

- **Hjemmel i overordnet plan**  
Bestemmelsespkt. 20 i gjeldende KPA åpner opp for høyhus på Mølleneset.
- **Frigjør areal til offentlig plass**  
Høyhuset har en BYA på 28 %. Lavblokk en BYA på 47 %. Høyhuset frigjør 632 m<sup>2</sup> til offentlig friområde. Lavblokk frigjør 0 m<sup>2</sup> til offentlig friområde.
- **Kulturmiljø**  
Byantikvaren i merknad til offentlig høring (21.05. 2013):  
Et lavblokkalternativ gir et veldig tett utbygd område og skaper et lukket kulturmiljø ved elvemunningen. Kvaliteten ved elvemunningen blir svekket ved et lavblokkalternativ og således kulturmiljøet i sin helhet.
- **Energi**  
Høyhuset på Mølleneset skal ikke bare ha en passivhusstandard, men tilstrebe en utbygging som gir blant Norges høyeste energiproduksjon per kvadratmeter boligflate. Fremtidens bygg er positiv til prosjektet, men krever en godkjent reguleringsplan. Bergen kan få et foregangsbygg som kan bli et forbilde på bærekraftig arkitektur.
- **Endelig arkitektur**  
Skissene som vises er kun illustrasjoner og volumstudier tilknyttet reguleringsplanen. Planforslaget sikrer at endelig arkitektur skal gis en god materialbruk og utforming med høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset et bymessig utvikling (forslag til reguleringsbestemmelse §5.1.6).
- **Naboforhold**  
§ 3.3.1: Det skal legges frem dokumentasjon som viser tiltakets konsekvens på vindsituasjonen på offentlig plass TT1 (i gjeldende plan) før det kan gis tillatelse til tiltak. Høyhuset gir ikke mer skygge på offentlig plass TT1. Nærmeste naboprojekt, StorBergen (B2 i gjeldende plan) i sør er positiv til høyhus fremfor lavblokker. Høyhuset gir ikke mer skygge på offentlig plass TT1.

Argument som er vektlagt av byrådet:

*Foreliggende planforslag har ikke gode nok argumenter som tilsier at man skal gjøre om på gjeldende planer og bystyrevedtak.*

- Gjeldende KPA (2010) åpner opp for høyhus på Mølleneset.
- Bestemmelsespkt. 20 (gjeldende KPA), 3. avsnitt: Basert på prinsippvedtak Byggehøyder i det sentrale byrommet (saksnr 200501061, bystyresak 211-06) kan det åpnes opp for bygging av høyhus utover rammene i kommuneplan sentrum innenfor avgrensede og kartfestede deler av Bergen sentrum. Konkret avveining foretas i reguleringsplan.
- Bystyrevedtak 19.09.06 (sak 211-06): På bakgrunn av blant annet initiativ fra Kjelstrup Olsen med fornybare energiløsninger på Mølleneset blir følgende tilleggsbestemmelse til høyhusmeldingen av 2005 (sak 211-06) vedtatt (endring uthevet):

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

*1. b) Siste avsnitt i bestemmelsens 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 en arkitektkonkurranse og utbyggingsforslag skal behandles som en reguleringsplan.*

—————→ Høyhuset på Mølleneset skal bidra til vesentlig redusert energibehov. De øvrige vurderingskriteriene er belyst og sikret gjennom reguleringsplanen.

- Sak 166-07, vedtaket om at det ikke tillates byggehøyde på opptil 50 meter ved Mølleneset, var et resultat av pkt. 3 i sak 211-06 der byrådet bes sende på høring om å tillate en byggehøyde på opptil 50 m på Mølleneset. Til tross for negativ vedtak for dette forslaget (pkt. 3 i sak 211-06) kan det fortsatt åpnes opp for høyhus på Mølleneset jfr. pkt. 1. b) i sak 211-06. Forslaget skal jfr. 1. b) behandles som en reguleringsplan.

Argument som er vektlagt av byrådet:

*Foreslått høyblokk gir et mindre fotavtrykk og planforslaget legger følgelig til rette for en konkurrerende offentlig plass mot elven og et stort privat areal for beboere avgrenset av et vannspeil. Dette vurderes som uheldig, da det vil kunne trekke folk og aktiviteter bort fra allmenningen.*

- Høyhuset har en BYA på 28 %. Lavblokk en BYA på 47 %. Høyhuset frigjør 632 m<sup>2</sup> til offentlig friområde. Lavblokk frigjør 0 m<sup>2</sup> til offentlig friområde.
- Innenfor det offentlige arealet i planforslaget skal det legges til rette for bevertning med mulig uteservering i sommerhalvåret. Dette ligger mellom planlagt offentlig plass i øst og Elveparken i vest. Den åpne plassen med cafe ved elv og sjø er ikke en konkurrent, men tvert imot et komplimenterende byrom og park som gir en naturlig forbindelse mellom offentlig plass i øst og vest.

Var det feil å etablere «restaurant Michelsen» ved Festplassen fordi den trekker folk fra plassen?

*Det foreligger innsigelse fra Hordaland fylkeskommune da planforslaget avviker vesentlig fra overordnet plan og er i vesentlig konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knyttet til strøkskarakteren på Årstad/Møllendal, Årstad skole, Kronstad hovedgård, Årstad kirke og Møllendal kirkegård.*

- Byantikvaren i merknad til offentlig høring (21.05. 2013):  
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. Kunsthøgskolen har en ren form og enkelt arkitektonisk uttrykk. Byantikvaren mener at et høyhus her vil kunne komplimentere kunsthøgskolen og fremheve det som et signalbygg. Et lavblokkalternativ gir et veldig tett utbygd område og skaper et lukket kulturmiljø ved elvemunningen. Kvaliteten ved elvemunningen blir svekket ved et lavblokkalternativ og således kulturmiljøet i sin helhet.

Byantikvarens uttalelse er ikke nevnt i byrådets innstilling

Argument som er vektlagt av byrådet:

*Arkitekturen som vises, vurderes ikke å være unik at den fortjener en framtrødende posisjon i bybildet.*

- Skissene som vises er kun illustrasjoner og volumstudier tilknyttet reguleringsplanen. Planforslaget sikrer at endelig arkitektur skal gis en god materialbruk og utforming med høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset et bymessig utvikling (forslag til reguleringsbestemmelse § 5.1.6).

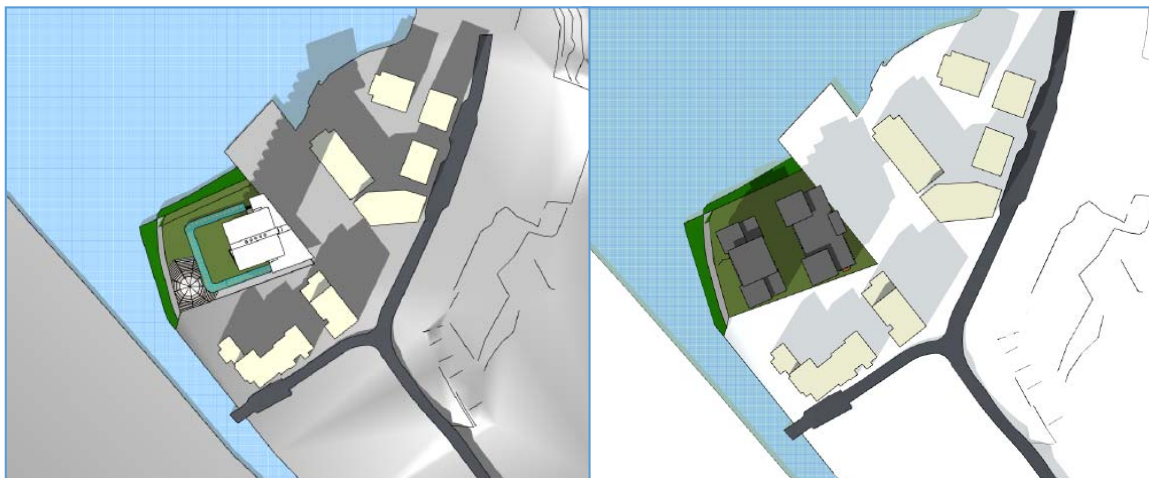
*En høyløkk skaper ulempe for nabolaget*

**Vind** → § 3.3.1: Det skal legges frem dokumentasjon som viser tiltakets konsekvens på vindsituasjonen på offentlig plass TT1 (i gjeldende plan) før det kan gis tillatelse til tiltak.

### Skylge

| Dato/klokkeslett    | Høyløkk     | Lavløkker   |
|---------------------|-------------|-------------|
| 21.mars 12:00       | 10 %        | 14 %        |
| 21.mars 15:00       | 61 %        | 54 %        |
| 21.mars 18:00       | 51 %        | 63 %        |
| 20.mai 12:00        | 5 %         | 5 %         |
| 20.mai 15:00        | 42 %        | 31 %        |
| 20.mai 18:00        | 44 %        | 52 %        |
| 20.mai 20:00        | 41 %        | 49 %        |
| 21.juni 18:00       | 43 %        | 42 %        |
| 21.juni 20:00       | 42 %        | 47 %        |
| <b>Gjennomsnitt</b> | <b>38 %</b> | <b>40 %</b> |

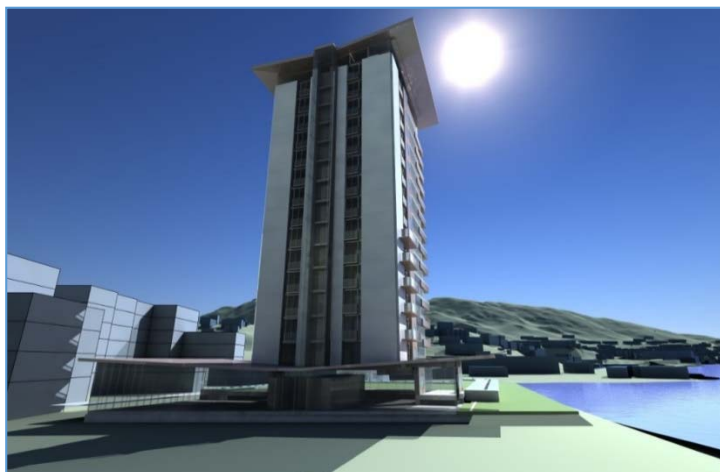
**Tabell 1.** Beregnet skylge på allmenningen som planlegges øst for bygg. Høyløkkalternativet medfører samlet sett noe mindre skylge på allmenningen enn lavløkkalternativet på de gitte tidspunktene.



**Figur 1.** Soldiagram for høstjevndøgn kl. 15.00. Til venstre vises høyhusalternativet og til høyre alternativet med lavblokker. Illustrasjon: Wiberg arkitektur og plan

**Utsikt**

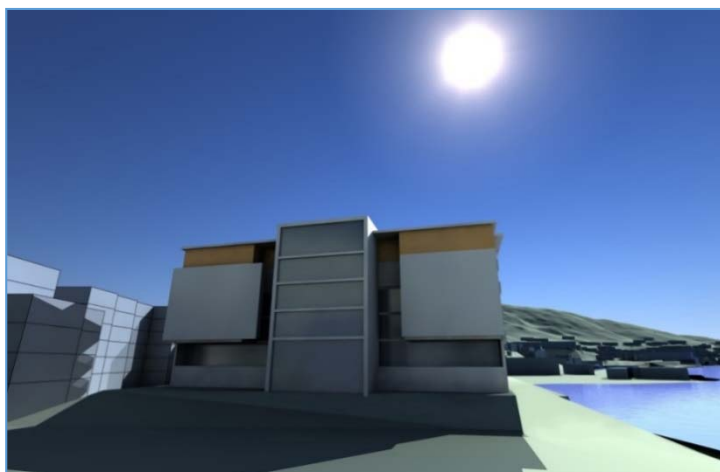
Nærmeste naboprojekt, StorBergen (B2 i gjeldende plan) i sør er positiv til høyhus fremfor lavblokker. For de nærmeste naboene vil et høyhus få en endret utsiktssituasjon, men ikke nødvendigvis bli forverret.



**Figur 2.** Utsiktssituasjon fra eiendom 163/12, FG-prosjektet, øst for Mølleneset.

Utsiktssituasjon med høyhus (øverst), utsiktssituasjon med lavblokk (nederst).

Kamerapunkthøyde: ca. 6 meter, dvs. 2 etasje.



Fra fagetatens vurdering: *Prosjektet vurderes ikke å være unikt i forhold til energibruk da det fra 2020 vil bli stilt krav om nullenerginivå for alle bygg.*

- *Påstand om at det fra 2020 vil bli stilt krav om nullenerginivå er ikke vist referanse til. Meld. St 28 (2011-2012) sier at energikrava vil bli skjerpa til passivhusnivå i 2015 og nesten nullenerginivå i 2020. Passivhusnivå og **nesten** nullenerginivå er ikke endelig definerte.*

Planforslaget ønsket å sikre energikrav mye strengere enn dagens, men dette lot seg ikke hjemle i pbl. og fagetaten tillot ikke strengere krav enn det som er gjeldende i TEK10. Planforslaget har derfor samme bestemmelse som prosjektet «Treet» i Damsgårdssundet:

#### § 2.4 Energiplan

Til byggesaksbehandlingen skal det foreligge utredning om energiløsninger med vekt på gode miljøløsninger.

Høyhuset på Mølleneset skal ikke bare ha en passivhusstandard, men tilstrebe en utbygging som gir blant Norges høyeste energiproduksjon per kvadratmeter boligflate. Fremtidens bygg er positiv til prosjektet, men krever en godkjent reguleringsplan.

- Med de planlagte energiløsningene og en sterk intensjon om å bli et plusshus er man avhengig av å ha en byggehøyde som foreslått i reguleringsplanen. På grunn av solforhold vil ikke lavblokkalternativet kunne gi samme vesentlig reduserte energibehovet.
- Verdens oppmerksomhet er rettet mot nødvendigheten av fornybar energi. Bygg står for omtrent 35-40 % av forurensning i verden. Et boligkompleks som klarer å fremstå som et bygg med høyere energiproduksjon enn forbruk, demonstrerer en symbolfunksjon som i dagens situasjon er særdeles viktig og gir føringer for fremtidens bygg.
- Nasjonale føringer og planretningslinjer for byutvikling gjennom Miljøverndepartementets veileder «Den moderne bærekraftige byen» (T-1537, 2013) taler for prosjektet på Mølleneset. Faglig råd for bærekraftig bypolitikk (juni, 2013) konkluderer med at det må bli attraktivt å velge miljøvennlige boliger, enten de skal bygges, kjøpes eller leies/brukes. Det er ikke mer attraktivt for forslagsstiller å velge en mer miljøvennlig utbygging, men utbygger brenner for ideen om fornybare energiløsninger og nærkraftverk på Mølleneset.

Bergen kan få et foregangsbygg som kan bli et forbilde på bærekraftig arkitektur.