

# Fagnotat

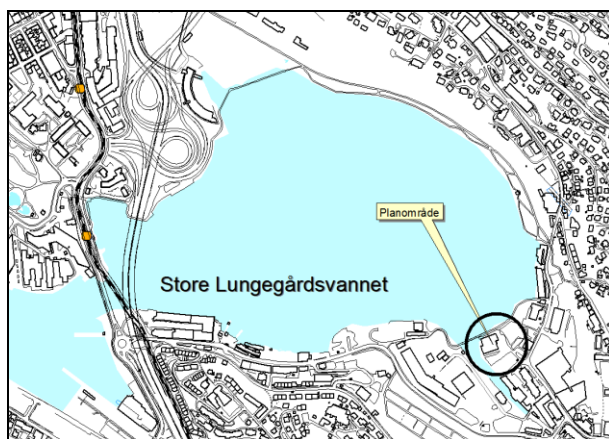
Saksnr.: 201211939/63  
Emnekode: ESARK-5120  
Saksbeh.: HAFO

Til: Byrådsavd. for byutvikling, klima og miljø  
Fra: Etat for byggesak og private planer  
Dato: 17.12.2013

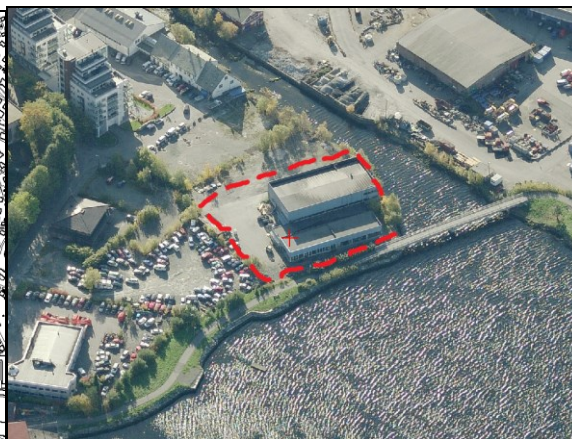
### **BERGENHUS, GNR. 163 BNR. 20 MFL. MØLLENESET, FELT B1. AREAPLAN-ID 62740000 FORSLAG TIL DETALJREGULERING, 2. GANGS BEHANDLING.**

#### **Kort om planforslaget**

Opus Bergen AS fremmer på vegne av Mølleneset AS planforslag for Mølleneset ved Store Lungegårdsvannet. Planområdet utgjør ca. 3 daa.



Oversiktskart



ca. planområde sett fra nord

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 (kafé). I tillegg inneholder planforslaget felles uteoppholdsareal, samt offentlig friområde langs Fløenstien og Møllendalselven.

Utnyttelsesgraden er oppgitt til % -BRA=250 % i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Adkomsten er vist fra sør, via felt B2. Felles parkering under bygg og terreng.

For utfyllende opplysninger vises til vedleggene (materiell utarbeidet av forslagsstiller). Materialet er gjennomgått av fagetaten og anses som dekkende.

### 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.

### Endringer etter offentlig ettersyn

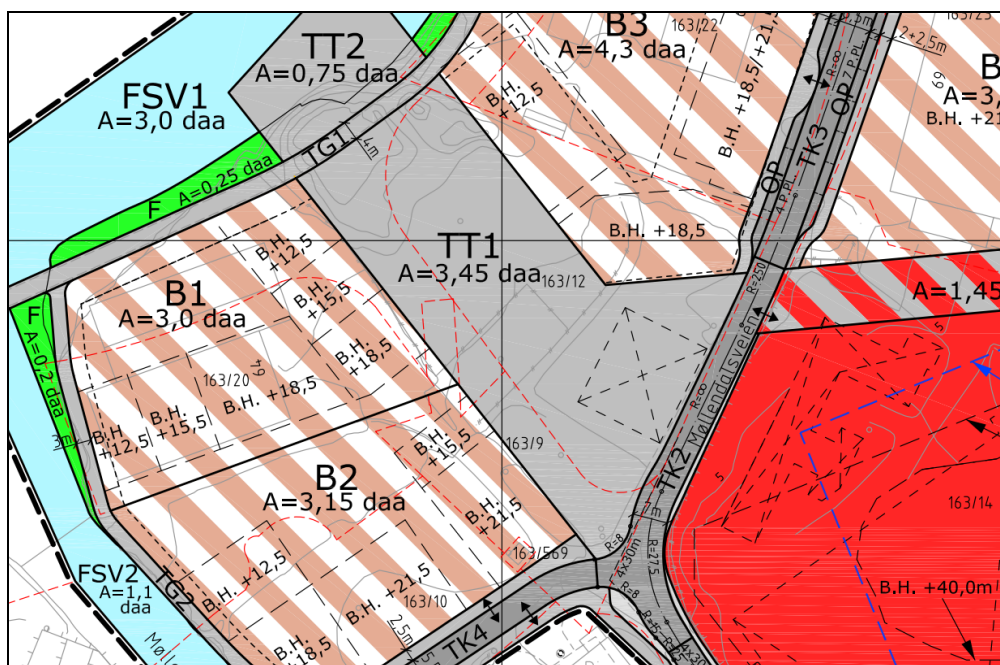
Etter offentlig ettersyn er det kun gjort noen mindre endringer/tilpasninger i forslaget til reguleringsbestemmelser.

### 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

Gjeldende reguleringsplan angir en utnyttelsesgrad % -BRA=250 % for felt B1. Byggehøyden varierende fra 12,5 til 18,5 m (3 – 5 etg.) og avtrappes mot Store Lungegårdsvannet og Møllendalselven. I bestemmelsene fremkommer 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, allmenntillegte formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, Møllendal øst

### Tidligere behandling

Spørsmålet vedrørende et eventuelt høyhus på Mølleneset ble sist behandlet av bystyret i møte 25.06.07. Det ble da fattet følgende vedtak:

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

Ovennevnte vedtak er fattet etter bystyrets vedtak om «Bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet» (Høyhusmeldingen), 18.09.06.

### Planprosessen

Forslagsstiller legger nå opp til «omkamp» om høyhus på Mølleneset. Dette er etter fagetatens vurdering svært uheldig. Det ble derfor i oppstartsmøtet gitt klare tilbakemeldinger på at et høyhus på vel 50 m er i strid, og bryter totalt, med intensjonene i gjeldende reguleringsplan. Det ble også informert om at et planforslag som forholder seg til rammene i gjeldende reguleringsplan, vil kunne behandles som en «mindre reguleringsplan» etter reglene i plan og bygningslovens § 12-12, dvs. at endelig planvedtak kan fattes av byrådet.

Forslagsstiller valgte deretter å utarbeide 2 alternative planforslag, alt. 1 høyhus og alt. 2 lavblokker, mer i samsvar med gjeldende plan.

I fagetatens beslutning om offentlig ettersyn ble det inntatt følgende:

.....

«2. Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:

- *Alternativ 1 med høyhus tas ut av planforslaget da dette i vesentlig grad er i strid med gjeldende plan.*
- *Alternativ 2 må bearbeides videre slik at dette i større grad er i samsvar med gjeldende plan. Det vises til saksutredningen.»*

Etter offentlig ettersyn fremmer imidlertid forslagsstiller høyhusalternativet selv om det i de fleste merknadene og uttalelsene, herunder innsigelse fra Hordaland fylkeskommune, klart anbefales at det arbeides videre med alt.2, lavblokker.

Etter tidligere vedtak om avslag for høyhus på Mølleneset (2007) er det nå også vedtatt en stor offentlig reguleringsplan for området, Møllendal øst (2010). Denne planen følger opp rammene gitt i kommunedelplanen for Store Lungegårdsvann, søndre del, arealplan-ID 16850000. Det er her lagt ned et omfattende planarbeid med stor deltakelse fra både utbyggere og nærmiljø. Forslagsstiller for nærværende plansak valgte imidlertid ikke å delta i planprosessen for Møllendal øst, noe som resulterte i plankrav knyttet til felt B1. Eierne av feltene B2 og B3 deltok derimot aktivt og kunne således «gå rett på byggesak». Disse feltene er i dag under tilrettelegging/utbygging. Eier av felt B1 velger istedenfor å utfordre en nylig vedtatt plan. Dette krever en omfattende planprosess med stort ressursbruk og store kostnader. I planlegging er tidlig og aktiv medvirkning et viktig prinsipp. Det er også viktig at vedtatte planer følges, bl.a. for å skape trygghet og forutsigbarhet. Fremgangsmåten knyttet til nærværende planforslag er ikke i samsvar med forannevnte.

### Høyhus

Det foreslåtte høyhuset har en byggehøyde på 50,5 m. Dette er ca. 3 m høyere enn Bergen rådhus og 32 m over høyeste angitte byggehøyde i gjeldende reguleringsplan. Forslagsstiller argumenterer bl.a. med at et høyhus vil frigjøre mer areal på bakken, åpne opp for etablering av et byrom/grøntareal/bevertning ved Møllendalselven, og at den foreslåtte byggehøyden er nødvendig for å kunne realisere ønsket om et miljøvennlig bygg (nullutslipp/plusshus) som driftes av sol- og termisk energi. I tillegg påstås det at et høyhus vil kaste mindre skygge på «Byallmenningen» (TT1).

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2010, og da som 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. Kunsthøyskolen 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 ødelegge den intime skalaen og kaste lange skygger, også på bebyggelsen øst for allmenningen (felt B3).

En boligblokk vil aldri kunne fremstå som et 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*

I tillegg til forannevnte er det også viktig å se på hvorledes et høyhus virker på uterommene, lokalklimaet, miljøaspektet og oppvekstmiljøet for barn og unge.

Et av forslagsstillers hovedargument for høyhus er at dette frigjør større åpne arealer på bakken. Dette er for så vidt riktig, men blir like fullt feil i dette tilfellet. Det er alt avsatt store arealer på bakken; «Byallmenningen», elveparken m.m. For å sikre en urban og tett bydel må bebyggelsen støtte opp om de allerede avsatte uterommene og ikke innføre nye konkurrerende fellesrom, jf. nærværende planforslags forslag til byrom/grøntareal/bevertning ved Møllendalselven. Forslagsstillers argumentasjon blir her lite troverdig når det til slutt pekes på at et høyhus frigjør areal for ytterligere fortetting i fremtiden! Skal dette oppfattes slik at forslagsstillers egentlige mål/ønske er to høyhus?

Et høyhus skaper også problemer for lokalklimaet. Økt vindhastighet, trekk, turbulens og lange skygger gjør det vanskelig å skape gode uterom rundt et høyhus. Dette blir særlig utfordrende i Møllendal, som i henhold til kommunens naturrisikokart kan være utsatt for forholdsvis sterke vinder (maksvind 45 m/sek).

Et ønske om å bygge et miljøvennlig bygg er et annet av forslagsstillers hovedargument. I denne sammenheng er, ifølge forslagsstiller, høyden avgjørende for å kunne fange sol og vind. Dersom det er nødvendig med en byggehøyde på over 50 m for å få ønsket miljøeffekt, har bygget etter fagetatens vurdering feil plassering. Fagetaten er positiv til forslagsstillers ønske om å bygge et miljøvennlig bygg på Mølleneset. Et slikt bygg må imidlertid forholde seg til vedtatte rammer i gjeldende planer. Slik fagetaten vurderer det, er det fullt mulig å bygge et moderne, miljøvennlig bygg innenfor de gitte rammer. Det kan også stilles spørsmål om hvor unikt prosjektet er, sett i lys av at myndighetene vurderer å innføre nullenerginivå for nye bygg allerede i 2020.

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.

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.

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. I denne sammenheng er det naturlig å stille spørsmål om en 16 etasjers boligblokk på Mølleneset er god byutvikling?

#### Barn og unges interesser

Forskning har dokumentert at høyhus er lite egnet som bolig for småbarnsfamilier. Kontakten mellom foreldre inne og barn som leker ute, blir vanskelig. Resultatet kan bli at barn er mindre ute sammen med andre barn. Løsningen er ikke å bygge et høyhus med forbud mot småbarnsfamilier. Det som er bra for barn, er også bra for alle andre.

#### Rekkefølgekrav

Alle rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan videreføres.

#### 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>)

#### 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 kunsthøyskole, «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.

### **Anbefalt forslag fra fagetaten:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 fremmes 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.

3. Avslaget kan ikke kreves forelagt bystyret da reguleringsforslaget er i strid med overordnede planer, jf. § 12-11.

## **ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER**

Petter Wiberg  
byggesakssjef

Ulf Sæterdal  
seksjonsleder

### **Vedlegg:**

- A. Plankart datert 05.12.13, dok.nr. 65 filnr. 3
- B. Reguleringsbestemmelser datert 05.12.13, dok.nr. 66 filnr. 1
- C. Forslagsstillers planbeskrivelse datert 07.10.13, dok.nr. 60 filnr. 5
- D. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer, mottatte uttalelser, datert 05.12.13, dok.nr. 65 filnr. 6
- E. Illustrasjonsplan datert 12.03.13, dok.nr. 22 filnr. 13
- F. Illustrasjon av snittene datert 12.03.13, dok.nr. 22 filnr. 12
- G. Snitt AA datert 12.03.13, dok.nr. 22 filnr. 15
- H. Snitt BB datert 02.10.13, dok.nr. 60 filnr. 8
- I. Snitt CC datert 12.03.13, dok.nr. 22 filnr. 17
- J. Snitt DD datert 12.03.13, dok.nr. 22 filnr. 18
- K. Sol- og skygeillustrasjoner, dok.nr. 21 filnr. 9
- L. Fotomontasje 1, dok.nr. 60 filnr. 12
- M. Fotomontasje 2, dok.nr. 60 filnr. 10
- N. Stedsanalyse datert 11.03.13, dok.nr. 22 filnr. 7
- O. Kulturminnedokumentasjon datert 14.12.12, dok.nr. 21 filnr. 23
- P. Uttalelse (innsigelse) fra Hordaland fylkeskommune datert 07.06.13, dok.nr. 54 filnr. 1

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/>, saksnr. 201211939