



Fylkesmannen i Hordaland  
Postboks 7310  
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201211939-86 ASRO	ESARK-5120	09. desember 2014

### Vedrørende mekling om innsigelse til forslag til reguleringsplan for Mølleneset felt B1, Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 20 m.fl.

Viser til vår anmodning om meklingsmøte 19.11.2014.  
Plansaken har til nå 86 dokumenter. Dokumenter som fulgte saken til bystyret følger vedlagt.

#### Saken gjelder

Saken gjelder reguleringsplan for Mølleneset felt B1 med tilrettelegging for bygging av høyhus på 16 etg som ble vedtatt av Bergen bystyre 22.10.2014. Det foreligger innsigelse i saken fra Hordaland Fylkeskommune jfr brev datert 7.6.2013. Vedtaket var i strid med fagetaten og byrådets innstilling, se fullstendig protokoll og bystyrets innstilling i vedlegg 1.

Innsigelsen fra Hordaland fylkeskommune gjelder:

- vesentlig avvik fra overordnet plan
- konflikt med nasjonale kulturminneinteresser.

#### Vedtak i Bergen bystyre 22.10.2014 sak 252-14

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 221014 sak 252-14 og fattet følgende vedtak:  
*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas følgende forslag til detaljregulering*  
1. Bergenhus, gnr 163 bnr. 20 mfl. Mølleneset, felt B1, arealplan-ID 62740000, vist på plankart sist datert/revidert 05.12.13.

2. Tilhørende bestemmelser datert/revidert 05.12.13 med følgende endringer:

##### a. 2.4 Energi

*Bygg innenfor B/F/K skal bygges med installasjoner av forskjellige fornybare energiprodukter som sikrer at bygget produsere mer energi enn byggets totale energi forbruk pr. år og at tiltaket dermed blir et plusshus. Til byggesaksbehandlingen skal det foreligge utregninger som viser byggets forbruk og produksjon av energi.*

##### b. 2.5 Arkitektkonkurranse

*Bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal gjennomføres med arkitektkonkurranse. Konkurransen skal være gjennomført før rammetillatelse gis.*

##### c. Med følgende endringer i plankartet:

*Byggegrensen mot felt B2 endres med å øke fra 2 m til 4 m.*

### Merknad

Bystyret er kjent med at det ikke er gjennomført mekling i saken med den innsigelsen som foreligger fra fylkeskommunen. Bystyret mener at den avgjørelsen som er fattet i saken vil sikre et sterkt signal og at dette tas med til mekling hos fylkesmannen.

### **Innsigelse fra Hordaland fylkeskommune datert 7.6.2013. Vedlegg 3 P**

Vedtak i Kultur- og ressursutvalet i Hordaland fylkeskommune 4.6.2013:

- 1. Kultur- og ressursutvalet vektlegg at ei vidare utvikling av Møllendal skal skje mest mulig i samsvar med kommunedelplanen for å sikra ei heilskapleg utbygging, med vekt på gode urbane kvalitetar på bygg, fellesareal, gater og plassar.*
  - Kultur- og ressursutvalet fremjar motsegn til Alternativ1, 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/Møllendal. Årstad skole, Krohnstad hovedgård, Årstad kyrkje og Møhlendal kirkegård.  
Kultur- og ressursutvalet fremjar motsegn til alt 1 med bakgrunn i kulturminneinteressene.*

*Motsegn kan trekkjast dersom byggehøgda vert redusert til å vera i tråd med Kommunedelplan Store Lungegårdsvann*

Byrådet hadde i sin innstilling imøtekommet innsigelsen. For byrådets begrunnelse vises til vedlegg 2. Begrunnelse for bystyrets vedtak må ut fra dette sees i lys av informasjon fremkommet i muntlig innlegg til Komite for miljø og byutvikling 30.9.20014. Vedlegg 4.

Forslagsstiller Kjelstrup Olsen begrunnet sitt forslag ved en power-point presentasjon Denne sammen med fire andre vedlegg ble sendt kommunen og videresendt komite og bystyremedlemmer:

- fagetatens oversikt over vedtak
- forslagsstillers oversikt over vedtak
- Vedlegg A i bystyresak 211-06
- fagnotat ved OPUS AS 22.9.2014

Det siste dokumentet gir en oppsummering av begrunnelsen fra forslagsstiller og gjengis her:

### Hjemmel i overordnet plan

Bestemmelsespunkt 20 i gjeldende KPA åpner opp for høyhus på Mølleneset.

### Frigjør areal til offentlig plass

Høyhuset har en BYA på 28 %. Lavblokk en BYA på 47 %. Høyhuset frigjør 632 m<sup>2</sup> til offentlig friområde. Lavblokk frigjør 0 m2 til offentlig friområde.

### Kulturmiljø

Byantikvaren i merknad til offentlig høring (21.05. 2013):

Et lavblokkalternativ gir et veldig tett utbygd område og skaper et lukket kulturmiljø ved elvemunningen. Kvaliteten ved elvemunningen blir svekket ved et lavblokkalternativ og således kulturmiljøet i sin helhet.

### Energi

Høyhuset på Mølleneset skal ikke bare ha en passivhusstandard, men tilstrebe en utbygging som gir blant Norges høyeste energiproduksjon per kvadratmeter boligflate. Fremtidens bygg er positiv til prosjektet, men krever en godkjent reguleringsplan. Bergen kan få et foregangsbygg som kan bli et forbilde på bærekraftig arkitektur.

### Endelig arkitektur

Skissene som vises er kun illustrasjoner og volumstudier tilknyttet reguleringsplanen. Planforslaget sikrer at endelig arkitektur skal gis en god materialbruk og utforming med høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset et bymessig utvikling (forslag til reguleringsbestemmelse §5.1.6).

### Naboforhold

§ 3.3.1: Det skal legges frem dokumentasjon som viser tiltakets konsekvens på vindsituasjonen på offentlig plass TT1 (i gjeldende plan) før det kan gis tillatelse til tiltak. Høyhuset gir ikke mer skygge på offentlig plass TT1. Nærmeste naboprojekt, StorBergen (B2 i gjeldende plan) i sør er positiv til høyhus fremfor lavblokker. Høyhuset gir ikke mer skygge på offentlig plass TT1.

### **Oppsummering**

Angjeldende sak ble vedtatt i Bergen bystyre 22.10.2014. Det foreligger innsigelse i saken fra Hordaland fylkeskommune. Med henvisning til plan og bygningslovens § 5.6, oversendes saken til Fylkesmannen i Hordaland som anmodes om å avholde meklingsmøte.

## BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING, KLIMA OG MILJØ

*Marit Sørstrøm - seksjonssjef*

*Anne Iren Fagerbakke - kommunaldirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi:

Hordaland fylkeskommune, kulturavdelingen

Hordaland fylkeskommune, planavdelingen

Vedlegg:

1. Fullstendig bystyre protokoll fra kommunens behandling sak 252-14, 22.10.2014
2. Byrådssak 269-14. Saksdokument datert 26.8.2014
3. Fagnotat datert 17.12.2013
  - A. Plankart datert 5.12.13,
  - B. Reguleringsbestemmelser datert 5.12.13,
  - C. Forslagsstillers planbeskrivelse datert 7.10.13,
  - D. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer, mottatte uttalelser, datert 5.12.13,
  - E. Illustrasjonsplan datert 12.3.13,

- F. Illustrasjon av snittene datert 12.3.13,
- G. Snitt AA datert 12.3.13,
- H. Snitt BB datert 02.10.13,
- I. Snitt CC datert 12.3.13,
- J. Snitt DD datert 12.3.13,
- K. Sol- og skyggeillustrasjoner,
- L. Fotomontasje 1,
- M. Fotomontasje 2,
- N. Stedsanalyse datert 11.03.13,
- O. Kulturminnedokumentasjon datert 14.12.12,
- P. Uttalelse (innsigelse) fra Hordaland fylkeskommune datert 07.06.13
- Q. Retningslinjer for høyhus 2005
- R. Oversikt over bystyrevedtak angående høyhus i Møllendal  
-----
- S. Uttalelser fra Statsbygg
  - i. Mail datert 14.10.2014
  - ii. Innspill datert 6.10.2014
  - iii. Mail datert 29.9.2014
  - iv. Høringsuttalelse fra Statsbygg 28.5.2013
- T. Tilleggsopplysninger fra byråden før bystyremøtet 20.10.2014
- 4. Dokumenter knyttet til muntlig innlegg 30.9.2014
  - A. Anmodning om muntlig innlegg fra Kjelstrup Olsen
  - B. E-post med vedlegg til deputasjon 30.9.2014
    - i. Vedlegg 1 PowerPoint presentasjon
    - ii. Vedlegg 2 Fagetatens oversikt over vedtak
    - iii. Vedlegg 3 Forslagsstillers oversikt over vedtak
    - iv. Vedlegg 4 Vedlegg A i bystyresak 211-06
    - v. Vedlegg 5 Fagnotat ved OPUS AS 22.9.2014