

## Fagnotat

Saksnr.: 201722768/22  
Emnekode: ESARK-5120  
Saksbeh.: IMBM

Til: Byrådsavdeling for byutvikling  
Fra: Plan- og bygningsetaten  
Dato: 12.06.2019

---

### **FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING**

Berghus gnr. 163, bnr. 7 m. fl. Møllendal vest omformingsområde - Grønnevik.  
PlanID 19530000.

#### **Sammendrag**

Møllendal er under utvikling med boliger, byrom og kunsthøgskole. Gjeldende reguleringsplan for Møllendal Vest ble vedtatt av bystyret 19.09.2012. Her forutsettes det at også vestsiden av Møllendalselven skal transformeres til et attraktivt byområde i den nye bydelen. Strandsonen langs Store Lungegårdsvann og Møllendalselven skal opparbeides til parkformål. De gamle industritomtene skal omformes til bolig, barnehage, og publikumsrettede funksjoner.

Denne reguleringsendringen tar for seg felt S1, planens store, sentrale byggeområde. Området kalles for Grønnevik, og eies av Bergen kommune og BIR. Ved avtale datert 10.06.2014, og godkjent av Byrådet 27.06.2014 i sak 1252/14, har partene besluttet å samarbeide om utvikling av et prosjekt med høy kvalitet som også vil gi en økonomisk merverdi.

Et premiss for samarbeidet, er at Grønnevik skal være et testområde for nytenking i boligproduksjonen, med fokus på barnefamilier og delekultur. Måten vi bor på er i stadig endring. Samlokalisering og funksjonsblanding er nødvendig for å få til en god by. Gjennom deling av funksjoner og tjenester, og nye typer fellesskapsløsninger, kan boligareal effektiviseres, samtidig som det skapes nye møteplasser og relasjoner på tvers av alder og bakgrunn.

Byrådet vedtok å melde tomten på den internasjonale arkitekt- og byutviklingskonkurransen «European». Gjennom European-konkurransen og etterfølgende arbeid er det utviklet et plangrep for området. Det inneholder boliger, barnehage og et felleshus for alle beboere innpasset i en bymessig struktur, med kompakt bebyggelse og offentlige byrom. Parkering samles i et felles underjordisk anlegg tilrettelagt for bildeling. I hvert delområde vil beboere ha tilgang til fellesareal som lekerom, delerom med verktøy, eller gjesteleiligheter.

Plangrepet er i samsvar med gjeldende reguleringsplanen. Det er imidlertid avvik på noen punkter som samlet sett krever en reguleringsendring. Forslaget til reguleringsendring utformes mer detaljert enn gjeldende plan. Hensikten er å fastlegge bebyggelse- og byromstruktur, tydeliggjøre intensjonene for utvikling, samt gi større forutsigbarhet og klare rammer for byggeprosjekter.

Planforslaget er lite kontroversielt, med unntak av konsekvenser for en lagerbygning med adresse Møllendalsveien 42b, også kalt «Belsenbygget». I gjeldende plan er all bebyggelse i området tillatt

revet. Ved kunngjøring av reguleringsendringen har Byantikvaren signalisert at bygningen har verneverdi som et krigsminne, fra andre verdenskrig.

«Belsenbygget» står nå listeført jf. Kulturminnesøks nettsider. Bygningen legger imidlertid beslag på en så stor og sentral del av tomten at utviklingsmulighetene blir begrenset ved fullstendig vern. Plan- og bygningsetaten vil anbefale at deler av bygningen bevares, samtidig som det åpnes for at den kan integreres med ny bygningsmasse. Etaten anbefaler videre at mer detaljerte retningslinjer for hvordan kulturminnet prioriteres og forvaltes vurderes i sluttbehandlingen av reguleringsendringen.

Parallelt med planprosessen arbeides det med avklaringer om flytting av helikopterlandingsplass, nye lokaler for BIR og planlegging av salgsprosess, som skal sikre at utviklingen på Grønneviken blir realisert i samsvar med grunneiernes mål.

Det offentlige eierskapet gir både ansvar og muligheter til å utvikle et godt eksempel på ønsket byutviklingspolitikk, slik Byrådet påpekte i saken 1252/14. Plan- og bygningsetatens vurdering er at planforslaget gir gode rammer for at intensjonene ivaretas. Vi ber om innspill til forslaget, og håper at mange parter har anledning til å delta i planprosessen fremover.

### **Forslag til vedtak**

I medhold til plan- og bygningslovens §12-10 legges forslag til reguleringsendring for Møllendal vest omformingsområde – Grønneviken, plan ID 19530000 ut til høring og offentlig ettersyn:

- Arealplankart datert 12.06.2019
- Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.06.2019

### **PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

*Isabel Maria Brito e Melo - prosjektleder*

*Kjell Åge Matre - avdelingsleder*

*Mette Svanes - etatsdirektør*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

# SAKSUTREDNING

## Innhold

1. Nøkkelopplysninger
  2. Bakgrunn og målsetting
  3. Planstatus
  4. Prosess og deltakelse
  5. Eksisterende situasjon
  6. Beskrivelse av planforslaget
  7. Konsekvenser av planforslaget
  8. Gjennomføring
  9. Behov for videre avklaringer
  10. Oppsummering og konklusjon
- Vedlegg

## 1. Nøkkelopplysninger

<b>Bydel</b>	Bergenhus
<b>Adresse</b>	Møllendalsvegen
<b>Gårdsnummer/bruksnummer</b>	Gnr.163, bnr. 4, 7 og 563
<b>Plan navn</b>	Reguleringsendring – Møllendal vest - Grønnevik
<b>Plan ID</b>	19530000
<b>Gjeldende planstatus</b>	Kommuneplan: Senterområde Kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan: Bolig/næring/barnehage/offentlig/byrom
<b>Plantype</b>	Offentlig områderegulering (pbl § 12-2), reguleringsendring
<b>Grunneiere</b>	Bergen kommune og BIR
<b>Planområdets areal/ Reguleringsendringsareal (daa)</b>	105 daa/ 22 daa
<b>Ny plans hovedformål</b>	Bolig, næring, barnehage
<b>Antall nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)</b>	Ca. 375 boenheter / 2000 – 10 000 m <sup>2</sup>
<b>Aktuelle problemstillinger</b>	Sentrumsutvikling, boliger for barnefamilier, kvalitet i byrom, redusering av parkeringskrav, fellesfunksjoner og deleøkonomi
<b>Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)</b>	nei
<b>Konsekvensutredningsplikt (j/n)</b>	nei
<b>Kunngjøring oppstart</b>	28.02.2018

## 2. Bakgrunn og målsetting

Bergen kommune har ønsket å transformere Møllendal fra et industriområde til et godt bymiljø. Etter at Bystyret i år 2007 vedtok Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del, har begge sider av Møllendalselven fått sin egen områderegeringsplan. Store deler av bydelen er allerede tatt i ny bruk, til bolig, byrom og kunsthøgskole.

Reguleringsplan for Møllendal Vest ble vedtatt av bystyret 19.09.2012. Planen legger til rette for at vestsiden av Møllendalselven utvikles til et nytt byområde med hovedfokus på boliger. Strandsonen langs Store Lungegårdsvann og Møllendalselven skal opparbeides til parkformål. Det legges stor vekt på å restaurere elveløpet og å gi dette en sentral plass som miljøelement i sentrumsområdet.

Denne reguleringsendringen tar for seg det sentrale byggeområdet Grønnevik, som har navn etter viken som lå her før området ble utfylt. Tomten er i dag brukt som verksted og lagringslokale. Disse funksjonene skal flyttes i løpet av de nærmeste årene. Området utgjør en viktig del av boligfortettingen nær Bergen sentrum.



Oversiktsbilde Bergen sentrum og Store Lungegårdsvann, Grønnevik nede til venstre.

### Eierforhold

Tomten ved Grønnevik eies av Bergen kommune og BIR. Ved avtale datert 10.06.2014, og godkjent av Byrådet 27.06.2014 i sak 1252/14, har partene besluttet å samarbeide om utvikling av et prosjekt for bymessige familieboliger og nye fellesskapsløsninger. I samme sak, vedtok Byrådet å melde tomten på den internasjonale arkitekt- og byutviklingskonkurransen «European».

### Arkitekturkonkurransen European

European er en arkitektkonkurranse der unge arkitekter konkurrerer om utforming av prosjekter fra de fleste europeiske land. Konkurransens hensikt er å få frem innovative byutviklingsløsninger, og samtidig gi unge arkitekter nye oppdragsmuligheter, og å skape en arena for fagutveksling over landegrensene.

Bergen kommune og BIR meldte tomten i Grønnevik på denne konkurransen i 2014. Målsetningen var å utforske nye måter der barnefamilier kan bo sentralt og urbant. Prosjektene skulle fokuseres på:

- *Samspillet mellom det nye byggeområdet og tilgrensede parker*
- *Balansen mellom kompakt by og kvaliteter på boliger og uterom*
- *Forhold som kan gjøre området attraktivt for barnefamilier*
- *Deling i privat og offentlig sfære som kan bidra til billigere og enklere løsninger*

Det kom in 52 forslag for tomten i Grønnevikken og flere innspill til videre arbeid.

Forslaget «Our City, our Collective» fikk 1. pris i konkurransen. Forfatterne var LalaTøyen og Kåmmån Arkitekter.



“Or City, Our Collective”, Nabolagsfølelse. Lala Tøyen og Kåmmån arkitekter

I vinnerprosjektet ble følgende visjoner foreslått:

- *«Vi kan dele på ulike nivåer og av ulike grunner. Internt i en leilighet, blant flere leiligheter, i et nabolag, i en bydel, i byen Bergen. Og man kan dele av økonomiske, miljøvennlige, sosiale grunner, for personlig gevinst eller det felles beste.*
- *Fortetting med kvalitet! Hovedkvaliteten med byen er kanskje sosial interaksjon. Gode byer har høy sosial interaksjon.*
- *Bærekraft er ikke noe man klistrer på slutten! Det er en del av hvordan vi planlegger, hvordan vi lever. Den mest miljøvennlige kvadratmeteren er den vi ikke bygger, så vi må prioritere nøye!*
- *Boligprosjekter er mer mangfoldige i fremtiden! Folks ønsker og behov skal styre boligtypologiene.*
- *Gatene våre er også rom vi deler! I den tette byen blir gatene viktige sosiale rom. gående, syklende og kollektivtransport må settes øverst i hierarkiet, og privatbilen nederst.*
- *Framtidens bybeboere tar hverdagsreisene sine på sykkel, ikke med bilen. Ikke bare for å transportere seg selv, men også varer.*
- *Mangfold = byliv! Ved å tilby et bredt spekter av boligstørrelser og –typologier kan vi også tilrekke et bredt spekter av folk; gamle, unge, barnefamilier, enslige, studenter – som har ulike døgnrytmer, behov og økonomier.»*

### Videreutvikling av vinnerforslaget

Forfatterne av vinnerforslaget inngikk kontrakt med Bergen kommune for å videreutvikle prosjektet og få økt forståelse for delingskonsept. Byrådet ble orientert om vinnerprosjektet og forslag til videre arbeid, og fattet i 17.03.2016 følgende vedtak:

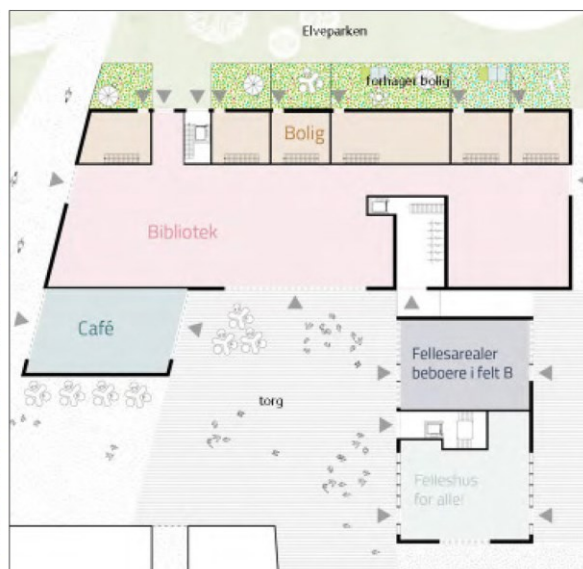
*"Byrådet gir sin tilslutning til videre prosess for realisering av vinnerutkastet fra European 13, ved utvikling av kompakt byutvikling særlig tilpasset barnefamilier med bærekraftige løsninger og fokus på delekultur."*

I dialog med kommunen, har Lala Tøyen, med Kåmmån som underleverandør, videreutviklet vinnerforslaget og levert mulighetsstudien «Pilotprosjekt for boliger på Grønneviken» i desember 2016. Den viser et mangfoldig byområde med nye gater og møteplasser, boliger, barnehage og et felleshus for alle beboere. Bebyggelsen varierer i høyde for å for sol ned i by- og gårdsrommene. Oppdeling i byggeområder gir mulighet for fleksibel og etappevis utbygging.

Mulighetsstudien viser også et forslag til tomteinnndeling og byggetrinn. For å få en stor bredde av prosjekter med fokus på deling, foreslås det å legge til rette for ulike typer utbyggere; store utbyggere, mindre og gjerne lokale utbyggere, og byggegrupper. Videre gir mulighetsstudien innspill til et delingskonsept for området, med henvisning til to referanseprosjekter.



Pilotprosjekt på Grønneviken i Møllendal-kontekst.



Felleshus for alle beboere sentralt plassert i området.

Pilotprosjekt for boliger på Grønneviken, Lala Tøyen og Kåmmån arkitekter

### Behov for reguleringsendring

Plan- og bygningsetaten vurderer plangrepet i det bearbejdede forslaget som et godt grunnlag for omformingen av området. Gjennom planprosessen, har vi hatt behov for å gjøre noen justeringer i plangrepet. Den reviderte illustrasjonsplanen følger som et vedlegg til planforslaget.

Illustrasjonsplanen viser en utforming av området i samsvar med gjeldende reguleringsplan, men med følgende endringer:

- Grensejustering mellom park og byggeområde.
- Reduksjon av parkeringskravet, basert på bildeling og i bedre samsvar med ny arealpolitikk.
- Økt boligandel. Begrensning for næring som ikke kan benytte felles rørbasert avfallssystem.
- Bygningen i planens sørøstre hjørne er økt med en etasje, og øvrige byggehøyder er justert med 1 til 2,5 meter, for å sikre nødvendig terrengtilpasning og god romhøyde.

Endringene bør behandles gjennom en reguleringsendring. Gjeldende reguleringsplan viser hele utbyggingsområdet som ett formål. Reguleringsendringen uformes mer detaljert, slik at det foreliggende plangrepet nedfelles i plankartet.

Reguleringsendringen omfatter tidligere felt S1, samt deler av tilgrensede byrom. Forhold utenfor reguleringsendringsområdet beholdes uendret med unntak for noen få presiseringer og forbedringer av bestemmelser og plankart. Forslaget gjør ingen endringer som påvirker konklusjonene i gjeldende ROS-analyse. Eksisterende VA-rammeplan må derimot revideres. Det er flere pågående planer i tilstøtende områder og VA-etaten har signalisert behov for å samordne en helhetlig VA-rammeplan for å se på ulike områder i sammenheng. VA-etaten er i gang med utarbeidelse av VA-rammeplanen. Den skal fremlegges ved sluttbehandling av reguleringsendringen.

Forslaget til reguleringsendring for Grønnevikken består av følgende dokumenter:

- **Fagnotat, med planbeskrivelse**, redegjør for planens hovedgrep og for foreslåtte endringer, og gir Plan- og bygningsetatens vurdering, konklusjon og anbefaling til vedtak.
- **Reguleringsplankart** i målestokk 1:1000.
- **Reguleringsbestemmelser** i 9 paragrafer med tilhørende underpunkter.
- **Høringsmerknader** til oppstart av reguleringsendringen, oppsummert og kommentert.
- **Illustrasjonsplan** for feltet Grønnevikken som er retningsgivende for disponering av planområdet.

### Målsetting

Hensikten med reguleringsendringen er å tydeliggjøre intensjonene for utviklingen, fastlegge bebyggelse- og byromsstruktur i området, samt gi større forutsigbarhet og klare rammer for byggeprosjektene.

Reguleringsendringen skal legge til rette for at:

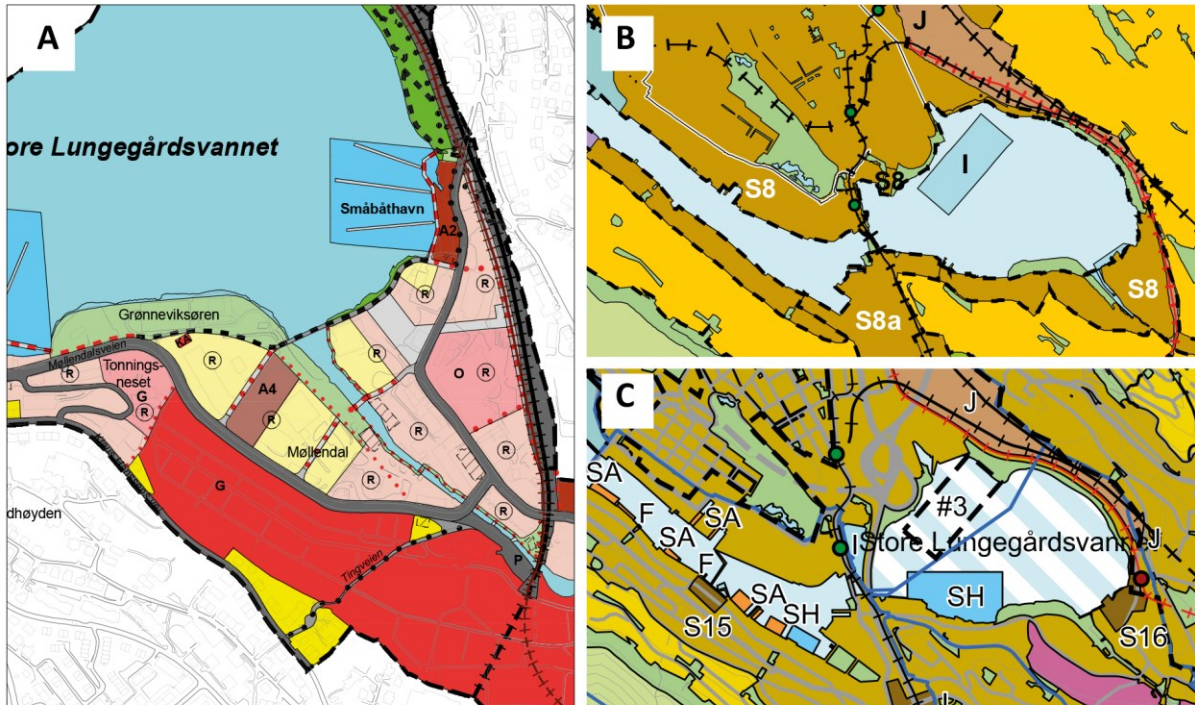
- Grønnevikken utvikles som et testområde for innovative delingsløsninger inne og ute.
- Området får gode bokvaliteter og mangfold i beboersammensetning, med bymessige familieboliger.
- Byggeprosjekter legger vekt på bærekraftig løsninger, medvirkning og variasjon i arkitektur.
- Fremtidige beboere og besøkende til området velger gange, sykkel, og kollektivtransport fremfor bil.

## 3. Planstatus

### 3.1. Overordnede kommunale planer

- **Kommuneplanens samfunnsdel "BERGEN 2030"** (vedtatt 24.06.2015)  
De overordnede målene for kommunens utvikling er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Samfunnsdelen legger til grunn en visjon om at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by, der innbyggerne har gangavstand til daglige gjøremål og kollektivknutepunkt. Det er en utfordring for alle senterområdene å bli mer bymessige, flerfunksjonelle og attraktive møtesteder.
- **Kommuneplanens arealdel 2010** (vedtatt 24.04.13)  
Møllendal er i gjeldende arealdelen visst som en del av byens sjøfront, senterområde S8. Strandsonen langs Store Lungegårdsvann og Møllendalselven er vist som grønstruktur.
- **Kommuneplanens arealdel 2018** (pågående)  
I forslag til KPA 2018 ligger endringsområdet i fortettingssone BY2.
- **Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del** (vedtatt 22.01.07)  
En rekke fagutredninger ligger til grunn for denne planen, blant annet idekonkurranse, trafikkutredning og kulturminnegrunnlag. Grønnevikken skal benyttes til bolig, barnehage og friområde langs vannfronten. Kommunedelplanen stiller følgende krav:
  - *Området skal inngå i en helhetlig reguleringsplan*
  - *Gang- og sykkelnett skal utvikles*

- Arkitektur skal ha høy kvalitet, da bebyggelsen vil ha en eksponert beliggenhet
- Det skal legges til rette for publikumsrettede funksjoner for å bidra til å skape liv og sosial kontroll
- Det skal være fokus på områdets særegenhet, og omkringliggende landskap- og kulturhistorisk verdi
- Allmenn tilgjengelighet til vannfronten og parkområder skal ivaretas.



Utsnitt fra overordnede planer. A- KDP Store Lungegårdsvann søndre del, B- KPA 2010, C- Forslag til KPA 2018

### 3.2. Gjeldende regulering

#### - Møllendal vest områderegulering (vedtatt 19.9.2012)

Planen legger rammebetingelser for utformingen av området. Grønneviksøren er benevnt som felt S1. Tomten er gitt sentrumsformål og kan benyttes til bolig, barnehage, forretning, tjenesteyting, kontor, kulturbasert næring, overnatting og bevertning.

Områdereguleringen krever en samlet illustrasjonsplan, og utomhusplan, for hele feltet før rammesøknad. Den anbefaler at det benyttes arkitektkonkurranse eller lignende for å finne den beste utbyggingsløsningen. Planen stiller følgende krav:

#### Utnyttelse og utforming

- Utnyttelsesgrad minimum 140% BRA og maksimum 210% BRA. Maksimal byggehøyde er kote +22 (tilsvarende 6 etasjer). Byggehøyden skal varieres, og maksimalt 30% av samlet takflate kan overstige kote +16 (tilsvarende 4 etasjer). Romhøyde skal være minimum 4 m i første etasje.
- Området skal ha et sentralt gateløp og en kvartalsstruktur tilpasset BB1 og Møllendal øst. I tilknytning til den sentrale gaten skal det etableres et utendørs fellesareal og et offentlig møtested. Attraktivitet for barn skal gis prioritet.
- Det skal etableres en finmasket byromstruktur som ivaretar god visuell og fysisk kontakt mellom Strandparken (park1), Elveparken (park2) og Møllendal kirkegård. Formåls grensen mellom bebyggelse og grønnstruktur kan justeres for å oppnå dette.
- Ny bebyggelse skal ta hensyn til siktlinjer fra Møllendal Kirkegård mot sentrum og Store Lungegårdsvann, og til solforhold i park1.
- Kjørbar adkomst til avløpsanlegg AA1 skal opprettholdes.



### Funksjoner

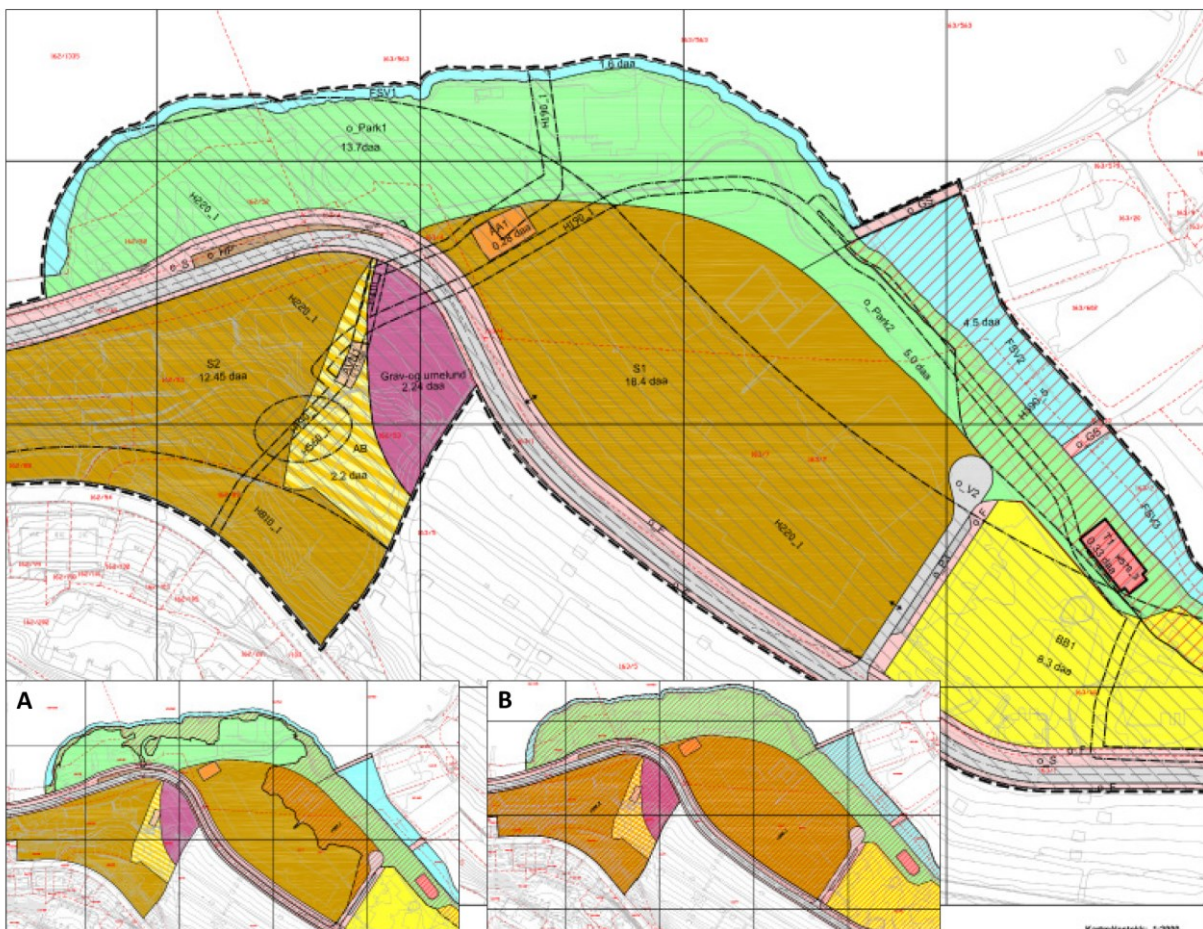
- Mellom 50% og 75% av BRA over terreng skal være boligformål. Publikumsrettede tilbud skal ha prioritet på bakkeplan, særlig i kryssområder.
- Forretninger kan enkeltvis ha bruksareal inntil 1500m<sup>2</sup> BRA for dagligvare eller 500m<sup>2</sup> BRA for andre typer forretning.
- Barnehage for minimum 42 barn skal innpasses med adkomst, og innendørs- og utendørsareal.

### Boligsammensetning

- Maksimalt 10% av boenhetene kan være mindre en 50m<sup>2</sup> BRA. Boliger skal ha egen, attraktiv adkomst fra bakkeplan.

### Miljøforhold

- Det er betydelig grunnforurensning i området. Forurensede masser kan dekkes til og bli liggende eller leveres til godkjent mottak. Overvann skal ikke infiltreres.
- I Elveparken skal det legges til rette for lek og aktivitet i og langs elven opp til og med Møllendalsveien. Forurensning skal fjernes fra elvesedimentene og avløp til elven skal saneres.
- Møllendalsveien vil ta imot overvann fra nærområdene, og i en situasjon med svært stor flom kan også vann fra Møllendalselven følge veisystemet. Den skal derfor ha fall fra begge retninger til et lavbrekk ved V2. Vannet skal ha fri vei tilbake til elven langs vei V2 og videre gjennom Park2.
- Gulvnivå i første etasje i nye bygninger skal ikke være lavere enn + 2,5 m.
- Ved etablering av Park2 skal alt erosjonsutsatt areal sikres.



Utsnitt fra gjeldende plan. A- hensynssone flomfare, B- hensynssone forurenset grunn

### 3.3. Andre offentlige arealplaner

- **Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, Delstrekning 1: Nonneseter – Kronstad** (vedtatt 21.06.2017)  
Reguleringsplanen viser to bestemmelsesområder som sammenfaller med delen av Park2 i gjeldende plan. Bestemmelsesområdet #91 skal brukes som midlertidig anlegg- og riggområde. Bestemmelsesområdet #10 gjelder frem til en ny hovedsykkelveg blir bygget. Planen regulerer en midlertidig sykkelforbindelse innenfor dette området, som går langs Møllendalselven, på bro over elven og som sykkelgate i Møllendalsveien. Når dagens godsspor legges ned som følge av at terminaldriften på Nygårdstangen avvikles, kan sykkeltraseen flyttes til godssporet. Når hovedsykkelvegen er ferdigstilt skal eldre plan, innenfor bestemmelsesområdet gjelde foran denne bybaneplanen. I byggefasen har Bybanen Utbygging signalisert at de vil ikke ha behov for å bygge denne midlertidige løsningen likevel.
- **Store Lungegårdsvann** plan id 65580000 (pågående)  
Hensikten med planen er å gi rammer for ny utfylling, fastlegge bruk og vern av sjøarealet, avklare rammebetingelser for båthavnene på land og sjø, og regulere manglende ledd i strandpromenaden. Planen omfatter stort sett av alt sjøarealet i Store Lungegårdsvannet. Deler av tidligere regulert parkareal lengst vest på Grønnevikken er tatt med i planavgrensningen, for å gi handlingsrom for å vurdere sammenhengen mellom park, småbåthavn og eventuelle beslektede funksjoner.

### 3.4. Detaljregulering

- **Møllendal øst felt B1**, plan id 66170000 (pågående) og **Møllendalsveien 63**, plan id 64970000 (pågående)  
Øst for Møllendalselven er det to private reguleringsplaner under arbeid. Disse har ingen direkte bindinger for reguleringsendringen.

## 4. Prosess og deltakelse

### 4.1. Organisering

I etterkant av byrådets vedtak i sak 1252/14 ble det etablert en prosjektorganisasjon med den hensikt å realisere utviklingen på Grønnevikken. Prosjektorganisasjonen består av en prosjektgruppe og en styringsgruppe, der det sitter medlemmer fra Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten, Etat for bygg og eiendom og BIR AS. De ulike aktørene jobber med nødvendige avklaringer, herunder regulering, salg og gjennomføring.

### 4.2. Innspill ved tidligere faser i områdets utvikling

#### Idedugnad

Deltakelse i den europeiske arkitekturkonkurransen European ble innledet med en idédugnad 17. november 2014, med deltakere fra flere av Bergen kommunes fagetater, fylkeskommunen, Bergen arkitekturhøyskole og Høyskolen i Bergen. Hensikten med idédugnaden var å undersøke gode fellesskapsløsninger som kan gjøre området attraktive til barnefamilier, samt å få innspill fra de ulike fagmiljøene på hva det var behov for. Ideene ble samlet i et «salgsprospekt» for framtidige boliger som ga innspill til programskrivning for arkitekturkonkurransen.

#### Seminar om deling

I etterkant av European-konkurransen inngikk Bergen kommune en avtale med vinner Lala Tøyen/Kåmmån om videreutvikling og bearbeiding av prosjektet. I denne sammenheng ble det avholdt et seminar i Bergen i september 2016, med temaet «Byboliger og delekultur- hva lar seg dele, og i hvor stor grad?». Hensikten med seminaret var å få økt forståelse for delingskonsepter, samt innspill på hvilke krav som bør forankres i plan eller salgsvilkår.



1- Innspill fra ldedugnaden; 2- Eksempel på felleskjøkken for alle beboere, prosjekt Lange Eng, Danmark. (kilde: Dorte mandrup arkitekter)

### 4.3. Oppstart av reguleringsendring

Oppstart reguleringsendring ble varslet 3. mars 2018, med frist for uttalelser 6. april.2018. Det kom inn 10 innspill til oppstarten, 7 uttalelser fra offentlige instanser og 3 fra private aktører. Merknadene er oppsummert i et vedlegg til planforslaget. Ingen merknader gav til kjenne tydelig motstand mot reguleringsendrings formål. Flere merknader tar til orde for at det bør sikres gode forbindelser til omkringliggende områder og at økte byggehøyder kan være negativt for nærmiljøet. Byantikvarens uttalelse signaliserte at Møllendalsveien 42b, også kalt «Belsenbygget», har verneverdi og ba om at plansaken sikrer vern og bevaring av krigsminnet.

I planprosessen har det vært holdt flere møter med aktuelle etater og instanser.

## 5. Eksisterende situasjon

### 5.1. Beliggenhet, størrelse og avgrensning

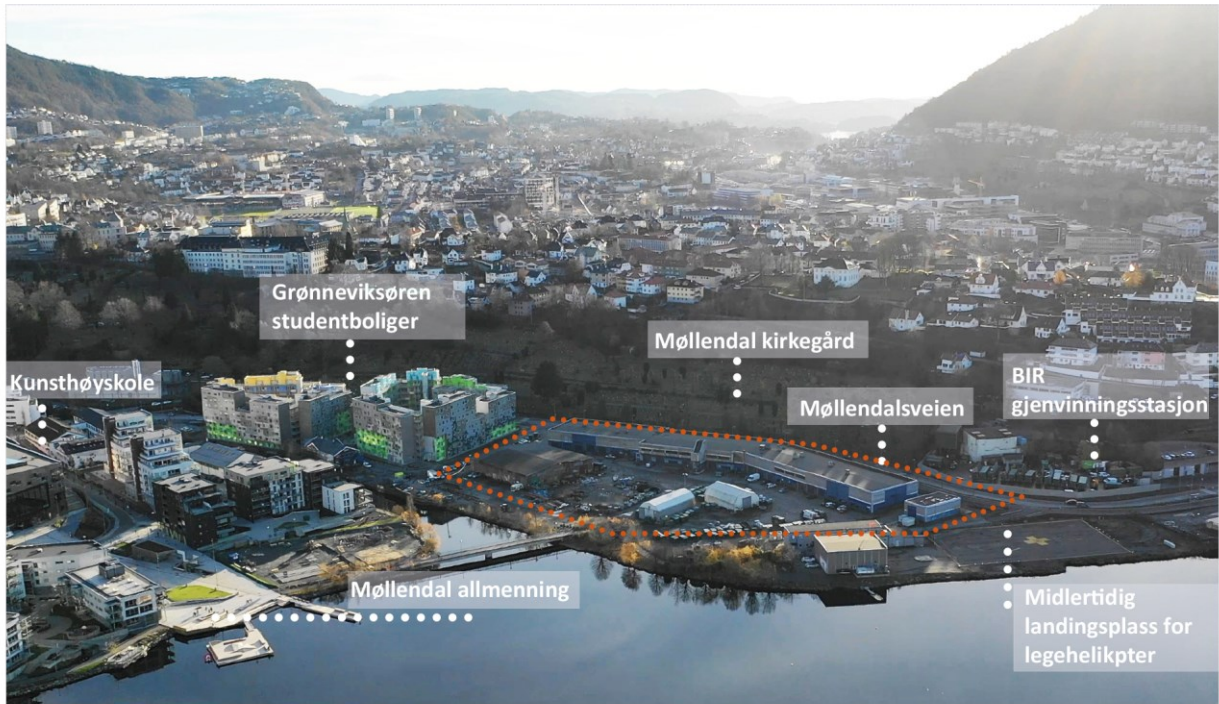
Arealet som inngår i reguleringsendringen ligger i Bergenhus bydel, sentralt i Møllendal, på sørsiden av Store Lungegårdsvann og ved Møllendalselvens utløp. Tomten har en størrelse på om lag 20 daa. Området grenser i sør til Møllendalsveien, Møllendal kirkegård og BIR gjenvinningsstasjon. På østsiden er studentboligene Grønneviksøren lokalisert. Nordvest for reguleringsendringsområdet ligger base og landingsplass for legehelikopter, og Gasnor sine tankanlegg. Disse funksjonene er midlertidige og forutsettes flyttet når Grønneviksøren etter hvert omdisponeres til andre formål.

### 5.2. Historie og landskap

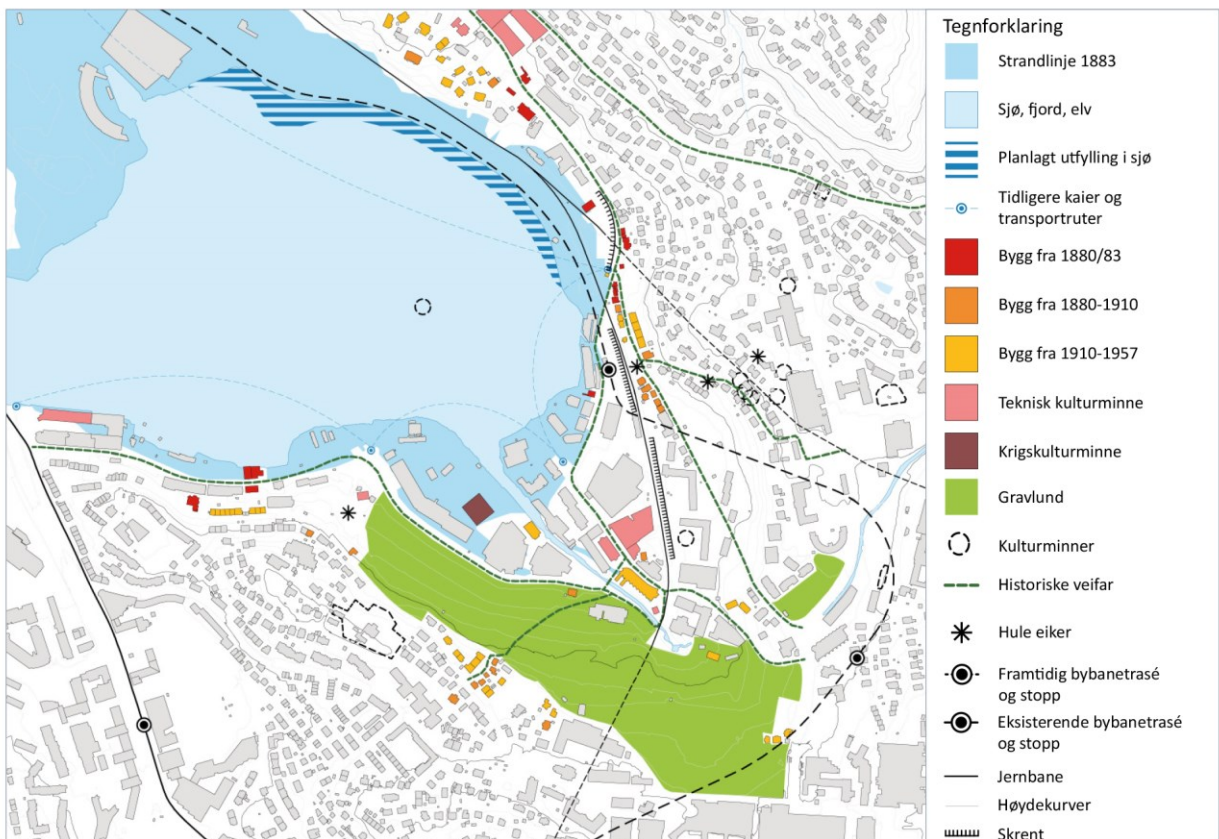
Området langs Møllendalselven har røtter som et av landets eldste industrimiljøer. I nyere tid har utviklingen langs Møllendalsveien i stor grad skjedd på utfylt areal i Store Lungegårdsvann, for å tilrettelegge for ulike typer næring i "byens bakgård". Nærhet til byen og til sjøen var viktige faktorer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

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

Tomten er stort sett flat. Ved Fløen og Møllendal er landskapet karakterisert av et amfiformet søkk 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. Kirkegården er innviet i 1874 og har nasjonal verdi som historisk park.



Avgrensning og kontekst



Landskap og historie

## Kommunikasjon, byrom og målpunkt

Møllendallsallmenningen er det sentrale byrommet og et viktig målpunkt for nærmiljøet, med ny kunsthøyskole, matbutikker og bevertning. Allmenningen strekker seg fra Kunsthøgskolen til Store Lungegårdsvann og fremstår som et attraktivt oppholdsrom ved sjøfronten.



Spisested ved Møllendalsvegen



Møllendallsallmenningen og Kunsthøyskole



Sjøfronten ved Store Lungegårdsvannet

Langs Store Lungegårdsvannet er strandsonen opparbeidet som parkbelte med gang- og sykkeltrasé og en mye brukt joggeløype. Parken er nå under ombygging i forbindelse med at Bybanen bygges mot Fyllingsdalen. Det er kort gangavstand til Danmarks plass lokalsenter, til Florida bybanestopp og til Haukelandsområdet. Møllendalsveien er nylig utbedret med fortau og sykkelveg med 2-veis trafikk på sjøsiden av veien.

Dagens lokale kollektivbetjening består av busslinje 12 som går fra Bergen sentrum via Gamle Nygårdsbro, langs Møllendalsveien og videre opp Møllendalsbakken til Landås. Bussen har holdeplass ved studentboligene. Ved Møllendal øst skal det etableres bybanestopp i forbindelse med den nye bybanelinjen til Fyllingsdalen. Linjen starter i sentrum og forsetter langs Store Lungegårdsvann til Møllendal, hvorfra den går i tunnel til Kronstad via Haukeland sykehus.

Båthavnen innerst i Store Lungegårdsvann skal flyttes og samlokaliseres med den ytterste båthavnen. Den indre delen av vannet kan da prioriteres som et viktig målpunkt for hele byen, der det satses på friluftsliv og idrettsaktiviteter.

Møllendalsveien er en viktig vegforbindelse på tvers i Bergensdalen. Den er også det eneste adkomstpunkt for lokaltrafikk til planområdet. Trafikken er i 2016 målt til 6300 ÅDT (kilde Statens vegvesen). Vegens funksjon, samt begrenset mulighet til utbedring, tilsier at det er viktig å unngå trafikkøkning i området. Viktige mål er å begrense privatbilbruk, videreutvikle gang- og sykkelnettet, samt redusere mulighet for bilparkering.

### 5.3. Eierforhold, dagens bruk og eksisterende bebyggelse

Tomten er eid av Bergen kommune og BIR og er i bruk som lagrings- og verkstedområde. Det er ingen bosatte innenfor planområdet. Det er en rekke tunge infrastrukturelementer som ny utbygging må forholde seg til. Dette gjelder særlig fjernvarmeledninger, hovedavløpsledninger og pumpestasjon.

Pumpestasjonen er oppført i begynnelsen av 2000 og plassert i det nordvestlige hjørnet av tomten. Den skal fortsatt ligge i Grønneviken, men VA-etaten utreder om den kan flyttes til den framtidige strandparken. Dersom anlegget skal ligge der det er i dag, kan det integreres med ny bygningsmasse. Det må da etableres et skall rundt, slik at ny bebyggelse ikke får problemer med støy og vibrasjoner fra pumpene. Det må være fritt for bebyggelse over ledningene fram til stasjonen, og det må ivaretas kjørbare tilkomst for vedlikehold.

Møllendalsveien 40, eller Blåbygget, ligger midt i planområdet, 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.



Møllendalsveien med pumpestasjonen til venstre



Tomten sett fra studentboligene med "Blåbygget" til venstre

#### 5.4. Bebyggelse med kulturminneverdi

Vest for studentboligene ligger en stor upusset teglsteinsbygning i utmurt bindingsverk, en bygningstype som er sjelden i Bergen. Bygningen, som har adresse Møllendalsveien 42b, er også kjent som «Belsenbygget». Det ble oppført i 1942/1943, av eller for den tyske okkupasjonsmakten. Det var opprinnelig benyttet for støping av spennbetongelementer i forbindelse med byggingen av ubåtbunkereren «Bruno» på Laksevåg. Etter andre verdenskrig ble den brukt som sementstøperi og senere som lagerbygning.

Konstruksjonstypens sjeldenhet gir bygningen en viss arkitektonisk interesse, og bygningen har verdi som krigsminne. Det er i dag ingen formell vernestatus knyttet til «Belsenbygget». Byantikvaren har poengtert viktigheten av å bevare kulturminnet og påpekt at bygningen har potensiale for ombygging og endringer. «Belsenbygget» ble kommunalt listeført 05.11.2018.



"Belsenbygget" har et areal på ca 1400 m<sup>2</sup>



## 5.5. Bo- og bymiljøutfordringer

Området har krevende miljøforhold med hensyn til lokalklima, luftkvalitet, grunnforurensning og risiko knyttet til flom og havnivåstigning. Gjeldende plan gir føringer på hvordan de temaene må håndteres videre.

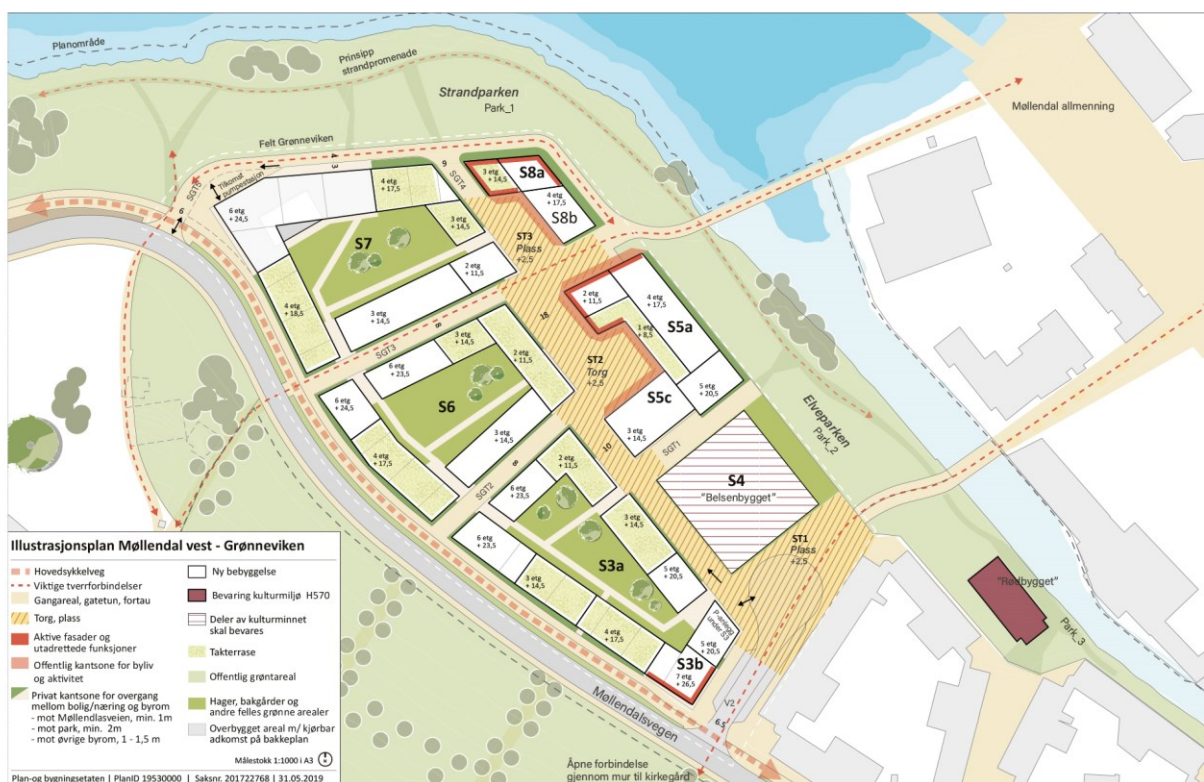
Ved boligfortetting i området må det avsettes areal for to nye barnehager. En stor barnehage i felt S2 der det er bedre lokalklima og mer variert terreng. I tillegg kreves det en mindre barnehage for Grønnevikken (felt S1). I forbindelse med planprosessen har Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett signalisert at det bør søkes å avsette minimum 80 barnehageplasser innenfor felt Grønnevikken jf. Bergen kommunens bybarnehagestandard. Dette på grunn av at det er for kostbart å bygge «mindre» barnehage, og fordi antall boenheter som planlegges tilsier at behovet kan bli høyere enn det som tidligere ble antydnet.

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1. Plangrep

Plangrepet innebærer en oppdeling i seks byggeområder, fordelt på hver sin side av en gjennomgående lokalgate, parallelt med Møllendalsvegen. Lokalgangen knyttes på omkringliggende byvev med gode tverrforbindelser for gående og syklende. Den vil være det sentrale møtestedet for hele Grønnevikken. Gaten skal tilrettelegges med varierte byrom, flere aktiviteter, og for gode lokal klimatiske forhold.

Barnehage, et felleshus for alle beboere, samt noe areal for varierte fellesfunksjoner, skal vendes mot dette indre gateløpet. Publikumsrettede virksomheter med et større nedslagsfelt kan legges mot Møllendalsvegen eller parken og strandpromenaden. Mot Møllendalsvegen er bebyggelse organisert i tre kvartaler med plass til felles uteoppholdsareal i de grønne og støyskjermet gårdsrommene. Tre mindre byggeområder vender seg både mot den sentrale gaten og elveparken.



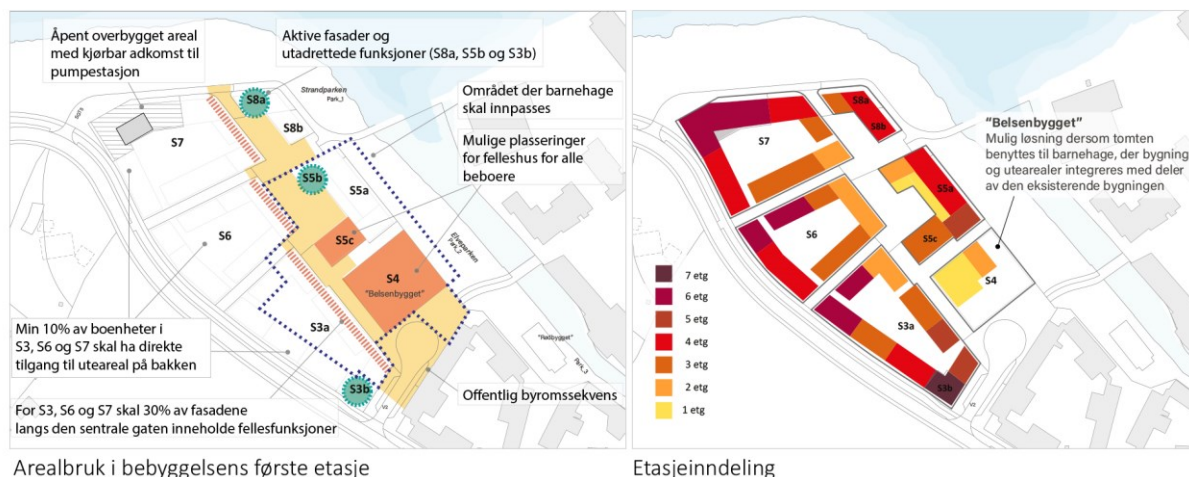
Illustrasjonsplan

## 6.2. Byggeområder

Reguleringsendingsområdet er på 20 daa, og forslaget legger til rette for 35 000 m<sup>2</sup> BRA. Byggeområdene omfatter feltene S3-S8. Bebyggelsens høyder og plassering er angitt på plankartet. Høydene varierer mellom c.11,5 og c.26,5, som vil kunne gi bebyggelse på 2 – 7 etasjer. Bestemmelsene åpner for mindre justeringer av angitte byggegrenser og fordeling mellom de angitte kotehøyder, såfremt tilfredsstillende og likeverdig kvalitet kan dokumenteres.

Byggeområdene angis som sentrumsformål. Grønneviken skal primært være et boligområde, men det tillates innpasset forretning, bevertning og allmennyttig formål i 1. etasje. Arealet for næring og barnehage vil kunne variere, fra 1500 m<sup>2</sup> BRA til 8000m<sup>2</sup> BRA. Antallet boenheter vil også variere avhengig av boligsammensetting, med anslagsvis 375 nye boenheter dersom gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene er 80 m<sup>2</sup> inkludert krav om 8 m<sup>2</sup> til fellesareal. Næring og service som betjener nærmiljøet og friområdene vil være positivt for området. Det stilles derfor krav om slike funksjoner på tre sentrale steder; på hjørnet av Møllendalsvegen ved studentboligene, ved det sentrale torget og i nordenden av lokalgaten, der servicefunksjoner kan også rettes mot parken.

Det sørligste byggeområdet, felt S4, inneholder «Belsenbygget», et verneverdig bygg som er listeført som krigsminne. Det foreslås at deler av bygget bevares og eventuelt integreres med ny bygningsmasse. Det bør søkes etter løsninger som kombinerer gammelt og nytt på en slik måte at både kulturminneverdi og arkitektur styrkes og utvikles. Belsen-tomten kan benyttes til barnehage, der bygning og utearealer integreres med deler av den eksisterende bygningen. Bygningshistorien kan bidra til å skape en historiefortellende barnehage, der kulturarven formidles gjennom lek og prosjekter. Bygget kan også brukes til andre felles og/eller publikumsrettede funksjoner. Bruken skal vurderes på nytt etter høringsfasen. I det nordvestlige hjørnet av området er kvartalet S7 utformet slik at det kan håndtere den eksisterende pumpestasjonen. Der bakkeplanet må være fri for bebyggelse kan det vurderes plassering av sykkelparkering eller skjermet lekeareal, så langt det unngås konflikt med vannledninger og kjøreadkomst. Anleggsveggene kan for eksempel kles med vegetasjon, for estetisk løft og støyskjerming.



Bestemmelsene stiller en rekke krav til utforming av byggeområdene. Hele området skal gis et bymessig uttrykk, med oppdelte fasader og forholdsvis åpen karakter i 1. etasje. Det skal innpasses kantsoner for å skape overgang mellom bebyggelsen og offentlig byrom. Kantsonene kan benyttes til beplantning, møblering, utendørs trappeforløp eller private forhager. For øvrig skal kantsonene ligge innenfor regulert byggeområde, og det stilles ulike krav til bredde og avgrensning. Der bebyggelse med allmenne funksjoner vender seg mot de sentrale torgene, ST2 og ST3, er det forslått å benytte deler av torgene for utadrettet virksomhet i de tilgrensende bygningene.



### 6.3. Delekultur

Målsetningen om deling kommer til uttrykk gjennom krav til fellesareal i hvert byggeområde, et felleshus for alle beboere, og et samlet parkeringsanlegg for hele feltet. Planforslaget har bestemmelser om andel fellesareal per leilighet, og plassering i prosjekter, byggeområder, og på bakkeplan. Alle beboere skal ha sin egen private leilighet med primærfunksjoner. I tillegg skal det for hver boenhet settes av minimum 8 m<sup>2</sup> BRA for fellesareal.

Fremtidige eiere og brukere skal selv fastsette hva arealene skal brukes til, men i hvert byggeområde skal det være minimum en gjesteleilighet og et fellesrom. Dette både for å sikre et godt innhold i delingskonseptet, men også for å sikre tekniske forhold, som vann- og avløp. Utover dette kan arealene brukes til for eksempel kjøkken/allrom, vaskerom, veksthus, lagringsplass, badstu, sykkelverksted, osv.

Det åpnes for en viss grad av fleksibilitet ved valg og plassering av fellesfunksjoner, men 30 % av disse må plasseres i eget prosjekt. Resten kan fritt samles for å sikre gode helhetlige løsninger. For tre av byggeområdene, S3, S6 og S7, skal 30 % av fasadene langs den sentrale gaten benyttes til fellesfunksjoner med inngang fra tilliggende byrom. Slik kan innvendige fellesarealer også tilføre nye møtesteder og skape aktivitet i gaten. Rammene for delingstemaet i planen kan avhenge av hvordan «Belsen» forvaltes.



Deling i ulik skala

### 6.4. Boligkvalitet

Leilighetene skal være gjennomgående, og leilighetssammensetningen skal være variert. Maks. 10 av boenhetene i hvert prosjekt kan være mindre enn 50m<sup>2</sup> og min. 20% skal være større enn 70m<sup>2</sup>. For prosjekter med 15 boenheter eller mer økes minimumskravet, slik at min. 40% av boenhetene skal ha BRA over 80 m<sup>2</sup> og minst 3 soverom.

Boligene i området skal generelt ha inngang fra gateplan. For S3, S6 og S7 skal minimum 10 % av boenhetene i hvert byggeområde ha direkte tilgang til uteareal på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 70 m<sup>2</sup> for å tilrettelegge for barnefamilier.

Uteoppholdsarealkravet er en oppfølging av gjeldende plan. I lys av ambisjonen om fokus på fellesskapsløsninger, foreslås at privat uteoppholdsareal kan erstattes med felles. For de byggeområdene som ikke har tilgang til uteoppholdsareal på bakkeplan innenfor sin egen tomt, kan kravet tilfredsstilles i tilstøtende gatetun, torg eller park.

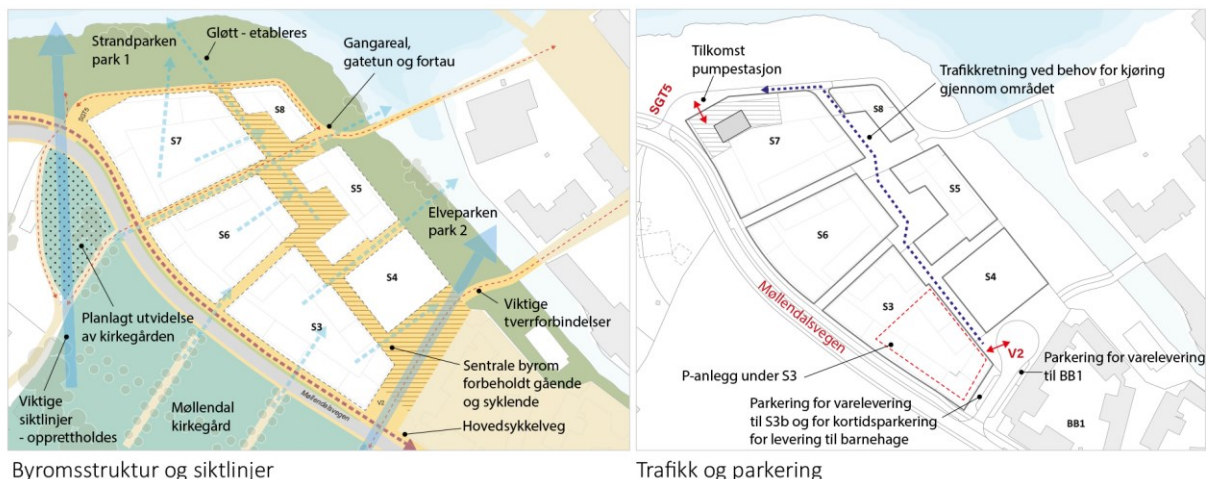
## 6.5. Byrom og bevegelse i området

I planforslaget er begrepet "byrom" benyttet som en fellesbetegnelse for områder regulert til kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gangveg, gang- og sykkelveg og park. Alle byrom i området skal være offentlig tilgjengelige. Byromsnettet er utformet slik at det trekkes nye forbindelser til eksisterende byvev, mellom området og kirkegården, til de fremtidige parkene, samt over begge broene til Møllendal øst.

Planområdet er koplet på hovedveisystemet ved v2 og SGT5. Adkomstveien v2 er regulert til offentlig trafikkområde med en snuplass i enden. Dette sikrer tilgjengelighet til området, til parkeringsanlegget under S3, barnehage og Elveparken. Den sentrale gaten vil være forbeholdt gående og syklende. Ved flytting, varelevering eller brann, vil det likevel være mulig å kjøre inn i området via V2, gjennom gateløpet, og ut mot Møllendalsvegen ved SGT5. Det legges ikke opp til parkering knyttet til offentlige rom og parker. Gatetun SGT5 skal kun benyttes som innkjøring ved behov for drift av eksisterende pumpestasjonen, samt eventuelt behov for biladkomst til Strandparken.

## 6.6. Parkering for sykkel og for bil

I boliger og på arbeidsplasser skal sykkel kunne parkeres innendørs, i tilknytning til innganger og/eller utomshusarealer. KPAs norm til sykkelparkering vil gjelde. Bilparkering skal ordnes i et samlet underjordisk parkeringsanlegg under S3a. Anlegget skal ha plass til minimum 50 og maksimum 70 parkeringsplasser og tilrettelegges for bildeordning for å dekke beboernes bilbehov.



## 6.7. Avfallshåndtering

Forslaget legger til rette for, og forutsetter, at det etableres et felles rørbasert system for både næring og private enheter. Renovasjonsløsningen skal utvikles i sammenheng med området S2, på sørsiden av Møllendalsveien.

## 6.8. Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget har rekkefølgebestemmelser med krav om:

- Tidlig etablering av felles parkeringsanlegg og adkomst vei til området
- Tidlig etablering av renovasjonsløsning
- At felleshus må kunne tas i bruk samtidig med de første boligene
- At barnehage må kunne tas i bruk samtidig med de tilhørende byggefeltene (S3, S4 og S5)
- At fellesfunksjoner skal ferdigstilles samtidig med boliger
- Opparbeidelse av nødvendige byrom og uteoppholdsarealer for hvert byggetrinn

## 6.9. Andre krav i bestemmelsene

Det skal utarbeides en felles teknisk plan for byrom innenfor området.

Ambisjonen om å få gode helhetlig løsninger for fellesareal per byggeområde, innebærer at prosjekter i samme byggeområde må samarbeide om utbygging og drift av fellesareal. Derfor er det stilt krav om en samlet plan for hvert byggeområde. Planen skal utarbeides i forbindelse med første rammesøknad, og redegjøre for fellesskapsløsningen, tomtedeling og fordeling av boliger, næring og fellesareal innenfor byggeområdet, samt løsninger for uteareal.

## 7. Konsekvenser av planforslaget

### 7.1. Forholdet til overordnede planer og mål

Reguleringsplan for Møllendal vest bygger på vedtatt kommunedelplan og andre overordnede retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det tilrettelegges for konsentrert arealbruk i et sentrumsnært område, med gode gang- og sykkelforbindelser, og gangavstand til kollektiv. Forslaget til reguleringsendring er også i tråd med disse målene.

Samlet sett vurderes hovedintensjonen til KPA 2018 som oppfylt. Området ligger innenfor en byfortettingssone, der hovedfokus skal være mangfold i funksjoner, bymessige boliger og prioritering av gange og sykkel. Kravet til uteoppholdsareal er en oppfølging av gjeldende plan, og avviker noe fra den nye kommuneplanen (31 m<sup>2</sup> i stedet for 40 m<sup>2</sup>). Det forventes ikke at dette vil gi særlige negative effekter for boligene, da det er, og det planlegges flere, store rekreasjonsområder i nærheten.

### 7.2. Forholdet til gjeldende reguleringsplanen

Forslaget til reguleringsendring bygger på et plangrep som gir grunnlag for en mer detaljert regulering. På følgende punkter foreslås det at reguleringsendringen gir andre løsninger enn forutsatt i gjeldende planen:

#### Formålsgrense

Avgrensningen mellom byggeområdet og parken foreslås justert noe for å gi mer funksjonelle boligområder. Utvidelsen, vist med rød avgrensning under, omfatter totalt 1.290 m<sup>2</sup>. Samtidig reduseres byggeområdet lenger sør, vist med blå avgrensning. Elveparken utvides her med 205 m<sup>2</sup>.

Utvidelsen av byggeområdet gir mulighet for et godt boligkvarter mot Møllendalsvegen og Strandparken, som vil få tilstrekkelig lys og åpenhet. Kvartalet vil kunne håndtere pumpestasjonen dersom den opprettholdes i området. For å sikre et godt boligkvarter, en skjermet lokalgate og et bygg som kan vende seg mot både parken og lokalgaten kreves at bebyggelsen trekkes noen meter inn i regulert friområde. Området som berøres er forholdsvis lite, og det antas å ikke påvirke bruksmulighetene for parken vesentlig.

Det er også behov for mindre justering av formålsgrensen mot Møllendalsvegen. Det er etablert gang-/sykkelveg langs veien, og gjennom planendringen tilpasser vi byggegrensen til veien slik den faktisk er bygd.



Grønneviken i gjeldende plan (felt S1)



Forslag til reguleringsendring

### Fordeling mellom bolig og næring

I gjeldende reguleringsbestemmelser står det at mellom 50 % og 75 % av arealet skal være boligformål. De øvrige min. 25 % skal benyttes barnehage, næring eller tjenesteyting. Det er ønskelig at Grønneviken skal ha et tilstrekkelig boligantall for å sikre varierte boligformer og trygge bomiljø.

Vi anbefaler å øke andelen bolig på bekostning av næring. Næring og service som betjener nærmiljøet og friområdene vil være et positivt element, og det stilles krav om slike funksjoner på sentrale deler av Grønneviken. Publikumsrettede arealer som er fastsatt i plankartet utgjør til sammen 1000 m<sup>2</sup> BRA. Barnehage skal være min 850 m<sup>2</sup> BRA. Dette vil medføre at 95% av området areal kan være bolig. Krav om minimum 4 m romhøyde i første etasje muliggjør at deler av bygningsmasse på bakkeplan på sikt kan konverteres til publikumsrettede funksjoner og næring.

### Byggehøyde

I gjeldende plan er maksimal byggehøyde kote +22 (tilsvarende 6 etasjer). Byggehøydene skal varieres, og maksimalt 30% av samlet takflate kan overstige kote +16 (tilsvarende 4 etasjer).

Det nye forslaget til plangrep viser bebyggelse med etasjetall innenfor grensene i gjeldende reguleringsplan, men det foreslås å øke byggehøyde noe. Dette for å sikre god terrengtilpasning, overvannshåndtering, ekstra romhøyde i førsteetasje (4m), samt god romhøyde i øvrige etasjer (2,55 – 2,6m). For å sikre mot fremtidig havnivåstigning skal gulv i 1. etasje nybygg ligge på kote + 2,5. Ved angivelse av mulig etasjetall er det regnet 5 m etasjehøyde på 1. etasje og 3 m på boligetasjer. Det er lagt til 1 m på alle høyder for takkonstruksjon. I tillegg, legges det til rette for at bebyggelse langs Møllendalsvegen, på kvartal S7 og deler av S6, kan bygges ca. 1 m høyere, for å tilpasse seg til den oppgraderte Møllendalsvegen.

Ett bygg i den sørlige delen av området, på hjørnet ved biladkomsten foreslås inntil 7 etasjer, kote +26,5. En noe høyere bebyggelse her vil spille opp mot de tilgrensende studentboligene. Samtidig vil det markere hjørnet og adkomsten til området.

### Parkeringsdekning

Gjeldende reguleringsbestemmelser fastsetter at det skal bygges 1 parkeringsplass pr. boenhet for bolig, maks. 5 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> forretning og maks. 3 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> kontor. Bestemmelsene ville gi en forholdsvis høy parkeringsdekning, der parkering for boligene ville kunne utgjøre rundt 380 plasser. Imidlertid åpner gjeldende plan for at parkering for bolig kan reduseres dersom det reserveres plass for bildeordning. Med grunnlag i områdets sentrale beliggenhet, med god kollektivdekning og attraktive gangforbindelser, anbefaler vi nå en

vesentlig lavere parkeringsdekning. I tillegg kommer at tomten består av forurensede masser fra en gammel avfallsfylling. Parkering under bakken vil derfor være dyrt og krevende her.

Grønneviken er utpekt som et testområde for deling. Bilbruk og parkering er et tilbud det ligger godt til rette for å dele, og vi anbefaler bildeleordning for å dekke beboernes bilbehov. Det medfører at man kan ha tilgang til bil, men at antall biler, og dermed antall parkeringsplasser, blir mye lavere enn ved privat bilhold.

I forslaget til reguleringsendring avgrenses parkeringsplasser til det som er nødvendig for bildelering, bevegelsehemmede og besøksparkering. Med grunnlag i erfaringstall fra Bildeleringen i Bergen anslår vi behov for bildeleplasser til 30 – 40 plasser ved full utbygging. For bevegelsehemmede vil en beregning basert på forslag til ny kommuneplan gi krav om 13 plasser for hele Grønneviken samlet. Behov for besøksparkering anslås til 5 – 10 plasser.

Det åpnes for noe forretning i området. Vi legger til grunn at dette blir virksomhet som er basert på kunder og brukere som i hovedsak benytter gange, sykkel og kollektivtrafikk, og som ikke krever egen parkering. Nye kommuneplanbestemmelser har kun maksimumskrav for slike virksomheter for dette området, dvs. at de tillates uten parkering.

Med grunnlag i dette anbefales minimum 50 og maksimum 70 parkeringsplasser for området totalt. 13 av disse skal forbeholdes HC-parkering. Parkeringsanlegget skal legges under bakken i område S3a, med adkomst fra V2.

#### **Andre justeringer**

- Nye bestemmelser angående bevaring av deler av «Belsenbygget», etter innspill fra Byantikvaren.
- Tilpasning av formålsgrenser til Møllendalsvegen, tilhørende annen veggrunn, gang-/sykkelveg og parkering P1 til det som faktisk er bygd.
- Bredden på V2 utvides til 6,5 m for å sikre to kjørebredder, etter innspill fra Bymiljøetaten. V2 trekkes nærmere Møllendalsvegen for å unngå direkte inngrep i «Belsenbygget», og gi plass til et bilfritt torg i forlengelse av Elveparken. Vendesirkelen i vegen er også utvidet, for at lastebiler skal kunne snu uten å måtte rygge. Det legges samtidig inn parkeringslommer for barnehagen og for varelevering til S3b.
- Bredden på broen SGS2 utvides for å gi bedre plass for gående og syklist.
- Åpning for at erosjonsutsatt areal kan sikres etter andre metoder, og ikke nødvendigvis den som beskrives i rapport "Møllendalselven forprosjekt" (Asplan Viak 2010-08-23), etter innspill fra Bymiljøetaten.
- Omformulering av kravet til ferdigattest for boliger herunder miljømål for Møllendalselven. Kravet knyttes i stedet til dokumentasjon av vann og sedimenter i elven ikke utgjør helseisiko, etter innspill fra Bymiljøetaten.
- Bestemmelsene som omhandler utbyggingsavtaler får et noe endret innhold. Bakgrunnen for de foreslåtte endringene er erfaringene Bymiljøetaten har gjort på området og ønske om en ordlyd som er mer presis enn de opprinnelige reguleringsbestemmelsene.
- Hensynssone for fjernvarmeledning utgår fra planen, etter enighet med BKK Varme om at fjernvarmeledningen flyttes utenfor byggeområdet.
- Gjeldende rekkefølgekrav om at barnehage i felt Grønneviken må etableres før nye boliger kan tas i bruk, justeres etter innspill fra Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett. På grunn av støy og trafikk utformes rekkefølgekravet slik at tilliggende bebyggelse skal være ferdig før barnehagen tas i bruk.
- Holdeplassen HP2 endres til et overordnet infrastrukturformål. Dette for at delområdet kan vurderes benyttet til plassering av et underjordiske felles renovasjonsanlegg for felt S1 og S2, etter innspill fra BIR.

### 7.3. Konsekvenser for miljø og samfunn

#### Bylandskap og bystruktur

Forslaget legger til rette for et finmasket nett av offentlige byrom og forbedrete sammenhenger mellom boligområdene. Det etableres nye forbindelser til de fremtidige parkene ved vann, til Møllendal allmenning og til Møllendal kirkegård. Langs Møllendalsveien vil erstatning av dagens massive langstrakte bygningsmasse gir vesentlige forbedringer for å kunne gå og sykle i området. Kvartalslengder ligger under 70 meter, med unntak av S3. Behovet for å sikre at en får nok sol ned i gårdsrommet har medført at dette byggeområdet har en lengde på 94m mot Møllendalsveien, og 84m mot det interne byrommet. Krav om oppdeling av bebyggelsen kan dempe denne virkningen, med å sikre åpninger fra byrom til indre gård.

To siktlinjer fra kirkegården er ivarettatt mellom tverrforbindelser øst-vest. Flere mellomrom i bygningsmassen, samt varierte byggehøyder, gir mulighet for gjennomsyn på tvers av området. Promenaden i utkanten av bebyggelsen, langs parkene, er et viktig supplement til gang- og sykkelveisystemet langs Møllendalsveien. V2 og den nye broen SGS2 vil også være en viktig strekning for lokal gang- og sykkeltrafikk.

Byggehøydene er moderate med 2-7 etasjer, og proporsjonert i forhold til bydelen for øvrig. Høyere volumer plasseres i hovedsak mot Møllendalsveien og kirkegården, siden terrenget stiger ganske bratt, mens lavere volumer plasseres langs det indre gateløpet, mot Møllendalselven og Store Lungegårdsvann. Høydeforskjeller mellom den oppgraderte Møllendalsveien og den nordligste delen av tomten medfører at fasadene langs veien i kvartalet S7 og deler av S6 må heves mer enn tidligere forutsatt, slik at bebyggelsen følger terrenget og tilpasses veien. Økte byggehøyder kan påvirke lysforholdene på uteoppholdsarealene. Dette må vurderes konkret og håndteres ved prosjekteringen.

Dersom den eksisterende pumpestasjonen fremdeles skal ligge i S7b, vil denne ha behov for åpent kjøreareal på bakkeplan. Utformingen av det eksponert hjørnet vil kreve gode arkitektoniske og bruksmessige løsninger. Ved søknad om utbygging stilles derfor krav til alternativsvurdering av bygningens fasade, samt arealer under bygningen, rundt pumpestasjonen.



1 - Byggehøyder varierer mellom 2 og 7 etasjer. Bestemmelsene stiller også krav til variert arkitektonisk uttrykk, herunder takformer, takvinkel, vinduer, material- og fargebruk. Deler av "Belsenbygget" skal bevares og muligens integreres med ny bygning. Av hensyn til Elveparken bør ikke den bygges høyere enn 2-3 etasjer.

2 - Eksempel på overbygget åpent kjøreareal på bakkeplan, som det vil være behov for i S7b dersom pumpestasjonen blir liggende som i dag.

## Fortetting

Tomten vil få en veldig attraktiv beliggenhet innenfor kort gangavstand til to bybanestopp. Planforslaget legger til rette for 35 000 m<sup>2</sup> BRA. Med en oppdeling av området i flere byrom og kvartaler, gir dette en høy men forsvarlig utnyttelse relatert til solforhold.

Det er plass til ca. 375 boliger i området. At mange leiligheter er samlet i et område gir et potensial for deling som ofte forblir uutnyttet i nye prosjekter. Med krav om innvendige fellesareal vil vi ha større fokus på prosjektets totale kvaliteter, utover enkeltboligens løsninger. Grønneviken skal utvikles med gode steder å møtes samtidig som det legges til rette for en effektiv areal- og ressursbruk.

## Kulturminner

Anbefalinger fra rapporten "Kulturminnegrunnlag for kommunedelplan Store Lungegårdsvann" er lagt til grunn for gjeldende reguleringsplanen. Dette har medført at 3 verneverdige bygninger (Møllendalsveien 19, deler av Møllendalsveien 20 og Møllendalsveien 44) fikk formelt vern, samt at veiens linjeføring, som markerer den opprinnelige strandlinjen i området, ble også bevart.

Imidlertid er det i gjeldende reguleringsplanen ikke lagt inn noen føringer eller krav om bevaring av «Belsenbygget». I arbeidet med plangrep for området har vi likevel vurdert løsninger der deler av bygningen kan beholdes eller gjenoppføres som del av barnehagen og dens uteareal. Dette som et bidrag til å gi området identitet og historisk tilknytning.

I planforslaget anbefales det at deler av bygget bevares og integreres med ny bygningsmasse. I tillegg har planforslaget bestemmelser om at 1) eventuelle nye bygg eller aktiviteter skal i størst mulig grad gjenspeile historie og kulturell verdi som knytter seg til tomten, og 2) ved utvikling av S4-tomten skal kommunens fagetat for kulturminner involveres. Ved å ta vare på de bygningsdelene som er mest sjeldne og har størst teknisk/arkitektonisk verdi, kan det skapes et minnesmerke samtidig som det fremheves ny arkitektur av høy kvalitet. I den videre prosessen må det konkluderes om hvordan dette plangrepet skal ivareta kulturminneverdien som bygget representerer.



Eksempler på integrering av kulturminneverdier i byggeprosjekter:

1. Gasholder Park i London vant RIBA arkitektur pris i 2018. Prosjektet består av et gammelt gassanlegg som ble demontert og gjenoppført som en lommepark. Kulturminnet er en del av ny utvikling i den industripregete bydelen Kings Cross.
2. Bergen Blikktrykkeri, Damsgårdssundet. Bedriftens fasade blir med inn i fremtiden i BOB-prosjektet 1912. Den gamle industritomten fylles med dagligvarebutikk, barnehage, og boliger.
3. Kulturhuset USF er en eldre, nedlagt sardinfabrikk som på 1980-tallet ble ombygd til kulturhus med diverse forsamlingsrom og kafé. De eldre bygningene har gitt stedet en sterk identitet.

## Byliv, trygghet og trivsel

Området vil ha flere kvaliteter som vil komme hele byen til gode. Det gjelder særlig de fremtidige parkene øst og nord for planområdet. Parkene skal tilrettelegges med badeplass og aktiviteter og vil være viktige destinasjoner for et stort omland. Innad på tomten vil de offentlige byrommene åpne området opp for alle. Samtidig er det viktig å ivareta beboernes behov for ro og skjerming. Det legges vekt på å etablere et tydelig hierarki fra offentlige arealer (torg, gatetun), til fellesarealer (gårdsrom), og til det helt private som eksempelvis hage, terrasse eller balkong.

Et mangfold av funksjoner vil være positivt for byliv. Samtidig vil en høy andel boliger også bidra til å gi liv i strøket etter arbeidstid. Planforslaget stiller krav om etablering av kantsoner langs bygningens fasader, for å gi plass til utadrettete aktiviteter i det offentlige rommet, så vel som å legge til rette for gode boliger på gateplan. Kantsoner kan skape variasjon i byrommene. De kan også bidra til at beboere på bakkeplan føler seg trygge og beskyttet fra innsyn.



Eksempel på varierte kantsoner ved publikumsrettede funksjoner og bolig, København kommune

## Bokvalitet

Maksimalt 10 % av boenhetene i hvert prosjekt kan være mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA. For å legge til rette for variasjon i beboersammensetning, foreslås et differensiert krav for mindre og store prosjekter. For prosjekter med 15 boenheter eller mer skal minimum 40% av boenhetene ha BRA over 80 m<sup>2</sup> og minst 3 soverom. For prosjekter med mindre enn 15 boenheter skal minimum 20 % av boenhetene ha BRA over 70m<sup>2</sup>. Foreslåtte leilighetssammensetningen er i tråd med forslag til KPA 2018. I planforslaget kommer krav til innendørs fellesareal i tillegg til angitt bolig BRA. Slik får beboere tilgang på andre kvalitetsrike arealer, som kan kompensere for mindre areal i egen bolig. God helse kan ofte henge sammen med det å ha muligheten til å være sosial. Planforslagets krav knyttet til felleskap og deling kan bidra til å utvikle gode steder å møtes.

Krav om åpninger fra byrom til indre gård gir et godt utgangspunkt for gode solforhold inn i leiligheter, på private utearealer, samt felles gårdsrom. Flere leiligheter i 1. etg vil kunne ha private uteplasser på bakkeplan, enten mot gårdsrommet eller som forhager. For byggeområdene S3, S6 og S7 vil leiligheter på 1. etg ha direkte tilgang til fellesområdet ved gårdsrommet. I disse byggeområdene stilles det krav om at minimum 10 % av boenhetene skal være på bakkeplan, og være minimum 70 m<sup>2</sup> for å tilrettelegge for barnefamilier.

De ulike byggeområdene kan dekke inntil 50 % av uteoppholdsarealet i Strandparken og Elveparken. Klargjøring av parkene vil gi merverdi til alle boligene. Parkene vil være særlig viktig for byggeområdene S5 og S8, som ikke har tilgang til uteoppholdsareal på bakkeplan innenfor eget felt. Prosjektene i disse byggeområdene må legge uteoppholdsareal til tak og/eller til direkte tilstøtende gatetun/torg/park. For å sikre gode uteoppholdsarealer før parkene er etablert, legges det til rette for midlertidige tilbud. Bestemmelsene stiller krav om god avslutning av hvert enkelt byggetrinn.



## Rekreasjon og grønnstruktur

Området utvikles med et nettverk av offentlige forbindelser, gatetun og torg som lokale møtesteder. Avgrensningen mellom byggeområdet og parkene foreslås justert noe. Plan og bygningsetaten ser dette som et viktig grep for å gi mer funksjonelle boligområder. (se også pkt. 7.2)

## Barn og unge

Området vil få en allment tilgjengelig byromstruktur med høy boligandel, som vil bidra til trygge rammer for barn og unge. Regulering av byrom til gatetun og torg gir signal om at nødvendige bilkjøring innen området skal tilpasse seg gående, syklist, og opphold og lek.

## Universell utforming

Tomten er nesten flat. Planforslaget gir god framkommelighet, en lesbar struktur og moderate stigningsforhold. Det legges til rette for parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Området kan nås med buss. Framkommelighet med kollektiv transport blir vesentlig forbedret når bybanestoppet ved Møllendal øst står ferdig. Universell utforming er en sentral forutsetning for detaljering og gjennomføring av bygninger og byrom.

## Trafikk

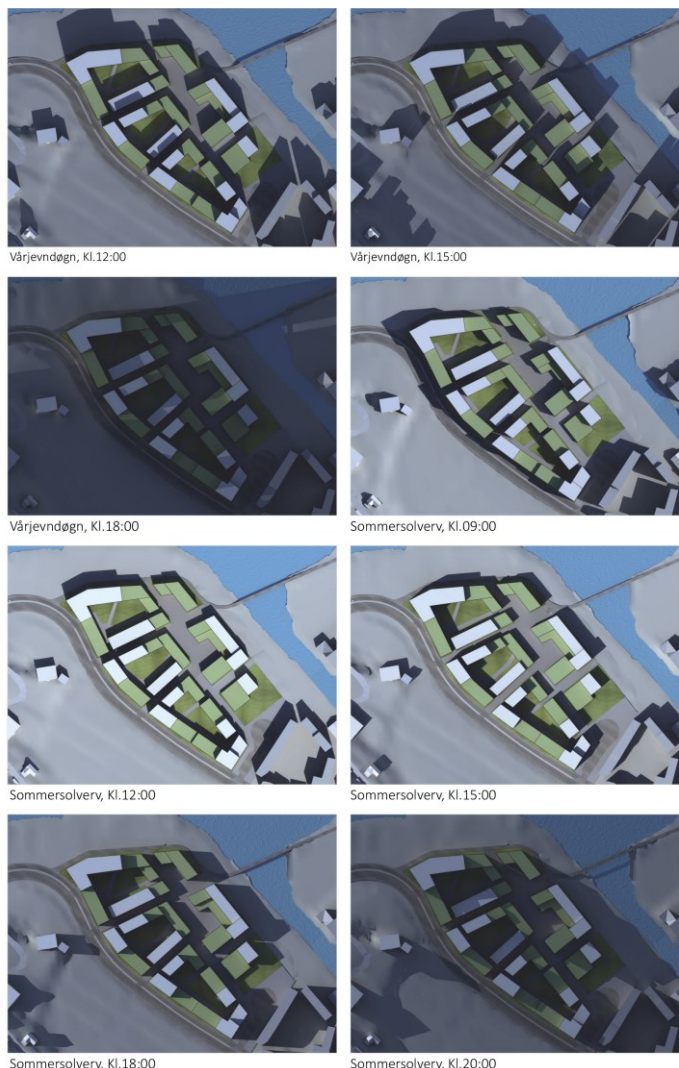
Møllendalsveien er en viktig samlevei og den eneste kjøreadkomst til området. Det er derfor viktig at trafikkvekst begrenses mest mulig. Parkeringsdekningen er lav. All parkering til boligene er lagt under S3 i innkjørsel til området. At området ligger sentrumsnært og det er attraktivt å gå, sykle eller reise kollektivt antas som en tilstrekkelig begrunnelse for å anbefale en kraftig reduksjon av tilgjengelighet for bil.

## Sol, vind og støy

Solstudier viser at det trengs en bevisst utforming av volumene for å få nok sol ned i gårdsrommene. Parken langs elven er østvendt og smal. Et lavt bygg vil være viktig for å sikre gode solforhold over en større del av døgnet.

Ved høst- og vårjevndøgn, får gårdsrommene delvis sol til ulike tider av døgnet. Solen går ned bak Løvestakken før skyggen får betydning om kvelden. Solforholdene er gode i parken langs elven om morgenen og på ettermiddagen i parken ut mot Store Lungegårdsvann.

Krav om sol i 50 % av uteoppholdsareal ved vårjevndøgn kl.15.00 antas å kunne tilfredsstilles. Om sommeren er det gode solforhold fra morgen til sen ettermiddag. Kveldssolen når ikke ned i gårdsrommene vest på tomten. Imidlertid er solforholdene i parkene gode hele dagen. Om vinteren når solen nesten ikke over fjellene.



Volumenes organisering bryter opp strømmene fra dominerende vindretning som går sørøst/nordvest. Det sentrale byrommet foreslås utformet med et variert forløp, for å kunne bidra til gode lokal klimatiske forhold.

Bygningsmassen langs Møllendalsveien vil støyskjermes de interne gårdsrommene, samt det indre gateløpet og bebyggelsen bak. For å ivareta at det er gode støyforhold mens området ikke er helt ferdig, legges det til rette for midlertidig bruk av andre typer støyskjerming. Bebyggelse langs Møllendalsveien er usatt for støy. Dette kan håndteres ved bruk av lukkede balkonger. Første etasjer i bebyggelsen langs Møllendalsveien og langs parkene kan også heves 1 meter for å gi bedre støyskjerming, både fra forbi passerende og trafikk.

### **Naturmiljø og biologiske mangfold**

Det er et viktig mål at Møllendalselven restaureres, og at fisk og annen stedegen ferskvannsfauna reetableres. Strekingen nedenfor Møllendalsveien tilrettelegges for menneskelig aktivitet, mens naturmiljøet prioriteres i den øvre strekingen opp til fossen. Forslaget ivaretar gjeldende plans intensjoner og gir ingen nye konsekvenser for naturmiljø og biologiske mangfold.

### **Risiko og sårbarhet**

Planforslaget anses å ha ingen nye konsekvenser for risiko og sårbarhet.

## **8. Gjennomføring**

### **8.1. Utbyggingsavtaler**

Rekkefølgekrav knyttet til felles teknisk og blågrønn infrastruktur skal finansieres gjennom utbyggingsavtaler. Bergen kommune har gjennomført Møllendalsvegen og Møllendalsallmenning ved bruk av utbyggingsavtaler. Andre sentrale tiltak for å oppnå ønsket kvalitet vil være opparbeidelse av Strandparken og Elveparken. Parkene må detaljeres for å klargjøre utforming og innhold, kostnadsomfang og finansiering. Bymiljøetaten vil initiere dette arbeidet. Resultatene av detaljeringen vil bli førende for videre prioriteringer og fremdrift.

Planforslagets premiss er at Grønneviken-feltet selv skal finansiere teknisk og grønn infrastruktur innenfor eget område. Utgangspunktet er at området skal selges. Detaljene i hvordan finansierings- og utbyggingsprosessen skal løses vil være en del av det pågående strategiarbeidet frem mot salg. Planforslaget anbefaler at kravet om uteoppholdsareal på bakkeplan på egen tomt kan tilfredsstilles ved plassering og opparbeidelse av byrom eller park. Løsningen kan begrunnes med områdets beliggenhet, fortettingsambisjoner, og omfanget av og kvalitet i planlagte tilliggende byrom og blågrønne elementer. Konsekvensen er at feltet vil få en økt utnyttingsgrad og en spesielt stor nytte av nevnte fellestiltak. Dette kan tilsi at feltet må ta større kostnadsansvar for fellestiltakene.

### **8.2. Behov for midlertidige tiltak**

Opparbeidelsen av parkene har en uavklart tidshorison. Samtidig er en trinnvis utbygging av Grønneviken-feltet påregnelig. Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten vurderer at bruk av midlertidige tiltak, samt byrom og blågrønne elementer i umiddelbar nærhet, kan ivareta beboernes uteoppholdsbehov.

Bergen kommune etter avtale med grunneier har etablert en midlertidig aktivitetspark på østsiden av Møllendalselven, på arealet betegnet som B1 i områderegulering for Møllendal øst (Mølleneset). Aktivitetstilbudet er hyppig brukt. Å tilrettelegge for en slik mulighet innenfor reguleringen for Møllendal vest vil gjøre området mer attraktivt i en utviklings- og utbyggingsfase. Vi anbefaler derfor at rekkefølgekravene knyttet til uteoppholdsareal utformes fleksibelt, for å tillate midlertidige tiltak og ivareta at det kan gis ferdigattest til byggeområdene selv om alle parkarealene ikke er ferdig opparbeidet.

### 8.3. Strategiarbeidet frem mot salg

Planforslaget ivaretar at felt Grønnevikken kan utvikles som et innovativt boligområde med fokus på fellesskapsløsninger. Gjennom felleskap og deling kan sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster skapes. Bergen kommune og BIR må, som grunneiere, ta stilling til dette i det videre salgsstrategiarbeidet.

I kraft av grunneierposisjonen er Bergen kommune i en særstilling hva gjelder videreutviklingen og realiseringen av området. Kommunen må ta ansvaret for å ivareta ønskede kvaliteter, funksjoner, beboersammensetning, utbyggingstakt og innhold- og rekkefølge for byromselementene. Det kan være hensiktsmessig å bygge for eksempelvis felleshuset selv for å sikre planens intensjoner – gitt at ferdigattest for nye boliger innenfor feltet avhenger av at denne funksjonen er etablert.

Kommunen kan også ha en aktiv del i utviklingen gjennom å tilrettelegge for sosial infrastruktur, slik som barnehage, bibliotek, bydelslokale, og innpassing av boliger for eldre eller andre grupper.

## 9. Behov for videre avklaringer

Noen forhold må avklares før sluttbehandling av reguleringsendringen. For andre temaer bør det vurderes behov for egen utredning, parallelt med planprosessen fremover, eller i sammenheng med de oppfølgende fasene av prosjektets utvikling.

### 9.1. Håndtering av «Belsenbygget» og lokalisering av barnehage og felleshus

I bearbeiding av vinnerforslaget fra Europankonkurransen har arkitektfirmaet Lala/Kåmmån vurdert plassering av barnehagen, og konkludert med en plassering i området ved «Belsenbygget». Tomten vil bli et sentralt «knutepunkt» i det nye boligområdet, beliggende ved Elveparken og ny gangbro over Møllendalselven. Lokaliseringen muliggjør også nær tilkøpling til veisystem, bussbetjening ved Møllendalsveien, samt skjerming fra trafikkstøy og klima.

I arkitektfirmaets mulighetsstudie vises bare en enkel konseptskisse, der bygning og uteareal integreres med deler av «Belsen». De eksisterende teglsteinfasadene beholdes og uteareal løses innenfor tomten. Problemstillingen er kompleks og egner seg for et eget oppdrag. Kravene knyttet til delvis bevaring sett i forhold til kravene til barnehagebygg, kan gjøre prosjektet kostbart. I påvent av en konklusjon, legger planforslaget til rette for at kulturminnet kan brukes til barnehage, men også publikumsrettede virksomheter eller ulike type fellesareal for beboerne.

I tillegg foreslår Plan- og bygningssetaten å gi mulighet for at barnehagebehovet kan dekkes i alternative steder. Bestemmelsesområdet #3 omfatter «Belsen-tomten» (felt S4), samt felt S3a og felt S5, og deler av tilgrensende byrom og elveparken. De ulike variantene vil kunne forholde seg til planens øvrige struktur. Uteareal til barnehage kan løses på forskjellige måter; innenfor Belsen-tomten, eventuelt som klimaskjermet areal under taket, i gårdsrom i kvartalet S3, i byrommene ST1 eller ST2, eller i deler av Elveparken (park 2).

En beslutning angående hvordan «Belsenbygget» blir håndtert og hva tomten kan brukes til vil påvirke gjennomføring, på grunn av krav til rekkefølge i utviklingen. Felleshuset skal være på plass før nye boliger. Barnehagebygging skal være en del av områdetets først utviklingstrinn. Det må derfor tidlig avklares hvor disse funksjonene må ligge.

Etat for utbygging er i gang med en mulighetsstudie for å vurdere kostnadsnivåer på ulike alternativer, herunder delvis eller fullstendig bevaring og gjenbruk som barnehage. Gjennom høringsprosessen må det sees nærmere på hvordan kulturminnet skal prioriteres og forvaltes. Eventuelle retningslinjer til bevaring, sammen med

anslåtte kostnadstall og anbefalt løsning, presenteres i forbindelse med sluttbehandlingen av reguleringsendringen.

## 9.2. Delekultur

Delingskonseptet er i planforslaget foreslått som et virkemiddel for å legge til rette for barnefamilier. I tilknytning til reguleringsaken har vi sett på flere referanseprosjekter, og vurdert:

- 1) *hvilke funksjoner som hele området skal ha tilgang til og hvilke funksjoner man skal ha per byggeområde*
- 2) *hvor mange m<sup>2</sup> delingsareal som skal kreves*
- 3) *hvor mye delingsreal som skal være på gateplan.*

Det foreslås overordnede og fleksible rammer, som muliggjør en senere detaljering av delingskonseptet, med innspill fra utbyggere, fremtidige beboere og andre relevante aktører.

Planforslaget inneholder krav om 8 m<sup>2</sup> areal for fellesfunksjoner per boenhet. I tillegg etableres et felleshus med felles kjøkken og oppholdsarealer for alle boenheter i Grønnevik. Nærmere beskrivelse av krav til innhold og plassering av fellesfunksjoner er gitt i kapittel 6, under punktet 6.1.

Forslaget bygger på anbefalinger fra mulighetsstudien «Pilotprosjekt for boliger på Grønnevik», samt en gjennomgang av ulike referanseprosjekter, for eksempel Vindmøllebakken i Stavanger, og Wohnprosjekt Wien i Wien, Østerrike. Referanseprosjektene viser et bredt spekter av fellesskapsløsninger, med alt fra 10 til 18 m<sup>2</sup> pr. boenhet som fellesareal. Delingskonseptene er ofte formalisert gjennom antall fellesareal, men også gjennom organisasjonen rundt boformen og grad av medvirkning fra beboere i utforming av fellesarealer.

I vurderingen av referanseprosjektene har vi tatt med følgende:

- Det er minimumskrav som fastsettes, så enkeltprosjekt står fritt til å bygge større fellesarealer.
- Parkering for bil og sykkel inngår ikke i vår beregning. I referanseprosjektene er det litt uklart om dette regnes med.
- Barnehagen er ikke regnet med, men kan utgjøre en vesentlig ressurs for nabolaget.
- Vi krever noen næringsarealer, der servering/tjenesteyting er aktuelle funksjoner. Disse vil også kunne være viktige møtested, og nabolaget vil være en del av næringsgrunnet.
- Det planlegges for relativt mange boenheter. En del funksjoner vil gjerne ha kapasitet for mange boliger på et forholdsvis lite areal (eks. sykkelverksted eller trimrom).

Delingskonseptet er et sentralt element i prosjekts utvikling. Ved å involvere potensielle utbyggere og andre relevante aktører gjennom høringen av planforslaget, kan en få innspill på krav som forankres i plan eller salgsvilkår. Også brukernes deltakelse tidlig i prosessen kan bidra til gode delingsordninger, samtidig som det gir fremtidige beboeres mulighet til selv å påvirke omgivelsene de skal bo i. Bergen kommune er i gang med forskningsprosjektet *Bopilot*. Det skal bidra til innovasjon og mangfold i boligsektoren og inspirere til planlegging og bygging av alternative boligprosjekter. Aktiviteten i *Bopilot* kan gi merverdige til prosessen rundt regulering og salg av tomten i Grønnevik.

## 9.3. Mangfold i tomtestørrelser og utbyggere

I det bearbejdede vinnerforslaget er det formulert en ambisjon om at hvert byggeområde skal deles i tomter av ulike størrelser. Dette for å sikre variasjon i byggeprosjektene og legge til rette for at utbygging kan skje i regi av mindre utbyggerfirma, også byggegrupper. Å legge til rette for ulike utbyggere er ikke et konkret mål for utvikling av Grønnevik, men det kan bidra til variasjon i arkitektur, beboersammenheng og innovative løsninger for delekultur. Det vil være naturlig at en i strategiarbeidet frem mot salg ser nærmere på hvor mange og hvilken type aktører kommunen ønsker å trekke inn i utviklingen, slik at målet om variasjon kan sikres i salgssammenheng.



Vallastaden er et nytt byområde i Sverige, der det tilrettelegges for stort mangfold i tomtestørrelser, arkitektur, byggløsninger og beboersammensetning. (Kilde [www.nordregio.org/sustainable\\_cities/vallastaden](http://www.nordregio.org/sustainable_cities/vallastaden))

#### 9.4. Rødbygget

Bergen kommune har fått henvendelse fra Puddefjorden Kajakklubb om å få tilgang til «Rødbygget» ved Møllendalselven som et kombinert klubbhus og lagringsplass for kajaker og robåter. Ved vedtak av idrettsplanen 22.03.2017 har bystyret sagt seg positiv til denne muligheten.

«Rødbygget» er i gjeldende områdeplanen regulert med hensynssone bevaring og formål tjenesteyting. I planbestemmelsenes pkt. 4.3.1. er dette spesifisert til velferdsbygg for BB1 (Studentboligene), kulturformål, klubblokaler for organisasjoner og/eller lokalt forsamlingslokale. Bygget er ikke omfattet av reguleringsendringen. «Rødbygget» har et areal på nærmere 700 m<sup>2</sup> og det er derfor gode muligheter for sambruk mellom flere aktører. Beliggenhet og verneverdi gjør bygget verdifullt for de nye boligområdene på begge sider av Møllendalselven. Bygget kan brukes som et felleshus for et større område innenfor Møllendal. Midlertidig bruk kan også vurderes, for å bidra til å skape en attraktivitet for området. Plan- og bygningsetaten anbefaler at behovet vurderes i egen utredning.

Både padling og roing vil være et bidrag til opplevelsen av Store Lungegårdsvann. Forprosjektet for Elveparken viser imidlertid at «Rødbygget» ikke nødvendigvis er et godt alternativ for slike funksjoner. Reguleringsendringen gir ingen løsning på dette. Et alternativ kan være å reservere areal i Strandparken. Dette kan eventuelt avklares i tilknytning til pågående planarbeid på Store Lungegårdsvann.

#### 9.5. Avfallsløsning

BIR og Bergen kommune ønsker å legge til rette for et felles rørbasert system for både næring og private enheter, som på sikt skal kunne betjene både Grønnevik og felt S2. En slik løsning vil ha som fordel at den vil skape lite trafikk. Imidlertid vil den ikke kunne betjene større næringsvirksomheter, noe som avgrenser hvilke typer næring som kan bruke lokalene som planlegges i Grønnevik. Finansiering og eierskap til den nedgravde løsningen må avklares i det videre arbeidet og fastsettes i en renovasjonsteknisk plan, før igangsettingstillatelse.

Avfallsløsningen innebærer at det må sikres areal til bilen som skal tømme avfall. Planforslaget muliggjør ulike plasseringer; innenfor Grønnevik feltet, innenfor felt S2 eller i tilknytning til Møllendalsvegen. En anbefalt løsning presenteres i forbindelse med sluttbehandlingen av reguleringsendringen.

#### 9.6. Pumpestasjon

Det er lagt opp til at den eksisterende pumpestasjonen kan integreres i kvartal S7. Pumpestasjonen vil imidlertid sette begrensninger for nybygg. En mulighet er at pumpestasjonen flyttes utenfor byggeområdet, for eksempel til framtidige Strandparken. Plan og bygningsetaten har derfor bedt VA-etaten en konsekvensvurdering av ulike

alternativer for plassering av pumpestasjonen. Utredning av kostnader og endelig anbefalt plassering fremlegges ved sluttbehandling av reguleringsendringen.

### **9.7. Studentboliger**

I byrådssak 1104/16, er det under Byrådets anbefalinger uttalt følgende;

*«Realiseringen (av Grønnevikken) vil også bidra til økt dekningsgrad av sentrumsnære studentboliger, som igjen letter presset på boligmarkedet og kan motvirke såkalt hyblifisering. Videre kan etablering av studentboliger i området fungere som en katalysator for realisering av ønsket delekultur».*

I forslag til reguleringsendring legges det ikke spesielt til rette for studentboliger. Bestemmelser sier at ingen boenheter kan være mindre enn 30 m<sup>2</sup> og at maksimum 10 % av boenhetene i hvert prosjekt kan være mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Plan – og bygningsetatens vurdering er at flere studenthybler i området vil virke mot hensynet om å legge til rette for barnefamilier. Området må sees i sammenheng med tilgrensende byggefelt BB1 der det allerede er etablert 720 hybelenheter.

### **9.8. Funksjoner som må flyttes ut**

Arbeidet med å flytte ut helikopterbasen, Gassnors tankanlegg samt BIRs verksted på Grønnevikken pågår. Dette er nødvendige konsekvenser av å tilrettelegge for boliger i området og følger også gjeldende plan.

## **10. Oppsummering og konklusjon**

Beslutningen om å omforme Grønnevikken fra næring til sentrumsformål er tatt ved vedtak av kommunedelplan, og fulgt opp ved reguleringsplan for Møllendal vest. I dag opplever Møllendalsområdet flere positive effekter av planen. Trafikksikkerhet og framkommelighet for gående og syklistene er bedret. 720 studentboliger er etablert nær sentrum og ulike utdanningsinstitusjoner. Andre positive effekter vil komme ut av de tiltakene som gjenstår å gjennomføre. Planforslaget innebærer ny grønnstruktur, store rekreasjonsområder og en fullstendig estetisk og funksjonell fornyelse. Grunnforurensning skal håndteres, området skal gjøres mer i stand til å takle erosjon og flomfare, og Møllendalselven skal bli en levende elv.

Reguleringsendringen gir en logisk detaljering av målene for utvikling av området. Omfanget av nyskapt trafikk vil reduseres ved vesentlig lavere parkeringsdekning enn i gjeldende plan. Det legges opp til et finmasket byromsgrep. Grønnevikken er utpekt som et testområde for økt bruk av fellesskapsløsninger, der det tilrettelegges for en relativt høy andel familieboliger. De mange boligene som planlegges gir et potensial for sambruk og deling av areal og tjenester. Dette kan øke bokvaliteten, samtidig som areal brukes mer effektivt.

Deler av «Belsenbygget» bevares og utvikles som et krigsminnesmerke og en viktig identitetsmarkør for området. Videre anbefales at konsekvensene for gjenbruk av bygget og plassering av barnehage, felleshus og andre felles areal, følges opp gjennom en egen utredning, parallelt med planprosessen.

Pumpestasjonen gir utfordringer knyttet til utnyttelse og estetisk opplevelse av et viktig hjørne i området. VA-etaten vurderer alternative løsninger som vil presenteres ved sluttbehandling av reguleringsendringens forslaget.

Nærheten til sentrum og mulighet til store rekreasjonsområder ved vann vil gjøre Grønnevikken til et attraktivt byområde, både for fremtidige beboere, men også for alle Bergens innbyggere og besøkende. Det er fremdeles uavklart når parkene kan bygges. Tilgang til uteområder anbefales løst i en overgangsfase ved å etablere midlertidige utearealer. Samtidig vil parkenes funksjon som en del av ROS tiltak, begrunne viktighet at disse etableres snarlig. Det bør legges vekt på å avklare når parkene kan realiseres, samt hvordan utvikling i området skal bidra i denne prosessen.

## Vedlegg

- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Oppsummering av oppstartsmerknader