BERGEN KOMMUNE
Byutvikling/Plan- og bygningsetaten

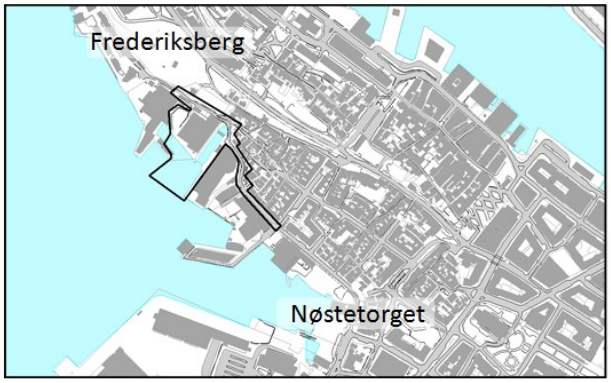
Fagnotat

Saksnr.: 201333746/254
Emnekode: ESARK–5120
Saksbeh.: HELY

Til: Byrådsavdeling for byutvikling
Fra: Plan- og bygningsetaten
Dato: 14.09.2018

Bergenhus, gnr. 165, bnr. 555 mfl., Dikkedokken. Arealplan-ID 63850000
Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning. 2. gangs behandling

Kort om planforslaget
Lie Øyen arkitekter AS fremmer på vegne av Dikkedokken AS v/ Skanska planforslag for deler av tidligere Georgernes verft på Nordnes i Bergenhus bydel; Dikkedokken.



Figur 1: Oversiktskart og skråfoto over planområdet.

Planområdet ligger i et område som formidler overgangen mellom trehusbebyggelsen på Nordnes/Nøstet og det tidligere verfts- og industriområdet på Verftet. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en transformasjon av området fra industri til sentrumsformål, herunder bolig, næring og kultur. Dette i samsvar med retningslinjene for byutviklingsområde *D. Nordnes vestside* som følger av § 13 i Kommunedelplan Sentrum;

- *Det skal utarbeides forslag til opprustning av Nøstegaten med vekt på gode fotgjengerarealer og en god offentlig tilgjengelighet til kaiarealene mot vest og videre kontakt mot Georgernes verft.*
- *Formål i ny bebyggelse kan inneha en vesentlig del næring og bolig, samtidig som den bør støtte opp under området som et område for kultur, media og samtidskunst.*
- *Funksjoner inntil Nøstegaten eller offentlige kaiarealer skal i størst mulig grad inneholde publikumsattraktive funksjoner og medvirke til trygghet og opplevelse for fotgjengere.*
- *Ny bebyggelse skal på en god måte utnytte og forsterke naboskapet til den verneverdige bebyggelsen på Nøstet og Verftet.*

- *Når parkeringsanlegget på Hurtigrutekaien og Klostergarasjen er på plass, kan besøksparkering henvises til disse anleggene.*
- *Det skal legge til rette for god kontakt for fotgjengere mellom Nøstet – Nøstegaten og det øvrige byområdet.*

Forslaget til bebyggelse i hovedområdet er utformet med en base som gir en ny forbindelsen mellom gaten Georgernes verft/ Verftsbakken og kaiområdet (fra ca. kote +12 til ca. kote +2,5). På denne basen er det plassert 4 bygg i 4 – 7 etasjer over bakkeplan. Bebyggelsen over bakkeplan er primært tilrettelagt for boliger, med noen utadrettede formål og næringslokaler i første etasje. Arealet mellom bebyggelsen er satt av til felles uteareal (f_BUT). Arealer under bakken/ fellesområdet er i hovedsak avsatt til parkering. Inn mot USF Verftet foreslås det et bygg tilrettelagt for kultur- og næringsformål.
Dokkhuset, et verneverdig saltaksbygg på dokkens sørside, foreslås ombygget og tatt i bruk til kombinert formål bolig, næring og offentlig- eller privat tjenesteyting.

Atkomstvegen frem til området foreslås uendret i enden av dokken, dette grunnet hensynet til kulturminnet Dikkedokken. Som et ledd i å gjøre sjølinjen mest mulig tilgjengelig for allmennheten er det lagt opp til en sjøpromenade som går i en bro over dokken. Det er tenkt at promenaden skal videreføres i det pågående planarbeidet for tilliggende eiendommer i sørøst (Nøstegaten, plan-ID 64310000).

Forskrift om konsekvensutredninger
Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §§ 3 og 4a da tiltaket som følger av planforslaget, kan komme i konflikt med nasjonale og regionale kulturminneverdier. Planprogrammet ble fastsatt av byrådet 18.9.2014, sak 1338-14.

Parallelle planprosesser og koordinering
Planforslaget må ses i sammenheng med pågående planarbeid for de tilliggende eiendommene til Berstad Eiendom AS (plan-ID 64310000[1]). Gjennom planprosessen har vi anmodet partene om å samarbeide om et felles planforslag, alternativt koordinere sine forslag, men kommunen har ingen virkemidler til å pålegge samarbeid. Det har vært dialog mellom forslagsstillerne, men de har valgt å levere separate planforslag med begrunnelse i at det er ulike syn på valg av løsninger.
Tema som må sees i sammenheng, er som følger:

- Transformasjon av sjøfronten, herunder hensynet til kulturmiljøet planområdene er en del av.
- Trafikk, herunder myke trafikanter og felles parkeringskjeller for bil.
- Andel boliger og barnehagedekning.

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

[1] Utlagt til offentlig ettersyn i perioden 06.01.18–20.02.18. Innsigelse fra Fylkesmannen i Hordaland.

Innkomne merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 31.1.2016–15.3.2016. Det kom inn 15 høringsuttalelser hvorav én innsigelse fra Hordaland fylkeskommune og 107 private merknader (inklusiv interesseorganisasjoner som fortidsminneforeningen og Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS)).

Høringsuttalelser
Innsigelsen fra Hordaland fylkeskommune (Hfk) er knyttet til følgende punkter:

I. Grad av utnytting må reduseres. Byggehøyder og siktlinjer må justeres for å styrke lesbarheten og opplevelsen av kulturmiljøet. Det vises til kontakten mellom bakenforliggende gate/terreng (Galgebakken) og fjorden.
II. Byggehøyde mot gaten Georgernes verft bør i hovedsak ikke være høyere enn det som vil tilsvare 3 etasjer. Bygningsvolumene bør ha ulike høyder for å skape variasjon.
III. Ny pir (felt SAA) må tas ut av planforslaget av hensyn til lesbarheten til det tekniske kulturminnet.

De øvrige høringsinstansene peker i hovedtrekk på følgende:

- Arealformål og veg, herunder:
  - Mer areal til kulturformål.
  - Boligformålet bør utgå, alternativt begrenses.
  - Atkomstvegen, herunder krysset Nøstegaten/Vestre Murallmenningen, må gjøres mest mulig trafikksikker.
  - Vegnorm må vike for antikvariske hensyn knyttet til føringen av gaten Georgernes verft forbi Dikkedokken.
  - Arkitektur og estetikk, herunder reduksjon av byggehøyder og grad av utnytting.
- Hensynet til regionale og nasjonale kulturminner og kulturmiljø (Dikkedokken, Fredriksberg festning, USF, trehusbebyggelse).

Private merknader
Innvendingene kan i første rekke knyttes til følgende tema:

- Grad av utnytting er for høy. Planforslaget må i større grad tilpasses nærområdet, herunder Verftet, Fredriksberg og den verneverdige bebyggelsen på Nordnes.
- Behov for helhetlig utvikling; Planene for Dikkedokken og Nøstegaten (plan-ID 64310000) må samordnes og vurderes i sammenheng.
- Ønsker mer kulturformål og mindre bolig.
- Ønsker gode fellesarealer som er tilgjengelig for allmennheten.
- Barn og unge må prioriteres.
- Sol-/skyggeforhold må illustreres bedre.
- Barnehage og skole: samlet utbygging vil føre til kapasitetsutfordringer.
- Atkomstveg/trafikk
  - Negativ til utvidelse av eksisterende veg. Oppmerksomheten må rettes mot gående/ syklende.
  - Parkering bør holdes til et minimum, helst samordnes med planforslaget for Nøstegaten (arealplan-ID 64310000). Forslagsstiller for Nøstegaten er negativ til en felles løsning.
  - Anleggstrafikk bør skje via sjøvegen. Midlertidig atkomst via Nedre Strangehagen må ikke tillates.
  - Georgernes Verft 10 og 12 har vegrett til kaiområdet på USFs sørøstside. Denne må sikres/opprettholdes.
- Rasfare, jf. uttalelsen fra styret for Georgernes verft borettslag

Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i vedlegg D. Dette materialet er gjennomgått av oss og vurderes som dekkende.

Det henvises til avsnitt «Fagetatens vurdering» for våre synspunkt på aktuelle tema.

Endringer etter offentlig ettersyn
Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av planbeskrivelsen, kapittel 8.1 (vedlegg C) og endringsnotat datert 5.7.2018 (vedlegg F). Mange av endringene har sin bakgrunn i fylkeskommunens innsigelse. Alt planmateriale er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Etablering av pir utgår av planforslaget.
- Reduksjon av byggehøyder/volum.
- Vegen Georgernes verft utvides ikke av kulturminnehensyn (dokken).
- Bestemmelser vedrørende arkitektur og hensynet til dokken er styrket.

Fagetatens vurdering
Nedenfor følger kommentarer til hovedproblemstillingene i saken, herunder grad av utnytting, byggehøyder og estetikk, hensynet til kulturminner og kulturmiljø, ønsket formål, trafikk og parkering. I tillegg kommenteres forholdet til barn og unges interesser, universell utforming og naturmangfoldloven. For opplysninger om øvrige tema henvises til forslagsstillers planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredninger (vedlegg C).

Planprosess
Etter vår vurdering har dette vært en utfordrende planprosess som har tatt lang tid. I løpet av planprosessen er det avholdt flere møter hvor vi har vært kritisk til foreslått plangrep, blant annet fordi flere av problemstillingene ikke var tilstrekkelig løst. Dette gjelder både før og etter 1. gangs-behandling. Det vises også til prosessen med å komme til enighet med Hfk. Til tross for en god dialog med forslagstiller og konsulent har vi etter vår vurdering ikke lykkes i å komme til enighet på alle punkter. Dette gjelder i hovedsak:

- Tilpasning til omgivelsene
- Bebyggelse og bystruktur
- Kvalitet i byrom

Områdebetraktning (bolig versus kultur/ønskelig bruk av området)
En av hovedutfordringene undervegs i planprosessen har vært knyttet til spørsmålet om ønsket utvikling av eiendommen. På den ene siden har vi forslagstillers ønske om å legge til rette for en transformasjon av området fra industri til sentrumsformål, herunder bolig, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse der. Kulturformidling faller inn under formålet offentlig eller privat tjenesteyting. På den andre siden har vi de som vektlegger at tomten må benyttes til et rent kulturformål. I behandlingen av private planforslag vurderes ønsket plangrep blant annet opp mot overordnede planer, samt innkomne merknader og uttalelser. Gjennom det offentlige ordskiftet og i merknader og uttalelser fra naboer og høringsparter er det gitt utrykk for at området primært bør utvikles til et rent kulturformål. Det vises til den parallelle debatten i media samt uttalelser fra blant annet Byantikvaren (dok.nr 100 og 275), Rådet for byforming og arkitektur (dok.nr 107 og 282) og Byrådsavdeling for klima, kultur og næring (dok.nr 131). Sistnevnte er tydelig på at foreliggende planforslag legger begrensninger på eiendommen som ikke er forenelig med kommunens kulturpolitikk. Det vises i den forbindelse til Bergen kommunes kulturarenaplan for 2019-2030 sendt på høring 28.6.2018.

Samtidig må det nevnes at Byrådsavdeling for Klima, kultur og næring ikke uttalte seg i forbindelse med oppstart av planarbeid.
Forannevnte må også sees i sammenheng med at Bystyret i november 2016 behandlet en interpellasjon og fattet følgende vedtak: *Bystyret ber byrådet vurdere anskaffelse av Kjødetomten/Dikkedokken Nord for fremtidige kulturelle formål.* (Sak 285-16, interpellasjon nr. 35).

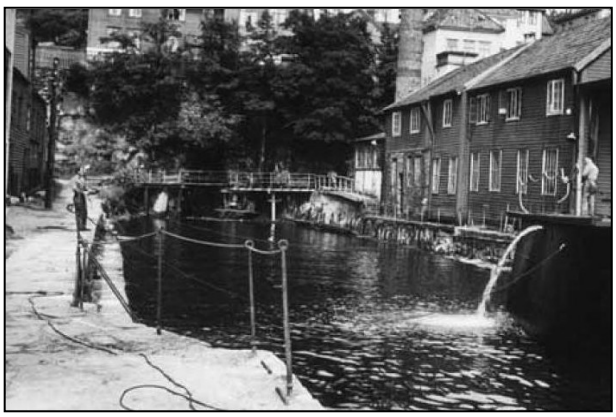
Foreslåtte formål vurderes å være i samsvar med intensjonene som følger av retningslinjene i KDP Sentrum (plan-ID 15780000) for utviklingsområdet D, Nordnes vestside.

Fagetaten må forholde seg til hjemmelshavers rett til å få behandlet sitt reguleringsforslag. Fordeling av formål har vært diskutert i planprosessen, og det er oppfordret til dialog mellom ulike parter med interesse i området uten at dette har resultert i noe mer konkret. Både tidligere eier (Kjøde & Kjøde AS) og dagens eier (Skanska) har vært åpen for forskjellig type bruk av eiendommen. De har også vist til at det har vært diskutert kulturprogrammer på tomten, men at det så langt ikke har resultert i noen reelle tilbydere eller interessenter. I sin uttalelse (doknr. 264/1) til Bergen kommunes kulturarenaplan 2019-2028 skriver Skanska at de gjennom media er kjent med at det er kommet mange innspill til plassering av nytt kulturhus, og at ett av disse innspillene innbefatter Dikkedokken/ Kjødetomten. De skriver videre at de også er kjent med Bystyrets vedtak i interpellasjonen den 16.11.16, sak 285-16. Verken Skanska eller vi er kontaktet i forhold til dette vedtaket eller i forbindelse med medieoppslagene.

Dersom interpellasjonen tenkes fulgt opp i den hensikt å benytte til kulturformål, må foreliggende planforslag avvises. I den forbindelse gjøres det oppmerksom på at det må påregnes at fylkeskommunens innsigelse også vil bli gjort gjeldende for et kulturprosjekt.

<u>Kulturmiljø og kulturminner</u>
Utarbeidet kulturminnedokumentasjon er vurdert å være tilfredsstillende, men Hordaland fylkeskommune fremmet, som nevnt foran, innsigelse til planforslaget fordi interessene knyttet til kulturmiljøet og kulturminnene ikke var godt nok ivaretatt. I brev datert 14.8.18 presiserer Hfk at innsigelse av 18.3.2016 trekkes (vedlegg S). Det er tatt med en presisering i bestemmelsene at Dokkhuset (BKB5) og bolighus (BFS) ikke kan rives, jf. innspill fra Hfk.

Dokken med kaiarealer og Dokkhuset er foreslått regulert med hensynssone H570 kulturmiljø. Dokkens originale form skal bevares og avdekkes der det er mulig. Hensynet til havnivåstigning og hvordan dette kan kombineres med restaurerings-arbeidet av kulturmiljøet Dikkedokken (kaiene, dokken og Dokkhuset), skal avklares i samråd med Byantikvaren. Dagens kainivå ligger på ca. kote +2. Kainivået foreslås hevet til kote +2,5. I samråd med Byantikvaren kan det tillates etablering av mindre flytende innretninger som trapper/ trebrygger langs dokken langside. Dokkhuset har ikke formell fredningsstatus, men inngår sammen med dokken som del av kulturmiljøet. Vi har ingen ytterlige kommentarer til foreslått løsning.



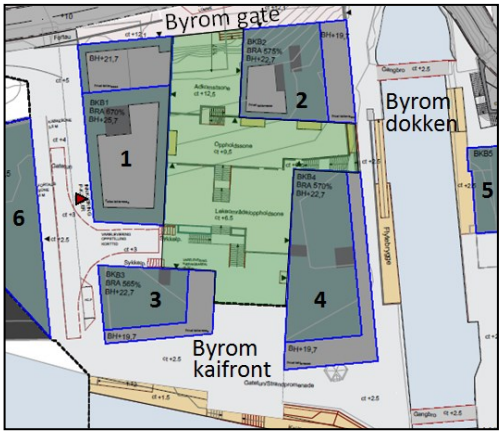
Figur 2: Dokken og Dokkhuset ca. 1957 (ref. planbeskrivelsen/arkivet UiB).

Formål

Foreslåtte formål bolig, næring og offentlig- eller privat tjenesteyting vurderes å være i samsvar med intensjonene som følger av retningslinjene for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet D. Nordnes vestside; jf. KDP Sentrum § 13. Kulturformidling faller inn under formål offentlig eller privat tjenesteyting, her videre omtalt som «næring».

Ved offentlig ettersyn lå det inne et krav om næring på gateplan der fasade vender mot torg (o_ST) eller gatetun (o_SGT). Dette kravet er videreført i forslag til bestemmelser for 1. etasje i felt BKB3, med fasade mot gatetun og deler av 4. etasje i BKB1 og BKB2, med fasade mot gaten Georgernes verft. Fremste del av BKB4 (mot sjøen) skal etableres med en økt romhøyde for å muliggjøre etablering av næring. Hele felt BKB6 er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting.

Vi har forståelse for forslagsstillers ønske om fleksibilitet med tanke på utbygging av området. Samtidig vurderes publikumsrettede formål i første etasje mot foreslåtte byrom å være et viktig grep for å aktivisere byrommene og åpne opp sjøfronten for allmenheten. Etter vår vurdering må første etasje med fasade mot dokken i felt BKB2 og BKB4 etableres med høy første etasje, for å muliggjøre etablering av publikumsrettede funksjoner på gateplan. Dette kan gi rom for mindre håndverks-bedrifter, atelier o.l. og sådan bygge opp rundt det miljøet som er i nærområdet i dag. Som en konsekvens av dette anbefaler vi at bestemmelse § 5.3.3 endres til følgende: «Fremste del av BKB4 med fasade mot gateplan (o_SGT4/O_SAA) og mot dokken skal ha økt romhøyde og kan inneholde næring». Følgende legges til bestemmelse § 5.3.4 «Deler av 1. etasje i felt BKB2, med fasade mot dokken, skal ha økt romhøyde og kan inneholde næring».



Figur 3: Utklipp av illustrasjonsplan (bearbeidet av fagetaten). Rød trekant viser atkomst til parkeringskjeller. Felles uteareal er vist med grønn farge. Illustrasjonsplanen er ikke retningsgivende for utforming av dokken.

For 1. etasje i felt BKB5 foreslås det medtatt et krav om at 1. etasje etableres med næring, det vises til avsnitt «Dokkhuset BKB5». For ytterligere kommentarer til byrom vises det til avsnitt «Bystruktur/byrom».

Planområdet inngår i levekårssone Vågen. I henhold til levekårsrapportene fra 2011 og 2016 ligger den samlede levekårs-indeksen for sonen på 7,2 (på en skala hvor 1.9 er best, og 9.1 er dårligst). I levekårssoner med en høy andel av «barneutflytting» anbefales det å legge spesielt vekt på tilrettelegging av familieleiligheter.

Gjennom foreslått planforslag er det antydet ca. 94 boenheter. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for variasjon i boligstørrelser, men argumenter for at småbarnsfamilier i by vanligvis ikke har økonomi til å kjøpe stor leilighet. I forslag til bestemmelser foreslås det at minst 40 % av boenhetene skal være større enn 75 m^2. I tillegg skal minst 40 % av boenhetene som grenser til felles uteoppholdsareal f_BUT, være 3- roms leiligheter. Ingen leiligheter blir mindre enn 35 m^2 + bod, jf. KPA 2010 (§ 5.3.7).

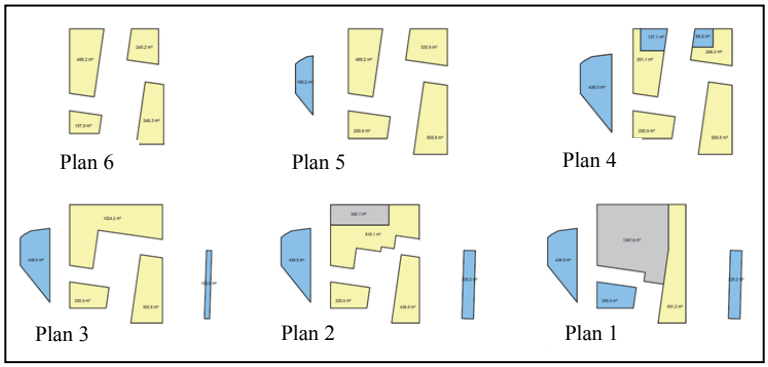
Etter vår vurdering må § 5.3.7 endres for å sikre at det legges til rette for leiligheter som er mer egnet for barnefamilier. 3-roms leiligheter kan egne seg for familier i etableringsfasen, men ikke etter hvert som familien blir større. Vi anbefaler at § 5.3.7 endres til følgende: «Fleksible boliger og mulighet for deling av funksjoner skal inngå i vurderingen av varierte boligstørrelser. Maksimalt 20 % av boenhetene kan være under 50 m^2, og ingen boenheter skal være mindre enn 35 m^2 + bodareal. 10 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal

på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 80 m²». Det påpekes at alt bruksareal i boenheten ikke behøver å ligge på bakkeplan, og bakkekontakt også kan sikres gjennom at kun deler av etasjen på bakkenivå benyttes til bolig. Dette er i samsvar med revidert forslag til KPA 2018.

Dokkhuset BKB5
Forslagstiller ønsker å legge til rette for boligformål i Dokkhuset i form av «tre rekkehus». Feltet foreslås regulert til kombinert formål (boligformål, tjenesteyting og nærings-bebyggelse). Det er viktig å bevare Dokkhuset gjennom bruk, men vi stiller spørsmål ved forslaget om å åpne opp for bolig i første etasje. Det primært fordi bolig virker privatiserende i forhold til bruken av arealene rundt dokken, hvilket er uheldig når målsettingen er å gjøre dokken mer tilgjengelig for allmennheten.
Byantikvaren har uttalt at de kan akseptere boligformål i Dokkhuset, med at dette må skje med tungtveiende hensyn til bevaring av dagens bygning og kulturminnet dokken. Rådet for byforming og arkitektur anbefaler ikke boligformål.
Etter en samlet vurdering anbefaler vi at det legges til rette for næring i første etasje og bolig i andre etasje. Med bakgrunn i dette foreslås det en ny bestemmelse «5.4.3 Det skal etableres næring i 1. etasje». Privat uteareal løses som franske balkonger (se § 5.4.2).

Til offentlig ettersyn ble det foreslått å forlenge dagens bygning med ca. 20 meter, ved å bygge inn eksisterende stålkonstruksjon. Dette er nå endret slik at i det reviderte planforslaget inngår stålkonstruksjonen i bestemmelsesområdet #4, hvor fremtidig bruk av arealet skal avklares i samråd med Byantikvaren, jf. bestemmelsenes § 10.4. Dette vurderes å være fornuftig å skille mellom dagens bygg og stålkonstruksjonene. Sist nevnte bør bevares og benyttes som et historisk element i byromsbildet.

Planforslagets rammer/fleksibilitet
Forslagstiller ønsker fleksibilitet med tanke på fordeling av formål. Gjennom planprosessen har vi etterspurt en konkretisering av maksimal-/ minimal fordeling av formål. Dette for å belyse planforslagets rammer og fleksibilitet. Forslagsstiller og deres konsulent har ikke tatt stilling til dette utover illustrasjonen vist i vedlegg H. I tabell 1 har vi oppgitt en prosentvis fordeling av formål med utgangspunkt i vedlegg H, se figur 4. Det påpekes at tallene varierer noe fra det som er oppgitt i planbeskrivelsen (+/- ca. 2%), jf. side 51 i planbeskrivelsen (vedlegg C).



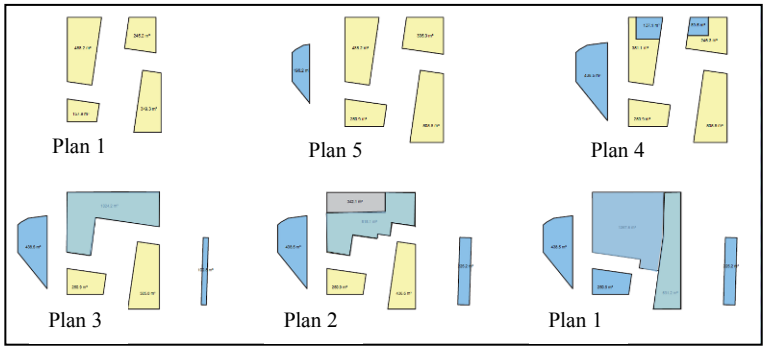
*Figur 4:**Illustrasjon utarbeidet av konsulent**.*
Plan 7 (deler av felt BKB1) er ikke tatt med (vist som bolig).

FORMÅL	m²	Prosent	
Bolig	8493,5	64,6	68,6
Næring/kultur	2981	22,6	18,4*
Parkering	1709,7	13,0	13,0
SUM	13184,2	100	100

Tabell 1: Fordeling av formål jf. figur 4.

**Dokkhuset etableres som boligbebyggelse (ca. 551,2 m2).*

Figur 5 og tabell 2 er utarbeidet av oss for å vise en mulig fleksibilitet innenfor planforslagets rammer. Det er tatt utgangspunkt i arealet på bakkeplan, samt de etasjene som ligger under terrenget. Skissen fordrer at parkering løses på tilliggende eiendommer sørøst for Dikkedokken, innenfor planforslaget for Nøstegaten (planID 64310000). Det vises til avsnitt «Parkering og sykkel» for ytterligere vurdering. Som det fremgår av figur 5 kan foreliggende planforslag romme et større areal for næringsformål, eksempelvis kulturformål.



Figur 5: ***Illustrasjon utarbeidet av fagetaten.***
Plan 7 (deler av felt BKB1) er ikke tatt med (vist som bolig).

FORMÅL	m^2	Prosent
Bolig	5980	45
Næring/kultur	6862,4	52
Parkering	341,8	3
SUM	13184,2	100

Tabell 2: Fordeling av formål jf. figur 5.

Bebyggelse og bystruktur

Etter offentlig ettersyn er grad av utnytting for hele planområdet redusert fra 245 %-BRA til %-BRA = 205 %. Det er ikke fastsatt maksimal grad av utnytting i KDP Sentrum. Av bestemmelsene til KPA 2010 fremgår det at arealutnyttelsen innenfor senterområde S8 Sjøfronten ikke skal overstige %-BRA = 200 %.

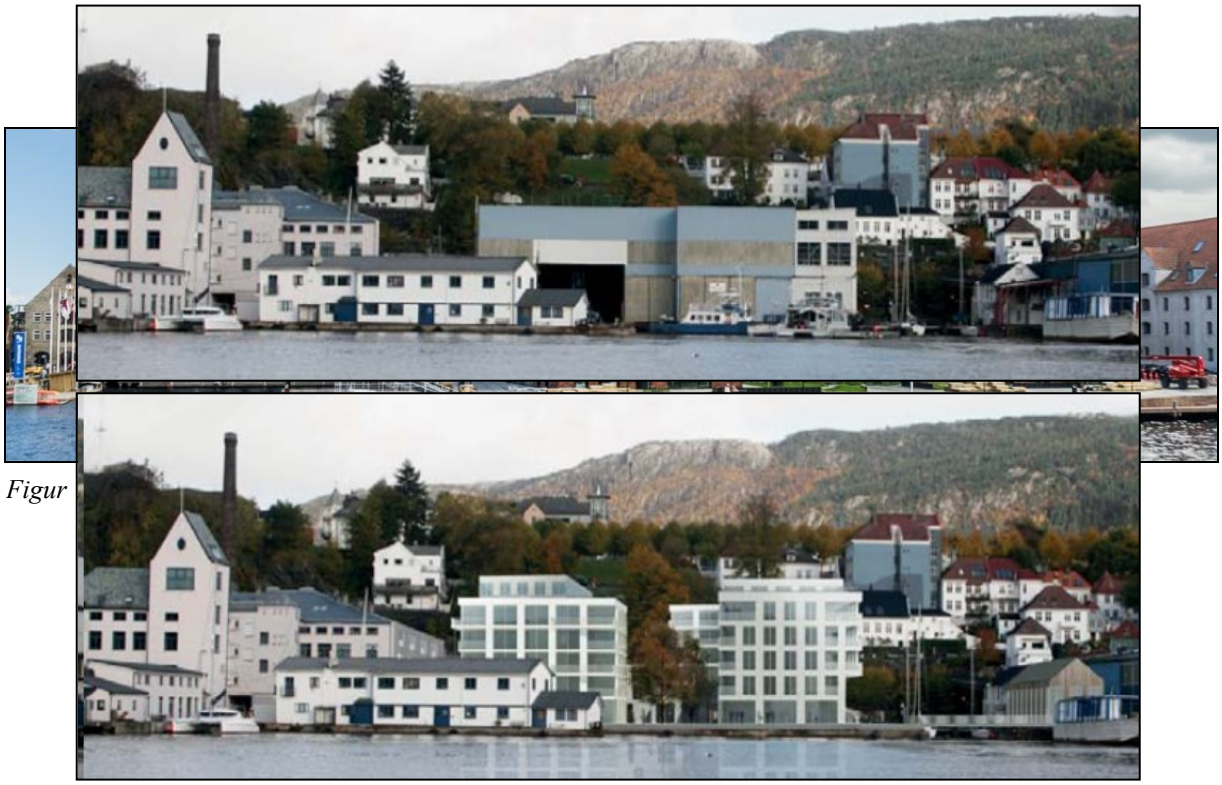
	Offentlig ettersyn	Endelig behandling	Forskjell
Felt	**%-BRA**	**%-BRA**	**%-BRA**
BKB1	800	670	- 130
BKB2	700	575	- 125
BKB3	600	656	- 35
BKB4	500	570	+ 70
Sum	**245**	**205**	**- 40**

Tabell 3: Foreslått endring i grad av utnytting (% - BRA) fra offentlig ettersyn til endelig behandling.

Takutforming

Fagteten er positiv til utvikling og fornyelse av området. Utfordringen er å finne et formuttrykk som kan tilføre nye visuelle kvaliteter til området samtidig som det blir en del av det overordnende bybildet og eksisterende kulturmiljø. Planområdet er godt synlig både fra sjøen og fra Damsgård/ Laksevågsiden, mens takflatene vil være godt synlige fra festningen, Galgebakken, og deler av trehusbebyggelsen.
Byantikvaren trekker frem at variasjon i uttrykket er viktig, og at i dette området er det ikke naturlig med en stor boligutbygging med et ensartet og monotont uttrykk, og at dette bør motvirkes ved å variere fasadeuttrykkene. For eksempler på variert takutforming vises det til Elsesro Brygge og Krøyers Plads i København, se bilder på neste side.

Etter vår og Byantikvarens vurderinger vil skrå takflater med variasjon av møneretning og takvinkler kunne være med på å dempe volumene og myke opp uttrykket. En slik løsning vurderes å forholde seg bedre til både moderne boligbebyggelse, gammel trehusbebyggelse og industribebyggelse, og dermed passe bedre inn i kulturmiljøet planområdet er en del av enn det de foreslåtte flate takene gjør. I tillegg vil hensynene som er vektlagt ved utforming av bestemmelse om arkitektur (§ 1.3), bli bedre ivaretatt, og planforslaget vil ha bedre forutsetninger til å tilføre omgivelsene gode visuelle kvaliteter. Denne bestemmelsen sikrer også at valgt løsning for arkitektur og materialbruk skal forelegges byantikvar for uttale.



Figur 6: Planområdet sett fra sjøsiden. Ill. Lie Øyen arkitekter, vedlegg H.

Figur 8: Elsesro Brygge.

Byggehøyder

Foreslåtte byggehøyder tar utgangspunkt i konsekvensutredningens alternativ 1, hvilket forutsetter maksimal byggehøyde på 16 meter, jf. vedlegg C. Tomtens struktur utgjør en utfordring da høydeforskjellen mellom dagens kainivå (ca. kote +2) og eksisterende veg (kote +12) er ca. 10 meter. Hvilket bakkenivå som skal legges til grunn for vurdering av høyder, har vært en diskusjon i planprosessen. Etter regelverket skal byggehøyder regnes fra ferdig opparbeidet terreng. Maksimal byggehøyde mot sjøen blir da kote +18,5. Alternativt kote +23 dersom gjennomsnittet legges til grunn. Samtidig har vi forståelse for forslagsstillers argumentasjon om også å ta utgangspunkt i gatenivået på oversiden av bebyggelsen.

Figur 9: Felt BKB3 og BKB4 sett fra sjøsiden/ Verftet. Ref. vedlegg H (s.15).

Eksisterende bygninger har en høyde på 13–15 meter målt fra dagens kainivå, og omtrent 5 meter målt fra gaten Georgernes verft.

Gjennom planprosessen har vi erfart at byggehøydene det åpnes opp for i planprogrammet, ikke har vist seg å være forenelig med hensynet til kulturmiljøet. For å imøtekomme merknader og uttalelser til offentlig ettersyn, og å løse innsigelsen fra fylkeskommunen, er maksimale byggehøyder for felt BKB1 og BKB2 redusert med henholdsvis ca. 3 og 4 meter. I tillegg er det foreslått todelte byggehøyder for hvert bygg, hvor den laveste er inntrukket toppetasje. Det vises til figur 6 og tabell 4.

Utformingen av de tilbaketrukne toppetasjene er gjort for å styrke og sikre viktige siktakser mellom USF Verftet med fabrikkpipen og trehusbebyggelsen, Fredriksberg festning, Galgebakken, sjøfronten og mot dokken.

Figur 10: Mørkere farge illustrerer toppetasje i hvert bygg. Lysere farge illustrerer areal for inntrukket etasje. Illustrasjonen er laget av fagetaten.

Det følger av både KPA 2010 og KDP Sentrum at Bergen sentrums vakre, varierte byland-skap skal vernes og være grunnlag for det nye som skal tilføres byen. Byens egenart er knyttet til en bygningsstruktur i en forholdsvis liten skala som er tilpasset det vestlandske landskapet. Gjennom tidene har byen vært bygget ut som et ”teppe” som følger lokale høydedrag som Nygårdshøyden og Nordnes og som klatrer oppover fjellsiden og danner rammen om byens sentrum. Det følger av KDP Sentrum at bebyggelsesmønsterets teppekarakter skal videreføres i nye prosjekter. Bygninger med sterk offentlig eksponering skal forbeholdes funksjoner av viktig allmenn betydning.

Til offentlig ettersyn ble det vist en bebyggelsesstruktur som avtrappes ned til sjøfronten (se tabell 4). Selv om byggehøyden vurderes å være for høy for flere felt, anses nedtrappingen av bebyggelsen å være en kvalitet som sikrer en større variasjon av det samlede volumet. I foreliggende planforslag er tre av fire bygninger like høye.

I forbindelse med 2. gangsbehandlingen har Byantikvaren sendt inn en uttalelse (dok.nr 275). De vurderer foreslåtte byggehøyder til fortsatt å være en stor utfordring, og at bygnings-

volumene og typologi i stor grad svekker opplevelsesverdien og lesbarheten knyttet til sjøfronten og kulturmiljøet planområdet er en del av. Med bakgrunn i dette anbefaler de at maksimal byggehøyde ikke blir vesentlig høyere enn i dag.

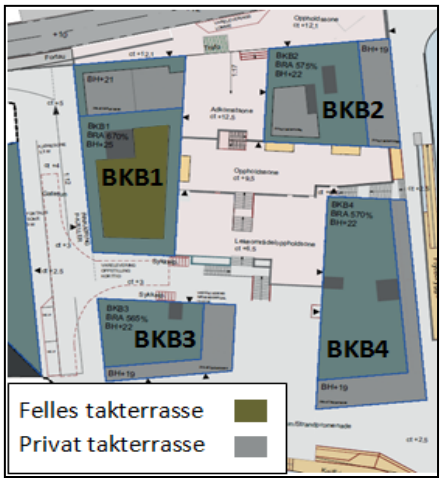
Vi ser positivt på at høydene i deler av prosjektet er redusert, og at siktaksene er bedre ivaretatt. Byggehøydene går like fullt utover rammene som følger av KPA2010 § 20, hvor maksimal byggehøyde for sjøfronten (sentrumsområde S8) er på 16 meter, inkludert takoppbygg. Etter vår vurdering må KPAs rammer for sjøfronten ivaretas bedre. I tillegg bør den menneskelige opplevelsen av å oppholde seg i byrommene tas større hensyn til. Det vises også til avsnittet ovenfor hvor vi anbefaler en variasjon av skrå takflater og vinkler for å dempe og myke opp utrykket. Som følge av dette foreslår vi for felt BKB1 en gesimshøyde ved kote +22,7 ved alle fasader. Maksimal byggehøyde reguleres til mønehøyde settes til kote +25,7. Opplevelsen av byggets høyde fra de ulike byrommene vil da variere mellom 10,7 og 18,7 meter.
For BKB2 til BKB4 foreslår vi maksimal gesimshøyde på kote +19,7 ved alle fasader. Maksimal byggehøyde reguleres til maksimal gesimshøyde (kote +22,7). Byggene sett fra de ulike byrommene vil da ha høyder 16,7 -17,2 meter sett fra de ulike byrommene. Takoppbygg (ventilasjon, heishus) skal integreres i bygningsvolumet. Dersom fagetatens forslag til reduksjon av volumer vedtas, må kart og bestemmelser revideres i samsvar med dette. Det vises til tabell 4.

	Til offentlig ettersyn	Endelig behandling				Fagetatens forslag til enderinger
Felt	Maks. BH k+	Maks. BH k+	Fra området (k+)	Høyde (meter)	Etasjer (3 m)	
BKB1	28	25,7	Fellesareal (k +12)	13,7	4,6	MH + 25,7 GH k+ 22,7
		22,7	Gatetun (GV.) (k +12)	10,7	3,6*	
		25,7	Gatetun (k +4)	21,7	6,9	
BKB2	26	22,7	Gaten (GV.) (k +12)	10,7	3,2*	MH k+22,7
		19,7	Gaten (GV.) (k +12)	7,7	2,2*	
		19,7	Dokken (k +2,5)	17,2	5,7	GH k+ 19,7
BKB3	22	22,7	Gatetun (k +3)	19,7	6,2*	MH k+22,7 GH k+ 19,7
		22,7	Kai/ gatetun 4 (k +2,5)	20,2	6,4*	
		19,7	Kai/ gatetun 4 (k +2,5)	17,2	5,4*	
BKB4	19	22,7	Kai/gatetun 4 (k +3)	19,7	6,6	MH k+ 22,7 GH k+ 19,7
		19,7	Kai/gatetun 4 (k +3)	16,7	5,6	
		19,7	Kai/gatetun 4 (k +2,5)	17,2	5,7	

Tabell 4: Byggehøyder (BH) ved offentlig ettersyn og endelig behandling for felt BKB1-4.
** Høy 1. etasje (4 meter). Øvrige etasjer telles som 3 meter.*
Siste kolonne til høyre gir en oppsummering av forslag til enderinger av maksimal byggehøyde, jf. avsnitt ovenfor. Fasade som mot byrom er vist med blå farge.

Takterrasser

Forslagstiller ønsker å legge til rette for en felles takterrasse ved felt BKB1 og en privat terrasse ved felt BKB2. Rekkverk skal plasseres minst 2 meter fra veggliv (§§ 5.8.1 og 5.8.8.2). I planbeskrivelsen er det antydet at takterrassen vil være ca. 140 m^2. Takflaten er ca. 360 m^2. Inntrukket toppetasje i feltene BKB1-BKB4 er tenkt benyttet til privat uteareal. Forslagstiller ønsker å plassere rekkverk i veggliv. Krav til privat uteareal er minimum 7 m^2. Det er ikke oppgitt en størrelse for den private takterrassen.

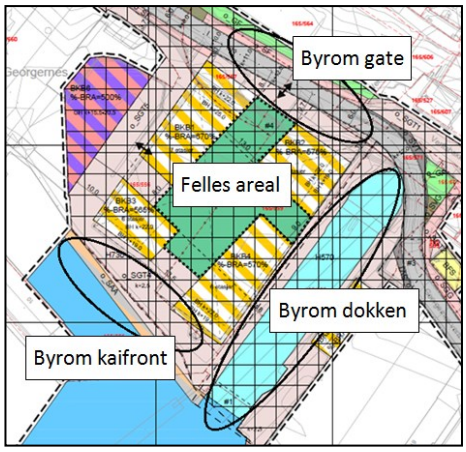


Figur 11: Utsnitt av illustrasjonsplan, vedlegg G.

Vi er negativ til store takterrasser. Dette er også formidlet til forslagstiller både til og etter offentlig ettersyn. Takterrasser vurderes å være et fremmedelement i nærområdet, i tillegg til at det vil påvirke helhetsinntrykket av volumene (rekkverk, trappeoppbygg mm). Det bygde landskapet vil være den nye utsikten fra Galgebakken og må underordne seg dette i materialbruk, volumoppbygging, og ivaretakelse av siktlinjer. Det påpekes videre at foreliggende planforslag samlet sett har nok uteareal på bakkeplan til å kunne tilfredsstille krav til felles uteareal. Det visest til avsnitt «Privat uteareal» for ytterligger vurderinger.

Bystruktur/byrom

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for et urbant prosjekt med blandede sentrumsfunksjoner. I den sammenheng er utforming av gode byrom, med tilgang til sjøfronten og bedre tilrettelegging for gående og syklende viktige tema. Følgende områder anses som viktige offentlige byrom: dokken, kaifronten og gaten Georgernes verft, jf. 12.



Figur 12: Oversikt over sentrale byrom.

Etter vår vurdering legges det gjennom planforslaget godt til rette for forbedring av ganglinjer og sammenhengende byrom. Det er særlig positivt at det legges til rette for promenade langs sjøen, og at kainivået og gatenivået knyttes bedre sammen med trapper, uteoppholdsareal og gatetun. Like fullt har vi noen kommentarer til foreslåtte løsninger, jf. avsnittene under.

Dokken

Dikkedokken er det sentrale kulturhistoriske elementet i planforslaget og har stor opplevelsesverdi. Det er viktig at dette får en offentlig karakter som innbyr til aktivitet, samt knyttes sammen med de øvrige gangforbindelsene.
Bredden på øst siden av dokken er ca. 3,5 meter. For felt BKB2 og BKB4 skal fasaden for de to nederste etasjene trekkes inn 2 meter fra formålsgrensen mot dokken. I dennes sonen kan det etableres privat uteareal for bolig. Dette er sikret gjennom forslag til bestemmelser.

Området sør for Dokkhuset har potensial til å bli et flott byrom med gode sol- og utsiktsforhold til fjorden. Vannflaten er foreslått regulert til friluftsområde i sjø hvor det åpnes opp for bruk av ikke-motoriserte fartøy som kajakk, robåt med mer (se bestemmelse § 8.3). Vi slutter oss til forslaget om å forsterke og videreføre eksisterende trappeforbindelse

mellom veg og dokkrommet ved BKB5, og at det skal etableres en gangbro over dokken (bestemmelsesområdet #1). Broens utforming og plassering var et av temaene i innsigelsen fra Hfk. Det er sikret i bestemmelsene at plassering, utforming og materialbruk skal styrke og bevare verfts- og den maritime historien, og avklares med Byantikvaren.

Kaifronten (o_SGT4 og o_SAA)
Langs sjøfronten skal det legges til rette for en offentlig byromstruktur som videreføres i planforslaget for Nøstegaten(plan-ID: 64310000). Området vil få gode solforhold store deler av dagen og har etter vår vurdering potensial til å bli et attraktivt byrom.

Figur 11: Illustrasjon over byrommet ved kaifronten, med Verftet i bakkant (gnr/bnr 165/560). Reketrappen er ca. 3,4 bred.

Kaifronten er foreslått regulert til gatetun med mulighet for møblering. Bredden varierer mellom ca. 6,5 og 10,5 meter. Deler av terrenget skal avtrappes mot kai og sees i sammenheng med en reketrapp (o_SAA).
Området i sjø foreslås regulert til havneområde i sjø (o_VHS), og det åpnes opp for fortøyning av båter (se bestemmelse § 8.2). I forslag til vedtak anbefales det å endre formål i plankart fra «havneområde» til «ferdsel». Dette vurderes å være mer forenelig med planforslagets intensjon, herunder gjøre sjøfronten mer tilgjengelig for allmennheten.
For å knytte sammen sjøpromenaden mot Verftet er det tatt med et rekkefølgekrav som sikrer gangforbindelse mot nord (gnr/bnr 165/560). Etter vår vurdering må det presiseres i bestemmelsen § 3.1 at dette gjelder «kaifronten ved Verftet».

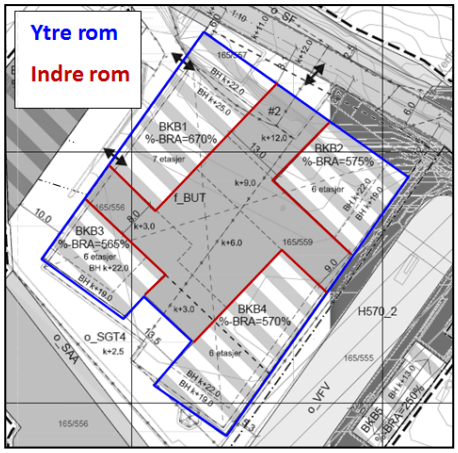
Gaten Georgernes verft
Gjennom planforslaget foreslås det å trekke felt BKB2 lengre tilbake fra gaten Georgernes Verft enn eksisterende bygning. Dette for å sikre viktige siktlinjer mot USF Verftet (pipen), men også for å legge til rette for en ny offentlig plass. Etter innspill fra Byantikvaren vil det historiske veiløpet, som kommer fra Strangehagen/Verftsgaten og møter gaten Georgernes Verft, markeres i bakken med brostein/annet dekke. Dette for å reetablere en visuell lesbarhet av denne viktige historiske sammenhengen. Fra gatetunet legges det til rette for en offentlig tilgjengelig trasé gjennom felles uteareal f_BUT som leder ned til kaifronten og byrommet dokken. Traseen vurderes å være en viktig gangforbindelse som knytter sammen de ulike byrommene i planforslaget. Minste bredde er foreslått til 1,6 meter. Etter vår vurdering må bredden økes til 2 meter. Dette for å sikre opplevelsen av en mer offentlig karakter. Traseen vil ikke være universell utformet. Dersom våre forslag tas til følge, må bredden på gangvegen økes til 2 meter (§ 6.3.2).

Uteoppholdsarealer

I KDP Sentrum er området definert som byutviklingsområde, hvor KDPs krav til utearealer ikke gjelder. Følgelig gjelder § 10 i bestemmelsene til KPA 2010: minimum 7 m^2 privat uteareal per boenhet, og 15 m^2 felles uteareal per boenhet (jf. bestemmelser §§ 5.7.1 og 5.7.3).

Privat uteareal

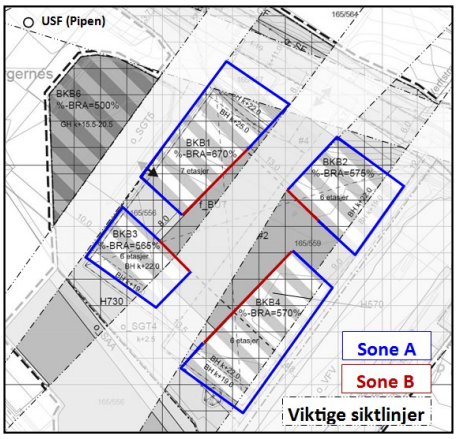
I henhold til pkt.10 i bestemmelsene til KPA 2010 er det krav om minimum 7 m² privat uteareal. Basert på tilbakemeldinger fra Fylkeskonservator og Byantikvaren har vi foreslått en inndeling mellom «indre» og «ytre rom», som er basert på om fasaden henvender seg ut til de offentlige byrommene eller inn mot fellesarealet f_BUT, se figur 14. Forslagstiller har tatt skissen til følge, og det er foreslått egne bestemmelser for indre rom og for ytre rom (§ 5.7.3) hvor hensynet til kulturmiljøet og omgivelsene er vektlagt tydeligere for det ytre rommet.



Figur 112: Prinsipp skisse for definisjon av «indre- og ytre rom».

Etter en samlet vurdering foreslår vi endringer i avgrensing av «rommene» jf. figur 17 og bestemmelsene. Dette for å bedre ivareta hensynene til kulturmiljøet, planlagte byrom, siktlinjer og uteoppholdsareal på bakkeplan.

Avstanden mellom felt BKB1 og BKB3 er 8 meter, og avstanden mellom felt BKB2 og BKB4 er 9 meter. I planforslaget er det foreslått at det her kan tillates 2 meter utkraging av balkonger over formålsgrensen, dermed kan den reelle siktlinjen reduseres med opptil 4 meter og avstanden mellom balkongene i de ulike byggene bli kun 4–5 meter. Av den grunn må disse mellomrommene heller omfattes av bestemmelsene for «sone A», se figur 15.



Figur 15: Forslag til ny prinsippskisse for soneinndeling. Viktige siktlinjer er vist med stiplet linje.

For boliger på bakkeplan med fasade mot det «indre rom» argumenterer forslagsstiller med at balkonger må kunne gå 1,6 meter ut på fellesarealet f_BUT for å ivareta krav til snusirkel. Vi har tidligere anbefalt at maksimalt 1 meter utkraging skal gjelde for første og tredje etasje. Etter vår vurdering er det mulig å ivareta de byggtekniske kravene med en slik grense, og vi opprettholder vår anbefaling om maks 1 meter utkraging av balkonger. Dette vil være en bedre løsning for å ivareta hensynet til siktlinjer og felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Dersom vårt forslag til endringer av soneinndeling og maksimal utkraging vedtas, må bestemmelser og vedlegg 3 revideres i tråd med dette.

Felles uteareal (f_BUT)

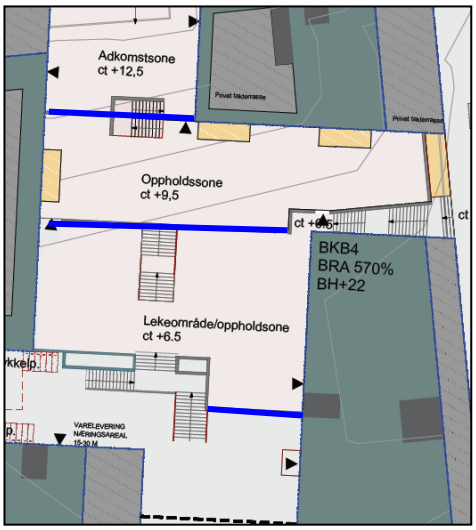
Felles uteareal foreslås løst innenfor arealet som skal avtrappes mot sjøen. Etter innspill fra oss er feltet ikke målsatt i kartet, med unntak av øvre og nedre nivå (kote +12 og kote +2,5). Dette er for å sikre fleksibilitet med tanke på utforming av gode oppholdsrom med grønne kvaliteter, samt utforming av traseer gjennom planområdet.

Det er i forslag til bestemmelser medtatt et krav om at feltet skal avtrappes over tre plan, jf. prinsipp vist i illustrasjonsplan, se figur 14. For deler av utearealet skal det legges til rette for grønne areal hvor jorddybden skal være mellom 0,4–0,8 meter. Arealene skal inngå i og etableres som en del av utearealet (ikke etableres som store plantekasser). Forstøtningsmur skal få en enhetlig utforming, fortrinnsvis i naturstein og/eller beplantes med klatreplanter, jf. bestemmelse § 5.8.1.

FELT/OMRÅDET	M²
Krav totalt	1410
Min. 50% av arealet har sol ved vårjevndøgn (kl. 15:00)	705
Uteareal (f_BUT) *	1056/ 850
Gatetun innenfor planområdet	875
Grøntområdet utenfor planområdet (Galgebakken mm.)*	630
SUM	2561/ 2355
Sum areal med sol ved vårjevndøgn*	1145

Vi kan anbefale løsningen selv om det innebærer at hoveddelen av felles uteareal ligger på opparbeidet dekke. Fordelen med grepet er at det etablerer ny kontakt mellom gatenivå Georgernes verft) og sjø.

Gjennom planforslaget åpnes det opp for at arealer under grunnen (felt BKB7) kan brukes til formål «kombinert bebyggelse og anleggsformål» dersom parkeringskravet er dekket (se bestemmelse § 5.1.3). Dette tilsier at det kan etableres leiligheter, næring ol. der arealet trappes ned mot kaien, se figur 14. Antall boenheter i planforslaget er ca. 95 boenheter, hvilket medfører et krav på 1410 m² felles uteareal. I planbeskrivelsen er det antydet at andel fellesareal er ca. 850m^2. Det er da trukket fra privat uteareal på bakkeplan og trapper og gjennomganger. Felt BUT er 1056 m^2.



Figur16: Utklipp av Illustrasjonsplan. Gule felt indikerer private soner på bakkeplan.

I henhold til KPA2010 kan inntil 50 % av felles-arealet dekkes av nærliggende parker eller gatetun, altså må minimum 705 m^2 dekkes innenfor felt f_BUT. I tillegg skal minst halvparten av minstearealet være solfylt ved vårjevndøgn, se tabell 5. Av offentlige byrom som kan egnes til å løse krav til fellesareal, er kaiområdet sør for den planlagte bebyggelsen/dokken (ca. 875 m²) og nærliggende parkområde i Galgebakken (ca. 630 m²). Dette tilsier at solkravene ved vårjevndøgn og det samlede arealkravet for felles uteareal er tilfredsstilt. Det blir imidlertid viktig å skille mellom private og offentlige soner ved opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Øvrige kvalitetskrav i KPA2010 er også sikret i bestemmelsene i planforslaget, og er etter vår vurdering tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Trafikk og parkering
Kjøreatkomst til planområdet er via gatene Nøstegaten og Georgernes verft. Dagens veg ble regulert og realisert som følge av utbyggingen av boligene på Georgernes Verft (plan-ID 9020001). Løsningen er et resultat av en rekke kompromisser, herunder verneinteresser knyttet til dokken, eksisterende bebyggelse- og gatestruktur. Vegen er i samsvar med vedtatt plan, jf. vedtak i Hovedutvalget for byutvikling, 30.10.1997. Vedtaket er tydelig på at vegnormalene ble avveket for å få til et godt kompromiss.
Nøstegaten nord for Vestre Holbergsallmenningen har en ÅDT (årlig døgntrafikk) på 1200 kjøretøy målt i 2011. Det antas at ca. halvparten av denne trafikken fortsetter opp Georgernes verft etter å ha passert TV2-bygget og Carte Blanche. Gaten Georgernes verft er ca. 5,5 meter bred. Fartsgrensen er 50 km/t. Etter vegnormalen er ÅDT trolig det dobbelte av hva vegstandarden tilsier. Tilsvarende burde fartsgrensen vært 30 km/t. Statens vegvesen har gjennom offentlig ettersyn også anbefalt denne fartsgrensen. Vi slutter seg til forannevnte vurdering og har ingen kommentarer ute over dette.

Grunnet kulturminneinteressene legges det ikke til rette for en utvidelse av gaten forbi Dikkedokken. Etter vår vurdering er det en riktig beslutning.

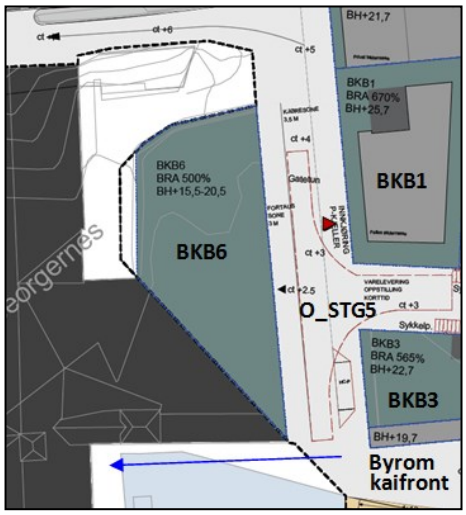
Parkering for bil og sykkel
Legges intensjonene om Gåbyen Bergen til grunn, må det aksepteres at standarden på deler av vegen ikke er i henhold til dagens krav. Følgelig må biltrafikken forbi Dikkedokken reduseres til et minimum. Dette kan blant annet gjøres ved å redusere kravet om antall parkeringsplasser til et minimum. Alternativt kan man i forbindelse med pågående planarbeid for områdene sørøst for Dikkedokken (plan-ID 64310000) og i samarbeid med aktuell hjemmelshaver etablere et parkeringsanlegg på indre del av gnr 165 bnr 581, med tilkjørsel fra Nøstegaten uten endringer av gaten forbi Dikkedokken. Dette er vår primære anbefaling selv om ingen av de to forslagsstillerne ønsker en slik løsning da det kan medføre vanskelig realiserbare rekkefølgeavhengigheter. Forslagsstillerne viser også til økt massetransport, muligens av forurensede masser og en kostbar løsning med parkeringshus under vannstandsnivå. Dersom fagetatens forslag om et felles parkeringsanlegg tas til følge, må bestemmelser § 1.4.1 oppdateres i tråd med dette.

Av planbestemmelsene fremgår det at parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for el-biler. Forslagsstiller har lagt opp til en parkeringsdekning på 0,4–0,6 per 100 m²-BRA bolig og 2 per 1000 m² næring. Maksimalt antall parkeringsplasser blir da 46, mens det i dag parkeres ca. 50 biler på tomten. Til sammenlikning har boligene til BOB ytterst på Georgernes verft en parkeringsdekning på ca. 0,6 per 100 m²-BRA bolig. Men ut fra ønsket om å utvikle Bergen som en «gåby» og utfordringene knyttet til broen i enden av Dikkedokken, bør dekningen reduseres ytterligere til 0,4 per 100 m² BRA bolig; dette uavhengig av lokalisering innenfor eller utenfor dokken. Dersom vårt forslag til reduksjon i parkeringsdekning vedtas, må tabell under § 1.4.1 oppdateres i tråd med dette.

Krav til sykkelparkering er i samsvar med KPA 2010, punkt 15. For publikumsrettede formål regnes 80 % som gjesteparkering og 20 % som parkeringsplasser for ansatte. Parkeringsplassene skal plasseres ved innganger/ kaifronten og integreres på en hensiktsmessig og god arkitektonisk måte. Høyeste beregning gir totalt 225 parkeringsplasser for sykkel. Sykkelparkering for bolig forutsettes løst i parkeringskjeller. Her skal det også legges til rette for felles arealer for vedlikehold av sykkel. Ved etablering av nytt bygg for mer enn 20 ansatte skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering. Foreslått løsning vurderes å være tilfredsstillende.

Varelevering
Prinsipp for varelevering er vist i illustrasjonsplan (vedlegg G), herunder en vareleveringslomme nord for felt BKB1 og BKB2 og areal til en snuhammer i gatetunet o_SGT5 jf. figur 17. Gatetun O_SGT5 er tenkt til å romme flere funksjoner:

- Atkomst til felt BKB6.
- Atkomst til parkeringskjeller via felt BKB1.
- Avfallshåndtering langs felt BKB6.
- 1 parkeringsplasser for bevegelseshemmede.



Figur 137: Utklipp av illustrasjonsplan, bearbeidet av fagetaten. Blå pil indikerer en mulig gangforbindelse til Verftet.

Tilrettelegging for avfallshånderting og varelevering har vært en utfordring gjennom hele planprosessen. Forslagstiller har vært i dialog med LUKS (29.5.2018), som er av den oppfatning av at dersom det skal være næringsvirksomhet på kainivå, må varelevering skje på dette nivået. Dette for å kunne tilfredsstille krav i Arbeidstilsynets regler om avstand til varelevering, bransjestandard for varelevering med mer. Det var vært vurdert innkjøring/snuing i port til parkeringsareal, hvilket kunne «frigjøre» deler av det nedre arealet. I følge konsulent vil dette vanskelig la seg gjennomføre med tanke på krav til maksimal byggehøyde for porten og den arkitektoniske løsningen.

Til offentlig ettersyn ble det anbefalt å utvikle arealet mellom felt BKB6 og felt BKB3 til et offentlig byrom tilpasset kulturformålene i bygg BKB6. Dette forslaget er ikke forenelig med forslagsstillers forslag til å løse varelevering, med tanke på trafikksikkerhet og opplevelse av byrommet. Etter en samlet vurdering anbefales imidlertid den foreslåtte løsningen. Det vises til de andre byrommene som følger av planforslaget, samt vårt forslag om å sikre en fleksibilitet i planen med tanke på hvilke formål som kan etableres i bebyggelsen langs kaifronten og dokken (nye byrom). Foreslåtte bestemmelser sikrer at det etableres en gangsone langs felt BKB6 på minimum 3 meter. Det vises også til rekkefølgekrav 3.1 som sikrer at det skal etableres en gangforbindelse som knytter sammen gangforbindelsen ved Verftet og sjøsiden. Hensyn til gående vurderes å være ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Anleggstrafikk herunder massetransport
Rambøll Norge AS har på vegne av forslagsstiller gjort en vurdering av massetransporten og transportens konsekvenser på dagens situasjon samt en samlet vurdering av disse (vedlegg R). Rambøll konkluderer med at vegen skal tåle belastningen av anleggstrafikken, og at vegen i seg selv ikke utløser behov for massetransport via sjø. Det påpekes videre at fremkommelighet og trafikksikkerhet i anleggsperioden kan ivaretas i en tiltaksplan. Dette er ivaretatt gjennom bestemmelse § 2.5 hvor det stilles krav om at en slik plan skal utarbeides.

I anleggsfasen er periodevis redusert fremkommelighet til og fra Verftet og økt trafikkmengde en mulig konsekvens. Myke trafikanter kan måtte benytte alternativ gangtrasé til Haugeveien via Nordnesparken. Foreslått trasé er ikke universelt utformet. Gangtrafikk fra Nøstegaten og Verftsgaten kan ledes via Verftsgaten eller Skottegaten og Nedre Strangehagen til Verftsbakken. Skanska har uttalt at de ønsker å benytte Nøstegaten og Georgernes verft så langt det lar seg gjøre. Det kan imidlertid ikke utelukkes at alternativ veg gjennom Nedre Strangehagen og Skottegaten må benyttes da det avhenger av at den såkalte graveklubben klarer å ivareta ferdsel i Nøstegaten og Georgernes verft i forbindelse med etablering av grøfter for blant annet fjernvarme og bossnett.

Det påpekes at det kan bli en utfordring å ivareta hensynet til forflytningshemmede gjennom anleggsperioden. Hvordan dette hensynet ivaretas, må fremkomme av tiltaksplanen som skal utarbeides, jf. bestemmelse § 2.5. Dette vurderes å være en tilfredsstillende løsning.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Kainivået ved dokken ligger ca. på kote +1,5–2 meter. Gjennom planforslaget foreslås det å heve hoveddelen av kainivået til kote +2,5. I henhold til Risiko- og sårbarhetsanalyse for Hordaland[2] skal kaifronten ligge på kote +2,75 +/- 0,25. De fleste tiltakene i sjøfronten de siste årene er lagt på et nivå i den nedre delen av skalaen, men vi registrerer nå en større interesse for å legge kaifronten i det øvre sjiktet. Hensynet til havnivåstigning, og hvordan dette kan kombineres med restaureringsarbeidet av kulturminnet Dikkedokken (kaiene, dokken og Dokkhuset), skal avklares i samråd med Byantikvaren, jf. bestemmelse § 9.1.1. Vi har ingen kommentarer ut over dette.

Støy

I følge støyrapporten er planområdet i svært liten grad er utsatt for støy (vedlegg K). Det er ikke registrert støy fra trafikk eller fra havneområdet som overstiger kartleggingsgrensene Lden 55 dB og Lnight 50 dB på mest støyutsatt fasade.

Det avholdes konserter i USF-bygget. I følge konsulenten ble det ved nabovarsling av tiltak i konsertlokalene vist til at støy fra konserter skal begrenses til maks 55 dB i nabogrense mot Dikkedokken. Videre påpekes det at nybygg på felt BKB6 vil kunne fungere som en buffer mot konsertstøy dersom konsertvirksomheten fortsetter med samme eller økt lydnivå. Av den grunn er det kun medtatt bestemmelser om forhold til anleggsstøy. Ved etablering av støyende og sjenerende virksomhet, som treningssenter, skal det dokumenteres at dette ikke kommer i konflikt med boligformålet. Vi vurderer dette til å være en tilfredsstillende løsning.

Energi

Skanska har planer om å miljøsertifisere byggene med BREEAM NOR, jf. referat fra møte 16.05.18 (doknr. 279/2). Temaet er imidlertid ikke omtalt i planbeskrivelsen, og i bestemmelsene er det kun sikret at alle bygg, anlegg og hovedombygginger skal tilknyttes fjernvarmeanlegg eller andre fremtidsrettede energiløsninger.

Både planområdets sentrale plassering ved Nøstebukten og omfanget av tiltakene som følger av planforslaget, tilsier at forslagsstiller bør søke fremtidsrettete energiløsninger som gjerne går ut over de krav som følger av gjeldende lovverk, i den hensikt å redusere energiforbruket til et minimum.

Teknisk infrastruktur

Avfallshåndtering

Etter innspill fra BIR Nett er tilkobling til bossnett og fjernvarme sikret i planbestemmelsene. Det er ønskelig å etablere boss-nett og fjernvarme ut til Georgernes Verft. Det er imidlertid ikke fastlagt hvilken trasé de tekniske løsningene skal følge. Etter at ulike alternativer er vurdert, er den foreløpige konklusjonen at den beste plasseringen for permanent boss-sug er på sørsiden av dokken ved Dokkhuset (felt BKB5), se § 1.2.2. Et nedkastpunkt på denne siden kan trolig betjene foreliggende planforslag og det tilliggende forslaget til reguleringsplan for eiendommene til J. Berstad Eiendom AS (planID 64310000).

Av hensyn til kulturminnet dokken åpnes det ikke opp for utkraging av rør langs dagens veitrasé. I samråd med BIR er det foreslått en løsning med rørføring under den nye gangbroen

[2] FylkesROS Hordaland 2009: https://www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-hordaland/dokument-fmho/samfunnstryggleik/fylkesros---delkapitler/fylkesros-2009.pdf

over dokken. Rørene har en diameter på 508 mm. Disse ønskes skjult i brokonstruksjonen. Hordaland fylkeskommune har ikke motsagt seg en slik løsning, men både brokonstruksjon og bossnettløsning må avklares før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dersom bossnett ikke er etablert ut til ut til Georgernes Verft eller på østsiden av dokken senest 6 måneder etter at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt, skal avfallhåndtering integreres i bebyggelsen (§ 3.2.2, fjerde kulepunkt). Vi slutter oss til foreslåtte løsninger.

Barn og unges interesser

Ved Galgebakken (ca. 20 meter fra planområdet) er det både ballbane og store grøntområder som brukes av barn til frilek, se figur 18. Høyden på den nye bebyggelsen innenfor planområdet vil kunne påvirke lys- og solforholdene på banen, men er neppe avgjørende for bruken av banen. Det vises til sol- og skyggeillustrasjoner, vedlegg H. Selve planområdet er i dag avstengt og følgelig ikke brukt til lek. Etablering av en mer utadrettet bebyggelse med boliger, fellesareal og areal tilgjengelig for allmennheten innebærer nødvendigvis at også barn og unges interesser i området blir bedre ivaretatt enn de er i dag.

Figur 18: Skråfoto av grøntområdet ved Galgebakken.
Eksisterende ballbane (kote +19,5) er vist med en svart sirkel.

Barnehagedekning

Det ligger flere offentlige og private barnehager i nærområdet. Samtidig har Bergenhus bydel per i dag ikke tilfredsstillende barnehagedekning. Vi har tidlig i planprosessen påpekt at andel boenheter i dette og det tilliggende planforslaget for Nøstegaten (plan-ID 64310000) er såpass høyt at det må innpasses en barnehage i ett av planforslagene. Dette er tatt tilfølge i planforslaget for Nøstegaten. Bybarnehagestandarden av 2015 er lagt til grunn, og gjennom planforslaget er det antydet at dette til gi rom for rundt 106 barn. Fylkesmannen i Hordaland har imidlertid fremmet innsigelse til nevnte planforslag slik det forelå ved offentlig ettersyn. Tilstrekkelig kvalitet på uteområder er vektlagt. Forslagstiller og deres konsulent arbeider med et revidert forslag hvor høyder og organisering av bebyggelsen sees på nytt.

Skolekapasitet

Nærmeste barneskole, Nordnes skole, har en kapasitet på 300 elever[3]. Elevtallet er forventet til å stige de neste årene, fra ca. 265 elever i dag til 291 elever i 2029/30. Den nye prognosen ligger litt under prognosen i den forrige skolebruksplanen, noe som delvis kan forklares med utsatt boligbygging. Nærmeste ungdomsskole er Rothaugen ungdomsskole. Elevkapasitet til skolen er 550 elever. Kapasiteten ved skolen er godt utnyttet i dag, og prognosene tilsier at det kan bli en utfordring med kapasiteten mot slutten av prognoseperioden. Det vises til Skolebruksplan 2016 - 2030.

Biologisk mangfold

Verken Artsdatabanken, Naturbasen eller befaring tilsier at planområdet inneholder utvalgte naturtyper eller arter som er «rødlistet». Foreslått tiltak vurderes ikke å være i konflikt med de interesser naturmangfoldloven er ment å ivareta.

[3] Skolen er i dag under rehabilitering og det antas at dette vil være ferdig innen 1,5år.

Universell utforming og tilgjengelighet
Planforslaget er utarbeidet med hensyn til kravene om universell utforming og tilgjengelig boenhet i byggteknisk forskrift – TEK17. Det er ikke foreslått bestemmelser som sikrer universell utforming eller tilgjengelighet utover dette. For BKB1–BKB4 som ifølge planbeskrivelsen hovedsakelig vil inneholde boliger, gjelder TEK17s krav om tilgjengelig boenhet. Krav om universell utforming gjelder for «det ytre rom», altså byrommene dokken, havnefronten, gaten Georgernes verft og gatetunet o_SGT5. Krav om universell utforming vil også utløses for byggverk der hvor det blir etablert publikumsrettet formål, jf. bestemmelse §§ 5.3.2 og 5.3.7. Felles uteoppholdsareal til bolig innenfor felt f_BUT er foreslått løst på tre ulike nivåer, forbundet med trapper. Utearealet vil være tilgjengelig fra boligene, men eksempelvis vil rullestolbrukere måtte benytte innendørs heis for å komme seg mellom de ulike nivåene. Med bakgrunn i tomtens beliggenhet vurderes dette å være tilfredsstillende.

Konklusjon
Fagetaten slutter seg til hovedformålet bolig, med innslag av kultur og næring og det planfaglige grepet i planforslaget. Vi har imidlertid noen kommentarer.

Før forslaget eventuelt vedtas, må det tas stilling til om eiendommen skal kjøpes i samsvar med bystyrets vedtak i sak 285-16, interpellasjon nr. 35. Vedtas planforslaget slik det foreligger, ligger det ikke til rette for en bruk i samsvar med forslaget til kulturarenaplan for 2019-2030 som ble sendt på høring 28.06.18. Følgelig må foreliggende planforslag avvises.

Dersom konklusjonen er at planforslaget kan vedtas, må det imidlertid endres på følgende punkter for å være tilfredsstillende:

Fleksibilitet med hensyn til mulig formål i 1. etasje og nye byrom
- Fremste del av BKB4 med fasade mot gateplan (o_SGT4/O_SAA) og mot dokken skal ha økt romhøyde får å tilrettelegge for eventuell næringsvirksomhet.
- Deler av 1. etasje i felt BKB2, med fasade mot dokken, skal ha økt romhøyde får å tilrettelegge for eventuell næringsvirksomhet
- Det skal etableres næring i 1. etasje i felt BKB5 (Dokkhuset).

Boenheter for barnefamilier og varierte boligstørrelser
- § 5.3.7 endres til følgende: «Fleksible boliger og mulighet for deling av funksjoner skal inngå i vurderingen av varierte boligstørrelser. Maksimalt 20 % av boenhetene kan være under 50 m^2, og ingen boenheter skal være mindre enn 35 m^2 + bodareal. 10 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 80 m^2».

Arkitektur/volum
- For felt BKB1 foreslås gesims- og mønehøyde satt til maksimalt kote +22,7 og +25,7.
- For BKB3 og BKB4 foreslås gesims- og mønehøyde satt til maksimalt kote +19,7 og +22,7.
- For felt BKB2 slutter vi oss til foreslåtte høyder, men disse må oppgis som gesims- og mønehøyder, herunder maksimalt kote +19,7 og +22,7.
- Private takterrasser, takoppbygg (ventilasjon, heishus) skal integreres i bygningsvolumet (felt BKB1-4 og felt BKB6). Det åpnes ikke opp for felles takterrasse (BKB1).
- Balkonger krager ut inntil 1 m utenfor regulerte formålsgrenser og byggegrenser (felt BKB1-4).

Parkering

- Antall bilplasser for bolig settes til 0,4 per 100 m² BRA bolig.
- Etablere et felles parkeringsanlegg på indre del av gnr 165 bnr 581, med tilkjørsel fra Nøstegaten.

Gangforbindelser

- I rekkefølgekrav § 3.1 må det presiseres at dette gjelder eksisterende gangforbindelse ved kaifronten langs Verftet.
- Minimumsbredde for gangforbindelse mellom de fire volumene (BKB1-4) må økes fra 1,6 meter til 2 meter (§ 6.3.2).

Plankart

- Formål havneområde i sjø o_VHS endres til formål ferdsel.

Anbefalt forslag fra fagetaten:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jf. samme lovs § 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering med tilhørende konsekvensutredning:

- Bergenhus, gnr. 165, bnr. 555 mfl., Dikkedokken. Arealplan-ID 63850000, vist på plankart sist datert 24.8.2018.
- Tilhørende reguleringsbestemmelser datert/revidert 28.8.2018 med følgende endringer:

Plankart
- Felt BKB1: Gesims- og mønehøyde skal være maksimalt kote +22,7 og +25,7.
- Felt BKB2: Gesims- og mønehøyde skal være maksimalt kote +19,7 og +22,7.
- Felt BKB3 og BKB4: Maksimal gesims- og mønehøyde må oppgis som kotehøyder.
- Formål havneområde i sjø o_VHS endres til formål ferdsel.

Bestemmelser
- § 1.4.1 Følgende tekst legges til «Parkering skal løses i et felles parkeringsanlegg på indre del av gnr. 165 bnr. 581, med tilkjørsel fra Nøstegaten (plan-ID ID 64310000). Antall bilplasser for bolig skal være 0,4 per 100 m² BRA bolig.
- § 3.1. Følgende tekst tilføyes etter «(gnr/bnr 165/560)»: «/kaifronten ved Verftet».
- § 5.3.3 endres til: «Fremste del av BKB4 med fasade mot gateplan (o_SGT4/O_SAA) og mot dokken skal tilfredsstille minstekravene for romhøyde i næringsformål.
- Følgende legges til § 5.2.4 ««Deler av første etasje i felt BKB2, med fasade mot dokken, skal tilfredsstille minstekravene for romhøyde i næringsformål.
- § 5.3.7 endres til: «Fleksible boliger og mulighet for deling av funksjoner skal inngå i vurderingen av varierte boligstørrelser. Maksimalt 20 % av boenhetene kan være under 50 $m^{2,}$ og ingen boenheter skal være mindre enn 35 m² + bodareal. 10 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 80 m²».
- Ny bestemmelse «§ 5.4.3 Det skal etableres næring i 1. etasje».
- § 5.6.1 endres til følgende: «Takoppbygg (ventilasjon, heishus) skal integreres i bygningsvolumet». § 5.6.2 utgår som følge av dette.
- Følgende tekst i § 5.8.1 skal utgå «Det tillates oppført felles takterrasse på BKB1. Rekkverk skal være inntrukket minst 2 m fra veggliv».
- § 5.8.2 endres til følgende «Privat takterrasse skal integreres i takflaten». «Balkonger krager ut inntil 1 m utenfor regulerte formålsgrenser og byggegrenser». Følgelig må foreslått utkraging på 1,6 og 2 meter i § 5.8.2.1 utgå.
- § 6.3.2. Minimumsbredde økes fra 1,6 meter til 2 meter.
- Figur i vedlegg 3 erstattes med figur 15 i dette dokumentet. Ordlyd i 5.8.2.1 ordlyd endres fra «indre rom» til «sone A». Tilsvarende endres ordlyden i § 5.8.2.2 fra «ytre rom» til «sone B».

Før kunngjøring må plankart, planbeskrivelse, illustrasjonsplan og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Petter Wiberg - avdelingssjef
Mette Svanes - etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg

I. Dokument sendt inn til 2. gangsbehandling.

		Dato
A.	Plankart	4.7.2018
B.	Reguleringsbestemmelser	12.9.2018
C.	Planbeskrivelse	24.8.2018
D.	Merknadsskjema	9.2.2018
E.	Merknadskart	21.12.2017
F.	Endringsnotat	24.8.2018
G.	Illustrasjonsplan	28.8.2018
H.	Illustrasjoner til 2. gangsbehandling.	24.8.2018
	5.3.1: Oversiktskart s. 2	
	5.3.3: Illustrasjonsplan s. 3	
	5.3.4: Endringer i forbindelse med 1. gangsbehandling s. 4	
	5.3.6: Snitt og plan med arealfordeling s. 5	
	5.3.7: Sol- og skyggeillustrasjoner s. 7	
	5.3.8: Perspektiver s. 13	
	5.3.11:Brannredningsarealer, kjørearealer s. 21	
	5.3.12: Uteopphold etter kommuneplanens arealdel s. 23	
	5.3.15: Sammenstilling med potensiell fremtidig utbygging i naboplan s. 26	
I.	Illustrasjoner til utredningsalternativer og prosessbeskrivelse	15.12.2017
	5.4.20: Utredingsalternativer illustrasjoner plan og snitt s. 2	
	5.4.21: Modellbilder s. 5	
	5.4.22: Prosessbeskrivelse s. 7	
	5.4.23: Komparative studier s. 19	
J.	VA-rammeplan	13.4.2015
K.	Støyrapport	14.9.2015
L.	Trafikkanalyse: Trafikk- og parkering	9.2.2018
M.	Kulturminner og kulturmiljø med KU	9.2.2015
N.	Stedsanalyse og byform; Landskap, bebyggelse og bystruktur med KU	14.9.2015
O.	Barnetråkk (forenklet)	27.5.2015
P.	ROS-analyse	30.1.2018
Q.	Anleggstrafikk og massebehandling	17.10.2017
R.	Brev fra konsulent (til Nøstet Verftet Klosteret) 16.1.2018	16.1.2018
S.	Innsigelsen trekkers (Hordaland Fylkeskommune).	22.8.2018

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/ sak 201333746.