Oppdragsgiver
J. Berstad Eiendom AS

Rapporttype
Planbeskrivelse

2017-12-08

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING MED KU

BERGENHUS, GNR. 165, BNR. 574 MFL., NØSTEGATEN

forslag

RAMBOLL

Oppdragsnr.: 1350001360
Oppdragsnavn: Nøstet sjøfront
Dokument nr.:
Filnavn:

Revisjon	0			
Dato	2017-02-24			
Utarbeidet av	KRJ/LILD/HST			
Kontrollert av	TSK/OAV			
Godkjent av				
Beskrivelse	Planbeskrivelse			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	2017-05-16	Suppleringer i tekst og presisering av tema ihht krav fra PB-etaten etter første samlede innlevering: Kap. 8.3 – 8.7, 8.9, 9.1 – 9.4, 9.6 – 9.8, 10 (Vedlegg)
2	2017-10-12	Supplering nytt kap. 9, forslag om påbygging av Nordre Nøstekai 1, jf. også nytt vedlegg 14
3	2017-12-08	Supplering kap. 8.9 og 10.2, med presiseringer av kotehøyder og grad av utnytting før/etter utbygging.

Rambøll
Torgny Segerstedts vei 27
Pb 3705 Fyllingsdalen
NO-5845 BERGEN
T +47 55 17 58 00
F +47 55 17 58 10
www.ramboll.no

INNHOLD

1. SAMMENDRAG 6

2. NØKKELOPPLYSNINGER 6

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET 7
3.1 Bakgrunn 7
3.2 Intensjonen med planforslaget 7

4. PLANPROSESSEN 7
4.1 Planoppstart 7
4.1.1 Merknader til oppstart 8
4.2 Planprogram 8
4.3 Medvirkning 9

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER 10
5.1 Nasjonale føringer 10
5.2 Regionale føringer 10
5.3 Kommunale føringer 10
5.3.1 Grønn strategi, Klima og energihandlingsplan for Bergen 10
5.3.2 Kommuneplanens samfunnsdel 10
5.3.3 Kommuneplanens arealdel 11
5.3.4 Kommunedelplan Sentrum 11
5.3.5 Kommunedelplan Bergen indre havn 13
5.4 Reguleringsplaner 13

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON 16
6.1 Beliggenhet og avgrensning. 16
6.2 Tilstøtende arealers bruk/status 17
6.3 Eksisterende bebyggelse og eierforhold 17
6.4 Topografi/landskapstrekk 20
6.5 Solforhold 20
6.6 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold 20
6.7 Grønne interesser 21
6.8 Kulturminner 21
6.9 Veg og trafikkforhold 22
6.10 Støy 23
6.11 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning 23
6.12 Vann og avløp 24
6.13 Energi 24
6.14 Privat og offentlig servicetilbud 24
6.15 Risiko og sårbarhet 25
6.16 Privatrettslige bindinger 26

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER 27

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 28
8.1 Innledning 28
8.2 Reguleringsformål 29

8.3 Byggeformål 31
8.3.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse 31
8.3.2 Kombinert formål – boliger og barnehage 31
8.3.3 Kombinert formål – bolig/forretning/tjenesteyting/næring 31
8.3.4 Bygg som skal bestå 32
8.3.5 Bygningsmasse som skal rives 32
8.4 Lek/uteoppholdsareal 33
8.5 Parkering 35
8.6 Trafikkareal 36
8.7 Støytiltak 36
8.8 Avfallshåndtering/miljøstasjon 37
8.9 Risiko og sårbarhet 37
8.10 Annet 37

9. INNSPILL OM PÅBYGGING NORDRE NØSTEKAI 1 38
9.1 Sammendrag av innspillet 38

10. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 39
10.1 Overordnede planer og vedtak 39
10.2 Eksisterende reguleringsplaner 40
10.3 Estetikk 44
10.4 Konsekvenser for naboer 44
10.5 Trafikk og parkeringsforhold 44
10.6 Kulturminner 44
10.7 Friluftsaktivitet, naturområder, barn og unges interesser 44
10.8 Privat og offentlige servicetilbud 44
10.9 Risiko og sårbarhet 45
10.10 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc) 45
10.11 Konsekvenser for næringsinteresser 45
10.12 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen 45

11. OVERSIKT PLANMATERIALE, VEDLEGG 46

1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger opp til etablering av ny boligbebyggelse langs Nøstegaten mot sjøen. Området ligger mellom Nøstegaten 72-74 (TV2) og Nøstegaten 119 (Berstadhallen/Carte Blanche). Av dagens bebyggelse i området skal Bjørgeboden og Dokkhuset ved Dikkedokken bestå, samt byggene på Nordre Nøstekai, som også inngår i planforslaget.

Det er planlagt bebyggelse langs gaten med boliger, barnehage og kombinasjon av forretning, tjenesteyting og kontor. Mot sjøen og Dikkedokken er det boliger. Uteareal ligger i gårdsrom i sør og som et torg i nord, i tillegg til gatetun. Det forutsettes utfylling langs sjø og sammenhengende gangmuligheter langs kaiene og den nye hopen som er planlagt framfor Bjørgeboden. Det er også sikret g/s-tilkomst i bro over Dikkedokken i retning USF.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Bydel	Bergenhus
Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Nøstegaten 72-74, 76-78, 82 og 119 m. fl.
Gårdsnr./bruksnr.	Gnr. 165, bnr. 574 m. fl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	KPA: Sentrumsformål S8 KDP Sentrum: byutviklingsområde D Reg. plan ID10330000 Nøstet-Vestre Nordnes fra 1948: Areal mot sjø utenfor Nøstegaten er regulert til industribebyggelse
Forslagstiller	J. Berstad Eiendom AS / Havnen Eiendom AS
Grunneiere (sentrale)	Som forslagsstiller, samt Bergen kommune v/ Bergen og Omland Havnevesen
Plankonsulent	Rambøll Norge AS
Ny plans hovedformål	Bolig + kombinerte formål mellom bolig og barnehage, forretning/kontor, tjenesteyting
Planområdets areal i daa	26,7 daa
Grad av utnytting	%-BRA=varierende; 280-570 %
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA) / barnehage (BRA)	267 / 2 150 m^2 / 970 m^2
Aktuelle problemstillinger	Byggehøyder, utnytting, parkering
Foreligger det varsel om innsigelse	Nei
Konsekvensutredningsplikt	Ja
Kunngjøring oppstart, dato	17.10.2014
Fullstendig planforslag mottatt, dato	24.02.2017
Informasjonsmøte avholdt	Ja, nabomøte avholdt 10.01.2017

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

Det har tidligere vært gjennomført to planprosesser for området som ikke har blitt videreført og ferdigstilt. Dette har blant annet bakgrunn i at planområdet var ett av de aktuelle arealene for lokalisering av Media City Bergen.

Bakgrunnen for planforslaget som nå foreligger er at det er planer for etablering av nye lokaler for Carte Blanche m. fl. i forbindelse med Sentralbadet, og at Media City Bergen, der TV2 inngår, etableres i Lars Hilles gate. Som følge av at disse to institusjonene flytter ut av planområdet, ønsker grunneierne å legge til rette for en videreutvikling av sine arealer på Nøstet.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Formålet med planarbeidet er primært å legget til rette for etablering av boliger i området, og samtidig gi mulighet for innslag av næring og funksjoner som bygger oppunder kulturaksen mot Verftet. Disse funksjonene foreslås etablert i Bjørgeboden, som skal bevares og forutsettes restaurert. Planarbeidet har videre som formål å åpne opp området fra eksisterende bebyggelse mot sjøen og legge til rette for offentlig tilgjengelighet til sjøfronten utenfor den nye bebyggelsen.

Planforslaget legger opp til at eksisterende bygningsmasse i Nøstegaten 72-74, 76-78 og 119 rives. Bygget mellom Nordre Nøstekai og Nøstegaten 72, med antennene for TV2, forutsettes også revet for å gi plass til offentlig gangmulighet langs sjøen, samt ny bebyggelse.

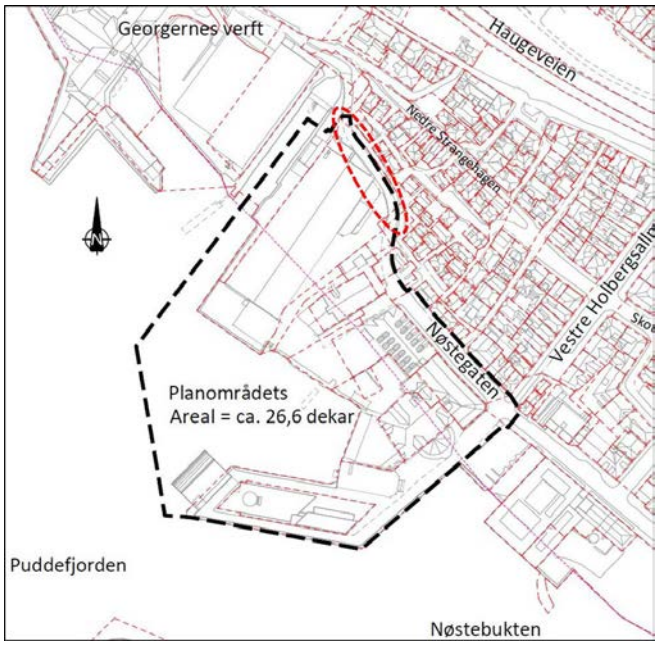
Bygningene som blir stående er foruten Bjørgeboden, også Dokkhuset på østsiden av Dikkedokken, og byggene på Nordre Nøstekai.

Planforslaget skal sikre en forutsigbar utvikling av planområdet både for eier og for naboer.

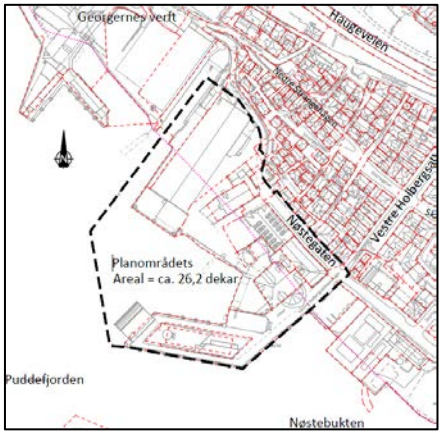
4. PLANPROSESSEN

4.1 Planoppstart

Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram ble kunngjort med annonse i Bergens Tidende den 17.10.14. Parallelt med kunngjøringen ble grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser varslet med brev.



GJELDENDE: Justert plangrense innringet i nord



PLANOPPSTART: Planavgrensning ved oppstart av planarbeid

Før innlevering av planforslag til offentlig ettersyn ble plangrensen utvidet i vegen opp mot Dikkedokken, innenfor areal som det ble varslet oppstart for i naboplan, Dikkedokken. Dette ble gjort i samråd med Plan- og bygningsetaten og Dikkedokken, for å regulere eksisterende vegtrasé opp bakken og avklare grensesnittet mellom de to planene.

4.1.1 Merknader til oppstart

Frist for innsendelse av merknader til oppstart av planarbeid ble satt til 28.11.14. Det ble mottatt 14 offentlige og 11 private merknader. Disse er oppsummert og kommentert i eget dokument (vedlegg 9), og omfatter i hovedsak følgende forhold:

- Veg og trafikk: Trafikkavvikling, løsninger for gående og syklende, parkering, tiltak som begrenser privatbilisme
- Konsekvenser for naboer: Plassering av bebyggelse og byggehøyder, barrierevirkning, solforhold, utsikt, innsyn m.m.
- Offentlig tilgang til sjøfront og etablering av sjøpromenade.
- Kulturminner: Konsekvenser for trehusbebyggelsen, Dikkedokken og Bjørgeboden.
- Teknisk infrastruktur: VA, brann, fjernvarme og el-forsyning
- Koordinering mot tilliggende plan: Plangrense, samordning av prosess og helhetlig vurdering av konsekvenser.
- Helhetlig utvikling av Nøstegaten.

4.2 Planprogram

Planlagt tiltak er vurdert som konsekvensutredningspliktig. Parallelt med kunngjøring av oppstart av planarbeidet, ble forslag til planprogram sendt på offentlig ettersyn. Det ble mottatt 3 offentlige og 13 private merknader til planprogrammet, som er oppsummert og kommentert i samme dokument som merknader til selve planoppstarten (vedlegg 9).

Merknadene omfattet i hovedsak de samme tema som merknader til oppstart av selve planarbeidet. Merknadene fra velforeningen og flere naboer omfattet forhold som ville kreve at man konkluderte på sentrale punkter i planarbeidet allerede i planprogrammet og det bes om en rekke endringer av planprogrammet. Det vises til vedlegg 9.

Planprogrammet ble revidert med bakgrunn i innkomne merknader og sendt til Bergen kommune for behandling. Planprogrammet ble vedtatt i komite for byutvikling og miljø den 21.05.2015 under forutsetning av at det ble supplert med utredningstema «energiforbruk og energiløsninger» samt «risiko og sårbarhet». De to temaene er tatt inn i planprogrammet i etterkant av vedtaket.

4.3 Medvirkning

Nabomøte

Det ble avholdt åpent nabomøte den 10.01.2017 i Carte Blanche sine lokaler i Nøstegaten 119. Her ble det presentert forhold omkring uteoppholdsareal, sol, siktsoner, byggehøyder og tilkomst til sjø, skisser for de to utbyggingsalternativene, selve planprosessen, samt utbygging sett i en større sammenheng med bystrukturen.

Nøstet, Verftet og Klosteret velforening

I forkant av kunngjøring av oppstart av planarbeid ble det den 06.10.14 avholdt dialogmøte med styret i Nøstet, Verftet og Klosteret velforening. Formålet med møtet var å starte opp en dialog med velforeningen knyttet til planarbeidet. Det ble avholdt et oppfølgingsmøte med styret i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet for å avklare eventuelle spørsmål styret hadde til dette. Møtet ble avholdt den 19.11.14.

Etter at det høsten 2016 var utarbeidet et revidert konsept for utbygging av området, ble det avholdt nytt møte med velforeningen 06.12.2016.

Det har i tillegg vært telefonisk kontakt og mailkontakt med styreleder i velforeningen undervegs i prosessen.

Koordinering med Dikkedokken AS

Det ble gjennomført et innledende koordineringsmøte med forslagsstiller for reguleringsplanen. Det ble så gjennomført nytt koordineringsmøte den 20.01.2015. Formålet med møtet var dialog knyttet til koordinering av plangrep og innhold, koordinering av planfremstilling samt fremdrift og videre arbeid.

De to planene har prosessmessig ikke gått parallelt. Dikkedokken AS v//Lie Øyen Arkitekter AS sendte inn sin plan til 1. gangs behandling i 2015. Planen var på offentlig ettersyn 30.01.16-15.03.16.

Det ble avholdt møte mellom Rambøll og Lie Øyen den 13.05.16 for å diskutere status og justeringer i planforslaget for Dikkedokken. Rambøll meldte her tilbake at det var ønskelig å gjennomføre nytt møte med fagetaten før det ble utarbeidet illustrasjoner som viser begge planforslagene.

Etter at det var utarbeidet revidert konsept for Nøstegaten og avklart med kommunen høsten 2016, ble det mot slutten av prosessen avholdt møte 27.01.2017 med Lie Øyen og Skanska som har overtatt eiendommen i Dikkedokken. Tema var da bl. a. parkering, arealbruk rundt Dikkedokken, samt grensesnitt og filutveksling for sammensying og felles illustrasjoner for de to planforslagene.

Instanser

Det har vært spesiell kontakt og oppfølging med noen instanser i løpet av prosessen, i form av møter og e-poster. Det gjelder Bergen og Omland Havnevesen, Bergens Sjøfartsmuseum og Graveklubben inkl. BIR m. fl., og har hovedsakelig vært avklaringer omkring vurderinger og bestemmelser som berører de ulike fagområder.

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

5.1 Nasjonale føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer (med sentrale punkter) er relevante som bakteppe for denne reguleringsplanen:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, høy arealutnyttelse, fortetting, transformasjon, ta aktivt i bruk kulturminner)
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (gode og store nok arealer for ulike aldersgrupper, forskjellige aktiviteter til ulike årstider, samt arealer til barnehager)

5.2 Regionale føringer

Plan på regionalt nivå som er viktig som grunnlag for detaljplaner og bygg:

- Klimaplan for Hordaland 2014-2030 (hovedmålsettinger for temaene klimagassutslipp, energi, tilpasning til klimaendringer)

5.3 Kommunale føringer

5.3.1 Grønn strategi, Klima og energihandlingsplan for Bergen

Denne planen viser hvordan Bergen kan bli fossilfri i 2030, og inneholder et langsiktig mål om 1,5 graders byen i 20150. Planen har følgende tema, med mål, strategier og virkemidler:

- Det grønne skiftet
- Grønt næringsliv
- Transport og mobilitet
- Energi i bygg
- Forbruksmønster, avfall og ressurser
- Tilpasning til klimaendringer

5.3.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for Bergen fastsetter langsiktige mål og strategier for utviklingen av kommunen og legger til grunn en visjon om at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by, med ni hovedmål og satsingsområder:

Aktiv

1. Gåbyen
2. Fremtidsrettet
3. Grønn
4. Engasjert
5. Drivkraft i regionen

Attraktiv

6. Kompakt
7. Mangfoldig
8. Trygg
9. Særpreget

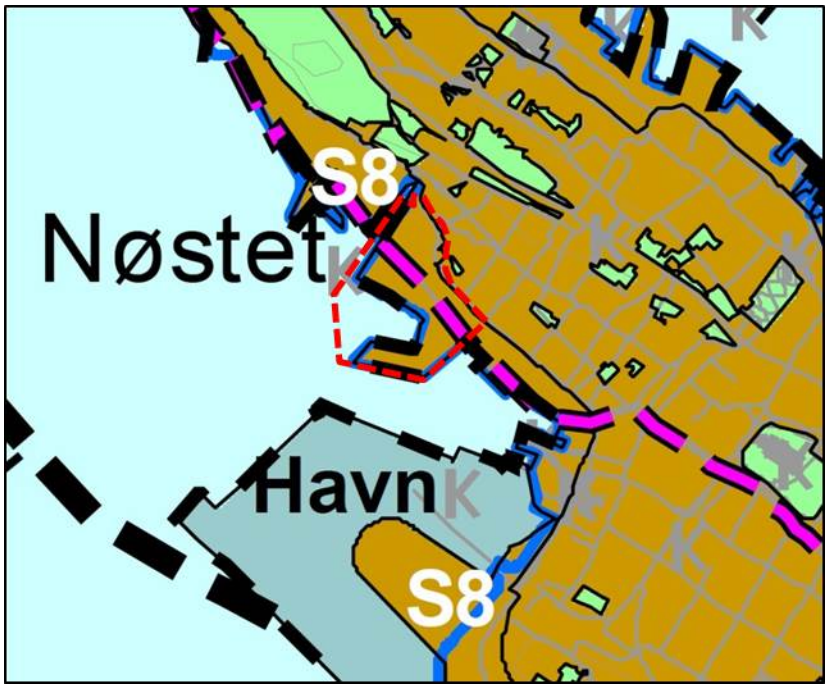
5.3.3 Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner (KDP) vedtatt før kommuneplanens arealdel (KPA) skal fortsatt gjelde, men suppleres av KPA sine bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i KDP, jf. § 2 i bestemmelsene til KPA. Følgende unntak gjelder for planområdet på Nøstet: *Spesielt for kommunedelplanene Sentrum og Puddefjorden: overstyres bare av kommuneplanens formål bane (2020) og bestemmelser om plankrav (pkt1) og om parkering (pkt. 15)*

For planområdet gjelder KDP Sentrum. Dette betyr at det kun er *§ 15 Parkering* i bestemmelsene til KPA som skal gjelde foran bestemmelsene i KDP, siden det er en detaljplan som utarbeides og planforslaget ikke omfatter bane.

Planområdet ligger innenfor senterområde Sjøfronten (S8) i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser som følger sentrumsformålet, vil dermed være en sentral del av de vurderingene som gjøres i planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel 2010 – 2021. Planområdet markert med rødt. (Bergen kommune)



Planområdet omfattes videre av følgende hensynssoner:

- Krav til infrastruktur: Konsesjonsområde fjernvarme
- Faresone: Gul sone luftkvalitet
- Båndleggingssone: Båndlagt etter lov om kulturminner
- Hensynssone bevaring: Bevaring kulturmiljø

5.3.4 Kommunedelplan Sentrum

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan sentrum, vedtatt 10.12.2001. Kommunedelplanen setter de overordnede målene for arealbruk og utvikling av Bergen sentrum innenfor følgende seks deltema:

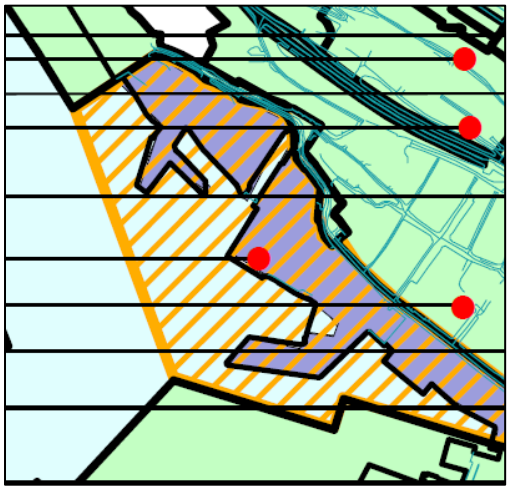
A. Sentrums rolle i lokal og regional sammenheng
B. Rammer og utfordringer for sentrums utvikling
C. Bylandskapet
D. Kulturminnemiljø

E. Miljø og byrom
F. Trafikksystem

Det er utarbeidet 4 kart med ulike tema for kommunedelplanen. Planområdets status er følgende i de fire kartene:

Plankrav og Planstatus:
Plankartet angir hvor det stilles plankrav, og planområdet er markert med to skravurer:

- Gjeldende reguleringsplan skal erstattes av ny plan (lilla farge).
- Områder der det skal utarbeides ny reguleringsplan (gul skravur).



Byform – Bebyggelse:
Plankartet angir hvilke områder som har tilleggsbestemmelser om utnyttelse og form.

Grense for automatisk fredet bygrunn er angitt, ingen andre registreringer innenfor planområdet.

Trehusbebyggelsen er markert som bygninger som omfattes av spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan (lilla). Fredriksberg er markert som bygninger med høy antikvarisk verdi (rødt).

Byform – Byrommene:
Angir hvilke byrom som har tilleggsbestemmelser knyttet til utforming.

Nøstegaten er angitt som byrom anlagt i førindustriell tid, før 1850 (brun)

Kaifronten angitt som byrom anlagt i industriell tid, etter 1850 (gul).

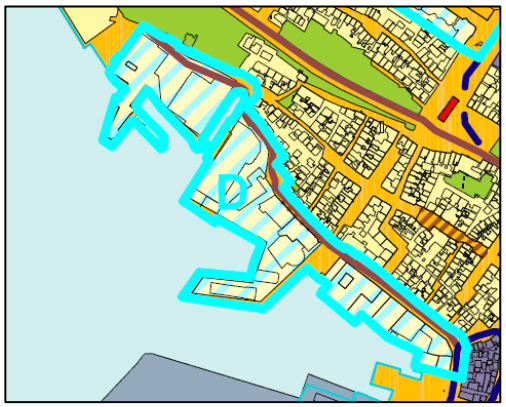
Verftsgaten og gaterommet bak Dikkedokken mot USF er vist som planlagte og mulig nye byrom (rød strek).

Også her angis grense for automatisk fredet bygrunn.

Arealbruk:
Plankartet angir arealbruk.

Området er avsatt til byutviklingsområde, inkludert delområde med åpent blandingsformål.

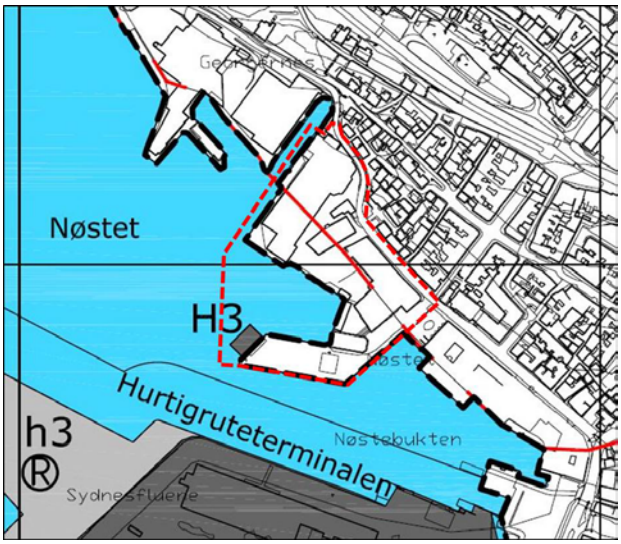
Markert som byutviklingsområde D.



5.3.5 Kommunedelplan Bergen indre havn

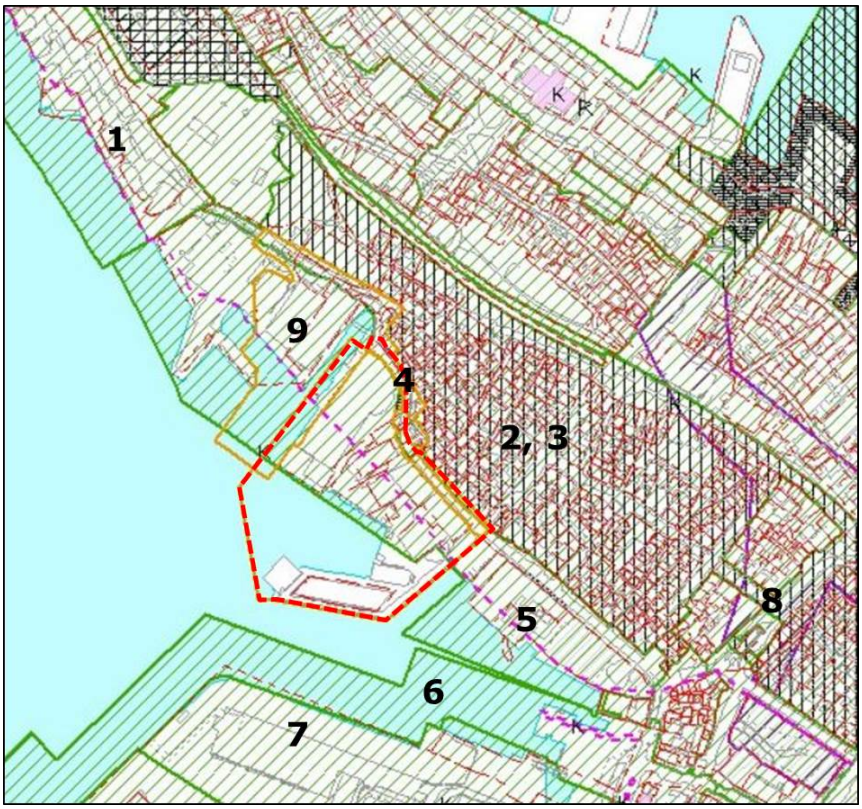
Landarealene i planområdet inngår ikke i KDP Bergen indre havn, men sjøarealene omfattes av planen. Ankringsplassen for brannsprøyten er benevnt som H3 (havn) i plankartet.

KDP Bergen havn. Planområdet markert med rødt (Bergenskart)



5.4 Reguleringsplaner

Det er en rekke eldre og nyere gjeldende reguleringsplaner, nylig vedtatte planer og pågående planarbeid i området. Oversikten nedenfor med kort forklaring viser de mest relevante planene i området.



Planoversikt (Bergenskart)

1. **BERGENHUS. GNR 165 BNR 561 M. FL. GEORGERNES VERFT 4A** (PlanID 9025000), vedtak i kraft 20.04.98. Området er regulert til boligformål med offentlig og privat gatetun.

2. **BERGENHUS. NØSTET-VESTRE NORDNES** (PlanID 10330000), vedtak i kraft 18.08.48. Området er regulert til bolig, industri og erverv, reguleringsplanen la til rette for sanering av trehusbebyggelsen. Planen overlappes i stor grad av nyere reguleringsplaner.

3. **BERGENHUS. DEL AV GNR 165. NØSTET-VERFTET-KLOSTERET** (PlanID 7340000), vedtak i kraft 28.06.93. Området er regulert til spesialområde bevaring med bakgrunn i kulturhistorisk verdi.

4. **BERGENHUS. VERFTSGATEN, FORLENGELSE, MINDRE VESENTLIG ENDRING** (PlanID 9020001), vedtak i kraft 08.12.97. Området er regulert for å utbedre vegtilkomsten til Georgernes verft forbi Dikkedokken, omfatter vegtrasé og tilhørende anlegg.

5. **BERGENHUS. GNR 165 BNR 838. KVARTAL NØSTEGATEN** (PlanID 60890000), vedtak i kraft 25.01.10. Området er regulert til bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål.

6. **BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN – NØSTEBUKTEN** (PlanID 15290000), vedtak i kraft 28.09.98. Området er regulert til havneområde, kai, lager og kontor.

7. **BERGENHUS. DOKKEN-NØSTEBUKTEN DEL 1** (PlanID 15295000), vedtak i kraft 01.11.01. Bebyggelsesplan ihht reguleringsplan. Området er regulert til terminalbygg m/kontor og lager med tilhørende havneområde og kai.

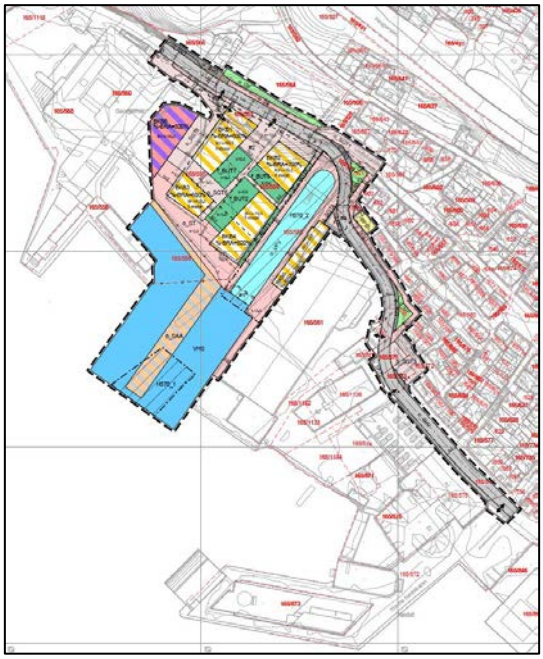
8. **BERGENHUS, PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET** (PlanID9910101), vedtak i kraft 22.04.2004. Mindre reguleringsendring, midlertidig løsning for P-anlegg med kjøreveg og gangtrasé i fjell.

9. **BERGENHUS, GNR. 165, BNR. 555 M. FL., DIKKEDOKKEN** (PlanID 63850000), kunngjøring av oppstart datert 10.02.14, offentlig ettersyn i perioden 31.01.-15.03.2016. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse kombinert med tjenesteyting og næring, med tilhørende utearealer og kaiområder.

Planområdet markert som nr. 9 og foreliggende planforslag overlapper hverandre langs Dikkedokkens østside. De overlapper også i gaten Georgernes verft/Nøstegaten på strekningen mellom bakken opp mot Dikkedokken og krysset med Tempelkroken/Vestre Holbergsalmennning.

Planområdet markert som nr. 4 og foreliggende planforslag overlapper hverandre tilsvarende på strekningen mellom bakken opp mot Dikkedokken og Bjørgeboden.

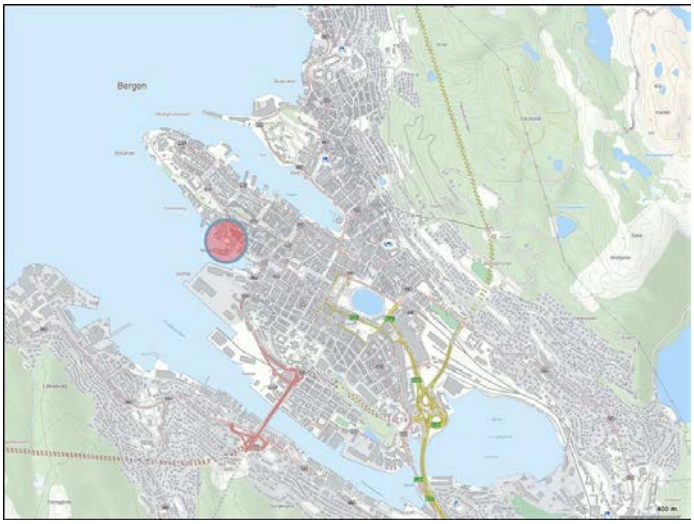
Dikkedokken, planforslag til offentlig ettersyn



6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON

6.1 Beliggenhet og avgrensning.

Planområdet ligger i Bergenhus bydel, langs sjøen ved Nøstet/Verftet på sørsiden av Nordneshalvøyen. Området har adkomst fra Nøstegaten.



Planområdets lokalisering (atlas.no)

Området avgrenses mot Dikkedokken i nord, inkluderer Nøstegaten i øst og Nordre Nøstekai i sør. Mot vest er det sjø, med Nøstebukten og Puddefjorden. Planområdet utgjør ca. 26,2 daa, medregnet areal i sjø. Arealet ligger på en delvis utfylt flate langs sjøen. I bakkant av området stiger terrenget med den gamle trehusbebyggelsen opp mot Nordnesryggen.

Skråfoto av planområdet (blom urban explorer)

6.2 Tilstøtende arealers bruk / status

Boligområdet i bakkant av planområdet består hovedsakelig av eldre tett trehusbebyggelse, med noe innslag av større bygårder i mur. Hele bebyggelsen her er regulert til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan Nøstet-Verftet- Klosteret. Området langs sjøen er preget av industri- og næringsbygg med forholdsvis store bygningsvolum.

Nøstegaten har tradisjonelt utgjort skillet mellom næringsarealene i sjøfronten og boligområdene i bakkant. Dette skillet er i ferd med å endres ettersom hele sjøfronten er avsatt til byutviklingsområde med åpent blandingsformål. På Georgernes verft er det bygget boliger, og i Nøstegaten 50-60 lenger inn mot Nøstet er det også bygget boliger, i form av fire høyere bygg langs sjøfronten.

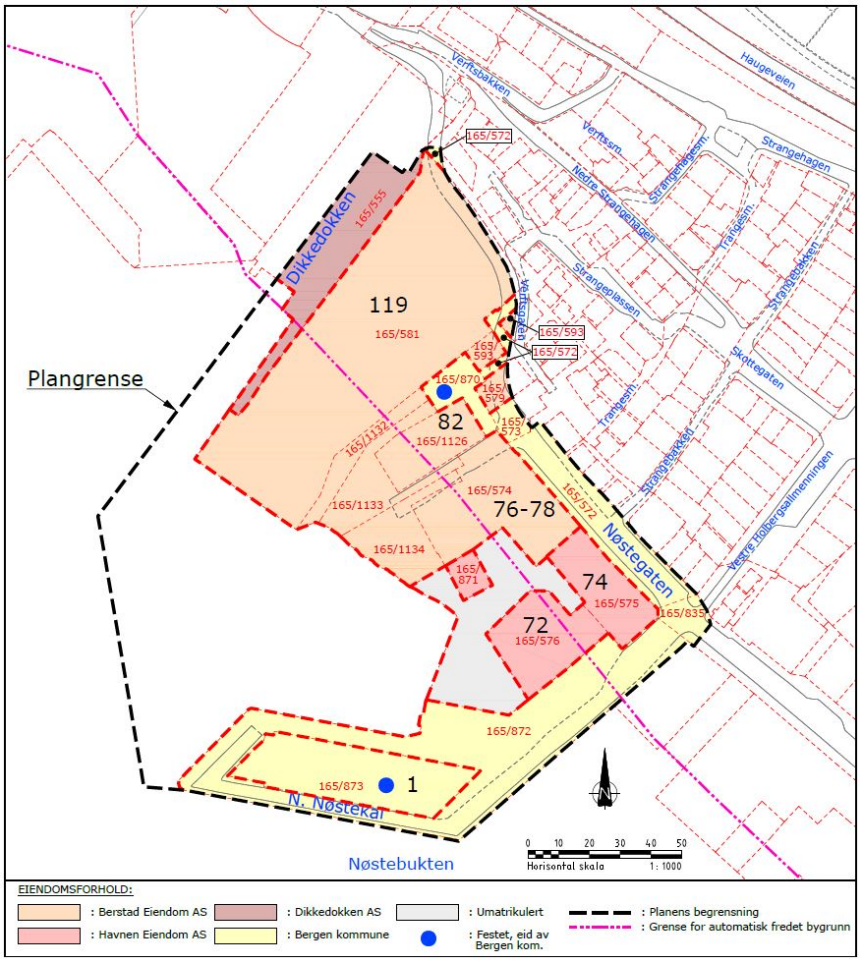
Nord for planområdet ligger tidligere industrihaller og kulturhuset USF. Nøstegaten inngår som en del av kulturaksen i Bergen helt frem til USF. Planområdet omfatter del av tørrdokken Dikkedokken, og er overlappende med tilliggende planarbeid. På andre siden av Nøstebukten ligger havneområde med Hurtigruteterminalen og godsterminalen.

6.3 Eksisterende bebyggelse og eierforhold

Området omfatter i hovedsak de bebygde eiendommene gnr. 165, bnr. 555, 574 - 576, 581, 872 - 73 og 1126, samt vegareal i Nøstegaten og flere mindre, ubebygde parseller. Tabell og skråfoto under viser nummerering/oversikt over bebygde eiendommer innenfor planområdet.

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

Skråfoto sett fra øst, med lokalisering av bygningsmassen innenfor planområdet. Jf. tabell ovenfor (kart.1881.no)



Eiendoms- og adressekart

To av eiendommene til Bergen kommune, bnr. 870 (plass nord for Bjørgeboden) og 873 (VIZRT-bygget) er bortfestet til hhv J. Berstad Eiendom AS og VIZBYGG AS. Deler av grunnarealet sentralt i området er ikke matrikulert, dvs ikke registrert med hjemmelshaver.

Berstadhallen

Bjørgeboden

Kontorbygg Nøstegt. 76-78

Dokkhuset

Kontorbygg Nøstegt. 72

Kontorbygg Nøstegt. 74

Kontorbygg Nordre Nøstekai 1

Båthus Nordre Nøstekai

6.4 Topografi / landskapstrekk

Området i seg selv er et flatt havneområde som jevnt over ligger på kote 2, uten karakteristiske topografi- eller landskapstrekk. Det stiger opp til kote 6 nord i planområdet, langs vegen til Verftet. På nordøst-siden av området, utenfor plangrensen, stiger terrenget med den eldre boligbebyggelsen opp mot Nordnesryggen, som i dette området ligger på kote 35 i parken langs Haugeveien, mellom Klosteret og Fredriksberg festning.

6.5 Solforhold

Planområdet
Planområdet ligger vendt mot sør-sørvest og har gode solforhold.

Tilstøtende områder
Bebyggelsen i Nøstegaten 72-74 og 76-78 utgjør en høy, sammenhengende vegg mot Nøstegaten og medfører begrensede solforhold på ettermiddag og kveld for den bakenforliggende bebyggelsen, spesielt i nedre del.

Det er utarbeidet soldiagrammer som viser eksisterende solforhold, jf. vedlagt *Illustrasjon av utbygging.*

6.6 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planområdet har ingen grøntområder og så å si ikke noe vegetasjon for øvrig. Temaet regnes derfor bare å kunne være aktuelt for sjøarealene og randsonen mot sjø. Det er imidlertid ikke funnet registrerte marine naturtyper eller arter i sjøområdet.

Med dette som grunnlag vurderes det ikke som relevant å drøfte temaet videre i forhold til Naturmangfoldloven, jf. §§ 8 og 9. Det regnes for å være liten eller ingen usikkerhet omkring kunnskap om naturforholdene, og det er ikke grunnlag for å vektlegge føre-var-prinsippet i planarbeidet.

6.7 Grønne interesser

Siden området ikke har noen grønnstruktur, og det heller ikke er tilrettelagt for, eller i bruk av barn og unge, er temaet først og fremst knyttet til offentlig tilgang til sjøarealene og kaifronten.

Den eksisterende bebyggelsen hindrer utsikt til sjøen fra Nøstegaten, og det er ingen naturlig gangakser gjennom området. Areal mot sjø i de sentrale delene av området framstår til dels som privatisert, brukes mye til parkering og er lite tilgjengelige for publikum.

Nærmeste ballplass er en liten grusbane ved Verftstrappen på veg opp mot Fredriksberg festning, ca 200 m gangavstand fra Bjørgeboden. Det er ellers små lekeplasser, uteareal og gatetun i trehusområdet i bakkant av planområdet. Det er grøntområder på Nordnesryggen og ved festningen, og lenger ute ligger uteområdene ved USF, og Nordnesparken med Nordnes sjøbad, samt ballbanen ved Akvariet. Inne på Nøstet er det de senere år også tilrettelagt for sjøbading i hopen ved Nøsteboden.

Nærområdet: Grusbanen ved Verftstrappen t.h. i bildet. Planområdet bak t.v. Foto 2015.

Gatemiljø tvers over gaten fra planområdet. Foto 2015.

6.8 Kulturminner

Sammendrag fra kulturminnedokumentasjonen for planen:
Nøstet var nevnt allerede på 1400-tallet, men ble først nærmere omtalt i kilde fra 1600-tallet da Bergen var den største byen i Norge. Middelalderens havneområde rundt Vågen var da ikke lenger stort nok og sjøboder ble etablert også i Sandviken og Nøstebukten. Fredriksberg festning ble etablert i perioden 1667-1702. Nøstegaten var etablert som gateløp/veifar allerede på 1700-tallet, og den er automatisk fredet bygrunn.

Kulturminnemiljøet i og rundt planområdet er nært knyttet til sjønære virksomheter, der Georgernes Verft etablert i 1784, har stått sentralt. Verftet var rundt 1840 landets største med rundt 300 medarbeidere. Bolighusene i området ble etablert delvis som følge av den høye aktiviteten på verftet med tilhørende virksomheter.

Kulturmiljøet og enkeltelementene viser spor av ulike virksomheter og tider, representert i planområdet av den historiske bygrunnen, Bjørgeboden fra ca. 1750, Dikkedokken med Dokkhuset fra 1880-årene og Nøstegaten 72-74 fra starten av 1900-tallet.

Områdets tilknytning til sjøen, visuelt og funksjonelt, har blitt svekket gjennom 1900-tallet gjennom endringer i sjøfronten. Disse endringene omfatter utfylling i sjø, men også overgangen til større bygg mot sjøen som hindrer direkte kontakt. Bjørgeboden er et svært tydelig eksempel på den endrede sjøfronten og bruken av området. Sjøboden som tidligere var en del av et miljø

og hadde sjøtilkomst på 3 sider, står i dag som eneste gjenværende sjøbod i Nøstegaten, uten kontakt med sjøen.

Kulturmiljøene rundt området knyttes til arbeiderboligstrøket med sine trehus, leiegårder, bakgårder, plasser og smug, Fredriksberg festning med galgebakken og det tidligere verftsområdet.

Det vises til kulturminnedokumentasjon for planen, datert 03.11.2016. Det vises også til kulturminnedokumentasjon for tilgrensende planområde i nordvest, Dikkedokken med plan-ID 63850000.

De to eldste gjenværende bygninger/anlegg innenfor planområdet. T.v. Bjørgeboden (foto 2016), som er verneverdig. T.h. Dokkhuset med Dikkedokken (foto 2015).

6.9 Veg og trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Nøstegaten, som skifter navn til Georgernes verft/Verftsgaten ved Bjørgeboden. Begge vegene er kommunale veger med fartsgrense 50 km/t. Det er i dag tre avkjørsler innenfor planområdet, en på hver side av Bjørgeboden og sør for TV2.

Nøstegaten er oppgradert i nyere tid frem til Vestre Holbergsalmenning, sør i planområdet. Området har boligsoneparkering, og det er kantparkering i Nøstegaten. Gaten har en kjørebanebredde på 7 til 8 meter innenfor planstrekningen. Det er fortau på begge sider, med varierende bredde, men generelt best på sørvestsiden med bortimot 3 meter bredt fortau og smaleste strekning på del av nordøstsiden, med fortau ned mot 1 meter.

I henhold til trafikkutredningen som er laget til planen, har Nøstegaten en ÅDT på 1 050 langs planområdet, og denne har vært tilnærmet uendret siden 2008. Klostergarasjen med 940 parkeringsplasser har inngang ca. 300 meter fra de sentrale deler av planområdet.

I trafikksikkerhetsplanen for Bergen 2014-2017 er det registrert ett tilfelle av personskadeulykke i kategorien lettere skadd, i Verftsgaten nord for planområdet i perioden 2008-2012. Trafikksikkerhetsplanen omfatter ingen aktuelle tiltak på Nøstet.

Planområdet har et uoversiktlig kjøremønster med de interne parkeringsarealene, noe som kan skape trafikkfarlige situasjoner.

Foto fra Nøstegaten inn i planområdet fra sørøst

6.10 Støy

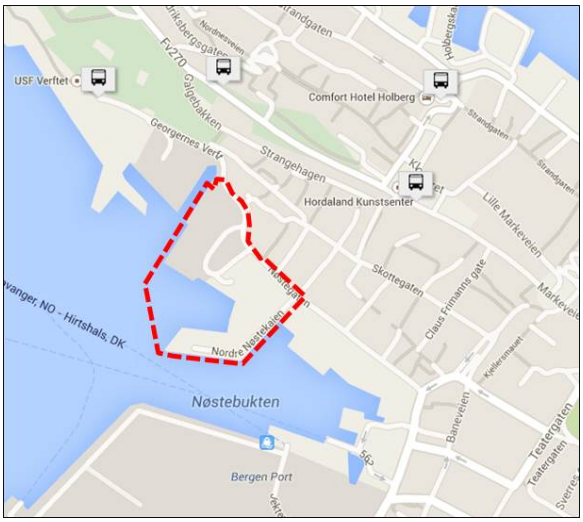
Sørlig del av Nøstegaten innenfor planområdet omfattes av gul støysone, dvs innenfor 55-65 L_{den} dB. Jf. kartutsnitt med innringet strekning (Statens vegvesen 2012)

Trafikkmengden gjennom Nøstegaten har som nevnt under kap. 6.9 vært så godt som uendret over flere år, og ut f ra dette antas støybildet å være mye likt i dag som i 2012.

Det er laget støyutredning til planarbeidet, for framtidig situasjon.

6.11 Offentlig kommunikasjon / kollektivdekning

Kollektivholdeplasser i nærmiljøet til planområdet (Skyss)



Planområdet ligger ca. 15 minutters gange fra hovedkollektivtilbudet i Bergen sentrum ved Olav Kyrres gate/Byparken. Dette omfatter endestoppet for bybanen i sentrum og busstilbud i retning nord og vest.

Det tar omtrent tilsvarende tid til hurtigbåtterminalen på Strandkaien, med båtruter nord- og sørover langs kysten, samt lokalbåter til Askøy og Nordhordland/Knarvik.

Det er ca 20 minutters gange til Jernbanestasjonen og Bystasjonen, med bl. a. regionbussruter nord-, sør- og østover i landet.

Følgende ruter utgjør nærmeste tilgjengelige kollektivtilbud:

- Bussrute 103, servicelinje sentrum, har endestopp ved Georgernes verft og har fire avganger i ukedagene. Bussruten passerer planområdet, men har ikke stopp i Nøstegaten.
- Rute 11 har avgang hvert 30. minutt i ukedagene og en gang i timen i helgene. Ruten har busstopp i Haugeveien ved Frederiksberg festning og på Klosteret ved Hordaland kunstsenter, med hhv ca 370 m og 280 m gangavstand fra planområdet.

6.12 Vann og avløp

Innenfor området er det en Ø300 mm vannledning i Nøstegaten og en Ø150 mm ledning mot Nordre Nøstekai fra krysset Nøstegaten/Tempelkroken. Det er flere brannvannsuttak, fra kummer og hydranter.

Det er tilsvarende en Ø300 mm felles avløpsledning i Nøstegaten og en Ø150 mm spillvannsledning fra Nordre Nøstekai med tilkobling i krysset Nøstegaten/Tempelkroken. Det ligger også en Ø300 mm ledning fra Nøstegaten til sjø, i området utenfor Bjørgeboden. Der ligger det også en kommunal overløpsledning fra fellessystemet i Nøstegaten til sjø.
Det er ikke tillatt å føre økte mengder overvann inn på det offentlige systemet.

Det er utarbeidet VA-rammeplan i forbindelse med planarbeidet.

6.13 Energi

Det er strømforsyningsanlegg med høyspentkabler, nettstasjoner og lavspentkabler innenfor planområdet, med traséer i Nøstegaten, langs Dikkedokken og ut på Nordre Nøstekai.

Planområdet er omfattet av tilknytningsplikt for fjernvarme. I regi av BKK og VA-etaten er det etablert fjernvarmeforsyning, samt bossug, til veikryss Nøstegaten/Tempelkroken. Det er planer om å videreføre dette inn Nøstegaten til Verftsgaten.

6.14 Privat og offentlig servicetilbud

<u>Barnehage</u>
På Nordnes er det to kommunale og to private barnehager. De kommunale er Haugeveien barnehage inkl. avdeling Fredriksberg, med til sammen 74 barn og avstand til planområdet på ca 370-630 m – og Klosteret barnehage med 57 barn og avstand til planområdet på ca 300 m.
Det er også to private barnehager i nærheten; Nykirken menighets barnehage og Bergen barnehage, med avstand på hhv ca 330 og 400 m.

Det er i tillegg barnehager på Sydnes (Jekteviken) og opp mot Nygårdshøyden fra sentrum (Rosetårnet), samt Salem Åpen barnehage i Sigurdsgate, like ved Bergen kino. Ellers så ligger Barnas kulturhus i Kalmargaten, bak Den Nationale Scene.

Det vises for øvrig til Bergen kommunes Plan for barnehageutbygging 2012-2024.

Barnehager nær planområdet, og Nordnes skole (Bergenskart)

Barneskole
Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Nordnes skole, til barnetrinnet. Fra Bjørgeboden er det ca 400 m gangavstand til skolen. I henhold til elevtallsprognose 2015-2030 for kommunale skoler i Bergen kommune, vil skolen ha ledig kapasitet i hele denne perioden. Fra 2024-25 øker prognosene, og mot slutten av perioden ligger forventet elevtall helt opp mot kapasiteten for skolen, som er på 300 elever.

Ungdomsskole
Ungdomsskolen for planområdet vil være Rothaugen ungdomsskole i Sandviken.

Helsetilbud
Planområdet ligger nær ulike offentlige og private helsetilbud i Bergen sentrum, som f. eks. legekontorer, helsestasjoner og eldresenter.

Dagligvare
Den nærmeste dagligvarebutikken ligger i Nøstegaten, ca 200 m fra Bjørgeboden i retning sentrum.

6.15 Risiko og sårbarhet

Det er generelt lav risiko i området, og bare storm/springflo, trafikkulykker og ulykker i skipsfart er vurdert til å være i gul risikosone, samt evt. forurensning i anleggsperioden, jf. akseptkriterier i ROS-analysen som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget.

Havnivåstigning må sees i sammenheng med storm/springflo, og ny bebyggelse bør ikke legges under kote +2,1, og elektriske installasjoner o.l. bør ikke ligge under kote +3,4 uten at det bygges i vanntett konstruksjon.

I tillegg er det forhold som ikke egner seg for sannsynlighetsklassifisering som kan medføre risiko- og sårbarhetshensyn for tiltaket. Her kan nevnes den generelle havnivåstigningen (dvs ikke enkelthendelse), radonrisiko (middels/lav), sårbare objekter (institusjoner, kulturminner inkl. automatisk fredet bygrunn), samt forurensning.

Når det gjelder forurensning, så har Multiconsult i tidligere planprosess foretatt en miljøundersøkelse av området. Den består av geoteknisk og miljøgeologisk undersøkelse på land og i sjø. Det er påvist forurensning i fyllmasser på land, og det må påregnes utskiftning av alle fyllmasser. I sjø er det forurensning i sedimenter i sjøbunnen, og det må gjennomføres tiltak før utfylling, for å hindre spredning.

Selv om miljøundersøkelsen er fra 2008, vurderes den fremdeles som relevant, og følger planforslaget som vedlegg i sin opprinnelige form. ROS-analysen omtaler også resultatene av undersøkelsen.

Teknisk infrastruktur generelt - Graveklubben
Graveklubben er et samarbeid mellom Bergen kommune, BKK, BIR og Telenor som har som formål å samordne gravearbeid i sentrumsgatene. Graveklubben utfører et omfattende gravearbeid på Nøstet/Nordnes. Arbeidet omfatter utskiftning av vann- og avløpsrør, nedlegging av fjernvarmerør og bossnett, samt en opprustning av strømforsyningsnettet.

Det er planlagt gravetiltak i Nøstegaten/Verftsgaten langs planområdet. Strekningen inngår i det fremtidige bossnettet.

6.16 Privatrettslige bindinger

Det er ikke kjent at det foreligger bruksretter eller bindinger som hviler på eiendommene. Eiendomsbildet i området er sammensatt, jf. kap. 6.3, og deler av planområdets sørlige del er umatrikulert. Det er imidlertid ikke fremkommet i planprosessen at dette medfører spesielle utfordringer.

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER

Planarbeidet omfattes av Forskrift om konsekvensutredning § 3 jf. § 4a:
Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de

a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.

Konsekvensutredningen baserer seg på tema i utredningsprogrammet i vedtatt planprogram datert 20.03.2015. Utredningen utgjør et eget dokument i planforslaget, som vedlegg til planbeskrivelsen. Tre tema er utredet i konsekvensutredningen:

- Landskapsbilde/bybilde
- Nærmiljø
- Kulturmiljø og kulturminner

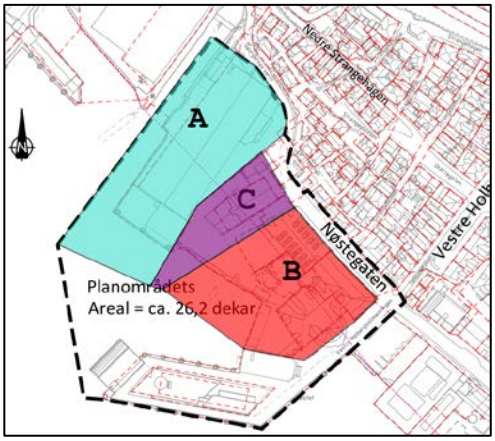
Konsekvensutredningen gjør rede for metodebruk, begrepsavklaringer, de to utbyggingsalternativene som har vært vurdert, verdivurdering av objekt og områder og konsekvenser av utbyggingen. Dokumentet har også en oppsummering med sammenstilling av positive og negative konsekvenser og beskrivelse av avbøtende tiltak. De to utbyggingsalternativene er også omtalt i kap. 8 i denne planbeskrivelsen.

De øvrige tema i utredningsprogrammet som skal utredes, er vurdert til å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom omtale i denne planbeskrivelsen og i egne dokumenter som vedlegg til planbeskrivelsen. Det gjelder naturmiljø (ikke funnet registrerte naturtyper eller arter), Trafikk og parkering (Trafikkanalyse), Energibruk og energiløsninger (Energianalyse) og Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse).

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 Innledning

For Nøstegaten er det naturlig å dele området i to hovedområder; nord og sør for Bjørgeboden, som skal bevares. I planprogrammet er disse benevnt som område A i nord, mot Dikkedokken, og område B i sør, der TV2-byggene ligger. Bjørgeboden og areal framfor denne er benevnt som område C.



Fra planprogrammet

Skråfoto (Bergenskart)

Det er vurdert to alternativer; alternativ I der Nøstegaten 72-78 (TV2) rives og alternativ II der de blir stående. For begge alternativene skal Bjørgeboden bevares, og det samme gjelder for Dokkhuset ved Dikkedokken. Berstadhallen i område A skal uansett rives, for å gi plass for ny bebyggelse. Antennebygget framfor TV2 forutsettes også revet. For byggene på Nordre Nøstekai medfører planen ingen endringer. Alternativene er utredet i egen konsekvensutredning, KU, som følger planen, med vurdering av dagens verdi, omfang av alternativene og konsekvensene av utbygging. Det er de tre temaene *Landskapsbilde/bybilde, Nærmiljø* og *Kulturmiljø/kulturminner* som er utredet. Det er område B som er vurdert. For områdene A og C er alternativene like.

Alternativ I er valgt som grunnlag for planen. Det er dette som gir de mest helhetlige mulighetene i forhold til boligutbygging, uteområder og parkeringsanlegg, og som gir best forhold for den nye barnehagen som planlegges i området. Alternativet åpner opp sikt- og gangsoner der det i dag er barrierevirkning.

Alt. I – grunnlag for planforslaget (fra *Illustrasjon av utbygging)*

Alt. II - utgått

Det følger et eget dokument vedlagt planen, *Illustrasjon av utbygging.* Dette viser og omtaler foreslått utbygging og bruk av bygg og uteområder, samt forholdet til de gamle byggene innenfor planområdet, til den gamle nabobebyggelsen, til sjøen og til naboplanen Dikkedokken.

Bygg 02 -04 og bygg 08 i område B, og alle bygg i område A er planlagt som rene boligbygg, jf. illustrasjonsplan kap. 8.2. Bygg 01 er planlagt for boliger og forretning/kontor, og bygg 05 – 07 er avsatt til boliger og barnehage. Bjørgeboden er planlagt brukt til boliger og tjenesteyting, med mulighet for kulturinstitusjon og bevertning, samt kontor. Planen for Nøstegaten viser til sammen 267 boliger.

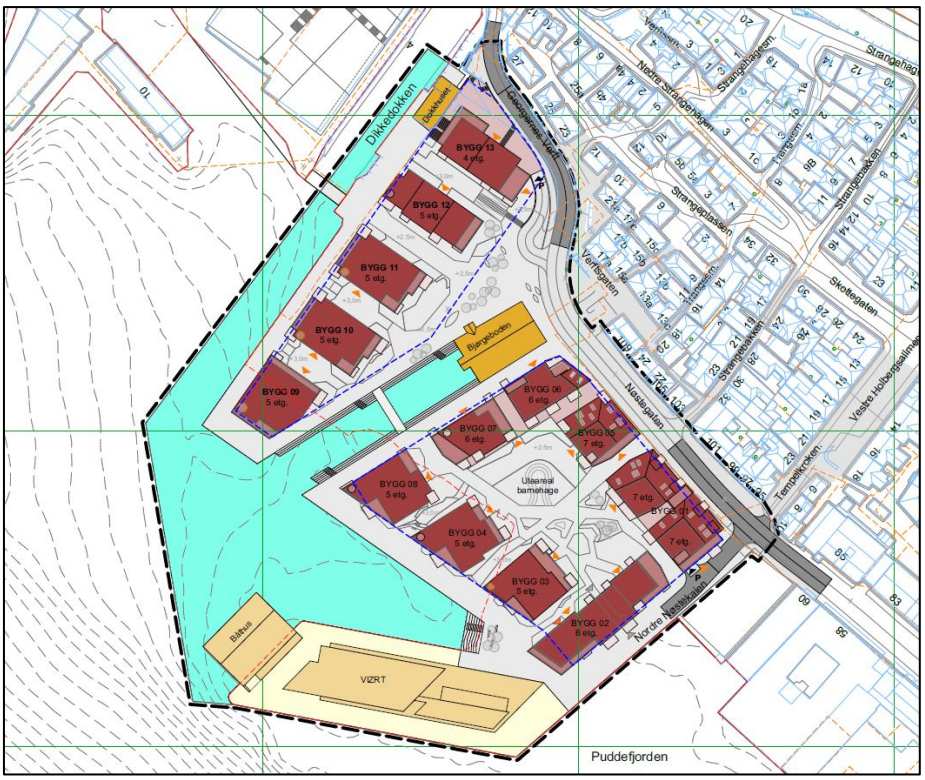
8.2 Reguleringsformål

Planforslaget omfatter følgende hovedreguleringsformål med areal

Hovedformål		**Areal (daa)**
Bebyggelse og anlegg		
BBB	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	4, 80
f_BUT	Uteoppholdsareal	1, 74
BKB	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	2, 31
		8, 85
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
o_SKV	Offentlig kjøreveg	1, 24
f_SV	Felles privat veg	0, 12
o_SF	Offentlig fortau	0, 95
o_ST	Offentlig torg	1, 32
o_SGT	Offentlig gatetun	1, 04
f_SGT	Felles gatetun	0, 49
o_SGG	Offentlig gangveg/gangareal	2, 16
f_SGG	Felles gangveg/gangareal	0, 72
o_SKF	Kombinerte formål samf. anlegg og tekn. infrastruktur	0, 04
		8, 08
Annet		
Div. formål	Kulturinstitusjon/Dokkhuset, kai/Nordre Nøstekai, kontor/Nordre Nøstekai, havnelager/Nordre Nøstekai, annen veggrunn, havneområde og friluftsområde i sjø	**9, 77**
SUM		**26, 70**

Arealtabell

Plankart, datert 23.05.2017



Illustrasjonsplan datert 16.05.2017

8.3 Byggeformål

For illustrasjoner, vises det til vedlegg *Illustrasjon av utbygging*

8.3.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

For områdene BBB1 – BBB4 er det planlagt boligformål med blokkbebyggelse. BBB1 og BBB4 er lagt til rette for en lengre bygningsmasse med leiligheter på rekke. BBB2 og BBB3 er planlagt for punkthus, med hjørneleiligheter.

Grad av utnytting: Varierende fra %-BRA = 280% i BBB1 til %-BRA = 485 i BBB4
Byggehøyder: Varierer fra k+17 for nordre del av BBB1 til k+23 for BBB4. Områdene BBB2 og BBB3 har k+20. Det er muligheter for å forme et taklandskap med skrå takflater innenfor disse områdene.
Byggegrenser: Sammenfallende med formålsgrenser. Det er i tillegg vist byggegrenser der det skal være åpent område på bakkeplan mellom byggene, med uteareal og adkomst. Dette gjelder for BBB1 – BBB3. For BBB4 er det vist byggegrenser med tanke på en toetasjes overbygget gjennomgang i bygningsmassen.

Leilighetsfordelingen innad i planområdet er slik: BBB1, BBB2 og BKB1 (Bjørgeboden) har til sammen 95 leiligheter, og utgjør området nord for den planlagte hopen. BBB3, BBB4 og boligandelen i de kombinerte formålene BKB2 og BKB3 (jf. kap. 8.3.2) har til sammen 172 leiligheter. Dette er området sør for hopen. Samlet antall boliger er 267.

8.3.2 Kombinert formål – boliger og barnehage

I området BKB2 skal det etableres barnehage i hele 1. etg. Det er vist samlet BRA=976 m^2 for dette arealet. Barnehagen skal dekke planene i Nøstegaten og Dikkedokken med til sammen 352 leiligheter, og skal ut fra dette planlegges for maks. 106 barn. Innvendig brutto areal blir 9,2 m^2 / barn (976 m2 / 106). Når det trekkes fra areal for innvendig garderobe, toaletter, lager etc., er det likevel god margin for å tilfredsstille innvendig leke- og oppholdsarealkravene for barnehager i Bergen kommune, som er 5 m^2 for barn under tre år og 4 m^2 for barn over tre år. Jf. også kap. 8.4.

Videre oppover består bygget av tre separate blokker med boliger og vertikalt mellomrom mellom hver del.

Grad av utnytting: %-BRA = 430 %
Byggehøyde: k+23 for de to byggene nærmest Bjørgeboden og k+25,6 for det tredje bygget, mot Nøstegaten.
Byggegrenser: Sammenfallende med formålsgrenser. Det er i tillegg vist byggegrenser der det skal være åpent mellom de tre blokkene fra og med 2. etg. og oppover. Det er en slik åpning mot Nøstegaten og en mot Bjørgeboden.

8.3.3 Kombinert formål – bolig/forretning/tjenesteyting/næring

I bygningen BKB1, Bjørgeboden, er det gitt mulighet for at den kan benyttes til flere ulike formål, sammen eller hver for seg. Det er mulig å etablere boliger i bygningen fra og med 2. etg. For øvrig er det mulighet for forretning, kulturinstitusjon under hovedformål tjenesteyting og kontor eller bevertning under hovedformål næring.

Ulike formål er vurdert som viktig, for å gi størst mulig fleksibilitet og grunnlag for at bygningen blir godt ivaretatt og hensiktsmessig brukt fram i tid. Bygget er angitt i planen som hensynssone, med krav om spesiell dokumentasjon og bevaring av kulturmiljøet i forbindelse med tiltak.

Grad av utnytting: %-BRA = 295 %
Byggehøyde: k+16. Høyden på selve boden endres ikke, men det gis rom for at den blir hevet 1 m, slik at den tilpasses nivå på uteareal ved bygget. Dette avklares i søknad om tiltak.
Byggegrenser: Sammenfallende med formålsgrenser. Boden skal ikke endres i omfang.

I område BKB3 skal det kunne etableres forretning, kulturinstitusjon, kontor eller bevertning i 1.etasje og boliger videre oppover i to bygningsdeler.
Grad av utnytting: %-BRA = 570 %
Byggehøyde: k+25,6
Byggegrenser: Sammenfallende med formålsgrenser. Det er i tillegg vist byggegrenser der det skal være åpent mellom de to bygningsdelene i 6. og 7. etg.

8.3.4 Bygg som skal bestå

Bjørgeboden er verneverdig og skal bevares.
De øvrige tre byggene som skal bestå, skal ikke endres i høyde eller bruksformål som følge av planforslaget. Det gjelder disse byggene:

Dokkhuset reguleres til Kulturinstitusjon (BIN) i samsvar med dagens bruk, som er øvingslokale.
Grad av utnytting: %-BRA = 200 %
Byggehøyde: k+11
Byggegrenser: Sammenfallende med formålsgrenser.

Bygget som brukes av Vizrt reguleres til Kontor (BK) i samsvar med dagens bruk.
Grad av utnytting: %-BRA = 335 %
Byggehøyde: k+20,5
Byggegrenser: Sammenfallende med formålsgrenser.

Båthuset ytterst på Nordre Nøstekai reguleres til Havnelager (o_SHL, dvs Samferdselsanlegg) i samsvar med dagens bruk, for oppstilling av båter for havne- og brannvesenet; som en garasje i form av et overbygget sjøareal. Det er i planen ikke angitt grad av utnytting, byggehøyder eller byggegrenser for dette bygget.

8.3.5 Bygningsmasse som skal rives

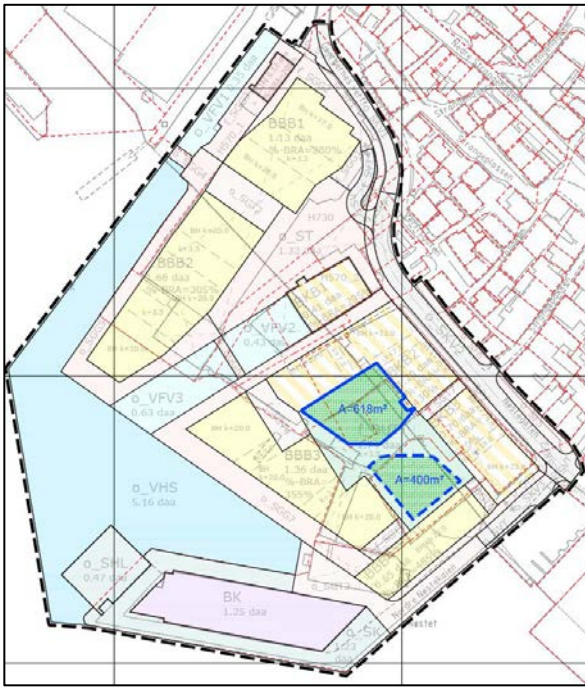
De store byggene i Nøstegaten 72-74, 76-78 og 119 (Berstadhallen) forutsettes revet, siden dagens funksjoner flyttes og det er lite hensiktsmessig å utnytte byggene til boliger. Antennebygget og nabobygg til TV2 skal også rives.

8.4 Lek / uteoppholdsareal

Barnehagens uteoppoldsareal

Barnehagen forutsettes å dekke barnehagebehovet for planen i Nøstegaten og for naboplan Dikkedokken, med hhv 267 og 85 boliger. I forhold til dimensjonerende utgangspunkt for barnehagers størrelse, som er 30 barn pr. 100 boliger, tilsier dette at barnehagen skal planlegges for 106 barn (267 + 85 / 100 x 30). Krav til uteareal pr. barn ihht vedtatt norm (24 m^2) for bybarnehage i Bergen settes i denne planen til 40% av normen, dvs 9,6 m^2 pr. barn (24 m^2 /100 x 40, jf. bystyrevedtak 28.05.2015, pkt. 3). Barnehagens uteareal blir da 1,018 daa (9,6 m^2 x 106), og skal avsettes innenfor formålet uteoppholdsareal f_BUT, som har et totalareal på 1,74 daa. BUT er formet som et stort gårdsrom mellom byggeområdene BBB3, BBB4, BKB2 (inkl. lokaler for barnehage) og BKB3; disse danner et kvartal.

Markert sone på kart under viser en avgrenset/inngjerdet andel på 618 m^2 av barnehagens uteareal, i direkte tilknytning til barnehagelokalene i BKB2. Tilsvarende er også vist i *Vedlegg 2 Illustrasjon av utbygging* under *Uteoppholdsareal*. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet. Resterende areal på 400 m^2 ift utearealkravet på 1 018 m^2 er det også vist plass for inne i gårdsrommet (stiplet). Det skal også tilrettelegges for barnehagebruk, men det blir her ikke stilt krav om spesiell avgrensning. Arealkrav i form av størrelse og kvalitet er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.



Barnehagens uteareal innenfor f_BUT, plankart

Barnehagens uteareal, utomhusplan

Boligenes uteoppholdsareal

For beregning av uteoppholdsareal er det gjort en todeling av området, nord og sør for hopen fremfor Bjørgeboden. Området nord for hopen, inkludert Bjørgeboden, utgjør en samlet beregning, og området sør for hopen utgjør en beregning. Todelingen er gjort med tanke på mulige separate byggetrinn, og i tilfelle kun ett av områdene blir utbygget. Områdene er ikke avhengig av hverandre i forhold til størrelse og kvaliteter på uteoppholdsareal.

Området nord for hopen inkludert Bjørgeboden

- Feltene BBB1, BBB2 og BKB1 (Bjørgeboden) har til sammen 95 boliger. For disse er det beregnet et samlet uteareal på 1 402 m^2, dvs 14,8 m^2 / bolig. Alle inngangsparti for boligene ligger innenfor 50 m avstand til nærmeste felles uteoppholdsareal. Følgende formål/arealer inngår i beregningen: f_SGG1, f_SGG2, arealer innad i feltene BBB1 og BBB2 som ligger utenfor byggegrensene, samt offentlig gatetun o_SGT2.

  Det offentlige gatetunet er tatt med, siden det har en størrelse og beliggenhet mellom BBB1 og BBB2 som er egnet for lek og opphold – i tillegg til at det også er en allmenn gjennomgang. Ut over dette er det naturlig å ta gatetunet med i en samlet beregning, siden BBB1 og BBB2 hver for seg har ulik fordeling mellom antall boliger og uteareal nær boligene. BBB1 har separat sett mye uteareal fordelt på et mindre antall boliger, mens for BBB2 er det motsatt. Det vises her til KDP Sentrum sine bestemmelser § 3.4, som bl. a. omtaler plasser.
  Fellesareal f_SGG3 langs Dikkedokken inngår ikke i beregningen av uteareal.

Området sør for hopen

- Feltene BBB3, BBB4, BKB2 og BKB3 har til sammen 172 boliger. For disse er det beregnet et samlet uteareal på 2 286 m^2, dvs 13,2 m^2 / bolig. Alle inngangsparti for boligene ligger også her innenfor 50 m avstand til nærmeste felles uteoppholdsareal. Følgende formål/arealer inngår i beregningen: f_BUT (sambruk med barnehagen), f_SGT4, f_SGT5, samt arealer innad i felt BBB3 som ligger utenfor byggegrensene.

  Her er gatetunene f_SGT6 og f_SGT7 ikke medregnet. De bærer preg av å være mer smau/passasjer og ligger nær gatene Nordre Nøstekai og Nøstegaten, uten noen form for avskjerming. Det samme gjelder for den gjennomgående svalgangen i BBB4. For øvrig er heller ingen offentlige utearealer tatt med i beregningen sør for hopen

Markerte soner på kart under viser hvilke arealer som inngår i beregningen.

Beregnet uteareal for boligene i planområdet

Ved en full utbygging av begge områder nord og sør for hopen, vil f_BUT i praksis fungere både som uteareal for barnehagen i BKB2 og som del av leke- og uteoppholdsarealet for alle boligene i planområdet utenom barnehagens åpningstider og i helgene. I bestemmelsene defineres imidlertid f_BUT som felleseie kun for barnehagen og boligene sør for hopen; også dette pga mulige separate byggetrinn, og i tilfelle kun ett av områdene blir utbygget.

Ut fra beregningene vurderes hvert av områdene nord og sør for hopen å tilfredsstille arealkravet på 15 m^2 uteoppholdsareal / bolig. Det inngår da i vurderingen at det er store og tilgjengelige arealer i umiddelbar nærhet til boligene, som de sammenhengende gangarealene langs kaifronten og torget ved Bjørgeboden. Dette er arealer som er egnet for bruk og opphold for flere aldersgrupper, utenom de tilrettelagte lekearealene ved boligene. Det vil i tillegg kunne være glidende overganger mellom f. eks. felles lekearealer ved boligene i nord og opparbeidet areal på torget, og torget med møblering vil bli brukt til lek og opphold. Det vises også her til KDP Sentrum sine bestemmelser § 3.4.

8.5 Parkering

I løpet av planprosessen har det vært diskusjoner rundt lokalisering og omfang av parkeringsanlegg. Kommunen har i løpet av prosessen stilt krav om felles parkeringsanlegg for de to planene i området. Dessuten har Nøstet, Verftet og Klosteret Velforening tatt til orde for at parkeringsnormen bør fravikes og at det ikke bør etableres private p-plasser under hvert av nybyggene. De mener det i stedet bør stilles krav om et felles parkeringsanlegg for bolig og næring i de to planene nord og sør for Dikkedokken, og at et slikt anlegg bør ligge sør for dokken. Krav fra kommunen om felles parkering med Dikkedokken er frafalt, men det er krav fra kommunen at det kun bygges p-anlegg i område B, med mulighet for oppgang ved torget i område A.

For de to tomteeierne er det vesentlig at området kan bygges ut separat eller i etapper. P-anlegget i område B er avhengig av at TV2-bygget rives og hele utbyggingen blir da avhengig av dette, hvis all parkering legges her. Planforslaget viser derfor forslag til to parkeringsanlegg under bebyggelsen, ett i område A og ett i område B. Det er vist nedkjøring og til sammen 150 p-plasser for bil, fordelt på 50 plasser i område A og 100 plasser i område B. Det er også vist romslige arealer for sykkelparkering i anleggene, og det er lagt inn krav i planbestemmelsene. Skissene viser i tillegg areal for boder og direkte adkomster til hvert boligbygg via ganger og trapperom/heiser, samt tekniske rom.

For boligene i planområdet er det beregnet 0,6 p-plasser for bil pr. 100 m2 BRA, til sammen 136 plasser. Det har vært et ønske om lav parkeringsdekning pga sentral beliggenhet og begrenset trafikk og bilbruk. Dette tilsier at det ikke blir fast plass for hver bolig. Ut over dette er det kun avsatt 2 plasser for næringsformålene, en plass i område A for BKB1 (Bjørgeboden), og en plass i område B for BKB3. Planen er pålagt å flytte dagens parkeringsplasser på gatenivå for kontorbygget på Nordre Nøstekai (Vizrt) inn i anlegget, til sammen 12 plasser. Planen har da ingen p-plasser igjen på gatenivå. Det er ikke avsatt plasser for barnehagen. Det har vært vurdert bringe/hente-parkering for barnehagen i Nøstegaten, men slike offentlige plasser kan ikke forbeholdes spesielle grupper med skilting, med unntak av hc-plasser. Derfor er dette ikke gjennomført i planen. Det er heller ikke avsatt plass for varelevering, da dette forutsettes gjort fra gate og via fortau i Nøstegaten.

Ut fra dette er fordeling av parkering som følger:

	Bolig	Næring	**Samlet**
Område A (Nord) inkl. Bjørgeboden	(BBB1, BBB2) 49	(BKB1) 1	**50**
Område B (Syd)	(BBB3, BBB4, BKB2, BKB3) 87	(BKB3) 1 (BK, Vizrt) 12	**100**
Samlet	**136**	**14**	**150**

Det er ikke regulert vertikalnivå for anleggene, og de inngår ikke i beregning av grad av utnytting i forhold til plankartet og planbestemmelsene. Det er imidlertid gjort en beregning av planområdets totale grad av utnytting, der alt areal over og under bakken inngår i beregningsgrunnlaget, med unntak av vei, sjøareal og byggene på Nordre Nøstekai, som ikke er en del av utbyggingsplanene. Dette er nærmere omtalt i kap. 9.2. Spørsmålet om parkering og eventuelle endringer forutsettes å bli endelig avklart i detaljprosjektering og gjennom mulige byggetrinn.

8.6 Trafikkareal

Kommunen ønsker å videreføre opparbeiding av Nøstegaten slik det er gjort fram til Vestre Holbergsalmenning. Nøstet, Verftet og Klosteret Velforening har hatt innspill om at utvidelse av Nøstegaten må være basert på reelt behov, og at kun bolig- og varetransport, samt hc-parkering, bør være tillatt ute på Verftet. De mener at det i Nøstegaten bør skiltes i forhold til dette, at Nøstegaten bør fremheves som en bygate og at gaten ikke heves. De har også foreslått snumulighet i sør ved TV2-bygget. Det har vært diskutert om det er aktuelt med ytterligere opparbeiding til miljøgatestandard, og mulighet for dette er lagt inn i bestemmelsene. I illustrasjonsplanen er det vist en mulig strekning mellom Strangebakken og Verftsgaten før stigningen mot Dikkedokken, der gaten kan tilrettelegges for miljøtiltak.

Nøstegaten er regulert med 6 m bredde. Fortauene er 3 m brede, og på østsiden av Nøstegaten er de bredere (o_SF5 og o_SF6). Fortauene har forhøyet overgang der de krysser adkomstene til Nordre Nøstekai og parkering i område A. Det blir nytt fortau på vestsiden av bakken opp mot Dikkedokken. På denne strekningen skal eksisterende veg opprettholdes, med bredde, kurvatur og stigning.

Det legges opp til universelt utformet adkomst til og langs kaifronten, med to nye gangbroer – en over Dikkedokken og en over den nye hopen framfor Bjørgeboden. Det blir åpnet opp med trappeadkomst i nord fra gaten Georgernes verft, forbi Dokkhuset og ned til broen over dokken. Ellers er det gatetun helt nord i området, helt i sør ved Nordre Nøstekai, inn mot gårdsrommet BUT fra alle kanter og i aksen mellom torget og broen over dokken.
Torget, gatetunet og broen vil fram i tid være en kortere og slakere veg fra Nøstegaten mot Verftet, med blandet ferdsel for gående og syklende. For torget er det krav i bestemmelsene om tilrettelegging og møblering.

8.7 Støytiltak

Det er utarbeidet støyutredning i planarbeidet for framtidig situasjon. Prognosene viser at byggene nærmest Nøstegaten vil komme til å ligge i gul støysone. Det er også foretatt punktberegninger for å gi mer eksakte verdier for lydnivå i forhold til etasjer. Samlet gjelder det at bygg 1, 5, 6 (BKB2, BKB3), bygg 2 (BBB4) og bygg 12, 13 (BBB1) har fasader i gul støysone. I tillegg vil BKB1, Bjørgeboden, også komme til å inngå i denne kategorien. Det vises til Vedlegg 5, Støyutredning.

Det anbefales i utredningen at bygg med fasader i gul støysone etableres med gjennomgående boenheter. For bygg som har flere støyutsatte fasader, er det vanskelig å utforme boligene slik at de får en stille side. Ut fra dette er det satt krav i bestemmelsene om gjennomgående boliger der fasaden har L_{den} større enn eller lik 55 dBA, og krav om skjermingstiltak for privat uteoppholdsareal og fasadetiltak.

8.8 Avfallshåndtering / miljøstasjon

Det er krav i bestemmelsene om tilknytning til bossug, og at dette skal inngå i renovasjonsteknisk avfallsplan som det er krav om ved søknad om tiltak. Plassering av nedkast til bossug skal vises i utomhusplan, som skal utarbeides i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

8.9 Risiko og sårbarhet

Gatehøyder og gulvnivå:
Det er i planen innarbeidet tiltak for håndtering av havnivåstigning. Kommunen ønsker kaikanten hevet til en snitthøyde på k +2,5 mens høyden i Nøstegaten langs eksisterende bebyggelse ligger på et lavere nivå. Gaten kan derfor ikke heves til samme nivå som kaien. Det settes derfor krav i bestemmelsene til at kjøreveg, fortau og torg skal ha overkant dekke på min. k +2,1 mens krav til gangveg/gangareal langs sjøen settes til min. k +2,3.

For å sikre Bjørgeboden mot flomskader og etablere en god sammenheng mellom boden og det omkringliggende kaiaområdet er det satt krav til at i boden heves med gulvnivået til k+2,5.

Ny bebyggelse som får inngang fra Nøstegaten må tilknyttes gatenivået for å ha god universell tilgjengelighet. For barnehagen, forretning, kulturinstitusjon, kontor settes det derfor krav i bestemmelsene til gulvnivå min. k +2,2.

For boligbebyggelsen er det et mål i planen at laveste gulvnivå ligger min. 1 m høyere enn det tilstøtende offentlige kaiarealet for å oppnå et godt skille mellom offentlige og private soner. For boligbebyggelsen i BBB1-BBB4 er det derfor satt krav til min. gulvnivå k+3,5. Bestemmelsene gir rom for tilpasning av inngangspartier til det utenforliggende bakkenivå.

Fyllmasser:
Det er også bestemmelse om utskiftning av alle fyllmasser på land, og at sjøbunnen sikres før utfylling i sjø. Det er videre satt krav om at det skal gjennomføres supplerende miljøgeologiske undersøkelser i sjø for kartlegging av forurenset sjøgrunn, før utfylling i sjø.

Lokalklima:
Når det gjelder lokalklimatiske forhold og luftforurensning, så er det planlagt åpne arealer mellom og rundt bygningene, og gjennomgående åpne soner innad for de største byggene som sådan.

8.10 Annet

Planens bestemmelser inneholder bl. a. følgende:

- Rekkefølgebestemmelser angitt slik at det er mulig å bygge ut område A og område B (nord og sør for Bjørgeboden) uavhengig av hverandre og samtidig sikre infrastruktur

med utearealer, gangforbindelser og kaifront for de respektive områder. Oppgradering av Bjørgeboden og etablering av hopen med broen over, er tillagt område A.

- Generelt krav om universell tilgjengelighet og utforming, og spesielt angitt for kai/gangareal langs sjø
- Krav om tilknytning til fjernvarme

9. INNSPILL OM PÅBYGGING NORDRE NØSTEKAI 1

9.1 Sammendrag av innspillet

Bakgrunn for innspillet

Etter innlevering av planforslaget til 1. gangs behandling, ble det mottatt et innspill om påbygging av den lavere delen av Nordre Nøstekai 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.

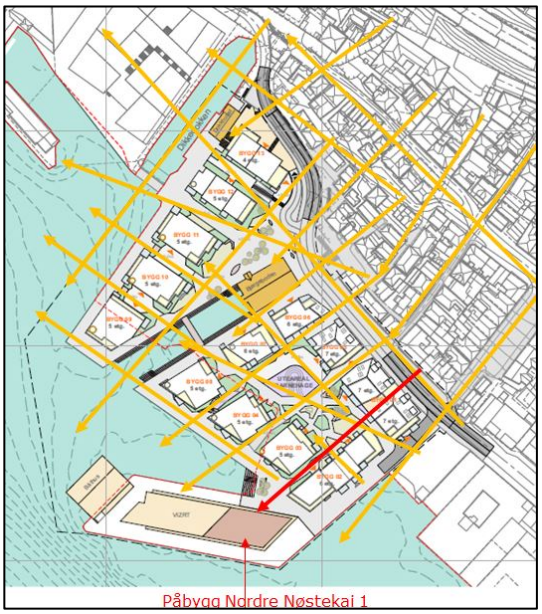
Ny eier av Nordre Nøstekai 1 ønsker derfor utbygging, for å tiltrekke seg større aktører med behov for store, sentrale arealer. Ny del vil få samme materialbruk som eksisterende, og forslagsstiller mener at en full utbygging vil styrke helheten i området. Bygget er dimensjonert for en slik utbygging.

Planens forslagstiller sin vurdering av endringen

Påbygging av Nordre Nøstekai 1 har ikke vært en del av utviklingsprosessen i planarbeidet, eller del av dialogen med myndighetene og nærmiljøet.

En påbygging på den langsgående bygningsmassen vil forsterke barrierevirkningen mot sjøen. Selv om høyden ikke avviker fra øvrige bygg blir dimensjonen dominerende sett fra sjøsiden. Endringen utfordrer intensjonene i planen om å skape åpenhet og forbindelser mellom land og sjø. Kvaliteten av uterommene langs sjøfronten og mellom planlagte bygg blir redusert. Dette omfatter dårligere solforhold og utsikt for de nye boligene og et mer lukket preg.

Det vises ellers til vedlegg 14, med illustrasjon av utbyggingen i sin helhet. Det er vist bl. a. virkninger av påbygging på 1 ½ etasje og 2 ½ etasjer, og hvordan dette påvirker bakenforliggende bebyggelse.



Utdrag fra vedlegg 14, Illustrasjon av utbygging NN1

Fotomontasje full utbygging

Dette kapitlet i planbeskrivelsen er det eneste stedet i dokumentet der utbyggingen av Nordre Nøstekai 1 er omtalt. Utbyggingen er i tillegg tatt inn i plankartet og reguleringsbestemmelsene. I det øvrige planmaterialet er endringen ikke tatt med i vurderingene. Siden innspillet om Nordre Nøstekai 1 kom etter at planmaterialet var innlevert og innspillet ikke er omforent med utarbeidet planforslag, er det avklart med Bergen kommune v/ Plan- og bygningsetaten å framstille innspillet separat på denne måten til offentlig ettersyn.

10. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

10.1 Overordnede planer og vedtak

Forholdet til KDP Sentrum
For planområdet gjelder KDP Sentrum og bestemmelsene til denne, med unntak av gjeldende KPA sine bestemmelser om parkering, punkt 15 som gjelder foran KDP Senturm. Jf. kap. 5.3.3.

<u>Uteoppholdsareal til boliger</u>
Utdrag av KDP Sentrum sine planbestemmelser om uteoppholdsareal, § 3.4:
For nye boligområder skal uteoppholdsarealene ligge maks. 50 meter fra boligenhetene. Ved strøksopparbeiding og nye reguleringsplaner skal det sikres at felles uteareal er minimum 15 kvm per boligenhet i boligområdene og 11 kvm per boligenhet i områdene med blandet sentrumsformål. 7 kvm av disse kan dekkes i større park eller plass.

Planen tilfredsstiller disse bestemmelsene, jf. kap. 8.

Forholdet til KPA
Senterområde for Sjøfronten (S8) i kommuneplanen gjelder også for planområdet, da dette formålet inneholder tema som ikke er omhandlet i den eldre KDP Sentrum, som f. eks. utnyttelse. Jf. kap. 5.3.3.

Byggehøyder
KPA sine bestemmelser, punkt 20 Sentrumsformål, har følgende maksimale byggehøyde og arealutnyttelse for S8: 16 meter, %-BRA=200%.
Tabell under viser maks. høyder for nye formål i planforslaget, sammenlignet med eksisterende bebyggelse i området.

Område/strekning	Eks. bebyggelse	Ny bebyggelse	Ny beb. fra gatenivå
BBB1 Vegen mot Verftet	13,6 (Berstadh.)	13,2 / 17,0 / 20,0	6,7 / 14,5 / 17,5
BBB2 Mot Dikkedokken	13,6 (Berstadh.)	20,0	17,5
BBB3 Sjøfronten	-	20,00	17,50
BBB4 Nordre Nøstekai	20,5 (Vizrt)	23,0	20,5
BKB2, BKB3 Nøstegaten	25,6 (TV2)	25, 6	23,4
BKB1	15,0 (Bjørgeboden)	Ca 16,0 (heving)	

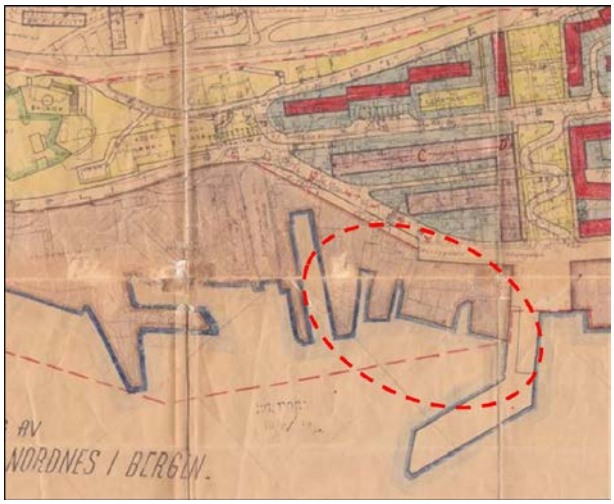
Alle byggehøydene er høyere enn maks. grensen på 16 m i KPA, med unntak av bakerste del av bebyggelsen mot vegen til Verftet. Her er nybygg i tillegg trukket tilbake fra den eldre trehusbebyggelsen på motsatt side av vegen.

Mot Nøstegaten blir høydene uendret i forhold til dagens bebyggelse, og gesimshøyden blir den samme som for dagens situasjon. Mot Nordre Nøstekai blir høydene lavere enn dagens TV2-bygg, og tilnærmelsesvis på samme nivå som Vizrt-bygget ute på kaien. Mot sjøen sør for hopen er det ingen bebyggelse i dag, men nye bygg blir lavere enn dagens bebyggelse langs Nøstegaten og lavere enn den nye bebyggelsen i bakkant. Mot Dikkedokken blir alle bygg høyere, da eksisterende hall har en mønehøyde på 13,6 m.

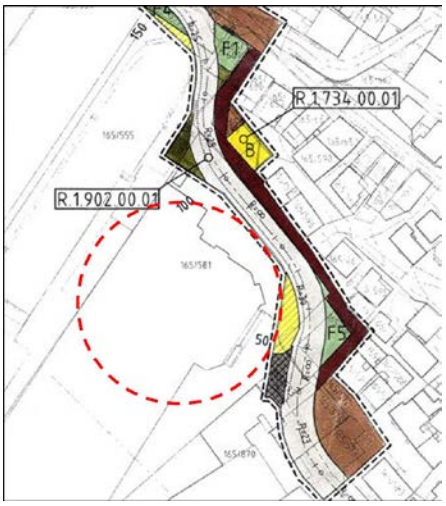
Grad av utnytting i forhold til KPA
Utnyttelsen er høyere enn grensen i KPA på %-BRA=200%. Innenfor de nye regulerte byggeområdene varierer grad av utnytting mellom %-BRA=280% (BBB1) og %-BRA=570% (BKB3).

10.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget berører hovedsaklig tre andre planer i området; to eldre planer og en pågående plan.



Planområdets lokalisering vist i forhold til planen Nøstet-Vestre Nordnes fra 1948, der området er regulert til industribebyggelse langs kaiene.



Planforslaget sørvest for vegen forbi Dikkedokken endrer i prinsippet ikke plan for forlengelse av Verftsgaten fra 1997. Forslaget forholder seg til eksisterende veg, som avviker litt fra 1997-planen (eks. veg er smalere). Vegen skal ikke endres på denne strekningen.

Grad av utnytting over bakken i forhold til regulert område

For å gi et bilde av omfang av dagens BRA over bakken, sammenlignet med BRA over bakken i ny situasjon, er det gjort beregninger av total %-BRA over bakken før og etter utbygging. Som grunnlag for dagens situasjon inngår alle eksisterende bygg vist med rødt t. v. nedenfor. Som grunnlag for ny situasjon inngår all ny bebyggelse innenfor rød avgrensning t. h. nedenfor, inkl. Dokkhuset og Bjørgeboden som skal bestå.

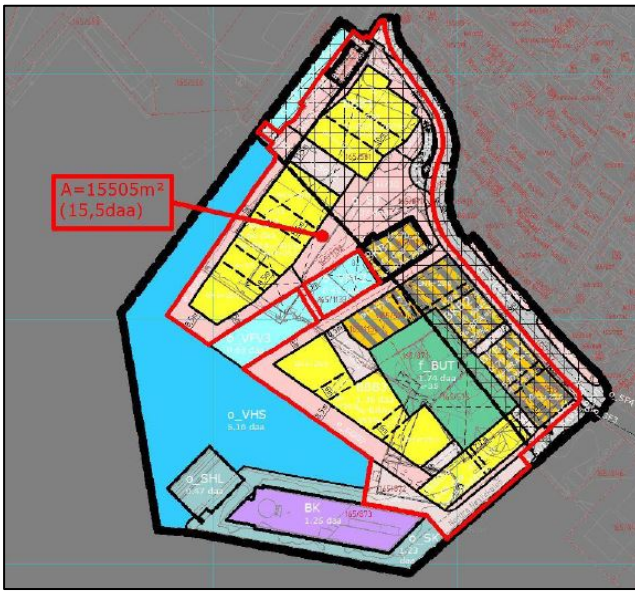
Som grunnlag for beregningene inngår totalareal på land, med unntak av kontorbygget og båthuset på Nordre Nøstekai og offentlig vegareal. Areal i sjø inngår heller ikke i beregningene. Eksisterende situasjon over bakken har %-BRA=165% og ny situasjon over bakken har %-BRA=189%. Disse tallene er sammenlignbare, selv om ny situasjon omfatter et større areal med tre nybygg på planlagt utfylling i sjø.

Grad av utnytting over og under bakken

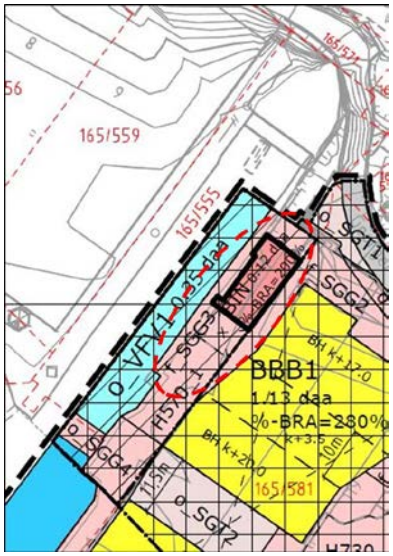
Med tilsvarende beregningsgrunnlag som ovenfor, og med totalt areal både over og under bakken, har ny situasjon til sammenligning %-BRA=223 %.
Beregningen er som under, med utgangspunkt i Vedlegg 2, Illustrasjon av utbygging, s 39:
Bruksareal BRA over og under bakken er 26 800 m^2 + 7 750 m^2, til sammen 34 550 m^2.
Utbyggingsområdet er 15 500 m^2 (eksisterende veg og sjøareal ikke medregnet, jf. kart t. h. nedenfor; Ny situasjon)

Grad av utnytting blir slik:
34 500 x 100 / 15 500 = 223, dsv %-BRA=223 %.

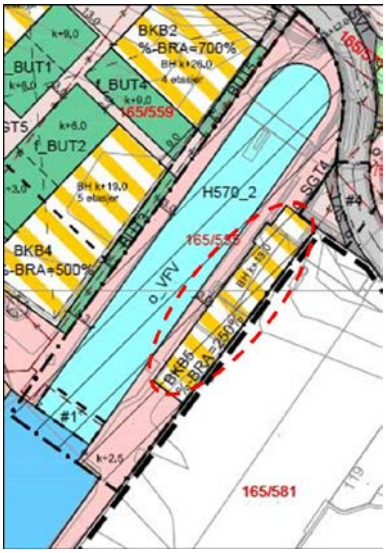
Dagens situasjon, %-BRA=165% over bakken



Ny situasjon, %-BRA=189% over bakken



Planforslaget legger opp til bevaring av det gjenværende Dokkhuset langs østsiden av dokken, og dette samsvarer ikke med pågående naboplan for Dikkedokken.

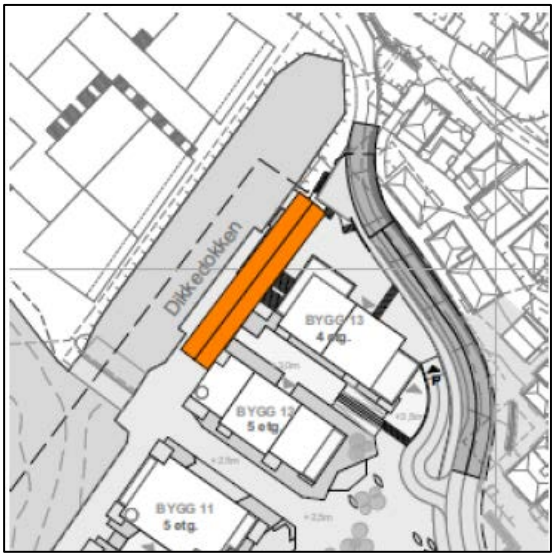


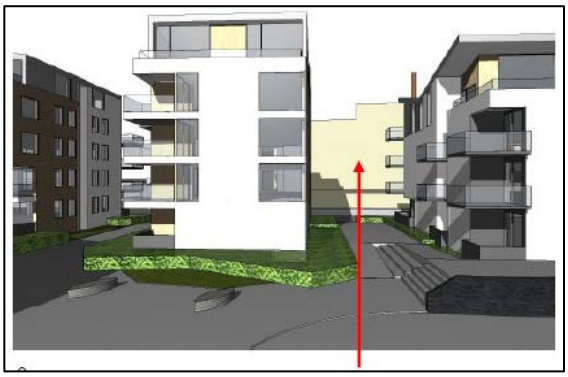
Pågående plan for Dikkedokken legger opp til utbygging langs dokken med utgangspunkt i tidligere bebygget areal på østsiden, der tiltakshaver står som eier.

Planforslaget for Dikkedokken viser en forlengelse og økning i høyden for Dokkhuset. Foreliggende planforslag for Nøstegaten legger til rette for at det åpnes opp mest mulig fra Nøstegaten og torget ved Bjørgeboden mot Dikkedokken.

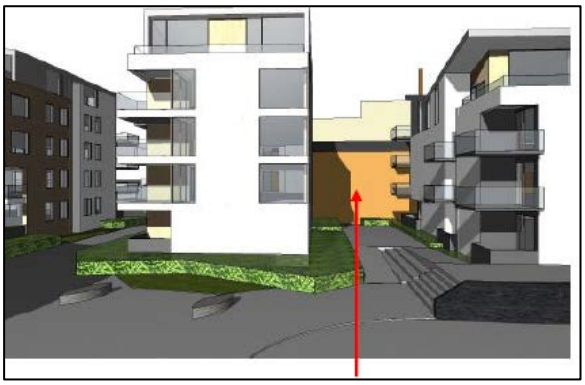
Planforslag Nøstegaten

Planforslag Dikkedokken





Åpent fra Nøstegaten og torget mot Dikkedokken



Lukket fra Nøstegaten og torget mot Dikkedokken

Eksisterende Dokkhus: Åpent og romslig kaiareal, trapp opp til Georgernes verft

Forlenget og høyere Dokkhus: Trangt kaiareal, barriere og konflikt mellom Dokkhuset og nabobygg.

10.3 Estetikk

For dette temaet henvises det til eget dokument for konsekvensutredning, Vedlegg 3, datert 24.02.2017, med KU-tema Landskapsbilde/bybilde.

Temaet er også omhandlet i eget dokument, *Vedlegg 2 - Illustrasjon av utbygging*, som følger planen.

10.4 Konsekvenser for naboer

For dette temaet henvises det til eget dokument for konsekvensutredning, Vedlegg 3, datert 24.02.2017, med KU-tema Nærmiljø.

10.5 Trafikk og parkeringsforhold

Det er utarbeidet egen trafikkanalyse for planområdet.

Nytt fortau langs del av vegen opp mot Dikkedokken vil bedre forholdene for myke trafikanter og gjøre strekningen mer oversiktlig. Det vil ikke være nødvendig å gå i vegbanen, og fortauet vil også være et supplement til gangmulighetene på motsatt side av vegen; via Verftsgaten.

10.6 Kulturminner

For dette temaet henvises det til eget dokument for konsekvensutredning, Vedlegg 3, datert 24.02.2017, med KU-tema Kulturmiljø/kulturminner.

10.7 Friluftsaktivitet, naturområder, barn og unges interesser

For dette temaet henvises det også til eget dokument for konsekvensutredning, Vedlegg 3, datert 24.02.2017, med KU-tema Nærmiljø. Jf. kap. 9.4.

Siden det ikke er naturkvaliteter i området, og heller ikke registrert spesielle marine kvaliteter eller arter, er det ikke vurdert konsekvenser i forhold til dette temaet.

10.8 Privat og offentlige servicetilbud

Skolekapasitet
I Skolebruksplan 2016-2020 for Bergen kommune er det angitt at elevtallsprognosene tar høyde for en økning på ca 200 boenheter i Nordnes skolekrets i prognoseperioden. Det betyr isolert sett at behovet er dekket for en stor andel av boligene innenfor planområdet i Nøstegaten, men ikke alle. Det dekker heller ikke evt. annen boligbygging innenfor skolekretsen i perioden. For øvrig drøfter skolebruksplanen usikkerheten i prognosene. Ett moment her er at nye boliger ikke nødvendigvis medfører mange nye elever, siden barnefamilier ofte velger andre typer boliger og beliggenhet enn yngre og eldre boligsøkere.

Når det gjelder tiltak på skoleveg, så vil mulighet for miljøutforming og f. eks. et hevet gangfelt ved Bjørgeboden kunne bidra til tryggere kryssing av gaten mellom planområdet og bebyggelsen på oppsiden. Dette er imidlertid ikke lagt inn som krav.

Barnehagekapasitet
Med den nye barnehagen innenfor planområdet økes barnehagetilbudet med opptil 106 nye plasser, avhengig av utbyggingsomfang og inntak av barn.

Annet
Planen vil styrke grunnlaget for eksisterende dagligvarebutikk i Nøstegaten.

Kulturaktiviteter
Planforslaget har bakgrunn i at kultur- og medieinstitusjonene skal flytte fra området; dvs flyttingen er ikke en konsekvens av planen. Planen bidrar til at området fortsatt kan ha innslag av kulturrelaterte aktiviteter, ved at deler av Bjørgeboden (BKB1) og arealer i BKB3 er avsatt med mulighet for bl. a. formål kulturinstitusjon på gateplan. Dette blir imidlertid i en mye mindre målestokk enn dagens situasjon. I tillegg blir det kulturaktivitet i Dokkhuset (BN), som i dag.

10.9 Risiko og sårbarhet

Med tanke på masseutskiftninger på land, vil sikringsarbeid være et tema i plan for anleggsperioden, et dokument som det er satt krav om å utarbeide. Ved masseutskiftning vil forurensning i grunn fjernes og håndteres på en forsvarlig måte, og det er en forbedring av miljøsituasjonen.

Planforslaget vurderes til å kunne bidra til et bedre lokalklima når det gjelder åpenhet og luftutveksling mellom bygg. Dessuten stimulerer den lave parkeringsdekningen til mer sykkel- og gangtrafikk og mindre bilbruk; noe også den sentrale lokaliseringen i seg selv bidrar til med tanke på de lokale transportbehovene og nærhet til kollektivtransport.

Framtidig prognosert støy fra biltrafikk viser en økning i forhold til dagens situasjon. Fram i tid vil imidlertid el-biler, trafikkrestriksjoner etc. kunne endre dette bildet.

10.10 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc)

Utbyggingen medfører at det må etableres kummer og tilhørende vann- og spillvannsledninger mellom eksisterende anlegg i Nøstegaten og planområdet, både nord og sør i området. Det skal også legges overvannsledninger til sjø, til dels i de nye utfyllingsarealene, nord og sør for hopen utenfor Bjørgeboden. Det vises til VA-rammeplan vedlagt planforslaget.

Via Graveklubben vil legging av teknisk infrastruktur bli koordinert i forbindelse med utbygging av området. Når det gjelder energibruk spesielt, vises det til egen energianalyse for planområdet.

10.11 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen har ingen konsekvenser for næringsinteresser. Bedrifter og institusjoner som er planlagt flyttet fra området, er omtalt under kap. 9.8.

10.12 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke utløse offentlig innløsningsplikt, og det er ikke behov for ekspropriasjonstiltak for å gjennomføre planforslaget.

Umatrikulert areal sentralt i sørlig del av planområdet består hovedsakelig av utfylling i sjø fra 1980-tallet. Eierforhold og historikk omkring utfyllingen har ikke vært et tema i planprosessen. Arealet ligger imidlertid utenfor parsellene til Havnen Eiendom, og forutsettes å være en forlengelse av disse.

11. OVERSIKT PLANMATERIALE, VEDLEGG

Plankart, 12.10.2017
Reguleringsbestemmelser, 08.12.2017

1. Illustrasjonsplan, 24.02.2017
2. Illustrasjon av utbygging, 16.05.2017
   Inkl. 3D-illustrasjoner, analyser, funksjoner, utforming, brannredning, naboplan, sol/skygge
   A. Fasader, fire stk. 1:1000, 16.05.2017
   B. Fasader, to stk. 1:500, 16.05.2017
   C. Fasader, to stk. 1:500, 16.05.2017
   D. Situasjonsplan med snitt, 16.05.2017
   E. Snitt 01, to stk. 1:500, 16.05.2017
   F. Snitt 02, to stk. 1:500, 16.05.2017
   G. Snitt 03, to stk. 1:500, 16.05.2017
   H. U. etg. og 1. etg. 1.1000, 16.05.2017
3. Konsekvensutredning, KU, 24.02.2017
4. VA-rammeplan, 01.12.2017
5. Støyutredning, 16.12.2016
6. Trafikkutredning, 11.05.2017
7. Energianalyser, 24.02.2017
8. Vegplan og profiler, 31.01./24.02.2017
9. Kulturminnedokumentasjon, 03.11.2016
10. ROS-analyse, 05.01.2017
11. Grunnundersøkelser, eldre (Multiconsult), 29.04.2008
12. Merknadsskjema og kart til planoppstart, 19.03.2015
13. Merknadsskjema til planprogram, 20.03.2015
14. Illustrasjon av utbygging på Nordre Nøstekai 1, 12.10.2017

KILDER

- Bergen.kommune.no
- NGU sine databaser
- Kartivest.no
- Arealis.no
- Vedlagte rapporter