



Bergen kommune  
Etat for byggesak og private planer  
Postboks 7700  
5020 Bergen

Deres ref.: 201211939

Vår ref.: P 12027

Dato: 25.06.13

## Reguleringsplan for gnr 163 bnr 20 Mølleneset, Bergenhus bydel

### Tilsvar til Hordaland fylkeskommunes innsigelse

Kommentarene er knyttet til Hordaland fylkeskommunes høringsbrev datert 07.06.13 med innsigelse. Planforslaget for Mølleneset er fremmet med to alternativer; alternativ 1 og alternativ 2. Innsigelsen fra Hordaland fylkeskommune omhandler alternativ 1. Det ble fremmet innsigelse på følgende forhold:

**Alternativ 1 i planen avviker vesentlig fra overordnet plan og er i vesentlig konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. Innsigelsen kan trekkes dersom byggehøyden reduseres til å være i tråd med Kommunedelplan Store Lungegårdsvann.**

På bakgrunn av innsigelsen ber forslagsstiller om en redegjørelse for enkelte punkter i saksutredningen.

## Hordaland fylkeskommunes innsigelsespunkter og forslagstillers merknader til innsigelsen:

1. *Kultur- og ressursutvalet fremjar motsegn til Alternativ 1, då det avvik vesentleg frå overordna plan. Kultur- og ressursutvalet rår til at Alternativ 2 vert endra og vidareført i samsvar med kommunedelplanen.*
2. *Planforslaget er i konflikt med kulturminneinteresser. Alternativ 1 bryt med kommunedelplan og er i vesentleg konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knytt til strøkskarakteren på Årstad/Møllendalen, Årstad skole, Kronstad Hovedgård, Årstad kyrkje og Møllendalen Kirkegård. Kultur- og ressursutvalet fremjar motsegn til Alternativ 1 med bakgrunn i kulturminneinteressene.*

*Motsegnet kan trekkjast dersom byggjehøgda vert redusert til å vere i tråd med Kommunedelplan Store Lungegårdsvann.*

### Forslagstillers kommentarer til innsigelsen

Planforslaget ble behandlet i Kultur- og ressursutvalget 04.06.2013. Planforslaget ble imidlertid behandlet under sakstittel "Reguleringsplan for Bergenhus – Møllendal øst – Gnr 163 bnr 20 m.fl." Det var derfor vanskelig å fange opp at det var reguleringsplanen for Mølleneset som skulle behandles under denne tittelen. Planen er også i saksutredningen gjennomgående kalt Møllendal øst, noe som fører til en usikkerhet i forhold til hvilken plan som egentlig er behandlet.

Uttalelsen fra Hordaland fylkeskommune (i det videre kalt Hfk) er knyttet til forholdene til overordnede planer, byform og kulturminner.

### **Overordnede planer og byform**

- Hfk mener at et høyhus på Mølleneset (alternativ 1) vil skape lite attraktive uterom med slagskygge og turbulens på bakkeplan og forrykke skalaen i området bort fra en mer menneskelig målestokk og samspill med landskap og bebyggelsen rundt.

### Kommentar:

Ved å bygge et høyhus vil man legge til rette for mer grøntareal til disposisjon for allmennheten enn det som overordnet plan legger til rette for. Et høyhus avsetter 632 m<sup>2</sup> til offentlig friområde, mens en utbygging som er i tråd med gjeldende plan avsetter kun 71 m<sup>2</sup> til det samme formålet. Når det gjelder grønnstruktur, barn og unges interesser og utendørs oppholdsarealer, vil et høyhus derfor legge til rette for et større sammenhengende grøntområde og uteoppholdsarealer, både til bruk for beboere og til bruk for allmennheten.

Det offentlige området like vest for høyhuset vil åpne opp neset som representerer møte mellom elv og sjø, og vil representere en forbindelse mellom allmenningen (i øst), elveparken (Møllendal vest, 2012) og Møllendal kirkegård. Den planlagte kaféen like vest for høyhuset vil kunne representere et naturlig mål for turgåere langs Store Lungegårdsvann og derfor gjøre hele Møllendalområdet mer attraktivt. Planforslaget er derfor i tråd med vedlegg A i prinsippsak for byggehøyder, der det foreslås at det bør vurderes større høyde for bygg med ekstraordinær symbolverdi eller med spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmennheten.



Når det gjelder solforhold, vil et høyhus legge mindre skygge over allmenningen i øst. Høyhuset vil ha kortvarig skygge, mens et lavblokkalternativ vil skyggelegge deler av allmenningen for store deler av dagen. Dette er dokumentert med soldiagram i planmateriellet. Videre er alle rekkefølgekrav fra overordnet plan videreført. En realisering av foreliggende plan vil dermed være med på å tilføre hele Møllendalsområdet kvaliteter innen rekreasjonsverdier og grøntstruktur.

- Etter Hfk sin vurdering vil det være fullt mulig å bygge med passivhusteknologi uavhengig av høyde. Avvik i byggehøyden har negative konsekvenser i et bredt spekter og kan ikke kompenseres med argument for "plusshus". Et relevant alternativ til kreativ tenking når det gjelder energibruk og miljø kan være vannbåren varme hentet fra sjøen.

### Kommentar

Prosjektet ligger rett ved Store Lungegårdsvann, og det kan også tilrettelegges for vannbåren varme hentet fra sjø. Utbygger har erfaring med liknende plussusprosjekt i England og om det er mulig å hente vannbåren varme fra sjø ønsker utbygger å legge til rette for dette, og et høyhus vil ikke være et hinder. I Norge blir det foreslåtte høyhuset et pilotprosjekt innen plussustenkning og forslagsstiller ønsker å legge til rette for maksimal energiproduksjon per kvadratmeter boligflate.

Tiltak som superisolering, store vindusflater mot syd og vest (tre lags glass med U-verdi på 0,6), halvklimatisert sone foran vinduer mot nord, og balansert ventilasjonsanlegg med 90 % varmegjenvinning, kan installeres uavhengig av byggehøyde. Når det gjelder solcellepanel og vindturbiner, vil imidlertid areal på solfangere og dermed byggets høyde/størrelse være sentralt.

Høyhuset på Mølleneset skal representere et pilotprosjekt for Fremtidens byer. Med et høyhus som vist i alternativ 1 kan det installeres til sammen 400 m<sup>2</sup> monokrystalline solcellepaneler på fasade og tak, som kobles til el.-nettet via invertere. Total potensiell årsproduksjon fra solcelleanlegget vil da være 35 000 kWh. Det kan videre, med en byggehøyde som vist i alternativ 1, installeres 80 m energirekkverk på balkongene, med en total potensiell årsproduksjon på 30 000 kWh. For å oppnå et plussusprosjekt så må energiproduksjonen være av denne størrelsen.

Det kan også legges til rette for vertikale vindturbiner på taket (lave turbiner som ikke vil bli synlige pga. takets utforming). Total potensiell årsproduksjon fra et anlegg med 6 vindturbiner, vil være 60 000 kWh. Vindmøller vil være synlig i et lavere bygg.

### **Kulturminner**

- Hfk hevder at alternativ 1 i planforslaget er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser.

### Kommentar

Opus Bergen AS har utarbeidet en kulturminnedokumentasjon for området. Denne er godkjent av Byantikvaren v/Mette Torslett. Dokumentasjonen er en grundig gjennomgang av kulturminner i området som kan tenkes å påvirkes av tiltaket. Vi kan ikke se at det blir henvist til denne i Hfks saksutredning. Kulturminnedokumentasjonen er en viktig del av grunnlagsdokumentasjonen i planutredningen. I denne ligger også fotomontasjer og skisser som viser planlagt tiltak iht alternativ 1 i forhold til flere av kulturminnene i området. I planbeskrivelsen er det ytterligere to slike skisser, utarbeidet på grunnlag av et tilleggskrav fra Byantikvaren. I uttalelsen fra Byantikvaren til saken, datert 21.05.2013, er alternativ 1, høyhus, vurdert som det beste utgangspunktet for videre planarbeid ut fra kulturminnehensyn. Byantikvaren nevner at et høyhus på Mølleneset vil kunne komplimentere

den planlagte kunsthøyskolen på stedet og fremheve det som et signalbygg. Alternativ 2, med lavblokker, vil derimot svekke kvaliteten ved elvemunningen og kulturmiljøet i Møllendal i sin helhet.

- Under avsnittet "Tidlegare fråsegn" kommenterer Hordaland fylkeskommune at det i planbeskrivelsens kap 2, under "nøkkelopplysninger", ikke er synliggjort at det i oppstartsuttalen til HfK er varslet at det kan reises innsigelse til planer som er i konflikt med viktige kulturminneinteresser.

#### Kommentar

Forslagsstiller er kjent med at HfK kan reise innsigelse mot alle reguleringsplaner dersom de er i konflikt med viktige kulturminneinteresser, og denne opplysningen er derfor ingen nøkkelopplysning spesifikt for denne planen.


- På side 7 i saksfremstillingen nevner HfK følgende: "Det er i motsett retning ikkje noko i planforslaget som tyder på at alternativ 1 vil verte eit framtidig kulturminne som høghus, slik Lars Hilles gate 30 (ark. Aall, Løkeland og Ragde, 1979-1982) og Bergen Rådhus (ark. Erling Viksjø, 1953-74) kan seiast å være det."

#### Kommentar

Kulturminner er i Kulturminneloven § 2 første ledd definert slik: "Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til." Ut i fra HfKs innstilling og vedtak er det vanskelig å se hvilke kriterier og/eller dokumentasjonskrav HfK har benyttet for å kunne definere et fremtidig kulturminne.

Vi ber om en konkret tilbakemelding fra HfK på det innsendte planmaterialet. Dette begrunnes i HfK sin uttale hvor det nevnes at planen er tilstrekkelig opplyst, men refereres ikke til hvilke deler av planmateriellet de legger til grunn for sin uttalelse/innsigelse.

Vennlig hilsen

  
Marie Bjelland  
Opus Bergen AS