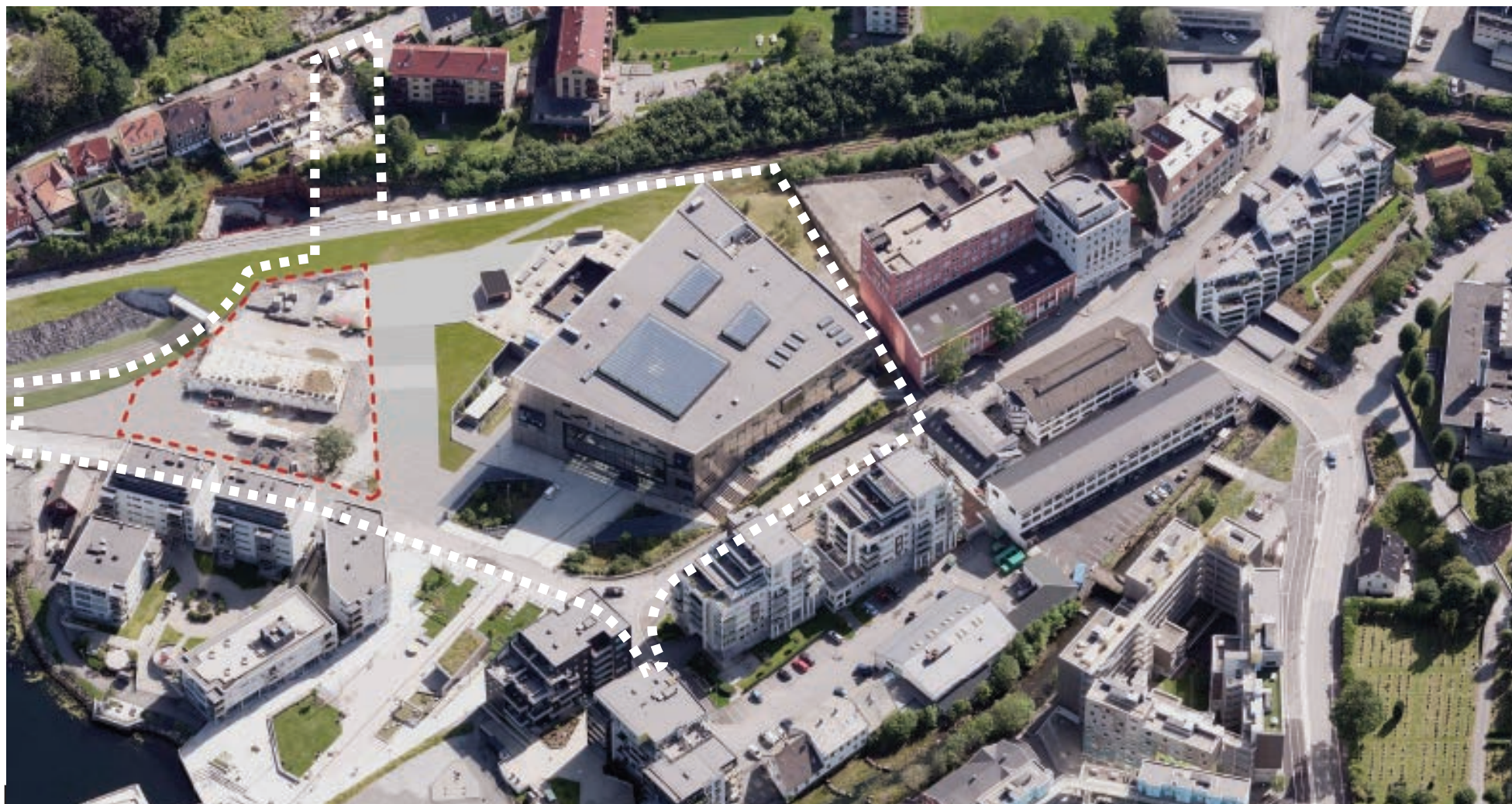


Griegakademiet

Innledende stedsanalyse



1. Oversikt

2. Landskap og historie

3. Kommunikasjon og målpunkter

4. Bebyggelse

5. Bo - og bymiljøutfordringer

6. Anbefaling

1. Oversikt

Formålet med stedsanalysen er klarlegge premisene for å skape en forutsigbar og effektiv planprosess for regulering av Møllendalsveien 69, gnr/bnr 163/23 for Universitetet i Bergen. Reguleringsplanen har som målsetting å etablere et nybygg for Griegakademiet. Sammen med eksisterende bygg i Møllendalsveien 61 vil fullføre samlokaliseringen av institutt for kunst, musikk og design i KMD-fakultetet i Møllendal

Utbyggingen vil være et viktig bidrag til byutviklingen i Møllendal både ved at det etableres en ny arena med utadvendt virksomhet for formidling av musikk og ved at det skapes nye arkitektur og nye byrom i tråd med intensjonene i KPA og arkitekturstrategien for Bergen.

Nybygget for Griegakademiet får her en viktig beliggenhet ved det nye bybanestoppet i Møllendal. Mellom nybygget og eksisterende KMD-bygg skal det etableres en åpen allmenning som kan gi fremtidig mulighet for en forbindelse opp Fløen. Reguleringen skal bidra til en utbygging av sentrumssonen i Møllendal og bli et positivt tilskudd til Bergen-samfunnet.

I gjeldende kommuneplan er arealet vist som sentrumsformål, der mest parten av arealet er avsatt til byfortettingssone (BY2), mens resten er avsatt til sentrumskjerne (S16).



Kart 1. Oversikt

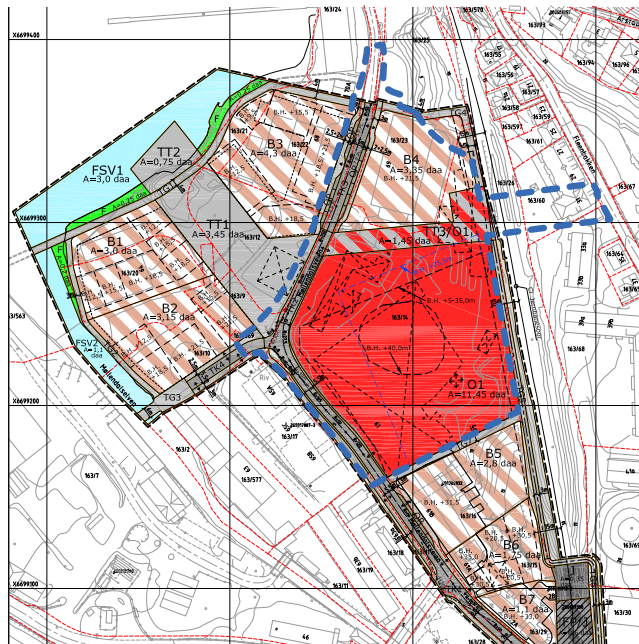
Tilstøtende planer

Eiendommene som inngår i figur 3 er regulert gjennom tre reguleringsplaner:

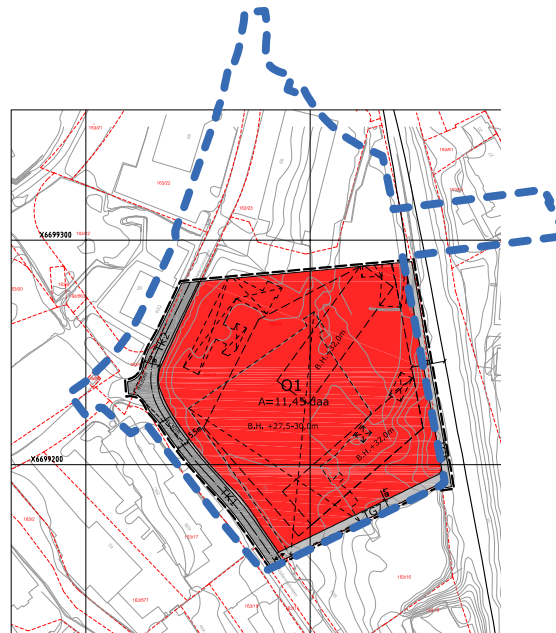
- BERGENHUS, GNR 163, BNR. 1,9 MFL. MØLLENDAL ØST, vedtatt 28.01.2010, planID 19410000. Heretter kalt «Moderplanen».

- BERGENHUS. GNR 163 BNR 14, MØLLENDAL ØST, OMRÅDE O1. PlanID 19410001, en mindre reguleringsendring av planID 19410000 som trådte i kraft 15.08.2013. Heretter kalt «Endringsplanen». Felt O1 i «Moderplanen» er i hovedsak regulert til offentlig bygg, undervisning og rommer i dag KMD-fakultetet institutt for kunst og design.

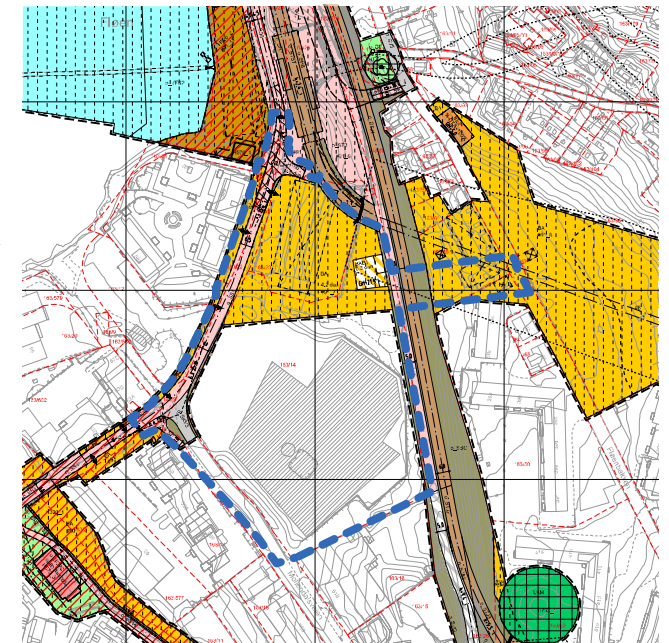
- BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER – KRONSTAD. PlanID 64040000. Trådte i kraft 21.06.2017. Heretter kaldt «Bybaneplanen». Eiendommen der Griegakademiet skal plasseres er i hovedsak regulert til bebyggelse og anlegg, men skal brukes til midlertidig riggområde ved bygging av bybanen.



Kart 2. Reguleringsplan ID 19410000



Kart 3. Reguleringsplan ID 19410001



Kart 4. «Bybaneplanen» ID 64040000

2. Landskap og historie

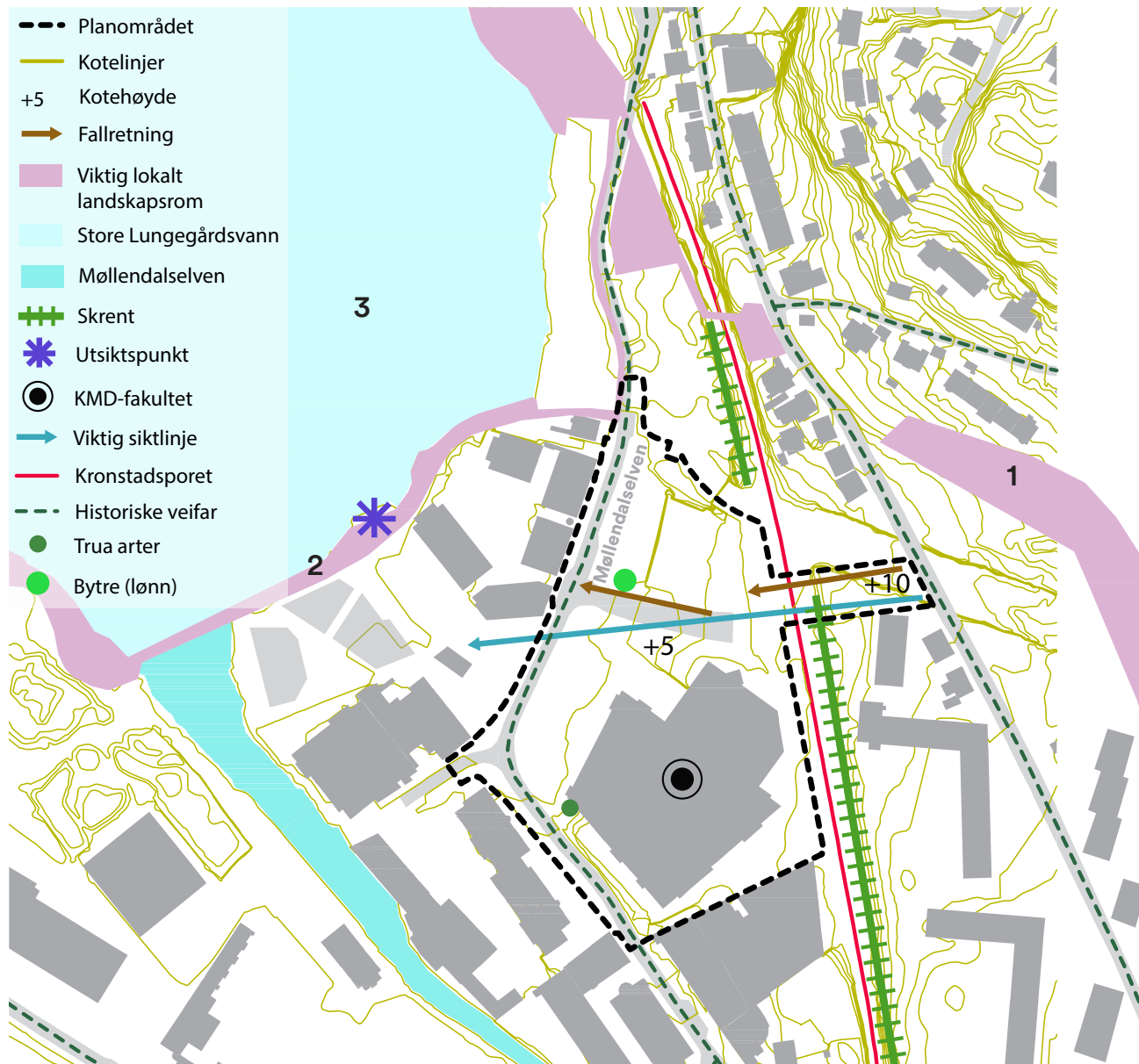
Området langs Møllendalselven har røtter som et av landets eldste industrimiljøer. I nyere tid har utviklingen langs Møllendalsveien i stor grad skjedd på utfylt areal i Store Lungegårdsvann, for å tilrettelegge for ulike typer næring i "byens bakgård". Nærhet til byen og til sjøen var viktige faktorer for denne utviklingen. Møllendalsveien har vært en av byens hovedferdselsårer fra middelalderen og veiens trase følger den opprinnelige strandlinjen i området.

Møllendal øst har store kvaliteter knyttet til elv og vannflate. Møllendalselven er den eneste sentrumsnære elven i Bergen sentrum som møter sjøen i et åpent elveløp.

Planområdet er flat ved Møllendalsveien som ligger ca. 2,5 moh. og terrenget stiger deretter oppover mot øst opp til 8 moh. Ved Fløen og Møllendal er landskapet karakterisert av et amfiformet søkk som omslutter de nedre delene av Møllendalselven.

Etter rivning av tidligere industribygg samt arbeid med Bybanen er hele eiendommen er opparbeidet. Det svært lite naturlig vegetasjon igjen. Det er ikke registrert noen viktige naturtyper eller truede arter på eller i nærheten av eiendommen (Miljødirektoratets karttjeneste) men et lønnetre er registrert som viktig bytre. Det er også en trua art som ligger ved KMD-fakultetet - gulkrageglassvinge. Det er registrert tre friluftsområder:

- Grønnkorridor og lekeområde mellom Årstadgeilen og Fløen (1)
- Grøntområde og turvei langs Store Lungegårdsvann med svært viktig verdi (2)
- Store Lungegårdsvann med svært viktig verdi (3)



Historisk utvikling på Møllendal



3. Kommunikasjon og målpunkt

Langs Store Lungegårdsvannet ble Vossabanen etablert i 1883 og videre utbygget til Bergensbanen i 1909. Kronstadsporet med tunnel gjennom Kronstad tunnelen ble etablert omkring 1900 og er fortsatt i bruk av Jernbaneverket som godsspor til Mindemyren over Kronstad. Dette godssporet avgrensner den nedre delen mot boligområdene i Fløenbakken.

Det sjønære området i Møllendal er i transformasjon. Samtidig finnes det fremdeles rester av eldre industri og inngjerdet strandsone i form av en privat småbåthavn.

I Møllendal-Fløenområdet ligger flere vegtraséer som har aner tilbake til middelalder, det vil si før 1537. Fløenbakken har fungert som hovedveg mellom byen og de sørlige delene av Bergensdalen.

I Møllendal er flere nye boligprosjekter realisert samt eksisterende KMD-bygg mens nybygget for Griegakademiet er under planlegging. Møllendalsområdet er i endring og omformes fra et tidligere industriområde til bolig-, student- og kontorområde. Studentsamskipnaden i Bergen har et stort boligkompleks med studentboliger vest i Møllendal på Grønneviksøren ved den nye kunsthøgskolen i Bergen. KMD-bygg /Kunsthøgskolen er et nytt og viktig målpunkt for området.

Det finnes en del grønne byrom i nærheten av planområdet. Det er en turvei langs Store Lungegårdsvann med tilgjengelig strandlinje. Foran KMD-bygget ligger kunstallmenningen som strekker seg videre mot sjøen og er i dag et viktig torg for rekreasjon og opphold ved vannet i Møllendal. Mellom KMD-bygget og Grieg-akademiet tomt ligger en grønn korridor som i dag blant annet benyttes av kunststudenter. I Fløenbakken ligger det parsellhager.



Kart 9. Kommunikasjon og målpunkt

Bybanen

Introduksjonen av bybanen vil være løft for Møllendal. Store deler av området er allerede bygget ut, men denne regulering for bybanen åpner for utbygging mellom Store Lungegårdsvannet og etablering av ny holdeplass.

Utbygging av Grieg-akademiet vil være motor for en ytterligere oppblomstring av virksomheter og liv. Holdeplass for Bybanen er lagt så sentralt som mulig der den i størst grad vil skape identitet og samspill med øvrig plass- og gangvegstruktur. Holdeplassen, slik den er plassert, kan være med på å yte sitt bidrag til forming av et godt byrom, med gode solforhold og nær tilknytning til bebyggelsen i Møllendal, Griegakademiet, Store Lungegårdsvannet og Lungegårdsparken. Møllendal vil få en enda tettere tilknytning inn mot bykjernen når Bybanen etableres.

Reguleringsarbeidet av Griegakademiet tar utgangspunkt i at eksisterende reguleringsplan for Møllendal Øst tilpasses Bybaneplanen. Eiendommen der nybygg skal plasseres er i hovedsak regulert til bebyggelse og anlegg, men benyttes til midlertidig riggområde ved bygging av bybanen. Bybanen utbygging planlegger åpning av linje 2 for passasjertrafikk fra 21. november 2022.

Møllendal holdeplass er plassert etter krysning med Møllendalsveien, rett øst for der Draugen båtforening ligger i dag. Bybanetraséen går videre i tunnel under det eksisterende jernbanespolet i Møllendal, opp mot Haukeland sykehus. Det etableres ny gang- og sykkelforbindelse fra Flønbakken mot Lungegårdsparken (rampen) samt gangforbindelse (trapp) ned til holdeplassen. Hovedsykkelruten langs Store Lungegårdsvannet kan videreføres langs det eksisterende godsspolet til Kronstadtunnelen. Denne

tunnelen skal brukes til gang- og sykkel tunnel til Kronstad og vil åpne opp for en mye bedre forbindelse for myke trafikanter mot sør. Denne tunnelen gir også en god sammenbinding av Griegakademiet, høyskoler og studentboliger i Møllendal.

Viktige momenter som er fremhevet for utvikling av tomten for Griegakademiet:

- Allmenningen for Griegakademiet skal tilrettelegges for fotgjengere/ syklende og gi tilkomst mellom torget og sykkelveien langs jernbanen som er etablert i Bybaneplanen
- Tomtens plassering med hensyn på nærhet til bybanestopp og offentlige byrom og torg krever et særlig fokus



Illustrasjon 1. Fløen holdeplass med gang- og sykkelbroen. ILLUSTRASJON: MOUNT VISUAL

4. Bebyggelse

Bebyggelse i analyseområdet

I Møllendal er flere nye boligprosjekter realisert. De fleste nye blokkene ligger foran planområdet ved strandlinjen. Det finnes noen butikk og en kafésteder i første etasjer av de nye blokkene.

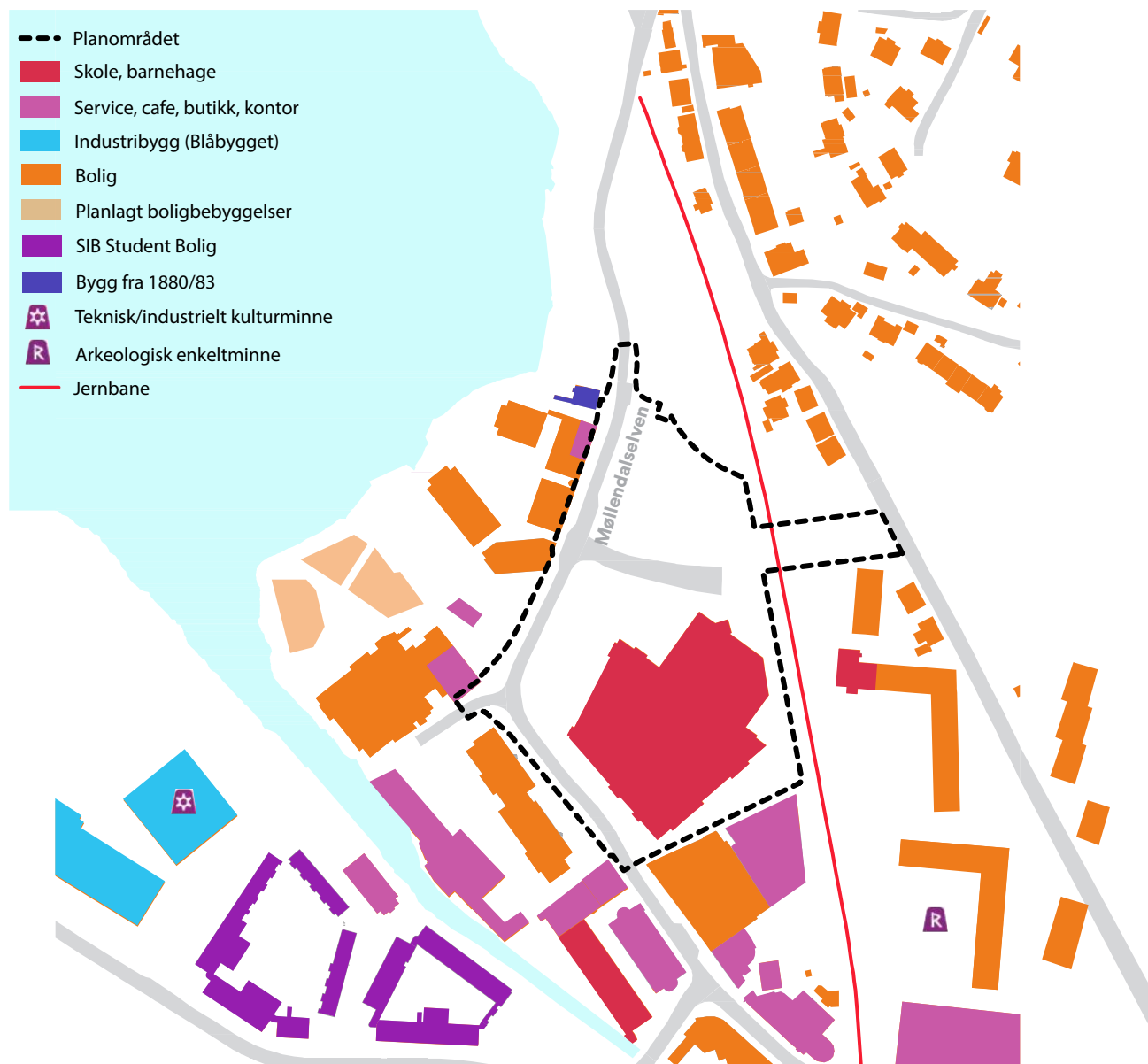
Møllendalsområdet vil være et bolig-, student- og kontorområde. Studentsamskipnaden Sammen har et stort kompleks med studentboliger vest i Møllendal på Grønneviksøren.

Det finnes fortsatt noen industribygg i Møllendal. Møllendalsveien 40, eller Blåbygget, ligger utenfor planområdet på den andre siden av Møllendalseleven og er et stort industribygg i to etasjer. Bygget er oppført i 1988, og inneholder verksted, lager og kontorlokaler for BIR. Blåbygget forutsettes revet for å gi plass til utvikling i området.

Bebyggelse i planområdet

Det er i dag ingen bygninger innenfor på utbyggingstomten i Møllendalsveien 69. Et tidligere bygg for Damsgård Karosseri er revet.

Møllendalsveien 69 er planlagt for nybygg for Griegakademiet. Naboeiendommen Møllendalsveien 61 som huser eksisterende bygg for KMD-fakultetet vil også bli berørt av utbyggingen da programmet legger opp til at byggene skal kunne bygges sammen under bakken.



Kart 10. Bebyggelse

Bebyggelse og byrom i analyseområdet



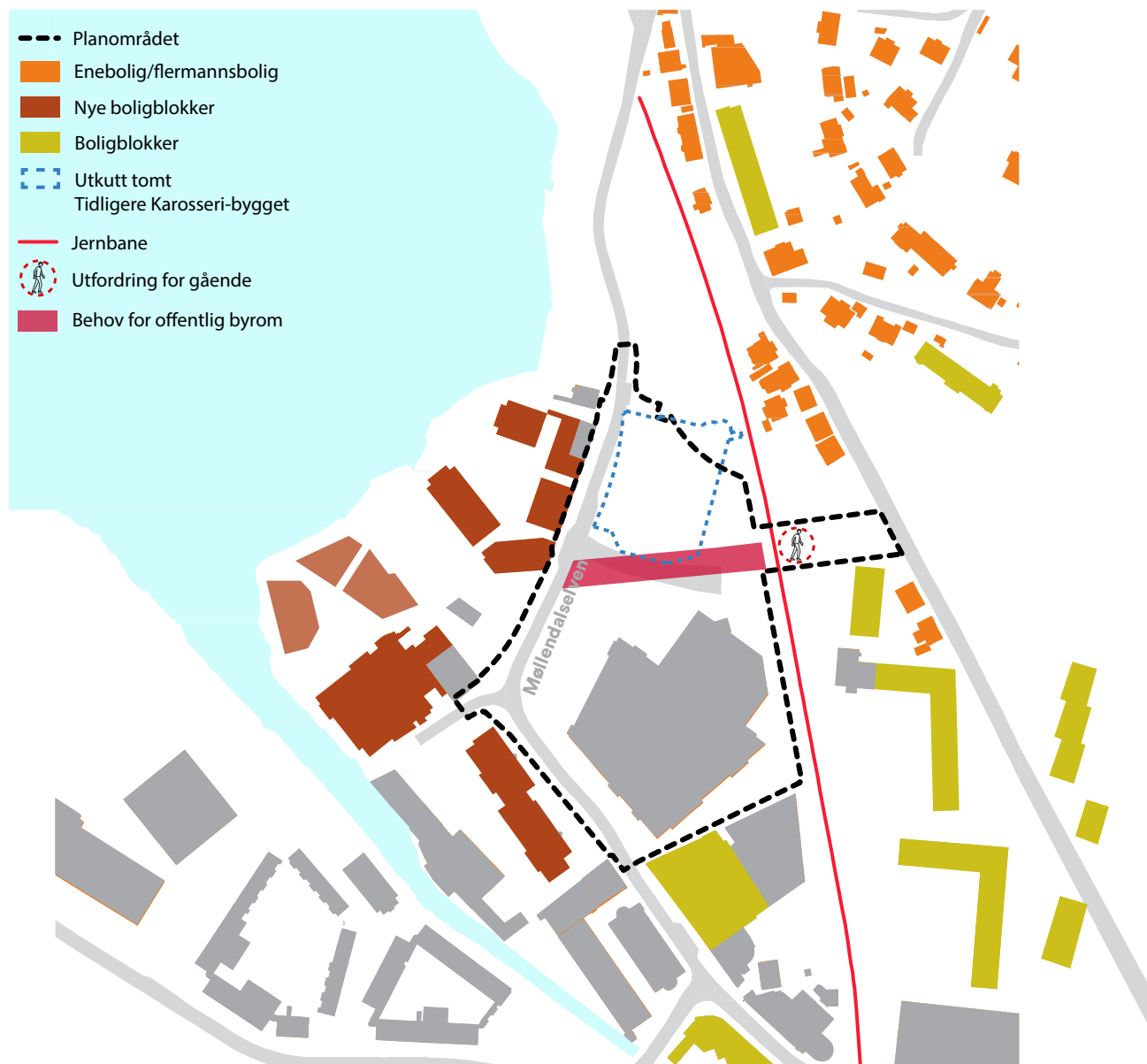
5. Bo- og bymiljøutfordringer

Planen skal ivareta siktlinjene og styrke forbindelsen mellom det eksisterende torget i Møllendal og Fløenbakken. Etablering av en fysisk gangforbindelse til Fløenbakken hindres av dagens jernbanespor.

Bane NOR tar høyde for å benytte jernbanesporet til trasé for uttrekkspor (for å vende vogner)/ jernbaneformål så lenge det er behov, altså frem til godsterminalen flyttes fra Nygårdstangen. Så lenge jernbanesporet er i drift, kan det ikke etableres tverrforbindelse over sporet. I tillegg krever Bane NOR at det settes opp gjerde mellom sykkelveien og jernbanesporet på høyde minimum 1,8 m.

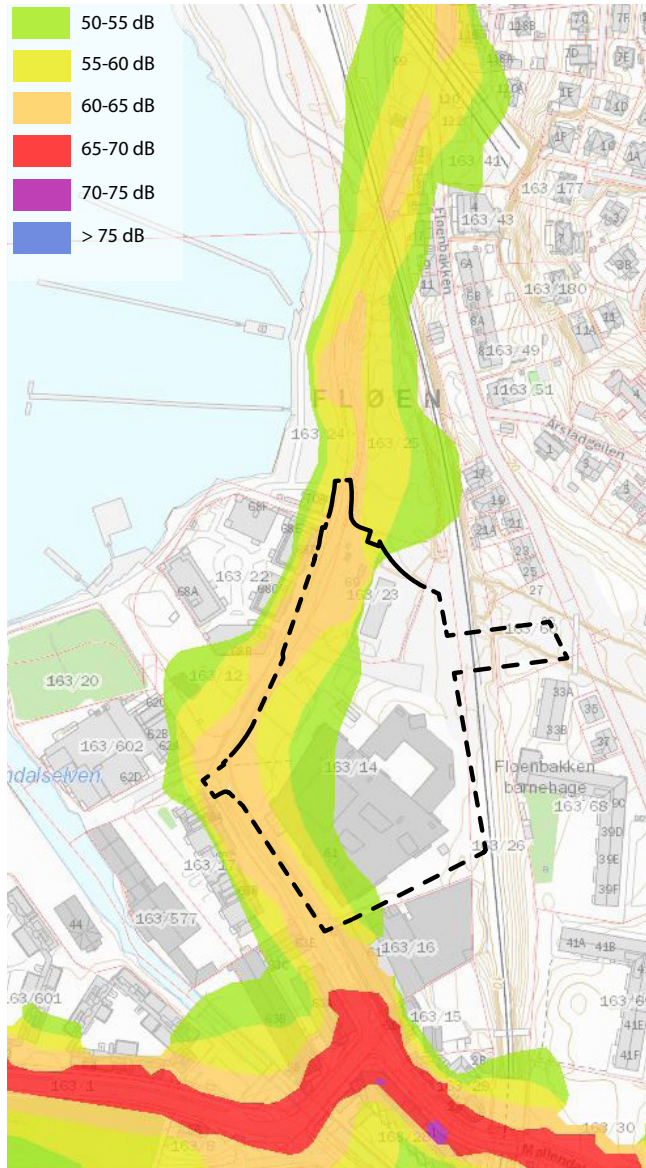
Støy

I dag inngår deler av planområdet innenfor grønn og stedvis gul og oransje støysone for vei og grønn støysone for bane. Framtidig prognose for bybanen inngår i gul støysone. Se kart 12,13,14.

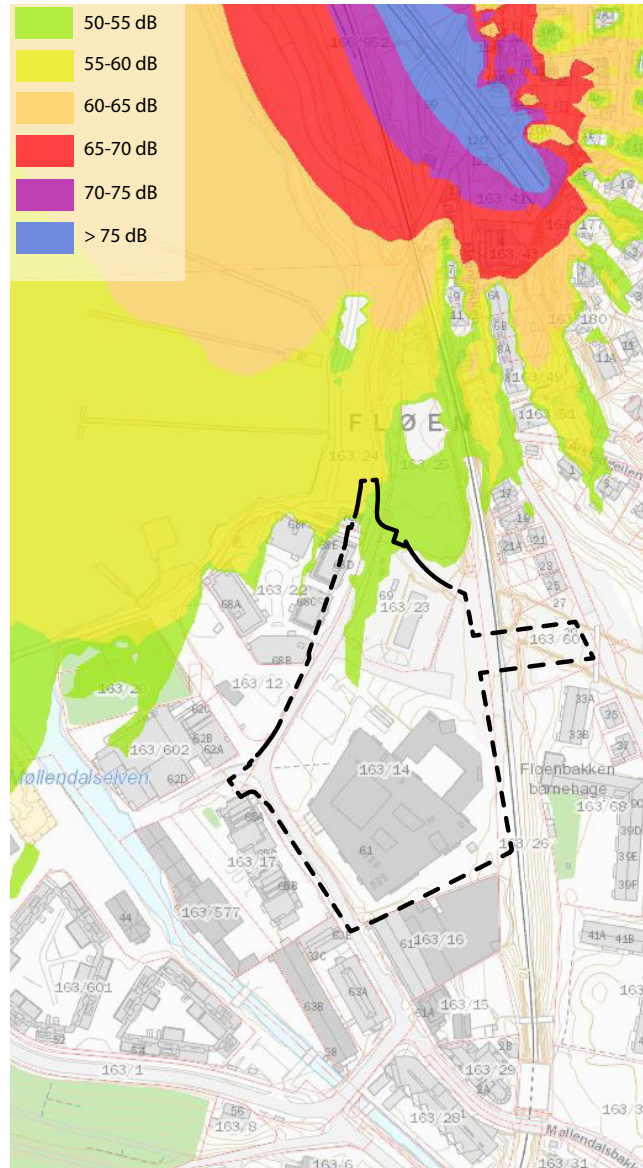


Kart 11. Bo- og bomiljøutfordringer

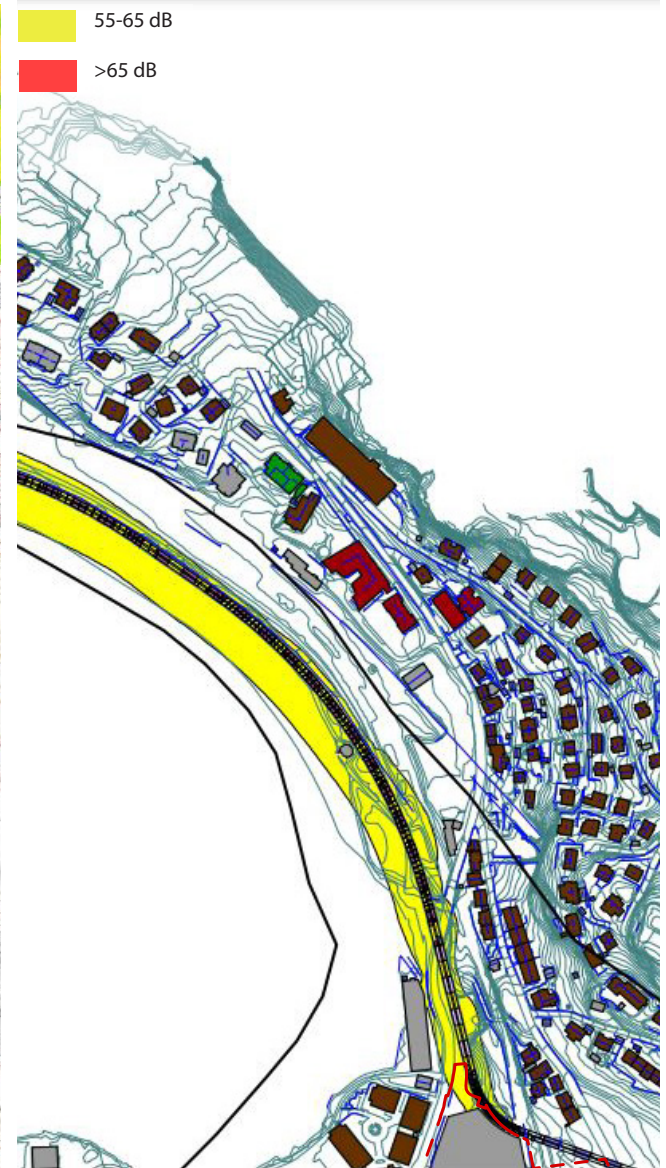
Støykart



Kart 12. Støy - vei (dagens situasjon)



Kart 13. Støy - bane (dagens situasjon)



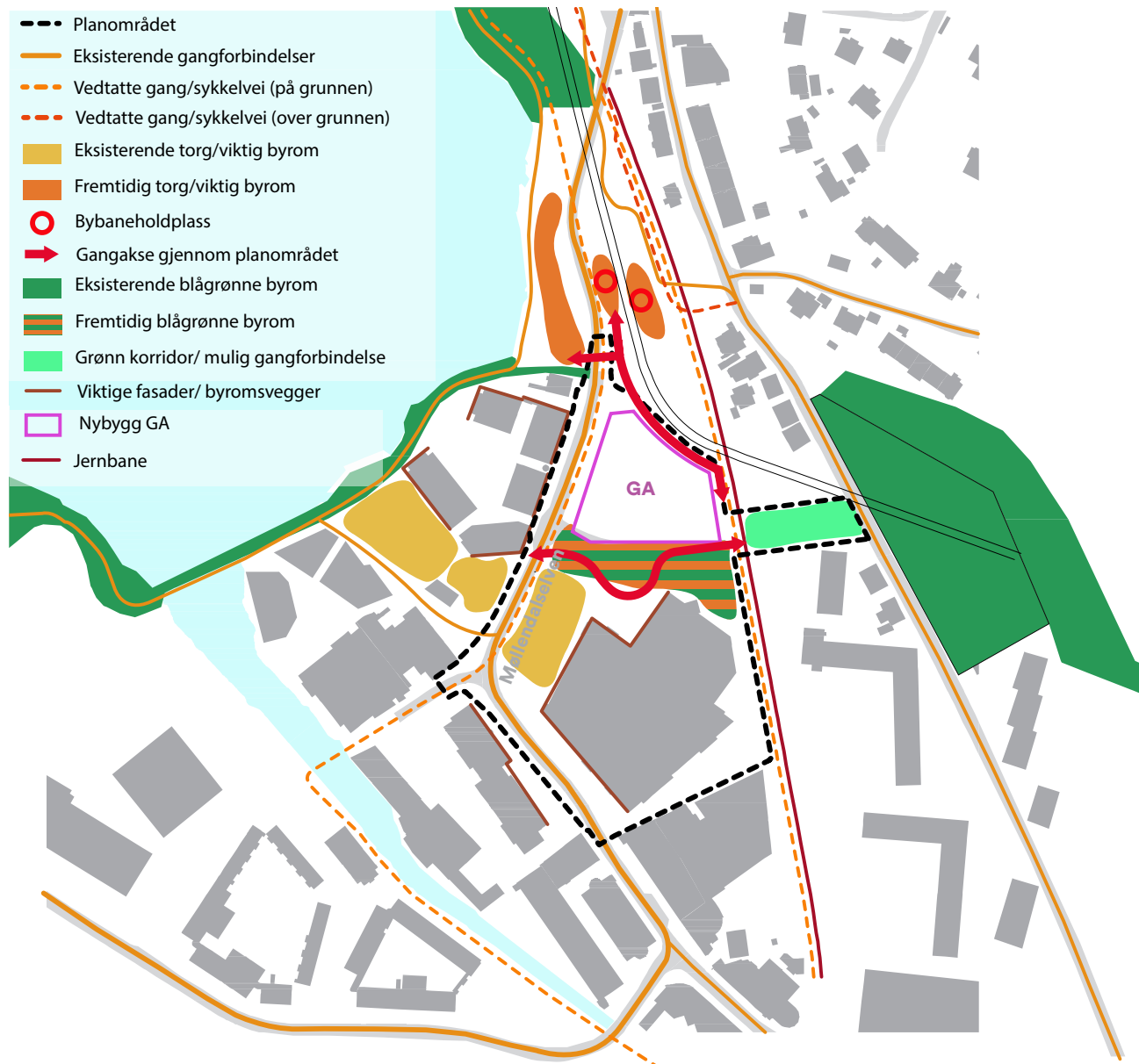
Kart 14. Støy - bybanen prognose

6. Anbefalinger

Eksisterende reguleringsplan for Møllendal øst tar utgangspunkt i at arealbruken på denne eiendommen på sikt blir endret i samsvar med de langsiktige målsetningene for en ny bydel i Møllendal. Planen åpner for etablering av ny bebyggelse for bolig og næring og for offentlige formål på eiendommen. Ny regulering for nybygg til Grieg-akademiet åpner for etablering av en samlet campus for KMD og skal tilrettelegge planområdet best mulig for dette formålet. Samtidig skal reguleringen tilrettelegge for en best mulig byutvikling i området hvor etablering av en offentlig allmenning og en blå-grønn akse mellom de to byggene med forbindelse opp til ny sykkelvei. Reguleringsplanen vil at den aksen på sikt forbindes Fløenbakken.

Planen skal ivareta siktlinjene og styrke forbindelsen mellom det eksisterende torget i Møllendal og Fløenbakken. Etablering av en fysisk gangforbindelse til Fløenbakken hindres av dagens jernbanespor. Allmenningen skal derfor tilrettelegges for fotgjengere/syklende og gi tilkomst mellom eksisterende torget og sykkelveien langs jernbanelinjen som er etablert i Bybaneplanen. Planområdet inkludert et areal opp til Fløenbakken slik at det på sikt kan mulig å etableres en gangforbindelse fra allmenningen opp til Fløyen dersom jernbanesporet blir fjernet.

Utvikling av området mellom Møllendalsveien 69 og Møllendalsveien 61 som offentlig grøntområde for barn og unges bruk blir sentralt i planarbeidet.



Kart 15. Anbefalinger

6. Anbefalinger

Utforming av torg/ byrom mellom GA-bygget og eksisterende KMD-bygg skal binde de to skolene sammen. Den brede avstanden mellom eksisterende og regulert bygg muliggjør justeringer som kan ivareta reguleringsplanen krav til åpenhet og siktakser i området - fra torget og opp og fra bebyggelsen bak og ned.

Viktigste punkter for utvikling av planområdet:

- Siktlinjene og styrke forbindelsen mellom torget i Møllendal og Fløenbakken skal ivaretas. Torgets vinkling ivaretar siktlinjen fra gateplan til bakenforliggende bebyggelse mot Fløenbakken.
- Det skal legges til rette for blågrønne strukturer som den del av overvannshåndtering og utforming av torg. Bruk av grønne tak og vegger skal styrke naturmangfoldet, samt være et arkitektonisk virkemiddel for å bryte ned volumet.
- Allmenningen skal tilrettelegges for fotgjengere/ syklende og gi tilkomst mellom torget og sykkelveien langs jernabenen som er etablert i Bybaneplanen.
- Allmenningen bør bidra til romlig kvalitet i bystrukturen, og som visuell forbindelse mellom fjord og fjell. Den bør utformes slik at den fyller funksjon som fysisk forbindelse mellom gang-/sykkelveg langs bybanen og Møllendalsvegen.
- GA - Byggets arkitektur og programmering må bidra til aktive og attraktive byrom.
- Det grønne bakken mellom byggene skal så langt det er mulig tilpasses barn og unge.
- Utforming av torget mellom KMD og nytt GA-bygget skal være et offentlig formål.
- Tomtens plassering med hensyn på nærhet til bybanestopp og offentlige byrom og torg skal ha et særlig fokus.
- GA-bygget skal tilpasses terrenget og utformingen skal tilfredsstillende dagslyskrav.
- Tilkomst, og varelevering for GA-bygget skal samordnet med KMD felt.
- Parkering skal etableres kun for drift og HC.
- Utforming av fortau, gategulv mellom nytt bygg og Møllendalsveien skal hensyntar fotgjengere og økt trafikk.