  
Tollbodallmenningen 2A  
5004 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2023/17246-41  
Saksbehandler: Ingebjørg Lithun Norang  
Dato: 07.06.2024

## PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

### Byrådet har åpnet for oppstart

Byrådet har åpnet for oppstart av forslag til reguleringsplan for Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene.

- Byrådet har i møte 30.05.2024 fattet følgende vedtak:  
*Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd åpnes det opp for oppstart av planarbeid for Fana Gnr. 13, Bnr. 515 m. fl., Statsminister Michelsens veg, Rekstenbyggene, på de vilkår som fremgår av saksfremstillingen.*

Vilkår som kommer frem av saksfremstillingen, er:

- 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 områdets 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».*

Saker som behandles ved etaten, kan følges på internett via kommunens nettside:  
[www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak).

**Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2023/17246.**

Saksbehandler kan kontaktes på telefon 40813104 eller på e-post  
[IngebjorgLithun.Norang@bergen.kommune.no](mailto:IngebjorgLithun.Norang@bergen.kommune.no).

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

## Ingebjørg Norang

saksbehandler

## Vigdis Berge

Seksjonsleder

### Vedlegg:

Saksprotokoll møte den 30.05.24  
Byrådets saksfremstilling 21.05.24  
Oversendelse av vedtak 31.05.24  
Vedtak særutskrift 30.05.24

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

### Kopi til

HOLON BERGEN AS

Byantikvaren

Bergen Vann

Byarkitekten

Tollbodallmenningen 2A 5004 BERGEN

Postboks 7700 5017 BERGEN

Postboks 7700 5020 BERGEN

5017 BERGEN

Planuttale og  
koordineringsseksjonen  
(Arbeidssted)

Postboks 7700 5020 BERGEN

VESTLAND

Postboks 7900 5020 BERGEN

FYLKESKOMMUNE

VESTLAND

Postboks 7900 5020 BERGEN

FYLKESKOMMUNE

INFRASTRUKTUR OG

VEG BERGEN