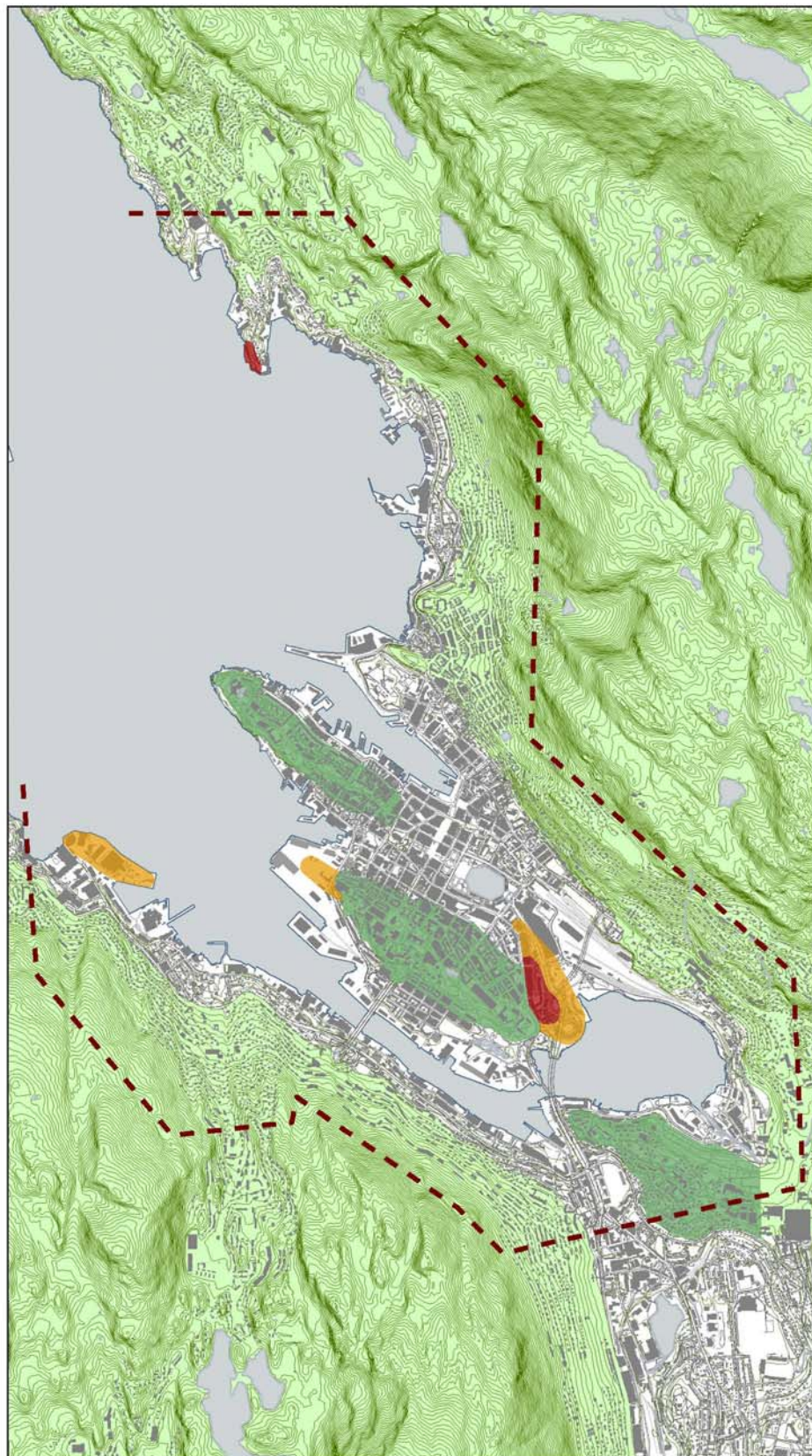




**Bergen kommune. Forslag til:  
Retningslinjer for byggehøyder i det sentrale byområdet. Plankart og sjekkliste.**



Innenfor plangrensen gjelder:

- 1.** Innen hele planområdet skal all ny bebyggelse underordnes lesbarheten og opplevelsen av Bergens kulturhistoriske landskap.
- 2.** I hele planområdet unntatt områdene under punkt 3. skal nye bygg tilpasses eksisterende bebyggelse og følge landskapet.
  - a.** Ny bebyggelse kan maksimalt være tre etasjer høyere enn tilgrensende bebyggelse, dersom ikke annet er fastlagt i planer.
  - b.** Total byggehøyde må ikke overstige 27 meter over gatenivå dersom ikke annet er fastlagt i planer.
  - c.** Ved endring og rullering av eksisterende planer bør bygningshøyden vurderes redusert dersom den ikke er i samsvar med punkt a. og b.
- 3.** Som forsterkning av eksisterende landskapstrekk kan høyere bebyggelse vurderes i hehold til foreslått sjekkliste innenfor følgende definerte områder:

 områder der høyere bebyggelse opptil 27 meter kan vurderes

 områder der høyere bebyggelse opptil 50 meter kan vurderes

# Forslag til SJEKKLISTE

for vurdering av høyhus og høyere bebyggelse innenfor aktuelle områder angitt på Plankartet.



Plan- og miljøetaten 21.2.2005

BERGEN KOMMUNE

Innenfor avmerkede områder skal høyhus og høyere bebyggelse vurderes ut fra følgende punkter:				vurdering
	utbygger må dokumentere	krav / vurderinger	kommentar/ merknad	+ , ± , 0
<b>Bergens kvaliteter</b>	<b>BYENS LANDSKAP</b>	<p>utbygger må dokumentere</p> <p><b>forhold til landskap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- landskapsformer</li> <li>- landskapsrom</li> <li>- topografi/ terreng</li> </ul> <p><b>Bygget sett i forhold til tilgrensende bebyggelsesstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vise alternativ utnyttelse av tomten med lavere bebyggelse</li> </ul> <p><b>Fjernvirkning sett fra viktige gater eller utsiktspunkt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• forsterke, ikke tilsløre landskapsformen</li> <li>• ikke stoppe landskapsdrag/ landskapsrom</li> <li>• ta opp terrengsprang</li> <li>• bygget skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur</li> <li>• skape positiv spenning/kontrast</li> <li>• tilføre positive kvaliteter, ny identitet</li> <li>• kan alternative utbyggingsmønstre være heldigere? -Hva er optimal høyde?</li> <li>• trenger området et orienteringspunkt?</li> <li>• vil andre landemerker bli svekket ?</li> <li>• er funksjonens betydning tilpasset plassering i byromshierarkiet</li> <li>* Inngår bygget i en urban gatestruktur med maks kvartalslengde på 70x70 m?</li> <li>• Sikrer bygget kontakt/ offentlig tilgjengelighet til sjøen?</li> <li>• påvirker bygget viktige gangdrag?</li> <li>• ikke dominere forringe opplevelse av fredete og verneverdige miljøer også sett fra viktige utsiktspunkt</li> </ul>	
	<b>"BERGEN" SOM MERKEVARE OG KULTURHISTORISKE KVALITETER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landemerker</li> </ul>		
	<b>byrom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalisering i forhold til byromshierarkiet</li> <li>- tilgrensende gate struktur</li> <li>- tilgjengelighet til sjøen</li> <li>- gangdrag fra fjord - fjell</li> <li>- uteareal</li> </ul>		
	<b>-Kulturhistoriske kvaliteter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- byggets fremtoning i forhold til fredete og verneverdige bygg og områder sett fra viktige standpunkt</li> </ul>		
	<b>ET OMRÅDES BEHOV FOR NY IDENTITET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-illustre eksisterende og ny identitet</li> </ul>	<p>Bidrar bygget til en ny og selvstendig identitet? Tilpasser bygget seg eksisterende identitet?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maks 300 m til stopp for hovedbuss/ bybane</li> </ul>	
	<b>GOD TILGJENGELIGHET</b>	<p>Tilgjengelighet med kollektivtransport og bil</p>		
	<b>FUNKSJON</b>	<p>Funksjonens betydning for byen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er det ønskelig at funksjonen eksponerer seg som høyhus, symbolbygg eller signalbygg</li> </ul>	
	<b>NÆRMILJØ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>effekt på lokalklima/</b> tiltak mot klimautlemper</li> <li>- lys/ sol/ skygge, vind/ trekk</li> <li>• <b>utsikt</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ikke forverre lokalklimatiske forhold</li> <li>• ikke lage urimelig utsiktsreduksjon</li> </ul>	