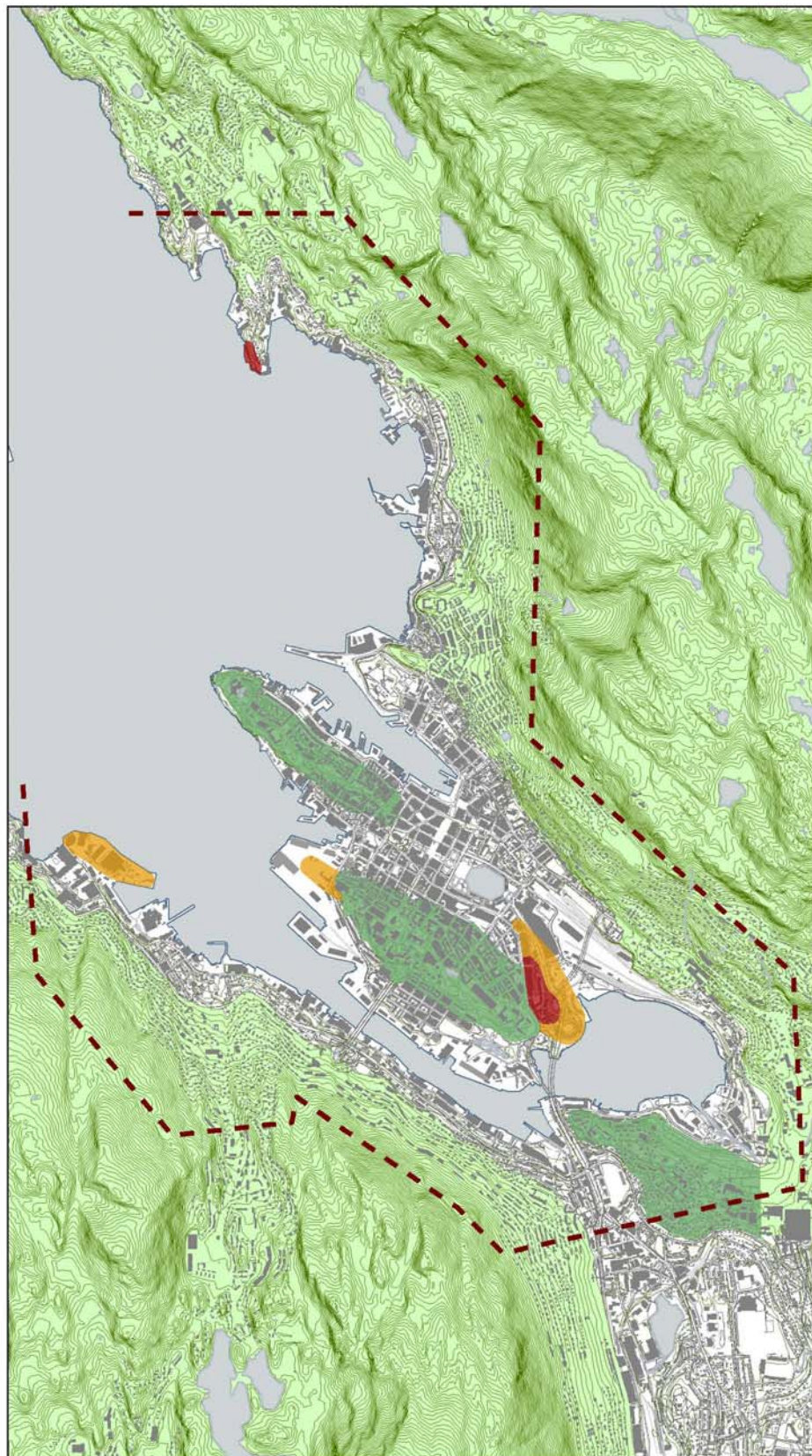




**Bergen kommune. Forslag til:
Retningslinjer for byggehøyder i det sentrale byområdet. Plankart og sjekkliste.**



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