

Nøstet, Verftet og Klosteret velforening

Nøstet, Verftet og Klosteret Velforening
Klosteret 2, 5005 Bergen
styret@nvk-vel.no
Org. nr: 914 954 746

Klosteret, 20.februar 2018

Merknader til planforslag for reguleringsplan - Bergenhus gnr. 165, bnr. 574 m. fl., Nøstegaten - Bergen kommune. Arealplan-ID 64310000

Nøstet, Verftet og Klosteret velforening (NVK) ønsker å komme med merknader til fremlagt planforslag for Nøstegaten. NVK har fulgt denne prosessen siden planoppstart og har hatt regelmessig kontakt med tiltakshaver. Planforslaget for Nøstegaten (også omtalt som Dikkedokken syd), samt reguleringen av det tilstøtende arealet nord for Dikkedokken (Arealplan-ID 63850000, heretter omtalt som planen for Dikkedokken nord eller tilstøtende plan) har skapt betydelig engasjement i området. Dette skyldes ikke minst at nabolaget erfart hvordan den nye bebyggelsen lengre inne i Nøstebukten, Nøstet Panorama, har hatt en svært negativ påvirkning på bokkvaliteten i dette området.

NVK har derfor de siste årene holdt beboerne i området orientert om planarbeidet, det er også arrangert flere nabolagsmøter hvor planene er blitt diskutert. Vi avholdt eget møte om denne planen tirsdag 13.februar 2018. Vi mener derfor at synspunktene som kommer frem i denne merknaden er godt forankret blant dem som bor i dette området.

NVK er positive til en utvikling i området som forbedrer kvalitetene det allerede har og fører til et enda bedre bomiljø, også i den gamle trehusbebyggelsen. Vi mener planen har potensial til å bidra med mange nye kvaliteter til området og til byen som helhet. Den gir mulighet for å etablere et åpnere byrom med nye boliger, samt kultur- og næringsarealer som kan forsterke kvalitetene i det vernede kulturmiljøet. Planen kan skape nye møteplasser og gi bedre offentlig tilgang til sjøfronten, samt gi plass til flere gode familieboliger i et av byens mest populære boligområder. Planen kan også gi en mer fornuftig avvikling av trafikk for gående og syklende og etablering av trafikkløsninger som stimulerer til mindre bilbruk.

Vår vurdering er at planforslaget ikke vil realisere dette potensialet slik det er utformet nå. Vi kommer derfor med en rekke konkrete merknader for hvordan planen kan revideres i den videre prosessen. Merknadene er organisert etter hovedtema (A til G) og i konkrete forslag (1 til 25). Vi ber om at man behandler hver enkelt av våre 25 konkrete merknader:

A. Nye bygg må skaleres ned og tilpasses typologien i det vernede bo- og kulturmiljøet

Det foreslås i alt 13 nye bygninger. Disse er foreslått utformet som moderne blokkbebyggelse, med flate tak eller pulttak. Langs Nøstegaten er det foreslått like høye bygninger som i dag, langs Dikkedokken er det foreslått 5 punkthus som er høyere enn bygningskroppen som ligger der i dag. Samtlige nye bygg er foreslått som høyere enn den maksimale byggehøyden som gjelder for planområdet. Den maksimale grensen er 16 meter langs sjøfronten (S8 i KPA) og %-BRA for sjøfronten er satt til maksimalt 200%., jf. planforslagets punkt 10.1. NVK mener at skalaen og typologien som er foreslått brukt i planen vil forsterke eksisterende barrierevirkning, svekke bokvalitetene i det bakenforliggende bomiljøet, og således gi en verdioverføring fra eksisterende til ny bebyggelse. Høyden på ny bebyggelse tilsier også relativt lav kvalitet for de nye byrommene som blir etablert.

NVK har merket seg at tiltakshaver begrunner denne utformingen med henvisning til at det gesimshøyden ikke er høyere enn i dag. Dette er et svært dårlig argument. Tiltakshaver ønsker å oppføre nye bygg i planområdet. Da må utgangspunktet være hvordan byggene bør bygges, ikke at de skal bli bygget opp slik de var. Både Plan og bygningsloven og byggesaksforskriften er basert på en slik tilnærming. NVK vil dessuten påpeke at det vil være svært vanskelig å få en politisk styrt byutvikling dersom en slik argumentasjon får presedens. Det vil gjøre det svært vanskelig å rette opp feilgrep i byutviklingen over tid, eksempelvis er det rimelig å tro at Nøstet Panorama ikke ville blitt tillatt bygget opp igjen med identisk høyde eller manglende fasadekvalitet dersom det skulle bli behov for det. Et tungtveiende forhold er at vestre del av Nordnes har gått igjennom en svært omfattende transformasjonsprosess de siste 50 årene. Fra å være industriområde langs sjøfronten med en svært forfallent trehusbebyggelse bak, er området transformert til et boligområde preget av barnefamilier og gjennomgående svært velholdte og verneverdige trehus. Det er ingen som i dag vil foreslå å «sanere» denne trehusbebyggelsen, selv om det var planen svært lenge i etterkrigstiden. Tvert imot er det bred politiske enighet om at dette er et område som skal bevares og videreutvikles.

De politiske føringene for byggehøyde og utnyttelse av planområdet er ikke en overraskelse for tiltakshaver. Vi viser til at fagetaten i Bergen Kommune allerede i oppstartsnotatet (punkt 4.4) påpekte at grensene for byggehøyde og %-BRA fastsatt i KPA måtte betraktes som dimensjonerende for utformingen av nye bygg, slik at planen ble tilpasset omgivelsene og kulturminneinteressene. Vi minner om at planen ligger innenfor det historiske sentrum av Bergen og til dels mellom vernede kulturminner (Bjørgeboden, Dikkedokken og trehusbebyggelsen omfattet av spesialområde bevaring). Grensen for byggehøyde og %-BRA er ment å sikre ivaretagelsen av noen sentrale politiske målsetninger for byutvikling. Vi viser her særlig til følgende hovedmål fra KPA:

Det er et mål å bevare og forsterke kvalitetene i det sentrale byområdet, (...) Det overordnede prinsippet om at all ny bebyggelse skal underordnes det kulturhistoriske landskapet og tilpasses høydene i eksisterende bebyggelse videreføres fra gjeldende plan. Dette gjelder også bestemmelsene om fortetting i det sentrale byområdet, bydelssentrene, lokalsentrene og bybanestoppene. (KPA 2010, planbeskrivelse med bestemmelser datert 20.august 2010, side 16)

Utbyggingen av Nøstet Panorama lengre inne i Nøstebukten illustrerer de negative virkningene ved høye bygninger i området. Denne utbyggingen ble vedtatt før dagens KPA var gjeldende og viser klart hvorfor det må settes begrensninger for utbygginger rundt den gamle trehusbebyggelsen. Vi viser også til innkommet merknad fra Rådet for byutforming og arkitektur, samt fra fagnotatet som fulgte høringen. Disse faglige vurderingene er svært klare på at volumene, typologien og byggehøyden i planforslaget må justeres. At de høyeste av dagens eksisterende bygninger ikke blir høyere, kan på ingen måte være en begrunnelse for hvorfor en ny utbygging skal overskride godt begrunnede maksimalgrenser. Områdets spesielle karakter tilsier heller at en rekke av bygningene i planområdet bør bære lavere enn den maksimale grensen.

Vi viser videre til den politiske behandlingen av prinsippsak om Bergens byskikk og byggehøyder (KMBY-sak 10/17). Denne saken har fått støtte av bystyret og er førende for det pågående arbeidet med rullering av KPA. I saken er det på flere punkter signalisert innstramminger for å videreutvikle og forsterke kvalitetene i sentrum og i de historiske områdene, blant annet (punkt fra bystyrets vedtak i parentes): Det lokale stedets egenart skal vektlegges ved all planlegging av nybygg (1b). Gjennomsnittlig gesimshøyde bør ikke være høyere enn 90% av tilgrensende gates bredde (punkt 1c). Hensynssone rundt historiske områder og nærmere bestemmelser for byggehøyden i slike områder (1d). I tillegg er det utarbeidet en ny mal for byromsanalyser. Dette er politiske signaler som NVK mener bør være førende i revisjonen av planforslaget.

I planforslaget er det tatt inn et forslag om å bygge på Nordre Nøstekai 1, det såkalte Vizrt-bygget. Dette er et tiltak som ikke er fremmet av tiltakshaver, men av eierne av bygget. NVK har merket seg hvordan tiltakshaver argumenterer i sin vurdering av dette forslaget: «Påbygging av eksisterende bygg vil påvirke kvaliteten i uterommene mellom husene og langs sjøfronten. Dette omfatter både reduserte solforhold, utsyn og opplevelse av åpenhet» (Vedlegg 14 til planforslaget, side 21). NVK finner det paradoksalt at tiltakshaver velger å avvise et påbygg på denne måten. Et påbygg i høyden vil opplagt ha de konsekvensene som tiltakshaver fremhever, men dette er også virkninger som tiltakshavers forslag vil få for trehusbebyggelsen bak tiltakshavers foreslåtte nybygg. Forslaget fremmet av tiltakshaver vil slik vi ser det ha betydelige barrierer virkninger og overføre verdier og bokvalitet fra den eksisterende til ny bebyggelse. Også byrommene

mellom de foreslåtte nye byggene vil etter vår vurdering får relativt lav kvalitet på grunn av de foreslått byggehøydene og volumene.

I planen er det lagt opp til en ganske omfattende utfylling i sjø. NVK mener det er viktig at en eventuell utfylling i sjø og omfanget av denne gjøres for å sikre allmenne interesser og tilføre by- og bomiljø nye kvaliteter. Vi oppfatter at utfylling i sjø primært gjøres for å muliggjøre bygging av mer enn 20 meter høye blokker, dette plangrepet vil i liten grad tilfredsstillende slike kriterier. NVK har følgende konkrete merknad til revisjon av planen:

- 1) Fastsatt maksimal byggehøyde (16 m fra kaikant) må overholdes, en rekke bygg må være lavere enn dette for å sikre tilpasning til områdets karakter og variasjon i fasadelivene**
- 2) Maksimal %-BRA (200%) må overholdes**
- 3) De nye bygningsvolumene bør i langt større grad tilpasses områdets karakter. NVK mener det vil være naturlig å la elementer fra den eksisterende trehusbebyggelsen gå igjen i utforming av bygningskropper, takflater og fasadeliv.**
- 4) Planlagte åpninger i bygningskroppen må utvides slik at de blir bredere enn i planforslaget. Åpningene mot Nøstegaten bør være bredere enn smauene de er tenkt å forlenge og følge siktlinjene i disse. Åpningen mellom bygg 01 og bygg 02 utvides. Fotavtrykket til bygg 01 reduseres slik at siktlinjen ned Strangebakken ivaretas. Det bør arbeides videre med planen slik at det blir mulig å videreføre åpningen mellom bygg 05 og 06 ned til bakkenivå.**
- 5) Planen bør justeres slik at en eventuell utfylling i sjø og omfanget av denne gjøres for å sikre allmenne interesser og tilføre by og bomiljø nye kvaliteter.**
- 6) NVK støtter ikke et påbygg av Nordre Nøstekai 1**

B. Regulering av gate og fortau

Nøstegaten er planlagt utvidet noe ved at nye bygninger langs gaten trekkes mot vest, gaten er planlagt rehabilitert på samme måte som strekningen frem til Nordre Nøstekai. I bakken opp Georgernes Verft beholdes dagens bredde, kurvatur og stigning, nytt fortau anlegges langs vestsiden, men kun frem til broen som er delvis utkraget over Dikkedokken. Besøksparkeringen for kulturhuset vil også forsvinne dersom det tilstøtende planforslaget for Dikkedokken nord blir en realitet (kun noen få HC plasser). Besøkende vil måtte bruke Klostergarasjen eller andre alternativer. Behovet for at veien skal være åpen for allmenheten vil således bli redusert. Vi viser også til at det i det tilstøtende planforslaget for Dikkedokken nord er planlagt en åpen plass på toppen av bakken mot Georgernes Verft. Denne plassen

binder sammen gatetunet i enden av Nedre Strømhagen og den nye bebyggelsen i den tilstøtende planen. Siden det ikke er plass til et fortau på østsiden av gateløpet vil denne plassen også være krysningspunkt (slik den er i dag) for alle myke trafikanter som kommer fra Nedre Strømhagen og som skal til Dikkekollen/USF.

NVK har de siste årene arbeidet for at veien i området blir regulert på en slik måte at det blir mulig å få et sammenhengende bygulv mellom ny og gammel bebyggelse. Sammen med de andre merknadene våre vil dette være et svært viktig grep for å knytte sammen gammel og ny bebyggelse. Som det fremgår av planmaterialet brukes Nøstegaten i dag som fortau av svært mange fotgjengere, året rundt og hele døgnet. Gaten er det naturlige og mest effektive veivalget for å komme til USF. Det har ikke vært alvorlige ulykker på strekningen. Beboerne i området opplever imidlertid trafikksituasjonen som kaotisk og farlig i perioder. Dette gjelder særlig når det er større arrangementer på kulturhuset USF. Det kan da være mer enn 1000 mennesker som skal til/fra USF samtidig, og ved dårlig vær er den en god del av disse som velger å ta drosje.

De to planforslagene det arbeides med nå vil ikke endre dette vesentlig. Det har ikke lyktes å finne en løsning som gir sammenhengende fortau frem til kulturhuset. Den smaleste delen av veien kan ikke utvides fordi dette kommer i konflikt med Dikkekollen som nasjonalt kulturminne. Det planlagte fortauet på vestsiden av veien fra Bjørgeboden til Dokken vil slutte der veien er som smalest. Fotgjengere som velger denne veien vil derfor enten gå ut i gaten, eller ned en trapp til dokken, rundt dokken, mellom de nye husene som er planlagt der og så enten opp igjen i gaten eller langs sjøen frem til USF. NVK mener det er rimelig å tro at de fleste vil velge gateløpet.

Det er planlagt en bro over Dikkekollen, men som det fremkommer av planforslaget for Dikkekollen nord er det ikke lagt opp til endringer i den smale gangsonen langs sjøen. Dette området ligger også utenfor området som er tatt med i de to planforslagene. I de to planforslagene er det altså ikke tilrettelagt for at man kan følge sjøfronten hele veien frem til USF. Samlet er derfor situasjonen således at det i arbeidet med de to planforslagene for området fra Nordre Nøstekai til USF ikke har lyktes med å lage løsninger som vil få myke trafikanter bort fra gateløpet.

Det har vært klart i flere år at gateløpet også i fremtiden vil være naturlige og raskeste veivalget for fotgjengere og syklister. NVK har derfor vært i dialog med begge tiltakshaverne, Kulturhuset USF samt styret ved borettslaget på Georgernes Verft. Alle er enig i at gaten bør reguleres slik at man får en tryggere trafikksituasjon og reduserer bilbruken til/fra kulturhuset USF. Tiltakshaverne har støttet ideen om endret regulering av gaten og tatt dette opp med trafikketaten (jf. punkt 8.6 i planbeskrivelsen). Trafikketaten har imidlertid vist liten forståelse for områdets karakter og ønsket seg en standardløsning

som følger veinormalen. NVK mener at det er godt dokumentert at en standardløsning ikke fungerer i dette området. Planforslaget bør revideres slik at det etableres en snuplass i Nøstegaten, og at strekningen ut til USF blir regulert som gatetun/shared space. Løsningen må sikre kjøring til/fra eiendommene og varelevering. Dette vil gi en tryggere trafikkavvikling, åpne for at man kan etablere et sammenhengende bygulv som binder sammen ny og gammel bebyggelse, og reduserer unødvendig bilbruk i et svært trangt område.

Det er plass til en snuplass to steder langs Nøstegaten. I krysset ved Nordre Nøstekai eller på «plassen» ved Bjørgeboden. NVK mener den beste løsningen er å plassere en snuplass på det arealet som i dag er brukt som parkeringsplass utenfor Nøstegaten 60. Arealet er offentlig og eid av Bergen kommune (del av gnr. 162 bnr. 872). Vi foreslår også at innkjøringen til parkeringshuset for den nye bebyggelsen skjer fra Nordre Nøstekai. Denne løsningen gjør det mulig å etablere et sammenhengende bygulv mellom gammel og ny bebyggelse også langs Nøstegaten. Hele området nord for Nordre Nøstekai / Vestre Holbergsalmenning på vestsiden av Nordnes blir dermed et gatetun. Dette vil forsterke den høye bokvaliteten og skape et miljø hvor biler kan «komme på besøk» når det er nødvendig. Det gir nye muligheter for å videreutvikle ideen om et torg i tilknytning til Bjørgeboden. NVK har således følgende konkrete merknad til revisjon av planen:

- 7) Det etableres en snuplass for biler i krysset Nøstegaten – Nordre Nøstekai**
- 8) Nøstegaten (fra Nordre Nøstekai) og Georgernes Verft reguleres som gatetun (eller tilsvarende), kun kjøring til eiendommene og varelevering tillates.**
- 9) Fartsgrensen i Nøstegaten reguleres til 30 km/t frem til Nordre Nøstekai. Etter dette reguleres farten til 15 km/t, som for gatetun.**
- 10) I denne delen av Nøstegaten utarbeides det nye profiler for gateløpet, disse skal være basert på «shared space» prinsippet og gi et sammenhengende bygulv uten fortau som binder sammen gammel og ny bebyggelse. Det legges særlig vekt på å forlenge profilen av Strangbakken, Trangesmauet og Verftsgaten der disse krysser Nøstegaten. Området rundt Bjørgeboden utformes som et åpent torg.**

C. «Torg» ved Bjørgeboden

I planforslaget er det skissert et «torg» rundt Bjørgeboden. NVK mener at dette er en svært god idé, plassen fungerer som et naturlig knutepunkt mellom gammel og ny bebyggelse. Her kan det skapes et byrom som forsterker og synliggjør kvalitetene i de bevaringsverdige og historiefortellende elementene

i området. NVK mener at det ikke er avsatt plass til et torg i planforslaget. I planen er det derimot foreslått at det foran Bjørgeboden skal være en avkjøring fra Nøstegaten til et underjordisk parkeringshus. De nye byggene ligger også tett på Bjørgeboden og er foreslått å få veggliv som går til kote 20-22,5 (se snitt 5 i illustrasjonen til planen). Rekken med relativt høye punktus langs Dikkedokken bryter også med intensjonen om et åpent byrom og hindrer at torget binder sammen Dikkedokken, Dokkhuset og Bjørgeboden. I tillegg til at gaten bør reguleres til gatetun og at innkjøring til parkering bør skje fra Nordre Nøstekai (se forslag nummer 7, 8, 13 og 14) er altså de foreslåtte bygningsvolumene og deres plassering og typologi til hinder for at visjonen om et torg blir en realitet. NVK viser her til erfaringene med byrommet som er blitt etablert mot sjøen foran Nøstet Panorama. Dette blir ikke brukt fordi det er et byrom med svært lav kvalitet. NVK mener at det skisserte torget ved Bjørgeboden står i fare for å lide samme skjebne. Et torg i dette området bør utformes slik at det forsterker og viser sammenhengen mellom de sentrale kulturhistoriske elementene i området: Tørrdokken, Dokkhuset, Bjørgeboden og den gamle trehusbebyggelsen. Dette kan gjøres på flere måter, men NVK mener at hovedgrepet bør være en større åpen plass mellom Bjørgeboden og dokken, samt en tydelig siktlinje fra Nøstegaten til broen over Dikkedokken. Dette krever at fotavtrykket og skalaen til bygg 11,12 og 13 i planforslaget tilpasset og/eller at det er færre bygg (se forslag nr. 2 og 3). NVK har således følgende konkrete merknad til revisjon av planen:

- 11) Planen revideres slik at det er plass til et torg mellom Bjørgeboden og Tørrdokken. Torget skal etablere en forbindelse mellom Tørrdokken, Dokkhuset, Bjørgeboden og den gamle trehusbebyggelsen, og gi en siktlinje fra Nøstegaten til broen over Dikkedokken**
- 12) Plassering, fotavtrykk og høyde på bygg 11,12 og 13 må revideres i arbeidet med å utforme torget.**

D. Parkering

I planen foreslås det etablering av to underjordiske parkeringshus med samlet rundt 150 plasser. Dette tilsvarer en parkeringsdekning på 0,6. Det ene parkeringshuset er foreslått med innkjøring fra Nordre Nøstekai, det andre fra torget foran Bjørgeboden. Det er også foreslått ett parkeringshus i den tilstøtende planen.

Nordnes har en rekke kvaliteter som boligmiljø. Et karakteristisk trekk er at nesten all parkering skjer i boligsonen, som ofte er et godt stykke unna boligen man bor i. Beboerne må gå det siste stykke hjem. Dette fører til at man møter naboene, til at man kjenner ansiktene til sine naboer og stadig får nye muligheter til å snakke med dem. Det fører til mer liv i gatene og til lite trafikk i mange mindre smau

og gater som dermed fungerer som en felles offentlig hage for alle beboere. Vi anser derfor desentralisert parkering for å være en viktig del av det som gjør strøket til et særpreget og levende bomiljø. Eksempelet illustrerer godt koblingene mellom fysiske strukturer og det sosiale miljøet. Ideelt sett burde de nye boligene som er planlagt langs Nøstebukten fått tilsvarende desentralisert parkering. Dette kunne eksempelvis vært løst ved at man åpnet opp klostergarasjen for beboerparkering, slik man opprinnelig hadde planlagt. Vi er klar over at dette er et politisk spørsmål som vanskelig kan trekkes inn i denne planen på dette tidspunktet, men vi mener at parkeringsløsningen man finner frem til må tilføre bokvalitet til området og gi møtepunkter mellom beboerne.

NVK har merket seg fagetaten har bedt tiltakshaver om å revurdere forslaget om to parkeringshus, samt om å vurdere ett parkeringshus som også dekker behovet for parkering i den tilstøtende planen for Dikkedokken. Dette er blitt begrunnet i områdets karakter, at det ikke er mulig å utvide veistykke opp bakken til Georgernes Verft og de vedtatte overordnede politiske målsetningene for byutviklingen. NVK merker seg at de tre parkeringshusene som er foreslått i de to planene ligger på grunnen til tre ulike grunneiere. Eierskap til et parkeringshus vil opplagt være svært verdifullt, og verdien vil sannsynligvis øke i fremtiden. Vi viser her til merknaden som er kommet inn fra Skanska, som er tiltakshaver på den tilstøtende planen. I dette spørsmålet er det en tydelig konflikt mellom private interesser og hva som skaper en god byutvikling. Det er mer juridisk komplisert og økonomisk usikkert for tiltakshaverne å bli pålagt at man kun bygger ett parkeringshus, men i denne saken er det uten tvil det eneste rette for videreføre og forsterke kvalitetene i bomiljøet. Vi viser her også til våre merknader angående felles andregangsbehandling og koordinert utbygging av de to planforslagene (se forslag 22 og 23). Våre konkrete merknader til hvordan parkeringsløsning for planen bør bearbeides:

13) Det etableres ett underjordisk parkeringshus, dette får innkjøring fra Nordre Nøstekai.

14) Forslaget om innkjøring i parkeringshus fra torget foran Bjørgeboden tas ut av planen.

15) Dialogen med tiltakshaver for planen for Dikkedokken reetableres med tanke på konkretisere en løsning med ett parkeringshus for begge de to planene, og hvor innganger/utganger for myke trafikanter kan plasseres. Tiltakshaver blir videre bedt om å komme med forslag til planbestemmelser og rekkefølgekrav som løser de juridiske og økonomiske problemstillingene ved etablering av felles parkeringsplass for de to planområdene.

16) Antallet ladepunkter for elbiler som skal etableres i parkeringshuset bør tallfestes, slik at det er tilpasset en fremtidig situasjon hvor alle biler er fossilfrie

17) Som en del av det videre planarbeidet bør tiltakshaver vurdere om leilighetene skal selges med eierdel i bildeleordning for beboerne. En slik ordning gir mulighet til å redusere parkeringsdekning betydelig.

E. Reguleringsformål, arealbruk og boligtype

I planforslaget er det lagt opp til 26800 kvm areal over bakken. Av dette er kun 3340 kvm avsatt til annet enn bolig. Over 87 % av arealet skal altså brukes til boliger. Området avsatt til annet enn boliger er primært en planlagt barnehage, tjenesteyting/næringsareal i første etasje langs Nøstegaten, samt Bjørgeboden.

Våre andre merknader innebærer at arealet i planen blir betydelig redusert. NVK mener at reduksjonen i samlet areal bør skje uten at man reduserer arealet til annet enn boliger. Dette er fordi en sammensatt arealbruk er et viktig kjennetegn ved urbane områder og er med på å gi aktivitet store deler av døgnet. Dersom planen blir redusert til 200 %-BRA mener vi det skisserte arealet til annet enn boligformål er formålstjenlig og vil gi tilstrekkelig variasjon.

I punkt 10.8 i planen diskuteres det om det er skolekapasitet ved Nordnes skole for de planlagte boligene. Det vises der til at Skolebruksplanen tar høyde for inntil 200 nye boenheter. NVK vil gjerne vise til at det i denne planen er foreslått 267 boenheter, og at det i den tilstøtende planen er planlagt mellom 80-90 boenheter. Det er altså planlagt rundt 350 nye boenheter i dette området alene. Det er også kun 2 år siden det var 90 nye boenheter som ble innflyttet i Nøstet panorama litt lengre syd langs Nøstegaten. Andre boligprosjekter i området som sokner til Nordnes skole kommer i tillegg. NVK mener at det bør gjøres en ny vurdering av antall boliger som er planlagt i området og skolens kapasitet.

I planen er det så vidt NVK kan se ikke spesifisert hvor store de nye boenhetene skal være. I området er det i dag en relativt høy andel barnefamilier, denne andelen har vært sterkt økende de siste årene. Det er også relativt høy andel barnefamilier bosatt ved borettslaget på Georgernes Verft. Nordnes er blitt et av de områdene i sentrumskjernen som er best egnet for barnefamilier. Det er kort og barnevennlig skolevei, det er mange barnehager, smau og smitt utgjør i praksis glimrende lekeplasser for litt større barn (lekeplasser for små barn er det for få av). Mange av de som bor i området har sin arbeidsplass i sentrumskjernen eller i sykkelavstand til denne, og kan således få en bilfri hverdag. At dette er et svært attraktiv bomiljø gjenspeiles selvsagt i boligprisene, men også ved at mange barnefamilier er villig til å bo relativt trangt sett i forhold til hva som er vanlig i typiske eneboligområder utenfor sentrum.

NVK mener at en stor andel av de nye boligene bør utformes slik at de egnest seg for barnefamilier. En relativt høy andel av boligene bør derfor ha et areal på mer enn 80 kvm, og med tre eller fire soverom. I den tilstøtende planen er dette tatt inn i bestemmelsene, gjennom formuleringen «Minimum 40% av boligene skal være større enn 75m². Ingen boliger skal være mindre enn 35m²» (bestemmelse 5.5.1.1 for

arealplan id 63850000). NVK mener at en tilsvarende formulering, eller en som er mer familievennlig, tas inn i bestemmelsene for denne planen. Vi har følgende konkrete merknader.

- 18) Arealet avsatt til annet enn bolig skal opprettholdes, selv om totalt areal reduseres**
- 19) En bestemmelse om andelen familievennlige boenheter og minimumsstørrelsen på disse tas inn i planen. NVK foreslår at minst 50% av boenhetene skal være større enn 80 kvm.**
- 20) Det bør gjøres en samlet vurdering av skolekapasiteten på Nordnes skole**

F. Gjennomføring av anleggsperiode og rekkefølgebestemmelser

Dette er omfattende plan, både i totalt nybygd areal og i bygningsmassen som er foreslått revet. Nærområdet vil bli svært berørt i byggeperioden. I nabolaget er det mange som er svært bekymret for hvordan det blir å bo nært planområdet i denne perioden. Dette vil alltid være tilfelle når store byggeprosjekter planlegges, men flere forhold gjør denne utbyggingen spesiell.

Nøstegaten og Georgernes Verft er eneste tilkomstvei til USF og borettslaget på Georgernes Verft. USF har mange besøkende hver dag året rundt, samlet rundt 100.000 besøkende pr. år. Borettslaget ved Georgernes Verft har 151 boenheter. Ved stenging av Nøstegaten er det eneste alternativet å åpne opp for gjennomkjøring via Skottegaten og Nedre Strangehagen. Ytre del av dette gateløpet er i dag regulert som gatetun, dette er et smalt brosteinsbelagt smau som på det smaleste er rundt 3,5 meter bredt. Det er i dag nesten ingen biltrafikk og gatetunet fungerer som lekeplass for de unge beboerne i området. Her ligger det eldre bergenshus tett opptil gateløpet. Ytterst, der gatetunet møter Georgernes Verft, er gaten et smalt fortau. Ved stenging av Nøstegaten må den ytterste delen av gaten bygges om for å gjøre det mulig å kjøre biler der. Det er altså ingen enkel sak å lukke/åpne for gjennomgangstrafikk. Også alle beboerne langs Skottegaten helt inn til Klostergarasjen vil bli svært berørt dersom trafikk skal ledes denne veien. NVK vil derfor understreke at stenging av Nøstegaten vil være uakseptabelt selv i korte perioden. Også Nøstegaten er en bygate med mange beboere. Fordi dette er en omfattende plan, med et betydelig behov for massetransport og materiell bør sjøveien være den primære ferdselsåren.

Det som også gjør dette spesielt er at også den tilstøtende planen vil kreve omfattende anleggsarbeid. Dette vil være mer krevende å gjennomføre fordi tilkomsten er svært trang. Løsningen vil her være å enten bruke sjøveien, eller etablerer en midlertidig anleggsbro over Dikkedokken. Dette krever at man først river Berstadhallen (Nøstegaten 119) som er en del av planen for Nøstegaten. I den tilstøtende planen er det behov for å etablere VA-infrastruktur og sugeboss. Dette er planlagt etablert via

Dikkedokken, som igjen krever at Berstadhallen først blir revet. Den tekniske infrastrukturen er imidlertid planlagt lagt i Nøstegaten. Etablering av dette vil være svært vanskelig uten å stenge gateløpet.

Dette, og en rekke andre forhold, taler sterkt for at byggeprosessene i de to planene må koordineres og skje samtidig. NVK mener at det ved en slik koordinering vil være mulig å finne løsninger hvor man kan unngå stenging av Nøstegaten, samtidig som lengden på den samlede byggeperioden i de to planene blir redusert. Sannsynligvis vil det kreve at man lager et midlertid gateløp via Nordre Nøstekai og øst for det eksisterende gateløpet i Nøstegaten. En slik løsning vil åpne for at man kan få frem teknisk infrastruktur til planområdet for Dikkedokken Nord uten å måtte åpne Nedre Strømhagen for trafikk. Men da må altså først Berstadhuset rives og kanskje deler av byggene langs Nøstegaten. Dette illustrerer at de gode løsningene for byggeperioden vil kreve svært tett koordinering av de to planene. På samme måte som for felles parkeringsanlegg regner vi med at de to tiltakshaverne vil motsette seg en sammenkobling av de to planene, dette vil opplagt være juridisk og økonomisk komplisert for tiltakshaverne. Vi mener derfor at det bør tas inn likelydende bestemmelser i de to planene før andregangsbehandling, slik at man sikrer at de rundt 1500 boenhetene på vestsiden av Nordnes ikke blir mer berørt enn nødvendig ved gjennomføring av anleggsperiodene. Vi har følgende konkrete merknad til planene

- 21) Det må sikres som bestemmelse i planene at utbyggingen skal gjøres uten at Nøstegaten og Georgernes Verft stenges for normal veitrafikk.**
- 22) En detaljert plan for byggeprosessen må legges frem før 2.gangs behandling. Planene må lages i samarbeid med tiltakshaver for planene for Dikkedokken. Planene skal vise løsninger for massetransport og koordinering for midlertidig anleggsbro over Dikkedokken. Planene skal vise avvikling av vei og persontrafikk i de ulike fasene for byggeperioden og angi planlagt tidsforbruk for hver fase.**

G. Behov for å se området under ett og gjøre helhetlige vurderinger for de to pågående planprosessene

Diskusjonen under punkt F antyder hvordan de to planene er knyttet sammen. NVK har siden starten av planarbeidet påpekt behovet for at arbeidet med de to planprosessene blir koordinert., og at det naturlige ville vært en områderegulering. Det er enighet om planene krever en viss koordinering mellom tiltakshaverne. Vi registrerer at tiltakshaverne har forsøkt å koordinere sitt arbeid, men at dette i begrenset grad har ført frem (jf. diskusjon om parkeringshus, uenighet om plangrensen, løsning for

Dokkhuset, med mer). Koordinering er også vanskeliggjort ved at de to planene ikke er på samme sted i planprosessen. Planen for Dikkedokken nord er fremdeles under revisjon før andregangsbehandling. Saksbehandler i Bergen kommune har opplyst NVK om at de tar sikte på å ferdigstille sitt fagnotat og sende saken over til Byråden for andregangsbehandling før påske. Mangelen på koordinering, og faren for at den tilstøtende planen blir vedtatt først bringer frem en rekke problemstillinger som delvis er nevnt under de andre punktene. Vi samler de mest sentrale problemstillingene som krever at man ser de to planene under ett her:

- Organisering av byggeprosessene, og ikke minst hvordan rekkefølgen på riving av gamle bygg, grunnarbeider, etablering av infrastruktur og reising av nye bygg i de to planområdene optimalt sett kan gjøres.
- Dikkedokken er et byrom av nasjonal verdi. Det havner mellom to planer. Det er ikke gjort, og har så langt heller ikke vært mulig å gjøre, en helhetlig byromsanalyse av hvordan de to planene vil forme dette byrommet.
- De to planenes samlede virkning på den bakenforliggende vernede trehusbebyggelsen er ikke vurdert. Herunder skyggevirkninger, barrierevirkning, siktakser, sammenhenger i sjøfronten, osv.
- Fordeling av reguleringsformål i området, herunder ivaretagelse av kulturaksen. Dette handler om hvor og i hvor stor grad deler av planområdene avsettes til kulturformål. Det er velkjent at kulturaktørene i Bergen ønsker seg et kulturprogram på den tilstøtende planen. Dersom dette, eller noe i den retning, blir realisert, bør det da bygges boliger tett opptil Dikkedokken? Alternativt, kan kulturaksen best ivaretas ved at deler av planområdet for Nøstegaten blir brukt til kulturformål?
- Helhetlig løsning for parkering, trafikk og myke trafikanter i området.

NVK vil understreke at de to planene samlet representerer en svært stor utbygging langs sjøfronten i Bergen sentrum, de ligger tett på et vernet kulturmiljø og til dels mellom kulturminner. Som det fremgår av våre merknader er det mange hensyn som skal balanseres for å finne gode løsninger for byen, både i byggeprosessen og i planenes utforming. Dette er forhold som blir stadig klarere etter hvert som de to planforslagene har kommet lengre i prosessen. Det vil derfor være svært uheldig om de to planene ikke blir behandlet samtidig av byråden. Slik prosessen er blitt lagt opp, er det først i prosessen frem mot andregangsbehandling at planene kan bli sett under ett. Siden de to planforslagene da formelt fremmes fra Byrådet som et forslag til bystyret, mener vi at det vil være uansvarlig å ikke finne frem til en

fremgangsmåte som sikrer helhetlige plangrep og politisk styring for helheten i planområdene. NVK har følgende konkrete merknader til det videre planarbeidet for å løse dette problemet:

- 23) Seksjon for private planer i Bergen kommune bør varsle Byrådet om at de to planene, fra et faglig synspunkt, bør behandles samtidig av byråden. Byråden bør derfor anmodes om å avvente sin behandling av planforslaget for Dikkedokken (Arealplan-ID 63850000) frem til planforslaget for Nøstegaten (Arealplan-ID 64310000) kommer til andregangsbehandling.**
- 24) Når byråden får de to sakene til andregangshandling vil NVK anbefale at det settes i gang en prosess, ledet av byråden, som sikrer en helhetlig regulering av de to planene. I en slik prosess mener NVK at det vil være naturlig at man gjennomfører de analysene for byrom og bykvalitet som det er lagt opp at man skal anbefale i revidert KPA, jf. sak om Bergens byskikk og byggehøyder (KMBY-sak 10/17).**
- 25) Tiltakshaver for planforslaget for Nøstegaten anmodes om å uttrykke støtte til merknad 23 og 24.**

Med vennlig hilsen

Styret i Nøstet, Verftet og Klosteret Velforening