

Hartveit Eiendom AS, Møllendalsveien 17, 5009 Bergen

Tlf: 55 29 33 64 / Mobil: 970 98 394 / Epost: berit.h@online.no
Foretaksregisteret NO 912435296 MVA / Bank: 6526 05 04457

Til
Kultur- og ressursutvalget,
Hordaland fylkeskommune

Bergen, 25.02.2015

Vedr. sak 2014/23101 (Mølleneset)
Reguleringsplan for Bergenhus. Møllendal Øst, gnr. 163 bnr. 20 m. fl., Bergen kommune . Melding om ny handsaming av sak.

Som eier av næringsbyggene Møllendalsveien 15 og 17 har vi fulgt planprosessene i området med stor interesse, først gjennom arbeidet med Kommunedelplan Store Lungegårdsvann Søndre del, deretter gjennom reguleringsplanarbeid for henholdsvis Møllendal Øst og Vest, og nå sist Områderegulering for Store Lungegårdsvann. Vi ser svært positivt på den transformasjon som Møllendalsområdet gjennomgår, og bidrar i egne bygg ved å legge tilrette atelierer for kunstnere og kulturbasert næring: www.m17.no. Vi håper nå å kunne realisere neste skritt i løpet av inneværende år, ved å etablere lokaler for www.kunstgarasjen.no.

Vi har hatt tiltro til at bystyret i Bergen evner å styre etter de målsettinger som ble nedfelt i den vedtatte kommunedelplan for området. Vi ble derfor svært forundret over det bystyrevedtak som ble fattet 22.10.2014 vedrørende tillatelse til oppføring av høyhus på Mølleneset, men antok at Hordaland fylkeskommunes varslede innsigelse ville forhindre at dette vedtaket ble rettskraftig. På forespørsel til Bergen kommune denne uke, fikk vi imidlertid opplyst at tiltakshaver Mølleneset AS har engasjert advokatfirmaet Harris AS, for å anmode Hordaland fylkeskommune ved Kultur- og ressursutvalget om fornyet behandling, med sikte på å gjøre om tidligere vedtak vedrørende innsigelse. Etter dokumentinnsyn i sak 2014/23101 finner vi grunn til å kommentere brev fra Advokatfirmaet Harris v/ Ståle Eeg Nielsen, datert 03.11.2014.

I brevets punkt 3.1 framholdes det at bystyrets vedtak ikke er i strid med overordnede planer. Det henvises til Kommuneplanen for Bergen, hvor de generelle bestemmelser innebærer 16 meters byggehøyde i sjøfrontområder. Så henledes det videre til bystyresak 211-06, hvor det ble inntatt en spesiell unntaksbestemmelse mht byggehøyder, innen de sentrale deler av Bergen. Advokatfirmaet siterer forannevnte bestemmelse slik (deres understreking gjengitt):

"I tråd med Bergens historiske høyhustradisjon kan det innen hele planområdet vurderes større høyde for bygg med ekstraordinær symbolverdi eller med spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmenheten.

Vurderingene skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet med hensyn til fjernvirkning, bomiljø, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan."
Etter vårt syn er dette en regelrett feiltolking, og vi siterer derfor bestemmelsen på nytt, for å illustrere det som forklarer og definerer bestemmelsens innhold og hensikt:

*"I tråd med Bergens historiske høyhustradisjon kan det innen hele planområdet vurderes større høyde **for bygg med ekstraordinær symbolverdi eller med spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmenheten.***

Vurderingene skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet med hensyn til fjernvirkning, bomiljø, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan."

Et høyhus for boligformål på Mølleneset tilfredsstillende IKKE bestemmelsens ordlyd mht ekstraordinær symbolverdi eller spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmenheten. Ingen deler av ordlyden i bestemmelsens siste avsnitt får dermed relevans for et høyhus på Mølleneset, ettersom formuleringene kun kommer til anvendelse for bygg som faller inn under ordlyden i foranstående avsnitt.

Konklusjonen blir dermed som følger: **Bystyrets vedtak datert 221014 i sak 252-14 vedrørende reguleringsplanen for Mølleneset Felt B1 er i strid med overordnet plan, og innsigelse vedrørende dette forhold må opprettholdes.** Vi vedlegger oversikt over de tidligere bystyrevedtak angående saken (vedlegg 1). Vi tillater oss også å peke på at dersom bystyrets vedtak om å tillate høyhus på Mølleneset skulle få rettskraftig virkning, vil det gi et svært uheldig signal med hensyn til manglende forutsigbarhet knyttet til planprosesser og byutvikling i Bergen. Dette er verken byen eller regionen tjent med.

Til sist vil vi også be kultur- og ressursutvalgets medlemmer om å ha i mente at Hordaland fylkeskommune har innledet et samarbeid med Bergen kommune og Os kommune, om den internasjonale arkitektur- og byutviklingskonkurransen European 13. "Adaptabel City" er definert som hovedtema, og lanseringsdato for konkurransen er 2. mars 2015. I Bergen er det kommunens og BIR's 18 dekar store tomt på Grønneviksøren (på vestsiden av Møllendalselven, vis-a-vis Mølleneset) som utgjør konkurransegrunnlaget, se vedlagte tomteprospekt utarbeidet av kommunen (vedlegg 2). Etter vårt syn tilsier utviklingen av dette området at det er tvingende nødvendig å unngå at kommunens vedtak om å tillate høyhus på Mølleneset blir stående, ettersom det vil kunne skape presedens for framtidige utbyggere som kjøper nabotomten av Bergen kommune. Hele dette verdifulle by- og landskapsområdet må sees under ett nå, og det påhviler de politiske myndigheter et stort ansvar for å sikre at de målsettinger som er nedfelt i Kommunedelplan Store Lungegårdsvann Søndre del lar seg realisere.

Med vennlig hilsen
Hartveit Eiendom AS



Berit Hartveit
daglig leder

kopi: Hordaland Fylkeskommune v/ Fylkesrådmann Rune Haugsdal
Hordaland Fylkeskommune v/ Fylkeskonservator Per Morten Ekerhovd
Bergen kommune v/ Byrådsleder Martin Smith-Sivertsen
Bergen kommune v/ byråd Henning Warloe