

BERGEN KOMMUNE
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSON FOR PRIVATE PLANER
Allehelgens gate 5
Pb. 7700, 5020 Bergen
postmottak.planavdelingen@bergen.kommune.no

6.3.2017

Svar på innsigelse til reguleringsplan for Dikkedokken Arealplan ID: 638550000

Det vises til Hordaland fylkeskommunes innsigelse til planforslag for Dikkedokken av 16.3. 2016 og avklaringsmøte med fagavdelingen i Bergen kommune, byantikvar og Fylkeskommunen den 6.7.2016 med påfølgende møtenotat.

I møtet ble innsigelsen drøftet og utdypet. I det følgende ønsker vi å ta for oss selve innsigelsen, da dette er det formelle dokumentet forslagsstiller og eier av Dikkedokken forholder seg til, og vise hvordan planforslaget er endret slik at alle momenter i innsigelsen, er imøtekommet. Det synes ikke riktig å etterkomme nye krav som dukket opp i møtet, der disse går enda lenger enn momentene i innsigelsen.

Imidlertid er planforslaget bearbeidet i henhold til innspill fra flere kanter, med den intensjon at flest mulig kan stille seg bak forslaget, og at innsigelsen kan trekkes.

Det følger vedlegg og illustrasjoner som viser tiltak, endringer og revidert forslag.

Hovedpunkter i innsigelsen:

Under er punktene fra oppsummeringen i innsigelsen (s. 12). Fylkesrådmannen er *«positiv til formål og hovedgrep»*, men ser at forslaget kan være i konflikt med viktige kulturminner, primært på grunn av *«for høg utnyttingsgrad, volum og byggehøyder»* (s.1).

- *«Høg utnytting i sentrale områder er positivt, men utnyttingsgraden bør reduserast til 200% for å balansere konsekvensane i høve til andre omsyn (...).»*

Svar : Utnyttelsesgraden reduseres til 200% BRA.

- *«Høgde mot gata, Georgernes Verft, bør i hovudsak ikkje vere høgare enn 3 etasjar av omsyn til kulturlandskap og kulturmiljø.»*

Svar: Bebyggelse er nå 3 etasjer mot Georgernes verft.

- «Areal avsett til offentlig byrom mot Dikkedokken bør vere minst være 7m breidt (...)»

Svar: Avstanden er endret til mellom 7 og 7,3m.
Kaifronten er planlegges med tilgjengelig standard.

- «Ny pir (...) må takas ut av planforslaget (...)».

Svar: Piren tas ut av planforslaget.

Øvrige punkter i innsigelsen, og kommentarer og bearbeidinger til disse:

Det refereres til at Fylkeskommunen har gitt råd om at tiltakshaver burde gå i dialog med kulturminnemyndighetene, men at tiltakshaver aldri har tatt dette rådet til følge (s. 3, avsnitt 4). Det vises til Vedlegg 1 og 1b, der man kan se at tiltakshaver minst 10 ganger har vært i kontakt med kulturminnemyndighetene. Vi er klar over at dette punktet allerede er dementert av Fylkeskommunen, men ønsker likevel at det skal følge saken, da det setter innsigelsen i et litt annet lys enn om forslagsstiller skulle hatt den uinteresserte holdningen til kulturverninteresser som antydes.

Det er videre i innsigelsen lagt opp til en del kvalitative vurderinger som også er forsøkt imøtekommet:

–Man ønsker at Dikkedokken skal styrkes som kulturminne og byrom. Dette er gjort ved å sikre flere gangforbindelser, øke kaiarealet, bevare dokkhuset og bearbeide kaikanten for allmenn tilgjengelighet.

–Man ber om at utbyggingen skal «bidra til å styrke opplevelsen av det kulturhistoriske landskapet». Volumenes oppdelthet og størrelse er tilpasset de eldre verftsbyggene, og har sammenheng med størrelser som USF. Volumene er avtrappet mot småhusbebyggelsen og Georgernes verft. Vi viser til supplerende illustrasjoner (vedlagt) som viser at foreslåtte bebyggelse i revidert forslag gjør festningen mer synlig, og forsterker sammenhengen mellom dokk, kai og festning i forhold til dagens situasjon. Perspektivene viser også hvordan vektlagte kulturminner som fabrikkspiren og småhusbebyggelsen får ny situasjon, men også blir tydeliggjort, for eksempel i form av verftsplassen øverst i Georgernes verft.

–Det uttrykkes ønske om at trafikken ikke økes for mye. Revidert forslag legger opp til et mindre antall biler, og en maksimal p-dekning i stedet for en minimumsdekning. Veien foreslås bevart i revidert utkast, og ikke utvidet over dokken. Dette er også i tråd med Byantikvarens ønsker.

–Man ønsker at Dokkhuset benyttes til noe annet enn boligformål. Formål kan endres til kombinert bebyggelse og anleggsformål; næring, tjenesteyting, kultur, beverting i revidert forslag.

–Tilgjengelighet til dokkrom og kaifront er sikret i form av kaipromenade, i tillegg til heiser og ramper.

Innsigelsens bemerkninger vedrørende overordnede planer:

Det gjentas flere ganger i innsigelsesbrevet at dette er en detaljreguleringsplan som fraviker fra overordnede planer i vesentlig grad, og man advarer mot at dette kan skape presedens

«der utnytting veier tyngre enn kvalitet». Vi ønsker å presisere at det politisk vedtatte planprogrammet for eiendommen forholder seg til de to høydene som er angitt i Kommuneplanen og Kommunedelplanen, spesifisert som bebyggelse på hhv. 5 og 8 etasjer fra gatenivå. Kommunedelplanen gir en ramme på 8 etasjer fra gatenivå (27m). Kommuneplanen angir 5 etasjer (16m). Foreliggende forslag er tre etasjer (10m) fra gatenivå.

Utnyttelsesgrad overskred heller ikke det som finnes i overordnede planer. Ved innsendelse var foreslått utnyttelsesgrad satt til 202%, dersom man så bort fra underjordiske p-arealer, eller 245% dersom disse, som ligger inne i terrenget, var medtatt. Det vises flere ganger til at Fylkesrådmannen anbefaler en u-grad på 200% i tråd med *Regional plan for attraktive senter*. Det unnlates å opplyse om at anbefalte u-grad iht. nevnte plan er et anbefalt minimum: «*Ein minimum utnyttingsgrad i sentrum er foreslått til 200% BRA (bruksareal)*» (s.23). Revidert forslag er i tråd med anbefalingen, men bør ikke tas ytterligere ned dersom forslaget skal være i henhold til denne. Det står i samme plan at «*Sentrum bør vere tett utbygd innafor ein gangbar kjerne*» (s.18). Man kan slik argumentere for at forslaget bidrar til måloppfyllelse av overordnede planer. I denne siste revisjon av planforslaget er utnyttelse inkludert parkeringsarealer under bakken nede i 202% BRA. Uten parkeringsarealer vi nede i 184% BRA, altså godt under det som settes som et minimumskrav i *Regional plan for attraktive sentre*.

Fylkeskommunen kan mene at foreslått utnyttelse er høy, men dette synet kan ikke begrunnes i at «overordnede planer blir fraveket i vesentlig grad» med tanke på utnyttelse, slik det skrives.

Kommentarer til møtenotat fra avklaringsmøtet den 6.7.2017:

Avklaringsmøtet i juli fikk et oppsummerende notat som til dels overlapper det som er skrevet over. Ytterligere enkeltpunkter er kommentert her:

–3.1.1 Handlingsrommet i planprogrammet angir muligheter for betydelig høyere byggehøyder enn det forslaget nå fremstår med. Forhåpentlig kan man anse revidert forslag som godt tilpasset omgivelser og kulturminner i området, og at det bidrar til sammenheng mellom de ulike bygningstypologiene og terrengnivåene.

–3.1.2 Forhåpentlig forsterker planforslaget naboskapet med Fredriksberg festing, småhusbebyggelsen, Galgebakken, dokken og dokkrommet. Dette gjelder særlig i sammenlikning med 0-alternativet (dagens situasjon). Det er påpekt at man ikke nødvendigvis vil tillate en utnyttelse tilsvarende dagens, og det er notert. Det er imidlertid et faktum at fortsatt avlukket industri (0-alternativet) er alternativet til byutvikling med blandet formål.

–3.3.1.2 Reduksjon av BKB 2 viser seg, ut fra digitale modellstudier, å være irrelevant i forhold til synlighet av Fredriksberg festning. Det som gjør at man ser Fredriksberg bedre enn før, er at bygget er trukket lenger vekk fra veien. Det dannes en forplass og synliggjør festingen fra flere steder enn før.

BKB 2 reduseres fra 3–4 etasjer mot vei, til kun 3 etasjer. Se vedlegg.

–3.2.3 Studier av synlighet av Fredriksberg fra standpunkter langs kai er etablert og følger vedlagt.

–3.3.3 Illustrasjoner av fasade viser underinndeling av bygninger og en mer oppdelt og tilpasset volumetri iht. til eksempler som ønskes etterfulgt fra København og Amsterdam.

–3.3.4 Det uttrykkes ønske om et kvalitetsprogram iht. «*Rapport om uterom i tett by*» Dette kan beskrives som en formingsveileder basert på eksisterende byromskvaliteter, eksemplifisert (s. 108) i at man beskriver ønskede arkitektoniske regler for fasadeoppdeling, vindusformater, forholdstall mellom høyder og bredder, inngangssituasjoner etc. Forslagsstiller ønsker på dette tidspunktet i prosessen å forholde seg til innsigelsen, og vil unngå å sette i gang nye rapporter utover det man har bedt om der. Dette begrunnes også i at mange begrensninger allerede gis i bestemmelser og kart, at det er få eksisterende arkitektoniske elementer i området det synes naturlig å ta tak i, og at man ønsker å gi noe frihet til å skape god arkitektur innenfor planens rammer i forbindelse med utforming av bygningene i neste fase.

–3.3.6 Det er foreløpig avtalt med plan i øst (plan-ID 64310000) at man løser ca. 0,6 p-plasser i hvert planforslag, samtidig som det legges opp til så lite trafikk som mulig. Det synes som en uheldig avhengighet å løse p-kravet på en av tomtene, i fall fremdriften for de to planene vil bli ulik.

–3.3.7 Man ønsker tett samarbeid mellom naboene langs sjøen. Det er avholdt møter med begge naboer, både USF i nordvest og Berstad/Rambøll i sørøst iht. anbefaling fra fagetaten. Representant fra eierne av Dikkedokken as (i Skanska) har også vært tilstede på Berstads møte med Velforeningen Nøstet Verftet Klosteret (NVK) 10.1.2017.

Møte 1 med USF torsdag 5.1.2017:

Kort oppsummert dreide møtet seg om orientering og undersøkelser rundt bruk av næringsarealene som er foreslått som mulig kulturformål. Kontakten opprettholdes og mulige leieforhold vurderes løpende med resten av planprosessen.

Møte 2 med Berstad fredag 27.1.2017:

Dette møtet besto i en gjensidig orientering rundt planforslagene. Det er enighet og sammenfallende interesser rundt; strandpromenade, kai høyde, planlegging for myke trafikanter, samarbeid rundt veiprosjektering, trafikkmengde, parkering og barnehagelokalisering.

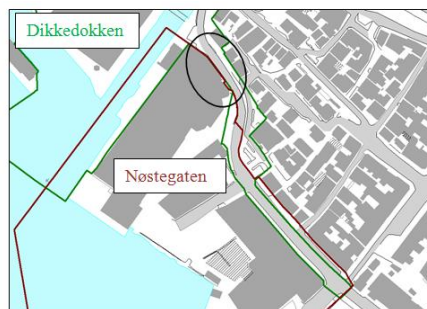
Det er ulike oppfatninger rundt plangrense og dokkhus der det er motsetninger i ønsket løsning. Dikkedokkens forslagsstillere fastholder sitt syn på at plangrense bør gå i eiendomsgrense, og regner med at det svaret fagetaten ga i underveis-møte 3, den 11.12.14 og som er referatført, fortsatt er gjeldende:

Utdrag (punkt 3.2.7, vår utheving):

Planavgrensning/ eiendomsforhold

Forslagstiller har stilt spørsmål til fastsettelse av planavgrensning, da planavgrensningen overlapper med Nøstegaten, snr. 201401768 på to steder:

- I sjøområdet ved Dikkedokken
- Vegareal øst for reguleringsplanen for Nøstegaten (gnr. 165/ bnr. 581)



Ut i fra kulturminnehensyn til Dikkedokken vil fagetaten anbefale at dette arealet blir en del av reguleringsplanen Dikkedokken og at plangrensen følger dagens eiendomsgrenser.

Fagetaten vil på nåværende tidspunkt ikke anbefale at det gjøres endringer i plangrensen langs atkomstvegen. Bakgrunn for dette er at forslag til utbedring av veg er et sentralt tema i begge planforslagene. I skissene for Dikkedokken er det vist en utvidelse mot sørvest/ inn i planområdet til Nøstegaten (marker med svart sirkel). Et slikt grep fører til at planforslaget til Dikkedokken blir avhengig av et samarbeid med Nøstegaten, da deler av grunnen inngår i planområdet for Nøstegaten. Av den grunn anbefaler fagetaten at temaet tas opp til diskusjon med Nøstegaten, snr. 201401768 og på underveismøte 2, før det tas stilling til hvor plangrensen bør gå.

Oppsummering:

Prosjektet er endret og innsigelsen er imøtekommet i henhold til oppsummering over. Det er gjort en vesentlig reduksjon i både høyde og utnyttelse etter avklaringsmøtet med kommunen og fylkeskommune i juli 2016. Det er utprøvet nye standpunkter for illustrasjoner, og forslaget er justert for å lage gode byrom og bedre å forholde seg til opplevelsen av kulturmiljøet de nye husene befinner seg i. Forslagsstiller ønsker å forholde seg til innsigelsen, og har lagt vekt på de tiltak man ber om i denne.

Vi imøteser møte med dere for å drøfte saken.

Med vennlig hilsen

Tai Grung
Lie Øyen arkitekter as

Vedlegg:

Vedlegg 1a_ Kontakt med kulturminnemyndighetene

Vedlegg 1b_ Mailkorrespondanse med Hordaland fylkeskommune

Vedlegg 2_ Illustrasjoner