



| | | | | |
|------------|---------------|-----------------------|------------|-----------|
| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
| | | 201333746/230 HELY | ESARK-5120 | 24.8.2016 |

NOTAT AVKLARINGSMØTE– REGULERINGSPLANARBEID BERGENHUS, GNR 165 BNR 555 MFL., DIKKEDOKKEN

Møtedato: 6.7.2016

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: AS Dikkedokken v/ Eilif Bjørge

Plankonsulent: Lie Øyen arkitekter AS v/ Tai Grung og Tanja Lie

Kommunen: Stein Hustveit, seksjon private planer (møteleder)
Helene Lyssand, seksjon private planer (saksbehandler)
Siri S Heimark, seksjon private planer
Jonatan Krzywinski, byantikvaren

Andre: Inger Lena Gåsemyr og Sigrid N. Bjercke, Hordaland fylkeskommune

1.0 HOVEDPUNKT I PLANFORSLAGET

1.1 Formål, omfang, plangrep m.m.

- Felt BKB 1-5: Bolig og næring/ tjenesteyting (kultur).
- Felt BKB6: Næring/ tjenesteyting (kultur)
- Forslagsstiller har begynt å bearbeide prosjektet (kort oppsummert):
 - Det legges ikke til rette for en utvidelse av eksisterende atkomstvei.
 - Det foreslås en reduksjon i antall parkeringsplasser
 - Pir utgår
 - Utnyttelsesgrad er redusert fra % BRA = 245 % til % BRA = 209 %.
 - Maksimal byggehøyde er redusert for deler av feltene.
 - Vurdering av flere forbindelser mellom gatenivå og dokkrommet.

2.0 UTTALELSER OG MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

| | |
|---------------------------|--|
| Antall høringsuttalelser: | 15 (inklusive innsigelse) |
| Antall private merknader: | 107 (inklusive interesseorganisasjoner som Fortidsminneforeningen og Luks) |
| Innsigelse: | 1 |

Innsigelsen fra Hordaland fylkeskommune er knyttet til følgende punkt:

- 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, Georgernes 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.*

Det vises til forslagsstillers oppsummering og kommentarer til mottatte uttalelser og merknader.

3.0 FAGETATENS KOMMENTARER

3.1 Bakgrunn for innsigelsen

- 3.1.1 Hordaland fylkeskommune (HFK) er positiv til grunnleggende idé og en transformasjon av området. Hovedutfordringene i foreliggende planforslag vurderes å være:
- Virkninger på kulturminner og kulturmiljø
 - Byggehøyder/siktlinjer
 - Tilrettelegging av gode byrom
 - Trafikk, herunder atkomstveg/ parkering

Vedtatt planprogram danner et handlingsrom for prosjektet. Foreslått utnyttingsgrad må imidlertid ses i sammenheng med ønsket plangrep og tilpasses omgivelsene og kulturminneinteressene i området.

- 3.1.2 En utvikling av planområdet må i større grad utnytte og forsterke naboskapet til Fredriksberg/ festningsvollen, Galgebakken, Dokken og den verneverdige bebyggelsen på Nøstet og Verftet. Byggehøyder og siktlinjer må justeres for å styrke lesbarheten og opplevelsen av kulturmiljøet.

3.2 Forståelsen av innsigelsen

- 3.2.1 Etter fylkeskommunens redegjørelse for bakgrunnen for innsigelsen, presenterte forslagsstiller tankene bak planforslaget, deres forståelse av innsigelsen og forslag til endringer for å imøtekomme innsigelsen.

3.3 Generelt

- 3.3.1 **Byrom.** Det må legges til rette for nye byrom med kvaliteter. Det er viktig å skille mellom offentlige og private soner.
- 3.3.1.1 **Dokken** representerer det viktigste kulturhistoriske elementet i planforslaget. Området må utvikles til et sentralt knutepunkt der byrommene og de ulike ferdselsårene møtes. På kaiplan inn mot Dokken ønsker forslagstiller å legge til rette for boliger som går over 2 etasjer. Dette for å åpne opp for ulike typer arbeidsrom i 1. etasje (atelier, galleri, kontor mm). I Dokkhuset legges det til rette for (funksjoner knyttet til) barnehage, jf. tilliggende planforslag. HFK, byantikvaren og fagetat slutter seg til disse forslagene. Forslagsstiller viser muligheter for ytterligere en forbindelse mellom gate og Dikkedokken, men man blir enige om at det er en bedre løsning å styrke de foreslåtte to forbindelsene.
- 3.3.1.2 **Gaten Georgernes verft (i Nøstegatens forlengelse).** Byggehøyden må reduseres. Det må tas hensyn til siktlinjer fra gatenivå (fra øst). De i møtet viste skisser av bygg BKB2 sett fra sørøstsiden av Dikkedokken tyder på at det bygget faktisk bør være i kun 2 etasjer mot gaten Georgernes verft. Dette blant annet for å sikre siktlinjene mot Fredriksberg.
- 3.3.1.3 **Kaifront.** Forslagstiller ønsker å legge til rette for en avtrapping av eksisterende kaifront (0 – 2,8 meter). HFK påpeker at det må sikres nok areal i sjø slik at en bevarer hopen. Foreslått løsning med «reketrapp» og avretting av kaifront virker akseptabel.
- 3.3.2 **Høyder.** I forbindelse med fastsettelsen av høydene bør det også ses på siktlinjene fra utsiktspunktene ved Nøstebukten, det være seg ytterste punkt av bnr 581 eller bnr 873. Det vurderes å være av stor betydning at byggene ikke stenger for den visuelle kontakten med kulturminnene av størst betydning i området. HFK samstemmer og påpeker at opplevelsen av grønt høyledrag, samt selve mur konstruksjonen er viktig karakteristika ved Fredriksberg festning, som må kunne oppleves fra ulike ståsted. Dette vil trolig medføre at deler eller hele bygningskomplekset må reduseres med en etasje. Dette gjøres rede for etter nærmere undersøkelser knyttet til siktspunkt og volumoppbygging.
- 3.3.3 **Arkitektur og estetikk.** Forslag til bestemmelsene må gjenspeile intensjonen i planforslaget. En må vektlegge høy kvalitet både i det arkitektoniske uttrykket og materialbruk. Volumoppbygging med varierende høyder og fasader må i større grad tilpasse seg småskalastrukturen i området. Det vises til eksempler fra Amsterdam og Sluseholmen i København; [link: Sluseholmen](#); [link: København](#).
- 3.3.4 Det bør utarbeides et kvalitetsprogram som tar utgangspunkt i karaktertrekk i området, herunder volum, materialbruk, kulturminner, sammenkopling av nytt og eksisterende gangvegnett og byrom. Det vises til rapport «[Uterom i tett by](#)», herunder avsnitt «vurdering av regler for byrom (s. 108) og «anbefalinger og innspill til nye retningslinjer» (s. 226).

- 3.3.5 **Areal og transport.** Det legges ikke lenger til rette for en utvidelse av gaten Georgernes verft. HFK støtter dette og påpeker at økt trafikk i Nøstegaten vurderes til å være negativt og bør begrenses i størst mulig grad.
- 3.3.6 Forslagstiller foreslår å redusere antall parkeringsplasser for bil til 0,6 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, hvilket er noenlunde i samme størrelsesorden som anbefalt i andre sentrumsnære saker i senere tid. Fagetaten holder fast ved anbefalingen om å se nærmere på muligheten for å etablere et felles parkeringsanlegg innenfor pågående planarbeid øst for Dikkedokken i plan 64310000.
- 3.3.7 Fagetaten anbefaler et fortsatt tett samarbeid/ åpen dialog - med de andre aktørene i området som Berstad Eiendom AS og Stiftelsen Kulturhuset USF. Byantikvaren og HFK støtter dette.

4.0 FREMDRIFT

4.1 Innsigelse

Det utarbeides et revidert materiale på grunnlag av dette møtet som sendes fagetaten på vanlig måte. Dette vil bli gjennomgått av fagetaten og deretter videresendt HFK for vurdering om innsigelsen kan trekkes.

4.2 Begrenset høring

(«negative endringer», berører nye parter, naboer, høringsinstanser, medvirkning)

Behovet for en eventuell begrenset høring vil bli vurdert under prosessen.

For eventuelle spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 5556 6509, eller e-post Helene.Lyssand@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201333746.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

***** **NB!! Ikke slett / skriv / kopier / lim inn her!!** *****
***** **Her settes den elektroniske godkjenningen inn!!** *****
***** *****