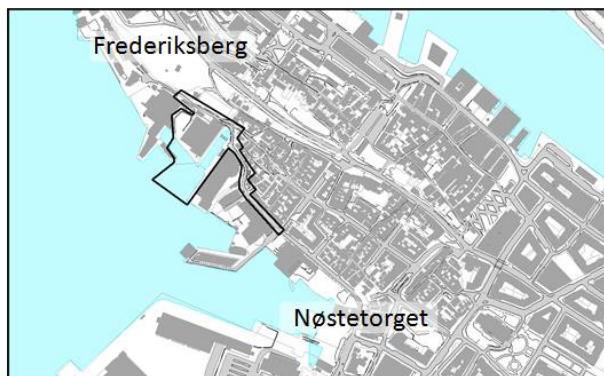


**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**Saksnr.: 201333746/84
Emnekode: ESARK-5120
Saksbeh.: HELY
Dato: 20.1.2016**Bergenhuis, gnr. 165, bnr. 555 m.fl., Dikkedokken. Arealplan-ID 63850000
FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING (KU)****Kort om planforslaget**

Lie Øyen arkitekter AS i samarbeid med sivilarkitekt mnl Eilif Bjørge fremmer på vegne av Dikkedokken AS planforslag for et område ved Dikkedokken/ Georgernes verft på Nordnes i Bergenhuis bydel.



Figur 1: Oversiktskart og skråfoto over planområdet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en transformasjon av området fra industri til sentrumsformål, herunder bolig, næring og kultur. De ønskede endringene går i hovedsak ut på følgende;

- **Bolig og næring.** I felt **BKB 1-5** legges det til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder bolig (blokkbebyggelse), offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det vises til tabell 1 for ønsket byggehøyde (BH), utnyttingsgrad og maksimal BRA. Foreslått utnyttelse vil gi rom for ca. 85 boenheter.

- **Næring/ tjenesteyting.** I felt **BKB6** ønskes det å legge til rette for kulturformål. Takform og høyde skal følge eksisterende bebyggelse i vest (USF); maksimal byggehøyde BH kote +20,5 og maksimal gesimshøyde kote +15,5. Det vises til tabell 1 for ønsket utnyttingsgrad og maksimal BRA.

Felt	BH k+ (etasjer)	Tomt (m ²)	BRA (m ²)	% BRA
BKB1	28 (6)	518	4144	800
BKB2	26 (4)	360	2520	700
BKB3	22 (6)	270	1620	600
BKB4	19 (5)	536	2680	500
BKB5	13 (2,5)	285	712	250
Sum			11676	
BKB6		485	2425	500

Tabell 1: Byggehøyder og maksimal utnyttelse.

- **Uteoppholdsareal.** Det skal settes av minimum 7 m² privat uteoppholdsareal og 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

- **Vegsystem.** Georgernes verft foreslås utvidet til en tofelts veg med regulert vegbredde 6 meter i henhold til Statens vegvesens vegnormaler. Fartsgrensen forutsettes til å ligge mellom 30 – 40 km/t.
Parkering er foreslått løst under bakken (#2), med unntak av fire parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede som ønskes plassert ved felt BKB6. Det legges opp til to atkomster til parkeringskjeller, herunder fra kote +9 (4. etasje) og kote +6 (3. etasje). Foreslått parkering er i henhold til parkeringsbestemmelser P1 i kommuneplanens arealdel (KPA 2010).
- **Kaiareal.** Det foreslås å åpne kaifronten for allmennheten og tilrettelegge for en promenade, herunder en gangbro over dokken (o_VFV).
I tilknytning til torg (o_ST) legges det til rette for en ny pir (o_SAA, 700 m²).
Fortøyning av mindre båter foreslås tillatt på pirens sørøstlige side.

For utfyllende opplysninger om planområdet, planforslaget, konsekvenser av planforslaget samt oppsummering og kommentarer til uttalelser og merknader vises til forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg C.

Utredninger i henhold til forskrift om konsekvensutredning

Planområdets beliggenhet i et område med regionale og nasjonale kulturminneinteresser utløste krav om konsekvensvurderinger, jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 3 og 4a. Planprogrammet ble fastsatt av byrådet i møte 18.9.2014, sak 1338 – 14.

Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i 3 alternativer.

- 0-alternativet (som i dag). Havneområdet fortsetter å være privat.
- Alternativ 1: Næring, kultur og bolig, innenfor rammene av kommunedelplan (KDP) for sentrum, herunder maks byggehøyde 27m.
- Alternativ 2: Næring, kultur og bolig, innenfor rammene av kommuneplanens arealdel (KPA), herunder maks byggehøyde 16m.

Følgende tema er utredet: Kulturminner og kulturmiljø, bebyggelse og bystruktur, trafikk og parkering. Foreliggende planforslag tar utgangspunkt i alternativ 2.

Fagetatens kommentarer

Det mottatte planmaterialet vurderes å ha tilfredsstillende kvalitet for å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Fagetaten slutter seg i utgangspunktet til hovedformålene bolig, næring og kultur, men stiller spørsmål ved deler av valgt plangrep. Nedenfor følger fagetatens kommentarer til de mest sentrale/aktuelle problemstillingene, herunder tema som etaten mener krever ytterligere vurderinger. Øvrige aktuelle tema anser fagetaten som tilfredsstillende løst og belyst. For opplysninger om disse tema henvises til forslagsstillers planbeskrivelse (vedlegg C).

Forholdet til overordnede planer

Planområdet ligger innenfor byutviklingsområde D. Nordnes vestsida, jf. KDP Sentrum § 13. Følgende retningslinjer for utarbeidelse av plan gjelder:

- *Det skal utarbeides forslag til opprustning av Nøstegaten med vekt på gode fotgjengerarealer og en god offentlig tilgjengelighet til kaiarealene mot vest og videre kontakt mot Georgernes verft.*
- *Formål i ny bebyggelse kan inneha en vesentlig del næring og bolig, samtidig som den bør støtte opp under området som et område for kultur, media og samtidskunst.*
- *Funksjoner inntil Nøstegaten eller offentlige kaiarealer skal i størst mulig grad inneholde publikumsattraktive funksjoner og medvirke til trygghet og opplevelse for fotgjengere.*
- *Ny bebyggelse skal på en god måte utnytte og forsterke naboskapet til den verneverdige bebyggelsen på Nøstet og Verftet.*
- *Når parkeringsanlegget på Hurtigrutekaien og Klostergarasjen er på plass, kan besøksparkering henvises til disse anleggene.*
- *Det skal legges til rette for god kontakt for fotgjengere mellom Nøstet – Nøstegaten og det øvrige byområdet.*

Kommunedelplanens bestemmelser overstyres kun av kommuneplanens formål bane og bestemmelser om plankrav og parkering, men suppleres av kommuneplanens bestemmelser der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.

Planforslaget er ikke i samsvar med overordnede planer når det gjelder grad av utnytting. Hvorvidt planforslaget forholder seg til føringene vedrørende byggehøyder som følger av valgt alternativ 2 (KPA 2010), er et definisjonsspørsmål, jf. avsnittet om byggehøyder.

Generelt

Foreliggende planforslag ligger i et område som formidler overgangen mellom trehusbebyggelsen på Nordnes/Nøstet og det tidligere verfts- og industriområdet på Verftet. Innenfor planområdet ligger Dikkedokken, som representerer den siste relativt uendrede del av gamle Georgernes Verft. Sammen med den sammenhengende trehusrekken av nasjonal interesse fra Sydnes til Georgernes Verft har området høy verneverdi. Utfordringen i dette viktige kulturhistoriske området er å tilpasse ny bebyggelse og nye funksjoner til eksisterende bymiljø på en harmonisk måte. I løpet av planprosessen er det avholdt flere møter hvor fagetaten har vært kritisk til foreslått plangrep. Fagetaten har understreket at prosjektet må vektlegge høy kvalitet både i det arkitektoniske uttrykket og materialbruk, samt at byggehøyder og volum bør holdes på et forholdsvis lavt nivå av hensyn til kulturminneinteressene i området. Etablering av offentlige plasser, bedre tilrettelegging for gående og syklende samt offentlig tilgang til sjøfronten er viktige tiltak.

Hovedutfordringer i foreliggende planforslag er vurdert til å være:

- Gode byrom og fellesareal
- Trafikk, herunder adkomst (utviding av veg) og parkering
- Utnyttelsesgrad/ byggehøyder/siktlinjer
- Virkninger på kulturminner og kulturmiljø

Kulturmiljø og kulturminner

Planområdet er plassert mellom USF Verftet, Fredriksberg festning og den eldre trehusbebyggelsen på Nordnes/Nøstet, og det er knyttet store kulturminneverdier til planområdet. United Sardine Factory AS (USF) ble grunnlagt 1910 og nedlagt i 1983. 10 år senere åpnet fabrikken som en av Norges største kulturscener. Georgernes Verft ble anlagt i 1784 og nedlagt i 1912. Dokkanlegget i planområdet er trolig Norges eldste gjenværende sivile tørrdokk og har høy verneverdi, jf. uttalelse vedrørende konsekvensutredningsplikt fra Hordaland fylkeskommune datert 21.11.2013. Det pekes også på at bygningsmiljøet i bakkant av planområdet; det sammenhengende trehusbeltet fra Sydnes/Nøstet og til Georgernes Verft er oppført på Riksantikvarens liste over bystrøk av nasjonal interesse, det såkalte NB!-registeret, jf. Middelalderbyen Nordnes. Fylkeskonservator peker på at bygningsmiljøet står i fare for å bli ytterligere innebygd. Videre pekes det på at Fredriksberg festning med forareal er et kulturminne av nasjonal interesse. Foreslått tiltak vil, slik de vurderer det ut fra størrelsen/ omfanget av tiltaket, kunne påvirke anlegget. De maksimale byggehøydene på foreslåtte nybygg må innordne seg kulturminneinteressene i området. Blant annet må siktlinjene til fabrikkpipen på USF Verftet fra de gamle ferdselsårene via Nøstegaten/ Georgernes verft og Skottegaten/Nedre Strangehagen ivaretas. Den gamle fabrikkpipen er viktig både som et kulturhistorisk symbol og et referansepunkt i forhold til byens geografi.

Dokkhuset har ikke formell fredningsstatus, men inngår sammen med dokken som del av kulturminnet.

Utarbeidet kulturminnedokumentasjon er vurdert å være tilfredsstillende, men etter fagetatens vurdering er ikke kulturminneinteressene i området i tilstrekkelig grad ivaretatt. Dette gjelder blant annet i forhold til ivaretakelsen av Dikkedokken og Dokkhuset som kulturminner, foreslåtte byggehøyder versus viktige siktlinjer og forslaget til utvidelse av veggen forbi Dikkedokken.

Formål

Foreslåtte formål bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting vurderes å være i samsvar med intensjonene som følger av retningslinjene for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet D. Nordnes vestsida; jf. KDP Sentrum § 13. Kulturformidling faller inn under formål offentlig eller privat tjenesteyting.

Bolig

I felt BKB1 – 4 legges det til rette for publikumsrettede funksjoner på gateplan der fasade vender mot torg (o_ST) eller gatetun (o_SGT5-6), mens det åpnes opp for bolig på bakkeplan der arealene grenser mot felles uteoppholdsareal (f_BUT 1-5). Over bakkeplan legges det kun til rette for bolig. Dette vurderes å være i samsvar med intensjonene om funksjonsblanding som følger av KDP Sentrum.

Boligstørrelser skal variere innenfor hvert delområde. Minimum 40 % av boligene skal være større enn 75m². Ingen boliger skal være mindre enn 35m². Fagetaten slutter seg til forslaget om å legge til rette for en variasjon i boligstørrelsene. Erfaringsmessig er varierende boligstørrelser et godt virkemiddel for å sikre et best mulig bomiljø.

Dokkhuset (felt BKB5)

I følge planbeskrivelsen ønsker forslagstiller å legge til rette for boligformål også i Dokkhuset. I reguleringsbestemmelsene åpnes det opp for kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

Det er viktig å bevare Dokkhuset gjennom bruk, men fagetaten stiller spørsmål ved forslaget om å åpne opp for bolig. Det primært fordi bolig virke privatiserende i forhold til bruken av arealene rundt dokken, hvilket er uheldig når målsettingen er å gjøre dokken mer tilgjengelig for allmennheten. Samtidig utløser etablering av bolig krav om felles og private uteoppholds-arealer. Dersom boligformål skal kunne anbefales, må det være uten uteoppholdsareal i umiddelbar nærhet. Alle felles uteoppholdsarealer på bakkeplan må legges til arealet mellom foreslått ny bebyggelse i felt BKB1 - 4. Dersom det skal åpnes opp for balkonger i tilknytning til et eventuelt boligformål, anbefaler fagetaten at det legges til rette for såkalte franske balkonger og ikke vanlige utkragete balkonger. Utkragete balkonger vil både virke privatiserende og hindre vanlig vedlikehold.



Figur 2: Dikkedokken. Dokkhuset til venstre

For øvrig er Dokkhuset ca. 15 meter langt. I foreliggende plankart er det vist byggegrenser for felt BKB5. Det antas dermed at eksisterende bygg ønskes utvidet mot nord og sør med henholdsvis 5 meter og 20 meter. Fagetaten er i utgangspunktet negativ til foreslått utvidelse. Utviklingen av denne delen av planområdet må imidlertid sees i sammenheng med pågående planarbeid for tiliggende eiendommer i øst; sak 201401768, gnr. 165, bnr. 574 mfl., Nøstegaten (plan-ID 64310000) for Berstad Eiendom AS. Når det er nevnt, anbefaler fagetaten at eksisterende trappadkomst nord for Dokkhuset videreføres.



Figur 3: Dokkhuset. Eksisterende stålkonstruksjon (ca. 20 meter) angir grense for ønsket utvidelse mot sør.

Pir (SAA)

I tilknytning til promenaden og torget foreslås det etablert en ny pir (o_SAA) på ca. 70x10 meter der det ligger en utstikker i dag. På piren foreslås det etablert et stupetårn og muligheter for kiosk og/eller bevertning med grunnflate inntil 100m². På sørøstsiden av piren åpnes det opp for ferdsel med båt og fortøyning av båt langs kaikant.

Etter fagetatens vurdering bør piren kun ha en lengde som maksimalt tilsvarer lengden på dagens utstikker. Avstanden mellom Verftet og gnr 165 bnr 581 på motsatt side av Dikkedokken er ikke stor. Etter fagetatens vurdering vil en så omfattende pir som foreslått, ha en negativ innvirkning på både dokkens bevaringsverdi og opprinnelige funksjon samt kvalitetene ved Dikkedokken som byrom.

Fagetaten slutter seg forslaget om å etablere et stupetårn, men kan ikke anbefale forslaget om å etablere kiosk/bevertningsareal; dette ikke minst i forhold til eksistensgrunnlaget over tid. Etter fagetatens vurdering bør eventuell kiosk og bevertning lokaliseres til arealene rundt det foreslåtte torget. I følge forslag til reguleringsbestemmelser, punkt 6.5, skal det etableres reketrapper på deler av området. Plassering og omfang av disse må vises på plankartet før 2. gangs behandling.

Næring/ kultur

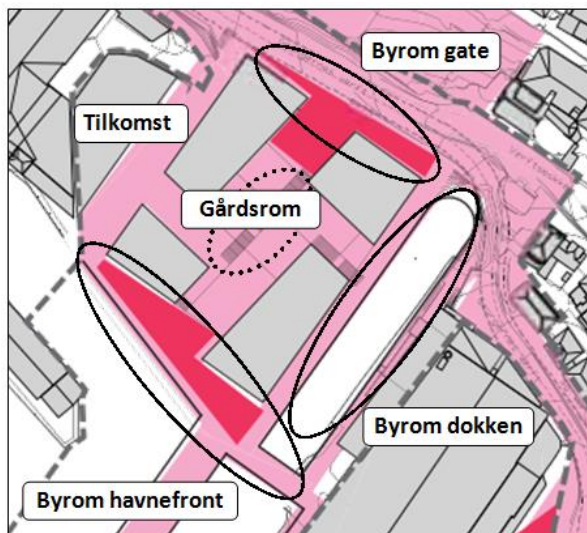
Felt BKB6 er foreslått regulert til næring/tjenesteyting. Eksempler på egnede formål er kontorer, bevertning, kulturskole, atelierer, gallerier og øvingslokaler, eller ett samlet kulturprogram. Planforslaget bør utformes slik at det ikke legger begrensninger for fremtidige formål.

Bebyggelse og bystruktur

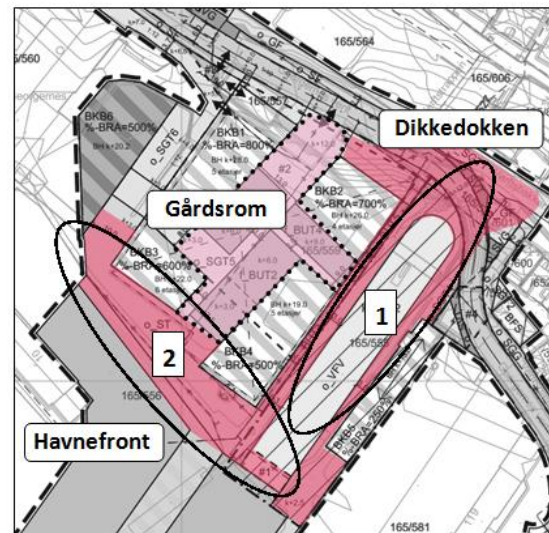
Det legges i planforslaget til rette for en maksimal utnyttingsgrad på % BRA = 245 %. Maksimal grad av utnytting er ikke fastsatt i KDP Sentrum. Av punkt 20 i bestemmelsene til KPA 2010 fremgår det at arealutnyttelsen innenfor senterområde S8 Sjøfronten ikke skal overstige %-BRA = 200 %. Etter fagetatens vurdering må fastsettelsen av den maksimale graden av utnytting ses i sammenheng med utformingen av foreslått ny bebyggelse og tilpasningen av denne til omgivelsene og kulturminneinteressene, herunder også hensynet til bakenforliggende småhusbebyggelse og ivaretagelse av siktlinjer. Vurderingen må også sees i sammenheng med hvilke kvaliteter og hvilken karakter de ulike byrommene skal ha.

Byrom

Etter fagetatens vurdering er det foretatt grundige analyser knyttet til bygningsformer og bygningshøyder, men fagetaten stiller spørsmål ved utført byromsanalyse og vurderingen av hvordan romforløp og opplevelsesverdier knytter seg til byen. Det fremkommer ikke tydelig nok hvilken funksjon og hvilke kvaliteter de enkelte byrommene skal ha.



Figur 4: Byrom etter forslagsstillers utgangspunkt



Fagetatens anbefaling

I henhold til forutsetningene knyttet til punkt 20 i bestemmelsene til KPA 2010 skal det ved omfattende fornyelse legges til rette for et sentralt møtested med høy fysisk og sosial kvalitet (plasser, allmenninger mm.). Etter fagetatens vurdering er det naturlig at følgende areal danner «nye» offentlige rom (jf. figur 4):

Nr. 1 Dikkedokken er det viktigste sentrale kulturhistoriske elementet i planforslaget. Etter fagetatens vurdering er det helt selvsagt som ryggrad i en offentlig tverrforbindelse mellom Verftsbakken og sjøen. Dokken er et sentralt knutepunkt der alle byrommene og de ulike ferdselsårene møtes, også ned fra Galgebakken. Dette må tydeliggjøres gjennom planforslaget.

Fagetaten kan ikke anbefale at felt f_BUT 3 skal benyttes til privat uteoppholdsareal for leilighetene som ligger på bakkeplan i felt BKB2 og 4. En slik utnyttelse av arealet vil virke privatiserende på dette viktige byrommet, hvilket er uheldig sett fra et byutviklingsståsted. Bebyggelsen i felt BKB2 og 4 bør flyttes noen meter nordover, og det private uteoppholdsarealet vike plass for et offentlig trappeanlegg fra kjørevegen og ned til kainivået. Dikkedokken har stor opplevelsesverdi og arealet langs nordsiden er ypperlig som en offentlig allmenning som også kan tjene som uteoppholdsareal for bebyggelsen.

Nr. 2 *Havnefront.* Fagetaten slutter seg til forslaget om å åpne kaifronten for allmennheten og legge til rette for et torg og en promenade. Fagetaten er imidlertid mer usikker på de foreslåtte dimensjoner. Dette gjelder spesielt torget (o_ST). Både bruk, soner for ulik bruk og bevegelsesmønsteret må tydeliggjøres før 2. gangs behandling. Fagetaten slutter seg også til forslaget om å etablere en gangbro over dokken. Promenadens trasé i retning sentrum må koordineres med pågående planarbeid i sørøst (sak 201401768 - Nøstegaten). Promenaden må imidlertid kunne fungere og fremstå som attraktiv også uten at forslagene som vil følge av pågående planarbeid på naboeiendommene, kommer til realisering.

Arealet mellom felt BKB6 og felt BKB3 inngår i det offentlige torget (ST). Det fremstår uklart hvilke funksjoner og kvaliteter dette arealet er tiltenkt. Dermed er det også vanskelig å vurdere arealets og byrommets kvaliteter. Etter fagetatens vurdering bør dette arealet utvikles som et offentlig rom med tilknytning til kulturformål i tilliggende bygg og klart avgrenset fra det bakenforliggende gatetunet o_SGT6. Det er også uklart hvilken rolle sistnevnte gatetun skal ha, ikke minst dersom det skal kunne kjøres der i forbindelse med varelevering.

Når det gjelder gårdsrommet mellom bebyggelsen i feltene BKB1-4, vurderes sikten fra gaten Georgernes verft i retning av sjøen og Damsgård å være viktig, men som byrom kan det ha en mer privat karakter enn byrommet rundt Dikkedokken.

Bygningsstruktur

Det følger av både KPA 2010 og KDP Sentrum at Bergen sentrums vakre, varierte bylandskap skal vernes og være grunnlag for det nye som skal tilføres byen. Byens egenart er knyttet til en bygningsstruktur i en forholdsvis liten skala som er tilpasset det vestlandske landskapet. Gjennom tidene har byen vært bygget ut som et "teppe" som følger lokale høydedrag som Nygårdshøyden og Nordnes og som klatrer oppover fjellsiden og danner rammen om byens sentrum. Det følger av KDP Sentrum at bebyggelsesmønsterets teppekarakter skal videreføres i nye prosjekter. Bygninger med sterk offentlig eksponering skal forbeholdes funksjoner av viktig allmenn betydning.

Planforslagets grep med en bygningsmasse på en base som trapper seg gradvis ned mot sjøen, vil kunne formidle overgangen mellom gaten og dokk-/kaiområdet på en god måte. Bygningsvolumene er utformet som oppdelte lameller vinkelrett på strandlinjen, noe som ivaretar siktlinjene fra Galgebakken mot sjøen. Fagetaten er imidlertid ikke overbevist om at foreslått oppdeling av feltene BKB1-4 i retning fra Dikkedokken til Verftet i tilstrekkelig grad

sikrer viktige siktlinjer fra den bakenforliggende småhusbebyggelsen og til fabrikkpipen på USF Verftet fra de gamle ferdselsårene via Nøstegaten/Georgernes verft og Skottegaten/ Nedre Strøgehagen.

Byggehøyder

Fagetaten slutter seg til forslaget om å bygge videre på alternativ 2, hvilket forutsetter en maksimal byggehøyde på 16 meter. Tomtens beskaffenhet utgjør en utfordring da høydeforskjellen mellom dagens kainivå (ca. kote +2) og eksisterende veg (kote +12) er ca. 10 meter. Etter regelverket skal byggehøyder regnes fra ferdig opparbeidet terreng (rundt hele bygget). Etter fagetatens vurdering er det naturlig å ta utgangspunkt i foreslått kainivå kote +3 for bebyggelsen ved kaifronten. Maksimal byggehøyde mot sjøen da kote +19. Fagetaten har forståelse for forslagsstillers argumentasjon om også å ta utgangspunkt i en maksimal byggehøyde på 16 meter sett fra gatenivået på oversiden av bebyggelsen, hvilket gir maksimal byggehøyde kote + 28 og ikke (bare) kote + 23,5 dersom gjennomsnittsbetraktningen legges til grunn. Forslaget om maksimal byggehøyde på kote +28 må imidlertid ses i sammenheng med kulturminneinteressene i området, ivaretagelse av tidligere nevnte siktlinjer og kvaliteten på tilliggende bakkeareal, det være seg uteoppholdsarealene eller de offentlige byrommene.

Etter fagetatens vurdering må maksimal byggehøyde på felt BKB3 reduseres til maksimalt kote +19, dette for å ivareta torg o_ST og de bakenforliggende uteoppholdsarealene. Av samme årsak har fagetaten tidligere i prosessen anbefalt at bebyggelsen på dette feltet begrenses til et minimum. Fagetaten slutter seg til forslaget om inntrukket toppetasje mot gaten Georgernes verft, men anbefaler at felt BKB1 og 2 av hensyn til kvaliteten på og opplevelsen av både uteoppholdsarealene på bakkeplanet og de offentlige gatetunene reguleres med maksimal byggehøyde kote + 24. En slik reduksjon er også mer i samsvar med føringen som følger av både KPA 2010 og KDP Sentrum om at forholdet mellom gatebredde og fasadehøyde mot gaten som hovedregel ikke skal overstige forholdet 100 % : 110 %. Fagetaten anmoder om tilbakemeldinger på foreslåtte maksimale byggehøyder gjennom offentlig ettersyn.

Eksisterende industrihaller har en maksimal byggehøyde på ca. 14,5 meter (gnr. 165 bnr. 559) og ca. 13 meter (gnr. 165 bnr. 556) målt fra dagens kainivå og ca. 5 meter målt fra eksisterende vegnivå i overkant av bebyggelsen. I følge forslagstillers utgjør det samlede bygningsvolumet, som er vist i planforslaget, omtrent det samme som volumet på hallene slik de står i dag. Det er imidlertid ikke gitt at en kan oppnå samme grad av utnyttning ved en transformasjon av området.

Estetikk og fjernvirkning

Også i forhold til fjernvirkning slutter fagetaten seg til forslaget om å forholde seg til alternativ 2 og en maksimal byggehøyde på inntil 16 meter. Opprissene/ situasjonsnittene som følger planforslaget viser tydelig at det er viktig å holde seg under silhuetten på Nordnesryggen. Dette gjelder også i forhold til Fredriksberg festning.

Når det gjelder estetikk, vises til Arkitektur- og byformingspolitikk for Bergen 2011 – 2017 datert 2.2.2011 og vedtatt av bystyret 20.6.2011, sak 147-11. For øvrig kan grønne takflater medvirke til å dempe virkningen av bebyggelsen; det kan i form av et grønt biologisk materiale (for eksempel mose og sedum) eller vegetasjon til prydd eller nytte i tilknytning til takhager og uteoppholdsareal.

Felles og privat uteoppholdsareal

KDP Sentrums krav til uteoppholdsarealer gjelder ikke for de i planens definerte byutviklingsområder. Følgelig gjelder punkt 10 i bestemmelsene til KPA 2010. Krav til privat uteoppholdsareal er 7 m² privat uteoppholdsareal og 15 m² felles uteoppholdsareal per enhet. Det legges i planforslaget til rette for henholdsvis 85 boenheter, hvilket gir et krav på 1275 m² felles uteoppholdsareal.

I henhold til punkt 10b i bestemmelsene til KPA 2010 kan inntil 50 % av fellesarealet dekkes av nærliggende parker eller gatetun. Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av takterrasser/ opparbeidet dekke. Summen av slike areal kan maksimalt dekke 75 % av arealkravet. Dette tilsvarer 956 m². Det vises til tabell 2 for andel uteoppholdsareal og figur 5 for plassering av de ulike feltene.

Fagetaten kan anbefale en løsning som innebærer at hoveddelen av felles uteoppholdsareal ligger på opparbeidet dekke. Det vises til tomtens beskaffenhet og intensjonen om å etablere en ny kontakt mellom bakenforliggende terreng og sjø.

Før 2. gangs behandling må det dokumenteres at kravene om tilgjengelighet er tilfredsstillt, dette de store høydeforskjellene tatt i betraktning. Reguleringsbestemmelsene må suppleres med krav til utforming og beplantning av fellesareal og terrengmurer, herunder:

- Krav til beplantning og jorddybde for å sikre grønne areal med kvalitet og vegetasjon av varierende høyder
- Enhetlig utforming av forstøtningsmur, fortrinnsvis i naturstein

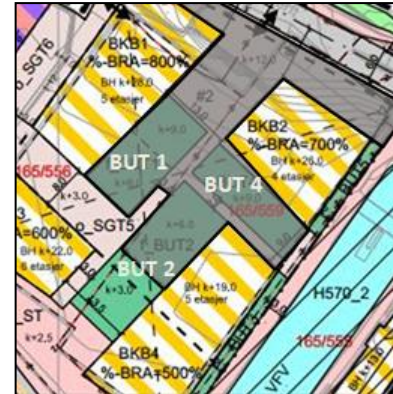
Etter fagetatens vurdering er det viktig å skille mellom offentlige og private soner, jf. boligprosjektet på Georgernes Verft.

Trafikk og parkering

Dagens veg til planområdet ble regulert og realisert som følge av utbyggingen av boligene på Georgernes Verft, plan 9020001. Løsningen er et resultat av en rekke kompromisser, herunder verneinteresser knyttet til dokken, eksisterende bebyggelse- og gatestruktur. Veggen er i samsvar med vedtatt plan, jf. vedtak i Hovedutvalget for byutvikling, 30.10.1997. Vedtaket er tydelig på at vegnormalene ble avveket for å få til et godt kompromiss.

I følge utført trafikkanalyse vil tiltakene som følger av foreliggende planforslag, føre til at ÅDT øker med 460. Georgernes verft foreslås utvidet til en tofelts veg med regulert vegbredde 6 meter i henhold til Statens vegvesens vegnormaler. Det forutsettes en fartsgrense mellom 30 – 40 km/t.

Forslaget om utvidelse av vegen er utformet i dialog med Trafikketaten. Etter fagetatens vurdering er foreliggende forslag for strekningen mellom Nøstegaten og USF Verftet urealistisk og viser til prosessen knyttet til utbyggingen av Georgernes verft. Begrensingene med hensyn til utvidelse av vegen er de samme i dag som den gang. Sett i relasjon til intensjonene om Gåbyen Bergen som følger av kommuneplanens samfunnsdel, Bergen 2030, vedtatt av bystyret 24.6.2015, sak 1091-15, blir det etter fagetatens vurdering helt feil å prioritere fremkomst for biler. Foreliggende forslag innebærer at fotgjengerne fjernes fra



Figur 5: Areal med gråtone illustrerer areal som ligger over kote +3.

Fellesareal	m ²
BUT 1	250
BUT 2	310
BUT 4	155
SUM	715

Tabell 2: Oversikt over felles uteoppholdsareal.

dagens veg og flyttes over på isolerte gangveger. Dette er ikke i samsvar med urban grammatikk der det er gåing i alle gateløp. For øvrig er ikke konsekvensene beskrevet. Det stilles derfor spørsmål ved deler av utført trafikkanalyse.

Legges intensjonene om Gåbyen Bergen til grunn, må det aksepteres at standarden på vegen ikke er i henhold til dagens krav. Følgelig må biltrafikken forbi Dikkedokken reduseres til et minimum. Dette kan gjøres ved å redusere kravet om antall parkeringsplasser til et minimum. Det gjøres i denne forbindelse oppmerksom på at parkeringsdekningen ved Georgernes verft er ca. 0,6, og ikke 1,0 – 1,2 per 100 m² BRA bolig som følger av punkt 15 parkeringsbestemmelse P1 i bestemmelsene til KPA 2010. Alternativt kan man i forbindelse med pågående planarbeid for områdene øst for Dikkedokken og i samarbeid med aktuell hjemmelshaver etablere et parkeringsanlegg på indre del av gnr 165 bnr 581 med tilkjørsel fra Nøstegaten uten endringer av gaten forbi Dikkedokken.

Arealene som da frigjøres under feltene BKB1-4 kan forslagsvis benyttes til kulturformål på lik linje med arealene i felt BKB6.

Etter fagetatens vurdering er det det trafikale prinsippet som følger av illustrasjonen til høyre, som må legges til grunn for planleggingen av vegen forbi planområdet. Illustrasjonen viser en løsning utformet på fotgjengernes premisser. En slik løsning er imidlertid ikke mulig dersom planforslaget vedtas som foreslått.



Figur 6:

Ill. Lie Øyen arkitekter

Varelevering

Areal satt av til varelevering må stå i forhold til planlagte aktiviteter/ virksomheter. I henhold til forslag til reguleringsbestemmelser (punkt 6.3.3) legges det til rette for varelevering i offentlig gatetun o_SGT6. Også følgende areal blir angitt som mulige areal for varelevering:

- Fellesareal/gatetun mellom BKB1 og BKB3 (SGT5).
- Parkeringskjeller. 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.

Fagetaten stiller spørsmål ved foreslått løsning for varelevering. I henhold til punkt 15 i bestemmelsene til KPA 2010 må det dokumenteres at nødvendig areal til varelevering og serviceparkering etter bebyggelsen sitt behov og at varetransporten kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter. Varelevering som belager seg helt eller delvis på å benytte offentlig torg / gatetun, vil;

- utgjøre en verdiforringelse i forhold til opplevelsen av bruken av arealet,
- gå ut over trafiksikkerheten og
- øke kommunale vedlikeholdskostnader på overflatedekket dersom arealet benyttes av tunge kjøretøy

Etter fagetatens vurdering må dette tema avklares før saken fremmes for 2. gangs behandling.

Anleggstrafikk herunder massebalanse

Fagetaten kan ikke se av mottatt materiale at konsekvensene av anleggstrafikken til og fra planområdet under bygge- og anleggsperioden er vurdert, verken i forhold til masser som skal fjernes, eller masser som skal fraktes til området. Det være seg rivningsmaterialer, byggematerialer eller jord- eller steinmasser. Tåler dagens atkomstveg denne belastningen eller må massene helt eller delvis fraktes sjøvegen. Planmaterialet må suppleres før planforslaget kan fremmes til 2. gangs behandling.

Teknisk infrastruktur

Hvilken teknisk infrastruktur som skal etableres forbi Dikkedokken, må avklares så tidlig som mulig i prosessen frem mot 2. gangs behandling. Dette for å sikre at eventuelle forhold som må avklares gjennom plan, inngår i planforslaget. Trasé forbi Dikkedokken må avklares med Byantikvaren.

Barn og unge

Planområdet er i dag avstengt og følgelig ikke brukt til lek. Det legges i planforslaget til rette for fellesareal, gatetun mm. Det vises til fagetatens kommentarer vedrørende uteoppholdsareal og utbygging.

Ved Galgebakken (ca. 20 meter fra planområdet) er det både ballbane og store grøntområder som brukes av barn til frilek. Høyden på den nye bebyggelsen innenfor planområdet vil kunne påvirke lys- og solforholdene på banen, men er neppe avgjørende for bruken av banen.

Barnehage

Det ligger flere offentlige og private barnehager i nrområdet, samtidig har Bergenhus bydel per i dag ikke tilfredsstillende barnehagedekning. Det legges opp til så mange boenheter i dette og det tilliggende planforslaget for Nøstetoget (sak 201401768) at det må innpasses en barnehage i ett av planforslagene.



Figur 7: Skråfoto av eksisterende ballbane ved Galgebakken

I følge forslagstiller er det mulig å legge til rette for en barnehage som er i samsvar med bybarnehagestandarden vedtatt i bystyret i møte 280515, sak 119-15. Temaet må avklares/ dokumenteres ytterligere til 2. gangs behandling, herunder;

- hvilket av planforslagene skal legge til rette for en barnehage
- mulig å gjennomføre med tilfredsstillende mengde uteoppholdsarealer med kvalitet

Det fremkommer av planbeskrivelsen at Grønn etat ikke er positiv til at parkarealet på Galgebakken kan benyttes til uteopphold for en fremtidig barnehage på Dikkedokken. Fagetaten ønsker tilbakemeldinger på dette gjennom offentlig ettersyn.

Skole

Nærmeste barneskole, Nordnes skole, har en kapasitet på 300 elever. Elevtallet forventes å øke jevnt utover i prognoseperioden. Nærmeste ungdomsskole er Rothaugen ungdomsskole. Elevkapasitet til skolen er 550 elever. Kapasiteten ved skolen er godt utnyttet i dag, og prognosene tilsier at det kan bli en utfordring med kapasiteten mot slutten av prognoseperioden. Det vises til [Skolebruksplan 2010 - 2024](#).

ROS - analyse

Det foreslås å heve hoveddelen av kainivået med nærmere en meter fra kote +2 til kote +3. I henhold til Risiko- og sårbarhetsanalyse for Hordaland (fylkesROS Hordaland 2009) skal kaifronten ligge på kote +2,75 +/- 0,25. De fleste tiltakene i sjøfronten de siste årene er lagt på et nivå i den nedre delen av skalaen, men fagetaten registrerer nå en større interesse for å legge kaifronten i det øvre sjiktet. Fagetaten har ingen innvendinger mot forslaget.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde 1. Anført problem er byjord. Deler av planområdet ligger på fylling i sjø. Foreslått reguleringsbestemmelse § 2.3 bør omformuleres og gjøres mer generell slik at eventuell fare for skader på mennesker eller miljø også inngår i vurderingen.

Støy

Nybygg på felt BKB6 vil fungere som en buffer mot konsertstøy fra USF dersom konsertvirksomheten der fortsetter med samme eller øket lydnivå. I følge vedlagt støyrapport er det fordel at leiligheter som ligger høyest oppe i nybygg BKB1, får en stille side.

Dersom det er behov for tiltak for å sikre et tilfredsstillende lydnivå, skal disse sikres i reguleringsbestemmelsene. Dette må være avklart før planforslaget fremmes for 2. gangs behandling.

Energi

Det fremgår av planforslaget at det skal søkes fremtidsrettede energiløsninger som reduserer energiforbruket. Både planrådets sentrale plassering ved Nøstebukten og omfanget av tiltakene som følger av planforslaget, tilsier at forslagsstiller bør søke fremtidsrettete energiløsninger som gjerne går ut over de krav som følger av gjeldende lovverk, i den hensikt å redusere energiforbruket til et minimum. Etter fagetatens vurdering bør også andre energikilder enn tradisjonell strømforsyning og fjernvarme vurderes. For øvrig bør energibruken vurderes fortløpende gjennom utforming av planløsninger, bygninger, valg av materialer, byggemetoder med mer.

Biologisk mangfold

Planområdet inneholder ikke arter eller naturtyper som er «rødlistet». Tiltaket som følger av planforslaget, synes ikke å være i konflikt med interessene naturmangfoldloven er ment å ivareta. Temaet bør likevel kommenteres utfyllende før saken fremmes til 2. gangs behandling.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn for planleggingen, jf. bestemmelsene i TEK10. Krav til universell tilgjengelighet gjelder både i forhold til uteareal og byggverk.

Planfremstilling

Plankartet med tilhørende reguleringsbestemmelser inneholder feil/mangler og anses ikke å være i samsvar med kommunens kravspesifikasjon. Dette er forhold som må rettes opp før 2. gangs behandling. Det samme må illustrasjon *Lengde- og tverrprofil av veg* da kote +3 er påført på begge de to underste nivåene.

Når det gjelder planavgrensning, er det en viss overlapping mellom foreliggende planforslag og pågående planarbeid 64310000 gnr. 165, bnr. 574 mfl., Nøstegaten (Berstad Eiendom AS). Dette gjelder deler av sjøområdet ved Dikkedokken og deler av vegarealet (Nøstegaten og Georgernes verft). Denne overlappingen anbefales opprettholdt gjennom hele planprosessen. Det er ikke gitt hvilket av planforslagene som kommer til realisering først. Det forutsettes at planforslagene samordnes før de fremmes for 2. gangs behandling.

Parallele planprosesser og koordinering

Foreliggende planforslag må ses i sammenheng med det pågående planarbeidet (64310000) for de tilliggende eiendommene til Berstad Eiendom AS. Som det fremgår av innsendt materiale, har det vært dialog mellom de to forslagsstillerne, men de har valgt å levere separate planforslag med begrunnelse i at det kan være ulike syn på valg av løsninger, og selv om de to planprosessene samkjøres, kan det være forhold som gjør at gjennomførbarhet og tidsramme til godkjenning kan bli ulik for de to områdene. Fagetaten har anmodet partene om å samarbeide om et felles planforslag, alternativt koordinere sine planforslag, men kommunen har ingen virkemidler for å tvinge dem til samarbeid.

Konklusjon

Fagetaten slutter seg i utgangspunktet til hovedformålene bolig, næring og kultur. Etaten har imidlertid noen merknader. Hovedsakelig gjelder dette følgende forhold:

- Dikkedokken må styrkes både som kulturminne og byrom
- Kiosk- og bevertningsformål må tas ut av område Pir (SAA). Lokaliseres eventuelt ved foreslått torg.
- Byggehøyde for felt BKB fastsettes maksimalt til kote +19.
- Krav til tilgjengelighet for felles uteoppholdsarealer må dokumenteres nærmere
- Biltrafikk forbi Dikkedokken må reduseres til ett minimum. Dette ved reduksjon av krav til parkeringsplasser, alternativt etablering av parkeringshus innenfor pågående planarbeid øst for Dikkedokken i plan 64310000.
- Trafikale prinsipper som illustrert i figur 6, ovenfor på side 10, legges til grunn for det videre planarbeid.
- Krav til at trafikksikre løsninger for varelevering oppfyller kravene i KPA 2010 mv må dokumenteres.
- Konsekvenser av anleggstrafikk til fra planområde under bygge- og anleggsperioden i forhold til bla massebalanse (inn- utkjøring av masser) må utredes, og eventuelle tiltak må innarbeides i planforslaget.
- Teknisk infrastruktur forbi Dikkedokken må avklares. Dette slik at eventuelle forhold som må avklares gjennom plan inngår i planforslaget.
- Plassering av barnehage må avklares i samarbeid med pågående planarbeid 64310000.
- Justering av byggehøyder for å sikre bedre kvaliteter på bakkeplan samt bedre tilpasning til kulturminneinteressene og bakenforliggende småhusbebyggelse

Dette er foreløpige vurderinger. Fagetatens endelige anbefaling vil fremkomme i etatens fagnotat til 2.gangs behandling.

Fagetatens beslutning:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

- Bergenhus, gnr. 165, bnr. 555 m.fl., Dikkedokken, Reguleringsplan.
Arealplan – ID 62380000, vist på plankart sist datert 10.9.2015.
- Tilhørende bestemmelser datert/revidert 10.9.2015.

Som forutsetning for det videre planarbeid legges følgende til grunn:

- Dikkedokken må styrkes både som kulturminne og byrom
- Kiosk- og bevertningsformål må tas ut av område Pir (SAA). Lokaliseres eventuelt ved foreslått torg.
- Byggehøyde for felt BKB fastsettes maksimalt til kote +19.
- Krav til tilgjengelighet for felles uteoppholdsarealer må dokumenteres nærmere
- Biltrafikk forbi Dikkedokken må reduseres til ett minimum. Dette ved reduksjon av krav til parkeringsplasser, alternativt etablering av parkeringshus innenfor pågående planarbeid øst for Dikkedokken i plan 64310000.
- Trafikale prinsipper som illustrert i figur 6, ovenfor på side 10, legges til grunn for det videre planarbeid.
- Krav til at trafikksikre løsninger for varelevering oppfyller kravene i KPA 2010 mv må dokumenteres.
- Konsekvenser av anleggstrafikk til fra planområde under bygge- og anleggsperioden i forhold til bla massebalanse (inn- utkjøring av masser) må utredes, og eventuelle tiltak må innarbeides i planforslaget.
- Teknisk infrastruktur forbi Dikkedokken må avklares. Dette slik at eventuelle forhold som må avklares gjennom plan inngår i planforslaget.
- Plassering av barnehage må avklares i samarbeid med pågående planarbeid 64310000.
- Justering av byggehøyder for å sikre bedre kvaliteter på bakkeplan samt bedre tilpasning til kulturminneinteressene og bakenforliggende småhusbebyggelse

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Petter Wiberg
byggesakssjef

Ulf Sæterdal
seksjonsleder

Vedlegg:

Dokument	Dato	Dok. nr.	Fil nr.
A. Plankart	10.9.2015	84	6
B. Reguleringsbestemmelser	10.9.2015	84	7
C. Planbeskrivelse	13.10.2015	84	10
D. Merknadsskjema	6.6.2014	84	2
E. Merknadskart	6.6.2014	84	14
F. Notat til planarbeidet	7.8.2015	84	15
G. Illustrasjoner	3.11.2015	84	13
H. VA-rammeplan	13.4.2015	84	5
I. Støyrapport	14.9.2015	84	9
J. Trafikkanalyse; Trafikk- og parkering med KU	14.10.2015	84	11
K. Kulturminner og kulturmiljø med KU	9.2.2015	84	3
L. Stedsanalyse og byform; Landskap, bebyggelse og bystruktur med KU	14.9.2015	84	8
M. Barnetråkk (forenklet)	27.5.2015	84	4
N. ROS-analyse	14.10.2015	84	12

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> , snr 201333746

Kopi: Dikkedokken AS, Strandgaten 10 5013 Bergen kommune
Lie Øyen Arkitekter AS, Balders gate 26 0263 Oslo