

Bergen Høyre
Arbeiderpartiet i Bergen
Bergen FrP
Bergen Venstre
Kristelig Folkeparti
Bergen SV
Raudt Bergen
Miljøpartiet De Grønne
Senterpartiet
Byluftlisten
Komite for miljø og byutvikling

Vår saksbehandler:
Reidunn Mygland, 93462524

Vår dato: 06.10.2014
Vår referanse: 201201058-18

Kopi til:

Deres dato:
Deres referanse:

KMBY SAK 233/14: STATSBYGG ER I MOT FORSLAG TIL DETALJREGULERING MØLLENESSET FELT B1 (GBNR 163/20 MFL.)

Vi viser til komite for miljø og byutvikling sin behandling av sak 233-14 i møtet 02.10.14.

Statsbygg er sterkt i mot høyhus på Mølleneset, og forutsetter at gjeldende reguleringsplans rammer for byggehøyder og fotantrykk holdes fast. Planforslaget er i vesentlig strid med de planrammer og forutsetninger Statsbygg har lagt til grunn både for prosjektering av Kunst- og designhøgskolen, og for inngåelse av utbyggingsavtale med Bergen kommune. Planforslagets byggehøyde på 53 meter utgjør henholdsvis 34,5 og 40, 5 meter over høyeste og laveste angitte byggehøyde i gjeldende reguleringsplan. Høyhus bringer inn nye forutsetninger som ville ha gitt Kunst- og designhøgskolen helt andre rammer for utforming av bygget, og for gjeldene reguleringsplans utforming av offentlig byrom. Den nye Kunst- og designhøgskolens potensial som det nye sentrumsområdets identifikasjonsbærer og til å profilere kulturbyen, vil bli betydelig svekket.

Høyhus i sterk strid med gjeldende reguleringsplan

Høyhusforslaget omfatter felt B1 i gjeldende reguleringsplan for Møllendal Øst. I utarbeiding av gjeldene reguleringsplan, deltok Statsbygg sammen med de øvrige grunneierne, unntatt forslagsstiller, i en arbeidsgruppe. Planrammene og intensjonen med utvikling av området, ble endelig vedtatt i bystyret i 2010 etter en lang og omfattende planprosess.

Gjeldende reguleringsplan tillater byggehøyder fra 12,5 meter til 18,5 meter (3-5 etasjer) som avtrappes mot Store Lungegårds vann og Møllendalsleven. Planforslagets byggehøyde på 53 meter (16 etasjer) (pluss takoppbygg), avviker vesentlig fra disse rammene, og endrer premisene for utforming av Kunst- og designhøgskolen og offentlig byrom. Vi vil særlig fremheve følgende:

Høyhuset svekker Kunst- og designhøgskolens bygg og bydelens identitet

Gjennom kommunedelplan for Store Lungegårds vann, søndre del, samt reguleringsplan Møllendal øst, tar Bergen kommune sikte på en planmessig utvidelse av byens sentrum. Kunst- og designhøgskolen er gitt rollen som identifikasjonsbærer for utviklingen av det nye sentrumsområdet.

En viktig parameter i den nye bydelen Møllendal er fremheving av Byallmenningen med dens omkringliggende bygg. Det åpne byrommet gir friskt til Bergen sentrum og knytter den nye bydelen visuelt sammen med den etablerte byen. Plassen skal være det urbane fellesrommet der byens borgere

og kunstinstitusjonen møtes. Det er en klar premiss i gjeldende reguleringsplan at bydelens urbane tyngdepunkt skal ligge i den aktivitet som utspiller seg på dette torget.

Møllendal er gjennom gjeldende reguleringsplan balansert i sin volumoppbygging. Den tyngre institusjonen som en høgskole er, «innordner» seg den etablerte forståelsen av hvilken skala bydelen kan tåle. Ved å være presis på forholdet mellom høyde og fotavtrykk oppnår man at bydelens tyngdepunkt trer svært tydelig fram: Byallmenningen er det viktige åpne rommet og alle bygg rundt er med på å understreke dette rommets betydning. Kunst- og designhøgskolen som institusjon gir bydelen en funksjonsmessig og arkitektonisk identitet: Møllendal er noe «mer» enn et boligområde.

Den nye bydelen i Møllendal er en relativ liten bydel med få innbyggere. Det er disse innbyggerne, sammen med studentene på høgskolen, som i all hovedsak skal fylle byens rom. Et høyhus vil i sin natur etterlate store flater som er ubebygget. Etableringen av et nærliggende åpent byrom/grøntareal vil både i sitt avtrykk og i sitt tilbud være konkurrerende i forhold til Byallmenningen, som alt er definert som fellesarena for det urbane liv. Dermed er det fare for at Byallmenningens vitalitet svekkes betydelig. En såpass konsentrert utbygging som Møllendal er, vil være for liten og kompakt til å ha to nærliggende konkurrerende fellesrom.

Som forsterkende signal i forhold til Kunst- og designhøgskolen, anser Statsbygg at høyhuset kun har ødeleggende virkning. Kunst- og designhøgskolen og et høyhus vil bli liggende svært nære hverandre og forkludre områdets signal/identitet

Høyhus forstyrrer lesbarheten og opplevelsen av Bergens kulturhistoriske landskap

I plasseringen av Kunst- og designhøgskolens fotavtrykk og i utforming av bygget, har forholdet til det store landskapssnittet vært av avgjørende betydning. Ved en etablering av et høyhus i umiddelbar nærhet av høgskolen, vil dette finstemte forholdet mellom landskap og bygg forrykkes og en visuell ubalanse oppstå.

Kunst- og designhøgskolens mentale tyngde i det samlede bybildet, er av overordnet betydning fordi høgskolen skal knyttes opp mot byens øvrige kulturliv. Ved etablering av en høy boligblokk i umiddelbar nærhet av høgskolen, vil også dette mentale bildet forrykkes.

Bærekraftig byutvikling krever helhetlige vurderinger

Forslagsstiller argumenterer med at den foreslåtte byggehøyden er nødvendig for å kunne realisere ønsket om et miljøvennlig bygg som driftes av sol- og termisk energi. Det må påpekes at solenergi i seg selv ikke er avhengig av plassering høyt over bakken. Alle nybygg vil i stadig større grad måtte forholde seg til krav om energieffektive løsninger. Det er fullt mulig å oppnå samme energieffektivitet i lavblokk som høyblokk.

Bærekraftbegrepet omfatter i tillegg til fysiske miljøfaktorer (ressursbruk, utslipp, osv.), også sosiale og kvalitative aspekter som byrommenes og byggenes brukskvalitet, funksjonsblanding, kulturverdi, estetisk kvalitet, mm. Høyhusforslaget svekker i betydelig grad de rammer som gjeldende reguleringsplan gir for utvikling av en bærekraftig, urban bydel.

Høyhus i strid med grunnlaget for inngått utbyggingsavtale mellom Statsbygg og kommunen

På grunnlag av gjeldende reguleringsplan inngikk Statsbygg utbyggingsavtale med Bergen kommune i desember 2012. Før Statsbygg sluttforhandlet og undertegnet utbyggingsavtalen var det av vesentlig betydning at gjeldende reguleringsplan ga nødvendig forutsigbarhet for kvalitet i området, både gjennom planens utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggelinjer, samt utforming av offentlige byrom.

Med høyhusforslaget vurderer vi konsekvensene for Kunst- og designhøgskolen som så store at vi vanskelig kan forsvare statens bidrag til felles infrastrukturiltak gjennom en utbyggingsavtale. Hvis høyhusforslaget blir vedtatt, vil Statsbygg vurdere å be om en reforhandling av avtalen.

Tidligere bystyrevedtak åpner ikke for høyhus

Kommunedelplanen ble vedtatt i januar 2007, og åpner ikke for høyhus. Høyhus bryter i tillegg med alle kriteriene i høyhusanalysen som lå til grunn for «Bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet», vedtatt av bystyret i 2006. Spørsmålet om høyhus på Mølleneset ble på nytt behandlet av bystyret i juni 2007. Det ble da fattet følgende vedtak:

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

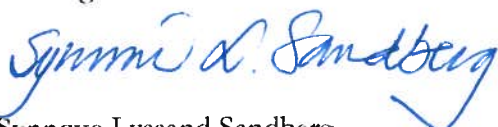
Dette bystyrevedtaket var svært viktig for forutsigbarheten i de rammer Statsbygg hadde å forholde seg til i videre planlegging og prosjektering av Kunst- og designhøgskolen, og utgjorde også en viktig føring for utforming av gjeldende reguleringsplan for Møllendal Øst.

Oversikten nedenfor som er hentet fra byrådssaken, gir en god oversikt over bystyrevedtak angående byggehøyder på Mølleneset. Statsbygg vurderer det som svært uheldig og uforutsigbart med en «omkamp» om høyhus på Mølleneset etter at samme tema er vurdert og besluttet gjennom en rekke tidligere vedtak.

Dato og snr	Saken gjelder	Bystyrets vedtak angående Mølleneset
18.09.06 (sak 211-06)	Bestemmelser om byggehøyder i sentrale strøk (høyhus - meldingen)	Bestemmelser vedtas, men spørsmålet vedrørende byggehøyder på opptil 50 meter ved Mølleneset/Mollestranden vedtas å bli sendt på horing for endelige bestemmelser innarbeides i kommuneplanen.
22.01.07 sak 13-07	KDP store Lungegårdsvann	Maksimum % TU = 220 % Byggehøyder: 3 - 6 etasjer, tilsvarende kotehøyde + (11 - 20) meter med lavest bebyggelse mot sjofronten.
25.06.07 sak 166-07	Sak om byggehøyder på Mølleneset	Det vedtas at byggehøyder på opptil 50 meter ved Mølleneset/Mollestranden <u>ikke tillates</u> . Utbyggingen i Møllendal skal følge de rammer som er nedfelt i den nylig vedtatte kommunedelplan for Store Lungegårdsvann, søndre del.
25.06.07 sak 162-07	KPA (2006-20017) 2. gangs vedtak	Det vedtas at bestemmelsene i sak 211-06 Byggehøyder i det sentrale byrom, skal gjelde der høyhus på Mølleneset <u>ikke tillates</u> .
31.05.10 (sak 132-10)	Reguleringsplan for Møllendal Øst	BRA 250% . Byggehøyde vist på plankart 12.5 m-18.5 m
18.06.12 sak 144-12. vedtatt endelig av dep 24.04.2013	KPA 2010-2021	Bestemmelser om høyhus. Det vises til bystyresak 211-06 Byggehøyder i det sentrale byrom dvs Høyhus tillates ikke på Mølleneset

Statsbyggs høringsuttalelse til planforslaget følger vedlagt for utdypende kommentarer.

Vennlig hilsen



Synnøve Lyssand Sandberg
Direktør, Byggherreavdelingen



Lars Kristian Hoberg
Avdelingsdirektør, Byggherreavdelingen