

Hordaland Fylkeskommune
Postboks 7900
5020 BERGEN

Kopi til:

- Fylkesmannen i Hordaland
- Bergen kommune
- Kunnskapsdepartementet
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet

DATO

07.04.2015

REFERANSE

201201058-22

SAKSBEHANDLER

Reidunn Mygland, 93 46 25 24

DERES DATO

DERES REFERANSE

VEDLEGG

VEDR. INNSIGELSESSAK: BERGEN KOMMUNE REGULERINGSPLAN MØLLENDAL ØST, FELT B1 (GBNR 163/20, M.FL.)

Vi viser til vedtak i Kultur- og ressursutvalget i Hordaland fylkeskommune den 19.03.15 i ovennevnte sak. Statsbygg har tidligere redegjort for sitt syn i brev datert 01.12.2014, og i e-post datert 12.03.15 til Kultur- og ressursutvalgets medlemmer og fylkets politiske partier. Med bakgrunn i opplysninger som fremkommer i Kultur- og ressursutvalgets saksprotokoll og medias dekning i saken, finner Statsbygg grunn til å utdype de faktiske forhold.

1. Høyhuset gir ikke høyere utnyttelse

Kultur- og ressursutvalget vedtok i møtet den 19.03.15 å opprettholde innsigelsen til reguleringsforslaget, begrunnet med at forslaget til utbygging med høyhus er i strid med overordnet plan og er uheldig for god senterutvikling. Vi finner likevel grunn til å kommentere mindretallets forslag:

«Tiltaket er i tråd med regionale og statlege føringer om å bygge høgare hus og tettare i sentrumsområde. Etter ei samla vurdering av saka fin kultur- og ressursutvalet å kunne trekkja motsegna knytt til overordna plan, sentrumsutvikling og kulturminneinteresser»

Gjeldende reguleringsplan for Møllendal Øst, gir en maksimal utnyttning av felt B1 på 250 % BRA. Vi gjør oppmerksom på at utnyttelsesgraden til høyhusforslaget på felt B1 er oppgitt på forslaget til plankart, datert 12.03.13, å være 245 % (mens planbeskrivelsen angir 250 %). Høyhusforslaget bidrar altså ikke til økt fortetting i sentrumsområde sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt ved kongelig resolusjon i 2011), står det blant annet: *«Regjeringen forventer at by- og tettstedskommuner vektlegger fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkter og bidrar til å forhindre byspredning. Fortetting og omforming skjer med kvalitet uten at det forringer omgivelsene eller fører til økt forurensning».* (Vår understreking)

Vi fastholder vår vurdering om at høyhusforslaget forringer omgivelsene og er sterkt negativt for den nye Kunst- og designhøgskolen slik vi har redegjort for i brev datert 01.12.14.

2. Høyhuset gir ødeleggende slagskygge for Kunst- og designhøgskolen og offentlige byrom

Statsbygg fastholder at høyhusforslaget vil kaste slagskygge og ta kveldssolen fra både Kunstallmenningen (skolens offentlig tilgjengelig byrom i forlengelsen av Byallmenningen), og svekke lysforholdene i skolens innvendige arealer. Solforhold og potensialet for lys inn i bygget, var et viktig

kriterium ved valg av tomt for den nye skolen. Slagskyggen fra høyhuset vil utgjøre en kraftig forringelse av hele bydelens uteområde, og den kan potensielt være problematisk for utøvelse av skolens aktiviteter.

Kunst- og designhøgskolen skal, i tillegg til å tilby høyeste utdanning i Norge innen kunst og design, formidle viktigheten og verdien av kunst og design i samfunnet gjennom en aktiv og synlig rolle. Skolens aktiviteter vil skje utover normal arbeidstid, og Kunstallmenningen vil være en viktig formidlingsarena. At slagskyggen fra det foreslåtte høyhuset er betydelig, er dokumentert i sol-skyggediagrammer. Illustrasjonen under av henholdsvis høyhusforslaget og gjeldende reguleringsplan, viser et stillbilde ved sommersolverv kl 20:00. Høyhusets skyggelegging av Kunst- og designhøgskolen og Kunstallmenningen starter langt tidligere.



21 JUNI 2000

SKYGGESOL

Høyhusforslaget, 21 juni kl 20:00



21 Juni 20 00

SKYGGESOL

Gjeldende reguleringsplan, 21 juni kl 20:00

Forslagsstiller har hevdet at høyhusets utforming gir mer gunstig solforhold på Byallmenningen enn lavblokker. Det er viktig å presisere at forslagsstillers sammenligning er basert på forslagsstillers eget lavblokkalternativ som fraviker fra gjeldende reguleringsplan i volum og høyde. Gjeldende reguleringsplan gir langt mer gunstig solforhold på Byallmenningen og Kunstallmenningen enn forslagsstillers alternativ 2 med lavblokker.

3. Høyhusforslaget er ikke konsekvensutredet i henhold til Plan- og bygningsloven

Bergen bystyrets vedtak om å tillate høyhus på Mølleneset er i strid med kommunens egne planer nedfelt gjennom en rekke bystyrevedtak, og som Statsbygg og andre utbyggere i området har forholdt seg lojalt til. Fagetaten og Byrådet har i sine saksfremstillinger også sagt at «et høyhus på Mølleneset er i strid, og bryter vesentlig, med gjeldende planer og vil være negativt for utviklingen av Møllendalsområdet»

Etter vår vurdering utløser planforslaget krav om konsekvensutredning da høyhusforslaget avviker vesentlig fra rammene i overordnede planer. Plan- og bygningsloven § 12.3 Detaljregulering sier bl.a.: «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd. Dette betyr at det i forbindelse med planforslaget skulle vært utarbeidet planprogram i henhold til § 4.1 og konsekvensutredning i henhold til § 4-2.

Vedtaksprosessen i denne saken undergraver etter vår vurdering tiltroen til planverket, og vil være uheldig i forhold til presedens i andre reguleringsaker i Møllendalsområdet.

4. Høyhus er ingen forutsetning for å oppnå plusshus-standard


Vi registrerer at forslagsstiller argumenterer med at høyhuset skal representere et pilotprosjekt for Fremtidens Byer (FB) til tross for at FB ga avslag på søknaden i november 2013. Prosjektet slik det fremstår pr i dag tilfredsstillende ikke kriteriene som gir status som pilotprosjekt hos FB. Det er heller ikke uttrykt miljøambisjoner basert på andre anerkjente rammeverk, jf. Statsbyggs notat datert 05.12.14. Å bygge høyt er ikke en forutsetning for å oppnå plusshus-standard.

Oppsummering

Forslagsstillerens argumenter om at et høyhus på 53 meter gir en høyere utnyttelse, er nødvendig for å oppnå plusshus-standard, og ikke gir skyggeproblemer for omgivelsene, medfører uriktighet. Planforslaget er i tillegg så omfattende brudd med overordnede planer at det i henhold til Plan- og bygningsloven utløser krav om konsekvensutredning, noe som ikke er gjennomført.

Vi vil med dette oppfordre fylkeskommunen til å opprettholde sin innsigelse. Videre fraråder vi i den forestående mekling å inngå kompromiss som ikke er i samsvar med rammene i gjeldende reguleringsplan for Møllendal Øst.

Med hilsen

For 
Kystin Juva
Synnøve Lyssand Sandberg
Direktør, byggherreavdelingen


Alexander Strand-Omrøng
Avdelingsdirektør, Byggherreavdelingen