

**Saksnr. 233/14 i Komite for miljø og byutvikling**

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

# PLANSTATUS



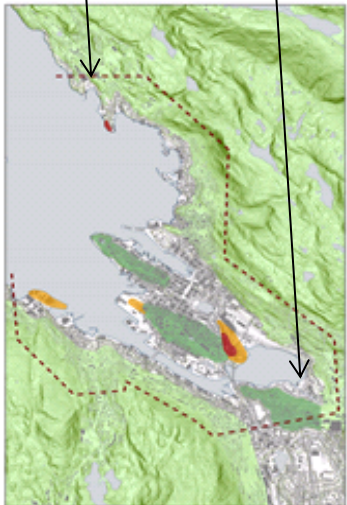
# BERGEN BYSTYRESAK 211-06 Bestemmelser om byggehøyder i sentrale bydeler (VEDLEGG A)

Bergen kommune, 21.12.2005. BSAK: 20050106155

Bergen kommune.  
Forslag til: "Bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet".  
I henholdsvis skilletekstene ved tillegget av kommuneplanene 2006/07

**Grensen for planområdet**

**Mølleneset**



Bestemmelsene utfyller og supplerer gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

Innenfor det sentrale byområdet (med grense som utslipp på planene) gjelder:

- 1. Kulturhistorisk landskap:**  
Innen hele planområdet skal all ny bebyggelse underordnes lesbarhet og opplevelsen av Bergens kulturhistoriske landskap.
- 2. Bebyggelsestetthet:**  
Innenfor planområdet skal nye bygg tilpasses høyden i eksisterende bebyggelse og tilge landskapet. Beskrivelsen unntak er definert i punkt 3.

  - a. Sammenhengende bebyggelse:**  
Ny bebyggelse kan maksimalt være tre etasjer høyere enn tilgrensende bebyggelse dersom ikke annet er fastlagt i planer.
  - b. Maksimal høyde:**  
Total byggehøyde må ikke overstige 27 meter over gatenivå dersom ikke annet er fastlagt i planer.
  - c. Planer og planer:**  
Ved endring og utvidelse av eksisterende planer skal bygghøyden vurderes redusert dersom det ikke er i samsvar med bestemmelsene i punkt a. og b.

**3. Landskapsforsterkning og ekstraordinære symbolverdi:**

Som forsterkning av eksisterende landskapsbilde kan det vurderes høyere bebyggelse innenfor området utslipp på kommuneplanene (med maksimal høyder henholdsvis 27 meter (gule) og 50 meter (røde)).

I tillegg kan Bergens historiske byutvikling kan de i innen hele planområdet vurderes større høyde for bygg med ekstraordinære symbolverdi eller med spesiell betydningsfulle og samlet betydning for allmennheten.

Vurderingene skal dokumentere at byggehøyde vil bidra til høy kvalitet i miljø, identitet, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold, og bør gjennomføres som arkitektkonkurranse. Utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan.

## Utsnitt av forslag til bestemmelser

I tråd med Bergens historiske høyhustradisjon kan det innen hele planområdet vurderes større høyde for bygg med ekstraordinær symbolverdi eller med spesielt betydningsfulle og samlet fellesfunksjoner for allmennheten.

Vurderingene skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet mht. fjernvirkning, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold, og bør gjennomføres som arkitektkonkurranse. Utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan.

## Bergen bystyre behandlet saken i møtet 180906 sak 211-06 . Her hitsettes første del av vedtaket:

«Forslag til "Bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet" som vist i vedlegg A datert 21.12.2005, inntas i kommuneplanens arealdel med følgende endringer:

a) Deler av Nonneseterkvartalet, som nå er under omregulering, inntas som område med maksimalhøyder 50 meter.

b) Siste avsnitt i bestemmelsenes punkt 3 skal lyde: **"Vurderingene skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet med hensyn til fjernvirkning, bomiljø, kollektiv-tilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitekt-konkurranseløs og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan."**

.....»

**Fagetaten har ikke vedlagt Vedlegg A og har heller ikke gjengitt den viktige tilføyelse om redusert energibehov som bystyret gjorde i sitt vedtak.**

**Kommuneplanens arealdel 2010 Bestemmelser og retningslinjer rettet ihht. Miljøverdep. vedtak av 24.04.13:**

### **«20 Sentrumsformål**

***Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.***

***Nye bygg skal underordnes estetiske krav i pkt. 6. Bystyret avgjør om høyden på utbygging skal varieres innenfor hvert enkelt prosjekt.***

***Basert på prinsippsak Byggehøyder i det sentrale byrommet (saksnr 200501061, bystyresak 211-06) kan det åpnes for bygging av høyhus utover rammene i kommunedelplan sentrum innenfor avgrensede og kartfestede deler av Bergen sentrum. Konkret avveining foretas i reguleringsplan.***

# OPPSUMMERING PLANSTATUS



- **Bystyret har i sak 211-06 vedtatt at høyhus under gitte vilkår (særlig energisparemomentet) kan godkjennes innenfor det i saken definerte «planområde» .Mølleneset inngår i dette «planområde».**
- **Dette vedtak er eksplisitt gjort til del av gjeldende KPA (2010) pkt. 20.**
- **Bystyret kan med direkte hjemmel i KPA 2010 pkt. 20 fritt vurdere foreliggende forslag til reguleringsplan opp mot de vilkår vedtaket i sak 211-06 anviser.**

# NÆRMERE OM PLAN- FORSLAGET



ENERGI OG MILJØ





## DET FORESLÅTTE PUNKTHUS ER DEN BESTE LØSNING FOR MØLLENESET

- fordi et punkthus frigjør 600m<sup>2</sup> areal til fordel for allmennheten
- fordi en får areal for bevertning, som gir et positivt bidrag til elveparken og komplimenterer Byallmenningen slik Michelsen gjør for Festplassen og Dickens m.fl. gjør for Torvalmenningen
- fordi et punkthus er betydelig mer transparent og gir leilighetene bak (Stor Bergen) utsikt sol og lys, dette i motsetning ved flere lavblokker

*«Et høyhus er fordelaktig ut fra at det gir stort rom rundt bygget og forsterker og videreutvikler således friarealet mot vannet og elven.*

*Kunsthøgskolen blir et dominerende bygg, da hovedsakelig i areal og ikke i høyde. Bygget har en ren form og enkelt arkitektonisk uttrykk. Byantikvaren mener at et høyhus her vil kunne komplementere kunsthøgskolen og fremheve det som et signalbygg. Et lavblokkalternativ gir et veldig tett utbygd område og skapet er lukket kulturmiljø ved elvemunningen. Kvaliteten ved elvemunningen blir svekket ved et lavblokkalternativ og således kulturmiljøet i sin helhet.»*

*(Byantikvarens uttalelse er i sin helhet utelatt fra fagnotatet).*

# HØYHUSET SOM ENERGIPRODUSENT



# HØYHUSET BLIR ET KRAFTVERK

**Høyhuset vil på årsbasis produsere mer energi enn det forbruker.**

Følgende energibærere blir installert:

- Vindturbiner
- Solcellepaneler
- Solfangere
- Gråvannsgjenvinning
- Fjernvarme
- Varmepumpe

Mølleneset blir et pilotprosjekt for fremtidens byer hvor krav stilles til økt bærekraftighet – se «Den moderne bærekraftige byen» (Veileder T-1537) Miljøverndepartementet, august 2013.

# FORSLAG TIL VEDTAK



## EN RIKTIG FORSTÅELSE AV KPA 2010 PKT. 20 OG BYSTYRESAK 211-06 GIR ET GODT GRUNNLAG FOR GODKJENNING AV FORELIGGENDE FORSLAG TIL REG.PLAN.

### Forslag til vedtak:

**Bergenus, gnr. 163 bnr. 20 mfl Mølleneset, felt B1, arealplan-ID 62740000.  
Forslag til reguleringsplan, 2. gangs behandling.**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas følgende forslag til detaljregulering

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

a) Med følgende endringer i plankartet:

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

**OG SÅ HÅPER JEG AT SAKEN IKKE ENDER  
SLIK.....**

