

KMBY Sak 233/14 Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 20 m.fl., Mølleneset felt B1. ArealplanID 62740000. Forslag til detaljregulering. 2.gangs behandling

Dato og snr	Saken gjelder	Bystyrets vedtak angående Mølleneset
18.09.06 Sak 211-06	Bestemmelser om høyhus i sentrale strøk (høyhusmeldingen)	<p>Forslaget til vedtak i Bystyret i sak 211-06 lød slik:</p> <p>«Forslag til «Bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet» som vist i vedlegg A datert 21.12.2005, inntas i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen forutsettes videreført i det pågående rulleringsarbeid.»</p> <p>(Der er viktig at leseren her noterer seg henvisningen til VEDLEGG A, som altså viser <u>planavgrensning</u> og <u>bestemmelser</u>. VEDLEGG A følger som bilag her. Den sentrale bestemmelse her er pkt. 3)</p> <p>Bystyret vedtok følgende:</p> <p>Bergen bystyre behandlet saken i møtet 180906 sak 211-06 og fattet følgende vedtak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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: <ol style="list-style-type: none"> 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, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan." 2. Bestemmelsene forutsettes videreført ved rullering av kommuneplanens arealdel. 3. Byrådet bes sende på høring forslag om å tillate byggehøyder på opptil 50 meter ved Mølleneset/Møllestranden. På bakgrunn av høringen bes byrådet vurdere å ta inn hele eller deler av området i "Bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet" ved forestående rullering av kommuneplanens arealdel. 4. Kommunedelplan sentrums bestemmelser om byggehøyder inntil 27 meter legges til grunn for pågående planarbeid for Nøstet og Jonsvollskvartalet. <p>Det er påfallende at fagetaten i saken her <u>unnlater</u> å gjengi det sent-</p>

rale pkt. 3 i bestemmelsene slik punktet lyder etter bystyrets vedtak i sak 211-06.

Punkt 3 i bestemmelsene gjengis derfor i sin helhet:

«Som forsterkning av eksisterende landskapstrekk kan det vurderes høyere bebyggelse innenfor områder vist på kommuneplankartet med maksimalhøyder henholdsvis 27 meter (gule) og 50 meter (røde).

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

Vurderingene skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet med hensyn til fjernvirkning, bomiljø, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og som bidrar til vesentlig redusert energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan.»

(min understrekning)

Bystyret besluttet mao. følgende:

- I noen konkret navngitte områder innenfor plangrensen tillates byggehøyder >27m, disse områder er vist på kartet i VEDLEGG A, jfr. pkt. 3 første avsnitt.
- Unntak fra dette kan gjøres innenfor hele planområdet – på visse – spesifiserte vilkår oppstilt i bestemmelsenes pkt. 3 andre og tredje avsnitt.
- Spm om Mølleneset-området skulle inngå blant områdene med generell byggehøyde >27m, skulle ut på en «ekstra høring». (dette fordi innspillet om høyere byggehøyder her kom inn etter at høringen for saken var avsluttet).
- Bystyret vedtok ikke at utfallet av høringen «skulle» innarbeides i bestemmelsene om byggehøyder i sentrale strøk.

Dette ble overlatt til byrådet å «vurdere», se korrekt sitat fra protokollen i sak 211-06 ovenfor.

22.01.07 Sak 13-07	KDP Store Lungegårdsvann	I KDP Store Lungegårdsvann innføres <u>generelle</u> bestemmelser om max byggehøyder innenfor strandsonen i planområdet – inntil 20m, som også inkluderer Mølleneset.
25.06.07 Sak 166-07	Sak om bygge- høyder på Mølleneset	<p><u>Høringssaken</u> ihht. bystyrets vedtak i sak 211-06 gikk ut på om det <u>generelt</u> skulle innføres et «høyere tak» på byggehøyder i Mølleneset.</p> <p>Vedtaket på dette punkt lyder:</p> <p style="text-align: center;"><u>«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.»</u></p> <p>Byrådet har senere <u>ikke</u> inntatt vedtaket i gjeldende bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet, jfr. at bystyret i sak 211-06 ba byrådet <u>vurdere</u> dette, jfr. vedtakets pkt. 3 inntatt side 1 over.</p> <p>Det var heller ikke nødvendig; bystyret hadde i mellomtiden vedtatt KDP Store Lungegårdsvann hvor var inntatt generelle bestemmelser om max. byggehøyder i planområdet (inkl. Mølleneset) inntil 20m.</p>
25.06.07	Planstatus byggehøyder Mølleneset:	<p>For ordens skyld; dette er min oppsummering:</p> <p>Bystyret fant i sak 166-07 ikke grunnlag for en «generell heving» av byggehøydegrensen på Mølleneset utover det som var fastslått i sak 211-06.</p> <p><u>I sak 211-06 er bestemt følgende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • På side 2 over er med gul fremheving pkt. 3 i Bestemmelsene om byggehøyder i sentrale bystrøk gjengitt <u>i sin helhet</u>. • Pkt. 3 <u>første</u> avsnitt angir <u>hovedregelen</u> med maks byggehøyder på hhv. 27m og 50 meter – <u>markert</u> på eget kart (VEDLEGG A) som som <u>er en del av vedtaket</u>. • (Det er fortsatt forstemmende at fagetaten i saken her har vedlagt et VEDLEGG D som ikke har noe med <u>vedtaket</u> i sak 211-06 å gjøre. Hvorfor har ikke fagetaten gjengitt og vist til VEDLEGG A som saken dreide seg om?) • Pkt. 3 <u>andre</u> og <u>tredje</u> avsnitt angir <u>unntaket</u> fra hovedregelen og gir anvisning på <u>hvilke vilkår</u> som må tilfredsstilles for at

		<p>unntaket om høyere byggehøyde kan komme til anvendelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bystyret <u>har aldri</u> vedtatt at den generelle unntaksbestemmelse i pkt. 3 andre og tredje avsnitt ikke skulle gjelde for Mølleneset. • Herværende «unntaks-sak» fremmes som <u>reguleringsplan</u> i samsvar med ubetinget krav i <u>bystyrevedtaket</u> pkt. 3 tredje avsnitt og hvori er argumentert for at de i <u>bestemmelsene</u> pkt. 3 andre og tredje avsnitt oppstilte vilkår for godkjenning - er tilfredsstillt.
25.06.07 Sak 162-07	KPA 2006-2017 (2.gangs vedtak)	<p>Fagetatens påstand om at bystyret har «suspendert» pkt. 3 andre og tredje avsnitt i bystyresak 211-06 er <u>helt uten dekning</u>.</p> <p>I pkt. 7 i bestemmelsene står følgende:</p> <p>I tråd med Bergens historiske høystradisjon kan høyder for bygg med ekstraordinær symbolverdi, eller bygg som i hovedsak inneholder spesielt betydningsfulle og samlende fellesfunksjoner for allmennheten, vurderes uavhengig av høydebegrensningene i pkt. 22 og 23. Vurderingene skal omfatte både bygget og et relevant influensområde og skal dokumentere at byggets høyde vil bidra til høy kvalitet mht. fjernvirkning, bomiljø, kollektivtilgjengelighet, lokalklima, sol- og utsiktsforhold og energibehov. Bygget bør gjennomføres som arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som reguleringsplan.</p>
31.05.10 sak 132-10	Områdeplan for Møllendal øst	BRA 250%. Byggehøyde er vist på plankart 12,5m – 18,5m.
18.06.12 jfr. 24.04.13 (dep) sak 144-12	KPA 2010-2021	<p>Pkt. 20 i KPA bestemmelsene lyder slik:</p> <p>«20 Sentrumsformål</p> <p>Arealkategorien sentrumsformål omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og alle former for bebyggelse og anlegg med unntak av industri, lager, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning.</p> <p>Nye bygg skal underordnes estetiske krav i pkt. 6. Bystyret avgjør om høyden på utbygging skal varieres innenfor hvert enkelt prosjekt.</p> <p><u>Basert på prinsippsak Byggehøyder i det sentrale byrommet (saksnr 200501061, bystyresak 211-06)</u> kan det åpnes for bygging av høyhus utover rammene i kom-munedelplan sentrum innenfor avgrensede og kartfestede deler av Bergen sentrum. <u>Konkret</u></p>

		<p>avveining foretas i reguleringsplan.»</p> <p>(min understrekning)</p> <p><u>Gjeldende KPA</u> viser altså til bystyresak 211-06 hvis korrekte innhold er gjennomgått ovenfor.</p>
--	--	--

Oppsummering:

I fremstillingen av saken har fagetaten vist til feilt vedlegg når den som bilag viser til VEDLEGG D i sak 211-06, mens korrekt vedlegg er VEDLEGG A, som angir plangrensen for det «sentrale bystrøk» samt hvilke bestemmelser som skal gjelde innenfor planområdet.

I fremstillingen unnlater videre fagetaten å ta med den endring/tilføyelse i forslaget til bestemmelser som bystyret i sak 211-06 foretok; at redusert energiforbruk skulle inn som en av vurderingsfaktorene om høyhus kan tillates.

I fremstillingen unnlater fagetaten videre å gjengi samlet den sentrale bestemmelse (pkt. 3) om byggehøyder, slik den lyder etter bystyrets vedtak i sak 211-06 og som nå er gjengitt over (med gul fremheving).

Det er påtakelig at det er forslagsstiller som ledd i en deputasjon må fremlegge korrekt informasjon til KMBY's medlemmer.

Bystyret besluttet i sak 166-07 ikke å gi Mølleneset området en generell høyere maksimalhøyde opp til 50m slik som tilfellet ble for Nonneseterkvartalet.

Bystyret har imidlertid aldri besluttet å suspendere Mølleneset fra unntaksbestemmelsen i pkt. 3 andre og tredje avsnitt, ref. bystyresak 211-06.

Gjeldende KPA gir en direkte henvisning til sak 211-06, hvis innhold nå skulle være avklart.

Bystyret står mao. fritt til og med hjemmel i denne bestemmelse å vurdere om vilkårene foreligger for å kunne godkjenne foreliggende forslag til reguleringsplan.

Bergen, 24.09.14,
ADVOKATFIRMAET HARRIS

Ståle Eeg Nielsen
advokat(H)