BERGEN KOMMUNE
Byutvikling/Plan- og bygningsetaten

Fagnotat

REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN	Saksnr.:	201401768/72
	Emnekode:	ESARK–5120
	Saksbeh.:	MAYH
	Dato:	19.12.2017

Bergenhus, gnr. 165, bnr. 574 mfl., Nøstegaten, Reguleringsplan Arealplan-ID 64310000
FORSLAG TIL DETALJREGULERING, OFFENTLIG ETTERSYN

Figur 1 Oversiktskart

Figur 2 Skråfoto av planområdet fra planbeskrivelsen

Kort om planforslaget

Rambøll Norge AS fremmer på vegne av J. Berstad Eiendom AS og Nøstegaten 72-74 AS planforslag for et område ved Nøstegaten i Bergenhus bydel. Planområdet ligger omfatter Nøstegaten 72-74 (TV2-bygget) og Nøstegaten 119 (Berstadhallen/Carte Blanche).

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse på sjøsiden av Nøstegaten. Det er planlagt bebyggelse til boliger, barnehage og kombinasjon av forretning, tjenesteyting og kontor. Det forutsettes utfylling i sjø og sammenhengende gangveier langs kaikanten. Bjørgeboden skal knyttes direkte mot en ny hop som er planlagt fremfor boden med tilgang til sjøen.

I planforslaget legges det opp til at eksisterende bygningsmasse i Nøstegaten 72-74, 76-78 og 119 rives. Bygget mellom Nordre Nøstekaien og Nøstegaten 72, med antennene for TV2, forutsettes også revet. Bygningene som blir stående, er Bjørgeboden, Dokkhuset på østsiden av Dikkedokken og byggene på Nordre Nøstekaien. Oversikt av eksisterende bebyggelse og eierforhold i planområdet finnes i forslagsstillers planbeskrivelse, side 17 (vedlegg C). Planområdet ligger i Bergenhus bydel, langs sjøen ved Nøstet/Verftet på sørsiden av Nordneshalvøyen. Området har adkomst fra Nøstegaten. Området avgrenses mot Dikkedokken i nord, inkluderer Nøstegaten i øst og Nordre Nøstekaien i sør. Mot vest er det sjø, med Nøstebukten og Puddefjorden.

Nøkkelopplysninger:

- Inngår i Senterområde S8 i kommuneplanens arealdel.
- **Hovedformål**: Boligbebyggelse / forretning / Tjenesteyting (kulturinstitusjon/ Barnehage/ Næring (kontor, bevertning).
- **Utnyttelse**: Total utnyttingsgrad for hele utbyggingsområdet er satt til maksimalt 223 % BRA. Vizrt-bygget på Nordre Nøstekaien kommer i tillegg.
- Maksimal utnyttelse for hvert enkelt formålsfelt er satt mellom 280 % og 570 %. Kommuneplanens arealdel åpner for en utnyttelsesgrad på maksimalt 200 % BRA for dette området.
- **Byggehøyder:** Varierte høyder fra maksimalt kote +17 til maksimalt kote +25.6. Dette tilsvarer høyder på 14,5–23,4 m. Kommuneplanens arealdel åpner opp for maksimal byggehøyde på 16 meter for dette området.
- **Arealformål:** Det åpnes for etablering av ca. 267 nye boenheter. Eksisterende bygg forutsettes revet, med unntak av-byggene på Nordre Nøstekaien, Bjørgeboden og Dokkhuset. Totalt boligareal er 23 410 m^2, næring/kulturareal 2420 m^2 og barnehageareal 970 m^2.
  Hensynsoner: En del av planområdet er automatisk fredet bygrunn fra middelalderen, og reguleres som båndleggingssone H730**.** Bjørgeboden foreslås regulert til hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø
- **Parkering:** All parkering er planlagt under bakken. Antall parkeringsplasser for bolig legges til 0,6 p-plasser pr. 100 m^2 bolig, som er lavere enn gjeldende parkeringsnorm. Totalt planlegges 150 p-plasser for hele planområdet.
- **Adkomst**: fra Nøstegaten.

Figur 3 Eksisterende bebyggelse og eierforhold

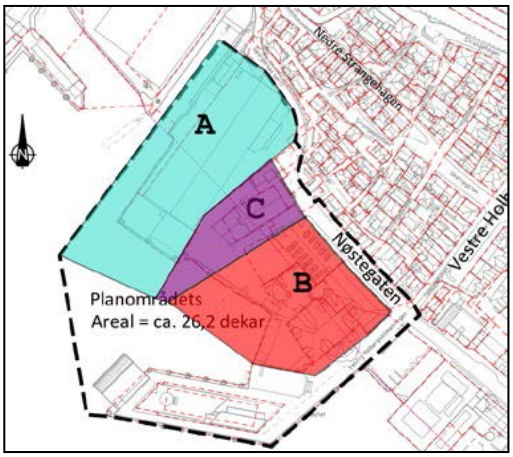
Nr	Hjemmelshaver	Gnr/bnr	Adresse	Benevnelse / bruk
1	**J. Berstad Eiendom AS** *v/ Nøstegaten 119 AS*	Nøstegt. 119	165/581	Berstadhallen / lager for TV2, Studio Bergen, Carte Blanche m. fl.
2	**J. Berstad Eiendom AS** *v/ Nøstegaten 78 AS*	Nøstegt. 82	165/1126	Bjørgeboden, gammel sjøbod / tidl. utsalg for hestefór og utstyr
3	**J. Berstad Eiendom AS** *v/ Nøstegaten 78 AS*	Nøstegt. 76-78	165/574	Rehab. kontorbygg / TV2
4	**Havnen Eiendom AS** v/ Nøstegaten 72-74 AS	Nøstegt. 74	165/575	Rehab. kontorbygg / TV2
5	**Havnen Eiendom AS** v/ Nøstegaten 72-74 AS	Nøstegt. 72	165/576	Rehab. kontorbygg / TV2
6	**Dikkedokken AS**	Nøstegt. 119	165/555	Dokkhuset / tidl. pumpesystem
7	**Bergen kommune**	Nordre Nøstekai 1	165/873	Kontorbygg / VIZRT; TV-grafikk
8	**Bergen kommune**	Nordre Nøstekai	165/872	Båthus for brannsprøytebåt + tekniske anlegg / BOH + TV2

Figur 4 Eierforhold fra planbeskrivelsen

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

<u>Utredninger i henhold til forskrift om konsekvensutredning</u>

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 21.5.2015, sak 1167-15.



Figur 5 Fra illustrasjon av utbygging vedlegg

Konsekvensutredningen tok utgangspunkt i 3 alternativer:

- 0- alternativ er en videreføring av dagens situasjon og benyttes som sammenligningsgrunnlag.
- Alternativ 1, delvis fornying: Nøstegaten 119 (Carte Blanche) rives og felt A tilrettelegges for primært bolig. Felt B videreføres med eksisterende bebyggelse, det legges til rette for ny næringsbebyggelse eller boliger mot sjø.
- Alternativ 2, full fornying: Nøstegaten 72 -76 (TV2) og 119 (Carte Blanche) rives. Felt A tilrettelegges for primært bolig. Felt B tilrettelegges for næring mot gater og bolig mot sjø.

Følgende tema er utredet:

1. Landskapsbilde/bybilde
2. Nærmiljø
3. Naturmiljø – det marine miljø.
4. Kulturmiljø og kulturminner
5. Trafikk og parkering (Trafikkutredning)
6. Energibruk og energiløsninger (Energianalyse)
7. Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)

De ikke-prissatte temaene Landskapsbilde/bybilde, Nærmiljø og Kulturmiljø og kulturminner er samlet i én utredning. Øvrige tema er utredet i egne dokumenter og omtales i planbeskrivelsen.

Fagetatens kommentarer

Fagetaten har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer det mottatte plan-materialet til å ha tilfredsstillende kvalitet for utleggelse til offentlig ettersyn. Fagetaten slutter seg i utgangspunktet til hovedformålet boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål samt hovedgrepet i planforslaget. Nedenfor følger fagetatens kommentarer til utvalgte tema som krever ytterligere vurdering. Øvrige aktuelle tema anser fagetaten som tilfredsstillende løst og belyst. For opplysninger om disse tema henvises til forslagsstillers planbeskrivelse vedlegg C.

<u>Hovedformål</u>

Foreslåtte formål bolig, forretning, næring og offentlig eller privat tjenesteyting vurderes å være i samsvar retningslinjene for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet D., Nordnes vestside; jf. KDP Sentrum § 13. Fagetaten anbefaler imidlertid at forslagsstiller tar stilling til,

og presiserer arealfordelingen mellom de ulike formålene (forretning, kontor, kulturinstitusjon og tjenesteyting) innenfor felt BKB1, BKB2 og BKB. Funksjoner inntil Nøstegaten eller offentlige kaiarealer skal i størst mulig grad inneholde publikumsattraktive funksjoner og medvirke til trygghet og opplevelse for fotgjengere jf. KDP Sentrum § 13.
Førsteetasjene mot offentlige areal skal ha etasjehøyder på minimum 4 meter med maksimale vindusareal for å sikre fremtidig fleksibilitet.
Planområdet overlapper med naboplanforslaget Dikkedokken (plan-ID 63850000). Etter fagetatens vurdering vil det på grunn av eierforholdene være mer naturlig at formål for Dokkhuset (BIN) reguleres inn i planforslaget for Dikkedokken.

Delfelt BKB1, Bjørgeboden, er foreslått regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Det innebærer at feltet kan benyttes til flere ulike formål som forretning eller kulturinstitusjon under hovedformål tjenesteyting, og kontor eller bevertning under hovedformål næring. I tillegg forslås boliger fra og med 2. etasje. Fagetaten er positiv til de formålene som er foreslått, med unntak av boligformålet. Boden står sentralt i planområdet med tilknytting til offentlig torg med nedtrappet adgang til sjøen. Denne beliggenheten egner seg best for offentlige formål som kultur og bevertning. Planen bør støtte opp om utvikling av ulike kulturaktiviteter. I tillegg er det strengere krav til boligformål når det gjelder støy og uteoppholdsarealer. Fagetaten fraråder boligformål i Bjørgeboden.
I felt BK VIZRT-bygget legger forslaget til rette for kontorformål. Feltet er omrgitt av kaiareal med formål o_SK som avsluttes med Brannvesenets båthus o_SHL.
Ny tiltakshaver for VIZRT-bygget skal fortsatt bruke eksisterende bebyggelse til kontor.
I plankartet er det benyttet ulike formål for kai areal med «offentlig tilgang til sjø». Fagetaten anbefaler at en benytter seg av formål «o_G» i stedet for «o_SK» for å sikre gangvei formålet langsetter sjøen i hele planområdet.
Det anbefales også at formålet «andre typer bebyggelse og anlegg (sosikode 1500)» benyttes for Brannvesenets båthus.

Nordre Nøstekaien 1 – VIZRT-bygget
Etter innlevering av planforslaget for eiendommene til J. Berstad Eiendom AS og Nøstegaten 72-74 AS til 1. gangs behandling ble det mottatt et innspill om påbygging av den lavere delen av Nordre Nøstekaien 1 til samme høyde som eksisterende del av bygget. Dagens bygning er 5 etasjer ytterst på kaien, med en lavere del innerst på to etasjer og en tilbaketrukket tredje etasje med kantine.
Ny eier av Nordre Nøstekaien 1 ønsker mer areal for å tiltrekke seg større aktører med behov for store, sentrale arealer. Ny del vil få samme materialbruk som eksisterende, og forslagsstiller mener at en full utbygging vil styrke helheten i området. Bygget er dimensjonert for en slik utbygging. Tiltaket er underlagt plankrav. I og med at eiendommen inngikk i det allerede påbegynte planarbeidet, fant fagetaten det naturlig at forslaget ble innarbeidet i det pågående planarbeidet. Forslagsstiller for det primære arealet langsetter Nøstegaten reguleringsforslag stiller seg imidlertid ikke bak den foreslåtte utvidingen av VIZRT-bygget. I denne sammenheng er det utarbeidet illustrasjoner av ulike alternativer for den foreslåtte utbyggingen i Nordre Nøstekaien 1 (vedlegg L). Forslaget er også innarbeidet i plankartet og forslag til bestemmelser, men ikke tatt med i det øvrige planmaterialet.

Figur 6 Fra illustrasjon av utbygging Vizrt

Følgende alternativer for ønsket påbygg er vist (vedlegg L, side 7):
- Alternativ A: Eksisterende bygg NN 1
- Alternativ B: Påbygg 1 ½ etasje
- Alternativ C: Påbygg 2 ½ etasje

Det er betydelige utfordringer knyttet til eksisterende situasjon med byggets plassering på langs av kaifronten i forhold til områdets utvikling. Påbygget utgjør en kontrast til hele plangrepet og kommer i konflikt med målet om å skape åpne utsiktsakser fra Nøstegaten til sjøen. Påbygget medfører i tillegg et volum som vil ha dominerende effekt sett fra sjøsiden. Det er andre negative konsekvenser som påbygget vil påføre gatetunet o_SGT3, et stort volum vil redusere solforholdene og gi en innestengt følelse når man oppholder seg på gatetunet. Eksisterende situasjon vurderes å være bedre tilpasset omgivelsene enn begge alternativene som er lagt fram. Forslaget om å legge til rette for økt høyde på deler av VIZRT-bygget anbefales ikke.
I følge rammetillatelse (snr. 200703938/7) har VIZRT-bygget fått tillatelse til vedtak på dispensasjonsvilkår:
- Parkering på kaiområdet tillates ikke.
- Kaiområdet skal opparbeides og skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten.
- Før arbeidet settes i gang, må det tinglyses erklæring om at allmennheten til enhver tid skal ha adgang til kaiområdet.

De foreslåtte 12 parkeringsplasser for VIZRT-bygget vurderes ikke å være i samsvar med tidligere gitt rammetillatelse og dispensasjonsvedtak. De er heller ikke i samsvar med intensjonene knyttet til Gåbyen Bergen som følger av kommuneplanens samfunnsdel, og anbefales tatt ut av planforslaget før saken fremmes til 2. gangs behandling. Sykkelparkeringsplasser for felt BK (VIZRT-bygget) må sikres i forslag til planbestemmelser.

Kulturmiljø og kulturminner
Planområdet ligger innenfor hensynssone 234 Bevaring kulturmiljø, jf. retningslinje § 27.3.5 i KPA 2010. For øvrig ligger deler av foreslått planområde i område med automatisk fredet bygrunn. Den historiske bygrunnen er i kommuneplanens arealdel omfattet av en båndleggingssone og er båndlagt etter lov om kulturminner. De arealene som ikke har status som historisk bygrunn, er utfyllinger i sjø som har funnet sted på 1900-tallet.

Planområdet omfatter Bjørgeboden, en verneverdig sjøbod ble oppført som Nøstebod 1 i årene 1750–1760. Senere ble det oppført tilbygg i tre etasjer i front mot sjøen, trolig oppført 1926. Fasadene på tilbygget har blitt påmontert stålprofilplater som bryter med den opprinnelige sjøboden sitt preg. Av den grunn ønsker forslagsstiller å fjerne tilbygget og knytte den opprinnelige boden til sjøen. I planområdet ligger også tørrdokken Dikkedokken som ble gravd ut i den søndre delen av området til Georgernes Verft i 1871.

Byantikvaren ga opprinnelig uttrykk for at bygning Nøstegaten 72-74 (TV2-bygget) burde ivaretas slik den er vist i utbyggingsalternativ nr. 2 i vedlegg C side 28, men har i løpet av planprosessen akseptert rivning da bygget har vært utsatt for store fasadeendringer over tid. Byantikvaren forutsetter imidlertid at det må foreligge godkjent antikvarisk dokumentasjonsrapport med tilstrekkelig argumentasjon før rivningstillatelse kan gis. Byantikvaren slutter seg til forslaget om å bevare og ruste opp Dokkhuset, men er skeptisk til forlengelsen av Dokkhuset som følger av foreliggende planforslag for Dikkedokken (plan-ID 63850000). Rivning av Nøstegaten 72-74 (TV2-bygget) vil gi mulighet for å skape siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse til sjøen.

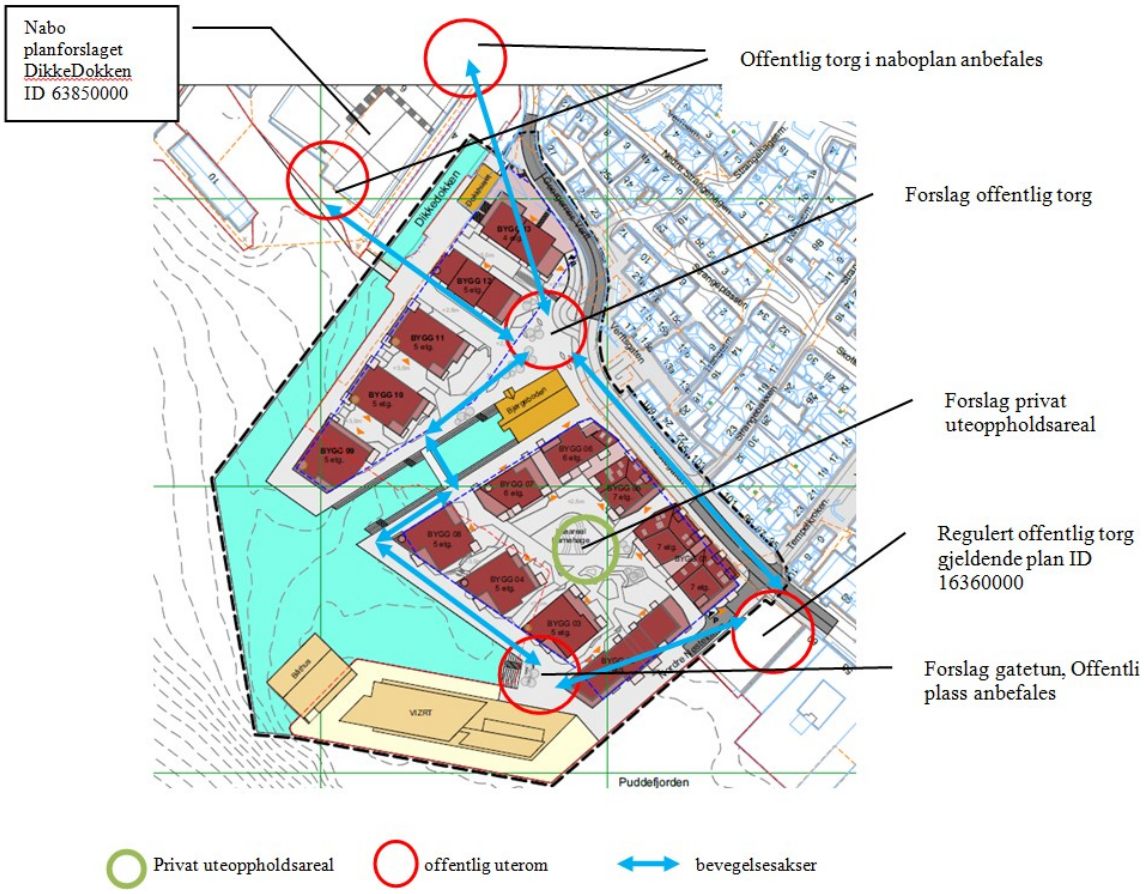
Automatisk fredete kulturminner i sjø:
Det er i forbindelse med tidligere reguleringsprosess for området utført marinarkeologiske registreringer i deler av planområdet. Registreringene resulterte i to funn som er registrert som automatisk fredete kulturminner (se kulturminnedokumentasjonen, vedlegg M).

Bebyggelse og bystruktur
Forslaget representerer en fremtidsrettet byutvikling. Kjennetegnet av høy utnyttelse, stort antall boliger, lokal tjenesteyting og nærhet til Bergen sentrum. Dette bidrar positivt til at folk kan leve miljøvennlig uten å bruke bilen i hverdagen. I innlevert planmateriale til offentlig ettersyn er det lagt ved illustrasjoner (vedlegg G) som viser flere utbyggingsalternativer, med fordeling av funksjoner og siktakser. Illustrasjon av utbygging, vedlegg G, er viktig for å forstå bakgrunnen til utbyggingskonseptet og utvalgte løsninger. I løpet av planprosessen er det avholdt flere møter hvor fagetaten og forslagsstiller har diskutert plangrepet. Forslagsstiller har justert planforslaget i henhold til tilbakemeldingene fra fagetaten.

Fagetaten er opptatt av at bebyggelsesstruktur skal sikre forbindelser og siktakser mellom Nøstegaten og sjøen samt ha en god forbindelse/overgangen til Dikkedokken (plan-ID 63850000) og videre mot USF Verftet. Tilegnelig sjøareal for offentlighet og etablering av gode byrom er også prioritert tema i plangrepet.
I løpet av planprosessen har forslagsstiller utarbeidet planforslaget i henhold til tilbakemelding fra fagetaten. Dette gjelder:

- Total utnyttelsesgrad for planområdet er redusert fra 260 % til 223 % BRA.
- Krav om å legge til rette for etablering av barnehage i planområdet er etterkommet.
- Sjøfronten er tilrettelagt for offentlig bruk med etablering av sjøpromenade som fortsetter over planforslaget for Dikkedokken (plan-ID 63850000).
- Eksisterende sjøbod Bjørgeboden har verneverdi og skal bevares med etablering av en hop inn til boden.
- Etablering av offentlig torg i planområdets hjerte, som byrom og møteplass.

- Det er fremdeles noen merknader til tema som må bearbeides videre til 2.gangsbehandling, se fagetatens kommentarer til ytterlige tema nedenfor.



Figur 7 viser viktige uterom av området langs sjøen. Fagetaten

Byrom var et viktig tema for å utvikle plangrepet. Det er ønskelig å bevare en offentlig byromstruktur under transformasjon av områder langs sjøen. I planforslaget er det tilrettelagt offentlig promenade langs sjøen som binder byrommene som følger av planforslaget, sammen med dagens byrom og man ledes gjennom de forskjellige byrommene med variasjon i utforming, størrelse og aktivitetsinnhold. I figur 7 illustreres hvordan bevegelsesmønsteret er tenkt mellom byrommene.

Planområdet ligger innenfor hensynssone 234 Bevaring kulturmiljø, jf. retningslinje § 27.3.5 i KPA 2010. Retningslinjer for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet D. Nordnes vestside(jf. KDP Sentrum § 13) sier: *«Ny bebyggelse skal på en god måte utnytte og forsterke naboskapet til den verneverdige bebyggelsen på Nøstet og Verftet»*. Forholdet til den bakenforliggende trehusbebyggelsen har vært mye diskutert i løpet av planprosessen. Det synes å mangle en god redegjørelse i planbeskrivelsen for hvordan dette forholdet er ivaretatt. Temaet er omtalt i KU (under 2.4.1.2 Kulturmiljøet og trehusbebyggelsen) hvor konklusjonen er at planforslaget har ubetydelig konsekvens for trehusbebyggelsen. Fagetaten er uenig i denne konklusjonen.

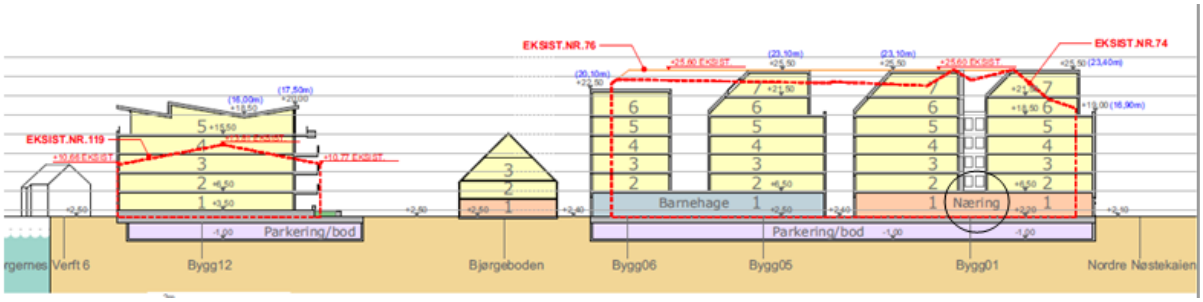
Under transformasjonen av området kan det være vanskelig å legge opp til samme preg som bakenforliggende bebyggelse når det gjelder byggeskikk og skala. I et forsøk på å binde de to bygningsmiljøene sammen er det gjort grep som å splitte bebyggelsen i flere volumer, samt å beholde gateløp ned mot og innad i planområdet. Noe av utfordringen med å tilpasse utbyggingsstrukturen til det eksisterende bebyggelsesmiljø er at barnehagens lokale må være sammenhengende i hele første etasje innenfor BKB2. Derfor vil fotavtrykket virke ganske stort. En annen utfordring er at kravet til uteoppholdsarealet knyttet til boliger og barnehage med gode solforhold også er stort. Begge forholdene begrenser mulighetene for lokal tilpasning.
Følgende endringer i bebyggelsesstrukturen til 2.gangsbehandling anbefales:

Figur 8 Plankart

Spørsmål om badestrand mulighet for barn

- Bredden på siktakser merket med rødt sirkel i figur 8 anbefales økt til 6 meters bredde for å sikre bedre siktakser i forhold til bakenforliggende bebyggelse. I tillegg reduseres innsynsproblematikken mellom byggene.

BBB4 trekkes tilbake slik at fronten flukter med BBB3 (vist som blå strek) slik at o_SGG7 fortsetter i samme bredde.



Figur 9 Fra planmateriale- Snitt 5

- Åpning i bygget 01 i felt BKB3 bør åpnes til bakken for å sikre en viktig siktlinje som vil gi eksisterende bakenforliggende boliger bedre sikt til sjøen (se figur 9).
- Det bør vurderes å etablere en liten badestrand for småbarn i planområdet i likhet med badeanlegget ved Astrup Fearnley museet i Oslo (se figur 10). Dette med tanke på at det vil bli utfylling i sjø, og at sjøbunnen skal sikres før utfylling. I utgangspunktet har fagetaten tenkt på det begrensete området mot o_SGT3.

Figur 10 Badeanlegget ved Astrup Fearnley museet i Oslo

Utnyttelsesgrad og antall boenheter

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2010 Senterområde S8 Sjøfronten er tillatt utnyttelsesgrad satt til maks %-BRA 200 %. Maksimal grad av utnytting er ikke fastsatt i KDP Sentrum. Når det gjelder forslagsstillers primære interesseområde, har forslagsstiller kommet til en samlet utnyttingsgrad på 223 %-BRA. Dette gjelder areal over og under bakken innenfor vist avgrenset område med rødt i figur 11.

Felt	%BRA	Tomt (m^2)	BRA(m^2)
Over bakken+ Under bakken	223 %	15 500	26 800 m^2+ 7 750 m^2 =34 500 m^2

Tabell 1 Grad av utnytting fra planbeskrivelsen

I planforslaget legges det opp til en varierende maksimal %-BRA i de ulike delfeltene mellom 485 og 280 %. Dette inkluderer bolig og kombinert formål over bakken, hvor parkeringsareal ikke er medregnet. Når det gjelder formålet BK (VIZRT-bygget), er ny foreslått utnyttelse vist i tabellen under og i plankartet. Viser for øvrig til formålsavsnittet tidligere i fagnotatet.

Felt	BBB1	BBB2	BBB3	BBB4	BKB1	BKB2	BKB3	BIN	BK	SHL
% BRA	280 %	305 %	355 %	485 %	295 %	430 %	570 %	200 %	430 %	_
Tomt (m^2)	1 130 m^2	1 660 m^2	1 360 m^2	650 m^2	410 m^2	1 200 m^2	700 m^2	120 m^2	1 250 m^2	470 m^2

Tabell 2 Grad av utnytting på hvert formål laget av fagetaten fra plankartet

Figur 11 viser området deling fra illustrasjon av utbygging vedlegg

Forslagsstiller har presentert ulike alternativer til utbygging. Forslaget til reguleringsplan omfatter en transformasjon av planområdet med bevaring av Bjørgeboden og Dokkhuset. I planforslaget legges det til grunn at planområdet blir utvidet med fylling i sjøen langs feltene A og B samtidig som det foreslås å reetablere en hop inn til Bjørgeboden(se figur 11).

Samlet grad av utnytting er noe over føringene som følger av KPA 2010, men utformingen av og høyden på de foreslåtte nybyggene sett i relasjon til den omkringliggende bebyggelsen er av større betydning enn utnyttelsesgraden i seg selv.

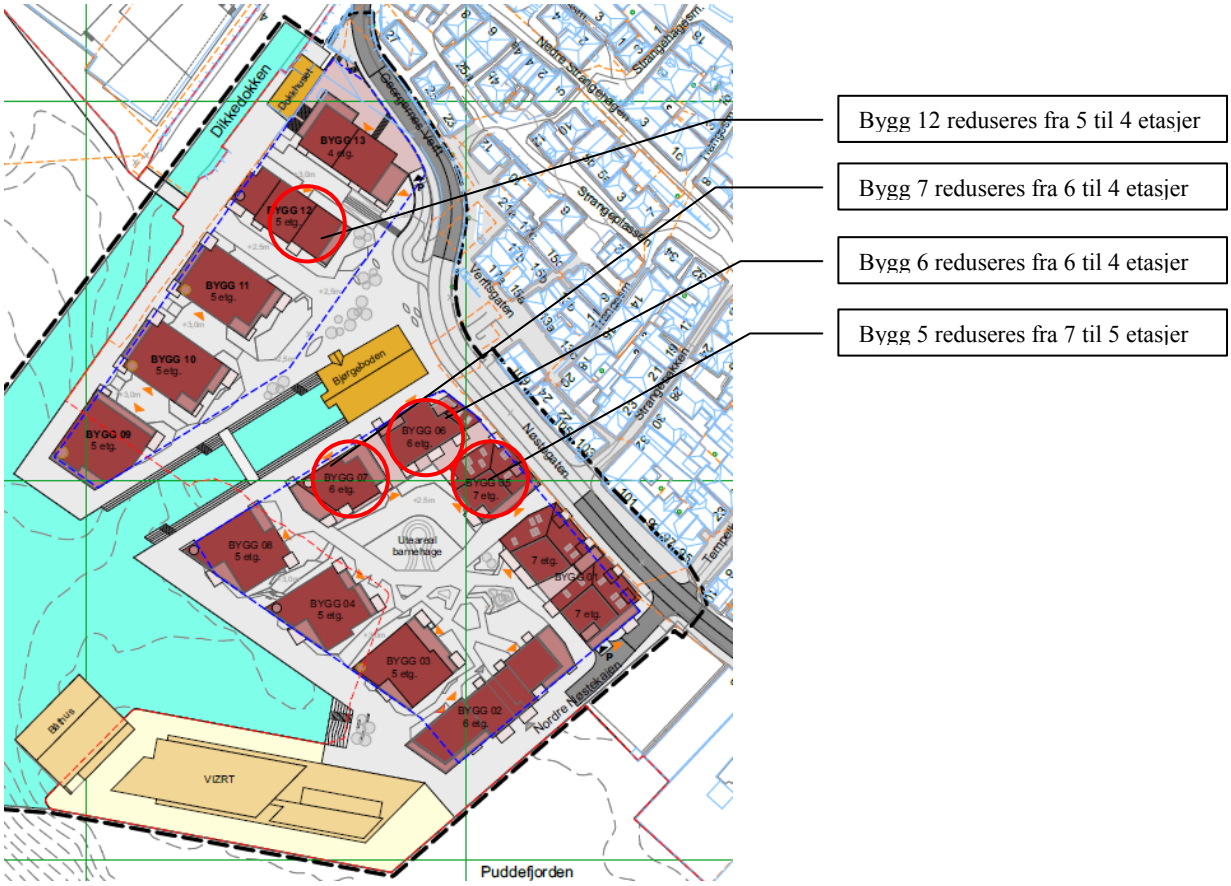
I felt B sør for hopen er det foreslått et stort gårdsrom til felles uteoppholdsareal på ca. 1750 m^2. Gårdsrommet kan kompensere for høy utnyttelse i delfeltene BKB3, BKB2, BBB3 og BBB4.
Grad av utnytting på felt A nord for hopen er for høy til tross for mellomrommene mellom blokkbebyggelsen, dette gjelder spesielt de 3 ytterste blokkene i felt BBB2 nærmest sjøkanten. Byggene er massive og må reduseres i bredden i likhet med blokkbebyggelse vist i BBB1. Se illustrasjonsplan vedlegg (F).
Etter vår vurdering må grad av utnytting av BBB2 reduseres for å gi mer balanse mellom bebyggelse og byrom, dette kan løses med å redusere bebyggelsesbredde som nevnt ovenfor. Se figur 12 forslag til redusert bredde

Figur 12 forslag til redusert bredde på 3 ytterste bygg- fagetaten

Antall boenheter:
Prosjektet består av totalt 267 boenheter, samt næringslokaler og en barnehage. Størrelsen på de ulike boenhetene er ikke tilstrekkelig utdypet i planbeskrivelsen. Variasjon i boligstørrelser gjør det attraktivt for mennesker i ulike livsfaser å skaffe seg bolig her. Dette gir stabile bomiljø og mer robust sosial bærekraft.
Minimum 25 % av boligene skal være større enn 80 m² med minimum 3 rom. Variert boligstørrelse må sikres i planbestemmelsene.

<u>Byggehøyde</u>
For feltene BBB1–BBB4 er det planlagt boligformål med blokkbebyggelse. Byggehøyden varierer fra kote +17 til kote +23, se vedlegg (H). I området BKB2 skal det etableres barnehage i hele 1. etasje. Videre oppover består bygget av tre separate blokker med boliger. Byggehøyde er satt til kote +23 for de to byggene nærmest Bjørgeboden og kote +25,6 for det tredje bygget, mot Nøstegaten. I område BKB3 skal det kunne etableres forretning, kulturinstitusjon, kontor eller bevertning i 1.etasje og boliger videre oppover i to separate blokker. Byggehøyden er satt til kote +25,6.

Fagetaten anbefalte en større variasjon av byggehøyde over hele planområdet spesielt langsetter Nøstegaten. Etter nærmere vurdering åpnes det for å videreføre eksisterende høyde på BKB3 mot at høyden på illustrerte nybygg i BKB2 trappes ned mot byrommene for å invitere inn og gi byrommet en mer menneskelig skala. Nedtrappingen som er vist i planforslaget er for liten. På bakgrunn av dette anbefaler vi at byggehøyden for felt BKB2 reduseres i Bygg 5, fra 7 til 5 etasjer. Bygg 6, fra 6 til 4 etasjer, bygg 7 må reduseres fra 6 til 4 etasjer. I BBB1 anbefales det at bygg 12 har samme høyde som bygg 13 for å gi en mer menneskelig skala når begge grenser til det viktige byrommet torget o_ST og kulturminnet Dikkedokken. Se figur 13(Se høyde på vedlegg F, J-snitt 5)



Figur 13 Forslag til endret byggehøyde

Trafikkløsninger

Planområdet har adkomst fra Nøstegaten som skifter navn til Georgernes verft ved Bjørgeboden. Dagens veg til planområdet ble regulert og realisert som følge av utbyggingen av boligene på Georgernes Verft (plan-ID 9020001). Nøstegaten er oppgradert frem til Vestre Holbergsallmenningen. Løsningen er et resultat av en rekke kompromisser, herunder verneinteresser knyttet til dokken og eksisterende bebyggelse- og gatestruktur. Trafikkavviklingen i området er en utfordring. Georgernes verft ble i utgangspunktet foreslått utvidet til en tofelts veg med regulert vegbredde 6 meter i henhold til Statens vegvesens vegnormaler. På grunn av interessene knyttet til eksisterende kulturminner og kulturmiljø, spesielt mot Dokken, frarådet Byantikvaren en vegutvidelse med fortau. Nøstegaten foreslås derfor videreført slik den er regulert og realisert.

I planforslaget til offentlig ettersyn er det regulert et 3 meter bredt fortau langs planforslagets nye bebyggelse og et fortau på andre siden av vegen nord for Nøstegaten langs eksisterende boliger. Dette fortauet har varierende bredde inntil boligenes eiendomsgrense og avsluttes ved gatetun o_SGT9. Fagetaten anbefaler at vegen Georgernes verft o_SKV1reguleres til 6 meter bredde med 3 meter fortau i likhet med Nøstegaten frem til gatetunet o_SGT1 nærmest Dikkedokken. Utvidelsen vil skje langs den nye bebyggelsen i planforslaget.

Innkjørsler til planområdet:
Det foreslås to innkjørsler til planområdet, o_SKV3 og f_SV, som fører til to separate parkeringskjellere. Etter fagetatens vurdering bør det bare være én innkjørsel og felles parkeringsanlegg for hele planområdet. Formålet med dette er å begrense biltrafikken i ytterkanten av planområdet og gjennom Georgernes verft. I tillegg er den andre innkjørselen (f_SV) foreslått lagt gjennom det sentrale torget (o_ST). Biltrafikk her vil ha negativ

innvirkning på ønskede kvaliteter der det planlegges offentlig byrom, samlingspunkt med sosiale aktiviteter samt en gang- og sykkelrute for myke trafikanter. Derfor er o_SKV3 best egnet som innkjørsel for hele planområdet. Det anbefales ikke at innkjørselen f_SV videreføres til 2.gangsbehandling.

En foretrukket løsning er at o_SKV3 avsluttes inntil innkjørselen til parkeringskjeller og at fortauet o_SFT7 flyttes til den andre siden av o_ SKV3. Dette for å få tryggere fortau til planområdet og unngå at innkjøring til parkeringsarealer går over fortau. Dermed kan annen veggrunn o_SVT langs o_SKV3 utgå. Tilrettelagt innkjørsel til naboeiendom med gnr./bnr. 165/846 er ikke nødvendig da området er regulert til torg i gjeldende plan ID 60890000. Nåværende parkering på areal regulert til offentlig torg i samme plan må opphøre når det gis ferdigattest.

Gang og sykkelveg:
I tillegg til forannevnte trafikale løsninger som gjelder hovedveg og innkjøring, legges det i planforslaget til rette for en hovedrute for myke trafikanter langs sjøen, via gangveg o_SGG4 - o_SGG7. Myke trafikanter som skal gå til USF Verftet, kan benytte traseen fra Nøstegaten, via torg o_ST, gatetun o_SGT2 og gangveg o_SGG4 (vist i planforslaget for Dikkedokken, plan-ID 63850000). Tanken bak dette er å unngå farlige situasjoner og en utfordrende vegstrekning over Dokken med trang og uoversiktlig kjørevei. Fagetaten har ingen innvendinger mot foreslått arealformål, bredde og materialvalg på gang- og sykkelvegen, men imøteser tilbakemeldinger gjennom offentlig ettersyn.

Varelevering:
I planbeskrivelsen side 35 (vedlegg C) er det presisert at det er ikke avsatt plass til varelevering i planområdet, og det forutsettes gjort fra gate og via fortau i Nøstegaten. Fagetaten er enig i at det ikke bør være en daglig tungtrafikk på en veistrekning som er bygget på fotgjengernes premisser. Planforslaget må utrede behov for varelevering til kontor- og kombinert formål til 2.gangsbehandling.
Areal satt av til varelevering må stå i forhold til planlagte aktiviteter/ virksomheter.
I henhold til punkt 15 i bestemmelsene til KPA 2010 må det dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering 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 trafikksikkerheten 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

<u>Parkering</u>
Det foreslås i planforslaget at parkeringen skal skje i to separate parkeringskjellere under bebyggelsen nord og sør for hopen. Det legges opp til å opprette to innkjørsler til anleggene via vegene o_SKV3 og f_SV. Planforslaget legger til rette for 150parkeringsplasser til sammen.

	Bolig	Næring	**Samlet**
Område A (Nord) inkl. Bjørgeboden	(BBB1, BBB2) 49	(BKB1) 1	**50**
Område B (Syd)	(BBB3, BBB4, BKB2, BKB3)	(BKB3) 1 (BK, Vizrt)	**100**

Samlet	**136**	**14**	**150**

Tabell 3 fra planbeskrivelsen- parkering

Fagetaten har presisert helt fra starten av prosessen at det den ikke vil kunne anbefale to parkeringsanlegg i planområdet. Det er ikke ønskelig å belaste Nøstegaten med økt trafikk spesielt når kravet for oppgradering av vegen over Dokken bortfaller. I tillegg er foreslått plassering av innkjørsel nord for hopen uheldig plassert (se avsnittet over).

I planforslaget for Dikkedokken er intensjonene om Gåbyen Bergen lagt til grunn. Som en konsekvens er kravet til antall parkeringsplasser redusert til 0,6 per 100 m² BRA bolig og ikke 1,0–1,2 som følger av punkt 15 parkeringsbestemmelse P1 i bestemmelsene til KPA 2010.

Grunnet utfordringene i forbindelse med verneinteressene knyttet til broen over Dikkedokken har fagetaten foreslått for forslagsstillerne av både dette planforslaget og forslaget for Dikkedokken å anlegge et felles parkeringsanlegg sør for hopen.
Viktigheten av dialog og samarbeid med forslagsstiller for or Dikkedokken planforslaget har vært et tema gjennom prosessen. Da ikke minst i forhold til et felles parkeringsanlegg.
I arbeidsfasen for dette forslaget frem til innsending til 1. gangs behandling ble eiendommene til planforslaget for Dikkedokken lagt ut for salg. Dette medførte usikkerhet knyttet til planforslagets videre fremdrift, hvilket etter forslagsstillers vurdering tilsa at det ikke lenger var aktuelt med en koordinering og samordning av et felles parkeringsanlegg.
Planprosessen for Dikkedokken er nå aktiv igjen etter at eiendommene ble solgt til Skanska AS. Fagetaten opprettholder anbefalingen om et felles parkeringsanlegg. Dette er viktig for å redusere gjennomgående trafikk da forslaget til opprusting og utviding av Nøstegaten over Dokken ikke er realiserbart.

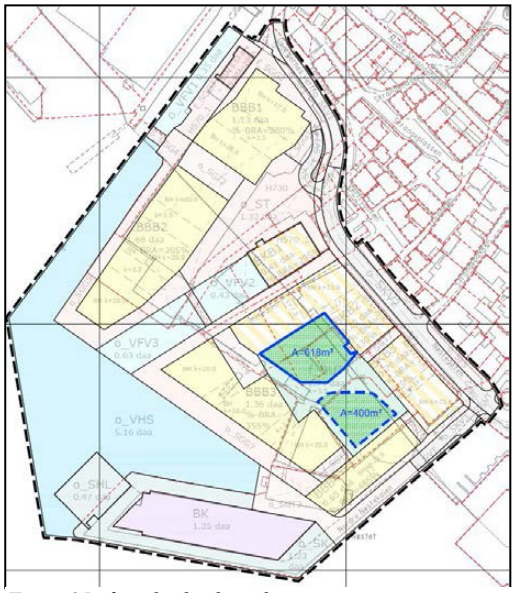
Figur 14 Illustrasjon parkeringsanlegg

Fagetaten anbefalte tidlig i prosessen at parkeringsdekningen for boligformål legges til 0,6 per 100 m² BRA bolig for begge planforslagene. Med utgangspunkt i ønske om å utvikle Bergen som en «Gåby» og de utfordringene knyttet til broen over Dikkedokken vurderes en parkeringsdekning for bolig på 0,4 pr. 100 m² BRA bolig som mer aktuell for begge planforslag.

Forslag til planbestemmelser må sikre minimum 3 sykkelplasser pr. 100 m² for bolig i parkeringskjeller, i tillegg må det sikres sykkelparkeringsplasser for andre formål i planforslaget. All parkering må ha tilgang til ladestasjoner.

<u>Leke- og uteoppholdsarealer</u>
Planforslagets uteoppholdsareal er fordelt på to områder, ett nord og ett sør for hopen. Dette er for å tilfredsstille kommuneplanens krav om at nye boenheter skal ha tilgang til leke- og oppholdsarealer som ikke ligger mer enn 50 meter fra boligen.

Muligheten for å få etablert gode uteoppholdsarealer har vært styrende for utvikling av prosjektet. I illustrasjonsplan er det vist et sentralt felles uteoppholdsareal sør for hopen på ca. 1740 m^2. Utformingen av uteoppholdsarealet er en konsekvens av kravet til etablering av barnehage, hvor barnehagens uteareal må ha tilstrekkelig størrelse, trygg plassering, være skjermet mot støy og ha best mulig utnyttelse av solforhold. Av den grunn ble det valgt en kvartalsstruktur med sentralt tun som kan deles mellom barnehagen og boligbebyggelsen. Uterealet gir gode muligheter til å etablere et sosialt møtested som kan være positivt for bomiljøet.



Figur 15: fra planbeskrivelsen

Barnehage

Foreslått barnehage er tilrettelagt for 106 barn. Det er da tatt utgangpunkt i Bybarnehagestandarden for å fastsette størrelsen på uteoppholdsarealet. Dette skal normalt ikke være under 40 % av den nye normen på 24 m² per barn. I planforslaget legges det til rette for 9,6 m^2 uteoppholdsareal per barn (24 m^2 /100 x 40), hvilket vil gi totalt 1018 m^2 uteoppholdsareal.

I illustrasjonsplanen (se figur 15) er barnehagens uteoppholdsareal vist med avgrenset/inngjerdet andel på 618 m^2 av barnehagens totale uteareal, i direkte tilknytning til barnehagelokalene i BKB2. Resterende areal på 400 m^2 er det vist plass for i gårdsrommet (stiplet). Dette arealet skal også tilrettelegges for barnehagebruk, men her blir det ikke stilt krav om spesifikk avgrensning. Arealkrav i form av størrelse og kvalitet er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene 5.7.

Fagetaten har ikke merknader til foreslått løsning. Det forventes en tilbakemelding fra fagmyndighetene for barnehage og helse angående foreslått kvalitet og størrelse. I forslag til planbestemmelser er det fastsatt at barnehagens uteoppholdsarealet kan brukes etter stengetid.

Uteoppholdsareal sør for hopen

I planbeskrivelsen opplyses det at feltene BBB3, BBB4, BKB2 og BKB3 har til sammen 172 boliger. For disse er det beregnet et samlet uteareal på 2286 m^2, som vil utgjør 13,2 m^2 per bolig. Dette er med vilkår om at det vil bli sambruk av utearealene mellom barnehage og boligbebyggelse, se figur 16. I tillegg vil lekearealene være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid

Kravet til felles uteoppholdsarealer er satt til 15 m^2 pr. boenhet i gjeldende kommuneplanens arealdel, inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjengelighet. Fagetaten har ikke merknader til tema men etterlyser at planforslaget skal foreskrive tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller for å oppnå gode grønne kvaliteter på bakkeplan.

Figur 16 uteoppholdsareal fra planbeskrivelsen

Uteoppholdsareal området nord for hopen inkludert Bjørgeboden

I planbeskrivelsen opplyses det at feltene BBB1, BBB2 og BKB1 (Bjørgeboden) har til sammen 95 boliger. For disse er det beregnet et samlet uteareal på 1 402 m^2, 14,8 m^2 per bolig, se figur 16. Følgende formål og arealer inngår i beregningen: f_SGG1, f_SGG2, arealer

innad i feltene BBB1 og BBB2 som ligger utenfor byggegrensene, samt offentlig gatetun o_SGT2.

De foreslåtte uteoppholdsarealer synes ikke å tilfredsstille kvalitetskravene som følger av gjeldende KPA 2010.

- I og med at formålet o_SGT2 vil bli en hoved forbindelse for gående/syklende mellom Nøstegaten og Dikkedokken planområde, er det lite sannsynlig at resten av arealet kan brukes til uteoppholdsareal med tilstrekkelig kvalitet.
- Arealer innad i feltene BBB1 og BBB2 som ligger utenfor byggegrensene, er utsatt for mye skygge i løpet av dagen. De skal i tillegg fungere som tilkomst for brannbiler, noe som gjør det vanskelig å opparbeide grønne arealer med møblering. I tillegg fungerer de som adkomst til boligblokkene opphøyd med en meter.

Fagetaten anbefaler at det planlegges et romslig lekeareal med tilstrekkelig kvalitet og solforhold i området nord for hopen. Da kan resten av uteoppholdsarealet være mellom blokkbebyggelsen som foreslått. Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjengelighet. I dette tilfellet kan en andel av torget o_ST brukes.

I planforslaget er det ikke redegjort for om kravet til private uteoppholdsarealer er oppfylt i henhold til kommuneplanarealdel. Gjeldende krav skal innfris. Dette må dokumenteres til 2.gangsbehandling. Krav til størrelse på private uteoppholdsarealer går foran antall planlagte boenheter.

Det anbefales ikke at private balkonger strekker seg utenfor formålsgrensen eller over offentlig areal. Mindre balkongutstikk på 0.5m-1.0 m kan tillates for å oppnå fasadevariasjon.

Når det gjelder torg o_ST, må det komme tydelig frem i forslag til planbestemmelser hvilke kvaliteter som planlegges for formålet. En større andel av de offentlige sentrale byrommene skal utformes for aktiviteter for barn og unge, derfor må det sikres i forslaget til bestemmelser at Torget o_ST skal inneholde minst tre aktiviteter for voksne og barn som for eksempel sjakkbrett på bakken og kunstelement som klatrestativ.
Andre merknader:

- Omfang og beliggenhet for serveringsarealet rundt Bjørgeboden må også planlegges.
- Overvann kan brukes som element i utearealer.
- Det anbefales at det brukes et grønt belte rundt private uteoppholdsarealet innenfor boligformål for å skape et skille mot det offentlige arealet.

Fagetaten understreker viktigheten av samarbeid mellom foreliggende planforslag og planforslaget for Dikkedokken (plan-ID 63850000) med hensyn til hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for det offentlige utearealet hva gjelder dekkemateriale, innredning og belysning, dette ut fra et ønske om et helhetlig uttrykk i hele området.

<u>Havnivåstigning/Storm- og springflo</u>
I løpet av planprosessen har fagetaten anbefalt at høyden på kaifronten justeres til kote +3.00, denne høyden vurderes å være mer fremtidsrettet enn kote +2,5 som de fleste andre har lagt seg på i forhold til anbefalingen om 2,75 +/- 0,25 som følger av Fylkes ROS 2009.
Et alternativ er å legge overkant gulv i bebyggelsen på minimum kote +3,00, mens selve kaifronten legges på kote +2,5.
Forslagsstiller har valgt å heve boligbebyggelsen BBB1-BBB4 minimum 1 meter over kaihøyden slik at gulvnivå vil ligge på kote + 3.5. Barnehagen innenfor BKB2 og forretning,

kulturinstitusjon, kontor og bevertning innenfor BKB3 skal sammen med torget ligge på kote + 2.2. Dette begrunnes med at formålene må ha universell utforming for inngang fra Nøstegaten som er lav og vil ligge på kote +2.1, jf. planbestemmelsene. Bjørgeboden BKB1 skal heves til kote +2.5. Gangveg/gangareal langs sjøen settes til min. kote +2,3. Se forslagsstiller argumentasjon i planbeskrivelsen side 37.
Fagetaten ønsker tilbakemelding fra ansvarlige myndigheter om at de foreslåtte vurderinger er tilstrekkelig for å ivareta problemstilling knyttet til fremtidig havnivåstigning.

Støy
Det er utarbeidet støyutredning for planforslaget som viser at bygg 1, 5, 6 (BKB2, BKB3), bygg 2 (BBB4) og bygg 12, 13 (BBB1) og BKB1 har fasader i gul støysone. I rapporten konkluderes det med at de støyutsatte byggene skal planlegges med gjennomgående boenheter slik at alle boenheter får tilgang til stille side. For bygg 1, 5, 6 og 13 som har flere støyutsatte fasader, er det vanskelig å utforme planløsninger slik at støyfølsomme rom får vindu mot stille side. Det kan vurderes enten endret utforming av bygningene eller skjermingstiltak. Skjermingstiltak kan være tette rekkverk og tette dekker på balkonger. Dette må vurderes/ beregnes mer detaljert i senere faser av prosjektet, konkluderer støyrapporten.
Fagetaten har ikke kommentarer til støyutredning med konklusjon, men det må ligge en tydelig beskrivelse av løsninger knyttet til støyutfordring. Støy er et tema som skal avklares gjennom planprosessen.
Forslag til skjermingstiltak for private uteoppholdsareal må foreligge til 2.gangsbehandling. Støyskjerm på bakkeplan frarådes.

Barns og unges interesser
Planområdet er ikke brukt av barn og unge i dag.
Planområdet er utbygd med kontorbygg, lager og hall. Foreslått barnehage med tilliggende uteoppholdsareal vurderes å være i barns interesse.

Naturmangfold
Planområdet har ingen grøntområder og så å si ikke noe vegetasjon for øvrig. Etter forslagsstillers vurdering er temaet derfor bare aktuelt for sjøarealene og randsonen mot sjø. Det er imidlertid ikke funnet registrerte marine naturtyper eller arter i sjøområdet.
Fagetaten er heller ikke kjent med forhold som tilsier at tiltakene som følger av planforslaget, er i konflikt med interessene Naturmangfoldloven er ment å ivareta.

Andre kommentarer:
Planbeskrivelsen må utdypes med tydelig beskrivelse av temaene med konklusjon og begrunnelsen for de valgte løsninger.
Fagetaten deler ikke forslagsstillers holdning når det gjelder å sette begrensninger på eventuell badeaktiviteter i tilknytning til promenade og øvrige sjønære arealer og anbefaler at del av bestemmelsesformulering 7.2.2 «Det er ut over dette ikke tillatt å etablere andre anlegg for badeaktivitet» tas ut av bestemmelsen.
Fagetaten vil rette spørsmål til ansvarlige myndigheter om hvilke type aktiviteter knyttet til kaien o_SK som er omtalt i bestemmelse 6.6.
Etter fagetatens vurdering er ikke bestemmelse 5.5.6 entydig. Det er ikke tydelig hva som menes med en gjennomgående sone.
Bestemmelse 6.3 «skal være forhøyet» bør endres til «gjennomgående fortau, med nedsenket kantstein i avkjørselen».
Det er levert en VA-rapport til offentlig ettersyn, men denne er til revidering. Endelig VA-rammeplan må foreligge før 2.gangsbehandling.

Konklusjon

1. Fagetaten har noen merknader til planforslaget slik det foreligger: Arealfordelingen mellom de ulike formålene (forretning, kontor, kulturinstitusjon og tjenesteyting) innenfor felt BKB1, BKB2 og BKB må presiseres.
2. Formål for Dokkehuset (BIN) reguleres inn i planforslaget for Dikkedokken.
3. Boligformål anbefales fjernet fra Bjørgeboden.
4. Formål «o_SK» anbefales endret til «o_G» for å sikre gangvei- formålet langsetter sjøen i hele planområdet. Det anbefales også at formålet «andre typer bebyggelse og anlegg (sosikode 1500)» benyttes for Brannvesenets båthus.
5. Det anbefales ikke påbygg på eksisterende kontorbygg i Nordre Nøstkaien 1.
6. Bredden på siktakser mellom bebyggelsen må økes til 6m.
7. Formålet BBB4 må trekkes tilbake fra sjølinje slik at fronten flukter med BBB3.
8. Mellomrom i bygg 01 i felt BKB3 bør gå helt ned til bakkeplan, jf. figur 9.
9. Anbefaler å vurdere etablering av en liten badestrand for småbarn i planområdet.
10. Grad av utnytting av formål BBB2 må reduseres.
11. Det må sikres i forslag til bestemmelser at minimum 25 % av boligene skal være større enn 80 m² med minimum 3 rom.
12. Byggehøyde for bygg 12 må reduseres fra 5 til 4 etasjer, for bygg 7 reduseres fra 6 til 4 etasjer, for bygg 6 reduseres fra 6 til 4 etasjer og bygg 5 anbefalt høyde reduseres fra 7 til 5 etasjer.
13. Georgernes verft o_SKV1reguleres til 6 meter bredde med 3 meter fortau i likhet med Nøstegaten frem til gatetunet o_SGT1 nærmest Dikkedokken. Utvidelsen vil skje langs den nye bebyggelsen i planforslaget.
14. Innkjørselen f_SV utgår.
15. Fortauet o_SFT7 flyttes til den andre siden av o_ SKV3, tilrettelagt innkjørsel til naboeiendom med gnr./bnr. 165/846 utgår.
16. Areal til varelevering i forhold til planlagte aktiviteter/ virksomheter må dokumenteres.
17. Det anbefales et felles parkeringsanlegg for dette planforslaget og forslaget for Dikkedokken. Forslag til parkeringsanlegg nord for hopen i planområdet må utgå. Parkeringsdekning for bolig settes til 0,4 pr. 100 m² BRA bolig for begge planforslag.
18. Tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller må dokumenteres og spesifiseres for å oppnå gode grønne kvaliteter på bakkeplan.
19. Det må dokumenteres tilstrekkelig uteoppholdsareal med kvalitet for boliger som ligger nord for hopen.
20. Det må sikres i forslaget til bestemmelser at Torget o_ST skal inneholde minst tre aktiviteter for voksne og barn.
21. Løsninger knyttet til støy må dokumenteres.

- Plankartet med tilhørende planbestemmelser må oppdateres, blant annet for å sikre at de i større grad er i samsvar med føringer som følger av plan - og bygningsloven med forskrifter og overordnete planer.

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

Fagetatens beslutning:

1. 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. 574 mfl., Nøstegaten, Reguleringsplan
   - Siste revisjonsdato plankart: 12.10.17
   - Siste revisjonsdato bestemmelser: 8.12.17

2. Som forutsetning for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:

   - Formål for Dokkehuset (BIN) reguleres inn i planforslaget for Dikkedokken.
   - Boligformål anbefales ikke regulert i Bjørgeboden.
   - Det anbefales ikke påbygg på eksisterende kontorbygg i Nøstkaien 1.
   - Bredden på siktakser mellom bygg må økes.
   - Grad av utnytting av formål BBB2 må reduseres
   - Det må sikres i forslag til bestemmelser at minimum 25 % av boligene skal være større enn 80 m² med minimum 3 rom.
   - Byggehøyde for bygg 12 må reduseres fra 5 til 4 etasjer, for bygg 7 reduseres fra 6 til 4 etasjer, for bygg 6 reduseres fra 6 til 4 etasjer og bygg 5 a reduseres fra 7 til 5 etasjer.
   - Georgernes verft vegen o_SKV1reguleres til 6 meter bredde med 3 meter fortau i likhet med Nøstegaten frem til gatetunet o_SGT1 nærmest Dikkedokken. Utvidelsen vil skje langs den nye bebyggelsen i planforslaget.
   - Innkjørselen f_SV utgår.10. Det må planlegges en felles parkeringsanlegg for dette planforslaget og forslaget for Dikkedokken. Forslag til parkeringsanlegg nord for hopen i planområdet må utgå. Parkeringsdekning for bolig settes til 0,4 pr. 100 m² BRA bolig for begge planforslag.
   - Det må dokumenteres tilstrekkelig uteoppholdsareal med kvalitet for boliger som ligger nord for hopen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Petter Wiberg - avdelingssjef
Mette Svanes - etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

A. Plankart datert 12.10.17, dok nr.68 fil nr.3
B. Reguleringsbestemmelser, datert 8.12.17, dok nr.83 fil nr.5
C. Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 8.12.17, dok nr.83 fil nr.3
D. Merknadskommentarer til planoppstart, datert 19.03.15, dok nr.52 fil nr.8
E. Merknadskommentarer til planprogram, datert 20.03.15, dok nr.52 fil nr.9
F. Illustrasjonsplan datert, 16.05.17, dok nr.57 fil nr.10
G. Illustrasjon av utbygging datert, 16.05.17, dok nr.57 fil nr.12
H. Fasader datert, 16.05.17, dok nr.57 fil nr.13,14,15
I. Situasjonsplan med snitt markering datert, 16.05.17, dok nr.57 fil nr.16
J. Snitt datert, 16.05.17, dok nr.57 fil nr.17,18,19
K. Plantegninger datert, 16.05.17, dok nr.57 fil nr.20
L. Illustrasjon av utbygging Nordre Nøstekaien 1, datert 12.10.17, dok nr.68 fil nr.2
M. Kulturminnedokumentasjon, datert 3.11.16, dok nr.52 fil nr.17
N. Støyutredning datert, 16.12.16, dok nr.52 fil nr.13
O. Trafikkanalyse datert, 11.05.17, dok nr.57 fil nr.22
P. Vegprofiler datert, 24.02.17, dok nr.52 fil nr.16
Q. Energianalyse datert, 24.02.17, dok nr.57 fil nr.24
R. Konsekvensutredning datert, 24.02.17, dok nr.52 fil nr.11
S. VA-rammeplan, datert 24.02.17, dok nr.57 fil nr.21
T. Grunnundersøkelse datert 29.04.2008, dok nr.52 fil nr.7
U. ROS-analyse, datert 5.01.17, dok nr.52 fil nr.6

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/ , snr 201401768

Kopi: Rambøll Norge AS/ Postboks 3705, Fyllingsdalen- 5845 Bergen
J. Berstad Eiendom AS/ Postboks 1192 -5811Bergen