

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Bergen kommune. Bergenhus, gnr. 165 bnr. 555 m.fl.

Dikkedokken

Nasjonal arealplan-ID 1201_63850000

Saksnummer	201333746
Siste revisjonsdato bestemmelser	10.09.2015
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____

seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Formålet med planen er å utvikle tidligere industriområder mellom fjorden og Georgernes verft til sentrumsformål, i tråd med intensjonene i overordnede planer som Kommunedelplan sentrum og Kommuneplanens arealdel. Områdes foreslås bebygget med varierte boliger og næring med innslag av kultur. Georgernes verft skal opparbeides til en vei med tilstrekkelig kapasitet for både gående og kjørende. Det er et mål med planen å gjøre sjønære arealer som har vært avstengt, tilgjengelige for allmenn ferdsel og opphold.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 10.09.2015

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Illustrasjonsplan

1.1.1 Illustrasjonsplan datert 10.09.2015 er retningsgivende for utbygging av området.

1.2 Energikrav

1.2.1 Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger tilknyttes fjernvarmeanlegg eller bedre energiløsning. Det stilles krav til balansert ventilasjon.

1.2.2 Eksisterende nettstasjon i bestemmelsesområde #4 skal utvides ved behov. Ved behov kan det etableres ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #2.

1.3 Arkitektur

1.3.1 Det stilles krav til at det skal lages moderne arkitektur av høy kvalitet med vekt på gode byrom og sammenheng mellom eksisterende bystruktur og sjøen.

1.4 Avfallshåndtering

1.4.1 Det skal i forbindelse med oppstart av byggesaken redegjøres for system, anlegg og lokaler for avfallshåndtering. Planområdet ligger innenfor bossnett blå sone. Boliger skal kobles til bossnettet, og det skal legges til rette for at næring kan kobles til.

1.5 Planeringshøyder

1.5.1 Høyden på ferdig planert terreng kan i byggesak tilpasses med inntil +/- 1,0 meter i forhold til høyder angitt i plankart.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 VA-rammeplan

VA-rammeplan av 13.04.2015 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.2 Tiltak i sjø

Planlagte tiltak i sjø skal omsøkes og godkjennes av Bergen og omland havnevesen.

2.3 Geoteknisk rapport

Det skal utarbeides en geoteknisk rapport der det vurderes mulig fare for skader på eksisterende bygg og anlegg i forbindelse med forestående grunnarbeider og bygging, innen søknad om igangsetting.

2.4 Kulturminnedokumentasjon

Ved tiltak som berører Dikkedokken, og ved en ombygging av Dokkhuset, skal det utarbeides en kulturminnedokumentasjon i henhold til Byantikvarens til enhver tids gjeldende standard.

2.5 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som viser størrelse og kvalitet på utearealer. Her skal fellesområder og lekeplasser plasseres sentralt for boligene. Hensiktsmessig avgrensing mellom felles/offentlige og private uteoppholdsarealer skal tydelig fremkomme i utomhusplanen. Bebyggelsens forhold til omkringliggende terreng og bygg skal vises, sammen med terrengbehandling.

2.6 Avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden

Det skal lages tiltaksplan for sikring av omgivelsene og beskrives avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden. Planen skal følge søknad om igangsetting, og ta for seg beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og trafikkhåndtering i anleggsperioden.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Før igangsettingstillatelse

- Før igangsettingstillatelse sendes inn, skal detaljert teknisk veiplan i tråd med håndbok 139 for kommunal vei, sendes byantikvaren for uttale, og Trafikketaten for godkjenning.

3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye tiltak innenfor planområdet*

- Opparbeiding og møblering av felles lekearealer f_BUT, offentlige gatetun o_SGT og torg o_ST.
- Etablering av miljøstasjon
- Vann- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA.
- Utbedring av østre del av kjøreveg o_SKV til og med bestemmelsesområde #4.

§ 4. EIERFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL &12-5 nr. 2):

- o_SKV Kjøreveg (2011)
- o_SF Fortau (2012)
- o_SGT1-6 Gatetun (2014)
- o_SGG Gangveg-gangareal/Gågate (2016)
- o_SVT Annen veggrunn- tekniske anlegg (2018)
- o_SVG Annen veggrunn-grøntareal (2019)
- o_SKF Kombinert formål (2800) for kjøreveg (2011) og fortau (2012)
- o_SAA Kombinert formål (2900) for kai (2041) og friområde (3040)

Grøntstruktur (PBL &12-5 nr. 3)

- o_GF Friområde (3040)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL &12-5 nr. 6)

- o_VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (67100)

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

Bebyggelse og anlegg (PBL &12-5 nr.1):

- f_BUT1, 2 og 4 felles for BKB1-5

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for utbyggingsområdet som er satt til landdelen av eiendommene 6440m² (eksklusiv veiareal og pir) er %BRA=202%. Medregnet parkering under bakken: %BRA=245%.

5.2 Byggegrenser

Byggegrenser sammenfallende med formålsgrenser for Bebyggelse og anlegg.

5.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhus

BFS: Bestemmelser for regulering Nøstet Verftet Klosteret gjelder.

5.4 Uteopphold

Felles uteopphold (f BUT)

Det skal settes av minimum 15 felles m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Inntil 50% av dette kan dekkes i nærliggende park eller gatetun. Inntil 50% kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet. Summen av slike arealer kan maksimalt utgjøre 75% av arealkravet. Felles uteoppholdsareal skal holdes adskilt fra gatetun/ offentlige plasser. Minimum 100m² av felles uteoppholdsareal (f BUT) skal avsettes og opparbeides til lek for små barn.

Privat uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 7m² privat uteoppholdsareal i tilknytning til hver leilighet. Over offentlig regulerte formål tillates det balkonger inntil 2m utenfor regulerte formålsgrenser (BKB). Balkonger lavere enn 5m over offentlig areal tillates ikke. Balkonger kan maksimalt utgjøre halvparten av den

enkelte fasades lengde per etasje. Private uteoppholdsareal skal tydelig skilles fra fellesareal i henhold til godkjent utomhusplan.

5.5 **Kombinert formål bebyggelse og anleggsformål**

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

- 5.5.1 BKB1-5 er areal for boliger, næringsformål, kultur- og servicetilbud.
- 5.5.2 Boligstørrelser skal variere innenfor hvert delområde. Minimum 40% av boligene skal være større enn 75m². Ingen boliger skal være mindre enn 35m².
- 5.5.3 For BKB1-4 skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på gateplan der fasade vender mot offentlig torg eller gatetun.
- 5.5.4 For BKB1 tillates inntil 5 etasjer over gateplan (Georgernes verft) og ikke høyere enn BH k+28.0. Øverste etasje skal mot gaten Georgernes verft være inntrukket minimum 2m fra fasadeliv.
- 5.5.5 For BKB2 tillates inntil 4 etasjer over gateplan (Georgernes verft) og ikke høyere enn BH k+26.0. Øverste etasje skal mot gaten Georgernes verft være inntrukket minimum 2m fra fasadeliv.
- 5.5.6 For BKB3 tillates inntil 6 etasjer over gateplan (o_ST) og ikke høyere enn BH k+22.0.
- 5.5.7 For BKB4 tillates inntil 5 etasjer over gateplan (o_ST) og ikke høyere enn BH k+19.0.
- 5.5.8 For BKB5 er maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 9,5m. Byggehøyde skal ikke overstige BH k+13.0. Møneretning skal være parallelt med dokken som regulert i plankart.

Offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

- 5.5.9 BKB6 er areal for næringsformål, kultur- og servicetilbud og offentlig eller privat tjenesteyting.
- 5.5.10 For BKB6 er maksimal byggehøyde BH k+20,2 og maksimal gesimshøyde k+15,2.
- 5.5.11 Tekniske installasjoner for ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Installasjonen skal støydempes mot offentlige arealer og naboer.
- 5.5.12 Fasader mot byrom skal ha høye arkitektoniske og estetiske kvaliteter og på gateplan være preget av åpenhet mot allmennheten. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke.

5.5.11 Parkering

Parkering skal løses i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #2.

Parkering skal etableres i hht. gjeldende parkeringsnorm sone P1:

	Beregningsgrunnlag	Antall sykkelplasser	Antall bilplasser
Bolig	Per 100m ² BRA	3	1-1,2
Forretning, handel	Per 1000m ² BRA	9*	0
Kontor	Per 1000m ² BRA	10*	2
Restaurant/pub/kafé	Per 1000m ² BRA	6	0
Forsamlingslokale	Per 10 sitteplasser	3	0

*Ved etablering av nytt bygg for mer enn 20 ansatte skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering.

§ 6. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 **Kjøreveg**

Kjøreveg (SKV) opparbeides som tofelts vei. Veibanen skal ha kjørefelt 5,5m. to felt med profil som punkt B.4.2 i N100, Statens vegvesen.

6.2 **Torg**

Torg (o_ST) skal være universelt utformet og tilrettelegges for med tilgrensende områder for sammenhengende sjøpromenade. Bro i bestemmelsesområde #1 skal etableres samtidig som o_ST.

6.3 **Gatetun**

- 6.3.1 Gatetun (SGT) skal være åpne plassrom i byen som man kan gå gjennom. Det tillates møblering, uteservering o.l. etter gitt tillatelse fra kommune og grunneier.
- 6.3.2 Øvre del av o_SGT5 (PH k+12,0) skal være utformet med kjøresterkt dekke og være tilgjengelig for brannvesenet iht, godkjent plan for brannredningsarealer fra Bergen brannvesen. Det må ikke settes fast møblering i brannredningsarealer.
- 6.3.3 o_SGT6 er trinnfri atkomst for gående og syklende til sjøområdet og torget (o_ST). Kjøring til parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #2, og atkomst for varelevering og utrykningskjøretøy for er tillatt.
- 6.3.4 Det kan opparbeides inntil tre parkeringsplasser for bevegelseshemmede på nedre del av o_SGT6 for å sikre universelt utformet tilgjengelighet til o_ST.

6.4 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Arealet skal opparbeides som kjørbart areal i tilknytning til veg.

6.5 **Kombinerte formål for samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål – Kaiareal og Friområde (SAA)**

På sørside av pir tillates anlegg for fortøyning av småbåter.

På SAA tillates installasjoner til badeanlegg (stupetårn e.l.) og bygg for bevertning på inntil 100m². Det stilles høye krav til god arkitektonisk utforming av piren og alle tiltak på denne. Deler av SAA skal sikres god kontakt med sjøen med reketrapper o.l.

§ 7. **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Friområde tillates opparbeidet med benker og beplantning.

§ 8. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

(pbl § 12-5 nr. 6)

- 8.1 Havneområde i sjø (VHS): Her tillates ferdsel med båt og fortøyning av båt langs kaikant.
- 8.2 Friluftsområde i sjø (VFV): Her kan det legges til rette for bading og bruk av ikke-motoriserte fartøy, kajakk, seilbrett og robåt tillates. Inne i dokken tillates fortøyning av småbåter.

§ 9. **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

9.1 **Sone med angitte særlige hensyn - (H570)**

(pbl § 11-8 c)

9.1.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Sonen gjelder Dikkedokken og dokkens to langsider bestående av gammel steinmur. Steinmurer skal bevares og synliggjøres. Innerste del kan formes for å muliggjøre ferdsel langs hele dokken. Det skal være tydelig hva som er nytt.

Dokkhuset tillates bygget om og forlenget. Bygningens hovedvolum skal bevares.

9.1.2 Hensynssone kulturmiljø, ballastdeponi i sjø. (H570)

Ved byggetiltak over ballastdeponi skal plassering av denne kontrolleres. Kulturminnemyndighet må godkjenne løsning for bygging av pir dersom denne kommer i konflikt med deponi.

9.2 Båndleggingsone - (730)

(pbl § 11-8 d)

- 9.2.1 Middelalderbyen Bergen, Båndlegging etter lov om kulturminne
Landarealene i planområdet er automatisk fredet middelaldersk bygrunn og båndlegges i henhold til KAP II § 4d.

§ 10. BESTEMMELSESONRÅDER

- 10.1 I bestemmelsesområde #1 tillates det gangbro over o_VFV1 som forbindelse for o_ST.
10.2 I bestemmelsesområde #2 tillates parkeringsanlegg i inntil tre etasjer.
10.3 I bestemmelsesområde #3 tillates kjøresterk dekke over f_SKF1 som gir atkomst til parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #2.
10.4 I bestemmelsesområde #4 tillates trafo/nettstasjon under kjøreveg.

VEDLEGG

A. RETNINGSGIVENDE

Illustrasjonsplan datert 10.09.2015
Skisser for parkeringsanlegg datert 10.09.2015