

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER, UTTALELSER OG FAGNOTAT -  
OFFENTLIG ETTERSYN

<b>Plannavn</b>	Mølleneset, felt B1, alt 1 og alt. 2
<b>Arealplan-ID</b>	62740000
<b>Saksnummer</b>	201211939
<b>Utarbeidet av</b>	Opus Bergen AS
<b>Datert/Revidert</b>	05.12.2013

Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer	
			Kart	Best.
Hordaland fylkeskommune, Regional avd. 07.06.13:	<p>1. Kultur- og ressursutvalget vektlegg at ei videre utvikling av Mølleneset skal skje i mest mulig samsvar med kommunedelplanen for å sikra ei heilskapelig utbygging, med vekt på gode urbane kvaliteter på bygg, felles areal, gater og plasser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kultur- og ressursutvalget fremmet innsigelse til alternativ 1, da det avviker vesentlig fra overordnet plan.</li> <li>• Kultur- og ressursutvalget rår til at alternativ 2 blir endra og videreført i samsvar med kommunedelplanen.</li> </ul> <p>2. Planforslaget er i konflikt med kulturminneinteresser: Alternativ 1 bryt med kommunedelplan og er i vesentlig konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knytt til strøkskarakteren på Årstad/Møllendalen, Årstad Skole, Kronstad Hovedgård, Årstad kyrkje og Møllendalen Kirkegård.</p> <p>Kultur- og ressursutvalget fremmer innsigelse mot Alternativ 1 med bakgrunn av kulturminneinteressene,</p> <p>3. Etter HfK sin vurdering vil det være fullt mulig å bygge med passivhusteknologi uavhengig av høyde. Avvik i byggehøyden har negative konsekvenser og kan ikke kompensere med argument om «plusshus». Et alternativ kan være vannbåren varme hentet fra sjøen.</p>	<p>1. I dette tilfellet ønsker man ikke å bygge etter nylig vedtatt reguleringsplan, og har derfor startet opp arbeidet med en ny reguleringsplan. Et høyhus på Mølleneset har vært fremmet før det ble igangsatt arbeid med overordnet plan og jf. høyhusmelding fra 2005 (bystyresak 211-06) kan det vurderes høyhus for bygg som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Angående felles areal vil ikke alternativ 1 forringe vindsituasjonen. Før rammetillatelse skal man undersøke byggets konsekvens for vindsituasjonen på byallmenningen (bestemmelsespkt 3.3.1). Luftdrenasje ved elven er uansett avgjørende for å hindre luftstagnasjon. Høyhus vil åpne opp ved elvemunningen og være positivt for utlufting av forurensete luftmasser. Jf. planbeskrivelse for overordnet plan kan definerte plass- og gateløp forsterke vinden. Ved lavblokkalternativ får allmenningen et mer definert gateløp enn ved høyhusalternativet. Høy og kompakt utbygging på begge sider av Møllendalselven og på begge sider av Byallmenningen kan i tillegg gi en såkalt korridoreffekt.</p> <p>Sol/skygge: Punkthuset legger til rette for mer grøntareal til disposisjon enn i overordnet plan (632 m2 mot 0 m2 i et lavblokkalternativ).</p> <p>Attraktivt uterom: Et punkt hus åpner opp og gir et sammenhengende grøntområde fra Møllendal øst til vest. Et punkt hus vil åpne opp neset som representerer møte mellom elv og sjø. Se for øvrig tilsvarende brev sendt Bergen kommune, 21.6.13.</p>		X



<p>Rådet for byforming og arkitektur, 29.5.13:</p>	<p>Rådet for byforming og arkitektur behandlet saken i møtet 290513 sak 54-13 og fattet følgende vedtak:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planforslagets Alternativ 1 bryter fullstendig med intensjonene om høyde og bebyggelse i området.</li> <li>2. Planforslagets Alternativ 2 må forholde seg bedre til høydebestemmelsene i reguleringsplanen, og trappes ned mot vannet som forutsatt. Videre bør bebyggelsen i større grad tilpasses bygningsstrukturen i området.</li> <li>3. Rådet støtter fagetaten, og forutsetter en omarbeidelse som bringer planforslaget i tråd med områdeplanen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Det er faglig uenighet angående punkthusets konsekvens på kulturminner. Det er byantikvaren som har utarbeidet kulturminnegrunnlag ifbm. KDP for Store Lungegårdsvann og byantikvaren foretrekker alternativ 1. Det vises for øvrig til tilsvarbrevet til Hordaland fylkeskommunes innsigelse, sendt Bergen kommune, etat for byggesak og private planer, 25.6.13.</li> <li>3. Med stor erfaringer fra liknende plussusprosjekter i England, er målet å legge til rette for et av Norges høyeste energiproduksjon per kvadratmeter boligflate. Høyhuset ønsker å være et pilotprosjekt for Framtidens byer. Utbygger er villig til å plikte seg til en utbygging som er i tråd med avtalen om Framtidens bygg. Det kreves blant annet at samlet gassutslipp i forbindelse med tiltaket skal utgjøre maksimalt halvparten av det som er dagens praksis. Utbygger vil tilstreber en ytterligere forbedring enn det som kreves iht. avtalen om Framtidens bygg. Prosjektet ligger rett ved Store Lungegårdsvann, og det skal, om mulig, tilrettelegges for vannbåren varme hentet fra sjøen. Viser til bestemmelse om energiplan § 2.4. Prosjektet skal ikke bare ha vanlig passivhusteknologi, men tilstrebe å legge til rette for et av Norges høyeste energiproduksjon per kvadratmeter boligflate.</li> </ol> <p>1-3. Tatt til orientering. Se kommentar til merknad fra HfK.</p>		<p>X</p>
--	--	--	--	----------



Fylkesmannen i Hordaland, 27.05.13:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fylkesmannen har ingen særlige merknader til planforslaget etter offentlig ettersyn av detaljregulering for gnr 163/20 – Mølleneset Øst.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til orientering.</li> </ol>		
Statens Vegvesen, 7.5.13:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SVV har tidligere hatt kritiske merknader til den omfattende utbyggingen som legges opp til i Møllendal-/ Fløenområdet med bakgrunn i begrenset tilkomst til området fra hovedvegssystemet i Bergen. Aktuelle adkomstveier Møllendalsveien, Møllendalsbakken og Kalfarveien har allerede i dag trafikkavviklingsproblemer, og problematisk å finne løsninger som kan øke tilgjengelighet til området med bil. Støtter visjon og ønske om at nærhet til Bergen sentrum og til eksisterende og framtidige bybanelinjer skal redusere behovet for bilkjøring til og fra området.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til orientering. Det planlegges for øvrig ikke for flere boenheter enn i overordnet plan.</li> </ol>		
BKK Varme AS, 2.5.13:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pbl er endret ift tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, følger nå av § 27-5 1. ledd at tilknytningsplikt skal vedtas i plan. I KPA Bergen kommune er vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme i hele konsesjonsområdet, ref. kap. 27.2. med hjemmel i pbl § 11-8 b, § 11-9 nr 3 og § 27-5.</li> <li>2. Ingen bestemmelser om eller omtale om plan for energi i KPA. Tilknytningsplikten må tydelig fremgå av den enkelte reguleringsplan og medtas i egen bestemmelse: «Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygninger tilrettelegges for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarme».</li> <li>3. Bekrefter at den forestående etablering på Mølleneset kan tilknyttes fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i pbl og tekniske forskrifter.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-3 Tatt til etterretning Tilknytningsplikt inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er også ønskelig å legge til rette for en betydelig produksjon av termisk varme som kan tilføres fjernvarmenettet. Om det er mulig så skal bygg tilrettelegges for vannbåren varme med vann hentet fra Store Lungegårdsvann.</li> </ol>		
Norges vassdrag- og energidirektorat v/ Toralf Otnes. 14.05.13:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det forutsettes at Bergen kommune vurderer sikkerhet mot flom knyttet til Møllendalselven/havnivå og grunnforhold.</li> <li>2. Flomfare bør vurderes og innarbeides i reguleringsplanen på tilsvarende måte som reguleringsplan for Årstad – Møllendal vest PlanID 19530000.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til etterretning. Sikkerhet mot flom knyttet til Møllendalselven/ havnivå og grunnforhold er vurdert i gjeldende reguleringsplan fra 2010 og skal tas med videre planarbeidet, se bestemmelsespkt. 1.1.9 og 2.1.5.</li> <li>2. Tatt til etterretning. Flomfare er vurdert og innarbeidet på hensiktsmessig måte i reguleringsplanen, se bestemmelsespkt.: 5.1.6.</li> </ol>		
Statsbygg, 31.05.13	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forutsetter at gjeldende reguleringsplans rammer for byggehøyder og fotavtrykk holdes fast, og ikke overskrides</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til orientering. Merknadsstillers tiltak overskrider også kommunedelplanen mht. byggehøyder. For den</li> </ol>		



	<p>slik begge planforslagene legger opp til.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Etablering av høybygg (Alternativ 1) vil føre til en visuell ubalanse i det eksisterende finstemte forholdet mellom landskap og bygg. Det er viktig å fremheve forskjellen på betydningen av et offentlig bygg som signal kontra en boligblokk som signalbygg. Kunst- og designhøgskolen ønsker en urban utvikling.</li> <li>3. 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. Ved etablering av høy boligblokk vil KHiB mentale bilde som en generator i den nye byutviklingen langs vannet forrykkes.</li> <li>4. Etablering av høyhus(Alternativ 1) vil kun ha ødeleggende virkning. KHiB og evt. høyblokk vil bli liggende svært nærme hverandre og forkuldre områdets signal/identitet. Skal Møllendal være en utvidelse av sentrum med sentrumsstruktur, i tråd med gjeldende reguleringsplan, eller Møllendal som drabantby med boliger og blokkstruktur.</li> <li>5. Lavblokkalternativet (Alternativ 2) avviker vesentlig fra gjeldende reguleringsplan i byggehøyder og byggegrenser/fotavtrykk og siktlinje, med tilhørende negative konsekvenser for bl.a. byromsveggenes kvalitet og solforholdene på byallmenningen.</li> <li>6. Høyblokk (Alternativ 1) vil frigi større uteområde, men kvaliteten på blokkens tilliggende uteoppholdsarealer vil være vesentlig redusert, særlig med tanke på solforhold. Videre vil en høyblokk kunne dra til dels betydelige vinddrag ned langs bygningskroppen med redusert kvalitet på underliggende uteoppholdsarealer som resultat.</li> <li>7. Byggehøydene i Alternativ 2 er økt med 11,5 meter på det meste ift. gjeldende reguleringsplan. Denne økte byggehøyden har stor negativ konsekvens for solforholdene på Byallmenningen.</li> <li>8. Høyblokkalternativet (Alternativ 1) er sammenlignet med Alternativ 2. Dette blir ikke reelt i og med at Alternativ 2 viser dårligere solforhold enn hvis rammene i gjeldende reguleringsplan ble lagt til grunn. Forslaget må endres og forholde seg til gjeldende reguleringsplan.</li> </ol>	<p>aktuelle tomten er det ikke mulig å få til en hensiktsmessig leilighetsstruktur med de overordnede byggegrensene. Dette er først og fremst begrunnet med at man må ha to bygg fremfor et sammenhengende vinklet bygg for å få tilfredsstillende solforhold på alle balkonger.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Til tross for at det er kommet indikasjoner på at kunsthøgskolen trolig ikke vil representere et signalbygg i arkitektonisk forstand, vil kunsthøgskolen allikevel være det sentrale knutepunkt og et signalbygg i den forstand at kunsthøgskolen vil ha en spesiell betydning og mening. Byantikvaren kommenterer i sin merknad at kunsthøgskolen blir dominerende hovedsakelig i areal, ikke i høyde, med ren form, enkelt arkitektonisk uttrykk. Et høyhus på Mølleneset vil kunne komplimentere kunsthøgskolen og fremheve det som et signalbygg. Forutsetter at høyhus har lite fotavtrykk, og er utformet ut fra premisser lagt av Kunsthøgskolens bygg. Åpning mot elven og vannet vil gi området nye og positive kvaliteter som også vil forsterke kvaliteten ved «byallmenningen» (Byantikvaren i merknad datert 21.05.13). Et punktthus er ikke nødvendigvis motstridende med en urban utvikling.</li> <li>3. Tatt til orientering. Se merknad til pkt. 2 (over). Byantikvaren har vurdert alternativene med utgangspunkt i eksisterende kulturlandskap.</li> <li>4. Et høyhus fører nødvendigvis ikke til at området blir en drabantby (som merknadsstiller selv påpeker), men kan derimot føre til en forsterkning av ønsket identitet for Møllendalsområdet. Høyhuset vil tilføre området et moderne og et miljøvennlig element og være et tiltak i tråd med avtalen om Framtidens byer. Se for øvrig kommentarpunkt. 2.</li> <li>5. Se pkt. 1. Angående solsituasjonsforskjeller på byallmenningen, så er det lite som skulle alt. 2 og gjeldende reguleringsplan. De høyeste byggene i overordnet plan (bygg høyde 18,5 m) ligger lengst sørøst i planområdet.</li> <li>6. Viser til soldigram på (kap. 9.4) i planbeskrivelsen, disse viser at kvaliteter på tilliggende uteoppholdsarealer ikke vil bli vesentlig redusert med foreslått høyhus. På bakgrunn av dette kan man ikke konkludere med at et punktthus forringer underliggende uteoppholdsareal. Et punktthus åpner opp møte mellom elv og sjø, som er et stort rekreasjonsverdi i seg selv, samtidig som mer grøntareal til allmennheten forsterker forbindelsen</li> </ol>		
--	---	---	--	--



<p>Bergen kommune, Byantikvaren, 21.5.13:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alt. 1: Et høyhus er fordelaktig ut fra at det gir et stort rom rundt bygget og forsterker og videreutvikler således friarealet mot vannet og elven. Det må settes av strenge krav til utforming så det komplimenterer kunsthøyskolen gjennom utforming og materialvalg. Ber om at det inkluderes i bestemmelsene at Byantikvaren skal ha oversendt byggesaken for uttale.</li> <li>2. Alt. 2: To lavblokker gir et veldig tett utbygd område og skaper et lukket kulturmiljø ved elvemunningen og skaper stengsel både mot vannet og elven. Volum må reduseres og avtrappes mot vannet og elven for å forsterke friarealet i dette området. Kulturmiljøet i sin helhet, med ny Kunsthøyskole, gir klare føringer for utforming og materialvalg.</li> <li>3. Ser ut fra kulturminnehensyn alt. 1 som best utgangspunkt for videre planarbeid.</li> <li>4. Kulturminnedokumentasjon for planområdet utarbeidet av tiltakshaver, er tilfredsstillende for videre arbeid. Byantikvaren har utarbeidet kulturminnegrunnlag i forbindelse med KDP for Store Lungegårdsvann. Kulturmiljø langs Møllendalselven karakterisert av tidlig industrifremvekst. Andre viktige elementer: gravplassen, parselhagen på Fløen, veifaret langs vannkanten som fra middelalder av var hovedferdselsåren fra byen og ut mot Laksevåg og Alvøen.</li> <li>5. Mange viktige kulturminner og kulturmiljøer i området. Målsetting at ny kunsthøyskole sammen med «Byallmenningen» skal fremstå som signalbygg. Utvikling i</li> </ol>	<p>mellom byallmenningen og friområdet i vest.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Regulert høyde 12,5 ligger vest for de høyeste byggene innenfor B1. Nedtrappingen i gjeldende plan er regulert med hensyn på elvemunning og ikke solforhold. Ettersom det uansett er lagt til rette for høyere bygg øst for bygg med makshøyde 15,5 m, vil ikke dette spille inn på solforholdene på byallmenningen. Det ikke mulig å få til en hensiktsmessig leilighetsstruktur med de overordnede byggegrensene. Dette er først og fremst begrunnet med at man må ha to bygg fremfor et sammenhengende vinklet bygg for å få tilfredsstillende solforhold på alle balkonger innenfor B1.</li> <li>8. Med tanke på sol er det marginale forskjeller mellom alternativ 2 og gjeldende reguleringsplan. Å bygge et punkthus har lenge vært ønsket, lenge før gjeldende plan ble vedtatt. Om man ønsket å bygge etter gjeldende plan, hadde man ikke igangsatt arbeid med en ny reguleringsplan.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til etterretning. Bestemmelsene suppleres med at Byantikvaren skal ha oversendt byggesaken for uttale (se pkt.3.3.1).</li> <li>2. Tatt til orientering. En eventuell reduksjon i volum og avtrapping mot vann og elv i alt. 2 er ikke ønskelig, da man ønsker å forholde seg til gjeldende utnyttelsesgrad samtidig som det skal være tilstrekkelig sol på balkonger.</li> <li>3. Tatt til orientering.</li> <li>4. Tatt til orientering.</li> <li>5. Tatt til orientering.</li> <li>6. Se pkt. 2.</li> </ol>	<p>X</p>	
---	---	--	----------	--



<p>Bergen kommune, VA-etaten, 16.5.13:</p>	<p>området rundt må ta hensyn til dette. Kunsthøgskolen blir dominerende hoveds. areal, ikke i høyde, med ren form, enkelt arkitektonisk uttrykk. Et høyhus her vil kunne komplimentere kunsthøgskolen og fremheve det som et signalbygg. Forutsetter at høyhus har lite fotavtrykk, og er utformet ut fra premisser lagt av Kunsthøgskolens bygg. Åpning mot elven og vannet vil gi området nye og positive kvaliteter som også vil forsterke kvaliteten ved «Byallmenningen».</p> <p>6. Alt. 2 svekker kvalitet ved elvemunning og således kulturmiljøet i sin helhet. Her må nybyggene bearbeides så friareal mot vann og elv forsterkes, utforming av bygg må legge kunsthøgskolebygget til grunn i arkitektonisk utforming og valg av materialer. Eventuelle nybygg må komplimentere kunsthøgskolen og «Byallmenningen».</p> <p>1. Viser til tidligere uttalelse av 23.10.2012 (snr 201216157) ifbm oppstartsvarsel planarbeid. Opprettholder denne, og har ingen ytterligere merknader.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p>		
<p>Bergen kommune, Trafikketaten, 21.5.13:</p>	<p>1. Forutsettes at kjøreadkomst, varelevering/ bosshenting, blir fra veg TK4 via felt B2. Tilkomsten må være ferdig opparbeidet før tiltaket tas i bruk.</p> <p>2. Avkjørsel skal vises i planen og følge krav til frisikt, lengdeprofil, og svingradius ihht håndbok 017.</p> <p>3. Tekniske detaljplaner for det offentlige vegområdet/ avkjørsel inkl veglys og overvannshåndtering, skal godkjennes av Trafikketaten før søknad om igangsettingstillatelse kan gis. Standard skal være som for lignende sentrumsnære områder.</p> <p>4. Avvik fra vegnorm el håndbok 017 skal unngås så langt som mulig, evt avvik kreves omtalt spesielt og må dokumenteres og begrunnes i planarbeidet.</p> <p>5. Regner med å bli kontaktet i nødvendig grad i det videre planarbeidet.</p>	<p>1. Tatt til etterretning. Kjøreadkomst, varelevering/ bosshenting blir fra veg TK4, via felt B2.</p> <p>2. Avkjørsel ligger utenfor plangrense. Avkjørsel er detaljprosjektert i forbindelse med prosjektet i område B2 i overordnet plan (planID 19410000)og skal følge krav jf. håndbok 017. Tilkomst sikres opparbeidet i rekkefølgekrav, bestemmelsene (både alt. 1 og alt. 2) pkt. 1.2.2 og 1.2.3: « Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest må følgende tiltak være utført: Veg: (...) Kjøredelen av TK4 skal være opparbeidet jf. planID 19410000».</p> <p>3. Tatt til orientering. Se krav om utomhusplan jf. bestemmelsespkt. 1.1.1.</p> <p>4. Tatt til etterretning. Eventuelle avvik fra vegnorm eller håndbok 017 omtales spesielt, dokumenteres og begrunnes.</p> <p>5. Tatt til orientering.</p>		
<p>Bergen kommune, Etat for plan og geodata, 15.5.13:</p>	<p>1. Alt. 1: Bryter med 3 år gammel reguleringsplan som naboer og aktuelle kjøpere i naboprojekter skal kunne forholde seg til. Gjeldende reguleringsplan forholder seg til KDP for Store</p>	<p>1. Ja, foreliggende planforslag innebærer en endring av gjeldende reguleringsplan. Etter plan og bygningsloven har private, tiltakshavere, organisasjoner andre</p>		



	<p>Lungegårdsvann søndre del, gikk gjennom uvanlig grundig politisk prosess, egen arbeidsgruppe i komiteen, ble lagt særlig vekt på arealutnyttelse og byggehøyde.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Både KDP og gjeldende reguleringsplan har Byallmenningen, (urbant møtested, bebyggelse som bidrar til aktivitet, god fysisk avgrensning) og kunsthøgskolen (fondmotiv, mest sentrale elementet i området) som viktige premisser.</li> <li>3. Foreslått høyhus gir negative konsekvenser for Byallmenningen; viktige «vegger» i byrommer faller bort. Vil svekke offentlig allmenning/ urbant byrom, redusere kunsthøgskolens rolle som signalbygg.</li> <li>4. Møllendalsområdet har gjennom KDP og reguleringsplaner god struktur av offentlig byrom og grønnstruktur, behov for grøntområde og kontakt mot elv og vann er godt ivarettatt, ikke behov for foreslått offentlig friområde i område B1, friområde med bevertning her kan bidra til å svekke aktiviteten på Byallmenningen.</li> <li>5. Utlisiktede konsekvenser for naboers lokalklima (særlig sol- og vindforhold) pga større byggehøyde.</li> <li>6. Bryter med flere premisser i KDP Sentrum, for tilpasning av ny bebyggelse til landskapstrekkene i Bergensdalen. Møllendal viktig daldrag, må ivaretas og forsterkes. Mølleneset er et viktig møte med sjø, bør ikke plassere høye hus i slike landskapspunkter. Byform med sterk offentlig eksponering, (f.eks. stor byggehøyde) skal forbeholdes funksjoner av viktig allmenn betydning.</li> <li>7. Høyhusmeldingen/ KPA: utbygger viser til unntaksbestemmelsene, plan og geodata anser ikke at foreslått høyhus går under unntaksbest. For «bygg med ekstraordinær symbolverdi eller med spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmennheten». Viser til vedtak bystyret 25.6.7, sak 166-07, der det «tillates ikke byggehøyder på opptil 50 m ved Mølleneset/ Møllestranden». Og videre at utbygging skal følge rammer i nylig vedtatt KDP Store Lungegårdsvann, søndre del.</li> <li>8. Alt 1 har en rekke ulemper, oppveies ikke av nye fordeler, gir ikke mer effektiv arealbruk, arg for høyhus er av generell karakter og kan fremføres i alle prosjekter. Anbefaler at det ikke åpnes for store avvik fra gjeldene reg.plan.</li> <li>9. Alt. 2: Anbefaler at dette velges, slutter seg til fagnotatet, at løsningen må bearbeides videre.</li> <li>10. Byggehøyde på plankart Møllendal Øst er kotehøyde, ikke byggehøyde over bakken. Planen legger i samsvar med KDP opp tilavtrapping på omr B1 fra 5-3 etasjer. Økt byggehøyde her vil gi negative konsekvenser for lys- og solforhold på Byallmenningen, anbefales ikke.</li> <li>11. Anbefaler at hele byggelivet på bebyggelsen ut mot</li> </ol>	<p>myndigheter rett til å fremme forslag til detaljregulering. Detaljregulering kan skje som en utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. Naboer står også fritt til å fremme forslag om ny detaljplan på lik linje som utbygger for Mølleneset gjør. Utbygger og eier av tomt 163/20 m.fl. har siden 2006 hatt et ønske om å bygge et høyhus på miljøvennlige premisser. Et høyhus på Mølleneset har derfor vært fremmet før det ble igangsatt arbeid med overordnet plan. Jf. høyhusmelding fra 2005 (bystyresak 211-06) kan det vurderes høyhus for bygg som bidrar til vesentlig redusert energibehov. I forarbeidet til høyhusmeldingen fra 2007 var Mølleneset lenge et alternativ for høyhus. Komite for byutvikling og miljø har også hatt flertall for høyhus på Mølleneset. I møte for komite for miljø og byutvikling den 21. mai 2013 ble tidspunkt for rullering av Høyhusmeldingen tatt opp. Hensyn til klima og miljø krever en større utnyttelsesgrad og mer fortetting i sentrumsnære områder i form av høyhus der eksisterende bymiljø legger til rette for dette. Punkthuset på Mølleneset er i tråd med politiske retningslinjer i veilederen "Den moderne bærekraftige byen" utgitt av Miljødepartementet 2013.</p> <p>2 og 3. Forslaget om høyhus vil, slik forslagstiller ser det, ikke forringe aktivitet eller fysisk avgrensning. Planområdets bygg som en viktige funksjon som vegg inn mot områdets allmenning være den samme, men siden bygningsmassen får en forflytning i lengde langs allmenningen til høyde på en mer begrenset flate, vil veggfunksjonen reduseres. En vegg i et byrom trenger ikke bestå av bygning. Rommets vegg kan være en aktivitetssone (klatrevegg, vannelementer) eller vegetasjon. Denne type avgrensning vil også være lavere enn en bygning og kan gi allmenningen mer lys/liv og dermed dempe virkningen av et høyhus (Stedsanalyse Mølleneset, 11.03.13). Når det gjelder grønnstruktur, barn og unges interesser og utendørs oppholdsarealer, vil et høyhus legge til rette for et større sammenhengende grøntområde som skal disponeres av allmennheten. Et høyhus vil, slik forslagsstiller ser det, kunne bidra til at høyskolen blir et sentralt element i området. I følge stedsanalysen som er utarbeidet i forbindelse med prosjektet kan et høyhus på Møllendal bringe inn et bygningselement som kan oppfattes som kontroversielt i forhold til eksisterende byform, men på den andre side kan det være et signalbygg og orienteringspunkt for bydelen sett fra avstand. Men kunsthøgskolen vil uansett</p>	
--	--	--	--



	<p>allmenningen legges i fasadelinjen, for ikke å svekke byrommet.</p> <p>12. Begge alt: Vurdere å stille rekkefølgekrav (jf. tilsvarende bestemmelse i planID 19530000 § 3.3 nr. 4) om inngjerding av elv til Elveparken er opparbeidet (Park 2 i regplan Møllendal Vest), fare for at barn kommer i kontakt med forurenset grunn.</p>	<p>være det sentrale element og knutepunkt for området. Viser for øvrig til byantikvarens merknad datert 21.05.13.</p> <p>4. Forslagsstiller er ikke enig i at friområde som planlegges på B1 vil svekke aktivitet på byallmenningen. Friområde med kafè vil derimot gjøre området mer attraktivt og være et turmål for turgåere langs Store lungegårdsvann, som igjen trolig vil føre til økt aktivitet på allmenningen. Friområdet og byallmenningen vil ha to ulike funksjoner. Friområde representerer blant annet en naturlig forbindelse mellom allmenningen, elveparken og Møllendal kirkegård. Jf. byantikvaren er et høyhus fordelaktig ut fra at det gir et stort rom rundt bygget og forsterker og videreutvikler således friarealet mot vannet og elven.</p> <p>5. Viser her til soldigrammene, som viser at et høyhus ikke vil ha større skyggevirksomheter enn lavblokkalternativet for omkringliggende uteoppholdsarealer. Det er ikke dokumentert at et høyhus vil forverre vindsituasjonen i området. Jf. bestemmelsespkt. 3.3.1 skal det gjøres vindanalyser for området før rammetillatelse kan gis.</p> <p>6. Tatt til orientering. Se for øvrig meknad fra byantikvaren (datert 21.05.2013) og kommentar til HfK sin merknad, pkt. 1. Jf. Stedsanalysen vil høyhuset sett fra nordvestsiden av Lungegårdsvannet, ikke bryte med landskapsilhuetten i overordnet skala. At Mølleneset representerer et viktig møte med sjø er det enighet om, men at man ikke bør plassere høye hus i slike landskapspunkter er det en faglig uenighet om. Flere av de viktige landskapselementene er også viktige kulturminner. Byantikvaren har i sin merknad vurdert ut fra hensyn til konsekvenser for kulturminnene i området. Og konkluderer med at et alt. 1 er fordelaktig sammenlignet med alt. 2. To lavblokker vil føre til et veldig tett utbygd område og skaper derfor et lukket kulturmiljø ifølge byantikvaren. Ut fra kulturminnehensyn ser byantikvaren derfor alt. 1 som det beste utgangspunkt for videre planarbeid.</p> <p>Sammen med Bergensdalen utgjør Møllendalselven et viktig landskapselement i det aktuelle utbyggingsområdet. Store Lungegårdsvann er også vist som viktig marin området i temakart grøntfaglig interesser i kommuneplanens arealdel 2010. I området er</p>	X	
--	---	--	---	--





		<p>det registrert flere rødlistede arter. Det er blant annet registrert makrellterne og strandsnipe. Selv om det i KPA er bestemt en 3 meters byggegrense fra sjø i senterområder, kan det med fordel legges opp til en bredere ubebygde kantsone langs sjø. Et høyhus legger til rette for dette. Jf. kommuneplanens arealdel (KPA) (2010) skal vassdrag i senterområder gis en parkmessig opparbeiding og man ønsker å bevare et 10 meters belte langs vassdrag innenfor senterområder. Et høyhus lengst øst på område B1, som i alt. 1, vil sikre et beltet som er bredere enn 10 meter. Gjeldende plan har ikke et 10 meters bredt belte langs Møllendalselven. Fagrapporter og byantikvaren vurderer det også slik at alternativ 1 vil være mer fordelaktig for ivaretagelse av kulturmiljø og da også landskapselementer som for eksempel elveløpet, gravplassen og ferdselsårer.</p> <p>7. Det vises også til høyhusmelding fra 2005 (bystyresak 211-06), der det presiseres at det kan vurderes høyhus for bygg som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Videre så skal høyhusmeldingen snart rulleres, trolig tidlig i 2014 jf. referat fra møte i komite for byutvikling og miljø den 21. mai 2013. Høyhusmeldingen bør gjenspeile politiske retningslinjer jf. veileder T-1537, utgitt av Miljøverndepartementet august 2013.</p> <p>8. Utbygger har lang erfaring fra liknende plussusprosjekter i England og ønsker at bygget skal være et pilotprosjekt for avtalen om Framtidens byer. For å få til dette må energiproduksjonen fra solcellepanel og vindmøller være stor. Dette lar seg kun løse med en bygghøyde som vist alt. 1.</p> <p>Forslagsstiller ber fagetaten begrunne hvorfor argumentene er av generell karakter. Tiltak som superisolering, store vindusflater med U-verdi på 0,6, halvklimaliserte sone foran vinduer mot nord, og balansert ventilasjonsanlegg med 90 % varmegjenvinning kan ikke fremføres i alle prosjekter.</p> <p>9 og 10: Tatt til orientering.</p> <p>11. Tatt til etterretning. Byggelivet og eller vegg legges i fasadelinjen mot byallmenningen.</p> <p>12. Rekkefølgekrav om inngjerding av elven til elveparken er inkorporert i reguleringsbestemmelsene (pkt. 3.2.2).</p>		X
--	--	---	--	---



<p>Bergen kommune, Grønn etat. 24.04.13:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grønn etat sine innspill til planoppstart om at friområder og gang- og sykkelstier i overordnede planer må videreføres til å bli ivarettatt i begge de foreliggende planene.</li> <li>2. Grønn etat mener at et høyhus på dette steder ikke er å anbefale, da dette vil føre til mindre sol på allmenningen fremfor Kunsthøgskolen og fordi et høyhus vil ta oppmerksomheten fra KHiB som utgjør avslutningen av allmenningen mot syd.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til etterretning. Friområder og gang- og sykkelstier ivaretas i foreliggende planer (alt. 1 og 2).</li> <li>2. Viser til soldigram i planbeskrivelsen, kommentar til merknad fra Hfk og plan og geodata.</li> </ol>		
<p>Bjørgvin bispedømmeråd / Jens Zeuthen Meyer, Pb. 1960 Nordnes, 5817 Bergen, <a href="mailto:jzm@kyrkja.no">jzm@kyrkja.no</a>, 21.5.13:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planane gjeld ei tomt like nedanfor Møllendal gravplass. Positivt at kommunen har vore i kontakt med Bergen kirkelige fellesråd som forvaltar gravplassen. Fellesrådet peikar på at ein må ta omsyn til drifta av kapellet i anleggsfasen, ingen innvendingar utover dette. Bispedømmerådet har ikkje andre merknader til planen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til orientering.</li> </ol>		
<p>LUKS, v/ spesialrådgiver Jürg Berger, Pb 493 Sentrum, 0105 Oslo. M. 91776743, <a href="mailto:E.jb@luks.no">E.jb@luks.no</a>, 16.4.13:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Areal til vareleveranser, avfallshåndtering, etc. er viktig å få ivarettatt tidlig i planleggingen.</li> <li>2. Det må tilrettelegges atkomst, plassering, utforming, organisering av arbeidet. Regulert i PBL og TEK 10. TEK 10: «For vareleveranser må kjøreadkomsten dimensjoneres for den størrelse bil som vil bli benyttet». Vegtrafikklov med forskrifter, mattilsynet internkontrollforskrift og HACCP, arbeidsmiljøloven med forskrifter. Minner også om forskrift AT best. Nr. 702. § 1-3, § 2-18 og § 2-20.</li> <li>3. Må stilles krav til areal/ adkomstveier og varemottak i alle virksomhetene så de ikke kommer i konflikt med andre interesser. Ber om at dette tas inn i plandokumentet så forhold er iht gjeldende regelverk hva angår vareleveranser/ henting av gods, avfall etc.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til etterretning.</li> <li>2. Overordnet plan legger føringer på atkomst, plassering og utforming.</li> <li>3. Areal til adkomstveier og varemottak sikres i videre planarbeid, jf. gjeldende regelverk for vareleveranse, henting av gods, avfall etc. (inkorporeres i best.pkt. 5.2.7.)</li> </ol>		X
<p>Annette Gjerde, Møllendalsveien 65 B, 5009 Bergen, 3.4.13:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Finnes planforslag for B2? Er planforslag B3 det samme som Møllendalsveien 68?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ja, område B3 i gjeldende reguleringsplan ligger i Møllendalsveien 68. Foreliggende planforslag for Mølleneset, gnr. 163 bnr. 20 m.fl er i gjeldende overordnede reguleringsplan, Møllendal Øst, planID 16850000, vist som område B1. Område B2 er prosjekt for Møllestranden AS, gnr. 163 bnr 602, der det per april 2013 foreligger rammesøknad for et boligprosjekt.</li> </ol>		



<p>Sameiet Møllegårdene, Møllendalsveien 65 A-C, 5009 Bergen, v/styreleder Olav Garvik, <a href="mailto:olavgarvik@hotmail.com">olavgarvik@hotmail.com</a>, tlf. 913 07 352, 13.4.13:</p>	<p>1. Det mest omstridte er alternativ 1 – høyblokk på 16 etasjer. Styret har overfor Opus Bergen AS og utbygger gjort det klart at alternativet vil forringe bomiljøet i området kraftig dersom realisert. Skyggevirkning og ødelegge utsikt for mange. Høyhus vil være klart i strid med vedtatt kommunedelplan for området, der maksimumshøyde er 6 etasjer. Har ingen innsigelser mot at alternativ 2 blir valgt. Vil henstille til Bergen kommune på det sterkeste å si nei til alternativ 1 (høyhusprosjektet).</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p>		
<p>Norvald Nilsen, Bekkesvingen 11, 5096 Bergen, <a href="mailto:norvald.nilsen07@gmail.com">norvald.nilsen07@gmail.com</a>, 17.4.13:</p>	<p>1. Høyblokk vil estetisk bryte med de forutsetninger gitt i den helhetlige planen for utbygging av området. Blokken vil virke malplassert ift. øvrig bebyggelse, ta sollys fra nabobygg og skjerme for ny kunsthøgskole. Bergen kommune bør avvise forslag om høyblokk.</p>	<p>1. Tatt til orientering. Se kommentar til merknad fra plan og geodata.</p>		
<p>Norges Handikapforbund Bergen, Pb. 93 Nesttun, 5852 Bergen, <a href="mailto:nhfbergen@gmail.com">nhfbergen@gmail.com</a>, 24.4.13:</p>	<p>1. NHF Bergen ønsker å sette søkelys på universell utforming som virkemiddel for å nå målsetting om et samfunn med plass til alle. NHF Bergen vil sterkt oppfordre byggherre, arkitekt, planleggere og kommunale kontrollinstanser til å følge lover og forskrifter for UU. 2. Se også pkt. 1.3.1 i reguleringsbestemmelser fra Bergen kommune som omhandler universell utforming. Ber om at vedlagt informasjon blir innarbeidet i videre arbeid med boliger på Mølleneset. 3. Mølleneset, gnr 163 bnr. 20: Boenhet i bygning med krav om heis skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse jf bestemmelser i forskriften. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende for inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad/ toalett. 4. Bistår gjerne med råd og innspill, ser fram til godt samarbeid.</p>	<p>1. Tatt til orientering. Jf. best.pkt. 2.2 skal alle nye boenheter utformes etter prinsippet om universell utforming, og sikres videre gjennom byggtkniske forskrifter. 2. Tatt til orientering. Utbyggingen skal følge TEK 10 sine krav når det gjelder universell utforming. 3. Se pkt. 1. 4. Tatt til orientering.</p>		
<p>Storbergen boligbyggelag, Vestre Strømkai 7, 5008 Bergen.v/ Tom Arne Olsen, <a href="mailto:tom.arne.olsen@storbergen.no">tom.arne.olsen@storbergen.no</a>, på vegne av Møllestranden AS, 16.5.13:</p>	<p>1. Fremmer merknader til de to alt. på vegne av Møllestranden AS, gnr. 163 bnr 602. Prosjektet deres har klar tilknytning til Mølleneset da forutsetning at adkomst til Mølleneset sin parkeringskjeller skjer via deres p-kjeller. 2. Alt. 1: Er positiv til dette forslaget, representerer forbedring av helhetsgrepet i Møllendalsområdet. Et høyhus vil åpne området, gi langt bedre sol- og utsiktsforhold for øvrige</p>	<p>1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering. Se pkt. 11 i kommentar til merknad fra plan og geodata. 4. Tatt til etterretning. Kotehøyde på snitt XB for Møllestrandens prosjekt endres i tråd med innspill. 5. Tatt til etterretning.</p>		



<p>Anne Sofie Knag og Øyvind Haukeland, Møllendalsveien 65a, 5009 Bergen, <a href="mailto:oyvhau@hfk.no">oyvhau@hfk.no</a>, 20.5.13:</p>	<p>prosjekter, sterkere identitet til området, spesielt sett fra nord (bysiden). Løsningen gir attraktive uteområder og mer pulserende bomiljø.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Alt. 2: er justering av foreliggende plan fra avtrappet sammenhengende bygg til to kompakte og vesentlig høyere bygg på 5 og 6 etasjer (benevnt lavblokker). Forbedrer ikke helheten i området, innebærer økte byggehøyder, lite dynamisk utforming uten avtrapping som vil forringe utsikt og solforhold og dermed kvalitet på deres (Møllestranden) prosjekt og Almenningen. Vil derfor motsette seg denne endringen.</li> <li>4. På snitt XB er feilaktig angitt kote +22,7 som høyde på Møllestrandens prosjekt. Riktig er + 21,6.</li> <li>5. Avsnitt 8.6 i planbeskrivelsen, figur 8.8. viser et tidligere utkast til bebyggelse på felt B2, ikke i tråd med løsning som nå ligger inne som rammesøknad.</li> <li>6. Bemerk til 3. avsnitt i pkt 1 sammendrag i planbeskrivelsen at i Møllestrandens prosjekt er løst leiligheter og solforhold på en god måte innenfor samme bygningsstruktur som gjeldende plan legger til grunn for B1.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Både alt. 1 og alt. 2 avviker sterkt fra gjeldende reguleringsplaner for området.</li> <li>2. Andre utbyggere i området holder seg lojalt til vedtatte reguleringsbestemmelser.</li> <li>3. Begge planforslag vil bryte sterkt med «bygningsharmonien» i området.</li> <li>4. Slutter seg til fagetatens beslutning/ merknader ang. de to planforslagene.</li> <li>5. Lav bebyggelse frem mot vannet vil harmonere med eksisterende bebyggelse i området.</li> <li>6. Et evt høyhus vil «ødelegge» for den offentlige plassen og kunsthøyskolen (skygge, utsyn, vind..).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Tatt til orientering.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alt. 1 avviker først og fremst på høyden. Alt. 2 avviker på plassering og høyde. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til annet kombinert byggeformål (bolig, forretning, kontor mv.). Maks. utnyttelse er % BRA 250 %, maks byggehøyde varierer fra 12,5 – 18,5 m.</li> <li>2. Prosjektene det henvises til bygger ut etter gjeldende plan, og har ikke måtte utarbeide egen detaljregulering. Foreliggende forslag er en ny detaljregulering, og vil således innebære noen endringer av gjeldende reguleringsplan.</li> <li>3. Utformingen vil etter forslagsstillers syn komplimentere kunsthøyskolen og man skal velge material som forsterker dette. Jf. byantikvarens merkand vil høyhusalternativet være fordelaktig sammenlignet med lavblokkalternativet. Høyhus gir et stort rom rundt bygget og forsterker og videreutvikler således friarealet mot vannet og elven.</li> <li>4. Tatt til orientering.</li> <li>5. To lavblokker som i alternativ 2 og i gjeldende plan gir et tettere utbygd område. Dette skaper et lukket kulturmiljø ved elvemunningen og skaper stengsel både mot vannet og elven.</li> <li>6. I følge byantikvarens merknad vil et høyhus være fordelaktig ut fra at det gir et stort rom rundt bygget og</li> </ol>		
--	---	---	--	--



<p>Hans Krossøy. Møllendalsveien 65a, 5009 Bergen. <a href="mailto:Hans.krossoy@online.no">Hans.krossoy@online.no</a> 21.05.13:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fremlagt planforslag skiller seg lite fra tidligere fremlagt forslag – ref. bla. Fagnotat – saksnummer 200501061/108 4.4.2007. De viktigste argumentene mot et høyhus er godt beskrevet her og forutsetningsvis tas disse med i denne plansak.</li> <li>2. Energibehov er størst i vinterhalvåret. Møllendal er ikke optimal mht sol-forhold pga. beliggenhet. Energiargumentet bør ikke få betydning for å tillate høyhus. Fjernvarmeanlegget må dimensjoneres for å kunne avgi varme til et høyhus i framtiden, f. eks når varmeteknologien som er foreslått er utdatert.</li> <li>3. Dersom det skal bygges boliger i høyhus bør dette skje ved fortetting og i nærhet til kollektiv-transport. Ser det som lite trolig at det vil bli flere beboere i høyhus enn i lavere bebyggelse.</li> <li>4. Bolighus her er ikke egnet som signalbygg i konkurranse med skolen (KHiB).</li> <li>5. Eksisterende planer for området er fraveket på flere punkter. Ytterligere ”revisjoner” av disse planene vil helt undergrave Bergen kommunes troverdighet i planprosessen. Dette vil være en invitasjon til nye dispensasjonssøknader.</li> </ol>	<p>forsterker og videreutvikler således friarealet mot vannet og elven. Forslagsstiller sier seg enig i byantikvarens vurdering. Viser for øvrig til kommentarer til merknaden fra Hfk og plan og geodata.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til orientering.</li> <li>2. Jf. høyhusmelding fra 2005 (bystyresak 211-06) kan det vurderes høyhus for bygg som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Utbygger ønsker å gå foran når det gjelder miljøvennlige utbygging. Forslagsstiller har erfaring fra liknende plussusprosjekter i England, og ønsker å legge til rette for et av Norges høyeste energiproduksjon per kvadratmeter boligflate på Mølleneset. Høyhuset på Mølleneset ønsker å representerer et pilotprosjekt for Framtidens bygg. For detaljer om energiløsninger vises det til planbeskrivelse kap. 8.10.</li> </ol> <p>Teknologi som er avhengig av sol blir ikke fort utdatert. Varmeteknologien som foreslås er basert på vind og solceller- og vil kunne effektiviseres i takt med teknologiutviklingen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Som merknadsstiller selv påpeker, vil ikke et høyhus føre til flere boenheter enn lavblokkalternativet (alt. 2). Innvirkning på trafikk vil derfor bli det samme. Et høyhus vil åpne opp miljøet i elvemunningen og være et viktig bidrag til å gjøre området attraktivt, der man kan velge mellom flere alternative offentlige uteoppholdsplasser. Kaféen vil være et turmål for turgåere rundt store Lungegårdsvann.</li> <li>4. Til tross for at det er kommet indikasjoner på at kunsthøgskolen trolig ikke vil representere et signalbygg i arkitektonisk forstand, vil kunsthøgskolen allikevel være det sentrale knutepunktet og et signalbygg i den forstand at kunsthøgskolen har en spesiell betydning og mening som kan karakteriseres som fellesskapets bygg. Det vises for øvrig til merknaden fra byantikvaren datert 21.05.13.</li> <li>5. Utbygger og eier av tomt 163/20 m.fl. har siden 2006</li> </ol>		
---	---	---	--	--



<p>FG Prosjekt AS v/Tore B. Haugnes. 21.05.13:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reguleringsplanen for Møllendalsområdet er ny i byutviklingsammenheng og har blitt til gjennom en lang og bred prosess. Det er avgjørende at utviklingen av området er forutsigbart og i all hovedsak ikke bryter mot reguleringsplanens innhold og intensjoner. Opptatt av at planens bestemmelser følges når det skal detaljreguleres.</li> <li>2. En høyere bygningsmasse på område B1 vil føre til vesentlige ulemper i form av tap av utsikt og solinnfall.</li> <li>3. Høy bebyggelse nærmest vannet vil føre til at bebyggelse liggende innenfor (særlig KHiB) vil fremstå som mindre eksponert.</li> <li>4. Høybygg i område B1 kan fremstå som et signalbygg i sterk konkurranse med KHiB, noe som ikke er planens intensjon. Går sterkt imot at det tillates høyblokk som foreslått i planforslag Alternativ 1.</li> <li>5. Planforslag Alternativ 2 har kun oppgitt en maksimal byggehøyde på 23 meter (oppgitt til 6 etg) og ikke nedtrapping mot sjø, slik som forutsatt i gjeldende reguleringsplan. Dette vil gi et helt annet uttrykk enn forutsatt i planen. Slik planen nå er fremlagt er byggehøyden her øket fra 12,5 til 23 meter og økes fra 3 etg. til 6 etg. ved sjøfronten.</li> <li>6. Alternativ 2 vil føre til betydelig dårligere sol og utsiktsforhold fra allmenning og område B3 øst for B1. Sammenligninger med skyggediagram mellom Alternativ 1 og Alternativ 2 belyser ikke forverringen av situasjonen ved å gå fra gjeldende reguleringsplan med byggehøyde på 12,5 meter mot sjøen til nå foreslåtte 23 meter.</li> <li>7. Fastholder som tidligere at utbygging av B1 i hovedsak må forholde seg til gjeldende plan med hensyn til maks- høyder,</li> </ol>	<p>hatt et ønske om å bygge et høyhus på miljøvennlige premisser. Både før kommunedelplanarbeidet og lenge før gjeldende reguleringsplan har utbygger fremmet forslag om høyhus på Mølleneset. I forarbeidet til høyhusmeldingen fra 2007 var Mølleneset lenge et av de kartfestede områdene for høyhus. Etter plan og bygningsloven har private, tiltakshavere, organisasjoner andre myndigheter rett til å fremme forslag til detaljregulering. Detaljregulering kan skje som en utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.</p> <p>Se for øvrig kommentar under pkt. 2. om høyhusmeldingen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Høyde og byggets plassering foreslås endret i forhold til gjeldende plan, ellers er rekkefølgekrav og bestemmelser i begge alternativene i tråd med gjeldende plan. Se for øvrig svar til Krossøy (datert 21.05.13) pkt. 2 og 5.</li> <li>2. Tatt til orientering. Det vises for øvrig til side 51 i planbeskrivelsen der flere illustrasjoner sammenligner situasjon med lavblokk og høyhus. Lavblokk vil ta større deler av utsikt, spesielt for boliger i øst. Arealet vest for Mølleneset er avsatt til grønt. Man vil derfor, sett fra øst, få en mer åpen situasjon og bedre utsikt med et høyhus. Solinnfall vil fordele seg annerledes med høyhus sammenlignet med lavblokk. Mengde skygge vil derimot ikke forverres av høyhus (se soldiagram på s. 54 og 55).</li> <li>3. Tatt til orientering. Se for øvrig kommentar til merknad fra Krossøy pkt. 4.</li> <li>4. Tatt til orientering. Se for øvrig kommentar til merknad fra Krossøy pkt. 4.</li> <li>5. Tatt til orientering. For alt. 2 så er det ikke mulig å få til en hensiktsmessig leilighetsstruktur med de overordnede byggegrensene. Dette er først og fremst begrunnet med at man må ha to bygg fremfor et sammenhengende vinklet bygg for å få tilfredsstillende solforhold på alle balkonger. Det hadde ikke vært grunn til å starte en ny reguleringsprosess om det var mulig å bygge etter gjeldende plan.</li> <li>6. Se pkt. 2. og kommentar til merknaden fra Statsbygg pkt. 7.</li> </ol>		
--	---	--	--	--



<p>Bergen kommune, etat for byggesak og private planer, fagnotat, 21.3.13:</p>	<p>byggelinjer og ikke minst nedtrapping mot sjø. Det forutsettes også at utnyttelsesgraden i evt. nye planrevisjoner ikke overskrider gjeldende reguleringsplan.</p> <p>8. Vil vurdere å påklage evt. reguleringsvedtak som i vesentlig grad går utenfor gjeldende reguleringsplan.</p> <p>1. Alt. 1 høyhus: Foreslått høyhus har maks byggehøyde på 50,5 m (16 etg), tilsvarer 32 m over høyeste angitte byggehøyde i gjeldende reguleringsplan. Fagetaten negativ til høyhus. Gjeldende reguleringsplan nylig vedtatt etter omfattende prosess. Kunsthøgskolen blir signalbygg i funksjon og arkitektur, bærende element i planen. Høyhus vil bryte med ovennevnte føringer, boligblokk vil aldri bli signalbygg.</p> <p>2. Høyhus vil ødelegge intim skala rundt allmenningen og kaste lange skygger, bl.a. på bebyggelse felt B3.</p> <p>3. Etablering av byrom/ grøntareal/ bevertning ved Møllendalselven blir feil, ikke rom for to konkurrerende fellesrom.</p> <p>4. Nullutslipp/ plussshus: Passivhusnivå vurderes innført i 2015, nullenerginivå i 2020, kan dermed bli standard om få år. Dersom nødvendig med byggehøyde på over 50 m for å få ønsket miljøeffekt har bygget, etter deres vurdering, feil plassering.</p> <p>5. Planområdet kan være utsatt for forh.vis sterke vinder (maksvind 45 m/s), høyhus vil kunne generalisere turbulens på bakkeplanet, som vil kunne forringe kvalitet på uteareal; allmenning og felles uteoppholdsareal.</p> <p>6. Alt. 2 «lavblokker»: Viser volum på hhv 5 og 6 etg med maks byggehøyde 20,5 m, Avvik fra gjeldende plan som forutsetter avtrapping fra 5 til 3 etg mot vannet og elven. Viktig prinsipp, med bakgrunn i KDP Store Lungegårdsvann søndre del. Positivt for ferdsel og aktivitet langs vann og elv, positivt mht sterke vinder fra nordvest (ledes over byggene), vil gi mer sol på balkonger og uteoppholdsareal ettermiddag enn alt 2. Fagetaten skeptisk til foreslåtte endringer.</p> <p>7. Krav til siktlinje ikke ivaretatt. Vil sikre at bebyggelse ikke fremstår for massiv, og sikre tilfredsstillende leilighetsstruktur.</p> <p>8. Byggegrense mot felt B2 er i planforslag oppgitt til 2 m, avviker fra gjeldende reguleringsplan hvor den er 4 m.</p> <p>9. Plankartet må detaljeres mer, jf. gjeldende plans krav om bebyggelsesplan (nå detaljregulering).</p> <p>10. Alle rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan videreføres i</p>	<p>7. Det er ikke aktuelt å bygge etter den gjeldende reguleringsplanen da det ikke er mulig å få til en hensiktsmessig leilighetsstruktur med de overordnede byggegrensene. Alternativ 1 og 2 bør foretrekkes fremfor å la bygget bli stående som i dag.</p> <p>8. Tatt til orientering.</p> <p>1. Se kommentar til merkand fra Statsbygg pkt. 2.</p> <p>2. Tatt til orientering. Et høyhus vil ha kortvarige lange skygger, i motsetning til lavblokker som vil kaste skygge over lengre tid på byallmenningen.</p> <p>3. Byallmenningen og offentlig uteoppholdsareal ved elvemunningen vil representere to svært ulike fellesrom. Både turgåere og mennesker som bor og jobber i området vil dra nytte av mer grønt og et mindre utbygd område.</p> <p>4. Nullenergi kan bli en standard, men i det foreliggende planforslag vil dette, sammen med andre miljøvennlige tiltak bli sikret. Se for øvrig svar til plan- og geodata pkt. 8.</p> <p>5. Før rammetillatelse skal det undersøkes byggets konsekvens for vindsituasjonen på byallmenningen (reguleringsbestemmelse, pkt. 3.3.1). Luftdrenasje ved elven er uansett avgjørende for å hindre luftstagnasjon. Høyhus vil åpne opp ved elvemunningen og være positivt for utlufting av forurensede luftmasser. Jf. planbeskrivelse for overordnet plan kan definerte plass- og gateløp forsterke vinden. Ved lavblokkalternativ får allmenningen et mer definert gateløp enn ved høyhusalternativet. Høy og kompakt utbygging på begge sider av Møllendalselven og på begge sider av Byallmenningen kan i tillegg gi en såkalt korridoreffekt.</p> <p>6. Tatt til orientering. Se for øvrig pkt. 5.</p> <p>7. Siktlinje fra TK4 og gjennom områdene B1 og B2 blir ivaretatt (se figur 9.4 i planbeskrivelsen) i alternativ 1. Kravet er også inkorporert i reguleringsbestemmelsene for alternativ 1 (bestemmelsespkt 5.1.4).</p> <p>8. Byggegrense mot B2 i alt. 1 går i formåls grensen. For alt. 2 er byggegrensen mot felt B2, 3 meter.</p>		
--	--	--	--	--



	<p>begge alternativ.</p> <p>11. Konklusjon: Sluttes seg til hovedformål bolig, samt forretning/ kontor/ bevertning. Men anbefaler ikke alt. 1, bryter totalt med føringer i gjeldende plan. Foreløpige vurderinger. Endelig anbefaling i fagnotat til 2. gangs behandling.</p> <p>12. Forutsetning for videre planarbeid: alt. 1 tas ut av planforslaget. Alt. 2 bearbeides videre slik at i større grad i samsvar med gjeldende plan.</p>	<p>9. Tatt til etterretning.</p> <p>10. Tatt til etterretning.</p> <p>11. og 12. Tatt til orientering. Forslagsstiller ønsker å gå videre med alternativ 1.</p>		
--	--	---	--	--

**For endringsskjema, se side 2.**

**ENDRINGSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING AV ENDRINGER I PLANKART OG BESTEMMELSER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN**

Plankart	Reguleringsbestemmelser
	<p>1. Før rammetillatelse skal man undersøke byggets konsekvens for vindsituasjonen på byallmenningen (bestemmelsepkt 3.3.1).</p> <p>2. Til byggesaksbehandlingen skal det foreligge utredning om energiløsninger med vekt på gode miljøløsninger.</p> <p>3. Byantikvaren skal ha oversendt byggesaken for uttale (pkt.3.3.1).</p> <p>4. Rekkefølgekrav om inngjerding av elven til elveparken er inkorporert i reguleringsbestemmelsene (pkt. 3.2.2).</p>





