

Dato: 24. november 2006

Byrådsak 160/06

Byrådet

Byggehøyder i det sentrale byområdet. Forslag til kommuneplanbestemmelser.

OLOI BBY-510-200501061-57

Hva saken gjelder:

Saken gjelder forslag til vedtak av nye kommuneplanbestemmelser for byggehøyder i det sentrale byområdet, som forutsettes videreført i den rullerte planen.

Gjennom vedtak av kommunedelplan sentrum i 2002 ble høydebestemmelsene fra Verne- og byformingsplanen, med en absolutt øvre høydegrense på 27 meter for bebyggelsen i kjerneområdet i sentrum, gjort gjeldende for hele sentrumsområdet. Denne høydegrensen var basert på en omfattende byformanalyse, oppsummert i heftet "Bergens byform" fra 1991.

Til tross for dette er det lansert forslag om høye hus på Nøstet, i Jonsvollskvartalet, på Nonneseter, i Møllendal og langs Puddefjorden. Alle forslagene har brutt gjeldende høydebegrensninger, og det har derfor vært etterspurt en ny gjennomgang av kriteriene for å bygge høyt vurdert i forhold til bysentrum som helhet.

En sammensatt arbeidsgruppe fra fagmiljøet i Bergen har gjennomført en helhetlig og prinsipiell gjennomgang av problemstillingene med bygningshøyder. Den generelle delen av høyhustemaet er drøftet med basis i den meget omfattende høyhusutredningen som Oslo kommune nylig har gjennomført.

Utredningen definerte fire lokaliseringkriterier for vurdering av høyhus;

- 1: "Byens landskap"
- 2: "Bergen som merkevare og kulturhistoriske kvaliteter"
- 3: "Lokalområders behov for ny identitet" og
- 4: "God tilgjengelighet".

Gjennomgangen av kriteriene munnet ut i et forslag til fire lokalområder der høyere bebyggelse bør kunne vurderes. (Ingen av de innsendte forslag til høyhusprosjekter ligger i disse anbefalte områdene.)

Den faglige konklusjonen som ble presentert i oktober 2004, er også denne gang at byen som helhet ikke er tjent med at nye enkeltbygg bryter med kulturlandskapet. Det er bred enighet om at byens unike kombinasjon av et karakterfullt naturlandskap og et variert men sammen-

hengende bebyggelsesteppe, er så verdifull for byens identitet og næringsgrunnlag, at dette ikke må settes på spill gjennom spredte enkeltsaker.

Byrådet vedtok 4. mai 2005, sak 1224/05 å legge forslaget ut til offentlig ettersyn. Forslaget har vært på utvidet høring, både i omfang og i tid. Forslaget var utlagt til ettersyn i 12 uker, i perioden 27. juni til 16. september 2005. Foruten vanlig avisannonsering har saken ligget på kommunens hovedside på internett. Sakspapirene har vært distribuert digitalt til aktuelle foreninger på utbyggersiden, velforeninger og kulturminneorganisasjoner. Pressedekningen har vært god og flere leserinnlegg har behandlet temaet. Det er mottatt 28 uttalelser til saken som alle i hovedsak gir sin tilslutning til retningslinjene.

Fylkesutvalet behandlet saken i møte den 27. oktober 2005, sak 76/05, og gjorde følgende vedtak:

1. *Fylkesutvalet vil peika på det positive ved at Bergen kommune tek denne prinsipielle diskusjonen og utarbeider retningsliner for framtidig byggjestructur.*
2. *Retningslinene for byggjehøgder i det sentrale buområdet [sic.] er i hovudtrekk i samsvar med regionale mål og retningsliner.*
3. *Med tanke på Bergen sitt landskap, bystruktur og kulturminneinteresser og av omsyn til byen si turistnæring stør Fylkesutvalet hovudprinsippet i retningslinene. Fylkesutvalet vil peika på målet og skape forståing for at byens kvalitetar må takast omsyn til, samtidig som det vert gjeve rom for ny utvikling innanfor fysiske og estetiske rammer. Fylkesutvalet stør krav om at all ny bygging i det sentral buområdet må underordnast opplevinga av Bergen som kulturhistorisk landskap."*

For en fullstendig gjennomgang av forslaget som legges fram for sluttbehandling, samt drøfting av merknader etter offentlig ettersyn, vises til plan- og miljøetatens fagnotat av 31.01.2006, som følger saken som trykt vedlegg.

Byrådet er av den oppfatning at Bergen har et varemerke og identitet knyttet til byens attraktive landskapskvaliteter som er av betydelig verdi i en globalisert økonomi med behov for merkevarebygging. Byrådet ser det som viktig å videreføre disse kvalitetene i framtidig utvikling av sentrumsbebyggelsen og slutter seg til de faglige konklusjonene i saken.

Byrådet slutter seg videre til fagetatens påpekning av at det er viktig å sikre at utrednings- og medvirkningsarbeidet som nå er gjennomført, forankres i kommunens planhierarki både juridisk og praktisk.

For snarest å etablere en mest mulig konsekvent og forutsigbar saksbehandling anbefaler byrådet at saksbehandlingsreglene om byggehøyder i det sentrale byområdet vedtas som juridisk bindende bestemmelser til kommuneplanens arealdel, og at disse videreføres i kommuneplanen gjennom det pågående rulleringsarbeidet.

Bestemmelsene vil gjelde innenfor hele det området som er vist i plankartet i vedlegg A. Byrådet vil imidlertid peke på at det pågår planarbeid i Nonneseterkvartalet, Jonsvollkvartalet og på Nøstet, jfr bilag 2. Bebyggelsens høyde i hver av disse områdene forutsettes i hovedsak å forholde seg til KDP sentrum, men byrådet er positiv til at man i disse konkrete sakene vurderer høyde utover 27 meter for enkeltstående punktbygg – dersom arkitekturen tilsier det. Dette vil være gjenstand for konkret vurdering i planprosessen i disse sakene.

Kommuneplanbestemmelsene som nå fremmes ble lagt ut til offentlig ettersyn som ”forslag til retningslinjer”. Det framgår imidlertid tydelig av byrådsak 1224/05 at ”Konklusjonene forutsettes innarbeidet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, samt kommunedelplanene innenfor det sentrale byområdet.” Den omfattende høringsprosessen som er gjennomført støtter også opp under at forutsetningene for å kunne gjøre et bindende vedtak av bestemmelse til kommuneplanen er til stede.

Fagetaten har etter offentlig ettersyn gjort en mindre bearbeiding og forenkling av forslaget til retningslinjer med tilhørende sjekklister, til et forslag til bestemmelser som erstatter disse, i tråd med forutsetningene i byrådsak 1224/05.

I forslag til bestemmelser fastholdes prinsippet om at all ny bebyggelse i hele sentrumsområdet skal underordne seg lesbarhet og opplevelse av Bergens kulturhistoriske landskap. I noen enkeltområder, jfr vedlegg A, kan vurderes bygningshøyder som er stor i forhold til nabobebyggelsen, dersom nybygget bidrar til å forsterke naturlandskapet. Dessuten anbefales at spesielle offentlige bygg med stor symbolverdi for allmennheten kan få særskilt plass og høyde.

Byrådet anbefaler plan- og miljøetatens forslag til bestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet vedtatt.

Vedtakskompetanse:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 ligger det til bystyret å vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Komité for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

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.

Monica Mæland
byrådsleder

Lisbeth Iversen
byråd for byutvikling

Vedlegg: 1 Plan- og miljøetatens fagnotat, datert 30.01.2006, med bilag.