

Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Vår saksbehandler:
Reidunn Mygland, 93462524

Vår dato: 01.12.2014
Vår referanse: 201201058-19

Bergen kommune
Byrådsavd. for klima, miljø og byutvikling
Postboks 7700
5020 Bergen

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 Bergen
Kunnskapsdepartementet
Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Deres dato: Deres referanse:

BERGEN KOMMUNE, MØLLENDAL ØST, FELT B1 (GBNR 163/20 M.FL.) BYSTYRETS VEDTAK AV FORSLAG TIL DETALJREGULERING INNSPILL TIL INNSIGELSESAKEN

Vi viser til Bergen bystyre vedtak av detaljregulering Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 20 m.fl., Mølleneset felt B1, arealplanID 62740000, samt Hordaland fylkeskommunes innsigelse. Som utbygger av nytt bygg for Kunst- og designhøgskolen i nærheten av felt B1, har Statsbygg uttrykt seg negativt til høyhus ved flere anledninger. Statsbygg støtter fylkeskommunens innsigelse, og benytter denne anledningen til å utdype vårt syn.

Oppsummering

- Statsbygg er sterkt i mot høyhus på Mølleneset, og har forutsatt at gjeldende reguleringsplans rammer for byggehøyder og fotavtrykk holdes fast. Planforslaget er i vesentlig strid med de planrammer og forutsetninger Statsbygg har lagt til grunn for prosjektering av Kunst- og designhøgskolen. Planforslagets byggehøyde på 53 meter utgjør henholdsvis 34,5 og 40,5 meter over høyeste og laveste angitte byggehøyde i gjeldende reguleringsplan. Høyhus bringer inn nye forutsetninger som ville gitt Kunst- og designhøgskolen helt andre rammer for utforming av bygget, og for gjeldende reguleringsplans utforming av offentlig byrom. Den nye Kunst- og designhøgskolens potensial som det nye sentrumsområdets identifikasjonsbærer og til å profilere kulturbyen, vil bli betydelig svekket. En «omkamp» om høyhus på Mølleneset etter at samme tema er avslått i hele seks bystyrevetdakt i perioden 2006-12, fremstår svært uforutsigbart.
- Forslagsstiller argumenterer for at høyhus er en forutsetning for å realisere et plusshus på tomten. Høyhusprosjektet slik det fremstår i dag, innfrir ikke slik vi ser det de kriteriene som gir status som pilotprosjekt i Fremtidens Byer. Et høyhus med en byggehøyde på 53 meter vil heller ikke være eneste formsvar som innfrir den foreslåtte reguleringsbestemmelsen om at «Bygg innenfor B/F/K skal bygges med installasjoner av forskjellige fornybare energiprodukter som sikrer at bygget produserer mer energi enn bygget totale energiforbruk pr. år og at tiltaket dermed blir et plusshus.» Muligheter for produksjon av fornybar strøm lokalt i bygget er avgjørende for å kunne oppnå plusshus-nivå. Vindmøller på taket synes å være en lite realistisk løsning for å ivareta dette. Overslagsberegninger viser at potensiale for strømproduksjon fra solceller langt på vei er like stort med boliger i lavblokker som i et høyhus.
- Det foreslåtte høyhuset kommer til å skyggelegge kveldssolen på Kunstallmenningen, det flotte offentlige tilgjengelige uteareal på Kunst- og designhøgskolens tomt i forlengelsen av Byallmenningen. Videre fremstår forslagsstillers sammenligning av solforhold mellom

høyhusalternativet og lavblokkalternativet feil og mer fordelaktig enn det som er reelt, da sammenligningen gjelder forslagsstillers lavblokkalternativ som igjen fraviker vesentlig fra gjeldende reguleringsplan i fotavtrykk og høyder.

- Bergens varemerke og identitet er sterkt knyttet til byens attraktive landskapskvaliteter, et særegent og vakkert bysentrum med menneskelig skala. I utformingen og plasseringen av KHiBs fotavtrykk, har forholdet til dette store landskapssnittet vært av avgjørende betydning. Ved en etablering av høyhus i umiddelbar nærhet til KHiB, vil dette finstemte forholdet mellom landskap og bygg forrykkes og en visuell ubalanse oppstår.
- Grad av offentlighet bør være et evalueringskriterium ved valg av hvilke bygg som skal ta plass i byens urbane landskap, så vel som byens kulturlandskap. Det er viktig å fremheve forskjellen på betydningen av et offentlig bygg kontra en boligblokk som signal. Et offentlig bygg skal i kraft av sin virksomhet dele sin arena med resten av byen. KHiB som institusjon gir bydelen en funksjonsmessig og arkitektonisk identitet: Møllendal er noe mer enn et boligområde. Som forsterkende signal i forhold til KHiB har et høyhus kun ødeleggende virkning.

Manglende forutsigbarhet – høyhus avslått gjennom seks tidligere bystyrevedtak

Kommunedelplanen ble vedtatt i januar 2007, og åpner ikke for høyhus. Høyhus bryter i tillegg med alle kriteriene i høyhusanalysen som lå til grunn for «Bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet», vedtatt av bystyret i 2006. Spørsmålet om høyhus på Mølleneset ble på nytt behandlet av bystyret i juni 2007. Det ble da fattet følgende vedtak:

«Det tillates ikke byggehøyder på opp til 50 meter ved Mølleneset/Møllestranden. Utbyggingen i Møllendal skal følge de rammer som er nedfelt i den nylig vedtatte kommunedelplan for Store Lungegårds vann, søndre del.»

Dette bystyrevedtaket var svært viktig for forutsigbarheten i de rammer Statsbygg hadde å forholde seg til i videre planlegging og prosjektering av Kunst- og designhøgskolen, og utgjorde også en viktig føring for utforming av gjeldende reguleringsplan for Møllendal Øst som ble vedtatt i 2010.

Statsbygg vurderer det som svært uheldig og uforutsigbart med en «omkamp» om høyhus på Mølleneset etter at samme tema er vurdert og besluttet gjennom hele 6 bystyrevedtak i perioden 2006-12, jf. oversikten i byrådssaken.

Høyhus i sterk strid med gjeldende reguleringsplan

Statsbygg oppfører nytt bygg for Kunst- og designhøgskolen i Møllendalsveien 61, som utgjør felt O1 i gjeldende reguleringsplan Møllendal øst, mens høyhusforslaget utgjør felt B1. I utforming av gjeldende reguleringsplan, deltok Statsbygg sammen med de øvrige grunneierne, unntatt forslagsstiller, i en arbeidsgruppe. Planrammene og intensjonen med utvikling av området, ble endelig vedtatt i bystyret i 2010 etter en lang og omfattende prosess.

Gjeldende reguleringsplan tillater byggehøyder fra 12,5 meter til 18,5 meter (3-5 etasjer) på felt B1. Planforslagets byggehøyder på 53 meter utgjør henholdsvis 34,5 og 40,5 meter over høyeste og laveste angitte byggehøyde i gjeldende reguleringsplan, og endrer premissene for utforming av Kunst- og designhøgskolen og offentlige byrom.

Ikke fyllestgjørende miljøargumenter for høyhus

Forslagsstiller argumenterer med at høyhus-alternativet er en forutsetning for å realisere et plusshus (energipositivt) på tomten, og at dette er et avgjørende argument for å fravike gjeldende reguleringsplans rammer for byggehøyder og bygglinjer. Høyhusprosjektet slik det fremstår per i dag,

innfrir ikke de kriteriene som gir status som pilotprosjekt hos Fremtidens Byer. (Forslagsstiller fikk avslag i november 2013).

For at reguleringsplanen skal kunne sikre et prosjekt som gir et faktisk bidrag til å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, må det stilles forpliktende krav i reguleringsplanens rammeverk. Ulike bygningsformer, høyhus eller tett/lavt, vil kunne avspeile de gitte kriteriene. Et høyhus med en byggehøyde på 53 meter vil således *ikke* være eneste formsvar som innfrir forslaget til reguleringsbestemmelsen om at «Bygg innenfor B/F/K skal bygges med installasjoner av forskjellige fornybare energiprodukter som sikrer at bygget produserer mer energi enn bygget totale energiforbruk pr. år og at tiltaket dermed blir et plusshus.»

Muligheter for produksjon av fornybar strøm lokalt i bygget er avgjørende for å kunne oppnå plusshus-nivå. Vindmøller på taket synes å være en lite realistisk løsning for å ivareta dette. Overslagsberegninger viser at potensialet for strømproduksjon fra solceller langt på vei er like stort med boliger i lavblokker som i et høyhus. Se utdypende vurderinger i vedlegg.

Bærekraftbegrepet omfatter i tillegg til fysiske miljøfaktorer (ressursbruk, utslipp, osv.), også sosiale og kvalitative aspekter som byrommenes og byggenes brukskvalitet, funksjonsblanding, kulturverdi, estetisk kvalitet, mm. Høyhusforslaget svekker i betydelig grad de rammer som gjeldende reguleringsplan gir for utvikling av en bærekraftig, urban bydel.

Høyhuset svekker Kunst- og designhøgskolens bygg og bydelens identitet

Gjennom kommunedelplan for Store Lungegårdsvann, søndre del, samt reguleringsplan Møllendal øst, tar Bergen kommune sikte på en planmessig utvidelse av byens sentrum. Kunst- og designhøgskolen er gjennom disse planene gitt rollen som identifikasjonsbærer for utviklingen av det nye sentrumsområdet

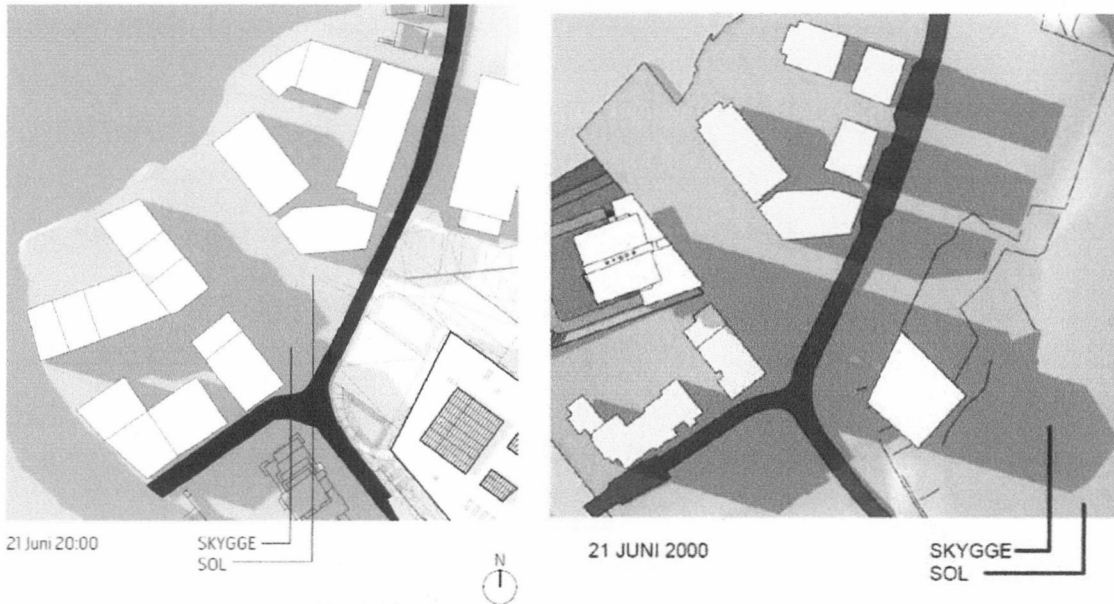
En viktig parameter i den nye bydelen Møllendal er fremheving av Byallmenningen med dens omkringliggende bygg. Det åpne byrommet gir frisikt til Bergen sentrum og knytter den nye bydelen visuelt sammen med den etablerte byen. Plassen skal være det urbane fellesrommet der byens borgere og kunstinstitusjonen møtes. Det er en klar premiss i gjeldende reguleringsplan at bydelens urbane tyngdepunkt skal ligge i den aktivitet som utspiller seg på dette torget.

Møllendal er gjennom gjeldende reguleringsplan balansert i sin volumoppbygging. Den tyngre institusjonen som en høgskole er, «innordner» seg den etablerte forståelsen av hvilken skala bydelen kan tåle. Ved å være presis på forholdet mellom høyde og fotavtrykk oppnår man at bydelens tyngdepunkt trer svært tydelig fram: Byallmenningen er det viktige åpne rommet og alle bygg rundt er med på å understreke dette rommets betydning. Kunst- og designhøgskolen som institusjon gir bydelen en funksjonsmessig og arkitektonisk identitet: Møllendal er noe «mer» enn et boligområde.

Den nye bydelen i Møllendal er en relativ liten bydel med få innbyggere. Det er disse innbyggerne, sammen med studentene på høgskolen, som i all hovedsak skal fylle byens rom. Et høyhus vil i sin natur etterlate store flater som er ubebygget. Etableringen av et nærliggende åpent byrom/grøntareal vil både i sitt avtrykk og i sitt tilbud være konkurrerende i forhold til Byallmenningen, som alt er definert som fellesarena for det urbane liv. Dermed er det fare for at Byallmenningens vitalitet svekkes betydelig. En såpass konsentrert utbygging som Møllendal er, vil være for liten og kompakt til å ha to nærliggende konkurrerende fellesrom.

Skyggevirkning av høyhus

Slagskyggen fra et høyhus er betydelig, noe vedlagte illustrasjoner viser. Det foreslåtte høyhuset kommer til å skyggelegge for kveldssolen på Kunstallmenningen - et flott, offentlige tilgjengelig utareal på Kunst- og designhøgskolens tomt, jf. illustrasjon under.



Gjeldende reguleringsplan, 21 juni kl 20:00

Høyhusforslaget, 21 juni kl 20:00.

Høyhuset skyggelegger fullstendig for kveldssolen på Kunstallmenningen

Forslagsstiller hevder at høyhusets utforming gir mer gunstig solforhold på Byallmenningen enn lavblokker. Da sammenlikningen gjelder forslagsstillerens eget lavblokkalternativ som fraviker fra gjeldende reguleringsplan i volum og høyde, har vi lagt ved et sol-/skyggestudie med de volumer som ligger i gjeldende reguleringsplan. Sol-/skyggestudiene viser at gjeldende reguleringsplan gir mer gunstig solforhold på Byallmenningen enn forslagsstillerens alternativ 2 med lavblokker.

Høyhus forstyrer lesbarheten og opplevelsen av det kulturhistoriske landskapet

I plasseringen av Kunst- og designhøgskolens fotavtrykk og i utforming av bygget, har forholdet til det store landskapssnittet vært av avgjørende betydning. Ved etablering av et høyhus i umiddelbar nærhet av høgskolen, vil dette finstemte forholdet mellom landskap og bygg forrykkes og en visuell ubalanse oppstå.

Kunst- og designhøgskolens mentale tyngde i det samlede bybildet, er av overordnet betydning fordi høgskolen skal knyttes opp mot byens øvrige kulturliv. Ved etablering av en høy boligblokk i umiddelbar nærhet av høgskolen, vil også dette mentale bildet forrykkes

Høringsprosess og klageadgang

Statsbygg har innsigelseskompetanse i plansaker etter plan- og bygningsloven, i henhold til rundskriv H-2/14. I beskrivelsen av grunnlaget for innsigelse står det:

«Det er viktig at det bare fremmes innsigelse der det er nødvendig å benytte dette virkemiddelet for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser av stor samfunnsmessig betydning. Det må vurderes konkret i den enkelte saken om innsigelse faktisk er nødvendig, eller om det er tilstrekkelig å gi uttalelse med faglig råd eller anbefaling».


Fagetaten i Bergen kommune uttrykte seg klart negativ til høyhusforslaget ved utleggelsen av planforslaget med to alternative utbyggingsløsninger (hhv. høyhus og lavblokker) til offentlig ettersyn.

Fagetatens klare negative holdning, kombinert med hele seks tidligere bystyrevedtak i perioden 2006-12 som har sagt nei til høyhus på Mølleneset, lå til grunn for vurderingen om lav sannsynlighet for oppslutning om høyhusalternativet.

Statsbyggs høringsuttalelse ble på dette grunnlag avgitt i mai 2013 til henholdsvis alternativ 1 og 2, uten å fremme innsigelse. Statsbygg uttrykte seg klart negativ til høyhusalternativet, og at lavblokkalternativet måtte endres til å samsvare med rammene i reguleringsplan for Møllendal øst. (Høringsuttalelsen vedlagt). Erfaringen fra denne saken, der miljø- og byutviklingskomitèen og bystyret ga sin tilslutning til høyhusforslaget, tilsier at Statsbygg ved en lignende situasjon senere i sterkere grad vil vurdere bruk av innsigelsesmyndigheten.

Selv om Statsbygg ikke er part i innsigelsen fra fylkeskommunen, ønsker vi med dette innspillet å uttrykke vår klare negative holdning til planforslaget som åpner for høyhus.

Vennlig hilsen



Synnøve Lyssand Sandberg
Direktør, Byggherreavdelingen



Alexander Strand-Omreng
Avdelingsdirektør, Byggherreavdelingen

Vedlegg

- Utdypende innspill til høyhusets miljøargumenter
- Solskyggediagram for henholdsvis gjeldende reguleringsplan, forslagsstillers alternativ 1 (høyhusforslaget) og alternativ 2 (lavblokker)
- Statsbyggs høringsuttalelse til planforslaget ved offentlig ettersyn

