

Dato: 24. november 2006

Byrådsak 211/06

Byrådet

Årstad, gnr. 163, bnr. 9 m.fl. Møllestranden / Mølleneset. Revidert forslag, Kjelstrup-Olsens AS. Høyhus / Energihus". Prinsippavklaring.

OLOI BBY-5120-200201256-112

Hva saken gjelder:

Saken gjelder forespørsel fra Mølleneset as, ved Svein Kjelstrup-Olsen, som med hjemmel i pbl. § 30, 1. ledd ber planutvalget om råd vedrørende om han bør gå videre med sitt alternative forslag til utbygging på egen eiendom i Møllendal. Forslaget inneholder et 22 etasjes høyhus, samt et lavhus. Høyhuset skal bygges med teknologi for lavest mulig energitap, samt omfattende anvendelse av fornybar energi (solenergi). Det vises til notat fra etat for byggesak og private planer, datert 30.05.2006, med vedlegg.

Fagetaten er svært positiv til satsingen på miljøvennlige løsninger, men finner ikke å kunne anbefale forslaget om et høyhus i dette området. Det vises til at høyhuset strider mot anbefalingene i forslaget til "Høyhusmelding". Det vises også til at det pågår arbeider med utarbeidelse av en kommunedelplan for området, som bør legge føringene for byggehøyder og bebyggelsesstruktur i området.

Byrådet har fremmet forslag til kommuneplanbestemmelser om byggehøyder i det sentrale byområdet. Forslaget peker på noen områder hvor det ut fra landskapshensyn – som forsterkning av markerte landskapsrygger – anbefales høyere bebyggelse. Forslaget har ved offentlig ettersyn fått bred tilslutning. Det vises til Byrådsak 160/06.

Tidlig i prosessen var de vestlige delene av Møllendalområdet, inntil Kronstadryggen, inne blant de områdene som ble vurdert, men dette området inngår ikke i det anbefalte forslaget. Dalbunnen, det være seg i Møllendal eller i sentrum, har ikke på noe tidspunkt inngått som faglig anbefalt lokalisering av høyhus.

Energieffektive bygg, med lavt energitap og med energitilførsel direkte fra solvarme, vil innenfor en relativt kort tidshorisont formodentlig ha en vesentlig større utbredelse enn i dag, bl.a. ut fra kommende internasjonale krav til bærekraftige energiløsninger i byggesektoren. Byrådet ser derfor meget positivt på forslagstillers påpekning av tilgjengelig teknologi innenfor dette området.

Når bruk av solenergisystem ikke allerede i særlig stor grad er tatt i bruk i Norge har dette bl.a. sammenheng med landets plassering langt nord på kloden (og fram til nå rimelig og ren elektrisk energi). Erfaringene fra Bjørvika-konkurransen i 2005 om "Europas mest energieffektive kontorbygg", hvor det i ettertid har vært fremholdt svært motstridende synspunkt på

konkurransens resultat, tilsier at kvalitetsikring av beregnede energiregnskap bør gjennomføres i mindre fullskalaforsøk.

Solenergiteknologi er i seg selv ikke avhengig av plassering høyt over bakken. Det er imidlertid avgjørende at solfangersystemene har god soleksponering størst mulig del av dagen. Dersom et lavere bygg, som harmonerer bedre med øvrige formulerte krav til ønsket områdekarakter i Møllendalsområdet, ikke får tilstrekkelig solinnstråling til å nyttiggjøre seg denne teknologien, tyder dette på feil lokalisering av et slikt konsept.

Det foreslåtte høyhuset har en uavklart strukturell sammenheng med områdets øvrige lave bebyggelse. Byrådet viser til at det i lengre tid har vært arbeidet med å finne fram til et kompromiss for utbyggingen i Møllendalsområdet. Situasjonen har vært fastlåst og komplisert. Det foreligger nå et forslag hvor samtlige grunneiere etter byrådets vurdering kan oppnå en rimelig grad av utnytting på sine eiendommer, samtidig som en sikrer nødvendige overordnede kvaliteter mht. offentlige og private (felles-) arealer. Forslaget gir også anbefaling på byggehøyder mellom 3-6 etasjer (høydebegrensning på kote + 20). Byrådet slutter seg til fagetatens anbefaling om at ovennevnte kompromissforslag innarbeides i revidert forslag til kommunedelplan til 2. gangs behandling og at det også legges til grunn for det videre arbeid med reguleringsplan for området.

Byrådet kan ikke anbefale videreføring av det framlagte forslag til endring av privat reguleringsforslag for området. Energiløsningene som er foreslått er imidlertid fremtidsrettede forslag som bør prøves ut i fullskala forsøk. Etter byrådets oppfatning bør slike forsøk gjøres på lokaliteter med en bedre soleksponert beliggenhet og i mindre omfattende prosjekt, inntil det er sikret tilstrekkelig erfaringsgrunnlag med teknologiske løsninger og implementering av denne. Byrådet vil anbefale at forsøk med innovative energiløsninger ikke bør ha høyde som avgjørende premiss.

Byrådet viser til at foreslått lokalisering ikke har inngått i byrådets anbefalte forslag til lokalisering av høyhus. Høyhusmeldingen ligger nå til behandling i bystyrets organer.

Vedtakskompetanse:

I henhold til plan- og bygningslovens § 30 første ledd, ligger det til det faste utvalg for plan-saker å gi råd om private planforslag bør utarbeides. I henhold til sak 75 av 24. februar 2000 i Utvalg for byutvikling, jf bystyresak 102/06, er denne myndighet etter plan og bygningsloven delegert til byrådet. Byrådet velger å legge saken fram for komité for miljø og byutvikling.

Byrådet innstiller til komité for miljø og byutvikling å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 30, første ledd, anbefales ikke skissene til revidert reguleringsplan for Årstad, gnr. 163, bnr. 9, mfl., "Møllestranden / Mølleneset", som er vedlagt brev fra Mølleneset as av 28.03.2006.

Begrunnelsen fremgår av saksutredningen.

Henning Warloe
byrådsleder

Lisbeth Iversen
byråd for byutvikling

Vedlegg: Etat for byggesak og private planers fagnotat datert 30.05.2006, med bilag.