



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20534-2

Saksbehandler: Isabel Melo

Dato: 07.05.2024

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring:

Håndtering av tomten til tidligere Bergen Betongstøperi i den pågående reguleringsendringen for området Grønneviken.

Bergarhus Gnr 163 Bnr 7 m.fl. Møllendal vest - Grønneviken, Reguleringsplan arealplan-ID 19530000

Hva saken gjelder

Den tredje april 2024 ble Bergen Betongstøperi (også kalt «Belsen»), som lå i området Grønneviken mellom Møllendalsvegen og Møllendalselven, fullstendig ødelagt i en brann. Betongstøperiet var både et viktig krigsminne og et fysisk spor på nyere industrihistorie i denne delen av Bergen.

Området der bygningen sto, er omfattet av reguleringsplanen for Møllendal Vest vedtatt av bystyret 19.09.2012. Den planen gjennomgår nå en reguleringsendringsprosess for å gi mer detaljerte føringer for utviklingen av et boligområde med innovative delingsløsninger. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 15.02.2020 – 31.03.2020. Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/4936>. En av hovedmålene med reguleringsendringen var å gi rammer for håndtering av det verneverdige Betongstøperiet.

Ettersom kulturminnet ikke lenger eksisterer, må det gjøres justeringer for å tilpasse den pågående planen til den nye situasjonen. Disse endringene medfører behov for en ny høring av det reviderte forslaget for behandlingen av tomten til Betongstøperiet. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn.

Tema for høringen er rammene for utnyttelse av tomten for tidligere Bergen Betongstøperi. Vi ber om at en eventuell uttalelse/merknad kun omhandler de konkrete endringene, da tidligere innspill og merknader vil fortsatt følge saken til politisk behandling.



Figur 1 Grønnevikens før den 3. april 2024.
Bilde: Håvard Prestegården



Figur 2 Situasjonen etter brannen.

Bakgrunn

Bergen Betongstøperi

Bergen Betongstøperi var et markant eksempel på den siste fasen av industrihistorien langs Møllendalselven. Under andre verdenskrig, da Norge ble okkupert, ble det kommunale sementstøperiet på Grønnevikens overtatt av tyskerne og omgjort til et produksjonsanlegg for betongelementer til bygging av ubåtbunkeren og festningsanlegget «Bruno». Bygningen hadde en grunnflate på ca. 1400 kvadratmeter og var oppført i eksponert utmurt bindingsverk, en byggemåte som var meget spesiell og uvanlig i Bergensområdet.

Intensjoner i den pågående planprosessen

Reguleringsendringen er nå i avslutningsfasen, og det er gjort endringer etter høringen for å øke kvaliteten på bebyggelsen og byrommene. Intensjonen for Betongstøperiet var å anbefale vern gjennom ny og tilpasset bruk med mulighet for en barnehage kombinert med et nabolagshus. Betongstøperiet var nær kvadratisk (35 x 38 meter) og det var derfor utfordrende å få lys langt nok inn fra fasadene. Barnehageløsningen forutsatte at en vesentlig del av den eksisterende bygningen skulle benyttes til et overbygd uteareal med grønne atrier og ekstra overlys i taket. En slik transformasjon var mulig, men krevende med tanke på uteoppholdsareal, dagslys- og solforhold.

Foreslåtte endringer

Hovedgrep; plassering, arealbruk og utforming av ny bygning og uterom

Som en følge av at kulturminnet ikke lenger eksisterer, må bruk av denne tomten vurderes på nytt.

Plan og bygningsetaten anbefaler å opprettholde planens hovedgrep på bebyggelse- og byromsstruktur, plassere barnehagen på denne tomten, samt forholde seg til og synliggjøre fotavtrykket etter det tidligere kulturminnet. Forslaget innebærer en kombinasjon av barnehage og et nabolagshus i første etasje, samtidig som det åpnes for en mer effektiv arealutnyttelse ved å kombinere barnehage med boliger i opptil tre etasjer over.

Det foreslås en ny bygning i L-form plassert mot to planlagte nye byrom: Elveplassen, rettet mot studentboligene, og Grønneviksgangen, det indre gaterommet.

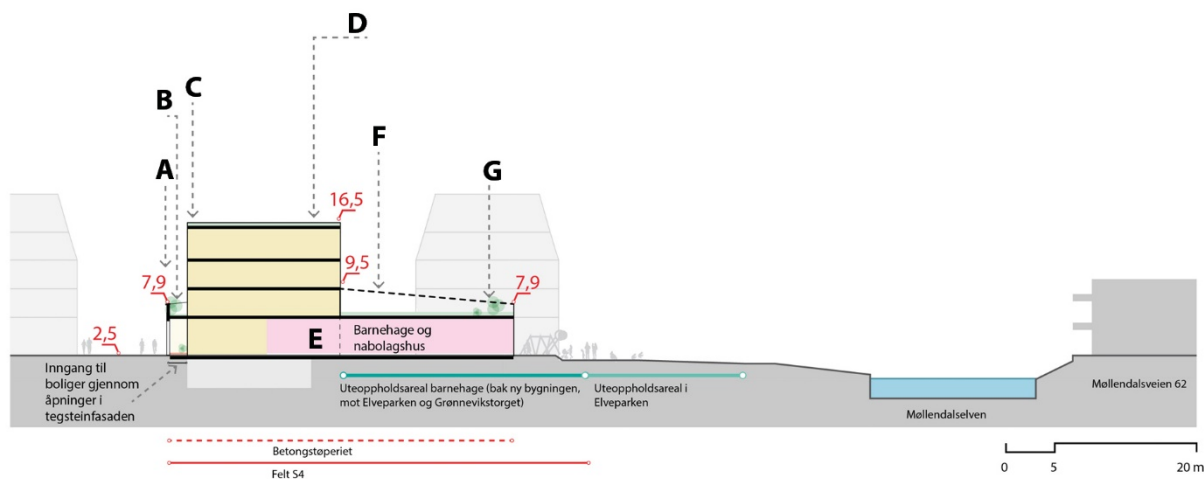
Bygningens utforming og plassering vil sikre tilstrekkelig dagslys og luft, og skape et skjermet uterom mot plassen og parken på nordøstsiden. Mer av utearealet til barnehagen vil ligge innenfor tomtegrensene. Plasseringen av utearealet muliggjør en sømløs overgang mellom inne og ute, mellom barnehagens gårdsrom og arealene i de nærliggende byrommene som vil være utformet og tilgjengelig for barnehagen i barnehagens åpningstid. Utearealet inne på tomten vil ha gode solforhold i barnehagetiden, og gir en flott utsikt mot den planlagte elveparken.

Den nye bygningen vil være godt integrert i områdets forbindelseslinjer og ha aktive og åpne fasader, med hovedinngangen til barnehage vendt ut mot adkomsten til området og studentboligene, og hovedinngangen til boligene mot det indre gaterommet. Utbyggingen i fire etasjer (maks byggehøyde kote + 16,5 – ekskludert trappehus og /eller teknisk installasjon) mot sørvest, rettet mot det indre gaterommet, vil skape variasjon i arkitekturen og bidra til å gjøre gaterommet tydeligere definert. Den planlagte bebyggelse og byromsnett er tilstrekkelig romslige og kan tåle en slik høyde mot det indre gaterommet. Bygningen skal imidlertid trappes ned for å ikke overstige den tidligere gesimshøyde mot Elveparken (maks kote + 7,9), av hensyn til solforhold. Parken langs elven er østvendt og smal, derfor vil et lavt bygg mot denne være viktig for å sikre gode solforhold over en større del av dagen.

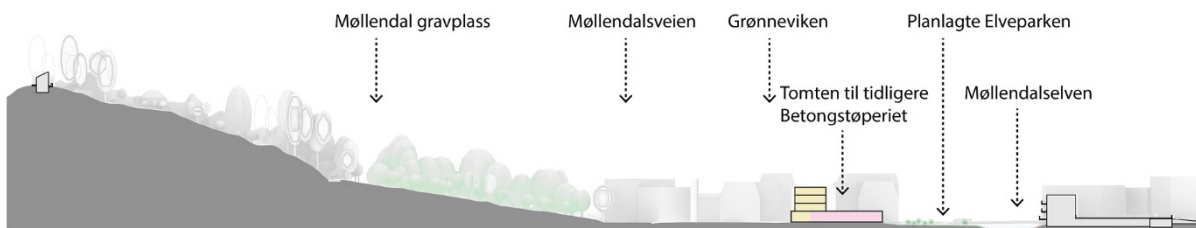
De foreslåtte byggehøydene tar utgangspunkt i planlagte byggehøyder for området, som vil variere mellom 3 og 6 etasjer, og vil dermed ikke endre situasjonen for siktlinjene mot horisonten bak.



Figur 3 Utsnitt av forslag til justert illustrasjonsplan som viser plasseringen av bygningen og utearealet på Betongstøperiets tomt.

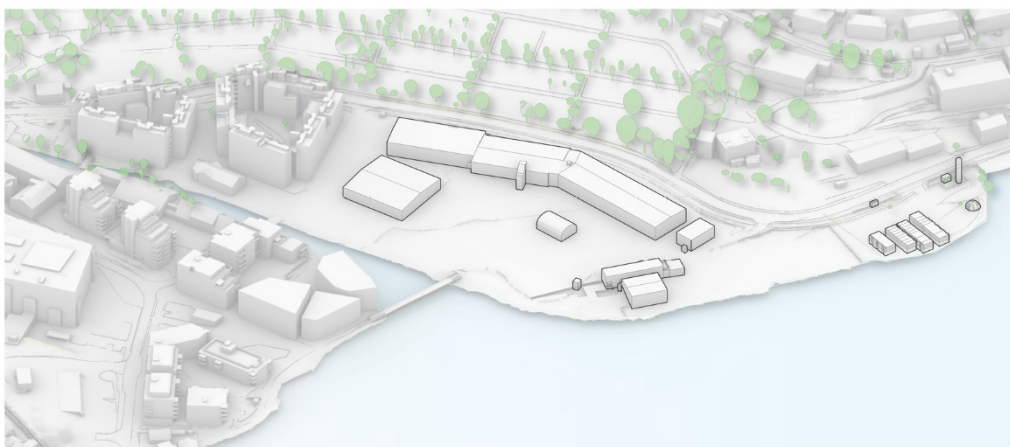


Figur 4 Prinsippssnitt gjennom tomten som illustrerer foreslåtte byggehøyder og generelle prinsipper for utforming. **A** - ny teglsteinfasade markerer opprinnelig gesimshøyde **B** - uterom eller lysgård **C** - den nye bygningskroppen er trukket to meter tilbake fra det originale fasadelivet **D** - boliger i maks 3 etg **E** - barnehage og nabolagshus **F** - eventuelt markering av takform enten motsør eller nordsiden av bygningen **G** - felles takterrasse



Figur 5 Landskapsnitt som viser plasseringen av bygningen i forhold til omkringliggende landskap.

Ved Møllendal er landskapet karakterisert av et amfi som omslutter de nedre delene av Møllendalselven. Møllendal kirkegård strekker seg over sørvestsiden av amfiet og framstår som et parkområde og en grønn vegg rundt vannet.



Figur 6 Dagens situasjon og den planlagte utviklingen.

Grønneviken vil gjennomgå en transformasjon som omfatter ny grønnstruktur, store rekreasjonsområder og en fullstendig estetisk og funksjonell fornyelse. Byggehøyden på Betongstøperiets tomt vil variere mellom 1 og 4 etasjer, noe som anses som moderate og proporsjonert i forhold til området og bydelen for øvrig.

Figur 7 Solstudier for den foreslåtte nye løsningen



Vårjevndøgn - 20.03. kl. 12.00



Vårjevndøgn - 20.03. kl. 15.00



Sommersolhverv - 23.06. kl. 12.00



Sommersolhverv - 23.06. kl. 15.00



Vintersolhverv - 22.12. kl. 12.00

På vårjevndøgn får barnehagens uteareal delvis sol til ulike tider av døgnet. Solforholdene er gode om morgenen både i delen av barnehagens felt, ved parken langs elven, og på det sentrale torget nordvest for barnehagen. Kravet om at halvparten av arealet på bakkenivå skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn forventes å bli oppfylt.

Om sommeren er solforholdene gode fra morgen til ettermiddag, både på feltet og ved torget og parken. Om vinteren er det vanskelig å oppnå gode solforhold i store deler av Møllendalsområdet, da solen knapt står over fjellene.

Den nye bygningen har ingen innvirkning på solforholdene på de nærliggende tomtene, verken studentboligene eller bebyggelsen på den andre siden av elven.

Kulturmiljø og stedlige kvaliteter

KPA 2018 understreker viktigheten av å ivareta stedets særpreg, egenart og kulturminner under fortettingsprosessen. Etter brannen 3.april 2024 har vi mistet viktige kulturmiljøverdier.

Det er aktuelt å integrere historiefortellende elementer i området utvikling for å bøte på dette. Det bør søkes å kombinere det tidligere industrielle preget med nye innovative løsninger, slik at både kulturhistoriske verdier og arkitektoniske kvaliteter styrkes.

Plan- og bygningsetaten foreslår følgende krav for integrering av historiefortellende elementer i videreutviklingen av området:

- Tydelig markering av Betongstøperiets opprinnelige fotavtrykk og plassering samt synliggjøring av tidligere gesimshøyder.
- Gjenskaping og nytolkning av byggets originale yttervegger av utmurt bindingsverk, ved bruk av teglsteinsfasader og synlig trekonstruksjon i fasader.
- Utarbeidelse av materialpalett basert på historiske materialer og farger fra området for nye bygninger og byrom.

De innledende vurderingene av byggets verneverdi indikerer at ytterveggene av utmurt bindingsverk hadde spesiell historisk verdi. Vi foreslår at en vesentlig del av fasadene, inkludert fasaden mot det indre gaterommet, utformes med teglstein for å tolke den gamle byggeteknikken, og dermed skape en viktig identitetsmarkør i byrommene.

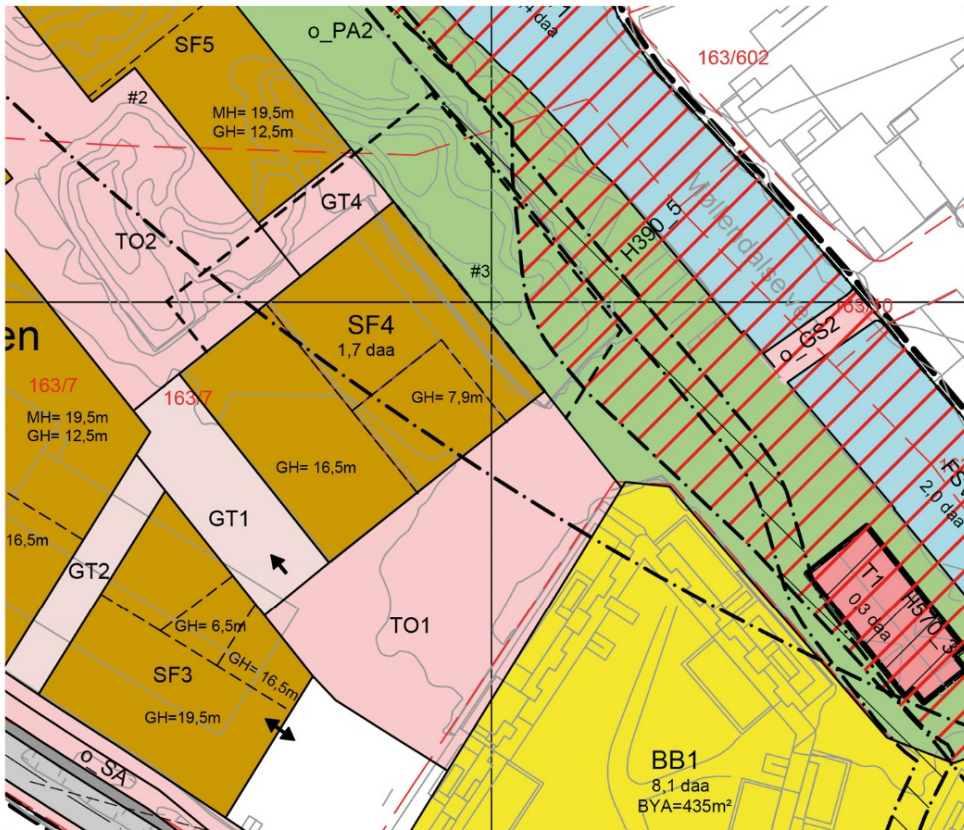
Mot det indre gaterommet skal boliger over barnehagen underordne seg den nye teglsteinfasaden både i utforming og materialbruk. I andre etasje kan det etableres boliger med uterom skjermet bak den gjenoppbygde gamle industrifasaden, mens den nye bygningskroppen trekkes to meter tilbake fra det opprinnelige fasadelivet. Disse boligene med sine skjermede uterom vil kunne tilføre den interne gaten en unik kvalitet og karakter.

For området som helhet skal materialvalgene reflektere området historie og tidligere industrielle preg.

Forslag til nye reguleringsbestemmelser og utsnitt av justert plankart

4.4.2 Sentrumsformål SF4

- a. Området skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal og et nabolagshus, eventuelt i kombinasjon med andre kultur og/eller publikumsrettede funksjoner. Det skal legges til rette for sambruk av arealer. Det kan også bygges boliger, jf. bokstav c.
- b. Tiltakene skal ta spesielt hensyn til området karakter. Krigs- og industrihistorien som knytter seg til det bevaringsverdige Betongstøperiet, som opprinnelig lå på tomten, skal synliggjøres, gjennom markering av det opprinnelige fotavtrykket, fasadematerialer eller møblering og materialbruk i uterommet. Sørvestfasaden skal inkludere en nytolkning av byggets opprinnelige yttervegg ved bruk av teglstein og synlig trekonstruksjon.
- c. Boligformål kan etableres i inntil tre etasjer, fra og med 2. etasje over barnehagen, jf. prinsippene i illustrasjonsplanen og formingsprinsippene i planbeskrivelsen.
- d. Utearealet på tomten skal være tilgjengelig for allmenheten etter stengetid. I tilknytning til utearealet på tomten, plasseres resten av det nødvendige utearealet i direkte tilgrensende offentlig park og byrom, innenfor bestemmelsesområde #3, jf. 9.2. Deler av 1. etasje kan utformes slik at denne kan benyttes av barnehagen som et overdekket uteoppholdsareal.



Figur 8 Utsnitt av forslag til justert plankart

Plan- og bygningsetatens konklusjon og anbefalinger

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende for sluttbehandlingen av planforslaget:

- Sikre at nybygg på Betongstøperiets tomt forholder seg til og ligger innenfor den opprinnelige bygningens fotavtrykk og plassering.
- Innføre bestemmelser om krav til historiefortellende elementer i den arkitektoniske utformingen av nye bygg og byrom.
- Regulere feltet S4 (Betongstøperiet) til en barnehage kombinert med et nabolagshus, og med mulighet for tre boligetasjer over barnehagen mot sørvest, for å få en mer effektiv arealutnyttelse og bidra til å definere gaterommet.
- Sikre at en betydelig del av barnehagens uteareal skal løses inne på tomten, for å gi tilstrekkelig uteareal for både barnehagebruk og beboernes fritidsaktiviteter utenfor barnehagens åpningstider.

Har du innspill til planforslaget?

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](#),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **12.06.2024**. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20534. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40803999 eller e-post isabel.melo@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Isabel Melo

saksbehandler

Mette Iversen

seksjonsleder

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.