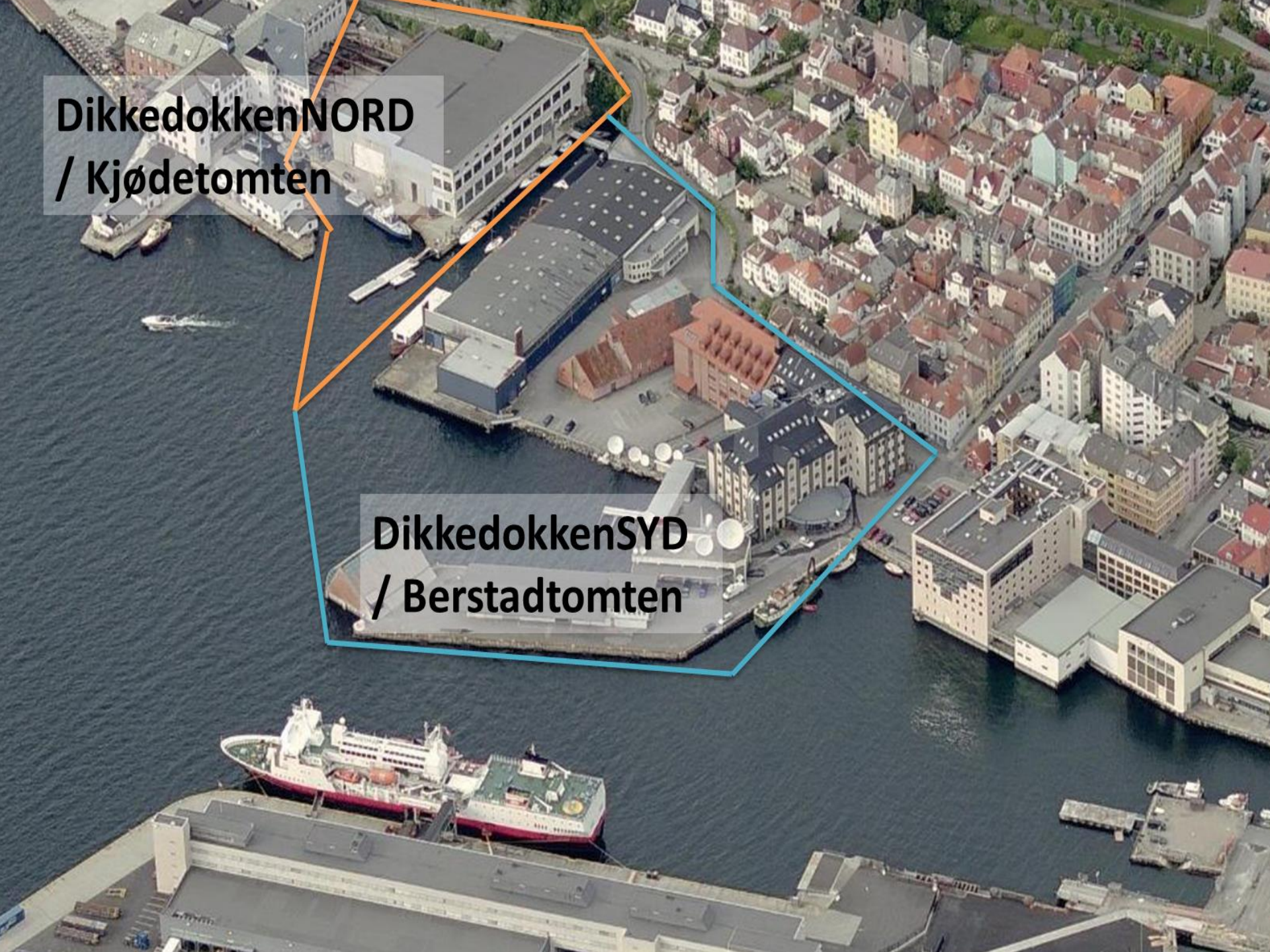
Nabolagsmøte om planforslag for Dikkedokken Syd

13.februar 2018

Nøstet, Verftet og Klosteret Vel

http://nvk-vel.no/


DikkedokkenNORD
/ Kjødetomten
DikkedokkenSYD
/ Berstadtomten

	Hendelse	Kjødetomten/Dikkedokken NORD	Berstadtomten/Dikkedokken SYD
1	Oppstartsmøte	nov.2013	**feb.2014**
2	Behandling av **planprogram med offentlig høring**.	våren 2014	**høsten 2015**
3	**Tiltakshaver sender inn planforslag**	mai.2015	**feb.2017**
4	Seksjon for private planer ber normalt om endringer/justeringer.	sommer/høst 2015	**vår/høst 2017**
5	Seksjon for private legger planen ut til **offentlig ettersyn** - offentlig høring (omtales gjerne som 1.gangs behandling)	Høringsfrist i mars 2016: Det kom inn 120 merknader. Fylkeskonservator fremmet innsigelse mot prosjektet.	**Høringsfrist 20.februar 2018.**
6	Planen blir revidert på bakgrunn av merknader	Fra våren 2016 til desember 2017: I løpet av prosessen er tomten solgt til Skanska Eiendom. Planen er revidert slik at innsigelsen er trukket.	**(starter våren 2018)**
7	Den reviderte planen blir behandlet politisk. Dette kalles gjerne 2.gangs behandling. I denne prosessen kan det bli gjort ytterligere justeringer. **Planen fremmes av Byrådet for behandling i Bystyret.**	Ikke avklart - i løpet av 2019-2021?	
8	Vedtatt reguleringsplan med bestemmelser gir føringer for hvordan arealet kan utnyttes. Tiltakshaver må søke om **byggetillatelse** og må da forholde seg til begrensningene i planen. Ved byggetillatelse blir det sendt nabovarsel, og naboer kan komme med merknader.		

Hva er foreslått?

- 13 nye hus med totalt 267 leiligheter, næring på gateplan mot Nøstegaten, barnehage
- To underjordiske parkeringshus
- Rehabilitering av Bjørgeboden, ny hop

SAMMENHENGER I SJØFRONTEN NORDNES /NØSTET

USF

Reguleringsforslag Dikkedokken

Reguleringsforslag Nøstegaten

Rieber

Nøstet Panorama

• Boligareal*:	23.410 m2
• Næring/ kulturareal:	2.420 m2
• Barnehage:	970 m2
• **Totalt areal over bakken**:**	**26.800 m2**
• Totalt areal under bakken:	7.750 m2
• **Sum areal i planområdet:**	**34.550 m2**
• Antall parkeringsplasser:	150 stk.
• Antall leiligheter:	267 stk.

Alle arealer er BRA i hht. NS 3940

* Areal inkl. beregnet tilleggsareal/balkonger
** Areal inkl. Bjørgeboden og Dokkhuset

Hovedproblemstillinger

- **Utforming av nye bygg:** Høyde, utforming og plassering.
- **Bruksområde for nye bygg:** Boliger, næringsareal, kulturformål, barnehage, etc.

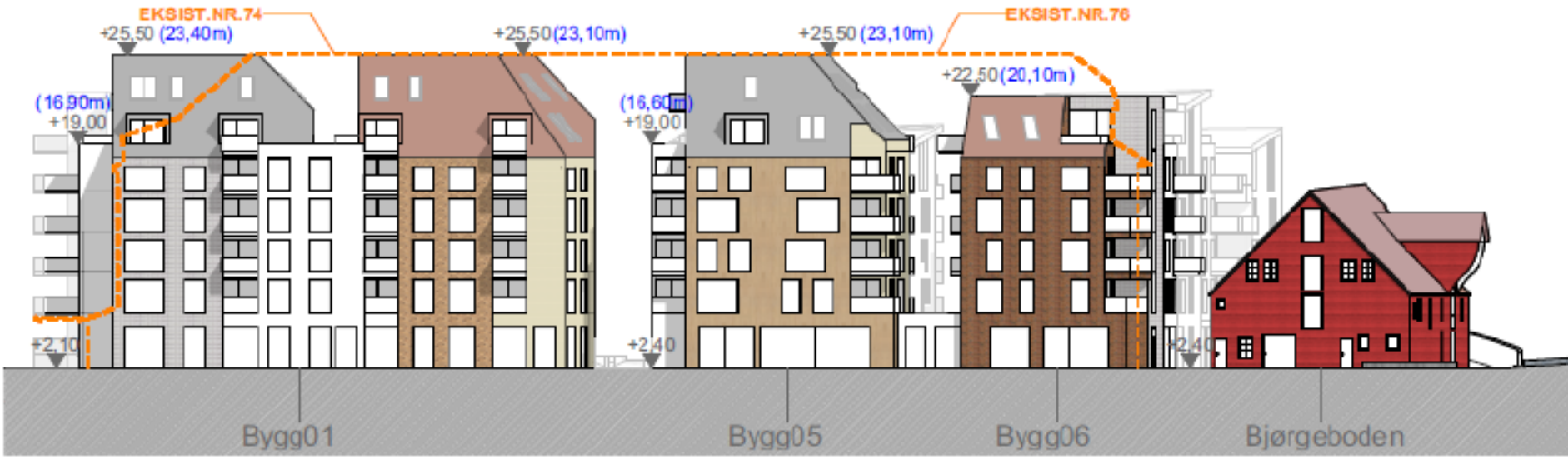
- **Parkering og persontrafikk:** To parkeringshus? «Vanlig vei» til USF? Vil myke trafikanter fortsatt bruke gateløpet?
- **«Torg» ved Bjørgeboden:** Vil det fungere slik det er foreslått nå?
- **Verneinteresser:** Bjørgeboden, Dikkedokken, kulturmiljø i trehusbebyggelsen definert som spesialområde bevaring.

- **Samlet påvirkning:** To overlappende planer, hvordan sikre at samlede virkninger og løsninger blir koordinert?
- **Anleggsperioden:** Åpning av Nedre Strangehagen for biltrafikk?

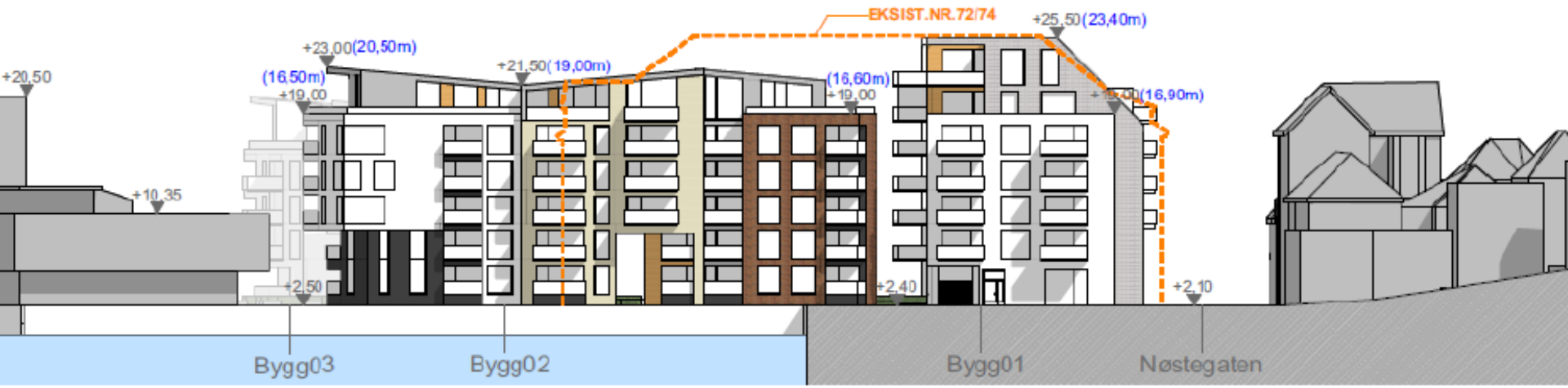
FASADEOPPRISS MOT GATELØP

Blå tall = høyde målt fra gatenivå

Svarte tall = høyde målt fra sjøen



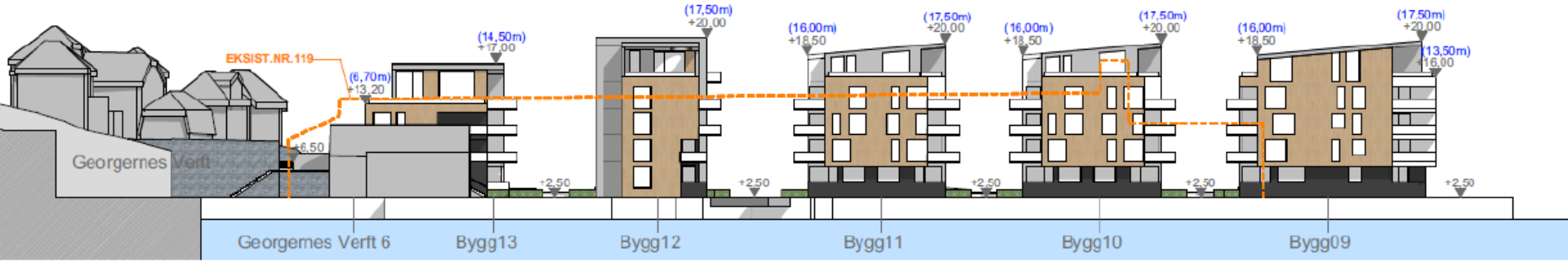
Sett fra syd (det som i dag er inngangen til TV-2)



Sett fra nord (det som i dag er Berstadhallen / Carte Blanche)

00,00m Høyde fra gatenivå

+00,00 Kotehøyde



Kritikk som så langt har kommet fra andre aktører

- **Seksjon for private planer:** En rekke forslag til reduserte volumer og høyder, ønsker ett parkeringshus

- **Rådet for byarkitektur:** Kritisk til punkthusene mot Dokken og estetisk kvalitet i planen

- **Havnevesenet:** Mener at det ikke kan fylles ut så mye i sjøen

NVK arbeider for (1)

- **Tilpass nye bygg til bo- og kulturmiljøet:**

- Maksimal høyde på nye bygg må være i henhold til vedtatt grense – 16 meter fra kaikant / 18.5 meter fra sjøen (samtlige nye bygg er høyere)

- Prosjektet må utformes slik at det bidrar positivt til bo- og kulturmiljøet. Det er ikke tilfelle i dag. Er i praksis en verdioverføring fra gammel til ny bebyggelse

- Det er viktig å sikre blandet bruk på tomten, aktivitet i området hele døgnet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

NVK arbeider for (2)

- **Ett parkeringshus, reguler bruken av veien bedre:**

- NVK foreslår ett felles p-hus i planområdet for Berstad syd for Dikkedokken. Bør dekke behovet for begge de to planen
- Veien fungerer i praksis som ”shared space” i dag. Foreslår å forsterke dette: Kjøring til eiendommer og varelevering tillatt, restriksjoner på annen kjøring. Eksempelvis regulert som gatetun.
- Åpner for gatetun mellom gammel og ny bebyggelse

NVK arbeider for (3)

- **Etabler et skikkelig torg ved Bjørgeboden**

- NVK støtter tanken om et torg ved Bjørgeboden.

- Slik planen er utformet nå er det ikke et åpent byrom i planen.

- Krever større plass rundt Bjørgeboden i kombinasjon med at veien blir regulert til gatetun. Kan løses ved fjerning av et bygg (12, 13 eller 14), eller ved å redusere fotavtrykket til disse byggene (Fagetaten og Rådet for arkitektur kommer med lignende forslag)

NVK arbeider for (4)

- **Det må stilles krav (rekkefølgekrav) som reduserer belastningen byggeperioden får for beboerne i området:**

  - Komplisert og svært trangt i området. Sannsynlig med byggeperiode som strekker seg over ett eller flere år.
  - Koordinert utbygging i planområdene, formalisert gjennom krav i planbestemmelsene for begge planene.

  - Sjøveien må brukes til massetransport og i byggeperioden
  - Midlertid bro over Dokken er nødvendig
  - Gjennomkjøring i Nedre Strangehagen er uakseptabelt

NVK arbeider for (5)

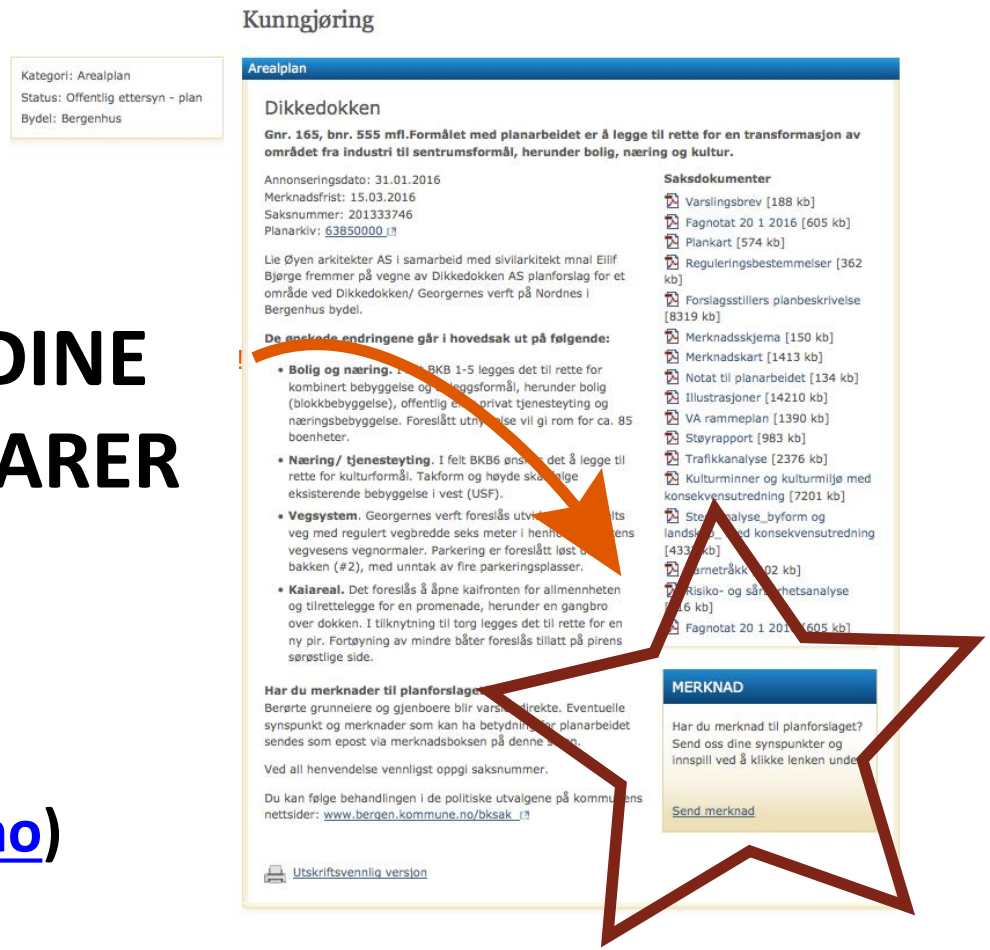
- **De to pågående planprosessene må behandles samlet av Byråden og senere av bystyret**.

- Stor utbygging langs sjøfronten i sentrum mellom en rekke kulturminner.
- Samlet virkning er ikke belyst og vil aldri bli belyst slik prosessen er lagt opp.
- For eksempel: Ingen byromsanalyse av Dikkedokken!
- Tydelige interessekonflikter mellom de to planene, og mellom samfunnsinteresser og tiltakshaverne.
- Før behandling må de samlede konsekvensene av de to planen vurderes
- Byråden (Tryti) har mulighet for å vente med å behandle planforslaget for Dikkedokken Nord / Kjødetomten. Det kan legges på «is» frem til forslaget for Dikkedokken Syd / Berstadtomten kommer til behandling.

https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/kunngjoring-151309

SEND INN DINE KOMMENTARER HER !

(Også lenke på www.nvk-vel.no)



Kunngjøring

Kategori: Arealplan
Status: Offentlig ettersyn - plan
Bydel: Bergenhus

Arealplan

Dikkedokken

Gnr. 165, bnr. 555 mfl.Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en transformasjon av området fra industri til sentrumsformål, herunder bolig, næring og kultur.

Annonseringsdato: 31.01.2016
Merknadsfrist: 15.03.2016
Saksnummer: 201333746
Planarkiv: 63850000

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

De godkjente endringene går i hovedsak ut på følgende:

- **Bolig og næring.** I felt BKB 1-5 legges det til rette for kombinert bebyggelse og [illegible]leggsformål, herunder bolig (blokkbebyggelse), offentlig e[illegible] privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Foreslått utn[illegible]lse vil gi rom for ca. 85 boenheter.
- **Næring/ tjenesteyting.** I felt BKB6 ønsk[illegible] det å legge til rette for kulturformål. Takform og høyde ska[illegible]lige eksisterende bebyggelse i vest (USF).
- **Vegsystem.** Georgernes verft foreslås utvi[illegible]lts veg med regulert vegbredde seks meter i henh[illegible]ens vegvesens vegnormaler. Parkering er foreslått løst [illegible] bakken (#2), med unntak av fire parkeringsplasser.
- **Kaiareal.** Det foreslås å åpne kaifronten for allmennheten og tilrettelegge for en promenade, herunder en gangbro over dokken. I tilknytning til torg legges det til rette for en ny pir. Fortøyning av mindre båter foreslås tillatt på pirens sørøstlige side.

Har du merknader til planforslage[illegible]
Berørte grunneiere og gjenboere blir varsl[illegible]direkte. Eventuelle synspunkt og merknader som kan ha betydni[illegible]r planarbeidet sendes som epost via merknadsboksen på denne [illegible]n.

Ved all henvendelse vennligst oppgi saksnummer.

Du kan følge behandlingen i de politiske utvalgene på kommu[illegible]ens nettsider: www.bergen.kommune.no/bksak

Utskriftsvennlig version

Saksdokumenter

- Varslingsbrev [188 kb]
- Fagnotat 20 1 2016 [605 kb]
- Plankart [574 kb]
- Reguleringsbestemmelser [362 kb]
- Forslagsstillers planbeskrivelse [8319 kb]
- Merknadsskjema [150 kb]
- Merknadskart [1413 kb]
- Notat til planarbeidet [134 kb]
- Illustrasjoner [14210 kb]
- VA rammeplan [1390 kb]
- Støyrapport [983 kb]
- Trafikkanalyse [2376 kb]
- Kulturminner og kulturmiljø med konsekvensutredning [7201 kb]
- Ste[illegible]nalyse_byform og landsk[illegible]_[illegible]ed konsekvensutredning [433[illegible]kb]
- [illegible]arnetrakk[illegible]02 kb]
- [illegible]Risiko- og sårb[illegible]hetsanalyse [illegible]6 kb]
- Fagnotat 20 1 201[illegible] [605 kb]

MERKNAD

Har du merknad til planforslaget? Send oss dine synspunkter og innspill ved å klikke lenken unde[illegible]

Send merknad

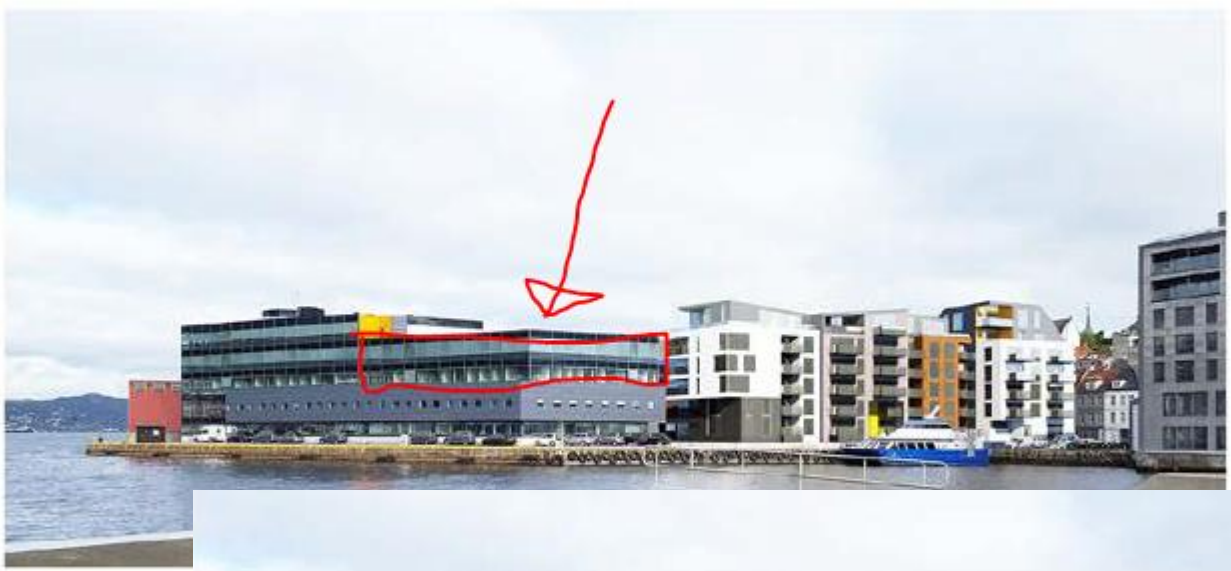
Husk !

- **Høringsfrist tirsdag 20.februar**
- Det er enkelt å sende inn kommentarer, elektronisk skjema ligger på kunngjøringssiden: **https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/kunngjoring-151309**

- Kontakt oss: styret@nvk-vel.no

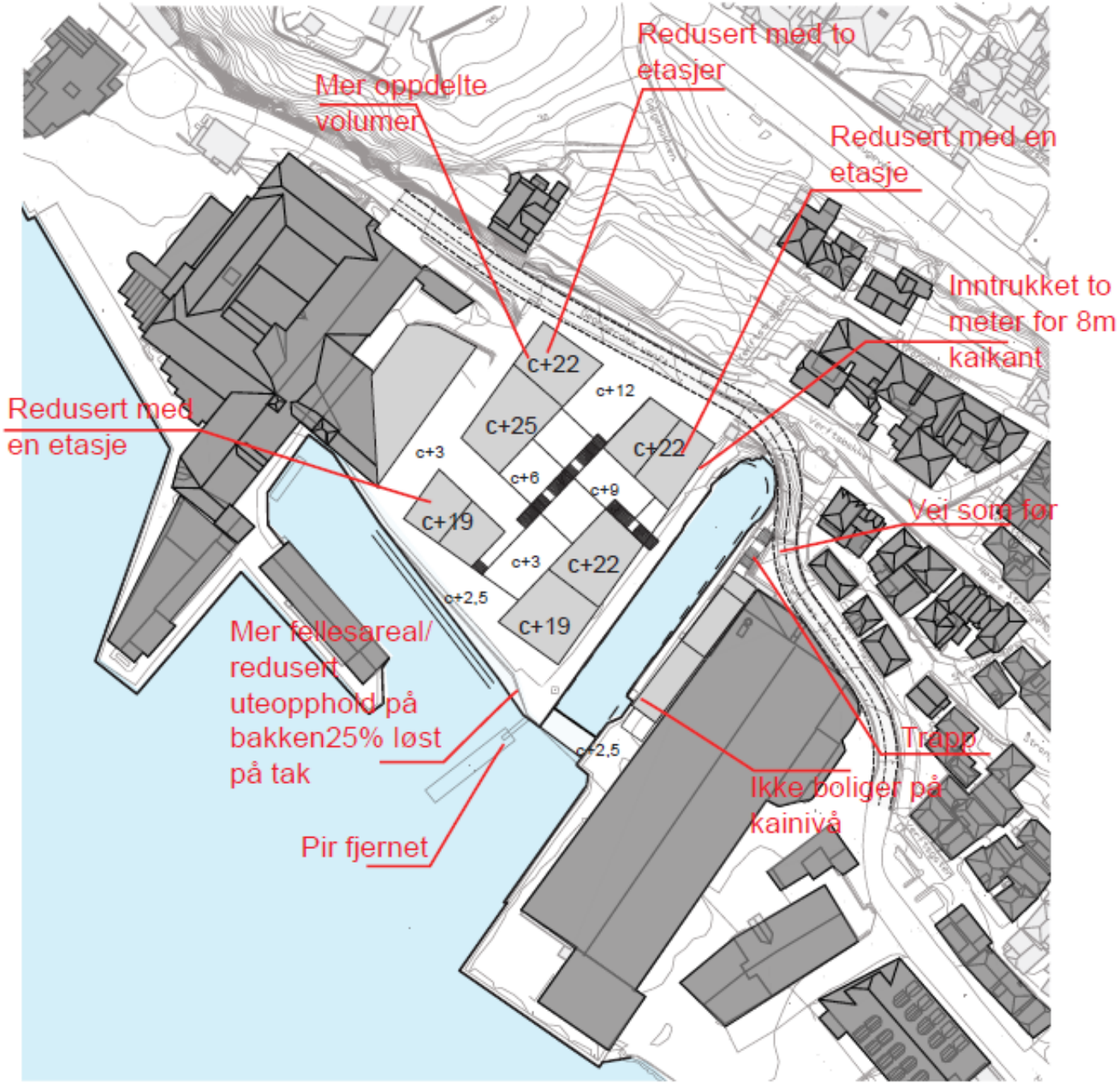
Ekstramateriell

Eksisterende

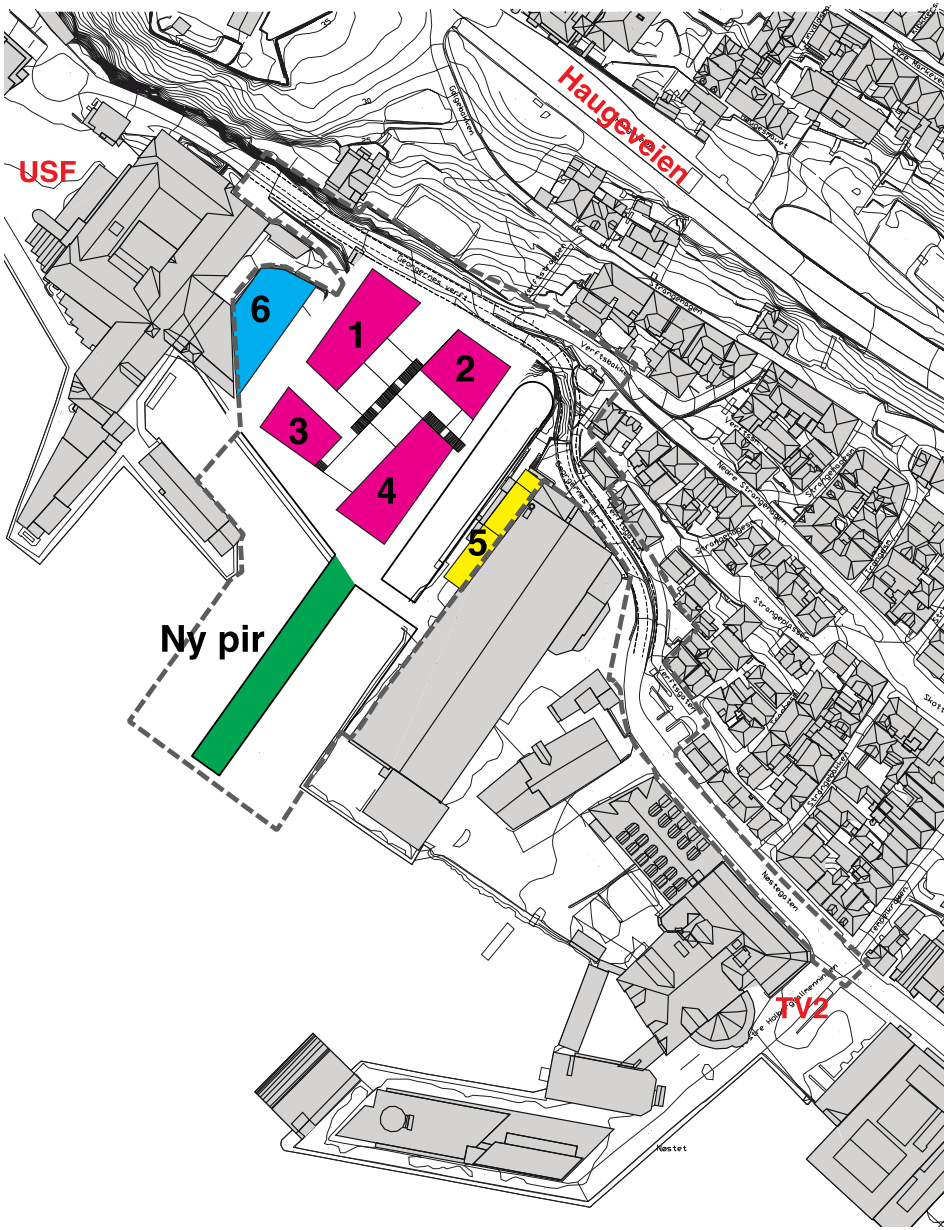


Full utbygging NN1 - Påbygg 2 ½ etasje

ALT. C

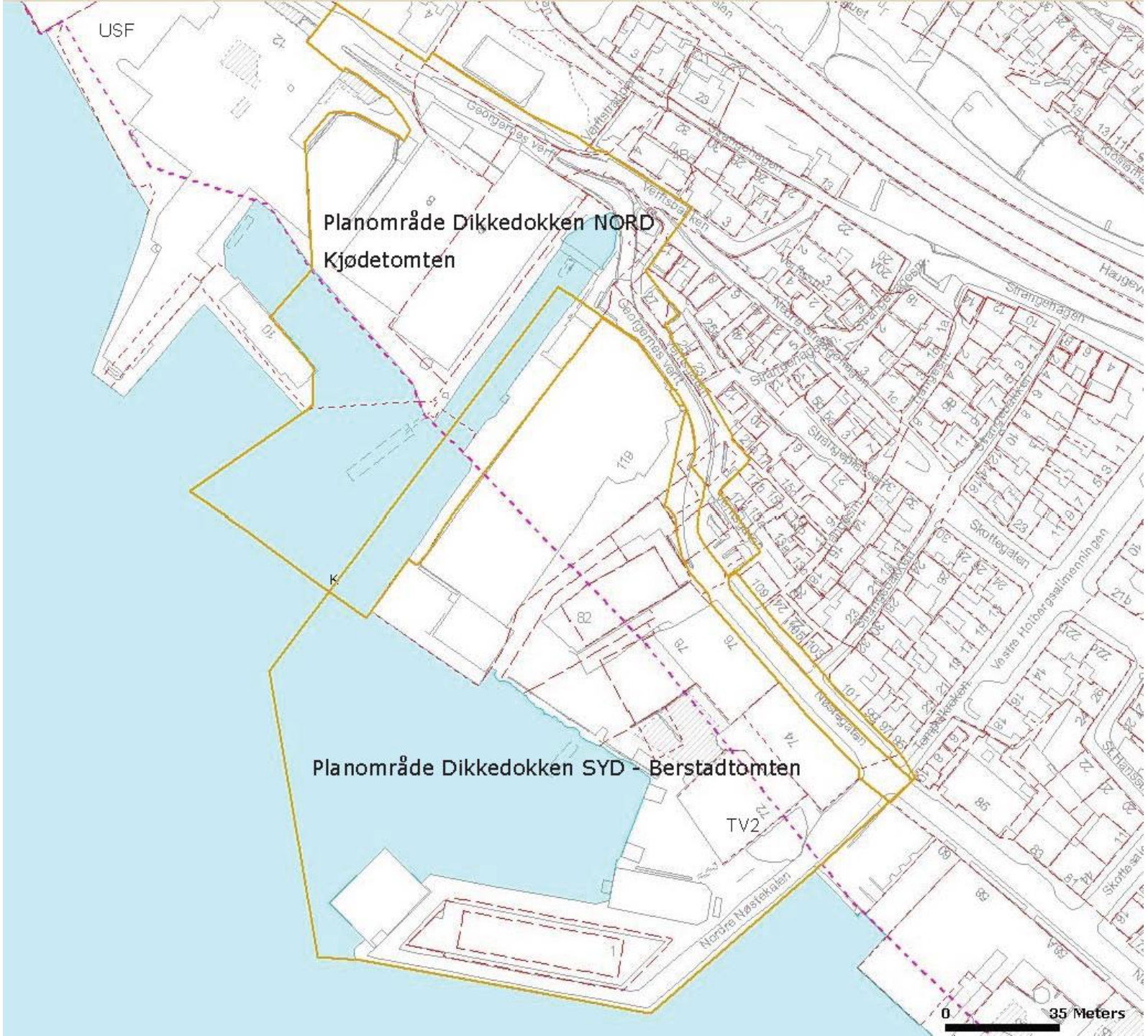

Redusert med to etasjer
Mer oppdelte volumer
Redusert med en etasje
Inntrukket to meter for 8m kaikant
Redusert med en etasje
Vei som før
Mer fellesareal/ redusert uteopphold på bakken25% løst på tak
Trapp
Ikke boliger på kainivå
Pir fjernet
c+22
c+12
c+25
c+22
c+3
c+6
c+9
c+19
c+3
c+22
c+2,5
c+19
c+2,5

c+6
c+7
STIGNING 1:12
NY
c+9
STIGNING 1:10
c+10
NY
c+11
NY
c+12
ADKOMST
P-KJELLER
c+5
6 et.
BKB6
c+20
c+4
STIGNING 1:12
BKB1
7 et.
c+12
10 SYKLER
20 SYKLER
c+3
c+9
BKB2
6 et.
STIGNING 1:12
c+6
c+9
5 et.
LEKEPLASS
100m2
BKB3
6 et.
c+2,5
5 et.
c+3
BKB4
6 et.
c+2,5
5 et.
BKB5
DOKKHUSET



Hva er foreslått?

- Fire nye hus med totalt ca.85 leiligheter, 3000kvm næring, parkering i kjeller (bolighus 1-4 er rosa)
- Påbygg til USF (blått hus 6)
- Utvidelse av Dokkhuset (gult hus 5)
- Ny pir (grønn – OBS er nå fjernet)
- Bro over Dokken


USF
Planområde Dikkedokken NORD
Kjødetomten
Planområde Dikkedokken SYD - Berstadtomten
TV2
Georgernes verft
Verftsmaten
Verftsbakken
Strangegata
Strangegaten
Strangegaten
Strangegaten
Strangegaten
Strangegaten
Strangegaten
Strangegaten
Haugeveien
Skottegaten
Vestre Holbergsalmenningen
Holbergsgaten
Nøstegaten
Nordre Nøstegaten
Skottesalmenningen
0
35 Meters