



## **Stedsanalyse**

**Reguleringsplan Mølleneset  
Planid 62740000**

**11.03.13**

## INNLEDNING



**Figur 1. Bebyggelsen i området per 2010. Fra planbeskrivelse for reguleringsplan Møllendal øst (2010). Planområdet er omtrentlig markert med rød sirkel.**

I forbindelse med reguleringsarbeid for Mølleneset, gnr 163 bnr 20 m.fl., Bergenhus bydel, er det utarbeidet en enkel stedsanalyse for planområdet, med hovedvekt på bybilde. Analysen er utført av Opus Bergen AS, og er basert på eksisterende planer, bilder og fotomontasjer. Metoden tar utgangspunkt i Miljøverndepartementet sin veileder om stedsanalyse, T-986. For vurdering av tiltaket i forhold til kulturminner/kulturmiljø og enkeltbygninger vises det til egen kulturdokumentasjon.

Planområdet ligger ved Møllendal, sørøst for Store Lungegårdsvann i Bergenhus bydel, og grenser til Møllendalselven i vest og Store Lungegårdsvann i nord. Eksisterende bebyggelse i planområdet består av et eldre industribygg (se figur 4 og 5). Reguleringsplanen for Mølleneset presenterer to utbyggingsalternativ; ett med et boligkompleks med maksimum byggehøyde kote c+ 25, og ett med et boligkompleks med maksimum byggehøyde kote c+ 53. Det er det siste alternativet som vurderes i denne analysen.

## GJELDENDE PLANER FOR OMRÅDET

Planområdet og tilgrensende arealers videreutvikling er i stor grad gitt av overordnede planer og reguleringsplan for Møllendal øst.

Kommunedelplanen ble vedtatt i Bergen bystyre den 22.1.2007. Planen fastsetter at Møllendal skal utvikles som et nytt byområde, med urban struktur, offentlige rom, og med utbygging av Kunsthøgskole, bolig og næring:

- Sentralt i området er den nye offentlige allmenningen, som følger Bergens tradisjoner for byrom som gir tilknytning mellom land og sjø, og som blir det viktigste allmenne møtestedet i det framtidige Møllendal.
- Utbyggingsområdene langs allmenningen, samt utbyggingsområdene nord og sør for kunsthøgskolen, er tilrettelagt for blandet formål; bolig, forretning, næring, service, allmennyttige formål.
- I bestemmelsene til planen er det satt rammer for utforming av bebyggelse og byrom, arealbruksformålene er nærmere definert, og det er fastsatt rekkefølgekrav.

Forslag til kommuneplanens arealdel viser Møllendal som del av senterområde S8, som omfatter det meste av sjøfronten i sentrale deler av Bergen. Planen angir at det i Møllendalsområdet skal være en bymessig utvikling, med kulturnæringer, service og boliger. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder foran kommunedelplanen når det gjelder byggehøyde, uteoppholdsarealer, støy og parkering.



**Figur 2.** Utsnitt av vedtatte reguleringsplaner viser framtidige arealformål i Møllendal. Møllendal vest (2012, figuren til venstre) viser hovedsakelig sentrumsformål (Brunnt) og boligformål (Gult). Møllendal øst (2010, figuren til høyre) viser hovedsakelig annet kombinert byggeformål (Skravur). Planområdet er markert med røde sirkler.

## ANALYSETEMA

### Topografi, landskapstrekk og grønnstruktur

Selve planområdet er flatt, og ligger på en fylling som strekker seg ut fra den opprinnelige strandlinjen. De tilgrensende arealene er også i stor grad fyllinger, noe som gjør at planområdet og naboeiendommene utgjør større flater som en overgangssone mellom sjø og naturlige terrenghøyder i bakkant. Terrenget stiger sørøstover bak planområdet - opp mot et

sammenhengende grøntområde bestående av Møllendal kirkegård og Kronstad gård (se figur 3).



**Figur 3. Flybilde tatt fra nordvest (Kilde: skogoglandskap.no, 2013). Planområdet er markert med rød sirkel.**

I planbeskrivelse for reguleringsplan for Møllendal øst, beskriver Bergen kommune området slik:

Store Lungegårdsvann ligger i utkanten av Bergen sentrum mot sørøst. Vannet er omgitt av stigende terreng mot Starefossen og Årstad i nord og øst og av Kronstadhøyden og Nygårdshøyden i sør og nordvest. Vannet ligger altså i et skålformet landskapsrom og danner "gulvet" i denne delen av byen. Mot nord åpner terrenget seg mot bysentrum. Utløpet ved Strømmen er også et sentralt punkt der Lungegårdsvannet munner ut i Puddefjorden.

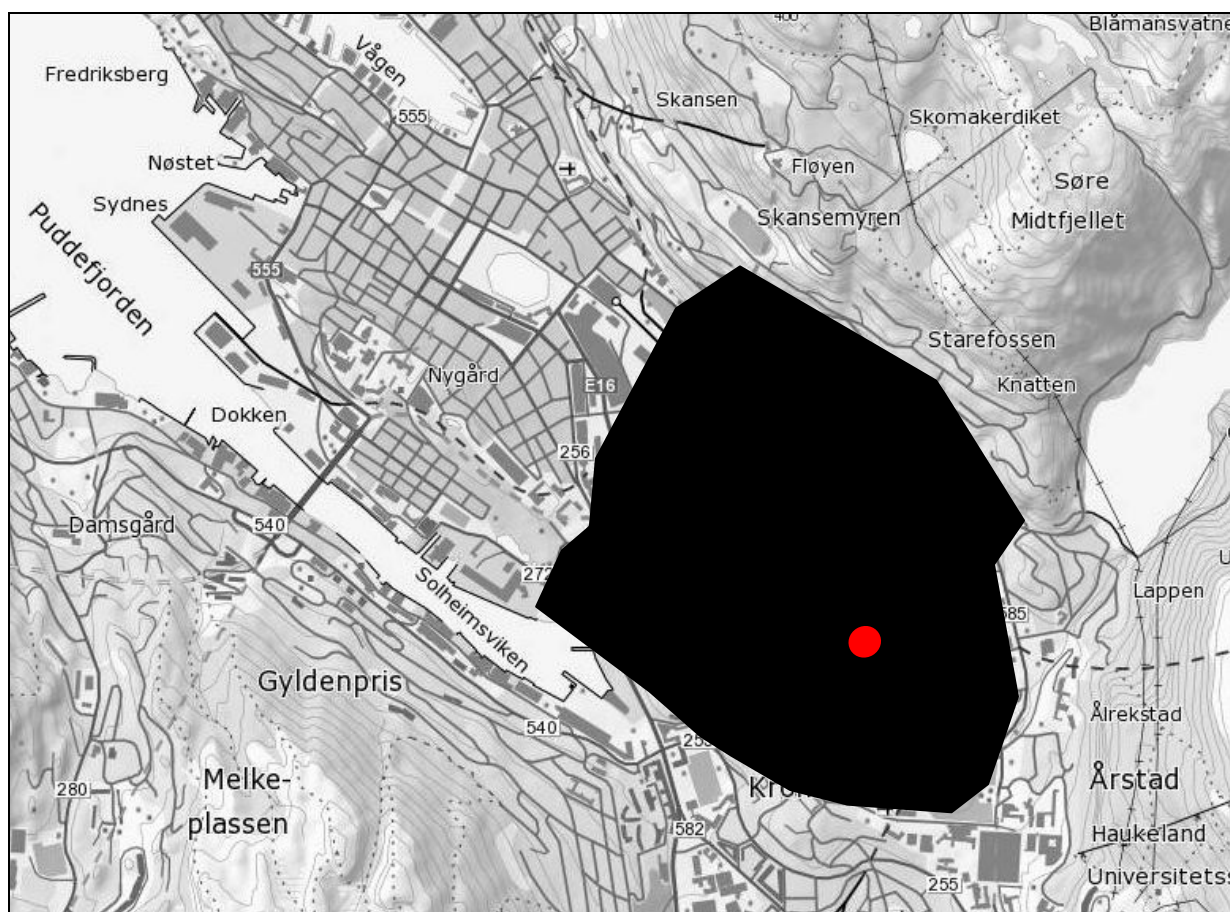
Møllendalselven renner ut i Store Lungegårdsvannet sentralt i området, vest for reguleringsområdet. Elven følger det markerte daltraget mellom Møllendal gravplass og Møllendalsvegen. Vegetasjon langs elven og på gravplassen utgjør verdifull grønnstruktur i området. Det er også store trær langs Møllendalsvegen som har verdi.

Strandsonen danner en jevn og smal sone før terrenget stiger på. I denne sonen ligger jernbanens sporområder og turveien som går gjennom et kraftig vegetasjonsbelte fra planområdet og inn mot sentrum.

Karakteristisk for området er åpenheten ut over den store vannflaten og det trange terrenget sørover langs Møllendalselven. Beliggenheten ved vannet, med godt innsyn fra bysiden, med bebyggelsen på Årstad og Haukeland i fjellsiden bak planområdet, og med Ulriken som bakgrunn, gir området en markant rolle i byens landskap.

Møllendalsvegen angir i stor grad skille mellom den naturlige strandlinjen og området som er utfyllt i Store Lungegårdsvann. Fyllingsområdet danner et flatt område som strekker seg et stykke ut i vannet, og som ligger eksponert i det åpne landskapet.

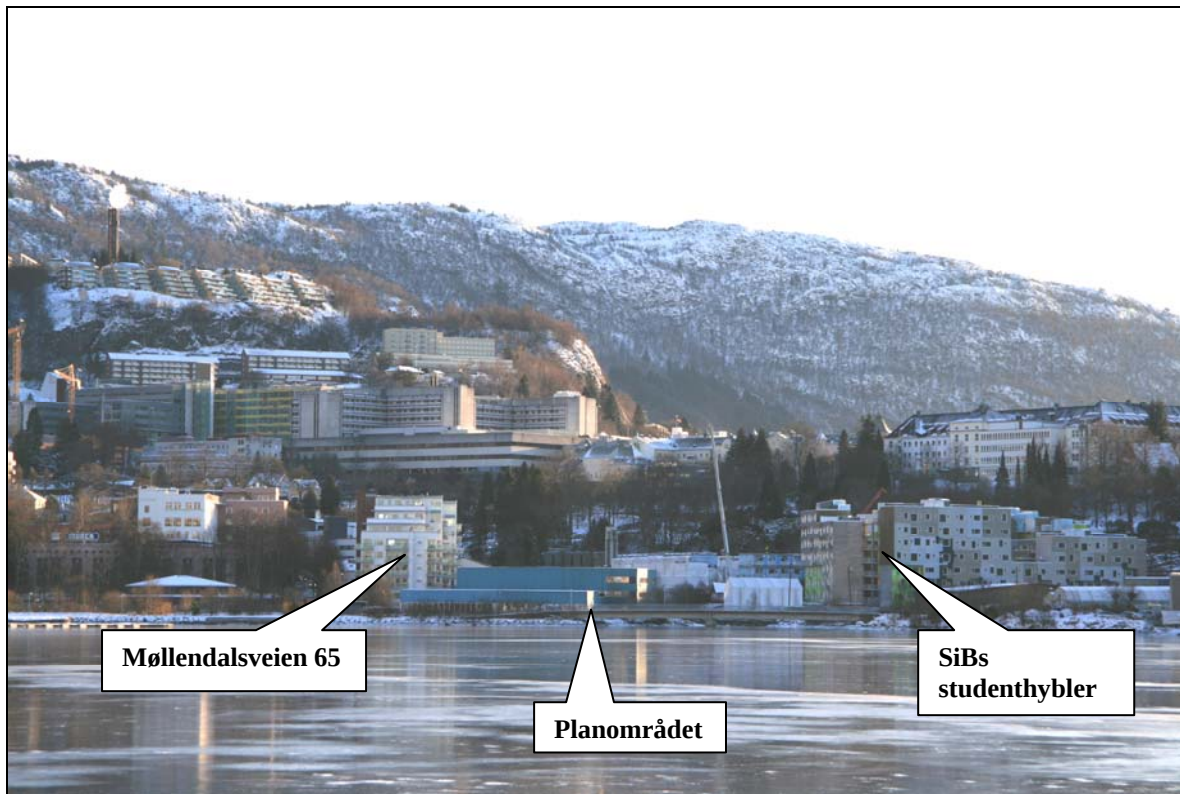
Figur 4 viser hvordan planområdet ligger eksponert mot vann og innsyn i det overordnede landskapsrommet.



Figur 4. Utstrekningen til influensområdet markert mørkere grått. (Kartkilde: skogoglandskap.no, 2013). Planområdet er markert med rød sirkel.

### Bebyggelsesstruktur

Dagens bygningstopologi i området viser et svært stort spenn i flater, høyder og volum. Det er også stor variasjon i bygningstypologi (se figur 3, 5 og 6).



Figur 5. Planområdet midt i bildet. Studentboligene til SiB Grønneviksøren til høyre, nyere leilighetsbygg like til venstre for planområdet. Haukeland sykehus i bakgrunnen. Foto mot sør/sørøst.



Figur 6. Dagens bebyggelse i planområdet. Foto tatt mot nordvest.

Dagens store utfyllingsflater og opprustningsklare bygningsmasser er gjenstand for Bergen kommunes planer for transformasjon. Hovedtrekkene i ny byromsstruktur på Møllendal er definert i kommunedelplanen, samt i kommunen sin reguleringsplan for Møllendal øst hvor det er laget et byromskonsept, som angir hovedtrekk i framtidige byrom og grønnstruktur i området. Reguleringsplanen åpner for at det kan etableres byallmenning fra ny kunsthøgskole til Store Lungegårdsvann, forbi planområdet (se figur 7). Målet er å skape et møtested for den nye bydelen i Møllendal. Bebyggelsen er tenkt organisert ut fra denne for å skape aktivitet, gi vegger som rammer inn det offentlige rommet og forsterker perspektivet inn mot den mer tilbaketrukne kunsthøgskolen. Byveggene definerer også skillet mellom det offentlige livet og det mer private.

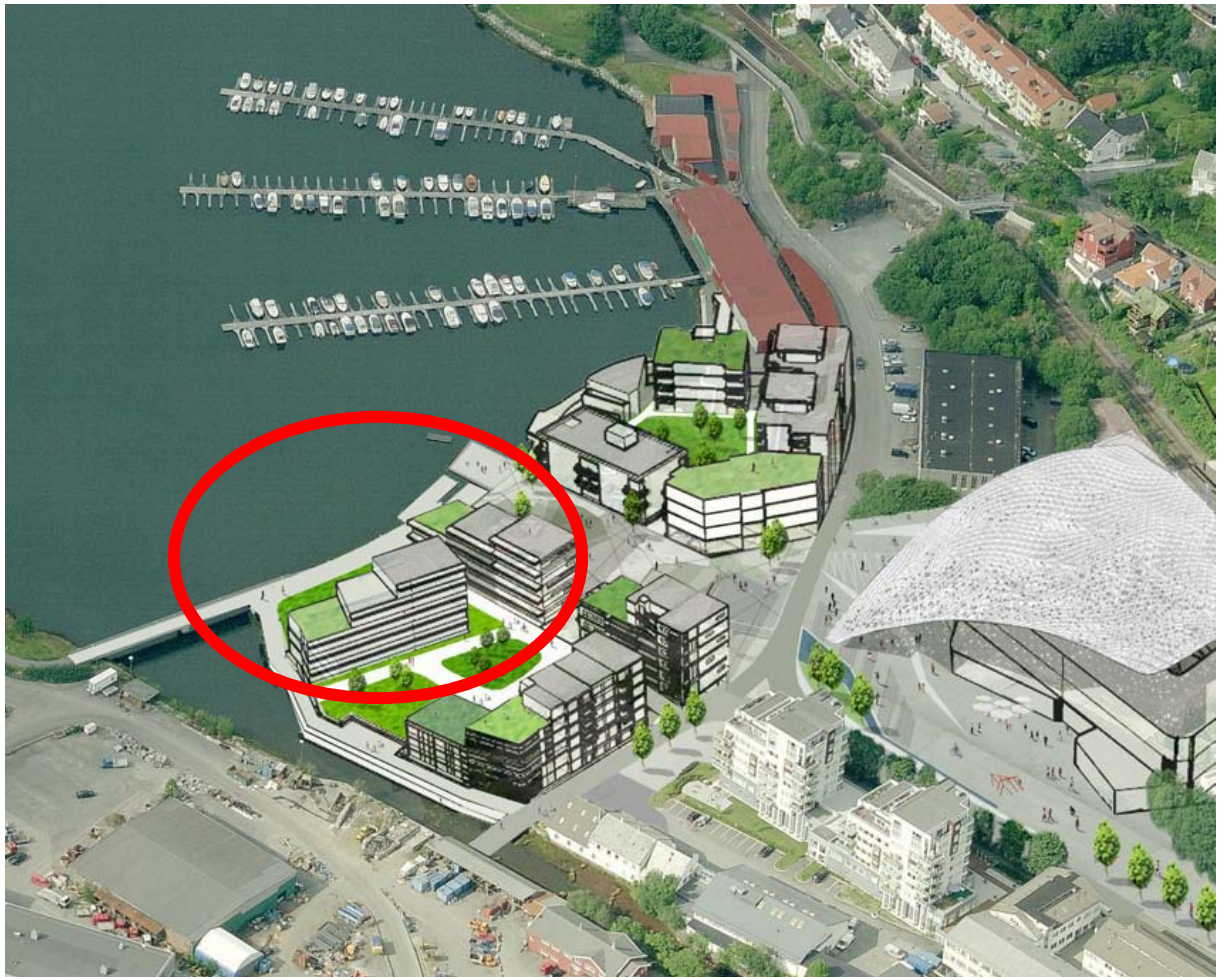
Analysen legger til grunn gjennomføring av føringene som er fastsatt i kommunens egne planer, sett opp mot planforslagets tiltak.

Bygninger i planområdet (Mølleneset) utgjør byallmenningens nordvestre vegg. Bevegelseslinjen fra kunstallmenningen via Byallmenningen, strandpromenaden og til sjø gir kontakt med vannet og skaper visuell kontakt mellom Møllendal og Bergen sentrum. Videre er strandpromenaden en viktig ferdselsåre og kantlinje i overgangen mellom sjøflate og bebygde strukturer.

Planområdet er plassert i ytterkant i forhold til allmenningene og de overordnede kommunikasjonslinjer, noe som medfører en viktig (visuell) kontakt mot byen og det store landskapsrommet rundt vannet (se også figur 4).

Områdets transformasjon i bebyggelsesstrukturen går således fra ensartede næringsflater til et mer variert område, med bolig, forretning, næring, service, allmennyttige formål. Det blir lagt til rette for nye byggehøyder og volum. Følgende føringer ligger til grunn for utviklingen av (plan)området:

<b>Tema</b>	<b>Kommuneplanen</b>	<b>Kommunedelplanen</b>
Utnyttingsgrad	%-TU = 200 %	%-TU = 220 %
Byggehøyde	5 etasjer, maks. 16 m	3 – 6 etasjer, maks. 20 m

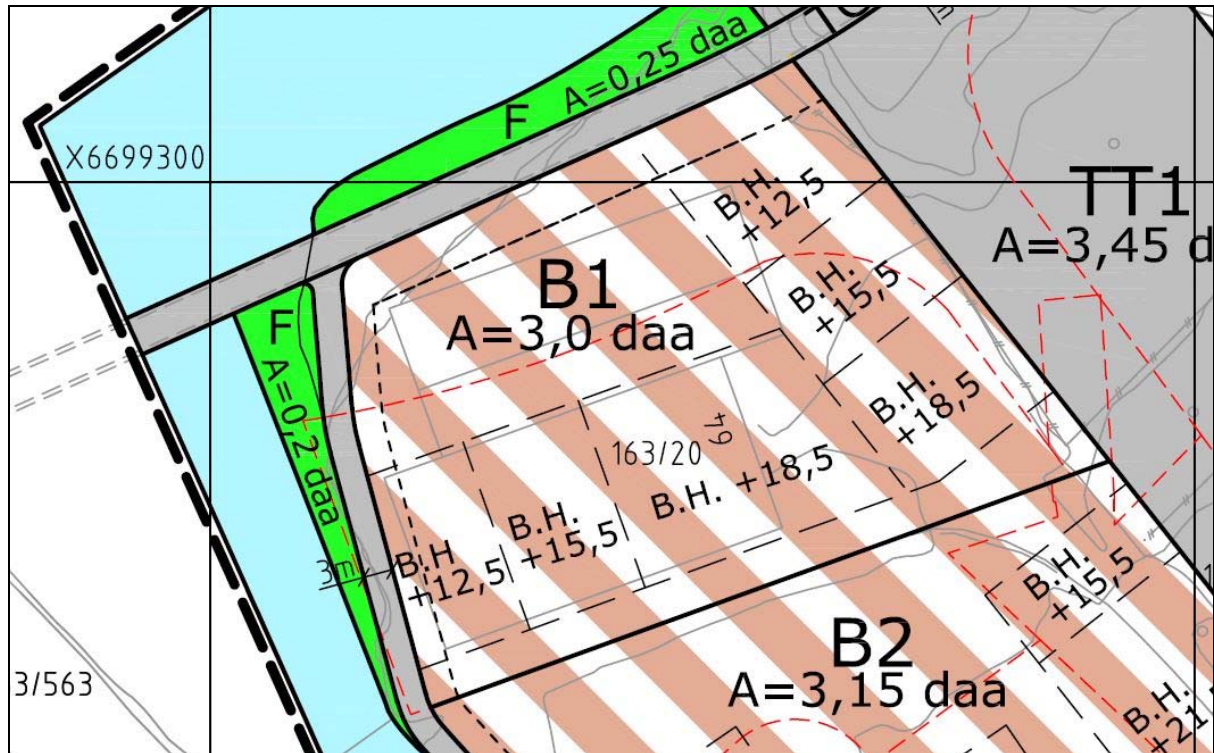


**Figur 7. Bergen kommunes illustrasjon av fremtidig situasjon i og ved planområdet. Ny kunsthøgskole til høyre i bildet. Planområdet markert med rød sirkel.**



## PLANFORSLAGET

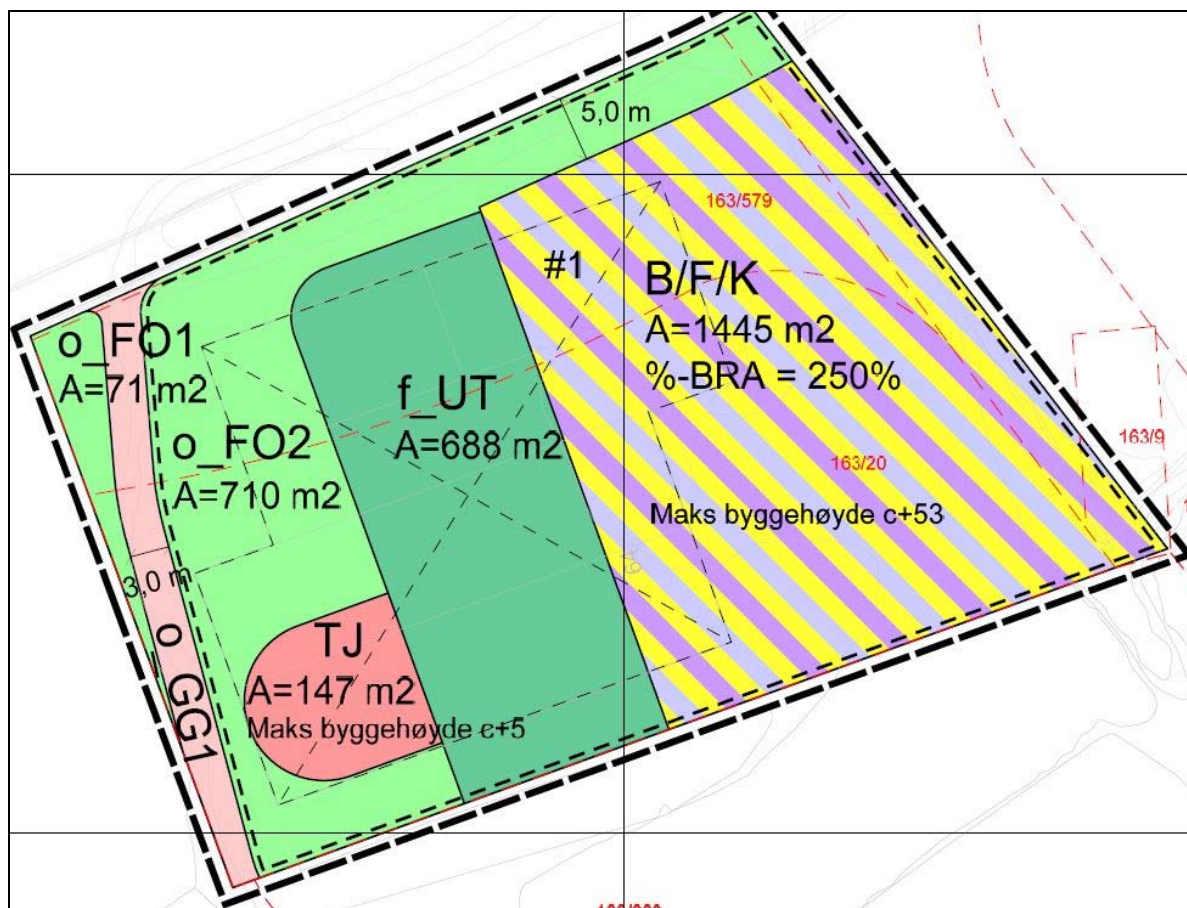
Opus Bergen AS har utarbeidet et planforslag for Mølleneset hvor høyhus er et alternativ. I gjeldende reguleringsplan for Møllendal øst (2010) er planområdet (B1) gitt maks byggehøyde på c +20,5 meter og nedtrapping av bygningsmassen mot vest, ned til c + 14,5 meter (figur 8). Utnyttingsgraden er satt til %-BRA = 250 %.



Figur 8. Utsnitt av Bergen kommunes reguleringsplan for Møllendal øst, 2010. Planforslaget gjelder B1.

I reguleringsplanforslaget for Mølleneset er det utarbeidet 2 alternativer til maksimal byggehøyde og utforming, begge med 250 % BRA. Det ene alternativet opererer med 1 bygg med maksimal kotehøyde c+ 53, mens det andre alternativet opererer med en maksimal byggehøyde på kote c+ 23. Denne høyden er noe høyere enn gjeldende reguleringsplan (c +20, 5 m), men sammenfaller med byggehøyden på tilgrensende plan i B2. Stedsanalysen legger til grunn det høyeste alternativet i planforslaget (+ 53 moh).

Figur 9 viser hvordan tomten tenkes utnyttet mer intensivt med et høyhus i øst, i motsetning til Bergen kommunes plan (figur 8) hvor en lavere bygningsmasse fordeles over hele tomtens øst-vest retning.



Figur 9. Utsnitt av planforslag for Mølleneset, Opus Bergen AS 2013.

### Innvirkning på topografi, landskapstrekk og grønnstruktur

Planforslaget legger til rette for et bygg med lite fotavtrykk, men som strekker seg i høyden. En mønehøyde på c + 53 meter gir en markant form som fra flere vinkler overstiger de nærmeste, bakenforliggende terrenghøydene (se figur 10 og 12). Høyhuset gir stedet et helt nytt element og skaper et vertikalt brudd med de eksisterende, naturlige landformene.

Planområdet ligger, som tidligere nevnt, svært eksponert i det overordnede landskapsrommet. Sett fra nordvestsiden av Lungegårdsvannet, vil ikke et høyhus bryte landskapsilhuetten i overordnet skala siden landskapsrommets vegger er høye (Ulriken). Fra Fjellsiden/Kalfaret vil høyhusets silhuettvirkning, sett mot sør/sørvest, bli mindre jo høyere man beveger seg i terrenget.

Fra de laveste områdene i influenssonen vil høyhuset skape en ekstra vegg i den sørlige del av landskapsrommet rundt Store Lungegårdsvann. Ny boligmasse rundt høyhuset vil kunne dempe effekten noe. En ny vertikal form på denne høyden vil også være et landskapsmessig orienteringspunkt.



**Figur 10. Volumskisse som viser det høye utbyggingsalternativet (bygget midt i bildet), sett fra Store Lungegårdsvann. Kunsthøgskolen er markert rødt.**

Høyhusets plassering viser at det ikke kommer i konflikt med grønnsstrukturene som er planlagt innenfor transformasjonsområdets allmenninger. Et bygg med mindre fotavtrykk vil derimot frigjøre mer areal til grønnsstruktur i planområdet.

På avstand (fra bysiden i nord) vil høyhuset skape et visuelt brudd i den sammenhengende grønnsstrukturen sør på Møllendal og mot Ulriken. For den nærmeste grønnsstrukturen vil dette bruddet sannsynligvis også gjelde ved en bygghøyde på 20 meter, som er kommunedelplanens øvre grense for bygghøyde (se figur 11 og 12).



**Figur 11. Volumskisse som viser det høye utbyggingsalternativet (bygget midt i bildet). Kronstad og Årstad er markert med rødt, henholdsvis til høyre og venstre i bildet.**



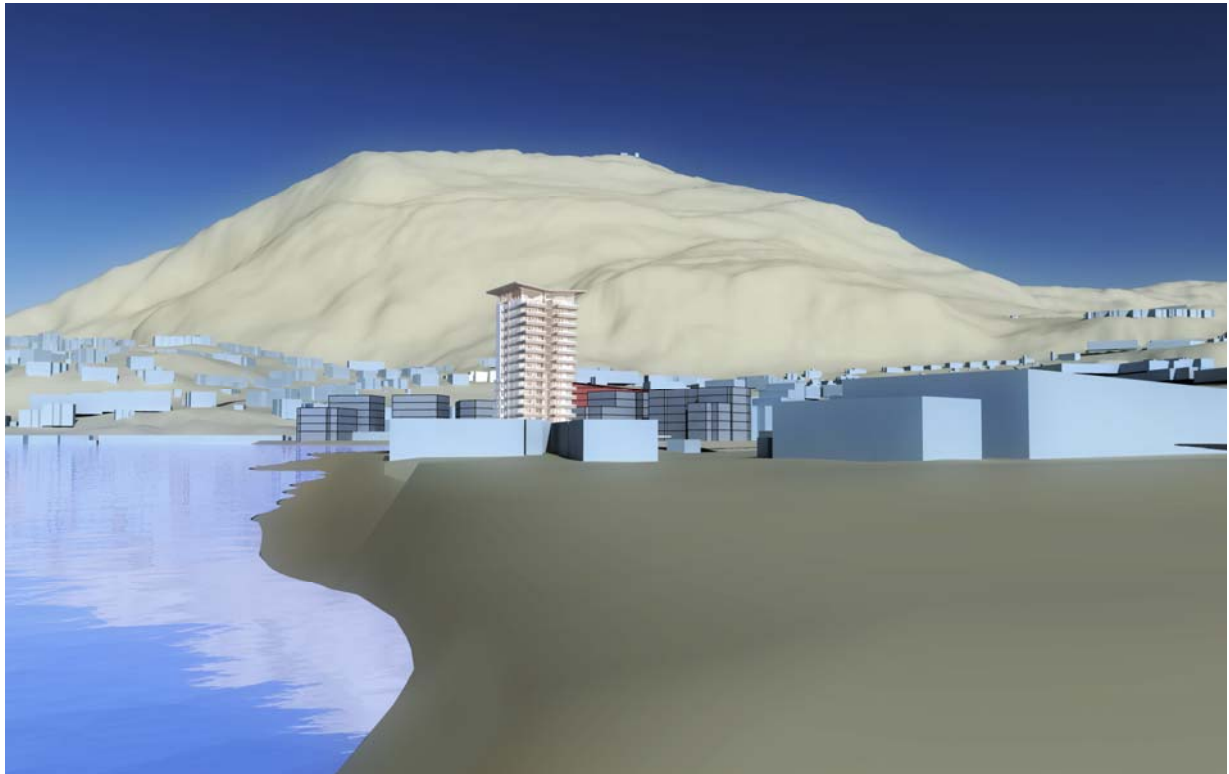
**Figur 12. Volumskisse som viser det høye utbyggingsalternativet (bygget midt i bildet), sett fra Nonnestien. Kunsthøgskolen er markert med rødt, til venstre i bildet.**

### **Innvirkning på bebyggelsesstruktur**

Møllendal er som vist i ferd med å utvikles fra et rent næringsområde til et område med mer sentrumpreg, hovedsakelig med grunnlag i etablering av boliger. En rekke leilighetsbygg er oppført, som Møllendalsveien 65, Møllendalsbakken 1 og SiBs studenthybler på Grønneviksøren, og det opprinnelige kulturmiljøet i Møllendal, basert på Møllendalselva og 18/1900-tallets næringsvirksomhet, er derfor oppstykket, og den historiske sammenhengen i området er bare delvis bevart. Den lite helhetlige bygningsmassen gir rom for å vurdere nye og urbane elementer i området. Offentlige planer legger opp til bygg med inntil 6 etasjer i og rundt planområdet.

I et transformasjonsområde vil høyhus få en noe dempet effekt av tilgrensende, høye bygg. Det vil likevel være et tydelig bygningstypologisk brudd mellom høyhuset og bygningsmassen rundt. Områdets bevegelseslinjer vil ikke endres som følge av endring fra lavere blokker til høyhus. Likeledes vil byggets viktige funksjon som vegg inn mot områdets allmenning være den samme, men siden bygningsmassen får en forflytning i lengde langs allmenningen til høyde i på en mer begrenset flate, vil veggfunksjonen reduseres. En vegg i et byrom trenger ikke bestå av bygning. Rommets vegg kan være en aktivitetssone (klatrevegg, vannelementer) eller vegetasjon. Denne type avgrensing vil også være lavere enn en bygning og kan gi allmenningen mer lys/liv og dermed dempe virkningen av et høyhus.

De overordnede planene legger stor vekt på allmenningenes kvaliteter i form av aktivitet, grønnstruktur, siktlinjer og diversitet i bruk. Selve høyhuset vil ikke endre hvert enkelt av disse elementene, men høyhus som element i byrommet gir en annen opplevelsverdi ved at man får et sterkt fokuspunkt som kan virke dominerende.



**Figur 13. Volumskisse som viser fremtidig bygg ved det høyeste utbyggingsalternativet, sett fra Grønneviksøren. Kunsthøgskolen kan skimtes i rødt til venstre for høyhuset.**



**Figur 14. Volumskisse som viser fremtidig bygg ved det høyeste utbyggingsalternativet, sett fra Årstad gård. Kronstad hovedgård kan skimtes i rødt til venstre i bildet, hovedhuset på Årstad gård til høyre på bildet.**

Et høyhus vil gi en annet skyggeeffekt på allmenningen ned mot sjøen, men siden bygningsmassen er smalere og trekkes vekk fra sjølinjen, vil det gi bedre solforhold på den delen av allmenningen som ligger nærmest Store Lungegårdsvann.

Utsiktsforholdene mot Bergen sentrum og Store Lungegårds vann fra allmenningene vil i stor grad videreføres og på noen punkt forbedres ved høyhus. Dette er på grunn av at en større del av planområdet frigjøres til grønnstruktur.

### **Konklusjon**

Reguleringsplanen for Mølleneset presenterer to utbyggingsalternativ; ett med et boligkompleks med maksimum byggehøyde kote c+ 25, og ett med et boligkompleks med maksimum byggehøyde kote c+ 53. Analysen har kun vurdert byggehøyde c+ 52.

Møllendal er som vist i ferd med å utvikles fra et rent næringsområde til et område med mer sentrumspreget, med boliger, allmenninger og kobling mot sjø. Lokalt vil en realisering av utbyggingsalternativet med kote høyde c+ 53 på Mølleneset gi et vertikalt, visuelt brudd i eksisterende terrengformer, grønnstruktur og de nære landskapsilhuetter.

Høyhus på Møllendal bringer inn et bygningsselement som kan oppfattes som kontroversielt i forhold til eksisterende byform. På den andre side kan det være et signalbygg og orienteringspunkt for bydelen, og boliger i bygget vil ha attraktive kvaliteter som utsikt og lys.

Høyhusets utforming og materialbruk har noe betydning for hvordan det leses i byrommets sammenheng, men effekten av detaljene vil være marginal i forhold til volum og høyde.

#### **Kilder:**

Bergen kommune, 2010: Planbeskrivelse, forslag til kommuneplanens arealdel.

Bergen kommune, 2006: Planbeskrivelse kommunedelplan for Store Lungegårds vann.

Bergen kommune, 2010: Planbeskrivelse, reguleringsplan for Møllendal øst.

Miljøverndepartementet, 1993: Stedsanalyse – innhold og gjennomføring. Veileder T – 986.

#### **Nettsteder:**

[www.skogoglandskap.no](http://www.skogoglandskap.no)