

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

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

Dikkedokken

Nasjonal arealplan-ID 1201_63850000

Saksnummer	201333746
Siste revisjonsdato bestemmelser	3.7.2017
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____

seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

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

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Illustrasjonsplan

1.1.1 Illustrasjonsplan er retningsgivende for utbygging av området.

1.2 Energikrav

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

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

1.3 Arkitektur

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

1.4 Avfallshåndtering

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

1.5 Planeringshøyder

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

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 VA-rammeplan

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

2.2 Tiltak i sjø

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

2.3 Kulturminnedokumentasjon

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

2.4 Utomhusplan

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

2.5 Avbøtende tiltak i bygge- og anleggsperioden

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

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Før igangsettingstillatelse

- Før igangsettingstillatelse sendes inn, skal detaljert teknisk veiplan i tråd med håndbok 139 for kommunal vei, sendes byantikvaren for uttalelse, og Trafikketaten for godkjenning.
- Det skal utarbeides en geoteknisk rapport der det vurderes mulig fare for skader på eksisterende bygg og anlegg i forbindelse med forestående grunnarbeider og bygging, innen søknad om igangsetting.

3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Følgende tiltak må være utført før det kan gis ferdigattest for nye tiltak innenfor planområdet:

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

§ 4. EIERFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

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

- o_SKV Kjøreveg (2011)
- o_SF Fortau (2012)
- o_SGT1-8 Gatetun (2014)
- o_SGG Gangveg-gangareal/Gågate (2016)
- o_SVT Annen veggrunn- tekniske anlegg (2018)
- o_SVG Annen veggrunn-grøntareal (2019)
- o_SKF Kombinert formål (2800) for kjøreveg (2011) og fortau (2012)
- o_SAA Kombinert formål (2900) for kai (2041) og friområde (3040)

Grøntstruktur (PBL &12-5 nr. 3)

- o_GF Friområde (3040)

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

- o_VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

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

- f_BUT1-3 felles for BKB1-4

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for utbyggingsområdet som er satt til landdelen av eiendommene (eksklusiv veiareal), 6440m², er %BRA=205%, medregnet parkering under bakken.

5.2 Byggegrenser

Byggegrenser sammenfallende med formålsgrenser for Bebyggelse og anlegg, ref. plankart. Balkonger kan krage ut over bygge/formålsgrenser, se §5.4.

5.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhus

BFS: Bestemmelser for regulering Nøstet Verftet Klosteret gjelder.

5.4 Uteopphold

Felles uteopphold (f BUT)

Det skal settes av minimum 15m² felles uteoppholdsareal pr. leilighet. Inntil 50% av dette kan dekkes i nærliggende park eller gatetun. Inntil 50% kan dekkes av felles takterrasser. Felles uteoppholdsareal skal holdes adskilt fra gatetun/ offentlige plasser. Minimum 100m² av felles uteoppholdsareal (f_BUT) skal avsettes og opparbeides til lek for små barn.

Privat uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 7m² privat uteoppholdsareal i tilknytning til hver leilighet. Over offentlig regulerte formål tillates det balkonger inntil 2m utenfor regulerte formålsgrenser og byggegrenser (BKB). Balkonger lavere enn 5m over offentlig areal tillates ikke. Balkonger kan maksimalt utgjøre halvparten av den enkelte fasades lengde per etasje. Privat uteoppholdsareal for leiligheter vendt mot dokken (BKB2 og BKB4) på bakkeplan, kan legges til 2m bred stripe langs fasade som skal være trukket 2m inn fra byggegrense. Private uteoppholdsareal skal tydelig skilles fra fellesareal i henhold til godkjent utomhusplan.

5.5 **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål**

5.5.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse

Med offentlig eller privat tjenesteyting menes at det tillates bl.a.: kulturinstitusjoner, biblioteksfilial og galleri. Det kan også være treningssenter, legesenter/fysioterapi, bevertning/restaurant, konsulentvirksomhet, allmennyttig formål e.l.

Med næringsbebyggelse menes bl.a.: Kontor, bevertning, handel/butikk, lager og annen næring.

For BKB1-4 tillates tekniske takoppbygg, heis/trapperom/adgang til takterrasse, ventilasjon etc. i opptil 1 etasje over oppgitt byggehøyde. Det tillates også rekkverk over byggehøyde dersom det bygges takterrasser. Byggehøyde for BKB1-6 kan økes med inntil 0,7 m over det som er angitt på plankart.

5.5.1.1 BKB1-4 er areal for boliger, næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting.

5.5.1.2 Boligstørrelser skal variere innenfor hvert delområde. Minimum 40% av boligene skal være større enn 75m². Ingen boliger skal være mindre enn 35m².

5.5.1.3 For BKB1-4 kan det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på gateplan der fasade vender mot offentlig torg eller gatetun.

5.5.1.4 For BKB1 tillates inntil 3 etasjer over gateplan (Georgernes verft) og ikke høyere enn BH k+25.0. Øverste etasje skal mot gaten Georgernes verft være inntrukket minimum 9m fra fasadeliv.

5.5.1.5 For BKB2 tillates inntil 3 etasjer over gateplan (Georgernes verft) og ikke høyere enn BH k+22.0. Øverste etasje skal mot gaten Georgernes verft være inntrukket minimum 5m fra fasadeliv.

5.5.1.6 For BKB3 tillates inntil 6 etasjer over gateplan (o_ST) og ikke høyere enn BH k+22.0. Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 2,5m mot sjøen og 5m mot BKB4.

5.5.1.7 For BKB4 tillates inntil 6 etasjer over gateplan (o_ST) og ikke høyere enn BH k+22.0. Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 5m mot sjøen og 2,5m mot dokken.

5.5.1.8 For BKB5 er maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 9,5m. Byggehøyde skal ikke overstige BH k+13.0. Møneretning skal være parallelt med dokken som regulert i plankart.

5.5.1.9 For BKB2 og BKB4 skal fasade for de to nederste plan trekkes to meter inn fra formålsgrense mot o_SGT7.

5.5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse

Med offentlig eller privat tjenesteyting menes at det tillates bl.a.: kulturinstitusjoner, biblioteksfilial, mindre konsertlokale og galleri. Det kan også være treningssenter, legesenter/fysioterapi o.l. Det kan også være bevertning/restaurant o.l., konsulentvirksomhet, allmennyttig formål o.l.

Med næringsbebyggelse menes bl.a.: Kontor, bevertning, handel/butikk, lager og annen næring.

5.5.2.1 BKB6 er areal for næringsformål, kultur- og servicetilbud og offentlig eller privat tjenesteyting.

5.5.2.2 For BKB6 er maksimal gesimshøyde mot nordvest k+20,5 og maksimal gesimshøyde mot sørøst k+15,5.

5.5.2.3 Tekniske installasjoner i BKB6 for ventilasjon og varme, skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Installasjonene skal støydemperes mot offentlige arealer og naboer.

5.5.2.4 Fasader mot gatetun FOR BKB1-5 skal ha høye arkitektoniske og estetiske kvaliteter, og på gateplan være preget av åpenhet mot allmennheten. Lukkede sokkeletasjer, med mindre enn 25% vindus-/dørflater, tillates ikke.

5.5.3 Parkering

Parkering skal løses i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #2.

Parkering skal etableres etter følgende beregning:

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

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

** Bilplasser angis som maksimumsgrense.

- 5.5.3.1 Arealer under bakken i #2 som ikke benyttes til parkering kan brukes til formål «kombinert bebyggelse og anleggsformål» (Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse). Dette er målbart areal selv om ikke medtatt i %-BRA-beregningen på plankartet.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Kjøreveg

Kjøreveg (SKV) bevares med dagens standard, og endres ikke. Dette betyr en veibredde på 5,5m.

6.2 Gatetun

Gatetun (SGT) skal være åpne plassrom i byen som man kan gå gjennom. Det tillates møblering, uteservering o.l. etter gitt tillatelse fra kommune og grunneier

6.2.1 o_SGT4 skal inneha trappeforbindelse mellom o_SGT4 og dokkrommet.

6.2.2 o_SGT5 (PH/BH k+3,0/k+12,0) skal være utformet med kjøresterkt dekke og være tilgjengelig for brannvesenet iht, godkjent plan for brannredningsarealer fra Bergen brannvesen. Det må ikke settes fast møblering i brannredningsarealer

6.2.3 o_SGT6 er trinnfri atkomst for gående og syklende til sjøområdet. Kjøring til parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #2, og atkomst for varelevering og utrykningskjøretøy, er tillatt.

6.2.4 o_SGT7 (nedre del, PH k+ 2,5) skal være tilrettelagt som strandpromenade med mulighet for møblering og uteservering.

6.2.5 Det kan opparbeides inntil seks parkeringsplasser på nedre del av o_SGT6.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Arealet skal opparbeides som kjørbart areal i tilknytning til veg.

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

Langs kai tillates etablering av reketrapp e.l. for tilgjengeliggjøring av sjøfronten til opphold og bading for allmenheten.

§ 7. GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde o_GF

Friområde tillates opparbeidet med benker og beplantning.

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

(pbl § 12-5 nr. 6)

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

§ 9. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

9.1 Sone med angitte særlige hensyn - (H570)

(pbl § 11-8 c)

9.1.1 Hensynssone kulturmiljø, ballastdeponi i sjø. (H570-1)

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

9.1.2 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570-2)

Sonen gjelder Dikkedokken og dokkens to langsider bestående av gammel steinmur. Steinmurer skal bevares og avdekkes der dette er mulig. Innerste del kan formes for å muliggjøre ferdsel langs hele dokken. Det tillates badetrapper og enkle fortøyningsanretninger. Det skal være tydelig hva som er nytt. Dokkhuset tillates bygget om og forlenget. Bygningens høyde, bredde og takform skal bevares.

§ 10. BESTEMMELSESOMRÅDER

- 10.1 I bestemmelsesområde #1 tillates det gangbro over o_VFV som forbindelse for o_SGT7.
- 10.2 I bestemmelsesområde #2 tillates kombinert formål eller parkeringsanlegg i inntil 3 etasjer.
- 10.3 I bestemmelsesområde #3 skal tilrettelegges for kjøring på o_SGT6 som gir atkomst til parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #2 og o_SGT7.
- 10.4 I bestemmelsesområde #4 tillates trafo/nettstasjon under kjøreveg.