



Arkivnr: 2014/11889-19

Saksbehandlar: Sigrid Næsheim Bjercke, Eva Katrine R. Taule, Inger Lena Gåsemyr, David Aasen Sandved

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling		16.03.2016

Fråsegn til forslag for privat detaljregulering for Dikkedokken - Bergenhus gnr 165 bnr 555 m.fl. - Bergen kommune

Samandrag

Bergen kommune har lagt fram privat detaljreguleringsplan for Dikkedokken på høyring, med frist 15.03.2016. Planforslaget er ikkje handsama politisk i Bergen kommune.

Planområdet ligg på vestsida av Nordnes i Bergen sentrum og er opphavleg ein del av det gamle Georgenes verft. Dikkedokken er navnet på dokken, som ligg sentralt i planområdet. Dei store industrihallane ved dokken er ikkje lenger drivverdige til sitt opphavlege føremål knytt til verftsindustri, og området er modent for transformasjon til mellom anna bustad og næring. Ny bruk av arealet er i samsvar med overordna planer.

Det er knytt nasjonal og regionale kulturminneinteresse til området, mellom anna til Fredriksberg festning, kulturhuset USF Verftet, Dikkedokken og det eldre verneverdige bygningsmiljøet på Nordnes/Nøstet.

Sjølve Dikkedokken er eit verdifullt teknisk kulturminne, og det er positivt at det vert gjort tilgjengeleg for ålmanta gjennom dette planarbeidet. Oppgradering av bygg og gaterom kring dokken vil vere eit stort tilskot til området og må sjåast i samanheng med planarbeid på naboarealet, TV2-tomta. Nøstegaten er viktig tilkomst til kulturbygget USF på verftet og er del av den så kalla kulturaksen gjennom Bergen sentrum. Oppgradering av denne aksa er i regional interesse.

Mål om å redusere klimagassar skapar behov for høg utnytting i sentrale byområder for å redusere transportbehov. Fortetting med kvalitet er ei stor utfordring i disse prosjekta. Utnyttingsgrad må balanserast opp mot bukvalitet, tilpassing til landskap, kulturmiljø, trafikk og utvikling av gode byrom, med universell tilrettelegging. Dette er i samsvar med mål i *Regional plan for attraktive senter* og *Regional kulturplan: Premiss kultur*.

Føreliggande planforslag representerer eit viktig fortettings og transformasjonsprosjekt i Bergen. Fylkesrådmannen er positiv til formål og hovudgrep, men fremjar forslag om motsegn, då det er i konflikt med viktige omsyn til både nasjonale og regionale kulturinteresser primært på grunn av for høg utnyttingsgrad, volum og byggehøgder. Viktige omsyn til byutvikling, bukvalitet og tilgjenge for alle til sjøfronten vert også lidande på grunn av den høge utnyttingsgraden. Fylkesrådmannen viser til retningslinje i *Regional plan for attraktive senter* og rår til at utnyttingsgrad vert sett til omlag 200%BRA for å sikra både tettleik og kvalitet.

Fylkesrådmannen rår i frå at det vert opna for at detaljreguleringsplanar kan fråvike overordna planar i vesentleg grad. Dette gir uheldig presedens for andre planar, og kommunen mister det heilhetlege grepet. Utnyttingsgrad må balanserast i høve til kvalitet ut frå ei brei vurdering.

Forslag til vedtak

1. *Utval for kultur, idrett og regional utvikling*, meiner at privat forslag til reguleringsplan for Dikkedokken er i strid med mål i *Regional plan for attraktive senter*, då det ikkje vert teke tilstrekkeleg omsyn til stadens historie, særpreg og landskapstrekk.

Planforslaget må endrast slik at Dikkedokken vert styrka som kulturminne og byrom. Byggehøgder og siktliner må justerast for å styrke lesbarheit og oppleving av kulturmiljøet og sikre betre tilpassing til nasjonale og regionale kulturminneinteresser.

Det er knytt motsegn til dette punktet.

For at motsegn kan trekkjast må planforslaget omarbeidas ut i frå følgjande:

- I. Utnyttingsgraden må reduserast vesentleg, og det må dokumenterast at utbygginga bidreg til å styrke oppleving av det kulturhistoriske landskapet og ikkje skapar stor negativ konsekvens for kulturmiljøet.
 - II. Høgde mot gata, Georgenes Verft, bør i hovudsak ikkje vere høgare enn 3. etasjar.
 - III. Ny pir (SAA) i forlenging av dokken, må takast ut av planforslaget av omsyn til lesbarheit av det tekniske kulturminne.
2. Areal avsett til offentleg byrom langs Dikkedokken, er viktig for universell tilkomst til kaiområda. I samsvar med mål i *Regional plan for attraktive senter* må det setjast av tilstrekkeleg breidde for å sikra funksjonelt areal for opphald, private sonar og rom for transport for gåande og sykkel. Promenaden må regulerast i samheng med tilliggande områder.
 3. For å nå overordna mål om fortetting i senterområder vil Bergen stå ovanfor ei rekke liknande transformasjonsprosjekt i nær framtid. *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* rår i frå at det vert opna for at detaljreguleringsplanar kan fråvike overordna planar i vesentleg grad. Dette gir uheldig presedens for andre planar, og kommunen mister heilhetleg grep der utnyttingsgrad tel tyngre enn kvalitet. Balansen mellom dei ulike omsyna må til for å sikre god byutvikling i fylkessenteret.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Bård Sandal
fylkesdirektør regional utvikling

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

- Planomtale med konsekvensutgreiing
- Føresegner
- Plankart

Lenke til høyring:

[Saksdokument til offentleg høyring - Bergen kommune sin nettside](#)

Fylkesrådmannen, 23.02.2016

Bakgrunn

Bergen kommune har sendt forslag til detaljreguleringsplan for Dikkedokken, med konsekvensutgreiing, på høyring med frist 15.03.2016. Fylkeskommunen har fått utsett frist grunna politisk handsaming. Hordaland fylkeskommune vurderer planen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Utval for kultur, idrett og regional utvikling har høve til å gje motsegn til planen dersom viktige regionale og nasjonale interesser står på spel.

Når motsegn blir fremma må kommunen endre planen, som regel etter å ha drøfta problemstillingar og løysingar i møte med fylkeskommunen. Dei fleste motsegnene blir avklart i møte med kommunen, men dersom det ikkje blir semje vil planen gå til mekling hos Fylkesmannen i Hordaland.

Planprosess og medverknad

Hordaland fylkeskommune har gitt innspel til planprogrammet i brev av 30.04.2014. der vi mellom anna meldte at planarbeidet kan kome i konflikt med nasjonale og regionale kulturminneverdiar på fleire punkt. Vi gav råd om at tiltakshavar kunne gå i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjere konfliktområda og om mogeleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring. Tiltakshavar har ikkje teke kontakt med kulturminnemynde for å få ei avklaring på dette.

Ut over dette viste vi til at viktige omsyn i planarbeidet vil vere samordna areal og transportplanlegging, arkitektur og estetikk, barn og unges interesser og senterutvikling.

Det private planforslaget er enno ikkje handsama politisk, men er lagt ut på høyring etter fullmakt frå *Etat for byggesak og private planar*, i Bergen kommune.



Figur 1 Planområdet ligg på Nøstet på vestsida av Nordnes i Bergen sentrum

Innhald i planen

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon av området frå industri til blanda sentrumsføremål. Det er vist to alternative løysingar som vil legge til rette 85 til 105 bustader og 4000m² areal for næring, tenesteyting og kulturføremål.

Planområdets areal i daa 15,7 daa (15 724 m²) og utnyttingsgrad er 250% og 310% BRA

Planen består av følgjande dokument:

- Planomtale
- Føresegner (juridisk bindande)
- Plankart (juridisk bindande)
- Konsekvensutgreiing



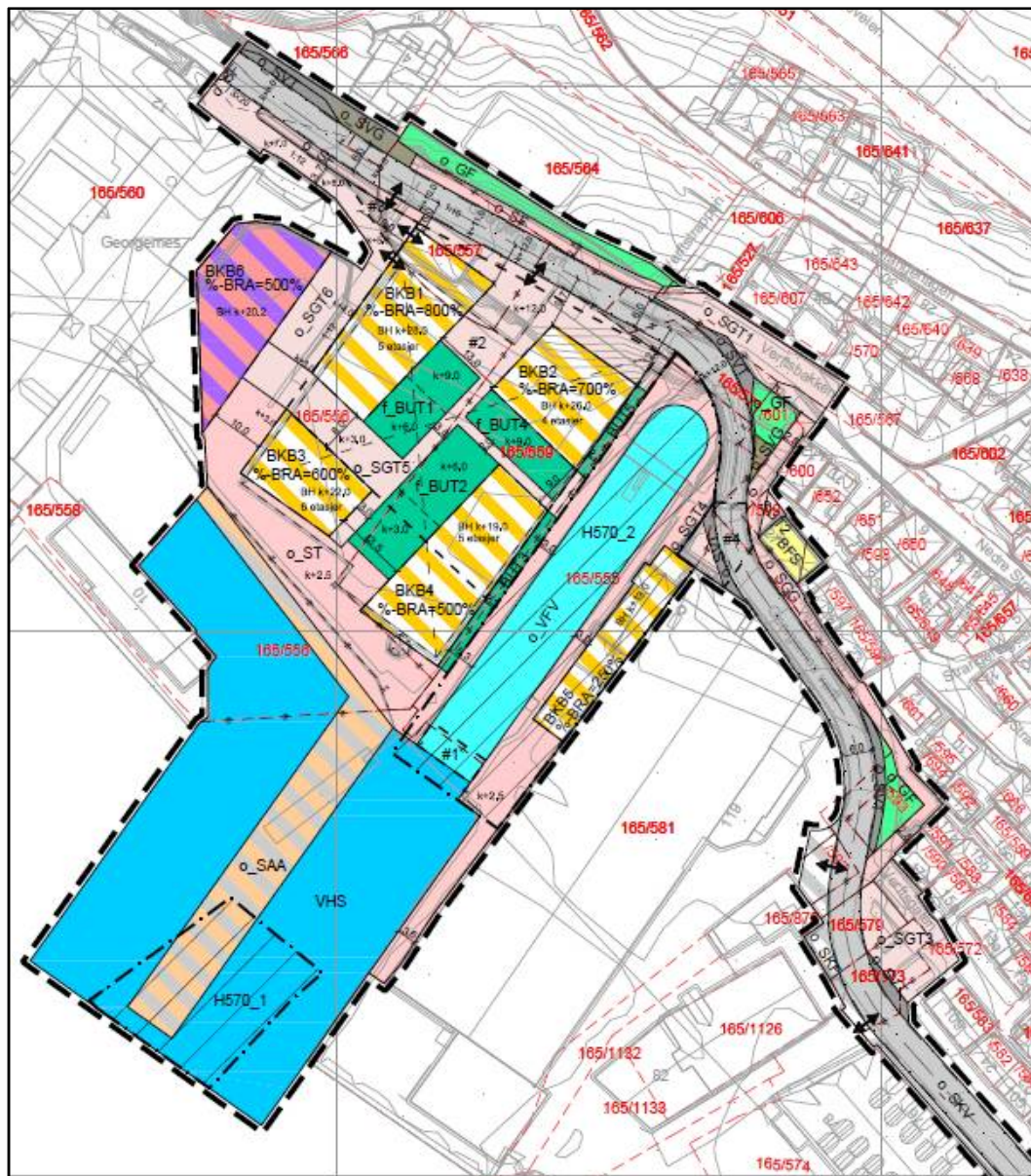
Figur 2 Planområdet i dag, USF til venstre, Dikedokken - gul pil, TV2 til høgre.



Figur 3 Skråfoto med illustrasjon av planforslaget

Plankart

Det vert opna for kombinert føremål for bustad, næring og tenesteyting i hovuddelen av planområdet. Kulturføremål er lagt til kombinert føremål *Næring/ tenesteyting*. Rosa areal viser både felles og offentlig uteareal.



TEGNFORKLARING	
AREALFORMÅL (PBL §12-5)	
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)	
	BFS Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111)
	BUT Uteoppholdsareal (1600)
	BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) (Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113), offentlig eller privat tenesteyting (1160), næringsbebyggelse (1300))
	BKB Næring/tenesteyting (1824)

Figur 4 Utsnitt av plankartet og teiknforklaring.

Forhold til overordna planar

Forvaltning og formidling av hus og landskap er ei hovudsatsing i «Regional plan for kultur 2015-2025: *Premiss kultur*». Endra busetnad og infrastruktur er også ei kulturpolitisk utfordring, og kulturplanen rettar difor merksemd mot fysiske omgjevnader i rask omskifte: «*Ei god arealutvikling krev at både offentlege styresmakter og private utbyggerar tek eit heilskapleg ansvar...Høge krav til kvalitet i nye planar og istandsetting av bygde miljø skapar attraktive sentrum og er del av ei berekraftig stad- og byutvikling. Omgjevnader der folk møtest, skapar gode og levande lokalsamfunn. Ein arealpolitikk med vekt på kvalitet skal gje rom for menneskeleg utfolding, verke positivt på vår eigen trivsel og fremje fysisk, psykisk, kulturell og sosial utvikling og deltaking.*»

«Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026)», omhandlar mellom anna korleis ein gjennom planlegging kan bidra til å skape attraktive sentrumsområde i Hordaland. Eitt av delmåla i planen er at sentrumsutviklinga skal byggje på stadens historie, særpreg og landskapstrekk.

I kommuneplanens arealdel for Bergen 2010-2021, sine retningslinjer om byforming og arkitektur står det at:

Tiltak, bygninger og anlegg skal bidra til lesbarheten og opplevelsen av Bergens naturlandskap og kulturhistoriske landskap. Høy kvalitet på stedsutvikling, byforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom. Der god tilpasning til omgivelser og terreng er viktig skal utformingen visualiseres.

I Kommunedelplan for Bergen indre havn, plannr. 18740000 står det at:

5.2 Bebyggelsen

Innen hele planområdet skal all ny bebyggelse underordnes lesbarheten og opplevelsen av Bergen indre havns kulturhistoriske landskap og naturlandskap. Nye bygg og tiltak skal utformes bevisst i forhold til terreng og bygde omgivelser. God arkitektur og estetisk kvalitet skal vektlegges.

Planområdet ligg innafør byutviklingsområde D. Nordnes vestsida i kommunedelplan Sentrum.

Følgjande retningslinjer som set fokus på utfordringar for utvikling av område og utarbeiding av plan gjeld: *Nye byggeprosjekt skal «sikre gode sammenhenger mellom den verneverdige boligbebyggelsen, den øvrige bebyggelsen og de offentlige arealene mot sjøfronten.»*



Figur 5 Utsnitt av KDP Sentrum sitt plankart nr. 2 «byform-bebyggelse». Lilla bygningar regulert til vern.

Vurdering av regionale interesser

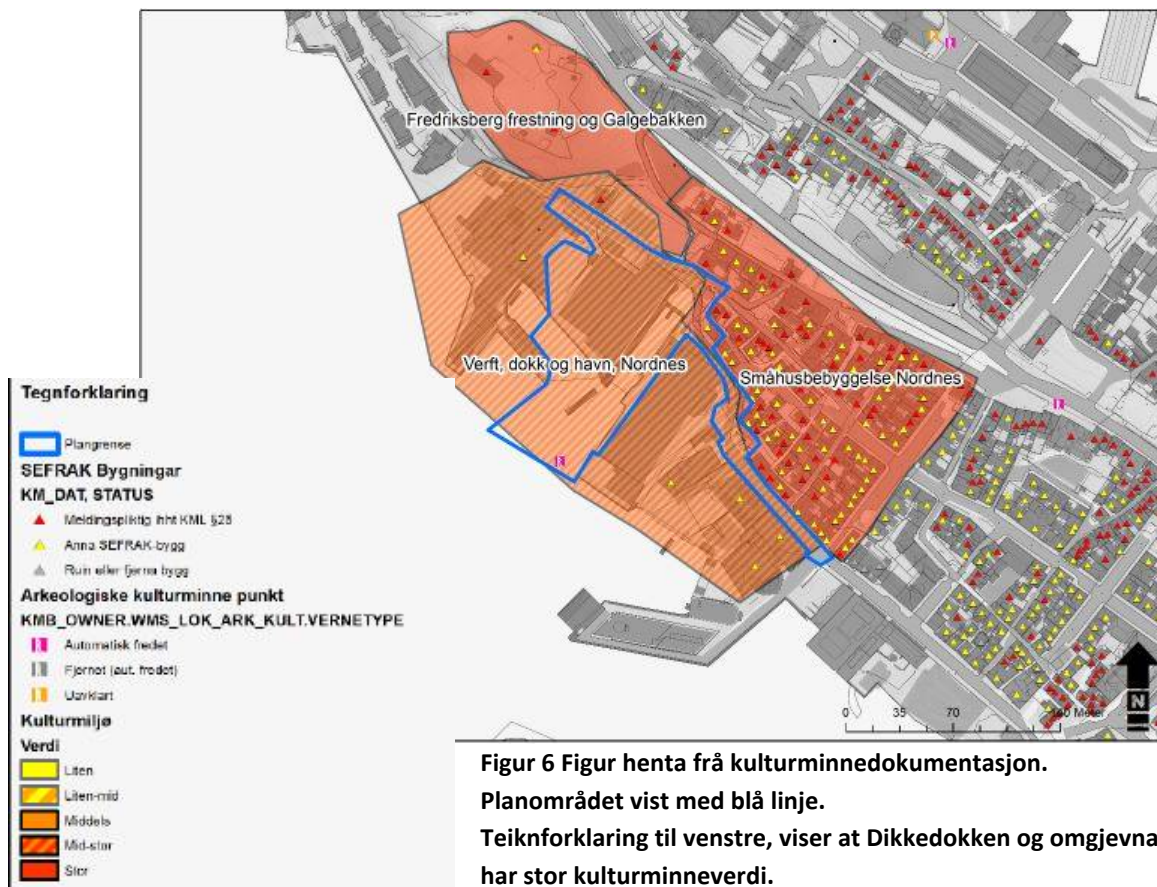
I det vidare vil vi drøfte planforslaget med særleg vekt på kultur og kulturminne og senterutvikling/bystruktur. Plantema som ikkje vedkjem regionale interesser i vesentleg grad, vert ikkje omtala. For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: www.hordaland.no/plan/startpakke.

Kulturminne og kulturmiljø

Planområdet er plassert mellom USF Verftet, Fredriksberg festning og det eldre verneverdige bygningsmiljøet på Nordnes/Nøstet. Det er knytt nasjonal og regional kulturminneinteresse til dette området. United Sardine Factory AS (USF) var grunnlagt 1910 og nedlagt i 1983. 10 år seinare vart fabrikk opna igjen og er i dag ein av Noregs største kulturscene.

Bygningsmiljøet i bakkant av planområdet, som er ein del av trehusbeltet frå Sydnæs/Nøstet til USF Verftet er oppført på Riksantikvaren si liste over bystrøk av nasjonal interesse, NBI-registeret. Fredriksberg festning og Galgebakken er plassert på Nordnes høgaste område med utsikt over store delar av sentrale Bergen og fjorden. Bygginga av fortet på Fredriksberg starta i 1665. Fortet var militært fram til 1904. Det vart deretter brukt som brannstasjon (til 1926) og værstasjon på fortet frå 1904-1985. Buekorpset Nordnæs Bataljons bruker fortet i dag. I 2007 vart det vedteken at fortet skulle være open for publikum. Galgebakken er i dag ein bakke frå Strangehagen og opp til Haugeveien. Bakken vart frå 1500-talet til 1800-talet brukt som stad for avretting. Det skal ha vore eit av dei mest brukte stadene til avretting i Noreg. Mellom anna Anne Pedersdotter vart brent her i 1590. Den siste halshogginga skjedde i 1825.

Dokkanlegget i planområdet er truleg Noregs eldste sivile tørrdokk og har difor høg regional verneverdi. Sjølv dokkehuset har òg kulturminneverdi, sjølv om det er kraftig ombygd, då det er ein del av dokkanlegget. Dei fire Kjødeshallane består av tre industrihallar frå 1950-60-talet og ein open stålkonstruksjon, anlagt i same område der bygningane for det gamle verftet låg. Desse hallane har kulturminneverdi, men kan tåle transformasjon.



Figur 6 Figur henta frå kulturminnedokumentasjon.

Planområdet vist med blå linje.

Teiknforklaring til venstre, viser at Dikkedokken og omgjevnadene har stor kulturminneverdi.

Dei vedtekne overordna planane stiller krav om at ein i utvikling av området skal ta omsyn til Bergens kulturhistoriske landskap og styrke lesbarheit og oppleving av dette. Byens særpreg er knytt til ein bygningsstruktur som held seg i ein låg skala som er tilpassa det vestlandske fjordlandskapet. Dette er særleg synleg i det eldre verneverdige bygningsmiljøet på Nordnes/Nøstet, som er regulert til bevaring. Kulturmiljøet langs sjøsidan, USF-verftet og dokkeområdet, er bygd ut i ein anna skala enn dette, då det har vore knytt til meir arealkrevjande verksemd.

Nye byggeprosjekt skal i høve *Kommunedelplan for Sentrum*, sikre gode samanhengar mellom det verneverdige bygningsmiljøet og dei offentlege areala mot sjøfronten.

Dokumentasjon av kulturminne som er utarbeida som del av planforslaget, er vurdert som tilfredstillande. Etter Fylkesrådmannen si vurdering er likevel ikkje kulturminneinteressene i området tilstrekkeleg ivareteken. Dette gjeld særleg i høve til Dikkedokken og Dokkehuset som kulturminner, i høve til det eldre bygningsmiljøet og utviding av vegen forbi Dikkedokken.



Dikkedokken er det viktigste kulturhistoriske elementet i planforslaget. Etter Fylkesrådmannen si vurdering, er det dokken ein ryggrad i ein offentlig tverrforbindelse mellom Verftsbakken og sjøen. Dokken er eit sentralt knutepunkt der alle byromma og dei ulike ferdselsårene møtes. Dette må gjerast tydelegare i planforslaget. Eksisterande trapp nord for Dokkehuset bør mellom anna vidareførast.

Det er viktig å få bevart Dokkehuset gjennom bruk, men Fylkesrådmannen stiller spørsmål om bustad er rett føremål, då det vil verke privatiserande i høve til å gjere dokken almen tilgjengeleg. Bygningen bør difor integrerast som ein del av eit felles byrom, for å styrke dokken sin opplevings- og bruksverdi.

Figur 7 Dikkedokken frå 1957 t.v.

Piren som er foreslått som nytt element ut i fjorden, vil i høve Fylkesrådmannen si vurdering, få negativ verknad på opplevinga av dokken som kulturminne.

Kjødehallane

Dei fire kjødehallane i planområdet er tenkt riven i planforslaget. Etter Fylkesrådmannen si vurdering, vil dette ikkje få negativ konsekvens for regionale og nasjonale kulturminneinteresser.

Fredriksberg festning og Galgebakken

Fredriksberg som silhuett over Nordnes er særst viktig å ta vare på. Å bygge inn mot festningsverket, slik at fortet ikkje lenger dominerer Nordnes, vil redusere verdien kraftig. Siktliner og kontakt med Galgebakken er viktig og parken i miljøet er òg viktig å ta vare på. Verdien vil bli redusert då tiltaket fører til at siktliner mellom kulturmiljøet og sjøen vert broten.

Kulturminne i sjø

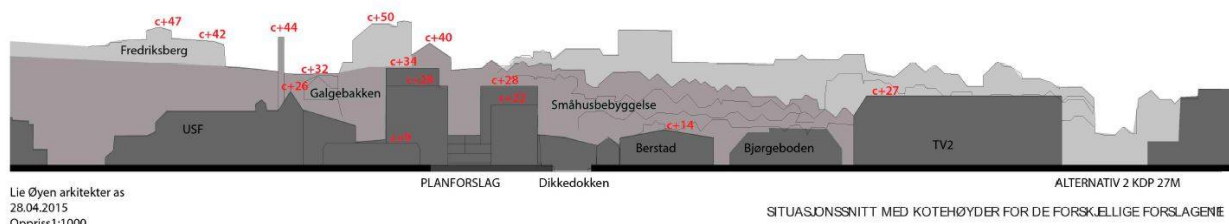
Bergen Sjøfartsmuseum har i samband med planarbeidet påvist ei ballastrøys (Askeladden id 119453) og nokre naustfunn.

Riksantikvaren

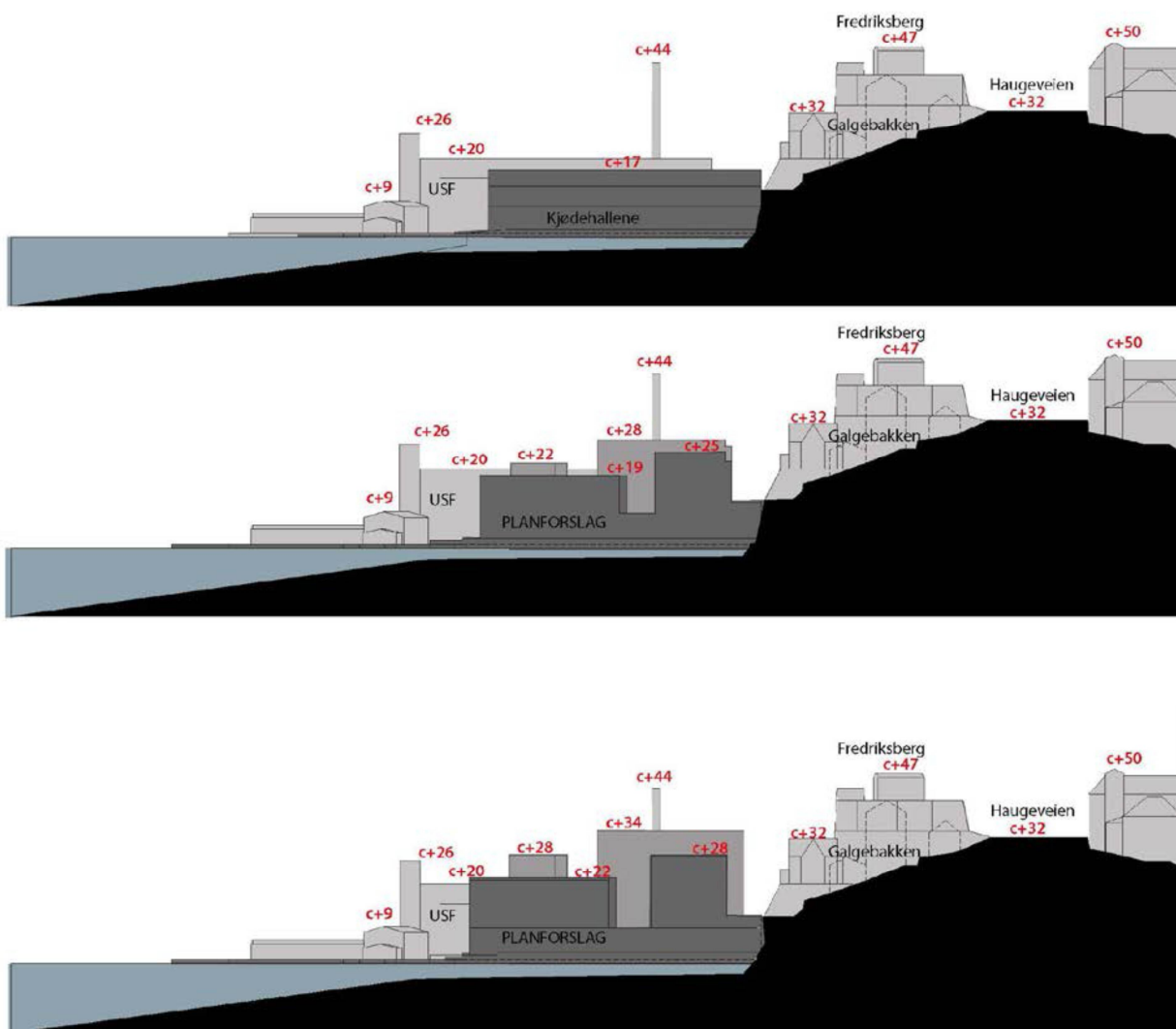
Som ansvarleg fagmynde for automatisk freda bygrunn, ventar Riksantikvaren med si vurdering av tiltaket til saken er handsama politisk.

Bygninger og bystruktur

Bergen står ovanfor ei rekke liknande transformasjonsprosjekt i nær framtid. Fylkesrådmannen rår til at vidare utvikling på Nøstet skjer i samsvar med kommunedelplanen. Ved å opne for vesentleg høgare utnytting kan det gje presedens for andre planarbeid, og få negativ ringverknad for vidare utvikling av fylkessenteret. Balansen mellom alle dei ulike omsyna må til for å sikre god by.



Figur 8 Oppriss av planforslaget sett frå sjøen, Alternativ 2, med omgjevnader.



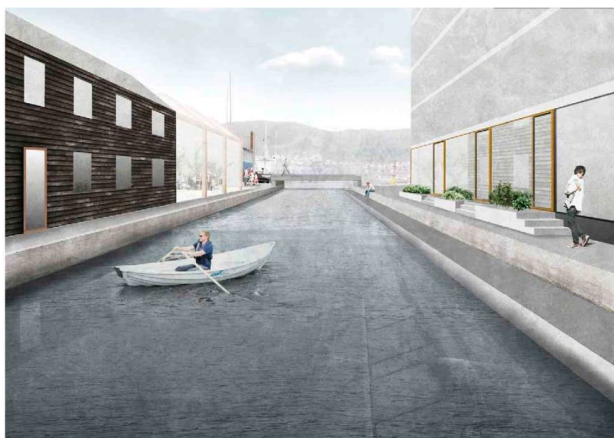
Figur 9 Snitt som viser øvst: noverande situasjon, Alternativ 1, i midten, og Alternativ 2, nedst.

Dei store industrihallane er ikkje lenger drivverdige til sitt opphavlege formål knytt til verftsindustri, og området er modent for transformasjon til mellom anna bustad og anna type næring, som krev nye bygg og løysingar. Ei slik utvikling er ønskeleg og ligg som ei føresetnad i kommunedelplanen og følgjer også opp retningslinjer i regionale planar. Men forslagstillar legg til grunn at ny arealbruk skal ha lik utnyttingsgrad i volum, som dei gamle industrihallane. Med dette som premiss vert ein rekkje andre viktige omsyn sett til side. Fylkesrådmannen rår til at utnyttingsgraden vert sett til 200% BRA, jamfør retningslinjer om utnyttingsgrad i senterområder, i *Regional plan for attraktive senter*. I det vidare vil vi trekkje fram nokre vesentleg plantema som må vere premissgivande for det endelege planvedtaket.

Byrom og universell utforming

Som vist i det føregåande sikrar ikkje utbygginga godt nok samanhengar mellom verneverdige småskala bygningsmiljø, veg, festninga og kulturhuset USF som grenser til planområde. Planforslaget bør difor bearbeidast for å betre tilpasse regionale og nasjonale kulturminneinteresser i området. Dette vil også bidra til betre kvalitet på byrom og samheng mellom desse.

Det er omlag 10m mellom kainivå og gateplan. Planforslaget har løyst dette ved å trappe gårdsromma i ulike nivå. Det er sett av ein plass mot gata, og eit større offentleg areal på kaien på fjordsida. Kommunikasjon mellom desse er via trapper, eller via ei gate med relativt bratt stigning mellom USF-verftet og dei nye bygga. Det flate arealet langs kaifronten vil ha særleg høg verdi for opphald og som strandpromenade med universell utforming.



Figur 10 Illustrasjon frå planskildringa som viser dokken, promenaden", Dokkehuset t.v.

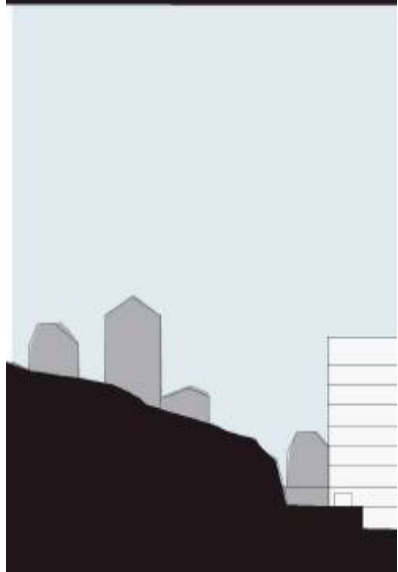
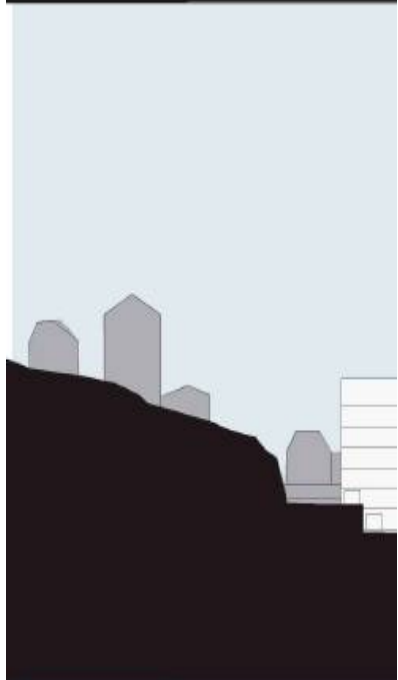
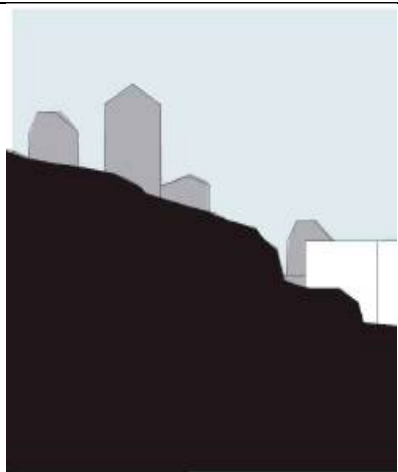
I planskildringa er dei to fyrste etasjane mot Dikkedokken vist som bustader i to plan med direkte utgang til kaia. Det er lagt til rette for ei kaipromenade med tre meter breidde for ålmenta langs dokken. Denne delen av planområdet er særleg attraktiv, sørvendt og ligg i le for vind. Det er positivt at det i pågåande planarbeid på naboarealet, TV2-tomta, vert denne promenaden vidareført i forslag til reguleringsplan.

I tette byområder er tilgang på offentlege areal langs sjø, ei vesentleg ressurs. Størrelsen på desse må sikre både bebuarar og publikum tilstrekkeleg areal. Av erfaring frå tilsvarende prosjekt ser vi at det må legges til rette for, minimum 7m breidde for å sikra både rom for opphald, private sonar og rom for transport for gåande og sykkel.

Fylkesrådmannen rår i frå at bustad vert lagt nærare enn minimum 7m frå kaikant. Av same grunn bør det ikkje opnast for at «Dokkehuset» vert regulert til bustad. Bygget er ein viktig miljøressurs og bør primært nyttast til publikumsretta føremål.

Bygningsvoluma som er valt, er utforma som oppdelte lamellar, vinkelrett på strandlina, for å ivareta siktlinene frå Galgebakken og ned mot sjøen. Det er foreslått opp til 8 etasjar mot gata i det eine planalternativet. Etter Fylkesrådmannen si vurdering sikrar ikkje planforslaget viktige siktliner frå det verneverdige småskala bygningsmiljøet og ned mot sjøen. Siktliner frå dei gamle ferdselsårene via Nøstegaten/ USF Verftet og Skottegaten/Nedre Strangehagen vert heller ikkje ivareteken. Høgde på bygga er heller ikkje ønskeleg av omsyn til lokalklima og proporsjonar i gata som bør vere tilnærma lik høgde gangar bredde.

I vidare arbeid med planen må volum på bygga reduserast. Mellomrom mellom bygg må aukast for å gje sikt mellom land og sjø og offentleg areal på bakken. Taket er huset sin 5.fasade, og det bør stillast krav at tak får ein arkitektonisk bearbeiding.



Figur 11 Snitt av planalternativa sett mot syd frå USF-verftet



0-ALTERNATIVET



ALTERNATIV 2



ALTERNATIV 1

Figur 12 Perspektiv av planalternativa i gata, sett mot USF-verftet, mot nord.

Å utnytte fortettingspotensialet i sentrum for å minske transportbehovet og klimagassutslepp, er eit av fleire overordna mål. Konsekvensar av høg utnytting skapar også meir biltrafikk, og dårlegare tilhøve for bumiljø og mjuke trafikantar. I følge planskildringa vil biltrafikken doblas som følge av planforslaget. Planområdet ligg sentralt, men ligg relativt langt frå busslinjer med høg frekvens. Dette tilseier at talet på bustader må balanserast i høve til transportbehov og tilbod. Høg utnytting utløyser krav om parkeringsareal. Dette er i hovudsak planlagt som del av bygget og bidreg til auka volum. Volumet bør reduserast av estetiske grunnar.

Fylkesrådmannen rår til at utnyttingsgraden vert redusert for å minimere trafikk.

Kulturføremål

Kombinasjon mellom næring og bustad kan skape konflikt. USF verftet er ein viktig konsertinstitusjon og det bør sikrast ein buffer og god avstand mellom dei to føremåla.

Nøstegaten er viktig tilkomst til kulturbygget USF på verftet og er del av den så kalla kulturaksen gjennom Bergen sentrum. Gode miljøkvalitetar i bygg og gaterom vil vere med å styrke denne aksen, og er i regional interesse..

Oppsummering

Bergen kommune har sendt detaljregulering for Dikkedokken på høyring. Fylkesrådmannen har vurdert forslaget ut i frå regionale interesser.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon av området kring Bergens eldste dokk, Dikkedokken, frå industri til blanda sentrumsføremål. Det er vist to alternative løysingar som vil legge til rette for 85 til 105 bustader og 4000m² areal for næring, tenesteyting og kulturføremål. Foreslått utnyttingsgrad er 250% og 310% BRA.

Føremål og hovudgrep er i samsvar med overordna planer, men planforslaget slik det ligg føre, vil få stor negativ konsekvens for kulturmiljøet på vestsida av Nordnes, i Bergen sentrum. Dette skuldast i hovudsak høgde på bygg, men også utstrekning og bygningsvolum. Det er vesentleg at bygga underordnar seg landemerka som Fredriksberg festning og Galgebakken og tek tilstrekkeleg omsyn til den verneverdige trehusmiljøet på Nøstet. Høg utnytting kan også skape grunnlag til konflikt med omsyn til trafikk og drift av USF verftet som konsertinstitusjon

Planforslaget må i sterkare grad legge opp til eit samspel med kulturmiljøet og nytte kulturminne som ein ressurs i planarbeidet. Slik vil det kunne skapas ei god synergi mellom nytt og gamalt til stor verdi for byutviklingsområdet på Nordnes, både for dei som bur der og Bergen sentrum generelt.

Fylkesrådmannen vurderer å fremje motsegn knytt til manglande omsyn til kulturmiljø av regional og nasjonal verdi og viser til nokre punkt som må endrast i planforslaget for å sikre viktige regionale interesser.

- Høg utnytting i sentrale områder er positivt, men utnyttingsgraden bør reduserast til 200% BRA for å balansere konsekvensane i høve til andre omsyn. Det må dokumenterast at utbygging bidreg til å styrke oppleving av det kulturhistoriske landskapet og ikkje skapar vesentleg negativ konsekvens for kulturmiljøet.
- Høgde mot gata, Georgenes Verft, bør i hovudsak ikkje vere høgare enn 3. etasjar av omsyn til kulturlandskap og kulturmiljø.
- Areal avsett til offentleg byrom mot Dikkedokken bør minst vere 7m breidt, og regulerast i samanheng med tilliggande områder av omsyn til oppleving av kulturminne og tilgjenge for ålmenta med universell utforming.
- Ny pir (SAA) i forlenging av dokken, må takast ut av planforslaget av omsyn til lesbarheit av det tekniske kulturminne.