

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	63850000
Siste revisjonsdato bestemmelser	20.5.2015
Vedtatt av bystyret	

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____

seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Formålet med planen er å utvikle tidligere industriområder mellom fjorden og Georgernes verft til sentrumsformål, i tråd med intensjonene i overordnede planer som Kommunedelplan sentrum og Kommuneplanens arealdel. Områdes foreslås bebygget med 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.

Utredningsalternativ, alternativ 2, er angitt i blått.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 20.05.2015

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Illustrasjonsplan

1.1.1 Illustrasjonsplan datert 20.5.2015 er retningsgivende for utbygging av området.

1.2 Energikrav

1.2.1. Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger tilknyttes fjernvarmeanlegg eller bedre energiløsning.

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

1.3.1 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.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 VA-rammeplan

Tiltak skal basere seg på godkjent VA-rammeplan for vannforsynings-, uttaks- og spillvannssystemer og uttak for brannslukking.

2.2 **Tiltak i sjø**

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

2.3 **Geoteknisk rapport**

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

2.4 **Kulturminnedokumentasjon**

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

§ 3. **REKKEFØLGEKRAV**

3.1 **Tiltak innenfor planområdet**

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

3.1.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, skal vei innenfor planområdet være opparbeidet i henhold til regulering, med gatelys og gangfelt.

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

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

- KV Kjøreveg (2011)
 - GT1 Gatetun (2014)
 - GS1 Gang- sykkelsti (2015)
 - VG Annen veggrunn-grøntareal (2018)
- Grøntstruktur (PBL &12-5 nr. 3)
- FO Friområde (3040)

4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

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

- UTE Uteopphold (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL &12-5 nr. 2):
- GT2, GT3, GT4, GT6 Gatetun (2014)
 - GS2, GS3 Gang- og sykkelveg (2015)
 - KKG Kombinert formål gang- og sykkelsti/kjøreveg, varelevering, utrykning (2800)
 - KKF Kombinert formål kaiareal, friområde (2800)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL &12-5 nr.6):
- HS Havneområde i sjø (6220)
 - FS Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
 - VT Annen veggrunn – tekniske anlegg (2019)

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

5.1 **Grad av utnyttelse**

Maksimal utnyttelse for utbyggingsområdet som er satt til landdelen av eiendommene 6440m² (eksklusiv veiareal og pir).

Hovedalternativ	%BRA=205%	med parkering under bakken	%BRA=275%
Utredningsalternativ	%BRA=240%	med parkering under bakken	%BRA= 310%

5.2 **Byggegrenser**

Byggegrenser er markert på reguleringskart. Utenfor byggegrense tillates terrasser som beskrevet i §5.4 Uteopphold.

5.3 **Boligbebyggelse – eksisterende**

Gjelder formål eksisterende bolighus som skal bevares.

5.3.1 B Eksisterende bolig. Bestemmelser for regulering Nøstet Verftet Klosteret gjelder.

5.4 **Uteopphold**

Felles privat uteopphold

Uteopphold for boliger i BN1-4 og B5 skal være minimum 750m².

100m² av disse arealene skal avsettes og opparbeides til lek for små barn.

4m² privat uteoppholdsareal avsettes i tilknytning til hver leilighet innenfor byggegrensen (inntrukne balkonger). Det åpnes for utenpåliggende utragende balkonger i tillegg til disse, i en sone på inntil 2m ut fra byggegrense, fra og med 3. etasje og oppover. Dette gjelder kun der det ikke kommer i konflikt med 8-meters avstandsgrense e.l. Balkongene kan maksimalt strekke seg over halvparten av den enkelte fasades lengde.

På bakkeplan tillates privatisert markterrasse i fasader som vender mot felles uteoppholdsareal i en sone inntil 2m ut fra byggegrense.

5.5 **Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål**

Næring og kultur

5.5.1 KN

Bygg innenfor byggegrense har formål kultur og næring med mulighet for bruk til service.

Bygningshøyde tilsvarende tilliggende bygg i sørvest tillates, det vil si c+20,2 og 15,2

5.6 **Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål**

Bolig, næring og kultur

5.6.1 BN1

Bygg innenfor byggegrense skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan der fasade vender mot gatetun, og boliger eller bolig/næring i etasjene over. Høyder inntil 5 etg. fra gateplan i Georgernes verft/c+28, tillates i hovedalternativ (c+34 tillates i utredningsalternativ).

5.6.2 BN2

Bygg innenfor byggegrense skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan der fasade vender mot gatetun, og boliger eller bolig/næring i etasjene over. Høyder inntil 4 etg. fra gateplan i Georgernes verft/c+ 25, tillates i hovedalternativ (c+28 tillates i utredningsalternativ).

5.6.3 BN3

Bygg innenfor byggegrense skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan der fasade vender mot gatetun, og boliger eller bolig/næring i etasjene over. Høyder inntil 6 etg. fra kai/c+22, tillates i hovedalternativ (c+28 tillates i utredningsalternativ).

5.6.4 BN4

Bygg innenfor byggegrense skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan der fasade vender mot gatetun, og boliger eller bolig/næring i etasjene over. Høyder inntil 5 etg. fra kai/c+ 19, tillates i hovedalternativ (c+22 tillates i utredningsalternativ).

5.6.5 BN5

Bygg innenfor byggegrense reguleres til boligformål eller bolig i kombinasjon med service eller næring, med høyde gesims inntil 6 m og møne inntil 9,5m fra kai. Møneretning skal være som eksisterende hus, parallelt med dokken.

Parkering tillates under gatetun iht gjeldende norm. Det avsettes 1 p-plass pr bolig og 2 plasser for sykkel, samt 3 per 1000m² næring,

Det tillates næring, kultur og service i arealer med lysflate mot gatetun. Det tillates bolig der fasade vender mot uteoppholdsareal.

Det tillates boliger i 1. etasje med ensidig lys mot dokken i og mellom BN2 og BN4.

§ 6. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 **Kjøreveg**

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

6.2 **Gatetun**

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

GT2 skal være utformet med kjøresterkt dekke og være tilgjengelig for brannvesenet iht, godkjent plan for brannredningsarealer fra Bergen brannvesen. Det må ikke settes fast møblering i brannredningsarealer.

6.3 **Gang-/sykkelveg**

Gang-/sykkelveg skal opparbeides i tråd med reguleringsplanens plankart, eller etter gjeldende vegnorm for Bergen kommune eller Statens vegvesen.

GS4 skal tilrettelegges for sjøpromenade. Denne skal være universelt utformet og knytte seg opp mot potensielle fortsettelse på naboeiendommer i tråd med Kommunedel plan for Bergen sentrum.

6.4 **Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Arealet skal opparbeides som kjørbart areal i tilknytning til veg.

Det skal kunne etableres nettstasjon for BKK nett innenfor planområdet. Plassering skal følge forskrift for elektrisk forsyningsanlegg. Plassering skal godkjennes i forbindelse med byggesak.

6.5 **Annen veggrunn – grøntstruktur**

Dette gjelder grønne arealer og skjæringer i forbindelse med vegprosjekt.

6.6 **Kombinerte formål for samferdselsanlegg – kjøreveg og fortau.**

Tillates brukt for begrenset kjøring til varelevering og utrykningskjøretøy. Brukes som gang- og sykkelvei og sykkelparkering.

6.7 **Kombinerte formål for samferdselsanlegg- Kaiareal friområde**

Gjelder pirutstikker og kaiareal som tilrettelegger for bruk av sjøen og havnefronten.

§ 7. **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde tillates opparbeidet med benker og beplantning.

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

(pbl § 12-5 nr. 6)

8.1 Havneområde i sjø: Her tillates ferdsel med båt og fortøyning av båt langs kaikant.

8.2 Friluftsområde i sjø: Her kan det legges til rette for bading og bruk av ikke-motoriserte fartøy, kajak, seilbrett og robåt tillates.

§ 9. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

9.1 Sikringsone – frisikt H140

(pbl § 11-8 a)

9.1.1 Det anlegges frisiktssone ved adkomstvei.

9.2 Sone med angitte særlige hensyn - (H570)

(pbl § 11-8 c)

9.2.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

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

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

9.2.2 Hensynssone kulturmiljø, ballastdeponi i sjø. (H570)

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

9.3 Båndleggingsone - (730)

(pbl § 11-8 d)

9.3.1 Middelalderbyen Bergen, Båndlegging etter lov om kulturminne

Området er automatisk fredet middelaldersk bygrunn og båndlegges i henhold til KAP II § 4d.

Området søkes fritatt fra båndlegging, (Riksantikvaren vil gjennomføre dispensasjonsbehandlingen når detaljreguleringsplanen legges ut på høring, da bortfaller dette formålet.)

VEDLEGG

A. JURIDISK BINDENDE

1. Reguleringskart

B. RETNINGSGIVENDE

1. Planbeskrivelse med vedlegg