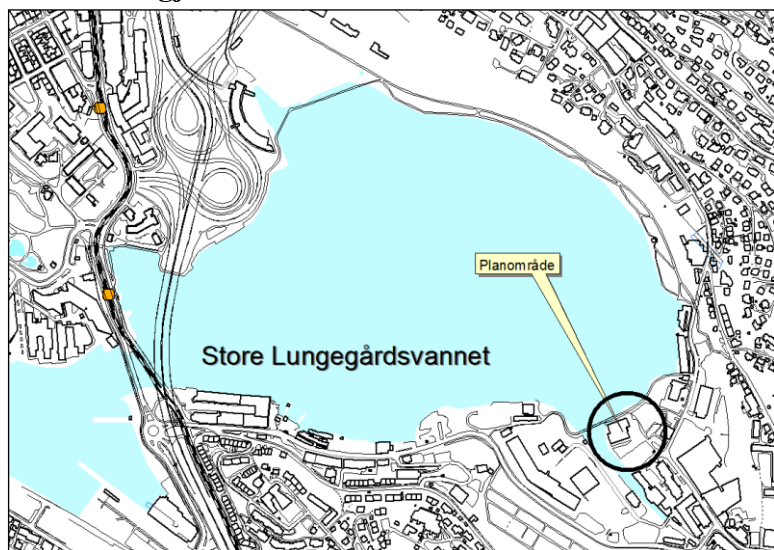


**Berghus, Gnr. 163, Bnr. 20 m.fl., Mølleneset felt B1. ArealplanID 62740000. Forslag til detaljregulering. 2.gamngs behandling**

ASRO ESARK-5120-201211939-69

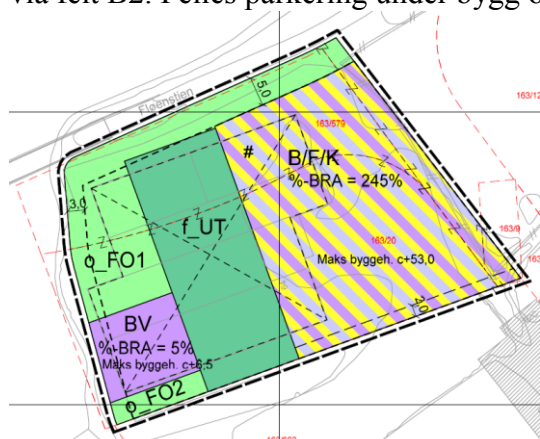
**Hva saken gjelder:**

Oversiktskart

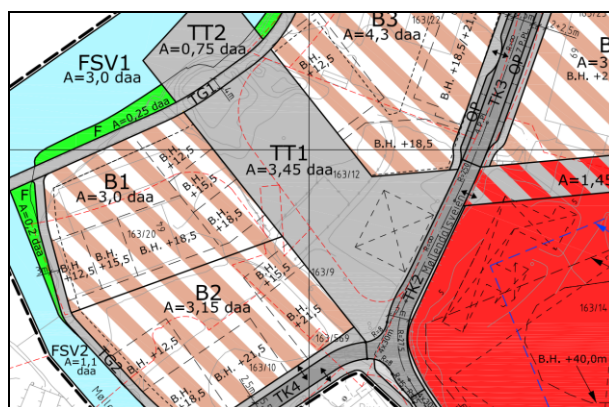
tillates et tilbaketrukket takoppbygg på inn til 4 m på inn til 10 % av takflaten. Adkomsten er vist fra sør, via felt B2. Felles parkering under bygg og terreng.

Opus Bergen AS fremmer på vegne av Mølleneset AS planforslag for Mølleneset ved Store Lungegårdsvannet. Planområdet utgjør ca. 3 daa. Planforslaget viser en høyblokk på 16 etasjer med 42 boenheter. Første etasje er avsatt til forretning/kontor med adkomst fra den planlagte «Byallmenningen». Ved Møllendalselven er det vist areal for bevertning (kafe). I tillegg inneholder planforslaget felles uteoppholdsareal, samt offentlig friområde langs Fløenstien og Møllendalselven. Utnyttelsesgraden er oppgitt på plankartet å være 245% BRA beregnet ut fra avgrensingen til B1 i gjeldende plan.

Byggehøyden er satt til cote 53 der det



Planforslag



Eksisterende reguleringsplan Møllendal Øst

**Innkommne merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 07.04.13 – 21.05.13. Det kom inn 8 private merknader og 14 uttalelser fra høringsinstanser. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i vedlegg D.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Et høyhus på vel 50 m avviker vesentlig fra overordnet plan (innsigelse)
- Høyhuset er i vesentlig konflikt med nasjonale kulturminneinteresser (innsigelse)

- Høyhuset har negativ innvirkning på den planlagte «Byallmenningen», skygge, vind
- Høyhuset tar oppmerksomhet fra den planlagte kunsthøyskolen
- Anbefaler at det arbeides videre med alt. 2, lavblokker

Det henvises til ”Fagetatens vurdering” for fagetatens synspunkt på aktuelle tema. Etter offentlig ettersyn er det kun gjort noen mindre endringer/tilpasninger i forslaget til reguleringsbestemmelser.

### **Fagetatens vurdering**

Fagetaten har vurdert alle aktuelle tema, men nedenfor følger kun kommentarer til de aktuelle hovedproblemstillingene i saken. For opplysninger om øvrige tema henvises til forslagsstillers planbeskrivelse (vedlegg C).

### Gjeldende reguleringsplan, Møllendal øst, arealplan-ID 19410000 ble vedtatt i 2010

Gjeldende reguleringsplan angir en utnyttelsesgrad % -BRA=250 % for felt B1. Byggehøydene varierende fra 12,5 til 18,5 m (3 – 5 etg.) og avtrappes mot Store Lungegårdsvannet og Møllendalselven. Bestemmelsene har krav om siktlinje fra gangvegen i sør (TK4) og gjennom felt B2 og B1. Arealformålene for felt B1 er i gjeldende plan oppgitt til bolig, forretning, kontor, allmenntnyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

### Tidligere behandling

Fagnotatet viser til tidligere bystyrevedtak som ikke anbefaler høyhus. Det gjelder vedtak i sak om byggehøyder på Mølleneset/Møllestranden 2007, vedtak i kommuneplanens arealdel ved to rullinger 2007 og 2012, kommunedelplan for store Lungegårdsvann 2007 og reguleringsplan for Møllendal Øst 2010.

### Planprosessen

Forslagsstiller ønsker å fremme spørsmålet om byggehøyder på nytt. Fagetaten har bedt om to alternativer, ett med lavblokker i hovedsak i tråd med gjeldende plan og ett med høyblokk. I fagetatens beslutning om offentlig ettersyn var det en forutsetning om at alternativet med høyblokk utgikk. Etter offentlig ettersyn fremmer imidlertid forslagsstiller høyblokkalternativet selv om det i de fleste merknadene og uttalelsene, herunder innsigelse fra Hordaland fylkeskommune, klart anbefales at det arbeides videre med alt.2, lavblokker. Fagetaten bemerker også at ved utarbeiding av gjeldende reguleringsplan var forslagsstiller invitert til medvirkning, men stilte ikke opp.

### Høyhus

Forslagsstillers argumenter for høyblokk er følgende:

- frigjøre mer areal på bakken,
- åpne opp for etablering av et byrom/grøntareal/bevertning ved Møllendalselven,
- den foreslåtte byggehøyden er nødvendig for å kunne realisere ønsket om et miljøvennlig bygg (nullutslipp/ plussus) som driftes av sol- og termisk energi.
- påstand om at et høyhus vil kaste mindre skygge på «Byallmenningen»
- høyhus gir bedre muligheter for å bygge miljøvennlig, d.v.s kle bygget med solpanel for å produsere strøm

### I strid med intensjoner i gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan er et resultat av en lang og omfattende planprosess. Planen skal danne grunnlaget for transformasjon av Møllendalsområdet til en ny, urban bydel der lokaliseringen av kunsthøyskolen er et særlig viktig element, både visuelt og funksjonelt.

Sammen med den planlagte «Byallmenningen» vil kunsthøyskolen i sin funksjon og ved sin arkitektur fremstå som et signalbygg. Allmenningen og kunsthøyskolen er uterom og bygg for fellesskapet som

sammen utgjør det bærende elementet i planen, selve «motoren» i utviklingen av Møllendal. Kunsthøgskolen blir et offentlig bygg av betydning med potensial til å profilere byen. For å ivareta forannevnte er det særlig viktig at bebyggelsen rundt allmenningen får en «menneskelig» skala. Et høyhus vil ikke kunne skape en intim skala på samme måte som en lavblokk..

En boligblokk bør ikke framstå som signalbygg, jf. «Høyhusmeldingen» der det fremkommer at det kun er bygg med ekstraordinær symbolverdi eller med spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmenheten hvor det kan vurderes å gå utover fastsatte byggehøyder.

Etter fagetatens vurdering er det ikke rom for både et offentlig signalbygg og et høyhus i Møllendal.



*Illustrasjon av planlagt høyhus*

### *Høyhus i forhold til omgivelsene*

Et høyhus påvirker lokalklimaet. Økt vindhastighet, trekk, turbulens og lange skygger gjør det vanskelig å skape gode uterom rundt et høyhus.

### *Høyhus i forhold til Byallmenningen*

Et av forslagsstillers hovedargument for høyhus er at dette frigjør større åpne arealer på bakken. Fagetaten påpeker at dette skaper konkurrerende byrom til «Byallmenningen» som i gjeldende plan er et overordnet grep for å skape liv og aktivitet i en urban og tett bydel.

### *Det er ikke nødvendig å bygge høyt for å bygge miljøvennlig*

Det er mulig å bygge lavt og miljøvennlig ved bruk av miljøvennlige materialer, fornybar energi og lavt energiforbruk. Prosjektet vurderes ikke å være unikt i forhold til energibruk da det fra 2020 vil bli stilt krav til nullenerginivå for nye bygg.

Det må videre opplyses at forslagsstiller har spilt inn høyhuset som et pilotprosjekt for fremtidens byer. Bergen kommunes klimaseksjon har imidlertid ikke anbefalt dette som et pilotprosjekt ovenfor Miljøverndepartementet.

Fagetaten påpeker at en bærekraftig byutvikling omfatter mange tema. Etter fagetatens vurdering er imidlertid fokuset på mennesker helt grunnleggende for å sikre en bærekraftig utvikling. Dette fremkommer også i den vedtatte «Arkitektur- og byformingspolitikk» for Bergen der menneskelig skala og gode byrom fremføres som viktige for Bergen.

### Barn og unges interesser

Fagetaten påpeker at forskning viser at høyhus egner seg mindre bra for barn bl.a. fordi barrieren for å gå ut og leke er større.

### Andre forhold

I tillegg til ovenfornevnte hovedpunkt er fagetaten negativ til følgende:

- Byggegrensen mot felt B2 er redusert fra 4 m i gjeldende plan til nå 2 m
- Mangler byggegrense mot offentlig gangveg for felt BV
- Plassering og størrelse (bruksverdi) for offentlig friområde FO2 (ca. 65 m<sup>2</sup>)

### Innsigelse

Når det gjelder innsigelsen fra Hordaland fylkeskommune, er denne knyttet til to forhold; planforslaget avviker vesentlig fra overordnet plan samtidig som det er i vesentlig konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knyttet til strøkskarakteren på Årstad/Møllendal, Årstad skole, Kronstad hovedgård, Årstad kirke og Møllendal kirkegård. Det fremkommer videre at innsigelsen kan trekkes dersom byggehøyden bringes i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

### Videre saksgang

Innsigelsen fra Hordaland fylkeskommune står fortsatt ved lag. Dersom komité for miljø og byutvikling vedtar å fremme planforslaget, kan eventuell mekling (frivillig) skje før behandling i bystyret. Fagetaten har vært i kontakt med Hordaland fylkeskommune som vurderer situasjonen slik at det ikke er grunnlag for mekling. Byggehøyden må samsvare med gjeldende reguleringsplan.

Dersom planforslaget likevel fremmes for bystyret uten at innsigelsen er trukket, vil et eventuelt planvedtak fra bystyret ikke bli rettslig bindende. Myndigheten til å treffe endelig planvedtak overføres da til Miljøverndepartementet.

### Konklusjon

Et høyhus på Mølleneset er i strid, og bryter vesentlig, med gjeldende planer og vil etter fagetatens vurdering være negativt for utviklingen av Møllendalsområdet. Det vises da spesielt til konsekvensene for planlagt kunsthøgskole, «Byallmenningen», utearealer, lokalklima, kulturminner (innsigelse) og oppvekstmiljø.

Fagetaten anbefaler at planforslaget ikke fremmes.

Et planforslag i samsvar med gjeldende reguleringsplan, med tilsvarende utnyttelsesgrad, ville fått en enklere, raskere og mer forutsigbar prosess.

### **Byrådets vurdering**

Byrådet ser positivt på fortetting og høyere utnyttelse i sentrale strøk slik vedtatte planer legger til rette for. Det er også ønskelig at enkelte områder legger til rette for høyere bebyggelse der dette ikke er i konflikt med byens egenart og kvaliteter, men fortrinnsvis i områder der flere høyhus kan sammenstilles og således medvirke til at byen får et løft og en ny og positiv identitet. Enkeltstående høyhus som framstår som signalbygg eller landemerker bør imidlertid beholdes funksjoner som er viktige for fellesskapet eller har en viktig symbolfunksjon. Tradisjonelt har dette vært rådhus, religiøse bygg, kulturbygg og markering av viktige knutepunkt.

Byrådet forventer generelt at bygningene med en eksponert og framtrede lokalisering i byromshierarkiet gis en fremragende arkitektonisk god utforming.

Byrådet mener sentralt beliggende høyhus kan være attraktive boliger for en del gruppe mennesker. Husene kan også fungere for barnefamilier forutsatt at det bor tilstrekkelig mange barn i nærmiljøet og at de nære omgivelsene har tilstrekkelige og gode muligheter for lek og aktivitet. Planprogrammet for Kommuneplanen 2015-2030 som er på høring, påpeker behovet for ny høyhusutredning der senter- og



transformasjonsområder skal utredes med tanke på økte byggehøyder. Den skal i den forbindelse utrede lokalklima, landskap og lokale forhold.

Byrådet slutter seg imidlertid til fagetatens anbefaling om ikke å godkjenne foreliggende forslag da det bryter vesentlig med intensjoner om høyde og bebyggelse i gjeldende planer for området. Det henvises dessuten til fem tidligere bystyrevedtak og grundige planprosesser der dette er slått fast:

- 1) KDP store Lungegårdsvann (22.01.07 sak 13-07),
- 2) Egen sak om byggehøyder på Mølleneset (25.06.07 sak 166-07)
- 3) Vedtak KPA (2006-20017)( 25.06.07 sak 162-07)
- 4) Reguleringsplan for Møllendal Øst (31.05.10 sak 132-10)
- 5) Vedtak KPA 2010-2021 (bystyrevedtak 18.06.12 sak 144-12, vedtatt endelig av dep 24.04.2013)

Det foreligger innsigelse fra Hordaland fylkeskommune da planforslaget avviker vesentlig fra overordnet plan og er i vesentlig konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knyttet til strøkskarakteren på Årstad/Møllendal, Årstad skole, Kronstad hovedgård, Årstad kirke og Møllendal kirkegård.

Argumenter som byrådet vektlegger i denne saken er:

#### *Hensyn til gjeldende plan*

Byrådet ønsker ikke å endre på gode plangrep i gjeldende plan for Møllendal Øst der gjennomføring nå er i ferd med å iverksettes. Foreliggende planforslag har ikke gode nok argumenter som tilsier at man skal gjøre om på gjeldende planer og bystyrevedtak

*Boliger* er ikke en funksjon som rettferdiggjør at omsøkte høyblokk får en framtreddende og dominerende plassering i bybildet i Møllendalsområdet. I dette området er det kunsthøgskolen og allmenningen foran som skal framheves.

*Arkitekturen* som vises, vurderes ikke å være så unik at den fortjener en framtreddende posisjon i bybildet. Foreslåtte høyblokk bryter med Bergens særtrekk og kjennemerke der bebyggelsen følger landskapsformen som et teppe og gjøre landskapet lesbart. Jfr «Høyhusmeldingen» fra 2006

#### *En høyblokk gir ikke flere boliger*

Foreslått planforslag gir ikke flere boliger enn gjeldende planforslag. Utnyttelsesgraden er den samme som ved bygging av lavblokker.

#### *En høyblokk skaper ulemper for nabolaget*

En høyblokk kaster lengre skygge enn lavblokker og medfører lett turbulenser og sterkere vind i lokalmiljøet. En høyblokk stenger for utsikt for omkringliggende bebyggelse og skaper mer innsyn til nabolaget.

#### *Blokkens i forhold til byplangrepet*

Eksisterende plangrep viser en «Byallmenningen» mellom Store lungegårdsvann og ny kunsthøgskole der forholdet mellom fasadehøyde og allmenningens bredde er godt avstemt. Hensikten med allmenningen er at den skal være et sentralt møtested for beboere og brukere i området og at funksjoner skal samles der. Foreslått høyblokk gir et mindre fotavtrykk og planforslaget legger følgelig til rette for en konkurrerende offentlig plass mot elven og et stort privat areal for beboerne avgrenset av et vannspeil. Dette vurderes som uheldig, da det vil kunne trekke folk og aktiviteter bort fra allmenningen.

#### Byrådets anbefaling

Byrådet er generelt positiv til fortetting i sentrale byområder og mener denne tomten kan tåle noe høyere utnyttelse enn det som ligger i gjeldende plan uten at dette bryter med det overordnede byplangrepet. Det foreslås derfor å åpne for bebyggelse med inn til 5 etasjer og noe flere boliger enn det som ligger i forslaget. Det forutsettes i så fall at kravene til uteoppholdsareal oppfylles. Høyhus som vil bryte sterkt med områdets karakter og byplangrep anbefales derimot ikke.

På grunn av sakens karakter, ønsker byrådet å legge saken fram for bystyret selv om det i følge plan og bygningsloven §12-11 ikke er påkrevd ved avslag, når planforslaget er i strid med overordnet plan.

Dersom bystyret ikke er enig i planforslaget, kan bystyret med hjemmel i Pbl §12-12 sende saken tilbake for ny behandling og gi retningslinjer for det videre arbeid med planen.

**Begrunnelse for fremleggelse for bystyret:**

I henhold til plan og bygningslovens § 12-12 er det bystyret som vedtar reguleringsplaner. Komite for miljø og byutvikling avgir innstilling i plansaker. I følge plan og bygningslovens § 12-11 er det ikke påkrevd å legge avslag frem for bystyret når planforslaget er i strid med overordnet plan. På grunn av sakens karakter, ønsker byrådet likevel å legge saken fram for bystyret for vedtak.

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas ikke følgende forslag til detaljregulering:

- a. Bergenhus, gnr. 163 bnr. 20 mfl.  
Mølleneset, felt B1, arealplan-ID 62740000, vist på plankart sist datert/revidert 05.12.13.
- b. Tilhørende bestemmelser datert/revidert 05.12.13.

2. Begrunnelsen fremgår av saksutredningen.

Dato: 26. august 2014

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

Ragnhild Stolt-Nielsen  
byrådsleder

Henning Warloe  
byråd for byutvikling, klima og miljø

**Vedlegg:**

- 1. Fagnotat datert 17.12.2013
  - A. Plankart datert 05.12.13,
  - B. Reguleringsbestemmelser datert 05.12.13,
  - C. Forslagsstillers planbeskrivelse datert 07.10.13,
  - D. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer, mottatte uttalelser, datert 05.12.13,
  - E. Illustrasjonsplan datert 12.03.13,
  - F. Illustrasjon av snittene datert 12.03.13,
  - G. Snitt AA datert 12.03.13,
  - H. Snitt BB datert 02.10.13,
  - I. Snitt CC datert 12.03.13,
  - J. Snitt DD datert 12.03.13,
  - 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