



BERGEN KOMMUNE
Postboks 7700
5020 BERGEN

Dato: 05.10.2017
Vår ref.: 2014/11889-40
Saksbehandlar: sigbjer
Dykkar ref.:

Att. Heimark, Siri Sandtorv

Fråsegn til revidert planforslag for Dikkedokken - gnr 165 bnr 555 m.fl. Bergenhus,- Bergen kommune

Vi viser til dykkar brev datert 10.08.2017 med revidert plankart og føresegn for planforslaget for Dikkedokken gnr.165 bnr.555 mfl, der de ber om at motsegn vert trekt.

Hordaland fylkeskommune hadde motsegn til planforslaget gjennom vedtak i Utval for kultur, idrett og regional utvikling, 16.3.2016.

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 styrkt 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.

Vurdering

Reguleringsplanen må bidra til å styrke lesbarheit og oppleving av kulturmiljøet og tilpassing til dei nasjonale og regionale kulturminneinteressene i området. Dette gjeld mellom anna Bergen Verft, Fredriksbergs festning, trehusmiljøet på Nordnes syd og Dikkedokken. Gjennom dialog er planforslaget endra på fleire punkt etter offentleg høyring og vi vurderer at omarbeidinga av

reguleringsplanen sikrar at volumoppbygging og byggehøgder ikkje lenger vil ha stor negativ verknad for kulturmiljøet og oppleving av kulturminna ref plankart datert 04.07.17.

Reviderte føresegnene datert 11.7.2017, sikrar langt på veg det same, men vi ber om at dei vert endra på nokre punkt. Dette gjeld arkitektur og materialbruk som har konsekvensar for løysingar for privat uteoppholdsareal og fasade. Det er også viktig at prinsipp for arkitektonisk utforming vert lagt til grunn for utforming av uterom og taklandskap for å imøtekomme motsegna.

Endringar

Vi ber om at følgande tillegg og endringar vert gjort i føresegnene:

1.3 Arkitektur

Det stilles krav til at det skal lagas moderne arkitektur av høy kvalitet med vekt på gode byrom og sammenheng mellom eksisterende bystruktur, sjøen og Fredriksberg festning. Arkitekturen og materialbruk skal legge vekt på samspill og videreutvikling av kvaliteter i de industrielle kulturminnene i området.

Mot Dikkedokken skal arkitektonisk uttrykk på bygninger og uteareal være muralt med matte overflater. I hovedsak stein, tegl eller betongmaterialer. Privat uteoppholdsareal skal integreres i bygningsmassen. Det kan tillates enkelte balkonger og utkrager, som arkitektonisk element.

2. Utfyllende planer og dokumentasjon: Nye punkt:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes skriftlig utredning om hvordan krav i bestemmelsene blir fulgt opp, inklusiv hvordan kvalitetskrav i §1.3 er tenkt oppfylt. Dokumentet skal sendes Byantikvaren til uttalelse.

Alle tiltak i- og knytt til tørrdokka skal sendes vernemyndighetene ved Fylkeskonservatoren i Hordaland til uttale.

Tillegg til 2.4 Utomhusplan

Kaier, internveier, landskapsoppbygging, utendørs trapper og lignende, i tilknytning til fellesområder og offentlig areal, skal utføres i robuste materialer som visuelt sett gir sammenheng med planlagt bygningsmasse og tilliggende kulturminne Dikkedokken.

Utforming av tak, plassering av tekniske installasjoner, evt. takterasser, rekkverk og trappehus må ha en estetisk utforming opplevd fra Fredriksberg festning.

Beplantning skal underordne seg området som industrielt kulturminne.

Utomhusplan skal sendes byantikvaren til uttalelse.

Tillegg til 5.4 Uteopphold

Mot dokken skal privat uteoppholdsareal i hovedsak være integrert i bygningsvolumet og privat uteoppholdsareal i første etasje skal ligge min 0,5m over felles- /offentlig areal.

Byggehøgder ref punkt 5.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Vi har ikkje merknader eller forslag til endringar til høgder som er foreslått i føresegnene men legger dem ved for å sikre felles referanse i den vidare planprosessen.

For BKB1-4 kan det tillates tekniske takoppbygg, heis/trapperom/adgang til takterrasse, ventilasjon etc. i opptil 1 etasje over oppgitt byggehøyde. Det kan tillates rekkverk over byggehøyde dersom det bygges takterrasser. Byggehøyde for BKB1-6 kan økes med inntil 0,7 m over det som er angitt på plankart. (Sjå også pkt 1.3. om arkitektonisk utforming av taklandskapet.)

5.5.1.4

For BKB1 tillates inntil 4 etasjer over gateplan (Georgernes verft) og ikke høyere enn BH k+25.0. Øverste etasje skal mot gaten Georgernes verft være inntrukket minimum 9m fra fasadeliv.

5.5.1.5

For BKB2 tillates inntil 3 etasjer over gateplan (Georgernes verft) og ikke høyere enn BH k+22.0. Øverste etasje skal mot dokken være inntrukket minimum 5m fra fasadeliv.

5.5.1.6

For BKB3 tillates inntil 6 etasjer over gateplan (o_SGT7) og ikke høyere enn BH k+22.0. Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 2,5m mot sjøen og 5m mot BKB4.

5.5.1.7

For BKB4 tillates inntil 6 etasjer over gateplan (o_SGT7) og ikke høyere enn BH k+22.0. Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 5m mot sjøen og 2,5m mot dokken.

5.5.1.8

For BKB5 er maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 9,5m. Byggehøyde skal ikke overstige BH k+13.0. Møneretning skal være parallelt med dokken som regulert i plankart.

5.5.1.9

For BKB2 og BKB4 skal fasade for de to nederste plan trekkes to meter inn fra formålsgrænse mot o_SGT8.

Løype til inngrep i automatisk freda kulturminne

Etter at Riksantikvaren mottok revidert planforslag 25.09.2017 har dei no handsama områda i saka som ligg innafor det automatisk freda kulturminnet «Middelalderbyen Bergen», Askeladden id. nr. 89049. Riksantikvaren sitt brev ligg vedlagt.

Riksantikvaren gjer løype til inngrep i det automatisk freda kulturminne jf. kulturminnelova § 8 fjerde ledd.

Riksantikvaren forventar at tiltaka i begrensa grad vil kunne påverke kulturminne frå mellomalder i området på ein negativ måte, men ser det likevel som naudsynt at gravearbeidet overvakast av arkeologar. Riksantikvaren finner å kunne godkjenne planforslaget under føresetnad av at det gjennomførast ei arkeologisk overvaking av gravearbeidet. I medhald til § 10 i kulturminnelova skal arkeologisk overvaking kostast av tiltakshavar. Vedtak om omfang og endelige kostnader kan først skje etter at reguleringsplanen er endeleg vedtatt. Tiltakshavar må varsle kulturminnemyndighetene i god tid før tiltaket ønskes realisert. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av den arkeologiske overvakinga. Dette vedtaket vil kunne pålagast jf. forvaltningslova §§ 28 og 29.

Den delen av planområdet som ligg innafor Middelalderbyen Bergen må bandleggast som omsynssone d), og på plankartet skal det nyttast rutemarkering jf. H730. Som tekst i

teiknforklaringa på plankartet kan det nyttast: Middelhalderyen Bergen, automatisk freda middelhaldersk bygrunn.

Riksantikvaren ber vidare om at fylgjande tekst vert innarbeidd i føresegna til reguleringsplanen:

«Automatisk fredet middelhaldersk bygrunn – Middelhalderyen Bergen: Inngrep i bakken er tillatt for tiltak som er i samsvar med detaljreguleringsplan for gnr. 165, bnr. 555, Dikkedokken, planID 63850000, på vilkår av arkeologisk overvåkning. Omfanget av overvåkingen fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver, jf. kml § 10. Riksantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

For alle tiltak som kan berøre middelhalderyen som det ikke er gitt dispensasjon for gjennom denne reguleringsplanen, skal det søkes dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos rette kulturminnemyndighet, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.»

Dispensasjonen frå den automatiske fredinga gjennom planvedtaket føreset at teksta over vert innarbeidd i reguleringsføresegna.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune føresetter at endringane vert innarbeida i planforslaget og ber om at Hordaland fylkeskommune får det reviderte planmaterialet til gjennomsyn, før det vert sendt til 2.gongs handsaming. Vi vil då kunne trekke motsegna endeleg.

Eva Katrine Taule
fagleiar kommunale planar

Sigrid Næsheim Bjercke
Seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

1 Løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne – Riksantikvaren

Saksbehandlar Kultur og idrettsavdelinga v / fylkeskonservator: Endre Sten Nilsen og Øystein Skår