



Planbeskrivelse juni 2024

Forslag til områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet

Bergenhush, GNR. 166 BNR. 658 m.fl.
Rådhuskvartalet områderegulering
Arealplan-ID 65620000



BERGEN
KOMMUNE



Figur 1: Rådhuskvartalet sett fra Vågsallmenningen, foto: Christine Hvidsten

Forord

Rådhuskvartalet

Helt siden 1561 har Bergens lokale ledelse holdt råd i lensherre Christoffer Valkendorf sin tidligere privatbolig på åsryggen på eidet mellom Vågen og dagens Smålungeren. Valkendorf var dansk kongens mann i Bergen og tok flere oppgjør med Hanseatene. Han flyttet byadministrasjonen vekk fra Nikolaikirkeallmenningen i Hansaområdet, og gav boligen sin som gave til byen i 1568 etter at han hadde flyktet noen år i forveien. Bygget fikk etter hvert navnet Rådstuen, og den steinsatte plassen rundt ble byens samlingssted for demonstrasjoner.

Siden da har dette sentrale området, som vi kjenner som Rådhuskvartalet, hatt en gradvis utvikling for byens ledelse og statsforvaltning, med nybygg og bruksendringer av tilstøtende boligbygg, kontorer, fabrikklokaler, kirke, skole, museum og butikker.

Ni bygg med tidsdybde

I dag består Rådhuskvartalet av ni bygg i alle aldre, hvorav bare Rådhusblokken er planlagt for lokal administrasjon. Rådhusblokken er en del av en kongstanke om et helhetlig kommunalt anlegg som forutsatte riving av mange historiske bygg. Alle de ni byggene viser ikke bare stor tidsdybde med rike fysiske kulturverdier, men illustrerer også den historiske utviklingen av byens styresett. Fra provinsby under autoritære danske enevoldskonger, via svenskeunion og gradvis selvstendighet, fram til dagens kommunale lokaldemokrati.

Menneskerettighetsbyen Bergen

Bergen bystyre har vedtatt høye demokratiske ambisjoner som menneskerettighetsby, og har planer for likestilling, likeverd og integrering, i tillegg til høyere prioritering av barns lekemuligheter i sentrum. Nye mål om utvidet medvirkning for alle, med god



Figur 2: Tidligere ordfører Linn Kristin Engø åpner Kim Frieles plass, foto: Håvard Prestegården

informasjon og tydelige arenaer for debatt, gjør det nødvendig å tilpasse bygningsmassen og byrommene. Et markant skritt i denne retningen er at den sørlige plassen i kvartalet har fått navn etter Kim Friele, som en manifestasjon av det mangfoldet og demokratiet hun arbeidet for. Plassen skal fungere som et samlingssted for alle Bergensere, uavhengig av kjønn, religion, kulturell bakgrunn, funksjonsgrad, alder og legning.

Demokratiarena for Bergenserne

Målet i planarbeidet om å samle et helt rådhusområde som alle Bergensere kan føle eierskap til, vil kreve en klar fysisk sammensmelting av byggene og byrommene til en helhetlig og tydelig enhet. Fram til nå har byggene først og fremst vært brukt til arbeidsplasser, og i liten grad til publikumstilgang. I arkitektkonkurransen som Viksjø vant, var publikumsarealene den viktigste delen av anlegget, både ute og inne. Med unntak av Møteromsfløyen og Rådhuskantinen ble ingen av publikumsarealene realisert. Ved Rådhusrehabiliteringen ble disse arealene prioritert til intern bruk. Det er derfor på tide å skape Bergens Rådhuskvartal: en åpen, lett tilgjengelig og attraktiv demokratiarena. Det kan gi grunnlag for eierskap og bergensk identitet.

Helhetlig kvartal, etappevis og med kreativitet

I påvente av en helhetlig plan har bygningsmassen og utearealene i kvartalet blitt forvaltet, dels rehabilitert og dels reparert eller fått provisorier. Med en helhetlig programmering i et planarbeid for et samlet anlegg er det mulig å gjennomføre en trinnvis utvikling, der både de historiske verdiene og vår tids ambisjoner om identitet, kreativt mangfold og et fungerende demokrati kan forenes i et tydelig, lett tilgjengelig og vakkert Rådhusområde.

Innhold

Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1	Sammendrag	side	6
1.2	Nøkkelopplysninger	side	7

Bakgrunn

2.1	Intensjonen med planforslaget	side	9
2.2	Menneskerettighetsbyen Bergen tar fysisk form	side	10
2.3	Mål for den fremtidige utviklingen av Rådhuskvartalet	side	12
2.4	Planstatus	side	15
2.5	Planprosess	side	15
2.6	Demokratiarenaen i Rådhuskvartalet	side	20

Kort om dagens situasjon

3.1	Beliggenhet	side	23
3.2	Stedskarakter og landskap	side	25
3.3	Arealbruk og funksjoner	side	27
3.4	Historisk utvikling: Kulturminner og -miljø	side	29
3.5	Grunnforhold	side	37
3.6	Universell utforming	side	39
3.7	Mobilitet	side	41
3.8	Støy og vind	side	43
3.9	Risiko og sårbarhet	side	43
3.10	Grønnstruktur	side	45

Sentrale problemstillinger og vurdering av alternativ

4.1	Sentrale problemstillinger	side	47
4.2	Byggepotensialet i kvartalet	side	48
4.3	Alternativ vurdering	side	49

Beskrivelse av planforslaget

5.1	Plangrep	side	55
5.2	Planlagt arealbruk	side	63
5.3	Byromskvalitet	side	76
5.4	Universell utforming	side	79
5.5	Folkehelse – Menneskerettighetsbyen	side	80
5.6	Mobilitet og samferdsel	side	81
5.7	Varelevering og renovasjon	side	86
5.8	Vannforsyning og avløp	side	87
5.9	Blågrønne verdier	side	88
5.10	Overvannshåndtering	side	89
5.11	Terrenginngrep og massehåndtering	side	89
5.12	Energi og klima	side	90
5.13	Kulturmiljø	side	93
5.14	Barn og unges interesser	side	96
5.15	Sosial infrastruktur	side	96
5.16	Risiko og sårbarhet	side	97
5.17	Gjennomføring og økonomi	side	99
5.18	Rekkefølgebestemmelser	side	102
5.19	Oversikt over arealformål	side	103

Kilder, figurer og vedlegg

6.1	Kilder	side	105
6.2	Figurer	side	107
6.3	Vedlegg	side	109



Alle kart i rapporten er orientert slik at nord vender opp.

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Plangrepet legger til rette for en differensiering av byrom og revitalisering av historiske bygg, og sikrer bedret tilgjengelighet til byggene.

Planforslaget legger til rette for et nytt kommunalt kontorbygg, «Demokratiarena», som vil erstatte hele eller store deler av Allehelgens gate 5 og øvre parkeringsplass. Planforslaget åpner for gjenbruk av eksisterende underetasjer i Allehelgens gate 5, og foreslår å koble det nye bygget sammen med Bergen Rådhus sin kjelleretasje, og Magistraten. Det reguleres et nytt tilbygg til dagens kantinefløy, med ny foajé og resepsjon, samt møterom til ekstern og intern bruk.

Det er en viktig målsetning at alle enkeltbygninger i kvartalet skal kunne inngå som en del av kommunens hovedkvarter, og at planen tilrettelegger for en optimal bruk av arealene i kvartalet. Planen foreslår et felles heisbygg mellom Det gamle tinghuset, Hagerupsgården og Det gamle kretsfengslet. En kompakt heisløsning sikrer universell tilgjengelighet, og er fleksibel med hensyn til eventuelle fremtidige bruksendringer.

Foreslått nytt bruksareal i kvartalet er ca. 6.500 m². Amfiet i Demokratiarena vil ha kapasitet for ca. 500 personer. Rehabilitering og oppgradering av eksisterende bebyggelse sammen med nybygget øker arbeidsplasskapasiteten i Rådhuskvartalet. Det er potensiale for ca. 250 nye arbeidsplasser fordelt på Demokratiarenaen, Det gamle tinghuset, Hagerupsgården, Det gamle kretsfengselet, Magistraten og Manufakturhuset.

Riving av kontoretasjer i Allehelgens gate 5 vil skape et tydeligere og bedre byromsforløp, samt forlenge siktlinjen fra Heggebakken til Manufakturhusets forhage. Plan- og grepet gjensker Manufakturhusets opprinnelige plassering i bylandskapet, og en ny allmenning med et grønt preg. Eksisterende gårdsrom bevares og videreutvikles som kulturmiljø. Viktige gangakser styrkes gjennom å regulere disse til gågater, samtidig som eksisterende plasser og torgarealer tilføres nye kvaliteter.

Planforslaget legger til rette for sambruk for sykkel og buss i Allehelgens gate. På nedre kjellerplan i Demokratiarenaen er det gitt mulighet for 11-13 HC-parkeringsplasser for kommunalt ansatte, og 7-11 offentlige HC-parkeringsplasser gateplan. Kjøremønster og tilkomst for bil baseres på vedtatt Trafikkplan sentrum. Redusert trafikkmengde som følge av denne gir mulighet for en felles vareleveringslomme i Allehelgens gate og fortausutvidelse.

Planlagt ny bebyggelse er foreslått med en varierende byggehøyder mellom +10 til +31. Høydene gir et potensiale for 5-6 etasjer. Den øverste salen i den nye Rådhusfoajéen vil kunne utformes med ekstra takhøyde, og det er stilt krav om ekstra takhøyde for 1. etasje i Demokratiarenaen. Foreslått bebyggelse er organisert for å være inviterende fra flere sider, med flere åpne fasader. Universell utforming tilstrebes for alle bygninger og byrom. Byrommene skal ha særpreg ved egen karakter og ulikt innhold, der god tilgjengelighet og synlighet inviterer til sambruk.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Berghus	Gårds- og bruksnummer:	166/658 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Rådhusgaten m.fl.		
Forslagsstiller:	Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune		
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune og Vestland fylkeskommune		
Planens hovedformål:	Offentlig formål, Rådhus og kommuneadministrasjon	Planområdets størrelse	22,5 daa
Grad av utnytting:	Ikke relevant	Nytt bruksareal	6.500 m ²
KU-plikt:	Nei	Varesel om innsigelse	Nei
Kunngjort oppstart:	20. januar 2020		
Offentlig ettersyn:	---		
Problemstillinger:	Benyttelse av verdiene i Rådhuskvartalet til å skape et verdig hovedsete for Menneskerettighetsbyen Bergen. De mest sentrale problemstillingene i planarbeidet er: - o Balansen mellom vernehensynet til den eksisterende bygningsmassen, og behovet for ny bruk og fremtidsrettet byutvikling - o Tilrettelegging for manglende publikumsareal - o Universell tilgjengelighet til alle bygg og byrom - o Programmering av alle byrom - o Potensialet for gjenbruk og videreutvikling av tomten til Allehelgens gate 5 - o Byggehøyder - o Forholdet til Bybanen fra sentrum til Åsane, Delstrekning 1 - o Varelevering og renovasjon		

Figur 3: Rådhuskvartalet sett fra Byparken



Figur 4: Luftegårdene



Figur 5: Magistraten med Ruin etter Allehelgenskirken



Figur 6: Rådhuskvartalet sett fra Vågsallmenningen



Figur 7: Det gamle kretsfengsel og tinghus



2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for en videreutvikling av Rådhuskvartalet til en inkluderende, aktiv og attraktiv demokratiarena for kommunens innbyggere. Universell utforming, vern av by- og bygningsstrukturen med nye funksjoner, inngår i videreutviklingen. Planen følger opp ambisjonen om Menneskerettighetsbyen, og tilrettelegger for attraktive byrom og møteplasser for flerbruk og sambruk. Planen skal styrke Gåbyen i Bergen sentrum. Planens tiltak skal bidra til å gjøre kvartalet mer utadrettet, og stimulere til en mangfoldig by, sosial bærekraft, åpenhet og samarbeid, samt fremme verdighet for alle.

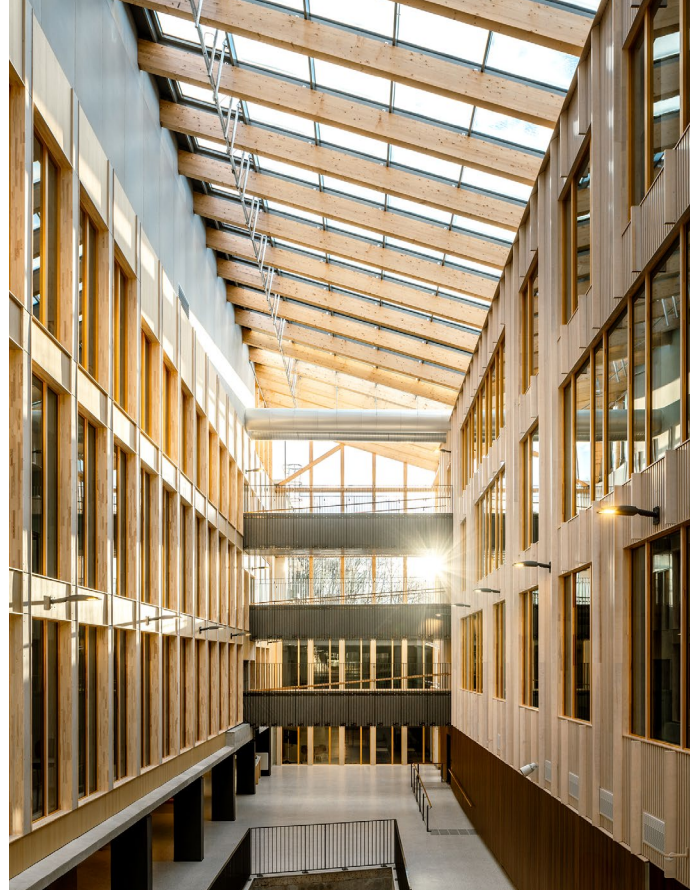
Nye tiltak skal tilpasses kulturmiljøet. Nye bygg og byrom vil ha en svært viktig karaktergivende betydning for kvartalet. For å sikre ambisjon om mangfold, historiske verdier og vår tids ambisjoner om identitet, skal planen videreutvikles og realiseres gjennom trinnvise design- og arkitektkonkurranser i følgende rekkefølge:

1. Heisbygget og luftegårdene
2. Demokratiarenaen
3. Manufakturallmenningen
4. Rådhusfoajéen
5. Rådhusgaten med forplassen
6. Kim Frieles plass
7. Rådstuplassen med gateløp

Nye bygg er naturlige kandidater til fremtidige «FutureBuilt» og «Building Dignity»-prosjekt, i regi av kommunen.

Verdighet og handlefrihet for alle mennesker er fundamentalt i arkitekturen, det er ingen skjønnhet i ekskludering.

Det første av ti prinsipper for rask og radikal endring av verdens bygde omgivelser, for å sikre at FNs 17 bærekraftsmål nås. Vedtatt av den internasjonale arkitektunionens verdenskongress i 2023. Egen oversettelse til norsk.



Figur 8 og Figur 9: Bergen inkluderingscenter på Landås av HLM arkitektur, foto: Artishot

2.2 Menneskerettighetsbyen Bergen tar fysisk form

I juni 2018 behandlet Bergen bystyre «Bergen og Verden – Internasjonal strategi for Bergen kommune», og vedtok at Bergen skal bli Norges første menneskerettighetsby. Dette innebærer at kommunen skal legge menneskerettighetene til grunn for hele sin virksomhet. Foruten å bidra til menneskerettighetsarbeidet globalt, stilles det krav til kommunen om å skape arenaer for medvirkning og dialog.

Norges institusjon for menneskerettigheter (NIM) arbeider for å tydeliggjøre det menneskerettslige ansvaret landets kommuner har. Som Norges eneste menneskerettighetsby, og den ellefte europeiske, heter det om Bergen i rapporten «Kommuner og menneskerettigheter»:

De politiske ambisjonene for menneskerettighetsbyen Bergen er store og definisjonen av hva som omfattes av menneskerettigheter vid. Byrådet mener også at en felles tilnærming til menneskerettigheter og bærekraftsmålene vil virke gjensidig forsterkende. Kommunen er en viktig aktør i menneskerettighetsbyen Bergen og skal være en drivkraft i arbeidet, men menneskerettighetsbyen er mer enn organisasjonen Bergen kommune. Byrådet i Bergen mener det er viktig å samarbeide med ideelle organisasjoner, næringsliv og akademia i Bergensregionen. Det har derfor blitt etablert en referansegruppe bestående av aktører med ulik tilhørighet.

«Building Dignity» er et pilotprogram og samarbeid mellom Raftostiftelsen og tre internasjonale menneskerettighetsorganisasjoner. Pilotprogrammet har fokus på ivaretagelsen av menneskerettighetene i våre bygde omgivelser, gjennom hele bygningens livssyklus.

Det første lokale byggeprosjektet i pilotprogrammet er Bergen inkluderingscenter som åpnet i den gamle lærerhøyskolen på Landås våren 2024. Det nye inkluderingscenteret huser Bergen læringscenter for norsk og samfunnskunnskap, Introduksjonssenteret for flyktninger og administrasjonen til Etat for inkludering. Senteret inkluderer også idrettsarealer og parkområder omkring, i sambruk med Etat for idrett.

Gjennom pilotprosjektet har Bergen kommune, HLM arkitektur, 3RW arkitekter og Raftostiftelsen konkretisert ambisjonen om å være en menneskerettighetsby innenfor byutvikling, byforming og arkitektur. Prosjektet illustrerer hvordan utforming og utbygging av kommunale bygg og eiendommer kan bidra til å skape et inkluderende bysamfunn, der respekt for menneskeverd er grunnverdien. Ambisjonsnivået for Bergen inkluderingscenter har vært å utarbeide et internasjonalt forbildeprosjekt.

En bredt sammensatt prosjektgruppe har først formulert samfunns mål for prosjektet, som definerer merverdien prosjektet skal tilføre samfunnet og viser eiers intensjon og ambisjon. Videre er det formulert effektmål som definerer den direkte virkningen prosjektet skal ha for byggets brukere, og krav for utforming og drift som understøtter effektmålene.

For videreutviklingen av Rådhuskvartalet er både fremgangsmåten og resultatet av arbeidet relevant.

For pilotprosjektet, som hovedsakelig er en ombygging av et skolebygg, har det primære målet for den fysiske utformingen og arkitekturen vært å etablere et åpent, lesbart og dynamisk anlegg. Virkemidlene for å oppnå dette har særlig vært en god og oversiktlig organisering av fellesfunksjonene rundt en åpen «allmenning» med tydelig plasserte innganger fra byrommene rundt. «Allmenningen» gir oversikt, også vertikalt, med bruk av amfi, gangbroer og rikelig dagslys.

I samsvar med Bergens ambisjoner og forpliktelser som Menneskerettighetsby og deltagelse i «Building Dignity», legger planarbeidet for Rådhuskvartalet opp til at:

- Kvartalet blir lett og intuitivt å orientere seg i, det må være oversiktlig og velorganisert med god lesbarhet av funksjoner og kommunikasjon, slik at behovet for skilting minimeres.
- Kvartalet får en inviterende formgivning av alle areal som skal være åpne og tilgjengelig for allmennheten. Tilsvarende skal det være tydelig markering og utforming av skillet mot de indre, skjermede kontorarealene i kvartalet.
- For alle arealer i kvartalet, både ute og inne, sikres enkel, logisk og universelt utformet tilkomst.



Figur 10: Rådhuskvartalet og Rådhuset sett fra Festplassen i mai, foto: Christine Hvidsten

2.3 Mål for den fremtidige utviklingen av Rådhuskvartalet

Rådhuskvartalet som lokal demokratiarena i Bergen

- Rådhuskvartalets bygg og byrom må fremstå som et samlet politisk hovedkvarter for byens innbyggere.
- Potensialet i historiske og nye bygg og byrom må utnyttes, der målet er et oversiktlig og lettfattelig kvartal, med mulig universell tilgjengelighet for alle. Alle bygningene, ikke kun Rådhusblokken, må inngå i en helhet som samles rundt tydelige publikumsinnganger slik at alle lett finner fram.
- Bygg og byrom må formidle innsikt, informasjon og invitasjon til demokratisk deltakelse og meningsytringer. Det må avsettes tilstrekkelig areal til allmennhetens bruk og behov for utstillinger, markeringer og demonstrasjoner, giftemål, åpne diskusjonsfora, rikelige tilbud for møtelokaler og en sentral sal for større samlinger.

Rådhuskvartalet som Bergensernes sentrale representasjonsarena

- Kvartalet må være naturlig arena for bysamfunnets representative og formelle tilstelninger for bergensere og besøkende.
- Arealene i bygg og plasser må tilrettelegges for åpen informasjon, mønstringer og forsamlinger.
- Kvartalet må integreres i bystrukturen og bevegelsesmønsteret og må inngå i bylivet til hverdag og fest.
- Bygg og byrom må utformes med høy kvalitet og kreativitet slik at kommunens innbyggere kan oppleve stolthet og tilhørighet til kvartalet.



Figur 11: Collage av Rådhuskvartalet som en aktiv demokratiarena i Bergen

Rådhuskvartalet som byledelsens arbeidsplass

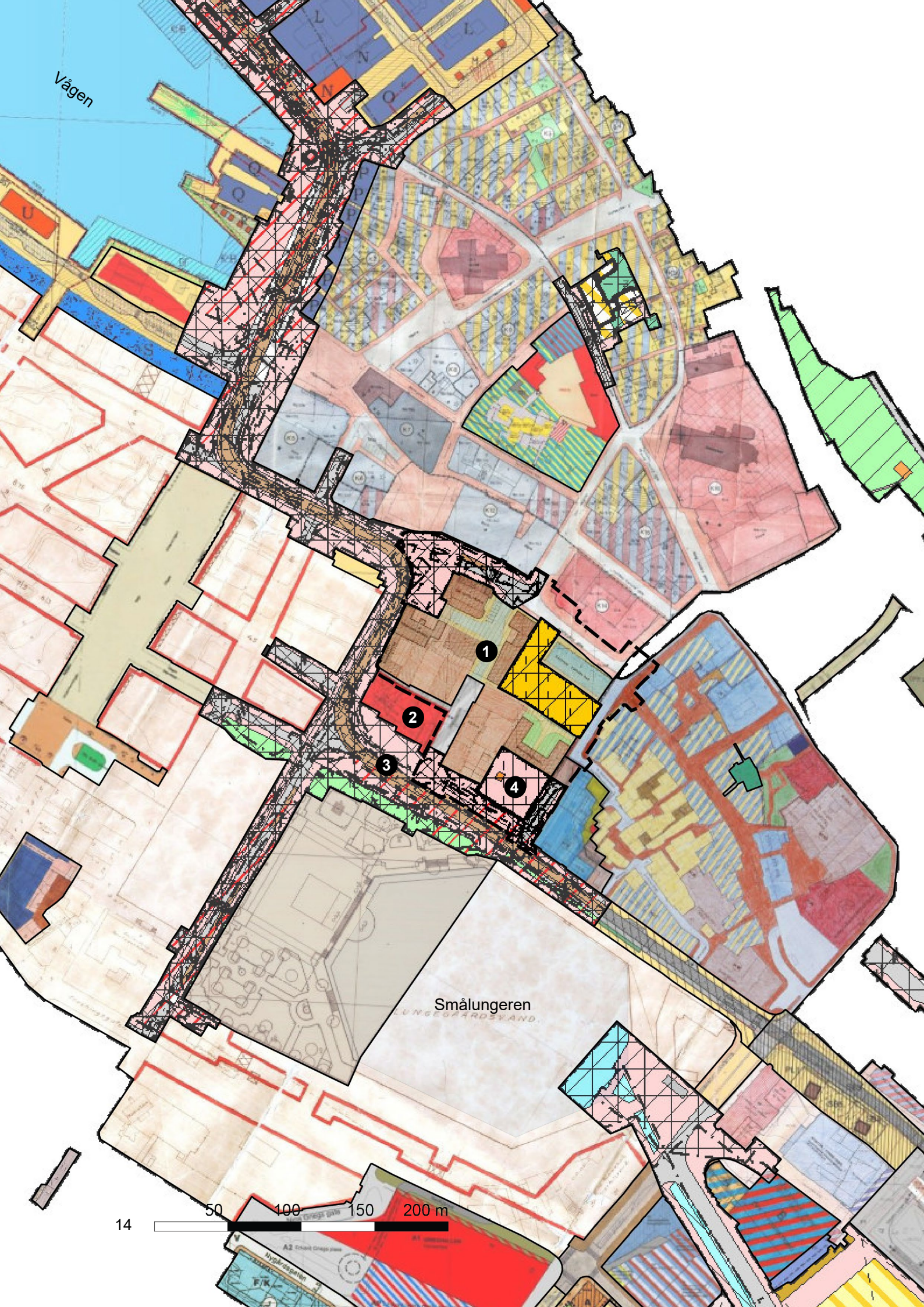
- Potensialet i alle de historiske byggene sammen med nye bygg, må innarbeides i en funksjonell og arealeffektiv organisering av hovedkvarteret. Politikere og administrasjon må ha trygge, og velorganiserte arbeidsforhold med universell tilgjengelighet til alle lokaler i kvartalet.
- Organiseringen av allment tilgjengelige arealer og skjermede, sikre arbeidsplasser må være lettforståelig og gi grunnlag for smidige sikkerhetsrutiner som ikke virker ekskluderende på besøkende til kvartalet.

Rådhuskvartalet som samferdselsknutepunkt

- Samordnet areal- og transportplanlegging legges til grunn for kvartalets planlagte tiltak, for å bidra til at Bergen oppnår nullvekstmålet. Klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og miljøvennlig persontransport.
- Rådhuskvartalet må ha gode fasiliteter for gående, syklende og kollektivpassasjerer for å bidra til at besøkende og ansatte tar bærekraftige transportvalg i hverdagen.

Rådhuskvartalets byøkologi og klimabestandighet

- De blågrønne strukturene i kvartalet skal styrkes, i form av vannspeil/regnbed/og andre grønne elementer i byrom og takhage. Det skal velges klimavennlige og robuste løsninger for infrastruktur.



2.4 Planstatus

Rådhuskvartalet reguleres av ❶ «Plan-ID 6490000 Bergenhus, Rådhuskvartalet», stadfestet av Miljøverndepartementet 18. juni 1985. Gjeldende reguleringsplan åpnet for ny hovedbrannstasjon i vestre del av kvartalet, en parkeringskjeller mellom Rådhuset og Allehelgens gate 5, en lavblokk langs Kaigaten og ny hovedinngang til Rådhuset mot sør. Alle bygninger i kvartalet er regulert til offentlig formål, foruten Allehelgens gate 5 som er forretning/kontor. Ingen tiltak i planen er gjennomført.

❷ Plan-ID 18030000:	Bergenhus.	GNR 166 BNR 651 m.fl., Gulating
❸ Plan-ID 65800000:	Bergenhus.	Bybane fra Sentrum til Åsane, Delstrekning 1
❹ Plan-ID 64840000:	Bergenhus.	Bybanen til Fyllingsdalen, midlertidig endeholdeplass i Kaigaten

Se «Kapitel 1: Rammeverk» i Stedsanalysen til planforslaget for nærmere beskrivelse av Rådhuskvartalet i forhold til gjeldende reguleringsplaner, samt overordnede føringer og strategier. Se også «Kapitel 3: Historisk utvikling» for nærmere beskrivelse av den historiske utviklingen i kvartalet og ambisjonene som lå til grunn for gjeldende regulering.

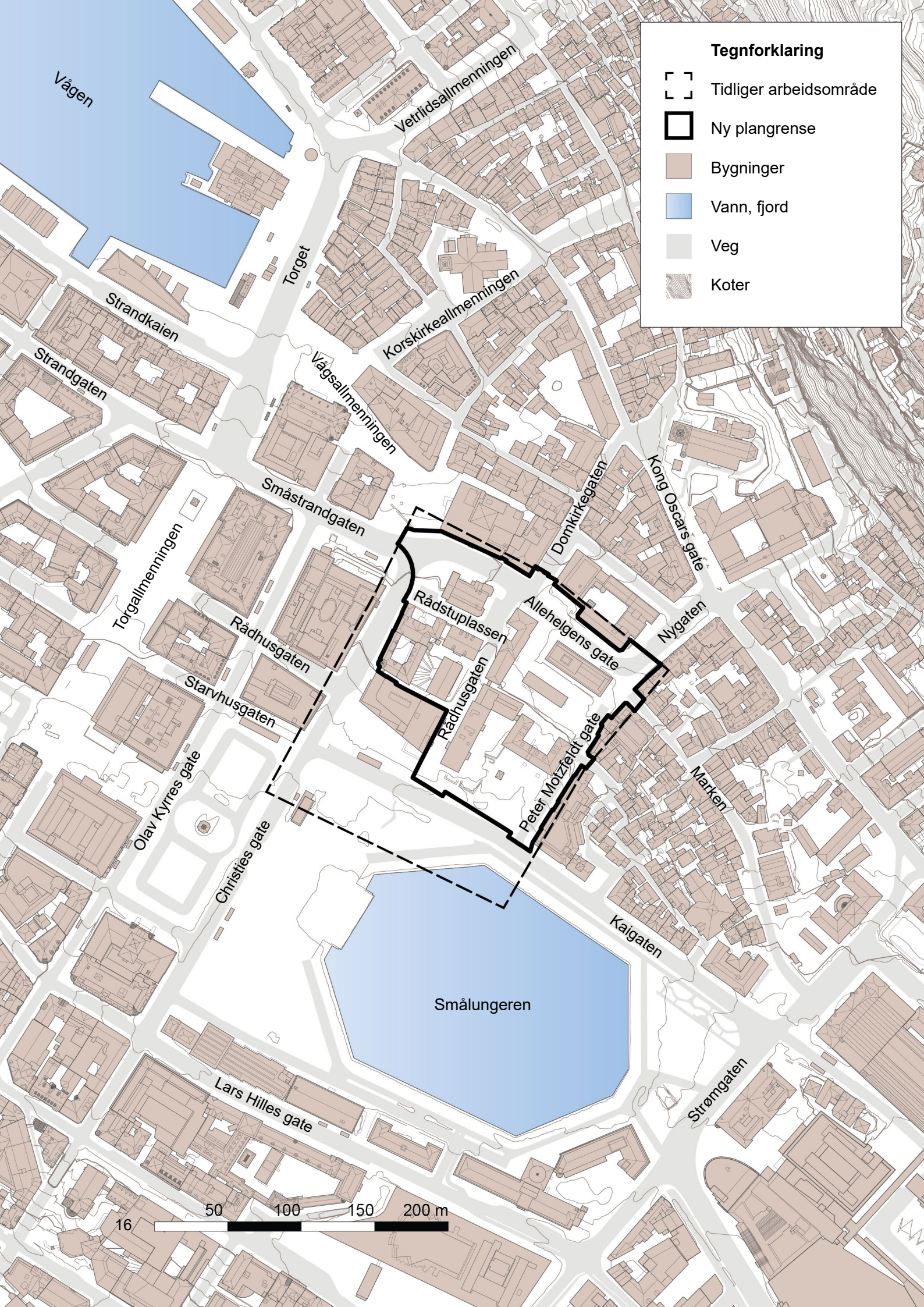
«Plan-ID 6490000 Bergenhus, Rådhuskvartalet» oppheves i alle vertikalnivå ved positivt vedtak av planforslaget for områdereguleringen «Plan-ID 65620000 Rådhuskvartalet».

2.5 Planprosess

2.5.1 Bakgrunn for planarbeidet

Byrådet for finans, eiendom og eierskap behandlet i møtet 12. mai 2016 sak 1159/16, og ba Byrådsavdeling for byutvikling om å starte arbeidet med en offentlig reguleringsplan: «*Rådhuskvartalet: Videre utvikling og bruk av bygningsmassen. Behov for offentlig reguleringsplan*». Vedtaket henviser til rapporten «*Fremtidig bruk av Rådhuskvartalet*» fra november 2014, som innspill til videre planarbeid og nødvendig ytre vedlikehold av Hagerupsgården, samt Det gamle tinghus, Det gamle krets-fengselet og Den gamle brannstasjon. Gamle brannstasjon reserveres til et fremtidig Brannhistorisk museum. I saken ber Byrådet om at reguleringsplanen skal belyse:

- Potensialet for effektiv bruk av det Gamle rådhuskvartalet, gjennom eventuelt tilbygg i bakgårdene som kan sikre universell tilgjengelighet til de ulike byggene.
- Muligheten for å knytte dagens Rådhus funksjonelt til det Gamle rådhuskvartalet gjennom en gangbro mellom byggene.
- Potensialet for utbygging av et eventuelt nytt kontorbygg til erstatning for Allehelgens gate 5 og den øvre parkeringsplassen.
- Muligheten for å bygge igjen «vindtunnelen» under dagens Rådhus, med sikte på å snu Rådhusets inngang mot Kaigaten, eventuelt mot en ny Rådhusplass ved nedre parkeringsplass.



2.5.2 Oppstartssaken

9. mai 2018 sendte Plan- og bygningsetaten forslag om oppstart med følgende hovedmål for Rådhuskvartalet:

- Et kommunalt, politisk hovedkvarter som en integrert del av bykjernen
- En oversiktlig, sikker og funksjonell organisering av historiske og nye bygg
- Åpenhet og høy kvalitet i representative bygg og byrom for et aktivt byliv

At det politiske hovedkvarteret skal være en integrert del av bykjernen innebærer at det må fremstå som mer åpent og tilgjengelig for innbyggerne. De må lett kunne finne informasjon om hva som er på dagsorden, kunne gi innspill i formelle prosesser, og finne plass til politiske markeringer i kvartalet. For at kvartalet skal tilby tilgjengelighet for alle, må det fremstå som lesbart og oversiktlig.

Byrådet behandlet saken (1202/19) i møtet 27. juni 2019, og fattet vedtak om oppstart. I tillegg vedtok Byrådet at det som del av planarbeidet skal utarbeides et utvidet program for medvirkning. I Byrådets vurdering og anbefaling i saksframstillingen ble det pekt på følgende problemstillinger og premisser:

- Illustrasjoner og prinsippskisser som følger oppstartsaken skal kun tjene som innledende diskusjonsgrunnlag, og de er ikke bindende.
- Rådhuskvartalet er et viktig kvartal for byen og byens innbyggere.
- Det er viktig å sikre at kvartalet fremstår som åpent og tilgjengelig for alle, samt er en god og sikker arbeidsplass for de ansatte som har kontorplass i kvartalet.
- Planarbeidet må ta hensyn til pågående ombygging av Rådhusblokken.
- Utvikling av museum i den gamle brannstasjonen, etablering av glasstak, forbindelser, høyder osv., samt avklare eventuell sambruk mellom museum og andre funksjoner i kvartalet.
- Rådhuskvartalet med alle eksisterende bygg og plasser har et stort potensial for å gi barn og barnefamilier både opplevelser og forståelse for demokratiet.
- Det gjennomføres arkitektkonkurranser e.l. for å få best mulig kunnskaps- og beslutningsgrunnlag for utforming av enkeltbygg og kvartalet som helhet.
- Utarbeide et utvidet program for medvirkning i planprosessen.

Siden vedtak om oppstart, har det vært flere Byråd- og Bystyresaker som også gir føringer for den videre utviklingen av Rådhuskvartalet:

- Bystyresak 173/18
Bergen og verden – internasjonal strategi for Bergen kommune
<https://www.bergen.kommune.no/politikk/saker/205930>
- Byrådssak 1203/19
Brannhistoriske museum og opplevelsessenter i den gamle hovedbrannstasjonen i Rådhuskvartalet – Arealdisponering og midler til mulighetsstudie
<https://www.bergen.kommune.no/politikk/saker/214016>
- Byrådssak 1003/21
Etablering av ny stor lekeplass i Bergen sentrum
<https://www.bergen.kommune.no/politikk/saker/226464>
- Bystyresak 190/22
Om fremtidig bruk av det historiske rådhuskvartalet. Løypemelding
<https://www.bergen.kommune.no/politikk/saker/238485>



Figur 14: Utstilling i Kaigaten 4 i forbindelse med kunngjøring av oppstart i 2020, foto: Karen Høstmark

2.5.4 Kunngjøring og varsling av oppstart

Den 25. januar 2020 ble oppstart av planarbeid kunngjort. Som en del av kunngjøringen ble det arrangert åpent folkemøte og utstilling i Innbyggjerservice sine lokaler i Kaigaten 4 den påfølgende måneden, samt avholdt innledende møter med offentlige høringsinstanser og kommunale etater utover våren.

Til varsel om oppstart ble det mottatt 12 private merknader og 17 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema.

De private uttalelsene og merknadene er i hovedtrekk knyttet til publikumsfunksjoner som ønskes i Rådhuskvartalet. I uttalelsene og merknadene fra offentlige instanser blir det i hovedtrekk pekt på vern gjennom bruk av den eldre bebyggelsen, ivaretagelse av kulturarv med nasjonal verdi, integrering av kvartalet i den øvrige bystrukturen, og trafikal tilrettelegging.

Innspill som ble mottatt ved planoppstart og underveis har blitt vurdert, analysert og tatt med i løsningsarbeidet der det er relevant.

2.5.3 Planavgrensning

Plangrensen er justert etter at varsel om oppstart ble kunngjort i 2020, da det ble varslet et større arbeidsområde for å sikre gode koblinger mot tilstøtende byrom.

I nord og øst inkluderer planen Rådstuplassen, Allehelgens gate med kryss til Domkirkegaten og Nygaten, og Peter Motzfeldt gate. I vest avgrenses planområdet av reguleringsplan «65800000 – Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 1, Kaigaten – Sandbrogaten». Gulating lagmannsrett (gnr. 166, bnr. 1779) og Gulatingsplass (gnr. 166, bnr. 651) er ikke lenger en del av planområdet. Planområdet omfatter 22,5 dekar.

2.5.5 Vurdering av konsekvensutredningsplikt jamfør § 4.

Planen tar utgangspunkt i eksisterende bebyggelse, og regulerer nye fløyer til dagens bygninger med avgrenset høyde, dybde og plassering. Nye tiltak er lokalisert på regulert og tidligere bebygget områder. Kvartalets totale bebyggelse i dag er rundt 29.500 m². Samlet nytt bruksareal etter tiltak i planen er 36.000 m². Endringen utgjør omtrent en økning på 6.500 m² eller 18 %.

Reguleringsplanen for Rådhuskvartalet kommer inn under forskrift om konsekvensutredning vedlegg 2, punkt 10 b) og 11 j), planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jamfør Plan og bygningsloven § 8. Etter fagetatens vurdering vil planens formål for ny bebyggelse utgjøre et begrenset omfang og ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til Plan og bygningsloven § 10.

2.5.6 Spørsmål om planprogram

I oppstartssaken ble spørsmålet om utarbeidelse av planprogram vurdert. Etter fagetatens vurdering var det fem forhold som var av betydning:

1. Planarbeidet er i tråd med overordnede planer, både gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Sentrum.
2. Planarbeidet omfatter areal som allerede er regulert. Planarbeidet innebærer en justering av tidligere vedtatt arealutnyttelse, og ventelig en bedring med hensyn til Kulturminnetema.
3. Planarbeidet skjer i et område der aktuelle viktige tema er utredet og analysert i flere sammenhenger.
4. Planarbeidet forventes ikke å gi vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn. Det reguleringsmessige handlingsrom er relativt begrenset av historiske føringer for bygg og byrom.
5. Planarbeidet vil primært være rettet mot å gi grunnlag for en åpen, offentlig diskusjon om programmering, utførelse og kvalitet på kommunens viktigste fellesanlegg.

Fagetaten konkluderte med at en utførlig beskrivende oppstartmelding var mer egnet for deltakelse, og gi et større fokus på medvirkning frem mot en planbeskrivelse og planforslag.

restaurant og bystyresal. I vinnerutkastet til Viksjø utgjorde dette omtrent halve fot-avtrykket i kvartalet. Det var imidlertid kun høyhuset med interne kontorer som ble realisert i første byggetrinn. Fløyen med vestibyle, kantine og møterom var åpen for publikum. Disse funksjonene var imidlertid lite utadvendte og synlige i bybildet, og har ikke hatt særlige positive ringvirkninger for den eksisterende, bevaringsverdige bebyggelsen.

I den senere tids utvikling av kvartalet har interne kontorbehov vært hovedprioritet. De historiske bygningene har blitt rehabilitert utvendig, og det er utført flere mulighetsstudier for b.la. å undersøke hvordan de kan oppgraderes etter gjeldende arealnorm for kontorarbeidsplasser i kommunen. Etter ombyggingen av Rådhuset er også de få arealene som tidligere var åpne for publikum, blitt definert som interne soner av sikkerhetsmessige grunner. Dagens Innbyggjerservice på gateplan i Kaigaten 4 synes også lite utadvendt.

Utviklingen har dermed ikke resultert i et åpent og tilgjengelig Rådhuskvartal for allmennheten. Siden den opprinnelige arkitektkonkurransen i 1951, har det heller aldri vært gjennomført en helhetlig analyse av kvartalet. Dermed har det ikke blitt lansert nye, spennende fremtidsbilder for mulige publikumsaktiviteter.

Rådhuskvartalet representerer skiftende internasjonale trender gjennom tidene for utviklingen av våre demokratiske institusjoner og administrasjonsbygninger. I dag står vi foran et nytt skifte i Europa, hvor ambisjonene og programmet til disse igjen er i endring. De planlagte ombyggingene av Europa-parlamentet i Brussel og det danske Folketinget, det planlagte kommunehuset i finske Espoo og vårt eget nye Fylkeshus, er alle representanter for denne utviklingen. De er komplekse bygg og/eller bystrukturer, som tilbyr mer offentlig og universelt tilgjengelig areal som besøkssentre, flerbrukssaler, atrium og takhager.

Bergen kommune har flotte fest- og representasjonslokaler i Håkonshallen og Grieghallen, men vi mangler et Rådhuskvartal som inviterer til å dele og delta i utviklingen av lokaldemokratiet. Menneskerettighetsbyen forplikter. Det må skapes rom og mulighet for allmenn deltagelse, hvis vi skal ha forhåpning om at kommunens innbyggere skal identifisere seg med, utvikle et eierskap til og føle stolthet ovenfor kvartalet. Selv om kommunens tjenester og kontor er fordelt over hele byen, er det viktig å invitere publikum til å delta i hovedkvarteret til den politiske ledelsen.

All formidling av ulike kommunale tema bør få plass i kvartalet, og det må gis små og store rom til forskjellig møtevirksomhet. Ikke kun for kommunens egne saker, men også frivillige organisasjoner av alle størrelser, samt aktører i kunst-, kultur- og likeverdsfeltet.

Gjennomgående rusleruter og utsiktspunkt, samt rom for meningsformidling, demonstrasjoner, opptredener, foredrag, lek og opphold, er alle aktiviteter som vil være avgjørende for Bergen som Menneskerettighetsby.



Vågen

Vågsbunnen

1916-området

Rådhuskvartalet

Marken

Smålungeren

22

50

100

150

200 m

3 Kort om dagens situasjon

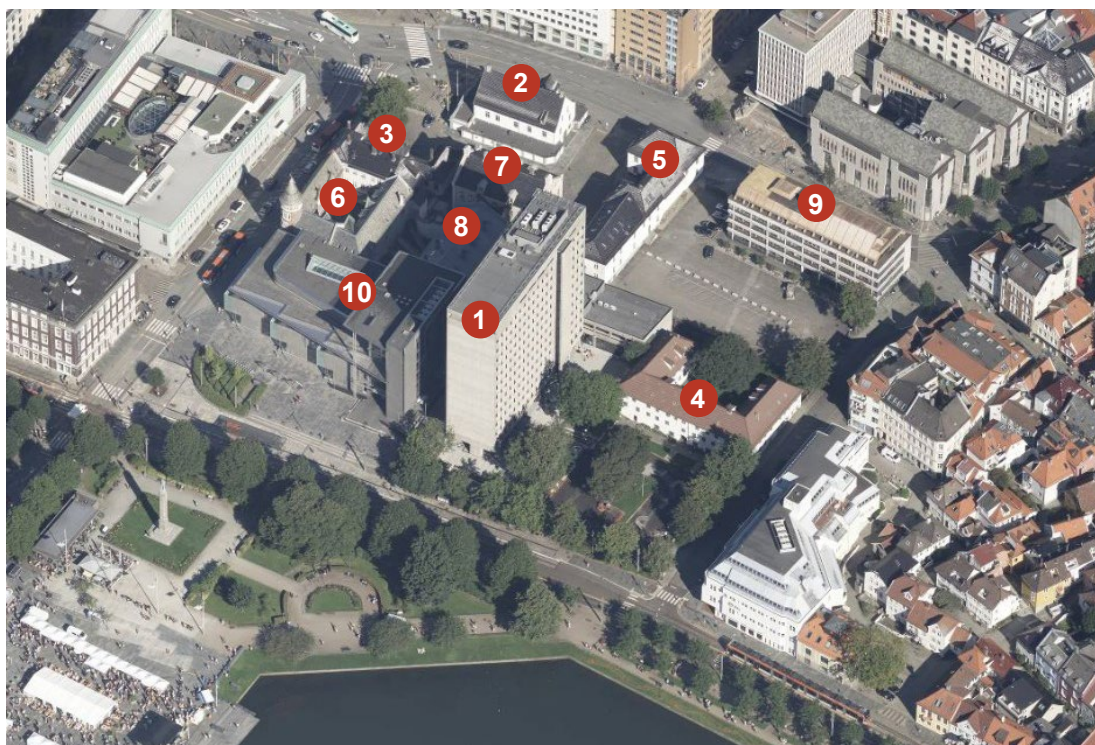
Det er utarbeidet en utvidet stedsanalyse datert 12.06.2024. Analysen inneholder detaljerte beskrivelser av planområdet og nærområdet rundt, her følger en kort oppsummering.

3.1 Beliggenhet

Rådhuskvartalet er et sentralt område i Bergen sentrum, mellom Byparken og Smålungeren i sør, Torgallmenningen i vest, Vågsbunnen i nord og Marken i øst. Det er gangavstand til kollektivtilbud og andre viktige målpunkt i sentrum. Høyblokken Rådhuset er et viktig landemerke i sentrum, og markerer kvartalets beliggenhet.

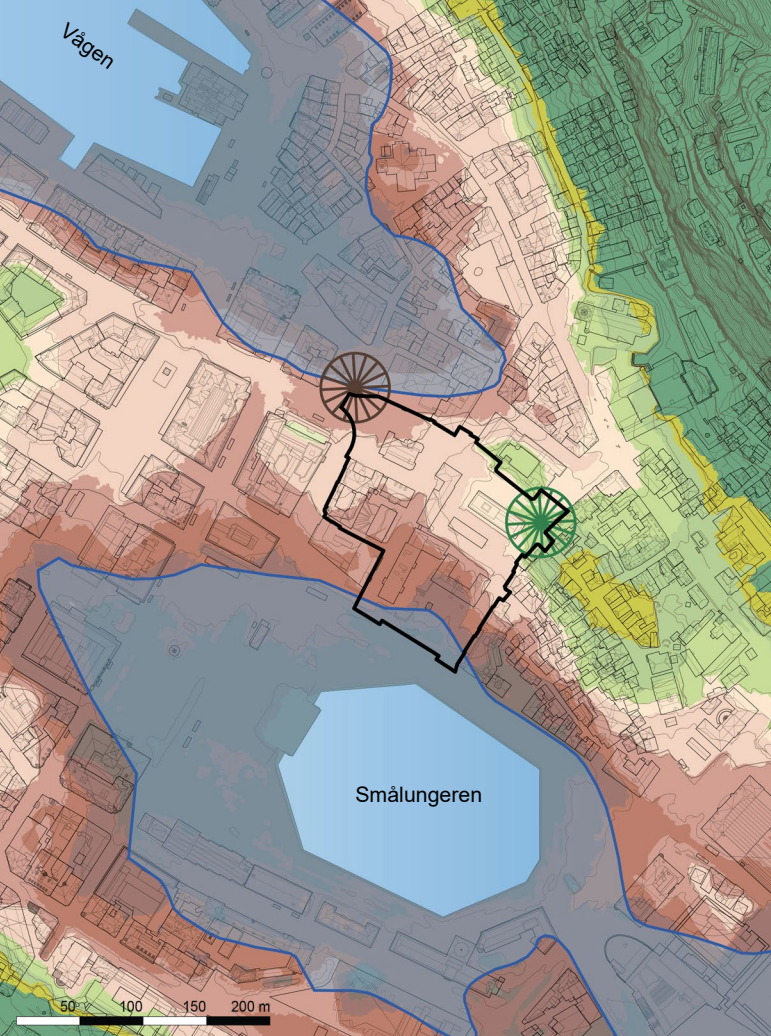
Kvartalet er relativt lite og tettbygd, og består av byggene:

- 1 Rådhuset 3 Hagerupsgården 5 Magistraten 7 Gl. tinghus 9 Allehelgens gate
2 Rådstuen 4 Manufakturhuset 6 Gl. brannstasjon 8 Gl. Kretsfengsel 10 Gulating



Figur 16 til venstre og Figur 17 over: Ortofoto med plangrense og skråfoto, foto: Blom (2021)

Figur 18: Landskapsform i sentrum med antatt strandlinje år 1000



Figur 19: Rådhuskvartalet ved Marken og Vågsbunnen. Foto: Maipød AS (2011)



Figur 20: Rådhuskvartalet sett fra Torgallmenningen. Foto: Christine Hvidsten



Figur 21: Utsikt over Vågsbunnen fra Rådhuset. Foto: Christine Hvidsten



3.2 Stedskarakter og landskap

Rådhuskvartalet ligger på den lave grunnfjellsryggen som strekker seg langs fjellsiden til Nordnes, og skaper et landskapsmessig skille mellom Vågen og Lungegårdsvannene.

Terrenget i kvartalet er svakt skrånende fra NØ til SV retning, fra 8 meter over havet i Allehelgens gate til 2 meter over havet i Kaigaten. Det lille høybrekket skaper utsiktspunkt i bylandskapet: Fra Rådstuen ned Vågsallmenningen, fra Småstrandgaten ned langs Christies gate og i møtet mellom Allehelgens gate og Marken.

Kvartalet er et konglomerat av ulike byplangrep og arkitektoniske stilepoker, og består av ti offentlige bygg (hvorav ni kommunale), frittstående mur- og betongbygninger fra forskjellige tidsperioder, med stor variasjon i form og uttrykk. Flere bygninger er fredet, og andre har stor verneverdi. Byggene er bygget for ulike offentlige behov, og i dag er det kun Gulating lagmannsrett, Rådhusblokken og Allehelgens gate 5 som blir benyttet til sine opprinnelige formål.

Naboområdene til Rådhuskvartalet er preget av stabile bygningsstrukturer i store bevaringsplaner, med vidt forskjellig stedskarakter: 1916-området med de store og uregelmessig utformede kvartalene og selvstendige enkeltbygg, Marken med den lave og tette trehusbebyggelsen, og den mer varierte Vågsbunnen med tett og lav trehusbebyggelse, samt større kvartalsstruktur og selvstendige enkeltbygg. Kvartalet har en fysisk og visuell forbindelse til Byparken og Smålungeren, sentrums fremste blågrønne byrom.

Bygningshøyder varierer fra 3 etasjer til 14 etasjer i kvartalet. Rådhuset er det høyeste bygget i nærområdet, med en byggehøyde 51,2 meter. Gulating lagmannsrett har et tårn på 27 meter nærmest Rådhuset, og trapper ned høyden mot Christies gate. I bygningene langs Allehelgens gate er det nærings- og kontorlokaler, samt Bergen politistasjon. Byggehøydene varierer mellom 11-38 meter. Langs Peter Motzfeldt gate varierer bygningshøydene fra 11-20 meter til gesims, og består av lave trehus, samt mur- og betongbygninger. I Marken varierer byggehøydene fra ca. 7-22 meter.

Figur 22: Funksjoner i sentrum



- Kommunale kontor
- Skole/barnehage
- Kirke/religionsutøvelse
- Gulating Lagmannsrett
- Bergen politistasjon
- Kunst/kultur
- Universitet/høgskole
- Kjøpesenter
- Hotell
- Blandet sentrumsformål
- Hotell/b. sentrumsformål
- Øvrige bygg/bologbygg
- Plangrense
- Møteplass/aktivitet

Figur 23: Arealbruk i kvartalet



- Parkering
- Byrom
- Midlertidig grønt
- Midlertidig lek
- Forhager
- Innkjørsel
- Bygg
- Veg
- Plangrense

3.3 Arealbruk og funksjoner

Kvartalet er omringet av viktige målpunkt og attraksjoner: Torgallmenningen med flere større butikker, kjøpesentre, restauranter og hotell, Fisketorget med turistinformasjon og torghandel, Vågsbunnen med flere barer, restauranter og kulturtilbud, Byparken og Kode-museene, samt Marken med små spesialbutikker og restauranter.

Men Rådhuskvartalet i seg selv har lite å tilby allmennheten. I dag består kvartalet hovedsakelig av kontorarbeidsplasser for administrasjonen og den politiske ledelsen i kommunen, i tillegg til Gulating lagmannsrett.

Av offentlige tjenester er det et vigselsrom i Magistraten, kjelleren til Tinghuset blir benyttet av Markens bataljon, og kjelleren i Hagerupsgården benyttes av brannvesenets historielag. Bystyresalen er åpen for publikum når det er møter i Bystyret. Mens Kulturhuset Danckert Krohn rehabiliteres blir Manufakturhuset benyttet som erstatningslokaler, og kan bookes av frivillige organisasjoner gjennom webportalen «Aktiv Kommune».

Det gamle kretsfengselet står tomt i påvente av rehabilitering og avklaring om ny, fremtidig bruk. I 2019 ble det vedtatt å opprette et brannhistorisk museum og opplevelsessenter i Den gamle brannstasjonen.

Kaigaten 4 inngår ikke i reguleringsplanen, men huser Innbyggerservice. I dag er dette den eneste offentlig tilgjengelige funksjonen i området, hvor innbyggere kan møte kommunen. Gjennom program og plassering inngår bygget i det utvidede Rådhuskvartalet.

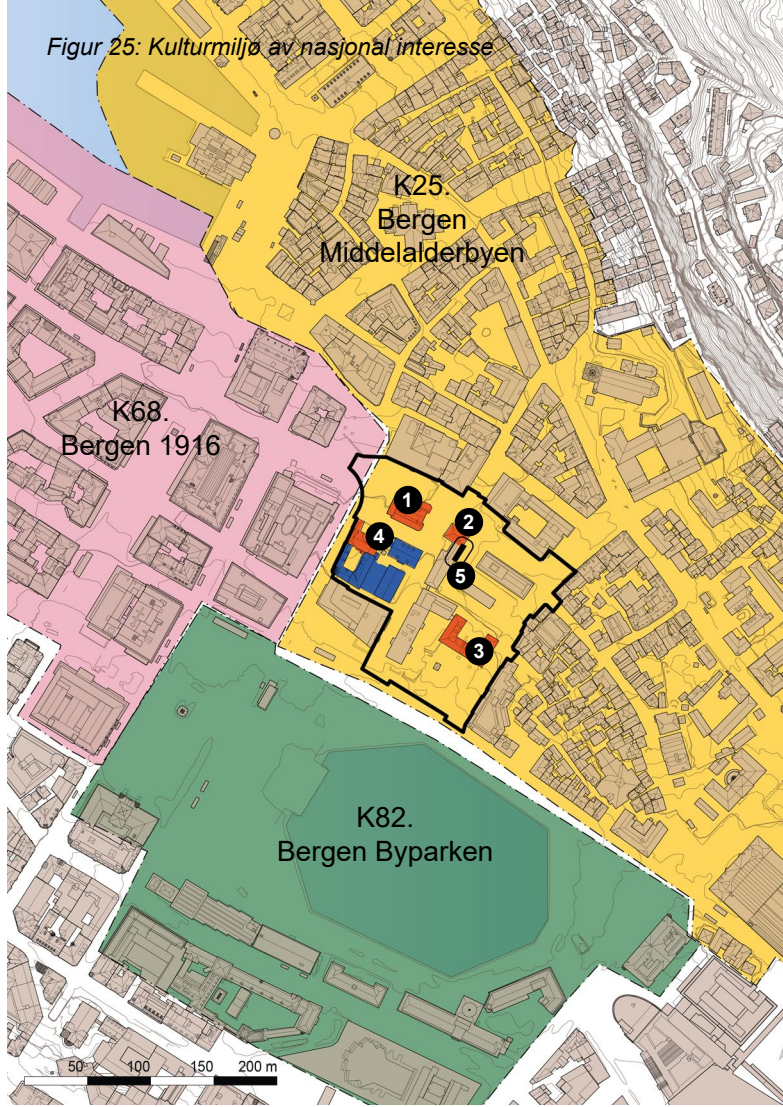
Det er flere byrom i kvartalet, men de fleste er benyttet og utformet på en slik måte at de fremstår som interne bakgårder, og ikke noen av byens viktigste offentlige byrom. Det er kun Gulatings plass som fremstår ferdig opparbeidet med høy kvalitet. Kim Frieles plass og Rådstuplassen ble tidligere bruk til parkering, men har fått midlertidig møblering for lek og opphold. I forbindelse med rehabiliteringen av Rådhuset har den øvre del av Kim Frieles plass blitt utsmykket med kunstinstallasjonen «De folkevalgte».

Mellom Det gamle kretsfengselet, det gamle Tinghuset og Hagerupsgården er en liten bakgård som blir stengt av etter arbeidstid. Luftegården til Det gamle Kretsfengselet er nylig restaurert, men den er ikke offentlig tilgjengelig.

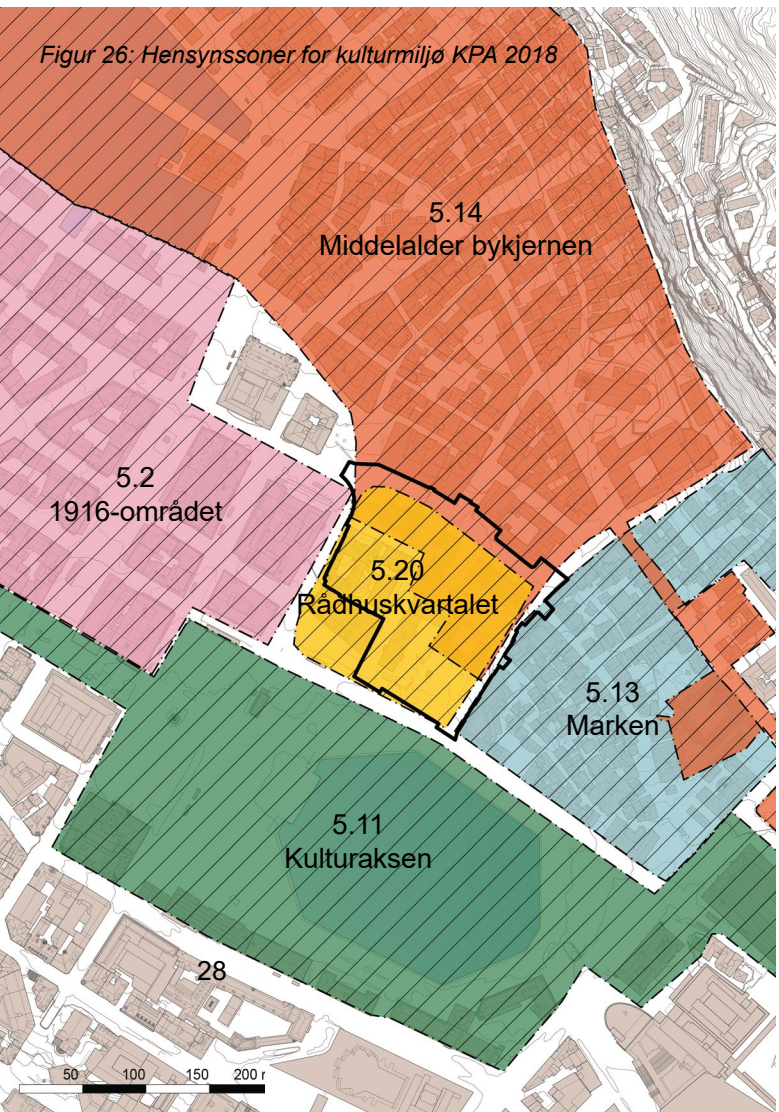
Figur 24: Automatisk fredet bygrunn



Figur 25: Kulturmiljø av nasjonal interesse



Figur 26: Hensynssoner for kulturmiljø KPA 2018



Figur 27: Bygningsalder



3.4 Historisk utvikling: Kulturminner og -miljø

Det er utarbeidet antikvarisk dokumentasjon for 32 kommunale bygninger med kulturhistorisk verdi ved Byantikvaren våren 2015. Flere av byggene i planområdet er inkludert i dette dokumentasjonsprosjektet.

3.4.1 Nasjonale interesser

Rådhuskvartalet ligger i og i nærheten av tre kulturmiljø av nasjonal interesse: Bergen middelalderbyen (K25), Bergen 1916 (K68) og Bergen byparken (K82). Byparken er av nasjonal interesse, både som viktig byrom og grønnstruktur. 1916-området er av nasjonal interesse som et godt eksempel på en helhetlig sentrumsregulering fra tidlig 1900-tall.

Middelalderbykjernen (K25) har en særlig status, da den omfatter de første arkeologiske sporene etter bydannelsen, og er automatisk fredet bygrunn. De nasjonale interessene er knyttet til den næringsmessige, kommunikasjonsmessige og forvaltningsmessige betydningen Bergen by har hatt opp gjennom tidene tilbake fra middelalderen.

Det er flere vedtaksfredede bygninger i Rådhuskvartalet:

- ❶ Rådstuen, anno ca. 1560 (Det gamle Rådhus)
- ❷ Magistraten, anno 1700 (Det annekterte Rådhus)
- ❸ Manufakturhuset, anno 1743 (1646)
- ❹ Stiftsgården Hagerupsgården, anno 1705

Vedtaksfredning vil si at et kulturminne er fredet gjennom et enkeltvedtak etter kulturminneloven eller svalbardmiljøloven. Alle inngrep i vedtaksfredede kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning (Fylkeskommunen). I grunnmuren til Magistraten finnes rester av Allehelgens kirke og hospital fra middelalderen ❺ Ruinen er automatisk fredet, og nylig restaurert. Automatisk fredet bygrunn forvaltes av Riksantikvaren.

3.4.2 Eksisterende bebyggelse

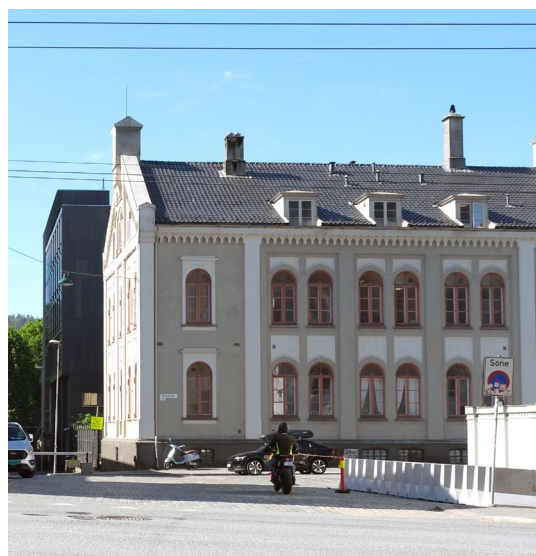
Rådhuskvartalet har vært bebodd og bebygd helt siden middelalderen, og ligger i utkanten av den gamle middelalderbykjernen i Bergen sentrum. Nordvestre del av kvartalet har stort sett bare gjennomgått bruksendringer de siste 135 årene, mens resten av kvartalet har vært under transformasjon fram til 1970-tallet da Allehelgens gate 5 og Rådhuset ble bygget. Derfra skulle det gå nesten 40 år til neste endring av betydning: tilføyselsen av Gulating lagmannsrett, og rivning av Kvinnefengselet og flere mindre bygninger.



Figur 28: **Det gamle kretsfengselet** sett fra Rådhusgaten, alle foto (figur 28-36): Christine Hvidsten



Figur 29: **Den Gamle brannstasjonen** ble bygget i 1888, og formet som en hesteko rundt et indre gårdsrom med Hagerupsgården. Bygningen er inspirert av middelalderens gotiske stilretning.



Figur 30: **Det gamle tinghus** ble oppført mellom 1862-65 sammen med **Det gamle kretsfengselet** i nyromansk stil. Kretsfengselet ble innrettet etter Philadelphiamodellen, og var i bruk helt fram til 1990.



*Figur 31: **Manufakturhuset** fra 1646 er den største verdslige bygningen i Bergen fra barokken, og landets eldste fabrikkbygning. Dagens bygg stammer fra en ombygging i 1768.*



*Figur 32: **Magistraten** var opprinnelig en privatbolig, og har vært gjennom flere faser av transformasjon. Bygget består av to hovedfløyer fra ulike tider, koblet sammen av en mellomfløy fra 1920-/1930 tallet.*



*Figur 33: **Rådstuen** er det eldste bygget i kvartalet, og fra 1560-tallet. Den ble opprinnelig oppført som privatbolig, og senere bygget om til rådstuesal, rettsal og politikammer med arrest-lokaler.*



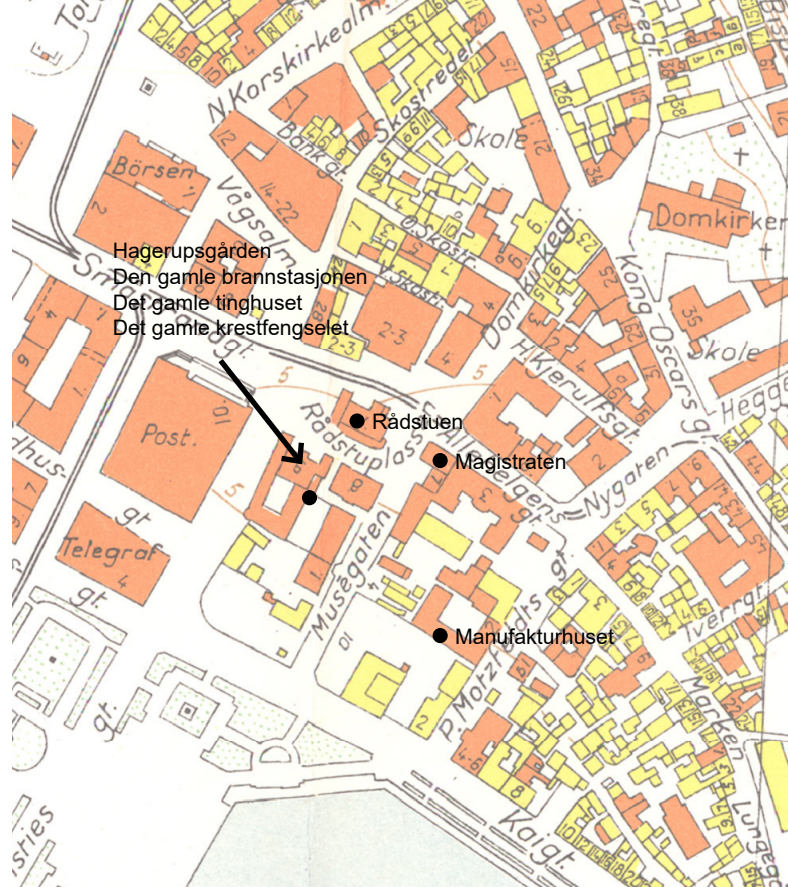
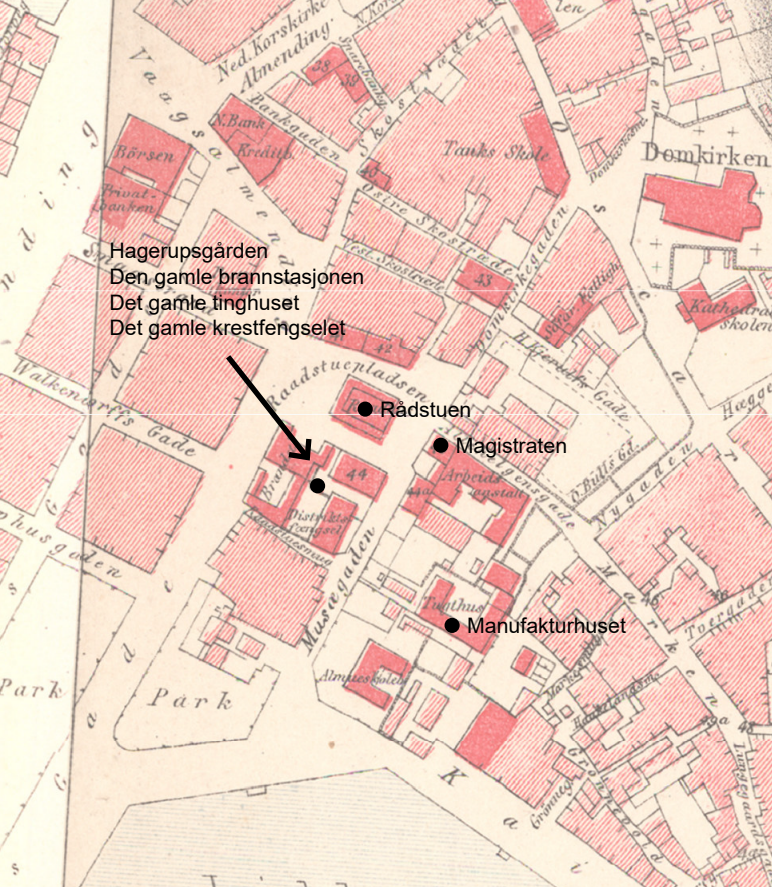
*Figur 34: **Hagerupsgården** ble oppført like etter bybrannen i 1702 som et fornemt barokkpalé. Bygningen var opprinnelig en privatbolig, og har vært gjennom flere ombygginger*



*Figur 35: **Allehelgens gate 5** fra 1970 var opprinnelig det nye «Folkets hus» i sentrum, tegnet av arkitekten Øyvind Maurseth. På gateplan fantes det apotek og andre butikklokaler.*



*Figur 36: **Rådhuset** fra 1974 er en høyblokk på 14 etg., med kjeller og en mindre kantinefløy. Blokken er monumental, og synlig fra store deler av sentrum. Bygget har blitt koblet til nabobyggene med mindre glassfløyer.*



Figur 37 og Figur 38: Oversiktskart fra Rådhuskvartalet, år 1883 og 1957

3.4.3 Tidligere bebyggelse

Tidligere huset kvartalet Politikammeret, med adressen Allehelgens gate 3. Allehelgens gate 3 hadde flere forskjellige funksjoner, bl.a. arbeidsanstalt, kemnerkontor og politikammer med tilleggsfunksjoner. Allehelgens gate 3 med bakbygninger ble revet i siste halvdel av 60-tallet, for å gi plass til Folkets hus (Allehelgens gate 5) og Rådhuset. Da den sydøstre fasaden på Magistraten ble blottlagt, oppdaget man rester av Allehelgens kirke og hospital i grunnmuren.

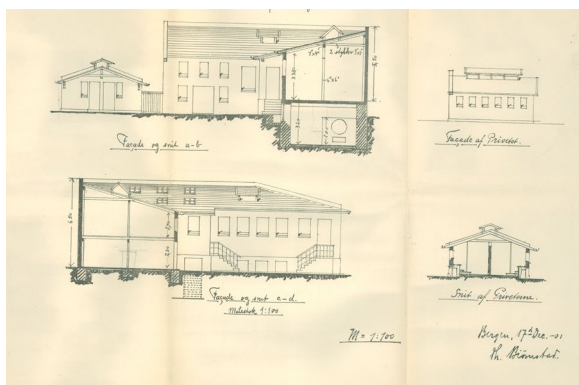
I korrespondansen mellom datidens Byarkitekt, Riksantikvaren og Fortidsforeningens Bergensavdeling, om hvordan den blottlagte fasaden med ruinmuren skulle utformes, ble det vektlagt at det fredede hjørnehuset skulle fremstå som en selvstendig bygning.

Snitt og planskisser av politikammeret viser at bygningen har hatt kjeller med flere rom. Skisser fra 1940 viser at den sørlige fløyen fikk tilfluktsrom i krigsårene. Andre bygninger i forbindelse med politikammeret har vært vaskeri, felles bad og toalett, samt skur, garasjer og verksted. Plantegninger viser at vaskeriet har hatt kjeller i nordvest-fløyen. Den hvite trebygningen i bakkant er oppgitt å være bakbygningen og tvangsbygningen.

På Kim Frieles plass har det tidligere vært museum- og skolebygg. Disse ble revet i forbindelse med byggingen av Rådhuset. I forbindelse med byggingen av Gulating lagmannsrett ble flere småhus og Det gamle kretsfengselets nyeste avdeling revet.



Figur 39: Rådhuskvartalet i 1960. Politikammeret og hagen ses oppe til høyre, foto: UiB



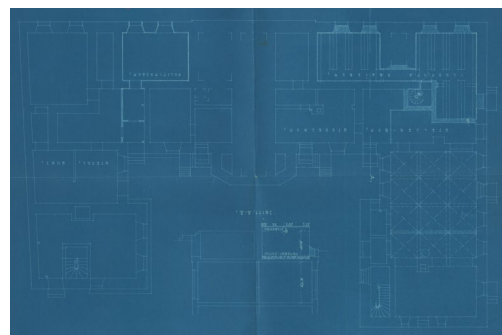
Figur 40: Snitt av vaskeribygningen med kjeller



Figur 41: Allehelgens gate 3, bakbygg og hage

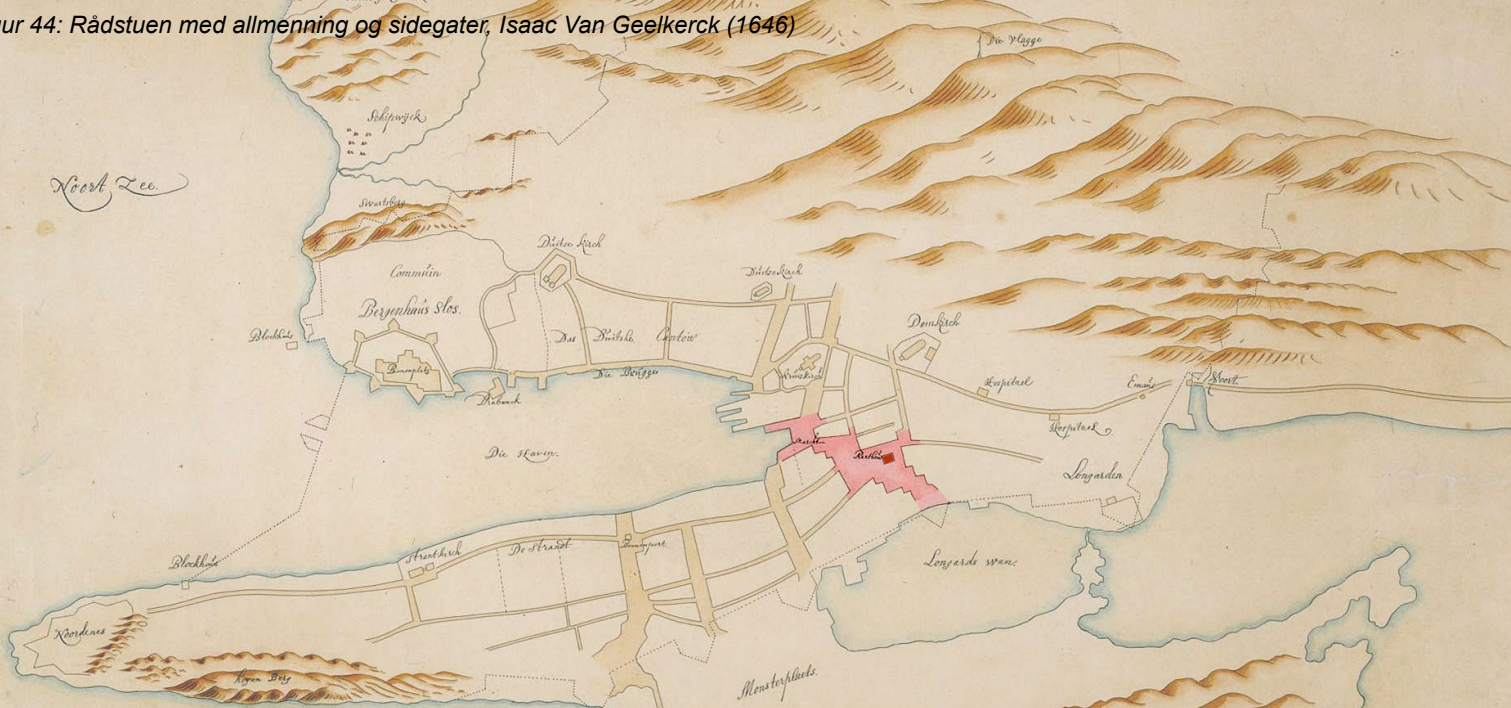


Figur 42: Østre fasade av Bak-/Tvangsbygningen



Figur 43: Kjellerplan i Allehelgens gate 3

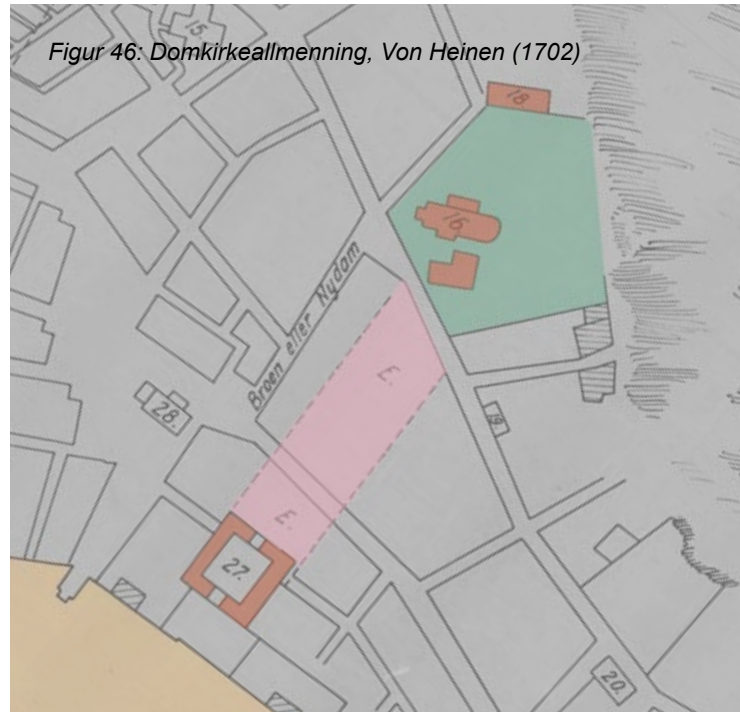
Figur 44: Rådstuen med allmenning og sidegater, Isaac Van Geelkerck (1646)



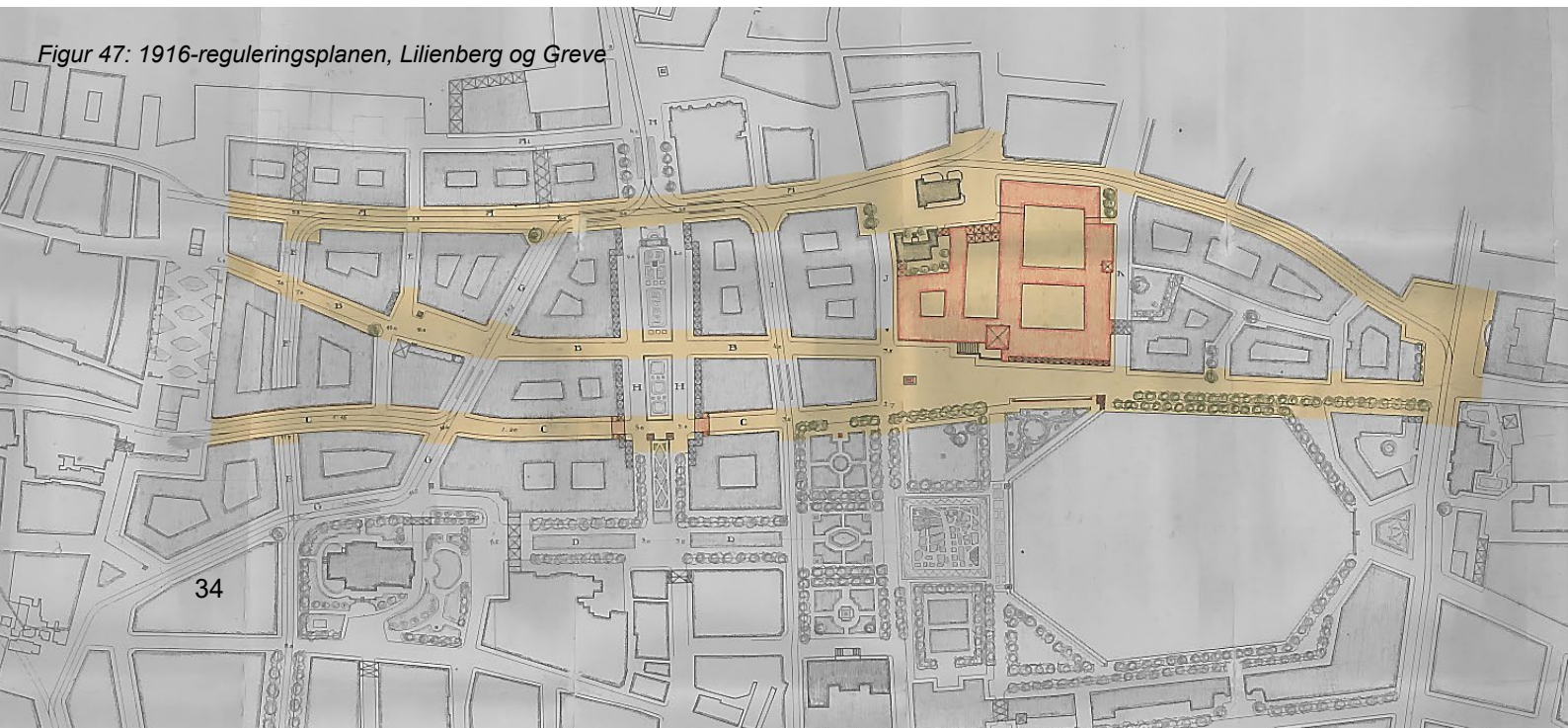
Figur 45: Manufakturhuset og Domkirken, Gottberg (1772)



Figur 46: Domkircheallmenning, Von Heinen (1702)



Figur 47: 1916-reguleringsplanen, Lilienberg og Greve



3.4.4 Kvartalet sitt forhold til byen

Rådhuskvartalet ligger i møtepunktet mellom byplanmønster fra forskjellige tidsepoker. Isaac Van Geelkerck sitt fortifikasjonskart fra 1646 viser hvordan Rådstuen er sentralt plassert på Rådstuplassen. Plassen har vært et viktig knutepunkt i utviklingen av byromsstrukturen, og seks viktige byromsforløp her. Likevel henvender den seg primært til Vågsallmenningen, og mot Torget og Vågen. Gjennom årene har plassen blitt omkranset av representativ bebyggelse med vakre fasader som bidrar til å definere plassrommet, i form av Hagerupsgården, Magistraten og Tinghuset.

Det første Manufakturhuset ble reist i tre i 1646, men brant i bybrannen i 1702. Etter brannen ble Manufakturhuset reist på nytt i mur, og dagens uttrykk stammer fra en ombygging i 1768. Gottbergs bykart fra 1772 viser at Manufakturhusets fasade og borggård hadde et tidsmessig hageanlegg i front, vendt østover mot Bispegården ved Domkirken. Kartet viser også at strandsonen rundt Lille Lungegårdsvann hadde mer bakgårdskarakter og var mindre utviklet.

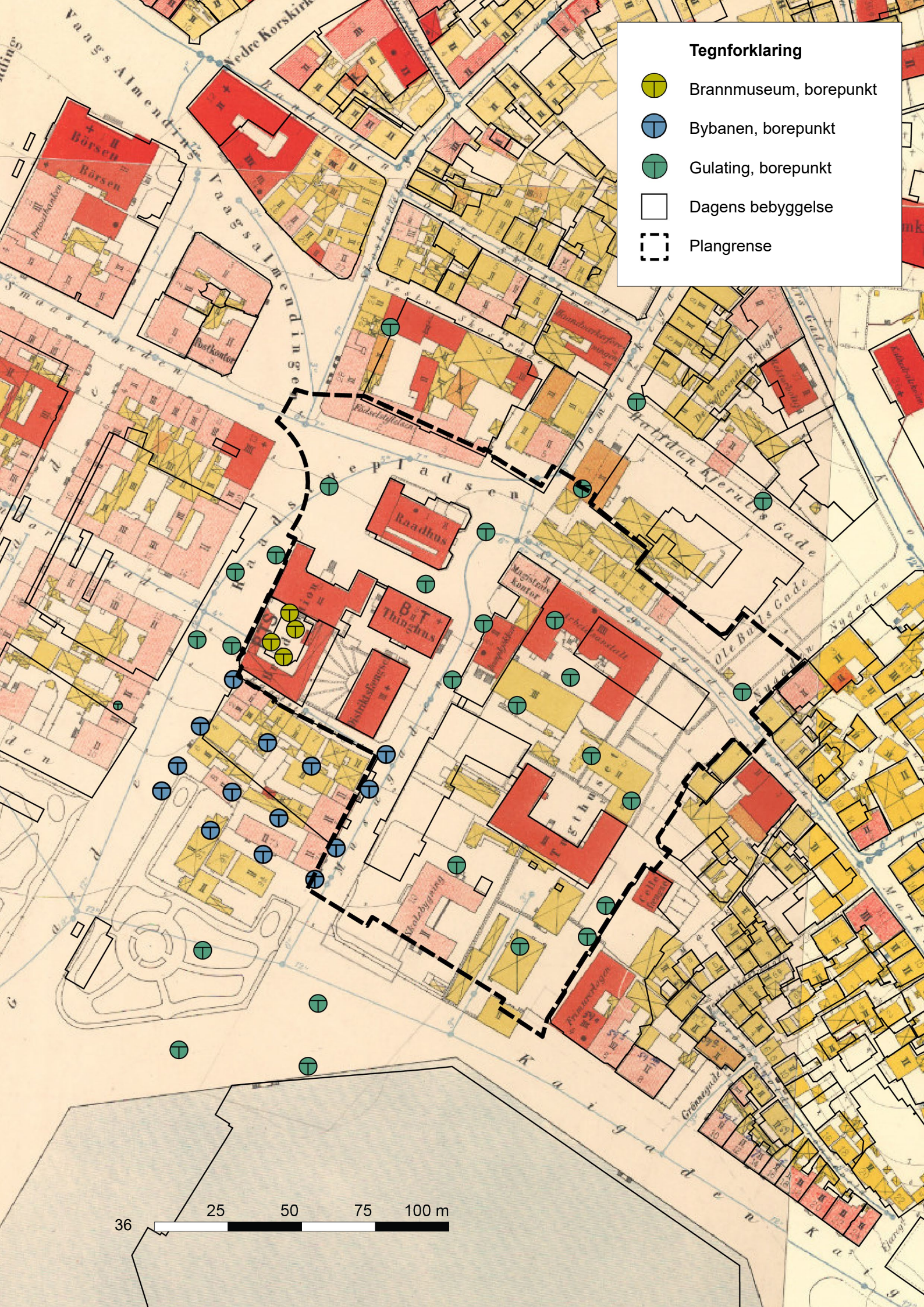
Etter katastrofebrannen i 1702 laget von Heinen en byplanskisse med forslag til brede allmenninger, deriblant en allmenning merket E. fra Manufakturhuset (27) til Domkirken (16). I 1857 ble det gjort reguleringsvedtak om en Domkirkens allmenning i 60 alens bredde (ca. 37 meter) fra Skiven til Lille Lungegårdsvann (omtrent dagens Heggebakken, Nygaten og Motzfeldts gate). Dagens Nygaten kan oppleves å ha allmenningsbredde med 26 meter, mens bredden av Peter Motzfeldts gate og Manufakturhusets borggård til sammen er 42 meter.

I 1916 startet enda en storbrann, og hele området mellom Strandkaien, Engen og Smålungeren brant ned. Brannen stoppet i Rådhuskvartalet, ved daværende Rådstusmuget 1 (nabobygget til Den gamle brannstasjonen, og dagens Gulating Lagmannsrett). I etterkant vedtok Bystyret å holde en internasjonal reguleringsplankonkurranse for gjenreisningen av sentrum.

Vinnerne Lilienberg og Greve anbefalte en helt ny gatestruktur, med skrånende gateløp og uregelmessige kvartal som rammet inn viktige bygninger, monument og byfjell. Sentralt for Rådhuskvartalet er de tre gateløpene fra Nordnes til den nye jernbanestasjonen i øst.

På tross av at Rådhuskvartalet var utenfor planområdet, anbefalte Lilienberg og Greve å samle byens styre i et helhetlig anlegg. Forslaget forutsatte rivning av de eksisterende bygningene, foruten Hagerupsgården og Rådstuen. Et nytt tårn skulle plasseres foran samlingspunktet mellom Markeveien og Valkendorfs gate, i Kaigaten.

I dag henvender Rådhuskvartalet seg til byen i nesten alle retninger. Først Vågsallmenningen mot nord. Med oppføringen av Rådhusblokken i 1974 fikk byen til slutt tårnet i Kaigaten, og plasseringen av Gulating Lagmannsrett har videreført grepet fra 1916-planen med to kryssende gateløp fra Nordnes i vest. Sammen med Kim Frieles plass er også Rådhusblokken en viktig fasade mot Nygårdstangen i sør.



Tegnforklaring

-  Brannmuseum, borepunkt
-  Bybanen, borepunkt
-  Gulating, borepunkt
-  Dagens bebyggelse
-  Plangrense

36 25 50 75 100 m

3.5 Grunnforhold

Det ble utført prøvegraving i forbindelse med oppføringen av Allehelgens gate 5 i 1968. Prøvegravingen påviste ikke funn av forhistorisk materiale. I videre arbeider ved grøftegraving i Allehelgensgate, ble det funnet deler av skjelett, samt fragment av potteskår og krittpipe. Funnet var ca. 1 m under gatelegemet, i omrotet svartbrunt lag av sand og humus. Keramikken var trolig nordeuropeisk fra 1600-tallet, muligens yngre. Ca. 70 cm sør for skjelettet ble det funnet rester av et murhjørne, like under et 5 cm tykt kullblandet kulturlag. Murhjørnet gikk 30 cm ned i et lag av grus og leire, før skrånende fjell oppover mot vest.

Arkeologiske og geotekniske undersøkelser utført i forbindelse med oppføring av nye Gulating lagmannsrett i 2001, viser at løsmassene på tomten er fyllmasser av sand og grus med stein, stedvis blandet med organisk materiale. Fyllmassene ligger direkte på berg i nordre halvdel av tomten til Gulating, og over morenemasser på berg i søndre halvdel. I den arkeologiske undersøkelsen på tomten ble det gravd 3 hull, der hull 2 viste brannlag fra trolig 15- eller 1600-tallet, rett over naturavsetninger.

I forbindelse med utredning av tunnelalternativer for delstrekning Bergen sentrum – Åsane i 2021, ble det utført flere geotekniske undersøkelser i og rundt planområdet. På øvre parkeringsplass er det målt mellom 0,9 og 2 meter tykke løsmasser over fast fjell i tre borehull.

I 2021 ble det utført geotekniske undersøkelser på gårdsplassen til Gamle brannstasjon. Undersøkelsene viser en løsmassestørrelse på 1,2 – 2,6 meter. Løsmassene består av et topplag av asfalt og avretningslag. Videre påtreffes det et grusig, sandig materiale, med så høyt organisk innhold at det stedvis klassifiseres som torv. Videre består grunnen av siltig, sandig materiale, før et tynt lag med faste masser over berggrunn. Teglstein er stedvis observert i løsmassene.

På tross av at området som ansees å være mest aktuelt for nybygg har bestått av større bygninger med kjellere, og det er relativt kort avstand til berggrunn, vurderes det å være potensiale for funn av arkeologiske kulturlag i grunnen. For å supplere eksisterende kunnskap og minimere risiko for tap av fredede kulturminner, skal det utføres arkeologisk grunnundersøkelse før 2. gangsbehandling av reguleringsplanforslaget. Undersøkelsespunkt må avklares og godkjennes av Riksantikvaren. Det anbefales også at arkeolog overvåker området under gjennomføring av tiltak.





Figur 50: Holdeplass for Bybanen i Kaigaten, og forhold for myke trafikanter, foto: Christine Hvidsten

3.6 Universell utforming

Kvartalet har relativt moderate stigningsforhold i Christies gate og Rådhusgaten, som forbinder Allehelgens gate og Kaigaten. Det er brattere i Peter Motzfeldt gate, med et stigningsforhold på ca. 1:12. Stigningsforholdet til snarveien mellom forhagen til Manufakturhuset og øvre parkeringsplass er brattere, og arealene er knyttet sammen med trapp.

Kvartalet er utfordrende og lite intuitivt å orientere seg i. Arealene er organisert uten en helhetlig plan for allmenn ferdsel, funksjoner og kommunikasjon. Kulturmiljøet er lite hensyntatt, og det mangler ledelinjer mot inngangspartier. Mange av de eldre bygningene har ikke forskriftsmessig universell utforming utover HC-toalettfasiliteter.

Opparbeiding som offentlig byrom mangler, og kvartalet fremstår derfor ikke som gangvennlig. Kvartalet blir lite brukt av allmennheten på tross av beliggenhet mot Byparken, og det avholdes ingen offentlige markeringer inne i kvartalet. På grunn av manglende tilrettelegging oppfattes bygningene ekskluderende av mange brukergrupper, og det er potensiale for vesentlig mer allmenn ferdsel.

P. Motzfeldt gate
1:12 (1:20 i noen snitt)

Rådhusgaten
1:20

Christies gate
1:20 (1:12 i et par snitt)

Kaigaten
1:20

Rådstueplassen
1:20

Allehelgens gate
1:20 (1:12 og brattere i noen snitt)

Figur 49 til venstre: Stigningsforhold



Tegnforklaring

- Plangrense
- Gangnettverk
- Bom biltrafikk
- Port/bom gangtrafikk
- Mur/høy kant
- Trapp
- Tett hekk
- Bilparkering
- Diverse sykkelparkering
- Holdeplass bybane
- Holdeplass buss

40 25 50 75 100 m

3.7 Mobilitet

3.7.1 Forhold for myke trafikanter

Rådhuskvartalet er sentralt lokalisert i sentrumskjernen, med korte gangavstander til viktig målpunkt.

Viktige gangforbindelser omkring kvartalet er Christies gate, Peter Motzfeldts gate og Kaigaten, samt gangaksen Marken – Allehelgens gate – Småstrandgaten – Strandgaten. Interne ganger linjer i Rådhusgaten, Rådhusmuget, samt snarveien fra Manufakturhuset til øvre parkeringsplass.

Det er det dårlig tilrettelagt for myke trafikanter gjennom kvartalet. Flere steder er det hindringer i form av bommer, tette hekker, gjerder, mur og trapper, og sykkelparkeringsplasser som tar lite hensyn til de gående.

3.7.2 Kollektiv

Kvartalet har god kollektivdekning i dag, med nærmeste bybanestopp i Kaigaten (Linje 2 mot Fyllingsdalen) Starvhusgaten (Linje 1 mot Flesland). Det er kort vei fra kvartalet til Sentrumsterminalen for buss i Christies gate og Olav Kyrres gate, samt bussholdeplass på Rådstuplass og i Nygaten. Det er mindre enn 500 meter til Jernbanestasjonen og 600 meter til hurtigbåtterminalen i Vågen fra Rådhuset.

3.7.3 Sykkel

Det er ingen tilrettelegging for sykling i eller omkring kvartalet i dag. Syklister henvises til å sykle i blandet trafikk eller på fortau. Nærmeste sykkelanlegg mot sør starter i Rasmus Meyers allé, og midlertidig sykkelanlegg mot nord starter ved Torget. Det er ingen kobling for sykkel mellom Peter Motzfeldts gate – Allehelgens gate og Peter Motzfeldts gate – Nygaten. Tilrettelegging for sykling i Christies gate er sikret gjennom reguleringsplanen for Bybanen fra Sentrum til Åsane.

Det er offentlig sykkelparkering flere steder i kvartalet, og sykkelparkering for ansatte i kjelleren til det Gamle fengselet og Rådstuen. Det er bysykkelstativ i Allehelgens gate, Kim Frieles plass og på Gulatingsplass, og parkeringsplass for el-sparkesykkel i Allehelgens gate, Peter Motzfeldt gate og på Rådstuplass. Det er registret 66 sykkel-parkeringsplasser og 46 bysykler i kvartalet. Tabellen nedenfor viser antall parkeringsmuligheter i kvartalet:

Sted	Allehelgens gate	P. Motzfeldt gate	Kim Frieles plass	Gulatingsplass	Kaigaten
Antall	13	10	16	9	18

Figur 51 til venstre: Viktige gangforbindelser i kvartalet, kollektivholdeplasser og hindringer



Figur 52: Travle mobilitetsforhold i Småstrandgaten og Allehelgens gate, foto: Christine Hvidsten

3.7.4 Trafikkmengder

Gate	ÅDT i 2023 (Årsdøgnetraffic)
Kaigaten	2.000
Christies gate	8.000
Allehelgens gate	8.000
Peter Motzfeldt gate	-

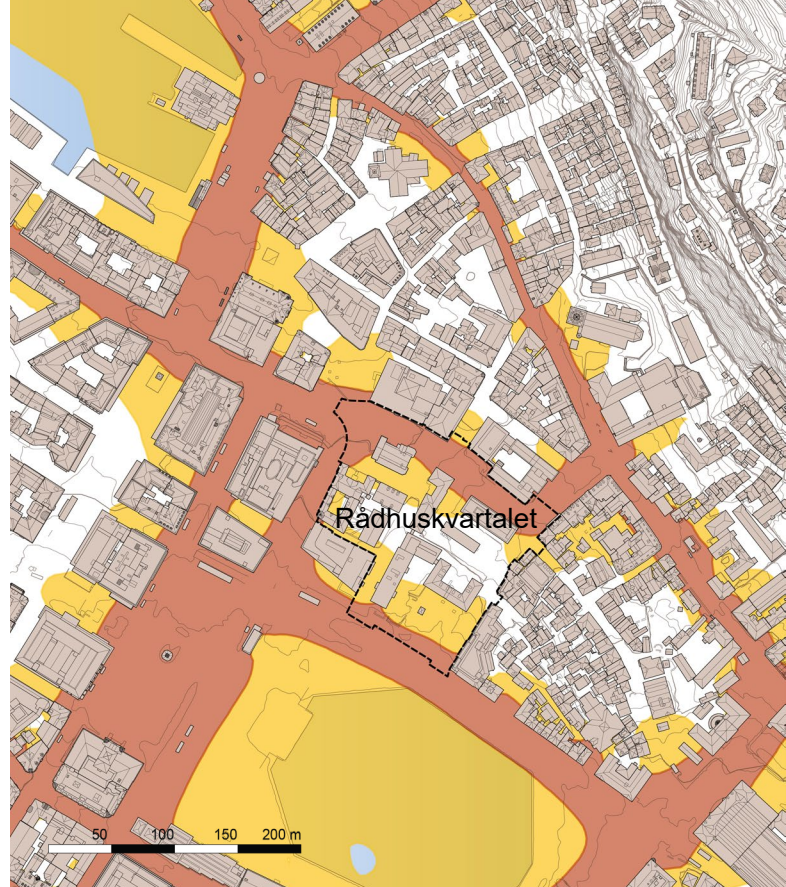
Det er ikke målt trafikk i Peter Motzfeldts gate, fordi trafikkmengden her er lav. Internt i kvartalet er gjennomkjøring ikke tillatt, og Rådhusgaten, Kim Frieles plass og øvre parkeringsplass er sperret med bom. Gjennomføring av Trafikkplan sentrum og reguleringsplanen for Bybanen til Åsane vil medføre reduksjon i trafikkmengder. I Allehelgens gate – Nygaten er fremtidig ÅDT estimert til ca. 1000.

3.7.5 Ulykkesstatistikk

Det er registrert 11 trafikkulykker i gatene omkring Rådhuskvartalet de siste 10 årene. Det er særlig ved fotgjengerkryss i Småstrandgaten og Christies gate det er registrert flest trafikkulykker.

3.7.6 Parkering

Det er ca. 60 parkeringsplasser totalt i kvartalet i dag, som er lokalisert bak Allehelgens gate 5 (øvre parkeringsplass) og på bakre Rådstuplass. Det er 3 HC-parkingsplasser i Peter Motzfeldt gate, 3 i Christies gate og 2 på Rådstuplassen. Nærmeste parkeringsmulighet er Bygarasjen. Tidligere parkering på Kim Frieles plass og foran Rådstuen er fjernet, og plassene har fått ny bruk med midlertidig møblering. Nærmeste parkeringsmulighet er Bygarasjen.



Figur 53: Eksempel på hindringer, foto: Christine Hvidsten og Figur 54: Rød og gul støysone i sentrum

3.8 Støy og vind

Rådhuskvartalet er omringet av gul og rød hensynssone på tre sider, og dermed påvirket av støy. Støykilder er vegtrafikk og Bybanen. Det er ikke støysensitiv aktivitet eller formål i kvartalet i dag. Som følge av planlagte tiltak fra Trafikkplan sentrum i regi av Miljøløftet ventes en fremtidig forbedring av støysituasjonen.

Planområdet ligger i sone med maksimal vindhastighet 40 m/s i DNMI's naturrisikokart for maksimalvind. Dette er den nest minste vindutsatte sonen i Bergenhus bydel. Høyhus kan gi økt middelvind, mer turbulens og forsterkede vindkast. Bergen rådhus har høyde og volum som kan skape vindforverring i nærliggende byrom. Det er ikke undersøkt om utvidelsen av Rådhusets 1. etasje har forbedret vindsituasjonen lokalt.

3.9 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. Oppsummering av analysen ligger under kapittel 5.12. Det er gjort fareidentifikasjon for planområdet. Følgende farer fremsto som relevant å utrede:

- Overvann og flom
- Erosjon og kvikkleire
- Ekstremvær: vind
- Trafikkulykke-sammenstøt
- Brann i bygning og/eller anlegg
- Tap av kulturminne og kulturhistorisk verdi og fredet bygrunn
- Svikt i vannforsyningssystemer og avløpshåndtering
- Forurensning i grunnen
- Tilsiktede hendelser



Tegnforklaring

- Plangrense
- Hestekastanje
- Platanlønn
- Spisslønn
- Lind
- Svensk asal
- Syrin
- Plen/gress
- Bøkehekk

Rådhuskvartalet

Smålungeren

Festplassen i
Byparken

Den grønne aksen

Vågen

44

50

100

150

200 m



Figur 56: Byparken med Rådhuskvartalet og fjellsiden i bakgrunnen, foto: Christine Hvidsten

3.10 Grønnstruktur

Rådhuskvartalet er nabo til sentrums viktigste parkområde, Byparken med Smålungeren. Byparken utgjør et kulturmiljø av nasjonal interesse, både som viktig byrom, grønnstruktur og landskapsrom. Den er en viktig del av den grønne akse, som strekker seg fra Den Nationale Scene til Hovedbiblioteket. Trearekkene i byparken utgjør en sammenhengende, romskapende struktur. Gjennom året er det vekslende beplantning av løkblomster og stauder. Byparken og Smålungeren er et viktig område for villfugl.

Rådhuskvartalet er et kulturmiljø, hvor alle innslag av grønt er planlagt. Det kan likevel være leveområde for planter og dyr, og dermed bidra til biologisk mangfold i byen. Vegetasjonen i kvartalet omfatter forhagene til Magistraten, Manufakturhuset og Hagerupsgården med gressplen, bytrær, busker og stauvede.

Det er flere lindetrær i kvartalet, og disse er på rødlisten for 2021 som nær truet. Lindetrærne er plantet som solitære, i grupper og i rekker. De solitære lindetrærne er 100-150 år gamle eller eldre, mens trerekken langs Kaigaten og Peter Motzfeldtsgate er 20-60 år. Lønnetreet i forhagen til Manufakturhuset er 100-150 år gammelt, mens lønnetrærne ved Kim Frieles plass er 20-60 år. Tilstanden på trærne er god.

I kvartalet er det registrert gråspurv, som sammen med lindetrær er nær truet. Det er også registrert Vandrefalk, men bestanden er livskraftig. Flere av bytrærne er på fremmedartlisten, og i 2019 ble også klustersvineblom registrert i kvartalet.

Se «Områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet – Vurdering etter naturmangfoldloven» datert 24. mai 2024, for nærmere beskrivelse av naturmangfoldet i kvartalet.

Figur 55 til venstre: Registrering av bytrær og grønnstruktur i Rådhuskvartalet

Figur 57: Sykkelpokser og hekker som fotgjengerbarrierer



Figur 58: Parkeringsbom



Figur 59: Passasje for gående under lav gangbro



Figur 60: Midlertidig møblering på Rådstuplassen

4 Sentrale problemstillinger og vurdering av alternativ

Kapitelet gir en oversikt over de mest sentrale problemstillingene i planarbeidet, og belyser utviklingspotensialet Rådhuskvartalet, har med hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Avslutningsvis følger en vurdering av ulike alternativ for plangrep.

4.1 Sentrale problemstillinger

Balansen mellom vernehensyn og behov for byutvikling

- Utvikle kvartalet til å bli mer utadvendt og inviterende
- Finne potensialet for videreutvikling, gjenbruk og/eller rivning av Allehelgens gate 5
- Sikre fremtidig bruk av kvartalet og tilrettelegge for manglende publikumsareal
- Utvikle kvaliteter som styrker det eksisterende kulturmiljøet og kulturminnene
- Finne passende volum og byggehøyder for ny bebyggelse, med god tilpasning og overgang til eksisterende bebyggelse

Begrensninger i kvartalet

- Alle automatisk fredete kulturminner har en sikringssone på minimum 5 meter
- Hele kvartalet er omfattet av automatisk fredet bygrunn
- Hovedfasader mot byrom er ekstra sårbare for inngrep
- Alle eksisterende bygg har lukkede fasader, med høye sokler og dype veggliv
- Lite tilgjengelig areal, som begrenses ytterligere av sterke vernehensyn

Orientering og tilgjengelighet

- Sikre universell tilgjengelighet til alle etasjer og bygg i kvartalet
- Sikre adkomst til nærområder
- Programmering og føringer for utforming av byrommene
- Dempe barriereopplevelsen, og skape gode forbindelser mellom de ulike byrommene

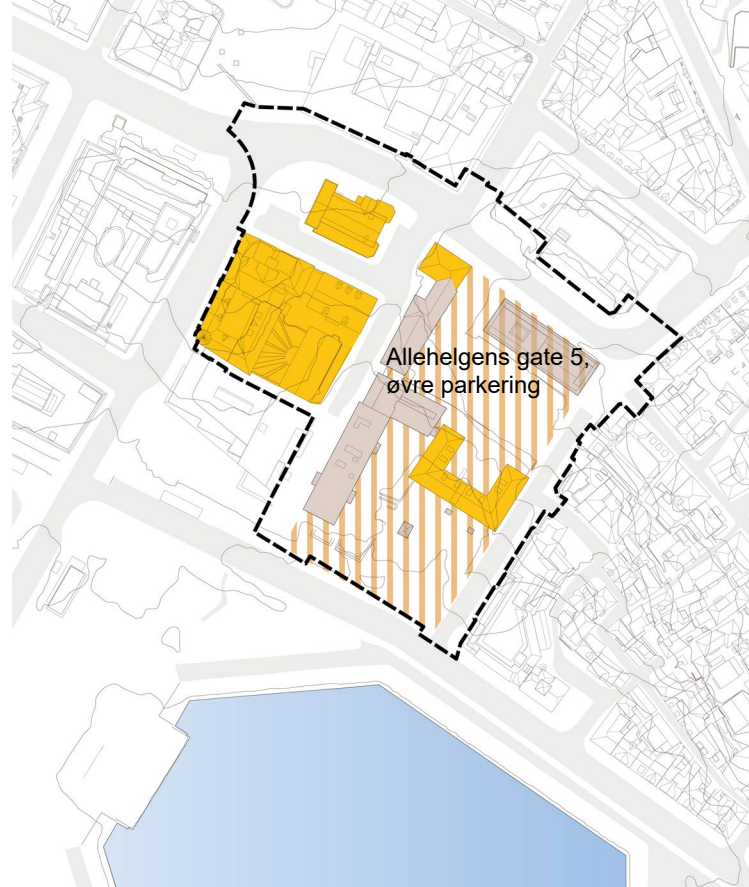
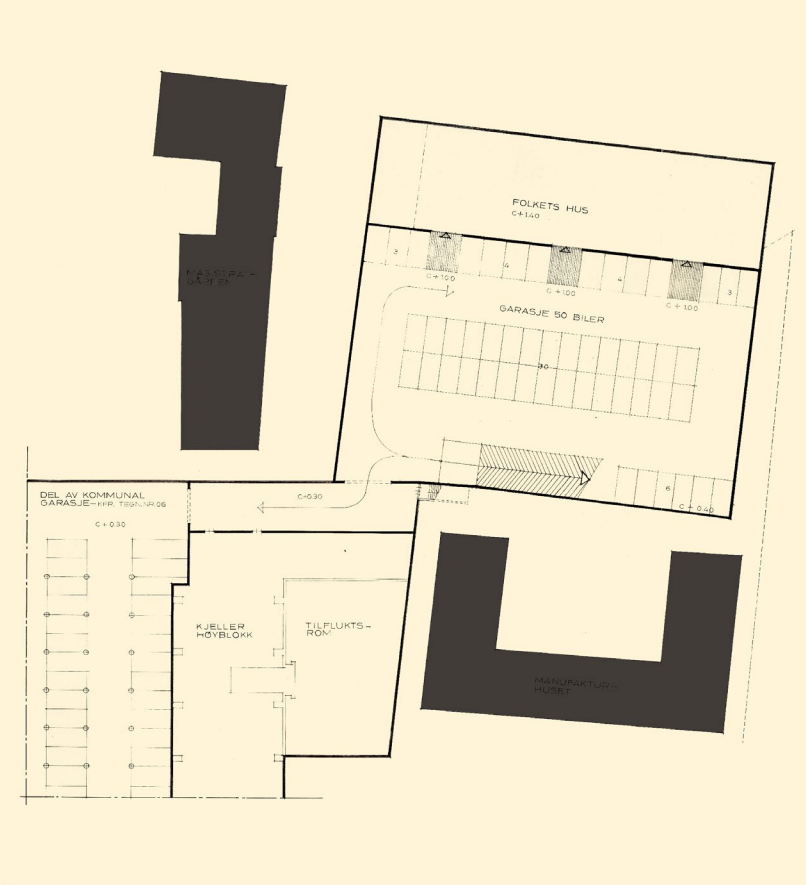
Trafikkavvikling

- Forholdet til fremtidig kollektivtiltak "Bybanen fra Sentrum til Åsane, Delstrekning 1: Kaigaten – Sandbrogaten", som innebærer trafikkomlegging etter vedtatt Trafikkplan sentrum
- Forbedre framkommeligheten til myke trafikanter til- og fra planområdet
- Dempe konflikt mellom gående, syklende og harde trafikanter
- Sikre gode løsninger for logistikktransport, renovasjon og nødetater/beredskap

Klima og miljø

- Kompakt byutvikling og bærekraftige løsninger
- Overvannshåndtering og trygge flomveier
- Ivaretagelse og videreutvikling av eksisterende grønnstruktur i gårdsrom, og beplantning
- Gjenbruk av bygningsmaterialer

Figur 57-60 til venstre: Utfordringer i Rådhuskvartalet slik det framstår i dag, foto: Christine Hvidsten



Figur 61 og Figur 62: Regulerte kjellere (Viksjø 1982) og byggepotensialet til høyre

4.2 Byggepotensialet i kvartalet

Handlingsrommet for endring og eventuelle tilføyelser i kvartalet er relativt begrenset på grunn av de store kulturmiljøverdiene, med fredede og verneverdige bygninger, samt automatisk fredet bygrunn. I tillegg er det lite tilgjengelig areal, som begrenses ytterligere av vernehensyn.

Byggehøyder

I nærområdet til, og innenfor Rådhuskvartalet, er det stor variasjon i byggehøyder. I kvartalet varierer antall etasjer fra 2,5 – 14. Variasjonen i høyde og uttrykk er positivt, og gir et større spenn å utforske for ny bebyggelse, uten at Rådhuset som viktig ikon i byen utfordres.

Byggepotensialet i kvartalet over og under bakken

Vestre del av kvartalet er ferdig utbygget – her er det kun aktuelt med mindre tilføyelser for å forbedre tilkomst til de kommunale, antikvariske bygningene.

Gårdsrommet mellom Det gamle kresfengselet, Hagerupsgården og Det gamle Tinghuset kan bebygges i begrenset grad, dersom fasadenes arkitektur beholdes.

Det største byggepotensialet ligger i østre del av kvartalet med Allehelgens gate 5, og den tilhørende parkeringsplassen. Her er det rom for å realisere de manglende publikumsfunksjonene, og utbedre dagens funksjoner for de ansatte i kvartalet. Ved rivning av hele eller deler av bygget vil man få et betydelig større handlingsrom til å løse ønskede fremtidige funksjoner, enn en ominnredning av dagens bygg vil kunne gi.



Figur 63: Rådhusgaten med sideinngangen til Magistraten til høyre, foto: Christine Hvidsten

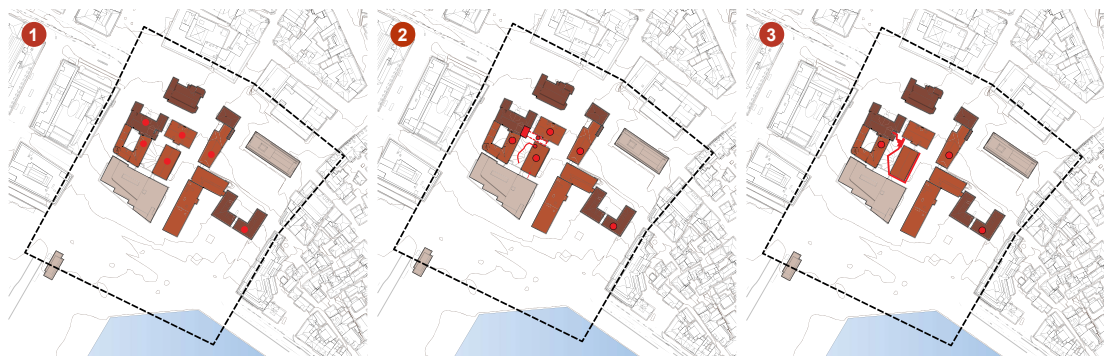
4.3 Alternativ vurdering

Bakgrunnen for alternativvurderingen er å sikre et byplangrep som bidrar til at kvartalet fremstår både inviterende og lesbart, samt sikre gjennomførbar universell tilgjengelighet til alle eksisterende bygg. I følgende avsnitt drøftes handlingsrommet kvartalet har for oppgradering og transformasjon.

4.3.1 Universell tilgjengelighet

Universell utforming kan løses på flere måter i kvartalet. Kommuneplanens samfunnsdel sier at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by med mangfold. Den aktive byen skal tilrettelegges med universell utforming (UU) for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Ambisjonen for Rådhuskvartalet er å skape en hovedløsning som kan benyttes av alle, uten behov for ekstra tilrettelegging, og tilpasning til de eksisterende antikvariske byggene. Det diskuteres 3 ulike prinsippløsninger for universell adkomst:

- 1 Intern heis, med inngrep i hovedfasade ut mot byrommene
- 2 Intern og ekstern heis, med flere gangbroer (hybridløsning)
- 3 Kompakt løsning med felles heis i bakgården til den vernede bebyggelsen i vest





Figur 64 og Figur 65: Gårdsrommet i vest sett fra Rådhuset og Rådhusgaten, foto: Christine Hvidsten

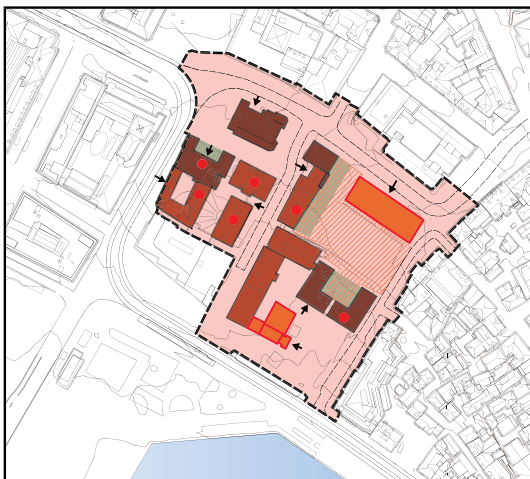
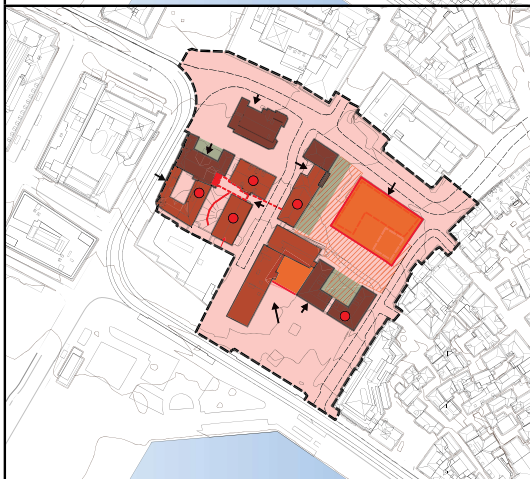
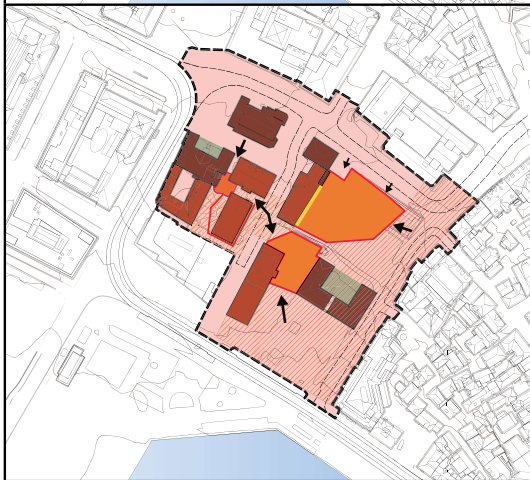
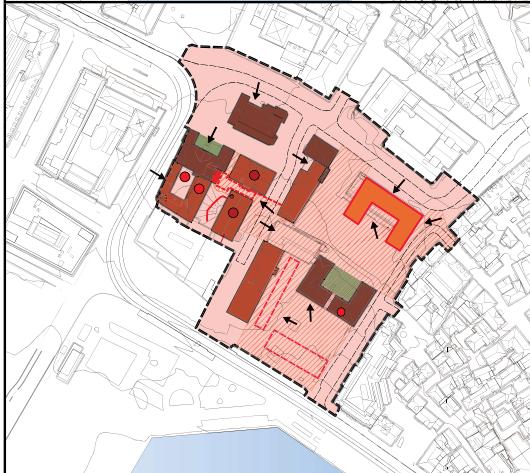
Byplangrep som vurderes her inkluderer ikke ombygging av Den gamle Brannstasjonen til Brannmuseum. Multiconsult og Origo arkitekter har på oppdrag for Etat for utbygging utredet et konsept for museet hvor universell tilgjengelighet er løst internt i bygget av hensyn til bl.a. publikumsflyten.

Magistraten har en intern løfteplattform med tilkomst fra en sideinngang. Mulighetsstudiet for Manufakturhuset inneholder forslag om intern heis tilsvarende løfteplattformen i Magistraten. En slik løsning vurderes å ikke gi en likeverdig tilkomst for alle brukere, og vil innebære behov for ekstra tilrettelegging og tilpasninger.

4.3.2 Byplangrep for bystruktur og bygg

Fokuset ved utvikling av alternativ, er tomten til dagens Allehelgens gate 5 med parkeringsplass. Det er vurdert 4 hovedalternativer, og 3 ulike varianter av alternativ 2. Felles for alle alternativ:

- Det avsettes areal til byromsbruk og allmennyttige formål med et kvalitetsløft for alle byrom, gater og plasser
- Bybanetrasé i Kaigaten og Christies gate, samt holdeplass ved Kim Frieles plass og Gulatings plass
- Trafikkreduksjon og endret kjøremønster i sentrum (Trafikkplan sentrum)
- Varelevering og kjøreadkomst skal skje ved Allehelgens gate 5 i en felles lomme
- Det åpnes for varelevering fra Rådhusgaten til dagens kantine og Gulating
- Brannmuseet vil få leveranser både fra Rådhusgaten og Christies gate
- Kvartalet skal knytte seg til bossnett i sentrum

	Alternativ 1 - Dagens arealbruk • Optimalisering av dagens arealbruk • Siktlinjer og byggehøyder endres ikke • Allehelgens gate 5 beholdes • Eksisterende overflateparkering ved Allehelgens gate 5 fjernes og omgjøres til en stor møteplass. • Gårdsrom og nytt grøntanlegg bevarer og opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsplan • UU tilkomst løses internt i byggene • Potensiale for nytt bruksareal er 400 m²
	Alternativ 2 - Utvidet Allehelgens gate • Større fotavtrykk for Allehelgens gate 5 • Byggehøyde i samsvar med dagens bygg • Nytt inngangsparti mot Kaigaten • Bevarer gårdsrommet til Manufakturhuset • Hybridløsning for UU tilkomst med intern og ekstern heis • Potensiale for nytt bruksareal: 3.000-4.500 m²
	Alternativ 3 - Ny Allehelgens gate og nytt tilbygg til Rådhuset • Reabler tidligere byromsforbindelser • Nytt bygg som erstatning for Allehelgens gate 5 • Gjenbruk av eksisterende underetasjer • Ny foajé og hovedinngang til Rådhuset • Påbygg til eksisterende kantinefløy • Kompaktløsning for UU tilkomst i gårdsrommet til eldre bebyggelse i vest • Potensiale for nytt BRA: 5.000-6.000 m²
	Alternativ 4 - Nybygg langs Kaigaten, og utvidelse av Allehelgens gate 5 • Nytt bygg som speiler fotavtrykket til Manufakturhuset • Nye bygg langs Rådhuset og langs Kaigaten • Kantinefløyen erstattes av lavblokk • UU tilkomst kan løses som i alternativ 2 eller i alternativ 3 • Potensiale for nytt BRA: 700-2.000 m²

Figur 66: Gangro mellom Rådhuset og Magistraten



Figur 67: Utflytende vegareal og barrierer i Rådhusgaten



Figur 68: Bakgård



Figur 69: Vakre fasader i den eldre bebyggelsen



Figur 71: Allehelgens gate 5 sett fra Nygaten



Figur 70: Øvre parkeringsplass bak Magistraten



4.3.3 Evalueringskriterier

- Inkludering og likeverd
- Historisk kontekst – Kulturminner og kulturmiljø
- Identitet og synergi – opplevelse av området som et helhetlig kvartal
- Handlingsrom for økt areal
- Nær- og fjernvirkning

4.3.4 Det anbefales følgende

Alle de antikvariske byggene har høye sokler som kan vise seg krevende å finne gode universelle tilkomstløsninger for. I tillegg er hovedfasadene ut mot byrommene ekstra sårbare for inngrep. Derfor vurderes alternativ med en kompakt heisløsning å være en skånsom og god løsning både for kulturminner og likeverd.

Alternativ 3 med foreslått kompakt, felles heisløsning i gårdsrommet mellom Hagerupsgården, Det gamle kretsfengselet og Det gamle tinghuset fremstår best etter en helhetlig vurdering av kriteriene. Den gir likeverdig hovedløsning for tilkomst til alle besøkende og brukere, uten behov for ekstra tilrettelegging og tilpasninger. En felles heisbygning vil endre opplevelsen av det opprinnelige gårdsrommet positivt. Inntrykket av bygningsmassen endres fra å være enkeltstående bygg til mer samkoblede, og bygningsmassen vil oppleves mer som en funksjonell enhet. Løsningen innebærer mindre inngrep i de antikvariske byggene. Noen få vinduer må erstattes med dører. Alternativet vurderes å være en skånsom ombygging, som gir mulighet for at lokalene både kan brukes uavhengig av hverandre, og sammen. Løsningen gir en vesentlig større fleksibilitet for fremtidig bruk enn separate tilkomster kan gi, samtidig som løsningen er arealeffektiv.

Alternativ 3 realiserer den opprinnelige regulerte sammenkoblingen mellom eksisterende kjeller i Rådhusblokken og Allehelgens gate 5, og bidrar til å reetablere et byromsforløp. Gjennom dette skapes økt samspill mellom bygningene i kvartalet, og en åpenhet mot byen omkring.

Riving av hele eller deler av Allehelgens gate 5, gir et større handlingsrom enn en ominnredning av dagens bygg tilbyr. Alternativ 3 gir et nytt bruksareal på ca. 5.000 – 6.000 m² som er fratrasket det som rives og muliggjør realisering av de manglende publikumsfunksjonene i kvartalet. Samtidig vil erstatning av eksisterende Allehelgens gate 5 kunne oppnå en bedre utnyttelse av en svært sentralt beliggende kommunal tomt.

For utfyllende vurdering og beskrivelse av de ulike alternativene vises det til «Alternativvurdering for Rådhuskvartalet», datert 12.06.2024, unntatt offentlighet.



5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Plangrep

Områdereguleringsplanen bygger opp under videreutvikling av Rådhuskvartalet til en inkluderende demokratisk, politisk, aktiv og attraktiv arena for alle innbyggere i Bergen.

Plankonseptet legger til rette for å styrke Rådhuskvartalet sitt forhold til byen, gatene og byrommene. Dette gjøres ved å transformere kvartalet fra å være et innadvendt kvartal til et vesentlig mer åpent og utadvendt område. Dette får vi til ved å tilføre nye, åpne fasader, samt sikre universell tilgjengelighet til alle bygg og byrom. Det stilles krav i planen til åpne og aktive fasader ut mot allmenning, gater og torg for å sikre allsidig aktivitet gjennom døgnet og gjennom årstidene.

Planområdet består av flere byrom som er foreslått styrket, oppgraderes og videreutvikles med hensyn til kulturmiljø, god utnyttelse av Bybanen, fremtidig bruk, og utviklingen av et åpent og helhetlig kvartal.

Eksisterende bebyggelse er nasjonalt viktige kulturminner og kulturmiljø som skal ivaretas og vernes, men det skal også tilrettelegges for at enkeltbygninger kan inngå som en del av kommunens hovedkvarter. En sentral føring i planleggingen har derfor vært å sikre universell tilgjengelig med heisløsninger som sikrer fleksibilitet i bruken av bygningene. Den nye bebyggelsen som planforslaget tilrettelegger for tilfører åpenhet for byens befolkning, samtidig som den tillater politiske prioriteringer og programavklaringer. Ny bebyggelse planlegges med sterk hensyntagen og respekt for dette viktige kulturmiljøet.

5.1.1 Bystruktur

Rådhuskvartalet har aldri vært et lukket kvartal med fire definerte hjørner. Kvartalet henvender seg til byen omkring, ved at de viktigste, offentlige byrommene heller omkranser bebyggelsen. Fra Nordnes til Gulatingsplass, fra Vågen til Rådstuplass, og fra Nygårdstangen til Kim Frieles plass.

Et viktig og strukturerende grep for bystrukturen har derfor vært å reetablere den historiske forbindelsen vi kjenner fra 1702-planen og 1857-vedtaket om en Domkirkeallmenning fra Nygaten til Manufakturhuset.

Den nye allmenningen blir et sentralt byrom i kvartalet, en viktig forbindelse og siktlinje. Allmenningen vil tilby et mer skjermet byrom med et grønt preg, som kan innredes for ulike aktiviteter, som lek og opphold. For at plangrepet kan realiseres, må deler av Allehelgens gate 5 rives.



- | | | |
|---|---|---|
|  Byrom |  Nybygg |  Offentlig heis |
|  Viktig plass |  Tilpasning |  Allehelgensgate 5 |
|  Viktig knutepunkt |  Kommunal administrasjon |  Inngang |
|  Grønn allmenning |  Rådstue og Rådhus |  Bybanetrasé |
|  Viktig byromsvegg |  Fremtidig Brannmuseum |  Bybaneperrong |

5.1.2 Byrom, torg og møteplasser

Planen legger til rette for en innholdsrik og variert byromsstruktur, og definerer flere viktige plasser, torg og allmenninger i kvartalet:

- I. **Rådstuplassen** er antakeligvis byens eldste plass, og dens identitet som byrom fra middelalderen skal forsterkes. Rådstuplass skal oppleves som en forlengelse av Vågsallmenningen, med helhetlig dekke fra vegg til vegg. Indre del av plassen blir et fredelig forareal til Hagerupsgården, Tinghuset og Magistraten. Vestre del vil være mer aktiv som del av en viktig fotgjenger, sykkel- og kollektiv forbindelse.
- II. **Kim Frieles plass** ligger ved Rådhusets inngang mot sør, og er en viktig adkomst til kvartalet. Den skal gis en helhetlig utforming som legger til rette for små og store anledninger: demonstrasjoner, mottagelser, seremonier, samt lek og opphold. Plassen vil få god kontakt med planlagt bybanestopp i Kaigaten, Festplassen og Byparken.
- III. **Rådhusgaten** blir en viktig forplass til Rådhuset med ny foajé, og felles ny heisadkomst i gårdsrommet til den historiske bebyggelsen i vest. Dette sentrale knutepunktet skal markers i bygulvet. Gaten er også en viktig kommunikasjonsåre gjennom kvartalet, og skal tilrettelegges bedre for myke trafikanter.
- IIII. **Manufakturalallmenningen** (tidl. Domkirkeallmenningen) skal reetableres som en viktig forbindelse fra Marken og Nygaten, som lar Manufakturhuset gjenereobre sin opprinnelige stramme betydning i bybildet. Eksisterende parkering fjernes for å gi rom til mer parkmessig utforming med bytrær og opphold. Utformingen av allmenningen skal sees i sammenheng med Peter Motzfeldts gate og gårdsplassen til Manufakturhuset.
- V. **Lufttegårdene** til Det gamle kretsfengselet er et spennende bygningselement, som skal tilrettelegges for lek og utforskning. Her kan barn få opplevelser og ny forståelse for byens historie og demokratiets utvikling.
- VI. **Rådhusmauet** er opparbeidet i nyere tid som en fin snarveg gjennom kvartalet, og kan gi tilkomst til fremtidig Brannmuseum og lufttegårdene til Det gamle krets fengselet.
- VII. **Mestermannsmauet** er et tidligere navn i kvartalet. Snarvegen skal gi universelt tilgjengelig tilkomst til Manufakturalallmenningen og Marken, fra Rådhusgaten.
- VIII. **Peter Motzfeldt gate** reguleres til ny gågate, og skal få en helhetlig utforming som i større grad knytter gaten sammen med Kim Frieles plass.

Figur 73: Oppdatert programskisse for Rådhuskvartalet



Figur 74: Perspektiv fra foreslått ny Manufakturallmenning

5.1.3 Hele Bergens Rådhuskvartal, med interne og offentlig tilgjengelige soner

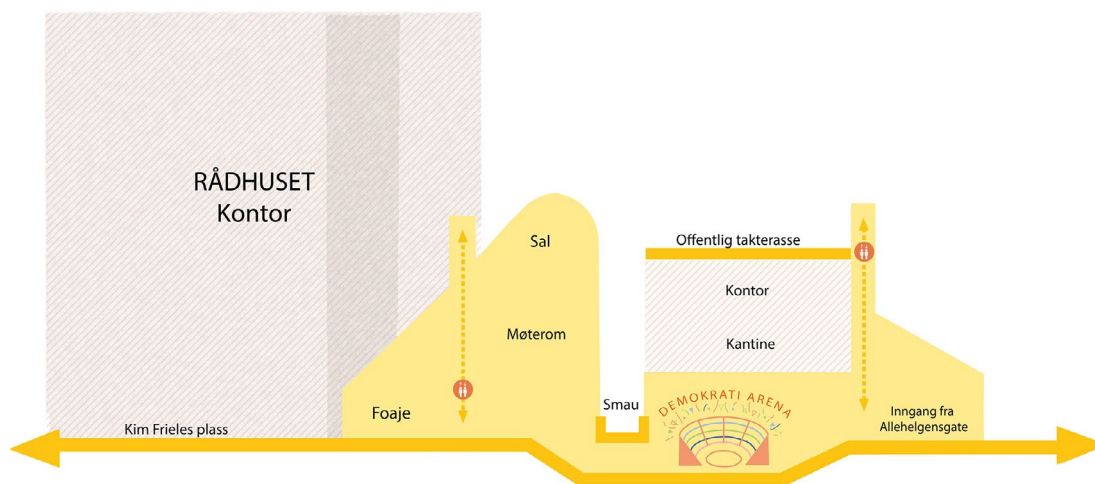
Planen legger til rette for 3 nye bygg. Disse vil tilføre en ny åpenhet i kvartalet, forbedre og skape nye forbindelser til de eksisterende bygningene, samt realisere det publikumsarealet som mangler i dagens administrative hovedkvarter.

Det har vært viktig å gå vekk fra et Rådhusanlegg som et eksklusivt symbol på den verdslige makten med adskilte funksjoner, til et inkluderende ikon av vår tid. Det innebærer å tilrettelegge for en stor funksjonsblanding i bygg og byrom. Slik nye skoler er viktige nærmiljøanlegg i bydelene, kan Rådhuskvartalet være et sentralt anlegg for hele kommunen.

Det nye Rådhuskvartalet fremmer samhandling, med møteplasser for sosialt samvær og aktiviteter, med en god blanding av arbeidsplasser og offentlig tilgjengelige soner. Funksjonsblandingen vil fremme deltagelsen til ulike brukergrupper, og tilby arena for et bredt spekter av offentlige arrangementer og aktiviteter, som illustrert i prinsippdiagrammet, figur 75. Det nye kvartalet tilbyr Bergenserne de aller mest verdifulle lokalene til fri, offentlig bruk. Videre følger en beskrivelse av de 3 nye byggene.

5.1.3.1 Demokratiarenaen: Et hybrid bygg med interne og eksterne soner

Demokratiarenaen er et nytt kommunalt bygg på inntil 4 etasjer med en dobbelthøy underetasje, og offentlig tilgjengelig takterrasse. Bygget erstatter Allehelgens gate 5,



Figur 75: Prinsipdiagram over de nye, offentlige funksjonene i Rådhuskvartalet

men eksisterende kjellere skal gjenbrukes til et felles sykkelparkeringsanlegg for kommunalt ansatte og besøkende til sentrum. Det er plass til begrenset antall parkeringsplasser (HC-parkering med lademulighet). Felles innkjørsel for sykkel og bil skjer fra Allehelgens gate.

Bygget skal fremstå som et nytt kommunalt symbol for demokratisk åpenhet og medborgerskap som styrker Rådhuskvartalets fremtidige identitet. Første etasje skal være åpen med publikumsrettede funksjoner som f.eks. kafé og utstillingslokaler, kontakt til publikumsarenaen i underetasjene. Den nye resepsjonen med sine to innganger etablerer en tydelig invitasjon for publikum og besøkende, i tillegg til en ekstra inngang fra Allehelgens gate. Da demokratiarenaen ligger sentralt i bygget, har den fasade vendt mot Manufakturallmenningen og smauet, samt mot Allehelgens gate. Det legges vekt på at bygget skal kunne fungere som en møteplass mellom kommunen og offentligheten, og mellom alle slags folkegrupper med ulike interesser. Øvrige etasjer skal kunne inneholde en ny kommunal kantine, kontorer, og en takhage.

Planen legger til rette for en samkobling mellom det nye bygget og Magistraten. Dette vil skape en bedre utnyttelse av og tilgjengelighet til de to byggene, og Allehelgenskirkenes ruin vil få en sentral plassering i det nye bygget.



Figur 76: Kim Frieles plass med ny Rådhusfoajé og Demokratiarenaen i bakgrunnen

5.1.3.2 Ny Rådhusfoajé

Planen legger til rette for en ny inngang til Rådhuset fra sør, i form av en ny foajé som også gir direkte universell tilkomst til Magistraten, Manufakturhuset og Demokratiarenaen. Foajéen kan etableres ved ombygging av eksisterende kantine- og møteromsfløy, med påbygg på inntil 4 etasjer til møterom, saler for ulike formål, i tillegg til en romslig resepsjon for hele kvartalet på bakkeplan. Den lave gesimshøyden mot sør gir en klar innramming av, og intuitiv orientering mot, inngangspartiet mellom Rådhusblokken og Manufakturhuset.

5.1.3.3 Heisbygget

Planarbeidet legger til rette for et felles heisbygg i bakgården mellom Det gamle tinghuset, Det gamle kretsfengselet og Hagerupsgården som kan gi fullverdig tilkomst til alle etasjer i de tre byggene. Sammen med heisbygget åpnes det for å etablere et rampesystem som gir offentlig, universell tilgang til luftegårdene til Det gamle kretsfengselet, med mulighet for lek, opphold og læring i historiske rammer.



Figur 77: Perspektiv av det nye Heisbygget, og lek i Luftegårdene til Det gamle kretsfengselet

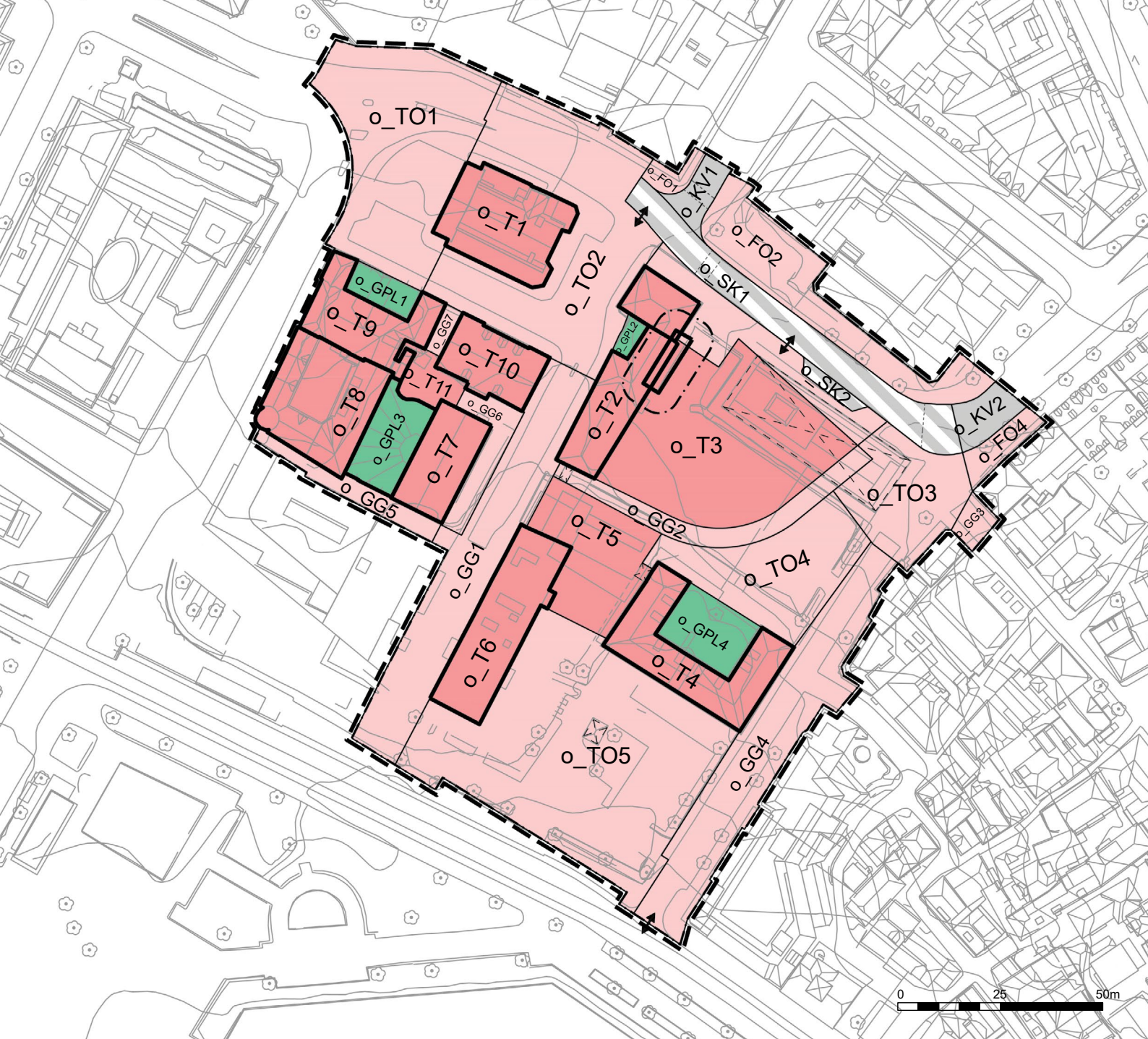
5.1.4 Kulturmiljøet med fredet bygg og bygrunn

Hele planområdet ligger innenfor hensynsone for kulturmiljø H570_7, historisk sentrum, automatisk fredet bygrunn, og består både av vernede og fredede bygg. Planen sikrer bevaring og vern av kulturmiljøet og gir tydelige føringer for eventuelle endringer i det viktige kulturmiljøet. Arkitektonisk utforming skal ha referanse til de omkringliggende, historiske bygningene i kvartalet, og samtidig bidra med noe nytt. I planen er det lagt opp til variasjon i byggehøyder, takform og materialbruk.

5.1.5 Adkomst til området

Planen forutsetter at Allehelgens gate er fredeliggjort gjennom tiltak i henhold til Trafikkplan sentrum, og gjenbruker eksisterende adkomster/ avkjørsler til planområdet.

Hovedadkomst til kvartalet er fra Rådhusgaten og Peter Motzfeldts gate, som sikrer kjørbær adkomst til Gulating, Rådhuset, de eksisterende historiske byggene, samt nærliggende nærings- og boligområder. HC-parkering på plan -2 i Demokratiarenaen har tilkomst fra Allehelgens gate. Sykkelparkering på plan -1 nås fra samme avkjørsel og via samme innendørs kjørerampe. Planen legger opp til at all varelevering til området skal skje fra en ny vareleveringslomme langs Allehelgens gate. Noe varelevering tillates fra Rådhusgaten til Gulating lagmannsrett, Gamle Tinghus, Det gamle kretsfengselet, Hagerupsgården og Brannmuseet. Dette omtales under «Mobilitet og Samferdsel».



5.2 Planlagt arealbruk

5.2.1 Arealformål

Planområdet reguleres delvis som eksisterende situasjon på den vestre delen av kvartalet, men åpner samtidig for nye tiltak både på bygg og byrom. Det er forutsatt i planen at del av Allehelgens gate 5 rives, samtidig som det skal vurderes mulighet for gjenbruk av eksisterende to kjelleretasjer til offentlig demokratiarena, sykkelparkering og HC-parkering.

Hovedformålet med planen er å tilgjengeliggjøre eksisterende funksjoner i kvartalet for brukere og besøkende, samtidig er det hovedformål å tilrettelegge for et nytt kontorbygg og underetasjer til en publikumsarena med amfi i felt o_T3 og o_T13, for å realisere manglende aktiv arena og publikumsareal i kvartalet. Innenfor felt o_T5 reguleres også et nytt tilbygg til foajé/resepsjon på eksisterende kantine, med møterom til eksternt og internt bruk.

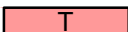
Eksisterende Rådhusblokk, Manufakturhuset, Magistraten, Det gamle tinghuset og Hagerupgården videreføres som kontorbygg/administrasjon med arealformålet Tjenesteyting. Alle byggene skal bevares og tilgjengeliggjøres. Det gamle kretsfengselet og Den gamle brannstasjonen reguleres til Tjenesteyting og vil kunne brukes også som utstillingslokale.

Videre stiller planen krav om at alle de eksisterende torgarealene/plassene skal videreføres og kvaliteten skal heves. I tillegg reguleres et nytt torg/allmenning mellom Allehelgens gate 5 felt (o_T3) og Manufakturhuset felt (o_T4) som i plankartet er felt o_TO3 og o_TO4.

Gårdsrommene felt (o_GPL1-4) skal bevares og videreutvikles med hensyn til kultur-miljø. Eksisterende gangakser forsterkes gjennom formålet Gågate. Det er satt bestemmelser om at gågater skal opparbeides på en måte som indikerer at gående og syklende har prioritet fremfor motorkjøretøy. Indre del av kvartalet skal søkes innredet slik at denne delen oppleves som bilfri.

Plassene/ torgene reguleres med samferdselsformålet Torg. Det legges ellers til rette for sambruk mellom sykkel og buss i Allehelgens gates kjøreareal under samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtrase felt (o_SK1). Det er regulert en vareleveringslomme i felt (o_SK2) som kombinert samferdselsformål. Arealet skal inngå i, og utformes som, en del av fortaussonen, og innrammes med lave kanter.

Bebyggelse og anlegg

	Offentlig/privat tjenesteyting
	Gårdsplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Fortau		Kjøreveg
	Torg		Kombinert Sykkelanlegg
	Gangveg/ gangareal/ gågate		Kollektivnett
			Parkering

Figur 78 øverst til venstre: Arealformål Vertikalnivå 2 og Figur 79 nederst: Arealformål Vertikalnivå 1



0 25 50m

- | | | | |
|--------------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Plangrense | Lek/Aktivitet | Bybanetrasé | Vannveg |
| Gangareal med byromsbruk | Nybygg - Heis | Bybaneperrong | Fordrøyning |
| Torg/Plass | Eksisterende bygg | Vegareal | Forhage |
| Grønn allmenning | Nybygg | Ny/Flyttet tre | |
| Knutepunkt/Plass | Offentlig takterasse | Eksisterende tre | |

5.2.2 Hensynssoner og bestemmelsesområder

Det er regulert flere bestemmelsesområder (#1-10) som ivaretar forhold mellom byggene, og hensynssoner som ivaretar kulturmiljøet, fredet bygrunn, infrastruktur, flomfare, brannfare og sikringssoner.

5.2.3 Automatisk fredet middelaldersk bygrunn

Hele planområdet er regulert til hensynsone d) Båndlagt etter kulturminneloven, H730-1. For hensynsonen som inkluderer restene etter Allehelgens kirke og hospital, se H730-2.

Nye bygg skal bygges på grunn som i stor grad har vært bebygget eller tidligere har vært brukt til infrastruktur. Regulert planeringshøyde for Demokratiarena felt (o_T13) er -1. og Brannmuseet (felt o_T14) har to regulerte planeringshøyder +1,20 og +3,5 for å sikre heis og teknisk rom i grunnen. Regulert planeringshøyde på o_T12 er +1,15.

5.2.4 Sikringssone - Middelalder ruin

I bakre fasade til Magistraten, felt o_T2, er en fredet middelalder ruin. Denne er antatt å være ruinen etter Allehelgens kirke og hospital og skal ikke tildekkes. Planen tilrettelegger for formidling av ruinens historie ved å gi den en sentral plass i nytt bygg, o_T13. Det legges til grunn at kunnskapsgrunnlaget suppleres før fysiske tiltak rundt ruinen konkretiseres.

Les mer om kulturmiljøet og konsekvenser av plangrepet i kulturmiljødokumentasjonen, stedsanalysen, samt i kapittel 5.10.

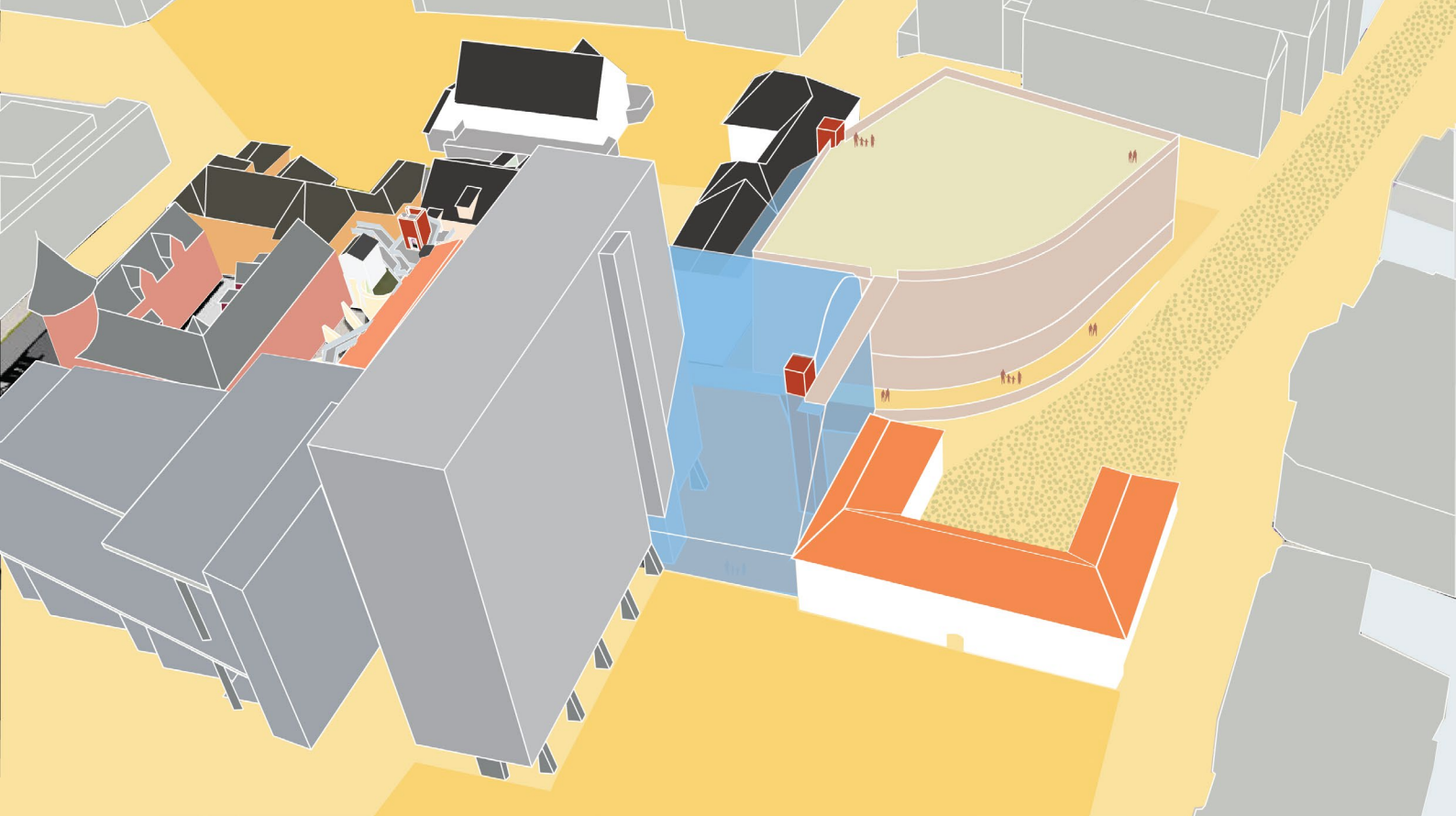
5.2.5 Bebyggelse og anlegg

5.2.5.1 Rådstuen (felt o_T1)

For bygningen videreføres dagens bruk med arealformålet offentlig tjenesteyting.

5.2.5.2 Magistraten (felt o_T2)

For bygningen videreføres dagens bruk med arealformålet offentlig tjenesteyting, med vigsel- og seremonirom i den tidligere «forhandlingssalen», og kontorfasiliteter i byggets øvrige lokaler. Det er tillatt å bygge inntil felt o_T3 og o_T13. Overgangen og koblingen mellom disse to feltene er sikret konkretisert gjennom bestemmelsesområde #2.



Figur 81: Prinsippdiagram over den nye utbyggelsen

5.2.5.3 Demokratiarenaen - kontorbygg (o_T3 og o_T13)

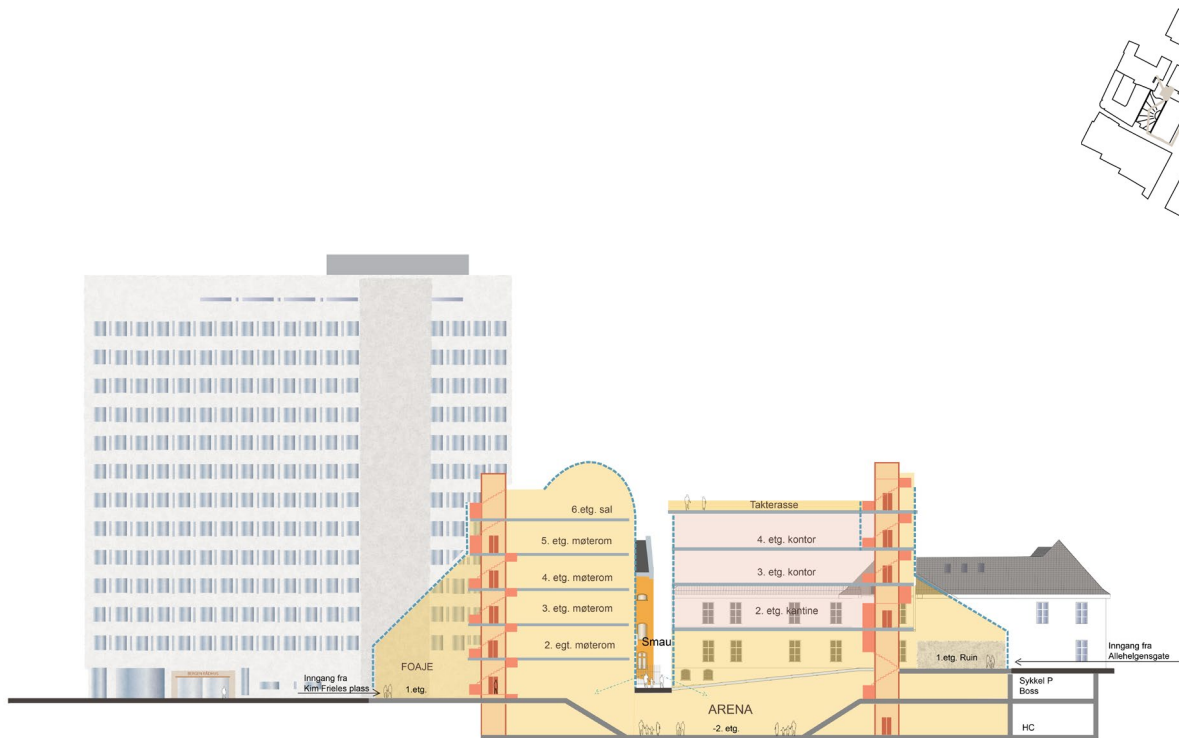
Feltet er regulert til offentlig tjenesteyting, som et kommunalt bygg med fasiliteter for kontor, publikumsarealer, utstillingslokaler, eksterne og interne møterom, kafé, og kantine. Forretningsareal tillates kun på bakkeplan i begrenset omfang.

Kjelleretasjer og 1.etasje skal primært beholdes publikumsarealer. Etasjehøyden i amfidelen skal være 6m eller mer. Amfiet vil kunne brukes av rundt 500 personer.

Bygget er ca. 50 meter langt, med ca. 50m bredde i nord og ca. 40 meter bredde i sør. Det nye bygget blir en erstatning for eksisterende kontorbygning i Allehelgens gate 5. Tilstandsrapporten fra 2014 viser at bygget trenger en omfattende ombygning for å tilfredsstille krav til bærekraftig drift og krav til et godt arbeidsmiljø.

Planen legger til rette for gjenbruk av to eksisterende underetasjer. Rivning av eksisterende kontoretasjer vil skape et bedre byromsforløp og forsterke siktlinjen fra Nygaten til Manufakturhusets forhage. Slik fullføres 1702-planen og 1857-vedtaket om Domkirkeallmenningen, og Manufakturhusets opprinnelige plassering i bylandskapet gjenskapes. Resultatet er et attraktivt og skjermet byrom, egnet for opphold og lek. Fortauet i felt (o_FO3) langs Allehelgens gate utvides, og et mer åpent byrom gir bedre orientering i møtet mellom Allehelgens gate og Marken.

Det eksisterende trapperommet i Magistraten (o_T2) kan vanskelig få universell utforming. I dag finnes en løfterampe i bygget med tilkomst fra kjelleren. Planen foreslår å erstatte den med en mer attraktiv og sentral heisløsning i det nye bygget. Heisen vil både øke tilgjengeligheten i Magistraten, og sikre fleksibilitet i bruk av de ulike etasjene. Den østlige fasaden på Magistraten blir en indre vegg i det nye bygget, se figur 82.



Figur 82: Prinsippsnitt gjennom Demokratiarenaen og Rådhusfoajéen

For å sikre god helhetlig utforming, som ivaretar kvaliteter innendørs samt tilgrensende felt (o_T2) Magistraten, skal det avholdes en designkonkurranse for Demokratiarenaen. Det er regulert et bestemmelsesområde # 2 som skal ivareta god sammenheng mellom disse to feltene.

Figur 82 viser hvilke soner som er offentlig tilgjengelige, og hvilke som er for intern bruk. Det er planlagt inntil 5 etasjer pluss to underetasjer. Planforslaget angir ytre rammer i form av byggegrense/ formålsgrenser og maksimale gesims- og mønehøyder. Bestemmelsene åpner for variasjon i nybyggets høyder både mot Manufakturhuset felt (o_T4) og Foajébygget i felt (o_T5). Dimensjonene gir stor fleksibilitet for videre romprogrammering.

Det skal etableres sykkelparkering på kjellerplan –1, som løsning for ansatte og publikum. Kjeller planene –1 og –2 er nyetablert innenfor eksisterende kjeller under Allehelgens gate 5. 11-13 HC-parkeringsplasser kan realiseres på plan –2. Kjelleretasjene får felles innkjøring fra Allehelgens gate, og felles innvendig rampe. Det øvrige nye kjellerarealet skal ha samme dybde som eksisterende kjellerplan til Allehelgens gate 5, som er i tråd med gjeldende reguleringsplan, «Plan-ID 6490000 Bergenhus, Rådhuskvartalet».

Mot torget/ allmenningen (o_T03 og 4) stiller planen krav om aktive fasader med publikumsrettede funksjoner, som utstillingsareal, kafé og amfi.

5.2.5.4 Manufakturhuset (felt o_T4)

For bygningen videreføres dagens bruk med arealformålet offentlig tjenesteyting, anbefalt benyttet til kontor/møterom/administrasjon. Det er tillatt å bygge inntil felt (o_T5). Overgangen og koblingen mellom disse to feltene er sikret konkretisert gjennom bestemmelsesområde #5.

5.2.5.5 Foajé/ administrasjon (felt o_T5)

I felt o_T5 tillates etablering av et nytt påbygg over den eksisterende kantinefløyen til Rådhuset. Hensikten er å lage en ny foajé med resepsjon på bakkeplan, med forbindelser til o_T4, o_T2, og o_T13. I øvrige etasjer skal det etableres møterom og saler til intern og ekstern bruk.

Felt o_T5 tillates å koble på Rådhusblokken (felt o_T6) og Manufakturhuset (felt o_T4). Forholdet mellom disse to feltene er sikret detaljering gjennom bestemmelsesområde (#7). Det nye tilbygget (o_T5) vil gi en klar innramming av Rådhuset og Manufakturhuset. Utforming og tilpasning mellom disse byggene er foreslått avklart gjennom en designkonkurranse i en senere fase.

5.2.5.6 Rådhusblokken (felt o_T6)

For bygningen videreføres dagens bruk med arealformålet offentlig tjenesteyting, benyttet til kontor/møterom/administrasjon.

5.2.5.7 Heisbygget (felt o_T11 og o_T12)

I felt o_T11-12 tillates etablering av et heisbygg i gårdsrommet mellom felt (o_GPL3), (o_T9), (o_T10) og felt (o_T7). Formålet med heisbygget er å gi universell tilkomst for alle brukergrupper, til alle etasjer, i hvert bygg. Heisbygget vil bidra til å sikre fleksibel bruk og mulighet for endret program i fremtiden.

5.2.5.8 Det gamle kretsfengselet, Hagerupsgården og Det gamle tinghuset (felt o_T7, o_T9 og 10)

Feltene foreslås regulert til kontor/møterom/administrasjon med arealformålet offentlig tjenesteyting. Det tillattes mindre inngrep i fasadene, som for eksempel at nye dører erstatter vinduspartier, slik at heisbygget (felt o_T11) kan kobles til bygningene. Heisbygget skal gi fullverdig tilgang til alle etasjer.

Hagerupsgården og Det gamle tinghuset kan brukes til kommunal virksomhet, mens Det gamle kretsfengselet har potensiale for andre aktiviteter. For eksempel kultur-, formidling- og lekelokaler, i tillegg til en andel kontorfasiliteter.



Figur 83: Prinsippsnitt av det nye Heisbygget og Luftegårdene

5.2.5.9 Brannmuseum (felt o_T8 og o_T14)

Felt (o_T8) er regulert til Offentlig tjenesteyting, og nytt Brannhistorisk museum er planlagt etablert her. Bygget er anlagt som en hestesko, som sammen med Hagerupsgårdens bakside danner et indre gårdsrom. Kjelleren til Hagerupsgården skal inngå i Brannmusesumsanlegget. Det tillates å etablere glasstak over gårdsrommet til felt (o_T8), og innenfor o_T14 tillates en ny kjelleretasje.

5.2.5.10 Gårdsplass (felt o_GPL1-4)

Gårdsplass felt (o_GPL1,2 og 4) skal benyttes til identitetsskapende og trivsels-skapende vekster. Kulturmiljøet skal vernes, synliggjøres og formidles for allmenheten.

5.2.5.11 Luftegårdene (felt o_GPL3)

Det tillates etablert et nytt rampesystem over luftegårdene til Det gamle kretsfengselet, som vil bli en ny fysisk forbindelse, samt bidra positivt til flere romlige opplevelser. Mindre inngrep i murene tillates for å kunne realisere rampene.

5.2.5.12 Gårdsplass, forhagen til Manufakturhuset felt (o_GPL4)

Feltet skal opparbeides med parkmessig preg, der overvannshåndtering og gangsoner, oppholdssteder, lek og aktiviteter tillates.

5.2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.6.1 Manufakturallmenningen

Et sentralt grep i planforslaget er å styrke forbindelsen gjennom kvartalet fra Nygaten til Manufakturhuset og Kim Frieles plass. Planforslaget legger til rette for en allmenning mellom det nye bygget Demokratiarenaen og Manufakturhuset, som angitt i felt o_TO3-TO4. Allmenningen skal gi en ny tilgang til kvartalet fra nordøst, og samtidig forsterke middelaldervegfarene fra Marken i øst, via Allehelgens gate til Småstrandgaten i vest.

Terrenget mellom Allehelgens gate og Manufakturhuset skal endres for å skape en jevn helning mellom de to nivåene. Planforslaget legger til rette for variert beplantning og trær, med skjermet plass for lek og opphold.

5.2.6.2 Kim Frieles plass (felt o_TO5)

Kim Frieles plass utgjør et viktig sentralt torg foran Rådhuset, og mot bybanestoppet i Kaigaten. Her skal det tilrettelegges for lek, opphold og markeringer. Utforming av plassen skal løse behovet for varierte møtested, utforming av terrengforskjeller mellom omkringliggende bygninger og håndtering av lokalt overvann. Ved Rådhuset vil det anlegges ny rampe med 1:20 helning. Av hensyn til overvann kreves flytting av dagens trafobbygg. Trafo innpasses enten i nytt torgareal eller innlemmes i nytt bygg.

5.2.6.3 Peter Motzfeldts gate (felt o_GG4) og Rådhusgaten (felt o_GG1)

Peter Motzfeldts gate (o_GG4) og Rådhusgaten (o_GG1) er tiltenkt praktiske funksjoner som HC-parkeringsplasser, varelevering til nærliggende eiendommer, og ferdsel for myke trafikanter. Nedre del av gateløpet har svært gode sol- og utsiktsforhold. Det er viktig at gateløpet utformes som en del av Kim Frieles plass, samtidig som nødvendig tilkomst med bil til næring/boliger i området sikres.

5.2.6.4 Allehelgens gate (felt o_SK1, o_SK2, o_KV2)

er regulert til et kombinert formål torg/infrastruktur o_SK1, og det er foreslått sambruk mellom buss og sykkel grunnet lite trafikk. Regulert vareleveringslomme o_SK2 skal benyttes til tidsavgrenset varelevering. Busstraseen beholdes i gateløpet, men bussholdeplassen fjernes eller foreslått flyttet til Nygaten.

Se også kap. 5.6. Mobilitet og samferdsel.



Figur 84: Perspektiv av Rådstuplass med Rådhuset

5.2.6.5 Rådstuplass (felt o_TO1-TO2)

eksisterende plass rundt Hagerupsgården, Det gamle tinghuset og Magistraten. Planforslaget stiller krav om at plassens identitet som byrom fra middelalderen skal forsterkes, med en utforming som bidrar til å forsterke forbindelsen til Vågs-allmenningen. Det er satt krav til at utformingen samkjøres med gjeldende reguleringsplan for Bybanen fra Bergen sentrum til Åsane.

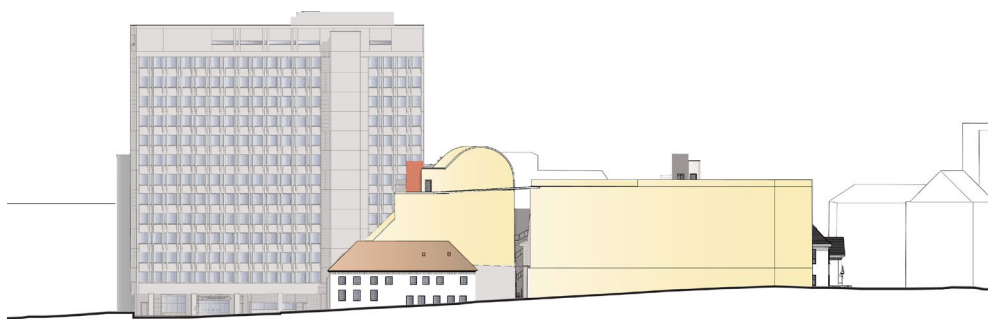
Det tillates noen HC-parkeringsplasser mellom Magistraten og Rådstuen. Deler av arealet mellom Rådstuen og Magistraten kan brukes til varelevering og/eller drosje, men i noe mindre utstrekning enn i dag.

Gater som skal ha tilkomst for bil er regulert til torg eller gågate. Det er sikret i bestemmelsene at fremkommelighet for gående har forrang foran kjøretøy.

5.2.7 Byggehøyder og byggegrenser

Byggehøyder og utnyttelsesgrad er satt som maksimal utnyttelse av tomtene i kvartalet. Kvartalet er en sentral og verdifull tomt i sentrum, og det prioriteres høyt å utnytte arealene på en god og bærekraftig måte.

Planforslaget åpner for en variasjon i byggehøyder som varierer fra +10 til +31. Det tillates variasjon i byggehøyder i felt o_T3 og o_T5. Gesimshøyden til Foajébygget mot Kim Frieles plass, skal underordnes eksisterende gesimshøyde på Manufakturhuset, og tillates på +10. Gesimshøyden til Demokratiarena skal underordnes eksisterende gesimshøyden til Magistraten, og tillates på 11.m.o.h.

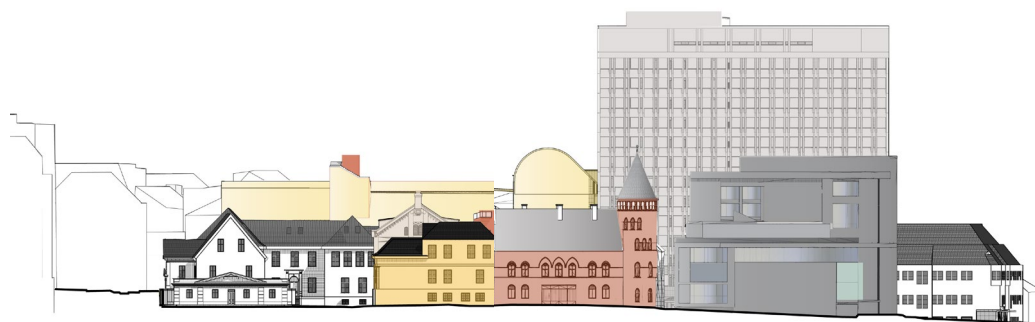


Figur 85: Fasader i Rådhuskvartalet, sett fra Peter Motzfeldt gate

Det er satt krav om at gjennomsnittlig byggehøyde ikke skal overstige 90% av byromsbredde i tråd med anbefalinger fra «Bergensk byskikk og byggehøyder», med unntak av høyde på påbygg mot Rådhusgaten i felt (o_T5) der gesimshøyde tillates på +25.

Sikringsgjerde/rekkverk og/eller støyskjerm tillates etablert opptil 1.2 m over tillatt byggehøyde. Tekniske installasjoner skal innlemmes i bygningsvolumene på en arkitektonisk tilpasset måte. Byggehøyde og plassering av heis- og trappehus er angitt med bestemmelsesområder i plankartet.

Bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser, her gjelder krav om at bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Tilbaketrekning lokalt f.eks. ved innganger, tillates for variasjon og steds karakter.



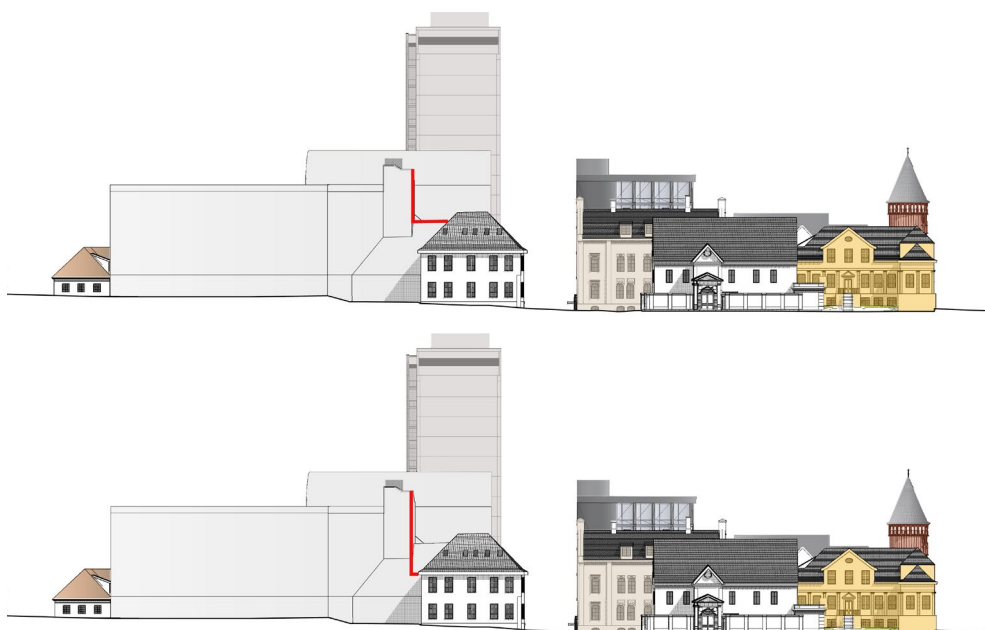
Figur 86: Fasader i Rådhuskvartalet, sett fra Christies gate

5.2.8 Arkitektur, byform, estetikk, utforming og volum

I planen er det vektlagt å definere manglende funksjoner og utbyggingspotensialet i kvartalet, og samtidig sikre ivaretagelsen av kulturmiljøet. Det har også vært viktig å skape fleksible rammer for en helhetlig, men trinnvis, utvikling av kvartalet.

For å sikre bruksmessig og arkitektonisk kvalitet, skal det gjennomføres ulike design- og arkitektkonkurranser for bygg og byrom, i tråd med områdeplanens hensikt. Det legges også opp til at en utvidet medvirkningsprosess skal sikre både mangfold og bred forankring av funksjonsinnhold i kvartalet.

Volumene til foreslåtte bygg og forholdet til de antikvariske byggene er sentrale tema i planen. Planen gir rammer og føringer for videreutviklingen av kvartalet, men gir samtidig rom og fleksibilitet til endelig estetisk utforming av bebyggelsen. Estetiske og formmessige forhold er sikret gjennom reguleringsbestemmelser. For tilpasninger til eksisterende bebyggelse gjelder planens fastsatte prinsipper, mens detaljering, tverrfaglig bearbeiding og arkitektonisk grep skje etter vedtak av områdeplanen.



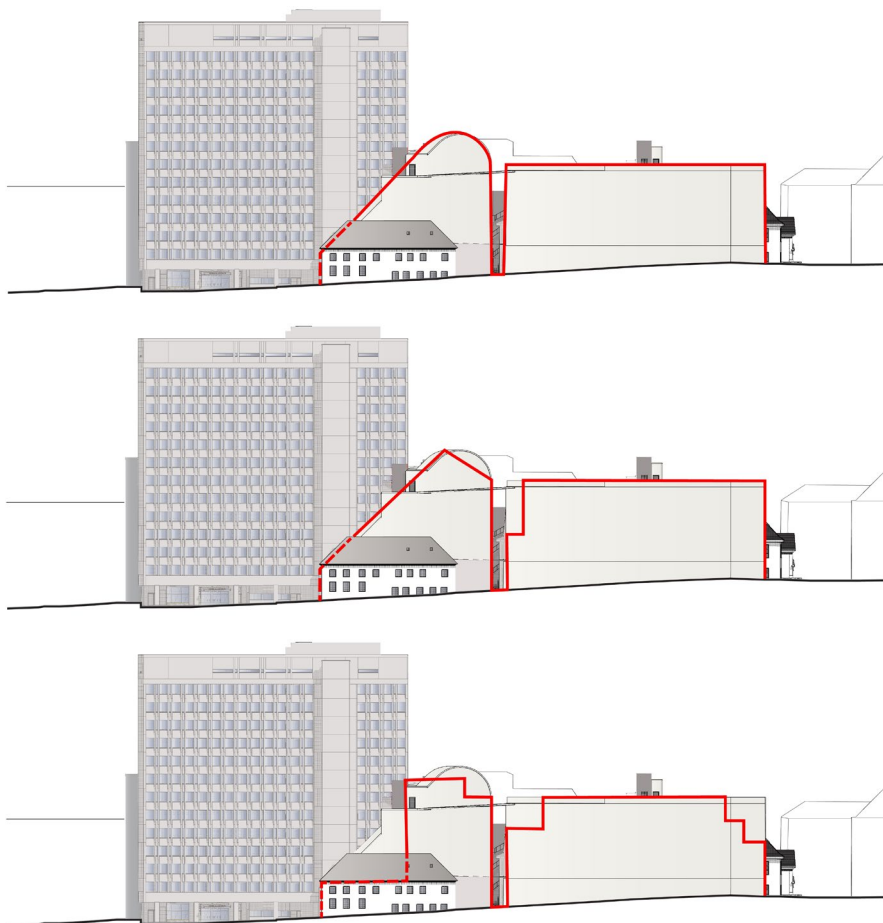
Figur 87: Utvalg av prinsipper for tilpasning til Magistraten. Se vedlegg for flere.

5.2.8.1 Tilpasning til Magistraten

Demokratiarenaen felt (o_T3 og o_T13) er gitt en dimensjon og karakter som viderefører den historiske bebyggelsesstrukturen som eksisterte frem til 1960-tallet. Demokratiarenaen skal kunne inkorporere Magistraten (felt o_T2) sin bakre fasade i bygget. Tilpasning mellom disse kan gjøres på forskjellige måter, og noen prinsipper er vist i figur 87. Prinsippene er ikke uttømmende, jamfør føringer gitt i planens bestemmelsesområde #2.

5.2.8.2 Tilpasning til Rådhuset og Manufakturhuset

Planlagt nytt bygg med maksimal byggehøyde for bebyggelse mot Rådhuset, Manufakturhuset og Magistraten er vist i diagram under. Diagrammet viser ulike muligheter for takform, men er ikke uttømmende. Se illustrasjonsvedlegg, datert 12.06.2024 for flere.



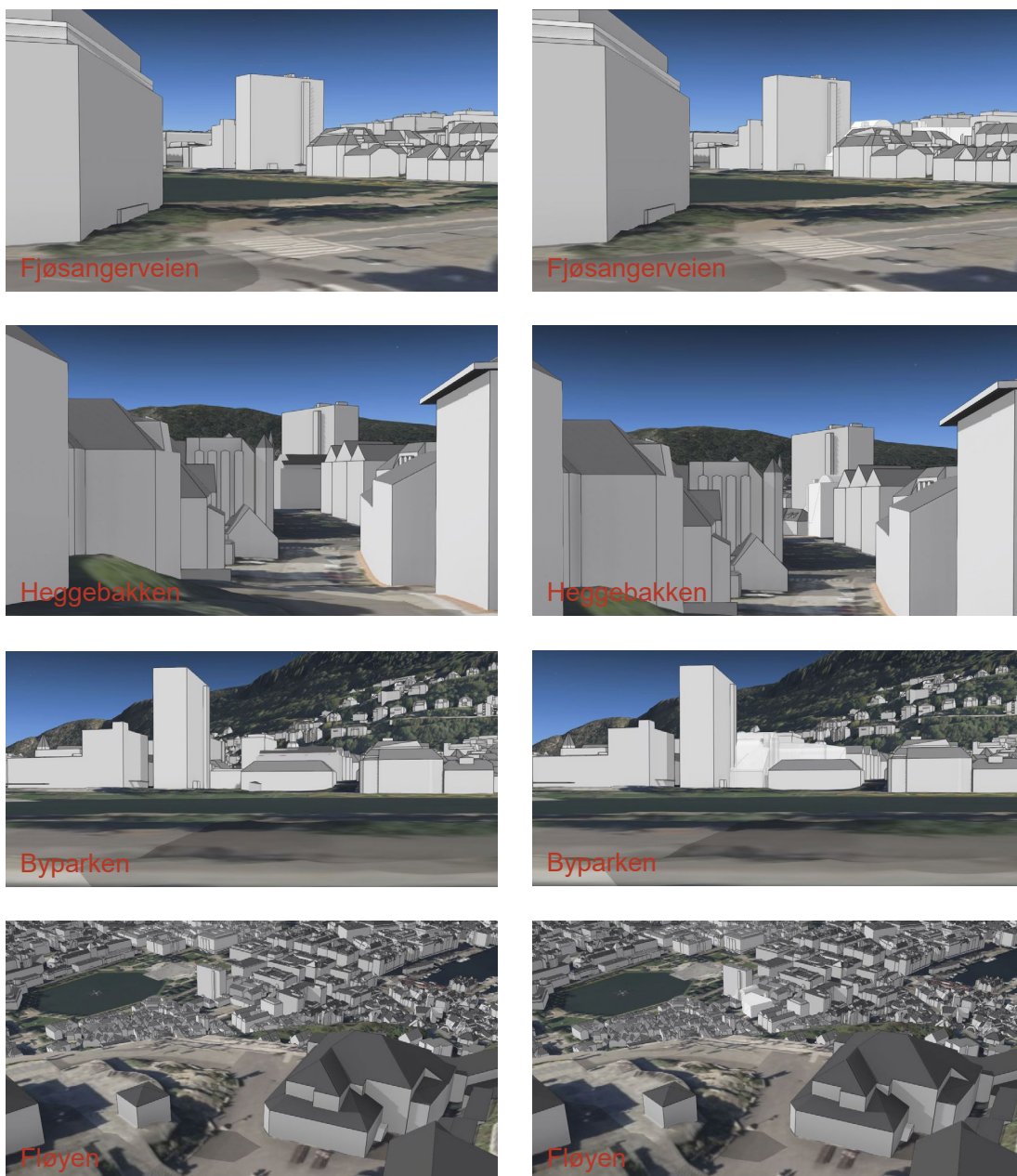
Figur 88: Utvalg av prinsipp for tilpasning til Manufakturhuset og Rådhuset.

Det er satt maksimal byggehøyde og volum for feltet o_T3. Det skal sikres en respektfull overgang til Manufakturhuset. Eksisterende situasjon er kompleks, og gir føringer for utforming av fasadekonsept og endelige etasjehøyder. Derfor er det satt krav om innmåling og tidlig bearbeiding av denne delen av nybygget. Volumet og høyden på Manufakturhuset er hensyntatt i utformingen av supplerende volum. Figur 88 viser noen eksempler på hvordan ny bebyggelse kan trappes ned mot Manufakturhuset.

Allehelgens gate og Marken er en viktig føring for fasaden til foreslått nytt bygg (felt o_T3), og her skal bygget følge formålsgrensen. Øvrige fasader kan utformes fritt innenfor gitte formålsgrenser. Prinsippene i Arkitektur+ skal legges til grunn for utforming av planområdet. Se illustrasjonsvedlegg, datert 12.06.2024 for eksempler.

5.2.9 Fjernvirkning

Vurdering av fjernpåvirkning gjelder foreslått ny bebyggelse i kvartalet. Kvartalet består av ulike bygg fra forskjellige tidsepoker, med stor variasjon i byggehøyder og takform. Ny bebyggelse vil ikke bryte med kvartalets overordnede karakter, og fjernvirkningen er vurdert å være liten. Det er størst endring i silhuetten av kvartalet sett fra Byparken. Det vises fjernvirkning fra ulike standpunkt før og etter utbygging. Illustrasjonene er hentet fra 3D-modell uten trær, med eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre.



Figur 89: Utvalg fra illustrert fjernvirkning av tiltakene i kvartalet. Se illustrasjonsvedlegg for flere.



Figur 90: Kim Frieles plass, foto: Christine Hvidsten

5.3 Byromskvalitet

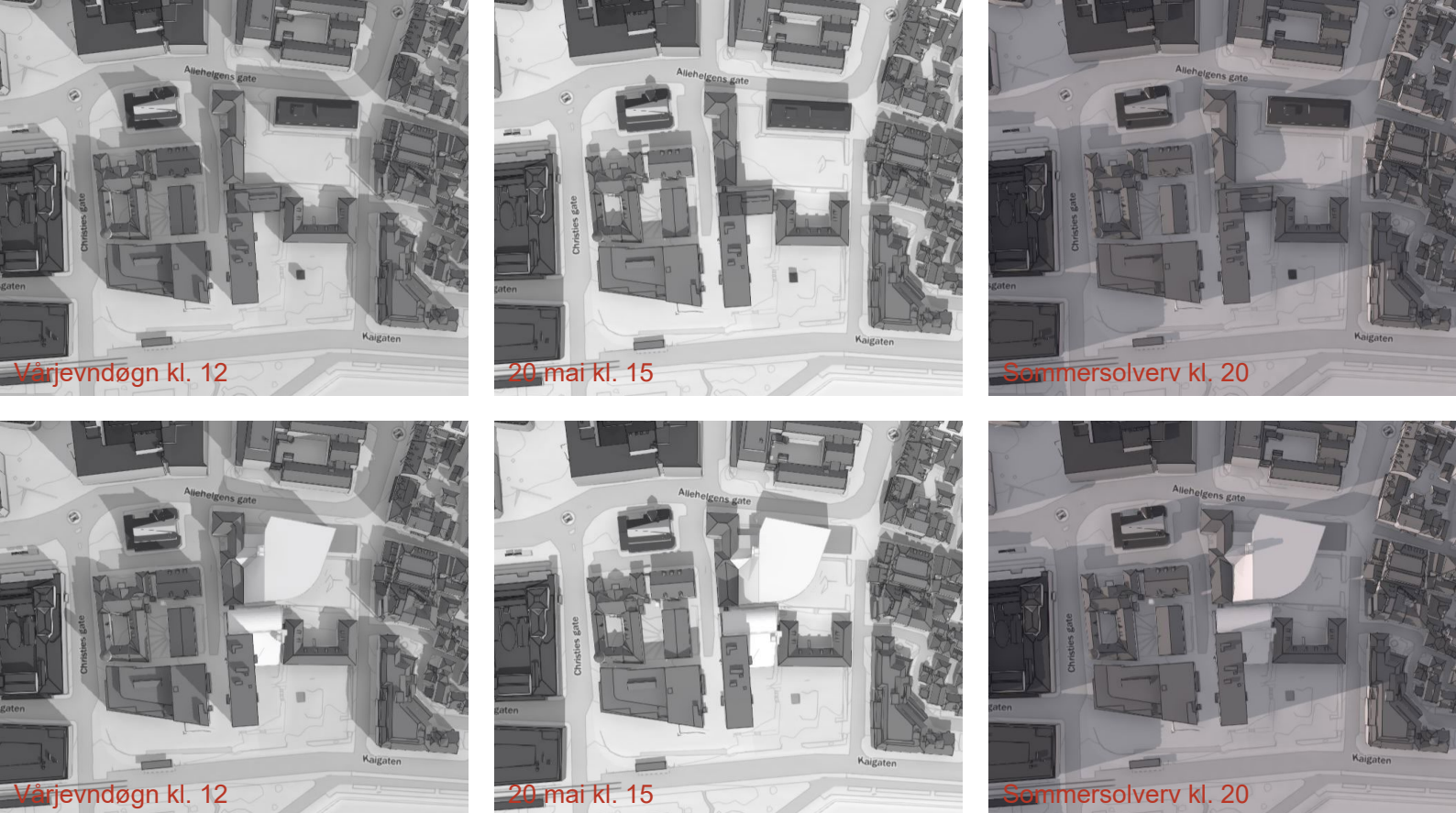
5.3.1 Overordnede prinsipper for byrom

Det offentlige byrommet er spesielt vektlagt i planen. Et godt byrom skaper forutsetninger for liv og aktivitet, har gode estetiske kvaliteter som bidrar til en stedlig identitet, og gir god orientering. Byrommene i kvartalet skal være allment tilgjengelige som sosiale møteplasser, og gi innbyggerne anledning til å delta i planlagte og spontane aktiviteter. Rådhuskvartalet tilbyr en rekke byrom av ulik størrelse, og med vidt forskjellig karakter, som skal dyrkes i videreutviklingen.

De tilfeldige møtene på vei til og fra målpunkt er særs viktige i hverdagen, og planen legger vekt på at alle innganger skal knyttes opp mot torg, gater eller allmenninger. Byrommene skal utvikles som livfulle, vakre og varierende romforløp med bymessige kvaliteter både i utforming og i materialbruk. Planområdet blir i praksis bilfritt. Alle nye bygg skal ha aktive fasader mot torg, gater og allmenning. Universell utforming skal tilstrebes for alle byrom, og god orientering er vektet høyt i den planlagte bystrukturen.

Viktige prinsipper for alle byrom og gater:

- Torg skal utformes slik at deres identitet og funksjonalitet ivaretas
- Det skal skapes gode visuelle sammenhenger og varierte byromsforløp
- Universell tilgjengelighet skal tillegges særlig vekt og oppmerksomhet, men tiltak må samtidig avveies mot hensyn til landskap og kulturminnevern
- Tilføyselsen av ulike, nye byromselementer skal bidra til å synliggjøre den historiske utviklingen i kvartalet, og appellere til flere sanser
- Opplevelsen av de forskjellige byrommene skal berikes med kunst og/eller farger
- Nødvendig byromsikring skal vurderes, og integreres i et helhetlig byromskonsept for hvert byrom.



Figur 91: Solforhold i byrommene i Rådhuskvartalet, øverst før, og nederst etter tiltak.

5.3.2 Solforhold i byrommene

Solforholdene i byrommene er illustrert ved 4 gitte tidspunkt i Rådhuskvartalet: vårjevndøgn 20. mars, 20. mai, og sommersolhverv 20. juni. Illustrasjonene over er et utvalg, se illustrasjonsvedlegg datert 12.06.2024 for alle tidspunkt.

Illustrasjonene viser at etableringen av manufakturallmenningen forbedrer solforholdene i Allehelgens gate mot Marken, og at allmenningen vil ha gode solforhold på ettermiddagen. På kveldstid får nedre del av allmenningen skygge fra Rådhuset, og øvre del blir skyggelagt av den nye Demokratiarenaen (o_T3 og o_T13). Det er foreslått å etablere en offentlig tilgjengelig takterrasse på Demokratiarenaen, som et supplement til byrom på gateplan. I tillegg til å tilby flott utsikt over sentrum og Smålungeren, vil takterrassen ha gode solforhold gjennom store deler av året og tidspunkt på dagen.

Det er foreslått å tilrettelegge for lek og opphold i Luftegårdene (o_GPL3). Disse ligger i skyggen til Gulating lagmannsrett ved vårjevndøgn, men får bedre solforhold på ettermiddagen i mai og sommersolhverv.

Kim Frieles plass og Gulatingsplass er sydvestvendte med gode solforhold gjennom store deler av året. Solforholdene til Rådstuplass, Kim Frieles plass og Gulatingsplass påvirkes ikke av de foreslåtte tiltakene i områderegeringsplanen.

Peter Motzfeldt gate ligger i skyggen av bebyggelsen i Marken, men får bedre solforhold utover dagen og året. På kveldstid i mai og Sommersolhverv påvirkes forholdene av Rådhuset og Demokratiarenaen. Bebyggelsen øverst i Peter Motzfeldt gate vil miste noe kveldssol som følge av reguleringsforslaget. Rådhusgaten har gode solforhold midt på dagen i mai og sommersolhverv, men er ellers ganske skyggefull på grunn av Gulating og Rådhuset. Gaten får liten ekstra skyggepåvirkning av nye tiltak.



Tegnforklaring



Heistilkomst



Tilgjengelig intern sone



Tilgjengelig offentlig sone



Intern løsning for tilgjengelighet



Publikumsinngang



Forbindelse over/under gaten



Viktige byrom

5.4 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for valg av løsninger for bygg og byrom. Tiltak i planen gjør kvartalet lett og intuitivt å orientere seg i. Det blir mer oversiktlig og velorganisert, med bedre lesbarhet av funksjoner og kommunikasjon. Kvartalet gis en inviterende formgivning og åpnes for allmennheten, samtidig som det funksjonsmessige skillet mot de indre, skjermede kontorarealer blir tydeliggjort. Figur 92 illustrerer universelt tilgjengelige bygninger, de primære offentlige arealene og interne soner i kvartalet.

Bybanen sikrer universell tilkomst til kvartalet med kollektivtransport. Planen sikrer at interne gangakser, gågater og torg skal være universelt utformet og prioritert til allmenn bruk. Gangtilkomst til byrommene og allmenningen skal være trinnfri. Dagens hellingsgrad på Peter Motzfeldts gate skal beholdes (1:18 -1:20). Det er satt spesifikt krav om helning på 1:20 på gangforbindelse (o_GG2) langs fasaden til Demokratiarenaen. To ramper til Foajéen får også helning på 1:20, i tillegg til trapp.

Det legges til rette for 11-13 HC-parkeringsplasser i kjelleretasje i felt (o_T3). Det tillates 7 HC-parkeringsplasser nord og sør i kvartalet i felt o_TO2 og o_GG4. I tillegg er det mulig å etablere 4 HC-plasser nær Rådstuen, i Domkirkegaten. Se figur 95 på side 82.

De historiske byrommene får spesiell tilrettelegging for alle aldre og funksjonsnivå, med ambisjon om å gjøre dem gangvennlige og sosiale både dag, kveld og helg. Belysning for offentlig byrom sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Mangler i gangnettet utbedres ved at for eksempel kantstein nedsenkes i krysningspunkt, og andre grep som sikrer universell utforming.

Felles heisbygg (o_T11) mellom de antikvariske bygningene i vest, er et avgjørende grep som sørger for tilgjengeliggjøring for alle grupper. Derfor er realisering av heisbygget sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

For eksisterende bebyggelse er universell utforming en utfordring. Ved konflikt mellom ulike hensyn skal det avveies alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, jmfør KPA § 15. Kulturminnene i kvartalet skal fremheves, og ny utforming av de offentlige byrommene og materialvalg skal hensynta historiske verdier.



Figur 93: Åpningen av Festspillene 2024 på Torgallmenningen, foto: Christine Hvidsten

5.5 Folkehelse – Menneskerettighetsbyen

Hvert fjerde år kartlegger kommunen helsetilstanden i befolkningen, og siste folkehelseundersøkelse er fra 2023. Rådhuskvartalet ligger i sone Sentrum. Her er demografien kjennetegnet av en større andel unge voksne, og langt færre barnefamilier enn kommunen i sin helhet. Aleneboende utgjør 63 % av de totale husholdningene i sonen. Bergen er en multikulturell by, og sentrumsområdene er noen av de mest mangfoldige.

Det er ingen boliger i Rådhuskvartalet, men det har både næring-, service- og andre boligområder i sin umiddelbare nærhet. Kvartalet har derfor mange bosatte og sysselsatte i sitt nærmiljø, samtidig som det har potensiale for å bli et viktig målpunkt for besøkende til sentrum.

Et mer aktivisert kvartal med aktiviteter utover kontorarbeidsplasser, oppgraderte byrom med lekemuligheter og gangforbindelser, kan derfor være et fint tilskudd til tilgjengelig uteoppholdsareal for naboer og ansatte, samtidig som det kan tilby ikke-kommersielle, offentlige tilrettelagte byrom for sentrumsbesøkende. Tiltakene vil ha positiv virkning på bylivet, og økt bruk av kvartalet vil bidra til økt trygghet og sosial kontroll.

Et mer inviterende Rådhuskvartal med flere transparente bygg, gode adkomster, sterkere synliggjøring av de politiske prosessene, økt rolle i demokratiopplæringen for skoler og barnehage, samt etablering av en plass for markeringer, vil bidra til å styrke Menneskerettighetsbyen. Bedre kår for demokratisk arbeid vil ventelig også gi flere mulighet til å delta, og dermed kunne bidra til å forbedre folkehelsen i kommunen.

5.6 Mobilitet og samferdsel

5.6.1 Ny trafikal situasjon

Plangrepet følger opp Gåstrategien, Sykkelstrategien, Bybanens byggetrinn 5 og Trafikkplan Sentrum. Realisering av bybanen og Trafikkplan Sentrum vil endre trafikkmønsteret i sentrum og oppnå redusert trafikkmengde i området rundt Rådhuskvartalet, samt forbedre forhold for kollektivtrafikk, gange og sykkel.

Allehelgens gate hadde etter Statens Vegvesens estimat pr. 2023 en trafikkmengde på 8.500 i døgnet, hvorav 12% er tungtrafikk. Med realiserte tiltak etter Trafikkplan sentrum reduseres trafikkmengden til ca. 1.000 ÅDT. Allehelgens gate får lite trafikk og lav fart sammenlignet med i dag, med god fremkommelighet for buss. Planforslaget legger til rette for sykling i blandet trafikk i gateløpet til Allehelgens gate. Det kan anbefales ved lav trafikk og hastighet, og ivaretar et for kollektivtrasé. Hastighet på 30 km/t videreføres.

Et helhetlig bybanenett vil gi kvartalet et dekkende transporttilbud på hverdager, men også ha kapasitet til større møter, seminarer, konserter og forsamlinger. Andre kollektivtilbud som planforslaget baseres på, er busslinjene vestover og lokalbusser til Sandviken og Haukeland. Tidligere sentrumsplanlegging viser at envegskjorte gater vil redusere areal til trafikk og kryss. Areal som frigjøres med dette grepet er gitt til fortauene.

5.6.2 Gange og kollektiv

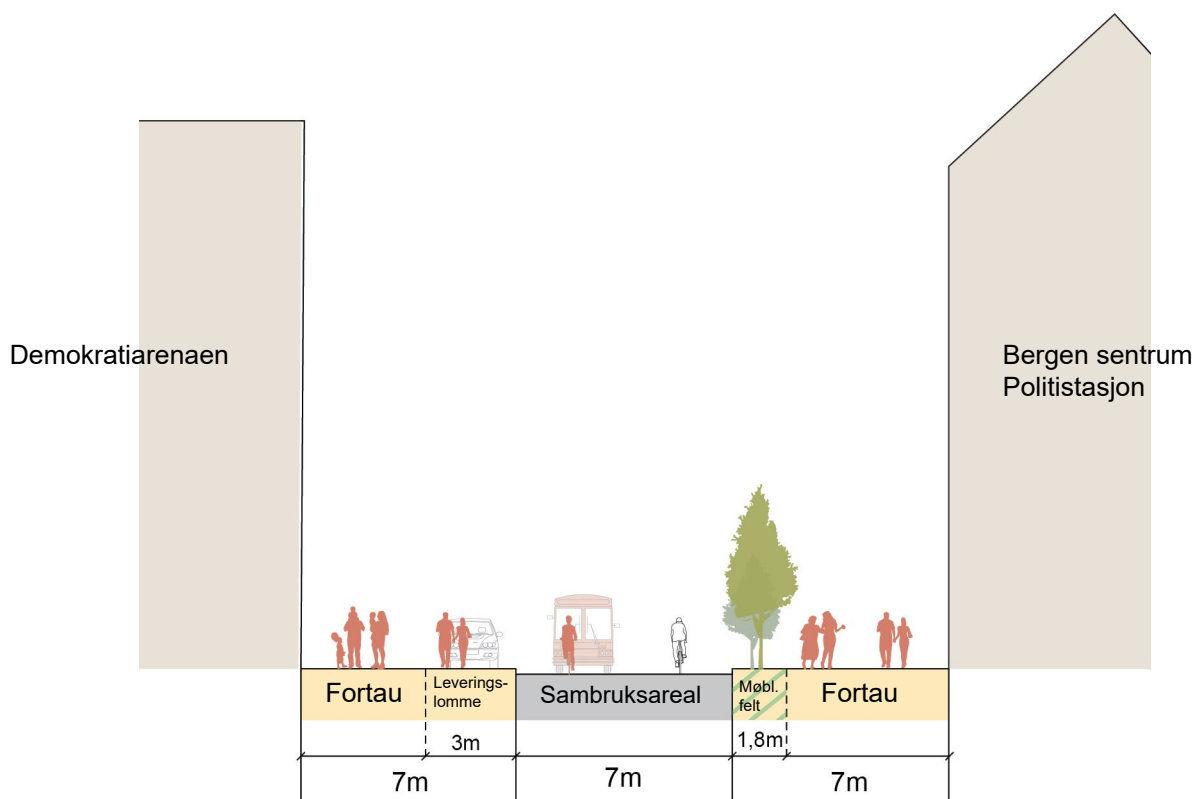
Hovedplangrepet i områdereguleringsplanen er en attraktiv allmenning fra Nygaten til Kaigaten, med avslutning på fremtidig Kim Frieles plass. I tillegg forsterkes de andre gangaksene inn i kvartalet. Dette grepet bygger opp under prioritering av gående ved å bygge ned barrierer mellom eksisterende byrom. De gående sikres bedre flyt mellom de ulike byrommene. Det er satt krav om opparbeiding av et sammenhengende bygulv mellom Peter Motzfeldts gate, Kim Frieles plass og Manufakturallmenning. Også mellom Allehelgens gate, Rådstuplassen og Rådhusgaten skal at kjørende underordnes myke trafikanter i overgangene mellom gate og torg.

Det tilrettelegges for gode gangforbindelser til kollektivholdeplasser og tilkomst til Demokratiarenaen. Det viktigste kollektivtilbudet for kvartalet vil bli ny holdeplass for Bybanen i Kaigaten, se skisse av gangnett. Ny allmenning er positiv med hensyn til besøkendes orientering mot eksisterende og nye målpunkt. Bedret orientering og flyt forventes på sikt å føre til økt bruk av smau, gater og plasser til hverdagsmobilitet.

Gjennomkjøring i Allehelgens gate begrenses. Bussruter vil fortsatt kunne kjøre i Allehelgens gate, og bussholdeplass i Allehelgens gate er foreslått flyttet til Nygaten.



- | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|
| Plangrense | Nybygg - Heis | Forhage | Trapp |
| Gangareal med byromsbruk | Eksisterende bygg | HC-parkering | Varemottak/
HC/Syssel |
| Torg/Plass | Nybygg | Kjøreretning | Avkjørsel |
| Grønn allmenning | Offentlig takterasse | Holdeplass buss | Inngang |
| Knutepunkt/Plass | Fordrøyning | Rampe | |



Figur 94: Prinssnitt i Allehelgens gate: fortau med vareleveringslomme, sambruksareal for sykkel, kollektiv og privatbiltrafikk i én retning

5.6.4 Orientering

Rådstuplass gjenerobres som en historisk plass med mange gangakser, og utvides i størrelse. Planen legger opp til at gangaksene gjennom kvartalet skal bli mer brukt utenom ordinær kontortid enn de blir i dag. Elementer som gir en god orientering er fondmotiv, naturlige ledelinjer, belysning, kontraster, skilting og dekkematerialer. Foajébygningen, Demokratiarenaen og det felles heisbygget får tilrettelegging som sikrer orientering mot inngangspartiene.

5.6.3 Planlagt kjøremønster

Tilkomst til kvartalet skjer fra øst. Tilkomsten foreslås som envegskjøring i Halfdan Kjerulfs gate fram til Domkirkegaten. Derfra ledes varetransport i en sløyfe sørover og tilbake, via Allehelgens gate - Nygaten. Tilkomst til Rådhusgaten skjer ved dagens avkjørsel fra Allehelgens gate, der en ny snuplass sørger for redusert behov for kjøring nedover gaten.

5.6.5 Sykkel

Christies gate er en viktig del av sykkelnettet for å koble sammen ulike sykkelruter som kommer inn til Bergen sentrum, og planforslaget baserer seg på sykkelløsningen i bybaneplanen. Sykkelstrategien viser også en rute østover i Allehelgens gate og Nygaten som er viktig for syklende østover, blant annet mot Kong Oscars gate og Kalfarveien. I Allehelgens gate er det lav trafikk (estimert 1000 ÅDT) og planen legger opp til sykling i blandet trafikk. Det er også en god del syklende i dag i Kaigaten, uten at det er tilrettelagt spesielt for dette.

Figur 95 til venstre: Mobilitetsplan



Figur 96: Rådstuen om kvelden, foto: Karin van Wijngaarden

Planen sikrer:

- At syklende gis mulighet til å velge mellom Peter Motzfeldts gate og/eller Marken, som er gåte med moderat terrengstigning og busstrasé uten terreng stigning
- Sykkelparkering (12 plasser/1.000 m² sammenkoblet bruksareal) = ca. 330
- Allehelgens gate får utvidede brede fortau med kanter mot buss- og sykkeltrase på 6-8 cm, sikret gjennom rekkefølgegrav.
- Fortausløsning og flere og brede fotgjengerfelt forebygger unødig trengsel i rushtiden

Sykkelparkering planlegges etablert i en ominnredet kjellerdel av Allehelgens gate 5. Syklene planlegges 2 i høyden for å utbytte arealet. Ekstra kapasitet bør komme offentlig sykkelparkering til gode: en fremtidig løsning som gir kvalitativ sykkelparkering til lokalt næringsliv, besøkende og kollektivknutepunkt, vil være positivt i dette sentrale området.

Planforslaget tillater sykkelparkering på gategrunnen, begrenset til 20 av de 330 sykkelparkeringsplassene, som et tilbud til besøkende. Bysykler kan plasseres i de ytre sonene. Plasseringene må ses i sammenheng med øvrig bruk og møblering av byrom.



Figur 97: Perspektiv fra Allehelgens gate

5.6.6 Vei, beredskap og parkering

I ny situasjon utgår 60 parkeringsplasser til fordel for nye funksjoner og myke trafikanter. Parkeringsnormen tilsier ingen plasser for den nye sammenkoblede bygningsmassen. Rådhuskvartalet har en meget god beliggenhet i forhold til dagens endestopp for bybanelinjene 1 og 2. Der kollektivdekningen er god, er målet å utnytte kollektivkapasiteten. Planpraksis i Bergen ved bybaneholdeplasser er å redusere andel gjesteparkering til et minimum. Med sentrumsterminalen for buss innenfor 200-350m gangavstand, og når gangavstand til parkeringshus er noe lengre, blir kollektivtransport førstevalget for de fleste ansatte og besøkende til kvartalet.

Gateløpenes stigning er håndterbar. Økt bruk vil kreve nøye tilsyn, spesielt i vinterhalvåret. Ekstra oppmerksomhet skal gis tilrettelegging for oppstillingssteder for brannbil/ stigebil. For stigningsforhold, se illustrasjonsplan på side 64.

Kommunal parkeringspraksis tilsier at noe parkering bør reserveres personer med ned-satt funksjonsevne, og planen tilrettelegger for dette. Nedre kjellerplan i Allehelgens gate 5 kan ominnredes til ca. 13 HC-parkeringsplasser med lademulighet, for administrasjonens ansatte. Det tilrettelegges for 7-11 HC-plasser på gateplan i nærheten av kvartalets hovedinnganger. Planforslaget sikrer tidlig tilrettelegging av 3 HC-plasser gjennom rekkefølgekrav. En ny avkjørsel til eksisterende nedre kjellerplan reguleres fra Allehelgens gate, som vist på plankartet på side 62.

5.6.7 Trafikksikkerhet og mobilitet

Planforslaget tilrettelegger for en oppstramming av gateløp og plasser med mer areal til myke trafikanter enn i dag. Ulykkesutsatte punkt vies størst oppmerksomhet. Tiltakene tar høyde for fremtidig økt bruk av byrommene. Utforming av bygulv skal sikre universell utforming for alle tilkomster. Virkningene av planforslaget er positive for mobilitet og samferdsel. Plangrepet gir god tilkomst til/fra kvartalet. Orientering og flyt for myke trafikanter vektas høyest, mens fremkommelighet for buss og varelevering samtidig blir ivaretatt.

Området er belastet med relativt høyt antall ulykker. Elektriske løpehjul har de siste årene hatt en enorm vekst i bybildet og trafikken. Løpehjul er ulykkesutsatt, med omtrent 10 ganger så høy ulykkesfrekvens som for sykkel.

En intuitiv soneinndeling til fordel for de gående foreslås gjennom urban møblering, merking og bilfrie soner. Fysiske tiltak som skal tilrettelegges for etter kommunens Trafikksikkerhets Innsatsområde nr. 1:

- 1) **Utbedre ulykkes utsatte punkt og strekninger:** Planen muliggjør restriksjon for elektriske sparkesykler i den indre delen av kvartalet, og biltilkomst kun etter avtale.
- 2) **Tilrettelegge for eldre og personer med funksjonsnedsettelse:** Sonedeling i kombinasjon med god belysning skal gjøre byrommene trygge å ferdes i, også på kveldstid og gjennom vinterhalvåret. HC-parkering er lagt nær inngangspartier.

5.7 Varelevering og renovasjon

5.7.1 Varelevering

Lav trafikk i Nygaten og i Allehelgens gate tillater en ny vareleveringslomme i Allehelgens gate. Denne kan gis en tidsbegrensning, slik at lommen utgjør en del av fortauet til bruk for de gående utenom vareleveranseperioden.

En vareheis for nybygget ligger tett på vareleveringslommen, med enkel inn- og utkjøring. Flyttebiler kan benytte lommen og heisen. Varebiler fra Kaigaten har snumulighet i Peter Motzfeldts gate. Returgods skal ikke oppbevares ute.

En snumulighet for småbiler, taxi og varebiler etableres i øvre del av Rådhusgaten.



Figur 98: Allehelgens gate i dag, foto: Christine Hvidsten

5.7.2 Bossnett

Rådhuskvartalet er del av «Det grønne nettet» til Bossnett, med terminal på Nygårds-tangen. I forbindelse med at Allehelgens gate 5 rives, er det ønskelig å tilknytte det nye bygget til bossnettet i området. I den sammenhengen er 2 ulike alternativ vurdert. For begge alternativ vil ny stikkledning for bossnett måtte krysse over eksisterende infrastruktur i bakken for å tilknyttes hovedledningen. Valg av løsning krever koordinering med ledningseier.

Bossnettet vil i stor grad kunne dekke behovet i kvartalet, men bossbil kan benytte vareleveringslomme i Allehelgens gate.

5.8 Vannforsyning og avløp

Det er laget en VA-rammeplan med infrastrukturplan for områdereguleringen i samarbeid med Bergen Vann, datert 14.06.2024 og unntatt offentligheten. Hensikten med arbeidet er å illustrere prinsipppløsninger, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere ledningsnettet og vise prinsipper for overvannshåndtering og flomveier for fremtidig situasjon.

Det er inkludert to alternativ for vannforsyning til nye bygninger. Disse skal sprinkles. Brannvann hentes fra drikkevannssystemet i området, som er tilstrekkelig dekket med eksisterende brannuttak. Det er ikke behov for ny infrastruktur utover eventuelle nye stikkledninger til nybygg.

Det skal legges nye separate ledninger for håndtering av spillvann som hovedprinsipp. Eventuelle avvik eller omlegging av infrastruktur skal avklares med ledningseiere.



Figur 99: Manufakturhuset med forhage som skal bevares, foto: Christine Hvidsten

5.9 Blågrønne verdier

Rådhuskvartalet er et urbant kulturlandskap, og områdereguleringen legger til rette for blågrønne tiltak i en mindre skala.

Vegetasjonen i kvartalet skal være slitesterk, variert og fremme det biologiske mangfoldet. Ved ny beplantning skal det benyttes stedegen vegetasjon som er allergivennlig. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste. Planthesammensetningen skal gi et variert rotsystem, og flerårige planter skal prioriteres.

Forhagene til Hagerupsgården(o_GPL1), Magistraten(o_GPL2) og Manufakturhuset (o_GPL4) skal bevares og oppgraderes med identitets- og trivselsskapende vekster.

Foreslått Manufakturallmenning(o_TO4) får et mer grønt og frodig preg, med flere trær og regnbed. Allmenningen fører til Kim Frieles plass via eksisterende buegang i Manufakturhuset. Kim Frieles plass skal også etableres med vannelementer på torget, og eksisterende trær skal bevares i størst mulig omfang.

Foreslåtte offentlige takterasse på Demokratiarenaen (o_T3) skal også etableres med grønne bed for fordrøyning av overvann.

I anleggsfasen må lindetrærne og andre storvokste bytrær beskyttes.

Se vedlagt rapport «Vurdering etter naturmangfoldloven» datert 12.06.2024, for nærmere beskrivelse av naturmangfoldet i kvartalet og konsekvensene av planforslaget.

5.10 Overvannshåndtering

VA-rammeplanen angir overordnede prinsipper for lokal overvannshåndtering i Rådhuskvartalet. Videre detaljering av løsninger for overvannshåndtering må ses i sammenheng med fremtidig bruk og utforming av uteoppholdsarealene.

Terrenget mellom ny Demokratiarena (o_T3) og Manufakturhuset skal håndtere overvannet lokalt for å sikre størst mulig grad av fordrøyning.

Manufakturallemnning(o_TO3+4) skal utnyttes til overvannshåndtering, ved f.eks. å utforme terrenget som en «Swale». Dette er en bred vegetert grøft for langsom transport av overvann. Et annet alternativ er terrasserte regnbed. Overløp kan føres gjennom buegangen i Manufakturhuset, i eksisterende AF-ledning som skal separeres.

Det kan anlegges en drenerings-, eller en infiltrasjonsrenne for å lede øvrig overvann fra gangareal til overvannshåndtering sør for Manufakturhuset. Videre kan det anlegges areal for oversvømmelse på Kim Frieles plass(o_TO5). Overløp fra lokal overvannshåndtering føres til overvannsledning.

Aktuelle naturbaserte overvannsløsninger for fordrøyning i området:

- Areal for oversvømmelse
- Grønt tak på Demokratiarena (o_T3), på deler eller hele taket.
Tiltaket avhenger av ønsket grad av uteoppholdsareal
- Regnbed
- Swales
- Infiltrasjonssandfang
- Permeabelt dekke på Kim Frieles plass (o_TO5) og Manufakturallemnningen(o_TO3+4)

5.11 Terrenginngrep og massehåndtering

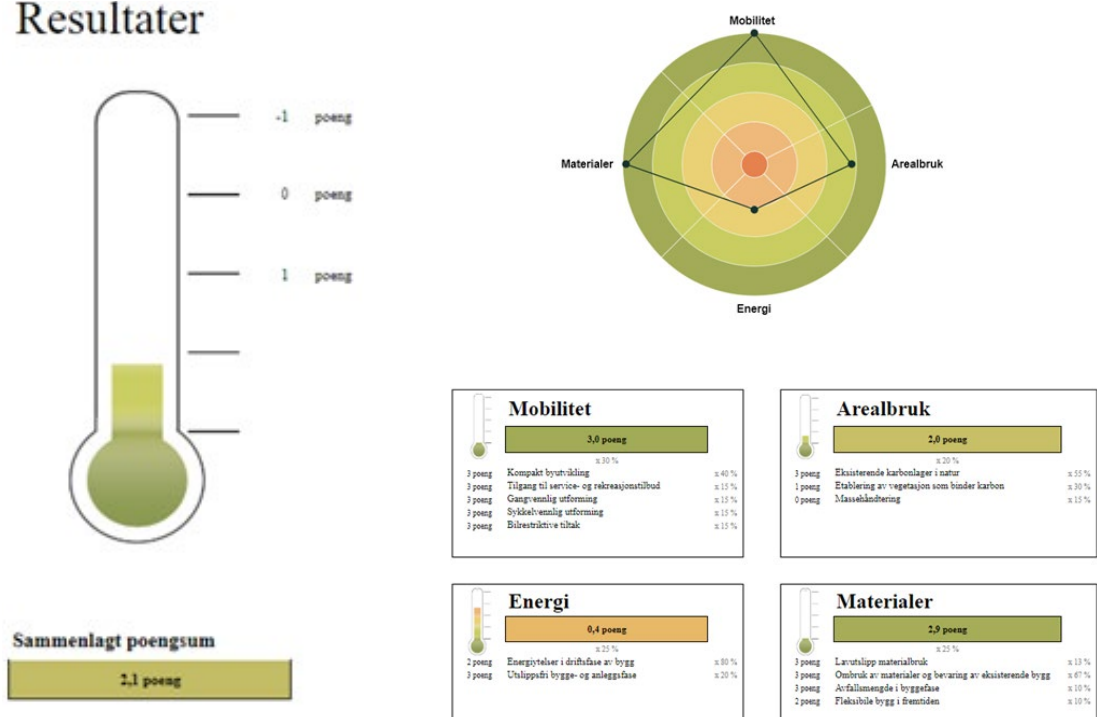
Planforslaget innebærer terrenginngrep for å etablere Demokratiarenaen (o_T3+13) som erstatning for Allehelgens gate 5, Manufakturallemnningen (o_TO3+4 og o_GG2), nytt Brannmuseum i Den gamle brannstasjonen (o_T8+14), og nytt heisbygg (o_T11+12).

Det er påvist forurensede masser i gårdsrommet til Den gamle brannstasjonen. Det er utarbeidet plan for trygg håndtering av de forurensede massene som en del av Brannmuseumsutredningen i regi av Etat for utbygging.

På bakgrunn av tidligere aktivitet i planområdet, og grunnundersøkelser utført i forbindelse med andre prosjekt og utredninger, er det antatt å være stor risiko for at det er forurensing i grunnen flere steder i Rådhuskvartalet. Derfor skal det utføres flere grunnundersøkelser før 2. gangsbehandling av planforslaget.

Plan for håndtering av avfall fra byggeplass, samt plan for masseutskifting, håndtering, sortering og deponering av forurensede masser må foreligge ved søknad om rammetillatelse, sammen med dokumentasjon på grunnforhold. Det må utarbeides en tiltaksplan for forsvarlig håndtering av fremmede arter i planområdet.

Resultater



Figur 100: Resultat fra Klimanorm med poengvekting for hvert deltema

5.12 Energi og klima

5.12.1 Klimanorm

Bergen kommune har to verktøy for å redusere klimagassutslipp i plan og byggesaker: «Klimanorm Bergen» og klimagassberegninger.

For Rådhuskvartalet er det utarbeidet klimanorm. Nye tiltak i planområdet har som mål å følge de krav som er satt til et «Future Built»-prosjekt. Disse er innlemmet i planbestemmelser, enten som formål med plan, eller som egne bestemmelser.

Planforslaget åpner for å rive hele eller deler av Allehelgens gate 5. Riving av Allehelgens gate 5 vil skape tydeligere og bedre byromsforløp. Disse kvalitetene må veies opp mot gevinstene ved bevaring. Ved riving må det kartlegges hvilke bygningsdeler som kan gjenbrukes, og behov for klimagassberging må vurderes. Dette må avklares til 2.gangsbehandling.

Klimanormen er et verktøy og en målestokk for utslippsreduksjon i arealplanlegging som skal supplere kravet til klimagassberegninger i reguleringsplaner. Verktøyet synliggjør hvilke klimaambisjoner og -løsninger som ligger i planforslaget. Den består av kriterier med et poengsystem som forteller i hvilken grad ulike sider ved planforslaget bidrar til å begrense klimagassutslipp.

Klimanormen er delt i 14 kriterier fordelt på fire kategorier, for de tema som hovedsakelig påvirker klimaeffektene av utbygging. Temaene er vektet i forhold til hverandre. Kommunens veileder til klimanorm beskriver verktøyet nærmere, inkludert bakgrunn for vektning.

5.12.2 Energiløsninger og klimatiltak

I utfyllingen av klimanormen er det noen kriterier som er enkle å angi verdi for, mens andre blir grovere anslag på dette tidspunkt. Planområdet innehar eksisterende bebyggelse som for det meste er vernede og fredete bygg. Prosjektet legger opp til delvis riving av Allehelgens gate 5, tiltak i verneverdig bebyggelse og nybygg. Poengene er gitt med bakgrunn i om nivået er sikret, f.eks. gjennom planbestemmelser.

For tema **mobilitet** er den totale, vektete poengsummen 3,0 poeng. Planområdet ligger midt i sentrumskjernen godt knyttet til ferdselsårer for gående og syklende, og har i tillegg kort avstand til kollektivknutepunkt, med god tilgang til service og rekreasjons-tilbud. Området er sikret gode gangforbindelser i plan, og antall sykkelparkeringsplasser og kvaliteter knyttet til disse, er sikret i bestemmelsene. Overflateparkering reguleres bort, og av bilparkering legges det kun opp til at det kan etableres 7 HC-parkeringsplasser på gateplan, og maks 13 HC-plasser i kjelleretasje.

På **arealbruk** oppnår planen poengsum 2,0. Det gis høy poengsum for å bygge på allerede bebygd område med bearbejdede flater. Samtidig er en trekk for at en ikke klarer å oppnå at minimum 20 % av planområdet skal reguleres som ubebygd og vegetert. I planbestemmelsene sikres minst 3 tiltak for å øke karbonbindinger. (Planting/reetablering av trær, planting i flere sjikt, plantediversiteten er minimum 3 arter/m²). Takhage og tiltak for supplerende karbonbinding i tillegg til bevaring av eksisterende grøntstruktur ved Manufakturhuset legges det til rette for gode tiltak som vil binde karbon i planområdet. På grunn av antatt forurensede masser er det ikke lagt opp til gjenbruk av disse.

For **materialer** er den totale summen 2,9 poeng. Tiltaket nybygg skal bli «Future Built»-prosjekt eller tilsvarende. For nybygg betyr dette krav om å oppnå 50 % redusert klimagassutslipp sammenlignet med et standardbygg. Det legges opp til riving av Allehelgens gate 5 med unntak av deler av kjeller. Hensikten er å benytte eksisterende kjeller og bygge på. Målet er 50 % gjenbruk (målt i vekt), mengde byggeavfall er satt maks 19 kg/m² BRA. Bruk avhenger av tilstandsvurdering av bygget, og evt. bygningsdeler som lar seg gjenbruke. Det legges opp til at det skal være fleksible bygg for fremtiden.

For **energi** er den totale poengsummen 0,4 poeng. Planområdet består av for det meste vernede og fredete bygg. For nybygg vil kravene til «Future Built» gjøre at en oppnår høyeste poengsum 3. For eksisterende bebyggelse er poengsum satt til -1. Derfor er det lav poengsum på energi selv om ambisjonsnivået for nybygg er høyt. Om en kan klare å oppnå samme nivå for eksisterende bebyggelse vil være avhengig av hvilke tiltak i bygg en kan tillate med tanke på vernestatus. Ihht. kommunal praksis legges utslippsfri byggeplass til grunn som gir 3 poeng. Det er satt krav om at nye tiltak skal koble seg til fjernvarme.

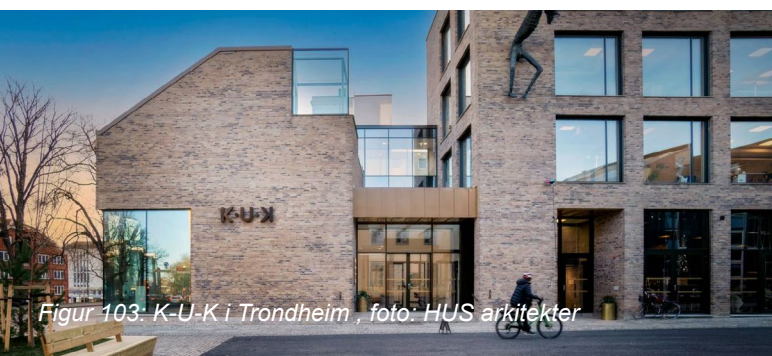
Innen **mobilitet** og materialer gis planforslaget full score. Middels score gis for arealbruk og energi. Samlet sett viser klimanorm resultatet at det kan oppnås en gevinst gjennom regulering av Rådhuskvartalet. I videre utvikling skal tiltaket konkretiseres.



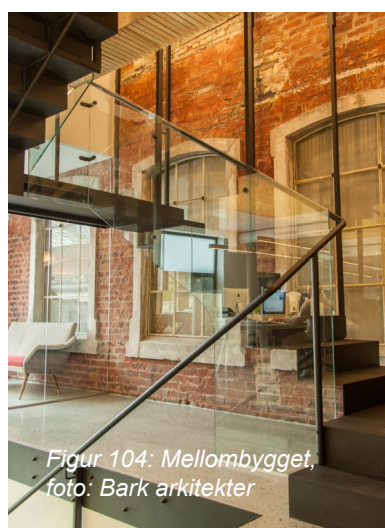
Figur 101: Trondheim Katedralskole, Lusparken arkitekter



Figur 102: Trondheim Katedralskole, Lusparken arkitekter



Figur 103: K-U-K i Trondheim, foto: HUS arkitekter



Figur 104: Mellombygget, foto: Bark arkitekter



Figur 105: Vaskerelven, foto: Mad arkitekter



92

Figur 106: K-U-K i Trondheim, foto: HUS arkitekter



Figur 107: Vaskerelven, foto: Mad arkitekter

5.13 Kulturmiljø

5.13.1 Vern gjennom bruk

Planen følger opp KPA §§ 12 og 35.5 med vedlegg om H570 Kulturmiljø og kulturminner.

I stedsanalysen beskrives kvartalets betydning, områdets kulturmiljø og ferdselsårer tilbake til middelalderen, og den historiske tidsdybden. Det er en ambisjon å oppnå en bedre forvaltning av de historiske bygningene gjennom daglig bruk, og samtidig synliggjøre bygningenes kvaliteter og Bergens identitet. Stedsanalysen beskriver hvordan planens tiltak styrker områdets stedegne by- og byggeskikk.

Fagrådet for bærekraftig bypolitikk (MD/KMD 2013, sitat s. 13) anbefalte å styrke byene og øke kvalitetene i etablerte bymiljøer: *«Det er ikke bærekraftig at eksisterende bebyggelse fraflyttes, blir stående tom eller rives. Derfor må det legges til rette for byomdanning ved gjenbruk, og fortetting gjennom transformasjon.»*

5.13.1.1 Vern gjennom bruk av kulturmiljøet i Rådhuskvartalet

- Bygningsmassen som gjennom planen gis vern gjennom å muliggjøre daglig bruk, er omkring 27.000 m². Plangrepet gjør kvartalet tilgjengelig i vesentlig større grad. Nennsom tilrettelegging av nye funksjoner i dagens og i ny bebyggelse gir nytt liv til kvartalet uten å forringe kulturmiljøets kvaliteter. Plangrepet gir på denne måten bergenserne mulighet til å gjenbruke eldre bebyggelse og byrom som ellers ville vært lite egnet til de fleste hverdagsfunksjoner.
- I nordøstre del av kvartalet åpnes det for å rive hele, eller deler, av Allehelgens gate 5, og innlemme den østre fasaden til Magistraten med Allehelgenskirken ruin, i det nye bygget.
- Kantinefløyen til Rådhuset tillates bygget på, inkludert endringer i de underliggende etasjene i forbindelse med nye funksjoner.
- Ny bebyggelse forholder seg til omkringliggende etasjehøyder. Et unntak fra maksimal høyde på 27m har noe innvirkning, men er begrenset til en liten del av den nye bebyggelsen. Der bygninger koples sammen med nye fasader, skal nye fasader underordnes de eksisterende. Arkitektonisk utforming skal hensynta omgivelsene. Bygningsdeler som demonteres skal vurderes for eventuelt gjenbruk.
- Planen åpner for mindre endringer i fasadene mot det indre gårdsrommet mellom Det gamle krets-fengselet, Hagerupsgården, Tinghuset og Den gamle brannstasjonen.
- Planen tilrettelegger for en utvidelse av dagens kjeller, i området mellom Allehelgens gate 5 og Magistraten, som tidligere har vært bebygget. Inngrep i fredet bygrunn er minimale. Det legges opp til bæring hovedsakelig i yttervegg, som reduserer behovet for inngrep i grunnen.

En langsiktig og bærekraftig forvaltning forutsetter at de gamle bygningene brukes og pleies, og at de historiske bygningsmiljøene fortsatt oppleves som attraktive bo- og bymiljø med tilstrekkelige service- og forretningsfunksjoner, jamfør Riksantikvarens bystrategi. Anbefalingene fra strategien er ivaretatt i planforslaget, se tabell under:

	Riksantikvarens bystrategi (2021) Anbefalinger for vern av bymiljø, identitet, integritet og urbane kvaliteter for fremtiden	Hvordan planforslaget ivaretar anbefalingene
1.	Kulturmiljø brukes som ressurs i bærekraftig by-og stedsutvikling	Offentlige formål med bestemmelser om bevaring og videreføring av funksjonen som kommunenes hovedsete. Planforslaget har tydelig fokus på å vise frem kvartalets historiske dybde.
2.	Kulturmiljøets verdi og betydning er lagt til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling	Tilrettelegging for mangfoldig bruk med rom for ulike markeringer som Bergensere får ta del i.
3.	Byenes mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak	Nennsom tilrettelegging av hverdagsbruk av bygningene sikres ved offentlige formål med felles reguleringsbestemmelser om kvalitet og dokumentasjonskrav.
4.	Historiske bylandskap ivaretas ved nye planer og tiltak	Historisk allmenning reetableres. Alle offentlige plasser sikres gjennom offentlige formål, og krav til steds-tilpasset utførelse.
5.	Kulturmiljøforvaltning i byer og tettsteder skal kjennetegnes av kunnskapsbasert og langsiktig arealplanlegging med gode medvirkningsprosesser	Dialog om videre prosess føres med kulturminnemyndighetene. Offentlige formål gir langsiktighet, mens hensynssone og dokumentasjonskrav sikrer kunnskap. Medvirkning skjer ved prosesser med interne og eksterne brukere.
6.	Kulturmiljø brukes som utgangspunkt for utvikling av levbare og attraktive byer og steder	Historiske ferdselsårer styrkes. Gjenbruk av bygningene og historiske bygningselementer er inkludert i bestemmelsene.
7.	Forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder bidrar til reduserte klimagassutslipp	Tilrettelegging for fleksibel og mangfoldig bruk av eksisterende bygninger. Arealeffektive løsninger.
8.	Kulturminner og kulturmiljøer sikres	Klimarelaterte utfordringer er analysert, håndtert og krav satt bl.a. til et robust overvannssystem med absorberende flater, regnbed og fordrøyningsmagasin. In situ-prinsippet, som innebærer at kulturlagene skal bevares på sitt opprinnelige sted og ikke graves ut, er lagt til grunn.

For å ivareta kulturhistoriske verdier, er historisk viktige byrom gitt formål gågater og torg, i tillegg til at plangrepet sikrer en ny allmenning mellom Manufakturhuset og Nygaten. Nybygget som erstatter Allehelgens gate 5 viderefører bebygget areal inntil Hagerupsgården. Byggehøyde for nybygget vil overstige Magistratens mønehøyde, høydebegrensningen sikrer likevel at 27 m-grensen ikke blir overgått, med unntak av høyde på bygningsdelens heis- og trappesjakt, som foreslås tillatt opp til +30,5 m. To gangbroer tillates etablert i kvartalet, mellom Rådhusfoajéen og Demokratiareaen. Disse gir tilgang til ny kantine og vigselsrommet i Magistraten, samt takterassen fra Rådhusfoajéen. Gangbroene gir økt fleksibilitet, og erstatter gangbroen som i dag ligger mellom Rådhusblokken og Magistraten.

5.13.1.2 Vilkår for vern av fredet bygrunn

Det nye bygget er planlagt oppført på automatisk fredet bygrunn der in-situ prinsippet skal legges til grunn for alle tiltak. Planforslaget legger opp til å bygge arealeffektivt, og prinsippet ivaretas gjennom å utføre grunnundersøkelser før vedtak av planen. Det er gjennomført flere arkeologiske og geotekniske undersøkelser i forbindelse med oppføringen av Gulating Lagmannsrett og utredning av tunnelalternativ for Bybanen fra Bergen sentrum til Åsane i 2021, som er ikke resulterte i noen funn. På øvre parkeringsplass er det målt mellom 0,9 og 2 meter tykke løsmasser over fast fjell i tre borehull. Dette er områder der det tidligere har stått bygg. Med bakgrunn i områdets historiske funksjon, sikrer reguleringsbestemmelsene maksimal gravedybde, at arkeologiske undersøkelser utføres i forkant av inngrep i bygrunnen, og overvåking i byggefase.

Det er generelt stort funnpotensial i området. Planforslaget legger til grunn gjenbruk av kjellervolumet under Allehelgens gate 5 for å minimere inngrep i potensielt verdifull, fredet bygrunn.

Før iverksetting av tiltakene i samsvar med reguleringsplanen, skal det gjennomføres arkeologiske undersøkelser. Det skal tas kontakt med rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltakene skal gjennomføres, slik at omfanget av undersøkelsene kan fastsettes.

Kostnadene til arkeologisk undersøkelse og miljøovervåking dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. Dersom det under anleggsarbeid avdekkes hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses omgående og rette kulturmiljømyndighet kontaktes jf. kulturminnelovens §8 2. ledd.

Tiltak som ikke er i samsvar med reguleringsplanen er ikke tillatt, uten etter søknad om dispensasjon fra kulturminneloven, jf. § 8, første ledd. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Bergen» eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltaket er planlagt satt i gang, og før eventuell byggesøknad. Søknaden skal redegjøre for tiltaket og konsekvensene av det, inkludert evt. økt risiko for setninger i grunnen, og endringer i grunnvannsnivået.



Figur 108: Collage av fremtidige aktiviteter og utforming av Kim Frieles plass

5.14 Barn og unges interesser

Reguleringsplanforslaget innebærer mer tilrettelegging for lek og uteopphold, til gode for barn og unge. Aktivisering av kvartalet, med sterk vektlegging av lesbarhet og tilgjengelighet, og oppgraderte byrom, vil bidra til å øke attraktiviteten og trivselen for barn og unge. Færre parkeringsplasser og redusert kjøretilkomst vil være positivt for trafikksikkerheten. Skolevegene Peter Motzfeldts gate og Allehelgens gate kan bli mer funksjonelle og trygge enn de er i dag. Forbedring av disse gang- og sykkelaksene er identifisert og innarbeidet i planen. Det legges ikke opp til opphold for barn og unge i områder med biltrafikk og varelevering.

Medvirkning for barn og unge er inkludert i medvirkningsprogrammet, datert 12.06.2024.

5.15 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur handler om utvikling av tjenestetilbud innen undervisning, helse, omsorg, kultur og idrett. Planforslaget regulerer to nye bygg for offentlig tjenesteyting, Demokratiarenaen (o_T3 og o_T13), og et tilbygg til Rådhusets kantine- og møteromsfløy, Foajéen (o_T5). Disse skal ha offentlig tilgjengelig publikumstilbud som amfi, utstillingsareal og møteromsfasiliteter, som bl.a. kan benyttes av frivilligheten i tråd med Klosterhageerklæringen.

Ettersom det ikke er boliger i planen, er det ikke behov for nye skoler og barnehager. Utover forslag om nytt Brannmuseum, legges det ikke opp til å etablere flere institusjoner i kvartalet.

Etter KPA § 13.2., skal Bergen kommune vurdere behov for areal til idrett i alle planer. Kvartalet har ikke tilstrekkelig ledig areal til at det er aktuelt med idrettsanlegg her.

5.16 Risiko og sårbarhet

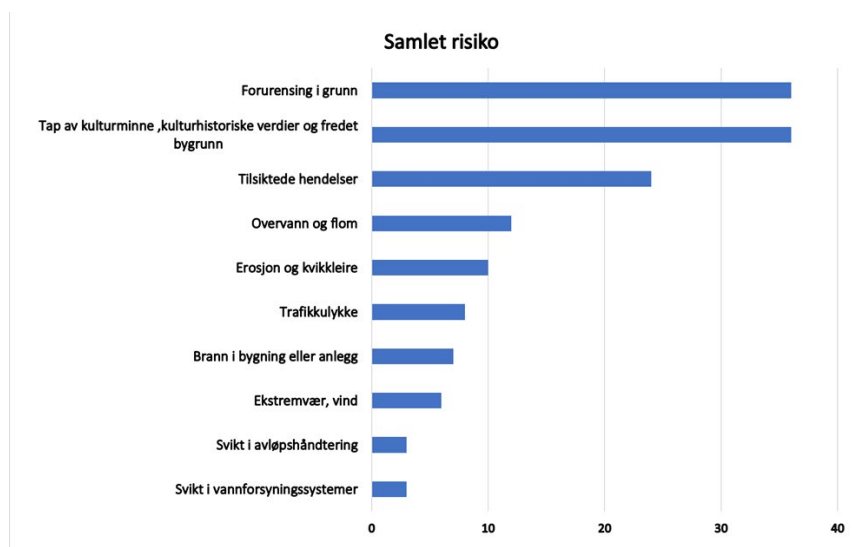
Denne analysen har lagt til grunn eksisterende dokumenter og kunnskap om planområdet. Dersom forutsetningene for analysen endres kan det medføre at de vurderinger som er gjort i ROS-analysen ikke lenger er gyldige, og en revisjon av analysen bør da gjennomføres. Dette gjelder også om det blir foretatt nye undersøkelser i høringsperioden som påvirker kunnskapsgrunnlaget eller gir ny kunnskap om risiko.

ROS-analysen har ikke avdekket risiko som gjør planområdet uegnet til planformålet. Tap av kulturminne, kulturhistoriske verdier og fredet bygrunn i tillegg til forurensing av grunn, er de to uønskede hendelsene som samlet sett har størst risiko, se figur under.

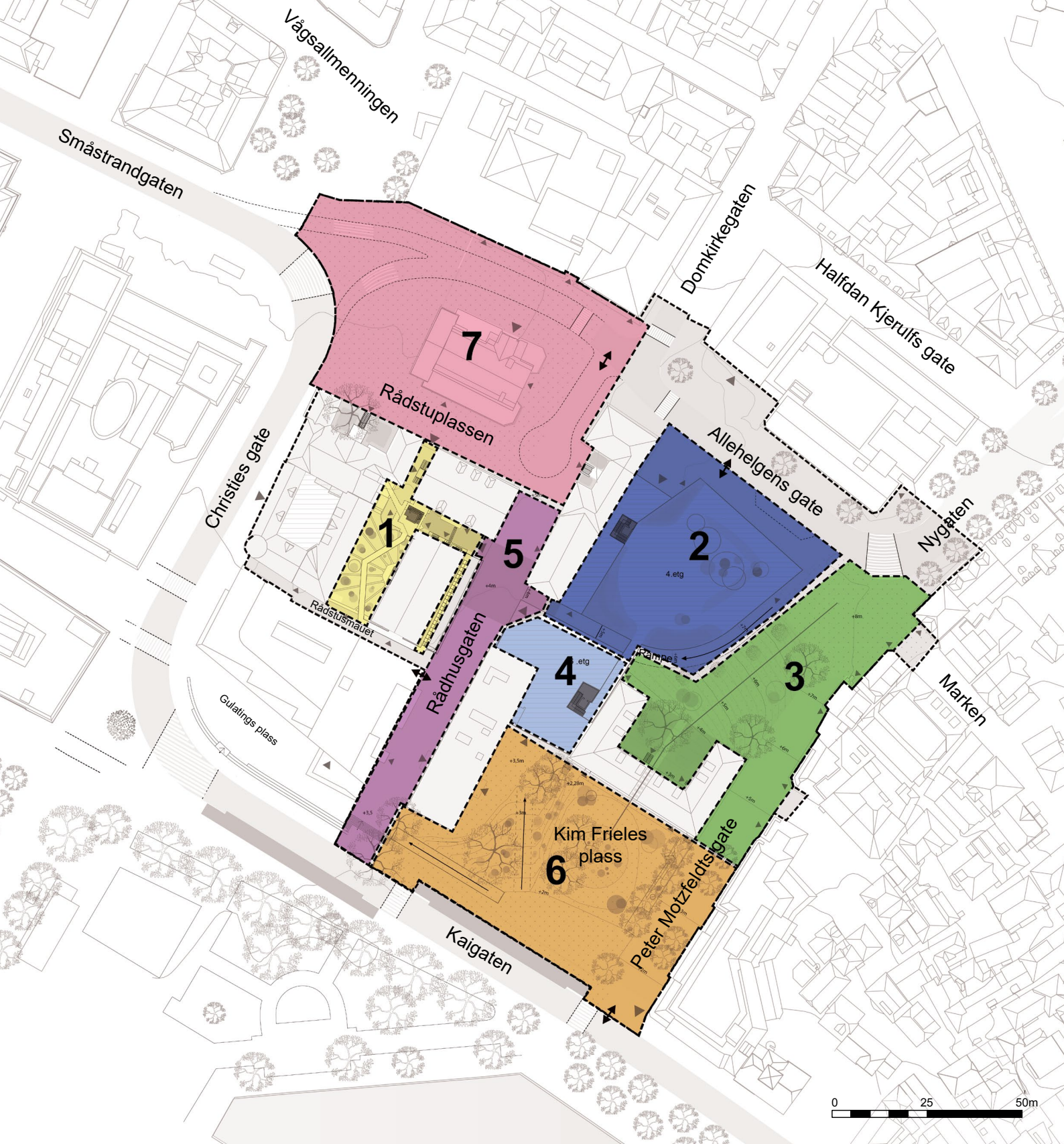
Det er høy sannsynlighet for forurensing i grunnen. Av tiltak er det satt krav om at grunnundersøkelse og arkeologisk undersøkelse skal gjennomføres. For å kunne undersøke og muligens skifte massene i fredet bygrunn, må det foreligge dispensasjon fra kulturminneloven. Hensynene til kulturminner kan være i konflikt med behov for å fjerne urene masser.

ROS-analysen skal kun vurdere hendelser og forhold som kan styres gjennom plan- og bygningsloven. Det er likevel vurdert sannsynlighet for tilsiktede hendelser med bruk av vold og angrep mot personer og bygning, samt terror. Sannsynligheten er vurdert til å være tilstede, men lav. Klassifiseringen er vanskelig på grunn av få historiske hendelser. En hendelse kan få store konsekvenser for liv og helse. Usikkerheten er satt til høy da en ikke kjenner til omfang og framtidig utvikling. Trusselvurderinger vil kunne endres. Planforslaget setter krav om å gjennomføre nødvendig sikring av bygg og uterom, ihht. instruks fra sikringsrisikoanalyse.

For andre mindre alvorlige hendelser er avbøtende tiltak tatt inn i plankart og/eller planbestemmelser der det anses som nødvendig og hensiktsmessig. Disse er oppsummert i i ROS-analysen, datert 12.06.2024.



Figur 109: Diagram over samlet risiko



- | | |
|--|---|
|  Plangrense |  Rådhusfoajéen |
|  Heisbygget og Luftegårdene |  Rådhusgaten med forplass |
|  Demokratiarenaen |  Kim Frieles plass |
|  Manufakturallmenningen |  Rådstuplassen med gateløp |

5.17 Gjennomføring og økonomi

5.17.1 Design og arkitektkonkurranser

Det er ikke satt krav om detaljregulering for kvartalet.

Området er et viktig kulturmiljø med flere fredete og vernete bygg, samt automatisk fredet bygrunn. Nye bygg og byrom vil ha en svært viktig karaktergivende betydning for kvartalet. Planen legger grunnlag for å gjennomføre Design- og arkitektkonkurranser for en trinnvis videreutvikling av tillatte tiltak i planområdet. Planen gir føringer og rammer for hvordan planområdet skal videreutvikles uten å gå for langt i å detaljere løsninger som kan velges, mens konkurransene vil sikre en konkretisering av nye bygg og byrom med fokus på omkringliggende kulturmiljø, mangfold, historiske verdier, gode overganger/tilpasninger og vår tids ambisjoner om identitet og attraktivitet. Formålet med planen er å utgjøre et verktøy for en trinnvis videreutvikling med flere mulige tilsvarende fra ulike deltagerteam i en slik konkurranse.

Reguleringsplanen har krav om at design- og arkitektkonkurranse skal gjennomføres før det kan gjøres tiltak utover nødvendig vedlikehold.

En mulig trinnvis videreutvikling av tiltak innenfor planområdet er vist i figur 110 til venstre. Enkelte tiltak vil være avhengig av et dedikert rigg- og anleggsområde, eksempelvis Demokratiarenaen og Rådhusfoajéen. Enkelte tiltak vil ikke kunne igangsettes før en har sikret administrative funksjoner på egnede alternative arealer, for eksempel rådhuskantine og tekniske anlegg. Anbefalt rekkefølge på de ulike konkurransene er derfor som følger:

1. Heisbygget og Lufttegårdene
2. Demokratiarenaen
3. Manufakturallmenningen
4. Rådhusfoajéen
5. Rådhusgaten med forplassen
6. Kim Frieles plass
7. Rådstuplassen med gateløp

Det har vært spesielt viktig å legge til rette for realisering av Heisbygg og tilrettelegge for lek i Lufttegårdene i et første byggetrinn, i området mellom Det gamle kretsfengselet, Hagerupsgården og Det gamle tinghuset. Heisbygget og oppgradering av Lufttegårdene kan gjennomføres uavhengig av de andre tiltakene i kvartalet. Et brannmuseum i den gamle brannstasjonen kan realiseres som et uavhengig tiltak.

5.17.2 Økonomi

En del av eiendommen Allehelgens gate gnr. 166 bnr. 642, er regulert til offentlig formål i reguleringsplan for Bybanen fra Bergen sentrum til Åsane. Ettersom alt arealet i kvartalet har offentlig formål og/eller er kommunes egen eiendom, vil planforslaget ikke medføre offentlig innløsningsplikt eller ekspropriasjonstiltak, for å gjennomføres.

Kostnadene ved å utvikle Rådhuskvartalet vil i all hovedsak tilfalle kommunen, ettersom det primært gjelder kommunal eiendom og det er kommunens eget arealbehov som skal løses. Det er ikke gjort en kostnadsvurdering av tiltakene som er foreslått i planen. Kostnadene ved å utvikle Rådhuskvartalet påvirkes av kommunens overordnede visjon og ambisjonsnivå for området. Tiltakene forslås som egne byggetrinn, og byggebudsjetter kan vedtas for disse etter hvert som de konkretiseres.

5.17.3 Videre prosess

Under følger en kort redegjørelse av nødvendige utredninger som skal utføres innen 2.gangsbehandlingen av planen:

5.17.3.1 Medvirkning og åpen diskusjon

Planen legger opp til å sette i gang en utvidet medvirkningsprosess i forbindelse med den offentlige høringsrunden og i perioden frem mot 2.gangsbehandling. Prosessen skal skape åpen diskusjon om hva kommunen ønsker for Rådhuskvartalet, samt å sikre lokal forankring av innholdet i kvartalet.

På tross av bred varsling til naboer og berørte parter, informasjonsmøter, utstilling, omtale i begge lokalaviser og på lokal TV, og lett tilgjengelig informasjon på kommunens nettsider, mottok Plan- og bygningsetaten (PBE) kun 12 private merknader ved kunngjøring av oppstart. Både område- og detaljreguleringsplaner pleier vanligvis å engasjere i langt større grad.

Vi forventer at et konkret planforslag vil skape større engasjement og debatt enn en oppstartsak, og være enklere å respondere på. Erfaringen fra kunngjøringen tilsier uansett at PBE må gjøre mye mer for å nå bredt ut i kommunen, og synliggjøre påvirkningsmuligheten alle innbyggere har ved offentlig ettersyn. Utviklingen av kommunens fremste demokratiarena angår oss alle.

PBE har derfor utformet et forslag til program for mermedvirkning, datert 12.06.2024, som beskriver hvordan etaten ønsker å tilrettelegge for reell medvirkning under høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Programmet beskriver hvorfor medvirkning er særlig viktig i utviklingen av Rådhuskvartalet, hva som er hensikten med medvirkningen, grupper som bør vies ekstra oppmerksomhet, og hvordan vi skal tilrettelegge for dialog og innspill.



Figur 111: Collage av fremtidige aktiviteter på offentlig takterasse

5.17.3.2 Grunnundersøkelser

Rådhuskvartalet ligger innenfor middelalderbykjernen, et automatisk fredet kulturminne. Området omfattes dermed av § 36.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (730). Alle tiltak som kan påvirke eller medfører inngrep i et automatisk fredet kulturminne krever dispensasjon fra kulturminneloven, og særskilt tillatelse fra Riksantikvaren.

I området som er mest aktuelt for utbygging har det tidligere være bebyggelse med kjellere, og det er kort avstand til grunnfjell. Det er likevel vurdert at det er potensiale for funn av kulturminner, og det må utføres boreprøver for å få mer kunnskap. Resultatet av boreprøvene vil kunne tilsi at det må gjøres endringer eller justeringer av planforslaget for å bedre ivareta kulturminnene.

5.17.3.3 Vurdering av gjenbruk av Allehelgens gate 5

Det er behov for å kartlegge Allehelgens gate 5 med tanke på gjenbruk av bygningselementer. Det er tidligere gjennomført en tilstandskontroll av bygningen, datert 15.03.2013. Rapporten vurderer kun tiltak for å oppgradere bygningen til dagens standard (2013) for innemiljø i kontorbygg.

5.17.3.4 Skanning av alle bygg i kvartalet

Det er behov for å gjøre innmålinger av terreng, og innmåling og/elle skanning av fasader og etasjer som blir berørt av tiltak.

5.18 Rekkefølgebestemmelser

Hensyn som fremgår av planforslagets hensynssoner, er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Hvordan vernehensyn ivaretas skal være dokumentert i søknader om tiltak. Ivaretagelse av riggområde for Bybanen Utbygging for BT5 etter Plan-ID 6580000 skal dokumenteres før byggetillatelse kan gis.

Trafikksikre løsninger for alle trafikanter, renovasjon og varelevering i anleggsperioden skal være gjennomført før byggestart. Skoleveger skal være sikret. Busstraseer og bussholdeplasser skal være skiltet.

Før bygging av Rådstuplass skal tiltak som sikrer lavt trafikkvolum i Allehelgens gate være etablert. Anleggsvirksomhet i kvartalet skal være tilpasset bygningenes drift.

For øvrig foreslås at når nybygg tas i bruk, er dette ferdigstilt:

- Sykkelparkering for ansatte skal være etablert i kvartalets ytre sone.
- For felt o_T3 og T5 må fordrøyningsløsning for overvann og belysning for alle byrom være etablert. Alle kantmarkeringer i bygulv for busstrase samt alle fotgjengerkryssinger skal være opparbeidet. Sykkeltrase i Allehelgens gate (o_SK1) skal være opparbeidet, inkludert tilkomst til etablerte parkeringsløsninger.
- For felt o_T3 og T5 gjelder at tilkomststveg skal være etablert, og areal for varelevering med begrenset tidsvindu skal være satt i drift. o_SK2 og vareheisløsning for intern logistikk skal være satt i drift. Permanent renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift, eller, i påvente av et felles bosnett må alternativt, midlertidig renovasjonsløsning være godkjent og satt i drift. Midlertidig løsning for renovasjon tillates ikke i offentlige byrom.
- For felt o_T3 gjelder at tilkomst for besøkende via Rådhusgaten skal være ferdigstilt, snuplass og minimum 3 av 11 mulige HC-plasser skal være etablert.
- For felt o_T5 Demokratiarena gjelder at tilkomst for besøkende via Kim Frieles plass og 11 HC-plasser skal være etablert, inkl. 4 plasser utenfor plangrensen.

Det har vært viktig å sikre rekkefølgekrav i tid at heisbygget felt (o_T1) skal være etablert før riving av Allehelgensgate 5 i felt o_T3.

Når reguleringsbestemmelsene oppfylles stilles det ikke krav om detaljregulering av nybygg og/eller plasser og gateløp i kvartalet.

5.19 Oversikt over arealformål

5.19.1 Beregning av bruksareal for bebyggelse (BRA) og grad av utnyttelse

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, herunder åpent og overbygd areal i tillegg til parkeringsareal/biloppstillingsplasser. Bruksareal for bebyggelse skrives m²-BRA og angis i hele tall.

Det er forutsatt at tenkte plan ikke gjelder i grad av utnytting.

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av totalt nytt bruksareal på rundt 6.500 m²-BRA. Samlet m²-BRA for planområdet er rundt 36.000. Utnyttelsen tilsvarer omtrent 18 % økning fra dagens utnyttelse beregnet til omtrent 29.500 m²-BRA.

Det er angitt utnyttelse for følgende formål: o_T3 Nye Allehelgens gate (Demokratiarena), o_T5 Tilbygg/påbygg Rådhuskantinen, o_T8 Brannstasjonen (i henhold til Mulighetsstudiet for etablering av brannmuseum), o_T11 Heis/trappehus for bedre tilgjengelighet til Hagerupsgården, Det gamle Tinghus og Det gamle kretsfengselet.

5.19.2 Oversikt over arealformål		Areal (m²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T1)		637,9
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T2)		609,1
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T3)		1765,6
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T4)		629,6
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T5)		699,5
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T6)		657,6
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T7)		369,3
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T8)		694,7
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T9)		467,8
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T10)		352,2
1160 - Offentlig/privat tjenesteyting (o_T11)		157,9
1620 - Gårdsplass (o_GPL1)		137,7
1620 - Gårdsplass (o_GPL2)		48,2
1620 - Gårdsplass (o_GPL3)		317,9
1620 - Gårdsplass (o_GPL4)		320,8
Sum areal for denne kategori:		7865,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjøreveg (o_KV1)		136,7
2011 - Kjøreveg (o_KV2)		161,8
2012 - Fortau (o_FO1)		83
2012 - Fortau (o_FO2)		866
2012 - Fortau (o_FO3)		525,4
2012 - Fortau (o_FO4)		146,9
2013 - Torg (o_TO1)		1684,3
2013 - Torg (o_TO2)		1961,8
2013 - Torg (o_TO3)		691,9
2013 - Torg (o_TO4)		907,5
2013 - Torg (o_TO5)		2957,2
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1)		1358,4
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG2)		399,8
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG3)		85,4
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG4)		1358,1
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG5)		223,4
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG6)		246,1
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG7)		54,1
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o_SK1)		765,1
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o_SK2)		57,5
Sum areal for denne kategori:		14670,6
Totalt alle kategorier:		22536,3

6 Kilder, figurer og vedlegg

6.1 Kilder

1. International Union of Architects (2023) *Copenhagen lessons, UIA World Congress of Architects*. København 2.-6. juli 2023. Tilgjengelig fra: [Copenhagen Lessons - International Union of Architects](#). Egen oversettelse
2. Bergen kommune. Byrådsleders avdeling. *Bergen og Verden – Internasjonal strategi for Bergen kommune*. Vedtatt 20.06.2018 sak 173/18. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Bergen og verden - internasjonal strategi og handlingsplan](#)
3. Norges institusjon for menneskerettigheter (NIM). *Kommune og menneskerettigheter: 6. Menneskerettighetsbyer*. Sted: Oslo. Tilgjengelig fra: <https://www.nhri.no/rapport/kommuner/6-menneskerettighetsbyer/>
4. Bergen kommune (Juni 2019 – mars 2020) *Bergen inkluderingssenter: Pilotprosjekt for Building Dignity. (Statusrapport 1)* Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/arkitektur-og-menneskerettigheter/pilot-bergen-inkluderingssenter>
5. Plan-ID 6490000 Bergenhus, *Rådhuskvartalet*, stadfestet av Miljøverndepartementet 18.06.1985. Tilgjengelig fra: [arealplaner.no | 6490000 > Plandokumenter](#)
6. Bergen kommune. *Rådhuskvartalet: Videre utvikling og bruk av bygningsmassen. Behov for offentlig reguleringsplan*. Vedtatt 12.06.2016, sak 1159/16. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Møter og sakskart politiske utvalg](#)
7. Bergen kommune. *Oppstart av reguleringsplan – Bergenhus, Gnr. 166, Bnr. 658 m. fl., Rådhuskvartalet, Områdereguleringsplan, Arealplan-ID 65620000*. Vedtatt 27.06. 2019. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Møter og sakskart politiske utvalg](#)
8. Roald, H.J. (2010) *Byplanen: En historie om utviklingen av Bergen by*. Oslo: Spartacus forlag AS
9. København Rådhus (2022) Wikipedia. Tilgjengelig fra: [København rådhus – Wikipedia](#)
10. Stockholms Stadshus (2024) Wikipedia. Tilgjengelig fra: [Stockholms stadshus – Wikipedia](#)
11. Oslo Rådhus (2024) Wikipedia. Tilgjengelig fra: [Oslo rådhus – Wikipedia](#)
12. Bergen kommune (1951) *Program for idékonkurranse om tegninger til Rådhusanlegg i Bergen*. Bergen byarkiv
13. Cobe (2024) *The Future Danish Parliament*. Tilgjengelig fra: [Cobe - The Future Danish Parliament](#)
14. Cobe (2021) *The European Parliament*. Tilgjengelig fra: [Cobe - The European Parliament](#)
15. Cobe (2023) *Espoo House*. Tilgjengelig fra: [Cobe - Espoo House](#)
16. Arkitektgruppen Cubus (2019-2023) *Vestlandshuset*. Tilgjengelig fra: [Vestlandshuset - Arkitektgruppen Cubus \(arkcubus.no\)](#)
17. Riksantikvaren. *Bergen Middelalderbyen (K25), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](#)

19. Riksantikvaren. *Bergen 1916 (K68), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kart.kulturminnesok.no)
20. Riksantikvaren. *Bergen Byparken (K82), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kart.kulturminnesok.no)
21. Byantikvaren (2016) *Antikvarisk dokumentasjon. Tilstandsvurdering. Allehelgenskirken ruin i Bergen* (Skriftserienummer 2016-4). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Allehelgenskirken, tilstandsvurdering 2016](http://bergen.kommune.no/Allehelgenskirken_tilstandsvurdering_2016)
22. Riksantikvaren. *Allehelgens kirke og hospital, Kirkested*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kart.kulturminnesok.no)
23. Riksantikvaren. *Det gamle Rådhus, Offentlig institusjon*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kart.kulturminnesok.no)
24. Riksantikvaren. *Magistratbygningen (Det Annekterte Rådhus), Boligeiendom*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kart.kulturminnesok.no)
25. Riksantikvaren. *Manufakturhuset, Humanitær institusjon*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kart.kulturminnesok.no)
26. Riksantikvaren. *Stiftsgården Hagerupgården, Boligeiendom*. Tilgjengelig fra: [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kart.kulturminnesok.no)
27. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Det gamle Rådhus. Rådstuplassen 1*. (Skriftserienummer 2015-2/5). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
28. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Hagerupgården. Rådstuplassen 9*. (Skriftserienummer 2015-2/31). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
29. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Magistratbygningen. Rådstuplassen 5*. (Skriftserienummer 2015-2/16). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
30. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Manufakturhuset. Rådstugaten 10*. (Skriftserienummer 2015-2/17). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
31. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Gamle brannstasjon. Rådstuplassen 9*. (Skriftserienummer 2015-2/6). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
32. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Gamle tinghus. Rådstuplassen 8*. (Skriftserienummer 2015-2/7). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
33. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Bergen kretsfengsel. Rådstuplassen 8A*. (Skriftserienummer 2015-2/2). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
34. Byantikvaren (2015) *Antikvarisk dokumentasjon. Bergen Rådhus. Rådhusgaten 10*. (Skriftserienummer 2015-2/3). Bergen: Bergen kommune. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Antikvarisk dokumentasjon for kommunale bygninger](http://bergen.kommune.no/Antikvarisk_dokumentasjon_for_kommunale_bygninger)
35. Hartvedt, G.H. og Skreien, N. (2007) *Allehelgenshuset, Bergen byleksikon*. Tilgjengelig fra: [Allehelgenshuset | Bergen byleksikon \(bergenbyarkiv.no\)](http://allehelgenshuset.bergenbyarkiv.no)
36. Fett, P. (1966) *Foreningen til Norske fortidsminnemerkeres bevarings Bergensavdelings brev til Riksantikvaren med kopi til Byarkitekten i Bergen. Rådstuplassen 7, Bergen, utforming av sydøstfasaden*. Opprinnelig journalnummer 409/66 JK. Bergen Byarkiv.
37. Bergen kommune (2002) *Nybygg for Gulating lagmannsrett i Bergen: Byplanmessige rammebetingelser for designkonkurranse*. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Møter og sakskart politiske utvalg](http://bergen.kommune.no/Moter_og_sakskart_politiske_utvalg)
38. Hartvedt, G.H. og Skreien, N. (2001) *Nygaten, Bergen byleksikon*. Tilgjengelig fra: [Nygaten | Bergen byleksikon \(bergenbyarkiv.no\)](http://nygaten.bergenbyarkiv.no)
39. Kvale, A. (1968) UiB. *Rapport om grunnforhold ved tomt for Folkets Hus i Allehelgensgate*

40. Grung, T. (1968) Rapport RAKS-S-6224-D-Db 12-0002-0040-0005-0001.
41. Dunlop, R. (2001) NIKU. *Rådhuskvartalet (-gaten) Bergen: Arkeologisk undersøkelse av geotekniske boreprøver og arkeologisk forundersøkelse*. Tilgjengelig fra: https://geo.ngu.no/kart/nadag_mobil/
42. Norconsult (2021) *Geoteknisk datarapport med vedlegg*. (Skriftserienummer RA-DST-004_01J). Tilgjengelig fra: [Nasjonal database for grunnundersøkelser \(ngu.no\)](https://nasjonaldatabase.no/engelsk/undersokelser/10226800-RIG-RAP-001)
43. Multiconsult (2021) *Grunnundersøkelser, Bergen Brann museum*. (Skriftserienummer 10226800-RIG-RAP-001). Tilgjengelig fra: [Nasjonal database for grunnundersøkelser \(ngu.no\)](https://nasjonaldatabase.no/engelsk/undersokelser/10226800-RIG-RAP-001)
44. Bergen kommune (2024) *Reparasjonstiltak for gangnettet i Bergen sentrum: Utarbeidet som en oppfølging av Gåstrategi 2019 – 2030*
45. Plan-ID 65800000 Bergenhus, Bybanen fra Sentrum til Åsane, Delstrekning 1, Kaigaten – Sandbrogaten. Vedtatt 31.05.2023 sak 161/23. Tilgjengelig fra: arealplaner.no
46. Statens vegvesen (2023) *Trafikkmengder*. Tilgjengelig fra: [Vegkart \(vegvesen.no\)](https://vegkart.vegvesen.no)
47. Statens vegvesen (2023) *Ulykkesstatistikk*. Tilgjengelig fra: [Vegkart \(vegvesen.no\)](https://vegkart.vegvesen.no)
48. Geodata AS, Kartverket, Geovekst, OpenStreetMap og Bergen kommune. Bergenskart. *Naturfarekart: Maksimal vind*. Tilgjengelig fra: [Naturfarekart | Bergenskart](https://naturfarekart.bergen.kommune.no)
49. Bergen kommune, Origo og Multiconsult (2022) *K0360 Brannmuseum: Bearbeidet konsept*.
50. Rambøll (2018) *Mulighetsstudie: Magistratbygget*.
51. Norconsult (2021) *Mulighetsstudie: Manufakturhuset*.
52. Bergen kommune. (2023) *Folkehelseoversikten Bergen kommune 2023*. Tilgjengelig fra: [Folkehelse - ekstern \(extend.no\)](https://folkehelse-ekstern.extend.no)
53. Bergen kommune (2018) Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030: Bestemmelser. Vedtatt 19.06.2019 sak 190/19. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - KPA2018 ble vedtatt i bystyret juni 2019](https://bergen.kommune.no/kommuneplan/arealdel/2018-2030/bestemmelser)
54. Miljøløftet (2022) Trafikkplan sentrum: *Temaplan for trafikksystemet i det sentrale byområdet i Bergen*. Vedtatt 03.05.2023 sak 127/23. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Trafikkplan sentrum](https://bergen.kommune.no/trafikkplan/sentrum)
55. Bergen kommune (2023) *Klimanorm for Bergen: Veileder. Verktøy for utvikling av klimavennlige reguleringsplaner*. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Klimanorm Bergen](https://bergen.kommune.no/klimanorm)
56. Bergen kommune (2018) *Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570), § 35.5 KPA 2018*. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - KPA2018 ble vedtatt i bystyret juni 2019](https://bergen.kommune.no/kpa/2018/utfyllende-informasjon)
57. Bergen kommune (2024) *Temasider: Kulturminner i Bergen*. Tilgjengelig fra: [Bergen kommune - Kulturminner i Bergen](https://bergen.kommune.no/kulturminner)
58. Kommunal- regionaldepartementet og Miljøverndepartementet (2013) *Faglige råd for bærekraftig byutvikling*. Tilgjengelig fra: [Sluttrapport om bærekraftig bypolitikk - regjeringen.no](https://sluttrapport-om-baerekraftig-bypolitikk-regjeringen.no)
59. Riksantikvaren (2021) *Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling*. Tilgjengelig fra: [Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for byutvikling og stedsutvikling - Digitalt](https://riksantikvaren.no/strategi-og-anbefalinger)
60. Plan-ID 15780000 Bergenhus, Kommunedelplan sentrum. Vedtatt 10.12.2001 [sak 381/01. Tilgjengelig fra: arealplaner.no](https://arealplaner.no)
61. Kulturminneloven (2023) *Lov om kulturminner*. Tilgjengelig fra: [Lov om kulturminner \[kulturminneloven\] - Lovdata](https://lovdata.no/lov/2023/06/01/kulturminneloven)
62. Rambøll (2013) *Allehelgens gate 5: Tilstandskontroll og tiltak*.
63. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014) *Veiledning. Grad av utnytting: Beregnings- og måleregler*. Tilgjengelig fra: [Grad av utnytting - regjeringen.no](https://grad-av-utnytting-regjeringen.no)

6.2 Figurer

- Figur 2: Tidligere ordfører Linn Kristin Engø åpner Kim Frieles plass, foto: Håvard Prestegården,
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/bymiljo/apnet-kim-frieles-plass>
- Figur 8: Bergen inkluderingssenter på Landås av HLM arkitektur, foto: Artishot
- Figur 9: Bergen inkluderingssenter på Landås av HLM arkitektur, foto: Artishot
- Figur 16: Ortofoto med plangrense, foto: Blom (2021)
- Figur 17: Skråfoto av kvartalet, foto: Blom (2021)
- Figur 19: Rådhuskvartalet ved Marken og Vågsbunnen, foto: Maipad AS (2011)
- Figur 37: Oversiktskart fra Rådhuskvartalet år 1883, Bergen byarkiv, tilgjengelig:
www.bergenskart.no
- Figur 38: Oversiktskart fra Rådhuskvartalet år 1957, Bergen byarkiv, tilgjengelig:
www.bergenskart.no
- Figur 39: Rådhuskvartalet i 1960, foto: UiB(1960), tilgjengelig: www.bergenskart.no
- Figur 40: Snitt av vaskeribygningen med kjeller, Bergen byarkiv, DocID A-0430 Hb L0001
- Figur 42: Østre fasade av Bak-/Tvangsbygningen, Bergen byarkiv, DocID BBA A-0430 H Hb L0001
- Figur 41: Allehelgens gate 3, bakbygg og hage, Bergen byarkiv, DocID 20131972
- Figur 43: Kjellerplan i Allehelgens gate 3, Bergen byarkiv, DocID A-0430 Hb L0001
- Figur 44: Rådstuen med allmenning og sidegater, Isaac Van Geelkerck (1646), Bergenbyleksikon, tilgjengelig:
<https://www.bergenbyarkiv.no/bergenbyleksikon/arkiv/1424999>
- Figur 45: Manufakturhuset og Domkirken, Gottberg (1772), Bergen byarkiv, tilgjengelig: www.bergenskart.no
- Figur 47: 1916-reguleringsplanen, Lilienberg og Greve, Bergen byarkiv, tilgjengelig:
<https://www.bergenbyarkiv.no>
- Figur 46: Domkirkeallmenning, Von Heinen (1702), Bergen byarkiv
- Figur 48: Dagens bebyggelse med grunnlagskart fra 1880 og grunnboringer i området. Tilgjengelig: www.bergenskart.no/https://geo.ngu.no/kart/nadag_mobil/
- Figur 61: Regulerte kjellere (Viksjø 1982), Bergen byarkiv
- Figur 101: Trondheim Katedralskole, Lusparken arkitekter, tilgjengelig:
<https://lusparken.no/prosjekt/trondheim-katedralskole/>
- Figur 102: Trondheim Katedralskole, Lusparken arkitekter, tilgjengelig:
<https://lusparken.no/prosjekt/trondheim-katedralskole/>
- Figur 103: K-U-K i Trondheim, foto: HUS arkitekter, tilgjengelig:
<https://www.husark.no/k-u-k/>
- Figur 104: Mellombygget, foto: Bark arkitekter, tilgjengelig:
<https://www.barkarkitekter.no/mellombygget>
- Figur 105: Vaskerelven foto: Mad arkitekter, tilgjengelig:
<https://www.mad.no/prosjekter/vaskerelven-39-40>
- Figur 106: K-U-K i Trondheim, foto: HUS arkitekter, tilgjengelig:
<https://www.husark.no/k-u-k/>
- Figur 107: Vaskerelven foto: Mad arkitekter, tilgjengelig:
<https://www.mad.no/prosjekter/vaskerelven-39-40>

Øvrige figurer: Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune

6.3 Vedlegg

Plankart datert 12.06.2024
Reguleringsbestemmelser datert 12.06.2024
Planbeskrivelse datert 12.06.2024
Illustrasjonsplan datert 12.06.2024
Temakart til plankart datert 12.06.2024
Stedsanalyse datert 12.06.2024
Merknadsskjema datert 12.06.2024
Alternativvurdering 12.06.2024, unntatt offentlighet
Illustrasjonsvedlegg 12.06.2024, unntatt offentlighet
ROS-analyse datert 12.06.2024
Klimanorm datert 12.06.2024
VA-rammeplan med tegningsvedlegg datert 14.06.2024, unntatt offentlighet
Naturmangfoldsvurdering datert 24.05.2024
Plankart vertikalnivå 1 i SOSI-format, datert 12.06.2024
Plankart vertikalnivå 2 i SOSI-format, datert 12.06.2024
Medvirkningsprogram datert 12.06.2024



BERGEN
KOMMUNE