

Stedsanalyse

for detaljregulering av

Bergenhus gnr. 164 bnr. 360 m.fl Frielenskaien, Møhlenpris.

Dato 21.02.20

Innhold

1	BAKGRUNN.....	3
2	STEDSANALYSEN.....	3
2.1	Oversikt	4
2.2	Landskap og historie	5
2.3	Kommunikasjon- og målpunkt.....	7
2.4	Bebyggelse	8
2.5	Bo- og bymiljøutfordringer	9
2.6	Anbefaling.....	10

1 BAKGRUNN

Iht. § 8.3.1 i KPA 2018 skal det utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstart for reguleringsplaner i sone 1 – sone 3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav iht. §3.3.1. Denne stedsanalysen gjelder et tiltak på g/bnr 164 / 360 på Møhlenpris som omfattes av § 8.3.1 i KPA 2018.

Det er utarbeidet en veileder for innledende stedsanalyser, som slår fast at formålet med en stedsanalyse er tidlig å kartlegge premissene for å skape forutsigbare og effektive planprosesser. Videre at stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial

Den innledende stedsanalysen utgjør kun en begrenset del av kunnskapsgrunnlaget i en planprosess. Den fjerner ikke interesse- og verdikonflikter, men skal gi et bedre beslutningsgrunnlag gjennom å avklare viktige forventninger til prosjektet. Den skal følgelig være overordnet og prinsipiell. En endelig begrunnelse av bebyggelsens plassering, utforming og innhold må skje på bakgrunn av mer omfattende utredninger og avklaringer, som inngår som del av den ordinære planprosessen etter at planarbeidet er varslet igangsatt.

Viktige momenter i analysen er oversikt over området, landskap og historie, kommunikasjon og målpunkt, analyse av bebyggelse og behov for samfunnsservice (skole, barnehage, kultur og idrett, teknisk infrastruktur), og eventuelle levekårsutfordringer. Deretter skal det gis en anbefaling basert på de momentene som er fremkommet i vurderingene.

2 STEDSANALYSEN

Denne stedsanalysen er utarbeidet med utgangspunkt i Bergen kommune veileder for innledende stedsanalyser. Den ender ikke opp i bindende konklusjoner, men registrerer og redegjør for viktige hensyn, verdier og elementer på et overordnet nivå, som eksempelvis funksjonelle tverrforbindelser og ganglinjer, som igjen legges til grunn for videre arbeid med plangrep og konsept.

I det følgende belyses registrerte elementer innenfor et analyseområde og et nærmere avgrenset anbefalingsområde. Det er utarbeidet 6 kart iht. veilederen. Disse er vedlagt sist i dokumentet i tillegg til at de finnes i mindre format under hvert kapittel. I kartenes symbolister finnes mørk grå tekst og lys grå tekst. Sist nevnte indikerer at temaet er vurdert men ikke aktuelt. Følgende karter er utarbeidet; kart 1 Oversikt, kart 2 Landskap og historie, kart 3 Kommunikasjon- og målpunkt, kart 4 Bebyggelse, kart 5 Bo- og bymiljøutfordringer og kart 6 Anbefaling.

Kart 1, Oversikt

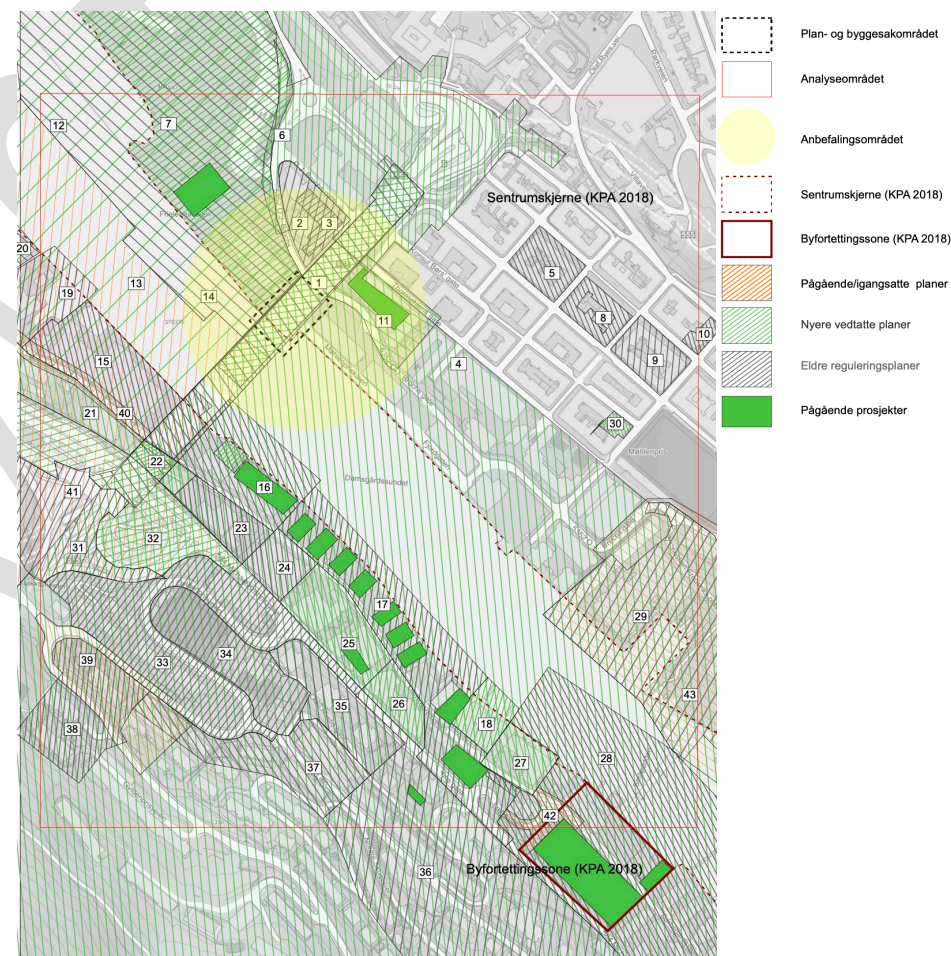
Planinitiativet omfatter et eksisterende tiltak oppført på Frielenskaien på Møhlenpris, gnr. 164 bnr. 360 under Puddefjordsbroen.

Tiltaket er et pumpehus, som er oppført iht. vedtak om midlertidig dispensasjon saksnr. 201634045. Vedtaket er gitt i påvente av utarbeidelse og godkjenning av en reguleringsplan, og utgår februar 2025.

Plan- og byggesaksområdet er gitt en veldig foreløpig avgrensning. Reel avgrensning vil avhenge av hvilken strategi som blir valgt; om man nøyer seg å regulere kun tiltaket slik det står i dag og at dette på et senere tidspunkt inkorporeres i en områdeplan som løser en fremtidig promenade iht. KDP Puddefjorden - Damsgård, eller om man regulerer et større område som også finner løsning for den fremtidige promenaden. Dette må avgjøres i dialog med Bergen kommune slik det er vist til i planinitiativet.

Anbefalingsområdet er definert med kort radius rundt foreslått planavgrensning, og inkluderer noe sjøareal da det som del av planarbeidet kan være aktuelt å vurdere om det lar seg gjøre å legge en fremtidig gangforbindelse / promenade på utsiden av tiltaket/kaien. Tiltaket er plassert 1 m fra dagens kaikant, og i trase som iht. KDP Puddefjorden – Damsgård skal opparbeides til fremtidig strandpromenade. Arealet innenfor anbefalingsområdet er ikke regulert.

Analyseområdet er definert som det fremkommer i kartet, og omfavner et relativt stort område og følgelig flere nærliggende reguleringsplaner og nye / pågående prosjekter. Særlig fra broen og sørover på motsatt side av Damsgårdsundet. Nord for tiltaket er det et pågående og mer langsiktig arbeid med å transformere og utvikle Dokken til en fremtidsrettet og ny bydel. Det er utover dette ingen kjente pågående prosjekter tilgrensede plan- og byggesaksområdet.



2.1 Kart 2, Landskap og historie

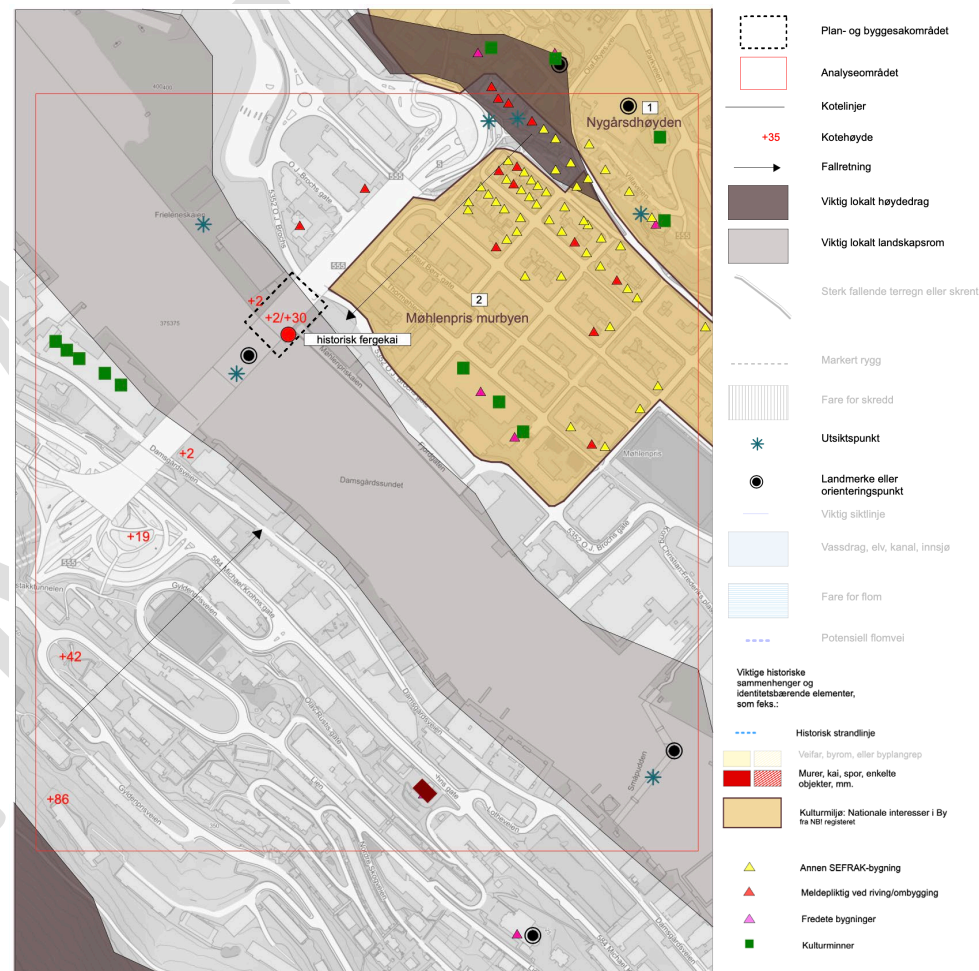
Kart 2 viser landskapstrekk, kulturminner og bebyggelse av kulturell eller historisk viktighet.

Analyseområdet ligger i skrånet terreng opp mot Nygårdshøyden i nord og Damsgårdsfjellet/ Løvstakken i sørvest. Det finnes utsiktspunkter på begge sider av Damsgårdsundet, men særlig på Nygårdshøyden og på broene over sundet som vist i kartet.

Langs vannet er grunnen i stor grad planert/fylt ut for industriell virksomhet, og særlig på nordøstsiden av sundet er sjøkanten i liten grad tilgjengelig for allmennheten. Mye av dette arealet er avstengt.

Kulturminnene i kartet omfatter i hovedsak verneverdig bebyggelse på Møhlenpris og Nygårdshøyden, og noen industrielle kulturminner langs vannet på Laksevåg. Særlig området på Møhlenpris, i det skrånede terrenget mellom Damsgårdsundet og Nygårdshøyden, har høy kulturell og historisk verdi. Bebyggelsen her ble i hovedsakelig oppført under urbaniseringen av området på begynnelsen av 1900-tallet. Møhlenpris var stort sett ferdig utbygget i 1920-årene. Den karakteristiske bygårdstrukturen som følger terrenget er et tydelig identitetsskapende element her.

Områdene nord for Møhlenpris og Puddefjordsbroen er tydelig preget av industri og næring. Arealet omfattes av et nylig initiert program for utvikling av Dokken som skal tilrettelegge for en transformasjon av området til en fremtidsrettet urban bydel. Til tross for dette urbane utviklingsprogrammet, er industrien en viktig del av stedets historie og identitet – også i fremtiden.



TIPPETUE

ARKITEKTER AS



Ny boligbebyggelse langs Damsgårdssundet på
Guldenpris



Industriområdet på Dokken, vest for Puddefjordsbroen



Gatetun på Møhlenpris



Typisk gatebilde i murbyen på Møhlenpris

2.2 Kart 3, kommunikasjon og målpunkt

Analyseområdet omfatter en miks av ny og gammel boligbebyggelse, industri og kultur, og strekker seg mellom fjellside, sjø og urban bebyggelse.

Kartet illustrerer gangtraseer, byrom og holdeplasser i området.

Bybanen går ikke gjennom analyseområdet, men ligger i kort avstand med nærmeste stopp på Florida, vel 5 minutter gange fra idrettsplassen på Møhlenpris.

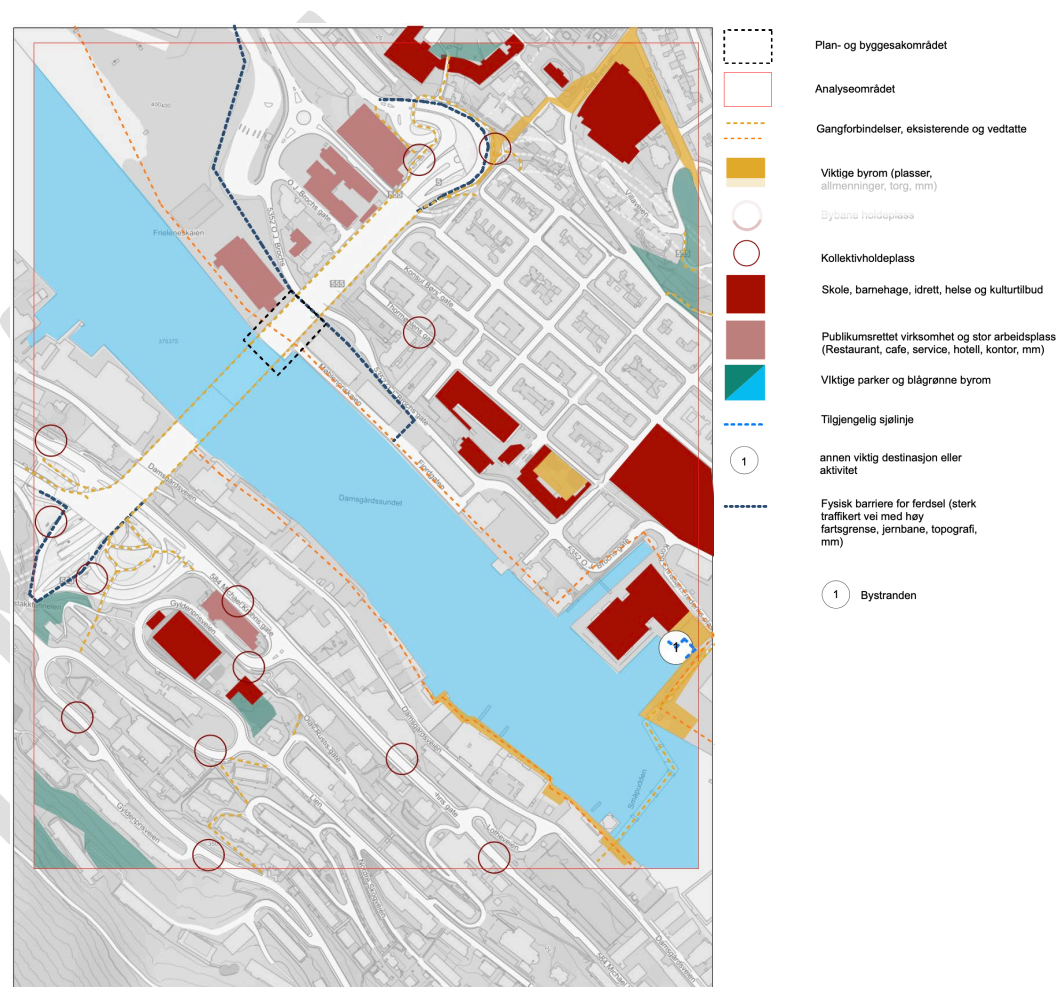
Området ligger også i gang- og sykkelavstand til Bergen sentrum, og har gode bussforbindelser til Bystasjonen / Bergen sentrum.

Det er registrert fysiske barrierer rundt påkjørslene til Puddefjordsbroen. Her finnes det gode, alternative forbindelser for gående og syklende.

Deler av havneområdet er fysisk avsperrert og ikke tilgjengelig for allmenheten.

Innenfor analyseområdet er det kartlagt badeplasser og en strandpromenade langs Damsgårdsundet/ Solheimsviken, samt flere tilbud for barn og unge.

Både strandsonen, fjellsiden mot Damsgårdsfjellet/ Løvstakken, idrettsplassen på Møhlenpris, BI og skoler/ barnehager med lekearealer anses som målpunkt for aktivitet i analyseområdet.



2.3 Kart 4, Bebyggelse

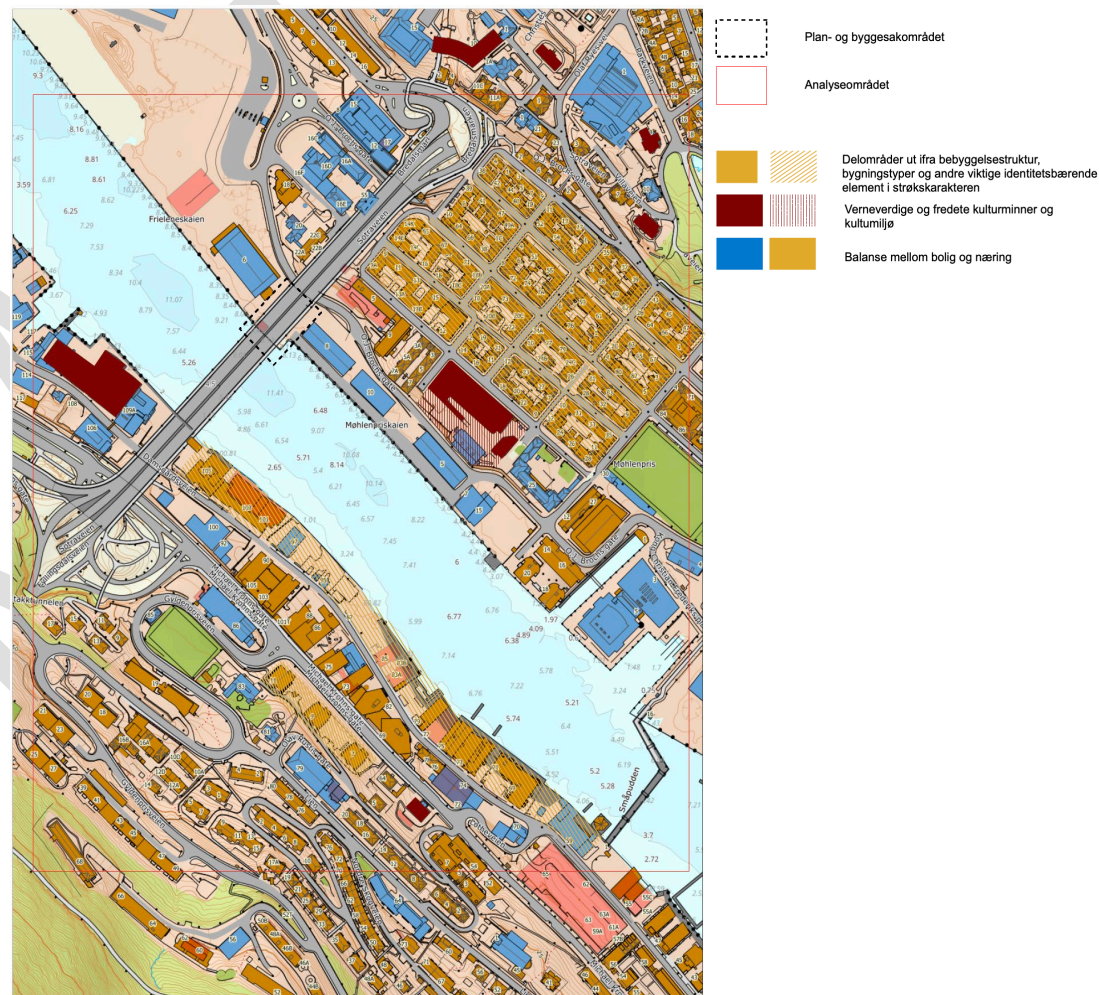
Analyseområdet består i hovedsak av boligbebyggelse hovedsakelig i form av bolighus over 4-6 etasjer i kulturmiljøet på Møhlenpris, rekkehus og blokkbebyggelse på Gyldenpris/ Damsgård, og næringsbebyggelse konsentrert langs østsiden av Damsgårdsundet, men også på vestsiden av sundet nord for broen. Blå bygg i kartet er næring og gule bygg er boligbebyggelse.

På Møhlenpris finner man tradisjonell murbebyggelse på 4-6 etasjer som ble etablert i forbindelse med urbaniseringen av området på tidlig 1900-tallet. Dette området er et verneverdig kulturmiljø. Langs vannet på Møhlenpris-siden, fra Puddefjordsbroen til Solheimsviken er det oppført en miks av industri- og kontorbebyggelse.

Dokken på østsiden av Damsgårdsundet og nord for Puddefjordsbroen er et transformasjonsområde der det planlegges etablering av en ny, nullutslipps-bydel. Visjonene for Dokken er i bystyrevedtak om oppstart (209/19) beskrevet som transformasjon og utvikling av et stort havneområde til et fremtidsrettet og levende byområde for alle.

Sørsiden av Damsgårdsundet fra Puddefjordsbroen til Solheimsviken har de siste årene gjennomgått en betydelig transformasjon og fremstår i dag som en godt etablert, ny bydel med moderne boligblokker langs vannkanten.

Forslag til planområde ligger under Puddefjordsbroen i møtepunktet mellom sjølinje, kulturmiljøet på Møhlenpris og transformasjonsområdet på Dokken. Pumpehuset relaterer til områdets industrielle identitet.



2.4 Kart 5, Bo- og bymiljøutfordringer

Boligområdene i analyseområdet er primært på Møhlenpris og Gyldenpris/ Damsgårdsundet. Det foregår noe boligutvikling på Gyldenpris, vest for Puddefjordsbroen.

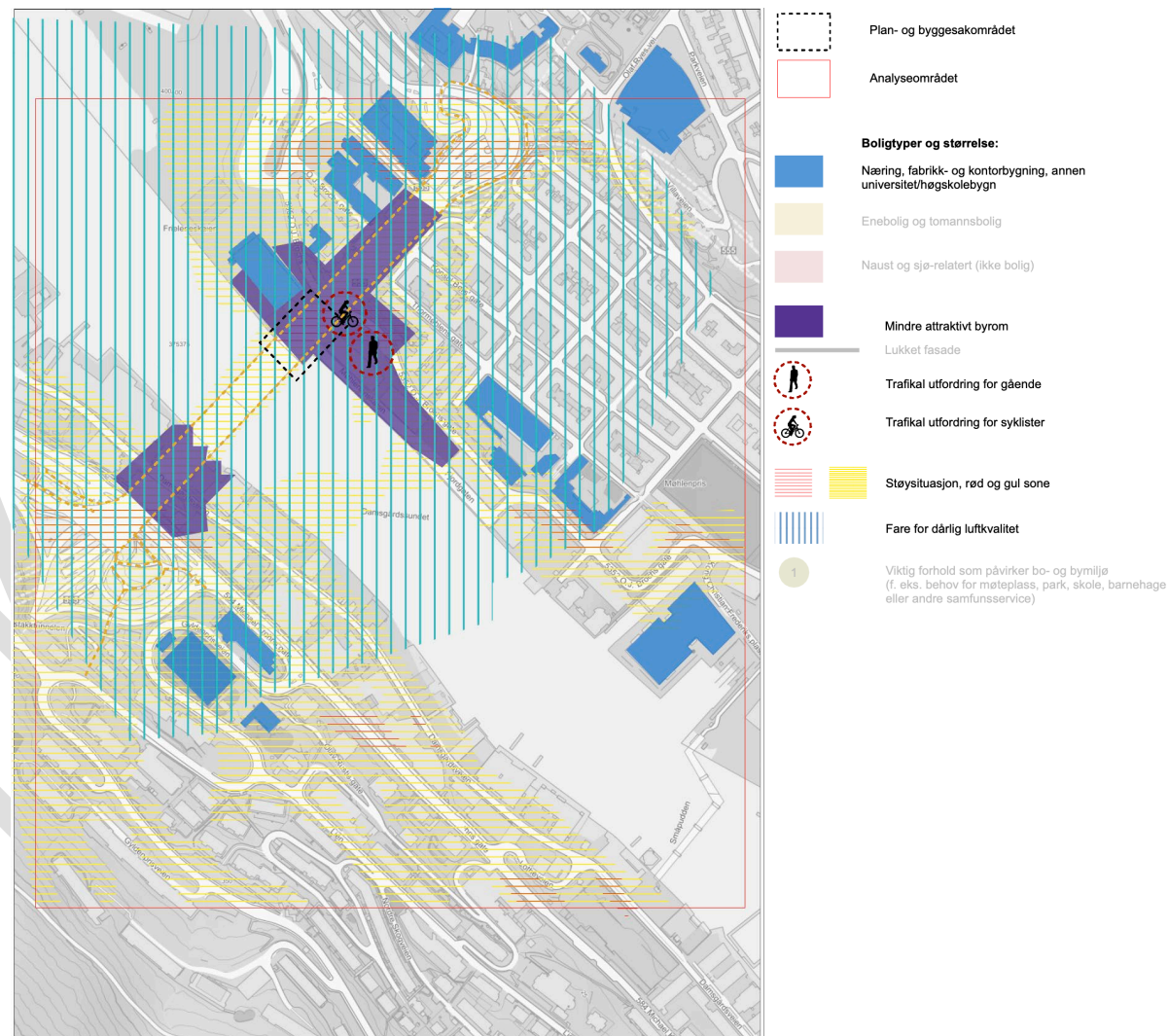
Nærområdets befolkning har i dag noe spredning i aldersgrupper, og består i høy grad av unge voksne og etablerte voksne.

Analyseområdet er i stor grad berørt av fare for dårlig luftkvalitet, og flere områder er også utsatt for støyproblematikk.

Foreslått planområde inngår i areal vurdert som mindre attraktivt byrom, da det ligger under Puddefjordsbroen med begrenset adkomst, og innenfor fare for både støy og luftforurensning samt nedfallsfare. Tiltaket er ikke støysensitivt. Området er også under restriksjoner da Statens vegvesen trenger tilkomst til boren herifra for utførelse av vedlikeholdsarbeid og reparasjoner.

Området ligger i noe avstand til boligområdene og påvirker ikke bo- og bymiljøene i særlig grad.

Da stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med regulering av en pumpestasjon er det vurdert at området heller ikke er utsatt for mangler i omgivelsene eller andre betydelig konsekvenser som et resultat av planarbeidet. Dette sagt så ligger tiltaket innenfor traseen til en fremtidig 10 meters bred promenade langs Damsgårdsundet, og utfordrer slik sett planen og tanken om et åpent og tilgjengelig promenade- og kaiareal frem til sjø/kaikant.



Kart 6, Anbefaling

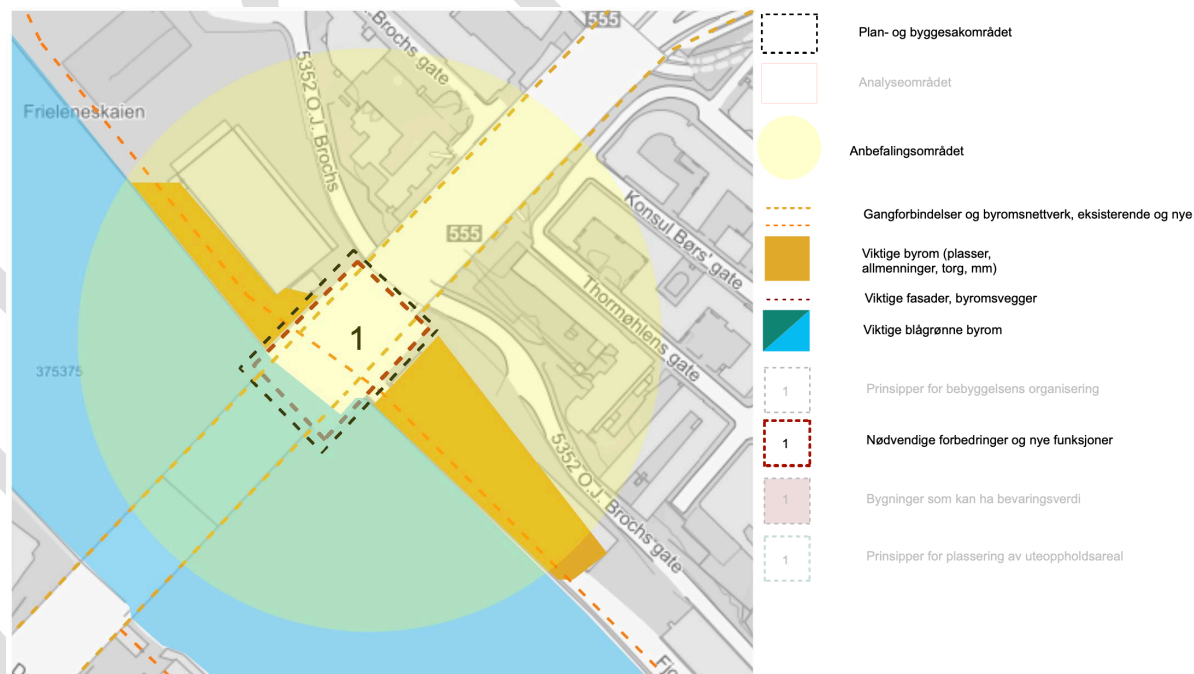
Anbefalingsområdet er et viktig knutepunkt mellom Møhlenpris og transformasjonsområdet på Dokken.

Tiltaket / pumpestasjonen er en kritisk infrastruktur for levering av sjøvann til energianlegg, frikjøling og rent sjøvann til fiskeriforsøk. Det er også kritisk infrastruktur i utviklingen av en 0-utslippsbydel på Dokken, for UiBs måloppnåelse mht. miljø- og klimautslipp og for Bergen kommunes tilsvarende strategier og mål for en bærekraftig fremtid. Se planinitiativet for mer utfyllende om dette.

Det anbefales følgelig at pumpehuset får stå med den plasseringen det har, men at det som del av planarbeidet kan vurderes kreative og spennende løsninger som sikrer en fri strandpromenade med god bredde eksempelvis via en utvidet kai eller hengebro på utsiden av kaikanten, eller annet.

Arealet under broen kan ikke benyttes til opphold pga. nedfallsfare. Det er også begrenset hva som kan gjøres på nærliggende landarealet under broen inkl. selve pumpehuset da Statens vegvesen må ha tilgang til broen herifra for vedlikeholdsarbeid og reparasjoner. Pumpehuset er en type bebyggelse som egner seg under broen. Annen type bebyggelse er ikke særlig egnet her.

Ivaretagelse av pumpehuset og en skikkelig opparbeiding av område rundt vil skape en trygghet for fotgjengere som skal benytte den fremtidige promenaden som transportrute. Alternativt vil området antakelig stå relativt tomt og fremstå som mindre attraktivt og i verste fall uttrykt.



Ved transformasjon av Dokken til bolig-bydel kan pumpehuset være et slags 'minnesmerke' for industrien som historisk har vært her, og som var grunnsteinen for utvikling av denne utviklingen av denne delen av Bergen. Det vil også kunne være et merke for de fremtidsrettede og innovative løsningene.

Kart 1 Oversikt

Plan- og byggesakområdet

Analyseområdet

Anbefalingsområdet

Sentrumskjerne (KPA 2018)

Byfortettingssone (KPA 2018)

Pågående/igangsatte planer

Nyere vedtatte planer

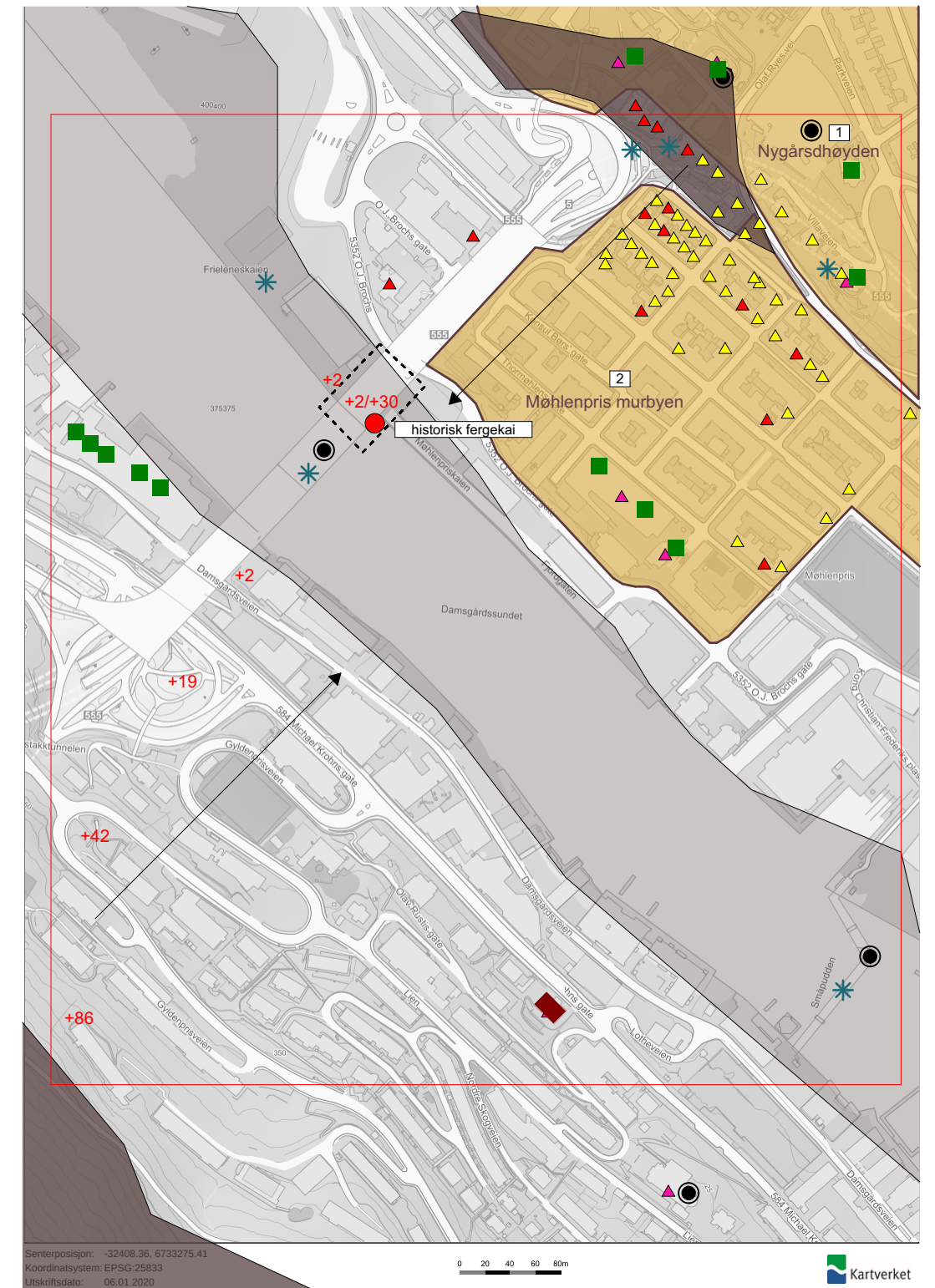
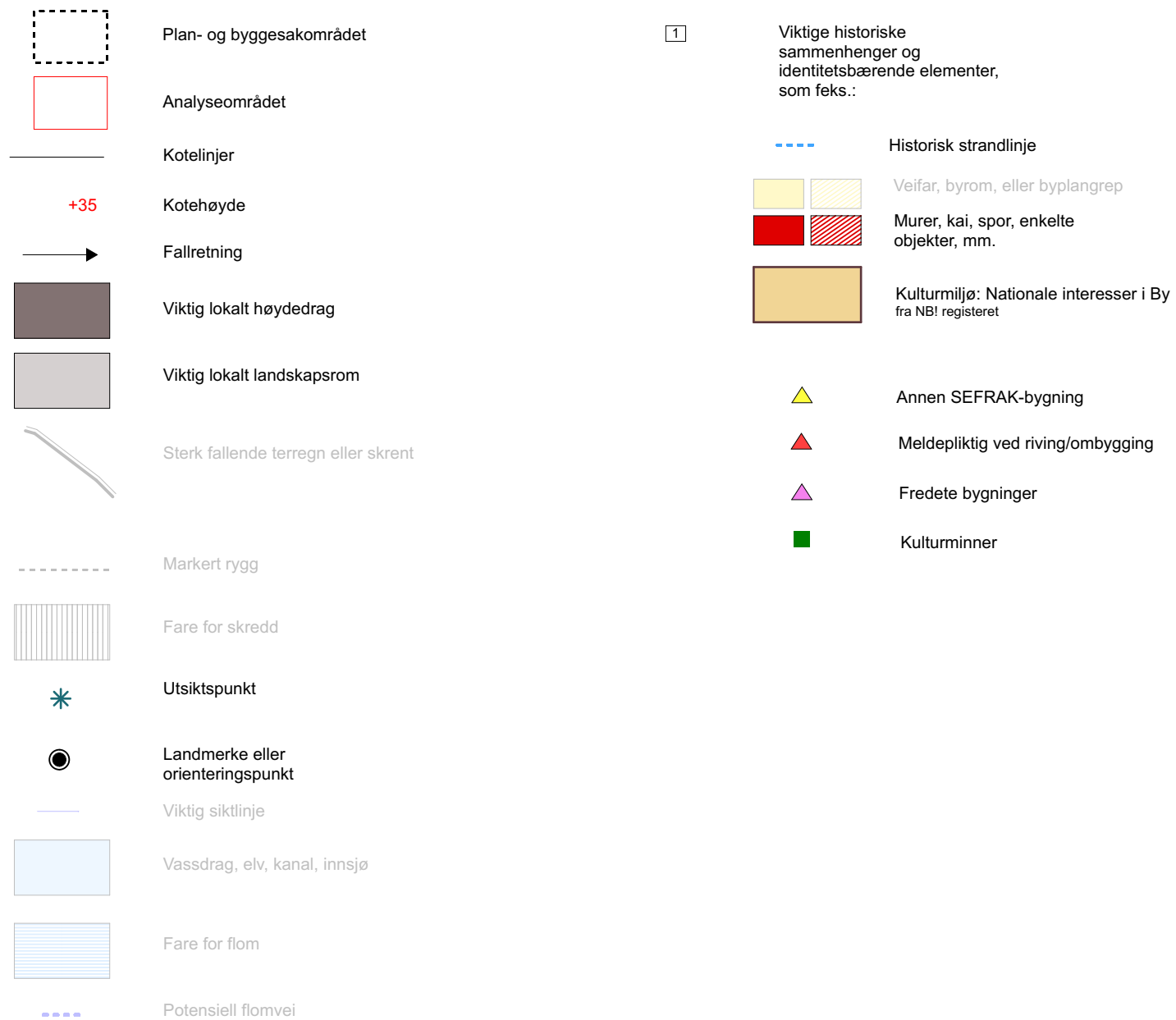
Eldre reguleringsplaner

Pågående prosjekter

1. 7490004 BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE. MØHLENPRISKRYSET- Mindre reguleringsendring- Reg.plan over grunnen, område.
2. 7490300 BERGENHUS. GNR 164 BNR 355. O. J. BROCHS GATE 20 Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
3. 7490300 BERGENHUS. GNR 164 BNR 355. O. J. BROCHS GATE 20 Eldre reguleringsplan- Reg.plan under grunnen, område.
4. 17330000 ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET -Kommunedelplan
5. 8180000 BERGENHUS. GNR 164 BNR 373. MØHLENPRIS KVARTAL M Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
6. 7490004 BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE. MØHLENPRISKRYSET- Mindre reguleringsendring- Reg.plan på grunnen, område.
7. 15290000 BERGENHUS. GNR 164 OG 165. DOKKEN - NØSTEBUKTEN- Eldre reguleringsplan-Reg.plan på grunnen, område.
8. 8930000- BERGENHUS. MØHLENPRIS. KVARTAL N- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
9. 8940000 BERGENHUS. MØHLENPRIS. KVARTAL O Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
10. 8210000 BERGENHUS. MØHLENPRIS. DEL AV KVARTAL G- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
11. 63550000 BERGENHUS. GNR 164 BNR 336. THORMØHLENS GATE 5- Detaljregulering- Reg.plan på grunnen, område.
12. 18740000 BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN - Kommunedelplan- Gjeldende KDP, område.
13. 65270000 BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030- Kommuneplanens arealdel- Gjeldende KDP, område.
14. 15290000 BERGENHUS. GNR 164 OG 165. DOKKEN - NØSTEBUKTEN -Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
15. 410000 ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIIS OG STRANDEN- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
16. 410200 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL.. DAMSGÅRDSVEIEN 99. BROHODET- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
17. 17150000 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86. 88. 89. 91 OG 92. DAMSGÅRDSVEIEN 85-97 Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
18. 17150002 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81. DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75- Mindre reguleringsendring- Reg.plan på grunnen, område.
19. 410100 LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 20. DAMSGÅRDSGATEN 119. SKJØNDAL SLIP & MEK. VERKSTED AS- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
20. 40020000 LAKSEVÅG. STRANDVEIEN. INDUSTRISTRØK- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
21. 4045100 LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD. FELT E1. O1. I1 OG P1- Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)- Reg.plan på grunnen, område.
22. 7490000 LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE. INDRE DEL- Eldre reguleringsplan-Reg.plan over grunnen, område/Reg.plan på grunnen, område.
23. 4040000 LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD. REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
24. 4040100 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL.. STRANDLIEN. DAMSGÅRDSVEIEN 82-90. MICHAEL KROHNS GATE 71-99- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
25. 60860000 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL.. STRANDLIEN FELT 2 OG 3 -Detaljregulering- Reg.plan på grunnen, område.
26. 4040002 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87. 160. DAMSGÅRDSVEIEN 82 - Mindre reguleringsendring- Reg.plan på grunnen, område.
27. 60920001 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75. DAMSGÅRDSVEIEN 69. 73- Mindre reguleringsendring - Reg.plan på grunnen, område.
28. 60920000 ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL.. DAMSGÅRDSSUNDET SØR- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
29. 18250000 BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 350. 351. 353. 359. 1403. 1416 OG 1417. THORMØHLENS GATE. MARINEHOLMEN NÆRINGS- OG FORSKNINGSPARK - Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
30. 11840000 BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35 Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
31. 7490000 LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE. INDRE DEL - Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
32. 63270000 LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL.. SYKKELFELT CARL KONOWS GATE. GYLDENPRIIS - DAMSGÅRD- Detaljregulering- Reg.plan på grunnen, område.
33. 11480000 ÅRSTAD. GYLDENPRIIS. VEIKRYSS -Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
34. 11190000 ÅRSTAD. GYLDENPRIIS - STRANDEN. TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
35. 10250000 ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9. STRANDEN. GYLDENPRIIS- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
36. 120000 ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
37. 410000 ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIIS OG STRANDEN- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
38. 5080000 ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIIS VEI 1X- Eldre reguleringsplan- Reg.plan på grunnen, område.
39. 64130000 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 797 MFL.. GYLDENPRIIS - HØYEGÅRDEN- Detaljregulering- Igangsatt reguleringsplan, område.
40. 64940000- LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 1. LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2- Detaljregulering- Igangsatt reguleringsplan, område.
41. 65110000- LAKSEVÅG. GNR 146-158. KOMMUNEDELPLAN- Kommunedelplan- Igangsatt KDP, område.
42. 60920004- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74. DAMSGÅRDSSUNDET SØR. RENOVASJONSLØSNING- Mindre reguleringsendring- Igangsatt reguleringsplan, område.
43. 65320000 - BERGENHUS. GNR 164 BNR 353 MFL.. MARINEHOLMEN- Detaljregulering - Igangsatt reguleringsplan, område.
- 44.



Kart 2 Landskap og historie



1. Nygårdshøyden
2. Møhlenpris murbyen

Møhlenpris stedsanalyse

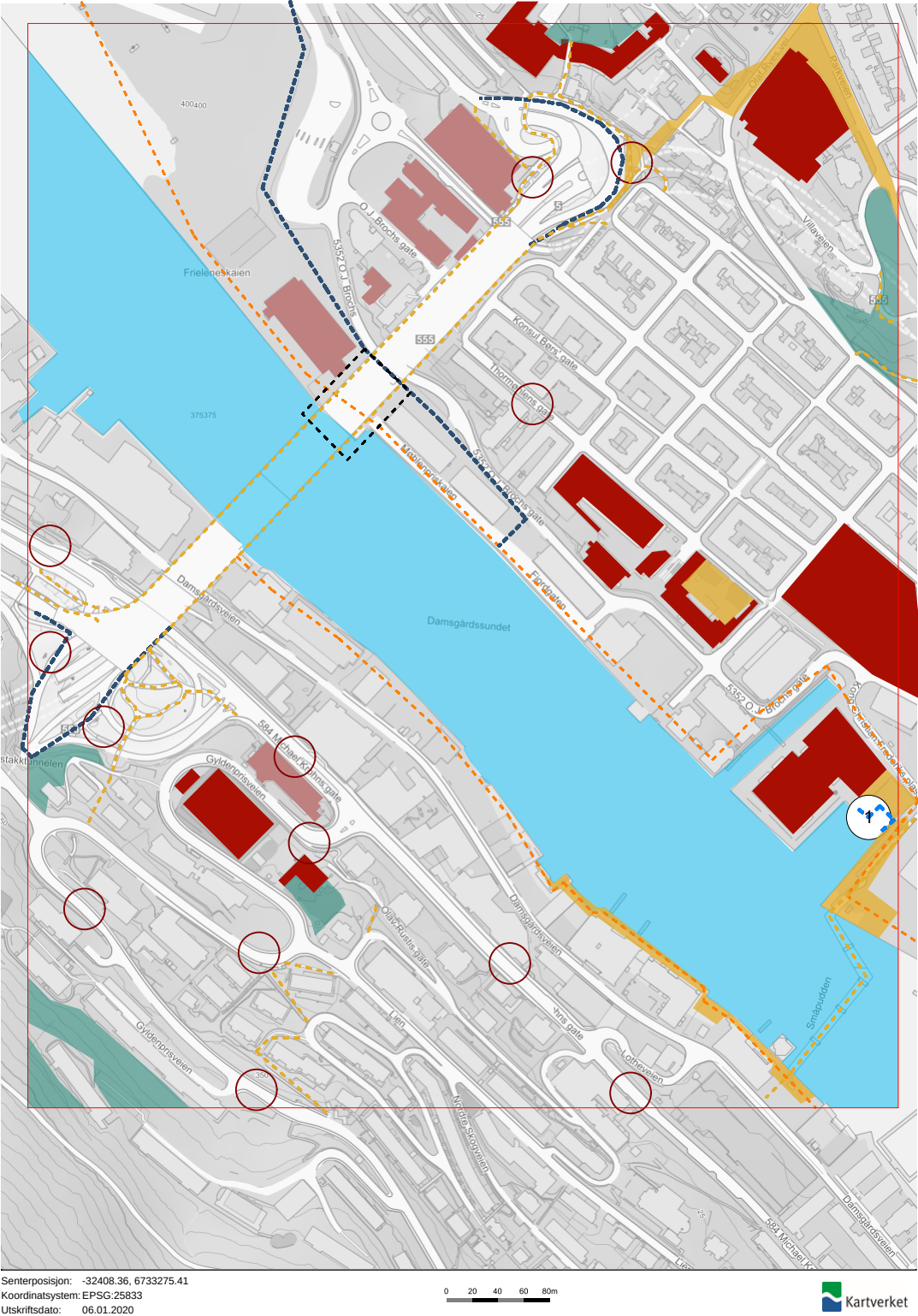
TIPPETUE
ARKITEKTER AS

Kart 3 Kommunikasjon og målpunkt

- Plan- og byggesakområdet
- Analyseområdet
- Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte
- Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)
- Bybane holdeplass
- Kollektivholdeplass
- Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
- Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass (Restaurant, cafe, service, hotell, kontor, mm)
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Tilgjengelig sjølinje
- 1

annen viktig destinasjon eller aktivitet
- Fysisk barriere for ferdsel (sterk trafikert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, mm)
- 1

Bystranden



Kart 4 Bebyggelse

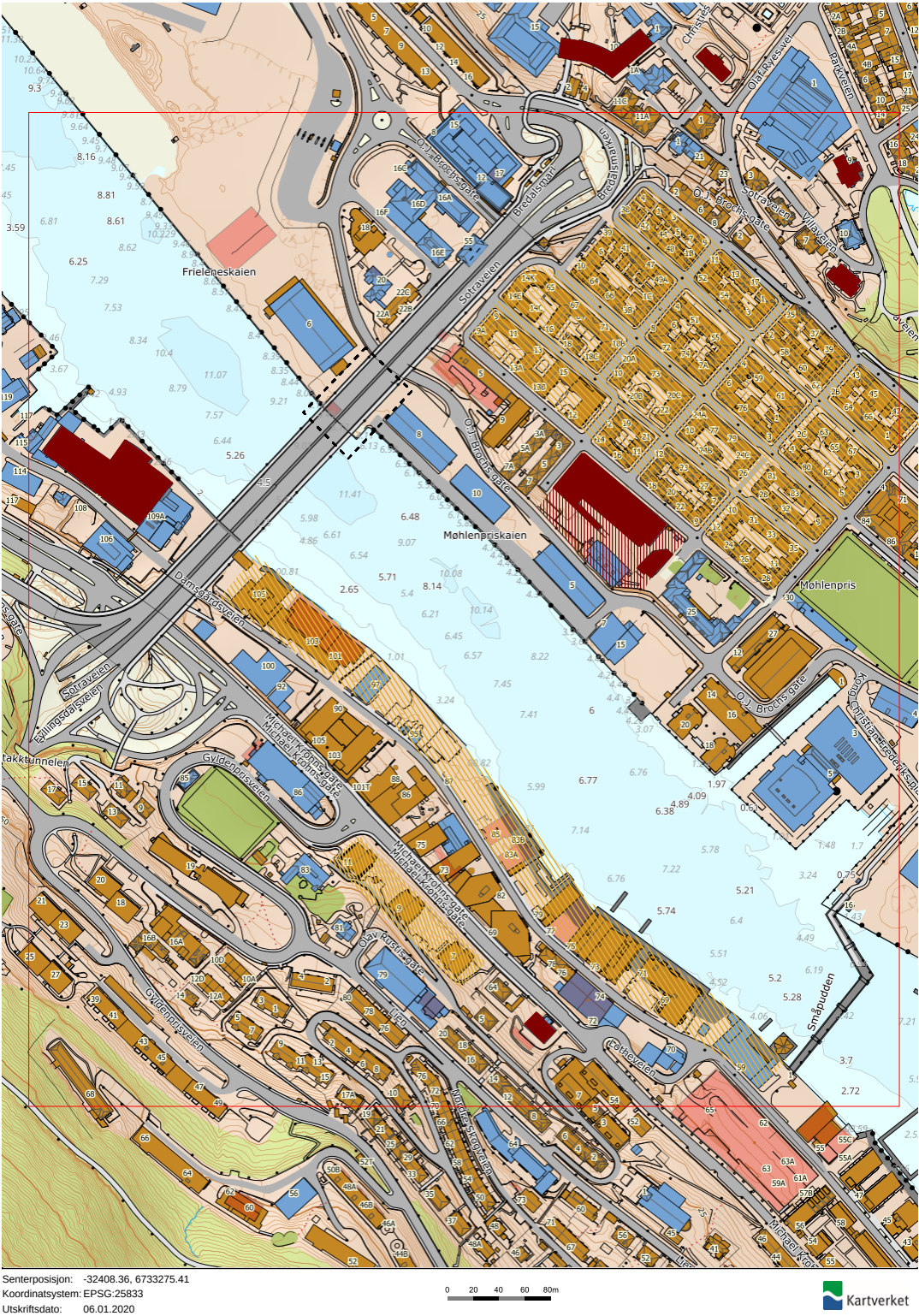
Plan- og byggesakområdet

Analyseområdet

Delområder ut ifra bebyggelsestruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren

Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø

Balanse mellom bolig og næring



Kart 5 Bo- og miljøutfordringer

Plan- og byggesakområdet

Analyseområdet

Boligtyper og størrelse:

Næring, fabrikk- og kontorbygning, annen universitet/høgskolebygn

Enebolig og tomannsbolig

Naust og sjø-relatert (ikke bolig)

Mindre attraktivt byrom

Lukket fasade

Trafikal utfordring for gående

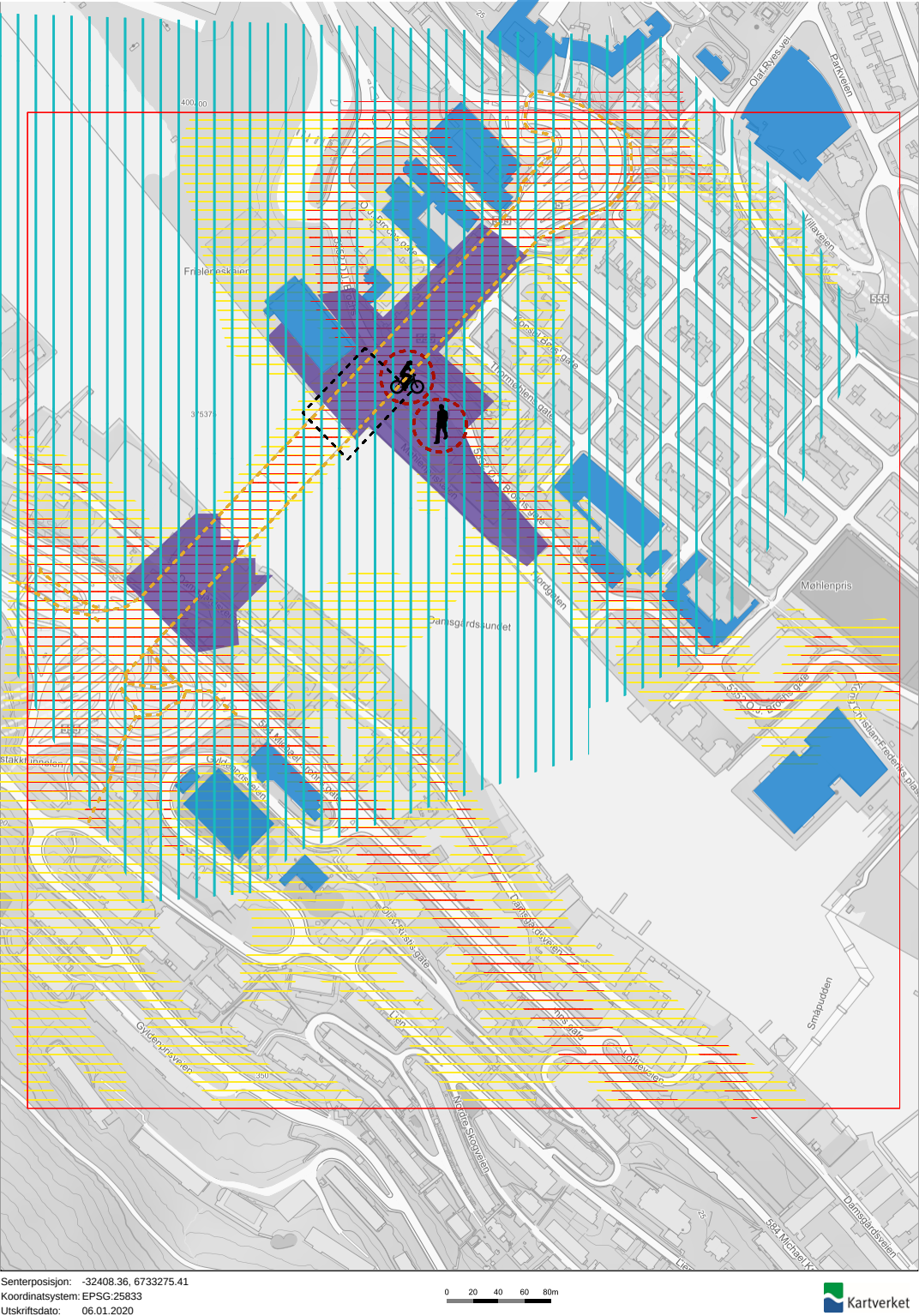
Trafikal utfordring for syklister

Støysituasjon, rød og gul sone

Fare for dårlig luftkvalitet

1

Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø (f. eks. behov for møteplass, park, skole, barnehage eller andre samfunnservice)



Kart 6 Anbefaling

- Plan- og byggesakområdet
- Analyseområdet
- Anbefalingsområdet
- Gangforbindelser og byromsnettverk, eksisterende og nye
- Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)
- Viktige fasader, byromsvegger
- Viktige blågrønne byrom
- 1

Prinsipper for bebyggelsens organisering
- 1

Nødvendige forbedringer og nye funksjoner
- 1

Bygninger som kan ha bevaringsverdi
- 1

Prinsipper for plassering av uteoppholdsareal

