

Til [linn.skjold@ramboll.no](mailto:linn.skjold@ramboll.no)

**Merknader til oppstartsmelding for privat detaljregulering av Bergenhus, gnr.165, bnr 574 m.fl, NØSTEGATEN:**

Som nabo til den planlagte utbyggingen av tomten mellom Dikkedokken og TV2 ønsker jeg å komme med noen kommentarer til planprogrammet. Jeg bor i [din adresse] om lag [X] meter fra utbyggingstomten.

Jeg mener at arbeidet med utbyggingen av arealet mellom Dikkedokken og Tv2 må koordineres med det arbeidet som nå er satt i gang for å bygge ut Kjødetomten nord for Dikkedokken. Samlet planlegges det nå en betydelig utbygging like ved og til dels innenfor et fredet kulturmiljø. Uten en slik koordinering kan man ikke belyse de samlede virkningene for området. Det påligger begge utbyggerne og Bergen kommune et stort ansvar for å koordinere disse utbyggingssprosessene slik at man identifiserer løsninger som er optimale for utviklingen av byen.

.....

**Forholdet til tidligere planprosesser**

Utbygger har flere ganger tidligere gjennomført planprosesser for å utvikle området. Disse har identifisert en rekke sentrale problemstillinger slik at mange potensielle negative eller konfliktfylte konsekvenser er velkjent. Den kunnskapen som tidligere utredninger har gitt om hvordan en utvikling av området bør skje bør brukes aktivt i utformingen av denne planprosessen. Dette gir et godt grunnlag for at planprogrammet kan reformuleres, slik at det i større grad legges opp til å søke etter hvilke løsninger som er optimale for hele området og som i størst mulig grad kan tilføre det nye kvaliteter. Generelt bør planprogrammet i sterkere grad legges opp til å finne optimale løsninger for bomiljøet i området og for byen som helhet.

.....

**Høyden på nye hus**

Tomten grenser dessuten opp til den vernede trehusbebyggelsen i området. Et høyt bygg vil ikke bare kaste skygge på ettermiddagstid men også ødelegge bokvaliteten i dette området og virke ødeleggende for hele nabolaget. Det er derfor viktig at man konsekvensutreder hvordan en utbygging kan skje *uten* slike negative virkninger. En konsekvensutredning må derfor ta

for seg byggenes høyde, totale volum, bruksområde, arkitektoniske kvaliteter og annet som er relevant.

I tillegg er høyden på nye hus ikke bare et konfliktområde, men helt vesentlig for å vurdere om nye bygg tilfører området høy bokkvalitet eller om det reduserer bokkvaliteten på det kulturmiljøet som er vernet. De fleste hus i området er i dag svært godt vedlikeholdt og har høy markedsverdi. Nye høye hus med barrierevirkning vil i realiteten innebære en verdioverføring fra den vernede trehusbebyggelsen til utbyggers tomt. I konsekvensutredningens verdivurdering taler dette for at byggehøyder ut over dagens høyder vektas som sterkt negativt for eksisterende bebyggelse innenfor området som er definert som spesialområde bevaring.

Dersom nye hus er høyere enn i dag vil dette ha negativ påvirkning for huset jeg bor i samt for hele nabolaget. For meg personlig vil det medføre at [ **din beskrivelse**]

.....

### **Utforming av nye hus**

Det heter i reguleringsplanene at nye bygninger skal ha en arkitektonisk utforming som er tilpasset arkitekturen i området. Dert vil være viktig at nye hus har en utforming i volum, kledningsvalg og takflate som kommuniserer godt med den eldre trehusbebyggelsen og Bjørgeboden. Bjørgebodens utforming, volum og takutforming (Arker, valmede tak) bør således være til inspirasjon. Videre bør byggenes utforming og høyde varierer slik de gjør ellers i området. En konsekvens av dette er at planprogrammet bør inneholde en omtale av hvilke arkitektoniske krav som skal stilles til ny bebyggelse og definere etterprøvbare kriterier. I en konsekvensutrednings verdivurdering bør det verdsettes høyt at ny bebyggelse tar i bruk valmede takflater, arker og lignende.

.....

### **Bevaring og bruk av Bjørgeboden**

Utbygger har varslet at den verneverdige Nøsteboden skal bevares og rehabiliteres. Det er mulig å komme med innspill på mulige bruksområder.

.....

### **Tilgang til sjøen**

Det er viktig at denne utbyggingen gir bedre tilgang til sjøfronten. På sommerstid er det i dag stor aktivitet ved USF-Verftet og ved blokkene på Georgernes Verft. Promenaden ved sjøen er til tider overfylt av ungdommer som bader og griller. Dette viser hvor verdifullt dette området er for hele byens befolkning. Ved en utbygging bør det legges til rette for bading og offentligheten må ha tilgang til hele sjøfronten. Ny bebyggelse bør derfor trekkes inn en del meter fra sjøfronten for å gi tilstrekkelig plass til dette.

.....

### **Trafikkbelastning**

Det er viktig at man konsekvensuttreder hvordan utbyggingen vil påvirke trafikkbelastningen på dagens vei i Nøstegaten og ned til Georgernes Verft. En utbygging som fører til økt biltrafikk i hele Nøstegaten er ikke positiv. Nedkjøring til parkeringsanlegg bør plasseres lengst mulig mot syd i Nøstegaten. Antall biler pr. dag og økning i støy bør konsekvensutredes. For meg personlig vil en slik økning medføre **[din beskrivelse]**

### **Hva ønsker du at tomten skal brukes til?**

Utbygger har definert at tomten er tenkt regulert til bolig og næring. Det er også aktuelt å etablere en barnehage på tomten. Tomten ligger like ved USF verftet og reguleringsplanen sier at nye bygg i området bør støtte en slik bruk.