

Til: Lie Øyen arkitekter as (post@lieoyen.no)
Kopi: Seniorarkitekt/gruppeleder: stein.hustveit@bergen.kommune.no

Klosteret 19.mars 2014

Merknader til oppstartsmelding for privat detaljregulering av Bergenhus, gnr 165 bnr 555 m.fl., Dikkedokken

Nøstet, Verftet og Klosteret velforening (NVK) ønsker med dette å komme med merknader til oppstartsmeldingen for privat detaljregulering av Bergenhus, gnr 165 bnr 555 m.fl., Dikkedokken (heretter Dikkedokken Nord). Vi vil innledningsvis understreke at vi er positiv til en utbygging som fører til et bedre bomiljø, bedre tilgang til sjøfronten for allmenheten, og som bevarer og forbedrer lysforhold og siktlinjer i området.

Vi har samlet overordnede merknader til denne prosessen først. Flere av disse har betydning både for reguleringsarbeidet og for konsekvensutredning. Etter disse overordnede merknadene blir forslag til hvilke konsekvenser disse får for underpunktene i det foreliggende utkastet til planprogram systematisk gjennomgått.

Overordnede merknader

Overordnet merknad 1: De to pågående planprosessene for Dikkedokken nord og Dikkedokken syd må utredes samlet.

Vi viser til at det er gjennomført oppstartsmøte for detaljregulering av den tilgrensende tomten syd for Dikkedokken (GNR. 165, BNR. 574, NØSTEGATEN). I fagnotatet fra Bergen kommune (ref: 201401768/3) fremgår det at også denne utbyggingen skal konsekvensutredes. Vi mener at arbeidet med de to pågående planprosessene formelt må samordnes. Basert på informasjon fra oppstartsmøtene for detaljregulering av de to aktuelle tomtene synes det rimelig å anta det er planer om en utbygging i størrelsesorden 35.000 til 45.000 kvm BRA. Det er ikke mulig å belyse konsekvensene av disse utbyggingene uten en felles

konsekvensutredning (KU) av begge. Også det videre reguleringsplanarbeidet må samordnes. Vi viser her til at dette er regulering av to tilgrensende tomter, den samlede utbyggingen er betydelig, og begge tomtene ligger delvis innenfor et fredet kulturmiljø. NVK mener at en utbygging av dette omfanget i dette området berører en rekke allmenne interesser og at det er viktig for hele bydelen at man sikrer at dette skjer på premisser som er til det beste for byens befolkning. Det er derfor helt avgjørende at det legges opp til en grundig KU som belyser ulike utbyggingsalternativer, bruksformål, med etterprøvbare vurdering av virkninger for bydelen. Vi viser her også til Forskrift om konsekvensutredning vedlegg III hvor det blant annet heter at:

Når flere utbyggingstiltak i et område samlet kan få vesentlige virkninger skal tiltakets kumulative karakter i forhold til andre gjennomførte og planlagte tiltak i utbyggingstiltakets influensområde vurderes.¹

Vi mener derfor at de to pågående planprosessene må sees under ett og at det er hjemmel for å kreve en mer omfattende KU av de virkningene disse utbyggingene samlet vil ha for hele området. På grunn av utbyggingenes samlede størrelse og beliggenhet omfattes også hele utbyggingen av Dikkedokken Nord av Forskrift om konsekvensutredning. Vi mener at de to utbyggerne må samarbeide (eventuelt pålegges å gjøre det) om å gjennomføre en samlet, helhetlig og omfattende konsekvensutredning og at det bør fremmes et nytt helhetlig planprogram for hele området (Dikkedokken Nord og Syd). Vi mener fagetaten i Bergen Kommune og utbygger bør vurdere om mangel på samlet konsekvensutredning er lovstridig.

Overordnet merknad 2: Det legges opp til en meget begrenset KU, antall temaer som belyses av KU må utvides betydelig.

Det følger av overordnet merknad 1 at det skisserte planprogrammet for Dikkedokken Nord er for begrenset. Men vi mener at planprogrammet uavhengig av hvordan dette vurderes ikke legger opp til å utrede de konsekvensene som blir påpekt av kulturminnemyndighetene (jf. utkast til planprogram punkt 2.1 med sitat av uttalelsen fra Hordaland Fylkeskommune) i tilstrekkelig grad. Både i valg av utredningsalternativer og utredningstemaer legges det opp til en svært begrenset KU (jf. planprogrammets punkt 3.1 og 3.2). Det foreliggende planprogrammet ekskluderer en rekke temaer fra konsekvensutredningen som må inkluderes for å belyse hvilken utbygging som vil være til det beste for bydelen og i tråd med

¹ http://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-855#KAPITTEL_8

overordnede reguleringsplaner (KPA og KDP). Ekskluderte temaer er eksempelvis konsekvenser for bebyggelse og bebyggelsesstruktur, forbedring av uteoppholdsarealer, konsekvenser for trafikk, parkering og gangveier, konsekvenser for barn og unge, samt naboforhold. Vi mener altså at en rekke av de temaene som er angitt i planprogrammets punkt 3.3 og som det legges opp til at man skal "belyse" i planprosessen må tas inn i KU. Den KU-prosessen som blir skissert vil ikke evne å belyse de virkningene av tiltaket som vil ha vesentlig betydning for miljø og samfunn, og den kan derfor ikke brukes til å velge mellom utbyggingsalternativer.

Vi viser her særlig til at Hordaland Fylkeskommune sin påpekning av at utbyggingen vil kunne berøre et sammenhengende "trehusbelte av nasjonal interesse" og at dette er blitt "innebygget på ein uheldig måte". Mange av de punktene som er angitt som "planfaglige temaer" må tas inn i KU for at virkningene i området skal kunne belyses slik kulturminnemyndighetene etterlyser. Våre forslag til utvidelse av konsekvensutredningen er spesifisert senere i merknadsbrevet. Generelt vil vi i denne sammenheng fremheve de betydelig allmenne interessene som er knyttet til dette området og de føringene som eksisterende reguleringsplaner derfor legger på dette området, se våre overordnede merknader nr.3 og 4 nedenfor.

Vi vil igjen understreke at en konsekvensutredning må belyse de samlede virkningene av utbygging av tomtene sør og nord for Dikkedokken. Dette kan ikke oppnås med to separate konsekvensanalyser. Det må derfor gjennomføres en helhetlig og mer omfattende konsekvensutredning som tar hensyn til det samlede utbyggingsarealet i de to planprosessene som nå er satt i gang (jf. punkt 1). Uansett utfall av denne anmodningen er de spørsmålene som blir foreslått konsekvensutredet i planprogrammets for generelle og vil i liten grad kunne belyse de reelle konsekvensene.

Overordnet merknad 3: Planprogram og reguleringsplan må ta hensyn til de juridiske bindingene som er definert i Kommuneplanens arealdel

Som det fremgår at utkastet til planprogram (jf. planprogrammets punkt 1.3) er planområdet underlagt reguleringsbestemmelsene i Kommuneplanens arealdel (KPA) for Sentrumsområdet S8 (Sjøfronten). At området tilhører S8 er også slått fast i fagetatens notat fra oppstartsmøte (Ref: 01333746/4). I utkastet til planprogram vises det så til bestemmelsene i kommunedelplanen (KDP) fra 2001. Utkastet til planprogram ser ut til å primært forholde seg til KDP men spesifiserer ikke rammene for den planlagte utbyggingen nærmere.

Utredningsalternativene er svært vagt angitt uten noen parametere knyttet til eksempelvis samlet BRA, ulike bruksområder eller byggehøyder. Det sies bare at utredningsalternativ 1 er at området "reguleres til bolig og næring i tråd med foreslåtte rammer", men disse rammene er ikke spesifisert. Utredningsalternativ 2 er at "området reguleres til bolig og næring i mindre målestokk enn Alternativ 1", dette alternativet skal kun gjennomføres dersom KU og planprosessen tilsier dette.

Det er svært vanskelig å forholde seg til disse alternativene siden de ikke er definert. Vi mener at utredningsalternativene må spesifiseres i planprogrammet. De må uansett være definert før KU kan gjennomføres dersom virkningene av utbyggingen skal utredes.

Vi vil i denne sammenheng understreke at KPA som er gyldig fra 2013 (Plannummer: 60910000) gir en rekke bestemmelser som er rettslig bindende (jf. Plan og Bygningsloven § 11-6). Punkt 2 i KPA angir forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner. Her heter det at "Kommunedelplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde". KDP Sentrum overstyres kun av kommuneplanens formål bane (2020) og bestemmelser om plankrav (pkt. 1) og parkering (pkt. 15). Det fremgår likevel fra pbl §11-5 annet ledd, at KPA "skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene." Vi mener derfor at KPA punkt 20 (Sentrumsformål) bør ansees som retningslinjer for utviklingen i sentrum, hvis ikke gir det ingen mening at KPA i dette punktet angir maksimal byggehøyde og %-BRA for ulike sentrumsområder også innenfor KDP. Selv om ikke disse punktene i KPA gjelder foran KDP, bør altså det at de er inkludert i KPA ansees som en retningslinje for ønskelig byutvikling og bør være førende for reguleringsplaner i området. I dette punktet i KPA blir det angitt at "nye bygg skal underordnes estetiske krav jf. Punkt 6". Det blir også spesifisert at maksimal byggehøyde (inkl. takoppbygg) og arealutnyttelse for "Sjøfronten (S8) er 16 meter, %-BRA=200%."

Vi vurderer det derfor slik at KPA gir en klar føring for maksimal byggehøyde og %-BRA for den aktuelle tomten. Siden tomten grenser mot et vernet kulturmiljø anses det som rimelig at reguleringsplanen og planprosessen vil ta sterkt hensyn til disse føringene. Vi viser her også til notatet fra oppstartsmøte hvor det under punktet om utnyttelsesgrad og byggehøyder påpekes fra fagetaten at:

Sett i relasjon til retningslinjene for byutviklingsområdet som følger av KDP Sentrum, er det et spørsmål om ikke de maksimale byggehøydene som følger av KPA 2010 senterområde S8 Sjøfronten, innebærer en bedre tilpasning til omgivelsene og kulturminneinteressene i området. (punkt 4.4, i ref: 01333746/4)

Vi vil også her fremheve uttalelsene fra Byantikvaren som er referert i samme brev:

Byantikvaren har meldt tilbake at de vil ikke motsette seg en planoppstart. Det er likevel ikke tvil om at det knytter seg store kulturminneverdier i og rundt planområdet. Planområdet er klemt inne mellom USF Verftet, Frederiksberg og den eldre trehusbebyggelsen som har store kulturminneverdier. I planområdet har selve Dikkedokken høy verneverdi. Byantikvaren vil motsette seg utfylling i sjø.

Byantikvaren er også tydelig på at det må settes store begrensninger på høyde i denne planen. (punkt 4.15, i ref: 01333746/4 [vår utheving])

Vi vil i den sammenheng vise til at et bygg som er høyere enn i dag vil forsterke den barrierevirkningen som kulturminnemyndighetene har påpekt. Et høyere bygg vil også ha en negativ innvirkning på arealet foran Fredriksberg festning/friområdet med fotballplass rett øst for den aktuelle tomten. Det vil derfor sannsynligvis være nødvendig å legge listen lavere enn de maksimale grensene dersom de andre målsettingene i reguleringsplanene for bydelen og området skal oppnås. Vi mener det derfor er helt vesentlig at dette belyses i en fullverdig KU, eksempelvis ved at utbyggingsalternativ 1 og 2 defineres i forhold til de føringene KPA gir for nye utbygginger i sentrumsområdet S8 Sjøfronten.

Avslutningsvis vil vi her bemerke at den industrielle bebyggelsen på Verftet - Nøstet alltid har vært knyttet til sjøen. Sjøen har vært den dominerende ferdselsåren, bebyggelsen og gatestrukturen gjenspeiler dette. For å bevare disse kvalitetene er det naturlig at alle høyder relaterer seg til kai og sjønivå. Det vil være galt å bruke den bakenforliggende vei som referanse høyde. Kaien ligger på 2,6 m.o.h., den bakenforliggende veien ligger på anslagsvis 12-13 m.o.h. i gjennomsnitt bak tomten.

Overordnet merknad 4: Planprosessen og KU må ta hensyn til alle føringene som er nedfelt i Kommunedelplan for Sentrum

Vi viser til overordnet merknad nr. 3 og de føringene som KPA legger på estetiske krav, byggehøyde og %-BRA. Videre gir forslaget til planprogram en meget snever versjon av de føringene som kommunedelplan sentrum (KDP) gir for utvikling av området, i planen er kun en av føringene tatt med. Vi siterer derfor alle de føringene som KDP gir for området:

Når større grunneiere i dag ønsker en videre utvikling av sine eiendommer mot sjøfronten, ligger det tilrette for en videreutvikling av dette området som et tyngdepunkt for utvikling av samtidskunst og kultur i Bergen og med de fordeler nærhet i lokalisering betyr for reelt samarbeid mellom ulike kunstretninger og aktører. Nøstegaten fremstår i dag fremdeles som en gate med "industriprofil" og har potensiale for opprustning som kan tjene både den verneverdige boligbebyggelsen og en ny profilering av ny bruk og bebyggelse mot sjøfronten. Nytt anlegg for Hurtigruteterminalen og en opprustning av Nøstetorget vil kunne forsterke dette og bidra til at Nøstet kan få en tydeligere rolle og oppgradering i sentrum. Aktuelle utfordringer:

- * Søke å bidra til at nybygging og bruksendring av industriarealene støtter opp under en videreutvikling av det vitale og eksperimentelle samtidskunstmiljøet som i dag er under utvikling i området.

- * Sikre gode sammenhenger mellom den verneverdige boligbebyggelsen, den øvrige bebyggelsen og de offentlige arealene mot sjøfronten.

- * Opprustning av Nøstegaten som en trygg og vakker byggate med publikumsattraktive funksjoner mot gateplan.

Og planen gir følgende konkrete retningslinjer for utviklingen av området

Det skal utarbeides forslag til opprustning av Nøstegaten med vekt på gode fotgjengerarealer og en god offentlig tilgjengelighet til kaiarealene mot vest og videre kontakt mot Georgernes verft.

Formål i ny bebyggelse kan inneha en vesentlig del næring og bolig, samtidig som den bør støtte opp under området som et område for kultur, media og samtidskunst.

Funksjoner inntil Nøstegaten eller offentlige kaiarealer skal i størst mulig grad inneholde publikumsattraktive funksjoner og medvirke til trygghet og opplevelse for fotgjengere.

Ny bebyggelse skal på en god måte utnytte og forsterke naboskapet til den verneverdige bebyggelsen på Nøstet og Verftet.

Når parkeringsanlegget på Hurtigrutekaien og Klostergarasjen er på plass, kan besøksparkering henvises til disse anleggene.

Det skal legges tilrette for god kontakt for fotgjengere mellom Nøstet - Nøstegaten og det øvrige byområdet.

Videre viser vi til at KDP definerer gnr. 165 bnr. 599 (Verftsgaten 27) som bebyggelse i et verneverdig kulturminnemiljø (jf. fargekode brukt i Plankart 2 samt pbl. § 20-4 2.ledd bokstav b). Dette bygget er nærmeste nabo til den aktuelle tomten og det ligger innenfor planområdet. Videre er det resterende nærområdet til den aktuelle tomten definert som bygninger som omfattes av spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplaner (jf. pbl. § 25). Relasjonen til kulturmiljøet er også sterkt fremhevet i sitatene fra blant annet Byantikvaren som vi site i overordnet merknad 3. Utbyggingen av tomtene ved både Dikkedokken Syd og Nord må derfor falle innunder kravene til retningslinjer for nye bygg i KDP punkt 4.2, vi siterer:

4.2 Bygning i verneverdig kulturminnemiljø

For bebyggelsen innenfor områder angitt som verneverdig kulturminnemiljø på plankart 2, skal etablert gesimshøyde og takform opprettholdes, og endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset det historiske miljø. Ved nybygg, tilbygg og ombygninger bør moderne arkitektur av høy kvalitet utformes i samsvar med eksisterende omgivelser.

Retningslinjer for nye bygg

Nye bygg, tilbygg og påbygg i planområdet for øvrig, bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpassing være en berikelse for det lokale bygningsmiljø.

I hele planprosessen savner vi en tydeliggjøring av hvordan utbygger ønsker å ta ansvar ovenfor disse planbestemmelsene og bidra til å oppfylle dem. Vi mener at en KU må dokumentere hvilke utbyggingsalternativer og bruksformål som best kan oppfylle disse planbestemmelsene. Den begrensede KU-prosessen som det legges opp til vil ikke etter vår vurdering gjøre dette. Vi viser til våre mer spesifikke merknader nedenfor.

Avslutningsvis vil vi her bemerke til det videre planarbeidet at en høy bebyggelse i Dikkedokken vil dele Verftsområdet i to ved at det vil bli en tunelleffekt i bakkant av bygningsmassen, samt at den visuelt vil stenge mot Kulturhuset på USF-Verftet. En høy bebyggelse vil dermed bryte den sammenhengen i området fra Vestre Murallmenning til Georgernes Verft som eksisterer i dag og som historisk har vært en rød tråd på Nordnes vestsida. Videre vil vi understreke at bebyggelsen på Verftet på grunn av sine kvaliteter har forblitt meget attraktivt for barnefamilier, i motsetning til bebyggelsen lenger inne med dårligere lysforhold og betydelig biltrafikk. En ny bebyggelse på Dikkedokken nord som tar nødvendige hensyn og som åpner opp for offentlig bruk av sjøfronten vil imidlertid kunne tilføre og forsterke området kvaliteter slik KDP angir som en retningslinje for nye bygg i dette området. Dette vil imidlertid kreve en løsning som ivaretar friområdet i bakkant, og som kanskje åpner opp siktlinjer fra Nøstegaten mot USF-Verftet mer enn i dag. Dersom det er mulig å lede gang og sykkeltrafikk langs sjøfronten både syd og nord for Dikkedokken vil dette være verdifullt. Kaiområdet ved bebyggelsen ved Georgernes Verft er i dag et meget populært område for bading, lek og fiske i sommerhalvåret. Populariteten til dette relativt begrensede området viser at det er et stort behov for mer areal langs sjøfronten til slikt bruk.

Spesifiserte merknader til forslaget til planprogram

Nedenfor følger mer spesifiserte merknader til forslaget til planprogram. Hver underoverskrift viser til et nummerert punkt i planprogrammet.

Til punkt 1.1.2 – Formål med planarbeidet

Her angis det at formålet er å "utvikle området til boliger og næring i tråd med overordnede planer". I denne formuleringen er ikke utvikling til kulturformål tatt inn. De overordnede planene for området vektlegger imidlertid kulturformål som sentralt (se sitater i overordnet merknad 4), bruk til kulturformål nevnes også andre steder i planprogrammet.

Merknad 1: Vi ber om at kulturformål tas inn som formål med planarbeidet og at en andel avsatt til slik bruk tas inn som utredningsalternativ i KU (se også senere kommentarer om det samme). Dersom planområdet ikke skal reguleres til en viss andel kulturformål mener vi at det bør argumenteres for hvordan reguleringsplanen likevel vil støtte oppunder området som et område for kultur, media og samtidskunst (jf. KDP).

Merknad 2: Siden kulturminnemyndighetene har vektlagt de nasjonale interessene som er knyttet til planområdene bør en slik formulering tas inn som formål med planarbeidet. Forslag til tilleggstekst til punkt 1.1.2 i planprogrammet: "*Den nye bebyggelsen skal på en god måte utnytte og forsterke naboskapet til den verneverdige bebyggelsen på Nøstet og Verftet.*"

Til punkt 1.2.1 – Beliggenhet og avgrensing

Merknad 3: Som påpekt i overordnet kommentar nr. 1 mener vi at planområdet må utvides slik at det omfatter den pågående utbyggingen Syd for Dikkedokken (jf. diskusjon innledningsvis). Sekundært må betydningen av denne prosessen trekkes inn og vurderes i forhold til alle underpunkter i denne konsekvensutredningen. Særlig viktig vil det være å få belyst de samlede virkningene for siktlinjer, tilgang til sjøfronten, trafikkavvikling, parkering, gangtrafikk, støy og bruksområder for arealet på de to tomtene. Dette krever imidlertid en så stor grad av samarbeid at vi anser det som vanskelig og lite ønskelig med to separate KU-prosesser. En oppdeling vil også gjøre det vanskeligere å oppnå overordnede målsettinger i reguleringsplanene.

Til punkt 1.2.2. - Eierforhold

Her fremkommer det at veiarealet er tatt med etter oppfordring fra kommunen "for å rydde opp i infrastruktur og sikre riktig dimensjonert vei for ny og eksisterende bebyggelse". Vi vil

her påpeke at dagens vei ble dimensjonert etter en grundig planprosess. Dimensjonene på dagens vei ble definert slik for å både ta hensyn til sjøfronten ved Dikkedokken, unngå riving av private boliger (alle registrert i SEFRAK, se vedlagt kartskisse og kommentar til punkt 3.21), samt for å nettopp unngå unødvendig biltrafikk i dette området. Dagens vei er etter vårt syn godt dimensjonert ved at den nettopp legger til rette for gang og sykkeltrafikk til USF verdtet og gjør det upraktisk og ubehagelig å kjøre bil i området. Endring av vei vil mest sannsynligvis komme i konflikt med en rekke interesser og en utvidelse er sannsynligvis helt umulig uten at det tas av privat tomteareal. En bredere vei med økt trafikk vil i tillegg bygge en barriere mellom dagens trehusbebyggelse og sjøfronten, forringe bokvaliteten i området som grenser mot veien i hele området langs Nøstegaten fra Jonsvollkvartalet. I tillegg viser vi til at KDP plankart 3 definerer bygulvet utenfor Verftsgaten 23 til 27 (hvor veien er smalest) som fra førindustriell tid. I henhold til punkt 5.2 i KDP "tillates ikke" terrenginngrep i slike byrom. Vi anser det derfor som uaktuelt at man utvider veien mot disse bygningene.

Merknad 4: Hvordan en utbygging kan løse vei og parkeringsforhold uten de negative virkningene vi har påpekt ovenfor er slik vi ser det et viktig punkt i en KU. En KU må omfatte dette punktet nettopp for å belyse hva slags utbygging som er mulig innenfor de rammebetingelsene som er gitt i reguleringsplaner. Størrelsen til utbyggingen og bruksformålet vil ha stor betydning for veiløsning. Dette taler for at flere utredningsalternativer bør utredes (simuleres) i KU. Veibelastningen vil også bli sterkt påvirket av en utbygging ved Dikkedokken syd, og kan vanskelig sees isolert fra denne. Dette er altså nok et moment som taler sterkt for en samlet KU prosess for disse to planprosessene.

Til punkt 1.3 – Planstatus og andre rammebetingelser

Vi viser til overordnet merknad nr. 3 og 4 de føringer som KPA og KDP legger på estetiske krav, byggehøyde og %-BRA. Forslaget til planprogram gir en meget snever versjon av de føringene som kommunedelplan sentrum gir for utvikling av området, i planen er kun en av føringene tatt med. Vi viser til sitater fra KPA og KDP over.

Merknad 5: Vi ber om at punkt 1.3 bør utvides betydelig og gi en mer fullstendig beskrivelse av de rammebetingelsene som er lagt på utvikling av dette området.

Til punkt 2.1 – Antatte hovedproblemstillinger

Merknad 6: Vi viser til våre fire overordnede merknader og anmodning om en utvidelse av området for KU og hva KU omfatter.

Til punkt 2.2 – Begrunnelser for krav til utredningsalternativer

Samt for punkt 3.1 - Utredningsalternativer

Merknad 7: Dette punktet gir ingen begrunnelser for krav til utredningsalternativer slik tittelen antyder. Utredningsalternativene beskrives kun i svært vage termer. Disse må spesifiseres bedre. Vi viser til våre 4 overordnede merknader og anmodning om en utvidelse av området for KU og hva KU omfatter. Gitt reguleringsplanene for området synes det som tidligere påpekt rimelig at KU også belyser virkningene av en regulering av området til kulturformål.

Til punkt 3.2 – Utredningstemaer

Samt punkt 3.21 Kulturmiljø og kulturminner

Vi viser til vår overordnede kommentar nr. 4. Som dokumentert der omfatter kulturmiljøet som denne tomten grenser til hele den verneverdige trehusbebyggelsen. Nærmeste nabo til utbyggingen, utenfor utbyggingstomten men innenfor planområdet, gnr.165 bnr.599 (Verftsgaten 27) er definert som bebyggelse i et verneverdig kulturminnemiljø.

Det sies at i planprogrammet at det ikke er SEFRAK-registrerte bygninger på området, men at dette er noe usikkert da registreret er ufullstendig. Vi vil i denne sammenheng påpeke at informasjon om hva som er registrert i SEFRAK er lett tilgjengelig via Riksantikvarens karttjeneste Askeladden. Vi vedlegger utskrift fra denne. Kartutskriften viser at:

- Bygningen gnr.165 bnr.599 som ligger innenfor planområdet er registrert i SEFRAK, med meldeplikt.
- I tillegg til overnevnte er 165/600, 165/652, 165/607, 165/566, 165/598 165/661 165/585, 165/594 (og flere), klassifisert i SEFRAK som bygg med meldeplikt (røde trekkanter i SEFRAK). Alle disse grenser til eller er nærmeste nabo til planområdet.
- Som det fremkommer av kartet er samtlige tilgrensende bygninger registrert i SEFRAK, men mange av disse er ikke meldepliktige (gule trekkanter).

Merknad 8: Nok en gang viser vi til at dette dokumenterer at planområdet grenser til et vernet kulturmiljø og at det er de samlede virkningene for hele området som må belyses gjennom KU. Som dokumentert i våre overordnede merknader må omfanget av KU gjenspeile dette, det er det kulturminnemyndigheten ber om at KU skal belyse (jf. planprogrammets punkt 2.1). Det gjør den ikke nå. Nettopp de temaene som er foreslått i planprogrammets

punkt 3.3 som temaer som "ikke ha vesentlig betydning for miljø og samfunn" må utredes gjennom en KU. Dette er temaer som vil være helt vesentlige å få belyst i en KU og som i henhold til kulturminnemyndigheter har nasjonal interesse og som er gitt betydelig verdi i KPA og KDP. Dette er blant annet (sitert fra punkt planprogrammets 3.3):

Bebyggelse og bebyggelsesstruktur: 1.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet, samt 1.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Grønnstruktur og landskap: 1.2 Landskap, samt 1.4 Uteoppholdsarealer

Samferdsel: 1.5 Trafikk, 1.6 Parkering, 1.7 Gang- og sykkeltrafikk

Barn og unge: 1.8 Skole og barnehage, 1.9 Barn og unges interesser

Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap 1.10 Kulturmiljøer

Nærmiljø: 1.16 Naboforhold, 1.17 Bygge- og anleggsperioden

Helse: 1.19 Levekår, 1.20 Tilføre nærmiljøet nye/forbedrede kvaliteter

Merknad 9: Den delen som er definert som "metode" er derfor mangelfull. Her etterspør vi en analyse som er i stand til å dokumentere hvilken utbygging som best ivaretar kravene i KPA og KDP samt løser de problemene vi har påpekt når det gjelder veiløsning, gangtrafikk og parkering med mer. Dette vil blant annet kreve analyser av krav til arkitektur, byggehøyde, byggevolum, offentlig tilkomst til sjøfronten, veiløsning, parkeringsløsning og trafikkbelastning (støy, luftforurensing) ved ulike utbyggingsløsninger og bruksformål. Det er også viktig at KU evner å diskutere dette eksplisitt opp mot de verdiene som skal ivaretas og som kan realiseres ved en fornuftig utbygging som er i allmenhetens interesse.

Merknad 10: Når det gjelder de marine undersøkelsene som planlegges savner vi kjemiske analyser av sedimenter fra havbunnen og fra tomten. Siden området har vært et verftsområde over lang tid er det grunn til at det kan være betydelig forurensning i sedimenter/byggegrunn som kan spres ved utgraving av tomt.

Til punkt 3.22 – ROS analyse

Merknad 11: Her vil vi særlig påpeke at veien er eneste tilkomst til borettslaget ved Georgernes Verft (ca. 150 boenheter) og den betydelige bygningsmassen til kulturhuset på USF-Verftet. Det er smalt mellom tomten til utbygger og bratt skråning mot øst. Dersom ny bebyggelse etableres inntil veien bør risikoen ved brann og muligheten for katastrofeberedskap/tilgang til bebyggelsen lengre ute på Verftet vurderes. En høy bebyggelse helt inntil veien vil kunne blokkere ferdsel ved brann, en slik arkitektonisk løsning vil også

kunne gi betydelig "tunelleffekt" og føre til økt vindhastighet her. Dette er daglig ferdselsåre for alle beboere på Georgernes Verft samt for ansatte og brukere av Kulturhuset USF-Verftet. Det er av denne grunn betydelig gang og sykkeltrafikk hele døgnet langs denne aksen.

Til punkt 3.3 – Temaer som skal belyses i planbeskrivelsen

Merknad 12: Vi viser til tidligere overordnede merknader og argumentasjon og ber om at disse temaene behandles i en fullverdig KU. Dette er temaet som har vesentlig betydning for miljø og samfunn i dette området.

Vi imøteser en tilbakemelding på hvordan disse kommentarene vil bli innarbeidet i utkastet til planprogram og betydningen for den videre planprosessen. Vi vil gjerne bli holdt orientert om den videre fremdriften i arbeidet.

For Nøstet, Verftet og Klosteret Velforening

Truls Larsen
(Formann NKV)

Vedlegg: Utskrift fra "Askeladden" for området med SEFRAK registrerte bygninger markert.

