

Arkivsak 201207681-7
Arkivnr. 714
Saksh. Sigrid Næsheim Bjercke, Marit Rødseth, Ole Vegard Skauge, Per Morten Ekerhovd

Saksgang	Møtedato
Kultur- og ressursutvalet	04.06.2013

FRÅSEGN - BERGEN KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR BERGENHUS - MØLLENDAL ØST - GNR 163 - 20 M.FL.

SAMANDRAG

Bergen kommune har sendt to alternative forslag til reguleringsplan for Møllendal øst på høring. Planområdet ligg mellom Møllendalselven og den planlagte «Byallmenningen». Planen ligg innafør kommunedel plan for -Store Lungegårdsvann søndre-. Begge forslaga har hovudføremål bustad med næring på første plan. I tillegg inneholder planforslaget parkering og felles uteoppholds-areal, og offentlig friområde langs Fløenstien og Møllendalselven.

Alternativ 1 er eit høghus på 50m, med 16 etasjer, og 42 bueiningar. I Bergen kommune sitt vedtak om utlegging, rår fagetaten i frå denne løysinga. Alternativ 2 er delt opp i to bustadblokker, på 5 og 6 høgder med maks ca byggehøgde på 20m og med 39 bueiningar. Dette forslaget vert anbefalt vidareført med justeringar, av kommunen.



Planforslaga avvik begge frå Kommunedelplan for Møllendal, og gjeldande reguleringsplan der maks byggehøgde er sett til 18 m. Føresegnene presiserer at bygga skal trappast ned mot grøntareal og fellesområde langs store Lungegårdsvann, dette vert ikkje følgd opp i planforslaga.

Fylkesrådmannen vurderar at høghuset vil bryte med kommunedelplanen sine intensjonar med omsyn til bygningstruktur og byrom. Og få

store negative konsekvensar for kulturminne i området.

Høguset vil utgjere eine veggen på «Byallmenningen» i den nye urbane bydelen på Møllendal og bryt med proposjonar og skala som låg til grunn for utforming av plassen. Høguset vil vere negativt for nærområde med omsyn til lokalt klima med vindturbulens. Fjernverknaden av eit 50m høgt bygg vil vere markant og dominere landskap og bygningar ikring.

Fylkesrådmannen er kritisk til at planforslag som er vesentleg i motstrid til overordna plan vert sendt på høyring. Slik praksis svekkjer tiltru til vedtekne planar og fører til manglande føreseielegheit i arealplanlegginga. Om planforslaget vert vidareført legg det grunnlag for presedens for høgus eller andre omfattande tiltak andre plassar i kommunen utan ei heilskapeleg plan i botn.

Fylkesrådmannen fremjar forslag til motsegn til alternativ 1, av omsyn til negativ konsekvens for kulturminne. Forslag til motsegn vert også fremja til alternativ 1 fordi det er i strid med overordna plan.

Fylkesrådmannen rår til at Alternativ 2 vert vidareført, men endra i tråd med kommunedelplanene før 2.gong handsaming.

FORSLAG TIL VEDTAK

1. Kultur- og ressursutvalet vektlegg at ei vidare utvikling av Møllendal skal skje i mest mulig samsvar med kommunedelplanen for å sikra ei heilskapleg utbygging, med vekt på gode urbane kvalitetar på bygg, fellesareal, gatar og plassar.

- Kultur- og ressursutvalet fremjar motsegn til Alternativ 1, då det avvik vesentleg frå overordna plan
- Kultur- og ressursutvalet rår til at Alternativ 2 vert endra og vidareført i samsvar med kommunedelplanen.

2. Planforslaget er i konflikt med kulturminneinteresser:

Alternativ 1 bryt med kommunedelplan og er i vesentleg konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knytt til strøkskarakteren på Årstad/ Møllendalen, Årstad Skole, Kronstad Hovedgård, Årstad kyrkje og Møllendalen Kirkegård.

Kultur- og ressursutvalet fremjar motsegn til Alternativ 1 med bakgrunn i kulturminneinteressene.

Motsegnet kan trekkjast dersom byggjehøgda vert redusert til å være i tråd med Kommunedelplan Store Lungedalsvann.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Bård Sandal
regionaldirektør

Planmaterialet finn de på:

www.bergen.kommune.no/aktuelt/kunngjoringer/kunngjoring-104670

1. Bakgrunn

Bergen kommune har sendt forslag til reguleringsplan for Møllendal Øst, gnr 163- 20 m.fl. på høyring med frist 21.05.2013. Fylkeskommunen har fått utsett frist grunna politisk handsaming til 07.06.2013 for at Kultur- og ressursutvalet kan gje fråsegn til planen.

Om handsaming i fylkeskommunen

Fråsegn vert gitt i hovudsak ut i frå regionale planar og fylkeskommunen sitt forvaltningsansvar. Dersom viktige regionale og nasjonale interesser står på spel, kan fylkeskommunen fremje motsegn.

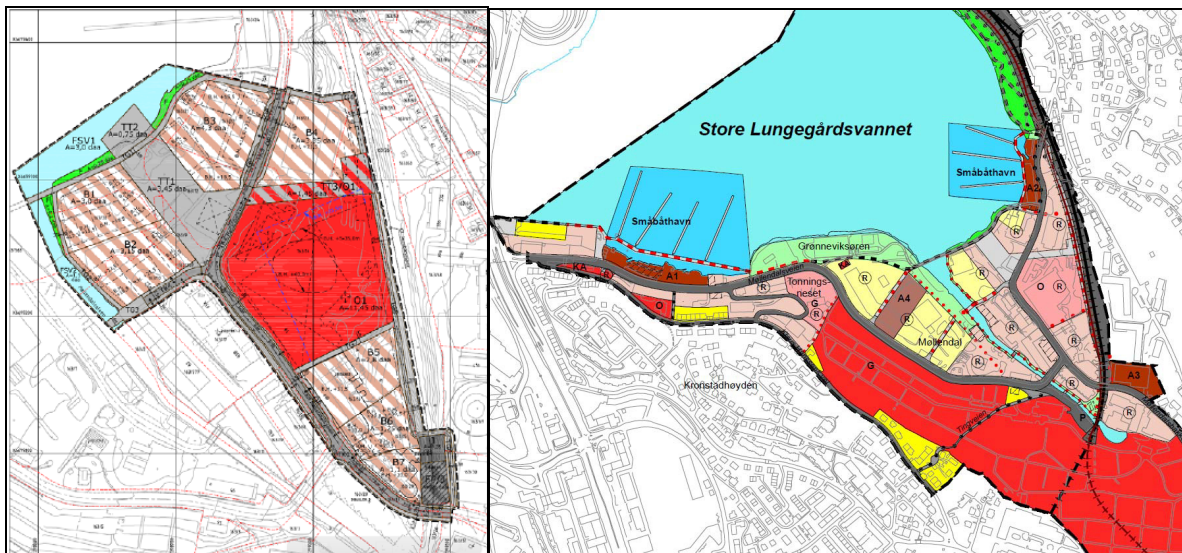
Dersom det vert gjeve fagleg tilråding om motsegn på bakgrunn av nasjonale kulturminneinteresser og dette ikkje vert fylgt opp av politiske organ i fylkeskommunen, skal fylkeskommunen gje melding om dette til Riksantikvaren som kan fremja motsegn i saka. (jfr. Forskrift til Kulturminnelova kap 1, § 3)

Planprosess og medverknad

Oppstart av planarbeidet var meldt 10.09.2012. Det var ikkje varsla at planforslaget skulle avvike frå overordna planer. Hordaland fylkeskommune ba i fråsegn om at omsyn til kulturminne vart ivareteken i planarbeidet. På generelt grunnla viste vi til at Hordaland fylkeskommune kritisk til planlegging i strid med overordna plan.

Bergen kommune har vurdert at planforslaget ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Det er fremja to planforslag med to ulike løysingar. Planområdet er ca. 3 daa og ligg ved Mølleneset og er del av reguleringsplan for Møllendal øst vedteken i 2010. Denne inngår i kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del.

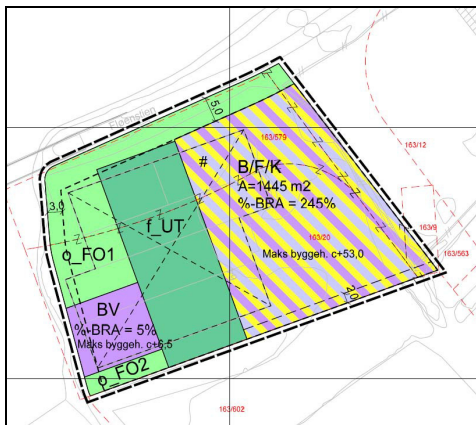


-Gjeldande reguleringsplan frå 2010.

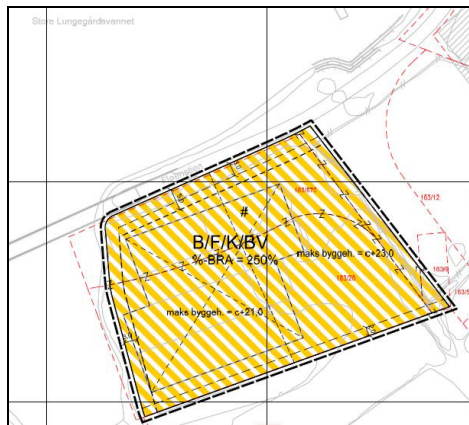
- Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre. Planområdet er ringa inn.

Alternativ 1 viser ei høgblokk på 16 etasjer med 42 buetingar. Første etasje er sett av til forretning/kontor med tilkomst frå «Byallmenningen» som det er lagt til rette for i kommunedelplanen. Ved Møllendalselven er det vist areal for bevertning (kafe). I tillegg viser planforslaget felles uteoppholdsareal, og offentleg friområde langs Fløenstien og Møllendalselven.

Alternativ 2 viser to blokker på hhv 5 og 6 etasjer med totalt 39 buetingar. Første etasje, mot den planlagte «Byallmenningen», er sett av til forretning/kontor/bevertning. Felles uteoppholdsareal er vist mellom blokkene, og langs Fløenstien og Møllendalselven.



-Planforslag Alternativ 1.



- Planforslag Alternativ 2.

Begge planforslaga er i samsvar med reguleringsplan når det gjeld utnyttingsgraden %-BRA=250 %, men bryt i ulik grad med gjeldande reguleringsplan med omsyn til høgde og utbyggingsløsning. Høgghuset er 53m og blokkene maks 23m.

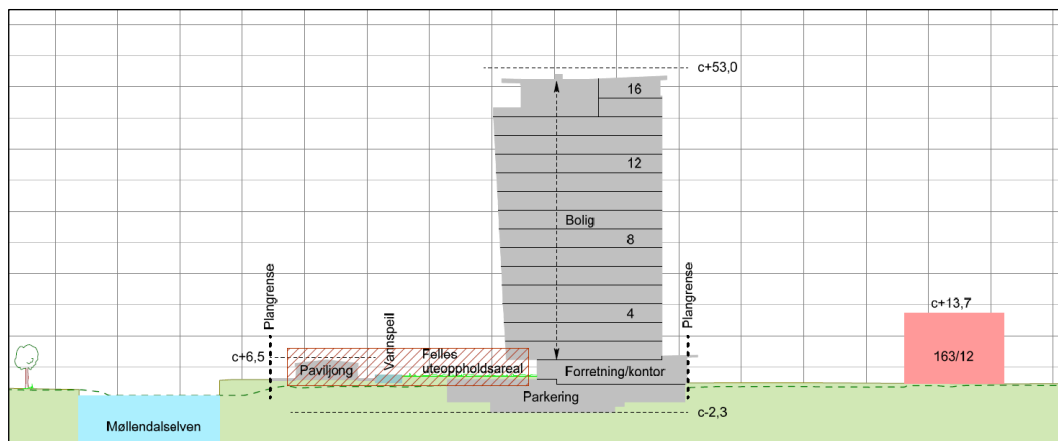
2. Vurdering av regionale interesser

Fylkesrådmannen har ikkje merknad til føremål og utnyttingsgrad, som er i tråd med gjeldande plan og har difor konsentrert fråsegn om tilhøve til overordna planar, byforming og kulturminne.

Planprosess og tilhøve til overordna plan.

I kommuneplan for Bergen er det i pkt 20, presisert kor ein vil ha lokaliseringe av høgghus. Det er presisert at det i Møllendal ikkje skal vere høgare hus enn 16m. Det er ikkje utarbeida konsekvensutgreiing. Etter fylkesrådmannen si vurdering er planen eit så omfattande brot med kommuneplanen at det utløyer krav om konsekvensutgreiing. På tross av dette ikkje er gjort, vurderer vi at saka er tilstrekkeleg opplyst til å ta stilling til den.

Fylkesrådmannen er sterkt kritisk til planlegging som er i strid med overordna planar. Det aktuelle planområdet er avgrensa til 3daa og utgjer soleis eit lita del av det totale Møllendalsområdet, men verknadene av eit høgghus på over 50m vil ha store konsekvensar for bydelen og område langt utafor avgrensinga av kommundelplanen.



Alternativ 1. utsnitt frå planmateriale. Snitt med høgghus og Byalmenningen til høgre.

Byforming, klima og miljø

Alternativ 1 høgghus

Det foreslåtte høgghuset har en maksimal byggehøyde på 50m (16 etasjer). Dette tilsvarer 32 m over høgaste byggehøyde som er sett i gjeldande reguleringsplan. Forslagsstillar argumenterer

mellom anna med at et høghus vil frigjere meir areal på bakken, åpne opp for etablering av eit byrom/grøntareal/bevertning ved Møllendalselven, og at den foreslåtte byggehøgden er naudsynt for å kunne realisere ønsket om et miljøvennlig bygg (nullutslipp/plusshus) som driftes av sol- og termisk energi. I tillegg vert det hevda at eit høghus vil kaste mindre skugge på «Byallmenningen».

Kommunedelplanen legg opp til ein tett bystruktur med eit hierarki av gaterom og grønstruktur. Etter fylkesrådmannen si vurdering vil eit høghus skape lite attraktive uterom med slagskygge og turbulens på bakkeplan og forrykke skalaen i området vekk frå ei meir menneskeleg målestokk og samspel med landskap og bebyggelsen ikring.

Fylkesrådmannen oppmodar kommunen og utbyggarar å tenke kreativt når det gjeld energibruk og miljø i planlegging i tråd med intensjonar i Fylkesdelplan for klima. På Møllendal vil det etter vår vurdering vere fullt mogeleg å bygge med passivhusteknologi uavhengig av høgde. Avvik i byggehøgda har negative konsekvensar i eit bredt spekter og kan ikkje kompenseras med argument for «plusshus». Til dømes ligg planområdet ved sjøkanten og eit relevant alternativ kan til dømes vere vannbåren varme henta frå sjøen.

Alternativ 2 bustadblokker

Dette alternativet viser to bygningsvolumer på hhv 5 og 6 etasjar med maksimal byggehøgde på 20,5 m. Dette avviker frå gjeldande plan som fortsette ei avtrapping frå 5 til 3 etasjar mot vatnet og elva. Det er også avvik i bebyggelsesstrukturen; byggegrenser og siktlinje.

Endringane i bebyggelsesstrukturen vert begrunna med behovet for en meir hensiktsmessig leilighetsstruktur, tilfredsstillande soltilhøve på balkongane, og siktforhold fra sør.

Fylkesrådmannen vurderar at argument for endringane i hovudsak vert begrunna med eigne behov og ikkje omsyn til kvalitetar og ei heilskapeleg utvikling av den nye urbane bydelen som Møllendal er meint å bli. Fylkesrådmannen oppmodar Bergen kommune til å omarbeide planforslaget i tråd med rammer og intensjonar i kommunedelplanen før 2.gongs handsaming.

Kulturminne

Våre interesser og tilhøvet til overordna planverk

Kommunedelplan Store Lungegårdsvann Søndre del gjev gode føresegner som også er eit rameverk for forvaltning av lokale, regionale og nasjonale kulturminneinteresser. Denne kommunedelplanen gjeld føre kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i konflikt med kommunedelplanen på punkt som er viktige for kulturminneforvaltninga.

I § 4.1.1. heiter det at «*Ny bebyggelse skal ta hensyn til det overordnede landskapsrommet i Møllendal med høydetrak, elv og elveos slik at landskapets hovedform er lesbar.*» I det overordna landskapsrommet er Bergen og Årstad si kulturhistorie leseleg gjennom plasseringa av kulturminna i landskapet. Mange av byens funksjonar vart flytta ut av byen under byveksten på 1800-talet, t.d. sjukehus og gravplassar. Villastrøk og lyststader vart også flytta ut av bykjerna, og gjeve prominente plasseringar i eit effektivt samspel med landskapet like utanfor byen. På Årstad og i Møllendalen finn ein nett slike kulturminner og ein slik strøkskarakter, og det er slik samanfall mellom vern av landskap gjennom reguleringsføresegnene i kommunedelplanen og dei nasjonale og regionale kulturminneinteressene.

I § 4.1.12 heiter det, for både Møllendalen Øst og Møllendalen Vest at «*Byggehøyder: 3-6 etasjer, tilsvarende kotehøyde + 11-20 m, med lavest bebyggelse mot sjøfronten.*» Denne høgda sikrar at utsikten frå bysida av Store Lungegårdsvann til Møllendal kyrkjegard, Årstad kyrkje, Kronstad hovedgård og Årstad Skole ikkje vert hindra, og at dei nasjonale kulturminneinteressene til desse kulturminna ikkje vert broten.

Tidligere fråsegn

Det var ikkje noko i varsel om oppstart som peika i retning av at planforslaget skulle bryte med kommunedelplan Store Lungegårdsvann i den utstrekninga som er framlagt i planforslaget:

«Det skal fremmes to alternative reguleringsforslag med ulik maksimum høye og form på bygg. Det legges opp til en utnyttelsesgrad som er i tråd med overordnet plan, %-BRA = 250 %, i begge forslagene.»

Hordaland Fylkeskommune gav fråsegn til oppstart 22.10.12, og la då vekt på at planforslaget bør halde seg til overordna plan:

«Generelt er Hordaland fylkeskommune kritisk til planlegging i strid med overordna plan.(...)Dersom det er motstrid mellom gjeldande arealpolitikk og innhaldet i planen, er utbyggjaren velkomen til nærare samarbeid med fylkeskommunen på eige initiativ.»

Planfremjar har ikkje vore i kontakt med Hordaland Fylkeskommune trass i at planforslaget alternativ 1 er i konflikt med kommunedelplan Store Lungegårdsvann.

Hordaland Fylkeskommune gav også følgjande merknad: *«Hordaland fylkeskommune kan mellom anna reisa motsegn mot planar som er i konflikt med viktige kulturminneinteresser.»*

Planfremjar har ikkje i *Forslagsstillers Planbeskrivelse, kap. 2 Nøkkelopplysninger*, synleggjort motsegnsvarselet frå Hordaland Fylkeskommune.

Nasjonale og regionale kulturminneverdiar

Dei eldste skriftlege kjeldene om Årstad kongsgard – Alrekstad – er kongesagaene til Snorre. Men Årstad gard, gardsnummer 163, skriv seg kan hende frå folkevandringstida (400-600 e. kr.), og var i sagatida ein kongsgard fram til makta vart flytt til Holmen på 1100- og 1200-talet. Garden kom då under Nonneseter Kloster. I 1528 vart den overdragen til Vincent Lunge og var ein del av Lungegården fram til 1701.

I 1799 vart det reist ein lyststad ytst på Årstadplataet der den gamle kongsgarden låg. Lyststaden hadde dei same ynskje om synlegheit og prominens som kongsgarden tidlegare hadde hatt. Huset vart seinare ombygd, og praktbygningen er i dag ein to etasjers trebygning med loft og kjeller i ein blanding av sveiter- og empirestil. Den utgjer vestveggen i eit sekketun som på 1900-talet husa «Tvungen» - Tvangsskule for gutar – og vi kjenner den i dag som Årstad Skole. Årstad Skole er med sin framtoning og på sin plass på Årstad eit viktig historisk dokument som bør få være synleg i Bergensdalen. Bygningen formidlar som eit visuelt framskote kulturminne ein viktig del av historia til Bergen som nasjonalt maktsenter, og er av nasjonal kulturminneverdi. Det er avgjerande at denne monumentaliteten ikkje vert svekka. Fylkesrådmannen slutter heilhjarta opp om Byantikvaren sitt frå segn i kulturminnegrunnlaget:

«Grunnleggende for forståelsen av den historiske utviklingen og de antikvariske verdiene i området, er å se sammenhengen mellom Kongsgården Alrekstad og utviklingen av Bergen som by. Kommunikasjonen mellom kongsgården, kongshavnen i Vågsbunnen og kongeborgen Bergenhus, har vært grunnleggende for utviklingen av både veisystem og bebyggelse.»

I det overordna landskapsrommet er Bergen og Årstad si kulturhistorie leseleg gjennom plasseringa av kulturminna i landskapet. Mange funksjonar vart flytta ut av byen på 1700- og 1800-talet, t.d. sjukehus og gravplassar. Villastrøk og lyststader vart også flytta ut av bykjerna, og gjeve prominente plasseringar i eit effektivt samspel med landskapet like utanfor byen. På Årstad og i Møllendalen finn ein nett slike kulturminner og ein slik strøkskarakter. Fleire kulturminne av nasjonal verdi i nærleiken til planområdet vil verte påverka av utbygginga: Årstad Skole, Kronstad hovedgard, Haukeland Universitetssjukehus, Møllendalen kyrkjegard og den listeførte kyrkja Årstad kyrkje. I tillegg vil høghuset verke negativt inn på strøkskarakteren - som er ein sum av dei nemnte kulturminna, villaområda mot aust og vest og småskala bygg med maritime funksjonar langs Store Lungegårdsvann.

Kronstad hovedgård, Askeladden ID 87144, vart vedtaksfreda i 1927, både hovudbygning med sidebygning, uthus, hagehus og stall. Kronstad hovedgård er eit bygningshistorisk, arkitektonisk og kulturhistorisk viktig døme på lyststadene som vart reiste i bergensområdet på 1700- og 1800-talet.

Dei kulturhistoriske verdiane ved anlegget er særleg knytte til den arkitektoniske utforminga. Hovudbygningen på Kronstad er eit uvanleg monumentalt døme på empirearkitektur i tre, prega av ein konsekvent og rikt detaljert empirestil, samstundes som det er bevart viktige spor frå rokokkotida. Dei freda bygningane på eigedomen er også delar av ein godt bevart arkitektonisk og kulturhistorisk heilskap. Frå sin prominente plass, med utomhusanlegg og aksesystem, har anlegget Kronstad hovedgård ein gunstig visuell verknad, og er godt synleg frå nord og aust. Det er avgjerande at den dominerande visuelle verknaden til den freda Kronstad hovedgård ikkje vert svekka.

Årstad kirke, Askeladden ID 85983 er ei listeført kyrkje, oppført i 1890. Den er oppført i murverk, i nygotisk stil, etter teikningar av arkitekt Christian Christie. Vesttårnet er i tre etasjer, og kyrkja har hjelm med koparkledning og høgt spir.

Møllendalen kyrkjegard frå 1874 er den største i Bergen. Den ligg som eit breitt grøntdrag nedanfor høgdedraget, og følgjer terrenget i Møllendalen frå Store Lungegårdsvann til Haukelandsveien. I samanheng med kyrkjekarden ligg Troens og Håpets Kapell, teikna av arkitektane Aall og Løkeland og bygde i 1971. Kyrkjegarden har høge parkmessige og formale kvalitetar, og er kanskje den viktigaste av kyrkjegardane på Vestlandet som ikkje er knytt til ei soknekyrkje. Møllendal kyrkjegard har nasjonal kulturminneverdi.

Vurdering av konsekvens av planforslaget for regionale og nasjonale kulturminneverdiar

Alternativ 2

Alternativ 2 er ikkje i vesentleg konflikt med nasjonale eller regionale kulturminneverdiar, og reguleringsføresegnene har teke adekvat atterhald om potensiale for funn av kulturminne, jf. § 1.5.1

Alternativ 1

Byggjehøgda – 16 etasjar, 53 m - gjev stort influensområde i Bergensdalen, og alternativ 1 vil dermed ha negativ verknad på og hindre utsikt til ei mengde kulturminne av lokal, regional og nasjonal verdi. Strøkskarakteren rundt planområdet vil verte vesentleg negativt påverka, og alternativ 1 bryt i stor grad med landskapet. Det er i motsett retning ikkje noko i planforslaget som tyder på alternativ 1 vil verte eit framtidig kulturminne som høghus, slik Lars Hilles gate 30 (ark. Aall, Løkeland og Ragde, 1979-82) og Bergen Rådhus (ark. Erling Viksjø, 1953-74) kan seiast å være det. Det er heller ikkje noko i planforslaget sitt alternativ 1 som kan seiast å ha positiv verknad på kulturminneverdiane i eit stort område kring planområdet.

Kronstad hovedgård er høgt og fritt plassert med akser som leier blikket gjennom hagen til naturen. Høgblokka i alternativ 1 er tenkt plassert i midtaksen frå den freda Kronstad Hovedgård, og vil være jamhøg. Høgblokka vil dermed ta i frå hovedgården ein vesentleg kvalitet. Den vil også gjennom storleiken svekke monumentaliteten til hovedgården i stor grad. Jamfør også kommunedelplan Store Lungegårdsvann Søndre del, § 2.3.8. der det heiter: «*Utsikten frå strandpromenaden til Kronstad Hovedgård bør bevaras.*»

Det har i dei siste åra vore stor utbygging i områda rundt Møllendalen kyrkjegard, og press på kommunedelplanen gjenom ynskje om dispensasjon. Fylkesrådmannen ser med uro på totalverknaden av tiltaka, og den svekka visuelle verknaden av kyrkjegarden som eit viktig kulturminne tiltaka vil medføre.

Høghuset som vert lagt fram i alternativ 1 vil svekke den visuelt dominerande verknaden av Årstad Skole, og sett frå nord vil høghuset rage like høgt som midt på kyrkjetårnet til Årstad kyrkje.

Alternativ 1 er samla sett i vesentleg konflikt med nasjonale kulturminneverdiar.

Konklusjon - kulturminne

Alternativ 2 er ikkje i vesentleg konflikt med nasjonale kulturminneverdiar, men Fylkesrådmannen rår til at byggjehøgda vert endra, slik at den er i tråd med kommunedelplan.

Alternativ 1 bryt med kommunedelplan og er i vesentleg konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knytt til strøkskarakteren på Årstad/ Møllendalen, Årstad Skole, Kronstad Hovedgård, Årstad kyrkje og Møllendalen Kirkegård. Fylkesrådmannen tilrår motsegn til planforslaget. Motsegnet kan trekkjast dersom byggjehøgda vert redusert til å være i tråd med Kommunedelplan Store Lungegårdsvann.

3. Oppsummering

Bergen kommune har sendt to alternative forslag på høyring. Forslaget bryt med ulik grad med overordna plan med omsyn til høgder og utbyggingsform. Alternativ 1 med høghus har intensjonar om eit klimavennleg bygg. Det er er positivt, men vegar ikkje tilstrekkeleg opp med omsyn til dei negative konsekvensane. Høghuset vil skape lite attraktive uterom og forrykke skalaen i området vekk frå ei meir menneskeleg målestokk og samspel med landskap og bebyggelsen ikring. Alternativ 1 bryt med kommunedelplan og er i vesentleg konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knytt til strøkskarakteren på Årstad/ Møllendalen, Årstad Skole, Kronstad Hovedgård, Årstad kyrkje og Møllendalen Kirkegård.

Fylkesrådmannen rår difor i frå alternativ 1 og fremjar forslag om motsegn av omsyn til kulturminne og vesentleg brot med overordna plan. Fylkesrådmannen rår til at alternativ 2 vert omarbeid meir i samsvar med kommunedelplanen og vidareført.