



Rambøll Norge AS
Postboks 3705, Fyllingsdalen,
5845 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201401768/45 STHU	ESARK-5120	211116

NOTAT UNDERVEGSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID
Bergenshus, gnr. 165, bnr. 574 mfl., Nøstegaten. AREALPLAN-ID 64310000

Møtedato: 1.11.2016

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: **Berstad Eiendom AS**
v/ Magnus Helland, Rune Nyegaard og Bernt J Pettersen
Nøstegaten 72-74 AS
v/ Karl-Aage Tvedt og Tor Fredrik Müller

Plankonsulent: Rambøll Norge AS
v/Henning Stakseng og Torstein Skauge

Kommunen: Stein Hustveit, byplan (møteleder)
Mayada Hassan, byplan
Åge Vallestad, byggesak (deler av møtet)
Jonatan Krzywinski, Byantikvaren

Andre: Inger Lena Gåsemyr, Hordaland fylkeskommune
Kenneth Arnesen, Obos AS

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANIDÉ

1.1 Formål, omfang, plangrep m.m.

- *Hoved formål bolig med åpenhet for kontor, bevertning, og barnehage.*
- *Antatte hovedutfordringer:*
 - *Maksimalt høyde*
 - *Høy tomteutnyttelse*
 - *Trafikk/Parkering*
 - *Kulturminne*
 - *Akse åpning mot sjøen*
 - *Vannstand*

2.0 GENERELT

1. Møteleder ønsket velkommen og innledet på oppfordring med litt informasjon rundt omorganiseringen av tidligere Etat for byggesak og private planer og Etat for plan og geodata, nå Plan- og bygningsetaten.
2. Forslagsstiller v/ Torstein Skauge gjennomgikk endringene i planforslaget siden sist
 - a. Reduksjon av parkeringsdekningen har medført den største reduksjonen i areal
 - b. Også maksimale byggehøyder er redusert
 - c. Kaifronten ønskes i utgangspunktet opprettholdt på kote +2,5
 - d. Kotehøydene på bakkeplan varieres noe
 - e. Opprettholder forslaget om inntil 6 etasjer mot Nøstegaten

3.0 FRA DISKUSJONEN

- Byantikvaren: Til tross for at deler av bebyggelsen er av kulturhistorisk interesse, har den gjennomgått så mange endringer opp gjennom årene at Nøstegaten 74 (TV2) trolig vil bli akseptert revet. Fornøyd med hopen og tilknytningen mellom bod og sjø, men skeptisk til foreslått utfylling. Har forslagsstiller tenkt på noe næring inne i bebyggelsen og ikke kun langsetter Nøstegaten?
- Forslagsstiller: Kombinasjonen bolig og næring er utfordrende utenfor sentrumskjernen. Nøstet Panorama har ikke lyktes i å fylle sine næringsarealer. Forsøker å bygge videre på erfaringene fra Slaktehustomten. Erfaringene tilsier at man må legge til rette for at beboerne aktiviserer arealet og at man gjennom den aktiviteten kan trekke andre til området.
- Fylkeskommunen: Forholdet til Nøstegaten er viktig. Maksimale byggehøyder er også viktig ikke minst i forhold til Nøstegaten og den bakenforliggende trehusbebyggelsen. Det er positivt med variasjon i takflatene, og det er et virkemiddel som kan medvirke til rikere arkitektur. Også gode gårdsrom som inviterer til bruk, er positivt.
- Forslagsstiller: Forslagsstiller har vært i kontakt med nabolagsutviklerne Urban Jungle nettopp for å få gode innspill, blant annet til utforming av utearealene. Forholdsvis høy utnyttelse er nødvendig for å forsvare kostnadene.
- Byggesak: Vær bevisst størrelse, form og materialbruk i gårdsrommene og bevegelsesmønsteret gjennom dem.
- Fylkeskommunen: Transformasjonsområder som dette får ofte et uheldig preg av forstadsarkitektur. Disse områdene får ikke det samme organiske preget som den bakenforliggende trehusbebyggelsen. Forming av hjørner og materialbruk er viktig for å få de opplevelseskvalitetene man er på jakt etter i ønsket om å trekke folk til bebyggelsen. Det samme gjelder dimensjoner og forholdet mellom slike rom. Når det gjelder utfylling i sjø, er det primært kommunen som må ta en beslutning, og det helst på et generelt grunnlag slik at den kan legges til grunn også i andre saker med tilsvarende problemstillinger.

4.0 FAGETATENS KOMMENTARER

Tilbakemeldingene er delvis basert på møtet og delvis på de til møtet innsendte illustrasjoner.

4.1 Generelt

- 4.1.1 Det umiddelbare inntrykket er at konseptet som ligger til grunn for det reviderte utkastet er et langt skritt i riktig retning sammenliknet med tidligere forslag.
- 4.1.2 Både utformingspotensialet og forbindelsen mellom Nøstegaten og sjøen vurderes å være bedre. Det samme gjelder kontakten med Dikkedokken.
- 4.1.3 Det er bedre siktakser mellom planområdet og bakenforliggende bebyggelse. Også kontakten med/overgangen til det tilliggende planforslaget for Dikkedokken vurderes å være bedre.
- 4.1.4 %-BRA er redusert fra 260% til 238% (alternativ 1)/ 244% (alternativ 2). Det er et steg i riktig retning, men fremdeles litt høyt i forhold til gjeldende kommuneplans anbefaling om inntil 200 %-BRA.
- 4.1.5 Det er positivt at byggehøyder er redusert med en etasje. Fagetaten anbefaler imidlertid en større variasjon i høydene langsetter Nøstegaten. Fagetaten er åpen for å anbefale 7 etasjer på den delen av bebyggelsen som ligger nærmest Nordre Nøstekaien, mot at høyden på illustrerte nybygg trappes ned mot de to mellomrommene for å invitere inn og gi mellomrommene en mer menneskelig skala.
- 4.1.6 Fagetaten slutter seg til forslaget om å endre parkeringsdekningen til 0,6 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.
- 4.1.7 Det er mye bedre fotgjengerforbindelser i revidert utkast.

4.2 Krav

- 4.2.1 Brannslukningsplan som er drøftet med Bergen brannvesen, må innlemmes i forslag til bestemmelser.
- 4.2.2 Fagetaten minner om at det skal være maksimalt 50m til nærlekeplassen, jf. kvalitetskravene under punkt 10 i bestemmelsene til KPA 2010.

4.3 Anbefalinger

- 4.3.1 Intensjonen i planforslaget må gjenspeiles i forslaget til bestemmelser. 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](#).
- 4.3.2 Selv om makshøyde og tomteutnyttelsen er redusert, er antall boenheter økt fra 240 til 259 boenheter. Dette må argumenteres for, og det minnes om at det bør være en variasjon i boligstørrelsene. Dette er erfaringsmessig et viktig virkemiddel for å sikre best mulig bomiljø.
- 4.3.3 Lokaliseringen av barnehagen er bedre og mer integrert i planområdet. Det må være et tydelig skille mellom barnehagens uteareal og eventuelle felles/ private utearealer. Dersom det skal være felles bruk av hele eller deler av barnehagens utearealer må dette komme tydelig frem både gjennom utforming og planens bestemmelser.
- 4.3.4 Fagetaten slutter seg til skisserte forbindelseslinjer og gang- og sykkelveg, men anbefaler at utkastet drøftes med Bymiljøetaten.

- 4.3.5 Argumentasjonen for at valgt alternativ er bedre enn alternativ 2. Sistnevnte bør utdypes.

4.4 Utredninger

- 4.4.1 Fagetaten savner noen illustrasjoner som viser de ulike bakkenivåene, ikke minst inne i gårdsrommene og inn mot inngangspartiene.
- 4.4.2 Fagetaten ønsker også flere perspektiver gjennom siktakser og mot Verftet. Videre må fjernvirkningen fra sjøen illustreres.

4.5 Avklaringer

- 4.5.1 Omfanget av utfylling i sjøen er ikke vist. Har det vært kontakt med Bergen og Omland Havnevesen og Sjøfartsmuseet i denne sammenheng?
- 4.5.2 Det er fremdeles to innkjørsler til planområdet, fagetaten ser fremdeles at innkjørsel nord for hopen er liten egnet plassering for utforming av planområdet og den kvaliteten som er ønskelig med offentlige oppholdsrom (torget).
- 4.5.3 Når det gjelder innkjøring for parkering sør for hopen, stiller fagetaten spørsmål ved egnethet for bruk som gangvei, jf. gang- og sykkelruter på innsendt planmateriale.
- 4.5.4 Det må komme tydeligere frem hvordan Bjørgeboden ivaretas.
- 4.5.5 Inntil det eventuelt foreligger et forslag til løsning av utfordringene knyttet til parkering på egen tomt for naboplanen Dikkedokken som kan anbefales, vurderes fremdeles et felles parkeringsanlegg innenfor arealet av nærværende planforslag 64310000 å være aktuelt.

4.6 Annet

- 4.6.1 Ellers har fagetaten konstatert at både den og plankonsulent har mottatt en e-post fra Nøstet Verftet og Klosteret velforening 31.10.2016.

5.0 MEDVIRKNING

Alle som utarbeider og fremmer reguleringsplanforslag har plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning. Kommunen som planmyndighet har en særskilt plikt og oppgave med å påse at kravet blir fulgt. Fagetaten anbefaler følgende medvirkningstiltak utover plan- og bygningslovens (pbl) minstekrav, skal dokumenteres:

5.1 Høringsinstanser som bør trekkes særskilt med i planarbeidet

Byantikvaren (primært), Fylkeskonservatoren (sekundært), Bymiljøetaten v/ vegavdeling – myndighet og prosjekt (tidligere Trafikketaten) og ikke minst den såkalte «Graveklubben».

5.2 Velforeninger og naboer som bør trekkes særskilt med i planarbeidet

Nøstegaten 72-74 KS som direkte berørt nabo som inngår i planområdet. Forslagsstiller for planarbeidet for Dikkedokken; AS Dikkedokken. Nøstet, Verftet og Klosteret velforening. For øvrig bør behovet vurderes fortløpende under prosessen.

5.3 Grupper med særskilte behov

(barn og unge, grupper med forskjellige funksjonsnedsettelse, minoriteter med annet språk)

Behovet for kontakt med funksjonshemmedes interesseorganisasjoner bør vurderes fortløpende.

5.4 Informasjonsmøte

Behovet bør vurderes fortløpende.

5.5 Arbeidsmøte

Se kommentarene til spørsmålet vedrørende koordineringsmøte

6.0 PLANAVGRENSNING

6.1 Endret planavgrensning

(tilliggende planer, veier og veikryss, ubebygde tomter, hele delområder)

Det synes på nåværende stadium i planprosessen ikke å være noen grunn til å endre planavgrensningen i forhold til den avgrensningen som lå til grunn for kunngjøringen av oppstart planarbeid.

Vektordata for aktuelle planer i området kan bestilles hos:

gis@bergen.kommune.no

7.0 PLANMATERIELL TIL 1. GANGS BEHANDLING

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, og være i samsvar med etatens [kravspesifikasjon](#).

Det følger av notatet fra underveismøte avholdt 2.6.2016 at komplett planforslag skal bestå av følgende materiale, oversendes samlet:

- 7.1 Plankart
- 7.2 Reguleringsbestemmelser
- 7.3 Planbeskrivelse
- 7.4 Merknadsskjema
- 7.5 Merknadskart
- 7.6 Illustrasjonsplan
- 7.7 Snitt og oppriss
- 7.8 Sol- og skyggeillustrasjoner
- 7.9 Fotomontasje / perspektiv
- 7.10 3D-modell / fysisk modell
- 7.11 VA-rammeplan
- 7.12 Støyrapport
- 7.13 Trafikkanalyse
- 7.14 Lengde- og tverrprofiler veg (ved endring av eksisterende)
- 7.15 Kulturminnedokumentasjon
- 7.16 Stedsanalyse / byform (som del av planbeskrivelse/konsekvensvurdering)
- 7.17 Barnetråkk (forenklet, som del av planbeskrivelsen)
- 7.18 ROS-analyse
- 7.19 Gebyrgrunnlag

I tillegg minnes om kravene til utredning som følger av Naturmangfoldloven. Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere dokumentasjon/ endringer, men prinsippet er at all dokumentasjon som vurderes nødvendig for å belyse de ulike sidene ved planforslaget, skal inngå før materialet kan sies å være komplett.

8.0 FREMDRIFT

8.1 Fremdriftsplan

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

OPPGAVE	PLANLAGT	FRIST	MRK.
Fellesmøte med fagetaten og forslagsstiller av planforslaget for Dikkedokken			Selvpålagt. Avventer tilbakemelding fra naboplanens forslagsstiller
Informasjonsmøte med naboer			Selvpålagt. Med eller uten naboplanens forslagsstiller, men avventer foreløpig dennes tilbakemelding.
Planforslag mottatt	Januar 2017		1 år etter oppstartsmøte jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	April 2017	12 uker*	Pbl 12-11

* Det forutsettes at planforslaget er komplett og ***i samsvar med fagetatens kravspesifikasjon***. Eventuelle opprettinger hos plankonsulent kommer i tillegg. Dersom planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, har kommunen rett til å avtale en annen frist som står i rimelig forhold til det merarbeidet saken vil innebære.

VIKTIG INFORMASJON

Undervegs møte	Fagetatens tilbakemelding etter undervegs møtet utgjør etatens foreløpige vurderinger basert på opplysninger som forelå på møtetidspunktet, eventuelt er det inntatt avklaringer gjort i etterkant av møtet.
Eventuelt nytt oppstartsmøte	Dersom komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.
Fagkyndighet	Pbl krever at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Dette forutsetter bl.a. at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Fremdrift/Dialog	Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling.
Gebyr	Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på etatens nettsider .

For eventuelle spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 5556 6239, eller e-post Stein.Hustveit@bergen.kommune.no.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201401768.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Stein Hustveit - leder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Berstad Eiendom AS, Fortunen 1, 5020 BERGEN
Nøstegaten 72-74 KS, Skuteviksbodene 22, 5035 BERGEN

Vedlegg: