



## Prinsippsak: Bergensk byskikk og byggehøyder

ASRO ESARK-1120-201332345-3

---

### Hva saken gjelder:

I forbindelse med arbeidet med den nye kommuneplanens arealdel legger byrådet frem en prinsippsak om «Byskikk og byggehøyder» for behandling i bystyret. Intensjonen med prinsippsaken er at bystyret får medvirke og avklare viktige premisser for utforming av planforslaget til ny arealdel (beskrivelse, kart og bestemmelser) som byrådet skal legge ut til offentlig ettersyn/høring. Etter høring blir kommuneplanens arealdel lagt fram for behandling i bystyret.

Dette er en av flere prinsippsaker som fremmes for bystyret, jf byrådssak 1056/16.

Utredningen «Byskikk og byggehøyder» er utarbeidet av Etat for plan og geodata (nå Plan- og bygningsetaten) og er en oppfølging av bystyrevedtak 17.10.11 om rullering av bestemmelsene om byggehøyder i gjeldende kommuneplan. Bystyret har i sak 274-14 om planprogram for ny kommuneplan forutsatt at økte byggehøyder i senter og transformasjonsområder utredes og at utredningen tar for seg lokalklima, landskap og lokale forhold, samt avklarer hvor høyhus ikke er aktuelt.

Så langt har arbeidet med disse spørsmål i utredningen av «Bergensk byskikk og byggehøyder» gitt et sett med prinsipper for vurdering av byform og «byskikk» som skal inngå i konkrete planprosesser der lokal konkret stedsanalyse vil stå sentralt. De bestemmelser og retningslinjer som utarbeides for arealdelen basert på denne saken skal gi føring for hvordan spørsmålet om høyde og form på bebyggelsen skal behandles og fastlegges i reguleringsplaner. Bystyret vil ved behandling av områdeplanene – som vil være basert på konkrete føringer (bestemmelser og retningslinjer) fra arealdelen - ta stilling til spørsmålet om byggehøyder. Høyder for bebyggelsen blir således ikke besluttet gjennom å peke ut konkrete områder på arealplankartet.

Denne saken kan og ses i sammenheng med Satsing 3 i Kommuneplanens samfunnsdel «Bergen 2030» om at «Bergen skal styrke bydelene som særegne steder og fullverdige samfunn» der det blant annet tas til orde for å vurdere å utarbeide stedsanalyser/bydelsatlas som beskriver historie, naturgitte verdier og byutvikling i den enkelte bydel. Dette kan danne grunnlag for planarbeid og utvikling av bydelens identitet og særpreg. Kommunen skal tilrettelegge for nyskapende, spennende og fremtidsrettet arkitektur.

### Om utredningen «Bergensk byskikk og byggehøyder»

Utredningen «Byskikk og byggehøyder» omfatter hele kommunen, men foreslår føringer for knutepunktene og et utvidet sentrum, der byveksten i hovedsak skal skje, jamfør strategisk temakart.

I utredningen er høyhus definert som bygg høyere enn 35 m (ca 10- 12 etasjer). Utredningen tar utgangspunkt i at begrepet høyhus gir grunnlag for mange forestillinger og ulike forventninger. Det vises til at forslagene vanligvis initieres av utbyggerbehov, mens konsekvensene kan berøre svært mange. Det pekes på at dette kan medvirke til at høyhussaker ofte blir konfliktfylte.

Utredningen beskriver Bergen bys egenart og kvaliteter som en europeisk by i et nordlig fjordlandskap, utviklet rundt allmenningene, med gode byrom og gater og en tett og lav bebyggelse som kryper oppover

fjellsidene. Dette som kalles Bergens «byskikk» foreslås videreført når byen skal utvikles videre som en tett «gåby» i knutepunktene langs kollektivaksene.

I utredningen gjennomgås tidligere analyser, utredninger og fastlagte byggehøyder i tidligere og gjeldende kommuneplaner, samt Arkitektur- og byformingspolitikken vedtatt i bystyret 2011. I gjeldende KPA er bestemmelser om maks byggehøyder knyttet til definerte områder, se side 25 i utredningen. Gjeldende KPA angir i tillegg mulige områder for høyhus i, der høyhusrekken på Nedre Nygård, Dokken, Laksevågneset og Hegreneset (jfr Høyhusutredningen 2007). Høyhusutredningen definerte den gang høyhus som høyere bygg enn 27 m.

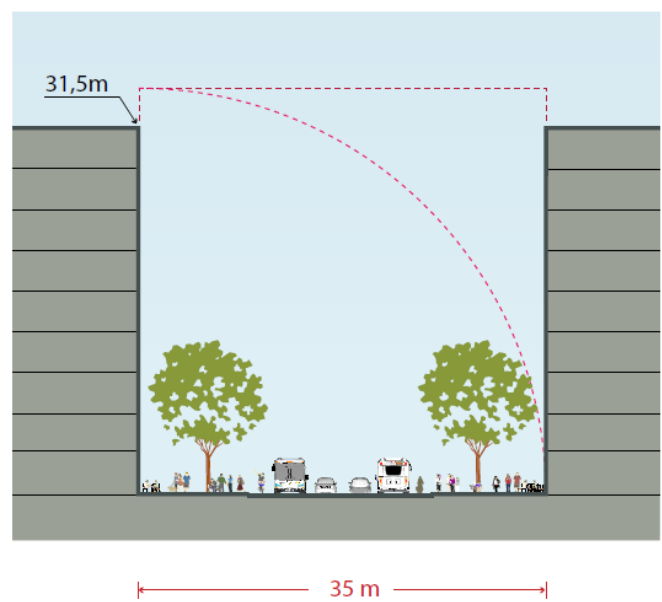
Til forskjell fra eksisterende KPA, foreslår utredningen som følger denne saken en rekke prinsipper for fastleggelse av byggehøyder, der de viktigste er:

1) Byggehøyder skal fastlegges på bakgrunn av byrommets eller gatens bredde. Byggehøyden skal være maks 90 % av gatebredden. Er gaten/byrommet 35 m bredt, kan man således oppføre et bygg på 31,5 m dvs ca 9 etasjer.

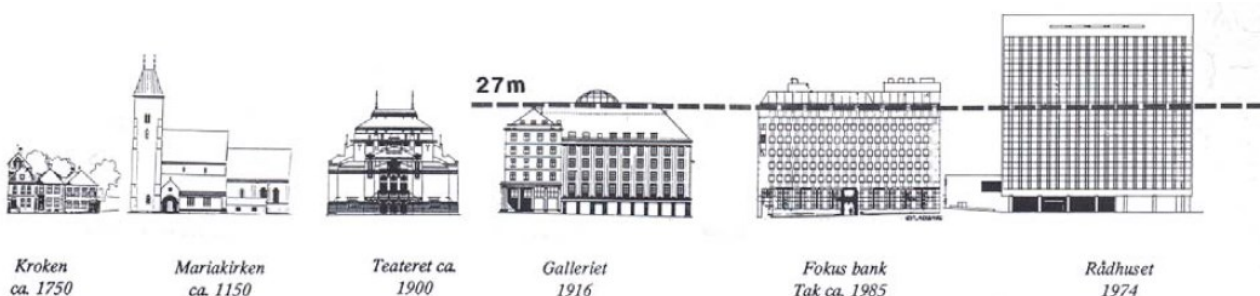
2) Bygg lavere en 35 m kan tillates på bakgrunn av privat detaljreguleringsplan som bygger på en stedegen byromsanalyse og der prinsippene i pkt 1 følges.

3) Forbud mot høyhus knyttes til område avsatt som hensynssone bevaring i kommuneplanens arealdel.

4) Det foreslås ikke egne områder for høyhus. Høyere bygg enn 35 m kan tillates på bakgrunn av en offentlig områdereguleringsplan der ikke nødvendigvis prinsippet i pkt 1 gjelder.



## Beskrivelsen



Byggehøyden angitt i 1916-planen på max 27 m er fortsatt gjeldende i sentrum i følge dagens kommuneplan

Det gis anbefaling om føringer for byutviklingen i knutepunktene og et utvidet sentrum, som skal bygge på bergensk byskikk, med klar prioritering av byrommene som felles samhandlingsarena. Føringene åpner for en «gåby» med betydelig tettere og høyere bebyggelse, dersom stedegne forhold er analysert og ivaretatt. Det er forutsatt at føringene kan utformes som bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Fagetaten påpeker at de foreslåtte prinsippene medfører flere muligheter, men forutsetter gode stedsanalyser og høy kompetanse hos konsulenter og planbehandlere, samt aktiv offentlig koordinering.

I fagnotatet oppsummeres følgende 7 prinsipper som foreslås lagt til grunn for utarbeidelse av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel:

1. Det stilles krav om stedege byromsanalyser.
2. Det foreslås at absolutte byggehøydebestemmelser erstattes med forholdstall mellom byggehøyde og byromsbredde.
3. Det foreslås en reel økning i ramme for tetthet i sentrumsområdene til 300 % BRA, der halvparten av tilstøtende byrom tas med i beregningen.
4. Det foreslås at bygningshøyder opp til 35 meter kan tillates i detaljreguleringsplaner, der dette forankres i stedsanalyser.
5. Bestemmelsen om at bare hus av ekstraordinær betydning kan ha høyde uten begrensninger opprettholdes. Det forutsettes at bygg over 35 meter håndteres i områdereguleringsplan.
6. Krav om områderegulering for hus over 35 meter, forutsetter at den lokale stedsanalysen sikrer og ivaretar hensynet til kulturminner. Det vil spesielt gjelde innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø.
7. Det stilles krav til byromskvalitet med fotgjengerprioritering, uteoppholdskvaliteter, lokalklimatiltak og forbud mot byromsparkering.

Det presiseres i fagnotatet at det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel vil kunne avdekke behov for justeringer og tilpasninger.

### **Behandling i «Rådet for byforming og arkitektur» (RBA)**

Etter at fagetatens utredning ble offentlig, har RBA i møte 25.5.16 behandlet saken «Byggehøyder i Bergen kommune - Forslag til kommuneplanbestemmelser», se vedlagte RBA-sak 39/16, basert på fagetatens framstilling. Rådet fattet følgende vedtak/uttalelse:

*Siden det allerede eksisterer et vell av fine kvaliteter i den Bergenske bystruktur, applauderer rådet at meldingen utfordrer høyhustankegangen som så ofte brukes som et ensidig argument for fortetting i byutviklingsdebatter. Det er positivt at det utvikles et sett med systematiske prinsipper for fasadehøyder i forhold til byromsbredde, jfr. Bergen kommunes Verne- og byformingsplan fra 1990, som et redskap for videre byutvikling.*

*Formuleringene i meldingen er noe runde, men RBA stiller seg bak innholdet formulert i hovedprinsippene om bysikk, byromsformat, byromskvalitet og tetthet.*

*Meldingen illustrerer at fordelene ved økt byggehøyde reduseres vesentlig ved at påkrevd byromsbredde da vil beslaglegge et større areal slik at den totale utnyttelsesgraden flater ut ved en tomteutnyttelse større enn 350 %. Dette er i seg selv et argument for en tett, bymessig fortetting uten behov for høyhus.*

*Planen nevner imidlertid i liten grad nødvendigheten av å ivareta ulike strøkskarakterer og diversitet i de ulike delene av Bergen. Bergen er en by med lange historiske tradisjoner, som også de ulike bydelene bærer preg av. Derfor er det svært viktig at utvikling av nye prinsipper for fortetting også skal reflektere dette forholdet. Selv om man bor ute i bydelene, har man også en særegen stedsidentitet som er viktig å bevare.*

### **Byrådets kommentarer**

Med denne prinsipp-saken blir bystyret invitert til å avklare rammer for utforming av beskrivelse, kart og bestemmelser som skal inngå i planforslaget til ny kommuneplanens arealdel. Bystyrets vedtak i denne saken vil være premissgivende for utforming av planforslaget sine føringer for høyde og form på bebyggelse/ bylandskap.

Byrådets plattform har gitt følgende føring:

*“Byrådet vil åpne for å bygge høyere i deler av sentrum. En ny kommuneplan må legge føringer for etablering av høyhus der disse passer inn i bybildet, men skal også være tydelig på hvilke områder som skal skjermes. En ytterligere urbanisering av byen stiller strenge krav til arkitektur av høy kvalitet.”*

Byrådet konstaterer at rapporten «Bergensk byskikk og byggehøyder» ikke umiddelbart gir grunnlag for å peke ut områder for høyhus, men tar til orde for at spørsmålet om byggehøyder skal vurderes i områdeplaner etter en nærmere angitt metodikk og sett av prinsipper som skal inngå i en stedsanalyse. Kommuneplanens arealdel har en for grovmasket karakter til at en kan foreta faglige vurderinger som skal til for å avklare spørsmålet om byggehøyder på konkrete lokaliteter. Dette må gjøres på et mer detaljert plannivå som kan ivareta slike konkrete hensyn, vurderingstema/-kriterier, og sees i forhold til strategisk temakart.

Byrådet vil holde fast ved at ytterligere urbanisering av byen stiller strenge krav til arkitektur av høy kvalitet. Dette er bakgrunnen for byrådets plansatsing i offentlig regi og etablering av Byarkitektetat kombinert med nye verktøy til plan og byggesaksbehandling som 3D-bymodell.

#### *Utredningens virkeområde*

Byrådet tiltrer forslaget om at utredningens virkeområde som er knutepunktene langs kollektivaksene og et utvidet sentrum. Dette er vist som prinsipp i forslag til «strategisk temakart» som ble behandlet av bystyret i september 2016. På det endelige kommuneplankartet vil sentrumsområdene bli både mer nyansert enn i dag og mer detaljert kartfestet.

#### *Bergens byskikk*

##### *\*Sentrum- som den historiske byen*

Byrådet mener utredningen gir en god beskrivelse av byens unike kvaliteter som en tett og kompakt, historisk by mellom fjellene og fjorden. Bergen sentrum kjennetegnes av bebyggelsen på 4-6 etasjer som kryper oppover fjellsiden og åsene. Bare kirketårnene og noen, i hovedsak viktige bygg for allmenheten, stikker opp og bryter med bebyggelsens lave struktur. Byrommene og allmenningene bidrar til en sterk felles identitet. Denne tradisjon må ivaretas ved videre byutvikling. Åpne allmenninger, kaier og havneområder er å anse som en viktig del av innbyggernes allemannsrett. Bergen vokste fram som en havneby og har en lang kystlinje der kontakten fra fjord til fjell er et grunnleggende prinsipp. Allmenhetens rett til tilgang til sjø bør reetableres og forsterkes og legge sterke føringer på hva, hvor mye og hvor høyt det kan bygges i sjølinjen. Kaiene i Bergen er foruten å være viktig næringsareal, en viktig del av byens pusterom og friareal og skal ikke bygges ned med høy bebyggelse. Som hovedprinsipp skal høyhus ikke etableres i det historiske bysentrum. Byrådet mener at for Bergens historiske sentrum er det bare hus av særlig betydning for samfunnets felles aktiviteter som kan ha høyde ut over det som ellers tillates. Høyere bebyggelse kan ellers vurderes i det historiske sentrums ytterområder. Ny bebyggelse skal ha framragende arkitektur og formmessig være signalbygg som viderefører og styrker byens rike bygningsarv. I det videre arbeidet med KPA ønsker byrådet en presis definering av det historiske sentrum, også slik at viktige historiske sentra utenfor Bergen sentrum markeres på kartet.

##### *\*Urbane knutepunkt og bydelssentre*

Byrådet slutter seg til utredningens anbefaling om at mange av byens kvaliteter i den historiske og tette byen bør videreføres når byen skal fortettes i bydelssentra og knutepunkter. Det må videre legges vekt på at de lokale stedene utvikles med sin egen identitet som bygger på stedets egenart. Samtidig som det er grunnlag for å skape ny stedsidentitet/egenart som ledd i byreparasjon og re-planlegging av bydelssentra. Som stikkord for god stedsutvikling nevnes parkeringssanering, urbane byplangrep og videreføring av bergensk byskikk i moderne utforming, som ledd i å forsterke byens særtrekk som konkurransefortrinn. Slik sett er f.eks etablering av allmenninger, gode ferdselsårer for allmenheten i den tette byen, et viktig grep for utviklingen av gåbyen.

Byrådet sier seg enig med Rådet for byforming og arkitektur (RBA) sin påpekning om nødvendigheten av å ivareta ulike strøkskarakterer og diversitet i de ulike delene av Bergen, og at bydelene har en særegen stedsidentitet, som er viktig å bevare.

De ytre bydelene bærer etter byrådets syn preg av etterkrigstidens bilbaserte byutvikling. Flere områder har behov for en byreparasjon som både utvikler kvaliteter for gående og syklende og forsterker det beste ved steds karakteren, samtidig som ny stedsidentitet utvikles. Strategisk kart forutsetter en fortetting som i hovedsak skal skje i bydelssentra og langs kollektivtraseene. I denne «nye byggingen av byen» vil byrådet peke på at høyere utnyttelsesgrad med markante og arkitektonisk svært bevisst utformede høyhus, kan være et egnet virkemiddel for å gi dagens utflytende bylandskap karakter og kvalitet.

#### *\*Nye stedegne byromsmønster og analyser*

Byrådet slutter seg til at stedegne byromsanalyser (stedsanalyser), som foreslått, er et egnet verktøy for å bidra til bedre kvalitet på planer og de bygde omgivelser. Byrådet mener krav til innhold i slike stedsanalyser må beskrives nærmere i det videre arbeid og forslag til kommuneplanens arealdel. Arbeidet bør resultere i en klargjøring av hva som skal være felles metodikk for behandling i slike saker. Det er viktig at gode bokkvaliteter ute og inne vektlegges der det planlegges boliger. Lokalklima, landskap, stedets funksjon/egenskaper, trafikk og arkitektoniske kvaliteter må inngå i analysen. Byrådet slutter seg til prinsippene om at byggehøydene må vurderes i en lokal sammenheng.

I arbeidet med planforslaget for KPA ønsker byrådet å få bedre vurdert den metodikk som rapporten foreslår der absolutte byggehøydebestemmelser i dagens KPA, erstattes med følgende forholdstall: gjennomsnittlig gesimshøyde skal være maks 90 % av byromsbredden.

Byrådet vil påpeke noen forhold som ikke er avklart i rapporten. Det gjelder byggehøyder mot allmenninger, sjø, parker og bratt terreng. Det må også avklares hvorvidt byggehøyden skal kunne økes innover i et kvartal. Andre forhold som må vurderes nærmere, er hvordan viktige siktakser, lokalklima og solforhold skal ivaretas. Bergens plassering så langt mot nord gir spesielle utfordringer i forhold til sol- og skyggevirkninger. Dette må være en grunnleggende forståelse der det skal bygges tettere, høyere og mer kompakt.

Byrådet mener at hensyn til barns interesser og godt bomiljø må tillegges vesentlig vekt. Det må stilles høye krav til gode fellesareal med gode solforhold inni kvartalene, alternativt i nærliggende parker. Byrådet ønsker vurdert hvilke bestemmelser som kan sikre barnefamiliene tilstrekkelige kvaliteter, eksempelvis ved at det for leiligheter nær bakkeplan stilles krav til romprogram som tilpasses barnefamilier. Byrådet imøteser mer kunnskap og forskning i forhold til fortetting og kvalitet og spesifikt barns behov i byen.

De overordnede prinsipper som inngår i utredningen «Bergensk byskikk og byggehøyder» åpner for større frihet basert på lokale analyser. Dette krever, slik byrådet ser det, en sterk offentlig tilstedeværelse i byformingen, høy kompetanse hos konsulentene og tilstrekkelige ressurser, både i kommunen og hos aktørene som arbeider for de enkelte prosjekt. Byrådet ønsker en nærmere vurdering av om denne nye metodikken vil gi tilstrekkelig juridisk bindende rammer for byutviklingen på lang sikt, under skiftende ressurstilgang. Gjennom kommuneplanen skal en skape forutsigbarhet for byens videre langsiktige utvikling, med en helhetlig og kvalitetsbevisst tilnærming.

#### *\*Vekst med påbygg og "infill" langs parkeringsfrie byrom*

Byrådet slutter seg til anbefalingen om parkeringsanlegg. Spørsmålet om flere soner parkeringsanlegg og kommunens rolle og ansvar for etablering av slike (ref. KPS «Bergen 2030») vil inngå som en del av framtidig parkeringspolitikk og tilhørende utforming av bestemmelser til KPA.

Byrådet mener at bilfrie offentlige gater og gatetun, der biltrafikk og parkering skjer på fotgjengernes premisser, har vært en god løsning i byfornyelsesområdene i Bergen sentrum, der gårdsrommene er trange og smale og ikke er egnet som uteoppholdsareal. Her vil det være viktig å få på plass nye nasjonale og kommunale virkemidler som gjør at gater og byrom kan etableres og utvikles som gode, bilfrie møtesteder.

Byrådet finner at prinsippet om mer bilfrie gater, boligområder og bilfrie bydeler, forutsetter at adkomst og parkering plasseres i ytterkant av bebyggelsen. Det må tydeliggjøres at selv om gater gjøres bilfrie og opparbeides som f.eks. gatetun, vil det fortsatt være et stort behov for gode fellesarealer og uteoppholdsarealer i gårdsrom eller nærliggende parker med trafikksikker adkomst. Barn må sikres tilstrekkelig og nødvendig uteareal på bakkeplan.

#### *\*Tettere, høyere og mer kompakt*

Byrådet slutter seg til forslaget om å legge til rette for økt grad av utnyttelse i sentrumsområdene. Utredningens forslag til måte å beregne % BRA der halvparten av tilstøtende gateareal legges til grunn, er imidlertid ikke i samsvar med reglene i Teknisk forskrift (TEK 10, kap 5). Byrådet kan ikke anbefale at Bergen kommune innfører sin egen beregningsmåte, uavhengig av gjeldende nasjonale forskrift.

Byrådet mener grad av utnyttelse i sentrumsområdene bør differensieres ut fra avstand fra de ulike «sentre», stedenes lokale egenart, bygningshistoriske verdi/kulturminneverdi og topografiske forhold. Byrådet er enig i at maksimale kvartalslengder på 70 meter må ligge fast. Denne dimensjonen gir gode byrom i kvartalene og gir god og fleksibel framkommelighet for fotgjengere og syklistene i en by. Også den kompakte byen må ivareta variasjon i bygningsmiljøene.

Byrådet finner ikke tilstrekkelig begrunnelse for at bygningshøyder helt opp til 35 meter kan tillates i detaljreguleringsplaner, selv om dette forankres i stedsanalyser. Byrådet vil her peke på at bygg under 35 m (10-11- etasjer) i noen sammenhenger kan virke som høyhus. Også bygg på 6 etasjer oppleves som høye når de står ved siden av et 2-3 etasjer bygg.

Byrådet vil allerede nå holde fram det historiske sentrum som et område der det som hovedprinsipp ikke skal bygges høyhus, med bakgrunn i de historiske områdenes store kulturminneverdi. Dette må avgrenses ved egen hensynssone i KPA. I det historiske sentrums ytterområder kan en høyere bebyggelse vurderes i offentlig områdereguleringsplan. I øvrige byområder og sentra, der det er bygningsmiljø av høy verdi, særlig der disse er homogene, skal tilsvarende vurderinger som for Bergen sentrum gjelde.

Byrådet etterlyser en nærmere begrunnelse for at det bare er bygg over 35 m som skal utløse krav om offentlig områdereguleringsplan. Det vises for øvrig til gjeldende KPA som har bestemmelse om maks byggehøyde for sentrum på 27 m. Byrådet vil ikke foreslå en så radikal omlegging av bergensk byskikk uavhengig av bebyggelsens formål, sammenheng og en menneskelig målestokk. Dette forslaget vil i praksis fort kunne føre til at byggehøyden jevnt over heves til 35 m. Byrådet vil påpeke at det også bør vurderes hvorvidt ulike høyder i større grad bør tilstrebes, for å skape liv og variasjon i bylandskapet. Høyhus vil da som arkitektonisk uttrykk i de rette omgivelser kunne skape et mer mangslungent bybilde. Det er viktig å vise varsomhet ved utforming av tak og utspring f.eks. til heiser og ventilasjon. Disse kan bli svært tydelige visuelt og bør ikke få prege byens visuelle profil.

Tre utbyggingsformer med samme arealeffektivitet. Illustrasjonen viser tre alternative utbyggingsformer med samme utnyttelsesgrad, på om lag 7,5 boliger pr daa.

Kilde: St.meld.nr.23 (2001-2002) Bedre miljø i byer og tettsteder.





Byrådet tar til etterretning at utredningen påpeker at høyde ikke i seg selv er en forutsetning for økt bebyggelsestetthet. For nye boligområder oppnås ikke økt utnyttelse ved å bygge høyt i stedet for å bygge tett og lavt, da kravene til uteareal pr boenhet vil begrense mulighetene for høyere utnyttelse.

Det er ulike meninger om hvor høyt og tett et boligområde kan være før det går ut over bokvaliteter. Her kan det reises flere spørsmål og byrådet imøteser mer forskning om tema. I diskusjonen om tetthet viser byrådet til at det er behov for mer kunnskap om sosiale og kulturelle problemstillinger i forhold til boliger i høyhus og særskilt barns oppvekst i høyhus. Hvordan oppfylle krav til gode lekeområder i boligområdet, jf. «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser»? Byrådet har initiert samarbeid med forskningsmiljøer i Bergen, om denne type problemstillinger.

Generelt er det ønskelig med kultur- eller næringslokaler i de nederste etasjer i høyere bebyggelse for å skape liv, møteplasser og dermed god sosial kontroll. Byrådet vil at planleggingen skal ha fokus på 1. etasjene og disponering av dem til utadrettet virksomhet.

Byrådet anbefaler at det for KPA arbeides videre med differensierte normer for maks byggehøyde for bydelene i Bergen, sett i lys av historisk kontekst/kulturminneverdi, topografi/landskap, sol og klimatiske forhold, samt behov for byreparasjon i områder med diffus stedsidentitet. KPS/«Bergen 2030» sin ambisjon om å styrke bydelene som særegne steder og fullverdige samfunn basert på stedsanalyser/bydelsatlas, vil gi rammer for planarbeid og utvikling av identitet og særpreg. Kommunen skal tilrettelegge for nyskapende, spennende og fremtidsrettet arkitektur.

#### *\*Urbane høyhus*

Høyere bebyggelse med fremragende arkitektonisk kvalitet kan være et redskap for å utvikle byens særpreg og profil både i ytterområdene av det historiske sentrum, ved viktige veikryss og i områder med behov for byreparasjon og utydelig stedsidentitet.

Byrådet vil peke på at høyhus bør sees på som signalbygg, som tilfører det naturlige og bebygde landskapet noe skulpturelt og artistisk og de bør kunne framstå som kunst i storformat. Byrådet viser til at det for den nye byarkitektetaten er en målsetting om å koble klima, kunst og arkitektur, dette for å bringe klimahensyn inn i alle byggeprosjekt og for å fremme kreativitet i den bergenske arkitektur.

Byrådet vil understreke at ved bygging av høye hus må man ta spesielt hensyn til hvordan høyere bebyggelse plasseres i landskapet og påvirker bybildet. Det må vurderes hvordan bygg møter bygulvet og forholder seg til byrommene, stedets egenart, kulturhistoriske verdi og lokalklima. Det som bygges fysisk, skaper rammene for menneskenes sosiale og kulturelle liv, og byrådet vil påpeke betydningen av å forholde seg til en menneskelig skala. Det er ulike krav til et høyhus som står fritt i det grønne og et høyhus i en gate som bør møte byrommet med en lavere sokkel og bidra til byliv med publikumsrettede funksjoner på gateplan. Byrådet mener det bør vurderes nærmere hvorvidt en skal kunne stille egne krav om konsekvensutredning til områdereguleringsplaner for høyhus.

Byrådet viser til at behovet for egne forbudssoner for høyhus i særlig grad er knyttet til kulturmiljøer både i Bergen sentrum og andre sentra med bygningshistorisk viktig bebyggelse og dessuten landskapsverdier. Byrådet mener at områdene hvor høyhus ikke er tillatt både må framgå av temakart og inngå som hensynssone i plankartet til kommuneplanen med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

#### *\*Større frihet krever gode stedsanalyser og aktiv offentlig koordinering*

Byrådet mener det er en forutsetning for god byutvikling at det utføres lokale analyser og stilles krav om høy kompetanse. Byrådet vil understreke viktigheten av at det legges til rette for ny og innovativ arkitektur som kan gjenspeile og videreutvikle de stedegne kvaliteter. Det bør stilles høye krav til arkitektur og man bør i større grad etterspørre framragende arkitektur som kan måle seg med internasjonal arkitektur i verdensklassen. Det historiske bygningsmiljøet i Bergen har fått høy internasjonal

anerkjennelse og kulturhistorisk status, og tiltrekker seg tilreisende fra hele verden. Ambisjonen bør, slik byrådet ser det, være at det vi bygger i dag føyer seg inn i denne høyt anerkjente porteføljen. Byrådet vil framheve at høyhus med egenart og høy arkitektonisk kvalitet kan bidra til reparasjon eller transformasjon av byområder med uklar steds karakter.

*\*Bærekraftig utvikling med en menneskelig skala*

Det er viktig å slå fast at en bærekraftig utvikling og en menneskelig skala skal legges til grunn for all planlegging i Bergen. Klimautfordringene krever umiddelbar handling. Uttrykket «Den menneskelige skala» forbindes gjerne med den kjente danske arkitekten Jan Gehl, som i mer enn en generasjon har forsket på hvordan byens innretninger påvirker menneskets adferd i byene. Det handler bl.a om at dimensjonene skal være fattbare, byrommene skal ikke være større enn at man kan kjenne igjen mennesker man møter, gangavstandene skal være overkommelige, men skal kunne sitte ned, men skal kunne oppleve noe når man beveger seg og går i byen, og man skal være trygg i byrommene.

I den bergenske byskikk finnes både gjennomgående og mer storslåtte allmenninger og mindre, mer intime byrom. Det er viktig å etablere sosiale møteplasser som er beskyttet mot vestlandsværet, med mye nedbør og regn. Slik sett er de karakteristiske smittene og smauene vokst fram som selvgrodde strukturer tilpasset det lokale klimaet.

Byens byskikk og byggehøyder skal baseres på forskning og kunnskap om menneskers trivsel, utfoldelse og helse. Det legges vekt på å utvikle fysiske omgivelser som fremmer menneskelig samhandling og i særdeleshet være opptatt av barns oppvekstvilkår. For å ivareta dette, må det fortsatt utformes kvalitetskrav i KPA til offentlige og felles uteoppholdsareal.

*\*Det lokale stedets egenart skal vektlegges ved all planlegging av nybygg.*

Dette gjelder både i de historiske områdene, i knutepunktene og for øvrig i byggesonen. Det forutsettes arkitektur med høy kvalitet og særpreg som kan forsterke og videreutvikle stedets profil. Den historiske bergenske «byskikk» er godt egnet som modell for en kompakt byutvikling andre steder i byen, dette gjelder særlig utvikling av felles byrom ut fra et allmennings-prinsipp. I nye områder for byutvikling må det i tillegg tas hensyn til de lokale særtrekkene, slik at stedene utvikles med sin egen identitet og variasjon.

*\*Ingen fasade skal være høyere enn 90 % av tilgrensende gates bredde.*

Det foreslåtte hovedprinsippet om fastleggelse av fasadehøyde må utdypes nærmere og bestemmelsene må presiseres i henhold til byrådets kommentarer. Dette gjelder bl.a spørsmålet om avtrappede fasader og grad av utnyttelse innover i kvartalene.

*\*Historiske områder som skal være fri for nye høyhus, skal vises på plankartet. Det skal angis nærmere bestemmelser om byggehøyder for nybygg i de historiske områdene.*

Avgrensningen av det historiske området som skal være fritt for høyhus, må defineres i samråd med byantikvaren og fylkeskonservatoren. Verdensarvområdet i det historiske sentrum bør utvides, etter mønster fra Edinburgh og Lübeck. I Bergen sentrum vil det være viktig å opprettholde byens silhuett fra middelalderbyen, der den lave bebyggelse bare brytes av bygninger med særlig betydning for offentligheten.

*\* I byreparasjonsområdene skal det gis særlig oppmerksomhet til nytenking og innovasjon innen byforming og arkitektur. For viktige bygg skal det stilles ekstra høye krav til arkitektur slik at Bergen kan profilere seg som en framstående by også innenfor moderne arkitektur.*

God arkitektur bør prioriteres som merkevare for å styrke byens omdømme. Utredningen påpeker at høyhus kan være et virkemiddel for byreparasjon og fornyet urbanisering på steder i Bergen med svekket stedsegenart, eller med særlig behov for omdannelse av byen. I den videreutviklingen av den bergenske



arkitektur vil fokus på klima og kobling mellom kunst og arkitektur bli viktig. Det vises også til den mangeårige satsingen på tre som byggemateriale, både for mindre og større bygninger og anlegg.

*\*Det skal utarbeides en strategi for byreparasjon med virkemidler som gjør det mulig å forsterke stedsidentitet, så vel som å skape ny.*

I en del byområder er det særlig behov for byreparasjon. Det er ønskelig å få fram en strategi for byreparasjon med virkemidler som gjør det mulig å både reparere, forsterke og videreutvikle trekk ved stedsidentiteten så vel som å skape ny identitet. Sentrumsområdet i Åsane er aktuell som pilot.

*\*Byens allmenninger, byrom og tilgang til åpen sjøfront skal være overordnet prinsipp for bystrukturen.* Allmenninger og byrom skal være et grunnleggende byplangrep ved etablering av ny by, og ved reparasjon/omforming av eksisterende by- og boligområder. Ikke minst er de små byrommene i boligområdene viktige for menneskenes trivsel.

### **Anbefaling**

Byrådet anbefaler at bystyret slutter seg til de hovedprinsipp som er inntatt i saken. I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel legges hovedvekt på de punktene som er trukket fram i innstillingens forslag til vedtak.

### **Begrunnelse for fremleggelse for bystyret:**

Saken fremmes med henvisning til bystyrets vedtak i sak 274-14 av 19.11.2014, Planprogram for ny kommuneplan 2015-2030.

### **Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

1. Prinsippene i Bergensk byskikk og byggehøyder sammen med de kommentarer og begrunnelser som framgår av saken, legges til grunn for det videre arbeid med kommuneplanens arealdel og tilhørende bestemmelser.

Følgende punkt vektlegges spesielt i utformingen av kommuneplanens arealdel:

- a) Bærekraftig utvikling og den menneskelige skala skal legges til grunn for all planlegging i Bergen.
- b) Det lokale stedets egenart skal vektlegges ved all planlegging av nybygg. Dette gjelder både i de historiske områdene, i knutepunktene og for øvrig i byggesonen. Det forutsettes arkitektur med høy kvalitet og særpreget som forsterker og videreutvikler stedets profil.
- c) I det videre arbeid med KPA bes det om en grundigere vurdering og begrunnelse av det foreslåtte hovedprinsippet om at ingen fasade skal være høyere enn 90 % av tilgrensende gates bredde.
- d) Hensynssone rundt historiske områder skal vises på plankartet. Det skal angis nærmere bestemmelser om byggehøyder for nybygg i de historiske områdene.
- e) I områder for transformasjon/byomforming kan høyhus være et virkemiddel for å tilføre nye kvaliteter, identitet og innovasjon, Det skal stilles høye krav til arkitektur slik at Bergen kan profilere seg som en framstående by også innenfor moderne arkitektur.
- f) Følgende prinsipper skal gjelde for arealplanlegging.
  - a) Bevare og avsette arealer til sammenhengende blågrønne strukturer, også i fortettingsområdene.
  - b) Byens allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjøfronten skal være overordnet prinsipp for bystrukturen.

- c) Planleggingen av bebyggelsen skal ha fokus på 1. etasjene og disponering av dem til utadrettet virksomhet. Det er ønskelig med kultur- eller næringsarealer i de nederste etasjene i høyere bebyggelse, i særdeleshet i senterområder.
2. Kommunen skal i samarbeid med relevante forskningsmiljøer utvikle kunnskap om sosiale og kulturelle problemstillinger i forhold til oppvekst i høyhus.

Dato: 3. november 2016

*\*\*\* Ikke slett denne linje – elektronisk godkjenning flettes inn \*\*\**

Dag Inge Ulstein  
fung. byrådsleder

Anna Elisa Tryti  
byråd for byutvikling

Vedlegg:

Fagnotat datert 19.2.2016

Bergensk bysikk og byggehøyder. Rapport februar 2016.

Byggehøyder i Bergen kommune- Forslag til kommuneplanbestemmelser», RBA-sak 39/16

Saksprotokoll fra Rådet for byforming og arkitektur sak 39/16