

Bergen kommune
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår saksbehandler:
Reidunn Mygland, 22 95 41 96

Vår dato: 28.05.2013
Vår referanse: 201201058-10

Deres dato: 201211939/25
Deres referanse:

Kopi til:
EV, Statsbygg
Johan Borud, Statsbygg
Snøhetta

HØRINGSUTTALELSE TIL PLANFORSLAG - AREALPLAN-ID 62740000 BERGENHUS GBNR 163/20 MFL - MØLLENESSET FELT B1, ALT 1 OG 2

Vi viser til offentlig ettersyn av to planforslag med ulike utbyggingsløsninger for felt B1 (del av reguleringsplan Møllendal øst). Utsatt høringsfrist til 31.05.13, er bekreftet av Etat for byggesak og private planer/Håkon Færø i e-post til Statsbygg, datert 25.05.13. I naboområdet, Møllendalsveien 61, planlegger Statsbygg et nybygg for Kunst- og designhøgskolen i Bergen (KHiB).

Oppsummering

- Gjennom KDP for Store Lungegårdsvann, søndre del, og reguleringsplan Møllendal øst, tar Bergen kommune sikte på en planmessig utvidelse av byens sentrum. Kunst- og designhøgskolen er gitt rollen som identifikasjonsbærer for utviklingen av det nye sentrumsområdet. Denne rollen forutsetter at utbyggingsstrukturen underbygger målsettingen om utvikling av en urban bydel og ikke fremstår som et tungt utbygget boligområde. Vi forutsetter at gjeldende reguleringsplans rammer for byggehøyder og fotavtrykk holdes fast, og ikke overskrides slik begge planforslagene legger opp til.
- Bergens varemerke og identitet er sterkt knyttet til byens attraktive landskapskvaliteter, et særegent og vakkert bysentrum med menneskelig skala. I utformingen og plassering av KHiBs fotavtrykk, har forholdet til dette store landskapsnittet vært av avgjørende betydning. Ved en etablering av høyhus (alternativ 1) 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 (alternativ 1) kun ødeleggende virkning. På grunn av områdets størrelse vil KHiB og et evt høyhus bli liggende svært nærme hverandre og forkludre områdets signal/identitet. Derfor er det avgjørende å ha et bevisst forhold til hvilken merkelapp området skal få: Møllendal som en utvidelse av sentrum med sentrumsstruktur, i tråd med gjeldende reguleringsplan, eller Møllendal som drabantby med boliger og blokkstruktur.
- «Lavblokkalternativet» (alternativ 2) avviker vesentlig fra gjeldende reguleringsplan i byggehøyder og byggegrenser/fotavtrykk og siktlinje, med tilhørende negative konsekvenser for blant annet byromsveggenes kvalitet og solforholdene på Byallmenningen. Vi forutsetter at planforslaget bearbeides slik at det samsvarer med gjeldende reguleringsplan.

Planforslagene

I utformingen av gjeldende reguleringsplan for Møllendal øst, deltok Statsbygg sammen med de øvrige grunneierne, unntatt forslagsstiller, i en arbeidsgruppe. Planrammene og intensjonen med utvikling av området, ble endelig vedtatt i 2010 etter en lang og omfattende planprosess.

Planforslagene omfatter felt B1 i gjeldende reguleringsplan. Det fremmes to alternative planforslag med ulike utbyggingsløsninger. Alternativ 1 viser et høyhus på 16 etasjer med 42 boenheter. Første etasje er avsatt til forretning/kontor/bevertning. Høyhuset har en maksimal byggehøyde på c+50,5 m, tilsvarende 32 meter over høyeste angitte byggehøyde i gjeldende reguleringsplan.

Alternativ 2 har en maksimal byggehøyde på c+ 23 m. Byggehøyden utgjør et stort avvik fra gjeldende reguleringsplan som forutsetter en avtrapping fra c+21 til c+12,5

Alternativ 1 er i sterk strid med gjeldende reguleringsplan. Alternativ 2 avviker vesentlig fra gjeldende reguleringsplan, særlig på byggehøyder, byggegrenser/fotavtrykk. For Kunst- og designhøgskolens virksomhet, er det av vesentlig betydning at ny utbygging i området underbygger reguleringsplanens rammer og mål om utvikling av en urban bydel. Begge planforslagene fremstår i for stor grad som boliger av privat karakter, og bidrar ikke til en bymessig utvikling.

Statsbygg uttalte seg til «Høyhus på Mølleneset» i 2007 da den saken var på offentlig høring. Forutsetningene som ble lagt til grunn for Statsbyggs uttalelse den gangen, er fortsatt gjeldende, og flere av innspillene er gjentatt i det følgende.

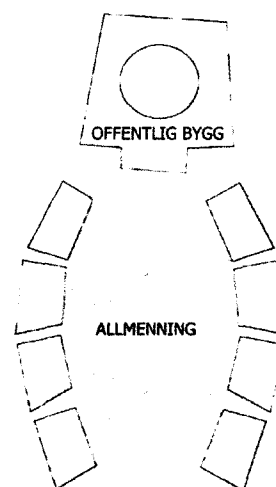
Hvem skal markere seg i bybildet (være identifikasjonsbærer); KHiB eller boligene

Møllendal har som område et stort potensiale. Stedet ligger vakkert til i forhold til Store Lungegårdsvann, har historiske røtter helt tilbake til den tidlige etableringen av Bergen som by, og ikke minst ligger område nært både eksisterende boligområder og Bergen sentrum.

Bergen kommune har, på lik linje med de fleste andre europeiske byer, en historisk høyhustradisjon der allmenne og offentlige funksjoner av særlig stor betydning for fellesskapet, har fått en markant høyde som hever seg over den generelle bygningsmassen, eksempelvis kirkene, Rosenkrantzårnet og Rådhuset. Når det gjelder enkeltstående prosjekt, er det tradisjonelt offentlige bygg (kulturbygg) eller andre bygg som anses betydningsfulle i bybildet, som har fått heve seg over den generelle bygningsmassen i byen. Grad av offentlighet bør være et evalueringskriterium i valget av hvilke bygg som skal "få lov til" å ta plass i byens urbane landskap så vel som i byens kulturlandskap.

Videre bør det settes spørsmålstegn ved byggets høyde som "signalkriterium". Innen tradisjonell byforming har byggets omkringliggende rom blitt viet betydelig oppmerksomhet. Viktige bygg har blitt plassert i forhold til offentlig tilgjengelige byrom, torg og plasser. Signalbygg har med andre ord vært gitt plass i bybildet slik at de oppleves som viktige i form av den offentlige arena som er blitt frigitt rundt bygget.

Dersom en følger denne tankegangen videre, vil det være bygg som legges ved og inntil allmenninger som blir tillagt ekstra høyde, nettopp fordi en ønsker å forsterke offentlighetens betydning. Den offentlige areaen som utspiller seg på byens torg og allmenninger framheves av de omkringliggende byggenes størrelse, og gis "merkelapp" i form av et betydningsfullt tilliggende offentlig bygg, feks en kirke, et rådhus, et universitet, et museum. Eksempler fra Bergen er Johanneskirken plassering i forhold til Vestre Torgallmenning og den gamle Tollbodens plassering nederst på Tollbodallmenningen.



Det er viktig å fremheve forskjellen på betydningen av et offentlig bygg som signal kontra en boligblokk som signal. Et offentlig bygg skal i kraft av sin virksomhet dele sin arena med resten av byen. Det betyr at bygget skal være tilgjengelig for det offentlige liv der byens befolkning skal kunne benytte bygget, og ha glede av de tilbud som til en hver tid er der. Dette er et bidrag til offentligheten som en privat boligblokk aldri vil kunne gi.

I tråd med gjeldende reguleringsplan, tilrettelegger KHiB for den offentlige arenaen og det offentlige livet i Møllendal i kraft av den plassen det tar i bybildet (Byallmenningen og Kunstallmenningen), og det tilbud skolen gir publikum i form av tilgang til alle skolens offentlige tilbud.

Kan høyhus samspille/ forsterke KHiB?

Et sentralt punkt i problemstillingen for og imot etableringen av høyhus på Møllenstranda, vil være om et høyhus vil kunne samspille og/eller forsterke framtoningen av KHiB. Forutsatt bydelen skal ha et signalbygg, en generator som skal bidra til utviklingen av den nye bydelen, er det vesentlig hvordan dette signalet plasseres i forhold til de omkringliggende bygg.

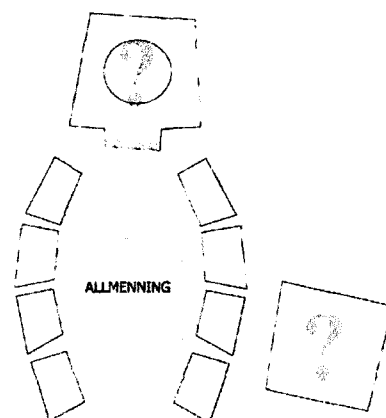
Deretter bør fokus rettes på hvilket signalbygg som skal velges; KHiB eller boligblokk, og hva valget skal fortelle om den nye bydelen: «boligområde» eller «kultur». En bymessig utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan vil forutsette tilstrekkelige rammer for at et mangfold kan utspille seg.

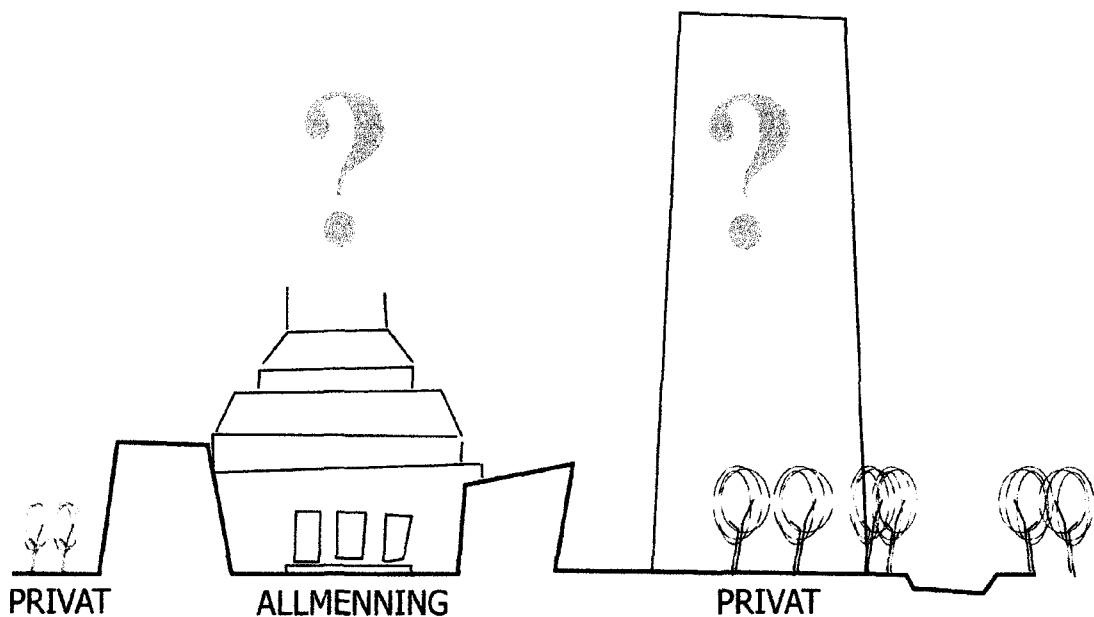
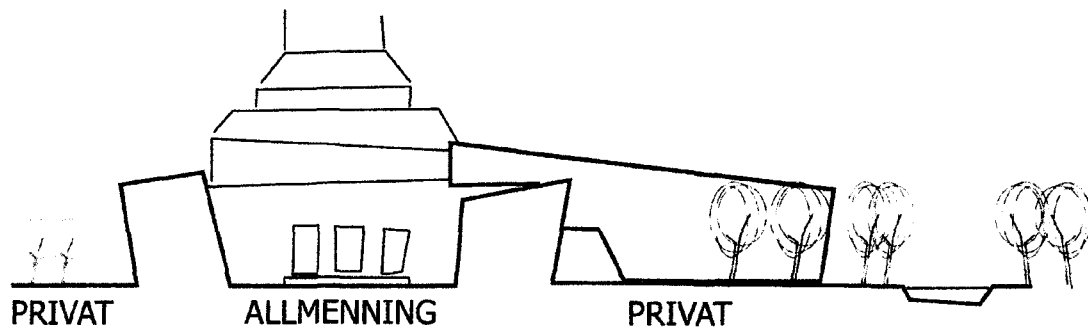
Møllendal er et relativt lite område som er godt synlig både fra hoved-innfartsåren til Bergen, fra store deler av Bergen sentrum og ikke minst fra omkringliggende høytliggende områder. Møllendal som ny bydel er med sin skala (etasjehøyder og fotavtrykk), bygget opp rundt den store Byallmenningen; plassen som binder KHiB og Store Lungegårdsvann sammen, jf. gjeldende reguleringsplan. Det åpne byrommet gir friskt til Bergen sentrum og knytter den nye bydelen visuelt sammen med den etablerte byen.

Basert på gjeldende reguleringsplan, er Møllendal balansert i sin volumoppbygging. Den tyngre institusjonen som en høyskole 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 viktigste åpne rommet, og alle bygg rundt bidrar til å understreke dette rommets betydning. KHiB som institusjon gir bydelen en funksjonsmessig og arkitektonisk identitet. Møllendal er noe mer enn et boligområde.

På grunn av områdets størrelse vil KHiB og et eventuelt høyhus bli liggende svært nærme hverandre og således forkludre områdets signal/identitet. Det er derfor avgjørende å beslutte hvilken «merkelapp» området skal gis:

- Møllendal som sentrum med sentrumsstruktur?
- Eller Møllendal som drabantby med boliger og blokkstruktur?





Som forsterkende signal i forhold til KHiB, har en høyblokk kun ødeleggende virkning.

Høyhusets tilpasning til overordnet landskapsform

I vedtatte "retningslinjer for byggehøyder i det sentrale byområdet" er det satt krav om

- All ny bebyggelse skal underordnes lesbarheten og opplevelsen av Bergens kulturhistoriske landskap
- Bebyggelsen skal tilpasses høydene i eksisterende bebyggelse og følge landskapet, og uansett ikke være mer enn tre etasjer høyere enn nabobebyggelsen

Bestemmelsene har generell åpning for at bygg som har ekstraordinær symbolverdi eller har spesielle betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmennheten kan vurderes med større høyde.

I Bergen ligger Store Lungegårdsvann som et midtpunkt i det store landskapsrommet dannet av Fløyen, Ulriken og Løvestakken. Fjellformasjonene danner et skålformet landskap som åpner seg mot vannflaten og byen. Den nye Kunst- og designhøgskolen er plassert ved foten av Ulriken med Store Lungegårdsvann og Bergen sentrum som frontmotiv. Bergens varemerke og identitet er sterkt knyttet til byens attraktive landskapskvaliteter, et særegent og vakkert bysentrum med en menneskelig skala.



I utformingen og plasseringen av KHiBs fotavtrykk, har forholdet til det store landskapsnittet vært av avgjørende betydning. KHiB er å oppfatte som steinen i en jettegryte, den er sentral, men ikke dominerende i forhold til det store landskapsbilde.

Ved en eventuell etablering av et høyhus i umiddelbar nærhet vil dette finstemte forholdet mellom landskap og bygg forrykkes og en visuell ubalanse oppstå. Det er også naturlig å stille seg spørrende til en plassering av et høyhus ved munningen av Møllendalselven, som utgjør et naturlig daldrag.

Gjeldende reguleringsplan gir KHiB en rolle utover å være en høgskole, den skal være en generator i den nye byutviklingen langs vannet. Institusjonens mentale tyngde i det samlede bybildet vil samtidig være av overordnet betydning fordi skolen skal knyttes opp mot byens øvrige kulturliv. Ved etableringen av en høy boligblokk i umiddelbar nærhet av KHiB, vil også dette mentale bildet forrykkes.

Konsekvenser av bebyggelsesstrukturen (fotavtrykk og høyder) i hhv. alt. 1 og alt. 2

En viktig parameter i gjeldende reguleringsplan, er fremheving av Byallmenningen med dens omkringliggende bygg. Allmenningen skal ha klar avgrensning i form av presise byegger. Videre skal allmenningen tydelig fremstå som det eneste åpne rommet dedikert til offentlig bruk. I fonden av denne plassen skal bydelens viktigste institusjon ligge, KHiB. Plassen skal være det urbane fellesrommet der byens borgere og kunstinstitusjon skal møtes. Det er en klar premiss i gjeldende reguleringsplan at bydelens urbane tyngdepunkt skal ligge i den aktivitet som utspiller seg på dette torget. Byeggene definerer også skillet mellom det offentlige livet og det mer private.

Alternativ 1 (høyhus)

En høyblokk vil frigi et større uteområde fordi fotavtrykket er mindre, men blokkens tilliggende uteoppholdssoner vil, på grunn av blokkens manglende evne til å avgrense rom, være utflytende og udefinerte. Avgrensningen til Byallmenningen er utydelig. Grensen mellom den offentlige promenaden langs Store Lungegårdsvann og privat uterom er utydelig, og kvaliteten på det private uterom betydelig redusert.

Slagskyggen fra et høyhus er betydelig, noe illustrasjonene som følger planforslaget viser. Kvaliteten på Byallmenningens oppholdssoner om ettermiddagen er vesentlig redusert. Store deler av plassen vil være skyggelagt på en tid av døgnet som er særdeles verdifull, ettermiddagssolen vil være borte. Dette vil også få konsekvenser for hvilken type næringsaktivitet som kan plasseres i Byallmenningens vestfasade. Det vil f.eks være lite attraktivt å drive en uterestaurant som ligger i slagskyggen når ettermiddagssolen varmer.

Videre vil et høyhus kunne dra til dels betydelige vinddrag ned langs bygningskroppen med redusert kvalitet på underliggende uteoppholdssoner som resultat.

Forslagsstiller begrunner blant annet høyhusalternativet med miljømessige premisser, og ønske om å utnytte solenergi. Alle nybygg vil i stadig større grad måtte forholde seg til krav om energieffektive løsninger. Det er

fullt mulig å oppnå samme energieffektivitet i lavblokk som i høyblokk. Solenergi er i seg selv ikke avhengig av plassering høyt over bakken.

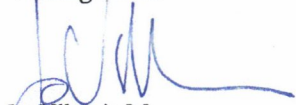
Alternativ 2

Alternativet viser to bygningsvolumer på hhv 5 og 6 etasjer. Dette avviker vesentlig fra gjeldende plan som forutsetter en avtrapping fra 5 til 3 etasjer. Bygningsvolumene er lagt som to parallelle lameller, og går utover gjeldende reguleringsplans byggegrenser. Illustrasjonene viser at det kun er første etasje som ligger i byggegrensen mot Byallmenningen. Fasaden bidrar ikke til bymessige kvaliteter mot Byallmenningen. Mer definerte private uteoppholdssoner oppnås ved å etablere tverrliggende lavblokker, slik gjeldende reguleringsplan legger opp til.

Byggehøyden langs Byallmenningen i gjeldende reguleringsplan er c+21,5 lengst nord, med gradvis nedtrapping til c+12,5 mot Store Lungegårdsvann i sør. Planforslaget legger opp til en byggehøyde c+23,5 langs hele Byallmenningen, dvs. at byggehøyden er økt med 11,5 m på det meste. Den økte byggehøyden har stor negativ konsekvens for solforholdene på Byallmenningen, noe illustrasjonene som følger plansaken også viser.

Forslagsstiller argumenterer for høyhusalternativet blant annet basert på en sammenligning av solstudiet for hhv alternativ 1 og 2. Dette blir ikke reelt i og med at alternativ 2 viser vesentlig dårligere solforhold enn hvis rammene i gjeldende reguleringsplan ble lagt til grunn. Forslaget må endres og forholde seg til gjeldende reguleringsplan.

Vennlig hilsen



Jo Ulltveit-Moe
Strategi og utviklingsavdelingen, Plan



Reidunn Mygland
Strategi og utviklingsavdelingen, Plan

Alle illustrasjoner i uttalelsen er laget av Snøhetta AS.
Deler av uttalelsen er basert på vurderinger fra Snøhetta AS.