

LIE ØYEN ARKITEKTER AS

Balders gate 26

N-0263 Oslo

tlf.: +47 22 55 01 21

[post@lieoyen.no](mailto:post@lieoyen.no)

Org.nr. NO-946 736 953-MVA

Bergenus, gnr./bnr. 165/555 m.fl.,

**Dikkedokken**

Arealplan-ID 63850000

# FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Datert: 13.10.2015



**BERGEN KOMMUNE**

Bergenhuis, gnr. 165 bnr. 555 m.fl.

DIKKEDOKKEN. Arealplan-ID **63850000****INNHALDSFORTEGNELSE**

1.	SAMMENDRAG .....	5
2.	NØKKELOPPLYSNINGER .....	5
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	6
3.1	Bakgrunn	
3.2	Intensjonen med planforslaget	
4.	PLANPROSESSEN .....	7
5.	GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	8
5.1	Statlige planretningslinjer	
5.2	Fylkesplan	
5.3	Fylkesdelplan	
5.4	Kommuneplan	
5.5	Kommunedelplaner	
5.6	Temaplaner	
5.7	Reguleringsplaner for planområdet	
5.8	Reguleringsplaner for tilstøtende/nærliggende områder	
6.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	17
6.1	Beliggenhet	
6.2	Avgrensning	
6.3	Tilstøtende arealers bruk	
6.4	Eksisterende bebyggelse	
6.5	Topografi/landskapstrekk	
6.6	Solforhold	
6.7	Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold	
6.8	Grønne interesser	
6.9	Kulturminneverdier	
6.10	Vei og trafikkforhold	
6.11	Støy	
6.12	Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning	
6.13	Vann og avløp	
6.14	Energi	
6.15	Privat og offentlig servicetilbud	
6.16	Risiko og sårbarhet	
6.17	Privatrettslige bindinger	
7.	UTREDNINGER I HHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER.....	35
7.1	Temaer for konsekvensutredning	
7.2	Alternativer som er utredet	
7.3	Kulturminner	

7.3.1.	Bakgrunn	
7.3.2	Verft, dokk og kaier	
7.3.3	Småhusbebyggelse	
7.3.4	Fredriksberg festning	
7.4	Bebyggelse og bystruktur	
7.5	Trafikk og parkering	
7.6	Risiko- og sårbarhetsanalyse	
8.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	52
8.1	Innledning	
8.2	Reguleringsformål	
8.3	Byggeformål	
8.3.1	Type bebyggelse	
8.3.2	Grad av utnytting	
8.3.3	Byggehøyder	
8.3.4	Bygningsmasse som rives	
8.3.5	Bygningsmasse som blir stående	
8.3.6	Form og typologi	
8.3.7	Byggegrenser	
8.3.8	Lek/uteoppholdsareal	
8.4	Parkering/garasjer	
8.5	Trafikkareal	
8.6	Støytiltak	
8.7	Avfallshåndtering/miljøstasjon	
8.8	Energi	
8.9	Risiko og sårbarhet	
8.10	Annet	
9.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....	70
10.	UTTALELSER OG MERKNADER .....	73
11.	FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR .....	74
12.	VEDLEGG:	
	5.1 Merknadsskjema	
	5.2 Merknadskart	
	5.3 Illustrasjoner	
	5.3.1: Oversiktskart	
	5.3.2: Illustrasjonsplan	
	5.3.2: Snitt og oppriss	
	5.3.4: Sol- og skyggestudier	
	5.3.5: Perspektiver	
	5.3.6: Modellbilder	
	5.3.7: Lengde- og tverrprofil av veg	

5.3.8: Brannredningsarealer

5.3.9: Balkongstudier

5.4 Utredninger og konsekvensutredninger

5.4.1: Stedsanalyse og byform – landskap, bebyggelse og bystruktur med KU

5.4.2: Kulturminner og kulturmiljø med KU

5.4.3: Trafikkanalyse- Trafikk- og parkering med KU

5.4.4: Barnetråkk

5.4.5: Støyrapport

5.4.6: VA-rammeplan

5.4.7: Ros-analyse med KU

## 1. SAMMENDRAG

Målet med reguleringen er å få det som i dag er et avstengt, nedlagt industriområde til bli en del av Bergen sentrum, med boliger, næring og kultur, og en sjøfront åpen for allmenn ferdsel.

Det er laget underliggende dokumenter til konsekvensutredningen, som sammen med øvrige rapporter ligger som vedlegg til denne planbeskrivelsen. Plasseringen av vedleggsdokumentene fremgår av innholdsfortegnelsen.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

	Reguleringsforslag Dikkedokken
Bydel	Bergenshus
Adresse	Georgernes verft 6-8
Gårdsnr/bruksnr.	Gnr.165 bnr. 555 m.fl.
Gjeldende planstatus	-Reguleringsplan for Nøstet vestre Nordnes plannr. 10330000 1948 -KDP Bergen sentrum, -KPA 2010-20121
Forslagsstiller	AS Dikkedokken
Grunneiere (sentrale)	AS Dikkedokken
Plankonsulent	Lie Øyen arkitekter as
Ny plans hovedformål	Blandede sentrumsformål
Planområdets areal i daa	15,7 daa (15 724 m2)
Grad av utnytting	250%/310%
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BRA)	85 (105) boliger 4000 m2 næring
Aktuelle problemstillinger	Byggehøyder, kulturminner, veiløsning
Foreligger det varsel om innsigelse	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Ja
Kunngjøring oppstart, dato	10.02.2014
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt (j/n)	Ja

### **3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET**

#### **3.1 Bakgrunn**

Planområdet Dikkedokken ligger sydvestvendt til sentralt på Nordnes, i flankert av kulturbyggene på USF mot nord og transformasjonsområdet «Nøstegaten» mot sør. Området er bebygget med verkstedhaller fra tidligere produksjon av mekaniske komponenter. Fra 1980-tallet er verkstedsdriften redusert, og området er i dag langt på vei avstengt og benyttes til parkering, lager og noe utleie.

Dette er langt unna overordnede mål for Bergen sentrum om en allment tilgjengelig sjøfront, fortetting i byens fotgjengerbaserte sentrum og blandet bymessig bebyggelse.

Overordnede planer for byutvikling langs Nordnes vestsida foreslår at områdene her bygges ut med boliger, næring og arealer for kulturaktiviteter. Det er nettopp hva AS Dikkedokken nå foreslår, og hva dette reguleringsforslaget går ut på.

#### **3.2 Intensjonen med planforslaget**

Formålet med planarbeidet er å åpne og revitalisere tidligere industriarealer ved Dikkedokken/Georgernes verft, og transformere det til by slik at det blir en attraktiv del av Nordnes vestsida og Bergen sentrum,- som boligområde, for næring og for utøvelse av kulturfaglige virksomhet.

Tradisjonelt har strandsonen og byens møte med sjøen vært det viktigste området for utviklingen av vår byhistorie. Byen som fenomen oppsto som følge av handel og kultur. I dag er de fleste næringene som lå i strandsonen underlagt nye vilkår, og legges ned eller flytter ut av byen.

Sjøfronten er derfor i stadig forandring. Dette gjør at eiendommene rundt Dikkedokken har et stort potensiale. En fremtidig, bymessig bruk av arealene innebærer at man går bort fra sjøfrontens industripreg og får inn boliger som en vesentlig, bærende funksjon. I tillegg skal næring, service- og kulturprogrammer inn. Sjøsiden av byen skal åpnes for publikum, for allmenn ferdsel, opphold og rekreasjon.

Som delmål ønsker man å

- planlegge boliger med gode kvaliteter og med tilgjengelig standard, som er egnet som familieboliger, boliger for unge og boliger tilpasset eldre.
- tilby egnede arealer til kulturformål i tilknytning til eller som supplement til eksisterende kulturhus USF, gjennom ny fløy langs felles eiendomsgrense.
- opparbeide utomhusarealer som er godt egnet for lek og utendørs opphold og kontakt med sjøen.

#### 4. PLANPROSESSEN

Planprosessen har så langt hatt følgende fremdrift:

- 21.11.2013: Oppstartsmøte med Bergen kommune, Byantikvaren, Trafikketaten
- 21.1.2014: Medvirkningsmøte for naboer og berørte på Nordnes bydelshus
- 7.2.2014: Varsel om igangsetting av planarbeid og utlegging av utkast til planprogram på høring ble sendt til 250 naboer til planområdet, samt 46 offentlige og private høringsinstanser
- 10.2.2014: Kunngjøring i Bergens Tidende og Bergensavisen
- 9.10.2014: Planprogram endelig vedtatt i byrådet
- 11.12.2014: Underveismøte med Bergen kommune, Byantikvaren, Trafikketaten, fylkeskommunen
- 15.1.2015: Samordningsmøte med Rambøll/Nøstet sjøfront (tilliggende plan)
- 12.2.2015: Dialogmøte med Nøstet-Verftet-Klosteret velforening
- 27.5.2015: Innsendelse av forslag til 1. gangs behandling. Ble mottatt med ønske om komplettering og utdypning, og anmodet om et avklaringsmøte.
- 2.7.2015: Avklaringsmøte med Bergen kommune, Byantikvaren, fylkeskommunen
- 10.9.2015 Innsendelse til 1. gangs behandling

Underveis har det i tillegg vært avholdt flere møter med blant andre:

- Byantikvaren i Bergen
- USF (nabo i nord) v/ Jacob Sætre
- Berstad eiendom as (nabo i sør) og Rambøll (konsulent)
- Vann- og avløpsetaten
- Trafikketaten
- Grønn etat
- Brannvesenet
- Graveklubben

Flere av møtene er avholdt sammen med forslagsstillende nabo i sørøst, Rambøll/Nøstegaten, for at planarbeidet best mulig skal koordineres.

Foreløpig er det dessuten gjort forhåndsavklaringer der det foreligger skriftlige tilbakemeldinger for:

- VA-rammeplan med VA-etaten Bergen kommune (godkjent)
- VA-rammeplan og brannredningsarealer med Bergen brannvesen (godkjent)
- Tilstrekkelig god kulturminnedokumentasjon med Byantikvaren Bergen (godkjent)
- Tilstrekkelig godt undersøkt kulturminner i sjø med Bergen sjøfartsmuseum (godkjent)
- Bygging av pirutstikker, med Bergen og omland havnevesen, Bergen sjøfartsmuseum og naboer (ikke i konflikt med noen interesser)
- Søknad om frigiving av grunn i middelalderbyen Bergen, Riksantikvarens distriktskontor Vest (søknaden vil behandles der ved høring etter 1. gangs behandling)

Utbyggingspotensialet for tomten er satt til mindre enn 15 000m<sup>2</sup>, men anses å være konsekvensutredningspliktig.

I notat fra oppstartsmøtet (21.11.2013) konkluderte man med at tema *kulturminner* trolig ville føre til konsekvensutredning (KU). Dette lå til grunn for forslag til planprogram. Fagetaten foreslo i sin innstilling til byrådet at også *bebyggelse og bystruktur, og trafikk og parkering* burde konsekvensutredes. Byrådets vedtak (sak 1338/14, 9.9.2014) er at temaer for KU er:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse og bystruktur
- Trafikk og parkering
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

## **5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER**

Se også vedtatt planprogram, der plangrunnlaget er mer utfyllende beskrevet.

### **5.1 Statlige planretningslinjer (SPR)**

#### Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Retningslinjene beskriver hvordan kommunene skal bidra til at klimagassutslipp reduseres, blant annet gjennom omlegging i eksisterende og planlegging av ny bygningsmasse. Klimagassutslipp skal reduseres og naturmangfoldslovas prinsipper skal legges til grunn for arealplaner.

Syssel- og gangtransport skal prioriteres, og bolig og næring bør legges sentrumsnært og/eller kollektivnært. Fjernvarme er ett av flere gode tiltak for å unngå fossil brensel, og det bør stilles høye krav til energibruk i nybygg.

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Målet med retningslinjene er å sikre god steds- og byutvikling gjennom bærekraftig planlegging som fremmer helse og livskvalitet, næringsutvikling og verdiskapning. Det bør utvikles kompakte byer som reduserer transportbehovet. Utvikling bør skje der man kan gå, sykle og ta kollektive transportmidler, og sykkel- og gangnettet bør forbedres.

Det skrives om slike områder at det her bør «særlig legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.» Kommunen bør i overordnede planer fastsette minimumskrav til utnytting i fortettingsområder.

Samtidig understrekes det at uteområder, lys og miljø må vektlegges. Tilgjengelighet for alle er viktig for nye områder, og vurderinger av befolkningssammensetning og boligtilbud bør være med i planleggingen.

#### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Det er nasjonale mål å sikre et godt fysisk og sosialt oppvekstmiljø. Barn og unges interesser skal hensyntas i planleggingen, arealer skal defineres og omfang bestemmes i overordnede planer. Arealer som brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Det skal legges til rette for variasjon mtp aktivitet, årstider og alderssammensetninger i leke- og oppholdsarealer.



### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Målet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-meters beltet, og ivareta allmenne interesser. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan.

## 5.2 Fylkesplan

### Arealpolitiske retningslinjer for Hordaland (22. november 2011):

Planen understreker blant annet mål med sentrumsutvikling: Handel og service i sentrum, detaljhandel lokalt, arbeidsplasser og publikumsrettet aktivitet nær sentrum.

Bolig og næring skal lokaliseres med hensyn til effektiv arealutnyttelse og lite transportbehov, og med stor grad av funksjonsblanding. Boliger bør tilrettelegges for livsløpsstandard. Det skal lages anlegg med høy arkitektonisk kvalitet.

Det skal legges til rette for en åpen og tilgjengelig strandsone for allmenheten.

## 5.3 Fylkesdelplan

### Fylkesdelplan for kulturminne,

1999-2010, Kultur viser veg, Hordaland fylkeskommune

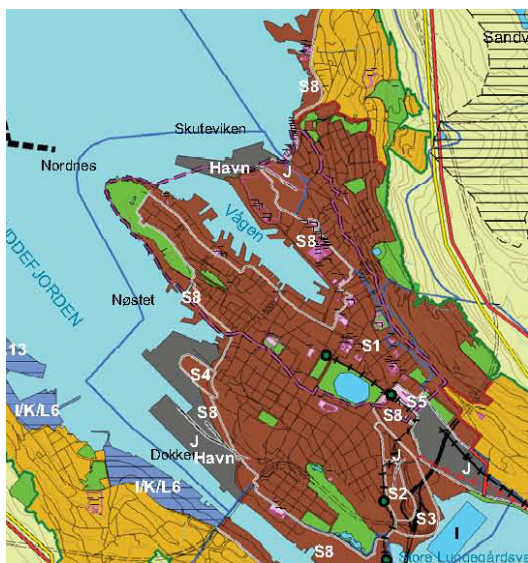
Planen tar for seg sikring, forvaltning og formidling av kulturminner. Kulturminner skal forvaltes som en del av helheten.

## 5.4 Kommuneplan

### Kommuneplan for Bergen, rullert juni 2013

I kommuneplanen er planområdet innenfor felt S8, sentrum. Kommunedelplaner (KDP) gjelder normalt foran kommuneplanen (KPA). KPA gjelder hvis tema ikke er med i KDP.

KPA angir blant annet at byggegrense mot sjø er 3 meter, og at minste bolig ikke skal være mindre enn 35m<sup>2</sup>. Det skal legges opp til p-plasser i underjordisk anlegg etter gjeldende norm. God sykkelparkering er påkrevet og skal planlegges etter gjeldende norm.



Kartutsnitt Kommunepanens arealdel

## 5.5 Kommunedelplaner

### KDP Bergen sentrum 10.12.01

KPA beskriver: «I områder som omfattes av kommunedelplan gjelder kommunedelplanens rammer for arealutnyttelse». Planområdet omfattes av Kommunedelplan Sentrum. Her er byggehøyde angitt til 27 meter over gatenivå. Det angis ingen BYA eller BRA-begrensning i Kommunedelplan for sentrum.

I kommunedelplanen understrekes det at ny bebyggelse bør beskrive og forsterke sentrums landskapskarakter og sentrums tilknytning til sjø. Forholdet til småhusbebyggelsen skal tillegges særlig vekt. Man bør legge til rette for en blanding av funksjoner, handel, service, kontorer, boliger etc. Retningslinjer for Nordnes' vestsida angir at man skal sørge for opprustning av Nøstegaten, gode fotgjengerarealer og offentlig tilgjengelig kai.

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

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.

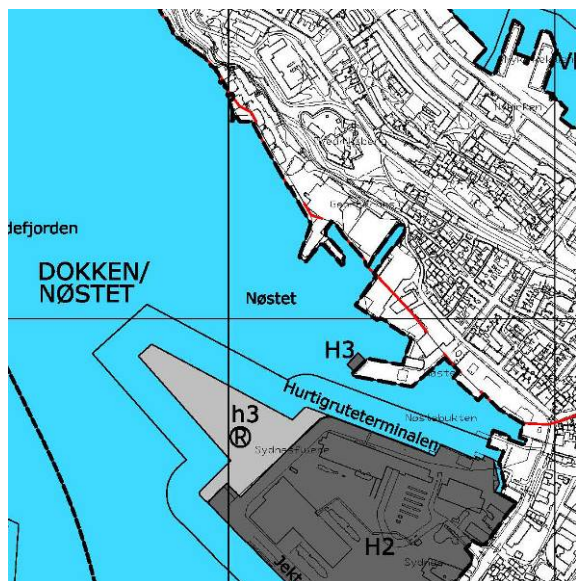


*Kartutsnitt Kommunedelplanen Bergen sentrum*

### KDP Bergen indre havn 2011

Formål med planen er sikre eksisterende havnevirksomhet og legge til rette for videre utvikling av havnen, å sikre arealer til næringsformål og å ha fokus på næring med behov for kaiarealer. Dessuten er formålet å sikre allmenn tilgang til sjø og kaiarealer, og å sikre viktige kulturminner og kulturminnemiljøer.

I forbindelse med alle byggetiltak skal det ved planlegging tas høyde for vannstandsøkning på 0,5m, dvs. vannstand minimum kote C+2.75 i 2008 (skal vurderes fortløpende). Det skal gjøres grunnundersøkelser i forbindelse med nye planer. Byggesaker som berører kulturminnemiljøer skal innhente uttalelse fra Byantikvar.



Kartutsnitt Kommunedelplan Bergen havn

## 5.6 Temaplaner

### Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen 2011-2017

Målet med dokumentet er å bidra til funksjonelle og visuelle kvaliteter diskuteres og sikres nye prosjekter, og styrke ambisiøs og god arkitektur. Helhetlige formgrep er ofte vanskelige å gjennomføre, og fortetting gir mulighet for konflikter. På side 7 står det: «Det er derfor en viktig oppgave å drøfte hvilke lokale stedskvaliteter som skal prioriteres i endringsprosessene og hvilke nye som må tilføres, for å utvikle nye og særpregete lokalsamfunn med god funksjonalitet, opplevelsesrikdom og visuell kvalitet. Der videreføring av eksisterende virksomheter ikke er forenlig med ønsket utviklingsretning, må det finnes konsensus om virkemidler som kan åpne for endring.»

Gode offentlige bykvaliteter skal vektlegges. Samarbeid mellom så vel tilliggende planer som ulike etater, er viktig. Grønnstrukturer, bebyggelsesmiljø, klima og bærekraft skal være formgivende faktorer.

Det settes opp fire nivåer med krav til kvalitet i formgivning:

- 1) Bysamfunnet, med vekt på kulturhistoriske verdier, bærekraftige lokalmiljøer og planlegging for barn i by.
- 2) Byrommene, som Bergen er kjent for, der innhold i første etasje (byromsveggen) er vesentlig.
- 3) Klimatilpasning: Nye steder må formes ut fra lokalklima og stedskvaliteter. Hvordan bratt terreng bør være med som formingsfaktor for å skape et lokalt særpreg.
- 4) Spesielt fokus på: Vann som ressurs i byromsforming, god byromsmøblering og vekt på universell utforming



Illustrasjon «Bergen – en vakker og livskraftig by» Fra Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen

### Trafikksikkerhetsplan for Bergen 2014-2017

Planen har som mål å ha et helhetlig bilde av trafikksikkerhet i Bergen, som stadig blir bedre, og foreslå fysiske og immaterielle tiltak for å komme nærmere null-visjonen om skadde og drepte i trafikken. Ett av målene er å redusere bruk av privatbil, et annet å forbedre forhold for myke trafikanter ved hjelp av fartstiltak, skilt og oversiktlige løsninger. Disse burde komme inn allerede i planleggingsfasen.

Det er ikke notert ulykker i nærheten av planområdet i perioden 2008-2012. Tiltak for fartsdemping virker. En restriktiv parkeringspolitikk begrenser bilbruk. Bevissthet rundt trafikkspørsmål er viktig i planarbeidet, og arealplaner bør kvalitetssikres.

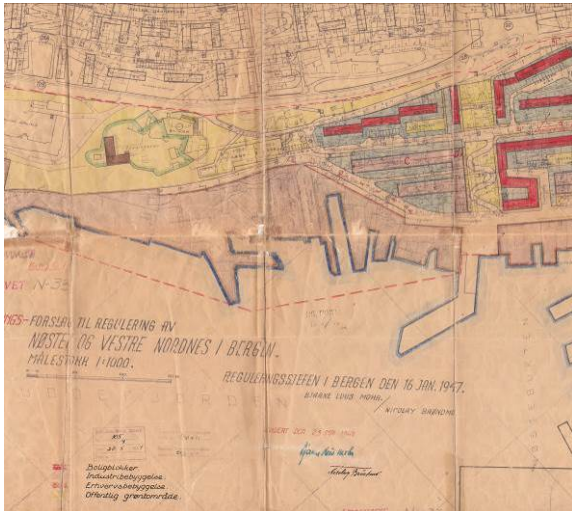


Illustrasjon «Trafikksikkerhetsplan for Bergen»

### **5.7 Reguleringsplaner for planområdet**

#### Regulering Nøstet vestre Nordnes pnr. 10330000, 18. 08.1948

Dette er gjeldende reguleringsplan. Her står det blant annet: Bebyggelse industri, fabrikker, håndverk, lager, garasjer, skal ikke medføre vesentlig ulempe for strøket. Industribebyggelse kan ikke innredes til boliger.



Kartutsnitt. Reguleringsplan Nøstet vestre Nordnes

Georgernes verft 4 og tilliggende områder pnr. 902.0000

Planens hovedformål er å få bygget boligbebyggelse og sikre tilkomst med regulert vei. Veien går over alle eiendommene til utbyggingsområdet, blant annet over dokken.

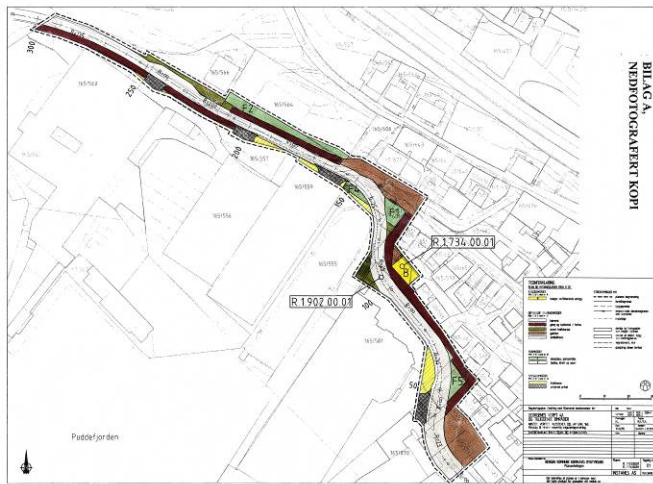
Planen åpner for 200 nye boliger med høy tetthet og urbant uttrykk.



Kartutsnitt. Reguleringsplan Georgernes verft 4 og tilliggende områder pnr 902.0000

Georgernes verft 4 og tilliggende områder med endring pnr. 902.0001

Endringen gjelder endring av veitrasé og byggetillatelse for tiltaket i forbindelse med veifremføringen. Av vedtaket fremgår det at det må arbeides videre med detaljutforming av broprofil, støttemurer, trapper, lekeareal rekkverk og støyskjerm.



Kartutsnitt. Reguleringsplan Georgernes verft 4 og tilliggende områder med endring pnr. 902.0001

### 5.8 Reguleringsplaner for tilstøtende/nærliggende områder

#### Strøket Nykirkealmenningen-Tollbodalmeningen pnr. 4000000 (1976)

Planområdet ligger nordøst for Haugeveien. Planen fordeler arealformål og byggeområder i form av bolig, offentlige formål og allmenntillegte formål, friområder og trafikkområder. Planen legger opp til bevaring av strøkskarakter og bygningsmasse, lite og tilpasset nybygging og ingen parkering.

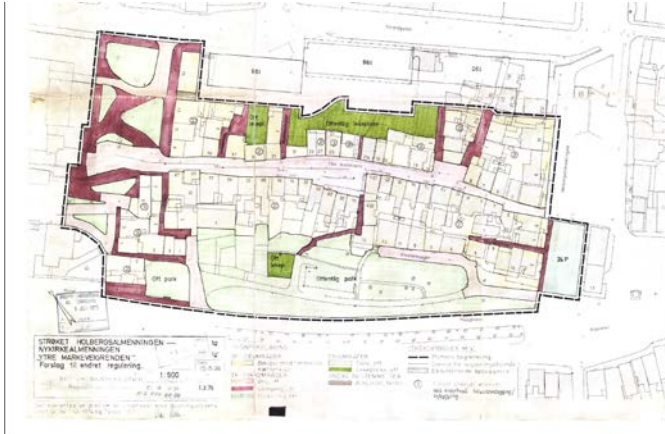


Strøket Nykirkealmenningen- Tollbodalmeningen

Kartutsnitt.

Strøket Holbergsallmenningen- Nykirkeallmenningen, Ytre Markveigrenden. Pnr 4060000 (1976)

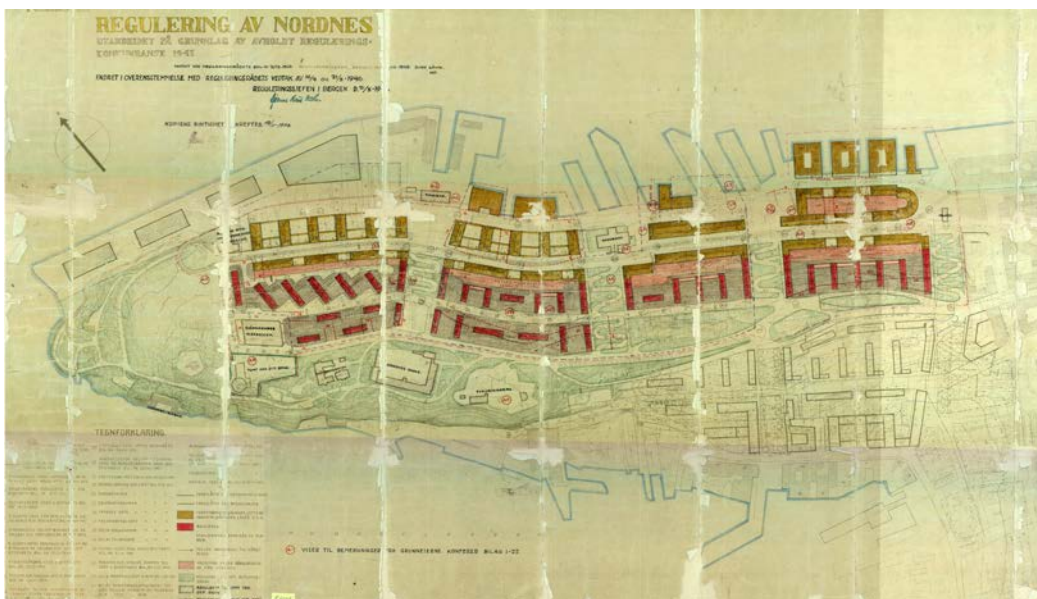
Planområdet ligger nordøst for Haugeveien. Også denne planen er i hovedsak en bevaringsplan både for strøk og bygningmasse, og det legges opp til lite ny bygningsmasse og ingen parkering. Formålene er bolig med tilhørende nærservice, friområder for park, lekeplass, og trafikkområder.



Kartutsnitt. Strøket Holbergsallmenningen- Nykirkeallmenningen, Ytre Markeveigrenden pnr. 4060000.

Østre del av Nordneshalvøya pnr. 1009000 (1946)

Reguleringsplanen tar for seg området nordøst på Nordneshalvøya. Området reguleres etter krigen grunnet at området ble både bombet og skadet av store branner i krigsårene. Området reguleres som murtvangsstrøk med ervervsbebyggelse og boligbebyggelse som formål. Mye av reguleringsplanener bygget, mens deler av den gjenstående trehusbebyggelsen er bevart ved nyere planer. Planen la opp til høy blokkbebyggelse som i dag karakteriseres som etterkrigsarkitektur. Det tillates kjeller under gårdsrom, parkering og høy utnyttelse etter angivelser i plankart.



Kartutsnitt. Østre del av nordneshalvøya pnr. 1009000

Nøstet, Verftet, Klosteret pnr. 7340000 (1993)

Hovedformål er å sikre regulering og bevaring av eksisterende strukturer, bygninger, parker, gater mm. Området har bygge-områder for boliger, blandet formål og offentlige formål, samt offentligtrafikk, kjøreveg, fortau, gatetun, friområder for park og lek.

§8 Spesialområde bevaring: Hele området er satt av til spesialområde for bebyggelse grunnet Kulturhistoriskverdi, som skal bevares. I bestemte deler tillates fornyelse med krav om tilpasning.



Kartutsnitt. Reguleringsplan for Nøstet, Verftet, Klosteret pnr. 7340000.

Nøstegaten Arealplan-ID 6431000 (2015)

Pågående planarbeid på naboeiendom ved Nøstegaten er et samarbeid mellom Berstad eiendom og Nøstegaten 72-74 AS, som er eiere av TV2-bygget. Oppstart er varslet 16.10.2014, og planprogram er godkjent 21.5.2015. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger og næring med tilhørende anlegg. Plankonsulent er Rambøll Norge as.



Illustrasjon av foreløpig: Skisse til plankart juli 2015, Det kan komme justeringer, planen er ikke sendt inn til behandling.



## 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

### 6.1 Beliggenhet

Dikkedokken er i dette dokumentet betegnelsen på eiendommene eiet av AS Dikkedokken omkring tørrdokken. Den tidligere industritomten ligger sydvestvendt til mellom festningsparken/Galgebakken og fjorden.



*Planområdet sett fra fly (foto: Eilif Bjørge)*

### 6.2 Avgrensning

Planområdet følger eiendomsgrensene, og tar dessuten med seg tilkomstveien som man kan regne med må reguleres og bygges om som følge av både denne reguleringen, og den planlagte reguleringen i sør, Nøstet sjøfront. Når dette skrives er det uklart hvorvidt Nøstet sjøfront vil reguleres parallelt med denne planen. Hvilken del av veien som bør ligge til hvilken plan, forutsettes avklart i prosessen. Etter kommunens ønske er planområdene foreløpig overlappende i Nøstegaten.

I sjø følger avgrensning en forlengelse av eiendomsgrensene på land, og tar med seg området der det er planlagt å tilrettelegge for offentlig tilgjengelig kai og pirutstikker.

Tilliggende planområde i sør, Nøstet sjøfront, har fremmet forslag for sin planavgrensning til sin plan som overlapper planområdet for Dikkedokken, og går inn på AS Dikkedokkens eiendom ved å splitte den verneverdige dokken i to og legge sitt forslag til plangrense der. Dette stiller Dikkedokken seg svært kritiske til, da man anser at man som hovedregel bør ha rett til å regulere egen grunn. Dokken er et svært viktig kulturminne, og bør som sådan ligge innenfor én plan,- det synes uheldig å legge en plangrense midt i et vernet formål. Det er derfor lagt til grunn at hele dokken må være omsluttet av samme formål og inngå i samme

plan, med samme eier. Dette gjelder også Dokkhuset, som ligger på Dikkedokkens eiendom og er en selvfølgelig del av plan og hensynssone.



*Kart med planlagt plangrense*

### **6.3 Tilstøtende arealers bruk/status**

Planområdet ligger i en rekke av tidligere industribygg langs sjøen som har blitt transformert til annen bruk i løpet av de siste tiårene, eller er under transformasjon.

USF nord for planområdet

United Sardine Factories i nordvest består av omdannede fabrikklokaler: Bygningene var opprinnelig tekstilfabrikk og senere hermetikkfabrikk, og har de siste drøye 20 årene vært leiet ut og drevet som en kulturstiftelse som et samarbeid mellom stat, fylkeskommune og kommune. Her er det lokaler og verksteder leiet ut til en rekke kunst- og kulturformål, og det avholdes jevnlig konserter med stor tilstrømning av publikum. En populær kafé ligger vendt mot sjøen, og om sommeren er det både uteservering og badeplass her.



*USF verftet*

USF har samme formål som Dikkedokken-tomten i Kommunedelplan sentrum, og er sonet til byutviklingsområde inkludert delområde med åpent blandingsformål i Kommunedelplan for sentrum. Området er regulert til industri i reguleringsplan fra 1948 som gjelder hele rekken av industribygg sørover langs sjøen.

Småhusbebyggelsen på Nøstet/Verftet

I øst ligger småhusområdet som opprinnelig ble bygget i tilknytning til verftsdriften langs sjøen. Dette er et etablert boligområde. Området er regulert til boligformål og spesialområde bevaring innenfor reguleringsplanen Nøstet Verftet Klosteret fra 1991. Området har et aktivt vel og er velholdt og populært.



*Nøstet sett fra verftet*

### Fredriksberg festning og Galgebakken

I nord ligger Fredriksberg festning og Galgebakken som et tilliggende parkdrag. Festningen er vedtatt åpnet for publikum (2007), men dette har ennå ikke skjedd. Den er likevel et utfartsmål, og et sted man kan se utover by og sjø. Dagens bebyggelse, de store flate takene på Kjødehallene, hindrer fri sikt ned i havnebassenget i dag. Parken ligger høyt på Nordnesryggen og brukes av både voksne og barn, som utsiktspunkt og til lek. Området er regulert til Friområde med formål park og lek i reguleringsplanen Nøstet Verftet Klosteret fra 1991.



*Fredriksberg sett fra Galgebakken*

Berstadtomten/Nøstet panorama

Sør for planområdet er Berstadtomten, som også er under transformasjon fra dagens bruk til sentrumsformål med boliger, næring og kultur. I dag leies bakre halvdel av Berstadhallen ut som øvingslokaler for dansegruppen Carte Blanche. Det har inntil nylig vært utsalg av hesteutstyr i Bjørgeboden,

Området er regulert til industri, i reguleringsplan fra 1948. I kommunedelplanen er det en del av feltet som er sonet til byutviklingsområde inkludert delområde med åpent blandingsformål (KDP).

På skrivende tidspunkt foreligger foreløpige skisser til plankart for Nøstegaten, men planen er ikke sendt inn til behandling. Det er avholdt en rekke møter med eiere og plankonsulenter for i størst mulig grad å kunne planlegge sammenhengende publikumstilgjengelige områder og en god bystruktur.



*Berstadhallen sett fra Verkstedet*

## 6.4 Eksisterende bebyggelse

- Overordnet struktur for området er typisk for en industribebyggelse i urbane strøk: Det ligger en stormasket industritypologi langs en bygget kaikant, som en buffer mellom sjøen og boligområdet bak. Kaikantens form er bestemt av tidligere drift, og har vært i endring ettersom formål og båttypen har utviklet seg gjennom historien. I bakkant av dette bygde, utfylte terrenget med de kraftige størrelsene, ligger den finmaskede boligbyen som fremstår med en nærmest selvgrodd karakter av forskjellige trehus og trange smau. Innimellom er det også større murgårder i boligområdet. Eksisterende bebyggelse både i og omkring planområdet er beskrevet i Asplans rapport om kulturminnegrunnlag (vedlegg 5.4.2).



Morfologikart over Bergen og Nordnes

### Bebyggelse innenfor planområdet

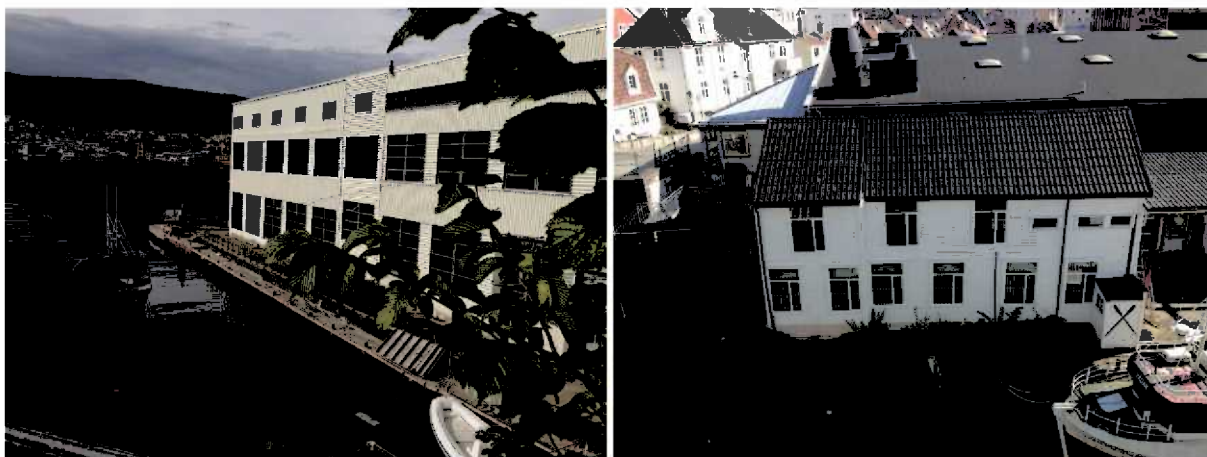
Bebyggelsen innenfor planområdet er i dag omtrent like stor (BRA regnet etter Plan- og bygningslovens måleregler) som ny foreslått bebyggelse, dersom man ser bort fra parkeringsarealer. Eiendommen er dominert av tre store stålhaller («Kjødehallene»). Disse er omtrent 15m høye, regnet fra kainivå. To av hallene er oppført på 1950- og 60-tallet. Den tredje, lengst i nord, er ikke ferdigstilt, men står som et skjelett av en hovedkonstruksjon i stål. Hallene har store porter mot kaia og er uklimatiserte, med unntak av en kontor- og verkstedsfløy hevet opp langs dokken. Hallene har et fotavtrykk som dekker det meste av bakken, til sammen ca 2800m<sup>2</sup>.

Hallene bærer preg av at de ikke har vært i aktiv bruk på lenge, og er nokså slitt med en lukket fremtoning overfor omgivelsene.



*Kjødehallene sett fra sjøen*

Dikkedokken er omtrent 75 meter lang og 12 meter bred, opprinnelig anlagt som tørrdokk, men i dag uten de tekniske installasjoner som engang var der (dokkport og pumpe). Dokken har steinsatte sider som er intakte, og tillegg av trebrygger som er nyere. Innerst, i fjellskjæringen mot veien, er det en sprengt flate og en ganske uryddig avslutning. Dokken er omsluttet av bebyggelse på hver langsida som sammen med veggen i enden gir et egenartet rom med sterk karakter. På dokkens sørsida ligger Dokkhuset.



*Dikkedokken og Dokkhuset*

Dokkhuset er et toetasjers trehus og ble trolig bygget samtidig med at dokken ble anlagt, i 1870-årene. Det inneholdt viktige funksjoner for dokken, blant annet selve pumpen som tømte ut vannet. Siden da er bygget ombygget mange ganger, og fremstår i dag som nokså uoriginalt, men fungerer fint som lydstudio.

Kaianlegget omkring byggene er stort sett ganske nedslitt. På sørøstsida av dokken er kaien stormskadet, det er store hull i dekket og området er avsperrert av sikkerhetshensyn.

#### USF nord for planområdet

United Sardines Factory består av gamle teglbygg oppført i perioden 1890-1915.



Bygningsmassen er i fire-fem etasjer med tårn og piper. USF er blitt en viktig institusjon i byen, og byggets uttrykk forteller om områdets industrielle bakgrunn. Det ligger en urban dramatik i det store teglanlegget sammen med småhusene i bakkant, som begge deler tilhører den samme historiske sammenhengen.

Det er ingen formelle vernestatus tilknyttet fabrikkbyggene, som er fullstendig ombygget innvendig. Det er imidlertid allmenn enighet om at bygningsmassen representerer typisk industribebyggelse fra tidlig 1900-tall, er av god kvalitet og er en verdifull bygningsmasse.

#### Småhusbebyggelsen på Nøstet/Verftet

Boligområdet bak planområdet består i tett og variert trehusbebyggelse, bygget av arbeidere, i hovedsak midt på 1800-tallet. De tidligste husene er fra 1700-tallet. Noen murgårder supplerte området bygget mot slutten av 1800-tallet. Selv om det er stor variasjon mellom de enkelte byggene, gir sammenhengen mellom husene og måten de ligger på i de trange smauene, området en karakteristisk og enhetlig karakter.

Miljøkvaliteten og opplevelsesverdien er stor, en spasertur gjennom bebyggelsen gir mange og varierte opplevelser av byrom som åpner og lukker seg, og sikt mot sjøen som gjør det samme.

#### Fredriksberg festning og Galgebakken

Festningsanlegget har festningsverk i stein, forteller en historie om byens forsvar, brannverntjeneste og buekorps fra 1600-tallet og frem til i dag. Festningen ligger på Nordnes' høyeste punkt, og lager en markant og kjent silhuett sett fra sjøen. Også sett fra boligområdet er festningen en viktig profil.

Galgebakken var rettersted fra 1500-tallet, siste gang brukt i henhold til navnet til en halshugging i 1825. Det er få fysiske spor etter tidligere bruk, men sammenhengen med festningen og den historiske betydningen heksebrenning og utviklingen av norsk rettsvesen, gjør stedet viktig, ikke bare i dagens bruk, men som historisk landskap.

#### Berstadtomten/Nøstet panorama

I sør ligger Berstadhallen i eiendomsgrensen mot Dikkedokken. Hallen har en enkel, stor struktur, den største på tomten. Lenger sør ligger den bevaringsverdige Bjørgeboden og nyere bebyggelse som ligger langs Nøstegaten som en byvegg. I dag rommer disse byggene TV2. TV2 har siden etableringen i Bergen vært lokalisert i Nøstegaten. Sammen med NRK, avisene BT og BA og andre mediebedrifter, vil TV2 i løpet av 2017 flytte sin virksomhet til et nytt mediesenter i Lars Hilles gate.

### **6.5 Topografi/landskapstrekk**

Nordnes er en rygg, en halvøy som er høyest på midten, med festningen som det høyeste punktet. Landskapet faller mot hver side, noe slakere mot nordøst enn mot sørvest. Beltet av industritomter mot sørvest, som Dikkedokken er en del av, er i hovedsak av utfylt grunn i det som tidligere var vann. Den er derfor ganske flat, stort sett beliggende omtrent på ca c.+1.

Formen på kaikanten er som ellers i Bergen, utført slik at det blir mye vannlinje, med dype vannhoper som strekker seg inn mot land.

Veien Georgernes Verft ligger på et høyere nivå, opp til c+12, slik at den møter Verftsbakken der denne trapper seg ned fra boligbebyggelsen på Nøstet.

Boligområdet ligger terrassert oppover skråningen. Gangveiene med smett og smau, åpner gløtt og utsyn i forskjellige retninger, ut mot fjorden mot sør, og oppover mot høydedraget og Galgebakken.

Siktlinjer fra land mot sjø er viktige for de som beveger seg og de som bor på Nordnes: Fra festningen og Galgebakken, fra boligene og fra fellesrommene mellom boligene.

Fra sjøen er profilen av landskapet som bygger seg opp mot festningsverket både karakteristisk og historisk viktig.



*Skråfoto av Nordnes*

## 6.6 Solforhold

Eiendommene i planområdet ligger sydvestvendt mot fjorden, med helt spesielt gode solforhold. Tomten får lite skygge fra omkringliggende terreng eller bygg. Galgebakkens bratte terreng i bakkant av Kjødehallene, gjør at eiendommenes bebyggelse knapt kaster på befolket areal. Se soldigrammer i eget vedlegg.

## 6.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

### Vegetasjon og dyreliv

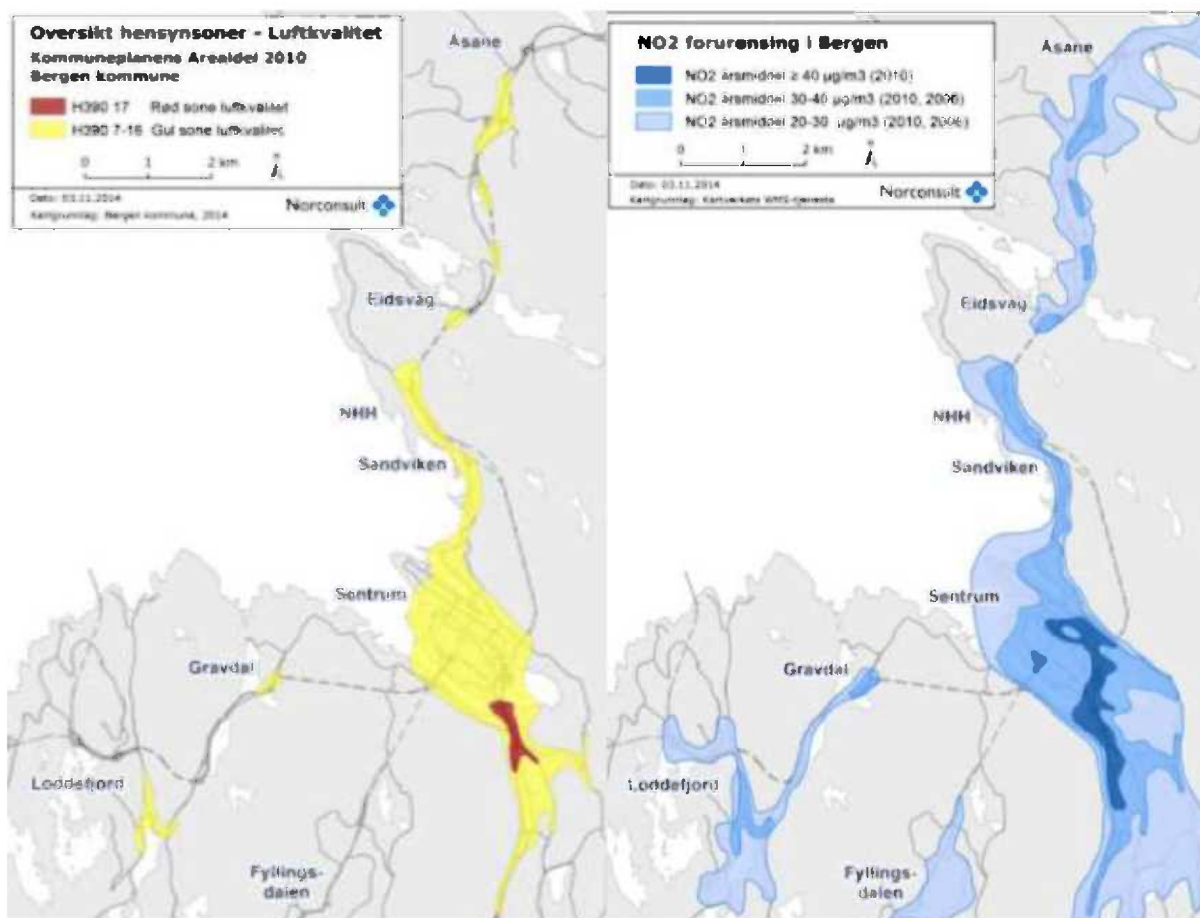
Som industritomt er det ikke noe verdifull vegetasjon på eiendommen, og heller ikke noe dyreliv av betydning. Innerst i Dikkedokken er det noen busker i sprengstenskanten, men ikke noe sjeldne arter.

Eiendommen har i dag en over 200m lang sjølinje som er et stort potensiale og en vesentlig kvalitet for bruk av planområdet. Dyreliv og flora i vannet kan påregnes å være som ellers i området.

### Lokalklima og luftkvalitet

Bergensdalen er fra naturen sin side et stort og delvis lukket landskapsrom. I de lavere delene av dalen vil kald luft (inversjon) samle seg som et lokk i stille perioder både i vinterhalvåret og i perioder om høsten og våren. Denne kalde luften vil først bli satt i bevegelse når soloppvarming eller vind bidrar til omrøring eller utskifting av luftmassene.

Bare store og omfattende tiltak med reduksjon av forurensende utslipp kan bedre forholdene når luften legger seg rå og kald over hele byen.



*Luftkvalitetskart og NO2 forurensning i Bergen, begge kart fra 2010.*

Planområdet ligger innenfor gul sone i kart over luftkvalitet (svevestøv og NO2-forurensning), og lyseblå sone hva gjelder luftforurensning (NO2-forurensning). Helseerisikoen beskrives slik: «Personer med alvorlig luftveis- og hjerte-/karsykdom har økt risiko for forverring av sykdommen. Friske personer vil sannsynligvis ikke ha helseeffekter». Planområdet ligger imidlertid helt i ytterkant av denne sonen, og Nordnes vestsida har en gunstigere beliggenhet enn sentrumsområdet i Bergen forøvrig. Nærheten til åpne sjøområder, som kan være en stor overflate med høyere temperatur enn landområdet, kan gi en begynnende luftveksling før vind eller soloppvarming løser opp lokket av kaldluft. Når det er vind til stede i Bergensdalen, vil området generelt være godt utluftet.

Den fremherskende vindretningen i sommerhalvåret ligger i en sektor fra nordvest, over åpent sjøområde inn Byfjorden og mot Nordnes. Tilsvarende vil den fremherskende vintervindretningen være fra sørøst, styrt av fjellene som omkranser Bergensdalen.

- Lokalklimaet i Bergen er generelt preget av milde temperaturer og med langt større nedbørsmengder enn landsgjennomsnittet. Årsmiddeltemperaturen er omkring +7,6 grader, mens kaldeste måling i vinterhalvåret har vært ca. 16 minusgrader.
- Dimensjonerende utetemperatur for vinter er -10 °C.
- For sommerforhold regnes 22,2°C og 50 % relative fuktighet som dimensjonerende.
- Årsnedbøren kommer vesentlig som regn, med ca. 2.250 mm i gjennomsnitt, og er økende.
- Fremskrevet klimascenario viser at den årlige nedbøren i form av regn vil øke. De største nedbørsmengdene faller i høstmånedene.

Når kraftig regn opptrer sammen med vind (slagregn), vil fuktighet kunne trenge inn i bygninger og konstruksjoner, dersom man ikke tar hensyn til dette i planleggingen. Samtidig vil ytre overflater ofte stå nedfuktet over lengre tid før solvarmen gir tørke, noe som også danner grunnlaget for grønske og groe her. Dette kan føre til skader i bygningsmessige overflater, særlig der det er benyttet organiske materialer.

Belastningen som følger av regn og vind fører også til slitasje på utsatte overflater. Fasader som vender mot sør og vest vil generelt være mest påvirket av slagregn og fuktighet. Fremtidige ytre klimabelastninger er i flere sammenhenger beskrevet som ”varmere, villere, våtere”. Dette betyr at konstruksjoner, dimensjonering og valg av materialer og overflater med holdbarhet må vektlegges.

## 6.8 Grønne interesser

Området er avstengt fra alminnelig ferdsel med gjerder, og hverken barn eller voksne bruker området i dag.

I nærområdet er det mange kvaliteter: Det er utekafé og badeplasser på naboeiendommen til USF i nord som er populære om sommeren. På Galgebakken, som er ca 5 daa stort, er det både ballbane (ca. 20 m fra tomten) og store grøntområder med klippet gress som brukes av barn til frilek, det er utsiktspunkt med benker ved Haugeveien og en del store trær.



*Skråfoto av grøntområdet bak planområdet*

## 6.9 Kulturminneverdier

Kulturminner og kulturmiljøer er ett av temaene som er drøftet i konsekvensutredning. Kulturminnene i området er tydelige og tilstedeværende, og kan deles kronologisk inn i:

Festningen og Galgebakken: troner over Nordnes som det mest slående minnet fra tidlig 1700-tall. Det var militært helt frem til 1904, og senere brukt av brannkorpset og buekorpset. Festningen er vedtatt åpnet for publikum (2007), men dette har ennå ikke skjedd.

Minner fra båtbygging, dokk og verft: Det hadde allerede på 15-1600-tallet vært stor aktivitet i området, med naust, hoper og kaier i forbindelse med handel og fiske. Ballastdepot utenfor Dikkedokken er automatisk fredet. Bergen sjøfartsmuseum har gjort dykk og undersøkt havbunnen for kulturminner. Det er også knyttet sterke verneinteresser til selve tørrdokken og til Dokkhuset som tidligere huset pumpeanlegget og ligger langs dokken. Georgernes verft ble anlagt i 1784, og var raskt et av Bergens største bedrifter. Dette skapte grunnlaget for boligbyen i bakkant.

Småhusbebyggelsen: ble oppført for og av arbeidere på verftet, og er svært varierte i uttrykk. Husene har likevel en sterk felles identitet, og det er fascinerende å gå omkring i de trange gatene i et intimt, velstelt og attraktivt boligmiljø som er så særegent for Bergen by.



*Småhusbebyggelsen og Dikkedokken med Kjødehallene*

På 1860-tallet ble det laget en reguleringsplan for Nøstet, og en ny type hus: Pussforblendede leiegårder i 4-5 etasjer, ble oppført. I dag er blandingen av disse bygningstypene den del av områdets sammensatte karakter.

Området ble regulert til blokkbebyggelse i 1948 i likhet med Nordnes' østside (regulert to år tidligere). På østsiden ble en stor del av reguleringsplanen faktisk realisert, på grunn av at bebyggelsen var blitt ødelagt av eksplosjon på bryggen, bombing og enkeltbranner. På vestsiden ble planen aldri realisert, og bebyggelsen ble bevart. I 1993 ble ny reguleringsplan for Nøstet Verftet Klosteret med formål å bevare og videreutvikle området, stadfestet. Denne gjelder i dag. Området er i sin helhet regulert til spesialområde bevaring.

Se vedlagte rapport Kulturminner, vedlegg 5.4.2 og kapittel 7.3.

### **6.10 Vei og trafikkforhold**

Kjøreadkomst til planområdet er fra gaten Georgernes Verft som kommer fra Nøstegaten. Som gående kommer mange gjennom småhusbebyggelsen fra Skottegaten eller Verftsbakken og ned. Det er også gangvei gjennom parken Galgebakken, ned fra Haugeveien, som ender i Verftstrappen ned til planområdet. Langs Georgernes Verft er det anlagt separat gangvei med trapper på østsiden, mellom trehusene og veien. Det er ikke mulig å gå langs sjøen gjennom planområdet. Det finnes en trappadkomst til ned til dokken ved dokkhuset. Øvrige områder rundt dokk og verksettsbygningene er avstengt.

Georgernes Verft har i dag ikke en målt årsdøgntrafikk (ådt) fra Vegvesenet. Nøstegaten nord for Vestre Holbergsalmenning har en ådt på 1200 målt i 2011. Man kan anta at i hvert fall ikke mer enn halvparten av denne trafikken fortsetter opp Georgernes Verft etter å ha passert

TV2 og Carte Blanche, altså en antatt ådt på ca 600. Veien har en maksimal stigning på 1:10 rett sør for planområdet, og fartsgrense 50 km/t.

Trafikkbelastningen på stedet er noe uvanlig, da det i forbindelse med store kulturarrangementer på USF på enkelte tidspunkter kan være veldig mye trafikk, både av personbiler og drosjer, og av myke trafikanter. Kulturarrangementene trenger også av og til store trailere. Disse snur foran USF. I det daglige fremstår veien som svært stille og lite trafikkert.

Dagens vei Georgernes Verft ble prosjektert og regulert av Instanes (nå Sweco) i forbindelse med planleggingen av Bergen Boligbyggerlags (BoBs) leilighetshus, i 1998.

Det ser ut som om veien er regulert til 5,5m bred veibane. Enkelte steder er den imidlertid oppført med en 4,5 meter bred veibane. Etter veinormalen er en slik ett-felts vei dimensjonert for mindre enn 300 biler i døgnet, ha fartsgrense 30 km/t. Det er gjort forsøk på å finne dokumentasjon på bygget vei (som-bygget-tegninger) men dette har ikke lyktes.

Neste veistandard etter Vegnormalen, beregnet fra 0-4000 ådt, er en tofelts vei med regulert veibredde 6 meter, og 5,5m kjørefelt. Denne løsningen er diskutert i møte mellom Byantikvaren, Trafikketaten og planavdelingen, og det er denne bredden det foreliggende materiale baserer seg på inntil videre.

Det henvises til trafikkanalyse, vedlegg 5.4.3.

### **6.11 Støy**

Planområdet ligger utenfor støyutsatte soner i følge Statens vegvesens kart og prognoser, og støyrapport for havneområdene utarbeidet i 2013. Både dagens veitrafikk og sannsynlig trafikk om 25 år er medtatt. Det er også vurdert støy fra havneområdet og hurtigrutekaia, og planområdet ligger utenfor de registrerte støysonene.

Det avholdes konserter i USF-bygget. Ved nabovarsling av tiltak i konsertlokalene, ble det i tilsvar vist til at støy fra konserter skal begrenses til maks 55 dBi i nabogrense mot Dikkedokken.

Støy i anleggsperioden vil være knyttet til transport av bygge- og rivningsmaterialer, materialhåndtering, drift av kraner og monteringsutstyr mv. Det ligger en grense i veileder T-1442 på 65 dB for utendørs støy for arbeider mellom kl 0700 og 1900 i inntil 6 uker. Ved lengre periode skjerpes støykravet.

Det må lages en driftsplan som viser type arbeider og deres utstrekning i tid som viser at byggingen holder seg innenfor kravene i forskriften.

Det henvises til støyrapport, vedlegg 5.4.6

### **6.12 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning**

Planområdet er svært sentralt, og det er gangavstand til de fleste steder i sentrum. Det er ikke offentlig kollektivdekning direkte til planområdet.

Busslinje 11 går ut til Nordnes. Den kjører i løkke ut Haugeveien over Klosteret, Nordnesbakken og så tilbake C. Sundts gate og Strandgaten. Den har frekvens på halve timer i

rushtiden og hele timer ellers, mellom 06.30 og 22.30. Det er 5 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass, som ligger ved Haugeveien/Fredriksberg. Bussrute 103, servicelinje sentrum, har endestopp ved Georgenes Verft og har fire avganger i ukedagene.

Det er ca. 15 min (900m) til hovedkollektivtilbudet i Bergen sentrum ved Olav Kyrres gate/Byparken.

### 6.13 Vann og avløp

Det ligger kommunalt vann og avløp i veinettet. Kommunal vannledning i støpejern med Ø150mm ligger i vei Georgernes Verft helt frem til BoB. Parallelt med denne ligger kommunal Ø110mm spillvannsledning i PVC, som er tilknyttet større ledning i Verftsbakken. Overvannsledning i PVC Ø160 ligger parallelt, knyttet mot større ledning i Nøstegaten. Overvann føres gjennom disse til sjø/Puddefjorden. Overvannsledningene er allerede tilstrekkelig dimensjonert for planforslaget. Vei mot øst og vest fungerer som «flomvei», og vil dekke også fremjustert 100-års flom.

Det vises til VA-rammeplan, vedlegg 5.4.6.

### 6.14 Energi

Det er tilstrekkelig El-forsyning til planområdet for dagens bruk.

### 6.15 Privat og offentlig servicetilbud

Planområdet ligger sentrumsnært til, og de fleste tilbud vil være i gangavstand. Blant de nærmeste tilbudene i dag er kafeen på USF. Det er flere butikker og kafeer i Strandgaten bare 200 m fra Dikkedokken. Det er dagligvare i Kalmarhuset som er mindre enn 500 m fra utbyggingsområdet. Det er barnehage 100m fra planområdet. Det er flere offentlige og private barnehager på Nordnes, bl.a. Fredriksberg barnehage og Klosteret barnehage. Nærmeste skole er Nordnes skole som ligger ca. 250m unna planområdet, og har god kapasitet. Det er flere private lege- og tannlegekontor på Nordnes og i Bergen sentrum.

Det er eldresenter på Klosteret, og Nykirkens aldershjem ligger 150m fra planområdet.

### 6.16 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført ROS-analyse.

Temaer som er viktige for planen er:

Naturforhold:

- Området er vind- og nedbørutsatt
- Ekstremvær og flom kan forekomme
- Det kan være radon i grunnen

Menneskeskapte forhold:

- Det er verneinteresser knyttet til dokk, dokkhus, ballastdeponi og på automatisk fredet bygrunn. Det er områder av stor kulturverdi nær planområdet.
- Trafikksituasjonen for utrykningskjøretøyer og i tilfelle ulykke er ikke god.
- Trafikksituasjon for gående og syklende er ikke optimal

Det vises til vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse (ros-analyse), vedlegg 5.4.7.



### 6.17 Privatrettslige bindinger

Det foreligger noen kjente bindinger på tomten:

#### Veirettigheter for andre eiendommer over Georgernes verft 6-8

- Bestemmelser om adkomstrett for Norwegian Preserving Co over planområdet:

Avtalen er fra før 1951, og finnes derfor kun i pantebøkene. De er vanskelige å tyde. Følgende er nedtegnet på kartoversikt fra 1942, som vi forutsetter gjelder:

*Hop 2a: =Til Georgernes verft 12*

*Hop 2= Til Georgernes verft 6-8 (planområdet)*

*Omtalt som Georgernes verft 2 og 2a er det som i dag heter Georgernes verft 6-8 (planområdet)*

*Omtalt som Georgernes verft 3 og 2b, er det som i dag heter Georgernes verft 12 (USF)*

*1-Privat vei tilh. delvis Georgernes verft nr. 2 og Galgebakken nr.4 (dagens hovedvei Georgernes verft) og hvortil Georgernes verft nr. 2b, nr.3 og nr. 4a har bruksrett. Georgernes verft nr. 2a har antagelig formell bruksrett.*

*2-Privat vei tilhørende Georgernes verft nr. 2 og hvortil Georgernes verft nr. 2b har bruksrett. Den tidligere eiendom Georgernes verft nr. 2c (nå del av nr. 3) har antakelig bruksrett til veien. Formell bruksrett har ant. Georgernes verft nr. 2a.*

*3-Privat vei tilh. delvis Georgernes verft nr. 2 og nr. 29 med bruksrett for Georgernes verft nr.1, nr 2b, nr 3, nr 4a og eventuelt Galgebakken nr.4.*

*4-Privat vei tilh. Georgernes verft tidl. Nr. 2c (nå del av Georgernes verft. nr. 3 og hvortil Georgernes verft nr. 2b har bruksrett. Georgernes verft nr.2a har antakelig formell bruksrett til veien.*

- Avtale av 09.7.1998 gjelder avståelse av grunn til vei, i forbindelse med utbygging av boligområdet BoB.reguleringsendring Georgernes verft 4a. Dette gjelder veiareal som i dag kalles Georgernes verft.

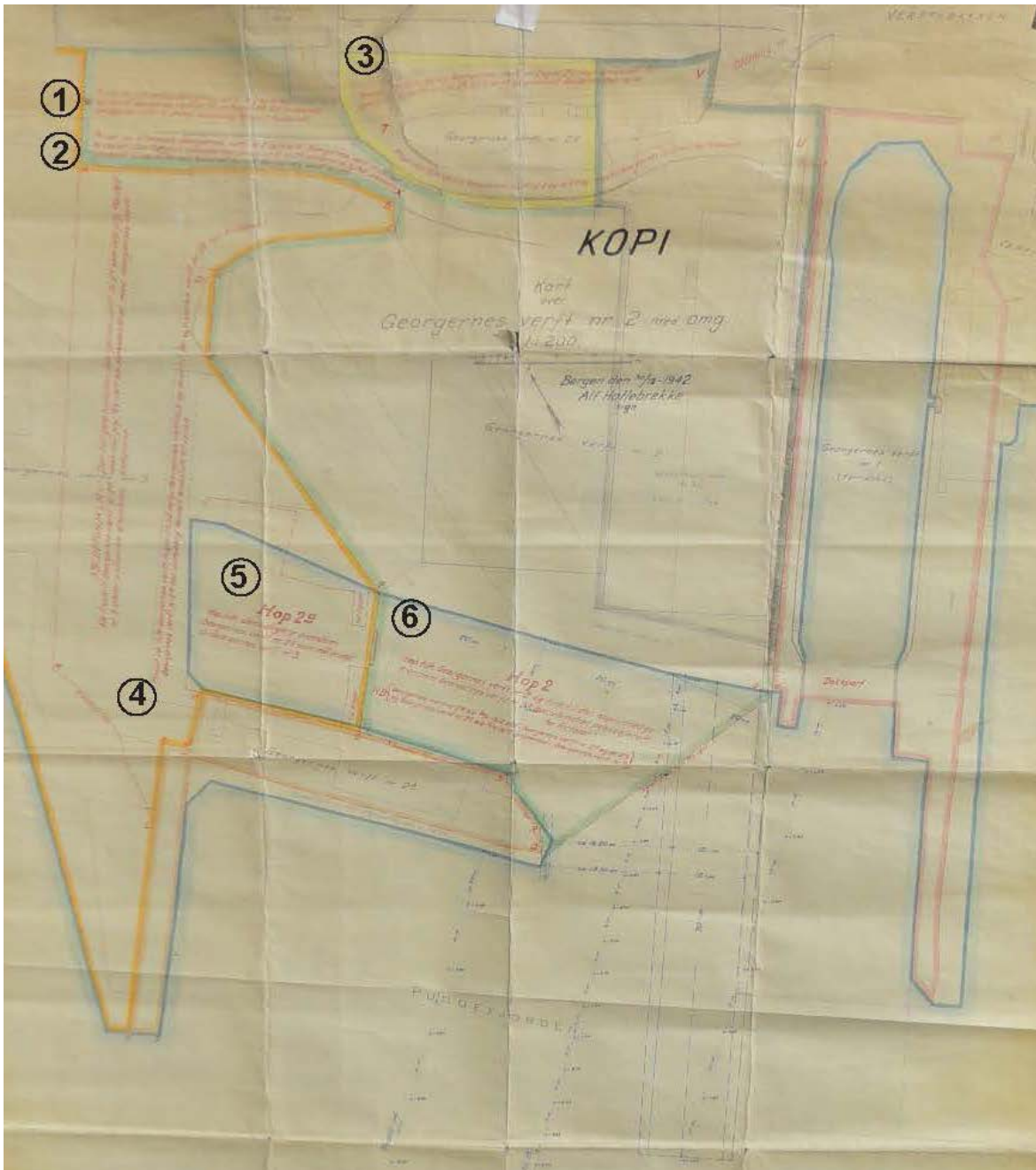
#### Rettighet til adkomst til vannhop

I kart av 1942 med oversikt over avtaler, fastsettes det at Hop 2a, eiet av USF, skal ha uhindret adkomst til sin hop over Hop 2, eiet av Georgernes verft 6-8 (Dikkedokken).

*5-Hop 2aHop tilh. den tidligere eiendom Georgernes verft nr .2c som nå er del av Georgernes verft nr.3*

*6-Hop 2Hop tilh. Georgernes verft nr.2 og hvortil den opprinnelige eiendom Georgernes verft nr.2a har "uhindret passasjerett for fartøier"*

*NB: Georgernes verft nr.2a ble 26/6-1912 delt i Georgernes verft nr.2a og nr.2c og Georgernes verft nr.2c ble 12/4-1917 innlemmet i Georgernes verft nr.3*



Kart fra 1942 med påtegnet rettigheter

### Rettigheter til oppføring av ny pir

Høyesterettsdom 25.6.1952

Avtale av 05.12.1951

Det er stadfestet en rettighet til pir på 50-tallet, som fremdeles gjelder. Piren er inntegnet på kart. Piren er målsatt som 70m lang og 10m bred.

### Rettigheter til lysflate mot Berstad

Berstads bygg i eiendomsgrensen mellom Dikkedokkens og Berstads eiendommer er opprinnelig utformet med tett vegg i nabogrense, slik det er vanlig mellom brannseksjoner i eiendomsgrense i tett by. Det foreligger leieavtale (Leiekontrakt av 10.11.2008, fornyet i 2010), der man leier ut uteareal til lufteareal for leietagere. I den forbindelse tillates åpning av fasade med vinduer og dør, mot at dette mures igjen på leietagers bekostning så snart leieavtale utløper. Leieavtalen har fungert med ett-års forlengelser f.o.m. første kvartal 2012.

## 7. UTREDNINGER IHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

### 7.1 Temaer for konsekvensutredning

Temaer for konsekvensutredning i henhold til vedtatt planprogram er:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse og bystruktur
- Trafikk og parkering
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utredningene er foretatt parallelt med planarbeidet, og er delvis integrert i planbeskrivelsen. Planalternativene som diskuteres, behandles i forhold til temaene der disse er relevante.

Rapporter som utgjør grunnlagsmaterialet for sammenfatningene, ligger som egne, mer utfyllende og bedre illustrerte vedlegg.

### 7.2 Alternativer som er utredet

Alternativer fastsatt av byrådet:

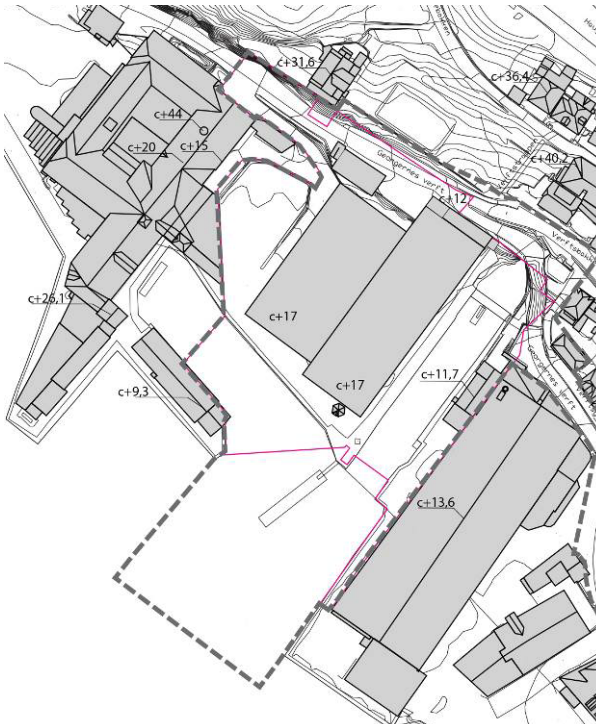
-0-alternativet (som i dag)

-Næring, kultur og bolig innenfor rammene av KPA (herunder maks byggehøyde 16m)

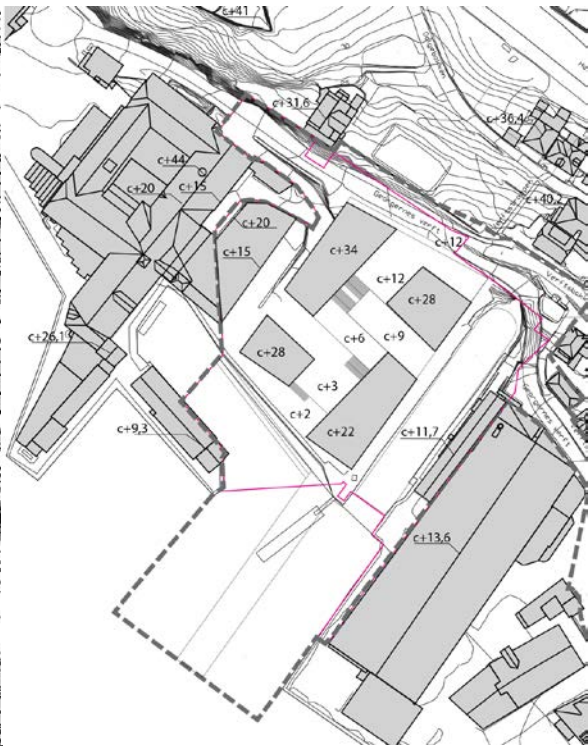
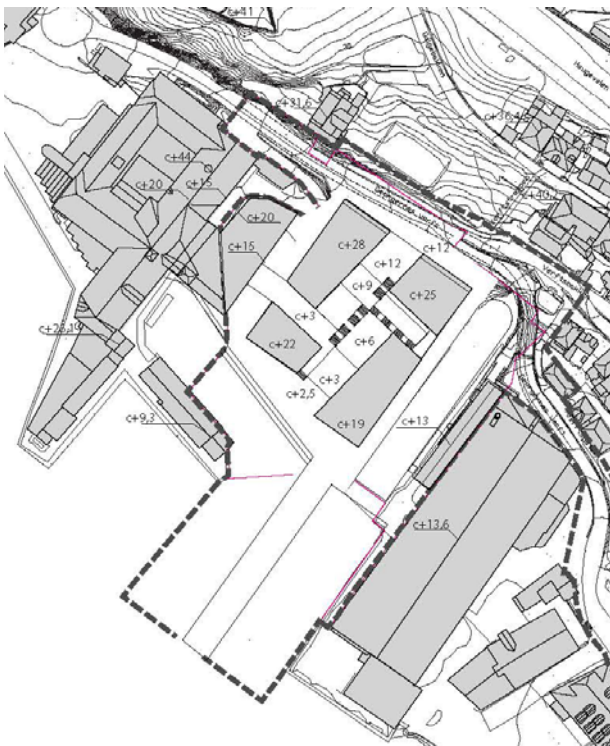
-Næring, kultur og bolig innenfor rammene av KDP (herunder maks byggehøyde 27m)

Høyder i henhold til KDP er angitt fra veinivå. Høyder er diskutert i underveismøtet, og fagetaten har ønsket at man skal ta utgangspunkt i kaikant. Dersom kaikant legges til 3moh, vil et 16 meter høyt bygg tilsvare et fem etasjers bygg på kaia, og fem etasjer mot vei. Fagetaten har uttrykt at man åpner for høyere byggehøyde mot veien så lenge omgivelsene hensyntas. Det ble uttrykt at man ikke ønsker at man følger føringene i KPA og KDP slavisk, men utarbeider forslag som arbeider i spennet mellom dem og gir best mulig fordeling av volum i forhold til omgivelser. Alternativ 1 hovedalternativet ligger tett opp mot KPA (16m) mens alternativ 2 utredningsalternativet ligger nærmere KDP (27m) som vedtatt i planprogrammet. For øvrig styrer KDP over KPA med unntak av parkeringskrav og krav til uteoppholdsareal.

Underveis i planprosessen er det diskutert hvor ulike det er hensiktsmessig å gjøre de to alternativene. Forslagsstiller har falt ned på at materialet blir tydeligst når det ikke er så mange andre variabler enn høyde å ta stilling til,- det er derfor først og fremst høyden som er forskjellig. Ellers viser hovedalternativet er et mer samlet kvartal i plangrepet, der bygningene (BKB1-4) har fluktende ytre byggelinjer. I utredningsalternativet griper byggene (BKB1-4) mer inn i omgivelsene. Dokkhuset har en lengre figur i hovedalternativet og er mer avkortet i utredningsalternativet. Det er imidlertid vist andre og flere konseptuelle plangrep i prosessmaterialet i *Illustrasjoner til planbeskrivelse* (kap.5.3), *Bearbeidelse etter avklaringsmøte med kommunen*, som det er mulig å vurdere.



0-alternativet



Alternativ 1(hovedalternativet) og alternativ 2

I begge alternativer er bygget på trapestomten, lengst nord, lagt som et bygg like høyt som USF-bygget det ligger til. I hovedalternativet er Dokkhuset foreslått strukket ut i lengde tilsvarende stålkonstruksjonene som en gang var en forlengelse av trehuset.

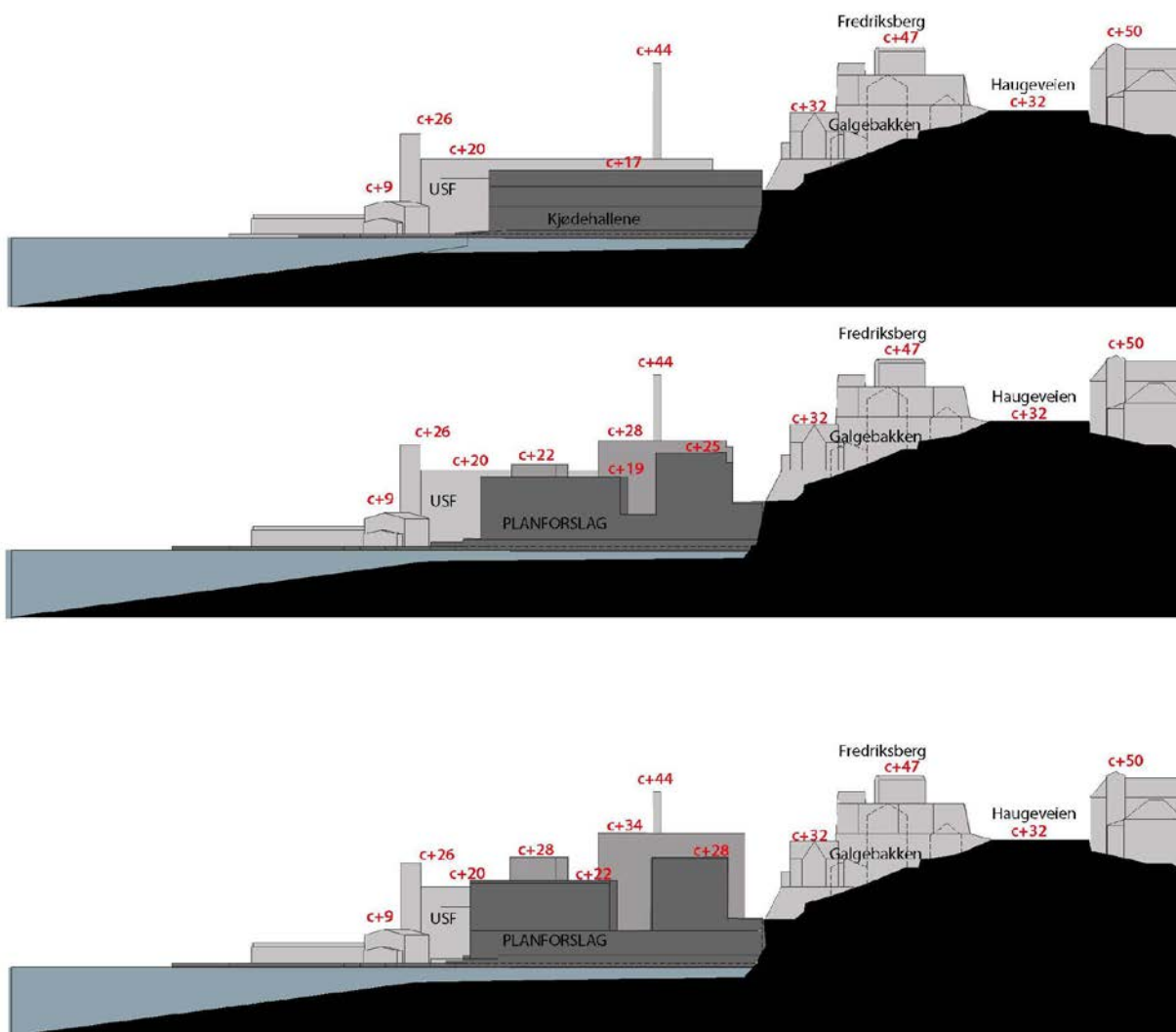


*Dokkhuset med eksisterende stålkonstruksjon som har vært mer eller mindre innebygget. Denne angir foreslått lengde på rehabilitert bygg, kanskje til en kafe eller liten restaurant.*

I utredningsalternativet er Dokkhuset vist kortere, i lengde med det historiske trebygget, uten takkonstruksjon.

I de nedenfor angitte etasjehøydene, er etasjene angitt fra terrenget de vender seg mot, hhv kai og vei. Da er foreslåtte alternativer:

- 0-alternativet (som i dag)
- Hovedalternativ Alternativ 1: 4-6 etasjer
- Alternativ 2: 5-8 etasjer



Tverrsnitt fra Galgebakken til sjøen, høydene vises i etasjer: 0 Alternativ, Alternativ 1 (hovedalternativet) og Alternativ 2

### 0-alternativet

Alternativet består i en uendret situasjon, at det ikke blir noen utbygging, og området blir liggende som i dag.

Forholdet til kulturminner og bystruktur forblir som i dag, trafikken vil ikke øke, med mindre man starter opp trafikk-krevende industri. Veibredde og situasjonen for syklister og gående vil forbli lite tilfredsstillende. Området vil være avstengt, og således ikke tilby noen mulighet for publikum til å bruke kaien eller sjøfronten. Det vil i denne situasjonen ikke åpnes for en havnepromenade. Kjødehallene vil bestå inntil videre, men det er et tidsspørsmål om når konstruksjonene må vedlikeholdes. Det har allerede vært flere forsøk på å leie ut deler av hallene, men det har ikke lyktes eierne å få store nok leietakere. Man må dermed gå ut fra at anlegget vil forfalle når det ikke er mulig å drifte anlegget med en fornuftig økonomi.

Å ikke gjøre noe med området er *ikke* i tråd med overordnede planer for byen, ikke økonomisk bærekraftig og ikke ønskelig fra forslagsstillers side. Det er derfor ikke brukt noe vesentlig med plass på å utrede dette alternativet videre.

### Alternativ 1 (hovedalternativet)

Alternativet baserer seg på lage et urbant prosjekt med blandede sentrumsfunksjoner bestående av bolig, næring og kultur i kombinasjon. Dette er i tråd med KDP for Bergen sentrum.

Forslaget er utformet med en base som også er et gårdsrom og en formidler mellom gaten Georgernes Verft/Verftsbakken på c+12, og kaien nede ved sjøen, på c+2-3. Dette er et terrassert bygulv som trapper seg ned over tre plan og der nivåene er forbundet med sydvestvendte, trapper. Veggflater som oppstår i terrasseringen blir egnet til næringsarealer, boliger og noe kan bli publikumsrettet virksomhet. Mørke arealer under bakken blir avsatt til parkering. Opp fra denne basen er det satt fire bygningskropper som primært planlegges for boliger, men som har utadrettede formål og næringslokaler i første etasje mot gaten Georgernes Verft og sjøfronten/havnepromenade.

Mot kaikanten er det satt et bygg (bygg sør, BKB4) på fem etasjer og et bygg (bygg vest, BKB3) på seks etasjer. Mot gaten er det satt et bygg på fem etasjer (bygg nord, BKB1) mot USF og et bygg på fire etasjer (bygg øst BKB2). De varierte høydene gir et prosjekt som trapper seg ned mot småhusbebyggelsen på Nøstet.

Mellom byggene åpner det seg et gårdsrom som er tenkt som felles private og helt private uteoppholdssoner, offentlige gatetun og trappeforbindelser ned mot sjøen. Kai og sjøpromenade er planlagt som offentlig uteopphold og universelt tilgjengelig areal.

### Alternativ 2 (utredningsalternativet)

Alternativet er stort sett likt alternativ 1: Det har en liknende base og disponering av bygninger. Forskjellen ligger en viss forskyvning av byggene, der plassdisponeringen er noe annerledes. Først og fremst ligger forskjellen i høyden på de fire bygningsvolumene som her er én og to etasjer høyere enn alternativ 1. Hus nord og vest (BKB1 og BKB3) er to etasjer høyere (åtte og syv etasjer) og bygg øst og sør (BKB2 og BKB4), én etasje høyere (fem og seks etasjer).



Oppriss fra sjøen, høydene vises i etasjer: 0 Alternativ, Alternativ 1 (hovedalternativet) og Alternativ 2

## 7.3 Kulturminner

### 7.3.1. Bakgrunn

Det er laget en selvstendig rapport *Kulturminner og kulturmiljø med KU* av Asplan ved Kjersti Ingolvsdotter Vevatne (Vedlegg 5.4.2). Her er kulturminnene redegjort for inngående.

Det er avholdt møte med Byantikvaren, som dessuten har vært til stede på både oppstartsmøte, underveismøte og avklaringsmøte. Han har også lest gjennom og godkjent utkast til kulturminner rapport.

Marinarkeologisk søk i sjøen ble utført av Bergens Sjøfartsmuseum. På bakgrunn av dette er det laget en rapport og en uttalelse: som blant annet sier at tiltakshavers undersøkelsesplikt anses som oppfylt, og at planlagt pir ikke vil komme i konflikt med kulturminnet (dette gjelder id: 119453, ballastrøys).

Det er søkt om fritak på grunn av automatisk fredet bygrunn. Riksantikvaren uttaler at de forventer at tiltakene begrenset grad vil påvirke kulturminner fra middelalderen på en negativ måte. Riksantikvaren vil gjennomføre dispensasjonsbehandlingen når detaljreguleringsplanen legges ut på høring. Den delen av planområdet som ligger innenfor «Middelalderbyen Bergen», båndlegges i reguleringskartet.

I prosessen er det tre kulturminner innenfor tomten som er avdekket: Ballastdeponiet i fjorden, som er automatisk fredet. Selve dokken, opprinnelig en tørrdokka anlagt av brødrene Dekke, der navnet Dikkedokken (en avart av Dekke-dokken), kommer fra. Og til slutt Dokkhuset, som ligger til dokken, og som til tross for kraftig ombygging, bidrar til en forståelse av dokkens tidligere drift.





Området er i kulturminnesøk registrert i NB register og markert ut to funn i sjø.

Det er dessuten ett Sefrak-registrert hus innenfor planområdet. Dette ble flyttet i forbindelse med reguleringsendring og veibyggning i 1997. Det er konkludert i underveismøte at planforslaget ikke skal medføre endringer på denne siden av veien Georgernes verft, i retning småhusbebyggelsen.

Her beskrives kort de tre viktigste kulturminner og kulturmiljøer i området: For det første verft, dokk og kaier, altså industrihistoriske bygg og anlegg. Deretter småhusbebyggelsen, og til slutt Fredriksberg festning og Galgebakken.

### 7.3.2 Verft, dokk og kaier – kulturmiljø 1

Dokklandskapet langs fjorden har vært i kontinuerlig forandring så langt tilbake vi kjenner. Det har endret seg ut fra hva slags fartøyer og verktøy man har hatt, og hva slags virksomheter som har vært tjent med å ligge sjønært til. I dag er de store industrihallene en fortelling om norsk sjøfarts- og industrihistorie. Byggene som er mest solide og arkitektonisk bearbeidet, som naboene på USF, er transformert til nye formål.

Ut fra et historisk perspektiv, er det kontinuitet i det at bebyggelsen innenfor planområdet transformeres. Dokken har alltid vært omkranset av bebyggelse, og de bygde veggene er med på å dramatisere det uvanlige byrommet. En storskala-struktur langs sjøen står i kontrast til småhusbebyggelsen bak, men er med på å gjøre området mangfoldig og spennende. Dokken vurderes å ha lav tålegrense for inngrep som gjør at den blir mindre eller endrer form.

Kulturminner rapport konkluderer med at dagens dominerende bygningsstrukturer, Kjødehallene, ikke er verneverdige. Dokkhuset har en lang historie og er et bygningselement som forklarer bruken til Dikkedokken, og er derfor viktig. Dokkhuset har vært under stadig ombygging, og det er trolig lite av den opprinnelige fysiske bygningen igjen i dag. Dokkhuset vurderes først og fremst til verdifullt i form av sitt volum, høyde og relasjon til tørrdokken.

Planforslaget legger opp til en bygning som er like lang som de lengste strukturene som har vært der. Boliger på begge sider av dokken vil medføre en vitalisering av dette publikumstilgjengelige vannrommet, som omkranses av en gangvei langs dokken. Private utearealer er foreslått holdt helt inn mot bygningene.



*Dokkhuset, historisk (Foto: arkivet UiB)*

For at dokken skal fremstå med sin opprinnelige form, er det viktig at en veitvidelse over dokken blir bevisst og godt utformet, slik at forholdet til dokken blir avklart og tydelig. Det samme gjelder en sjøpromenade som vil få en bro over dokken. Kantene på dokken, der denne består av gammel steinmur, må beholdes eller bearbeides i samarbeid med kulturmyndighetene. I samarbeid med Byantikvaren er broen plassert der det gamle dokkhodet var, slik at historien om tørrdokken blir lesbar.



*Dokken og verftsbygg fra 1970-tallet*

Et offentlig kaiareal som strekker seg ut i fjorden, skal ikke fremstå som en direkte forlengelse av bryggen langs dokken, men få sin egen geometri.

Byrommenes avtrapping fra gatenivå på kote 12 og ned til kaia, er den største forskjellen fra tidligere: På denne måten kobler man det gamle industriområdet sammen med boligbyen og sentrum.

#### Verdi for kulturmiljø 1:

Samlet kulturhistorisk verdi settes til middels til stor.

Tålegrense: Generelt for dette kulturmiljøet er linjen mot vann viktig, og det å unngå gjenbygging. Store volum tåles, men høyde må vurderes, særlig i forhold til tørrdokken og USF med pipen.

#### Konsekvens:

Hensynssone for Dikkedokken og Dokkhuset teller positivt inn. Negativ konsekvens settes til ubetydelig til liten. For alternativ 2 vurderes negativ konsekvens til liten.

### **7.3.3 Småhusbebyggelsen**

Boligområdet er en viktig kulturminne i Bergen sentrum, for besøkende og beboere, som ikke bør forringes vesentlig. Bebyggelsen strekker seg helt tilbake til 1700-tallet. Miljøet har høy form-autentisitet (volum), men her er også stor variasjon i materialbruk og uttrykk. Preget er enhetlig tross stor variasjon fra hus til hus. Gateløpene er særlig viktige for å forstå historien. Miljøet ligger i en klar kontrast til industriområdet ved sjøen – som alltid mer eller mindre har ligget som en buffer mellom sjø og boligområde. Langs sjøkanten har volumene vært større, og stått i kontrast til småhusene. Det er selvfølgelig også viktig for småhusbebyggelsen at man opprettholder sol og utsyn og på den måten sikrer bokvalitet i området.

En urban typologi bestående i næring og bolig med innslag av kultur, har en annen bygningsmessig form enn en verftshall. De nye byggene trenger blant annet mer lysflate. Behovet fra tiliggende strukturer, som småhusbebyggelsen og Verftsgaten, i å få gløtt ut mot sjøen, har dessuten vært sterkt medvirkende til planens hovedgrep med de fire frittstående byggene. Oppdelingen gir lys og utsyn mellom husene på forskjellig tid på dagen, og siktlinjer ut på fjorden. Det har vært en intensjon at bygningsmassen ikke skal bli for monolittisk.

Bygg øst er en etasje lavere enn bygg nord, og har fått en avtrapping mot veien, som en tilpasning til småhusbebyggelsen. Velforeningen Nøstet-Verftet-Klosteret har uttrykt bekymring for høyden på dette bygget, og dette er grunnen til at bygget er tatt ned én etasje, til fire etasjer fra veinivå, med en gesims på tre etasjer mot gate.

#### Verdi for kulturmiljø 2:

Miljøet har samlet sett stor kulturhistorisk verdi.

Tålegrense: Eventuelle utvidelser av vei som følge av trafikkøkning er en fare for miljøet. Høyde på nybygg både i selve miljøet og inn mot miljøet kan redusere verdiene. Andre forhold som kan redusere kulturhistorisk verdi er riving av enkeltbygg og generell visuell skjemming. Siktlinjer til sjø er viktig.

#### Konsekvens:

Kulturminnekonsulentens konklusjon på dette området er «Sett fra sjøsiden (se figur 42) vil ikke hovedalternativet påvirke opplevelsen av småhusbebyggelsen vesentlig. At Kjødehallene forsvinner, og erstattet av flere bygningsvolum, spiller mer på lag med småhusbebyggelsen enn tilfellet er i dag. Alternativ 2 bryter noe mer ved at horisontlinjen langs Haugeveien øverst på Nordnes blir forstyrret.

Hovedalternativets konsekvens for kulturmiljø 2 settes til liten negativ.

Alternativ 2 vurderes som noe mer negativ: liten til middels negativ konsekvens.»

Til denne slutningen er det stillet spørsmål om ikke utbyggingen gir økte høyder og volumer som fører til tap av utsikt. Det samlede bygningsvolumet i hovedalternativet er imidlertid omtrent det samme som volumet på hallene slik de står i dag. Forslaget gir mer rom og luft mellom byggene enn dagens massive volum, men også høyere bygg. Dette gir tap av utsikt fra enkelte standpunkter, og ny utsikt fra andre.

### 7.3.4 Fredriksberg festning og Galgebakken

Festningen er et hovedanlegg som er viktig både for å forstå byens historie, og som fysisk kulturminne. Anlegget er knyttet til sjøen, som forsvarsverk og utkikkspunkt. I forbindelse med nybygg er det to aspekter som kan vektlegges: Hvordan sees fjorden fra festningen, og hvordan oppleves festningen sett fra fjorden?

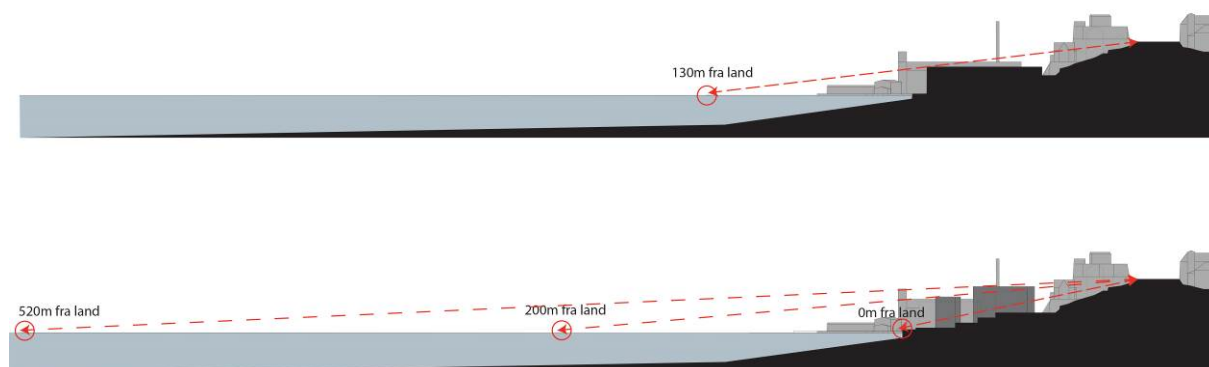
I dag tar de store flate takene til industribebyggelsen mye av den nære kontakten med sjøen, sett fra Galgebakken. Planforslaget gir høyere bygg, men også nye åpninger mellom husene ned til sjøen, og visuell kontakt helt ned til kaikanten som ikke finnes i dag.



Fjorden fra festningen –0-alternativet og alternativ 1

Fra fjorden har planforslaget noe av samme effekt: Jo høyere husene er, desto lenger ut må man for at Galgebakken skal tegne seg som en silhuett bak bebyggelsen. I dag må man ca. 130 m ut for å se Galgebakken bak bebyggelsen. Man må 200 m ut på fjorden for å se over bygningene ved en realisering av planforslaget. Men fordi bygningsmassen er delt opp, vil man få mulighet til å se kaia-Verftsgaten-Galgebakken også helt inntil kaikanten i en ny situasjon, dersom man f. eks. passerer planområdet i båt.

← ca 1000m over fjorden



Diagrammatisk snitt Galgebakken-bebyggelse-fjorden med siktlinjer i dag (øverst) og i planforslaget (nederst)

Verdi for kulturmiljø 3:

Samlet verdi for miljøet er stor.

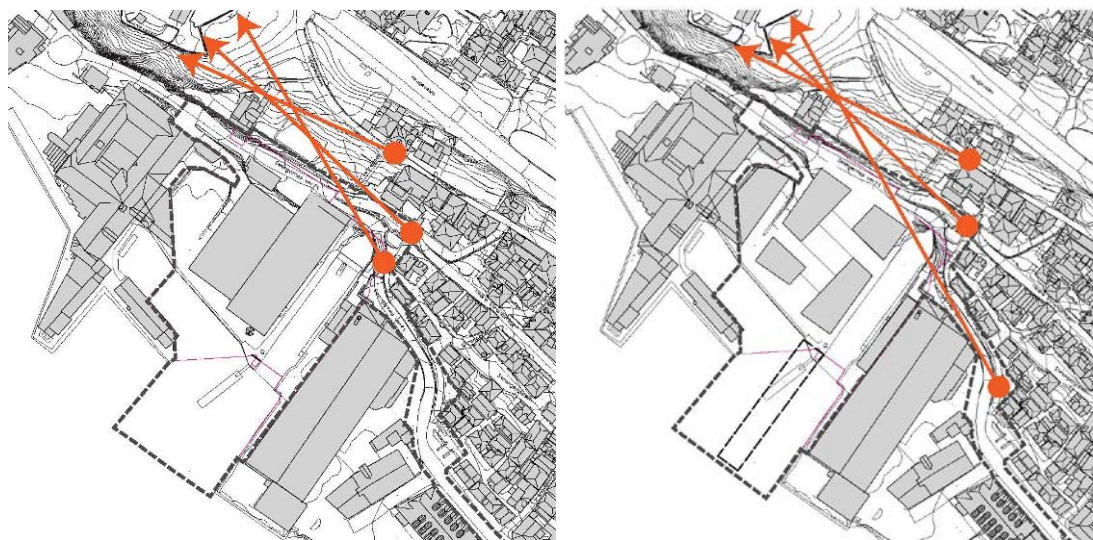
Fredriksberg festning formidler kunnskap om byens forsvar fra 1600-tallet og frem til i dag. Galgebakken gir kunnskap om hekseprosessen og norsk rettsvesen og rettshistorie. Opplevelsesverdien er stor – til tross for at her er få fysiske element som gir en direkte forståelse av kulturminnet.

Tålegrense: Verdien i kulturmiljøet vil bli redusert ved innebygging og brudd i siktlinjer mellom miljøet og sjøen. Miljøet som silhuett over Nordnes er særlig viktig for miljøet. Fredriksberg er sårbar overfor ny bruk av bygningene. Innebygging inn mot murverket slik at fortet ikke lenger dominerer Nordnes vil redusere verdien betraktelig. Siktlinjer og kontakt med Galgebakken er viktig. Parken i miljøet er viktig.

Konsekvens:

Kulturmiljø 3 med Fredriksberg festning og Galgebakken er et kulturhistorisk miljø med stor verdi. Det er sårbart for brudd i siktlinjer til sjøen, og har en viktig silhuett som er del av Nordnes historie og identitet. Planområdet påvirker ikke miljøet direkte. Sikt mot sjø blir endret som følge av at den store takflaten på Kjødehallen erstattes av mer oppdelte og høyere bygg.

Negativ konsekvens for hovedalternativ settes til liten til middels negativ ved kulturmiljø 3. Alternativ 2 settes til middels negativ ved kulturmiljø 3.

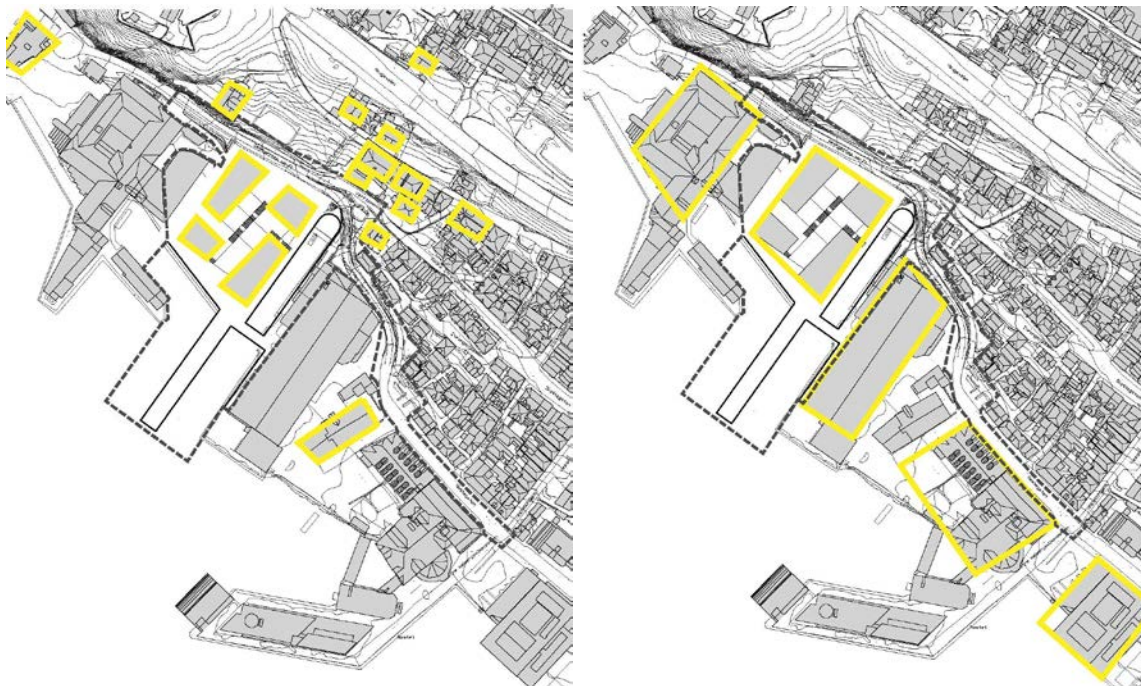


*Siktlinjer inn mot Fredriksberg fra småhubebyggelsen på Nøstet*

**Oppsummering kulturhistorisk verdi og arbeid med kulturminner i planarbeidet:**

Innenfor plangrensen medfører planen riving av Kjødehallene og bygging av fire bygningsvolum (i hovedsak bolig). Dokkhuset forlenges sørvestover. Det bygges også en pir nordvest for tørrdokken. Videre båndlegges store areal på grunn av restriksjoner knyttet til middelaldergrunn. Reguleringsplanen er i seg selv en søknad om dispensasjon fra denne fredningen, men nye tiltak innenfor plangrensen vil måtte avklares i forhold til kulturminneloven. Tørrdokk og Dokkhuset legges i hensynssone med bestemmelser som skal sikre verneverdiene.

Kulturminner og kulturmiljø har vært et helt sentralt tema i planarbeidet. For å tilpasse seg eksisterende bygningsstrukturer i området har man gjort grep for både å forholde seg til de store bygningsvolumene, men også de små. Dette er gjort ved å bryte prosjektet opp i fire bygningskropper, som «gjentar» mønsteret fra de mellomstore bygningene i nærheten. Samtidig ligger disse fire nye bygningene slik plassert at de oppfattes som en større helhet – og som dermed tilpasser seg de svært store nabobyggene.



Morfologidiagrammer: store og mellomstore strukturer

Det er størst negative konsekvenser for retterstedet Galgebakken like nord for planområdet, der tiltaket vil hindre noe utsyn over sjø, og området kan oppleves som mer innebygd. Dette avhjelpest noe ved at det sørges for en ekstra åpen siktkorridor sammenlignet med dagens alternativ. Det teller også positivt inn at Kjødehallenes store takflate fjernes.

#### Konsekvenser ved planalternativ 1:

Samlet negativ konsekvens settes til liten.

Negativ konsekvens gjelder særlig Galgebakken, som mister noe utsyn over sjø. Korridor mellom byggene avhjelper dette delvis.

#### Konsekvenser ved planalternativ 2:

Konsekvens settes til liten til middels, fordi byggene er høyere,- særlig gir dette uheldig konsekvens for Galgebakken.

#### Avbøtende tiltak og konklusjon:

Generelt bevares de strukturene som er pekt på som kulturminner eller av kulturhistorisk verdi. Lavere bygningsmasse gir mindre negativ konsekvens for omgivelsene. Det anses som en fordel at hensynssoner opprettes slik at bevaringsverdige elementer får formell status.

### **7.4 Byform, bebyggelse og bystruktur**

Det er utarbeidet egen rapport: Stedsanalyse og byform med KU, vedlegg 5.4.1.

Konsekvenser og konklusjoner fra denne siteres her:

### Konsekvenser ved planalternativ 1

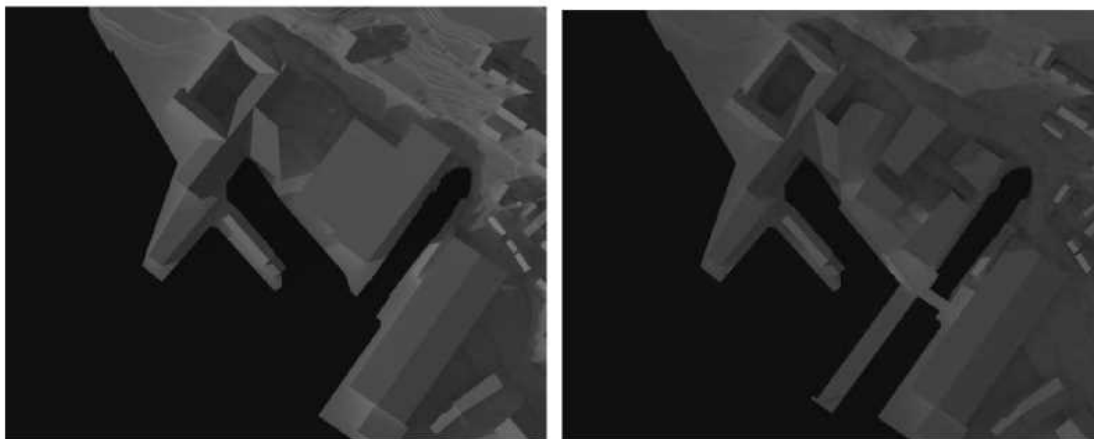
Bygningstypologienes ulikheter vil opprettholdes: Planforslaget opprettholder og styrker den karakteristiske skalaforskjellen mellom elementene på kaien og småhusstrukturen.

Verftsgaten får sterkere byggate-preg, ved at planforslaget legger opp til torg med publikumsrettede funksjoner på gateplan.

Sjøfronten vil åpnes og bli gjort tilgjengelig slik at bebyggelsen bak knyttes nærmere til bruk av kaiene. Det vil bli flere torg, allmenninger og offentlig tilgjengelig arenaer for utendørs byliv.

Lokalklimaet vil ikke bli vesentlig endret, men må hensyntas i utformingen av nye bygg og plassrom.

Solforholdene for småhusbebyggelsen er uendret på dagtid, da skyggene faller mot nord/nordvest. Det er først om kvelden det faller skygge på nabobebyggelse. Det vil være sol på alle eller nesten alle bolighus midtsommers. I april til august vil de fremste husene i Verftsgaten miste solen en periode etter kl.18.00. De vil fremdeles ha solfylte hager som i dag før dette tidspunktet. Husene bak de aller fremste er ikke rammet.



*Sol og skygge over småhusene på kritisk tidspunkt: 0-alternativet og Alternativ 1, mars 18.00.*

### Konsekvenser ved planalternativ 2

I all hovedsak som alternativ 1.

Flere boliger vil gi flere folk i gatene.

Kontrasten mellom nybygg og tilliggende småhusbebyggelse blir større.

Forslaget er kun én etasje høyere mot småhusbebyggelsen (5 i stedet for 4 etasjer). Dermed blir slagskyggene ikke mye større, men litt mer skygge blir det på de nærmeste husene. Se komplette skyggediagrammer som eget vedlegg.

### Avbøtende tiltak og konklusjon:

I de fleste byer har bygningsmassen og bystrukturen et ganske pragmatisk utgangspunkt, tuftet på tilgjengelige materialer og teknologi, lokalklimatiske forhold og terreng. Slik har også bygningene langs Nordnes utviklet seg, etter hva slags produksjon og bygningstyper man har hatt behov for. Dette har gitt mange ulike bygg gjennom årene. Felles for dem er en skala og typologi som skiller seg fra de bakenforliggende strukturene. Det går an å se planforslaget

som en fortsettelse av denne utviklingen. Det bør settes høye krav til at nybyggene skal være moderne arkitektur av høy kvalitet. Områdets estetikk på plannivå ligger i mellomrommene og byrommene som sikres i et reguleringsforslag. Estetikken i nybyggene må bidra til å fortelle om byutviklingen som har foregått og fremdeles skjer på Nordnes' vestside.

For å oppnå godt byliv og en god bystruktur, er det avgjørende med blandede programmer, beboere og funksjoner. Et nytt byområde er gjerne preget av homogenitet, noe som kan gi et uønsket, forstadsaktig preg. Det er gjerne det sammensatte som gir bymessig kvalitet. Det er derfor viktig at det planlegges boliger av forskjellig størrelse, og en blanding av programmer. Planforslaget angir små og store leiligheter, og to-etasjers byrekkehus med privat uteplass på terreng. Dette synes som en fornuftig måte å tiltrekke seg både unge, familier og eldre beboere. På gateplan legges det opp til publikumsrettede funksjoner som kan lekke ut på gater og torg, og skape aktivitet og sosiale plattformer. Dette kan gi en sterk forbedring fra i dag. Kulturprogrammer og næring er foreslått både i et samlet, større volum (trapestomten), og eventuelt mindre felter på første-etasje-nivå.



*Diagrammatisk fremstilling av volumene langs gaten ved utløpet av Verftsbakken, alternativ 1*

Siktlinjer er tillagt vekt i det at bygningsmassen er oppdelt. Volumene er utformet med høyder som trappes i forhold til eksisterende bebyggelse. Det laveste bygget ligger nærmest småhusbebyggelsen, og trappet ned mot veien slik at gesimsen blir liggende lavere for forbipasserende og for nabobebyggelse.

Åpne rom mellom byggene er avbøtende for høyder som er større enn tilliggende bygg. Større høyder på byggene (alt. 2) gir større forskjell fra dagens situasjon, og kontrast til småhusbebyggelsen. En balanse i forholdet mellom høyde, bredde på åpninger og antall



boliger må vurderes opp mot at det er bærekraftig å bygge et visst volum på sentrumsnære kvalitetstomter.



*Alternativ 1, sett fra sjøen*

## 7.5 Trafikk og parkering

Det er laget trafikkanalyse med KU (se vedlegg 5.4.3). Hovedpunktene fra denne gjengis her.

### 7.5.1. Planavgrensning

Planområdet innbefatter veien frem til planområdet. Dersom tilliggende regulering i sør (Nøstegaten) kommer i gang, virker det naturlig at denne planen vil ta med veien som ligger til dette planområdet.

### 7.5.2. Veistatus i dag

Siste tegninger av vei er laget av Instanes (nå Sweco). Veien er prosjektert med en 5,5m bred veibane. Stedvis er den imidlertid bygget som en 4,5m bred vei. Dette gjelder strekket mellom bygningen som ligger nærmest veien hos Berstad (i dag Carte Blanche) og småhusbebyggelsen på Nøstet. Her er det svært trangt mellom mur og betongkant og stedvis ikke mulig å passere to biler. Det er laget gangvei mellom småhusbebyggelse og betongkant, men denne er trappet og ikke brukbar for syklist, barnevogner o.l. Disse benytter derfor ofte veibane. Det kan dermed oppstå farlige situasjoner i den uoversiktlige svingen.

Det finnes ikke begrunnelser eller dokumentasjon for avviket mellom prosjektert vei og bygget vei hos planavdelingen eller byggesaksavdelingen i Bergen kommune. Man kan anta at det var antikvariske hensyn til dokken og småhusbebyggelsen som i sin tid gjorde at veien ble bygget så pass innsnevret.

Veibredde skulle etter veinormalen tilsi at denne veien ikke burde ha høyere fartsgrense enn 30 km/t, og ikke mer enn 300 ådt.

### 7.5.3. Trafikk og bilvei

Dagens vei har en årsdøgnstrafikk (ådt) på 5-600 biler og fartsgrense 50 km/t. Ådt er nesten det dobbelte av hva veistandarden er laget for. Man kan gå ut fra at planforslaget føre til en fremskrivning til 1110 biler i løpet av 10 år (hovedalternativet) dersom økning fortsetter. Det er tendenser som tyder på en økning i gang- og sykkeltrafikk i bynære strøk gjør at økning kanskje blir mindre. Dette kan eventuelt vurderes nærmere.

En konsekvens av utbyggingen er at veien bør rustes opp til neste veistandard: «To kjørefelt, ådt 0-4000» (N-100 Vegnormalen, Statens vegvesen). Dette er en 6m bred vei, dimensjonert for toveis trafikk. Det er mellom trehusbebyggelsen og Carte Blanche veien er smalest, og må utvides.

Det anbefales også at fartsgrensen blir redusert til 30 km/t, i henhold til veinormalen. På en så sentrumsnær tomt bør man også vurdere om anslått/standarisert turtall er reellt: kanskje bør man ta en måling av turtall fra BoB for å se om ikke flere går og sykler enn det de generiske trafikk tallene angir.

### 7.5.4. Gang- og sykkelveier

Det er utført en rekke studier for å vurdere beste trasé for sykkel- og gangvei. Man mener at en stor andel myke trafikanter alltid vil følge kjøreveien. Etablert gangvei med trapper og brosten mellom dagens vei og trehusbebyggelsen, beholdes. I tillegg til at det legges til rette for fortau langs kjørevei, etableres ny gang- og sykkelvei nede ved sjøen, som en ny promenade, med bro over dokken. Eksisterende trapper ned mot dokken i svingen beholdes som en supplerende tilkomst til kaier og havnepromenade, som i ny situasjon vil bli tilgjengelige for allmennheten.

### 7.5.5. Parkering

I den spesielt sentrumsnære situasjonen planområdet ligger, er det ingen som ønsker noe annet enn en minimumsstandard for parkering av biler. Det er angitt 1-1,2 p-plasser for bil per 100m<sup>2</sup> BRA bolig, 3 sykkelparkeringsplasser 100m<sup>2</sup> BRA bolig, og 2 biler per 1000 m<sup>2</sup> kontorareal. For forretning/handel, restaurant etc er det ikke krav om bilparkering, kun for sykler.

Dette gir for alternativ 1: 93 p-plasser for bil, 300 p-plasser for sykkel.

For alternativ 2 blir det 113 p- plasser for bil, og 345 for sykkel.

All bilparkering er tenkt lagt til parkeringshus under gårdsrom. Det legges i tillegg opp til 3-4 plasser med gateparkering ved trapestomten BKB6. Herav er minst to tiltenkt HC for å sikre tilkomst til havnefronten. Det er også mulighet for oppstilling ved varelevering.

### Konsekvenser ved planalternativ 1:

Ny veistandard 0-4000 biler fører til ombygget vei med øket bredde som vil være tryggere, særlig for myke trafikanter. Det lages egen trasé langs vannet for gående og syklende, som både kobler seg til Georgernes Verft langs nordsiden av planområdet, og som kan fortsette på utsiden av USF.

Konsekvenser ved planalternativ 2:

Som alternativ 1, men med marginalt mer parkering for både biler og sykler, og noe mer trafikk.

Avbøtende tiltak og konklusjon:

Veien Georgernes Verft er i dag trafikkfarlig, særlig i forbindelse med for eksempel konsertkvelder med mye kjøring av privatbiler og drosjer kombinert med syklist og gående. En utbedret vei vil avhjelpe disse forholdene. Den vil også gjøre forholdene bedre for utrykningskjøretøyer for brann o.l.

En økning i trafikken vil føre til noe mer støy og forurensning for eksisterende bebyggelse. Fra dagens 5-600 biler vil man kunne regne med en økning til 1188 biler på ti år. Gode løsninger for myke trafikanter, lavere fartsgrense og spesiell tilrettelegging for syklist vil kunne avhjelpe denne situasjonen noe. Man vil også fjerne all overflateparkering og gjøre bilene mindre tilstedeværende ved at de står i underjordiske parkeringshus.

**7.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det vises til vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse (ros-analyse), vedlegg 5.4.9.

Konklusjon på analysen er at det ikke er notert hendelser som utgjør noen stor risiko. Området er vind- og nedbørsatt, i likhet med de fleste deler av byen. Dette bør vektlegges i utformingen av hus og byrom.

Det er kulturinteresser knyttet til dokk og dokkhus, og planområdet ligger delvis på automatisk fredet bygrunn. Området ligger dessuten nær opptil områder med stor kulturell verdi. Dette må hensyntas i planlegging, prosjektering og gjennomføring av tiltak.

I forbindelse med utvidelse av vei, må det lages mest mulig oversiktlige og trafikksikre løsninger som ikke skaper unødig støy og som ivaretar alle trafikkanter. Sjøpromenade ivaretar personsikkerhet ved alminnelig ferdsel.

Flomfare fremgår ikke fra NVEs dokumenter, men tidevannsfloem bør hensyntas i.h.t. Bergen kommunes retningslinjer. Det er angitt at det bør sikres mot ekstrem flo opp til kote 3,6-4,1. Det er vurdert at hovedbygningkroppene kan ligge med gulv på kote tre, men at høyde på sikringstiltak for byggene i form av vanntetthet må vurderes ved byggesak. Dette gir mulighet til sikringstiltak helt opp til kote 4,1, samtidig som det sikrer at man kan få god bruk og lysforhold på første etasje mot sjøen.

Forhold som må ivaretas rundt anleggsgjennomføringen:

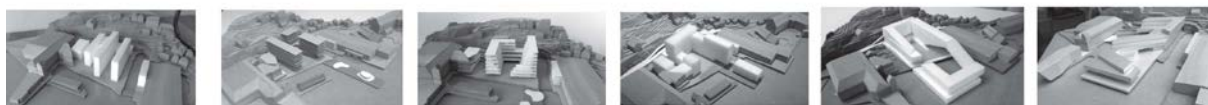
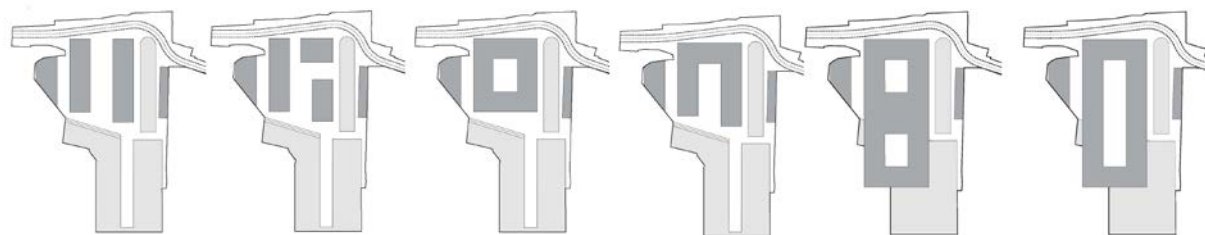
Trafikkavviklingen vil påvirkes som en følge av anleggsområdet. Det er viktig at alle trafikantgrupper blir gitt et forsvarlig tilbud i anleggsfasen. Det bør utarbeides en plan som sikrer sårbare kulturminner, slik som dokkens steinsatte sider, og tiltak her bør gjøres i samråd med kulturvernmyndighetene. Disse kravene innarbeides i entrepernørens kontrakter.

## 8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 8.1 Innledning

Dikkedokken er en eiendom med spesielle muligheter til å inngå som et tilskudd til Bergen sentrum: beliggende mellom det pittoreske småhusbebyggelsen og en levende kulturscene, sydvestvendt, langs sjøen. Den bratte skjæringen i terrenget i bakkant tar imot brorparten av skyggene nybygg vil kaste.

Det er gjort en rekke studier og analyser av mulighetene på tomten i planprosessen. Mye har dreiet seg om størrelsen på byggets fotavtrykk i forhold til høyde, og hvordan bygningskroppen danner rom mot sjø, mot gate i bakkant og mot småhusbebyggelsen.

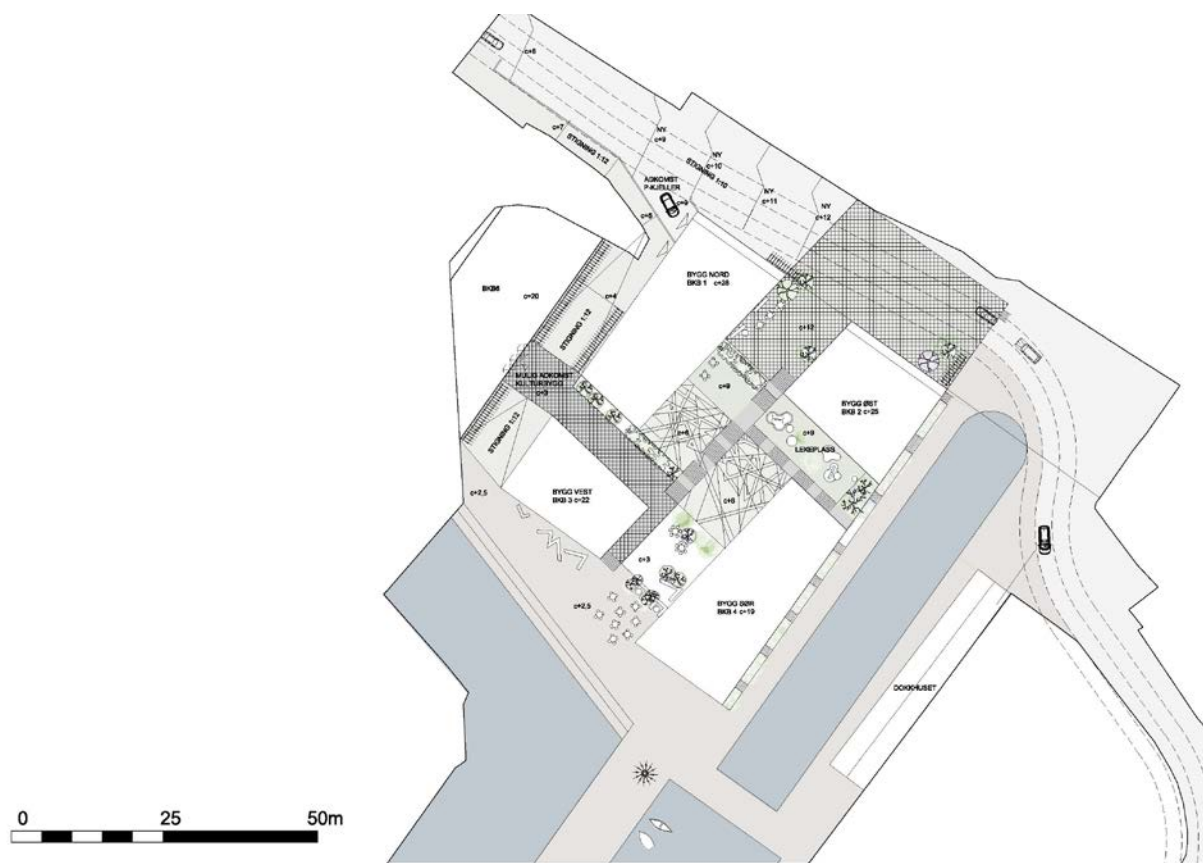


*Illustrasjoner fra prosessen*

Grepet man har landet på, består i et landskap som er nedtrappet fra veien ned til fjorden, og binder sammen de to nivåene av bygulv. All parkering er lagt i avtrappede etasjenivåer under det nye dekket, med unntak av 2-4 plasser for bevegelseshemmede. Bebyggelsen i dette hovedområdet, er foreslått som fire hus, hvert av dem med mulighet for publikumsrettede programmer (næring/service/kultur) på bakkeplan mot offentlige arealer, og boliger i forskjellig størrelse høyere opp.

Forslagsstiller har vært åpen for forskjellig type bruk av tomtene innenfor planområdet. Det har vært diskutert kulturprogrammer på tomten, men det har ikke kommet inn noen reelle tilbydere eller interessenter i løpet av planprosessen. Forslaget baserer seg dermed på funksjonene som er angitt i overordnede planer som Kommuneplan og Kommunedelplan for sentrum: boliger og næring med innslag av kultur.

Nærmest USF, i nord, er det lagt opp til et rent kulturprogram på trapestomten, som både bufre opp for støy fra konserter på USF og gir mulighet for et større, samlet kulturformål innenfor ett bygg. Dokkhuset, et saltaksbygg på dokkens sørside, foreslås ombygget. Formålet kan være tjenesteyting eller næringsformål som i dag. Det vil også være mulighet for vertikaldelte boliger, og bevertning i enden mot sjøen, men boliger er kun mulig dersom man går inn for et annet krav til felles privat uteoppholdsareal enn det som er antydnet. Alt kaiareal, langs sjøen og langs dokken, vil bli åpent for folk.



Utomhusplan med sjøpromenade

Veien frem til området, Nøstegaten som går over til å hete Georgernes Verft, er tegnet utvidet til en standard regulert av vegloven, med kapasitet til 0-4000 biler. Dette er 6m regulert vei, hvorav 5,5m bredde på selve veibanen.

Det er planlagt en sjøpromenade som går i bro over dokken, som blir en kontinuerlig turvei langs sjøen. En ny pir, opprinnelig avtalefestet i 1952, foreslås som et nytt oppholdsareal for publikum. Fortøyning av mindre båter foreslås tillatt på pirens sørøstlige side.

Planen angir to alternativer. Hovedforskjellen ligger i at de fire nybyggene på tomten er beskrevet 1-2 etasjer høyere i alternativ 2. Dette gir noe mer trafikk og skyggevirksomheter på Galgebakken, men gir til gjengjeld bolig til flere i en spesielt fin del av byen. Se kapittel 7 og tilliggende utredninger for utfyllende informasjon.

## 8.2 Reguleringsformål

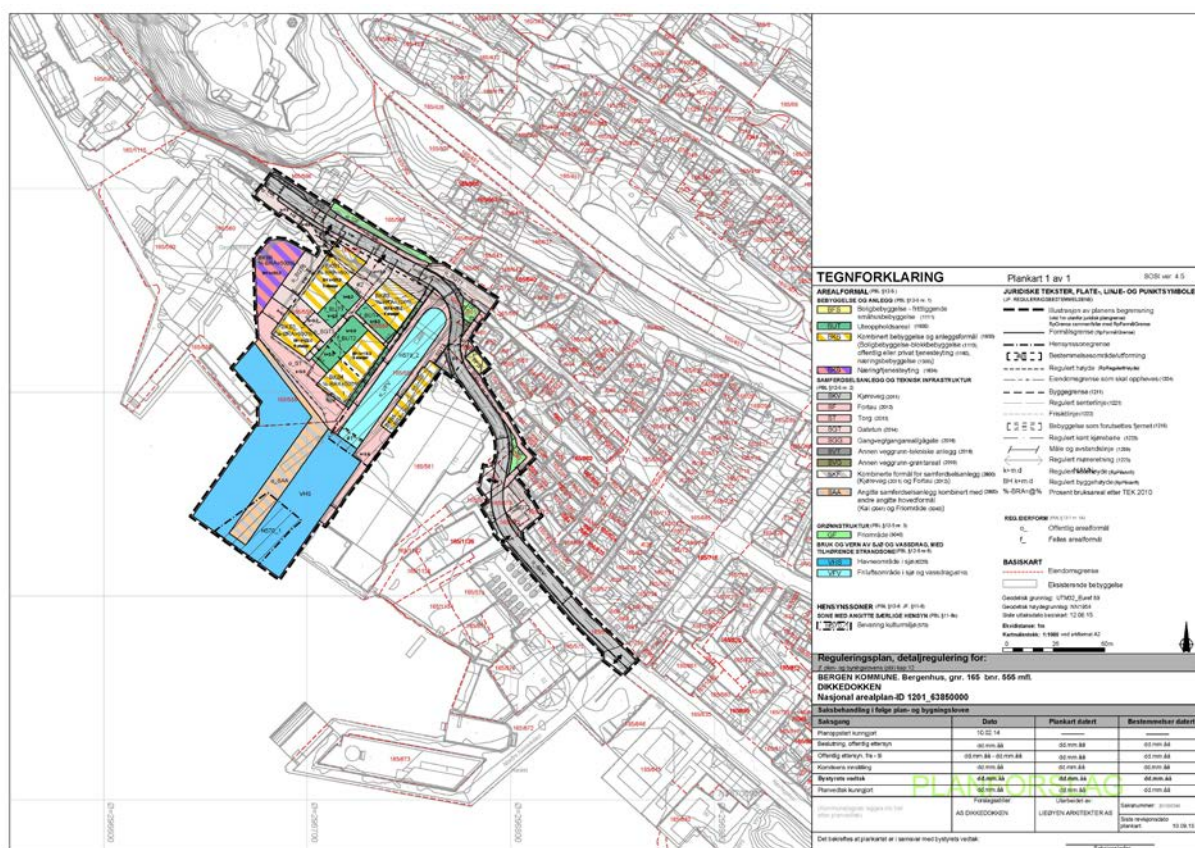
Arealer for reguleringsformålene innenfor planområdet er oppgitt i tabell i daa og m<sup>2</sup>, og BRA er oppgitt for maksimal utnyttning av hvert felt. Se neste side. Hovedalternativ er kalt alternativ 1, utredningsalternativ alternativ 2.

## REGULERINGSFORSLAG DIKKEDOKKEN \_ LIE ØYEN ARKITEKTER

Arealformål	daa	alternativ 1 m2	alternativ 1 maks.BRA m2	alternativ 2 m2	alternativ 2 maks.BRA m2
<b>Boligbebyggelsene (1111)</b>	0,073	73	180		180
<b>Uteoppholdsareal (1600)</b>	0,836				
BUT 1 (felles)		250			
BUT 2 (felles)		310			
BUT 3		78			
BUT 4 (felles)		155			
BUT 5		43			
<b>Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)</b>	1,969				
BKB 1		518	4144	525	5250
BKB 2		360	2520	356	2848
BKB 3		270	1620	257	2056
BKB 4		536	2680	536	3216
BKB 5		285	712	285	712
<b>Næring/tjenesteyting(1824)</b>	0,485				
BKB 6		485	2425		2425
<b>Kjøreveg (2011)</b>	1,92	1920			
<b>Fortau (2012)</b>	0,216	216			
<b>Torg (2013)</b>	1,67	1670			
<b>Gatetun (2014)</b>	2,052				
SGT 1		250			
SGT 2		18			
SGT 3		268			
SGT 4		40			
SGT 5		888			
SGT 6		588			
<b>Gangveg/gangareal/gågate (2016)</b>	0,275	275			
<b>Annen veigrunn- tekniske anlegg (2018)</b>	0,135	135			
<b>Annen veigrunn- grøntareal (2019)</b>	0,1	100			
<b>Kombinerte formål for samferdselsanlegg (2800)</b>	0,319	319			
<b>Angitte samferdselanlegg kombinert med andre angitte hovedformål (2900)</b>	0,854	854			
<b>Friområde (3040)</b>	0,313	313			
<b>Havneområde i sjø (6220)</b>	3,574	3574			
<b>Friluftsområde i sjø (6710)</b>	0,934	934			
<b>SUM</b>	<b>15,725</b>	<b>15725</b>	14101		16507

Under vises totalt BRA for ny bebyggelse fordelt på formål:

Arealer byggeområder med alle arealer under bakken	alternativ 1 (eksisterende)	alternativ 1	alternativ 2
	BRA (m2)	BRA (m2)	BRA (m2)
Bolig (inkl. trapperom)		<b>9050</b>	11350
Parkering	770	<b>2850</b>	4600
Næring		<b>2000</b>	2000
Næring/kultur		<b>2000</b>	2000
Industri	14200		
SUM BRA	14970	<b>15900</b>	19950



### 8.3 Byggeformål

#### 8.3.1 Type bebyggelse

Prosjektet har flere typer bebyggelse, noen med tydelig autonomi og andre tilknyttet omkringliggende hus.

Kulturbygget på trapestomten er et bygg som knytter seg til det uavsluttede sørligste volumet på USF. Huset er planlagt som et bygg med kulturell virksomhet som også skal fungere som en buffer mot høylytte programmer på USF. Arealene planlegges i utgangspunktet som åpne, generelle etasjer som kan innredes til ulike romstørrelser etter funksjonskrav og behov. Formålet har betegnelsen 1824 Næring/tjenesteyting. Eksempler på egnede formål er kontorer, bevertning, kulturskole, atelierer, gallerier og øvingslokaler, eller ett samlet

Ill: Plankart

kulturprogram. Formalt er bygget tenkt som en ferdigstillelse av L-bygget på nabotomten, slik at det dannes et åpent kvartal. Takform og høyde følger eksisterende bygg. Materialiteten kan også ha sammenheng med teglhusene, mens detaljering og vindusutforming bør ha høy presisjon og et nåtidig uttrykk som gjør historien i bygningsmassen tydelig.



Modellbilde hovedalternativ 1

De fire byhusene utgjør prosjektets nye bygningsmessige hovedvolumer: De ligger på en base av mørke arealer til parkering, boder og tekniske rom. Dekket over basen utgjør et bygulv som trapper seg ned mot fjorden. Mot lysflatene i sørvest planlegges service, handel- og kulturprogrammer.

De fire volumene har kombinert formål med boliger, tjenesteyting og næring. Byggene bør ha en del service/tjenesteyting, næring og kulturelle formål på bakkeplan mot publikumsrettede plasser, og boliger høyere opp. Der leiligheter ligger i første etasje, er de enten hevet en meter over bakken, eller de ligger mot egen, privat uteplass. Volumene er geometrisk formet med hensyn til den bakenforliggende bebyggelsen, på en slik måte at åpenhet innenfor bebyggelsen, siktlinjer fra land til sjø, og allmennhetenes tilkomst til sjøsiden blir ivaretatt. Det er lagt til grunn at boliger i området skal ha en varierende størrelse. Selv om hoveddelen av boligene er leiligheter, er det planlagt «duplexer» (leiligheter over to etasjer/rekkehustypologi) med egen inngang og privat uteplass på platå i en meters høyde over gangareal på kai, i de nederste arealene som vender mot Dokken. På denne måten kan området tiltrekke seg forskjellige typer beboere, og en blanding av barnefamilier, unge og eldre, med ulik grad av eksponering. Ingen leiligheter er mindre enn 35m<sup>2</sup>, de fleste er på 60-80m<sup>2</sup>, og en del er større. Det er gjerne denne sammensatte beboergruppen som følger en



varierte bostørrelsen, sammen med funksjonsblanding, som kan gi bydelen det bymessige preget man ønsker.

Dokkhuset er et 2 ½-etasjers trehus med saltak som har hatt flere funksjoner siden den opprinnelige behovet for maskineri og pumpe til tørrdokken, bortfalt. Som volum er det en viktig vegg i Dokk-bassenget. Bygget er planlagt forlenget slik at utstrekningen blir slik den var på 1950-tallet, slik at det kan bli ombygget til gode næringsarealer. Det er også tenkt at bygget kunne bli rekkehus med inngang fra dokken, men hvorvidt dette er mulig avhenger av hva slags krav til felles uteoppholdsareal man ender opp med. Familierækkehus vil kunne bidra til en variasjon av boligtyper og beboersammensetninger som man ønsker i en by. Det reguleres inn gangvei tilgjengelig for publikum foran husene langs hele dokken.



*Dikkedokken og Dokkhuset fra 1957*



*Planlagt ombygging volum som i dag*

### 8.3.2 Grad av utnyttning

Området er i dag bebygget med et stort volum, med et fotavtrykk som dekker store deler av tomten.



Planområdet før og etter (koteangivelse gjelder alternativ 1)

Tabell viser forslag til utnyttelse i forhold til hele utbyggingsområdet. Her er alt underjordisk areal medtatt, også der dette ikke ligger under bygningsformål i plankartet.

Utnyttelse	alternativ 0 (eksisterende)	alternativ 1 (hovedalternativ)	alternativ 2 (utredningsalternativ)
%BYA	45,5	37,5	37,5
%BRA	220	245	310
%BRA uten p	220	202	240
BRA uten p (m2)	14200	13050	15310
BRA (m2)	14200	15900	19920
BYA (m2)	2950	2150	2410
Utbyggingsareal (m2)	6440		

### 8.3.3 Byggehøyder

De to forslagene til byggehøyder og konsekvenser av høyder er beskrevet under kapittel 7. I begge alternativer er de laveste byggene lagt mot småhusbebyggelsen og dokken. Volumene trapper seg opp mot nord og øst, og ned mot fjorden.

Alternativ 1 er satt opp under, alternativ 2 i parentes.

Bygg nord BKB1: 5 etg, c +28 (7 etg, c+34) (avtrappes mot gate)

Bygg øst BKB2: 4 etg, c+26 (5 etg c+28) (avtrappes mot gate)

Bygg vest BKB3: 6 etg, c+ 22 (8 etg c+ 28)

Bygg sør BKB4: 5 etg, c+19 (6 etg, c+22)

Dokkhuset er foreslått i samme høyde som i dag i begge alternativer:

BKB 5 2,5 etg c+13 (maks gesimshøyde 6,5m og mønehøyde 9m)

Trapestomten har maks mønehøyde lik det tilliggende huset på USF i begge alternativer, slik at den avklippede armen på dette bygget fullføres som et romdannende volum:

BKB6: 4-5 etg c+20 (øvre gesims) og c+13 (nedre gesims)

#### **8.3.4 Bygningsmasse som rives**

De tre industrihallene og en påbegynt stålhall, alle oppført på 1950- og 60-tallet, rives. Byggene er enkle og i stor grad uisolerte konstruksjoner i stål og med takkonstruksjoner i lettbetong. Byggene har ikke lenger noen funksjon, binder opp all byggegrunn og har liten kulturhistorisk verdi (jmf. Kulturminnerapport).

#### **8.3.5 Bygningsmasse som blir stående**

De to elementene som er vurdert å ha stor kulturhistorisk verdi i henhold til kulturminnerapport og Byantikvarens uttalelse: Dokken, som er intakt og trolig den eldste sivile tørrdokken i landet. Og Dokkuset, som antas å være like gammelt som dokken. Fordi det er endret mye gjennom tidene, vurderes selve bygningsmassen å ha liten verdi, men stor verdi som romdannende element langs dokken: «Dokkhuset har først og fremst sin verdi knyttet til sitt volum, høyde og relasjon til tørrdokken. Om dette endres kan verdi bli redusert. Forholdet mellom Dokkhuset og tørrdokken er særlig viktig.» (jmf. Kulturminnerapport).

#### **8.3.6 Form og typologi**

##### Byform og landskap (se også vedlegg 5.4.1 Stedsanalyse og byform)

Allmenningene som løper fra sjøen til landområdene bak er en del av Bergens identitet. Mot allmenningene lå viktige bygninger, her møttes byens borgere, og her hadde buekorpsene eksersis. Derfor er det viktig å ta vare på de tradisjonelle kvalitetene som ligger i allmenningene, ved å søke å etablere tilsvarende, åpne byrom i nye prosjekter, selv om størrelse og form kan bli noe annerledes. Bygningene i planforslaget er derfor planlagt som først og fremst som vegger og volumer som definerer byrom.

Utsyn gjennom byen er en vesentlig del av en urban opplevelse. Siktlinjer er noe man gjerne opplever mens man er i bevegelse, og dette er spesielt opplevelsesrikt på Nøstet,- der bebyggelsen lukker og åpner seg i smau og små plasser, og det veksler mellom storslagne utsikter og tette små byrom. Ny bebyggelse er plassert og formet slik at viktige siktlinjer ikke skal bli borte, og med høyder som trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse.

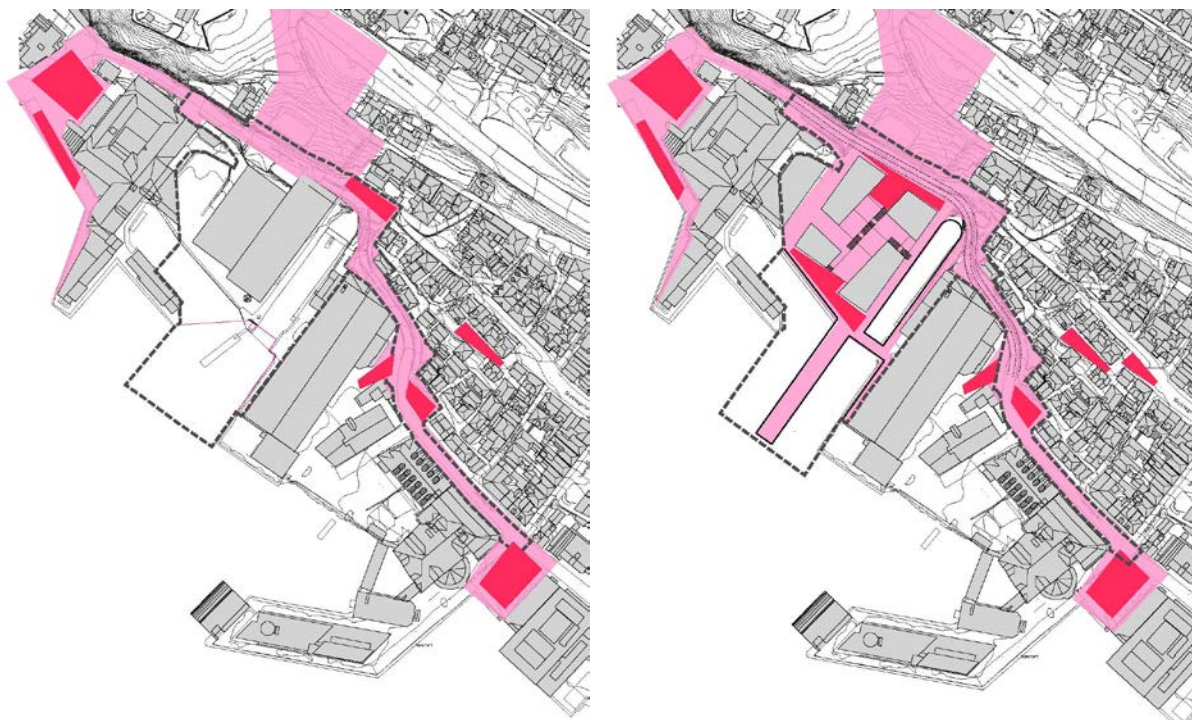


*Planforlaget sammen med foreløpig skisse til regulering av Nøstegaten*



*Siktlinjier fra Georgernes verft – før og etter*

Det har vært et ønske å holde fast i strukturforskjellen mellom byggene på de utfylte kaiområdene – store, tydelige bygningskropper – og småskalabebyggelsen i bakkene bak. Dette er en vesentlig karakter, en motsetning som skaper en urban dramattikk, både opplevd fra sjøen og fra høyden over. De fire byhusene har en ortogonal ytre avgrensning som gjør at de har en storform-karakter, samtidig som de er skråskårne fasader inn mot de indre plassdannelsene.



*Urbane rom og plassdannelser før og etter*

Utlufting mellom byggene er avgjørende for å unngå kaldlufts-stagnasjon på et lokalklimatisk nivå. Oppdelingen i fire bygg bidrar til luftgjennomstrømning og lys gjennom både på langs og tvers av terrenget. I et vestlandsklima er det viktig å legge til rette for uteområder som er solfylte, lune og vender seg riktig vei, noe som har vært bakgrunnen for de nedtrappede torgene. Den varierte høyden på byggene er et resultat av skyggestudier. Husene i nord kaster skygge på terrengskjæringen bak uten at noen lider under det, mens de sørligste byggene er holdt lavere for å gi bakenforliggende bebyggelse sol og utsyn. Fasadene er utformet med inntrappinger som kan bremse luftstrømninger og vind. Ulik form- og fargebruk gir variert oppvarming av flater. På denne måten settes luftstrømmer i bevegelse i forskjellige hastigheter, noe som er gunstig for lokalklimaet.

De viktigste strukturerende elementene for byforming kan derfor oppsummeres som:

- a) Allmenningene, nye og gamle plassrom og vannhoper som knytter by og vann sammen
- b) Siktlinjer,- utover vannet (fra festningen, fra småhusbebyggelsen, fra veien Georgernes Verft), opp mot festingen, inn mot festning og bebyggelse fra sjøen.
- c) Karakteristisk skala på industristripe langs sjøen som skiller seg fra småhusene bak
- d) Klima, sol og utlufting

#### Bygningenes uttrykk og estetikk

Det er valgt to ulike strategier med tanke på selve bygningenes utforming og estetikk.

For kulturbygget på rombetomten og Dokkuset er målet å arbeide med nye materialer og detaljer, men å opprettholde eller videreutvikle en eksisterende typologi, skala og bygningsform. På denne måten knyttes byggene til de tiliggende strukturene, og man fortsetter en påbegynt historie.

For de fire byhusene og plassrommene mellom dem er det annerledes: Programmene som skal inn her er så ulikt det som tidligere har foregått, med helt andre krav til lysflater, tilgjengelighet og liv mellom husene. Bygningene har derfor fått sin egne nye form, basert på kvalitetene man ønsker å få i leilighetene,- god utsikt, hjørne- eller gjennomlyse enheter, flater som er skrådd for å unngå direkte gjenboere.

### 8.3.7 Byggegrenser

Byggegrenser ligger i hovedsak i bygningskroppen som vist på modeller og tegninger. For de fire byhusene tillates terrasser på minst 7m<sup>2</sup> i en sone på inntil 1-2 meter i de retninger der dette ikke kommer i konflikt med avstander fundert i brannkrav e.l. Terrasser skal ikke utgjøre mer enn halvparten av fasadenes lengde. Balkonger lavere enn 5m over offentlig areal, tillates ikke.



*Forslag til terrasser innenfor og utenfor byggegrense*

### 8.3.8 Lek/uteoppholdsareal

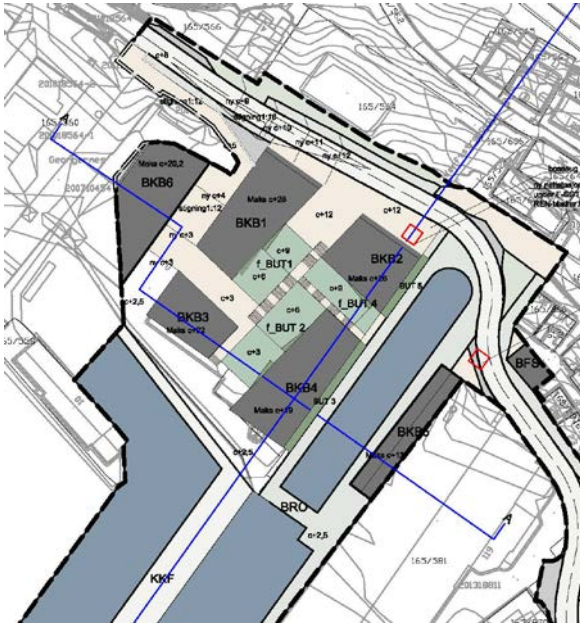
Det er en skala av ulike uteoppholdsarealer innenfor planområdet, som er tiltenkt forskjellig bruk. Eierskap til alt uteoppholdsareal er foreslått som privat, mens drifting av publikumstilgjengelig areal er foreslått offentlig/kommunalt.

Da planområdet ligger i et definert transformasjonsområde (dvs. hverken i boligområde eller blandet sentrumsformål), er det punkt 10 i bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel 2010 som gjelder (ikke § 3.4 i fellesbestemmelsene til Kommunedelplan for Sentrum). Dette innebærer 7m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal og 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet. Dette er mer enn både kravet til bebyggelse i blandet sentrumsformål og i kommunedelplan for sentrum. Man bør etter forslagsstillers skjønn vurdere om man ønsker så mye privat uteareal, på bekostning av felles uteopphold og allment tilgjengelig bygulv. Prosjektet er imidlertid beregnet og illustrert med denne maks-løsningen.

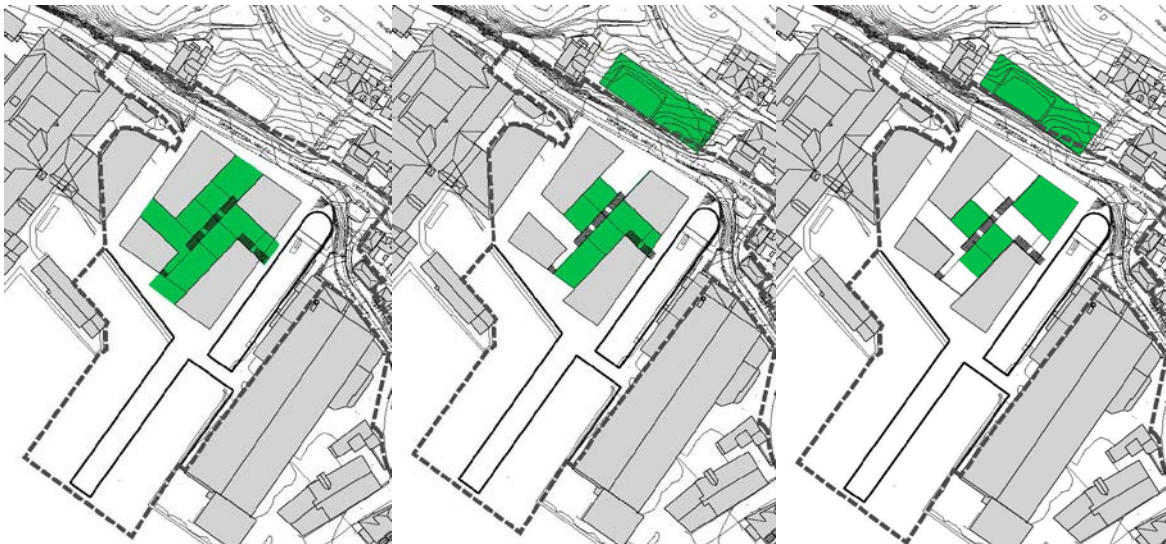
Det er mulighet for takterrasse på bygg øst, BKB2. Dette er vist i utredningsalternativet (alt. 2).

Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjengelighet. I de samme senterområdene kan også inntil 50 % av fellesarealene dekkes av takterrasser/opparbeidet dekke med god tilgjengelighet. Summen av slike arealer kan maksimalt dekke 75 % av arealkravet.

Solforhold er i alle alternativer dekket innenfor krav (se solstudium). I planforslagets hovedalternativ går man for Variant B. For utredningsalternativet foreslås Variant C. Alle illustrasjonene viser felles uteopphold for 100 boenheter. For hovedalternativet med 85 enheter, vil kravet være et mindre areal enn det som er vist på illustrasjonene under.



Kravet for hovedalternativet er 637,5m2 felles uteopphold. Planforslaget viser 670m2.



Uteopphold etter KPA etter variant A, B og C, alternativ 2 (utredningsalternativet) med 100 boliger

Variant A

Privat uteopphold 7m2 balkonger eller på terreng  
 15m2 felles pr bolig  
 100% felles uteopphold i gårdsrom

Hovedalt. 85 boenheter: 1275m2  
 Utredingsalt. 100 boenheter: 1500m2

Variant B

Privat uteopphold 7m2 balkonger eller på terreng  
 15m2 felles pr bolig

50% felles uteopphold i gårdsrom  
 50% i park

Hovedalt. 85 boenheter: 637,5m<sup>2</sup>/637,5m<sup>2</sup>  
 Utredingsalt. 100 boenheter: 750m<sup>2</sup>/750m<sup>2</sup>

### Variant C

Privat uteopphold 7m<sup>2</sup> balkonger eller på terreng  
 15m<sup>2</sup> felles pr bolig

25% felles uteopphold i gårdsrom  
 25% på takterrasse  
 50% i nærliggende park

Hovedalt. 85 boenheter: 318,75m<sup>2</sup>/318,75m<sup>2</sup>/ 637,5  
 Utredingsalt. 100 boenheter: 375m<sup>2</sup>/375m<sup>2</sup>/750m<sup>2</sup>

Det legges til rette for 100m<sup>2</sup> lekeplass.

Offentlige arealer består av et bymessig, bredt gateløp på veiens høybrekk. Her åpner det seg et byrom fra gaten som er flankert av service- og kulturprogrammer, og man får utsyn utover sjøen fra et høyt nivå.

Det går en offentlig 3 meter bred trapp ned gjennom området, tenkt som en gangsti som forbinder veinivå med kainivå. Trappen møter et offentlig bygulv mellom BKB1 og BKB3, som kobler seg til kulturbygget, og som kan bli en adkomst til dette. Det er også foreslått en trappesti ned til dokken som er 2m bred.

Det nederste nivået er bryggen: Her er det tenkt et større areal for servering i tillegg til at området inngår i strandpromenaden. Bryggen er foreslått lagt på c+2,5, med ytterligere nedtrapping mot vannflaten som tar av for stor sjø. Den solfylte beliggenheten kan gjøre disse bølgetrappene populære om sommeren, og et sted der man kan fiske, vasse eller sitte.

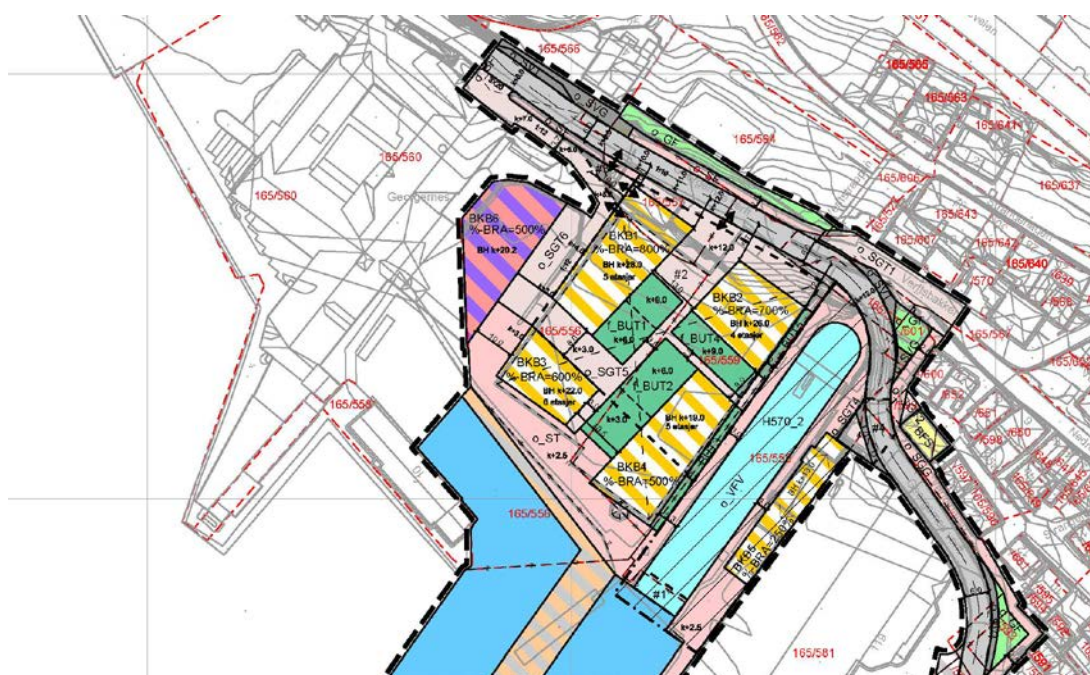
Høyder på kaiarealet er foreslått ut fra en vurdering av opplevelse på kaia i forhold til flomsikring. Dette betyr at flomsikkert nivå ligger på første opptrappede torg (c+3), mens man får mer sjøkontakt fra sjøpromenaden. Funksjoner på gateplan i bygg vest og sør (BN3 og 4) må dermed flomsikres med brystning e.l., i arkitekturen. Den nye piren, (SAA, på 700m<sup>2</sup>), er tenkt som en utstikker til å spasere på, med stupetårn i enden og kanskje et lite kiosk- eller bevertningsprogram på maks 100m<sup>2</sup> i ett plan. Mot øst er det tenkt brygge/fortøyningsmulighet for småbåter til boligene og gjester. Det er ikke planlagt noen form for stengsel som kan gjøre kaien til en marina.

Bryggene langs dokken er også planlagt som gang- og sykkelvei, åpne for alle. Det går i dag en trapp ned fra gatenivå i Georgernes Verft til dokken som ville være fin å opprettholde. I foreløpige illustrasjoner fra Rambøll til tilliggende planforslag i sør, Nøstegaten, er det lagt inn en gangpassasje i sørøstveggen til Dokkhuset som vil styrke disse forbindelsene. Langs boligene som har inngang fra terreng nord for dokken, er det planlagt en mindre, privat uteplass langs bygget, en meter høyere enn bryggen, mens bryggen vil være offentlig på C+2,0. Rundt selve dokken er det et ønske om å beholde dagens kainivå for at kulturminnet skal være mest mulig autentisk og lesbart. Terrengspranget markerer skillet mellom private og offentlige arealer, og løses ved trapper og ramper.



Felles uteoppholdsareal er planlagt som lekeplasser og uteoppholdsareal for boligene (UTE). Disse kan ha forskjellig karakter og beplantning. Det er satt av 100m<sup>2</sup> lekeplass mellom BKB2 og BKB4. Her er det foreslått husker, dumpe og sandkasse for mindre barn, sammen med benker og beplantning på lune og solfylte arealer. Samlet krav til felles uteoppholdsareal er 1275m<sup>2</sup>. Halvparten av dette (742,5m<sup>2</sup>) kan løses i nærliggende park. Den andre halvparten (637,5 felles privat og 105m<sup>2</sup> privat for den enkelte enhet), 742,5m<sup>2</sup>, løses innenfor planområdet. I tillegg vil kai-arealer og pir være tilgjengelige uteoppholdsarealer som gir tilgang til sjøen og aktiviteter knyttet til sjøen. Disse er ikke medregnet i oversikt over uteoppholdsarealet.

Alle boenheter har private utearealer i form av terrasser eller markterrasser på minimum 7m<sup>2</sup>. Fjorten enheter har privat uteoppholdsareal på terreng.



Utsnitt fra reguleringskart

De fleste uteoppholdsarealer vil kunne oppfylle krav til universell tilgjengelighet. Dette gjelder alt areal langs sjøen, i tillegg til gate og plass oppe ved veien. På grunn av høydeforskjell mellom kaikant og vei, blir det ikke rampe mellom disse nivåene. Man kan imidlertid bruke adkomstvei i nord. Denne får fall 1:12 og reposer i henhold til norm for HC-tilgjengelighet. I tillegg er alle platåer mellom byggene tilgjengelige fra heis. Private terrasser kan anlegges med trinnfri adkomst.

#### 8.4 Parkering/garasjer

Det er planlagt parkering for både sykler og biler i henhold til Bergen kommunes parkeringsnorm,- 1-1,2 bil per 100m<sup>2</sup> BRA bolig og 2 per 1000m<sup>2</sup> kontor. Det er planlagt sykkelparkering for to sykler per boenhet. Da planområdet ligger svært sentralt til, er det allment ønske om at det ikke legges opp til mer parkering enn nødvendig, og det laveste antall biler er valgt.

	KRAV IHT. PARKERINGSNORM	HOVEDALT 1 85 leil/ 9000m2 bolig 4000m2 næring	UTREDINGSALT 2 105 leil/ 11300m2 bolig 4000m2 næring
<b>BILPARKERING</b>			
	1-1,2 per 100m2 bolig	90	113
	2 per 1000m2 næring	8	8
	<b>SUM PLANLAGT:</b>	<b>98</b>	<b>121</b>
<b>SYKKELPARKERING</b>			
	3 per per 100m2 bolig	270	339
	10 per 1000m2 næring	40	40
	<b>SUM PLANLAGT:</b>	<b>310</b>	<b>379</b>

For at bygulvet i størst mulig grad skal være forbeholdt gående og syklende, er all bilparkering lagt under gårdsrommet/dekket. Det er kapasitet til å dekke p-behovet i disse arealene. Unntaket er fire serviceplasser/HC-plasser som ligger nær kulturbygget BKB6 på rombetomten. Adkomst til garasje er fra gate og inn på etasjen som ligger på gatenivå, nivå 3 (c+9) og fra tilkomstvei på nivå 2 (k+6). Ved hjelp av rampe kan man kjøre ned to etasjer, og ha direkte tilgang fra parkeringsplass til heishus til leilighetene. Dette gir stor grad av tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Det er de mørke arealene som benyttes til parkering og boder.

Omtrent 50 sykkel-p-plasser er samlet mellom boligbebyggelsen og rombetomten, der man kan forvente et kulturprogram som også vil ha behov for godt tilbud til byens syklende. I tillegg er det ca 60 plasser distribuert omkring på tomtene, ved Verftgaten og nede ved kaien. Det legges også opp til 200 plasser innendørs i garasjeanlegg,- til sammen ca. 310 sykkel-p-plasser. Dette oppfyller kravet i alternativ 1, i alternativ 2 er det ca. 380 plasser.

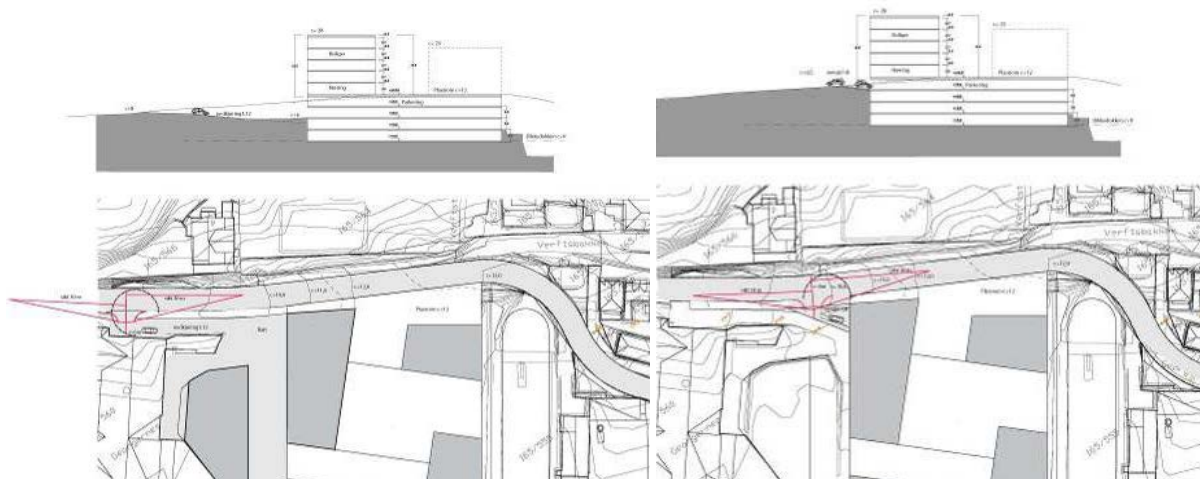
### 8.5 Trafikkareal

Parkeringskapasitet og trafikk er redegjort for i separat vedlagt trafikkanalyse, vedlegg 5.4.3. Innenfor planområdet er det følgende typer trafikkarealer:

#### Kjøreveg (SKV)

Hovedveien helt frem til Vestre Holbergsalmenningen er tatt med i planområdet i sin helhet i påvente av tilliggende plan (Nøstegaten) skal fremmes. Planen er at vei til og med naboplanens avkjøring vil inngå i deres plan, slik at planområdene vil grense til hverandre.

Nøstegaten/Georgernes Verft er en offentlig vei, planlagt og prosjektert og godkjent i en standard som skulle tilsi en tofelts kjørevei, men bygget noe smalere. Planen legger opp til at veien bygges etter veinormalens standard for tofelts kjørevei med kapasitet 0-4000 biler. Dette tilsvarer to felt á 2,75m + veiskulder på 0,25m på hver side, en samlet regulert vegbredde på 6m.



Avkjøringsalternativer- det er to mulige avkjørslar til p-kjeller som begge fungerer

Fordelingen mellom gang- og kjøreveier gjennom området er behandlet grundig gjennom en analyse av alternative veiføringer (se trafikkanalyse og egne illustrasjoner). Det er en intensjon i planarbeidet å utvide kjørevei i den grad det er nødvendig, ikke mer. Det er også et ønske fra naboer at utvidelse er begrenset. Det kan derfor være hensiktsmessig å anslå dagens trafikkmengde konkret på bakgrunn av en trafikkteiling, for å få et nøyaktig bilde av trafikk til boliger og kultur, og gjøre tiltak for at trafikk begrenses.

Som oppsummert i underveismøte, synes det ut fra trafikkale og antikvariske hensyn å være beste alternativ at veibanen får en mindre utvidelse over Dikkedokken, med strenge krav til utforming. Veien har i dag en veibane (asfalt) på 4,5 meter. Planforslaget legger opp til en veibane som er 50cm eller 1m bredere, til 5 eller 5,5m asfalt. Alt illustrasjonsmateriale viser 5,5m veibane og 0,25m skulder på hver side, noe som gir en regulert veibredde på 6m. Dette er riktig iht Vegvesenets standard. Det er laget eget dokument som viser forslag til veiprofil (se 5.3.7- Lengde- og tverrprofiler vei). Myke trafikanter fordeler seg på flere adkomstårer, som Verftsbakken og Skottegaten. Verftsbakken er stengt som gjennomfartsvei, og en del bruker traseen mellom Nøstegaten og småhusbebyggelsen, i Verftsgaten. Færre bruker gangtraséen langs småhusbebyggelsen, men denne er også et trafiksikkert alternativ.

### Torg (ST) og kaier

Det er lagt opp til offentlige torg på mest mulig av arealet langs sjøen, tilgjengelige for alle, møblert og aktivisert. Kaifronten foreslås «rettet ut» mellom de to ytterste punktene i nordvest og sørøst, slik at det dannes en sammenhengende, naturlig ganglinje langs sjøen. Kanten foreslås bygget som en betongkonstruksjon, utragende eller på søyler, i en materialitet som passer til torget forøvrig. Det utbyggede feltet går fra 0 til 2,6m utenfor dagens kaikant. Nedenfor kaikanten foreslås det bygget en lettere konstruksjon som gir en avtrapping mot vannet, og kobler seg til piren. Denne strukturen muliggjør en fortsettelse av sjøpromenaden nordover. Dette er en 3m bred brygge, gjerne i tre, som trappes ned og gjør at man på en naturlig måte kan komme helt ned til sjøen. Formål satt her er SAA, samferdselsanlegg og kai/friområde.

Det planlegges ny havnepromenade langs sjøen. Bro over dokken er del av denne. Broen er lagt der dokkhodet i sin tid var. Det settes særlige krav til utforming av denne slik at det blir tydelig forskjell mellom nytt og gammelt. Bro og strandpromenade er en del av en

sammenhengende, planlagt struktur som skal løpe langs hele kaifronten i tråd med kommunedelplan for Bergen sentrum.

### Gatetun

Vei fra Georgenes Verft og ned til kaia, nord for byhusene (SGT6), skal benyttes til varelevering og for utrykning/brann. Denne treffer c+3 (SGT5) før den går helt ned på kaia (c+2,5). Det er laget en illustrasjon av arealene som trengs for utrykningskjøretøyer (5.3.8 *Brannredningsplan*). Gatetunet brukes som tilkomst til parkering for boligene ved innkjøring på nivå 2 (c+6) Tre parkeringsplasser for bevegelsehemmede og plass til varelevering er lagt langs kulturbygget/BKB6. Det bør skiltes eller settes opp fysisk skille som begrenser trafikken på gatetun til det nødvendige.

Fellesareal/gatetun mellom BKB1 og BKB3 (SGT5), er velegnet for varelevering. Liten lastebil kan også levere fra parkeringskjeller og opp via heis. Arealet på kaia vil være kjørbart, og her bør eventuell varelevering begrenses til tider på døgnet når det er lite gangtrafikk.

### **8.6 Støytiltak**

Det er utarbeidet støyrapport, se vedlegg 5.4.5.

Planområdet er lite utsatt for støy, og dette vil ikke endres vesentlig i planlagt situasjon. Det vil bli noe mer trafikk til parkeringsanlegg, men ikke betydelig. Støy fra havn og hurtigrute overskrider ikke anbefalte støynivåer. Man kan regne med fortsatt støy fra konserter på USF.

### Tiltak og konklusjon fra støyrapport

Det er så lite støy på fasade at hensikten bak regel om tosidige leiligheter og soverom mot stille side, synes lite hensiktsmessig. Planlagte bygg gir en del hjørneleiligheter som ikke vil preges av støy, verken fra trafikk eller havn. Der leiligheter vender mot konsertlokaler, er de tosidige.

Nybygg på rombetomten vil bufre opp for konsertstøy fra USF, dersom konsertvirksomhet vil fortsette i samme lydnivå som i dag. Det er imidlertid også en forpliktelse fra konsertarrangørene at de ikke skal støye mer enn hva man kan forvente i en tett by. I forbindelse med nabovarsling av USFs konsertlokaler ble det fremsatt krav om en maksimumsgrense på 55dB i nabogrense, og at vinduer og dører skulle holdes lukket under konserter med hensyn til naboer.

### **8.7 Avfallshåndtering/miljøstasjon**

Det er avholdt møte med BIR vedrørende tilkobling til boss-sug.

Det er i dag ikke lagt opp bossug i Nøstegaten eller Georgenes verft, men det er planlagt å gjøre det i forbindelse med bygging, eventuelt samtidig med at nye føringer til Berstads tomt/Nøstet panorama trekkes.

Miljøstasjon for et nytt bebygget område bør ligge på området høyeste punkt, med maksimalt 15 graders helning til hovedsuget i vei. I prosjektet er det lagt opp til miljøstasjon sentralt plassert på plassen foran BKB2 der både gangtrafikk og biltrafikk passerer. Det er god dialog med graveklubben.

Tilkobling til bossug er sikret i reguleringsbestemmelsene.

### 8.8 Energi

Det skal søkes fremtidsrettede energiløsninger som reduserer energiforbruket. Energi og effektive, gode og bestandige løsninger bør være et tema i prosjekteringen på alle nivåer, fra planløsninger, isolasjon og materialer, utforminger av vinduer og planlegging av uteoppholdsarealer til konkret valg av energikilder.

Planforslaget vil kreve økt kapasitet i eksisterende trafo eller en ny i tillegg. Ved behov kan det etableres ny nettstasjon for å forsyne ny bebyggelse med strøm. Forskrifter for etablering av elektrisk forsyningsanlegg skal følges. Nettstasjonen kan plasseres innenfor hvilket som helst formål, så lenge det ikke ødelegger vesentlig for formålet og forskriftskrav kan oppfylles. Forskriftskrav gjelder særlig adkomst med lastebil og kran, trykkavlastning og brannkrav. Fortrinnsvis vil det være ønskelig å se på muligheten for å utvide dagens nettstasjon, sekundært ville det være ønskelig å få inn nettstasjonen på andre siden av dokken på tilsvarende måte. Transformatorer må da antagelig heises ned på tilvarende måte som dagens stasjon. Det er fra BKK sin side ønskelig med en frittstående nettstasjon. De er også positive til foreslåtte løsning så lenge det er god plass til rigg. Dette er inntegnet på illustrasjonsplan.

Området ligger innenfor fjernvarmetilbudet, og det vil legges opp til tilkobling til dette. Det legges opp til vannbåren varme som oppvarming av bygningene.

Det er også ønske fra BIR å legge opp boss-sug for planområdet.

### 8.9 Risiko og sårbarhet

Se kapittel 7.6.

### 8.10 Annet

Andre formål enn beskrevet over:

BFS: Bebyggelse eksisterende: Gjelder eksisterende bygg, bolig i Verftsgaten 27. Det skal ikke gjøres noen tiltak her, men eiendommen har falt mellom tidligere planavgrensninger, og er derfor medtatt.

SVT: Annen vegggrunn – grøntareal: Gjelder områder nordøst for veien. Dette er regulert i gjeldende plan og skal ligge i bero.

Hensynssoner:

H140: Gjelder frisiktssone ved avkjøring

H570: Gjelder bevaring kulturmiljø, dokk og dokkhus, og ballastdeponi

H730: Gjelder sone båndlagt som del av middelalderbyen Bergen.

Det settes krav til at alle bygg skal tilknyttes fjernvarmeanlegg eller bedre energiløsning.

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.

VA-rammeplan skal foreligge før tiltak kan godkjennes. Tiltak i sjø skal godkjennes av havnevesenet. Før IG skal geoteknisk rapport lages, og det skal lages kulturminnedokumentasjon i forbindelse med en ombygging av Dokkhuset.

Rekkefølgekrav gjelder prosjektering og opparbeidelse av vei før igangsettingstillatelse. Før det gis brukstillatelse, skal også lekearealer være opparbeidet, det skal være etablert miljøstasjon og vann- og avløpsnett.

## 9 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 9.1 Overordnede planer og vedtak

Overordnede planer er:

- Kommuneplan for Bergen (KP)
- Kommunedelplan Bergen sentrum
- Kommunedelplan Bergen indre havn
- Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen

Se kapittel 5.3 for innholdet i planene.

Kommuneplan for Bergen beskriver: «I områder som omfattes av kommunedelplan gjelder kommunedelplanens rammer for arealutnyttelse». Planområdet omfattes av Kommunedelplan Sentrum. Her er byggehøyde angitt til 27 meter over gatenivå. Det angis ingen BYA eller BRA-begrensning i Kommunedelplan for sentrum.

Kommunedelplan Bergen sentrum understreker at ny bebyggelse bør beskrive og forsterke sentrums landskapskarakter og sentrums tilknytning til sjø. Forholdet til småhusbebyggelsen skal tillegges særlig vekt. Man bør legge til rette for en blanding av funksjoner, handel, service, kontorer, boliger etc. Retningslinjer for Nordnes' vestsida angir at man skal sørge for opprusting av Nøstegaten, gode fotgjengerarealer og offentlig tilgjengelig kai.

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

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.

Kommunedelplan Bergen indre havn understreker at allmenn tilgang til sjø skal sikres. Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen er en temaplan som understreker viktigheten av opplevelsesrikdom og arkitektur, med vekt på gode offentlige byrom og bykvaliteter.

#### Oppsummering:

Planforslaget er i tråd med overordnede planer for området.

### 9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Underliggende og tilstøtende reguleringsplaner er:

- Regulering Nøstet vestre Nordnes pnr 10330000
- Georgernes verft 4 og tilliggende områder pnr 902.0000
- Georgernes verft 4 og tilliggende områder med endring pnr. 902.0001

Se kapittel 5.5 for innholdet i planene.

Det forutsettes at planen Regulering Nøstet vestre Nordnes pnr 10330000, som regulerer området til industri, oppheves i forbindelse med ny plan. Planen fra 1948 omfatter også naboområde i sørøst, Berstad-tomten, som de siste årene har vært i reguleringsprosess. I underveismøtet la man opp til en parallell prosess mellom Dikkedokken as og Berstad/Nøstegatens plan, for at man i størst mulig grad kunne drive byutvikling som støttet opp under samme ideer. Det var blant annet planlagt et felles underveismøte i mai i år. Berstad/Nøstegatens plan er imidlertid utsatt i forbindelse med et nytt innspill fra Etat for bygg og eiendom vedrørende et øket kulturprogram, og videre dialog og felles prosess er derfor utsatt fra deres og etatens side.

De to planene for Georgernes Verft dreier seg om tilkomst til boligområdet (BoB) nord for planområdet. Ny plan vil erstatte reguleringsplan for vei (pnr. 9002.0001).

### **9.3 Estetikk**

Temaet er redegjort for i konsekvensutredning.

Se Pkt 7.4 og vedlegg 5.4.1: Stedsanalyse og byform – landskap, bebyggelse og bystruktur med KU.

### **9.4 Konsekvenser for naboer**

Planforslaget gir en endret nabosituasjon, med høyere bygninger enn i dag.

Utsikt og solforhold/skyggevirksomhet er redegjort for i pkt. 7.4, i egne sol- og skyggeillustrasjoner (5.3.4) og i egen rapport Stedsanalyse og byform (5.4.1).

Planforslaget inneholder grunnnavståelse til vei, både fra Dikkedokken as og fra nabo i sørøst. Det vil bli noe mer trafikk enn i dag, og en bedre og mer trafiksikker veiføring. Det vil bli flere og tryggere traseer for gående og syklende enn det er i dag.

For alle tilliggende eiendommer og beboere i området, innebærer planforslaget at det som i dag er et avstengt industriområde, vil åpnes opp som et publikumstilgjengelig del av sentrum. Sjøfronten blir tilgjengelig for alle.

### **9.5 Trafikk- og parkeringsforhold**

Temaet er redegjort for i konsekvensutredning.

Se pkt 7.5 og vedlegg 5.4.3 Trafikkanalyse med KU.

### **9.6 Kulturminner**

Temaet er redegjort for i konsekvensutredning.

Se pkt 7.3 og vedlegg 5.4.1 Kulturminner og kulturmiljø med KU.

### **9.7 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet**

Det er i dag ingen friluftsområder eller områder som benyttes av barn og unge innenfor det tidligere industriområdet.

Planforslaget vil lage en tilgjengelig sjøfront som er åpen for alle av arealer som i dag er lagt beslag på av verfts- og industridrift.

Det avstengte området vil erstattes av en ny allmenning mellom Verftsgaten og fjorden til bruk for lek og opphold.

Flere trygge gang- og sykkelforbindelser vil etableres gjennom området.

Samlet sett vil barn- og unges interesser styrkes vesentlig som følge av planforslaget.

### **9.8 Privat og offentlige servicetilbud**

Det er god skoledekning i området. Ut fra elevtallsprognose 2013-2024 for kommunale skoler i Bergen, vil det være ledig kapasitet på Nordnes skole, som er aktuell barneskole, i hele denne perioden. I 2024 regner man med at det vil være 50 ledige plasser på skolen, og dette er flere enn det var i fjor, da prognosen ble oppdatert.

Prognosen tar høyde for 9 nye boenheter, og ikke planlagte utbygging av Nøstegaten og Dikkedokken. Tall på nye barneskoleelever må justeres ut fra planlagte nye boliger. Man kan kanskje anta at det blir 10 nye barn i barneskolealder som følge av utbygging av planområdet Dikkedokken. Dette er godt innenfor kapasiteten på Nordnes skole.

Aktuell ungdomsskole vil være Rothaugen ungdomsskole. Denne har noe ledig kapasitet for hele perioden, men mindre enn barneskolen. Man kan anslå at en utbygging av planområdet kan føre til 5 nye elever i ungdomsskolen. Dette kan enten løses innenfor eksisterende kapasitet, eller ved en omgjøring av geografiske grenser for skolene.

Berghus bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning. Prognosene for barnetall viser en stigning, samtidig som det ikke er planlagt tilstrekkelig antall plasser for å dekke behovet (*Plan for barnehageutbygging 2012-2024, Barnetallsprognoser 2013-2023*). I 2010 var dekningsgraden (barn i barnehage) 88 prosent og i 2011 vil den på 92 prosent. Bergen kommune har derfor i år, som i fjor, behov for nye barnehageplasser. Tallene fra årets opptak bekrefter også fjorårets bilde med tanke på den bydelsvise dekningen. Berghus har med tall fra 2011, 535 søkere med rett til plass per 1.3.2011. Behov for plasser er satt til 1822 og plasser som finnes er 1611 for bydelen, mangelen er dermed på 211 plasser. Det synes som om det er en trinnsvis forbedring i barnehagedekning og at det arbeides med opprettelse av flere plasser. Dikkedokken-utbyggingen og en noenlunde samtidig utbygging av boliger på Nøstet (Nøstegaten) vil gi behov for flere barnehager i nærområdet. Det er vurdert en innplassering av barnehage innenfor planområdet Dikkedokken. Krav til uteoppholdsareal, selv innenfor ny bybarnehagestandard, gjør at dette svært utfordrende å løse. Det er avholdt møte med Grønn etat for vurdering om parkareal på Galgebakken kunne vært benyttet til uteopphold for barnehage på Dikkedokken, men de er ikke positive til dette.

Et øket antall boliger vil føre til et større kundegrnlag enn i dag for handel og service. En del av dette kan løses innenfor planområde, som næring og service på førsteetasjeplan.

På grunn av planområdets ekstremt sentrale beliggenhet, skjer mye av forflytning til fots og på sykkel. Det er ikke antatt noe behov for offentlig kommunikasjon.

### **9.9 Risiko og sårbarhet**

Temaet er redegjort for i konsekvensutredning.  
Se pkt 7.6 og vedlegg 5.4.7 Ros-analyse med KU

### **9.10 Infrastruktur**

Temaet er redegjort for i konsekvensutredning.  
Se pkt 7.5 og vedlegg 5.4.3 Trafikkanalyse med KU og 5.4.6 VA-rammeplan.



### 9.11 Konsekvenser for næringsinteresser

Dagens næringsvirksomhet på området er liten. Verftet er nedlagt og brukes midlertidig som lager og utleie av parkeringsplasser. Dokkhuset på ca 150m<sup>2</sup> leies i dag ut til lydstudio. Leietagere er forespeilet lokaler innenfor planområdet også i fremtiden.

### 9.12 Juridiske/ økonomiske konsekvenser for kommunen

Dersom planområdet skal få sentrumsformål, må veien utbedres i henhold til veinormalen. Dette innebærer at arealer må avsettes til vei, både innen planområdet og fra nabo i sørøst. Dette kan løses i den pågående planprosessen, ved privat initiativ eller kommunale anbefalinger og inngripen.

## 10 MEDVIRKNING

Det er avholdt flere møter i tillegg til den offisielle varslingen og høringsrundene. De nedenfor nevnte kommer i tillegg til møter med Byantikvar, Graveklubben, Trafikketaten, Bergen Brannvesen, Grønn etat m fl.

- 21. januar 2014 ble det avholdt medvirkningsmøte for naboer og berørte på Nordnes bydelshus. Her ble først og fremst rammene for planforslaget diskutert. Naboinnspill dreiet rundt bekymring for høyder og skyggeeffektninger, men det var også forventninger knyttet til at et avlukket område skulle åpnes, og ønsker om tilgang til sjøen.
- 28. august 2014 var det samordningsmøte med nabo i sørøst, Berstad eiendom og deres plankonsulenter fra Rambøll. Her ble foreløpige planer for de to tilliggende planområdene vist for hverandre og diskutert.
- 29. august 2014 ble det avholdt møte med USF og Norwegian Preserving group, nabo i nord. Særlig veier og parkering ble diskutert, men også pir og havneformål, støy og planer fremover.
- 15. januar 2015 var det samordningsmøte med nabo i sørøst, Berstad eiendom og deres plankonsulenter fra Rambøll. Planer slik de var på det daværende tidspunkt, ble sammenliknet og felles føringer diskutert.
- 12. februar 2015 ble det avholdt dialogmøte med styret i Nøstet-Verftet-Klosteret velforening på verftet. Forslaget var da allerede preget av innspill fra første medvirkningsmøte. Prosjektet ble lagt frem slik det var da. Standpunkter for perspektiver ble besluttet på møtet. Som et direkte resultat av møtet ble én etasje fjernet fra bygg vest, som ligger nærmest småhusområdet.
- 17. august 2015 deltok forslagsstillers representant på samordningsmøte med Trafikketaten, sammen med Rambøll/Nøstegaten og fagetaten.
- 26. august 2015 deltok forslagsstillers representant på samordningsmøte med graveklubben, sammen med Rambøll/Nøstegaten.

Det er i tillegg sendt eposter til blant annet interesseforeningen *319 kvinner på Nordnes*, uten at dette har gitt noen konkret respons. I forsøket på å få funksjonshemmedes interesseorganisasjon i tale har forslagsstiller hatt kontakt med *Etat for tjenester for*

*funksjonshemmede (Jan Åsbakk), Byråd for helse og omsorg (Benedicte Løseth) og Kommunalt råd for funksjonshemmede (Tollak Hjalmarvik).*

Både møter med kommunen, med andre etater, med velforeninger, med naboer og konsulenter for tilliggende planer har påvirket utviklingen av prosjektet.

Det er i forbindelse med første innsendelse av planmateriale mottatt innspill fra velet Nøstet Verftet Klosteret og to enkeltnaboer. Disse er lest, men vil bli formelt medtatt som en del av planmaterialet ved høring etter 1. gangs behandling. Dette er avklart med saksbehandler i kommunens planavdeling.

## **11 FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR**

Eiendommene som denne planen gjelder ligger i dag avstengt og brakk, med arealer til formål som ikke lenger byen trenger. Bergen er i utvikling, og tiltrekker seg stadig mennesker som vil bo og arbeide. Det er god og bærekraftig byplanlegging å bygge boliger, næring og kultur på tomter som ligger i sentrum, der man kan leve uten å bruke bil og der flere folk fører til bedre tilbud og større bruk av tjenester og kulturtilbud. Dette er et mål man finner i alle overordnede planer, så vel nasjonale som for Bergen kommune.

En plan på et så sentrumsnært område, så nær den verneverdige småhusbebyggelsen på Nøstet, vil mange mene noe om. En høringspart som aldri uttaler seg, er de som ønsker og trenger bolig i byen, det være seg en økende eldre befolkning, eller enslige, par og familier som følger tendensen og ønsker et liv der man bor sentralt og urbant. De som allerede bor i området, har vært opptatt av sol og utsyn, kulturinnslag, trafiksikkerhet og tilgjengelige kaiarealer.

Planforslaget er et forsøk på å balansere disse interessene: Å bevare og sikre kulturminnene på tomten, å lage generøse kaiarealer til allmenn benyttelse. Det er foreslått volumer som skal være store nok til at dette blir et område som bidrar til fortetting av sentrum. Estetisk blir nybyggene en del av industriskalaen som alltid har ligget langs kaia. Samtidig skal de nye husene samtale med og ta hensyn til eksisterende by. Derfor er det foreslått begrensede fotavtrykk og en nedtrapping som ivaretar dagens naboer, og det tilbys offentlige plassrom, åpninger for sol og siktlinjer og en ny tilgjengelig kaifront for alle.

En levende by er i kontinuerlig utvikling og endring. Å åpne Dikkedokken-området for sentrumsformål der felleskapets, naboenes og fremtidens interesser avveies, er et naturlig stadium i byens videre liv.

## **12 VEDLEGG**

- 5.1 Merknadsskjema
- 5.2 Merknadskart
- 5.3 Illustrasjoner:
  - 5.3.1: Oversiktskart
  - 5.3.2: Illustrasjonsplan
  - 5.3.2: Snitt og oppriss
  - 5.3.4: Sol- og skyggestudier
  - 5.3.5: Perspektiver
  - 5.3.6: Modellbilder
  - 5.3.7: Lengde- og tverrprofil av veg
  - 5.3.8: Brannredningsarealer
- 5.4 Utredninger og konsekvensutredninger
  - 5.4.1: Stedsanalyse og byform – landskap, bebyggelse og bystruktur med KU
  - 5.4.2: Kulturminner og kulturmiljø med KU
  - 5.4.3: Trafikkanalyse- Trafikk- og parkering med KU
  - 5.4.4: Barnetråkk
  - 5.4.5: Støyrapport
  - 5.4.6: VA-rammeplan
  - 5.4.7: Ros-analyse med KU