

Planinitiativ

Mal utarbeidet av Byplanavdelingen, Plan- og bygningsetaten Bergen kommune, sist revidert: 02.05.2023

Forslag til plannavn	Rekstenbyggene
Bydel, gnr./bnr.	15/9, 13/515, 516, 984 m.fl.

Planområdet – dagens situasjon



Figur 1: Forslag til planavgrensning.

Avgrensingen som foreslås tar med eiendommene til forslagsstiller Rasmussen Eiendom AS og veiarealer langs disse, i tilstrekkelig grad til å løse adkomst og andre trafikkhensyn.

Planområdet ligger i et utpreget villastrøk, hvor unntakene til regelen er Rekstenbyggene selv, skole-, barnehagebygg og et fåtall leilighetsbygg. Statsminister Michelsens veg 34 og 36 (gnr./bnr. 13/515 og 516) er av de eldre byggene i området. Med eneboliger – for det meste fra 30-tallet og utover – og offentlige bygg til oppvekst, er det mye hage og grønt i omgivelsene, med mangfoldig flora og store trær. Det meste er i privat eie og ikke tilgjengelig for allmennheten.

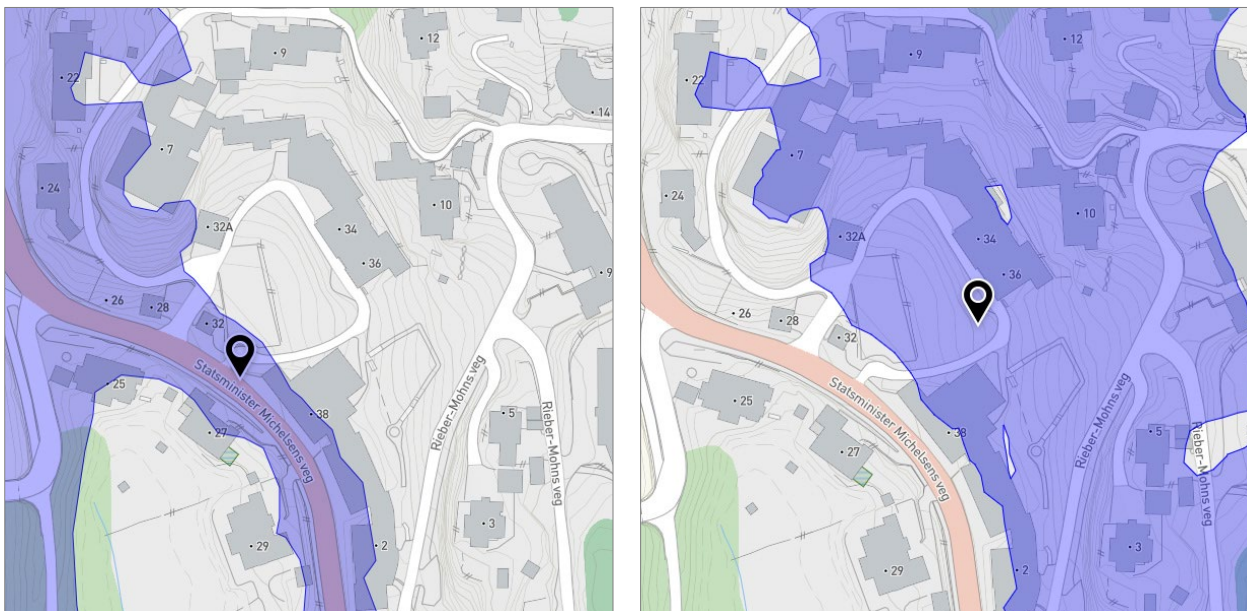
Inne på planområdet er det en blanding av bruk og funksjoner. I Statsminister Michelsens veg 38 / Rieber-Mohns veg 2 (gnr./bnr. 13/9) er det kontorer. Det samme gjelder Statsminister Michelsens veg 34 og 36, men her er det i tillegg to boenheter. Stamerbakken 7 (gnr./bnr. 15/9) er kunstgalleri, men kunstsamlingen går over flere av byggene. I forbindelse med Rekstenbyggene som kulturinstitusjon, er det fire hybler hvor kunststudenter kan overnatte, vanligvis en uke eller to.

Trafikkmengden i Statsminister Michelsens veg er anslått til å være 5400 ÅDT av Statens vegvesen. Kulturminnegrunnlaget som ligger ved kommuneplanens arealdel, plasserer planområdet i delområdet Paradis. Tomten ligger faktisk i et skille mellom to historiske gårdsbruk, Storetveit og Nyhaugen, og på grensen til Gamlehaugen.

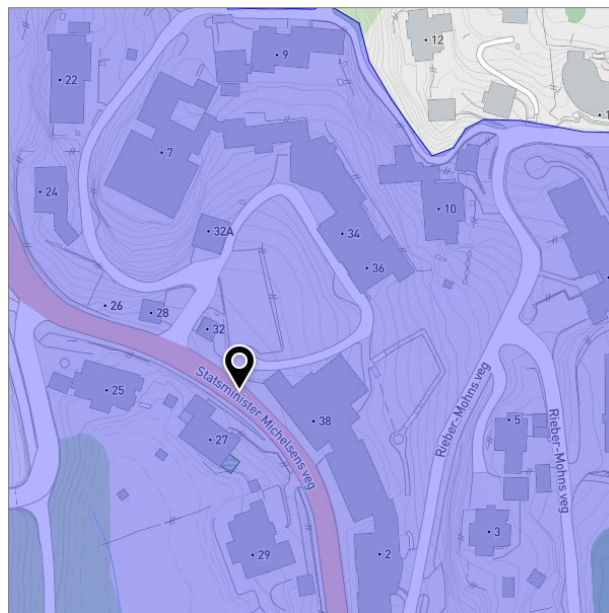
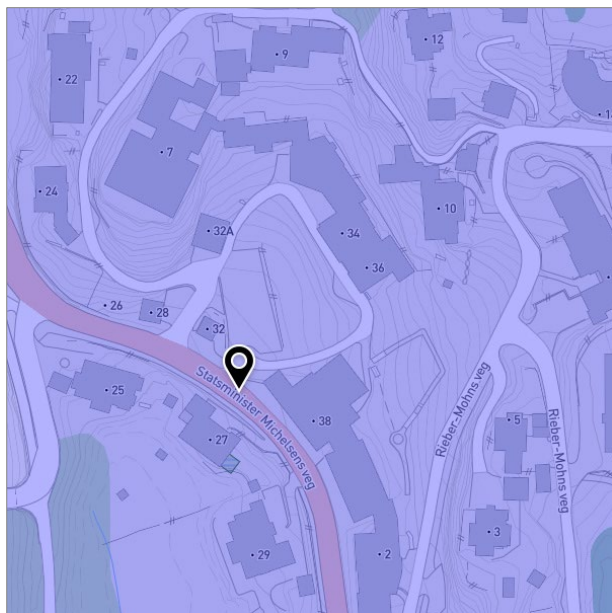
Overordnede planer og retningslinjer



Figur 2: Kommuneplanens arealdel viser ytre forettingssone på hele planområdet, og en samling hensynssoner:



Figur 3: H210 rød støysone (v.) og H220 gul støysone (h.) kommer fra trafikken i Fjøsangerveien vest for planområdet.



Figur 4: Både H410 konsesjonsområde for fjernvarme og H390 gul faresone for luftkvalitet dekker hele utsnittet (v.), mens H570 hensynssone for bevaring av kulturmiljø (h.) avgrenses av Rieber-Mohns veg / Stamerbakken nord for Rekstenbyggene.



Figur 5: Gjennom planområdet ligger det i temakartene til KPA en økologisk korridor (prikket) og en turtrasé (stiplet), som er en grovtegnet tverrforbindelse over søndre Bergsdalen. Den heltrukne linjen (h.) viser hvordan man faktisk kan gå traséen.

Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål med en grad av utnytting mellom 30 % og 120 % BRA, som tilpasses omgivelsene. Øvre del av spennet i utnyttelsesgrad skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng, og ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

KPA § 17 sier det skal etableres tyverisikker parkering og garderober i tilknytning til sykkelparkeringen i nybygg med mer enn 20 ansatte. 10 % av parkeringsplassene til biler skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Bilparkeringsplasser skal også tilrettelegges for lading og primært være i anlegg.

Med kontorer, vil kravet til sykkelparkering være min. 12 plasser per 1000 m² BRA og 4–10 plasser til bil per 1000 m² BRA.

Det er, som nevnt, et område med mye grønt mellom byggene, som gjør det enklere for spesielt små dyr og insekter å bevege seg gjennom det. Dette forklarer den økologiske korridoren. Raskeste vei å gå mellom Storetveit og Gamlehaugen er Rieber-Mohns veg nord for Rekstensamlingen og rundt Ekhaug gjennom planområdet til Statsminister Michelsens veg. Dette må en ta hensyn til i planleggingen av området.

Konsesjonsområde for fjernvarme er ikke relevant i dette tilfellet, siden det kun er husholdninger som har tilknytningsplikt.

Kommuneplanens samfunnsdel er inndelt i to temaer, aktiv og attraktiv. Det er ni undertema som skal være beskrivende for byen framover: Gåbyen, fremtidsrettet, grønn, engasjert, drivkraft, og kompakt, mangfoldig, trygg og særpreget. Dette skal være førende for utviklingen av byen.

Kommunedelplan 15700000 for Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun Vest (NHNN) tar med Statsminister Michelsens vei og arealer sør og vest for dette. Den ble vedtatt i 2001 og KPA2018 går foran NHNN hvor de ikke er i overenstemmelse.



Figur 6: Reguleringsplaner, opplistet fra vest:

5120400 Vesentlig endring av Fjøsangerkrysset (2001),
15640001 Gnr. 14 bnr. 134 mfl. Paradisstranden (2009),
15640000 Gnr. 14 bnr. 134 mfl., Ny-Paradis og deler av Paradis (2004),
9060000 Gnr. 13 bnr. 41, 44-624, Statsminister Michelsens veg (1991),
17180000 Gnr. 13 bnr. 870 og 1029 mfl., Rieber-Mohns veg 9 og 11 (2004),
61400000 Gnr. 13 bnr. 808, Storetveit barnehage (2013).

I et lite, nordre hjørne av eiendom 13/741 er det av ukjent årsak regulert småhusbebyggelse i forbindelse med friskt fra Rieber-Mohns veg 10 sin adkomstvei.



Figur 7: Plangrenser til påbegynte reguleringsplaner, opplistet fra nord:
66380000 Gnr. 14, 15 og 17, E39, sykkelstamveg, Fjøsanger–Kristianborg, delstrekning 4,
62880000 Gnr. 41 bnr. 1255 mfl., E39 sykkelstamveg, delstrekning 3, Nesttun–Fjøsanger

Førstnevnte plan er godt inn på planområdet.

Planinitiativet

Formålene som foreslås i planområdet er en videreføring av eksisterende bruk. Det vil si kontor, kulturinstitusjon og bolig. Hospiteringsmuligheter for kunststudentene kan være naturlig å se som tilhørende fasiliteter. Hvordan arealformålene skal kombineres i et plankart, må man komme fram til gjennom planprosessen.

Det er et ønske om å videreføre boliger i Statsminister Michelsens veg 34 og 36, men det er mulig å revurdere dette om det viser seg vanskelig å oppfylle krav i KPA med de gitte forutsetningene.

Det er laget skisser av et nybygg som ligger i bakkant av eksisterende kontorer langs Statsminister Michelsens veg og strekker seg med nedre etasjer inn på dagens sentrale parkeringsplass. Det vil kunne tilby nye kontorplasser og et tydelig inngangsparti for besøkende til Rekstensamlingene. Dessuten vil bilparkering bli flyttet under bakken. Det vil ikke kreve riving av eksisterende bebyggelse. Utbyggingen er anslått til å være ca. 3500 m² BRA, pluss 1650 m² under bakken, med en byggehøyde opp til k+34.

Målene med å tegne et nytt bygg i dette området er 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. For å oppnå alt dette, ser vi for oss at nybygget får en form som består av to volumer – en base med kontorlokaler over.

Basen vil strekke seg foran det eksisterende bygget med pentagon og delvis over eksisterende parkering, og danner atkomstplass i nivå med Statsminister Michelsens veg. På samme nivå har vi nedkjørsel til parkering i underetasje og avlastningsplass for turistbusser. På toppen av basen vil det være rom for atkomstplass til eksisterende bebyggelse og det nye kontorbygget i andre etasje, samt en snarvei til Rieber-Mohns veg. Kontorarbeidsplasser kan plasseres asymmetrisk på sørlige delen av basen, bak eksisterende bebyggelse, og harmonerer med den både i høyde og form.

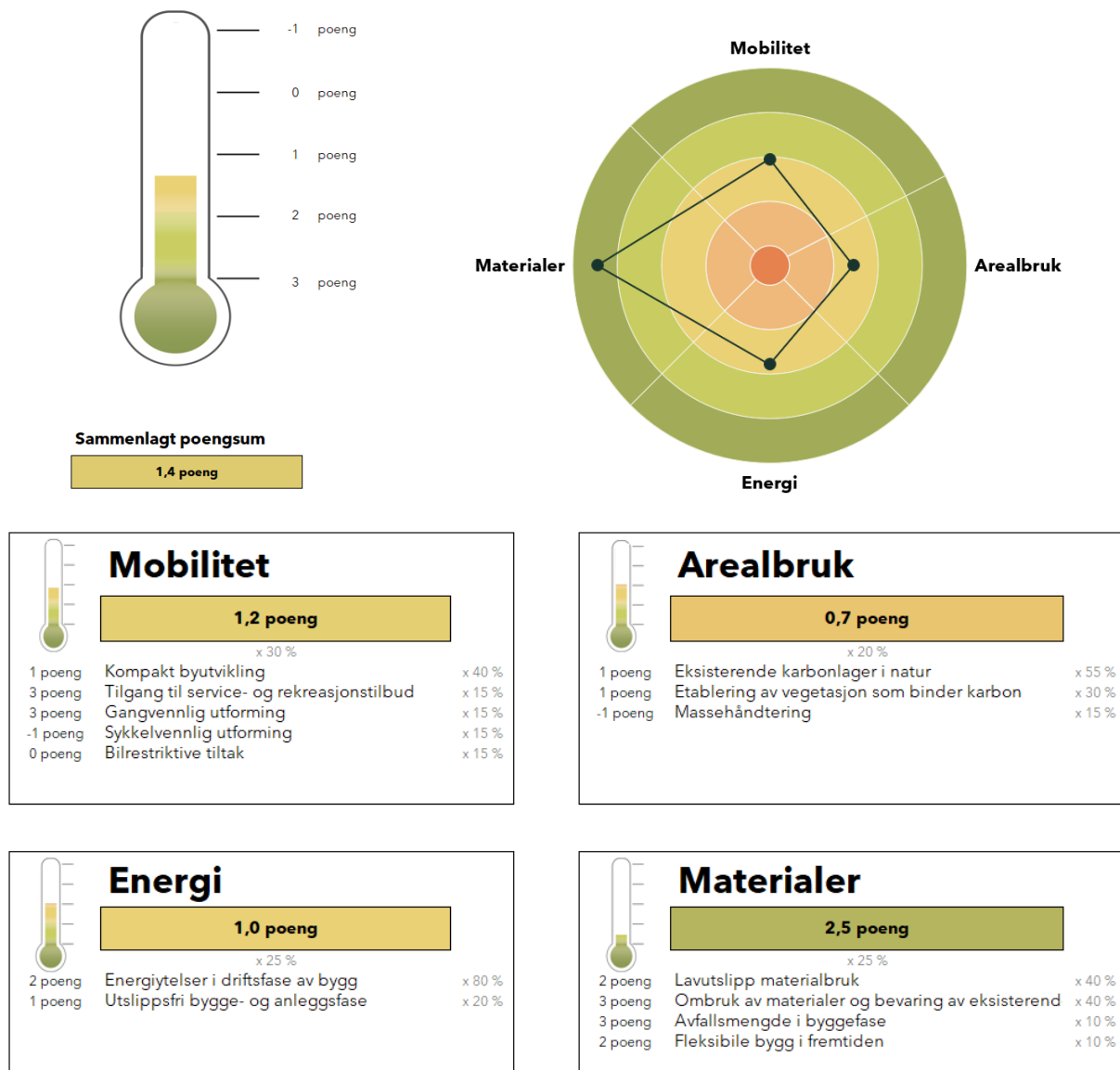
Med disse grepene får vi en gjennomtenkt, helhetlig løsning, som fremhever eksisterende kvaliteter og gir rom som er lett å orientere seg i.

Det nye bygget foreslås bygget inn i terrenget, for å ligge godt i landskapet og unngå ruvende volumer, jamfør anbefaling gitt av innledende stedsanalyse. Inngangspartiet til bygningskomplekset vil holde omtrent samme nivå som parkeringsplassen som er der i dag, mens garasjeanlegget vil ligge én etasje under. Bygging inn i terrenget medfører nedbygging av hageanlegget med gressplen fra starten av 60-tallet.

Aktuell risiko og sårbarhet som bør vurderes i planarbeidet, kan være skredfare, overvann, trafiksikkerhet og brannfare. Dette, og eventuelle andre tema, vil få en grundig gjennomgang i ROS-analysen til planen.

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 Bergen.

Resultater



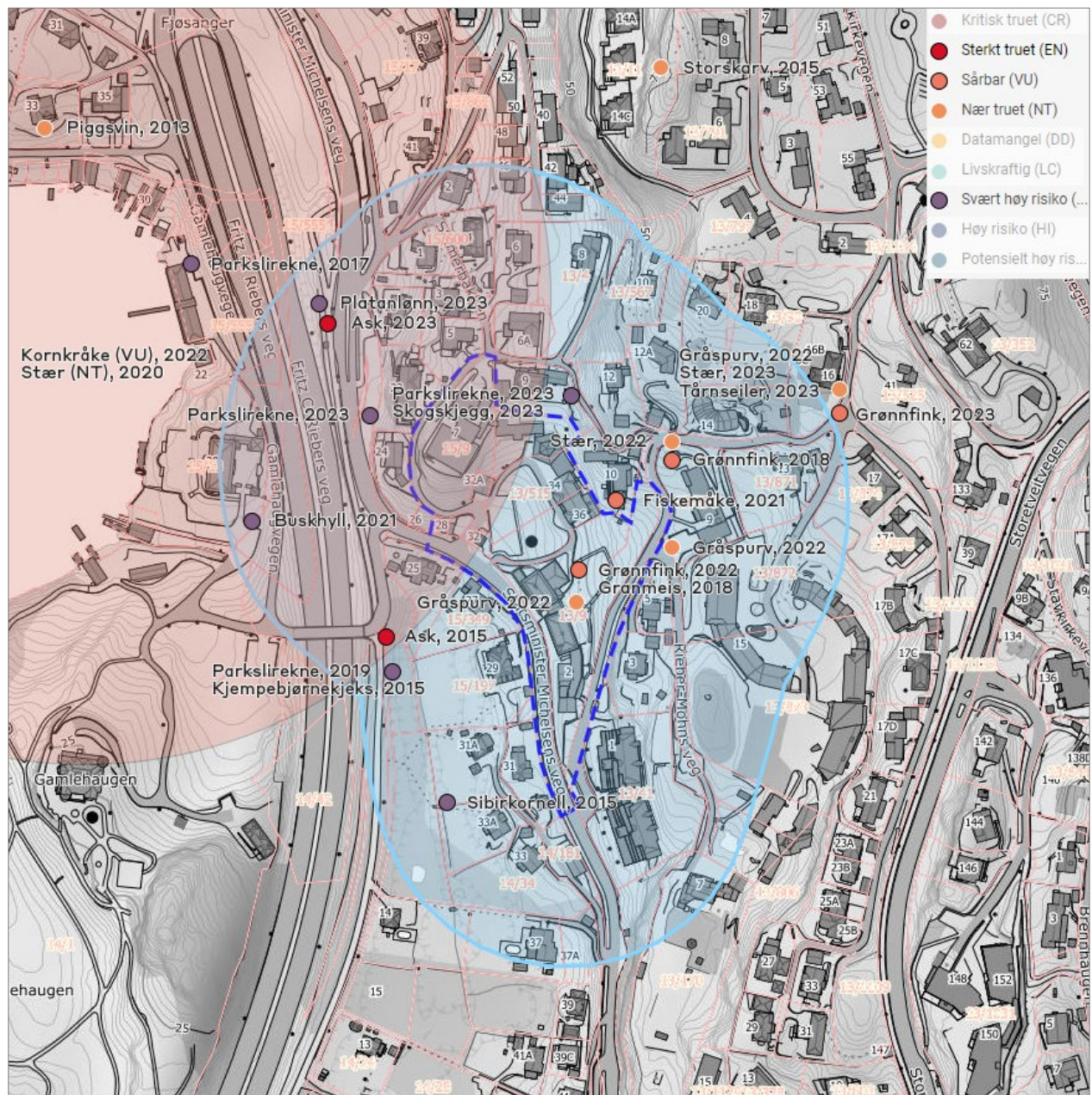
Figur 8: Utsnitt av resultater fra mal for klimanorm.

Virkninger av planinitiativet

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. På toppen, vest for de andre byggene, er Ekhaug, hvor den siste delen av komplekset ble bygget midt på 70-tallet. 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. Nybygget skal merkes best når man allerede er inne på planområdet. Det ligger bak kontorbygget langs Statsminister Michelsens veg og har baksiden mot en skråning. Grønt tak vil også «gjemme» bygget når det blir sett fra høyere i terrenget.

Det legges ikke opp til økt biltrafikk til Rekstenbyggene, det vil ikke bli flere bilparkeringsplasser som følge av utviklingen.

Foruten hageanlegg med plen er det en del villnis innimellom i planområdet. Det er registrert en del arter, som her er gjengitt fra Artskart i Artsdatabanken.



Bjørkefink og gråtrost er livskraftige ansvarsarter, som en kan finne i hele planområdet og. Det er registrert naturtypene eik og store gamle trær samt naturminne eik i henholdsvis topp og bunn av Stamerbakken. Kun arter som er observert de siste 25 årene med radius innenfor 100-meterbufferen rundt planområdet, er tatt med i oversikten ovenfor.

Tiltakene på eiendommen skal ikke fortrenge rødlistede arter, man kan derimot benytte anledningen til å rydde opp i eventuelle fremmedarter med risiko for spredning. Skulle det påvises hekkende fugler i umiddelbar nærhet til planlagte tiltak, må man legge arbeidene utenom hekkeperioden.

Utenom tidligere nevnt turtrasé, som kan tenkes å gå gjennom planområdet, er det ikke nevneverdig med friluftsliv. Muligheten for å tilrettelegge for friluftsliv kan vurderes i planen.

Veien opp rundt Ekhaug har to dører inn i fjellet. Dette var tunneler som ble laget under andre verdenskrig. De har ukjent historikk, men trolig var anlegget bygd som dekningsrom for de mange tyskokkuperte boligene i området, blant annet skipsreder Rekstens bolig. Herr og fru Reksten ble bisatt i fjellveggen ved siden av. Planinitiativet vil ikke berøre disse kulturminnene.

Planområdet er en del av kulturmiljøet Paradis. Det må avklares hvilken rolle dette i så fall har for planinitiativet. Rekstenbyggene er, som nevnt, ett av stedene som avviker fra det typiske villastrøket i området, og kan ha mer verdi som kulturinstitusjon- og miljø i seg selv.

Statsminister Michelsens veg forbi planområdet regnes for en utrygg skolevei, ifølge barnetråkkundersøkelsen i 2009. Det var ytre ønske om trygg kryssing av vei i Rieber-Mohns veg i krysset ved eiendom 13/741. Ifølge elevene kom bilene fort i denne gaten. Det er siden gjort forbedringer av Rieber-Mohns veg og Statsminister Michelsens veg har fått flere fartshumper, men bredden på fortauet er den samme. Bredden som er tilgjengelig til veiareal er begrensende for tiltak. Det er fjellskrenter, strukturer og bebyggelse tett på hverandre, men enkelte utbedringer langs vestsiden av tomten kan la seg gjøre.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning §§ 6–10 angir kriteriene for vurdering av behovet for konsekvensutredning.

§ 6. a. gjelder ikke detaljreguleringer, mens §§ 6. b. og c. handler om reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I til forskriften. Det er ingen aktuelle tiltak i vedlegg I.

§ 7. er ikke aktuell, fordi tiltakene i reguleringsplanen ikke skal behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Planer som kvalifiserer for kriteriene i § 8. må vurderes etter § 10. Her er § 8. a. mer aktuell enn b. siden sistnevnte igjen handler om andre lover enn pbl. Bokstav a. gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Tiltaket med nybygg til kontorer og kunstinstitusjon kan falle i vedlegg II sine kategorier 10. b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*, eller 11. j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*. Man skal derfor se planen opp mot § 10. sine kriterier for vurdering av om den kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Vurderingen etter § 10. gjelder egenskaper med planen og dens påvirkning på omgivelsene. Av aktuelle problemstillinger er det effekten tiltakene i planen eventuelt måtte ha på kulturmiljøet Paradis som står fram. Med tanke på at det skisserte nybygget holder seg til de samme byggehøydene man finner innenfor planområdet i dag, og at det skrånende terrenget er med å dempe effekten i landskapet, ville det være overdrevet å si at det ville ha en vesentlig virkning på kulturmiljøet.

Konklusjonen etter en vurdering etter KU-forskriften er at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Medvirkning

Berørte som foreslås varslet om planoppstart:

- Bergen brannvesen
- Bergen Vann
- BKK AS
- Byantikvaren
- Byarkitekten

- Bymiljøetaten
- Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett
- Eldrerådet v/Byrådsleders avdeling
- Etat for bygg og eiendom
- Fagavdeling for kunst og kulturutvikling
- Fortidsminneforeningen Hordaland
- Forum for natur og friluftsliv Hordaland
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Bergen
- Hordaland Sivilforsvarsdistrikt
- Norges Handikapforbund Bergen
- Klimaetaten
- Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse v/Byrådsleders avdeling
- Miljørettet helsevern, Helsevernheten
- Ny-Paradis og Omegn Velforening
- Plan- og bygningsetaten (Byplanavdelingen)
- Plan- og bygningsetaten (GIS-seksjon)
- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Søre Nyhaugåsen Velforening
- Ungdomsrådet v / Byrådsleders avdeling
- Vestland fylkeskommune

Vedlegg til planinitiativet:

Forslag til planavgrensning

- på basiskart (PDF-format)
- i SOSI-format

Forslag til fremdriftsplan

Innledende stedsanalyse

Klimanorm Bergen