



Høgskulen  
på Vestlandet

# MASTEROPPGAVE

Høyhus i byplanlegging: En casestudie av  
byene Lillestrøm og Bergen

High-rises in town planning: a case study  
of the cities Lillestrøm and Bergen

**Adrian David Olaussen**

**Ole-Martin Bruvik**

Areal og Eiendom

Institutt for byggfag

Hans Jacob Roald og Connie Harriet Reksten

12. juni 2020

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1

## SAMMENDRAG

I de nasjonale føringene og forventingene til byutvikling i Norge i dag er det et ønske om høy arealutnyttelse igjennom nye byggemetoder, for eksempel bygging av høyhus. Denne utviklingen er relativt ny for norske byer hvor det tradisjonelt har vært slik at fortrinnsvis kirketårn og myndighetsbygninger alene har kunnet markere seg i bylandskapet. Med press fra overordnede politiske beslutninger og ivrige utbyggere dukker det opp stadig flere planforslag med høyhus.

I denne oppgaven har vi tatt for oss fire ulike caser i Lillestrøm og Bergen, hvor høyhus har vært en sentral del av planforslaget. Vi har sett på planprosessen rundt disse, for å hente ut reaksjoner rundt tiltak med høyhus. Vi har studert mye av dialogen rundt høyhusplanlegging, undersøkt hvilke argumenter som i våre caser er brukt for og imot høyhus, vi har fått innblikk i ulike reaksjoner som er kommet som bivirkninger av planlegging av byggingen av høyhus og sett hvordan reaksjonene er blitt møtt og håndtert. Videre har vi sammenlignet casene i Lillestrøm og Bergen for å få en bedre forståelse av hva som forårsaker de ulike utfallene i hver case.

Det vi har sett er at høyhus kan sies å være kontroversielt. Planleggingen av og rundt disse, skaper mye debatt og mye engasjement. I Lillestrøm, en mindre by, kommer mye av engasjementet fra innbyggerne gjennom sterke uttalelser i medvirkning og dannelse av lokal politiske partier. I Bergen har det oppstått sterke debatter og uenigheter i det lokalpolitiske styre, som har resultert i at saken har måttet behandles overordnet, i departementet.

Høyhus skaper store reaksjoner i mange tilfeller, som igjen kan skape konflikter. Viktig forskjell for Lillestrøm og Bergen skiller seg fra hverandre i form av hvor reaksjonene og tilløpene til konflikt oppstår. Andre sentrale ulikheter mellom byene er ut fra hvilke beveggrunner bygging av høyhus vedtas eller avslås, og at byene har ulike hindringer som må overkommes for at et vedtak om høyhus skal komme gjennom.

## ABSTRACT

In the national guidelines and expectations for the urban development of Norway, there is a bid for higher utilization of land through new building methods such as high-rise buildings. This development is relatively new for Norwegian cities, where traditionally the case has been that only church towers and government buildings have been allowed to make their mark in the urban landscape. But with pressure from higher political decision makers and eager developers, more and more plans are being proposed involving high-rise buildings, some of which are starting to reach though.

In this thesis we have considered four different cases where high-rise buildings have been a central part of the development plan in the cities of Lillestrøm and Bergen. We have investigated the planning process for each case, in order to bring forth the various reactions connected to each one. We have examined the different statements being made, the arguments used for and against, the biggest reactions and how these have been taken into account. Furthermore, we have compared the cases in Lillestrøm with the cases in Bergen to get a better understanding of what causes the different outcomes in each case.

What we have seen is that high-rise buildings are controversial. They create a lot of debate and a lot of passion. In Lillestrøm, a small town, a lot of the engagement comes from the towns citizens who make strong statements via the participation and formation of local political parties. In Bergen, there are strong debates and disagreements at the local governmental level, at times causing the ministry to have to step in and resolve the dispute.

High-rise buildings create big reactions in many cases, which in turn create conflicts. An important difference between Lillestrøm and Bergen is who the largest conflicts are between. Other important differences are the underlying reasons for why high-rise buildings are either adopted or rejected, that there are different obstacles a developer must overcome in order to get his project through.

## Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som siste ledd i studiet Areal og Eiendom ved Høgskulen på Vestlandet og er skrevet våren 2020.

Vi har begge en stor interesse for byplanlegging og er fasinert av høyhus i byplanlegging. Vi visste allerede før vi skrev oppgaven vår, at høyhus i Norge var et av de områdene innenfor faget vårt der flest personer har en sterk formening om. Men hvordan reagerer egentlig de forskjellige partene på planer om høyhusutbygging? Hvem er det som er positive og hvem er negative og eventuelt hvorfor? Vi håper du som leser vil få noe bedre innsikt i forhold til disse spørsmålene når du har ferdiglest oppgaven. I tillegg håper vi at avhandlingen vil kunne bidra til en bedre forståelse generelt over høyhus i byplanlegging for Norge.

Vi ønsker å takke våre veiledere Hans Jacob Roald og Connie Harriet Reksten for god veiledning og inspirasjon gjennom hele prosessen. Det har vært mange spennende diskusjoner av våre funn mellom oss og våre veiledere som har løftet oppgavens innhold betraktelig. I tillegg vil vi gjerne takke Frelsesarmeen i Bergen for å ha støttet oss med arbeidslokaler etter myndighetenes retningslinjer under situasjonen med covid-19.

Adrian og Ole-Martin

Bergen 12. juni 2020

## Innhold

SAMMENDRAG .....	i
ABSTRACT .....	ii
Forord .....	iii
KAPITTEL 1 – INTRODUKSJON .....	1
1.1 Bakgrunn for oppgaven .....	1
1.2 Formålet med oppgaven .....	1
1.3 Forskningsspørsmål .....	2
1.4 Avgrensning .....	3
KAPITTEL 2 – METODER.....	4
2.1 Litteratur- og dokumentstudium.....	4
2.2 Case – studie.....	5
2.3 Komparativ metode.....	8
2.4 Kart .....	9
KAPITTEL 3 – HØYHUS SIN UTVIKLING OG DAGENS BRUK .....	10
3.1 Kort om høyhus sin tidlige historie.....	10
3.2 Utbygging av moderne høyhus startet i USA .....	11
3.3 Høyhus i vår tid.....	13
3.4 Hva er egentlig høyhus? .....	15
KAPITTEL 4 – BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING .....	16
4.1 Begrepet bærekraft .....	16
4.2 Bærekraftig byutvikling .....	16
KAPITTEL 5 – VALGET AV BYER OG CASER.....	19
5.1 Byene .....	19
5.2 Casene .....	22
KAPITTEL 6 – DE OVERORDNENDE POLITISKE FORVENTNINGENE.....	25
6.1 På nasjonalt nivå.....	25
6.2 På regionalt nivå .....	26
KAPITTEL 7 – LOKALE FØRINGER FOR HØYHUS I LILLESTRØM OG BERGEN.....	28
7.1 Lillestrøm .....	28
7.2 Bergen .....	30
KAPITTEL 8 – CASENE I LILLESTRØM.....	33
8.1 Lillestrøms posisjon i landet .....	33
8.2 Situasjonen i Lillestrøm .....	35
8.3 Utredning av plan prosessen for tiltakene fra Lillestrøm.....	37

Scandic hotell portalen.....	37
Meierikvartalet.....	41
KAPITTEL 9 – CASENE I BERGEN .....	45
9.1 Bergens posisjon i landet.....	45
9.2 Situasjonen i Bergen.....	48
9.3 Utredning av plan prosessen for tiltakene fra Bergen .....	49
Hotell påbygg Xhibition .....	49
Mølleneset.....	52
KAPITTEL 10 – REAKSJONER FRA ULIKE AKTØRER.....	59
10.1 Oppsummert empiri om tiltakene fra Lillestrøm .....	60
10.2 Reaksjoner mot tiltakene fra Lillestrøm .....	62
10.3 Generelle reaksjonen i Lillestrøm.....	67
10.4 Oppsummert empiri om tiltakene fra Bergen.....	70
10.5 Reaksjoner mot tiltakene fra Bergen .....	73
10.6 Generell reaksjon i Bergen .....	77
10.7 Resultat komparativ analyse Lillestrøm mot Bergen .....	80
KAPITTEL 11 KONKLUSJON .....	84
KILDER.....	86

## Figurliste

<a href="#"><u>Figur 1: Den gamle murede byen Shibam.</u></a> .....	10
<a href="#"><u>Figur 2: Home Insurance Company Building, Chicago, tegnet av William Le Baron Jenney, 1884–85 (revet 1931).</u></a> .....	12
<a href="#"><u>Figur 3: Petronas Tvilling Tårnene i Kuala Lumpur, Malaysia, var verdens høyeste bygninger da de ble reist på slutten av 1990-tallet.</u></a> .....	13

## Tabelliste

Tabell 1: Eksempel matrise oppsummering reaksjoner .....	60
Tabell 2: Oppsummering reaksjoner Scandic hotell portalen .....	65
Tabell 3: Oppsummering reaksjoner Meierikvartalet .....	67
Tabell 4: Oppsummering reaksjoner Xhibition.....	74
Tabell 5: Oppsummering reaksjoner Mølleneset.....	76
Tabell 6: Oppsummering tiltakenes konfliktnivåer og resultat.....	83

## KAPITTEL 1 – INTRODUKSJON

### 1.1 Bakgrunn for oppgaven

Det finnes varierte syn på bruken av høyhus i byutvikling i Norge. Et kjent eksempel er Kjell Inge Røkke sine planer om å bygge et 200-250 meters høyt bygg kalt *Det store blå* på Fornebu, som ble møtt med stor motstand fra de lokale innbyggerne. Andre igjen, *ønsket* å få bygget flyttet til nærområdene sine.<sup>1</sup> Til slutt ble det ikke noe av, verken på det ene eller andre stedet, men planene brakte likevel med seg et stort engasjement og refleksjoner i etterkant.

Plansaker der høyhus er involvert får ofte mye oppmerksomhet. Selv om Røkkes bygg var uvanlig høyt, gjenkjenner vi likevel mange av de samme argumentene og konfliktene i høyhussaker der det heller ikke er snakk om ekstreme høyder.<sup>2</sup> Fortetning av byene våre er høyst aktuelt, der befolkningsvekst og større tilflytning til byene har tvunget frem en ny kurs. Byspredningsstrategien fra de siste tiår har måtte vike for en fortetningsstrategi som baserer seg på bruk av høyden som hovedalternativ.

Det er lett for innbyggeren i Norge å assosiere høyhus med svært befolkningstette steder. Manhattan i New York eller Hong Kong er noen eksempler. Behovet for flere boliger i Europeiske storbyer står ofte i konflikt med å bevare historie og tradisjon. Dette har ført til en nølende høyhusutbygging, selv med en demografisk utvikling som nevnt over. Men også i europeiske byer har det etter hvert måttet dukke opp høyere og høyere bygg i møte med dette.

Nå står Norge for tur, og vi må spørre oss selv: Er vi på vei mot å miste noe av bygningsarven vår, eller bør vi bygge byene våre i høyden for å bevare naturlandskap og jordbruk? Dette er et spørsmål vi bør stille i møte med den moderne byutvikling.

I tillegg finnes det også mange andre mindre aspekter å ta stilling til. Disse mindre aspektene overskygger ofte de større og mer langsiktige spørsmålene, men samtidig er de en del av helheten. Ønsket om å finne hvilken stemning som finnes blant utviklere og myndigheter forbundet med dette temaet er bakgrunnen for denne oppgaven.

### 1.2 Formålet med oppgaven

Formålet med oppgaven er å sette fokus på debatten rundt høyhus i Norske byer. Overordnede føringer og retningslinjer fra regjeringen oppfordrer nå til fortetning i langt større grad enn tidligere. Dette åpner i mye større grad opp for høyhusutbygging. Spørsmålet er hvordan de lokale

---

<sup>1</sup> <https://www.nrk.no/nyheter/rokkes-skyskraper-pa-fornebu-1.14401180>

<sup>2</sup> <https://www.abcnyheter.no/penger/naeringsliv/2019/11/17/195626259/manhattan-i-oslo-disse-sju-hoyhusene-kan-endre-hovedstaden-for-alltid>

myndighetene vil respondere? Vårt ønske er å prøve å se de lange linjene i utviklingen, hvordan responsen på høyhus har vært i fortid og nåtid fra innbyggere, utbygger og lokale planmyndigheter.

I litteraturstudiet vil vi gå gjennom forskjellige eksempler på høyhus og undersøke hva som blir sagt, og av hvem. Vi vil se på to forskjellige byer for å kunne få en bredere forståelse av responsen norske byer kan ha rundt planforslag med høyhus. Med case studie for dybde, forskjellige byer for bredde og komparativ analyse for å bedre synliggjøring av funnene, håper vi å få et godt innblikk i hva som skaper positiv og negativ respons rundt høyhus.

Byutvikling i Norge er pålagt å ha et bevisst fokus på bærekraft. Ved å bygge arbeidsplassintensive bygninger vil flere og flere mennesker som konsekvens få samme jobbdestinasjon—en oppgradering til en økonomisk bærekraftig og grønn kollektivnettverk vil da være berettiget. Bærekraftige kvaliteter knyttet opp mot høyhus i byutvikling er dermed en underliggende problemstilling for hele oppgaven og dens sammenheng spiller en viktig rolle.

### 1.3 Forskningsspørsmål

Først var det tenkt at det skulle bli sett nærmere på hvor bærekraftig høyhus egentlig er. Det er store forandringer i teknologien som blir brukt i høyhus og hvordan høyhus er utformet for å bygge opp under det sosiale liv for mennesket i sitt hjem, nabolag og livet på bakken. For arealutnyttelse var det tenkt å se på hvilke fordeler høyhus vil gi, i hvordan de fysiske rammene av høyhuset vil påvirke miljøet. Det var også tenkt å se på hvordan det fysiske rammene til høyhus påvirket opp mot hva som er definert som bærekraftig.

Oppgaven ville med det blitt begrenset av gruppens mangel på å kunne besvare spørsmål rundt bærekraftige byggetekniske forhold. Det ville og vært en begrensning fra hvordan det sosiale liv fungerer rundt et høyhus, siden det kan knyttes opp mot mange faktorer og kunne vært en oppgave i seg selv.

Høyhus gir en høy arealutnyttelse som er blitt vurdert opp mot plassbesparelse som igjen stopper byspredning og inngrep i natur. Oppgaven ville kunne oppleves mangelfull om den alene skulle konsentrere seg om de fysiske rammene av høyhus og hvorvidt disse er bærekraftige.

At det er kommet frem fra regjeringen et ønske om nye alternativer for byutvikling og at det bør vurderes nye løsninger for å oppnå høyere arealutnyttelse, vises det et ønske om å vurdere høyhus mer i byutviklingen. Høyhus generelt sett har fort vært senter for en del debatter i de siste årene, men hva ligger i disse debattene, hvem styrer disse debatten, hva blir det debattert om, hvem er med i disse debattene?



Denne veksten av diskusjon rundt høyhus, åpner opp for en ny vinkling av oppgaven. Selv om regjeringen ønsker at høyhus skal bli en mer vurdert byggenorm, Vet vi ikke hvordan debatten rundt vil gjøre seg gjeldende. Vi vet heller ikke om debatten vil utforme seg ulikt ulike steder i landet.

Forskningsspørsmålet vi har valgt å ta for oss lyder som følger:

*Hvordan responderer norske byer på bruk av høyhus, som svar på regjeringens anbefalinger knyttet til bærekraftig byutvikling, eksemplifisert igjennom byene Bergen og Lillestrøm?*

Med denne formuleringen begrenser vi oss ikke til bare en type respons eller bare visse kilder. Her vil all respons i utgangpunktet være av interesse. Vi ønsker ikke å gå glipp av enkelte meninger og for balansen sin skyld ser vi det som viktig at alle synsvinkler blir tatt med i betraktningen.

#### 1.4 Avgrensning

I oppgaven ønsker vi å undersøke responsen på høyhus generelt i Norge. Vi har derfor utarbeidet et sett med kriterier for å identifisere byer som er egnet for å kaste lys over forskningsspørsmålet. Det vil bli gitt en avgrensning av flere byer som ikke klarer å svare til kriteriene som vil bli gitt i oppgaven.

Oslo har vi valgt bort som eksempel ettersom det er en by som skiller seg markant ut fra resten av Norges byer i forhold til befolkningstall og høyhusutbygging og vil derfor være vanskeligere å sammenligne med en annen by.<sup>3</sup> Responsen fra Oslo vil av samme grunn være en dårligere representasjon av den generelle responsen fra norske byer i og med at høyhus er mye mer forventet i en hovedstad enn i andre byer.

---

<sup>3</sup> <https://www.aftenposten.no/kultur/i/K3lKOo/knut-olav-aamaas-om-oslos-byutvikling-byen-som-ikke-vet-sitt-eget-beste>

## KAPITTEL 2 – METODER

Det finnes flere ulike metoder for å belyse problemstilling vi ser på i denne oppgaven. En kvantitativ tilnærming innebærer å studere et stort antall forekomster, for så å bruke statistikk for å trekke ut innsikt/kunnskap. Vi har derimot valgt en kvalitativ tilnærming. Det betyr at vi fokuserer på et fåtall forekomster der vi undersøker hvilken mening hendelsene har, samt erfaringene for de som opplever dem.<sup>4</sup>

Data blir som oftest samlet inn ved hjelp av tekstanalyse, intervju eller ved selv å observere (case-studie). Sistnevnte betyr ikke nødvendigvis at man må selv være til stede, da en case-studie kan også inkludere hendelser som allerede har skjedd.<sup>5</sup>

I dette kapittelet vil beskrive av datainnsamlingsmetodene vi brukte, dets fordeler og ulemper, samt hvordan vi gikk frem, følger under.

### 2.1 Litteratur- og dokumentstudium

En litteratur studie er «*en omfattende studie og tolkning av litteratur som omhandler et bestemt emne*»<sup>6</sup>. Det begynner som oftest med at man identifiserer et forskningsspørsmål som man så prøver å svare på ved å søke etter og analysere relevant litteratur ved en systematisk tilnærming.<sup>7</sup> Forsker Helen Aveyard, en kjent forfatter bak en rekke bøker som omhandler litterære studier, har sammenlignet en litteraturstudie med et stort puslespill der hver enkelt brikke er en egen bok, dokument eller avisartikkel m.m. Sammen utgjør brikkene et større bilde som gir en bredere forståelse og innsikt i temaet.

En viktig fordel med litteraturstudier, dersom de blir gjort riktig, er å få en mer balansert og helhetlig forståelse av problemstillingen enn dersom man bare hadde lest et enkelt dokument alene og gjort opp ens mening utfra denne alene.

Innenfor litteraturstudier igjen, finnes det flere fremgangsmåter. I vårt tilfelle valgte vi å ta i bruk den tradisjonelle eller narrative måten. Her undersøker man et flertall av tema der det også er vanlig å inkludere historiske og filosofiske perspektiver.<sup>8</sup> Litteraturen vi har studert har en mengde ulike formater— både bøker, avisartikler, juridisk litteratur, dokumenter osv. er inkludert. For å finne frem til litteraturen har vi søkt etter formuleringer eller viktige elementer som kunne knyttes opp mot

---

<sup>4</sup> [https://no.wikipedia.org/wiki/Kvalitativ\\_metode](https://no.wikipedia.org/wiki/Kvalitativ_metode) (hentet 02/05/2020)

<sup>5</sup> Robert K. Yin. *Case study research—Design and Methods*. Second Edition. SAGE Publications—International Educational and Professional Publisher, Thousand Oaks London

<sup>6</sup> Aveyard, H. (2014) *Doing a Literature Review in Health and Social Care : A Practical Guide*. Maidenhead: McGraw-Hill Education, s.2.

<sup>7</sup> Aveyard, s.3

<sup>8</sup> <https://www.phdontrack.net/search-and-review/types-of-reviews/> (hentet 24. apr.)

problemstillingen vår, ved hjelp av internett, aviser, byenes plan-arkiv, HVL sitt bibliotek og tidligere pensum. Vi var helst på utsikt etter de nyeste og mest oppdaterte synene og bestemmelsene på området. Videre fant vi fort ut at vi måtte definere termene våre. For oppgaven er det blitt laget støttekapitler for å utdype for utviklingen av høyhus og hva er høyhus i dag, utviklingen av bærekraftig byutvikling og hva det innebærer, og en nedbryting av føringer og retningslinjer som dekker nasjonalt, regionalt og lokalt.

Det var også viktig å kunne knytte høyhusene opp mot en bærekraftig byutvikling. Først og fremst var det viktig å finne ut hva regjeringens ønsker om bærekraftig byutvikling innebar. Her gjaldt det å begynne forfra med å studere de statlige planretningslinjene og de nasjonale forventningene til byutvikling i Norge. Videre var det å undersøke de andre juridisk bindende dokumentene fra forvaltningsorganene på det regionale og kommunale styringsnivået, inkludert plankart med tilhørende bestemmelser. Disse dokumentene tegner til sammen et godt bilde av hvordan regjeringen ønsker seg at Norges byer skal utvikle seg fremover og hvilken plass høyhus har i dette bildet.

I dokument studiet kom vi over mange forskjellige typer dokumenter. For å lettere kunne forstå og anvende informasjonen i de ulike dokumentene, var det viktig å ha med konteksten rundt og hvilken type kildemateriale det var snakk om. Om det var juridiske dokumenter, leserinnlegg, tidsskrifter, plandokumenter, merknader/klager, bøker eller websider.

## 2.2 Case – studie

Case-studie, også kalt på norsk kasusstudiet, handler om å se nærmere på et tilfelle<sup>9</sup>. Metodens hensikt er å synliggjøre en mengde viktige fenomener ved å gjøre en grundig og helhetlig beskrivelse av det gitte tilfellet.<sup>10</sup> Dette gjøres ved å ta for seg en enkel enhet og studere denne opp mot det som skal løses gjennom problemstillingen.

Vi brukte case-studie for å få frem flest mulig detaljer ved byene, samt de forskjellige tiltakene i byene. For oppgaven sin del var det viktig å få frem hva byene hadde av kvaliteter ettersom dette ofte har en påvirkende faktor i forhold til byutviklingen som blir ført—om det er tiltak som bygger på kvalitetene eller tiltak som går imot kvalitetene. Siden det skulle undersøkes hvordan byene responderer var det viktig å få med seg alle de ulike stemmene—hvilke krefter var for og hvilke krefter som var imot. De typiske områdene vi herunder så på var; nasjonal politikk, regional politikk, lokal politikk, forslagsstillere, private og interesseorganisasjoner. Ved bruk av case-studie kom det

---

<sup>9</sup> Robert K. Yin. *Case study research—Design and Methods*. Second Edition. SAGE Publications—International Educational and Professional Publisher, Thousand Oaks London

<sup>10</sup> Wæhle, E., og Dahlum, S. (2018) Store Norske Leksikon, *Case-studie*. Tilgjengelig: <https://snl.no/case-studie> (Hentet: 27.04.20)

frem flere reaksjoner rundt tiltakene og et tydeligere bilde av hvordan byene reagerer rundt tiltakene. Med et tydeligere bilde av reaksjonene rundt tiltakene, gav det en dypere analyse om hvordan byen generelt reagerte overfor høyhus. Funnene ble en viktig faktor i den deskriptive slutningen for hvordan byene stiller seg i forhold til bruken av høyhus.

### Valget av byene

Det er ikke en selvfølge at alle byer i Norge vil bruke høyhus i sin byutvikling. Alle byer i Norge har heller ikke nødvendigvis et best mulig grunnlag for en mye høyere arealutnyttelse som kommer igjennom bruk av høyhus. For valg av byer vil det bli lagt til grunne kriterier som skal sørge for at tiltak med høyhus blir sett på som en mulig løsning, igjennom kvaliteter og behov for byen. Kriteriene skal hjelpe med å styre unna byer som vil se på tiltak om høyhus som «luftslott».

#### *Byen må ha en økning eller vise til en kommende økning i befolkningen*

En generell pådriver for at det skal bli noen form for utbygging i byer, er en økning av befolkningen. En økning av befolkningen vil kreve flere boliger, arbeidsplasser og økning av kapasiteten til offentlige tjenester. I mindre byer hvor det kan være snakk om en økning i befolkningen på 50 mennesker i året vil det ikke skapes en stor etterspørsel etter behov som må dekkes. Kommer en opp i 500 eller 1000 mennesker i året vil det fort bli en betraktelig etterspørsel av behov som må dekkes igjennom utbygging av forskjellige funksjoner. En aktuell by må (A) *ha en økning eller vise til en kommende økning i befolkningen*, for å ha et grunnlag for en større byutviklingsaktivitet.

#### *Byen må ha et stort insentiv for en høyere arealutnyttelse*

Fra de nasjonale føringene ligger det en oppfordring om å øke arealutnyttelsen av sentrumsområder. Selv om det foreligger anbefalinger rundt økt tetthet av sentrumsområder, er det store forskjeller i hvor mye denne anbefalingen blir tatt til etterretning. For at byene skulle være aktuelle, måtte det ligge en (B) *stor pådriver for en høyere arealutnyttelse* som kunne fremprovosere bruken av høyhus.

#### *Byen må ha et grunnleggende bærekraftig transportsystem eller ha vedtatt å få et transportsystem*

I dag er det viktig at tiltak er bærekraftig. Med høyere arealutnyttelse stilles det strengere krav til de bærekraftige kvalitetene tiltakene har. Høy fortetting uten kollektiv dekning f.eks. legger opp til økt biltrafikk—som da vil stride med de nasjonale føringene for en bærekraftig byutvikling. For å redusere sjansene om å gå imot nasjonale føringer for bærekraftig utvikling ble kriteriet (C) *ha et grunnleggende bærekraftig transportsystem eller vedtatt å få et transportsystem* tatt med i valg av aktuell by.

Kriteriene vi brukte i valget av byer:

- (A) – Ha en merkbar økning eller vise til en kommende merkbar økning i befolkningen.
- (B) – Store pådriver for en høyere arealutnyttelse
- (C) – Ha et grunnleggende bærekraftig transportsystem eller vedtatt å få et transportsystem.

### Valget av casene

For å finne tiltak som skal brukes i oppgaven, blir det satt opp noen kriterier som skal være styrende for valget av tiltak. Tiltak i oppgaven vil kunne være: planforslag om høyhus, ferdig bygget høyhus, vedtatte høyhus som ikke er bygget og planer om høyhus som er avslått. Det skal ikke være mange kriterier som skal oppfylles for å finne veldig spesifikke byer, men heller få kriterier for å sørge at tiltakene har en lik grunnlinje og dekker de viktigste behovene tiltakene må ha for å være aktuell for oppgaven.

#### *Kollektiv dekning i tråd med nasjonale føringer*

Med høyere arealutnyttelse, vil det skape en høyere trafikk til området. Fra nasjonale føringer og FN-sambandet, er det vist til at det er viktig at denne trafikken blir veiledet til bærekraftige alternativer. For å unngå at tiltakene gikk for mye imot nasjonale føringer var det viktig at tiltakene hadde en (X) *tilknytting til god kollektiv dekning*. Alle tiltak kan ha en tilknytting til kollektiv dekning, men det er viktig er at tilbudet er bedre enn bussavganger 1 gang i timen eller sykkelstier på bilvei. Derfor er det viktig med «god» kollektivdekning, som og igjen gjør tiltaket mer aktuelt siden det spiller på nasjonale føringer.

#### *Bryte med byens «normal»*

Siden det var reaksjoner rundt bruken av høyhus som skulle analyseres var det viktig at tiltakene hadde en viss høyde som gav grunnlag for debatt. Tiltak som allerede fulgte gitte bestemmelser og reguleringer fra kommuneplanene la ofte et lavere grunnlag for debatt ettersom disse allerede fulgte de aksepterte byutviklingsplanene. Det var derfor avgjørende at noen av tiltakene (Y) *brøt betydelig med normalen*, uten at de ble karakterisert som «ekstreme».

#### *Like tiltak skaper grunnlag for sammenligning av reaksjoner mellom byene*

Opp mot den komparative metoden for tiltakene, er det viktig at tiltakene har en mest mulig lik utforming og innhold. Analysen legger opp til at det skal sees på reaksjoner som kommer fra parter rundt tiltak under forskjellige forhold. Reaksjoner kan være hvordan naboer/innbyggere engasjerer seg rundt tiltak og hvor sterkt, hvordan oppfører den lokale planmyndighet seg rundt tiltakene og hva vil de. I oppgavens sammenheng vil reaksjoner bli sett på som en samlebetegnelse av hvordan pårørende parter stiller seg opp mot tiltak. Reaksjon vil og omfatte fenomen som ikke er direkte tilknyttet til et tiltak, men som har oppstått i byen og kan knyttes til Høyhus.

For oppgavens innhold er det viktig å kunne analysere reaksjoner mot samme tiltak under forskjellige forhold (byer). Det er grunnleggende for analysen at (Z) *det finnes et lignende tiltak i den komparative byen*. Det ville vært vanskelig å finne helt identiske tiltak i de forskjellige byene. Av likhet blir det sett på faktorer som innhold, utforming, størrelse, osv.

Kriteriene vi brukte for tiltak:

- (X) – Tilknytning til god kollektivdekning.
- (Y) – Bryter med en «normal», gir grunnlag for en debatt.
- (Z) – Må finnes et lignende tiltak i den komparative byen.

### 2.3 Komparativ metode

Komparativ metode, kan forstås som vitenskapelig forskning basert på sammenligninger og analyser av likheter og forskjeller mellom observerte fenomener innenfor et definert analyseområde.<sup>11</sup> Hva som sammenlignes, hva som skal finnes, hvilke premisser som blir satt opp for den komparative analysen vil variere etter formuleringen av problemstillingen. Innenfor samfunnsvitenskapen er metoden blitt mye brukt opp mot samfunnstyper og politiske systemer. Problemstillingen vår formulerer «...å finne reaksjoner på norske byer...» legger opp til at det skal se etter om det er en likhet eller ulikhet mellom norske byer, og ikke stoppe med en enkelt by. Komparativ metode vil fremheve likhetene og ulikhetene i reaksjonene for byene og om det er mulig å bygge opp en generell forståelse av reaksjonene.

Ofte med komparative metoder, er casene veldig like for å finne forskjeller eller likheter som kan være en årsak en skal finne fra problemstillingen. Dette oppsettet er mest for å finne hvorfor noe fungerer eller ikke, under tilsynelatende like omstendigheter. I problemstillingens formulering «...norske byer...», er det snakk om se hvordan norske byer reagerer. I Norge er det et mangfold av byer hvor det mulig å finne til dels like byer og ulike byer. For å få et videst mulig spekter av reaksjoner som kan forekomme, vil det bli sett etter ulike byer fremfor like byer. Byene vil ha en likhet igjennom de gitte kriteriene fra case-delkapitlet, mens tiltakene vil ha forskjellige omstendigheter for tilsynelatende like tiltak. Med dette oppsettet vil analysen bearbeide reaksjoner mot like tiltak under forskjellige omstendigheter, noe som legger opp til et bredere grunnlag av norske byers reaksjon mot høyhus i byutviklingen.

Det er ikke satt opp et kriterium om at byene må være forskjellig. Vurderingen ble gjort på bakgrunn av at det fort ville bli for mange kriterier å fylle opp og fort bli unødvendig tidkrevende å finne

---

<sup>11</sup> Boje, T., P. (2017) Den store danske. *Komparativ metode*, Gyldendal. Tilgjengelig: <http://denstoredanske.dk/index.php?sideId=108622> (Hentet: 23.04.20)

aktuelle byer med aktuell tiltak. Ulikheten mellom byene vil komme av seg selv med flere byer som blir tatt med i analysen. For å redusere arbeidsmengden i oppgaven, er det valgt å bruke kun 2 byer i analysen. Når valget av byene skal gjøres, vil det bli sett etter byer med overfladiske forskjeller uten en større vurdering. Byene vil ha en lik grunnlinje fra valg av byer, men ha overfladiske forskjeller som skal skape ulike omstendigheter. Essensen i oppgaven går ut på å få inn flest mulige reaksjoner fra forskjellige byer. Siden oppgaven kun vil ta med to byer, er det viktig å få med seg forskjellige byer som skaper ulike omstendigheter for like tiltak.

## 2.4 Kart

I oppgaven bruker vi også kart som en metode for innhenting av data som grunnlag for vår analyse. Google maps sin street view funksjon er brukt for å kjapt se nærmere på bygninger i områdene som tiltakene er i. Metoden kan og bli brukt til for å på områder som tiltaket hører til i og eventuelt på selve tiltaket om det er ferdigstilt. Andre kartgrunnlag som blir brukt i oppgaven er kart fra Kommuneplanens arealdel (KPA), kart fra kommunedelplaner (KDP) og områdereguleringer. Dette er juridiske kart som vil bli brukt for å se hvor tiltakene hører til opp mot KPA bestemmelser og KDP bestemmelser. Områdereguleringer viser mer spesifikke områder som kan ha mer spesifikke bestemmelser sammenlignet med KPA og KDP. Områdereguleringen kan gi bestemmelser for tiltak som blir tatt med i oppgaven om de er innenfor områdereguleringens kartgrunnlag.

- Google maps sin street view funksjon er ikke alltid oppdatert og det kan komme frem bilder som er opp mot 10 år gamle. Derfor bør denne funksjonen brukes med varsomhet siden det foreligger store feil i hva som blir funnet med metoden.
- KPA, KDP og områdereguleringer er juridiske kart som sier noe om hvor grensene går for hvor tilhørende bestemmelser til kartene er blitt lagt. Dette er kart som er gjeldende til det blir vedtatt nye bestemmelser og nye grenser for hvor bestemmelsene skal virke. I og med at kartene er juridisk bindende ligger det krav til høy pålitelighet.

## KAPITTEL 3 – HØYHUS SIN UTVIKLING OG DAGENS BRUK

### 3.1 Kort om høyhus sin tidlige historie

Å bygge i høyden har til alle tider fasinert oss mennesker. Høyhus slik vi kjenner dem i dag ble derimot ikke bygd før på slutten av 1800-tallet da teknologien var moden nok. Det er likevel flere eksempler fra historien som viser tidlige forsøk på å bygge i høyden. Et fint eksempel er den gamle murede byen Shibam som ligger i dagens Jemen (figur 1). Byen ligger på utkanten av et ørkenlandskap og daterer helt tilbake til 1500-tallet. Det er det eldste metropol i verden vi kjenner til som har tatt i bruk vertikal konstruksjon av husene sine.<sup>12</sup>



Figur 1: Den gamle murede byen Shibam. (Hentet fra: <https://no.pinterest.com/pin/67272588155009087/>)

Høyhusene der er konstruert av byggeklosser laget av gjørme, høy og vann, og kan strekke seg så høyt som 7 etasjer. I tillegg ble det bygd broer mellom byggene. Tanken var å kunne lettere rømme bygningene om byen skulle bli angrepet av fiender, men også generelt for å komme seg lettere over til naboene.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> <https://www.nationalgeographic.com/travel/destinations/asia/yemen/shibam-mud-skyscraper-yemen/>

<sup>13</sup> Ibid.,



### 3.2 Utbygging av moderne høyhus startet i USA

Selv om det finnes enkelte eksempler på bruken av høyhus som nevnt over, så var det på langt nær vanlig eller utbredt. Det var først mot slutten av 1800-tallet at høyhusene virkelig fikk fotfeste.

#### *Økt befolkningsvekst og ny teknologi båser liv i utbygging av høyhus*

For det første var behovet for å bygge i høyden mindre. Jordens befolkning frem til rundt år 1800 var på under 1. mrd. mennesker<sup>14</sup>. Til sammenligning er det i dag over 7,8 mrd. Det fantes derfor fremdeles mye tilgjengelig areal egnet for bebyggelse. Befolkningsveksten skjøt derimot fart utover 1800-tallet. Rundt samme tid kom også teknologien for å bygge virkelig høyt. Kombinert gav dette god grobunn for utbredelsen av høyhus.

#### *Det hele startet i Chicago, USA*

Etter storbrannen som rammet Chicago i 1871, opplevde byen en eksplosiv vekst i utbyggingen der det fort tok slutt på nye landområder å bygge på. Dette førte til at man i stedet måtte bygge i høyden. Selv om vi i dag ikke ville tenkt på disse bygningene som skyskrapere, var de likevel meget høye for sin tid. Når vi i dag snakker om skyskrapere refererer vi gjerne til bygg som er høyere en 40-50 etasjer,<sup>15</sup> mens det på den tiden ble brukt om bygninger som bare var mellom 10 og 20 etasjer.

#### *Ny teknologi muliggjør det moderne høyhus*

Det er en kombinasjon av flere faktorer. En avgjørende konstruksjonsteknologi, var det å bygge rammer av stål som man kunne feste veggene på. Den engelske termen brukt for slike vegger er «curtain walls» som oversatt betyr gardinvegger. I denne konstruksjonstypen er det ikke lenger bare veggene som bærer konstruksjonen, men det er heller slik at veggene bærer kun sin egenvekt mens konstruksjonens rammer av stål bærer (i tillegg til seg selv) både vegger, tak og gulv. Det første bygget som tok denne teknologien i bruk var William Le Baron Jenney's 10 etasjes Home Insurance Company byggverk (1884–85) i Chicago (figur 2). Men det var ikke før i 1889 da Equitable Life Assurance bygningen ble bygd i Manhattan, at alle karakteristene til et moderne høybygg var på plass (sentralvarme, heiser og vannrør med trykk).<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> [https://snl.no/verdens\\_befolkning](https://snl.no/verdens_befolkning)

<sup>15</sup> <https://www.britannica.com/technology/skyscraper>

<sup>16</sup> [http://www.digitalhistory.uh.edu/disp\\_textbook.cfm?smtid=2&psid=3050](http://www.digitalhistory.uh.edu/disp_textbook.cfm?smtid=2&psid=3050)



Figur 2: Home Insurance Company Building, Chicago, tegnet av William Le Baron Jenney, 1884–85 (revet 1931).  
(Hentet fra: <https://www.britannica.com/technology/skyscraper#/media/1/547956/112822>)

I tillegg kom det godt med at stålprisene hadde begynt å synke betraktelig, takket være en ny prosess for masseproduksjon av stål som het Siemens-martin prosessen, først brukt i USA på 1860-tallet.<sup>17</sup>

En annen sentral utvikling vesentlig for høyere bygg, var muligheten til å ha trygge heiser for frakt av mennesker. Tidligere hadde primitive heiser kun blitt brukt for å løfte utstyr, men det endret seg i 1853 da en Amerikansk oppfinner som het Elisha Graves Otis fant opp en sikkerhetsventil som gjorde at heisen ville holdes oppe selv om kabelen røk. Dermed ble det for første gang forsvarlig å bruke heisen som en integrert del av bygget for frakt av mennesker. Ved å også bruke elektriske motorer for å drive heisen, ble det samtidig mye mer praktisk.<sup>18</sup> Foruten å drive heisen, ble elektriske motorer også brukt til blant annet å drive ventilasjonssystemene og det hydrauliske systemet. Hadde det ikke vært for den elektriske motoren ville det fort blitt upraktisk og dyrt å drifte bygningene, særlig de som begynte å bli veldig høye.

---

<sup>17</sup> <https://www.britannica.com/technology/open-hearth-process>

<sup>18</sup> <https://www.highrises.com/a-history-of-highrise-building-construction.php>

### 3.3 Høyhus i vår tid

Selv om det nå finnes høyhus på nær alle kontinenter, finner man at byggingen av høyhus preges av forskjellige faktorer. Ethvert lands myndigheter tar den endelige avgjørelsen på om et høyhus vil bli bygd eller ikke, og faktorene som veier for eller imot er både sammensatte og i stor grad varierende fra land til land og by til by. De vanligste faktorene som styrer enten i retning for eller imot er; økonomi, tradisjon, historie, befolkningstall og bebyggelig areal.

På slutten av det 19. århundre og i første halvdel av det 20. århundre ble høyhus som oftest bygd for å promotere et konserns PR og navnegjenkjenning, men særlig etter 2. verdenskrig har det blitt mer og mer vanlig også å bruke høyhus til boligbygging. Arkitekter og ingeniører prøver samtidig å overgå hverandre ved å bygge høyere og dristigere bygg enn de som allerede finnes. Denne konkurransen har resultert i en del usedvanlig høye bygninger i den senere tid og ført til at mange stilige og karakteristiske skyskrapere har blitt bygd rundt om på kloden slik som Petronas Tvilling Tårnene i Kuala Lumpur (figur 3).<sup>19</sup>



Figur 3: Petronas Tvilling Tårnene i Kuala Lumpur, Malaysia, var verdens høyeste bygninger da de ble reist på slutten av 1990-tallet. (Hentet fra: <https://www.britannica.com/technology/skyscraper#/media/1/547956/112825>)

#### Signalbygg

Disse byggene signaliserer at noe er oppnådd. Det kan være status i penge- og makt hierarkiet, men det kan også være selve høyden i seg selv.<sup>20</sup> Praktbyggene blir derfor ofte omtalt med begrepet

<sup>19</sup> <https://www.highrises.com/a-history-of-highrise-building-construction.php>

<sup>20</sup> <https://www.arkitektnytt.no/debatt/sprakdebatt>

signalbygg. Men hva er et signalbygg egentlig? Definisjonen er overaskende uklar. Forfatter Kjell Norvin for tidsskriftet Arkitektur N har skrevet en god artikkel som omhandler begrepet signalbygg der han forsøker å posisjonsbestemme ordet og finne ut av dets betydning og opphav.<sup>21</sup> Han skriver i sin artikkel at ordet har vært i bruk blant arkitekter fra rundt begynnelsen av 1990-tallet med en økende utbredelse i de senere årene. Han skriver at det er egentlig ordet *signal* som har økt i popularitet—som f.eks. «signal-effekten» til en brilleinnfatning hvor signalet er sosial status og smak—og at dette ordet har derfor naturlig nok også blitt benyttet for bygninger. Problemet er at ordet blir altfor ofte brukt og i mange forskjellige sammenhenger uten at det egentlig er oppgitt hva som menes med ordet og hva det skal bety. Norvin skriver:

*«Signalbygg» skal bidra til å skille ut de viktigste oppgavene, innvarsle epoker, vise Norge på det beste, presentere bildet av operahusets virksomhet, gi form til det ekspressive, bære frem fremtidens kontorbygg, sette bygninger fra fortiden i sitt rette perspektiv osv.»<sup>22</sup>*

Han mener at på grunn av ordets populære bruk blir den også brukt altfor løst og mister dermed sin eventuelle betydning. Så for å finne ut hva signalbygg er, ser forfatteren på måten ordet blir anvendt og hvordan det først ble brukt. Han går altså gjennom mange eksempler der ordet har blitt brukt, opp gjennom, og prøver å finne en slags fellesfaktor. Her finner han at:

*«ut fra måten ordet brukes på, ser det ut til at man med ordet signalbygg tror man kan samle arkitekturens representative oppgaver i én sekk: et hus så flott at alle legger merke til det og husker det, og ikke kan glemme hva det inneholder og representerer. I etablert byggefaglig tale er det her snakk om markante bygg på fremskuttsplass, som er vel plassert på en romslig tomt, som rager opp over og/eller står i kontrast til omgivelsene, er påkostet og presenterer eierne/brukerne ved enten å legge grunnlaget for en designlinje eller tar hensyn til en designprofil som eksisterer etc. etc.»<sup>23</sup>*

Utfra dette faller nok en betydelig mengde bygninger som har blitt kalt for «signalbygg» vekk. Norvin konkluderer med å si at det finnes nok av bedre og mer tradisjonelle ord å bruke for slike bygg, blant annet: situasjon, orden, geometri, markant, monumental, fondvirkning, siktlinjer, avstands- og nærvirkning, høyhus og artikulering m.m og at det i faglig sammenheng kan være uheldig å bruke svakt definerte ord som kan lede til forbisnacking og misforståelser.

Uansett hva man måtte mene om ordet signalbygg, er det et ord som blir mye brukt for tiden, både av det offentlige, arkitekter, utbyggere, aviser og tidsskrift, politikere og innbyggere. Forfatterens

---

<sup>21</sup> <https://www.arkitektur-n.no/artikler/signalbygg>

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Ibid.

observasjon av hvilke bygg ordet oftest blir brukt for viser seg å også fungere som en enkel definisjon eller forklaring på hva som er ment når noen bruker ordet signalbygg og er derfor verdt å merke seg.

### 3.4 Hva er egentlig høyhus?

Ordet høyhus er sammensatt av ordene høy og hus og betyr i enkel forstand et høyt hus. Spørsmålet blir så hva som er høyt? Det som blir betegnet som høyt for en bygning endrer seg fra et sted til et annet. Dersom det hadde blitt bygd en bygning i en by som raget betydelig høyere enn de andre bygningene i byen, ville de fleste betegnet bygget som et høyhus. Men dersom den samme bygningen hadde blitt plassert i en annen by der alle husene var dobbelt så høye, ville man ikke lenger beskrevet bygningen som spesielt høy og dermed et høyhus. Et annet scenario er hvis byen etter hvert fikk flere og flere nye bygninger, som enten var like høye eller høyere enn den første. Da ville den første bygningens høyde etter hvert blitt normalen og oppfatningen av bygget som et høyhus ville gradvis endret seg. Vi ser dermed at bruken av ordet høyhus for en bygning, både avhenger av hvor bygget står og med endringer i bylandskapet.

Søker vi på ordet høyhus i Store norske leksikon leser vi at det ikke finnes noen omforent definisjon av begrepet høyhus, men at bygg på mer en 10-12 etasjer er det mest vanlig å betegne som høyhus. Høyhusrapportene eller -strategiene som i senere tid er blitt skrevet for de største norske byene bruker i tillegg dette nivået,<sup>24</sup> og konkretisere mer definisjonen av høyhus. Uansett vil den viktigste definisjonen for høyhus være bygninger som rager betydelig høyere en omkringliggende bebyggelse. Bryter betraktelig med en normal med andre ord, siden hva som er en normal høyde for området vil kunne variere med årene.

---

<sup>24</sup> <https://snl.no/h%C3%B8yhus> (Hentet 10.06.2020)

## KAPITTEL 4 – BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING

### 4.1 Begrepet bærekraft

Forståelsen av begrepet bærekraft har stor bredde. I dagens samfunn blir begrepet knyttet opp mot det meste av nytenkning og utvikling i alle typer instanser. Det skal være bærekraftige fiskeoppdrettsanlegg, bærekraftig drift- og teknologiutvikling, økonomisk bærekraft, skolesystemet skal fornyes i en mer bærekraftig retning og byer—ikke minst—skal planlegges med bærekraftige løsninger. Dets relevans har blitt mye viktigere etter hvert som flere og flere land utvikler seg i et høyt tempo og ny teknologi muliggjør en aldri før sett utvinning av jordens naturressurser. I det moderne samfunn er begrepet derfor blitt en uunngåelig del av tankegangen innenfor alle sektorer. Begrepets populære bruk anses å ha begynt etter at Brundtland la frem sin rapport *Vår felles fremtid* på slutten av 80-tallet.<sup>25</sup> Arbeidet på rapporten ble innledet av FN's generalsekretær i 1983 og ble kalt verdenskommisjonen for miljø og utvikling. I 1987 ble den ferdigstilt og inkluderte en definisjon av hva som var ment med begrepet:

*«Bærekraftig utvikling er utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov»<sup>26</sup>*

*Vår felles fremtid* klargjorde godt de fremtidige hovedoppgavene som måtte til for å oppnå dette. Tre sentrale områder sto da i fokus: klima og miljø, sosiale forhold og økonomi. FN-sambandets bærekrafts mål i dag—over 30 år senere—bygger fremdeles på disse og fungerer som en rettesnor for verdens myndigheter som ønsker å arbeide mot en mer bærekraftig utvikling.<sup>27</sup>

### 4.2 Bærekraftig byutvikling

Under FN-sambandet sine bærekrafts mål er det et mål som er øremerket *«bærekraftige byer og samfunn»*. Herunder er det flere delmål som bør fokuseres på for å oppnå det som er tenkt *«bærekraftige byer og samfunn»*. Delmålene legger opp til tilbud for alle, vern og grønn vekst.

En av de mer relevante delmålene for Norge vil være delmål 11.6; *«Innen 2030 redusere negative konsekvenser for miljøet i storbyen målt per innbygger, blant annet ved å legge særlig vekt på luftkvalitet samt offentlig og annen form for avfallshåndtering»*.<sup>28</sup> Norge har en unik mulighet til å

---

<sup>25</sup> Jære, L. (2019) *Bærekraftig utvikling – hva nå?* Tilgjengelig fra: <https://www.naturviterne.no/naturviteren-juni-2019/category672.html> (Hentet: 31.01.20)

<sup>26</sup> Olerud, K. (2020) Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, i *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/Verdenskommisjonen\\_for\\_milj%C3%B8\\_og\\_utvikling](https://snl.no/Verdenskommisjonen_for_milj%C3%B8_og_utvikling) (Hentet 31.01.20)

<sup>27</sup> FN-sambandet (2019) *Hva er bærekraftig utvikling?* Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (Hentet: 31.01.20)

<sup>28</sup> Ibid.

bekjempe klimagass-utslipp igjennom byutvikling. Det er registrert at 32% av klimagassutslippene kommer fra transport, som er den største kilden til klimagassutslipp i Norge per 2018. Av de 32% så er 17% fra veitransport, hvor sjøfart og fiske er nærmeste utfordrer ca 2/3 mindre en veitransport.<sup>29</sup> I 2018 hadde personbilen et utslipp på 4,7 millioner tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter mot tunge kjøretøy sine 2,9.<sup>30</sup> Personbilbruken har den største økningen innenfor persontransport gitt etter antall personkilometer.<sup>31</sup> Det er denne kampen mot klimagassutslippene som har gitt oss strategier innenfor byutviklingen som fortetting og kompakt byutvikling.

#### *Flere fortetnings strategier*

Artikkelen «*Fortetting og transformasjon*», skrevet av Aud Tennøy, gir en grundig forklaring på hvorfor fortetting og transformasjon er elementær for å redusere trafikkmengder og transportbehov.<sup>32</sup> I artikkelen blir det vist til flere sider av fortetting og transformasjon, at det kan støtte opp under en sosial bedring igjennom attraktive byer og økt folkehelse. Tennøy kommer inn på to forskjellige strategier for fortetting, å fortette sentrumsområder eller knutepunktfortetting. Fortetting kan lettere bli sett på som en prosess i byutvikling med mål for å enten redusere byspredning igjennom konsentrert utbygging eller skape kompakte byer med fokus på omgivelsene.<sup>33</sup> Disse strategiene og målene legger godt opp til bærekraftig utvikling mot miljø, med reduksjon i reiser, reduksjon i reiseavstander, tilrettelegging for flere brukere av kollektiv-systemer, bevarelse av natur og kultur igjennom lavere byspredning og tilrettelegging av flere brukere av uteoppholdsareal. Bærekraftig byutvikling for økonomi og sosialt blir bearbeidet i målene til fortetting, om det fortettes for reduksjon i byspredning eller det fortettes for å skape en kompakt by.

En fortetting for reduksjon i byspredning kan fort miste viktige kvaliteter opp mot økonomisk bærekraft og sosial bærekraft. Kompakt by legger opp til å fortette med fokus på alle de tre aspektene rundt bærekraft. Målet er å stoppe utvidelsen av byggegrensene i byene, eventuelt redusere hastigheten på utvidelsen av byggegrensen. For å få til en bærekraftig byutvikling bør

---

<sup>29</sup> Miljødirektoratet (2019) Klimagassutslipp fra transport. Tilgjengelig fra: <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/klimagassutslipp-fra-transport/> (Hentet: 04.02.20)

<sup>30</sup> SSB, Statistisk sentralbyrå (2020) *Utslipp til luft*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/klimagassn> (Hentet: 04.02.20)

<sup>31</sup> Miljødirektoratet (2019) Klimagassutslipp fra transport. Tilgjengelig fra: <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/klimagassutslipp-fra-transport/> (Hentet: 04.02.20)

<sup>32</sup> Tennøy, A. (2018) Fortetting og transformasjon, *Plan- tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*, 2018(4), s.8-15. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2018/04/fortetting\\_og\\_transformasjon](https://www.idunn.no/plan/2018/04/fortetting_og_transformasjon) (Hentet: 06.02.20)

<sup>33</sup> Børrud, E. (2018) Nytt blikk på fortetting som byutviklingsstrategi, *Plan- tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*, 2018(4), s.24-29. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2018/04/nytt\\_blikk\\_paa\\_fortetting\\_sombyutviklingsstrategi](https://www.idunn.no/plan/2018/04/nytt_blikk_paa_fortetting_sombyutviklingsstrategi) (Hentet: 06.02.20)

byspredningen stanses og arealplaner i områder nærme sentrum og kollektivknutepunkt, revurderes. Denne revurderingen bør se etter kvaliteter som skaper en kompakt by, for å kunne bygge opp mot de bærekraftige premissene miljø, økonomi og sosialt.

#### *Hvor høyt er bærekraftig*

Det er i dag en debatt om hvor høyt bygninger kan bygges for å være sosialt bærekraftige. I Bergen er det blitt utarbeidet en rapport av etat for plan og geodata kalt *Bergensk byskikk og byggehøyder* (2016), om hvordan høyhus vil kunne påvirke det sosiale i Bergen. Det vektlegges mye på kvaliteten på rommene i bakkeplan, sol tilgjengelighet, forhold mellom gatebredde og bygningshøyde, by-skala og bebyggelsesteppe. Det blir henvist til at disse er viktige sosiale aspekter som vil få en usikker reaksjon med bruken av høyhus og at det finnes bedre løsninger som er mindre usikre opp mot sosial bærekraft. I rapporten blir det vist til at det ikke eksisterer noen behov for bygninger som overstiger 8 etasjer for å oppnå god tetthet.<sup>34</sup>

Om denne anbefalingen skal følges for å få til bedre forutsetninger for sosial bærekraft, vil det fortære kunne oppstå utfordringer med tanke på byspredningen som da sannsynligvis må økes. Da vil det sosiale aspektet av bærekraft motsette seg den miljømessige i byutviklingen. Som oftest er det den miljømessige bærekraften som forsvinner opp mot den økonomiske eller sosiale.<sup>35</sup> Da er det viktig å ta frem igjen og tenke på nytt hvordan bærekraftig byutvikling kan ta vare på alle tre premissene samtidig.

---

<sup>34</sup> Etat for plan og geodata (2016) Bergensk byskikk og byggehøyder, *Bergen kommune*, s.43

<sup>35</sup> Jære, L. (2019) *Bærekraftig utvikling – hva nå?* Tilgjengelig fra: <https://www.naturviterne.no/naturviteren-juni-2019/category672.html> (Hentet: 31.01.20)



## KAPITTEL 5 – VALGET AV BYER OG CASER

Fra metode kapitlet ble det satt opp kriterier for hva som må være til stede i en by for at den skal være aktuell for oppgaven, og kriterier for hva som må være til stede i tiltakene.

### 5.1 Byene

Kriteriene som er blitt gitt for by er:

- (A) Ha en økning eller vise til en kommende økning i befolkningen.
- (B) Stor pådriver for en høyere arealutnyttelse
- (C) Ha et grunnleggende bærekraftig transportsystem eller vedtatt å få et transportsystem

Det er flere byer i Norge som vil kunne svare til disse kriteriene. Som et utgangspunkt i søket etter aktuelle byer, vil det først bli sett på byene Bergen og Lillestrøm. Disse byene er hjembyene til oppgaveskriverne som åpner opp for muligheten til å bruke lokal kjennskap til å kunne fylle inn flere detaljer i case-studiene. En lokalkjennskap til byen kan lettere få frem underliggende fenomener, som ellers ikke ville være så lett å få med seg, selv med et case-studie.

#### Lillestrøm

##### *Befolkningsvekst fra forventede prognoser for Lillestrøm*

Lillestrøm er en mye mindre by i befolkningstall sammenlignet med Bergen. Med et mye lavere innbyggertall vil byen ha en lavere naturlig befolkningsvekst, men det foreligger allikevel vekst. Lillestrøm ligger i tett kontakt med Oslo som åpner opp for muligheten til å bosette seg i Lillestrøm og pendle til Oslo. Statistisk sentralbyrå har kommet med prognoser om at Romerike vil få opp mot 180 000 nye innbyggere mot 2040, med Lillestrøm som regionsenter<sup>36</sup>. Andre beregninger som er gitt ut av interesseorganisasjonen Kunnskapsbyen Lillestrøm, viser til et innbyggertall på 100 000 i 2045<sup>37</sup>. Det foreligger flere faktorer som gjør at Lillestrøm kan (A) vise til en økning og kommende økning i befolkningen.

##### *Stor befolkningsvekst og restriksjon i byspredning, skaper behov for høy arealutnyttelse*

Med en forventet høy økning i befolkningen som SSB og Kunnskapsbyen Lillestrøm har vist til vil det komme et behov for flere boliger og arbeidsplasser. Lillestrøm har en lav topologi som gjør det mulig å utvide byen i bredden. Denne muligheten blir begrenset av hva som ble definert rundt bærekraftig

---

<sup>36</sup> Haram, I., V., og Juven, O. (2013) NRK Oslo og Viken, *Vil gjøre Lillestrøm til storby*. Tilgjengelig: <https://www.nrk.no/osloogviken/vil-gjore-lillestrom-til-storby-1.10868060> (Hentet: 08.05.20)

<sup>37</sup> Kunnskapsbyen Lillestrøm, *URBAN – By- og regionutvikling*. Tilgjengelig: <http://kunnskapsbyen.no/urban-by-og-regionutvikling/> (Hentet: 08.05.20)

byutvikling, så Lillestrøm må gå for en fortetting av eksisterende områder først. Befolkningsvekst og restriksjoner i utbygging av bygrenser er en (B) stor pådriver for høyere arealutnyttelse.

#### *Lillestrøm stasjon gir tilknytting til viktig transportsystem*

Lillestrøm stasjon blir gjengitt som Norges tredje største togstasjon<sup>38</sup> og ligger på Hovedbanen og Gardermobanen som gir Lillestrøm en tilknytting til Trondheim, Gardermoen, Stockholm, Oslo S m. fl.<sup>39</sup>. Denne tilknyttingen til andre byer igjennom toglinjer skaper en kollektiv tilknytting i et større bilde, med mulighet for å reise til Gardermoen, Oslo S, Trondheim og Stockholm skaper det (C) et grunnleggende bærekraftig transportsystem for Lillestrøm.

Lillestrøm viser seg å svare til kriteriene som er gitt for at en by skal være aktuell og vil bli brukt i oppgaven.

## Bergen

#### *Jevn folketilvekst*

Siden Bergen by er den nest størst byen i folketall, vil det forekomme en merkbar økning i innbyggertall. Bergen er og en attraktiv kunnskapsby som er med på å øke befolkningen med at studenter blir ofte igjen etter endte studier. Bergen har og et større tilbud av forskjellige aktiviteter og interesser en i mindre byer, noe som skaper en viss attraktivitet for andre. I 2015 var det en folketilvekst på 2279, i 2016 var det 1164, i 2017 var det 1236 og i 2018 var folketilveksten på 1398<sup>40</sup>. Dette viser at Bergen (A) har en god økning i befolkningsveksten.

#### *Lite utbyggingsareal på grunn av naturlige begrensninger.*

Bergen sin spesielle topologi og byens plassering mellom de 7 fjell, gjør det mer utfordrende å ekspandere byen. Fjellene gjør at det blir lengre reisevei mellom tettstedene som ligger utenfor Bergensdalen, som igjen legger til grunn for økt biltrafikk. Med forskjellige visjoner om mindre biltrafikk igjennom tettere byer, begrensningen hvor byen kan ekspandere på grunn av fjell og et kontinuerlig behov for tilpassing for større befolkning, vil fungere som en (B) stor pådriver for en høyere arealutnyttelse.

#### *Bybane som transportsystem*

Bergen by har hatt en veldig bussbasert kollektiv transport i byen frem til bybanen kom. Bybanen åpnet opp for en pålitelig kollektivlinje som gikk utenfor veitrafikken, som gjorde den

---

<sup>38</sup> OBOS, *Livet i Portalen*. Tilgjengelig: <https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/akershus/portalen/livet-i-portalen1> (Hentet: 08.05.20)

<sup>39</sup> Bane Nor, *Lillestrøm*. Tilgjengelig: <https://www.banenor.no/Jernbanen/Stasjonsok/-L/Lillestrom/> (Hentet: 08.05.20)

<sup>40</sup> Loodtz, A. (2019) Bergen kommune, *befolkningsutvikling de siste årene*. Tilgjengelig: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/fakta-om-bergen/befolkning/befolkningsutvikling-de-siste-arene> (Hentet: 08.05.20)

konkurransedyktig med bilen. Bybanen har vist seg å være såpass vellykket at det har vært en kontinuerlig utbygging av flere linjer til bybanen og planlegging av flere linjer. Igjennom bybanen har Bergen (C) et grunnleggende bærekraftig transportsystem og vedtatt en videre utbygging av dette systemet.

Bergen viser seg å svare til kriteriene som er gitt for at en by skal være aktuell og vil bli brukt i oppgaven.

## Viktige forskjeller mellom byene

### *Areal og befolkning*

Den viktigste og mest opplagte forskjellen mellom Lillestrøm og Bergen vil være størrelsen og antall innbyggere i byene. Denne forskjellen fører med seg andre viktige forskjeller i hvordan byene blir styrt.

### *Satellitt og ikke satellitt by*

Lillestrøm har en veldig tett tilknytning til Oslo siden Lillestrøm er en del av Oslo-regionen. Lillestrøm fungerer som en satellitt by rundt Oslo og er avhengig av Oslos brede tilbud av forskjellige funksjoner og tjenester, og dens funksjon som storby ettersom Lillestrøm er mer en industriby.<sup>41</sup> Bergen fungerer mer som Oslo og har andre mindre byer rundt seg selv. Man kan si at Bergen er mer selvstendig sammenlignet med Lillestrøm. Det kan òg settes spørsmål til hvordan lokalpolitikeren stiller seg opp mot nasjonalpolitikere, med hvor hardt de går inn for å sørge for kommunalt selvstyre.

### *Bygge kultur*

Med tanke på at Bergen er en større by sammenlignet med Lillestrøm, vil det ha oppstått et større og tidligere behov for en høyere arealutnyttelse i Bergen. Bergen har hatt en helt annen utvikling av bygge kulturen i byen i forhold til Lillestrøm. Bergen har gjort flere skritt mot en storby bebyggelse, og fortettet store deler av sentrum over flere tiår, mens Lillestrøm har hatt sin hoved-utbygging med hagehusbebyggelse og veldig lav arealutnyttelse. Dette kan skape forskjeller i hvordan tiltak blir mottatt av forskjellige parter i de forskjellige byene, hvilke forventinger byene har til byutviklingen og hva de aksepterer.

### *Formansapsmodellen og by-parlamentarisme*

Lillestrøm og Bergen har forskjellige lokalpolitiske system. Lillestrøm bruke formansapsmodellen, mens Bergen bruker by-parlamentarisme. Formansapsmodellen har et kommunestyre som øverste ledd og by-parlamentarisme har et kommunestyre/bystyre som øverste ledd. Begge deler er

---

<sup>41</sup> Thorsnæs, G., Askheim, S. (2020) Store Norske leksikon, *Lillestrøm – by*. Tilgjengelig: [https://snl.no/Lillestr%C3%B8m - by](https://snl.no/Lillestr%C3%B8m_-_by) (Hentet: 17.04.20)

folkevalgt av lokalvalget som skjer hvert 4 år. Neste ledd i formanskapsmodellen kalles formannskapet og neste ledd i by-parlamentarisme kalles kommuneråd/byråd. Formannskapets medlemmer er direkte folkevalgte representanter med sete i kommunestyret. Kommunerådet/byrådet kan ikke ha andre kommunale verv. Byrådet kan bli sett på som kommunens regjering. En viktig forskjell er at representanter i formanskapsmodellen sitter tryggere i sine posisjoner, mens med by-parlamentarisme kan det brukes mistillitsforslag og kabinettspørsmål.

## 5.2 Casene

Kriteriene som er gitt for at et tiltak (case) skal være aktuelt for oppgaven er:

- (X) Tilknytning til god kollektivdekning.
- (Y) Bryter med en «normal», gir grunnlag for en debatt.
- (Z) Må finnes et lignende tiltak i den komparative byen.

Bergen er en større by enn Lillestrøm, dermed ligger det en naturlig til at det er større aktivitet i byutviklingen av Bergen. For å finne aktuelle tiltak vil det først bli sett etter tiltak som treffer for kriteriene i Lillestrøm. Etter at det er funnet tiltak i Lillestrøm som svarer til 2 av kriteriene vil det letes etter tilsvarende tiltak i Bergen for å svare til kriteriet (Z) «*Må finnes et lignende tiltak i den komparative byen*».

### *Tiltak i Lillestrøm som svarer til kriterium X og Y*

I Lillestrøm kommer det fort frem forskjellige tiltak i tett tilknytting til Lillestrøm jernbanestasjon som svarer til kriteriet (X) «*Tilknytting til god kollektivdekning*». Lillestrøm har en stor andel hagebebyggelse i byen og noe blokk bebyggelse i sentrum på 3-6 etasjer. I KPA for over Lillestrøm by har det ganske gjennomgående norm for byggehøyder. KPA 2011 har en maks norm på 5 etasjer. KPA 2015 og 2019 har en maks norm på 6 etasjer. Tiltak som er over 6 etasjer anses som å bryte normalen for Lillestrøm by. Med flere etasjer tiltaket bryter normen, vil kunne føre til flere reaksjoner (Y). Av de tiltakene som står igjen som mest aktuelle er; (1) et nytt hotell for Scandic hotells med lavere bebyggelse rundt og et hotell på 13 etasjer<sup>42</sup>, (2) et enkelt bygg med mange forskjellige funksjoner og tilknytting til torg som går under navnet Kvartal 8 med høyeste punkt på 9 etasjer<sup>43</sup>, (3) en detaljreguleringsplan kalt Meierikvartalet i tilknytting til en områderegeringsplan, med høyeste punkt på 19 etasjer<sup>44</sup>.

Alle tre tiltakene svarer til kriteriene X og Y og vil bli vurdert videre mot kriteriet Z.

---

<sup>42</sup> Skedsmo kommune (2014) Detaljreguleringsplan for Jernbanetomten – gnr 81 bnr 2477 – Kanalveien – Lillestrøm – 2. gangs behandling, *Saksfremlegg*, s.23

<sup>43</sup> Skedsmo kommune (2014) Reguleringsbestemmelser for Lillestrøm kvartal 8 og Torvet, s.3

<sup>44</sup> Dark Arkitekter AS (2015) Detaljreguleringsplan for Meierikvartalet, *Forslagsstillers planbeskrivelse*, s.21

#### *Scandic hotell portalen med påbygg Xhibition svarer til kriterium Z*

I oppgaven anser enn at et tiltak som svarer best til tiltaket om hotell i Lillestrøm er et annet hotell tiltak i Bergen og ser om det svarer til kriteriene. Hotellet i Bergen er et påbygg på eksisterende kjøpesenter Xhibition som ligger rett med bybane linjen og flere godt trafikkerte kollektivpunkt for buss (X). Tiltaket vil utfordre den generelle byggehøyden for sentrum på 27m, med å øke bygget til 11 etasjer, 35m+ overbakkeplan<sup>45</sup>(Y). Likhetene mellom tiltakene er at begge bygg er for næring igjennom hotell, begge vil være veldig markant i bybildet som byggverk og begge er tett opp mot andre omkringliggende bygg (Z).

Tiltakene Scandic hotell portalen og Xhibition svarer til kriteriene og vil være aktuell for oppgaven.

#### *Meierikvartalet med Mølleneset svarer til kriterium Z*

For sammenligning med Meierikvartalet, blir det sett etter en helhetlig reguleringsplan som inneholder tiltak som svarer til kriteriene. På Mølleneset i Bergen er det blitt laget en reguleringsplan for deler av området som inneholder den nye kunsthøgskolen i Bergen og flere boliger. På Mølleneset er det blitt vedtatt ny bybane, Fløen, som sørger for kollektivdekning<sup>46</sup>(X). I reguleringsplanene er det regulert inn byggehøyder på 40m for nye kunsthøgskolen<sup>47</sup>. På samme reguleringsplan i felt B1 har private utbygger Kjelstrup, prøvd å bygge høyhus på opp mot 22 etasjer<sup>48</sup>. Begge tiltakene på reguleringsplanen bryter mot den tradisjonelle 27 m grensen for Bergen sentrum (Y). Tiltakene har likhet igjennom at det er snakk om en større helhet av et område igjennom en reguleringsplan og at det bygger opp kunnskapsmiljøet (Z).

Tiltakene rundt Mølleneset og Meierikvartalet svarer til kriteriene og er aktuell for oppgaven.

#### *Kvartal 8 fra Lillestrøm faller ut*

Det er ikke mange tiltak i Bergen som liggner på Kvartal 8 i Lillestrøm. Det nærmeste en kommer vil være fylkeskommune huset, med at begge byggene skal huse sentrale virksomheter for by og omkringliggende områder. Det har vært utarbeidet en høyhusutredning for Bergen, og tomten fylkeskommune skal stå på tillater høyhus. Tiltaket vil kun svare delvis til kriteriet «*Bryter med en «normal», grunnlag for en debatt*». Tiltaket i seg selv vil bryte med normalen med en byggehøyde på 50m<sup>49</sup>, men området er blitt regulert til at det lov med slike byggehøyder. Siden tiltaket ikke bryter

---

<sup>45</sup> SE Arkitekter (2019) Søknadstegninger, vedlegg E-07.

<sup>46</sup> Bergen kommune (2017) Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, *Delstrekning 1: Nonneseter – Kronstad illustrasjonsplan 140 Møllendal*. Tegningsnummer: 100-LARK-ILLUSTRASJONSPLAN\_140

<sup>47</sup> Bergen kommune (2010) Bergenhus. Gnr. 163, bnr 1,9,m.fl. Møllendal øst. Plannr 19410000, *Arealplankart*.

<sup>48</sup> Byggeindustrien (2016) Bygg.no, *Kommunalminister Jan Tore Sanner (H) opphever bergenspolitikernes vedtak om å tillate høyhus på Mølleneset i Bergen*. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/1288510> (Hentet: 04.05.20)

<sup>49</sup> Opus (2014) Bergenhus, gnr 164 bnr 941 m.fl. Fylkeshuset, Wigandgården m.fl Plannr 60800000, *Forslagsstillers planbeskrivelse*, s.133

med noen bestemmelser, ligger det ingen grunn til at tiltaket skal bli stoppet i politisk vurdering eller teknisk vurdering. Fylkeskommune bygget svarer dårligst til kriteriet (Y) «*Bryter med en «normal», grunnlag for en debatt*» og stiller seg mindre aktuell til oppgaven sammenlignet med de andre tiltakene.

Tiltakene Kvartal 8 og fylkeskommune bygget svarer dårlig til kriteriene for oppgaven.

#### *Valgte tiltak for oppgaven*

Tiltak som vil bli brukt videre i oppgaven vil være: Scandic hotell portalen (Lillestrøm) og Xhibition (Bergen) samt Meierikvartalet (Lillestrøm) og Mølleneset (Bergen)

## KAPITTEL 6 – DE OVERORDNENDE POLITISKE FORVENTNINGENE

### 6.1 På nasjonalt nivå

Hvert 4. år skal det etter plan- og bygningsloven utarbeides et dokument som inneholder den sittende regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging i Norge jf. PBL § 6.1. Disse forventningene er så ment å bli fulgt opp på det kommunale og fylkeskommunale nivået. Den seneste utgaven av dette dokumentet kom i mai 2019 og varer frem til 2023. Her er det lagt særlig vekt på ordet bærekraft. Særlig er det FNs 17 bærekraftsmål som skal være dagsorden de kommende årene. Regjeringen er samtidig opptatt av at det lokale selvstyret skal ivaretas, dog ikke på bekostning av nasjonale hensyn.<sup>50</sup> Regjeringen ønsker altså å styrke fylkeskommunen og kommunen sin samfunnsutviklings rolle. I forhold til høyhus står det lite direkte, men i dokumentets 3. kapittel står det at; «Av hensyn til arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og byspredning, mener regjeringen at det er viktig at det legges til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkt i byer og tettsteder».<sup>51</sup> Fortetting og transformasjon er å foretrekke fremfor utbygging av nye områder. Ellers ønskes det lagt mer vekt på regionale og interkommunale samfunns- og arealplaner med tanke på mer helhetlig planlegging og god samordning. «Utfordringer og muligheter for nye samfunnsløsninger som byvekst, urbanisering og framvekst av byregioner» er det viktig at blir «belyst i den regionale og kommunale planleggingen».<sup>52</sup>

Et annet viktig dokument i forhold til de overordnede politiske føringene for høyhus er de «statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.» som ble fastsatt ved kongelig resolusjon i 2014 og som også er forankret i plan- og bygningsloven fra samme paragraf som for de nasjonale forventningene. Også her står det ingen ting direkte om høyhus-utbygging, men i punkt 3 der målene er nevnt står det «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer».<sup>53</sup> Og det står enda tydeligere skrevet i punkt 4.3; «I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stor utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.»<sup>54</sup> Utfra disse nasjonale forventningene og retningslinjene

---

<sup>50</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019), s.3

<sup>51</sup> Ibid., s.21

<sup>52</sup> Ibid., s.22

<sup>53</sup> <https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf>, lest 24.02.2020

<sup>54</sup> Ibid.

kommer det altså tydelig frem at det nå er ønskelig å begynne å vurdere planer hvor arealutnyttelsen er betydelig høyere enn det som før har vært tradisjonelt.

## 6.2 På regionalt nivå

En regional plan har som hensikt å «utdype og tilpasse nasjonale føringer til en regional kontekst».<sup>55</sup> På det regionale nivået finnes det dokumenter som gir en pekepinn på hva som er ønskelig i forhold til tettstedsutbygging og senterstruktur i hver enkelt region, men disse kan ikke divergere eller være forskjellige fra det som er ønskelig fra staten. Per i dag—på grunn av regionreformen som ble iverksatt den 1.1.2020—er det enda ikke utarbeidet noen felles dokumenter for de nye regionene, men når de kommer ut vil de stort sett ha mye av det samme innholdet som de som allerede eksisterer og for denne oppgaven vil vi derfor referere til disse.

### Akershus

Det nye storfylket rundt Oslo som tidligere var fylkene Akershus, Øst-fold, Vest-fold, og Buskerud heter nå Viken. Dokumentet vi har valgt å gå gjennom for å finne svar på hva som er gjeldende føringer og retningslinjer heter «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» og har en planperiode frem mot 2030 med perspektiv mot 2050. I sammendraget til denne planen står det at «en viktig forskjell fra dagens utvikling er en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder (80-90 %), og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene (vedlikeholdsvekst på 10-20 %)».<sup>56</sup> De prioriterte vekstområdene er hovedstaden, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo til Asker, Ski og Lillestrøm, og prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus. Med andre ord; det skal også her fortettes og det trolig enda mer enn i Hordaland.

Regionen vil i tiden fremover bli utsatt for sterk vekst som ikke ser ut til å ville minke i ansukkelig fremtid. Folketallet kan komme til å øke med 350 000 mennesker frem mot 2035. Det sier seg selv at dette vil øke behovet for flere boliger, arbeidsplasser og et forbedret kollektivtransportsystem. For å nå de ulike regionale målene har man utredet hva som må til. Og kort oppsummert har man kommet frem til at regionen må endre kurs i retning av et mer konsentrert utbyggingsmønster og mye større satsing på kollektivtransport.<sup>57</sup>

En viktig grunn til at det er ønskelig å bygge tettere og mer konsentrert ligger i at Stortinget har som mål å øke norsk matproduksjon, som igjen er knyttet opp mot FN sine bærekraftsmål. Regionen har

---

<sup>55</sup> Hordaland fylkeskommune, *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel*, utgitt av Hordaland fylkeskommune (2014), s.5

<sup>56</sup> Oslo kommune og Akershus fylkeskommune, *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, utgitt av Oslo kommune og Akershus fylkeskommune (2015), s.5

<sup>57</sup> Ibid., s.10



ca. 770 000 dekar dyrket jord som utgjør ca. 9% av Norges fulldyrka jord.<sup>58</sup> Jo bedre arealutnyttelse man operer med desto mer areal vil kunne bli spart til andre formål slik som jordbruk og grøntarealer.

En annen grunn til ønsket kursendring er å kunne få en bedre balanse mellom transportknutepunktene. Per i dag er det veldig høy andel av folk som jobber i Oslo og bor i områdene rundt. Dette fører til en massiv ubalanse i reise-retningen. En strategi er derfor å sette av arealer til kontorbygg og kollektivknutepunkt, særlig på Romerike og Follo der høykompetansearbeidsplasser er underrepresentert.<sup>59</sup> Dette vil kunne åpne for bruken av høyhus i byer som Lillestrøm, ettersom disse både er arealeffektive og vil øke antall kontorplasser betraktelig. «Lillestrøm, Jessheim, Ski, Ås og tilknyttede områder som vist på kartet, er pekt ut som særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling.»<sup>60</sup> Disse byene utgjør det som blir kalt for Bybåndet som er et sammenhengende byområde mellom Oslo og Asker, Lillestrøm og Ski. Om lag 75 % av befolkningen i Oslo og Akershus bor i Bybåndet.<sup>61</sup> Det er et betydelig potensial for en tettere og mer arealeffektiv byutvikling på dette området.

#### *Hordaland*

I dokumentet «Regional plan for attraktive sentere i Hordaland» blir det i kapittel 2 om attraktive sentrumsområder i Hordaland gitt som mål at sentrumsområder skal være tett utbygd innenfor en gangbar kjerne.<sup>62</sup> På slutten av kapittelet står det litt mer detaljert at «*sentrum skal ha ein områdetilpassa kvartalsstruktur. Kvartalslengde i sentrum skal maksimalt vere 70m*» og at «*sentrum skal ha tett utbygging med ein utnyttingsgrad på minimum 200% BRA (bruksareal).*» Det står i tillegg nevnt at bosteder skal som hovedprinsipp ikke lokaliseres over 5 etasjer, noe som kanskje indikerer en viss motvillighet i forhold til høyhus, i hvert fall som bolig bygg. Et annet dokument som er verdt å ta med er «strategi for tettstadutvikling og senterstruktur i Sogn og Fjordane fylkeskommune 2018–2022». Her står det i retningslinjene for arealbruk at «*i sentrum bør det leggjast til rette for ei tett og variert utbygging, med høg utnyttingsgrad.*» og at «*sentrum bør ha høg arealutnytting rundt kollektivknutepunkt*». <sup>63</sup> Det står altså ikke noe direkte om at høyhus er ønskelig, men slik retningslinjene og målene er formulert er det likevel en god indikasjon om at høyhus, særlig for næringsbygg, vil bli vurdert som reelle alternativ.

---

<sup>58</sup> Ibid., s.12

<sup>59</sup> Ibid., s.13, 19

<sup>60</sup> Ibid., s.19

<sup>61</sup> Ibid., s.20

<sup>62</sup> Ibid., s.19

<sup>63</sup> Sogn og Fjordane fylkeskommune, *Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur*, s.3 (2018), utgitt av Sogn og Fjordane fylkeskommune

## KAPITTEL 7 – LOKALE FØRINGER FOR HØYHUS I LILLESTRØM OG BERGEN

### 7.1 Lillestrøm

#### *Kommuneplanens samfunnsdel*

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens viktigste strategiske verktøy for langsiktige satsingsområder og er derfor viktig å ta for seg for å se hvordan en kommune ønsker å utvikle seg videre. Lillestrøm kommune sin kommende KPS er helt ny og er i skrivende stund enda ikke vedtatt, men har blitt lagt ut til offentlig ettersyn. Ettersom denne vil gjelde for nye Lillestrøm kommune og vil mest sannsynlig gå gjennom i kommunestyret med kun mindre endringer er det naturlig å fokusere på denne.

I kapittel 3 i KPS skriver de hva som er kommunens viktigste satsingsområder. Disse er «klima og miljø, by- og tettstedsutvikling, hele livet og innovasjon».<sup>64</sup> Og for hver av disse satsingsområdene har de et overordnet mål som skal speile utfordringene og mulighetene de står ovenfor. Av disse er det særlig «*klima og miljø*» samt «*by- og tettstedsutvikling*» som er interessante for oppgaven vår.

#### *Klima og miljø*

Hovedmålet for satsingsområdet klima og miljø er: «Lillestrøm kommune skal redusere klimagassutslippene og ha en god ressursforvaltning, samtidig som kommunen skal håndtere forventet befolkningsvekst.»<sup>65</sup> Arealforvaltning blir nevnt som en av de viktigste virkemidlene for å oppnå dette. Det legges vekt på at behovet for utbygging og hensynet til jordvern samt natur- og miljøverdier må balanseres og det er særlig matjord som blir sett på som en uerstattelig verdi.

#### *By og tettstedsutvikling*

For satsingsområdet by og tettstedsutvikling er hovedmålet at Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn. Lillestrøm er også et viktig kollektivknutepunkt og har med det et potensiale for ytterligere vekst og det er særlig kunnskapsbasert næringsliv de ønsker å skape flere arbeidsplasser til. Målet er å minke pendlingen til Oslo som igjen vil bidra til å redusere klimaavtrykket og bilavhengigheten. Interessant nok bli det her tatt opp og nevnt direkte om høyhus:

*Samtidig som det er et stort potensial for vekst, må kommunen passe på at utnyttelsen ikke blir så høy at gater og torg blir skyggelagt av høye og dominerende bygg, og at byen etter hvert blir mindre attraktiv. Boliger i byen må ha sol og felles utearealer. For at en variert befolkning skal kunne leve et*

---

<sup>64</sup> Lillestrøm kommune, *Kommuneplanens samfunnsdel*, s.10 (2020), utgitt av Lillestrøm kommune

<sup>65</sup> *Ibid.*, s.14

*godt liv i byen, må det finnes parker, områder for aktivitet og mosjon, leke-områder og områder for ungdom samt torg og byrom. Det er mangel på slike områder i Lillestrøm i dag.*<sup>66</sup>

Slik vi oppfatter dette, virker det som at høyhus ikke blir direkte valgt bort, men at man hele tiden må forstå hva konsekvensene av et høyhus vil medføre i lengden og at det er viktig at fordelene ikke forsvinner på grunn av ulempene de kan medføre.

#### *Høydebestemmelser*

I planbestemmelsene til KPA Lillestrøm står det i § 2-3.1.4 at byggehøyder skal variere og at normen skal være på 3-6 etasjer. Det kan likevel tillates høyere bygg enn normen dersom visse kvalitetskrav blir dokumentert i reguleringsplanforslaget. Disse er som følger:<sup>67</sup>

- Bygningen tilfører nye, strukturerende og identitetsskapende element til byen
- Bygningen har beliggenhet inntil kollektivknutepunkt eller langs høyverdig kollektivakse
- Bygningen inneholder bysentrums- og publikumsfunksjoner
- Bygningen har arkitektoniske kvaliteter som tilfører byen estetisk merverdi
- Bygningen har integrert fremtidsrettede miljøvennlige løsninger
- Det benyttes fossilfri eller utslippsfri teknologi i anleggsfasen
- Tiltaket tilfører opplevd grønnstruktur til byen innenfor eget område, eller gjennom delfinansiering av grønnstruktur i rimelig nærhet.

Bestemmelsen virker tilsynelatende meget streng, men i virkeligheten åpnes det her opp for nesten ubegrensede høye bygg så lenge de følger punktene over. Samtidig gjelder dette kun for de helt sentrale byggene i byen og fremdeles legges det stor vekt på estetiske forhold og hvordan tiltaket påvirker byens omgivelser—spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene.

I kommuneplanbeskrivelsen gjentas egentlig det samme om at bygninger over normhøyden er tillat dersom krav slik som «*at bygningene må tilføre byen strukturerende og identitetsskapende element, ha riktig beliggenhet og innhold, samt dokumentere gode og helhetlige løsninger i og rundt planområdet*» er innfridd.<sup>68</sup>

Tidligere var det klare krav om høydebegrensning i Lillestrøm. Ingen bygg fikk bygge høyere enn kirketårnet og rådhusårnet. På Strømmen var det bare i særskilte tilfeller at bygninger kunne bli tillatt over 8 etasjer. Disse maksimalhøydene er nå tatt bort i den gjeldende KPA og det er nå opp til forslagsstiller å dokumentere at høyden vil være riktig for planområdet

---

<sup>66</sup> Ibid., s.17

<sup>67</sup> Skedsmo kommune, *Kommuneplanens arealdel-Planbestemmelser*, utgitt av Skedsmo kommune (2019), s.34

<sup>68</sup> Ibid., s.65

## 7.2 Bergen

### *Ingen begrensninger om byggehøyder fra overordnet plan*

Bergen kommune har i likhet med alle kommuner i Norge et ansvar og en plikt om å følge opp om de nasjonale og de regionale føringene som er blitt gitt av regjeringen gjennom stortinget. Samtidig er det også forankret i grunnloven at de lokale innbyggerne har rett til å styre lokale forhold gjennom lokale folkevalgte organ (§49 Grunnloven). Det finnes likevel forskjellige måter en by kan fortettes på uten at man nødvendigvis må bygge i høyden, men for vår oppgave ønsker vi å sette søkelys på om det ligger en åpning for høyhus. I de nasjonale og regionale forventningene og føringene vi undersøkte i forrige kapittel har det ikke blitt gjengitt noe annet enn at:

*Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkt.<sup>69</sup>*

Hittil finner vi altså at på nasjonalt og på regionalt nivå er det ingenting som tilsier at høyhus bør unngås, samtidig som det heller ikke oppfordres til spesielt. Dette er dog også å forvente ettersom det er meningen at hver enkelt kommune selv skal kunne styre på detaljnivå hvordan de best synes at forventningene skal følges opp. Spørsmålet blir så hvor bystyret i Bergen stiller seg i forhold til høyhus? Svaret, som for Lillestrøm, finner vi ved å lete blant dokumentene til de offentlige kommunale forvaltningene som er relevante i forhold til temaet. Først og fremst har vi kommuneplanens samfunnsdel, Bergen 2030, hvor vi finner de lokale føringene for hvordan byrådet tenker å løse kommunens fremtidige utfordringer—særlig i forhold til befolkningsvekst og klima- og miljø.

### *Mindre byspredning, høyere arealutnyttelse*

Et viktig mål vi merker oss i Bergen 2030 er å begrense den omfattende byspredningen som har funnet sted i Bergen siden siste del av 1900-tallet.<sup>70</sup> Ønsket nå er å planlegge for en mer bærekraftig byutvikling der vi bygger mer kompakt. Allerede er Bergen på topp i forhold til tettstedsareal pr innbygger enn de andre storbyene i Norge. Bergen bruker f.eks. opptil 70% mer tettstedsareal enn det Oslo gjør.<sup>71</sup> Det er i senterområdene det skal bygges aller tettes og det er også her de

---

<sup>69</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019), s.23

<sup>70</sup> Bergen kommune, *Kommuneplanens samfunnsdel*, utgitt av Bergen kommune (2015), s.34

<sup>71</sup> *Ibid.*, s.35-36

arbeidsplassintensive byggene ønskes plassert. Når det kommer til byggehøyder blir man referert videre til kommuneplanens arealdel for nærmere detaljer:

*Strategi for fortetting og transformasjon skal inngå i kommuneplanens arealdel. Arealdelen skal foreslå avgrensning og rolle for senterområdene med bestemmelser om utnyttelse, byggehøyder og områdekvaliteter.<sup>72</sup>*

#### *Kommuneplanens arealdel*

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ble vedtatt av bystyret 19 juni. 2019 og bygger på kommuneplanens samfunnsdel. Den angir hovedtrekkene i arealdisponeringen samt rammene for hvilke nye tiltak som kan iverksettes. Arealdelen omfatter plankart 1 og 2 (hensynssoner), bestemmelser, og planbeskrivelsen. I plankart 1 er arealformålet «bebyggelse og anlegg» delt inn i forskjellige soner fra kompakte sentrumskjerner (sentrum, bydelssentre og lokalsentre) i midten med byfortettingssoner rundt disse, til mindre kompakte fortettingssoner og helt ytterst øvrig bebyggelse. Hensikten er å skape flere sentrumsområder i Bergen som skal utvikles med egen identitet som nærings- og boligområder for å kunne redusere transportbehovet og samtidig opprettholde livskvaliteten til innbyggerne som bor lenger unna sentrum. Til sammen utgjør senterområdene sammen med byfortettingssonen 22% av den totale byggesonen og det er innenfor disse sonene at den største fortettingen er ment å finne sted, og dermed også hvor høyhus eventuelt vil være mest aktuelt.<sup>73</sup> De mest relevante bestemmelsene i KPA i forhold til høyhus finner vi i §8, under «arkitektur og byform», som går på innhold og kvalitet på bebyggelsen og § 26, under «bebyggelse og anlegg – sone 1 – 4» som særskilt regulerer de arealformålene hvor høyhus kan bygges.

I § 8.2.3 står det: «*Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.*» Hva som menes med «*menneskelig skala*» her er ikke helt entydig, men det er nok likevel innenfor å anta implikasjonen; nybygg bør holde seg innenfor tradisjonelle byggehøyder. Neste punkt § 8.2.4 forsterker denne antagelsen når det der står at: «*utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.*» Denne måten å utvikle byen på blir omtalt som Bergensk byskikk som er en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet.

Arealformålene Sentrumskjerner – S og Byfortettingssone – BY har bestemmelser som vil påvirke byggehøydene, men det gis ingen bestemte eller absolutte høydegrensener. I § 26.2.1 bokstav k står

---

<sup>72</sup> Ibid., s.36

<sup>73</sup> Bergen kommune, *Kommuneplanens arealdel-Planbeskrivelsen*, utgitt av Bergen kommune (2010), s.9-10

det følgende: «Byggehøyden skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning. Se også § 38.3.1.» Selv om det ikke blir satt noen direkte begrensning på byggehøyden er det likevel klart at høyhus vil kun bli tillat under strenge forutsetninger.

## KAPITTEL 8 – CASENE I LILLESTRØM

Lillestrøm ble valgt som aktuell i oppgaven med bakgrunn i den forventede befolkningsveksten, ønske om å utvikle kunnskapsmiljøet i Lillestrøm og at Lillestrøm togstasjon er blant Norges travleste med god dekning til resten av Østlandet.

### 8.1 Lillestrøms posisjon i landet

Lillestrøm ligger 18 km øst for Oslo sentrum, og ligger i Osloregionen. Selv med nær tilkobling til Oslo ligger befolkningstallet på ca 12 000 innbyggere, 18 000 om Kjeller blir tatt med<sup>74</sup>. Kjeller sin bebyggelse går i et med Lillestrøm sin, og utgjør en del av Lillestrøm by.<sup>75</sup> Alle tog som går mellom Gardemoen og Oslo passerer igjennom Lillestrøm. Lillestrøm stasjon ligger og på linjen som går mellom Norge og Sverige. All den forskjellige togtrafikken igjennom Lillestrøm, gjør Lillestrøm stasjon til en av Norges travleste togstasjoner. Denne toglinjen knytter Lillestrøm til store deler av Østlandet. Med togstasjonen ligger det en bussterminal som sørger for å Lillestrøm stasjon har kollektiv kontakt med resten av Romerike og store deler av Viken fylke. Lillestrøm fungerer som administrasjonssenter i Lillestrøm kommune og er regionsenter for Romerike<sup>76</sup>. Lillestrøm by knytter sammen bydelene rundt igjennom viktige funksjoner som kommer fra administrasjonssenter virksomhet.

#### *Anerkjent kunnskaps miljø på internasjonalt nivå*

Tettstedet Kjeller har et unikt forskningsmiljø som gjør Lillestrøm til en kunnskaps by. Kunnskapsmiljøet består av mange ulike fagmiljø innenfor teknologi, internasjonale forskningsinstitutter, industrielle selskap med en tilkobling til instituttene og skoler for høyere utdanninger. I dette kunnskaps-miljøet er det mer en 6500 personer, hvor det er mer en 3000 tilsatt teknologi miljøene og ca 3500 er studenter<sup>77</sup>. Flere av instituttene henter inn oppdrag fra konkurranser på nasjonalt og internasjonalt nivå. Noen av instituttene som holder til i Lillestrøm og deres arbeidsområder er; Forsvarets Forskningsinstitutt forsker og utvikler etter forsvarets behov, institutt for Energiteknikk forsker på energi- og nukleærteknologi, Norsk institutt for luftforskning forsker på miljø, NORSAR forsker opp mot seismologi og anvendt geofysikk, mf. Justervesenet holder og til i Lillestrøm som er underlagt Nærings- og Handelsdepartementet<sup>78</sup>. Av høyere utdannings institutter er det Høgskolen i

---

<sup>74</sup> Thorsnæs, G. og Askheim, S. (2020) *Lillestrøm – by*. Tilgjengelig: [https://snl.no/Lillestr%C3%B8m - by](https://snl.no/Lillestr%C3%B8m_-_by) (Hentet: 17.04.20)

<sup>75</sup> Askheim, S. (2020) *Kjeller*. Tilgjengelig: <https://snl.no/Kjeller> (Hentet: 17.04.20)

<sup>76</sup> Thorsnæs, G. og Askheim, S. (2020) *Lillestrøm – by*. Tilgjengelig: [https://snl.no/Lillestr%C3%B8m - by](https://snl.no/Lillestr%C3%B8m_-_by) (Hentet: 17.04.20)

<sup>77</sup> Nordic City Network. *Kunnskapsbyen Lillestrøm*. Tilgjengelig: <http://www.nordiccitynetwork.com/member-cities/lillestroem/kunnskapsbyen-lillestroem/> (Hentet: 17.04.20)

<sup>78</sup> Ibid.

Oslo og Akershus, og Universitetsstudiene på Kjeller, UNIK. UNIK var først opprettet som en stiftelse for å utdanne mastergrads- og doktorgradsstudenter med emner fra matematikk og naturvitenskap. I dag er det et viktig fakultet under Universitetet i Oslo og fungerer som institutt for teknologisystemer<sup>79</sup>. Norges bygghøgskole er en teknisk fagshøgskole i Lillestrøm. Skolen har flere unike linjer som finnes få andre steder i landet og har opprinnelse fra Stortingsvedtak fra 1953<sup>80</sup>. Lillestrøm har en historie med forskjellige spesialiseringer innenfor utdanning som har gitt en videre vekst av forskjellige tekniske forsknings miljøer. I år 2000 fikk Lillestrøm sine forsknings-klynger en plass på verdenskartet etter at en rapport fra Cambridge konkluderte med at Kjeller-miljøet sin faglige ekspertise matchet den internasjonale eliten<sup>81</sup>. Kunnskapsbyen Lillestrøm er en organisasjon som jobber for å utvikle og beholde elite statusen som er blitt tildelt Lillestrøm innenfor faglig kompetanse. Organisasjonen knytter miljøet i Lillestrøm sammen med regionen, landet og verden.

#### *Stor bredde i kultur med tanken på antall innbyggere*

Lillestrøm har blitt omtalt som en kulturby<sup>82</sup>. Lillestrøm byr på modernitet igjennom sitt forskningsmiljø på teknologi og selskapene dette miljøet tiltrekker. Akershus Kunstsenter tiltrekker seg kunstnere fra heler verden og gir en kulturell bredde til Lillestrøm<sup>83</sup>. I Lillestrøm er det og et kultursenter med topp moderne lokaler som gir en base for mange mindre kulturelle miljøer. Lillestrøm tilbyr og på konserter, forestillinger, festivaler og andre argumenter<sup>84</sup>. Lillestrøm har ikke samme mengden og størrelsen på de kulturelle innslagene som Bergen, men hav som er spesielt er hvor stor bredde det er i det kulturelle med tanken på antall innbyggere. Lillestrøm har ikke det største eller flotteste av kulturelle innslag, men kanskje det tetteste opp mot antall innbyggere.

#### *Startet som industri by*

Med en sterk tilstedeværelse av trevareindustri, kjemisk industri, verkstedindustri og produksjon av minerale produkter, blir Lillestrøm og kjennetegnet som en industriby. Trevareindustrien har vært en viktig del av Lillestrøm sin vekst som by. Lillestrøm var en av de første dampbaserte sagbrukssteder i innlandet<sup>85</sup>. Utformingen av Lillestrøm sammen med Niterelven gjorde det mulig å

---

<sup>79</sup> Skoie, H. (2019) *Universitetssenteret på Kjeller*. Tilgjengelig: [https://snl.no/Universitetssenteret\\_p%C3%A5\\_Kjeller](https://snl.no/Universitetssenteret_p%C3%A5_Kjeller) (Hentet: 17.04.20)

<sup>80</sup> NSD forvaltningsdatabasen. *Norges trelastshøgskole*. Tilgjengelig: <https://nsd.no/polsys/data/forvaltning/enhet/21710/endringshistorie> (Hentet: 17.04.20)

<sup>81</sup> Kunnskapsbyen Lillestrøm. *Om oss*. Tilgjengelig: <http://kunnskapsbyen.no/om-organisasjonen/> (Hentet: 20.04.20)

<sup>82</sup> Visit Lillestrøm. *Lillestrøm – møtestedet på romerike*. Tilgjengelig: [http://xn--visitlillestrm-2qb.no/index\\_fakta.html](http://xn--visitlillestrm-2qb.no/index_fakta.html) (Hentet: 17.04.20)

<sup>83</sup> Lillestrøm venstre (2013) *Grønn portal til kulturbyen Lillestrøm*. Tilgjengelig: <https://www.venstre.no/artikkel/2013/02/22/gronn-portal-til-kulturbyen-lillestrom/> (Hentet: 17.04.20)

<sup>84</sup> OBOS. *Livet i Portalen*. Tilgjengelig: <https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/akershus/portalen/livet-i-portalen1> (Hentet: 17.04.20)

<sup>85</sup> Thorsnæs, G., Askheim, S. (2020) *Store Norske leksikon, Lillestrøm – by*. Tilgjengelig: [https://snl.no/Lillestr%C3%B8m\\_-\\_by](https://snl.no/Lillestr%C3%B8m_-_by) (Hentet: 17.04.20)



hente tømmer rett fra elven som gjorde Lillestrøm ideell for treindustri. Med oppreisningen av sagbruk begynte handelsmenn å slå seg ned i Lillestrøm. Til i dag har disse handelsmennene utvidet den industrielle produksjonen, og har gitt Lillestrøm et industribetynt næringsliv den dag i dag.

#### *Største varemesse hus i Norge ligger i Lillestrøm*

Lillestrøm er Norges messeby. I 2002 ble Norges varemesse flyttet til Lillestrøm som skapte et nytt liv i Lillestrøm<sup>86</sup>. Norges varemesse er Norges største messe hus, og holder arrangementer og messer med internasjonal og nasjonale interesser. Norges varemesse huser flere av de største expo-arrangementene i Norge hvor det blir vist frem nye varer fra flere forskjellige kategorier.

## 8.2 Situasjonen i Lillestrøm

Lillestrøm har historisk sett vært en småby med hovedfokus på industri. Byen hadde ikke samme utvikling som byer med fokus på handel og derfor en lavere ekspansjon av befolkningen. Med Oslo sin enorme vekst har det utviklet seg en pendler kultur mellom Lillestrøm til Oslo for arbeidere. Dette har ført til et økt behov for arbeidsplasser og boliger. Mye av veksten har skjedd igjennom hageby utvikling, men sentrum har hatt behov for større utvikling, og har blitt oppgradert med blokkbebyggelse for boliger og kontorer.

#### *Store forventninger til Lillestrøms vekst*

På starten av 2000 tallet begynte Oslo og regions kontorer å se på Lillestrøm som en mulighet til å avlaste Oslo med den enorme veksten av innbyggere. Sammen med Lillestrøm sin allerede sterke tilknytting til Viken fylke, Østlandet og Sverige igjennom kollektivtilbud, blir Lillestrøm innlemmet i en kraftig planlagt vekst av byen for å støtte opp under regionen.

I år 2000 fikk Lillestrøm en stor anerkjennelse fra Cambridge om sitt faglige miljø som gjorde flere parter interessert i Lillestrøm sin utvikling, som skapte organisasjonen Kunnskapsbyen Lillestrøm. Det er mange forskjellige reaksjoner og spekulasjoner til disse forandringene som Lillestrøm blir tatt med i.

Det er kommet frem prognoser som ser an en befolkningsvekst fra 15 000 innbyggere til 180 000 innen 2040, og med over 100 000 nye innbygger kan Lillestrøm bli Østlandets nest største by<sup>87</sup>. Planer om utvikling av boliger som skal være mer tilrettelagt en faglig elite kom kort etter oppstarten av organisasjonen Kunnskapsbyen Lillestrøm. 350 dekar på Niteberg ble fort utpekt som et mulig

---

<sup>86</sup> Wikipedia. *Norges varemesse*. Tilgjengelig: [https://no.wikipedia.org/wiki/Norges\\_Varemesse](https://no.wikipedia.org/wiki/Norges_Varemesse) (Hentet:17.04.19)

<sup>87</sup> NRK (2013) *Vil gjøre Lillestrøm til storby*. Tilgjengelig: <https://www.nrk.no/osloogviken/vil-gjore-lillestrom-til-storby-1.10868060> (Hentet: 20.04.20)

område til å oppfylle visjonen om å skape et nasjonalt, høyprofilert bo-område, for å støtte opp under Lillestrøm sin nasjonale attraktivitet<sup>88</sup>.

#### *Internasjonalt byutviklingsprosjekt i Lillestrøm*

I 2009 ble det oppstart på et byutviklingsprosjekt igjennom Interreg kalt STRAKKS. Interreg er EUs program for å fremme sosial og økonomisk integrasjon over landegrensene gjennom regionalt samarbeid<sup>89</sup>. STRAKKS prosjektet handlet om å fremme kunnskapsbasert byutvikling med å teste nye modeller og konkrete inngrep i byutviklingen, for å kombinere næringsliv, kunnskapsmiljøer og forskning med byutvikling<sup>90</sup>. STRAKKS- prosjektet startet med kvartal 8 i Lillestrøm, som skulle være starten på en videre utvikling for Lillestrøm. Planen for kvartal 8 er å skape en «bilbao – effekt» på Lillestrøm, med å få inn prestisje tunge arkitektfirma som Snøhetta for å tegne bygget<sup>91</sup>. Med bygget på kvartal 8 vil STRAKKS presentere en ny modell for byutvikling som baserer seg mer på å bygge høyere<sup>92</sup>.

#### *Nye lokalpolitiske partier*

Opp i alle disse planene er det flere motbevegelser som har dannet seg samtidig som at det er blitt tatt med i politiske valg. Folkets røst er et politisk parti som ble stiftet i 2010. Partiet ble startet som en reaksjon mot at folket i Lillestrøm ble for mye utelat og for lite informert om viktige saker om hvordan byen ville bli formet. Partiet vil ta opp kampen mot «nasjonale føringer» og «politiske signaler» som de mener styrer mye av lokalpolitikken fremfor at det er befolkningen som blir hørt<sup>93</sup>.

Andre politiske partier som Lillestrøm FRP bruker bevegelsene som skjer i Lillestrøm byutvikling som sentrale saker for å hente inn velgere. Under deres program 2019 sier de at de ikke vil sette inn noen maks byggehøyder eller binde veksten til Lillestrøm, men sørge for bredere gater med høy bebyggelse, gode kvaliteter på utearealer, og høyde begrensninger mot småhusbebyggelsen<sup>94</sup>.

#### *Liten forandring i KPA, men åpner for spesielle bygg*

Det har vært mye bevegelser i Lillestrøm som kommer fra nasjonale og regionale forventninger opp mot avlastning av Oslo. Videre er det et stort potensial i kunnskapsbyen Lillestrøm som riks politikk og lokal politikk vil kapitalisere på. Selv med alle øyne rette mot Lillestrøm og planer om at Lillestrøm skal ha en enorm byutvikling, har lokal politikken stilt strenge krav til utbygging i deres KPA. KPA

---

<sup>88</sup> Hegge, L., (2003) Aftenposten. *Vil utlyse arkitektkonkurranse om «kunnskapsbyen»*. Tilgjengelig: <https://www.aftenposten.no/norge/i/nyPXQ/vil-utlyse-arkitektkonkurranse-om-kunnskapsbyen> (Hentet: 20.04.20)

<sup>89</sup> <https://interreg.no/>

<sup>90</sup> Interreg. STRAKKS. Tilgjengelig: <https://interreg.no/prosjektbank/strakks/> (Hentet: 21.04.20)

<sup>91</sup> <http://www.nordiccitynetwork.com/media/27308/Den-Samarbeidende-By-STRAKKS.pdf> s.19

<sup>92</sup> Ibid.

<sup>93</sup> Folkets røst. *Om partiet*. Tilgjengelig: <https://folkets-rost.no/om-oss> (Hentet: 21.04.20)

<sup>94</sup> FRP Lillestrøm. *Kommunal utvikling*. Tilgjengelig: <https://lillestromfrp.no/program/kommunal-utvikling/> (Hentet: 21.04.20)

2011 legger opp til to byggegrenser i sentrumsområdet. Den første grensen er gitt igjennom en norm av byggehøyder på 4-5 etasjer, hvor det er mulig å bygge høyere med spesielle tilfeller, KPA 2011 §9-b «Byggehøyde med 4-5etasjer anses som norm. Normhøyden kan fravikes for deler av det bebygde området når spesielle forhold tilsier dette, jfr pkt 3 h – landemerke/signalbygg...»<sup>95</sup>.

Det er satt inn en absolutt grense for byggehøyder i sentrum at ingen bygninger kan være høyere en rådhusårnet eller kirketårnet<sup>96</sup>. Fra KPA 2011 er det lagt inn mulighet med unntak kun fra normen om byggehøyder, men ikke høyere en rådhusårnet eller kirketårnet. Denne formuleringen legger opp til en gradvis økning av byggehøyder i byen, samtidig som det blir holdt noen kontroll over kvaliteten på tiltakene. Etter KPA 2011 kan en se at lokal politikeren styrere mer mot den potensielle byveksten, med å ta vekk den absolutte grensen for byggehøyde i rådhusårnet og kirketårnet i KPA 2015. Byggehøydene som blir lagt til for sentrum i KPA 2015 er en norm på 4-6 etasjer i §1-8.10-b. Det er lagt opp til at denne normen kan fjernes om tiltaket svarer til flere av kravene som er nevnt under KPA 2015 §1-8.10. Herunder kommer det frem at lokal politikken har tatt til seg resultatene fra STRAKKS-prosjektet, hvor det er blitt implementert som et krav for å kunne gå utover normen for byggehøyder. KPA 2019 viderefører mye av grensene for byggehøyder fra KPA 2015. I dag er det satte en norm på 3 – 6 etasjer for sentrumsområder i KPA 2019 under § 2-3.1.4. Bestemmelsen legger og opp til at denne normen kan brytes om tiltaket følger gitte kriterier nevnt under §2-3.1.4<sup>97</sup>.

### 8.3 Utredning av plan prosessen for tiltakene fra Lillestrøm

Scandic hotell portalen ble valgt aktuelle for oppgaven med bakgrunn i plasseringens umiddelbare nærhet til Lillestrøm togstasjon, hotellbyggets høyder på 13 etasjer hvor resten av området har 3-5 etasjer og dens likhet til Xhibition hotellet i Bergen.

Meierikvartalet ble valgt aktuell for oppgaven med bakgrunn i plasseringens umiddelbare nærhet til Lillestrøm togstasjon, byggehøyder for boliger på opptil 19 etasjer og dens likhet til tiltaket på Mølleneset i Bergen.

#### Scandic hotell portalen

Scandic hotell portalen er en del av en større plan som går under navnet «jernbanetomten». Planen legger opp til en utbygging på 3 forskjellige felt. Felt A med ca 9 500 m<sup>2</sup> BRA til hotell virksomhet. Felt B med ca 34 000 m<sup>2</sup> BRA, kontor ca 17 500 m<sup>2</sup> BRA, bolig ca 12 000 m<sup>2</sup> BRA og forretning ca 4 000 m<sup>2</sup> BRA, til kontor, bolig, forretning og tjenesteyting. Felt C med ca 2 000 m<sup>2</sup> BRA til kontor,

<sup>95</sup> Skedsmo kommune (2011) *Kommuneplanen arealdel bestemmelser*. §9-b.

<sup>96</sup> Skedsmo kommune (2001) *Kommuneplanen arealdel bestemmelser*. §9-c.

<sup>97</sup> Skedsmo kommune (2019) *Kommuneplanen arealdel 2019-2030. Planbestemmelser*.

forretning og tjenesteyting<sup>98</sup>. For å få en utnyttelse på felt A opp til 9 500 m<sup>2</sup>, legger planene opp til at hotellet skal få 13 etasjer.

#### *Uvanlige høyder tidlig i planprosessen*

Tiltaket ble varslet om 24.01.2013. I beskrivelsen av hensikten med planen ligger sitatet:

*«Planarbeidet skal utrede bebyggelsens høyder og funksjoner sett i forhold til naboskap og byen for øvrig. Beliggenhet og eksponering kan forsvare bebyggelse med høyder og tidstypisk arkitektur betegnet signalbygg, som i henhold til kommuneplanen dermed kan bryte de generelle høydebestemmelsene.»<sup>99</sup>. Den 17.04.2013 ble planprogrammet for jernbanetomten vedtatt med tilleggsforslaget: «Utredningen gjøres uavhengig av høydebegrensninger. Det skal derfor utredes hva området kan tåle av høyde»<sup>100</sup>.*

Allerede i varsling av planarbeidet er det snakk om høyder som vil bryte med kommuneplanen igjennom mulig bruk av signalbygg. Signalbygg har vist seg å bryte med den omliggende bebyggelsen, samtidig som det knytter det sammen med å være et midtpunkt. Med tilleggsforslaget til vedtatt planprogram kan det virke som om kommunen ikke helt vet hva de vil satse på av signalbygg eller integrering av eksisterende bebyggelse. At det skal «...utredes for hva området kan tåle av høyde.» viser til et ønske om å tilrettelegge for omkringliggende bebyggelse samtidig som de vil maksimere høyden. Om utredningen hadde vært knyttet opp mot beboere, ville det vist til et større ønske om integrering med omliggende bebyggelse. I beskrivelsen av utredningen nå kan området bli definert som hele Lillestrøm by, og forandrer helt premissene som utredningen blir gjort på.

#### *Innbyggere veldig negative til byggehøydene, rådmannen ser på overordnede føringer*

Til 1. gangs behandlingen var det kommet inn varierende merknader rundt høydene på tiltaket og spesielt opp mot hotellet. Merknaden fra fylkesmannen er at planen skal være utarbeidet i samsvar med kommuneplanen<sup>101</sup>. På dette tidspunktet er det blitt vedtatt en ny kommuneplan, KPA 2011, for Lillestrøm by som åpner opp for byggehøyder utenfor normen om gitte krav er oppfylt, men det ligger fremdeles en maks grense i rådhusårnet og kirkespiret.

Det var kommet inn positive og negative merknader fra private knyttet opp mot høydene i tiltaket. En merknad vist til håp om et høyt bygg på tomten med en etasje åpen for publikum for å skape et utsikts punkt for Lillestrøm<sup>102</sup>. Av de negative merknadene henvises det til hvordan tiltaket vil ta

---

<sup>98</sup> LPO arkitekter AS (2013) Detaljregulering for jernbanetomten gnr. 81, bnr 2477, *Planbeskrivelsen*, s.5.

<sup>99</sup> Ibid., s.4, s.10.

<sup>100</sup> Ibid., s.4.

<sup>101</sup> LPO arkitekter AS (2013) Detaljregulering for jernbanetomta gnr 81, bnr 2477, *Planbeskrivelsen*, s.25

<sup>102</sup> Ibid., s.27

solen og utsikten fra omkringliggende bebyggelse<sup>103</sup>. En av de negative merknadene viser seg å være positiv til en utbygging, men stiller seg opp mot den ekstreme forskjellen i tillatte byggehøyder for tomtene. Det blir referert til tidligere reguleringsbestemmelser og strengere håndtering av byggehøyder i tidligere KPA, som deres boliger ble underlagt og ble vist til at de samme føringene ville være for Jernbanetomta.

Mot merknadene som er negative til høydene på tiltaket kommenterer forslagsstiller; «*Tomtens plassering rett ved togstasjonen tilsier ifølge overordnede samfunnsmessige føringar at det skal være en høy utnyttelse her.*»<sup>104</sup> Kommentaren fra forslagsstiller viser til at de jobber mer opp mot hva som er til det beste for et samfunn, men ikke hvilket samfunn. De samfunnsmessige føringene kommer fra det regionale satsningene. Den lokale planmyndigheten har bare åpnet opp for muligheten til å kunne føre en slik satsning i Lillestrøm, med å åpne opp i kommuneplanen at tiltak med eksepsjonelt gode kvaliteter kan overskride høydebestemmelsene. Den lokale planmyndigheten har åpnet seg opp til å bli ført av den regionale planmyndigheten.

#### *Flere spesielle kommentarer i konsekvensutredningen*

Fra konsekvensutredningen som ble gjort opp mot tiltaket for å se hvilke høyder området klarer, ble det lagt til grunne 3 tiltak. Et 0 – tiltak hvor det ikke ble gjort noe med tomtene, et tiltak som ville følge kommuneplanens reguleringer og et tiltak som ville bryte med kommuneplanens reguleringer og følge mer rikspolitiske føringar. I vurderingene om hvordan de forskjellige tiltakene svarer til de gitte punktene, er det fremtredende at det er tiltaket som bryter med bestemmelsene som svarer best til en utbygging.

Selv om kommuneplanen har åpnet opp for høyere tetthet etter overordnede retningslinjer, mener tiltakshaver at dette ikke samsvarer godt nok. I konsekvensutredningen blir det gjengitt mye passive uttalelser for planer som ville følget den gitte reguleringen som: «*Prosjektet vil ikke i like sterk grad bidra til utvikling av Lillestrøm som regionsenter. (pkt. 8.2)*», «*Reguleringen legger til rette for en generell bystruktur som i liten grad understreker dette viktige stedet i Lillestrøm. (pkt. 8.5)*», «*Gjeldende regulering legger ikke til rette for nye offentlige byrom. (pkt. 8.8)*», «*Reguleringen gir for liten utnyttelse og liten karakterfull bebyggelse på et av de viktigste stedene i Lillestrøm by. (pkt. 8.20)*»<sup>105</sup>.

---

<sup>103</sup> Ibid., s.27-28

<sup>104</sup> Ibid., s.28-29

<sup>105</sup> LPO arkitekter AS (2013) Detaljregulering for jernbanetomta gnr 81, bnr 2477, *Planbeskrivelsen*, s.30-35

### *Ingen endringer av byggehøyder mot andre gangs behandling*

Mellom 1. og 2. gangs behandling av planen er det blitt gjort noen endringer av planen. Ingen av endringen er knyttet opp mot den planlagte kvotehøyden, og merknadene om at byggehøyden er høyere en bestemmelsene i KPA 2011 er ikke blitt tatt til etterretning.

Av endringer som er gjort er har det vært mer tiltenkt for bedre areal på bakkeplan. Det er blitt gjort endringer for bredere gater rundt hotellet, men smalere gater rundt resten av blokkene<sup>106</sup>. Med denne lille endringen blir forslagstiller priset av rådmannen med at de får et fremhevet sitat tidlig i dokumentet; «*Forslagstiller har etter 1. gangsbehandling økt areal for offentlig torg samt økt areal for felles gatetun*»<sup>107</sup>. I realiteten har ikke forslagsstiller gjort en forandring hvor de har måtte «ofre» noe av sine bebyggelses arealer til noen form for utearealer. Denne forandringen får planene for Jernbanetomten til å virke bedre for omkringliggende bebyggelse med at de får et større felles uteareal. Det er ikke blitt gjort noen forandringer etter hva den omkringliggende bebyggelsen kommenterte i merknadene sine.

### *Rådmannen anbefaler tiltaket, selv med større negative konsekvenser for nabo bebyggelse*

Rådmannen for Lillestrøm den gang Skedsmo kommune anbefalt at reguleringsplanen skulle bli vedtatt 25. april 2014<sup>108</sup>. Det blir henvist til at reguleringsplanene vil forårsake klare negative forandringer i solforhold og utsikten mot landskapet for nabobebyggelsen. Rådmannen viser til at solforholdet ville uansett blitt forringet om planene fulgte den gitte reguleringsplanen, men det kan sees lett at det er store forskjeller i størrelsen på konsekvensene<sup>109</sup>. 11. juni 2014 ble planene vedtatt med tillegget: «*Utbyggingsvolumet reduseres mot eksisterende boligbebyggelse i Tærudgata. Det foreslås å redusere volumet på hotellet med en full etasje. Dette slik at høyden reduseres og vinkelen på bygget starter lenger ned.*»<sup>110</sup>. Reguleringsplanen ble vedtatt med 25 mot 21 stemmer. Med en slik jevn votering, viser det at det er store uenigheter i hvordan Lillestrøm skal utvikles eller om det er stor uenighet i selve tillegget.

### *Kraftig klage på vedtaket*

Etter vedtatt reguleringsplan, ble det sendt inn klage på vedtaket fra Advokatfirma som representerte ca 240 boenheter. Klagen viser til hva de mener er feil i konsekvensutredningen, manglende vurdering av tidligere merknader og utredning om hvordan reduksjon på 1 etasje skal

---

<sup>106</sup> Skedsmo kommune (2014) Saksfremlegg, *detaljereguleringsplan for Jernbanetomta – gnr 81 bnr 2477 – Kanalveien – Lillestrøm – 2. gangs behandling*, s.23-24

<sup>107</sup> Ibid., s.4

<sup>108</sup> Ibid., s.29

<sup>109</sup> Ibid., s.25

<sup>110</sup> Skedsmo kommune (2014) PS 14/69 detaljeregulering for Jernbanetomta – gnr 81 bnr 2477 – Kanalveien – Lillestrøm – 2. gangsbehandling, *Vedtaket*.

være nok til å møte klagers merknader rundt byggehøyden<sup>111</sup>. Rådmannen kommentere at reduksjonen av 1 etasje på hotellet er en politisk avgjørelse og hva vurdering som ligger bak der kan han bare spekulere i. Av de andre punktene som klager henviser til står rådmannen fast på at alt er gjort etter loven og anbefaler å ikke ta klagen til følge<sup>112</sup>. Klagen ble ikke tatt til følge og sendt over til fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse<sup>113</sup>. Vurdering og kommentar fra fylkesmannen var ikke å finne i denne klagesaken. I og med at det er bestemmelsene som ble sendt inn til 2. gangsbehandling som står som gjeldende bestemmelser, går en ut fra at klage ikke ble tatt til følge og at det vedtatte tillegg om å redusere hotellet med 1 etasje heller ikke ble tatt til følge.

#### Meierikvartalet

Meierikvartalet er et større prosjekt som er tett knyttet opp til områderegulering for Lillestrøm Øst. Detaljreguleringen for Meierikvartalet legger opp til en total utnyttelse på 75 000 m<sup>2</sup> BRA hvor ca 37 500 går til næring og ca 32 000 m<sup>2</sup> BRA går til boligformål<sup>114</sup>. I planene er det lagt opp til forskjellige høyder i ytterkant av området varierende fra 3 etasjer til 11 etasjer. I senter av planområdet er det lagt opp til 3 «tårn» med høydene 15, 17 og 19 etasjer.

#### Opprinnelse fra en områderegulering

Meierikvartalet er en detaljregulering som kommer av områdereguleringen for Lillestrøm Øst. 13.06.2012 ble planprogrammet for Lillestrøm Øst vedtatt å ligge til grunn for videre plan- og utredningsarbeid og lagt ut til offentlig ettersyn 05.02.2014<sup>115</sup>. Fra offentlig ettersyn var det kommet inn 113 merknader på områdereguleringen for Lillestrøm Øst<sup>116</sup>. Merknadene er ikke blitt lagt tilgjengelig under tilknyttede dokumenter for områderegulering Lillestrøm Øst. Det gikk ikke å søke opp etter de oppgitte saksnumrene og det har ikke vært mulig å komme i kontakt med rett avdeling i Lillestrøm kommune som kan hjelpe med å finne dokumentene. Etter at merknadene ble kommentert av rådmannen 12.02.2015 ble planene vedtatt 25.03.2015<sup>117</sup>.

Vedtaket ble påklaget av 3 forskjellige representanter hvor et av punktene omhandlet høydene på byggene innenfor planområdet. 11.11.2015 vedtok Skedsmo kommune å ikke ta klagen for reguleringsplan Lillestrøm Øst til følge og sendte saken over til fylkesmannen i Oslo og Akershus

---

<sup>111</sup> Skedsmo kommune (2014) Saksfremlegg, *Klagesak for vedtatt detaljreguleringsplan – Jernbanetomta – Lillestrøm*, s.3-6.

<sup>112</sup> Ibid., s.7-11.

<sup>113</sup> Ibid., s.1.

<sup>114</sup> Dark arkitekter (2015) Detaljreguleringsplan for Meierikvartalet Plan-ID 540, *Forslagsstillers planbeskrivelse*, s.22

<sup>115</sup> Skedsmo kommune (2015) Saksfremlegg, *Endring av områdereguleringsplan for Lillestrøm Øst som følge av Jernbaneverkets innsigelse til sykkelhighway*, s.4

<sup>116</sup> Fylkesmannen i Oslo og Akershus (2016) Vedtak i klagesak, *Reguleringsplan Lillestrøm Øst*, s.1

<sup>117</sup> Fylkesmannen i Oslo og Akershus (2016) Vedtak i klagesak, *Reguleringsplan Lillestrøm Øst*, s.1

16.11.2015<sup>118</sup>. Det har vært forsøkt å få tak i klagen som helhet uten hel, og videre uthenting av informasjon er mye basert på dokumentet fra fylkesmannen i Oslo og Akershus. I vurderingen av klagen er det satt opp et under punkt «3. Høyden på byggene innenfor planområdet» som tar en generell vurdering av kommunens vurdering av byggehøyder opp mot klagen. Fylkesmannen ser ikke at det er blitt gjort noen feil fra kommunen sin side i vurderingen av reguleringsplanene og støtter opp om kommunens vedtak med å ikke ta klagen til følge på dette punktet<sup>119</sup>.

#### *Sterk synergi med overordnede føringer*

I samme dokument påminner fylkesmannen til leserne hvilke rettslige utgangspunkt som kommune har ovenfor valg av løsninger i reguleringsplan; « I sin skjønnsutøvelse plikter derimot kommunen å ta hensyn til bestemmelser og retningslinjer fastsatt i lov, nasjonale mål og interesser utformet av regjering og storting gjennom stortingsmeldinger, rundskriv og statelige planretningslinjer m.v.»<sup>120</sup>. Områdereguleringen er et svar til flere forskjellige overordnede retningslinjer. På nasjonalt nivå svarer planen til punkt som «Av hensyn til arealeffektivitet, redusert klimagassutslipp og byspredning, mener regjeringen at det er viktig at det legges til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkt i byer og tettsteder», og «I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.», gjengitt fra kapittel 6. Fra planer på regionalt nivå for Akershus er det skrevet « en viktig forskjell fra dagens utvikling er en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder...» og Lillestrøm er et prioritert vekstområde, gjengitt fra kapittel 6.

Det foreligger flere strategier og retningslinjer fra høyere planmyndigheter som peker mot en høyere fortetting i Lillestrøm spesielt rundt kollektivknutepunkt. Skedsmo kommune viser å følge disse strategiene godt og gjort en god evaluering for konsekvenser som kommer av planen ifølge fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det vil da ikke være noen problemer for fylkesmannen og stille seg bak kommunens sitt vedtak, og det vil være vanskelig for klager å komme igjennom om å få reduserte byggehøyder.

#### *Ønske om høy arealutnyttelse*

Oppstartsmøte for Meierikvartalet ble holdt 03.09.14, planene ble annonsert 08.11.2014 og det kom inn 11 forhåndsuttalelser innen fristen 06.12.2014<sup>121</sup>. Fra forhåndsuttalelsene kommenterer

---

<sup>118</sup> Ibid., s.1

<sup>119</sup>Ibid., s.3-4

<sup>120</sup>Ibid., s.2

<sup>121</sup> Dark arkitekter AS (2015) Detaljreguleringsplan for Meierikvartalet Plan-ID 540, *Forslagsstillers planbeskrivelse*, s.3.



Akershus fylkeskommune, «Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet.».

Andre forhåndsuttalelser handler mer om byggetekniske forhold. På dette tidspunktet er ikke områdereguleringen for Lillestrøm Øst blitt vedtatt. Mye av debatten og merknadene er mer fokusert rundt planarbeidet til reguleringsplanen for Lillestrøm øst. Fra fylkeskommunen sin kommentar får enn et syn på hvordan de regionale planmyndighetene prøver å påvirke de lokale planmyndighetene.

#### *Flere forandringer på planene internt i kommunen*

Videre i prosessen mot et utkast til 1. gangs behandling er det kommet inn flere konkrete endringer mot høyder som kommunen mener må gjøres. Kommunen ønsker en endring på å redusere boligårn fra 4 til 3 i detaljreguleringen og en etasje reduksjon fra 12 til 8 etasjer på boliger langs jernbanen<sup>122</sup>. Bakgrunn i disse reduksjonene kommer av at kommunen prøver å skape et kompromiss mellom høy utnyttelse gitt i føringer fra rikspolitiske retningslinjer og plansamarbeid med Oslo Akershus og kravene til solbelyste uteoppholdsarealer<sup>123</sup>.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut av Hovedutvalg for tekniske tjenester (HUT) til offentlig ettersyn 20.04.16 med noen tillegg. Ene tillegget er «*Forslagsstillers opprinnelige høyder innarbeides i planverket.*»<sup>124</sup>. Rådmannen ønsket å redusere høydene på tårnene til 13, 15 og 17 etasjer. Rådmannen hadde ikke funnet noen gode argumenter for de foreslåtte høydene og mente at høydene og volumet ikke gir de kvalitetene som er forventet av prosjektet til byen eller til området<sup>125</sup>. Det står ikke noen dypere forklaring på hvorfor HUT går tilbake på rådmannens forandring på planen.

#### *Gjennomgående dårlige solforhold*

Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 22.04.16. På dette tidspunktet er reguleringsplanen for Lillestrøm øst blitt vedtatt og åpner opp for en arealutnyttelse på 75 000m<sup>2</sup> BRA og byggehøyder på kvote +122-167 moh som tilsier bygg på ca 19 etasjer. Det var kommet inn 14 merknader innen fristen hvor 4 omhandlet bekymringer over byggehøydene for planen<sup>126</sup>. Alle merknadene vist til bekymringer rundt solforholdene til den omkringliggende bebyggelsen. En merknad skiller seg mer ut hvor den og peker på at planen er tilrettelagt for ny kommende bebyggelse i Lillestrøm øst og ikke

---

<sup>122</sup> Ibid., s.4-5.

<sup>123</sup> Ibid., s.7

<sup>124</sup> Skedsmo kommune (2016) Saksfremlegg, PS 16/164 Detaljregulering for Meierikvartalet – Andregangsbehandling, s.3, 5.

<sup>125</sup> Ibid., s.3, 5.

<sup>126</sup> Ibid., s.6-21.

for de eksisterende naboene i hvordan høyden på byggene er variert<sup>127</sup>. I flere av kommentarene fra rådmannen til merknaden blir det henvist til at reguleringsplanen for Lillestrøm øst åpner opp for de gitte byggehøydene. Videre i kommentarene viser rådmannen til at det er gjort grep for å redusere skygge påvirkning på nabobebyggelse med å trekke de høyeste byggene i midten av planområdet<sup>128</sup>. Fra offentlig ettersyn ble det ikke gjort noen forandringer som er knyttet til høyden av byggene i planen<sup>129</sup>.

I Rådmannens sin vurdering av planene for 2. gangsbehandling blir det vist til at rådmannen fremdeles ikke er fornøyd med planens høyder som igjen gjør at uteareal på bakkeplan ikke oppfyller krav om solforhold<sup>130</sup>. Reguleringsplanen blir fremdeles anbefalt av rådmannen å bli vedtatt og endelig vedtatt av kommunestyret med 45 stemmer mot 2.<sup>131</sup>

---

<sup>127</sup> Skedsmo kommune (2016) Saksfremlegg, PS 16/164 Detaljregulering for Meierikvartalet – Andregangsbehandling, s.11-12

<sup>128</sup> Ibid., s.6-21.

<sup>129</sup> Ibid., s.22-23.

<sup>130</sup> Ibid., s.24-26.

<sup>131</sup> Ibid.

## KAPITTEL 9 – CASENE I BERGEN

Bergen ble valgt som aktuell for oppgaven med bakgrunn i byens naturlige befolkningsvekst som kommer av det store antallet innbyggere, byens spesielle topologi som presser byutviklingen oppover om og det nye kollektivsystemet bybanen som gir en stabil kollektivdekning til store deler av Bergen.

### 9.1 Bergens posisjon i landet

Bergen ligger på Vestlandet av Norge, nord for Stavanger og sør for Sognefjorden. Bergen er en godt kjent by i Norge på Vestlandet med sine 283 929 innbyggere som gjøre Bergen til nest største by på folketall<sup>132</sup>. Bergen har en direkte kobling til Oslo igjennom toglinjen Bergensbanen. Bergensbanene har vært en sentral del i den norske infrastrukturen som har knyttet sammen Oslo og Bergen med persontransport og godstransport. Bergen har aktive dagpendlere inn og ut fra byen helt fra Voss som ligger ca 1 time øst for Bergen med tog. Rundt togstasjonen ligger en større bussterminal som knytter Bergen sentrum sammen med nabo kommunene Os i sør, Øygarden i vest, Alver i nord og Askøy i nord. Bergen sentrum fungerer som et knytte punkt for Bergen kommune og for omliggende kommuner i Hordaland.

#### *Flere nasjonale anerkjente skoler og internasjonalt forskningsmiljø*

Bergen jobber hardt mot å være en kunnskaps-by igjennom gode tilrettelegging av utdannelse og forsknings arenaer. Bergen har et godt tilbud av utdannelse på høyere nivå på nasjonalt nivå, og gjør seg bemerket på internasjonalt nivå. Norges Handels Høyskole er det mest profilerte skolen i Bergen. Den kan bli betegnet som den beste skolen i Norge opp mot sivil-økonomi utdanninger og har gjort seg kjent og attraktiv for utenlands studenter. Universitetet i Bergen, Høgskolen på Vestlandet avdeling Bergen og Handelshøyskolen BI Bergen gir et variert tilbud av forskjellige typer utdannelse. Alle skolene jobber hardt for å være best nasjonalt og gjøre seg kjent på det internasjonale utdanningsmarkedet.

Bergen Arkitektskole, VID vitenskapelige høgskole, Skrivekunstsakademiet, NLA, Høyskolen Kristiania, osv, tilbyr nisje utdannelse som tiltrekker seg flere studenter til Bergen. Haukeland Universitetssykehus er ledende i landet på avansert brannskadebehandling. Her tilbys det spesial utdannelse til besøkende fra hele landet. Brannskadeavdelingen holder aktivt på med forskning rundt brannskader<sup>133</sup>. Haukeland Universitetssykehus har et stort forsknings miljø og har nest størst

---

<sup>132</sup> SSB (2019) *Folketall per 4 kvartal 2019*. Tilgjengelig: <https://www.ssb.no/kommunefakta/bergen> (Hentet: 19.03.20)

<sup>133</sup> Helse Bergen (2019) *Nasjonal behandlingstjeneste for avansert brannskadebehandling*. Tilgjengelig: <https://helse-bergen.no/avdelinger/kirurgisk-klinikk/plastikkirurgi-og-brannskade/nasjonal-behandlingstjeneste-for-avansert-brannskadebehandling> (Hentet: 30.03.20)

forskningsaktivitet innenfor medisin- og helsefag<sup>134</sup>. Universitetet i Bergen (UiB) har Norges største marine universitet. Forskningsmiljøet på marin hos UiB er godt anerkjent internasjonalt. UiB har gjort seg så bemerket at FN og sammenslutningen av verdens universiteter har tildelt oppgaven om å lede an i arbeidet om FN's bærekraftsmål nr 14<sup>135</sup>. Sammen med forskningsmiljøet på Marin med UiB, satser UiB og på områdene globale samfunnsutfordringer og klima og energiomstilling<sup>136</sup>. KODE har et internasjonalt forskningsmiljø og samarbeid innenfor kunst og landskap og musikkfeltet<sup>137</sup>. Bergen har en historie som en kunnskaps by igjennom høyteknologisenteret. Høyteknologisenteret i Bergen er Norges første forskningspark og ble åpnet i 1989 og ferdigstilt i 1990.<sup>138</sup>

#### *Utnevnt til europeisk kulturhovedstad*

Det er en stor utbredning av kulturer i Bergen som støtter opp om Bergen som en kulturby. En av de største merknadene for Bergen som en kulturby, skjedde i år 2000 når Bergen var første by i Norge som ble tildelt status som Europeisk kulturhovedstad<sup>139</sup>. Bryggen i Bergen er en verdenskjent attraksjon som viser frem hvordan en havneby ser ut i historien. Bryggen ligger inne på UNESCO sin verdens arv liste. Det er flere eldre bygg i Bergen som gir kultur og historie til byen, som kjøttbasaren, Børsbygningen, fisketorget, osv. Bergen dyrker på sin kulturelle historie med skatter som Den nasjonale scene, Troidhaugen som var hjemmet til Edvard Grieg, Håkonshallen, Bergenhus Festning, og mye mer.

Bergen har et av verdens eldste symfoniorkestre, Norges første store komediedikter Ludvig Holberg, Norges første store landskapsmaler Johan Christian Dahl og komponisten Edvard Grieg. I Bergen kan man høre på kor, jazzmusikk og operasang. Bergen har en så sterk kultur at det ligger kunst i kumlukkene<sup>140</sup>. UNESCO beskriver Bergen som åpningen til vest-Norges fjorder, hvor flere av fjordene er på UNESCO sin verdens arv liste<sup>141</sup>. I UNESCO sitt program *Creativ City Network*, har Bergen blitt omtalt som «*City of Gastronomy*». Dette er et samarbeid med 17 andre byer for å skape lokal bærekraftig mat og gastronomi<sup>142</sup>. 17 februar 2020 ble gastronomi kulturen sterkere i Bergen

---

<sup>134</sup> Helse Bergen (2019) *Forskning*. Tilgjengelig: <https://helse-bergen.no/fag-og-forskning/forskning> (Hentet: 30.03.20)

<sup>135</sup> Universitetet i Bergen (2019) *Derfor gir vi råd til FN om livet under vann*. Tilgjengelig: <https://www.uib.no/marin/130198/derfor-gir-vi-r%C3%A5d-til-fn-om-livet-under-vann>

<sup>136</sup> Universitetet i Bergen. *Forskning*. Tilgjengelig: <https://www.uib.no/forskning> (Hentet: 30.03.20)

<sup>137</sup> KODE. *Forskning og utvikling*. Tilgjengelig: <https://kodebergen.no/forskning-og-utvikling> (Hentet: 30.03.20)

<sup>138</sup> Wikipedia (2019) *Høyteknologisenteret*. Tilgjengelig: <https://no.wikipedia.org/wiki/H%C3%B8yteknologisenteret> (Hentet: 30.03.20)

<sup>139</sup> Store Norske Leksikon (2019) *Europeisk kulturhovedstad*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/europeisk\\_kulturhovedstad](https://snl.no/europeisk_kulturhovedstad) (Hentet: 30.03.20)

<sup>140</sup> Visit Bergen (2020) *Bergen – Europeisk kulturby*. Tilgjengelig: <https://www.visitbergen.com/inspirasjon/utforsk-bergen/bergen-europeisk-kulturby>

<sup>141</sup> UNESCO. *Bergen, bryggen and UNESCO linkages*. Tilgjengelig: <https://bergengastronomy.com/2016/06/21/har-bergen-fatt-ny-unesco-status-a-la-bryggen/> (Hentet: 19.03.20)

<sup>142</sup> Ibid.

hvor restauranten *Bare Restaurant* mottok Bergens første Michelin-stjerne<sup>143</sup>. De syv fjell rundt Bergen har skapt et unikt kulturlandskap for Bergen by. Bergen sin unike plassering mellom fjellene og hvordan byen går i et med terrenget har skapt et helt spesielt landskap som ikke kan finnes igjen andre steder.

#### *En gang havneby, alltid havneby*

Med Bergens sin posisjon langs kysten, går Bergen under som en havneby med sitt sterke tilbud på havneområder. Bergen har historisk hatt en stor aktivitet med handel via båt, fiske og båtbygging, som igjen har gitt Bergen det økonomiske påskuddet til å kunne utvikle seg som en større by i Norge. Mulighetene for havnedrift i Bergen og omegn er så stor at Bergenhavn har kommet med utsagnet «*Vestlandets viktigste knutepunkt*» for Bergen sine havneområder<sup>144</sup>. Bergen og omegn har stor tilgang til mange mindre bukter og fjorder som legger til rette for gode havner, i le fra havet og er store nok til å ta imot større båter.

Bergen er sterkt preget av oljeindustrien igjennom Mongstad og fungerer som nærmeste fastlands punkt for mange offshore reiser. Bergen med omegn er attraktiv for flere instanser som er avhengig av større båter som marinen, havforskningskip, gods-transport, cruise, fiske, kystvakten, privatbåter, osv. *The Tall Ships's Races* er en stor internasjonal seilregatta for store seilskip, som skal stimulere internasjonalt vennskap og seilopplæring for ungdom<sup>145</sup>. Bergen har vært en destinasjon for denne seilregattaen 5 ganger siden første regatta ble startet med siste gang i 2019<sup>146</sup>. Bergen er den havnebyen i Norge som har vært mest involvert i *Tall ship's Races*.

#### *Kåret til Norges havby*

I en nyere spørreundersøkelse for befolkningen utført av Opinion kommer det fram at Bergen går under som Norges havby<sup>147</sup>. Bergen og Tromsø har konkurrert lenge om denne tittelen, og i siste runde var det Bergen som kom ut på topp. Det er vist til at mange deltakere sin begrunnelse for Bergen var knyttet opp mot forskningen og utdanningen som Bergen har<sup>148</sup>.

---

<sup>143</sup> Bergen Børs. *Bergens første Michelin-stjerne til Bare restaurant*. Tilgjengelig:

<https://www.bergenbors.no/bare-restaurant/> (Hentet: 30.03.20)

<sup>144</sup> Bergenhavn. *Hjemmeside*. Tilgjengelig: <https://bergenhavn.no/> (Hentet: 30.03.20)

<sup>145</sup> Wikipedia (2019) *The Tall Ship's Races*. Tilgjengelig:

[https://no.wikipedia.org/wiki/The\\_Tall\\_Ships%E2%80%99\\_Races](https://no.wikipedia.org/wiki/The_Tall_Ships%E2%80%99_Races) (Hentet: 30.03.20)

<sup>146</sup> Tall ships Bergen (2019) *The tall ships races Bergen*. Tilgjengelig: <https://tallshipsbergen.no/> (Hentet: 30.03.20)

<sup>147</sup> Gundersen, O., E. (2020) Universitetet i Bergen, *Bergen er havbyen!* Tilgjengelig:

<https://www.uib.no/aktuelt/133922/bergen-er-havbyen> (Hentet 02.04.20)

<sup>148</sup> Ibid.

### *Flere sports lag på høyt nasjonalt nivå*

Bergen er en aktiv by innenfor idrett. Arbeiderpartiet jobber for å skape idrettsbyen Bergen<sup>149</sup>.

Bergen har en stor bredde i idretts tilbud til de forskjellige, samtidig som de har lag som kjemper i toppdivisjoner nasjonalt. Brann og Arna Bjørnar er to topp lag innenfor fotball, herre og dame, som er aktiv på toppnivået i Norge. FylingenBergen og Tertnes er to topp lag innenfor håndball, herrer og dame, som er aktiv på toppnivået i Norge. Videre vil arbeiderpartiet øke bredden i idretts- og aktivitetstilbud for innbyggeren i Bergen. Denne utvikling vil skje igjennom et løfte om å investere minst en milliard kroner i idrett de neste ti årene<sup>150</sup>.

## 9.2 Situasjonen i Bergen

I dag er Bergen under store forandringer og debatter om hvordan Bergen skal utvikle seg. Det er et sterkt preg av kultur og historie i Bergen som mange verner om som gjør det vanskelig å utvikle Bergen på en måte alle kan være enige om. For Bergen har betegnelsen «Bebyggelsesteppe» et sterkt preg på byen. Alle byggene følger terrenget i bakken og ingen stikker mer frem en andre, tilnærmet et teppe. Denne utviklingen har ført til vern av kultur som en største utfordrer til utvikling av Bergen.

### *Bergen og sin høydekultur*

I 2016 ble det utarbeidet en rapport «*Bergensk byskikk og byggehøyder*», av etat for plan og geodata Bergen kommune, som en prinsippsak mot byggehøyder i Bergen og hvorfor byggehøyden som er i dag må bevares. Her blir det vist til at det er bergensk kultur med dagens byggehøyder. Videre vises det til at det ikke er stor utnyttelses gevinst med å bygge høyere en dagens høyder. Som et hjelpemiddel er det vist til at den beste byggehøyden for Bergen er 90% av tilhørende byromsbredde<sup>151</sup>.

Bergen har en historisk byggehøyde som er blitt følget lenge, som har gitt et grunnlag for byggehøyden i sentrum. Maks byggehøyden i sentrum på 27 meter kommer fra 1916 reguleringen. Den helheten som videre byutvikling har skapt for Bergen har skapt en verneverdig by-kultur for mange. I 1984 ba bystyret i Bergen om en verneplan over sentrum for å bevare bygninger og ens helhetlige sammenheng. Fra denne utarbeidelsen kom det fram at viktigste grepet for å bevare

---

<sup>149</sup> Paht (2019) *Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle*. Tilgjengelig: <https://www.paht.no/2019/06/30/idrettsbyen-bergen-aktiv-og-attraktiv-for-alle/> (Hentet: 02.04.20)

<sup>150</sup> Paht (2019) *Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle*. Tilgjengelig: <https://www.paht.no/2019/06/30/idrettsbyen-bergen-aktiv-og-attraktiv-for-alle/> (Hentet: 02.04.20)

<sup>151</sup> Bergen Kommune (2016) Etat for plan og geodata, *Bergensk byskikk og byggehøyder*, s.42-43 Tilgjengelig: [https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00261/Bergensk\\_byskikk\\_og\\_261064a.pdf](https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00261/Bergensk_byskikk_og_261064a.pdf)

sentrum best mulig, mest helhetlig, vil være å kontrollere høyden og lengden på byggene. Dette vernet ble ytterligere strammet inn i 1991 igjennom «Verne- og Byformingsplan»<sup>152</sup>.

#### *Stort press åpner opp for nye vurderinger av byggehøyder*

På 2000-tallet begynte utbyggere å utfordre dette vernet av en helhetlig byggehøyde i Bergen. Ikke lenge etter at kommunedelplanen for sentrum i 2002 kom ut, ble det behov for en bedre vurdering av potensielle steder for høyhus. Presset fra forslag som utfordret gitte begrensinger av byggehøyder startet arbeidet av høyhusutredningen for Bergen i 2004<sup>153</sup>. Den endelige høyhusutredningen ble vedtatt i 2006. I kommuneplanen for Bergen 2010, ble det åpnet opp for høyere utnytting av eiendommer tett inntil bybanen for Bergen. Det åpnet opp for høyere bygg utenfor sentrum i samråd med satsning på flere brukere av kollektivtransport. Bestemmelsene fra høyhusutredningen og vernet om byggehøyder for sentrum har fulgt med kommuneplanen for Bergen frem til 2019. Bestemmelsene for kommuneplanen 2018 ble vedtatt 19 juni 2019. Det er ikke lengre gitte grenser for byggehøyder i Bergen sentrum, men at nye tiltak skal tilpasses steds-identiteten jmf §26.2.1(k).<sup>154</sup>

### 9.3 Utredning av plan prosessen for tiltakene fra Bergen

Xhibition er valgt aktuell for oppgaven med bakgrunn i dens nærhet til bybanen og trafikkerte kollektivpunkt for buss, bryter med Bergen sentrum sin historiske byggehøyde på 27m med sine 35m+ og dens likhet til tiltaket Scandic hotell portalen i Lillestrøm.

Mølleneset er valgt aktuell for oppgaven med bakgrunn i dens nærhet til det kommende bybanestoppet Fløen, det er flere bygg som bryter med 27m grensen med 22 etasjer og 40m, og dens likhet til tiltaket Meierikvartalet i Lillestrøm.

#### *Hotell påbygg Xhibition*

Hotell påbygget på Xhibition er prosjekt som kommer etter at deler av Xhibition ble omgjort til hotell av hotellkjeden Magic hotells i 2017 (Xhibition). Planen for påbygget vil bestå av 14.200 nye kvm til hotellrom, møterom og panoramarestaurant (Magic Norway). Med sine nye 14.200 kvm vil Xhibition få en estimert kvotehøyde på 49.30m.<sup>155</sup> Bygget vil være 11 etasjer med takterrasse hvor takterrassen vil være ca 40m over bakkeplan.

#### *Vagt avslag med hjemmel i brudd på byggehøyder*

Tiltaket ble sendt inn til første gangs høring i mai 2019. Forslaget ble avslått 13.08.19 med bakgrunn i KPA2018 som ble vedtatt i 19.06.19. Avslaget ble henvist på grunnlag av blant annet KPA2018 § 26.1.7 som er den mest opplagte føringen for byggehøyder i Bergen sentrum, «Vi viser til vår

---

<sup>152</sup> Ibid., s.21-22

<sup>153</sup> Ibid., s.23

<sup>154</sup> Bergen kommune (2019) Kommuneplanens arealdel 2018, *Bestemmelser og retningslinjer*, s.21

<sup>155</sup> SE arkitekter (2019) Xhibition extension, *søknadsteninger vedlegg E-07*.

*vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter og relasjon til omgivelsene under pkt. 3.9 i vedtaket. Tiltaket har etter vår vurdering en høyde og et omfang som bryter med etablert byromsstruktur på negativt vis. Ettersom tiltaket ikke har en byggehøyde eller utforming som på en tilfredsstillende måte er med å underbygge den etablerte byromsstrukturen eller overholde rimelige byggehøyder tilpasset det enkelte bygningsmiljø...».<sup>156</sup>*

#### *Byantikvaren er sterkt inni bildet*

Videre bruker byggesaksavdelingen byantikvarens vurdering og konklusjon av tiltakets påvirkning av nærområdet. Byggesaksavdelingen kommenterer «*Tiltaket har etter vår vurdering en høyde som og et omfang som bryter med etablert byromsstruktur på negativt vis.*» viser til at det er behov for en mer spesial kompetanse i vurderingen fremfor kontroll opp mot gitte tekniske krav i byggehøyder.

Hva som skaper en tyngde i grunnlaget for avslag under KPA2018 §26 er byantikvarens uttalelse. Byantikvaren har en mer direkte rolle å verne om kultur og historie i bygninger og omegn, helhetlige områder og gater. Byggesaksavdelingen sin uttalelse under pkt. 3.9 gjengir mye av byantikvarens vurderinger. Om ikke byantikvaren hadde stilt seg negativt til tiltaket, ville tyngden forsvinne fra avslaget på punktet siden byantikvaren sitter på spesial kompetanse. Vurderingen fra byggesaksavdelingen kan fort bli veldig styrt av politikken som blir ført på det tidspunktet.

Andre faremomenter kan være om byggesaksavdelingen ikke tar hensyn til byantikvarens vurdering. Dette kan fort åpne opp spørsmål som hvorfor byggesaksavdelingen ser vekk fra byantikvarens vurdering nå og ikke hos andre tiltak. Vurderingsgrunnlaget som er vist til under KPA2018 § 26 har behov for en spesial kompetanse som i dette tilfellet blir søkt etter hos byantikvaren. Hadde vurderingen ikke gått sammen med byantikvaren kunne det blitt stilt spørsmål til kompetanse av de som gjorde vurderingen opp mot gitt bestemmelse.

#### *Hva er rimelige byggehøyder?*

Formuleringen i avslaget til byggesaksavdelingen «*...Ettersom tiltaket ikke har en byggehøyde eller utforming som på en tilfredsstillende måte er med å underbygge den etablerte byromsstrukturen eller overholde rimelige byggehøyder tilpasset det enkelte bygningsmiljø...*» gir ikke noe konkret begrunnelse i hva som fører til avslaget. Det blir vist til at tiltaket ikke overholder rimelige byggehøyder tilpasset det enkelte bygningsmiljø, som er åpen for mange forskjellige tolkinger. Fra kapittel 4 kommer det frem at hva som regnes som høyhus har en veldig flytende definisjon. Hva som går under som høyhus er avhengig av kultur, miljø, omgivelser, by, land, utvikling, strategier og hvor i historien en befinner seg. En av de viktigste bevegelsesmomentene i definisjonen av høyhus er den

---

<sup>156</sup> Bergen kommune (2019) Avslag på søknad, saks nummer 201908401, s.8



historiske utviklingen av hva som regnes som høyhus. De første høyhusene som er blitt laget i verden er ikke gitte å ha en status som høyhus i dag.

Rimelige byggehøyder vil følge den samme bevegelsen som høyhus igjennom årene siden normalen vil forandre seg ettersom byen utvikler seg. Rimelige byggehøyder har ikke noe hold i seg selv siden dette vil forandre seg med årene. I et område kan det først bli bygget noe blir definert som høyhus. Med årene blir det bygget flere bygg i samme høyde i nærheten, til det er en hel gate med bygg like høyt som første. Vil byggene i området bli definert som høyhus eller en normal byggehøyde? Om det er en normal byggehøyde, vil en rimelig byggehøyde kunne tilsi høyere enn hva som er bygget i området.

Det er først når bygningsmiljøet blir tatt med i bildet at rimelige byggehøyder får en mer konkret definisjon. Bygningsmiljøet er fort noe som basert på historisk kultur eller strategi. Kultur i bygningsmiljøet kan være småhusbebyggelse, promenader og historisk bebyggelse. Strategier kan være transformasjon av områder, fortetting rundt kollektivpunkt, generell fortetting eller skapelsesstrategi (signalbygg, arkitektoniske begivenheter, osv).

#### *Strategisk plassering veier ikke opp mot brudd på bestemmelser*

Bergen kommune har uttalt seg om hvordan de vil jobbe mot et null-utslipp igjennom fortetting rundt gode kollektivpunkt, spesielt bybane. Xhibition har en plassering rett med flere av Bergens tyngste kollektivpunkt og bybanen, gamle og nye linjen. Bygningsmiljøet opp mot strategi tilsier at det burde vært tillatt en høyere byggehøyde en dagens situasjon. Motparten av vektleggingen kommer fra Byantikvaren. Byantikvaren viser til masse forskjellige historiske kultur momenter i dette området som blir sterkt anbefalt vernet om. I tilfellet med Xhibition er det en stor vektlegging av kultur i vurderingen om mot den romlige utformingen av tiltaket. Det er vernet om bygningsmiljøet som setter rammene på hva som er en rimelig byggehøyde for tiltaket.

#### *Går imot mange estetiske og kulturvern bestemmelser*

Videre på avslaget for tiltaket på Xhibition ser vi at mye av hjemmelen for avslaget ligger i det visuelle, estetiske og historiske jamført med PBL §§29-2, 31-1, KPA2018 §§ 8, 12, 38.3.1 og KDP sentrum §§ 4.1, 4.4, 4.5, 4.6<sup>157</sup>. Det er denne hjemmelen som skaper en tyngde i uttalelsen hos byantikvaren, som igjennom skaper tyngden i avslaget mot den romlige utforming av tiltaket til Xhibition. Oppi alt dette forsvinner det som ligger til grunnlag for hvorfor tiltaket er bra. Xhibition sin posisjon i sentrum er unik opp mot kollektivtransport.

Tiltakshaver spiller mye på nærheten til bybanen, Olav kyrres gate og Småstrandgaten som er en av de tetteste kollektiv områdene i Bergen. Med tilretteleggelse av hotell på Xhibition vil de skape et

---

<sup>157</sup> Bergen kommune (2019) Avslag på søknad, saks nummer 201908401, s.5-6

hotell hvor turister lettest kan komme seg mellom flyplass og hotell med kollektiv transport, og bruke kollektiv transport videre til begivenheter i Bergen.

#### *Spesiell reaksjon fra naboene*

Sammen med søknaden om tiltaket til kommune ble det sendt ut nabovarsel. Det var kun kommet inn 1 merknad innen den satte fristen fra Bara eiendom som eier flere av byggene som er direkte naboer. I klagen blir det vist til stor motstand for byggehøyden sitert; «*Vi reagere med vantro og er sjokkert over søknadens omfang og vanvittige volum.*»<sup>158</sup>. Klagen viser at tiltaket ikke er for populært blant naboer, men det er vanskelig å si siden det kun var kommet inn en merknad. Grunne til få merknader kan komme av liten nabovarsels liste, naboer støtter tiltaket eller at de ser hvordan ting utvikler seg rundt tiltaket. Flere merknader ville støttet opp om motstand mot tiltaket, men nå kan det virke som om det er mer ønske om gjennomført tiltak.

#### *Et konsekvent avslag på søknaden*

Søknaden på tiltaket ble avslått 13.08.2019. Tiltakshaver klaget på denne avgjørelsen 02.09.2019. I klagen blir det henvist til mange forskjellige faktorer som tiltaket vil påvirke positivt for Bergen by, som tiltakshaver mener er blitt oversett i vurderingen av søknaden for tiltaket. De viser til at Bergen må utvikles, at Bergen trenger fyrtårn for å sikre god utvikling, hvordan tiltaket vil øke trafikk i Bergen opp mot handel og hvordan tiltaket kan tiltrekke flere besøkende til Bergen<sup>159</sup>. Som respons på klagens henvisning til behovet og innvirkninger tiltaket vil ha for Bergen by, blir denne delen av klagen helt avist på grunn av mangel til konkrete avslagshjemler og vurderes til å ha ingen bygningsrettslig relevans<sup>160</sup>. Klagen på avslått søknad på tiltaket ble vurdert til å ikke bli tatt til følge 17.10.2019.

29.10.2019 tok tiltakshaver og sendte klagen på avslått søknad til politisk behandling<sup>161</sup>. Byrådet behandlet saken 05.12.2019 og kom frem til anbefaling om å ikke ta klagen til følge. Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møte 16.01.2020 og kom frem til å ikke ta klagen til følge med en enstemmig votering.<sup>162</sup>

#### *Mølleneset*

Utenfor sentrumskjernen for Bergen, er det flere industriområder fra 1900-tallet. Et av disse områdene er Mølleneset i Møllendal. Opp igjennom 2000-tallet har det skjedd en del transformasjon

---

<sup>158</sup> BARA eiendom (2019) Klage/merknader til omsøkt tiltak på eiendom gnr.166 bnr.648.

<sup>159</sup> SE arkitektur AS (2019) Gnr – 166 / bnr – 648, Småstrandgaten 3, Klage på avslag i saksnr 201908401.

<sup>160</sup> Bergen kommune (2019) Byutvikling/Plan- og bygningsetaten, Klage på vedtak: *Bergenhus gnr. 166 bnr. 648 Småstrandgaten 3. Påbygg kjøpesenter, s.4*

<sup>161</sup> Bergen kommune(2019) Plan- og bygningsetaten, *Orientering om saksgang – oversendelse av klage til politisk behandling.*

<sup>162</sup> Bergen kommune (2020) Bystyrets kontor, *Bergenhus gnr. 166 bnr. 648 Småstrandgaten 3. Klage over avslag – påbygg kjøpesenter.*

i området. Sammen med godkjenningen av høyhusmeldingen for Bergen, etterlyste bystyret en egen ekstra høyhusutredning for Møllendal. I 2007 ble det avslag på høyhusforslag i Møllendal etter negativ konklusjon (Etat for plan og geodata, 2016, s23).

#### *Flere som prøver muligheten for høyhus*

Selv om Møllendal ble avslått for bruk av høyhus, har forskjellige instanser fremdeles jobbet med å få igjennom sine forslag for høyhus i området. Statsbygg er en av instansene som jobber for høy utnyttning i området. 14.09.04 ble statsbyggs planoppstart kunngjort for den nye kunsthøgskolen<sup>163</sup>. En av de andre instansene som jobber for høy utnyttelse i dette området er Svein Kjelstrup Olsen. Han har jobbet for høyhus på sin eiendom på Mølleneset siden 2005<sup>164</sup>.

#### *Forvirende bestemmelser for Møllendal*

I 2007 ble KDP for området «Store lungegårdsvannet» vedtatt, området som Møllendal går under. KDP 2007 viser til generelle retningslinjer for landskap, bebyggelse og byrom som gir begrensninger på høyden; «Maksimal byggehøyde skal vurderes for hvert enkelt prosjekt i forhold til den bakenforliggende bebyggelsen, landskap og gatesnitt, samt behovet for gode solforhold for bygningsmasse og uterom.»<sup>165</sup>. Møllendal blir tatt under delområde 2, sammen med Tonningsneset og nedre del av Fløen vist i KDP 2007. KDP 2007 §§ 4.1.12 og 4.1.13 henviser til byggehøyder på 3-6 etasjer med tilsvarende kvotehøyder +11-20, for områdene øst og vest av Møllendalselven.

25.6.07 ble kommuneplanens arealdel 2007 vedtatt. I KPA 2007 går Møllendal under som en del av senterområde S8. KPA 2007 § 22 setter en høyde begrensning på 5 etasjer på tomter som er langs sjøfronten<sup>166</sup>. Under samme punkt i KPA 2007 ligger det en generell bestemmelse om at byggehøyder skal tilpasses høydene i eksisterende bebyggelse og maksimalt 10 m høyere enn tilgrensende bebyggelse.

#### *Variierende tilretteleggelse for utbygging i ny områderegulering.*

I 2007 la Kjelstrup frem et forslag for et bygg på 22 etasjer som ble nedstemt av bystyret<sup>167</sup>.

Manglende dokumenter i Bergens planregister har gjort det vanskelig å få tak i dokumentene til dette vedtaket hvor det ville vært interessant å få sett stemmefordelingen.

---

<sup>163</sup> Bergen kommune (2010) Fagnotat, *Bergenus, gnr. 163, bnr. 1, 9 m.fl. Møllendal øst, Offentlig reguleringsplan. Plannummer 19410000. forslag til reguleringsplan, 2. gangs behandling, s.3*

<sup>164</sup> Kvile, G. (2015) BA, *Sagaen om høyhuset i Møllendal sendes til regjeringen*. Tilgjengelig: <https://www.ba.no/nyheter/politikk/sagaen-om-hoyhuset-i-mollendal-sendes-til-regjeringen/s/5-8-203392> (Hentet: 23.04.20)

<sup>165</sup> Bergen kommune (2007) Kommunedelplan, *For store Lungegårdsvann søndre del, plannr. 16850000, s.8*

<sup>166</sup> Bergen kommune (2007) Kommuneplan, *Bestemmelser og retningslinjer, s.12*

<sup>167</sup> Byggeindustrien (2016) bygg.no, *Sanner stoppet høyhus i Bergen*. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/1288510> (Hentet: 23.04.20)

28.06.09 ble en områdereguleringsplan som omhandler tomten til Statsbygg og Kjelstrups tomt lagt frem til offentlig ettersyn som en offentlig reguleringsplan<sup>168</sup>. Den legger opp til byggehøyder på Kjelstrup sin tomt som er i samråd med KPA2007 og KDP 2007 hvor det kan bygges fra 3-6 etasjer, og en tillatt byggehøyde for kunsthøgskolen på 40 meter.

I fagnotatet fra kommunen redegjør de kun for at arealet, hvor Kjelstrups tomt ligger, er i samråd med overordnede planer, mens tomten til kunsthøgskolen har ingen redegjøring om det er imot eller i samråd med overordnende føringer; «*Kommunedelplanen fastsettet at ny bebyggelse i området skal ha maks. kotehøyde +11 – 20m, dvs. 3 til 6 etasjer. Reguleringsplanen følger det angitte etasjetallet, og har en avtrapping fra 6 til 3 etasjer, med laveste bebyggelse mot sjøfronten.... For område O1, kunsthøgskolen, åpner planen for at selve bygningen kan ha kotehøyde inntil +25,5 mens taket får en kotehøyde på 5 – 40m, med høyeste punkt omtrent på midten*»<sup>169</sup>.

Under KPA 2007 § 22 ligger det en generell høyde begrensning på at bygg ikke kan være mer enn 10 meter høyere en tilgrensende bygg. Tilgrensende bygg på eiendom gnr 163 bnr 16, med representative 3 og 7 etasjer, er i direkte kontakt med kunsthøgskolen og gi en føring for maksimal byggehøyde til kunsthøgskolen.

Andre momenter med uklar definisjon er hvordan fordelingen under av delområde 2 under KDP 2007 er tenkt. Eneste orienteringen for hvor byggehøyde bestemmelsene fungerer er «*Møllendal øst, dvs arealene øst for Møllendalsveien.*» (KDP 2007 §4.1.12) og «*Møllendal vest, dvs arealene vest for Møllendalselven.*» (KDP 2007 §4.1.13). Fra denne orienteringen av hvor høyde bestemmelsene gjelder, er det lagt opp til alle arealer som er øst for Møllendalselven og alle arealer som er Vest for elven.

#### *Gjennomgående ønske om kunsthøgskolen*

Etter offentlig ettersyn for områdereguleringen var det kommet inn merknader som påpekte at det la opp til for stor byggehøyde for kunsthøgskolen. Flere av merknadene ettersøkte et juridisk grunnlag som var lett å forstå, og ønsket at enten KDP 2007 eller den generelle sentrumsgrensen på 27m ble lagt til grunn for videre vurdering<sup>170</sup>. Fagetaten viser til ønsket endring fra merknadene i planen, «*Som nevnt foran er det avvik mellom kommuneplanen og kommunedelplanen på enkelte punkt, men fagetaten anbefaler at kommunedelplanen i hovedsak legges til grunn for reguleringsplanen.*»<sup>171</sup>.

---

<sup>168</sup> Bergen kommune (2010) Fagnotat, *Bergenhus, gnr. 163, bnr. 1, 9 m.fl. Møllendal øst, Offentlig reguleringsplan. Plannummer 19410000. forslag til reguleringsplan, 2. gangs behandling, s.3*

<sup>169</sup> Ibid., s.5

<sup>170</sup> Ibid., s.14-22

<sup>171</sup> Ibid., s.7

Videre så ønsker ikke fagetaten å hindre utformingen på kunsthøgskolen «*For område O1, kunsthøgskolen, angir ikke kommunedelplanen noen byggehøyde. Den fastsetter imidlertid at bygget skal utformes med høy funksjonell, estetisk og arkitektonisk kvalitet, samtidig som det skal tas hensyn til overordnet landskap og omkringliggende bebyggelse. Lokalisering og utforming av den nye kunsthøgskolen er resultat av en lang prosess, der det hele tiden har vært en forutsetning at bygget skal fremstå som et signalbygg.*»<sup>172</sup>.

31.05.10 ble reguleringsplanen godkjent av Bergen bystyre med de gitte høydene<sup>173</sup>. Med denne godkjenningen har Bergen bystyre godtatt et bygg med byggehøyde på 40 meter i et område som det er blitt konkludert negativt for i høyhusutredningen fra 2007. Det foreligger og en rotete definisjon i KDP 2007 som tilsier at byggehøyden for kunsthøgskolen skal være på 3-6 etasjer, med tilsvarende kvotehøyde på +11-20m for Møllendal øst. I KPA 2007 foreligger den generelle bestemmelsen for byggehøyder på 10m høyere enn tilgrensende bygg. Den veiledende byggehøyden for Bergen har vært historisk 27 meter og alt over er blitt regnet som høyhus. Alt dette mener fagetaten at det skal kunne sees vekk fra siden kunsthøgskolen har vært en lengre prosess for å være et signalbygg.

#### *Kjelstrup prøver på nytt høyhus på Mølleneset, skaper store uenigheter*

I 2014 la Kjelstrup frem et nytt planforslag på Mølleneset for 16 etasjer. Dette tiltaket ble vurdert med hjemmel i KPA 2010. KPA 2010 §20 sier at sjøfronten i møllendal har en maks byggehøyde på 16 meter. Under § 20 er det og nevnt at det kun er i områder som inngår i KDP sentrum at det kan åpnes for muligheten til å bygge høyhus utover de gitte rammene. KDP 2007 er fremdeles gyldig som bestemmelser for tillatte byggehøyder i Møllendal med sine 3-6 etasjer. Nå ligger det og en godkjent reguleringsplan (planid: 19410000) over deler av Møllendal som Kjelstrups høyhus ikke er i tråd med.

Det daværende byrådet ville avise forslaget siden det brøt med de vedtatte planene og bestemmelsene. Bystyret ville annet, og fikk igjennom et flertall for å gjennomføre utbyggingen selv med uenigheter mellom dem<sup>174</sup>. Det er vist til uenigheten inni de politiske partiene. Høyre- og Frp-byråd anbefaler et nei, mens Høyre- og Frp- politikeren sier ja.<sup>175</sup>

#### *Komplisert prosess for planene til Kjelstrup*

Planene til Kjelstrup om høyhus på Mølleneset ble vedtatt med innsigelser fra fylkeskommunen før det var gjennomført mekling<sup>176</sup>. Det ble gjennomført mekling mellom kommunen og fylke i etterkant

---

<sup>172</sup> Ibid., s.8

<sup>173</sup> Bergen kommune (2010) Reguleringsplan for Møllendal øst, *byrådssak: dok 116*.

<sup>174</sup> Byggeindustrien (2016) Bygg.no, *Sanner stoppet høyhus i Bergen*. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/1288510> (Hentet:03.04.20)

<sup>175</sup> Ibid.

<sup>176</sup> Kvile, G. (2015) Bergens avisen, *Byrådslederen griper direkte inn i betent høyhussak*. Tilgjengelig: <https://www.ba.no/byradslederen-griper-direkte-inn-i-betent-hoyhus-sak/s/5-8-201145> (Hentet: 03.04.20)

av vedtaket. Innsigelsene til fylkeskommunen var rettet mot (1) *Konflikt med nasjonal kulturminneinteresser knyttet til strøkskarakteren* og (2) *vesentlig avvik fra overordnet plan*<sup>177</sup>.

Meklingen rundt kulturminner førte frem til at innsigelsen frafalt, men innsigelsen om vesentlige avvik fra overordnet plan ble stående.

Kommunen og fylke vil la kommunaldepartementet avgjøre saken siden de ikke kom til enighet rundt siste innsigelsen. Byråds leder Harald Schjelderup mener at bystyret bør ta saken igjen og ikke la den gå til departementet<sup>178</sup>. Mye av grunnen til ønske om en ny fremleggelse av planene til Kjelstrup skal være at byrådsleder mente bystyret ikke var godt nok informert. Et alternativ 2 som inneholdt en lavere blokkbebyggelse, som heller ikke er i tråd med områdereguleringen, ikke var kommet frem<sup>179</sup>.

Mye motstand mot tiltaket kom og fra Statsbygg. Statsbygg mener det vil forringe kvaliteten til kunsthøgskolen og omegn<sup>180</sup>. Statsbygg presser hardt på med muligheter om trusler om å trekke seg ut av spleiselaget for Kunstallmenningen dersom planene for Kjelstrups hus på 16 etasjer realiseres<sup>181</sup>.

Bystyret mente de var godt nok informert og ville ikke gå over saken igjen. Den endelige avgjørelsen om høyhuset til Kjelstrup blir sendt til Kommunaldepartementet. Regjeringen griper fatt i innsigelsen til fylkeskommunen om at planene strider for mye mot overordnede planer, og gir endelig avslag på dette grunnlaget<sup>182</sup>.

Kjelstrup mener at avgjørelsen om å sende planene til Kommunaldepartementet ble avgjort av en forsømmelse om å hente inn en vara. Med mangel på representanter kunne utvalgets leder avgjøre saken med sin dobbeltstemme<sup>183</sup>.

*Hva sier de overordnede planene.*

I planbeskrivelsen for Møllendal øst har lagt til grunne for en hovedmålsetning:

*Møllendal skal inngå som en del av en attraktiv og aktiv sjøfront, og planområder skal tilrettelegges for Kunsthøgskolen, i kombinasjon med næring og bolig. Området skal utvikles med sikte på en egen*

---

<sup>177</sup> Ibid.

<sup>178</sup> Ibid.

<sup>179</sup> Ibid.

<sup>180</sup> Kvile, G. (2015) Bergens avisen, *Sagaen om høyhuset i Møllendal sende til regjeringen*. Tilgjengelig: <https://www.ba.no/nyheter/politikk/sagaen-om-hoyhuset-i-mollendal-sendes-til-regjeringen/s/5-8-203392> (Hentet:03.04.20)

<sup>181</sup> Byggeindustrien (2014) bygg.no, *Statsbygg vurderer høyhus-ultimatum i Bergen*. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/index.php/article/1215777?image=dp-image57355-1216095> (Hentet: 03.04.20)

<sup>182</sup> Kvile, G. (2016) Bergens avisen, *Kjelstrup-Olsen legger ned høyhus-sablene og skjeller ut Jan Tore Sanner*. Tilgjengelig: <https://www.ba.no/byutvikling/politikk/nyheter/kjelstrup-olsen-legger-ned-hoyhus-sablene-og-skjeller-ut-jan-tore-sanner/s/5-8-434032> (Hentet: 03.04.20)

<sup>183</sup> Ibid.

*profil eller egenart, der kunsthøgskolen, næringsaktivitet – gjerne innenfor kategorien «kreativ industri», og boliger i fellesskap gir grunnlag for mangfold og aktivitet. Det skal videre tilrettelegges for en bymessig utvikling, med en urban struktur, god tilgjengelighet og satsning på offentlige rom<sup>184</sup>.*

Hovedmålsetningen beskriver og at området skal tilrettelegges for kunsthøgskolen. Dette åpner for en varierende forståelse for hva som er tilretteleggelse for kunsthøgskolen og hva som ikke er tilretteleggelse.

I planbeskrivelsen for tiltaket til Kjelstrup i 2013 viser de til at de prøver å redusere byggets utstrekning for å få mer luft langs elvebredden og sjøfronten<sup>185</sup>. Denne visjonen går sammen med reguleringsplanen sin hovedmålsetning «Møllendal skal inngå som en dal av en attraktiv og aktiv sjøfront...» og «Det skal videre tilrettelegges for en bymessig utvikling, med en urban struktur, god tilgjengelighet og satsning på offentlige rom».

#### *Nedslag for Kjelstrup i kampen mot kunsthøgskolen*

Byrådet har gjort vurderinger på hva som ligger til grunn av vedtatte planer og bestemmelser opp mot Kjelstrups sine forslag og statsbygg sine. Det virker som om bystyret har gjort en vurdering mer basert på målsetningene av planene og tiltakene for å skape en ny bydel med høye kvaliteter. Dette kan og sees tilbake til at det er blitt referert til mulig bybane i området, økt frekvens av busstilbud og korte gangavstander<sup>186</sup>. Da vil en høy utnyttelse i området være en potensiell strategi siden muligheten for god kollektiv dekning allerede er gjort rede for.

Den mest fremtredende delen i de overordnede planene er at området skal tilrettelegges for kunsthøgskolen og høydebestemmelsene fra KPA, KDP og områdereguleringen. Høyhuset til Kjelstrup gir ingen direkte synlige grunner i form av arkitektur og innhold, til å gå utover gitte høydebestemmelser.

Det nevnte alternativ 2 kunne vært en bedre kandidat om byggehøyden er lavere enn de søkte planene. Det er ikke umulig for Kjelstrup å få tillatelse for et bygg utenfor høydebestemmelsene. Dessverre blir avviket mot tilrettelegging av området for Kunsthøgskolen og høydebestemmelsene på de søkte planene blir for stor opp til å bli reddet av hva høyhuset gir til området.

---

<sup>184</sup> Bergen kommune (2010) Bergenhus, gnr 163 bnr 1, 9 m.fl, Møllendal øst, *Planbeskrivelse*, s.8

<sup>185</sup> Opus Bergen (2013) Mølleneset, felt B1 (ALT1), PlanID:62740000, *Forslagsstiller planbeskrivelse*, s.4

<sup>186</sup> Bergen kommune (2010) Bergenhus, gnr 163 bnr 1, 9 m.fl, Møllendal øst, *Planbeskrivelse*, s.26, s.18-19

### *Slutten på Kjelstrups planer om høyhus*

Kjelstrup sin eiendom ble kjøpt opp av Veidekke Eiendom i 2017 som satser på utbygging innenfor de gitte bestemmelsene av vedtatte planer<sup>187</sup>. Planen til Veidekke har satt opp byggehøyder på kvote +20, +20 og +17<sup>188</sup>. Kunsthøgskolen gikk gjennom noen flere forandringer på grunn av mindre plass til disposisjon og et behov for en ny utforming. I den nye detaljreguleringen for kunsthøgskolen vises det til varierende kvote høyder fra +27 til 32<sup>189</sup>.

---

<sup>187</sup> Hågøy, T. (2018) Estate nyheter – Vest Norge, *Kjøper omstridt høyhustomt – legger høyhuskrangelen død*. Tilgjengelig: <https://www.estatevest.no/kjoper-omstridt-hoyhustomt-legger-hoyhuskrangelen-dod/> (Hentet: 24.04.20)

<sup>188</sup> Årstadposten (2019) *80 leiligheter fordelt på tre bygg på høyhustomten*. Tilgjengelig: <http://www.arstadposten.no/2019/10/26/80-leiligheter-fordelt-pa-tre-bygg-pa-hoyhustomten/> (Hentet: 24.04.20)

<sup>189</sup> Statsbygg (2012) Bergenhus. Gnr 163 bnr 14, Møllendal øst, område O1, *Beskrivelse reguleringsendring*, s.1



## KAPITEL 10 – REAKSJONER FRA ULIKE AKTØRER

For å kunne sammenligne tiltakene i Lillestrøm og Bergen best mulig, ble det satt opp et kriterium om at det skulle finnes et lignende tiltak i den komparative byen. Dette var for å best mulig tilrettelegge for om det er forskjellige reaksjoner fra forskjellige byer på like tiltak. Forskjellene som er mellom Lillestrøm og Bergen ser en tydelig spiller en viktig rolle i hvordan tiltak blir behandlet og hvem som reagerer. De viktigste forskjellene mellom byene er at Lillestrøm har mye småhusbebyggelse mens Bergen har en større andel blokkbebyggelse, det er forskjeller i hvilke styremodell lokal politikken bruker, og Lillestrøm knytter seg mer til Oslo mens Bergen står mer alene.

De parter som har vist seg til å respondere på forskjellige måter vil bli brukt som paralleller mellom de forskjellige tiltakene og byene for sammenligning av reaksjoner. Parallellene blir kategorisert:

- **Utbygger.** De som fremmer planforslaget.
- **Innbygger.** De innbyggerne som er berørt av de forskjellige tiltakene. Som oftest naboer, men er tenkt som alle innbyggere i byene.
- **Andre parter.** Er tenkt skal samle opp de parter som ikke nødvendigvis går igjen i alle tiltakene, men som kommer med viktige reaksjoner mot noen av tiltakene.
- **Rådmannen/Byrådet.**
- **Kommunestyret/Bystyret.**

I kapitel 10, vil det bli brukt matrise for å fremheve reaksjoner som er kommet fra de valgte kategoriene. I matrisene vil det bli fremhevet:

- **Konfliktarena.** Hvor det er skapt konflikter. Hvilken del i prosessen det er skapt konflikter. Hva de går i konflikt mot.
- **Konfliktnivå.** Hvor sterke reaksjonene er og til hvilke konfliktnivåer det fører til. Konfliktnivå vil og se på hvor mye planene går imot av bestemmelser.
  - o **Lav.** Forventet reaksjon. Reaksjoner som er typisk. Få brudd på bestemmelser og føringer, mulig å komme forbi bruddene.
  - o **Middels.** Reaksjoner som går forbi hva som kan sees på som forventet. Flere brudd på bestemmelser. Vanskelig å komme forbi bruddene.
  - o **Høy.** Reaksjoner som blir sett på som veldig spesielle og blir brukt mest i helt spesielle anledninger. Mange brudd på bestemmelser, innsigelser kommer inn, veldig vanskelig å komme forbi bruddene.
- **Førte til endringer i plan.** For å se om konfliktene førte til noen form for forandringer i planen.

Tabell 1 Eksempel matrise summering reaksjoner

	Konfliktarena	Konfliktnivå	Ført til endringer i plan
Utbygger			
Innbygger			
Andre parter			
Rådmannen/Byrådet			
Kommunestyret/Bystyret			

## 10.1 Oppsummert empiri om tiltakene fra Lillestrøm

Scandic hotell Portalen.

Utbyggelsen av Jernbanetomten kommer etter utbyggers initiativ. Det foreligger allerede en reguleringsplan som åpner opp for utbyggelse på tomten med de ønskede formålene. Utbyggingen skal skape et nytt hotell i byen, nye kontorplasser og boliger.

Planene for Scandic hotell portalen er blitt politisk behandlet. I planbeskrivelsen er det blitt brukt signalbygg om tiltaket. Planene til Scandics hotell portalen har et stort omfang i volum og høyder, og er blitt tiltenkt at kan være et signalbygg. Det er viktig at nærliggende bebyggelse får være mest mulig med og at det er gjort en best mulig utredning av Scandic hotell portalen.

Omfanget på Scandic hotell Portalen åpner opp for krav om utarbeidelse av KU. KU'en er utarbeidet av forslagstiller.

Når planprogrammet ble vedtatt, ble det lagt inn et tillegg som skulle styre Konsekvens utredningen. Kommune ønsker at det skal sees på hva området tåler og ikke hvilke konsekvenser tiltak i seg selv har. KU'en la opp til 3 forskjellige scenarioer, dagens situasjon, dagens reguleringsplan og planene for Scandic hotell portalen.

I utarbeidelsen av KU er det tydelig at kommentarene under forskjellige punkt er utarbeidet med de overordnede politiske føringene i bakhodet. Det er brukt mye svak og lite attraktive kommentarer for dagens situasjon og dagens regulering selv om det ikke er noen negative sider med dem. Eneste er at de ikke svarer like godt til overordnede føringer.

Tidlig i arbeidet blir det påpekt av fylkesmannen at reguleringen bør utarbeides i samsvar med KPA. Når denne planprosessen foregikk var det KPA 2011 som var gjeldende. I KPA 2011 var det en normal høyde på 3-6 etasjer og en absolutt høyde på referanse punktene kirkespiret og rådhusårnet.

Det var sendt inn flere merknader fra naboer som omhandlet høydene på byggene i planen.

Merknadene pekte på at solforholdene og utsikts forholdene ville bli sterkt ødelagt og at dette vil gå

på bekostningen av livskvaliteten. Rådmannen kommenterte mange av merknadene som var kommet inn at «... planene følger overordnede samfunnsmessige føringer...».

Eneste nevneverdige forandringene som ble gjort mellom først og andre gangs behandling var å flytte noen kvadratmeter fra privat uteareal til offentlige uteareal. Det ble ikke gjort noen forandring av byggehøydene i planene.

Rådmannen ser at planene vil ha klare negative konsekvenser på sol- og utsiktsforholdene til nabobebyggelsen. Likevel anbefaler rådmannen at planene for Scandic hotell portalen blir vedtatt. Scandic hotell portalen ble vedtatt med 25 stemmer mot 21. Det kom et tillegg til vedtaket om at det skulle sees på muligheten til å redusere hotellet med en etasje.

Vedtaket ble klaget på igjennom en felles klage fra ca 240 boenheter. Klagen var utarbeidet og levert fra et advokatfirma. Rådmannen mener prosessen er gjort etter loven og tar ikke klagen til følge. Fylkesmannen deler rådmannens syn og tar heller ikke klagen til følge.

Planene for Scandic hotell portalen er blitt bygget hvor hotellet har 13 etasjer. Tillegget om å se på muligheten for å redusere hotell bygget med en etasje har falt vekk uten at det kan sees hvorfor i de papirene som ligger knyttet til saken.

#### Meierikvartalet

Meierikvartalet er en detaljregulering som kommer fra en områderegulering Lillestrøm øst. Arbeidet rundt Lillestrøm øst har bakgrunn i ønske fra kommunen om transformasjon av sentrum og STARKKS-prosjektet. Lillestrøm øst har vært igjennom en lengre prosess i utarbeidelsene av planene.

STRAKKS-prosjektet er en sterk pådriver for reguleringsplanen Lillestrøm øst. Resultatene fra STRAKKS-prosjektet er blitt tatt med som krav for utarbeidelse av planer som overgår høyde bestemmelser i KPA og KDP.

Lillestrøm øst har et så stort omfang at det utløser krav om KU. Det vil ikke være behov for KU for Meierikvartalet om reguleringen ikke bryter med bestemmelsene i reguleringen Lillestrøm øst. Meierikvartalet følger bestemmelsene som er gitt av Lillestrøm øst.

Områdereguleringen Lillestrøm øst ble vedtatt av kommunestyret. Vedtaket ble påklaget hvor høyden på byggene var et av klagepunktene. Klagen ble ikke tatt til følge av kommunen eller fylkesmannen der det blir påpekt at prosessen er gjort etter loven og planene ikke går imot overordnede føringer.

I utarbeidelsen av reguleringsplanene Meierikvartalet, er fylkesmannen tidlig inne og påpeker at det er viktig at planene legger til rette for høy arealutnyttelse.

Opp mot første gangs behandling er kommunen innen aktivt og gjør forandringer på planene. Kommunen ønsker å redusere antall bolig-tårn fra fire til tre. Kommunen ønsker også å redusere antall etasjer langs jernbanelinjen fra 12 til 8.

Rådmannen kommenterer at det er ønskelig å redusere bolig-tårnene fra 15, 17 og 19 etasjer til 13, 15 og 17 etasjer for planen blir lagt ut på offentlig ettersyn. HUT går tilbake på vurderingen til rådmannen og legger forslagstillers høyder inn igjen i planen til offentlig ettersyn.

Fra offentlig ettersyn er det kommet inn merknader om hvordan solforholdene vil bli dårligere. I merknadene blir det og vist til at planene er tilpasset annen ny bebyggelse i områdereguleringen Lillestrøm øst og ikke med eksisterende bebyggelse.

Rådmannen påpeker at fellesarealene i Meierikvartalet ikke klarer kravene om solforhold. Rådmannen anbefaler likevel at reguleringsplanen Meierikvartalet blir vedtatt. Planen ble vedtatt med 45 mot 2 stemmer. Vedtaket om Meierikvartalet ble ikke påklaget.

## 10.2 Reaksjoner mot tiltakene fra Lillestrøm

### Scandic hotell portalen

**Utbygger:** Scandic hotell portalen er startet etter initiativ fra utbygger. Utbygger begynner med planer som er et mye store volum og byggehøyder en det som ligger i eksisterende reguleringsplan og KPA. Utbygger snakker veldig varmt om planene at de bruker uttrykket mulig signalbygg på hotellet som er i planene.

Det er vanlig at utbygger tar initiativ for å lage detaljreguleringer. Hva som kan sees på som litt mer uvanlig, er omfanget på planene og hvor mye planene bryter med gjeldende reguleringsplan for Jernbanetomten og bestemmelser i KPA. Utbygger stiller seg veldig positiv til å bruke slike høyder i planene. Dette kan ha bakgrunn i at utbygger vet de vil få det igjennom fra overordnede planer eller de starter en «forhandling» av byggehøyder hvor de kan ende på høyere utnyttelse en det som er blitt regulert for.

Mellom første gangs behandling og andre gangbehandling gjør ikke utbygger noen forandringer på byggehøyden i planen selv om det er kommet inn flere merknader på det. Utbygger tar heller og gjør om noen kvadratmeter fra private uteareal til offentlige uteareal. Utbygger viser et sterkt ønske om å få igjennom sine planlagt byggehøyder i planen.

**Innbyggere:** De nærmeste naboene til Scandic hotell portalen er aktivt med i planprosessen. Naboene bruker virkemidlet merknader. I merknadene blir det vist til dårligere solforhold, utsiktsforhold og «urettferdige» kommentarer under forskjellige punkter i KU.

Vedtaket om Scandic hotell portalen blir påklaget av naboene under en klage i samarbeid med et advokatfirma. Det må til et større initiativ å samle ca. 240 boenheter bak en klage. Å hyre inn advokat hjelp viser et ønske om å bruke ressurser på klagen for å redusere volumet av Scandic hotell portalen.

De nærmeste naboene er hele tiden aktive og engasjerte i arbeidet om å redusere volumet av planene. Det blir henvist til andre punkt utenom høyder i merknadene og klagen som viser en større forståelse og kunnskap rundt planprosessen som gjør det vanskeligere for rådmannen å anbefale planene. Å bruke ressurser på advokat og tid på å samle styrke bak en klage viser et engasjement mot planene.

**Andre parter:** Fylkesmannen er tidlig inne og kommenterer at planene må følge KPA. Dette kan sees på som en reaksjon om at fylkesmannen er redd utviklingen av Lillestrøm går for fort. Det er ikke sett noen flere forsøk fra fylkesmannen til å stoppe planene.

**Rådmannen:** Rådmannen viser en litt spesiell holdning til prosessen og utredningen Scandic hotell portalen. I flere av merknadene henviser rådmannen at planen er i samsvar med overordnede samfunnsmessige føringer. Rådmannen gjør et klart valg å stille seg til siden i kommentering av merknader og støtte seg på overordnede føringer.

Det foreligger litt spesielle kommentarer i konsekvens utredningen som er utarbeidet av forslagsstiller. Dette er punkt som rådmannen kunne grepet fatt i om det var et ønske om å redusere volumet av Scandic hotell portalen eller gjøre det vanskeligere for utbygger å få planene godkjent. Det blir ikke gjort noe fra rådmannen selv om det kommer inn merknader mot det.

Det blir tidlig påpekt av fylkesmannen at planene bør følge KPA. Planene bryter med referansehøydene rådhusårnet og kirkespiret som er satt in som absolutt høyder for Lillestrøm i KPA. Dette punktet blir ikke utbygger tatt på av rådmannen.

Rådmannen viser og konkluderer med at Scandic hotell portalen vil gjøre sol- og utsiktsforholdene til nabobebyggelsen dårligere, en planer som går i samsvar med eksisterende regulering. Planene blir anbefalt vedtatt av rådmannen.

Rådmannen spiller heller på overordnede styre fremfor kommunens selvstyre. Det er flere punkt som rådmannen kunne tatt utbygger på for å hindre planprosessen. Der det er vanskelig for rådmannen og kommentere merknadene, blir det henvist til overordnede samfunnsmessige føringer.

Rådmannen velger å ikke ta styring eller stå i veien for Scandic hotell portalen og lar utbygger og høyere planmyndigheter stå for begrunnelse til gjennomføring av planene.

**Kommunestyret:** Kommunestyret viser til en sterk uenighet om planene skal bli vedtatt eller ikke. I avstemningen om vedtaket ble det stemt 25 mot 21.

Sammen med vedtaket, la kommunestyret inn et tillegg om å se på muligheten til å redusere hotellet med en etasje. Hotell bygget ble aldri redusert til 12 etasjer fra 13 etasjer.

Kommunestyret viser en del uenighet rundt tiltaket, samtidig som de prøver å godsnakke med de som er mot planene med å redusere antall etasjer fra 13 til 12. Kommunestyret fikk det ikke igjennom. Om det var et ønske kunne de vedtatt Scandic hotell portalen med et tillegg om å redusere hotellet med en etasje i stedet for å se på muligheten til å gjøre det.

Tabell 2:Oppsummering reaksjoner Scandic hotell portalen

	Konfliktarena	Konfliktnivå	Ført til endringer i plan
<b>Utbygger</b>	Planer går imot KPA, KDP, eksisterende reguleringsplan.	Høy. Planene går imot flere juridiske høydebestemmelser. Presser veldig mot referanse høydene for byen.	Forandret private uteareal til felles uteareal etter egne vurderinger.
<b>Innbygger</b>	Merknader og Klager mot byggehøyder, sol- og utsiktsforhold og utredning av KU.	Høy. Går mer inn for å stoppe tiltaket en hva som er forventet. Bruker klagerett rettet mot KU, advokat hjelp og samle styrke bak en klage.	Ingen
<b>Andre parter</b>	Fylkesmannen. Samhandlingen mellom KPA og planene.	Lav Minner om at det skal være en samhandling mellom KPA og tiltak. Følger ikke opp med mer.	Ingen
<b>Rådmannen</b>	Behandling av merknader og klager. Ivaretagelse av innbyggernes interesser.	Høy Dysser ned merknadene som kommer av innbyggere. Støtter seg på hva som er samfunnets beste av regionale føringer i stedet for hva som er samfunnets beste av lokale føringer.	Ingen
<b>Kommunestyret</b>	Avstemning av vedtak.	Høy Jevn votering som lett kan tippe begge veier. Vedtatt med tillegg.	Tillegg i vedtaket om muligheter til reduksjon av hotellet, førte til ingen forandring.

### Meierikvartalet

**Utbygger:** Utbygger har tett etter oppstart av planarbeidet fått en ny områdereguleringsplan for Lillestrøm øst, som dekker Meierikvartalet, vedtatt av kommunestyret. Utbygger lager planer som har en høyere utnyttelse enn det er blitt regulert og vedtatt for, selv om reguleringen Lillestrøm øst har åpnet opp for en veldig høy arealutnyttelse.

Utbygger er i en tett forhandling om Meierikvartalets utforming hele veien med kommunen.

Utbygger viser seg villig til å redusere utnyttelsen av Meierikvartalet med å redusere antall bolig tårn fra 4 til 3 og redusere antall etasjer langs jernbanen fra 12 til 8.

Utbygger viser et ønske om høyere arealutnyttelse, men ikke høyere byggehøyder en det som er vedtatt i reguleringen Lillestrøm øst. Samarbeidet mellom utbygger og kommunestyret og forandringene i planene, viser et ønske om å få gjennomført planene fremfor å få mest mulig arealutnyttelse.

Meierikvartalet legger kun opp til at det er et boligtårn som går opp til maksimal tillatt kvotehøyde. Reguleringsplanen Lillestrøm øst gir en maks kvotehøyde for Meierikvartalet som kunne blitt kapitalisert bedre en med bare et boligtårn. Utbygger viser seg fornøyd med de gitte høydene fra reguleringsplanene Lillestrøm øst, og det er ikke behov å forhandle om høyere kvotehøyder.

**Innbygger:** Mot områdereguleringsplanene Lillestrøm øst var det kommet inn mange merknader. Det var ikke noen utdyping for hva de handlet om, men det viser at det er mange som følger aktivt med av innbyggere som blir påvirket av planene Lillestrøm øst.

Når planene for Lillestrøm øst ble vedtatt, tok naboene til å klage på vedtaket. I behandlingen av klagen mot Lillestrøm øst kan det sees at noe omhandlet byggehøyder. Mot selve detaljreguleringen Meierikvartalet var det kun brukt merknader for å redusere byggehøydene og ingen klage på vedtatt plan.

**Andre parter:** HUT gjør om på rådmannens forandring, før det blir lagt frem for første gangs behandling. HUT vil ha forslagstillers høyder for Meierikvartalet under fremstillingen av planen.

Fylkesmannen er inne tidlig og jobber for en høy arealutnyttelse. Det er ikke utdypet om det skal være kompakt eller høyt.

**Rådammen:** Rådmannen viser klart ønske om å redusere høydene på boligtårnene. Det er tydelig at han ikke er fornøyd med solforholdene i selve planene. Rådmannen viser et ønske om å redusere volum og høyder i Meierikvartalet. Rådmannen anbefaler å vedta planene.

Rådmannen viser et ønske om reduksjon av byggehøyder og volum, men vil ikke stille seg imot planene om Meierikvartalet siden de har pågått lenge og det er tillatt igjennom reguleringsplanene Lillestrøm øst.

**Kommunestyret:** Kommunestyret viser handling mot at Meierikvartalet ikke skal ta helt av med direkte beskjed om reduksjon av antall boligtårn og etasjer på noen bygg. Når planene er innenfor de



gitte rammene av reguleringsplanen Lillestrøm øst, står nesten hele Kommunestyret bak vedtaket om Meierikvartalet.

Tabell 3: Oppsummering reaksjoner Meierikvartalet

	Konfliktarena	Konfliktnivå	Ført til endringer i plan
<b>Utbygger</b>	Klargjørelse til førstegangs behandling.	Lav Prøver på høyere utnyttelse en tillat av områdereguleringen.	Reduksjon av antall bolig tårn og etasjer på noen bygg fra 12 til 8. 19 etasjer står urørt.
<b>Innbygger</b>	Merknader	Lav Forventet reaksjon om merknader mot byggehøyder.	Ingen
<b>Andre parter</b>	HUT i klargjøring av planer for fremleggelse til offentlig ettersyn.	Middels Går imot reduksjon av antall etasjer som rådmannen har tatt inn.	Tar inn igjen forslagsstiller opprinnelige høyder for fremleggelse til offentlig ettersyn
<b>Rådmannen</b>	Første gangs behandling og andregangs behandling	Middels Reduserer byggehøydene i planen. Ser det er dårlige solforhold, gjør ikke noe med det.	HUT går imot den ønskede forandringen, ingen forandring skjer for opprinnelig planforslag.
<b>Kommunestyret</b>	Klargjørelse til førstegangs behandling og votering	Lav Ønske om reduksjon av utbyggingsvolum. Stort flertall i votering.	Reduksjon av utbyggingsvolum.

### 10.3 Generelle reaksjonen i Lillestrøm

#### *Stort ønske fra utbygger å bruke høyhus*

Med begge tiltakene i Lillestrøm så starter utbygger med planer som har en høyere utnyttelse en det som er lagt i reguleringsplanen for området. I planene for Scandic hotell portalen går utbygger for en høyere byggehøyde en det som ligger i reguleringsplaner og KPA for Jernbanetomten. Det er tydelig at utbygger tar til seg muligheten til å kunne bruke mer høyhus i utbyggingen, der de hele tiden

satser på planer med høyere volum og byggehøyder som er blitt vedtatt. Selv om reguleringsplanen for Jernbanetomten er en del eldre en områdereguleringen Lillestrøm øst, presser Scandic hotell portalen sine bygge høyder opp mot referanse høydene som er gitt igjennom oppdatert KPA.

#### *Merknader har liten påvirkningskraft*

Fra begge tiltakene er det lite forandringer på byggehøyder som kommer av offentlig ettersyn. Selv om det kommer in flere merknader fra naboer angående byggehøyder, viser ingen utbyggere seg villige til å redusere byggehøyder. Det er først når kommunen kommer inn at det blir forandringer i innholdet i planene, som vi ser med Meierikvartalet.

Med planer som har høyere byggehøyder enn resten av nabolaget, er det å forvente merknader fra naboene mot byggehøyder. I Lillestrøm er det ikke bare mye aktivitet med bruken av merknader, men de går etter flere deler av planer og prosesser for å stoppe planene. Med Scandic hotell portalen går naboene etter utførelsen av KU og med Meierikvartalet går de etter at planene ikke er tilrettelagt eksisterende bebyggelse.

#### *Er det mye feil bruk av klage?*

Det er et stort engasjement fra innbyggerne i Lillestrøm i arbeidet mot høyhus. Selv om engasjementet er stort, virker det ikke alltid at de helt vet hvordan planprosessen fungerer. Engasjementet kan sees igjen at de bruker verktøyene merknader og klage etter vedtak. Når det kommer til klage, er det ikke alltid klart at de vet hva det brukes til. Noen av klagen er vist direkte til byggehøydene som med Lillestrøm øst og Meierikvartalet fremfor utredningen som er gjort for å tillate byggehøydene. Med Scandic hotell portalen hyrer de inn ekstra hjelp fra advokater og former en klage som går mer direkte på selve utredningen i planprosessen.

#### *Stor oppslutning av reaksjoner fra innbyggeren i Lillestrøm rundt høyhus*

Det er tydelig et større engasjement fra innbyggeren i Lillestrøm en det som gjerne er å forvente når det kommer tiltak som bryter med høyder som vist i oppgaven. Innbyggerne bruker merknader og klager i planprosessen, de hyrer inn advokater og samler sammen stemmene bak en klage. Engasjementet er så stort at de påvirker lokalpolitikken.

At det er blitt dannet et lokalpolitisk parti på bakgrunn å stoppe høyhus utbyggingen som skjer i Lillestrøm, er et veldig spesielt fenomen. Det er en veldig kraftig respons fra innbyggerne i Lillestrøm, men oppslukingen er ikke så stor. Partiet Folkets røst har 2-3 representanter i kommunestyret til å jobbe imot høyhus i Lillestrøm.

Det kan foreligge flere grunner til engasjementet til innbyggerne og dannelsen av Folkets Røst. Innbyggerne kan føle at høyhus utbyggingen tar vekk stedsidentiteten til Lillestrøm, ødelegger deres kultur og at forandringene kommer for fort. Lillestrøm er og har lenge vært en industriby som

plutselig skal bli en storby. Det vil skape reaksjoner. Når kommunestyret ikke hjelper innbyggerne å redusere byggehøyder i planene og utbyggere ikke møter merknader i planprosessen, ligger det an til at innbyggerne tar saken i egne hender og danner politiske partier.

#### *Rådmann ønsker høyere arealutnyttelse fremfor oppfylte solforholds krav*

Rådmannen i Lillestrøm kommune viser forskjellige holdninger til forskjellige planer. Med Meierikvartalet var rådmannen aktivt inne for å redusere planenes volum for å bedre solforholdene i planområdet. Med Scandic hotell portalen var ikke rådmannen inne i det hele tatt for å jobbe med solforholdene, selv om det er en tydelig påvirkning for nabobebyggelsen. Dette kan komme av forskjellige rådmenn eller førende politikk. Det kan også komme av at rådmannen jobber mer aktivt for å få uteoppholdsareal i planene til å klare kravene til solforhold. Da kan det være lettere å få planene vedtatt, og det er mindre krav om dispensasjoner som kunne ført til at klage på vedtaket kunne blitt tatt til følge.

Rådmannen jobber for en høyere arealutnyttelse hele tiden med å bedre solforhold i planene til Meierikvartalet og gjennom å ikke stoppe planprosessen til Scandic hotell portalen når det er mulighet til det. Ønsket om å redusere forskjellige byggehøyder i Meierikvartalet kan og sees på som et grep for å moderere utviklingen av Lillestrøm.

#### *Varierte hva kommunestyret ønsker av utbygging*

Det er noe splittelse i kommunestyret i bruken av høyhus i Lillestrøm. Meierikvartalet har vært en del av en lengre prosess i hvordan Lillestrøm skal utvikles med pådrivere som STRAKKS-prosjektet. Meierikvartalet er og med i en større og helhetlig områderegulering for Lillestrøm sentrum. Meierikvartalet bygger og veldig på utbyggelsen av kunnskapsmiljøet i Lillestrøm som har fått et kraftig løft igjennom internasjonal anerkjennelse av kvaliteten på forskningen i Kjeller miljøet. Meierikvartalet fikk nesten full oppslutning i motsetning til Scandic hotell portalen.

Scandic hotell portalen hadde ikke en områderegulering i grunn som hadde blitt jobbet med over lengre tid. Scandic hotell portalen er ikke direkte knyttet til STRAKKS-prosjektet, men blir tatt med siden STRAKKS-prosjektet handler om å skape nye utbyggings former. Scandic hotell portalen bygger på turisme og tilreisende som kommer av varemessen og kunnskapsmiljøet. Scandic hotell portalen har ikke samme forløpet som Meierikvartalet som kan være grunne til at det ikke er mer oppslutning rundt tiltaket. Et underliggende behov for hotell for å ta imot tilreisende for varemessen og utvidelsen av kunnskapsmiljøet kan ha vært nok til at planene gikk igjennom på en jevn votering.

Planprosessen for Scandic hotell portalen viser best hvor langt kommunestyret er villig til å gå for å møte innbyggerne i Lillestrøm sine ønsker. Kommunestyret vedtar Scandic hotell portalen med en jevn votering. I vedtaket blir det lagt et tillegg om å se på muligheten til å redusere byggehøyden på

selve hotellet. Tillegget blir ikke gjennomført hvor det kunne blitt gjennomført om kommunestyret ville det.

#### *Direkte kobling til overordnede planer*

I planprosessen til Scandic hotell portalen kommer det tydelig frem at rådmannen aktivt støtter seg på overordnede retningslinjer. Det er ikke så direkte tydelig om kommunestyret gjør det samme. Lillestrøm by har veldig mye oppmerksomhet på seg igjennom planer fra regionale planmyndigheter. At Lillestrøm skal fungere som en avlastning for utviklingen til Oslo og kapitaliseringen av det unike kunnskapsmiljøet i Kjeller skaper mye forventninger. Da kan en lure på om kommunestyret klarer å stå imot politikere fra høyere hold. Hvor mange av planene er basert selvstyre som kommunestyret selv vil ha, og hvor mange av planene er noe kommunestyret føler at de må akseptere.

Fylkesmannen er inne i begge planene tidlig i planprosessen. Det er tydelig at de regionale planmyndighetene vil ha den planlagte utviklingen for Lillestrøm sentrum når de kommenterer at det er viktig med høy arealutnyttelse i Meierikvartalet. Videre prøver de å se til at utviklingen i Lillestrøm ikke blir for ekstrem når de kommenterer at det er viktig å følge KPA i Scandic hotell portalen.

Meierikvartalet og Scandic hotell portalen ville fremdeles svart akseptabelt nok til overordnede retningslinjer og forventninger med kraftig reduksjon i byggehøyder. Denne reduksjonen ville og svart bedre til innbyggernes forventninger til utviklingen av Lillestrøm. Likevel blir en helt ny og ekstrem, sammenlignet med tidligere for Lillestrøm, byutvikling gjennomført for byen.

## 10.4 Oppsummert empiri om tiltakene fra Bergen

### Xhibition

Planene for Xhibition blir sendt inn som en byggesøknad og blir behandlet i byggesaksavdelingen. Byggesøknaden er sendt inn på utbyggers initiativ.

Planene har et for lavt volum til å utløse krav om KU. Krav om KU er knyttet til størrelsen av prosjektet eller om det er spesielle virksomheter som det planlegges for.

Xhibition blir behandlet etter KPA 2018. I KPA 2018 er absolutt høyden på 27m blitt tatt vekk fra bestemmelsene. Søknaden om utbygging av Xhibition blir fremdeles avslått.

Vurderingen i avslaget har pekt på hvordan påbygget vil underbygge den etablerte byroms strukturen. Det ligger ingen direkte kommentar til høyden på tiltaket bortsett fra at det ikke følger områdets høyder.

Byantikvaren har en sterk tilværelse i vurderingen av søknaden om påbygg på Xhibition. Byantikvaren påpeker hvordan påbygget vil ødelegge kultur og estetikk i området. Mange av hjemlene som søknaden ble avslått på er knyttet opp til estetikk og kultur.

Med søknaden om påbygget på Xhibition ble det sendt ut nabovarsel. Det var bare kommet inn en kommentar fra naboer. Kommentaren fra naboen var sterk kritikk mot påbyggets omfang og hvordan dette ville ødelegge områdets egenart.

Avslaget på søknaden ble påklaget av tiltakshaver. Tiltakshaver prøver å vise til hvordan påbygget på Xhibition er bra for Bergen by. Tiltakshaver prøver og å vise til at byggets plassering så nærme flere kollektivpunkt burde kapitaliseres bedre.

Klagen på avslaget ble ikke tatt til følge. Avslaget ble basert på de samme hjemlene som avslaget på søknaden hadde. Det ble ikke gjort noen vurdering opp mot hva tiltaket kunne gi Bergen og om det var godt nok til å se vekk fra bestemmelsene som Xhibition ble avslått på.

Tiltakshaver søkte om å få klagen behandlet politisk. Byrådet anbefalt ikke å ta klagen til følge. Utvalget for miljø og byutvikling vedtok å ikke ta klagen til følge.

#### Mølleneset.

Først på Mølleneset, kom planforslaget til Kjelstrup om et høyhus for boliger på 22 etasjer etter at det er blitt negativt vurdert med høyhus på Mølleneset. Planene ønsket mye høyere byggehøyder en det var tillatt for Bergen generelt. Planen ble tatt igjennom en politisk behandling ble avslått av bystyret.

Etat for plan og geodata i Bergen kommune laget en offentlig områdereguleringsplan som dekker store deler av Mølleneset. Områdereguleringen legger opp til at Statsbygg sin kunsthøgskole kan få en byggehøyde på opp til 40m og Kjelstrup må forhode seg til 3-6 etasjer. Områdereguleringen ble vedtatt av bystyret.

I utarbeidelsen av områdereguleringen viser naboer at det er vanskelig å finne hvilke forhold som er gjeldende og kan brukes til klaging. KPA og KDP gir flere forskjellige bestemmelser for områder med en indirekte tilknytting til området kunsthøgskolen står på. Det er vanskelig å vite hvilke bestemmelser som kan klages på for å bli hørt.

Planbeskrivelsen for områdereguleringen viser til at det er ønskelig å utbygge området med tilrettelegging for kunsthøgskolen. I planbeskrivelsen for kunsthøgskolen blir det nevnt at kunsthøgskolen kan bli et signalbygg i Bergen. Vurderingen av plasseringen til kunsthøgskolen har pågått lenge og det er blitt en forventning at området blir utviklet for kunsthøgskolen.

Kjelstrup kommer med planer om et nytt høyhus på 16 etasjer på Mølleneset. Planene går rett til politisk behandling. Planene til Kjelstrup om et nytt høyhus for boliger blir anbefalt avslått av byrådet, men blir vedtatt av bystyret.

Høyhuset til Kjelstrup ble vedtatt med innsigelser fra fylkeskommunen. En av to innsigelser ble meklet enighet om før kommunen og fylket ble enige om å sende planene til regjeringen for avgjørelse.

Byrådet vil at bystyret skal ta en ny vurdering av saken mener de ikke var godt nok informert. Statsbygg vurderer å stille ultimatum til bystyret om å trekke vedtaket eller så trekker Statsbygg seg ut av spleiselaget for fellesarealene på Mølleneset.

Bystyret ender opp med å ikke ta en ny vurdering av planene til Kjelstrup sitt høyhus etter jevn votering. Planene går videre til kommunaldepartementet for vurdering. Kommunaldepartementet sa nei til planene siden de bryter for mye med vedtatt områderegulering som ble utarbeidet av etat for plan og geodata.

Kjelstrup sin tomt ble kjøpt opp av Veidekke eiendom. Veidekke eiendom har laget planer for utbygging som svarer til den vedtatt områdereguleringsplanen som er utarbeidet av etat for plan og geodata.

## 10.5 Reaksjoner mot tiltakene fra Bergen

### Xhibition

**Utbygger:** Planene om påbygg på Xhibition blir startet på utbyggers initiativ. Påbygget bryter veldig med eksisterende byggehøyder for området. Søknaden til utbygger blir avslått.

Flere av hjemlene til avslaget er knyttet til hvordan byggehøyden vil påvirke området. Utbygger velger å klage på avslaget fremfor å forandre på planene for Xhibition. Etter avslag på klagen vil utbygger ha en politisk behandling og ønsker fremdeles ikke å forandre på planene.

Hvorfor planene ikke blir forandret på er uvisst, men slik det står viset utbygger en stor pågang på å igjennom nye byggehøyder i Bergen sentrum.

**Innbygger:** Med utsendelse av nabovarsel kom det inn merknad mot påbygget på Xhibition. Naboen viser å være sterkt imot tiltaket i formuleringen av merknaden. At planen for Xhibition kun fikk inn en merknad fra naboene igjennom nabovarsel, gjør det vanskelig å gi en indikasjon på hva naboene mener.

At planene går igjennom byggesaksavdelingen, fjerner medvirkningsmulighet igjennom offentlig ettersyn. Naboer kan også være for planene, der de selv ønske å kunne bygge ut sine eiendommer.

**Andre parter:** Byggesaksavdelingen er imot byggehøydene og volumet til påbygget på Xhibition hvor de mener det ødelegger estetikken for området.

Byantikvaren er imot påbyggets omfang der de blir påpekt at det går imot alt av kultur, estetikk og miljø i tilknyttende område.

**Byrådet:** Byrådet anbefaler å opprettholde avslaget på søknaden om påbygget på Xhibition.

Vanskelig å si om det er på grunnlag av høyden eller av noen annet.

**Bystyret:** Bystyret vedtar å opprettholde avslaget på søknaden om påbygget til Xhibition. Vanskelig å si om det er på grunnlag av høyden eller av noen annet.

Tabell 4: Oppsummering reaksjoner Xhibition

	Konfliktarena	Konfliktnivå	Ført til endringer i plan
<b>Utbygger</b>	Bryter med KPA, KDP, PBL og klage på vedtak på søknad.	Høyt Bryter med flere estetiske bestemmelser. Bryter med flere kulturbestemmelser. Bryter med PBL. Klage på vedtak på søknad. Søknad om politisk behandling av klagen.	Ingen
<b>Innbygger</b>	Nabo varsler	Middels til høyt Færre merknader enn forventet, mulig andre aktører ønsker gjennomslag. Solid uttalelse mot tiltaket i merknad som kom inn, pekte og mot kulturminner.	Ingen
<b>Andre parter</b>	Byantikvaren og byggesaksavdelingen.	Høy Byantikvaren fraråder på det sterkeste å vedta tiltaket, mulig innsigelse med en politisk behandling. Byggesaksavdelingen stopper planene med mange hjemler og viser til flere mangler på dispensasjoner.	Ingen
<b>Byrådet</b>	Klargjøring av fremleggelse av papirer for avgjørelse	Høy Anbefaler å følge tidligere avgjørelser og utredninger.	Ingen
<b>Bystyret</b>	Fremleggelse hos utvalg for miljø og byutvikling	Høy Følger tidligere avgjørelser og utredninger.	Ingen

#### Mølleneset

**Utbygger:** Første bygget til Kjelstrup ble avslått. Kjelstrup stoppet ikke der og la frem et nytt forslag med et færre etasjer sammenlignet med den første planen. Høyhus nummer to til Kjelstrup ble vedtatt, for så å bli avslått etter en lengre prosess i politisk behandling. Etter siste avslaget gav



Kjelstrup opp å få til høyhus. Kjelstrup har prøvd å tilpasse seg for å få igjennom planer om høyhus, men gir seg ikke på at det skal være høyhus.

**Innbygger:** Fra offentlig høring for områdereguleringen over Mølleneset var det kommet inn noen merknader mot høydene på kunsthøgskolen. Merknadene var kun henvist til byggehøydene. Det ble ikke noen klage på vedtaket av områdereguleringen.

**Andre parter:** Statsbygg stiller seg opp mot høyhus nummer to til Kjelstrup. Statsbygg vurderer virkemidler som ultimatum om ikke vedtaket til Kjelstrups høyhus blir fjernet.

Etat for plan og geodata lager en områdereguleringsplan for Mølleneset som svarer til vinner utkastet i arkitekt konkurransen til kunsthøgskolen. Det blir ikke lagt opp til noen flere bygninger med byggehøyder som bryter bestemmelsene fra KPA og KDP.

**Byrådet:** Byrådet støtter planene om ny kunsthøgskole og områdereguleringen som er tilknyttet bestemmelsene for kunsthøgskolen. Byrådet stiller seg imot begge planene til Kjelstrup om høyhus på Mølleneset. Byrådet ønsker en ny vurdering av planen til Kjelstrup som blir avslått av bystyret, og avgjørelsen blir sendt til høyere planmyndigheter.

Det er tydelig at byrådet er sterkt imot høyhus utbygging som er knyttet til bolig med krav om ny vurdering av planene til Kjelstrup. Byrådet legger inne anbefaling om ikke å vedta høyhuset til Kjelstrup samtidig som de prøver å rotere planene mot et lavere alternativ. Byrådet viser seg åpen til bruk av høyhus til offentlige bygg og/eller bygg med høye arkitektoniske verdier som i kunsthøgskolen.

**Bystyret:** Bystyret støtter planen om ny Kunsthøgskole med å vedta områdereguleringen over Mølleneset som gir høyde bestemmelsene for kunsthøgskolen.

Bystyret stiller seg imot den første planen til Kjelstrup om et høyhus på 22 etasjer. Den andre planen til Kjelstrup blir vedtatt av bystyret til tross av byrådets anbefaling om å ikke tillatte planene. Når bystyret ble bedt om å se over planene igjen, var det et fåtall som ville ta en ny vurdering og planen ble sendt til høyere planmyndigheter.

Bystyret går imot planer på 22 etasjer, vipper på planer på 16 etasjer og støtter planer med byggehøyder med 40m. Bystyret er for en høyere arealutnyttelse som kan skje igjennom høyhus, men ikke igjennom for høye høyhus.

Tabell 5: Oppsummering reaksjoner Mølleneset

	Konfliktarena	Konfliktnivå	Ført til endringer i plan
<b>Utbygger</b>	Områderegulering, KPA, KDP og kunsthøgskolen.	Høy Kjelstrup bryter «normal» i KPA og KDP. Trenger vurdering for spesielle tiltak. «ødelegger» området rundt kunsthøgskolen.	Ingen
<b>Innbygger</b>	Områderegulering	Lav Eneste registrerte er mot områdereguleringen	Ingen
<b>Andre parter</b>	Statsbygg. Etat for plan og geodata.	Høy Nesten Ultimatum med vedtak av Kjelstrup sine planer. Gjør det vanskeligere for Kjelstrup sin utbygging.	Ingen
<b>Byrådet</b>	Fremleggelsen av planer til politisk vedtak og etter det politiske vedtaket.	Høy Anbefalt på det sterkeste å ikke vedta planene. Ønsker å holde planene i Bergen. Prøver å rotere kommunestyret mot et lavere alternativ.	Ingen
<b>Bystyret</b>	Med Politiske vedtaket og etter det politiske vedtaket	Høy Bystyret går imot byrådets anbefaling. Tilsynelatende jevn votering med første vedtakelse av planene. Jevn votering om planene skal vurderes på nytt av bystyret med nytt alternativ i fremleggelsen eller sendes til departementet.	Ingen

## 10.6 Generell reaksjon i Bergen

### *Utbygger vil ha høyhus, kommunen er mer varierende*

På Mølleneset og påbygget til Xhibition, jobber alle utbyggere først imot de gitte bestemmelsene tilknyttet til de områdene. Dette er ganske vanlig praksis, at det er utbygger som kommer med forslag til ny utbygging. For Mølleneset er det mest KPA og KDP som er styrende for utviklingen og de har hatt liten forandring de siste 10-20 årene. Det er først med siste rullering av KPA at det begynner å skje store forandringer opp mot byggehøyder. Etter at Kjelstrup og Kunsthøgskolen har begynt å planlegge utbygging på Mølleneset, blir det laget en ny områderegulering over Mølleneset for å styre utviklingen av området bedre.

Kunsthøgskolen får inn sine ønskede byggehøyder, mens Kjelstrup ikke får det. Kjelstrup fortsetter kampen mot høydebestemmelsene for området med å søke om et nytt høyhus på 16 etasje. Etter en lengre og komplisert prosess blir høyhuset avslått, men Kjelstrup står med sitt og vil ikke gi etter på byggehøyden. Påbygget på Xhibition går igjennom avslag på søknad, avslag på klage i administrativ behandling og avslag på klage i politisk behandling uten å forandre på planens byggehøyder.

### *Forventet reaksjoner fra innbyggere, lavt engasjement*

Mot kunsthøgskolen kom det inn forventede merknader mot høyden på bygget. Merknadene henviste seg veldig direkte mot høyden på bygget og hvordan den ville ta utsikt. Det kom ingen klager på vedtaket av områdereguleringen for Mølleneset som vedtok høydene til kunsthøgskolen.

Det virker som et lavere engasjement i kampen mot høyhus fra naboene i Møllendal med å se på bredden i merknadene og at de ikke bruker retten til å klage. Det kan komme av at det ligger en høyere aksept i Bergen for høyhus eller at de vet klage ikke vil forandre innhold i planene om det ikke er grove feil i planprosessen.

### *Uviss reaksjon fra noen naboer*

Planene om Xhibition er spesiell i forhold til merknadene som var kommet inn fra nabovarsel med søk av tiltak. At det bare var en merknad som kom inn kan være veldig spesielt. Av grunner til dette kan være (1)at andre naboer vil en utbygging skal skje slik at de og kan bygge, (2)naboer vet det aldri kommer til å bli godkjent og gidder ikke bry seg, (3)mange av nabobyggene er offentlig eid og vil kommentere igjennom eksempelvis byantikvaren, (4)at det er få eiere som eier flere av «naboene» rundt Xhibition knyttet sammen med tidligere nevnte punkt.

### *Mulighet for en innsigelse for vern av kultur?*

Tar en med brevet fra byantikvaren mot Xhibition sammen med uttalelsen fra naboen, ser en at det er et sterkt ønske om vern av områdets identitet og kultur. Merknaden fra naboen påpeker hvordan

påbygget vil ødelegge hele området. Byantikvaren påpeker hvordan påbygget vil ødelegge stedsidentitet, kultur og kulturminner i området.

Om planene til Xhibition hadde vært inni en politisk behandling fra start av, ville tiltaket mest sannsynlig fått en innsigelse for kulturvern. Det kan lett sees for seg ut fra kommentaren til byantikvaren.

#### *Hvor er kravet om KU?*

Om det er så mye som trenger å bli vernet om i sentrums kjernen, så kan det og undres over hvorfor ikke det er blitt stilt krav til KU eller at planene er blitt tatt inn til politisk behandling fra start av. Andre forsøket til Kjelstrup gikk rett inn til politisk behandling, mens Xhibition må søke om politisk behandling av klage på avslag. Fra byantikvarens brev virker det som at høyden til påbygget på Xhibition vil ha en sånn påvirkning på området rundt seg at det burde vært stilt krav til KU.

En mulighet for at det ikke er blitt stilt krav om KU eller at planene ble tatt opp til politisk behandling, kan være at tiltaket er blitt sett på som et luftslott. At det ble bestemt tidlig at det ikke skal brukes mye ressurser på å gi avslag til påbygget på Xhibition.

#### *Veldig klart hva byrådet ønsker*

Byrådet og bystyret har ikke helt det samme syn på hvordan høyhus skal brukes i Bergen. Byrådet er mer klar på hvor de vil åpne opp for høyere byggehøyder. Kunsthøgskolen ble anbefalt av byrådet til vedtak og positivt fremhevet, selv om det bryter med tradisjonelle høyder for Bergen. Egenskaper i kunsthøgskolen som kan sees å appellere til byrådet kan være høy arkitektonisk verdi og bygg med en satsing på en form for offentlig tjeneste.

#### *Hva går egentlig Kjelstrup imot?*

Kunsthøgskolen kan sees litt på som et bygg med mulig bilbao-effekt for Norge. Kunsthøgskolen er planlagt med en veldig høy arkitektonisk design slik som museet i Bilbao. Innholdet i kunsthøgskolen kan ikke sammenlignes med innholdet av verdens kjente kunstsatter i Bilbao, men for Norge er det snakk om en samling av et høyt nivå av kunst miljøet i Bergen og Norge. Dermed en mulig nasjonal Bilbao effekt som kan komme av kunsthøgskolen som byrådet mener Bergen trenger. I tilfellene med Kjelstrup sitt høyhus og Xhibition, svarer de ikke til veldig høy arkitektonisk design eller spesielt innhold i bygget som kan ha ført til at byrådet ikke ser tiltakene som verdt å satse på.

#### *Hvor ønskelig er det med høyhus for bystyret?*

Bystyret er vanskeligere å vite hvor de ligger med bruk av høyhus. Det kan virke som om vippepunktet for hva bystyret vil vedta av høyhus ligger med høyhuset til Kjelstrup. Bystyret ser til å akseptere at byggene ikke har spesielt verdifullt innhold eller funksjon og heller ikke veldig høy arkitektonisk utforming. Det er uvisst hvorfor bystyret bestemte seg for å sende avgjørelsen om

høyhuset til Kjelstrup til departementet. Om de ville se på muligheten til å få vedtatt planene med en innsigelse igjennom departementet eller om de enkelt og grei var lei konflikten på Mølleneset, kan ikke sies sikkert.

#### *Liten sammenheng mellom selvstendig kommune og konfliktnivå.*

I tiltakene for Bergen som er tatt med i oppgaven, er det vanskelig å se at overordnede retningslinjer har en direkte tilknytting. Det ligger en selvfølge det skal skje en bærekraftig byutvikling for å svare til overordnede retningslinjer, men utviklingen som skjer i Bergen er blitt gjort til kommunenes egen utvikling.

At Bergen har mer et selvstyre og bestemmer mer selv hvordan de vil svare til overordnede retningslinjer, kan det være et grunnlag for høyere konfliktnivåer. Forskjellige forandringer med forskjellige betydninger for Bergen og forskjellige meninger i og mellom bystyre og byråd lager en grunn bunn av forskjellige debatter.

#### *Høy konflikt internt i kommunen*

At det kommer en innstilling fra byrådet til bystyret om å vurdere om de selv skal vurdere planene til Kjelstrup på nytt med ny fremleggelse fra byrådet eller sende avgjørelsen til departementet, viser ønske om selvstyre. At det ligger en mulighet for en plan med et høyhus kan gå til departementet viser hvor høyt konflikt nivå det kan være i Bergen. Departementet er til for å løse planer som er av stor samfunnsmessig interesse eller bryter med stor samfunnsmessig interesse.

#### *Statsbygg reagerer sterkt*

Andre drastiske tiltak som nesten kommer frem med høyhuset til Kjelstrup, er at Statsbygg vurderer ultimatum å trekke seg fra spleiselaget for uteoppholdsarealene på Mølleneset.

#### *Høyt konflikt nivå, kjapp løsning*

I andre tilfeller som med Xhibition er konfliktnivået høyt, men mindre langstrakt som med Mølleneset. Påbygget på Xhibition går i konflikt med masse forskjellig kultur som skaper et høyt konfliktnivå, men går fremdeles kjapt igjennom behandlingsprosessen. Tiltakshaver klager på avslaget hvor klagen ikke blir tatt til følge, for så å søke om politisk behandling av klagen. Under hele prosessen viser ikke tiltakshaver til å gjøre noen forandringer i planene om påbygget til Xhibition.

#### *Sterkt kulturvern i Bergen*

At det er kommet inn innsigelser på høyhuset til Kjelstrup og at mange av hjemlene til avslaget på byggesøknaden til Xhibition er alle knyttet opp mot kultur, viser hvor stort kulturvern det er i Bergen. At vernet og er forankret i KPA, KDP og PBL gjør det vanskeligere for høyhus å komme seg forbi disse vernene.

## 10.7 Resultat komparativ analyse Lillestrøm mot Bergen

### *Utbyggere vil mer en politikerne*

At utbyggere i Bergen og Lillestrøm starter planprosesser som omhandler høyhus viser til en positiv reaksjon til regjeringens anbefaling om bruk av høyhus. Videre kan vedtatte planer om høyhus, som Meierikvartalet og Scandic, vise til en positiv reaksjon fra kommunen rundt høyhus. Bergen kommune har en mindre positiv reaksjon mot høyhus siden begge tiltakene fra Bergen ble avvist, men at det er en debatt om Mølleneset viser at det er noen positive reaksjoner.

### *Innbyggeren reagere sterkest i Lillestrøm*

Det er stor forskjell på hvordan innbyggerne i Bergen og Lillestrøm reagerer mot tiltakene. I Bergen kommer det forventet reaksjon mot tiltak med høyhus, mens innbyggerne i Lillestrøm tar det mye lengre. Lillestrøm går helt til dannelse av politisk parti, Folkets røst, for å ta kampen mot høyhus i selve kommunestyret. Kraftigere reaksjoner fra innbyggerne i Lillestrøm måtte vært store demonstrasjoner og flertallsoppslutning for Folkets røst med kommunevalg.

Dannelsen av et politisk parti ut fra et stort press på Lillestrøm om å ha en stor høyhusutbygging, viser at det er innbyggerne som vil verne mer over Lillestrøms kultur og identitet en kommunestyret. Bergen har gjerne en mer aksept for høyhus siden de er en større by med forventning av høyere arealutnyttelse. Innbyggerne i Bergen trenger heller ikke være redd for å miste sin kultur og identitet for byen siden store deler av Bergen har en eller annen tilknytting til kulturvern.

### *Sterkest vern mot utbygging i Bergen*

At Bergen har tatt inn mye av vernet for byens utsende i KPA og KDP gjør det vanskeligere for utbyggere å true by-kulturen. Da kan det komme inn brudd på hjemler i KDP og KPA, som med Xhibition. Bergen har og kulturinteresser på nasjonalt nivå som Fylkesmannen må komme med innsigelser for vern av kultur vist på Mølleneset. Xhibition viser veldig til hvordan dette vernet hindrer utbygging i vise områder. Lillestrøm har ikke vern som er juridisk satt og kan være mer sårbar for en mer ekstrem byutvikling.

### *Spesielt høyt konfliktnivå i Bergen sammenlignet med Lillestrøm*

Det er stor forskjell i omfanget mellom på det ene høyhuset til Kjelstrup sammenlignet med omfanget til Meierikvartalet på 75 000m<sup>2</sup> BRA. Videre har høyhuset til Kjelstrup færre etasjer en Meierikvartalet. Det er veldig spesielt å se at det er høyhuset til Kjelstrup som har de største konfliktene sammenlignet med Meierikvartalet. Viktige grunner for det er kulturvernet i Bergen og at Kjelstrup konkurrerer mot et statlig prestisjebygg.

Et viktig moment i konflikten rundt høyhuset til Kjelstrup, er dens påvirkning på kunsthøgskolen. Det er forventet at kunsthøgskolen skal skape identitet og estetikk for Møllendal, og at all utvikling skal

skje på kunsthøgskolens premisser. Det handler om å skape planlagt utvikling for et større område fremfor stykkevis.

Meierikvartalet er en del av områdereguleringen Lillestrøm øst og unngår mye konflikt.

Tilretteleggelsen av områdereguleringen Lillestrøm øst viser at Lillestrøm kommune jobber mer for en høyere arealutnyttelse. Meierikvartalet og høyhuset til Kjelstrup blir underlagt å følge en helhetlig områderegulering, men det er stor forskjell i hva områdereguleringen legger opp til av byggehøyder.

Hvor grensen går på hva som regnes på gjennomført måte kan sees i høyhuset til Kjelstrup. Xhibition ble slaktet ned på bakgrunn av Bergens ønsker om å verne sentrum og dens kultur, mens høyhuset til Kjelstrup skapte masse konflikter og uenigheter.

Den uløste innsigelsen mot planene til Kjelstrup omhandlet nettopp dette, om planene var i tråd med de overordnede retningslinjene for en helhetlig utbygging. Det var mye mekling mellom kommune og fylket på dette punktet. Til slutt måtte dette punktet bli løst hos departementet.

I Bergen viser det seg at konflikt nivået for tiltak kan ende opp med vurdering av planer hos departementet. I Lillestrøm viser det seg at konflikt nivået kan ende opp med dannelse av lokal politisk parti. De største konfliktene i Lillestrøm og Bergen er på helt forskjellige steder, men begge har et høyt konfliktnivå på sine representative områder. Man ser at bruk av høyhus i byutvikling i Lillestrøm og Bergen kan presse konfliktnivåer ekstremt høyt.

Når det ligger en grobunn for så høyt konfliktnivå, kan en lure på hvorfor det ikke er blitt stilt krav til KU for Xhibition. Påbygget på Xhibition vil ha en stor påvirkning på mye av Bergen sin kultur, kulturminner og stedsutforming, som går imot mange bestemmelser om vern og PBL. Påbygget kan for mange sees på å skape store konsekvenser for kultur, men blir ikke stilt krav om KU. En mulighet er at det ble sett på som luftslott fra start av, og det var ønskelig å gi avslag fortrest mulig og med bruk av minst mulig resurser.

#### *Er begrepet signalbygg rett brukt?*

Tiltakene kunsthøgskolen og Scandic hotell portalen brukte begrepet «signalbygg» i planbeskrivelsen. Kunsthøgskolen ble vedtatt uten problemer og Scandic hotell portalen ble vedtatt selv med høyt konfliktnivå. Det er litt tynt å trekke en konklusjon om at dette er noe som gjør det lettere for politikere å vedta tiltak, men kan egentlig noen av byggene regnes som signalbygg.

Med en gang det nevnes signalbygg, er det lett å tenke større om tiltaket en det egentlig er. Innledningsvis er det vist til at begrepet har en vid betydning, og lett for å bli misforstått. At det å bruke signalbygg i planbeskrivelsen, vil ha en påvirkende effekt på noen som kan føre til større tanker om tiltak en det egentlig er. Kunsthøgskolen hadde planlagt en høy arkitektonisk verdi med spesielt

innhold i bygget som gjorde at det kunne regnes som signalbygg. Scandic hotell portalen viste vel aldri at den hadde de arkitektoniske kvalitetene som er å forvente av et signalbygg.

#### *Gjennomgående lav tilpassing etter merknader*

For alle tiltak er det ingen som tilpasser seg til merknadene mot byggehøydene. For Lillestrøm er det noen forandringer på tiltakene som kommer fra kommunen selv. I Bergen er det ingen forandringer av planene selv om det blir vist stor motstand til det.

#### *Andre spesielle forhold som kan knyttes til forskjellige reaksjoner*

Andre viktige påvirkninger er at Lillestrøm, har STRAKKS-prosjektet startet utredningen av områdereguleringen Lillestrøm øst. STRAKK- prosjektet førte og til nye krav som skal være fylt for å være spesielle tiltak som KPA kan unnvikes fra. Det er og tydelig at fylkesmannen har en del påvirkning på utviklingen Lillestrøm. Bergen har ikke samme påvirkning av fylkesmannen og oppfører seg mer selvstendig. Høyhusutredningen for Bergen kan sammenlignes med STRAKKS-prosjektet i den forstand at det skal sees på mulighet for nye typer byutvikling og hvor.

Det er kun Meierikvartalet som har en områderegulering på sin side. Områdereguleringen har hatt en omfattende utredningsprosess. Meierikvartalet er det eneste tiltaket som gir offentlige arealer i form av lokaler til kunnskaps byen. Meierikvartalet har hatt lavest konfliktnivå i planprosessen.

Kunsthøgskolen bygger på mye de samme kvalitetene som nevnt for Meierikvartalet. En sammenligning mellom disse to peker mot at kvaliteter som kommunal områderegulering i forkant, bygge på kunnskaps byen og offentlige bygg kan bli sett på kvaliteter som kan skape mindre negative reaksjoner og kvaliteter.

Trekkes Scandic inn i sammenligningen mellom Meierikvartalet og Kunsthøgskolen, kan det og pekes mot at bygg som har en form for prestisje er noe som skaper positiv reaksjon. Det er en vag sammenheng, men hva som er forventet til å bli estetisk vakre bygg og forvente å gjøre positive forandringer for byen ser ut til å skape en positiv reaksjon.



Tabell 6: Oppsummering tiltakenes konfliktnivåer og resultat.

Case	Høyde (etg.)	Plan-prosess	KU	Konflikt	Endelig vedtak	Realisert
<b>Scandic</b> Lillestrøm	13	Reg plan	Ja	Meget høyt konfliktnivå. Høyhus i konflikt med lokal byggeskikk og innbyggers interesser. Jevn votering i kommunestyret	Kommunestyret	Ja
<b>Meierikvartlet</b> Lillestrøm	15, 17 og 19	Reg plan	Ja, fra område-regulering	Lavt konfliktnivå. Samsvarer med områderegulering. Stort flertall for.	Kommunestyret	Ja
<b>Xhibition</b> Bergen	11	Byggesak	Nei	Middels konfliktnivå. Går kraftig imot sentrale kultur vern for Bergen sentrum. Raskt avslag og gjennomgående enighet om avslaget i hele prosessen.	Administrativt → Utvalg	Nei
<b>Mølleneset</b> Bergen	16	Reg plan	Ukjent	Meget høyt konfliktnivå. Konflikt med prioritert statlig signalbygg	Bystyret → Departementet	Nei

## KAPITTEL 11 KONKLUSJON

I denne oppgaven har vi forsøkt å gi bedre innsikt i hvordan norske byer responderer på bruken av høyhus. Bakgrunnen for oppgaven er økt interesse for høyhus fra utbyggere, behovet for økt arealutnyttelse i byene og regjeringens anbefalinger knyttet til bærekraftig byutvikling.

Det er viktig å få med seg at valg av andre tiltak og byer vil kunne skape andre resultater for oppgaven. Oppgaven vil gi mest en innsikt og vil ha behov for mange flere tiltak og byer til analysering for mer konkretisering.

### *Hovedfunn*

Fra alle casene i oppgaven er det en eller annen form for reaksjon rundt tiltakene. Lillestrøm og Bergen responderer på regjeringens anbefaling om bruk av høyhus i byutviklingen, og i noen tilfeller veldig kraftig.

Det er forskjeller mellom Lillestrøm og Bergen på hvor de kraftigste responsene kommer fra. I Lillestrøm er det størst reaksjon fra innbyggerne, mens i Bergen er det størst reaksjon i leddene innenfor kommunens styreorgan.

At det er så stor forskjell i reaksjonene mellom Lillestrøm og Bergen, selv om det er prøvd å gi likt grunnlag igjennom like tiltak, viser at byene selv påvirker reaksjonene. Det skal ikke sees vekk fra at tiltakene selv kan ha påvirket til forskjellige reaksjoner, men det er klart nok at byene Lillestrøm og Bergen skaper forskjellige reaksjoner.

### *Viktige funn Scandic hotell Portalen i Lillestrøm vs. påbygg Xhibition hotell i Bergen*

Begge tiltakene vil bygge høyere enn normalen i svært sentrale deler av byen og går imot forskjellige overordnede bestemmelser. I Lillestrøm får utbyggeren tillatelse, mens i Bergen blir det avslag. Tyngden i avslaget til Xhibition kom fra byantikvaren, som mener at byggehøyden ødela kultur, estetikk og miljø i det tilknyttede området.

Scandic gikk imot høydebestemmelser i eksisterende reguleringsplaner og referansepunkt om absolutt høyder i KPA 2011. Scandic brøt og veldig med omkringliggende bebyggelse og møtte stor protest. Bystyret og rådmannen mente at overordnede samfunnsmessige føringer er viktigere og vedtok Scandic. Viktig forskjell her er at Bergen har et kulturvern som Lillestrøm ikke har.

### *Viktige funn Meierikvartalet i Lillestrøm vs. Mølleneset i Bergen*

Det er store forskjeller på områdereguleringene som gir grunnlag for utbyggingen. I Lillestrøm ble det åpnet for 19 etasjer mens i Bergen bare 6 etasjer. Mens Kjelstrup måtte jobbe imot områdereguleringen, måtte han og jobbe imot planer om et offentlig bygg med store forventninger

til seg. Forventningene og områdereguleringen la grunnlag for en innsigelse som ikke ble løst med mekling, og måtte til høyeste hold for avgjørelse.

På den andre siden går Meierikvartalsplanen nesten rett gjennom i kommunestyret til Lillestrøm.

Lillestrøm har lagt opp til bruk av høyhus og gjort utredninger og debatter ferdig for utbygger.

Meierikvartalet sine bolig tårn på 15, 17 og 19 etasjer er det et ønske om, mens Kjelstrup sitt høyhus på 16 etasjer skaper et enormt konfliktnivå. Det er bemerkelsesverdig at planer om et høyhus på 16 etasjer kan føre til konflikter som må løses av høyeste planmyndighet.

#### *Noen generelle betraktninger*

Det viser seg at politikere reagerer ofte positivt mot bruk av høyhus, men det skal ikke mye til før det blir sett på som kontroversielt. Jevne voteringer rundt Scandic og Mølleneset viser hvor motsigende reaksjonene kan være, mens Meierikvartalet viser hvor ønskelig høyhus kan være blant politikere.

Reaksjonen til Innbyggerne i Bergen, kommer som forventet. Hva som var uventet, var de sterke reaksjonene innbyggerne i Lillestrøm viste mot høyhus. Dannelse av lokal politiske partier som Folkets røst, er blant de sterkeste reaksjonene som kan komme av innbyggere. En reaksjon som har kommet fordi politikerne i kommunestyret begynner å gå på kanten av opinionen i Lillestrøm.

I Bergen og Lillestrøm kan flere av reaksjonene knyttes opp mot vern. I Bergen er det vern om kultur og Bergens spesielle teppebebyggelse som skaper egenidentitet. I Lillestrøm er det vern om egenidentitet som industri by. Høyhus vil presse mot byenes egenidentitet på forskjellige måter og i forskjellig grad, etter hvilken aksept for høyhus som har bygget seg opp i byen.

Fra Meierikvartalet og Scandic, med støtte fra Kunsthøgskolen, kan det sees en svak likhet i at prestisje er noe som politikerne reagerer positivt mot rundt høyhus.

#### *Til slutt*

Reaksjonene som kommer frem i oppgaven viser lite til at høyhus vil miste sin aktualitet i årene som kommer. Casene vi har gjennomgått i denne oppgaven illustrerer at planer om høyhus kan føre til ulike reaksjoner blant både lokale myndigheter og innbyggere, til tross for mange likheter. Det er tydelig at høyhus skaper et stort engasjement i like og motstridene interesser. Videre har vi sett at det er mange faktorer som kan ha innflytelse på hvordan disse reaksjonene utspiller seg. Det gjør det vanskelig å trekke flere entydige konklusjoner enn at byer vil respondere og de vil respondere forskjellig basert på det begrensede utvalget av caser vi har undersøkt her. Denne oppgaven tjener til å gi økt innsikt i problemstillingen, blant annet ved å belyse noen av de faktorene som kan ha stor betydning for plansaker som utvikler seg til konflikter

## KILDER

### Dokumenter

- Aveyard, H. (2014) Doing a Literature Review in Health and Social Care : A Practical Guide. Maidenhead: McGraw-Hill Education
- BARA eiendom (2019) Klage/merknader til omsøkt tiltak på eiendom gnr. 166, bnr. 648
- Bergen kommune (2007) Kommunedelplan, For store Lungegårdsvann søndre del, Plannummer 16850000
- Bergen kommune (2007) Kommuneplan, Bestemmelser og retningslinjer
- Bergen kommune (2010) Bergenhus, gnr. 163 bnr. 1, 9, m.fl., Møllendal øst, Planbeskrivelse
- Bergen kommune (2010) Bergenhus. gnr. 163, bnr. 1, 9, m.fl., Møllendal øst, Plannummer 19410000, Arealplankart
- Bergen kommune (2010) Fagnotat, Bergenhus, gnr. 163, bnr. 1, 9, m.fl., Møllendal øst, Offentlig reguleringsplan, Plannummer 19410000. forslag til reguleringsplan, 2. gangs behandling
- Bergen kommune (2010) Reguleringsplan for Møllendal øst, byrådsak: dokument 116
- Bergen kommune (2017) Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, Delstrekning 1: Nonneseter – Kronstad illustrasjonsplan 140 Møllendal. Tegningsnummer: 100-LARK-ILLUSTRASJONSPLAN\_140
- Bergen kommune (2019) Avslag på søknad, saksnummer 201908401
- Bergen kommune (2019) Byutvikling/Plan- og bygningsetaten, Klage på vedtak: Bergenhus gnr. 166, bnr. 648, Småstrandgaten 3, Påbygg kjøpesenter
- Bergen kommune (2019) Kommuneplanens arealdel 2018, Bestemmelser og retningslinjer
- Bergen kommune (2020) Bystyrets kontor, Bergenhus, gnr. 166, bnr. 648, Småstrandgaten 3. Klage over avslag, Påbygg kjøpesenter
- Bergen kommune (2019) Plan- og bygningsetaten, Orientering om saksgang – oversendelse av klage til politisk behandling
- Bergen kommune, Kommuneplanens arealdel, Planbeskrivelsen, utgitt av Bergen kommune (2010)
- Bergen kommune, Kommuneplanens samfunnsdel, utgitt av Bergen kommune (2015)
- Dark Arkitekter AS (2015), Detaljreguleringsplan for Meierikvartalet, Plan-ID 540, Forslagsstillers planbeskrivelse
- Etat for plan og geodata (2016) Bergensk byskikk og byggehøyder, Bergen kommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (2016) Vedtak i klagesak, Reguleringsplan Lillestrøm øst
- Hordaland fylkeskommune, Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tjenester og handel, utgitt av Hordaland fylkeskommune (2014)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019)

Lillestrøm kommune, Kommuneplanens samfunnsdel (2020), utgitt av Lillestrøm kommune

LPO arkitekter AS (2013) Detaljregulering for jernbanetomta gnr. 81, bnr. 2477, Planbeskrivelsen

Opus (2014) Bergenhus, gnr 164 bnr 941 m.fl. Fylkeshuset, Wigandgården m.fl Plannr 60800000, Forslagsstillers planbeskrivelse,

Opus Bergen (2013) Mølleneset, felt B1 (ALT1), PlanID:62740000, Forslagsstiller planbeskrivelse

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, utgitt av Oslo kommune og Akershus fylkeskommune (2015)

Robert K. Yin. Case study research—Design and Methods. Second Edition. SAGE Publications—International Educational and Professional Publisher, Thousand Oaks London

SE Arkitekter AS (2019), Exhibition extension, Søknadstegninger, vedlegg E-07

SE Arkitekter AS (2019), gnr. 166, bnr. 648, Småstrandgaten 3, Klage på avslag i saksnr. 201908401

Skedsmo kommune (2014) PS 14/69, detaljregulering for Jernbanetomta – gnr. 81, bnr. 2477, Kanalveien, Lillestrøm, 2. gangs behandling, Vedtak

Skedsmo kommune (2001) Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser

Skedsmo kommune (2014) Detaljreguleringsplan for Jernbanetomten – gnr. 81, bnr. 2477, Kanalveien, Lillestrøm, 2. gangs behandling, Saksfremlegg

Skedsmo kommune (2014) Reguleringsbestemmelser for Lillestrøm kvartal 8 og Torvet

Skedsmo kommune (2016), Saksfremlegg, PS 16/164, Detaljregulering for Meierikvartalet, 2. gangs behandling

Skedsmo kommune (2019), Kommuneplanen arealdel 2019-2030, Planbestemmelser

Sogn og Fjordane fylkeskommune, Strategi for tettstadutvikling og senterstruktur, (2018), utgitt av Sogn og Fjordane fylkeskommune

Statsbygg (2012) Bergenhus, gnr. 163, bnr. 14, Møllendal øst, område O1, Beskrivelse reguleringsendring

## Nettartikler

- Askheim, S. (2020) Kjeller. Tilgjengelig: <https://snl.no/Kjeller> (Hentet: 17.04.20)
- Bane Nor, Lillestrøm. Tilgjengelig: <https://www.banenor.no/Jernbanen/Stasjonssok/-L-/Lillestrom/> (Hentet: 08.05.20)
- Bergen Børs. Bergens første Michelin-stjerne til Bare restaurant. Tilgjengelig: <https://www.bergenbors.no/bare-restaurant/> (Hentet: 30.03.20)
- Bergen Kommune (2016) Etat for plan og geodata, Bergensk byskikk og byggehøyder, s.42-43 Tilgjengelig:[https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00261/Bergensk\\_byskikk\\_og\\_261064a.pdf](https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00261/Bergensk_byskikk_og_261064a.pdf)
- Berghavn. Hjemmeside. Tilgjengelig: <https://berghavn.no/> (Hentet: 30.03.20)
- Boje, T., P. (2017) Den store danske. Komparativ metode, Gyldendal. Tilgjengelig: <http://denstoredanske.dk/index.php?sideId=108622> (Hentet: 23.04.20)
- Byggeindustrien (2016) Bygg.no, Sanner stoppet høyhus i Bergen. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/1288510> (Hentet:03.04.20)
- Byggeindustrien (2014) bygg.no, Statsbygg vurderer høyhus-ultimatum i Bergen. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/index.php/article/1215777?image=dp-image57355-1216095> (Hentet: 03.04.20)
- Byggeindustrien (2016) Bygg.no, Kommunalminister Jan Tore Sanner (H) opphever bergenspolitikernes vedtak om å tillate høyhus på Mølleneset i Bergen. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/1288510> (Hentet: 04.05.20)
- Byggeindustrien (2016) bygg.no, Sanner stoppet høyhus i Bergen. Tilgjengelig: <http://www.bygg.no/article/1288510> (Hentet: 23.04.20)
- Børrud, E. (2018) Nytt blikk på fortetting som byutviklingsstrategi, Plan- tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling, 2018(4), s.24-29. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2018/04/nytt\\_blikk\\_paa\\_fortetting\\_sombyutviklingsstrategi](https://www.idunn.no/plan/2018/04/nytt_blikk_paa_fortetting_sombyutviklingsstrategi) (Hentet: 06.02.20)
- FN-sambandet (2019) Hva er bærekraftig utvikling? Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (Hentet: 31.01.20)
- Folkets rost. Om partiet. Tilgjengelig: <https://folkets-rost.no/om-oss> (Hentet: 21.04.20)
- FRP Lillestrøm. Kommunal utvikling. Tilgjengelig: <https://lillestromfrp.no/program/kommunal-utvikling/> (Hentet: 21.04.20)
- Gundersen, O., E. (2020) Universitetet i Bergen, Bergen er havbyen! Tilgjengelig: <https://www.uib.no/aktuelt/133922/bergen-er-havbyen> (Hentet 02.04.20)
- Haram, I., V., og Juven, O. (2013) NRK Oslo og Viken, Vil gjøre Lillestrøm til storby. Tilgjengelig: <https://www.nrk.no/osloogviken/vil-gjore-lillestrom-til-storby-1.10868060> (Hentet: 08.05.20)
- Hegge, L., (2003) Aftenposten. Vil utlyse arkitektkonkurranse om «kunnskapsbyen». Tilgjengelig: <https://www.aftenposten.no/norge/i/nyPXQ/vil-utlyse-arkitektkonkurranse-om-kunnskapsbyen> (Hentet: 20.04.20)

Helse Bergen (2019) Forskning. Tilgjengelig: <https://helse-bergen.no/fag-og-forskning/forskning> (Hentet: 30.03.20)

Helse Bergen (2019) Nasjonal behandlingstjeneste for avansert brannskadebehandling. Tilgjengelig: <https://helse-bergen.no/avdelinger/kirurgisk-klinikk/plastikkirurgi-og-brannskade/nasjonal-behandlingsteneste-for-avansert-brannskadebehandling> (Hentet: 30.03.20)

Håggøy, T. (2018) Estate nyheter – Vest Norge, Kjøper omstridt høyhustomt – legger høyhuskrangelen død. Tilgjengelig: <https://www.estatevest.no/kjoper-omstridt-hoyhustomt-legger-hoyhuskrangelen-dod/> (Hentet: 24.04.20)

Jære, L. (2019) Bærekraftig utvikling – hva nå? Tilgjengelig fra: <https://www.naturviterne.no/naturviteren-juni-2019/category672.html> (Hentet: 31.01.20)

KODE. Forskning og utvikling. Tilgjengelig: <https://kodebergen.no/forskning-og-utvikling> (Hentet: 30.03.20)

Kunnskapsbyen Lillestrøm, URBAN – By- og regionutvikling. Tilgjengelig: <http://kunnskapsbyen.no/urban-by-og-regionutvikling/> (Hentet: 08.05.20)

Kunnskapsbyen Lillestrøm. Om oss. Tilgjengelig: <http://kunnskapsbyen.no/om-organisasjonen/> (Hentet: 20.04.20)

Kvile, G. (2015) BA, Sagaen om høyhuset i Møllendal sendes til regjeringen. Tilgjengelig: <https://www.ba.no/nyheter/politikk/sagaen-om-hoyhuset-i-mollendal-sendes-til-regjeringen/s/5-8-203392> (Hentet: 23.04.20)

Kvile, G. (2015) Bergens avisen, Byrådslederen griper direkte inn i betent høyhussak. Tilgjengelig: <https://www.ba.no/byradslederen-griper-direkte-inn-i-betent-hoyhus-sak/s/5-8-201145> (Hentet: 03.04.20)

Kvile, G. (2016) Bergens avisen, Kjelstrup-Olsen legger ned høyhus-sablene og skjeller ut Jan Tore Sanner. Tilgjengelig: <https://www.ba.no/byutvikling/politikk/nyheter/kjelstrup-olsen-legger-ned-hoyhus-sablene-og-skjeller-ut-jan-tore-sanner/s/5-8-434032> (Hentet: 03.04.20)

Lillestrøm venstre (2013) Grønn portal til kulturbyen Lillestrøm. Tilgjengelig: <https://www.venstre.no/artikkel/2013/02/22/gronn-portal-til-kulturbyen-lillestrom/> (Hentet: 17.04.20)

Loodtz, A. (2019) Bergen kommune, befolkningsutvikling de siste årene. Tilgjengelig: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/fakta-om-bergen/befolkning/befolkningsutvikling-de-siste-arene> (Hentet: 08.05.20)

Miljødirektoratet (2019) Klimagassutslipp fra transport. Tilgjengelig fra: <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/klimagassutslipp-fra-transport/> (Hentet: 04.02.20)

Nordic City Network. Kunnskapsbyen Lillestrøm. Tilgjengelig: <http://www.nordicitynetwork.com/member-cities/lillestroem/kunnskapsbyen-lillestroem/> (Hentet: 17.04.20)

NRK (2013) Vil gjøre Lillestrøm til storby. Tilgjengelig: <https://www.nrk.no/osloogviken/vil-gjore-lillestrom-til-storby-1.10868060> (Hentet: 20.04.20)

NSD forvaltningsdatabasen. Norges trelastskole. Tilgjengelig:  
<https://nsd.no/polsys/data/forvaltning/enhet/21710/endringshistorie> (Hentet: 17.04.20)

OBOS, Livet i Portalen. Tilgjengelig: <https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/akershus/portalen/livet-i-portalen1> (Hentet: 08.05.20)

Olerud, K. (2020) Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, i Store norske leksikon. Tilgjengelig fra:  
[https://snl.no/Verdenskommisjonen\\_for\\_milj%C3%B8\\_og\\_utvikling](https://snl.no/Verdenskommisjonen_for_milj%C3%B8_og_utvikling) (Hentet 31.01.20)

Paht (2019) Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle. Tilgjengelig:  
<https://www.paht.no/2019/06/30/idrettsbyen-bergen-aktiv-og-attraktiv-for-alle/> (Hentet: 02.04.20)

Skedsmo kommune (2015) Saksfremlegg, Endring av områdereguleringsplan for Lillestrøm øst som følge av Jernbanelinjes innsigelse til sykkelhighway, s.4

Skoie, H. (2019) Universitetssenteret på Kjeller. Tilgjengelig:  
[https://snl.no/Universitetssenteret\\_p%C3%A5\\_Kjeller](https://snl.no/Universitetssenteret_p%C3%A5_Kjeller) (Hentet: 17.04.20)

Store Norske Leksikon (2019) Europeisk kulturhovedstad. Tilgjengelig fra:  
[https://snl.no/europeisk\\_kulturhovedstad](https://snl.no/europeisk_kulturhovedstad) (Hentet: 30.03.20)

SSB (2019) Folketall per 4 kvartal 2019. Tilgjengelig: <https://www.ssb.no/kommunefakta/bergen>  
(Hentet: 19.03.20)

SSB, Statistisk sentralbyrå (2020) Utslipp til luft. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/klimagassn> (Hentet: 04.02.20)

Tall ships Bergen (2019) The tall ships races Bergen. Tilgjengelig: <https://tallshipsbergen.no/> (Hentet: 30.03.20)

Tennøy, A. (2018) Fortetting og transformasjon, Plan- tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling, 2018(4), s.8-15. Tilgjengelig fra:  
[https://www.idunn.no/plan/2018/04/fortetting\\_og\\_transformasjon](https://www.idunn.no/plan/2018/04/fortetting_og_transformasjon) (Hentet: 06.02.20)

Thorsnæs, G. og Askheim, S. (2020) Lillestrøm – by. Tilgjengelig: [https://snl.no/Lillestr%C3%B8m\\_-\\_by](https://snl.no/Lillestr%C3%B8m_-_by) (Hentet: 17.04.20)

UNESCO. Bergen, bryggen and UNESCO linkages. Tilgjengelig:  
<https://bergengastronomy.com/2016/06/21/har-bergen-fatt-ny-unesco-status-a-la-bryggen/>  
(Hentet:19.03.20)

Universitetet i Bergen (2019) Derfor gir vi råd til FN om livet under vann. Tilgjengelig:  
<https://www.uib.no/marin/130198/derfor-gir-vi-r%C3%A5d-til-fn-om-livet-under-vann>

Universitetet i Bergen. Forskning. Tilgjengelig: <https://www.uib.no/forskning> (Hentet: 30.03.20)

Visit Bergen (2020) Bergen – Europeisk kulturby. Tilgjengelig:  
<https://www.visitbergen.com/inspirasjon/utforsk-bergen/bergen-europeisk-kulturby>

Visit Lillestrøm. Lillestrøm – møtestedet på romerike. Tilgjengelig: [http://xn--visitlillestrm-2qb.no/index\\_fakta.html](http://xn--visitlillestrm-2qb.no/index_fakta.html) (Hentet: 17.04.20)

Wikipedia (2019) Høyteknologisenteret. Tilgjengelig:  
<https://no.wikipedia.org/wiki/H%C3%B8yteknologisenteret> (Hentet: 30.03.20)



Wikipedia (2019) The Tall Ship's Races. Tilgjengelig:  
[https://no.wikipedia.org/wiki/The\\_Tall\\_Ships%E2%80%99\\_Races](https://no.wikipedia.org/wiki/The_Tall_Ships%E2%80%99_Races) (Hentet: 30.03.20)

Wikipedia. Norges varemesse. Tilgjengelig: [https://no.wikipedia.org/wiki/Norges\\_Varemesse](https://no.wikipedia.org/wiki/Norges_Varemesse)  
(Hentet:17.04.19)

Wæhle, E., og Dahlum, S. (2018) Store Norske Leksikon, Case-studie. Tilgjengelig: <https://snl.no/case-studie> (Hentet: 27.04.20)

Årstadposten (2019) 80 leiligheter fordelt på tre bygg på høyhustomten. Tilgjengelig:  
<http://www.arstadposten.no/2019/10/26/80-leiligheter-fordelt-pa-tre-bygg-pa-hoyhustomten/>  
(Hentet: 24.04.20)

## Bilder

Figur 1: Den gamle murede byen Shibam. (Hentet fra:  
<https://no.pinterest.com/pin/67272588155009087/>)

Figur 2: Home Insurance Company Building, Chicago, tegnet av William Le Baron Jenney, 1884–85  
(revet 1931). (Hentet fra:  
<https://www.britannica.com/technology/skyscraper#/media/1/547956/112822>)

Figur 3: Petronas Tvilling Tårnene i Kuala Lumpur, Malaysia, var verdens høyeste bygninger da de ble  
reist på slutten av 1990-tallet. (Hentet fra:  
<https://www.britannica.com/technology/skyscraper#/media/1/547956/112825>)