

PLANBESKRIVELSE

Datert: 12.08.2025



Bergen kommune

Bergenhuss, gnr. 165, bnr. 556, 559 mfl.

Kulturkvartalet Verftet

Arealplan-ID 4601_71480000

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger.....	3
1.1	Sammendrag.....	3
1.2	Nøkkelopplysninger.....	3
2	Bakgrunn	4
	Intensjonen med planforslaget	4
2.1	Planstatus.....	5
2.2	Planprosess.....	9
3	Planområdet – dagens situasjon.....	11
	Kort redegjørelse av dagens situasjon	11
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger	19
4.1	Planlagt arealbruk	19
4.2	Plassering og utforming.....	26
4.3	Uteoppholdsareal.....	32
4.4	Universell utforming	35
4.5	Levekår og folkehelse	35
4.6	Mobilitet og samferdsel	35
4.7	Vannforsyning og avløp	47
4.8	Blågrønne verdier	47
4.9	Energi og klima	51
4.10	Kulturmiljø.....	53
4.11	Barn og unges interesser	54
4.12	Sosial infrastruktur	54
4.13	Risiko og sårbarhet	55
4.14	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	56
4.15	Rekkefølgebestemmelser	56
4.16	Oversikt over arealformål	57

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for videre drift av kulturhuset USF og ny bruk av Kjødehallene til kulturformål, som et helhetlig kulturkvartal med tiliggende arealer. Området reguleres i tråd med Vill arkitektur AS sin mulighetsstudie for eiendommen, april 2022.

Det legges til rette for restaurering og fornying av Kjødehallene, tiliggende bygg og arealer ved delvis bevaring og delvis utskifting av bygningselementer. Det reguleres også inn et bygningsvolum utover det som vises i mulighetsstudien, i mellomrommet mellom Kjødehallene og USF. Avsatt areal og rammer i plankart og bestemmelser, gir rom for et nytt bygg som skal være oppført i tre med halvvalmet tak. Disse rammene er ment å gi rom for en diskusjon om en mulig plassering for gjenreising av Ekserserhuset ref. sak 200101868 og bystyresak 0041/01.

Planen innebærer formålsendring fra industriformål til kulturformål.

Kaiområdet gjøres offentlig tilgjengelig og det planlegges en ny bro over til Berstad tomten, noe som er nødvendig for å sikre god trafikkavvikling for gående og syklende, samt utrykningskjøretøy til området.

Det samlede kulturmiljøet med bygninger, kaifronter og den gamle tørrdokken, Dikkedokken, har høye kulturhistoriske verdier som sikres gjennom regulering av hensynssoner (H570) med tilknyttede bestemmelser. Den kommunale vegen Georgernes Verft, deler av Nøstegaten og Nordre Nøstekaiaen reguleres i planforslaget for å sikre mobilitetsbehovene i og rundt planområdet.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Bergenhus	Gårds- og bruksnummer:	165/556, 559 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Georgernes Verft 6, 8 m.fl.		
Forslagsstiller:	Dikkedokken Eiendom AS	Plankonsulent:	Gaute Baarøy AS
Sentrale grunneiere:	USF Eiendom AS, Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Kultur	Planområdets størrelse:	33,6 daa
Grad av utnyttning:	Ikke relevant	Nytt bruksareal /	2652 m ²
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	16.12.2023	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Trafikk, mobilitetsløsninger		

2 Bakgrunn

Intensjonen med planforslaget

USF på Verftet er en av Bergens største kultur- og scenehus og har Norges største samlokalisering av kunst-, kultur- og kreative virksomheter. Her produseres det kunst og kultur med nasjonalt og internasjonalt nedslagsfelt. Det tverrfaglige miljøet omfatter alt fra kunstnere til produsenter, festivaler og kommersielle virksomheter. Virksomhetene på USF bidrar stort til kunst- og kulturproduksjonen i Bergen.

Eiendommen grenser til Kjødehallene. I 2019 var Kjødehallene gjenstand for omregulering til bolig. Forslag til reguleringsplan ble avvist. Hovedbegrunnelsen for avvisningsvedtaket var at bystyrets flertall mente at eiendommene burde utvikles til kulturformål i stedet for boligformål. Jf. Gjennomføringsvedtak sak 58/22 besluttet Bystyret å kjøpe eiendommen i 2022.

Intensjonen med planinitiativet er å følge opp Bystyrets vedtak og gjennomføre en planendring for Kjødehallene, Dikkedokken med tilliggende land- og sjøarealer samt en endelig fastsetting av arealformål for USF-Verftet fra industri til kulturformål. Fellesbetegnelsen for dette området er Kulturkvartalet Verftet og består av eiendommene Georgernes Verft 6, 8, 10 og 12. Formålet med planendringen er å legge til rette for endring og ny bruk av Kjødehallene til en arena for konserter og kulturarrangementer, i tråd med Bergen kommunes målsetning om å sikre og utvikle eiendommen til kulturformål.

Denne bruken kan være en naturlig forlengelse av dagens eksisterende virksomhet på USF Verftet. Målsettingen er å oppnå en kapasitet på 3500 - 4000 personer i de ombygde Kjødehallene.

Kjødehallene er i dag i aktiv bruk til alt fra matmarked til større konserter. Dagens bruk av hallene er basert på et midlertidig dispensasjonsvedtak. Reguleringsplanen skal både formalisere dagens bruk, samt øke omfang og frekvens. Gjennom planendringen reguleres hele kulturkvartalet fra industri- til kulturformål.

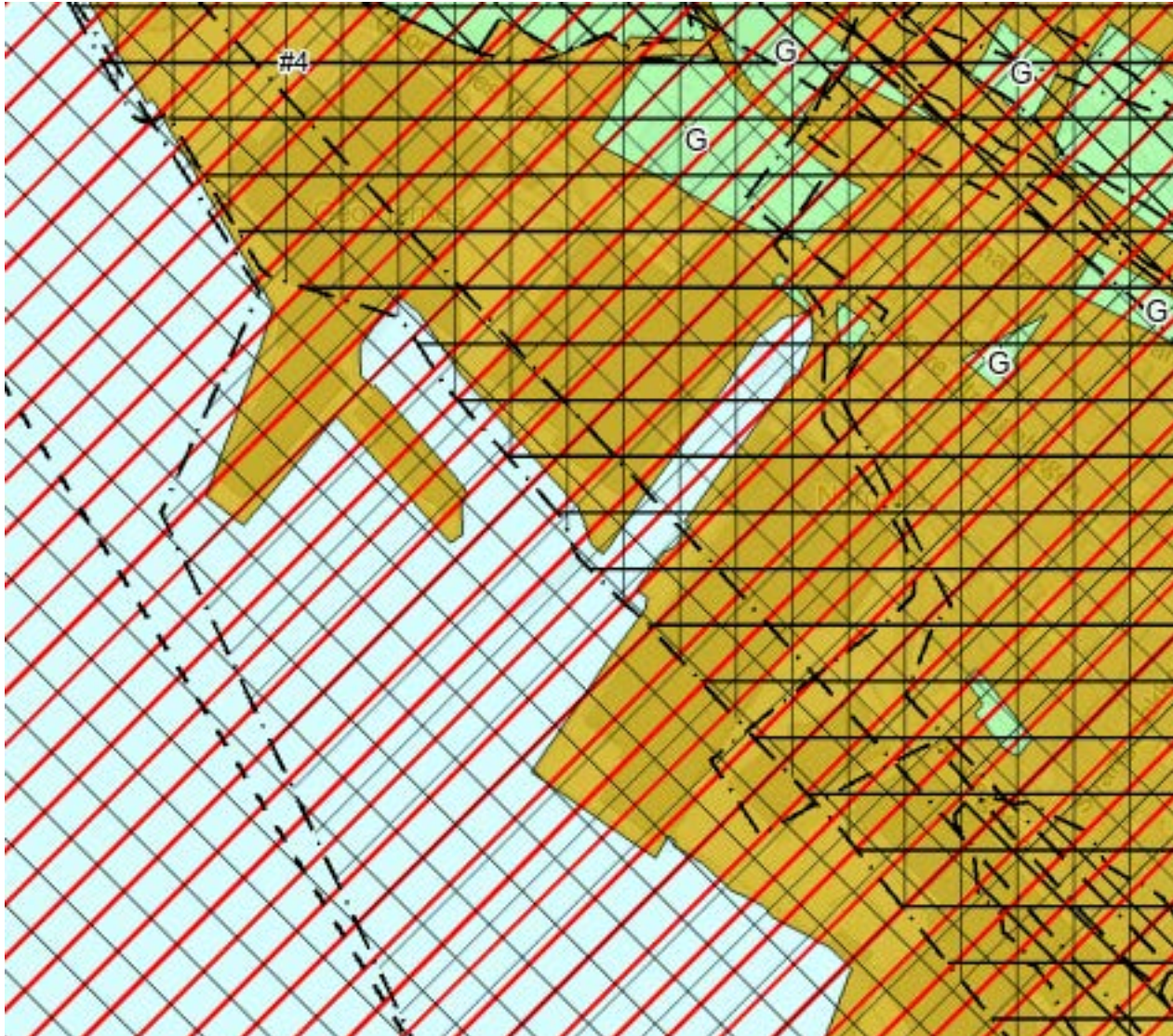


Figur 1: Skråfoto av dagens situasjon ved Kulturkvartalet Verftet. Dikkedokken og Kjødehallene midt i bildet og USF-bygget til venstre.

2.1 Planstatus

2.1.1 Kommuneplanens arealde

Tomten er avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (BY1). Sjøarealet sør og vest for planområdet er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan (<https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/833>)

Tomten omfattes av følgende hensynssoner:

- H570_2: Kulturmiljø: Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes. Omfatter deler av adkomstvegen.
- H570_7: Kulturmiljø: Historisk sentrum. Omfatter hele planområdet.
- H730_1: Båndleggingssone: Lov om kulturminner, fredet middelalder bygrunn.
- H410_1: Infrastruktursone: konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum. Omfatter hele planområdet.
- H130_1: Sikringssone: Forurensset sjøbunn. Omfatter hovedsakelig sjøområdene sørvest for Kjødehallene.
- H390_2: Faresone luftforurensning. Luftkvalitet: gul sone. Denne hensynssonen gjelder for store deler av Bergen sentrum og områdene syd mot Nesttun. Omfatter hele planområdet.
- H390_3: Brannsmitte og akutt forurensing. Ligger i grenseområdene til eksisterende adkomstveg i øst.
- H220_3: Gul støysone fra vei. Omfatter litt av adkomstvegen i sørøst.

Tomten omfattes av følgende bestemmelsesområder:

- #4: Historiske områder. Omfatter hele tomten. Ifølge bestemmelse § 38.3.1 skal eksisterende bebyggelse være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.

Eiendommen inngår også i NB!-registeret: Kulturmiljø av nasjonal interesse, kartlagt av Riksantikvaren.

2.1.2 Kommunedelplan

Gjeldende kommunedelplan for området er Bergenhus. Kommunedelplan Sentrum, planid: 15780000. Planen har til sammen fire plankart som viser følgende: Plankrav og planstatus (nr. 1 av 4), Byform – bebyggelse (nr. 2 av 4), Byform – byrommene (nr. 3 av 4) og Arealbruk (nr. 4 av 4).

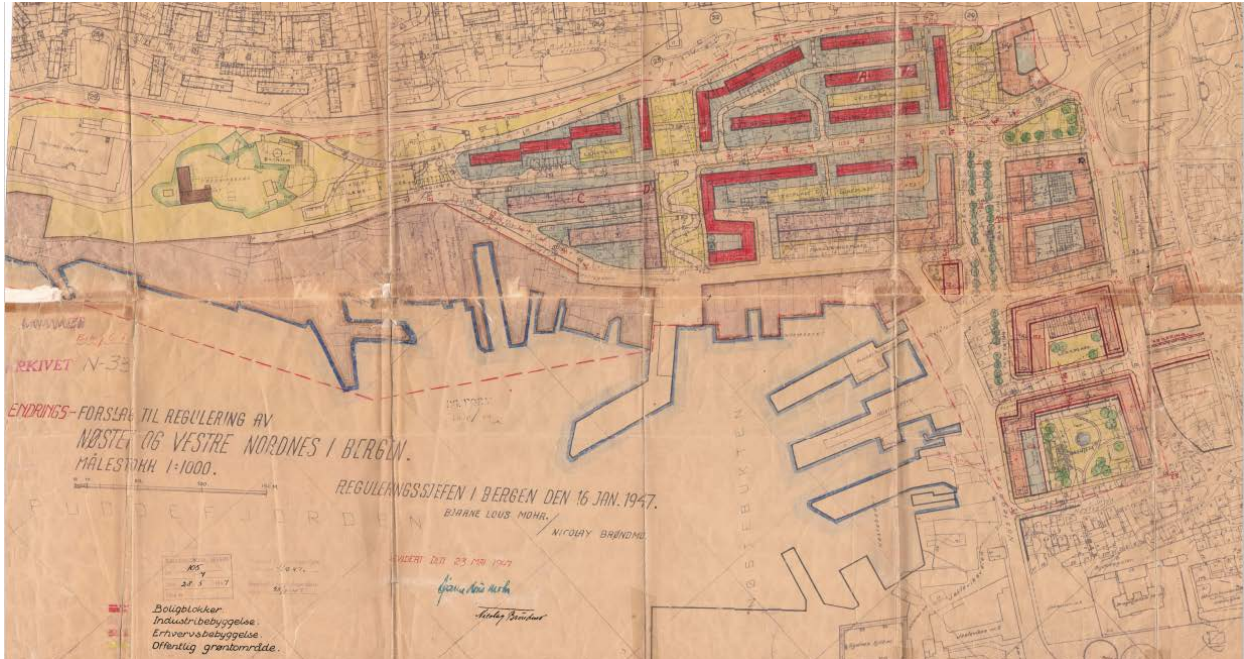
Kommunedelplanen setter følgende forutsetninger med relevans for tiltaket: Planområdet ligger innenfor sone for reguleringsplaner som opprettholdes og suppleres av kommunedelplan Sentrum. Planlagt reguleringsområde er avsatt til byutviklingsområde i kommunedelplanen. Hoveddelen av bygningsmassen innenfor reguleringsområdet ligger på automatisk fredet bygrunn. Planområdet ligger innenfor område der gjeldende reguleringsplan er oppgitt som uaktuell og det skal utarbeides ny reguleringsplan.



Figur 3: Utsnitt fra gjeldende kommunedelplan ([Plankart | Bergenskart](#))

2.1.3 Gjeldende reguleringsplan for planområdet

Planområdet inngår i dag i eksisterende reguleringsplan, Bergenhus. Nøstet – Vestre Nordnes (planID 4601_10330000) som er klassifisert som en eldre reguleringsplan. Ikrafttredelsesdato var 18.08.1948. Planinitiativet omfatter endring av denne reguleringsplanen. Bygningsmassen er regulert til industribebyggelse og kan ifølge bestemmelsene benyttes til industri, fabrikker, håndverk, lager, garasjer etc.



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan for området ([arealplaner.no | 10330000 > Planbehandlinger](https://www.arealplaner.no/10330000/arealplaner/687))

2.1.4 Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

For nabotomten mot sør, gjelder følgende reguleringsplan: Bergenhus, Gnr. 165, Bnr. 574 mfl., Nøstegaten (arealplan-ID 64310000). Planforslagetets hovedformål er boligformål, barnehage og kombinert formål i form av kontor, bevertning og kulturformål. Planen ble vedtatt 25.01.2023.



Figur 5: Vedtatt reguleringsplan for Nøstegaten <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/687>

For området nordvest for planområdet, gjelder følgende reguleringsplan: Bergenhus, Gnr. 165, Bnr. 561 mfl., Georgernes verft 4A (arealplan-ID 4601_9025000). Planforslagets hovedformål er boligformål. Ikrafttredelsesdato var 20.04.1998.



Figur 6: Gjeldende reguleringsplan for Georgernes verft <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/2527>

2.1.5 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Det er to pågående planprosesser i nærområdet. Dette er:

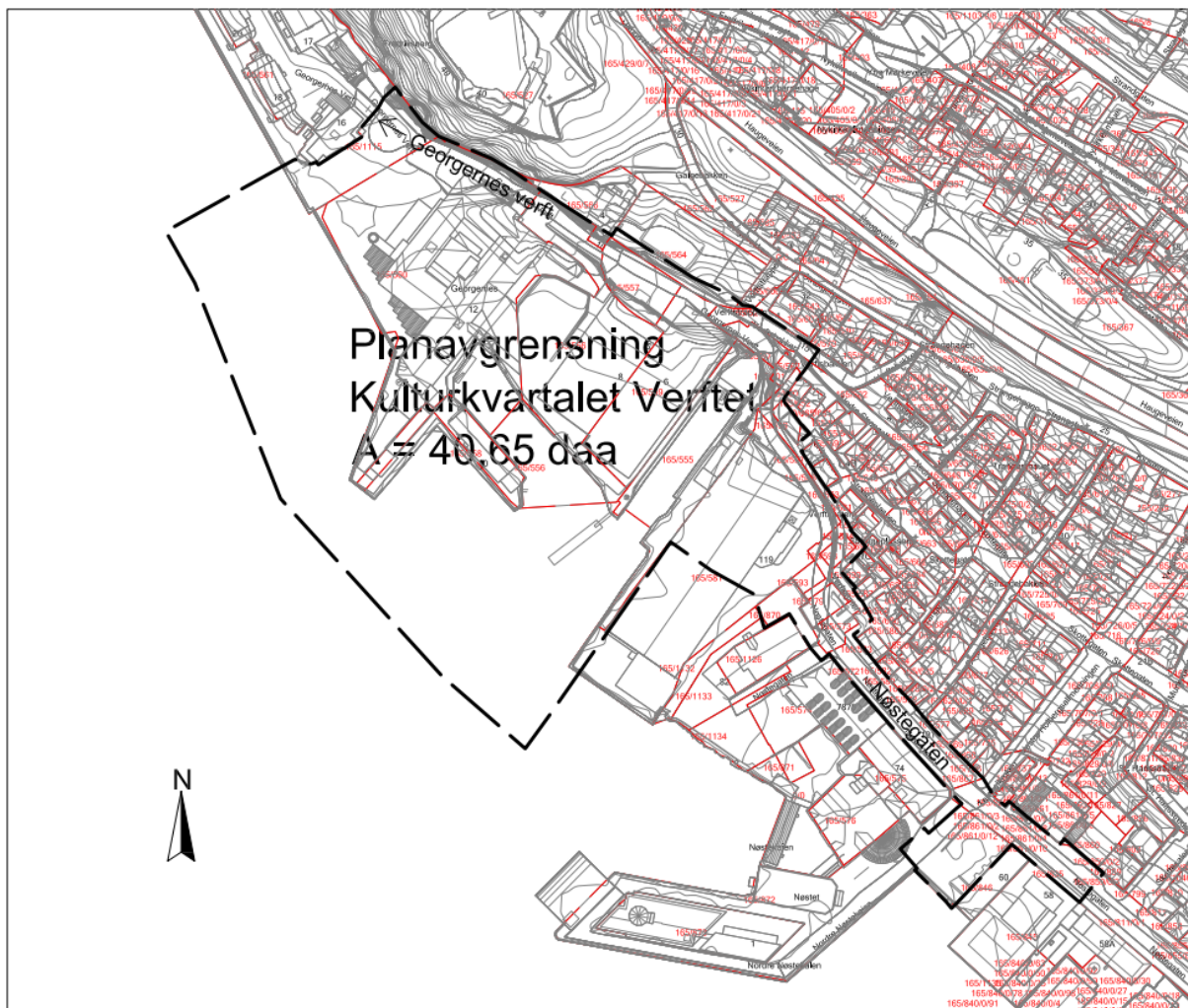
- Bergenhus, gnr. 164, bnr. 1396 mfl. Dokken (planID 4601_70970000)
- Bergenhus, gnr. 165, bnr. 637, Strangehagen boliger (planID 4601_70430000)

Ingen av disse reguleringsprosessene antas å få direkte innvirkning på planarbeidet for Kulturkvarvalet Verftet

2.2 Planprosess

Planprosess

Det overordnede plangrepet er utviklet gjennom følgende prosess: Det ble gjennomført innledende analyse i form av en mulighetsstudie i 2021. Det ble i forbindelse med planoppstart laget stedsanalyse og planinitiativ i 2023.



Figur 7: Planavgrensning markert med sort, stiplet linje

Det ble varslet en romslig avgrensning for å sikre gode overganger mellom planlagt tiltaksområde og naboområder, samt gode adkomst- og mobilitetsløsninger. Varslet planområde er på 40,65 daa og omfatter USF-bygget, Kjødehallene og Dikkedokken, og inkluderer eiendommene gnr/bnr. 156/555, 556, 557, 558, 559 og 560 m.fl.

Planavgrensningen strekker seg fra Georgernes verft i nord til Dokkhuset og arealet sørøst for Dikkedokken. I tillegg er det tatt med en del sjøareal i vest og vegareal i Nøstegaten. Det er også tatt med en mindre del av reguleringsplanen for Bergenhus, Gnr. 165, Bnr. 574 m. fl., Nøstegaten, plan-ID 64310000 for å sikre arealbruk mellom Nøstegaten og Dikkedokken.

Georgernes Verft, deler av Nøstegaten og parkeringsplassen ved Nordre Nøstekaien er medtatt i varslet område.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 15.12.2023 og annonsert i Bergens Tidende 16.12.2023.

I forbindelse med merknadshåndtering og prosjektutvikling i perioden etter varsel om oppstart har det vært omfattende kontakt og en rekke møter med plan- og bygningsmyndighetene. I denne prosessen har hovedgrepet blitt utviklet og justert etter innspill fra og i dialog med blant annet Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren, Byarkitekten og Bymiljøetaten.

2.2.1 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Planframlegget er vurdert ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Formålet med planframlegget er å regulere området til kulturformål, i tråd med dagens bruk. Ifølge forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Aktuelle vurderingspunkt i forskrift om konsekvensutredning § 6. b) (vedlegg I) er:

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²

Ifølge KU-veileder utgitt feb. 2020 s.41 vil utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke. I gjeldende reguleringsplan fra 1948 er det ikke gitt entydige rammer for tomteutnyttelsen. Da planlagt økt utbyggingsvolum, utover volum på eksisterende bygningsmasse uansett vil være langt under 15000 m², er likevel vår tolkning av konsekvensutredningsplikten ikke utløses i denne reguleringsplanen.

Vår vurdering, basert på forskriften, er at det planlagte tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, da tiltaket ikke faller inn under vedlegg I.

Det er etter vår vurdering ikke aktuelle vurderingspunkt i forskrift om konsekvensutredning § 8. a) (vedlegg II). Det er i planforslaget regulert inn formålet småbåtanlegg for en enkel flytebrygge som er planlagt til sporadisk bruk. Dette reguleringsformålet faller åpenbart ikke inn under vurderingskriteriet «lystbåthavner» som er et av vurderingspunktene i vedlegg II. Dette er derfor ikke vurdert videre. Planforslaget faller derfor heller ikke inn under tiltak i forskriftens vedlegg II, som angir planer og tiltak hvor krav om konsekvensutredning skal vurderes nærmere.

2.2.2 Medvirkning

Planarbeidet er varslet iht. plan- og bygningslovens krav. Det er i tillegg gjennomført et informasjonsmøte med styret i Stiftelsen Kulturhuset USF og to informasjonsutvekslings-møter med representanter for Nøstet Sjøfront for å koordinere det pågående reguleringsarbeidet for Kulturkvartalet Verftet med pågående byggesaksprosesser for Nøstet Sjøfront. Det legges opp til et informasjonsmøte for grunneiere, naboer og andre interesserte i forbindelse med høring/offentlig ettersyn av planforslaget, etter 1. gangs behandling.

3 Planområdet – dagens situasjon

Kort redegjørelse av dagens situasjon

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Bergenhus bydel, langs sjøen ved Nøstet/Verftet på sørsiden av Nordneshalvøen. Området har adkomst fra Nøstegaten og utløpet fra Skottegaten. Området avgrenses mot boligområdet mot nord, og Nøstegaten med Bjørgeboden i sør. Mot vest er det sjø, med Nøstebukten og Puddefjorden. Planområdet utgjør 33,5 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 og Fredriksberg festning.

Planområdet ligger strategisk plassert i en kulturakse som strekker seg fra KODE, via Kulturhuset, Det Vestnorske Teateret, Ole Bull, Den Nationale Scene, Carte Blanche til Verftet (USF, Kjødehallene.), og fremtidige Sentralbadet kulturhus. Planområdet ligger i 15 minutters gangavstand fra Torgalmenningen.

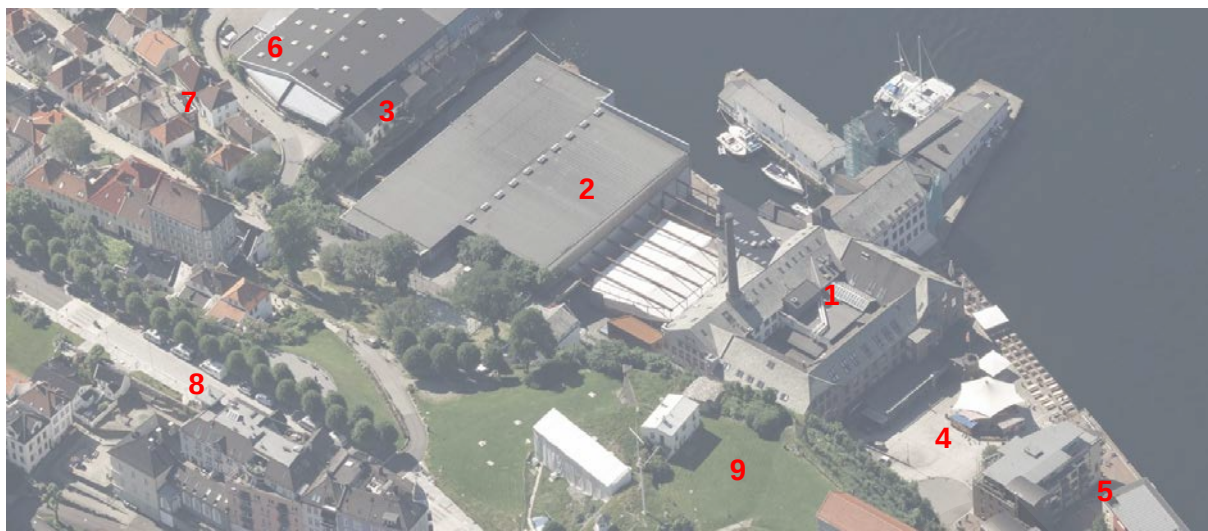


Figur 8: Utsnitt fra stedsanalysen, kart om kommunikasjon og målpunkt s. 22

Arealbruk i planområdet og tilstøtende områder

Planområdet omfatter Kjødehallene og Kulturhuset USF, Dikkedokken og Dokkhuset, offentlig byrom nord for USF-bygget og tilhørende vegnett. Stiftelsen Kulturhuset USF ble opprettet på starten av 90-tallet som en frittstående stiftelse, og har siden da leiet store arealer i USF-bygget til kulturformål.

Her er det lokaler og verksteder leiet ut til en rekke kunst- og kulturformål, og det avholdes jevnlig konserter med stor tilstrømning av publikum. En populær kafé ligger vendt mot sjøen, og om sommeren er det både uteservering og badeplass her. Kjødehallene, som ble bygget på 50-60-tallet har allerede siden 90-tallet blitt brukt til store kultur-arrangementer i regi av Nattjazz og har huset store internasjonale artister. Dokkhuset blir i dag benyttet til musikkstudio og er for tiden leiet ut til Lydrikket Studio.



- 1 USF-Verftet
- 2 Kjødehallene
- 3 Dokkhuset
- 4 Offentlig byrom
- 5 Georgernes Verft
- 6 Carte Blanche
- 7 Trehusbebyggelse Nøstet
- 8 Murgårder på Klosteret
- 9 Galgebakken

- Viktige byrom ●
- Plan- og byggesaksområdet
- Analyseområdet
- Annen bebyggelse, næring, annet
- Større boligbebyggelse
- Rekkehus og flermannsboliger
- Bolig/leiligheter

Figur 9: Sentrale steder i området (over), Utsnitt fra stedsanalysen, kart om bebyggelse og byrom s. 18 (under)



Figur 10: Varslet område, sentrale steder

Arkitektur og byform: Typologi og bebyggelsesstruktur

Boligområdet i bakkant av planområdet består hovedsakelig av eldre tett trehusbebyggelse, med noe innslag av større bygårder i mur. Hele bebyggelsen er regulert til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan Nøstet-Verftet- Klosteret. Samlet sett er området et kulturmiljø som er definert til å ha nasjonal interesse av Riksantikvaren.

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 blokker langs sjøfronten.

Nøstegaten inngår som en del av kulturaksen i Bergen helt frem til USF. På andre siden av Nøstebukten ligger havneområde med Hurtigruteterminalen og godsterminalen. Bergen kommune har satt i gang arbeid med transformasjon av Dokken: Fra godshavn til fremtidsrettet bydel.

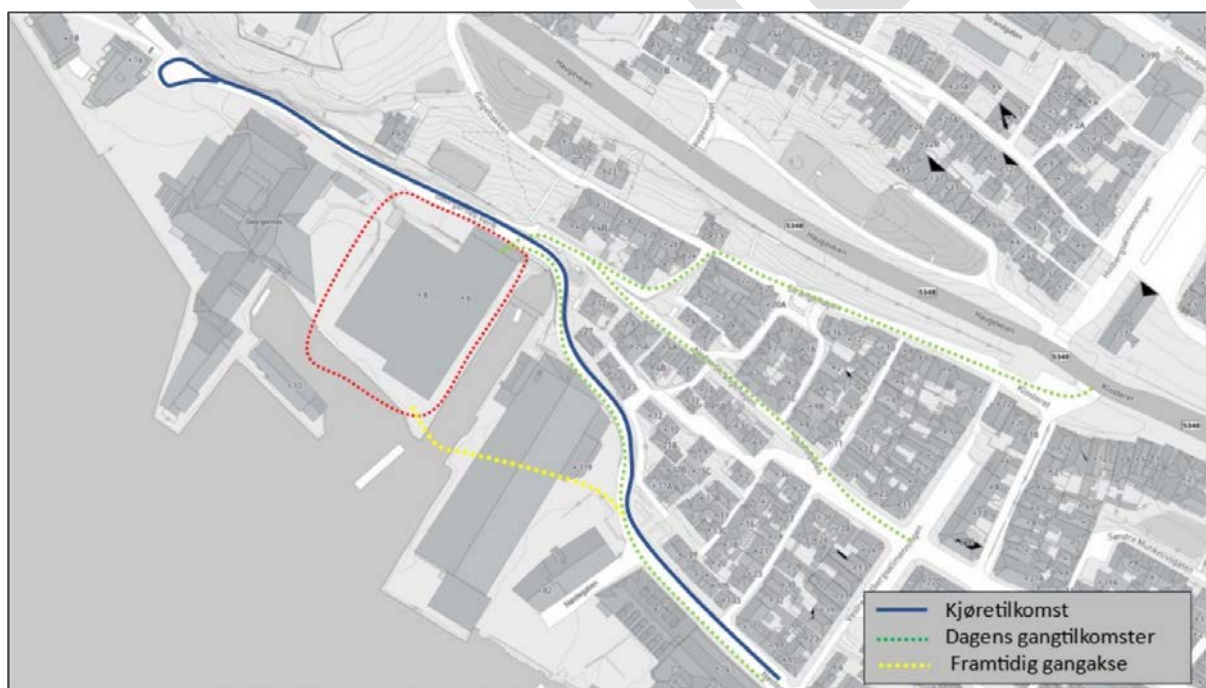
Universell utforming

Eksisterende parkeringsplass ved Nordre Nøstekaiaen og Nøstegaten ligger på samme lave nivå uten høydeforskjeller av betydning. Framtidig gangakse fra Nøstegaten, over den framtidige broen over Dikkedokken mot Kjødehallene ligger også på kai-nivå med små høydeforskjeller. Adkomstvegen Georgernes Verft har en stigning på ca. 9 % mellom Carte Blanche og Kjødehallene, og synker med ca. 6 % langs USF-byggets nordøstside og med ca. 5 % fra snuløkken utenfor Georgernes Verft til kaifronten vest for USF-bygget. Stigningsgrad på dagens gjennomgang fra adkomstvegen Georgernes Verft og kaifronten i vest mellom Kjødehallene og USF-bygget varierer, men er på det bratteste 13 %.

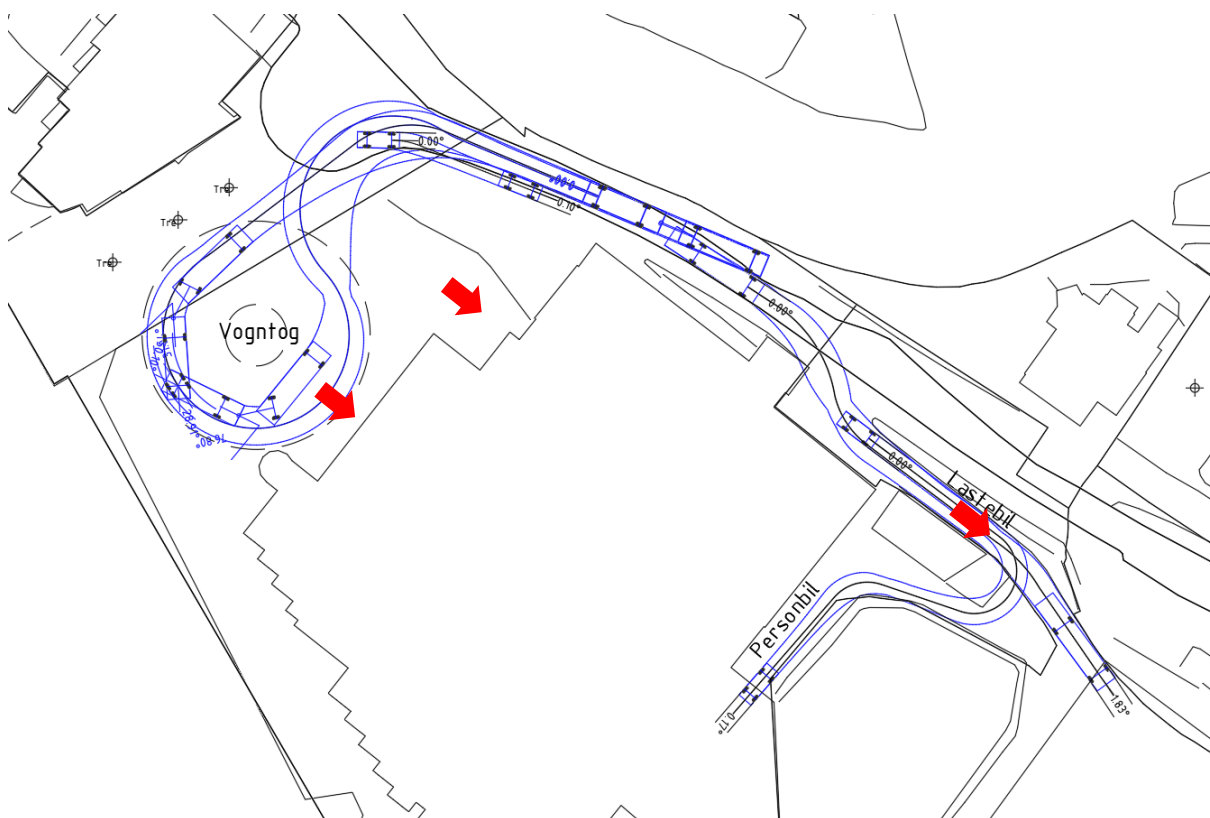
Mobilitet

Kjøretilkomst, varelevering og parkering

Dagens kjøreadkomst til planområdet går via Nøstegaten til Georgernes Verft, med snuplass i nord tilrettelagt for biler opptil størrelse vogntog. Varelevering skjer i dag på nordvestsiden av USF-bygget og via rampe til Kjødehallene. Som sporingskurvene under viser er det i dagens i situasjon også tilkomst for lastebil (L) ved rygging inn til Kjødehallene sitt grunnplan.

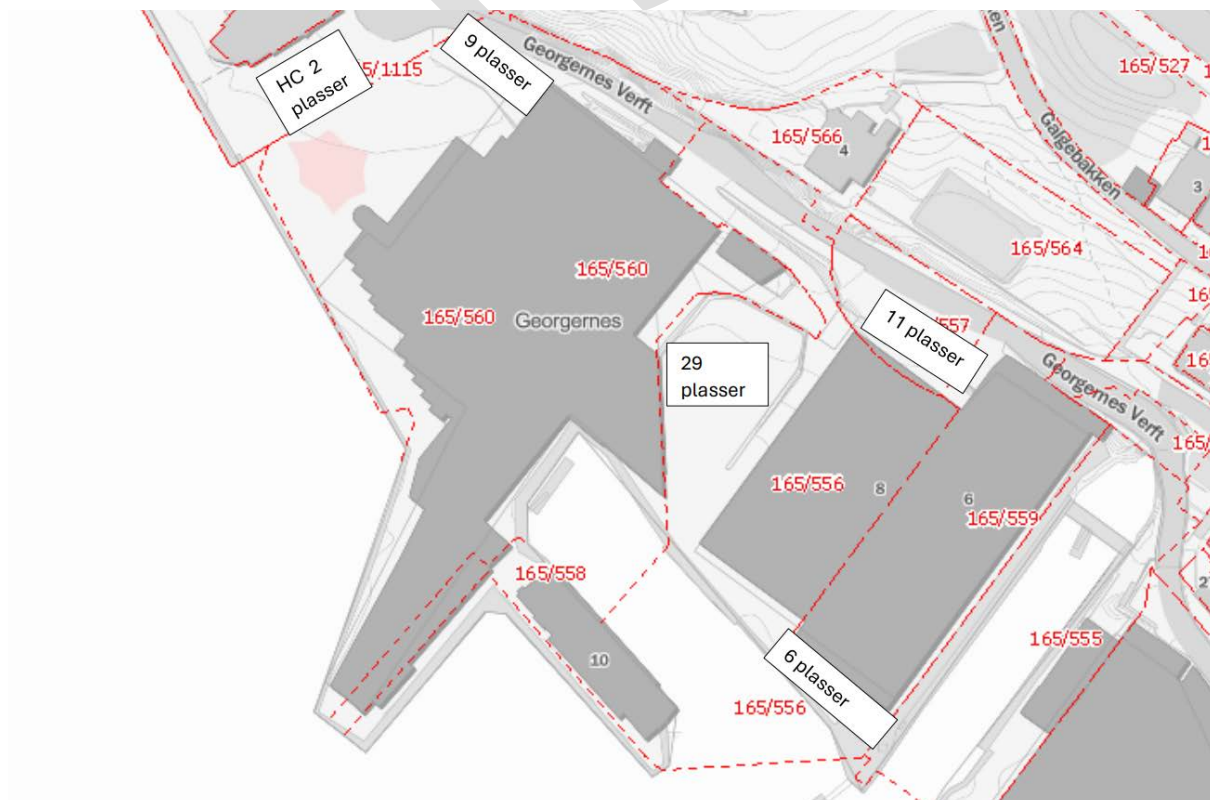


Figur 11: Tilkomst til planområdet (utsnitt fra trafikk- og mobilitetsplanen)



Figur 12: Varelevering i planområdet, dagens situasjon vises med røde piler

Det er i dagens situasjon en parkeringskapasitet for personbil på til sammen 57 plasser ved USF-bygget/ Kjødehallene. Se plassering i kartutsnitt, under. De to HC-parkeringsplassene på USF-plassen er offentlig tilgjengelige. I tillegg til Kulturkvartalet er det ca. 114 parkeringsplasser til Georgernes Verft borettslag.



Figur 13: Parkering i planområdet, dagens situasjon

Gang- og sykkeltilkomst

Den viktigste gangforbindelsen til kulturkvartalet går i dag via Nøstegaten og Georgernes Verft. Siden vegen smalnes inn ved Carte Blanche og delvis er uten fortau gir dette en begrenset og sårbar tilgjengelighet for publikum og besøkende. Det er også flere gangforbindelser fra Skottegaten og Haugeveien, via smitt og smau i området, Nedre Strangehagen og Verftsbakken.

Det er ikke tilrettelagt for egne sykkeltrasèer eller sykkelfelt inn mot planområdet. Det er i dag tilrettelagt for sykkelparkering på nordvestsiden av USF-bygget. Det er avsatt egne el-sparkesykkeplasser langs USF-byggets nordøstside.

Kollektiv

Planområdet ligger ca. 16 minutters gange fra kollektivknutepunktet i Bergen sentrum ved Byparken/Kaigaten. I dette området ligger endestoppet for bybanen i sentrum, i retning Flesland og Fyllingsdalen samt busstilbud i retning nord og vest. Det er ca. 22 minutters gange til Jernbanestasjonen og Bystasjonen. Det er ca. 14 minutters gangavstand til hurtigbåtterminalen på Strandkaiaen.

Nærmeste tilgjengelige kollektivtilbud er bussrute 86 Servicelinjen som har endestopp ved Georgernes verft og har fire avganger i ukedagene. Bussruten går gjennom planområdet, men har ikke stopp i Nøstegaten. Bussrute 11 har busstopp i Haugeveien og har avgang hvert 30. minutt i ukedagene og en gang i timen i helgene. Aktuelle busstopp i Haugeveien er lokalisert ved Frederiksberg festning og på Klosteret ved Hordaland kunstsenter, med h.h.v. ca. 140 m og 330 m gangavstand fra planområdet.

Trafikkmengde

Trafikkmengden i Nøstegaten er beregnet til ca. 1.000 ÅDT. Trafikkmengden langs Georgernes Verft ble målt til ca. 660 ÅDT i 2022, med en tungtrafikkandel på 4,2%. Ut ifra dette er det beregnet følgende trafikkmengder i dagens situasjon:



Figur 14: Trafikkmengder (ÅDT), dagens situasjon

Trafikksikkerhet

Det har inntruffet 2 personskadeulykker langs Georgernes Verft de siste 20 årene. Disse ulykkene er i veidatabanken oppgitt å være henholdsvis utforkjøring med enslig kjøretøy og påkjøring av forankjørende. Dette indikerer i utgangspunktet lav risiko for at det kan skje fotgjengerulykker i området.

Støysituasjon

Den sørlige delen av Nøstegaten omfattes av gul støysone, dvs. innenfor 55-65 Lden dB. USF-bygget og Kjødehallene ligger et godt stykke utenfor gul støysone. Både eksisterende og framtidig aktivitet i Kulturkvartalet genererer tidvis en del støy. Det vil bli truffet tiltak for å minimere omfanget av støy ved. bl.a. fasadeisolering.

Energi

Det er en eksisterende trafostasjon under veien Georgernes Verft lokalisert rett nord for Carte Blanche. Denne vil bli flyttet i forbindelse med etablering av det nærliggende boligprosjektet Nøstet Sjøfront.

Risiko og sårbarhet

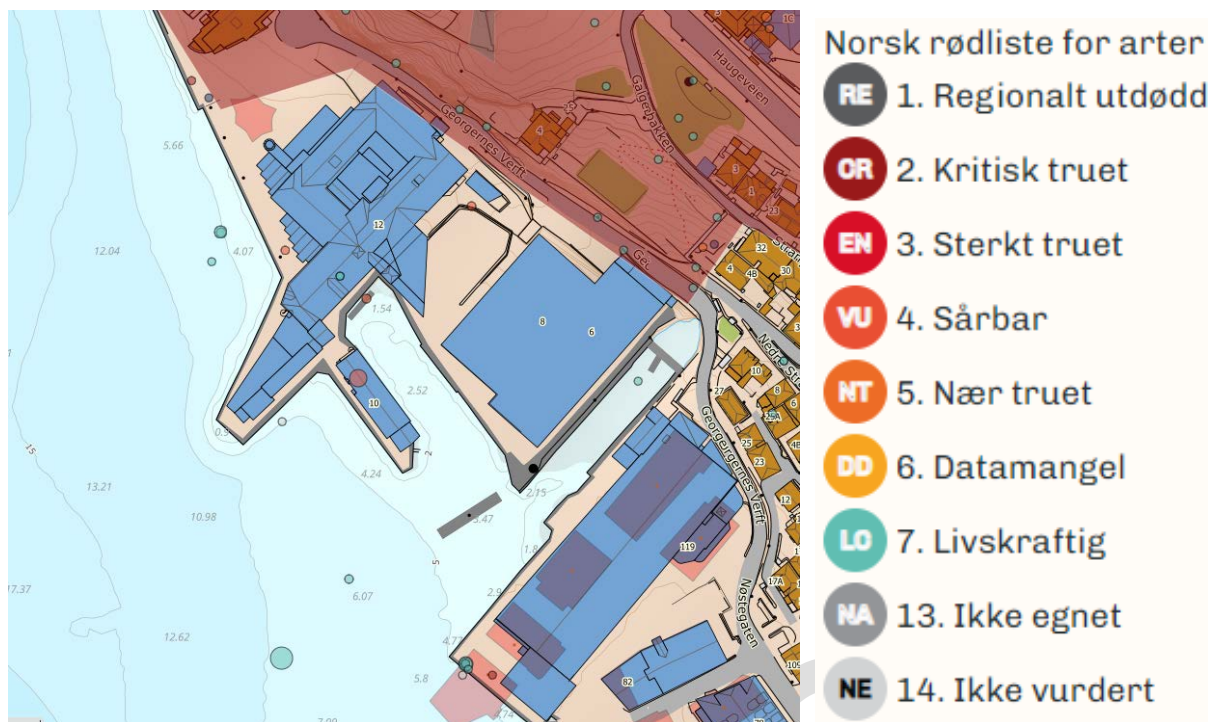
Innledende identifisering av risiko- og sårbarhet i området viser at følgende er relevant for planlagt tiltak og må vurderes videre i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen). Se kap. 4.13.

- Ekstremvær
- Havnivåstigning/ stormflo
- Brann
- Trafikkulykker

Naturmangfold

I Artsdatabanken er det gjort registreringer av flere rødlistede arter i planområdet og i omkringliggende områder. Helt i utkanten av planområdet mot Georgernes Verft er det registrert forekomst av Lomvi som er vurdert som kritisk truet i Norsk rødliste. Det er også registrert forekomst av Sivhøne, fiskemåke og gråmåke som er vurdert som sårbare arter.

I nærområdene til planområdet er det også registrert hettemåke som er vurdert som kritisk truet i Norsk rødliste. Det er også gjort funn av grønnfink og makrellterne som begge er registrert som sterkt truet i Norsk rødliste. I omkringliggende områder er det også registrert ærfugl, gråmåke og fiskemåke som alle er vurdert som sårbare rødlistearter.



Figur 15: Utsnitt fra Artsdatabankens artskart

Temakart for blågrønne strukturer viser en tydelig overordnet blågrønn forbindelse mellom Nordnesparken på tuppen av Nordnes, via Fredriksberg fort og Klosteret og visere mot bysentrum:



Figur 16: Utklipp fra kartfortellingen til Temakart for blågrønne strukturer

Ifølge NGU sitt løsmassekart består planområdet i stor grad av fyllmasse. Ifølge NGU sitt berggrunnskart består berggrunnen innenfor planområdet av Mylonitt og Fyllonitt.

Nordnesparken som ligger ca. 600 meter fra planområdet er det nærmeste frilufts- og rekreasjonsområdet. Nordnes sjøbad ligger ca. 500 meter fra planområdet i tillegg til fjord- og sjøområdene.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

Planforslaget innebærer en formålsendring av USF, Kjødehallene og tilliggende arealet fra industriformål som området er regulert til i gjeldende reguleringsplan fra 1948. Eksisterende bygningsmasse på USF, planlagt ombygging av Kjødehallene samt nytt volum mellom USF og Kjødehallene reguleres til kombinert formål kultur, bevertning og annen næring.

Plassen mellom USF og Georgernes Verft reguleres til Torgareal. Kaiområdet reguleres til gangareal og det planlegges en ny bro over Dikkedokken, for å sikre god trafikkavvikling for gående og syklende, samt sikre tilkomst for utrykningskjøretøy til området.

Bygningsmassen i Kulturkvartalet Verftet og den gamle tørrdokken Dikkedokken med tilliggende arealer har kulturhistoriske verdier som sikres gjennom regulering av hensynssoner (H570) med tilknyttede bestemmelser. Den kommunale adkomstvegen Georgernes Verft blir beholdt, men sidearealene tilpasses det nye plangrepet for å sikre mobilitetsbehovene i og rundt planområdet.

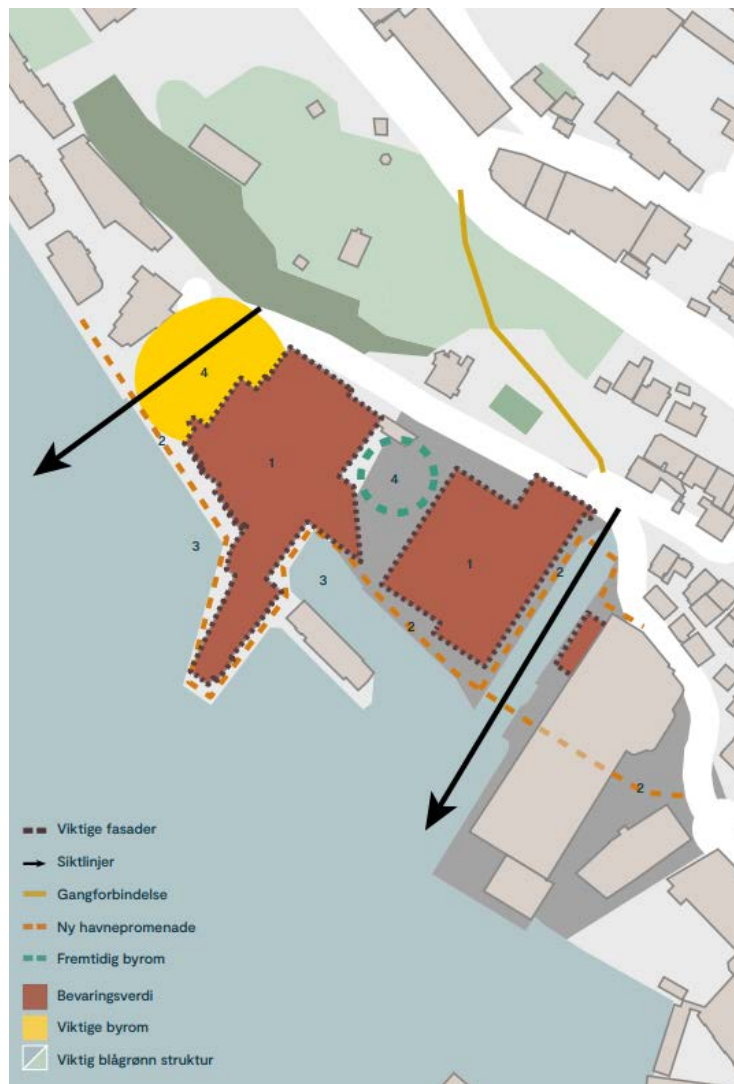
En mindre del av Nøstegaten og Nordre Nøstekai reguleres i planforslaget for å muliggjøre snumulighet for personbiltrafikk for avlasting av Georgernes Verft når det er store mengder publikum som bruker tilkomstveiene til kulturkvartalet.

4.1 Planlagt arealbruk

Plangrepet er utviklet med utgangspunkt i en mulighetsstudie fra 2021, stedsanalyse fra 2023 og tilbakemeldinger i forbindelse med den pågående reguleringsplanprosessen.

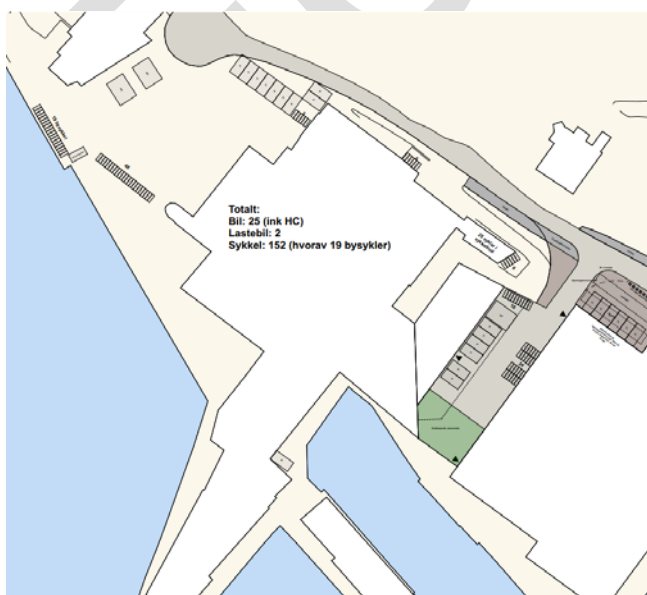


Figur 17: Utsnitt fra mulighetsstudien til Vill Arkitektur AS, fra april 2021



Figur 18: Anbefalingskart fra stedsanalysen

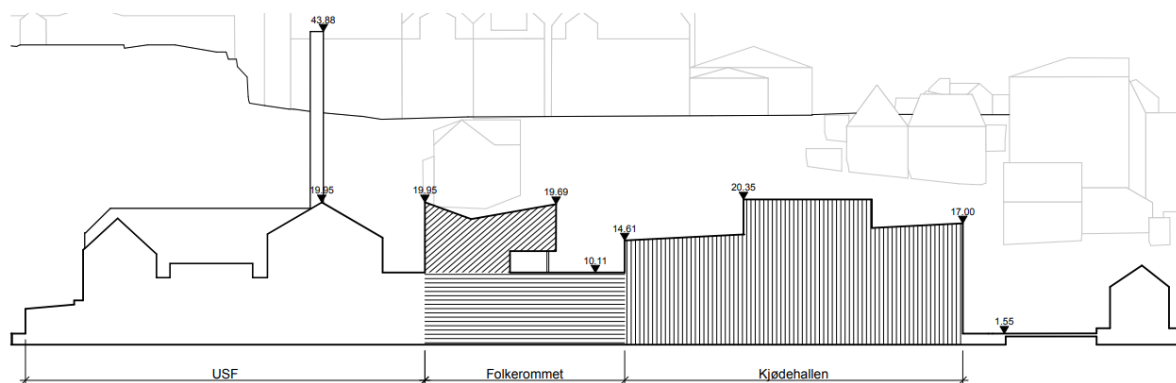
Det ble stått fast i planinitiativet at det gjennom planprosessen vil vurderes økt bygningsvolum utover det som vises i mulighetsstudien.



Figur 19: Grovkast plangrep, januar 2025

Gjennom en rekke arbeidsmøter i 2024 blir grovkast til plangrep utviklet. Plangrepet i januar 2025 viser at eksisterende USF-bygg beholdes slik det er, Kjødehallene ombygges, rehabiliteres og moderniseres.

Det etableres en ny gangbro mellom Kjødehallene og Berstadtomten, og det planlegges et mellombygg mellom USF-bygget og Kjødehallene. I tillegg planlegges det uteareal, parkering og et volum på selve dekket mellom byggene.



Figur 20: Grovkast snitt, januar 2025

Gjennom planprosessen er det også gjort alternativsvurderinger knyttet til mobilitet. Det er bl.a. vurdert å legge fortauet over på motsatt side av dagens USF-bygg for å gi en mer forutsigbar gangtrasè for både besøkende til USF og beboerne i Georgernes Verft.

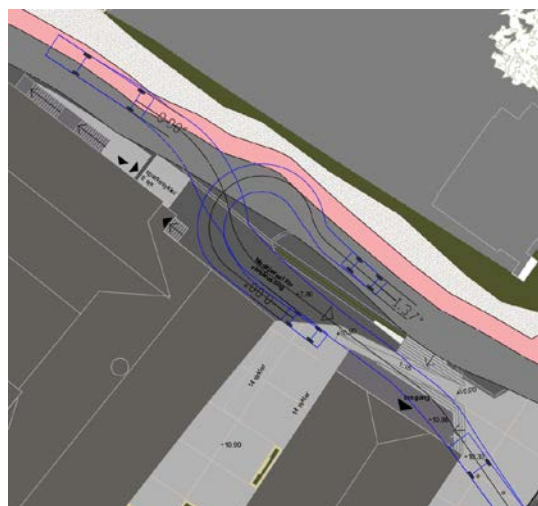


Figur 21: Alternativ plassering av veg og fortau, konfliktpunkt mellom biltrafikk(rød) og gangtrafikk(gul stiplet)

Med dette grepet får fotgjengerne en sammenhengende trasè helt fra Verftsbakken til USF. Men konsekvensene av grepet er likevel svært uheldig på en rekke punkter. Ved snuløkken i Georgernes Verft må både gangtrafikk fra USF og Georgernes Verft krysse vegtrafikkareal for å komme over på fortaussiden, mens i opprinnelig situasjon ligger fortauet langs USF og fotgjengerne slipper å krysse veien for å komme til gangareal. Kjørevegen vil med denne løsningen ligge tett på USF-bygget og kommer i konflikt med bl.a. eksisterende trappenedløp.



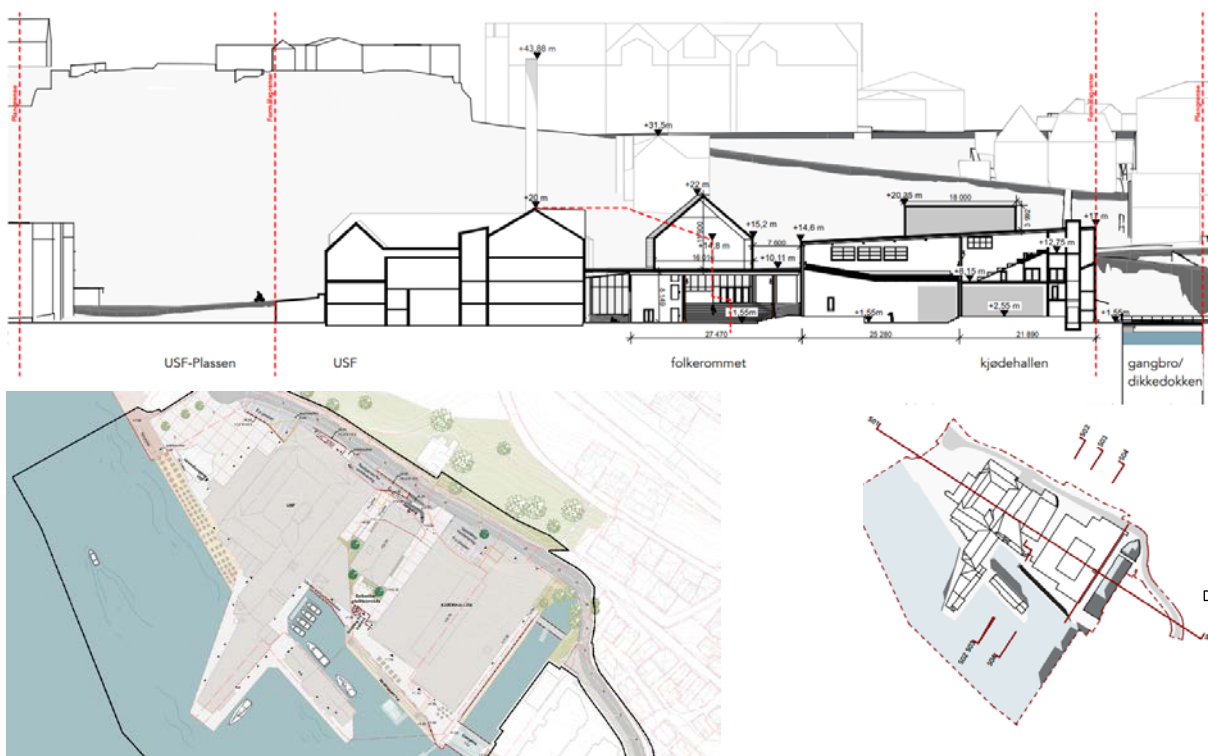
Figur 22: Alt. plassering av veg og fortau, sporing vogntog



Figur 23: Sporing personbil og lastebil

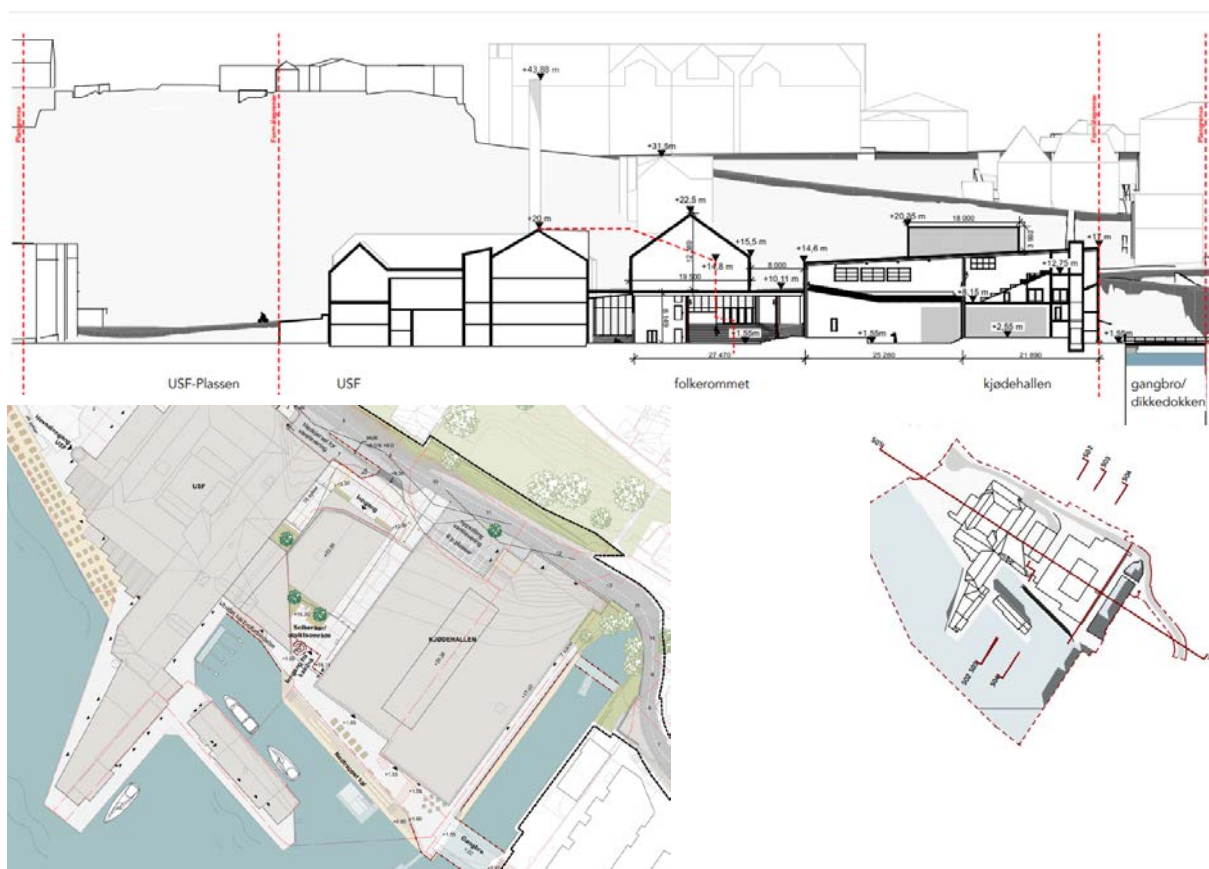
Med ett felt, sporet for vogntog vil adkomstvegen være smalere og mindre fleksibel enn dagens løsning. Det vil heller ikke være mulig å kjøre inn i eksisterende adkomst til Kjødehallen for personbil eller å rygge inn med lastebil uten å kjøre inn på fortausarealet. Denne løsningen ble av disse årsaker forkastet, uten videre utredning.

I løpet av vinteren 2025 modnet idèen om å få plassert Ekserserhuset på den ledige plassen mellom USF-bygget og Kjødehallene. Etter faglige vurderinger og dialog med Bergen kommune kom man fram til at det var aktuelt å søke å få innpasset Ekserserhuset i reguleringsplanen som en del av plangrepet for Kulturkvartalet Verftet. Siden beslutningen om hvor Ekserserhuset skal plasseres er en egen prosess og ikke kan avgjøres gjennom reguleringsprosessen, vil reguleringsplanen muliggjøre etablering av Ekserserhuset eller annet tilsvarende volum innenfor KBA2 og regulert bestemmelsesområde #4 rundt planlagt bygg. Det endelige plangrepet for Kulturkvartalet verftet vises i figur 24, under.



Figur 24: Plangrep mars 2025

Dersom Ekserserhuset ikke kan oppføres innenfor bestemmelsesområde #4, tillates det i et alternativ B, å oppføre et bygg ed tilsvarende volum innenfor det samme bestemmelsesområdet. Det er knyttet egne bestemmelser til dette alternative volumet. Mellom Kjødehallen og ny bygningsmasse er det i disse bestemmelsene sikret en friskt fra Georgernes verft mot sjø på minimum 8,0 meter. Takform kan være både saltak og halvvalmet tak.



Figur 25: Plangrep, alt. B

Alternativ A med Ekserserhuset og alternativ B med alternativt volum er illustrert i vedlagte illustrasjonsplaner, snitt og illustrasjonshefte.

4.1.1 Arealformål

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB):

Innenfor SMB kan det legges ut flytebrygge og fortøyes båter.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA):

KBA er en kombinasjon av formålene kulturinstitusjon (1167), bevertning (1330) og annen næring (1390). Innenfor formålet kan dagens kulturaktivitet videreutvikles med økt kapasitet og frekvens. Kippers bar og kafé i USF-bygget videreføres og det åpnes for etablering av kafe/restaurant også i Kjødehallene. Dagens kunst- og håndtverksaktivitet på USF opprettholdes og videreføres. Det legges også til rette for etablering av lydstudio, samt kontor- og møteromfasiliteter innenfor formålet.

Kjøreveg (KV):

Kjøreveg reguleres med utgangspunkt i eksisterende situasjon og/ eller i tråd med reguleringsplan for Nøstegaten Plan-ID 4601_64310000, med noen tilpasninger. o_KV1 utvides med inntil 1 meter i søndre del for å få bedre plass til større kjøretøyer. o_KV2 viser eksisterende vegareal i Nøstegaten. f_KV3 markerer kjøreadkomst til KBA2. Adkomsten vil utformes som en

snuhammer dimensjonert for vogntog. f_KV4 viser dagens kjøreadkomst til KBA2 og KBA3, som videreføres i planen.

Fortau (FO):

Fortau reguleres som kjøreveg med utgangspunkt i eksisterende- og/eller regulert situasjon, med noen tilpasninger. o_FO4 reguleres smalere enn i reguleringsplan for Nøstegaten Plan-ID 4601_64310000 for å gi plass til utvidet tilliggende kjøreveg o_KV1 i området ved dagens Carte Blanche. Ny regulert bredde på o_FO4 er 2,1 meter. o_FO1-3 og o_FO5-6 reguleres som eksisterende situasjon og/eller regulert i reguleringsplan for Nøstegaten Plan-ID 4601_64310000.

Torg (TO):

Deler av området mellom USF-bygget og Georgernes verft er foreslått regulert til offentlig torg o_TO1. Området vest for USF-bygget reguleres til felles torg f_TO2. For Nordre Nøstekai er formålet for Nøstegaten Plan-ID 4601_64310000 videreført og utvidet i sør, slik at hele dagens parkeringsplass er foreslått regulert til torg o_TO3.

Gangveg/gangareal (GG):

Kaifrontene utenfor USF-bygget og Kjødehallene reguleres til felles gangveg/gangareal. Eksisterende og ny bro over Dikkedokken reguleres til offentlig gangveg/gangareal.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT):

Sideareal mellom eksisterende veg/fortausareal og tilliggende arealer reguleres til annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT).

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK):

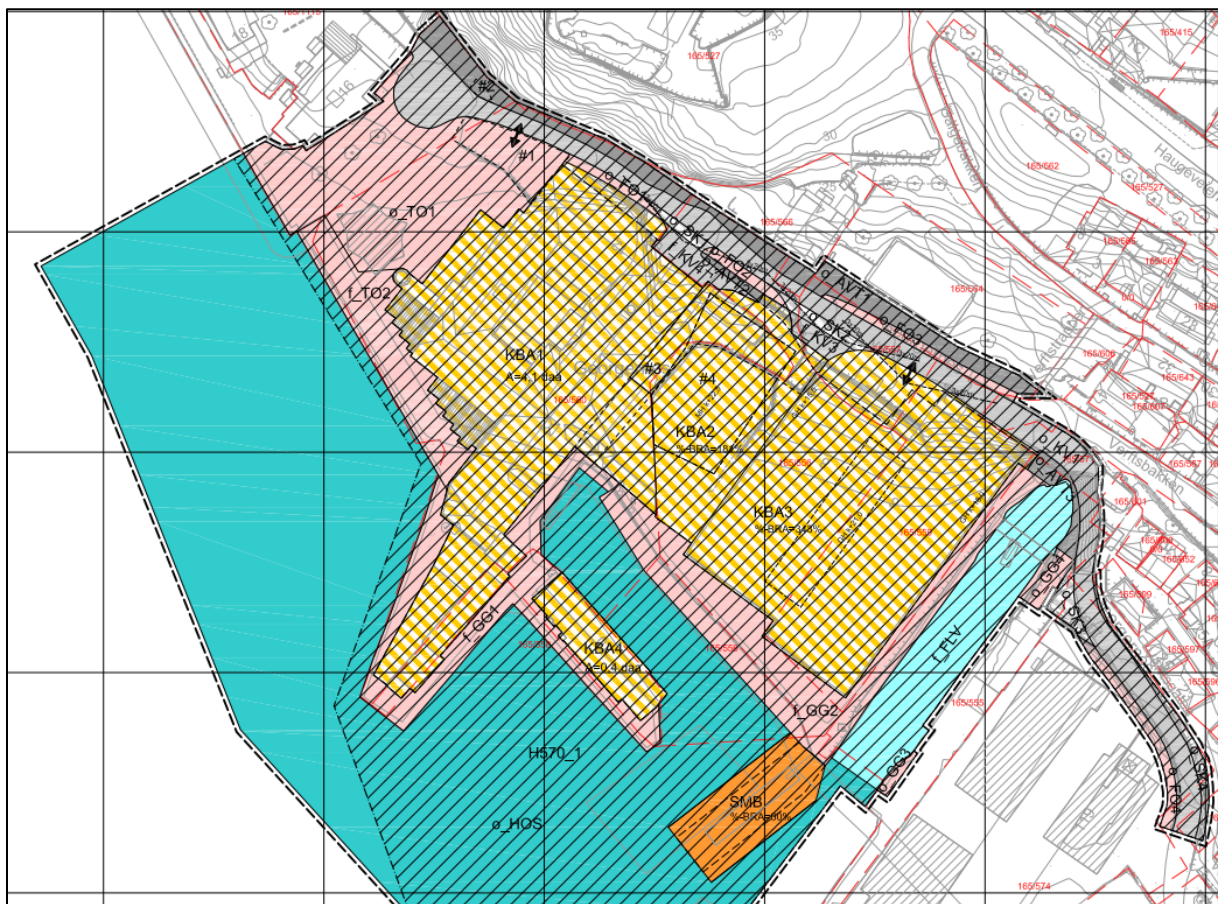
Det reguleres SK på steder som trafikkeres av både kjøretøyer og fotgjengere, i gangakser mellom fortau som krysser avkjørsler.

Havneområde i sjø (HOS):

Sjøområdet vest for USF-bygget og Kjødehallene reguleres til Havneområde i sjø (HOS).

Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV):

Dikkedokken reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV).



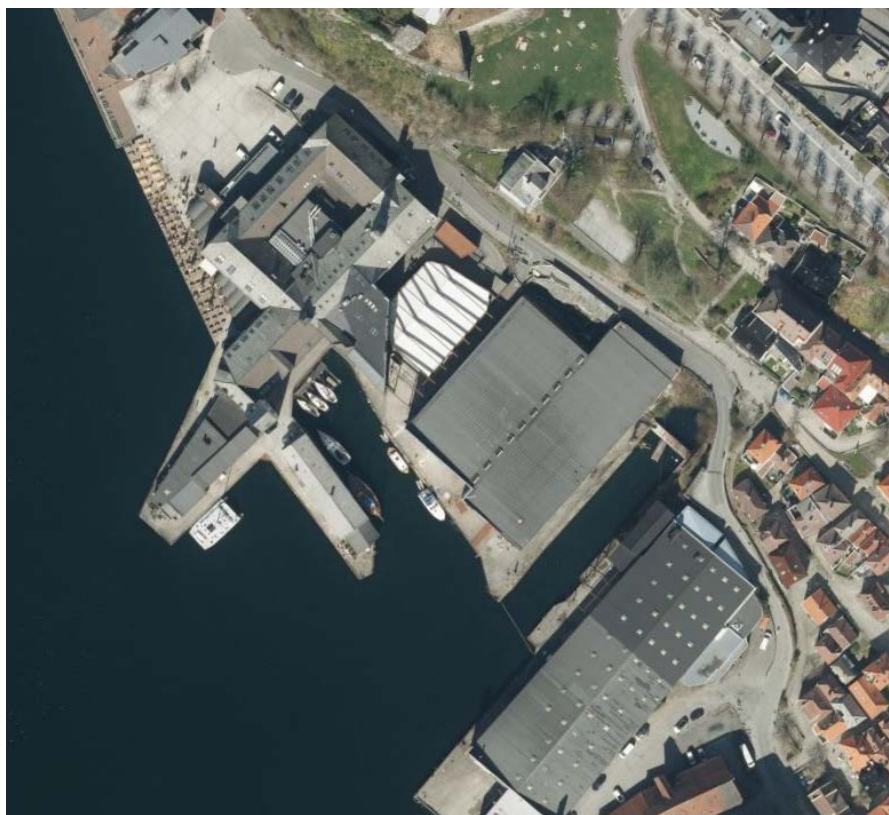
Figur 26: Foreslått reguleringsplankart, sentrale områder rundt USF/ Kjødehallene



Figur 27: Foreslått reguleringsplankart, område ved Nordre Nøstekaia t.v. og broer i vertikalnivå 3 over Dikkedokken t.h.

4.2 Plassering og utforming

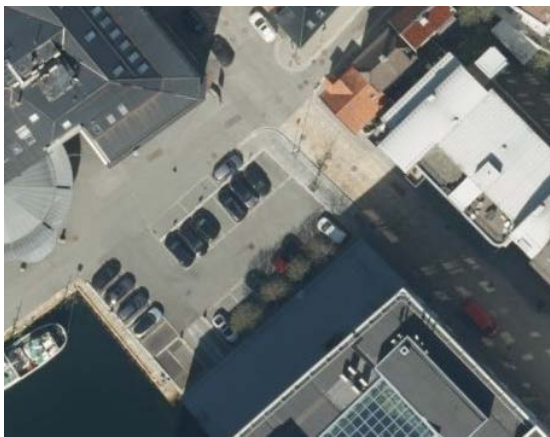
Dagens situasjon satt opp mot anbefalt konsept og plangrep er illustrert i figur 27 – 30:



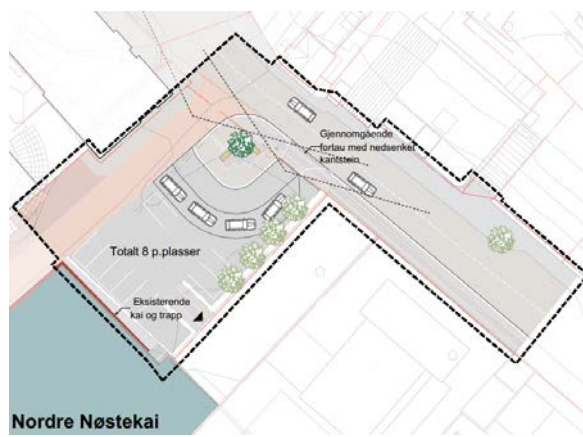
Figur 28: Dagens situasjon



Figur 29: Illustrasjonsplan, foreslått plangrep USF/Kjødehallene



Figur 30: Dagens situasjon Nordre Nøstekaien



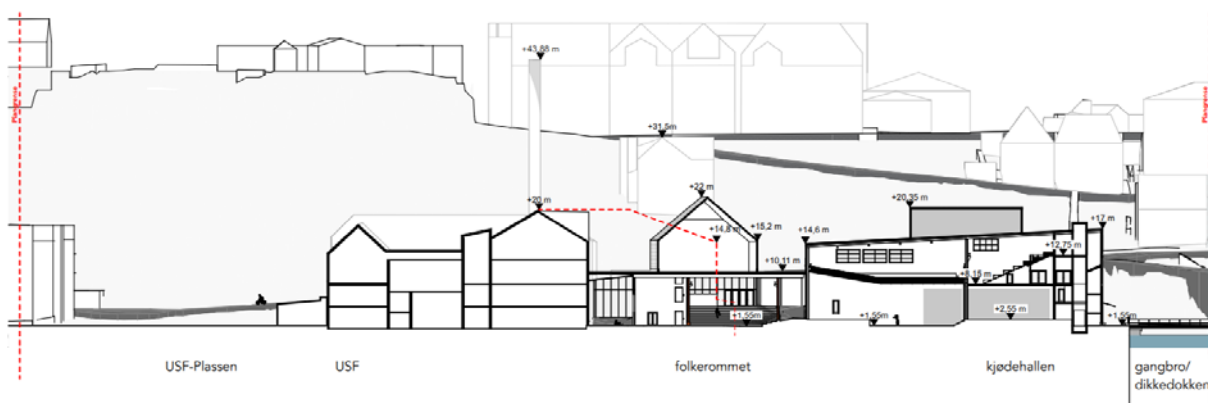
Figur 31: Foreslått plangrep Nordre Nøstekaien

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnytting

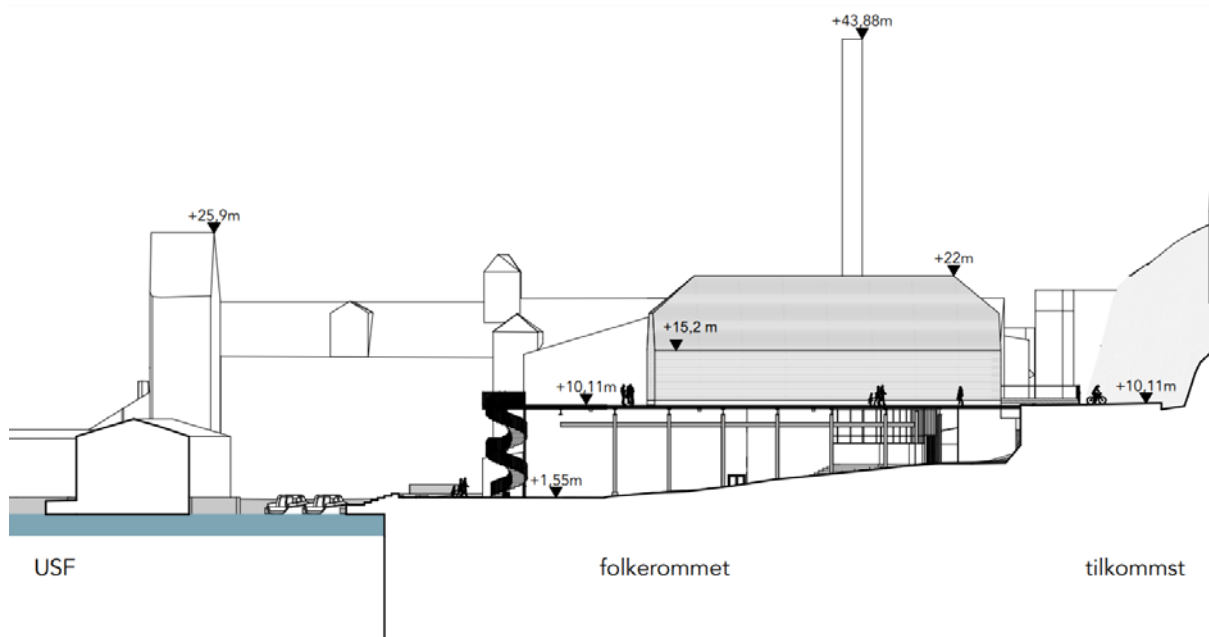
Eksisterende USF-bygg og eksisterende bygg vest for Kjødehallene, h.h.v. KBA1 og KBA4 reguleres med eksisterende kotehøyder. Mellombygg i KBA2 reguleres i to plan med «Folkerommet» under dekke og et mulig nybygg tilsvarende Ekserserhuset oppå dekket med maksimal mønehøyde på kt. 22,5. Kjødehallene, KBA3 reguleres med maksimal byggehøyde kt. 21,0 som er 3 meter over eksisterende kotehøyde, for å få plass til nødvendig ventilasjon.

Eksisterende bygningsmasse for KBA1 og KBA4 har et bruksareal på m²-BRA = 12150 m². Dette gir en %-BRA = 276%. Det planlegges ikke for økt tomteutnyttelse for KBA1 og KBA4. KBA2 har foruten parkering ikke bruksareal i eksisterende situasjon. Planlagt bygningsmasse for KBA2 er m²-BRA = 2011 m². Dette gir en %-BRA = 181%. Fotavtrykk og maksimal byggehøyde for KBA3 vil bare økes marginalt, sammenlignet med dagens situasjon. Planlagt bygningsmasse for KBA3 er m²-BRA = 11149 m². Dette gir %-BRA = 343%.

Snittene under viser maksimale utbyggingsvolum og byggehøyder. Disse viser planlagt utforming, med forbehold om den fleksibiliteten som er gitt i plankartet og i reguleringsbestemmelsene.



Figur 32: Snittet et tatt gjennom USF, E-huset og Kjødehallen i sør-østlig retning



Figur 33: Snittet et tatt mellom E-huset og Kjødehallen i sør-vestlig retning

Type bebyggelse

USF-bygget og Kjødehallene har en variert bygningstypologi med stor tidsdybde. Bygningsmassen er over tid transformert fra industri til en kulturell og sosial arena. Typologisk står det industrielle kulturmiljøet i sterk kontrast til det selvgrodde, tette og småskalerte trehusmiljøet øst for Georgernes Verft/ Nøstegaten, men sammen representerer området en industrihistorie tilbake til 1700-tallet.

Dikkedokken ble sammen med det opprinnelige dokkhuset etalert i 1870-årene, og er Norges eldste sivile tørrdokk. Dagens Kjødehaller ble bygget på 50- og 60-tallet.

Samtlige bygninger innenfor planområdet bevares. Planlagt restaurering/ ombygging har som mål å ivareta og videreføre bygningenes historiske preg i et moderne uttrykk og funksjonalitet.

Der byggegrensen ikke vises på plankartet, ligger den i formålsgrensen. Byggegrensen skiller mellom ulike maksimale kotenivå i plankartet.

Virkning og konsekvenser av tiltaket

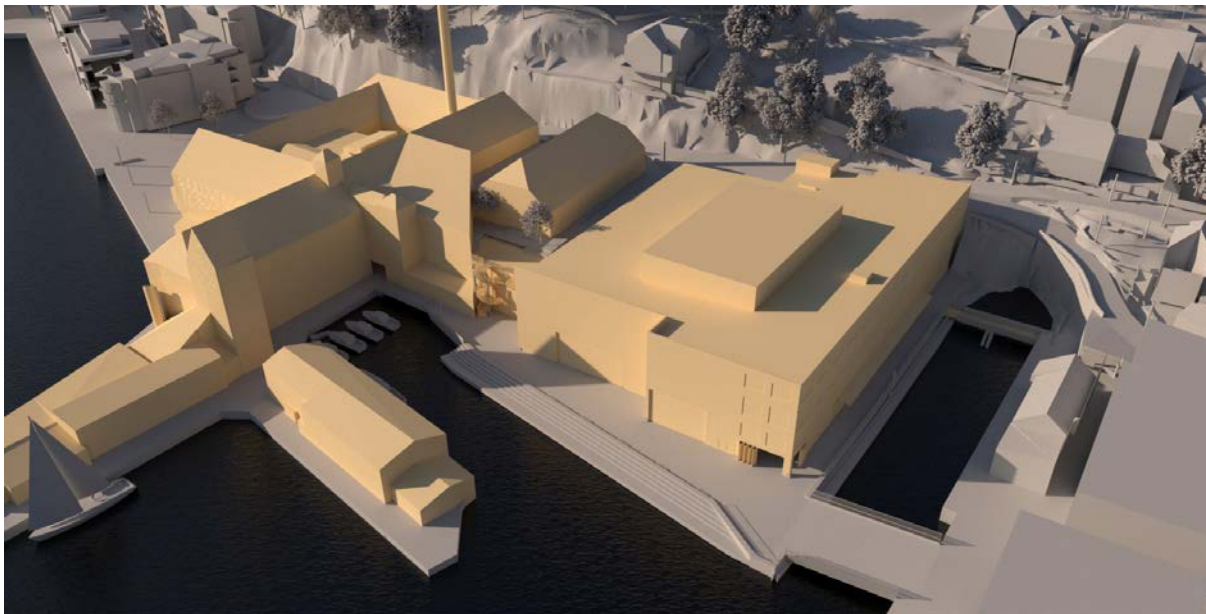
Videreføring og styrking av kulturmiljøet, den historiske bebyggelsen på Verftet, og Kjødehallene i seg selv, har vært premissgivende for utforming av planen. Landskapsmessig- og bymessig er forutsetningene for prosjektet ideelt. Alle eksisterende bygninger og planlagt nytt bygg i «mellomrommet» reguleres til kombinert formål kultur, bevertning og annen næring. Dette formaliserer og viderefører Kulturkvartalet Verftet som landets største samlokalisering av kunst-, kultur- og kreative virksomheter og styrking av «Kulturaksen» som er attraktivt og særegent for Bergen.

I tillegg til dagens svært varierte kulturaktivitet åpner planen for fortsatt småskala næringsvirksomhet som kunsthåndverk og kunstutstillinger. I tillegg til videreføring av eksisterende bevertningsvirksomhet ved Kippers Bar og Kafé med sin populære uteservering åpner planen for etablering av en kafé eller restaurant med uteservering i Kjødehallene.

Det er knyttet konsekvenser for trafikk, kulturmiljø, støy og nabolag ved etablering og styrking av kulturaktiviteter på Verftet. Trafikk skal gjennom planforslaget begrenses og varelevering med

transport inn og ut av området vil skje på en kontrollert og bedre måte sett i forhold til dagens situasjon. De store folkemengdene som skal inn og ut får flere veier inn i området ved hjelp av bla bro over Dikkedokken. Det er et mål at folkemengdene i større grad skal filtreres ut av området i planlagt fremtidig situasjon.

Det foreslås å legge til rette for et bygg med volum, form, uttrykk og materialitet som «Ekserserhuset» på KBA2. Planforslaget legger til rette for en fremtidig diskusjon om det er ønskelig og mulig å gjenreise bygningen her. Endelig avklaring og forslag til dette vil måtte omsøkes i en søknad om rammetillatelse. Planforslaget viser et volum likt og stort nok til å romme et Ekserserhus eller et tilsvarende nybygg, for å synliggjøre konsekvenser av dette volumet i situasjonen.



Figur 34: Fugleperspektiv sett fra sørvest. «Ekserserhuset» ses sentralt i bildet.

Figur 34 og 35 viser at planlagt volum ikke er betydelig mer ruvende enn eksisterende situasjon. De nye elementene er ny bro over Dikkedokken, noe utvidet kai med reketrapp og noe økt bredde på kai innerst i hopen. Det vises et volum på toppen av Kjødehallene som tar høyde for etablering av ventilasjonsanlegg m.m. I tillegg er arealet mellom USF-bygget og Kjødehallene fylt med «Folkerommet» og «Ekserserhuset» eller tilsvarende volum på lokket over «Folkerommet», som vist sentralt i figuren over.



Figur 35: Fjernvirkning fra sjøsiden sett fra vest. Nøstet Sjøfront til høyre i bildet

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur+ er premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, jf. § 8 i KPA2018.

Planområdet ligger innenfor og er del av et historisk viktig kulturmiljø. Kulturmiljøplan for Bergen (2021) med tilhørende kulturminnestrategi er også førende for planleggingen jf. § 12 i KPA. Det har derfor vært en forutsetning for plangrep og konsept, at all eksisterende historisk bygningsmasse gjenbrukes og/eller reguleres som den er, samtidig som planlagte endringer tilpasses og bygges opp under områdets identitet og særpreg.

Formålet med planarbeidet er at USF Verftet-Kjødehallene skal sikres som et helhetlig «grønt», inkluderende, vakkert og særpreget anlegg for hele byen og tilreisende.

Kjødehallene består av bærende konstruksjoner i stål. Hallene er kledd med korrugerte stålplater og kanalplast, med pusset mur inn mot skjæringen i nord-øst. Gulvdekkene er i støpt betong. Hallene er i all hovedsak uisolerte.



Figur 36: Perspektivet viser Kjødehallene oppgradert og ny gangbro over Dikkedokken. Til venstre i bildet vises spiraltrapp som forbinder kaiområdet med dekket over mellomrommet og gatenivå.

Samtlige deler av Kjødehallene vil oppgraderes, rehabiliteres og moderniseres. Prosjektet skal i så stor grad som mulig gjenbruke bærende konstruksjoner og materialer i Kjødehallene og som evt. som finnes på eiendommen. Det er en ambisjon at tilførte materialer blant annet kan bestå av oppsirkulerte produkter med lave klimautslipp. Det er en målsetning at Kjødehallene skal ivareta sitt industrielle preg.

Det opprinnelige arkitektoniske uttrykket karakteriseres med enkel og røff materialbruk, større portåpninger på kai- og gatenivå i en ellers lukket fasade. Verkstedsdelen, «Blokken» mot sør ivaretas med sine regulære vindusfelt- og porter som den er. Denne delen av Kjødehallene vil bevare og gjenbruke sine etasjenivå, og vertikal hovedkommunikasjon vil fortsatt være plassert her. Øvrige servicefunksjoner og publikumsfunksjoner som café/ servering, toaletter og deler av backstageområdet vil ligge i «Blokkens» 1. etasje, mens i tredje etasje vil administrasjonslokalene være. Her er det allerede en eksisterende romstruktur som tidligere har vært benyttet som både kontor og verksted som ivaretas.

Dagens USF-Verftet som bygninger, anlegg og kaiarealer ivaretas og videreføres som i dag, uten endringer.

Mellom Kjødehallene og USF er det en gjenværende stålkonstruksjon som i dag står åpen. Det lå tidligere ulike saltaksbygg på tomten i tilknytning til USF, men de er revet.

Det planlegges for å bygge et tak og skape et «folkerom» i mellomrommet, med å gjenbruke gulv og stålkonstruksjoner. Det vil legges til rette for et nytt dekke, et bygulv, på taknivå over «folkerommet». Dette bygulvet vil korrespondere med gatenivået og møbleres med støpte betongelementer som gulv og benker. Det skal sikres at et areal er åpent og fungerer som utkikks plass med sikt fra gatenivå og ut over hele Byfjorden/Nøstebukten til Laksevågssiden.



Figur 37: Perspektivet viser «folkerommet» som er lokalisert på kaimnivå mellom USF-huset og Kjødehallene. Ut vinduet skimtes spiraltrappen som forbinder kaimrådet med bygulvet over og et mulig nybygg.

Det planlegges for å kunne etablere et nytt bygg på dekket. Det nye bygget skal ivareta byrommet som funksjon, med utsyn, sikt gjennom området og rom til å være. Avsatt areal og rammer i plankart og bestemmelser, gir rom for et nytt bygg på dekket/byrommet som skal være oppført i tre med halvvalmet tak. Disse rammene er ment å gi rom for en diskusjon om en mulig plassering av Ekserserhuset her, ref. sak 200101868 og bystyresak 0041/01.

Dersom det ikke er mulig eller ønskelig å gjenreise Ekserserhuset her med denne plassering, vil planen gi rom for i fremtiden å kunne realisere et nybygg med tilsvarende utforming og materialitet her. Planmaterialet viser derfor et bygningsvolum med like dimensjoner som Ekserserhuset, for å tydeliggjøre virkning og konsekvens for kulturmiljøet ved å etablere dette eller et tilsvarende nybygg her.



Figur 38: Perspektivet viser Ekserserhuset eller et tilsvarende volum på dekket over «folkerommet» sett fra veien Georgernes Verft mot vest.

4.3 Uteoppholdsareal

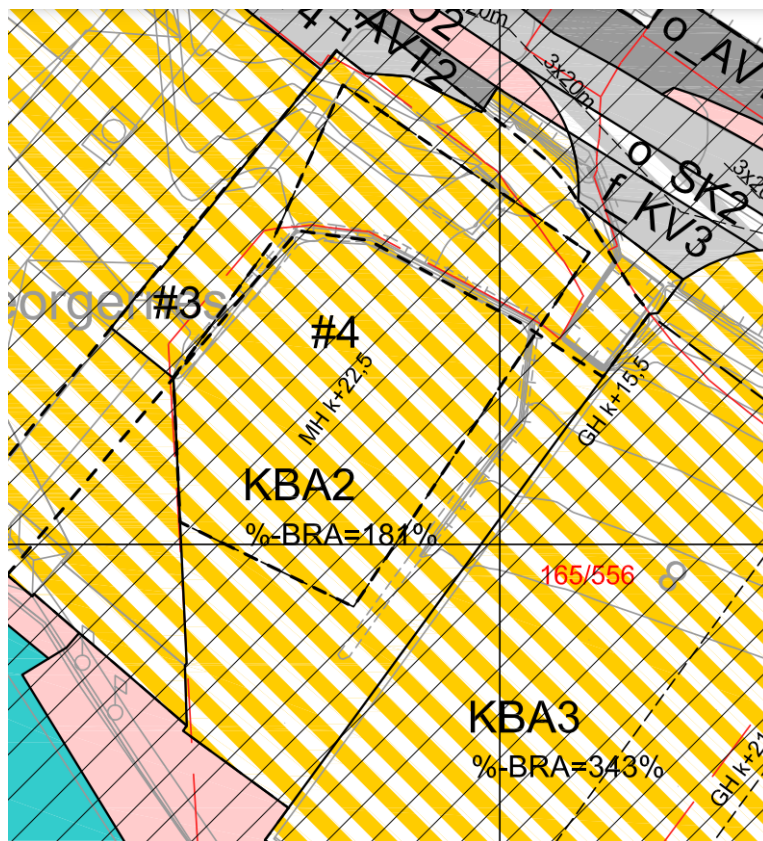
Plassen mellom USF-bygget og Georgernes verft blir i dag brukt til kulturaktivitet, personopphold, snuplass og varelevering. Området er en viktig møteplass som har god kontakt med sjøsiden og serveringsaktiviteten på kaiarealet mellom USF og sjøen. Reguleringsplanen vil legge til rette for videreføring av dagens aktivitet i dette området da det i disse områdene o_TO1 tillates sykkelparkering, beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for utendørs kulturaktivitet.



Figur 39: Uteareal mellom USF og Georgernes Verft (t.v.) og på kaisiden og nordvestsiden av Kjødehallen (t.h.)

På planlagt dekke mellom USF-bygget og Kjødehallen legges det til rette for et åpent bygulv som vil korrespondere med gatenivået og fungere som et utsiktspunkt med sikt ut over hele Byfjorden mot Laksevågssiden. Ved Kjødehallens sjøsido vil en utvidet nedtrappet kai i lette trematerialer, utvidet kai i nord og en ny gangbro over Dikkedokken gi et betydelig tumleareal for et mangfold av aktiviteter både på dagtid og kveldstid. Utformingen av utearealet samt servering fra planlagt

café ved Kjødehalles søndre hjørne vil bidra og motivere til opphold og fellesskap for besøkende og nabolag.



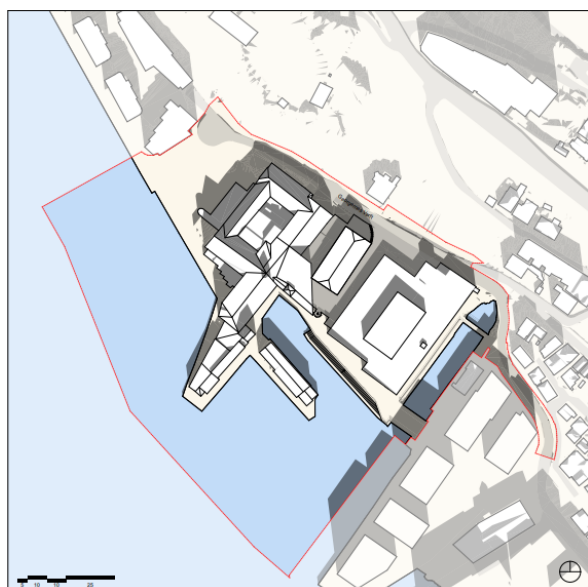
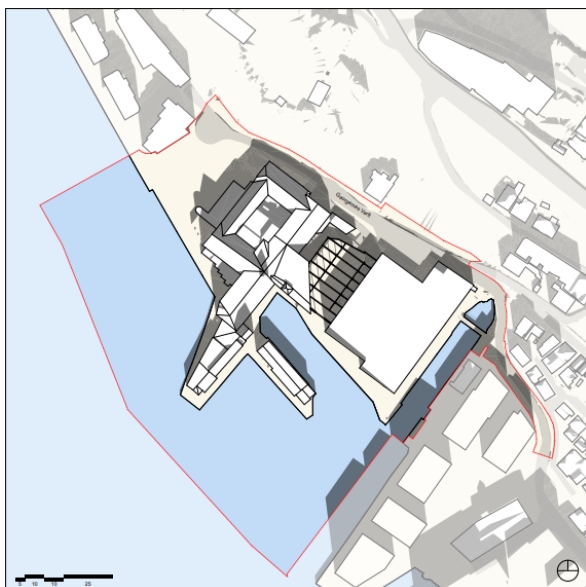
Figur 40: Planutsnitt som viser sikt mellom KBA2 og KBA3.

Det vil være åpent for gjennomgang i «mellomrommet» på dagtid utenom arrangementer. I tillegg vil områdets øvre del med en potensiell bygning/Ekserserhuset og nedre del ved sjøsiden være tilknyttet via en spiraltrapp som er tilgjengelig døgnet rundt. Sikt mellom KBA2 og KBA3 er sikret mellom formålsgrensen til KBA3 og grensen for bestemmelsesområdet #4. Se fig. 40 over.

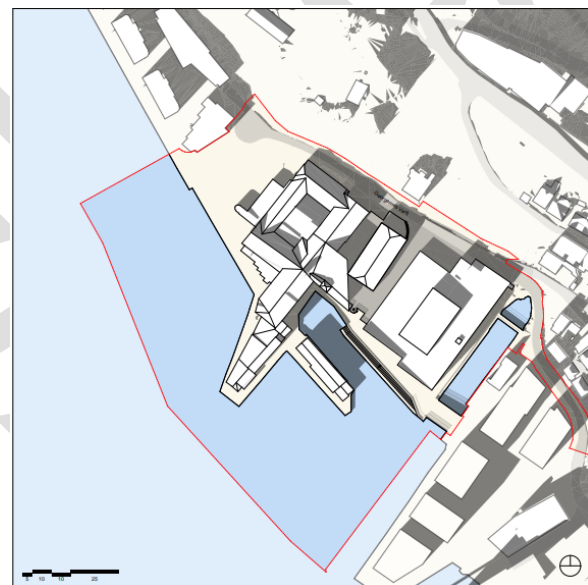
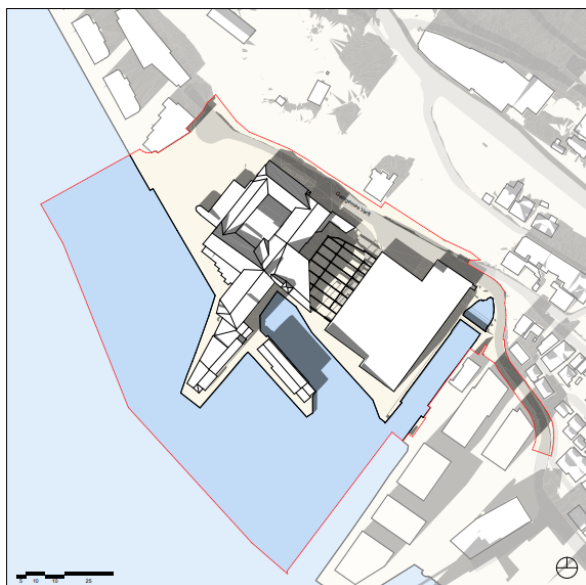


Figur 41: Uteareal på kaisiden av Kjødehallen (t.v.) og utenfor Ekserserhuset (t.h.)

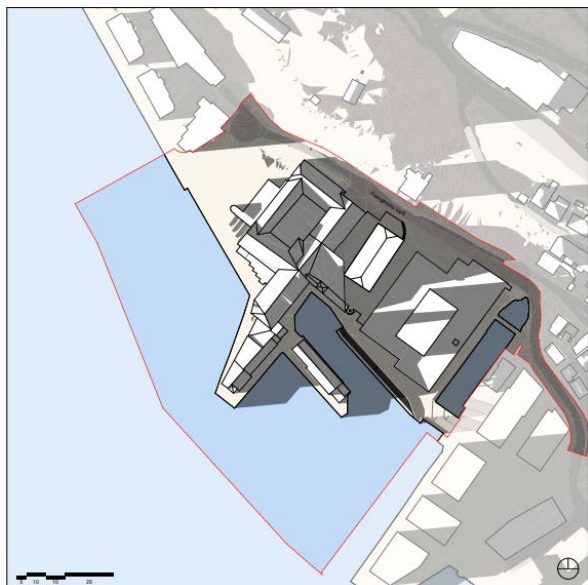
Det er utarbeidet sol- og skyggeillustrasjoner som viser hvordan den nye bebyggelsen vil påvirke solforholdene i området ved vårjevndøgn (20.03), 20. mai og sommersolverv (21.06). Disse er vedlagt planen. Figurene under viser en sammenligning av området før og etter utbygging ved vårjevndøgn. Illustrasjonene viser at området mellom Kjødehallen og USF-bygget vil ligge mindre i skygge og ha bedre solforhold etter utbygging siden plangrepet innebærer heving av dette området slik at det vil bli mer eksponert for sol.



Figur 42: Vårjevndøgn kl. 12, eksisterende (t.v.) og ny situasjon (t.h.)



Figur 43: Vårjevndøgn kl. 15, eksisterende (t.v.) og ny situasjon (t.h.)



Figur 44: Vårjevndøgn kl. 18, eksisterende (t.v.) og ny situasjon (t.h.)

4.4 Universell utforming

De eksisterende forholdene vil etter utvikling av prosjektet være betydelig forbedret med tanke på universell utforming av utearealene. Universell tilgjengelighet vil sikres til kaiområdene, arealene i mellomrom/Folkerommet samt Kjødehallen via ny bro, samt offentliggjøring av kaiområdene rundt det samlede anlegget. Kjødehallene og potensielle nybygg vil utformes iht forskriftskrav. Totalt sett vil flere områder oppleves som offentlige og kunne brukes av alle, i tråd med forutsetningene for universell utforming.

4.5 Levekår og folkehelse

USF på Verftet er Norges største samlokalisering av kunst-, kultur- og kreative virksomheter. Kunst- og kulturproduksjon med både nasjonalt og internasjonalt nedslagsfelt gir arbeid til rundt 200 personer i lokalene til USF. På USF arrangeres det årlig et 10-talls festivaler, alt fra matfestival til Bergen Internasjonale Filmfestival BIFF. USF har i dag 6 innendørs scener inkludert scenen i Kjødehallene som brukes i sommerhalvåret. I tillegg kommer utendørsscenen Feriekolonien, et utendørs kulturhus som rigges om sommeren. Dette gir til sammen et svært bredt kulturtilbud til både Bergens befolkning og tilreisende. Mange av festivalene er åpen for alle. Dette bidrar til å redusere sosiale forskjeller. Alle skal føle seg hjemme på Verftet.

Aktiviteten på USF Verftet har over tid utviklet seg til å bli en viktig identitetsmarkør for bergensere. Verftet kan du reise til, du kan henge der. Du kan kjøpe et godt måltid og nyte et glass god vin med Byfjorden like utenfor. Du kan produsere eller kjøpe kunst eller keramikk der. Du kan bade eller ta en utendørs badstu der. Eller du kan gå på konserter eller festivaler. USF Verftet er en felles møteplass og aktivitetsareal, helt i tråd med retningslinjene for KPA § 7 som sier at byutviklingen skal bidra til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller. Reguleringsplanen skal legge til rette for både økt omfang og frekvens av dagens aktiviteter på USF Verftet. Dette vil gi et mer omfattende tilbud til Bergens voksende befolkning.

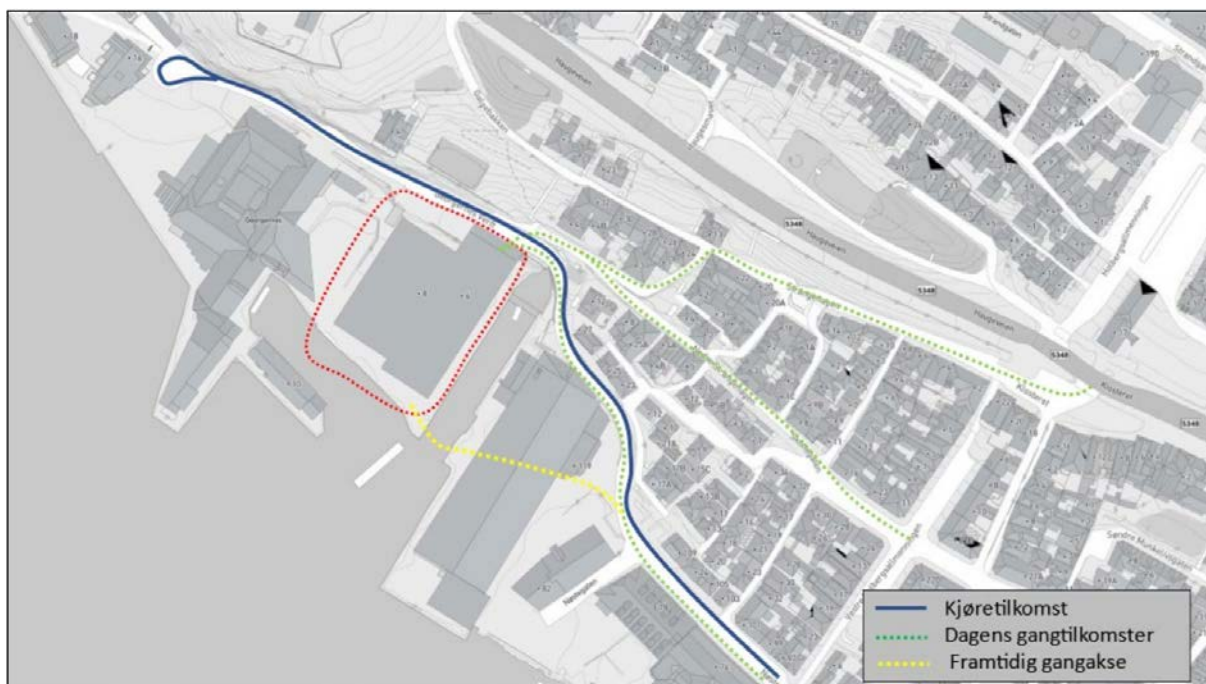
4.6 Mobilitet og samferdsel

4.6.1 Overordnede mål for trafiksikkerhet og mobilitet

Både lokal og nasjonalt er det definert som et overordnet mål at flere velger å gå, sykle eller bruke kollektivtransport som fremkomstmiddel. Dette gjelder også visjonen om å ikke ha ulykker med drepte og hardt skadde i trafikken – nullvisjonen. Ovennevnte mål og visjon kommer også klart frem i trafiksikringsplan for Bergen kommune 2022 – 2025. Planforslaget støtter opp om dette og foreslår flere tiltak som skal bidra til bedre trafiksikkerhet og prioritering av myke trafikanter. I dagens situasjon er det kun én tilkomstvei til området, noe som medfører en sårbar og begrenset mobilitet der gående og syklende er avhengige av at bilistene viser hensyn. En ny gangbro over Dikkedokken vil være det viktigste avbøtende tiltaket for å bedre mobilitet og trafiksikkerhet for myke trafikanter og redusere dagens ulemper med utrygghetsfølelse og redusert fremkommelighet under arrangement.

4.6.2 Gange

Hovedmålet i «Gåstrategien for Bergen 2020-2039 er at flere skal gå mer. Tilkomsten til dagens kulturaktivitet på USF Verftet er i høyeste grad basert på gangtrafikk. I dagens situasjon er det flere gangforbindelser til USF Verftet i form av snarveier gjennom det småskalerte gatenettet fra Klosteret og Haugeveien. Hovedvegen for gangtrafikk går imidlertid gjennom Nøstegaten via Georgernes Verft. Dette gir en begrenset og sårbar tilgjengelighet for publikum/besøkende.



Figur 45: Illustrasjon fra trafikk- og mobilitetsanalysen som viser dagens tilkomst og planlagt ny gangakse via ny bro over Dikkedokken.

Georgernes Verft er i dag adkomstveg til boligene på Georgernes Verft. I tillegg er det servicetrafikk, taxi og varelevering i forbindelse med eksisterende aktivitet på USF Verftet. I forbindelse med arrangement er det mange myke trafikanter i gatene, og det er begrenset tilrettelegging for myke trafikanter langs Georgernes Verft. Fortauene er smale, og det er også delstrekninger uten fortau. Dette medfører at mye av gang- og sykkeltrafikken går i kjørebanen. Ulykkesstatistikken indikerer imidlertid at risikonivået i tilkomstveien til området er lavt. Dette henger trolig sammen med lavt fartsnivå og trafikantenes hensyntagen til hverandre i trafikken.

Omfanget av biltrafikk i forbindelse med arrangement er lavt, og trafikken må tilpasse seg til myke trafikanter. Smal veg med møteplasser innbyr til lavt fartsnivå og forsiktig kjøring, noe som tilsier redusert risiko for uhell. Vareleveransene vil både i dagens og planlagt situasjon i hovedsak foregå på tider der det ikke foregår arrangement og dermed ikke skape vesentlige konflikter med publikummere eller besøkende.

Selv om ulykkesstatistikken viser lavt risikonivå er det likevel grunn til å anta at det kan være knyttet noe utrygghetsfølelse til biltrafikken tett opp mot arrangement når det er store mengder gående og syklende i kjørebanen. Planforslaget forventes ikke å endre situasjonen vesentlig med hensyn til trafiksikkerhet, utrygghetsfølelse eller mobilitet sammenlignet med dagens situasjon. Det planlegges imidlertid økt omfang og hyppighet av større arrangement med opp til 3-4.000 publikummere. Dette vil bidra til å øke utfordringene med mobilitet ved store arrangement.

I reguleringsplan for gnr. 165, bnr. 574 m.fl., Nøstegaten er det lagt til rette for en gangbro over Dikkedokken som vil etablere en ny gangakse uavhengig av kjøreveien. Dette er vurdert til å være det viktigste avbøtende tiltaket for å redusere dagens ulemper med utrygghetsfølelse og redusert fremkommelighet under arrangement. Ny bro over Dikkedokken reguleres i planforslaget og vil være en forutsetning for utnyttelse av maksimal publikumskapasitet for det nye Kulturkvartalet.



Figur 46: Illustrasjonen viser gangforbindelser rundt Kulturkartalet Verftet til daglig, ny situasjon.



Figur 47: Illustrasjonen viser gangforbindelser rundt Kulturkartalet under arrangementer, ny situasjon

Det vil bli flere gangforbindelser gjennom det som i dag er åpent areal mellom Kjødehallen og USF-bygget. De innvendige gangforbindelsene vil bli stengt ved arrangement og nattetid. Planlagt forbindelse mellom Kainivå og dekket over «Folkerommet» via spiraltrapp vil imidlertid være tilgjengelig døgnet rundt.

4.6.3 Sykkel

Georgernes Verft og Nøstegaten er en del av Bergen kommunes sykkelnett og nytter seg til hovednettet ved Nøstetorget/Nøstegaten. Det er imidlertid ikke separate trasèer for syklistene i disse gateløpene. Syklistene er henvist til kjørebanen. Hovedmålet i sykkelstrategien til Bergen kommune er at flere skal sykle mer. Målinger viser en relativt lav sykkelandel ved de største arrangementene.

Ved kaien mellom Kippers USF og Georgernes Verft er det tilrettelagt for utleie av bysykler med 19 parkeringsplasser. Her er det også lokalisert sykkelparkeringsplasser for besøkende og ansatte, totalt 48 plasser. I samme område er det oppmerket et parkeringsfelt for el-sparkesykler. Det er også etablert et parkeringsfelt for el-sparkesykler langs nordfasaden til USF Verftet.



Figur 48: Sikt mot sykkelparkeringen på kaien nord for USF-bygget.

Det er i dag også ca. 25 sykkelparkeringsplasser under tak i bod ved dagens nedkjøring til Kjødehallen. Planforslaget legger ikke opp til konkrete sykkeltiltak langs vegnettet i planområdet. Det er likevel satt av rikelig med sykkelparkeringsplasser i planforslaget i området rundt det nye Kulturkvartalet Verftet.

Planforslaget tilrettelegger for en videreføring av parkeringstilbudet for sykkel ved kaien mellom Kippers USF og Georgernes Verft, i o_TO1. Dette skal være en kombinasjon av bysykkelplasser og vanlige sykkelparkeringsplasser.

Kulturkvartalet Verftet er og skal fortsette å være et mangfoldig kultursted med varierte og fleksible aktiviteter, alt fra matfestival og store konserter til filmvisning eller keramikkproduksjon, maling og musikkproduksjon i studio. Vi har ikke funnet at noen av virksomhetstypene i KPA-tabellen er dekkende for den eksisterende og planlagte aktiviteten på Kulturkvartalet Verftet. Vi ha derfor fulgt retningslinjene i KPA2018 som tilsier at parkering skal vurderes konkret dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av nevnte kategorier.

Når det gjelder sykkelparkering er det tatt utgangspunkt i dagens nivå som er 67 parkeringsplasser inkl. bysykler. Ved både store og små arrangementer er det stort sett mange ledige sykkelparkeringsplasser i dagens situasjon. På solskinnsdager der man har både badeaktivitet i området og det er arrangementer på USF blir sykkelparkeringsplassene i større grad oppfylt, og det er i slike tilfeller også flere el-sparkesykler.

Det ble utført en måling av trafikkstrømmene i forbindelse med arrangement i mars 2024 (Aurorakonsert). Denne viste at 95 % av publikum kom til fots og bare 1 % kom med sykkel.

Denne målingen indikerer at sykkelandelen er lav og at folk i hovedsak ankommer USF til fots. I foreløpige vurderinger har vi lagt oss på en faktor på 4 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m² BRA. Tallet gir imidlertid et krav til sykkelparkeringsplasser på 76 parkeringsplasser. I tillegg er det åpnet for videreføring av utleie av bysykler, fortrinnsvis på o_TO1. Det er illustrert ca. 100 sykkelparkeringsplasser i illustrasjonsplanen, da det er tatt høyde for en mindre økning i utleiesykkeltilbudet. Dette gir en økning på rundt 50 % på det totale sykkeltilbudet sammenlignet med dagens situasjon.

Dette gir følgende tabell:

Reguleringsformål	Type virksomhet jmf. KPA 2018	Bruksareal (BRA)	P-krav	Antall sykkel-parkeringsplasser
Kultur	Ikke definert i KPA	25310 m ²	3/1000 m ²	76



Figur 49: Illustrasjonen viser hvor sykkelparkeringsplasser for Kulturkartalet Verftet i hovedsak er plassert, ny situasjon.

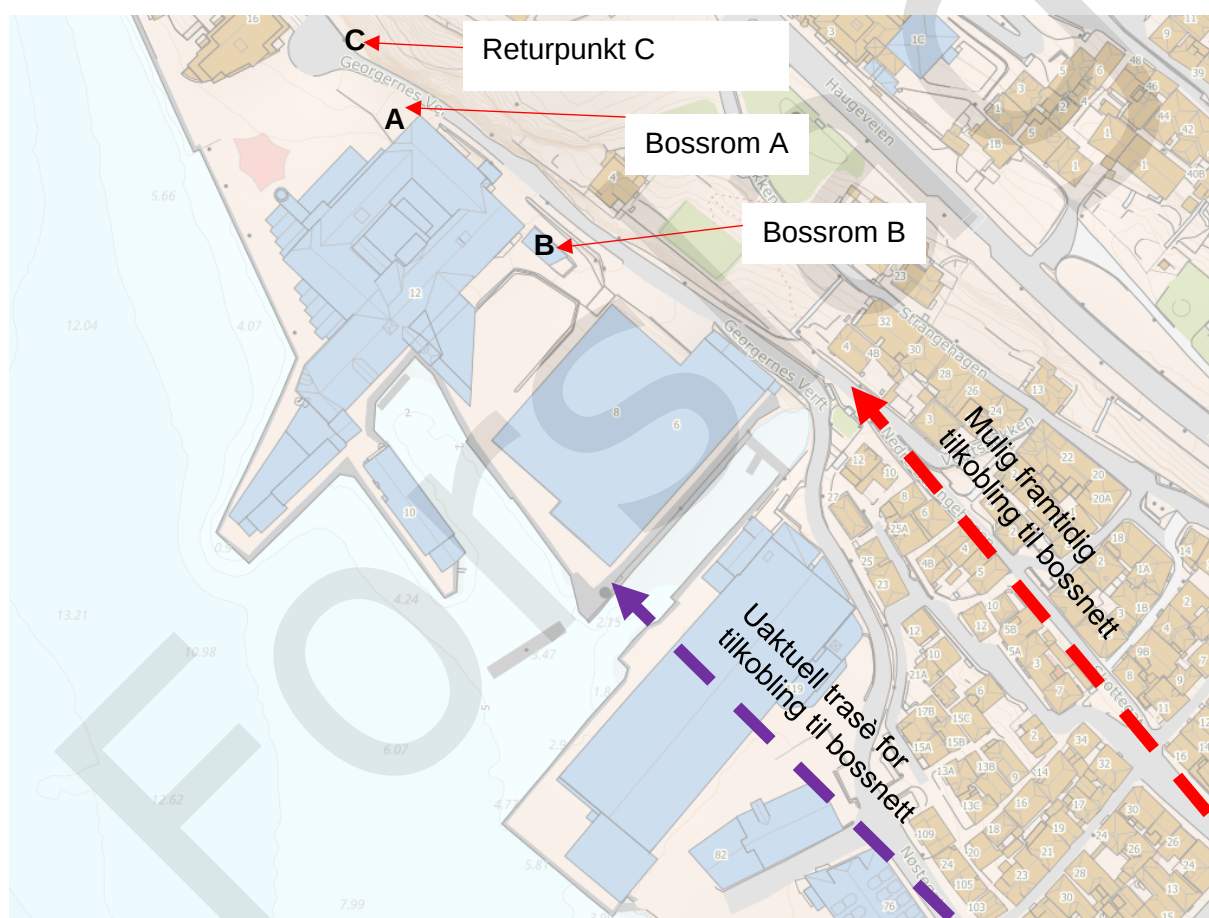
4.6.4 Kollektivtilbud

Planforslaget innebærer ingen endring i kollektivtilbudet i planområdet. Det vises til avsnitt om kollektiv i kap. 3.1, s. 18.

4.6.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Den eksisterende situasjonen er basert på en tradisjonell løsning hvor USF Verftet samler forskjellige typer avfall og resirkulerbart materiale i bossrom. Et av bossrommene er plassert under parkeringsplassen ved USF-byggets nordfasade, se A i fig. under. I dette bossrommet plasseres boss fra Kippers bar & cafe og for servering på festivaler og konserter. Her er det også plassert komprimatorer. USF har i dag komprimatorer for papir på 2x1000 liter og for restavfall på 3x2000 liter. Renovasjonsløsningen med bossrom planlegges videreført, der kapasitetsøkning vil tas ved økt bruk av komprimatorer.

Avfallshåndtering skal avklares i byggesak. Eksisterende og framtidig bossrom er vist innenfor bestemmelsesområde #1 i reguleringsplankartet. Mulige plasseringer av øvrige renovasjonspunkt er vist i fig. 50. I forbindelse med byggesak skal utomhusplanen vise valgt bossløsning og aktuelt areal, jmf. pkt. 2.6.2 i bestemmelsene.



Figur 50: Eksisterende og framtidige renovasjonsløsninger.

Eksisterende bosspunkt for øvrige leietakere er plassert i et bygg ved dagens nedkjørsel til Kjødehallene, se B i fig. 50 over. Framtidig bosspunkt for leietakerne plasseres i samme område, men vil tilpasses planlagt arkitektur. Avfall kan transporteres fra bedriftene via vareheis i Kjødehallene.

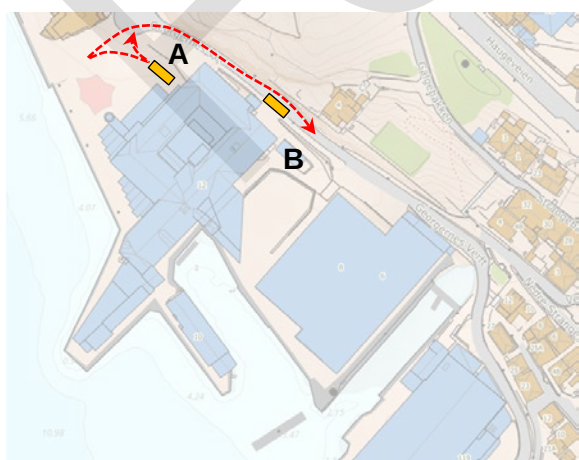
I dag er det ført fram bossnett til enden av Nøstegaten. Det er gjennom planprosessen vurdert videreføring av dette bossnettet fram til Kulturkartalet Verftet. En slik løsning innebærer videreføring av eksisterende bossnett fra Nøstegaten i kulvert under planlagt bro over Dikkedokken. Det vurderes at en slik løsning vil ha uforholdsmessig store kostnader som ikke vil kunne bæres av Kulturkvartalet Verftet.

En evt. videreføring til boligkomplekset Georgernes Verft ville også blitt svært vanskelig å gjennomføre via denne traséen. En framtidig påkobling fra bossnettet fra foreløpig endestopp i Skottegaten, via Nedre Strangehagen og Georgernes Verft kan imidlertid være mulig som en framtidsløsning. Men i denne reguleringsplanen er det lagt til grunn videreføring av eksisterende bossromsløsning, og kapasitetsøkning med komprimatorer.

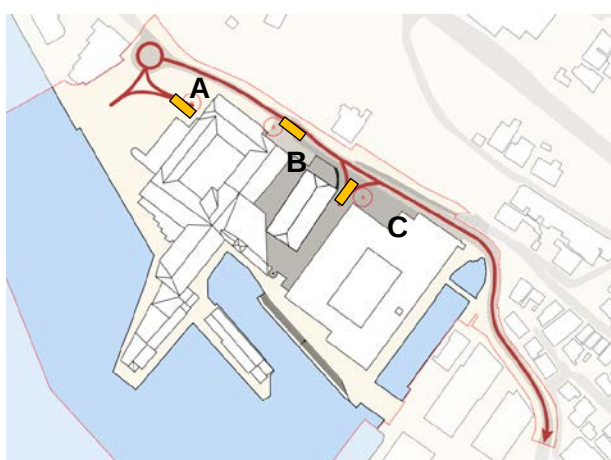


Figur 51: Plassering av returpunkt for glass- og metallemballasje, dagens situasjon

Det er plassert et offentlig returpunkt for glass- og metallemballasje ved inngangen til snuløkka ved Georgernes Verft, se C i fig. over. Returpunktet planlegges videreført.



Figur 52: Oppstillinger renovasjonsbil eks. situasjon.



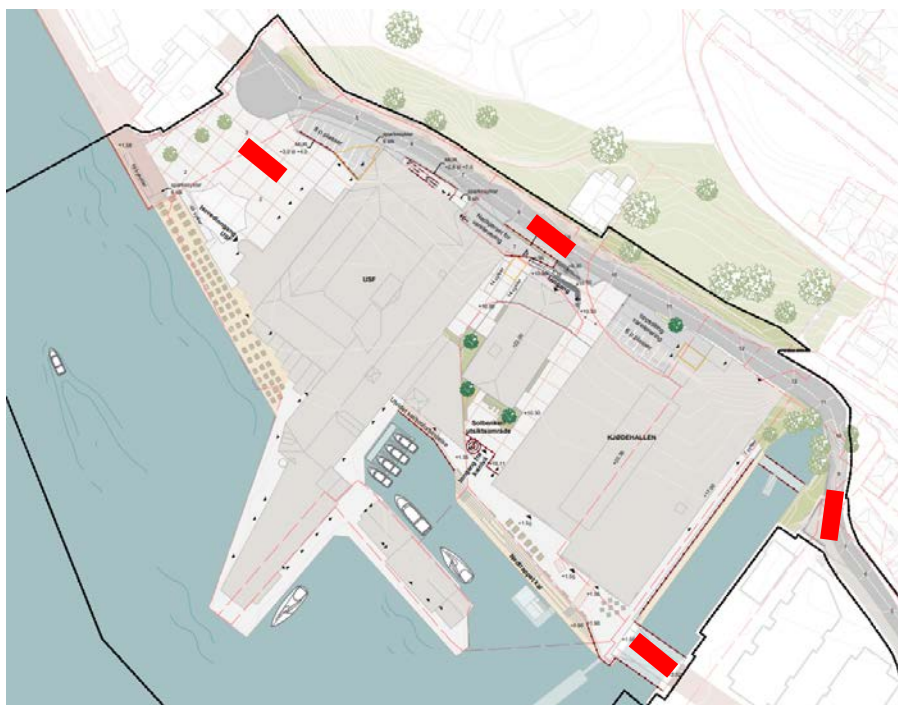
Figur 53: Oppstillinger og bossrom framtidig situasjon.

Det er i dagens situasjon flere aktører som leverer renovasjonstjenester til USF Verftet. BIR henter matolje for gjenvinning. Infinitum henter og leverer plastglass, bokser, flasker og ølfat.

Ragn Sells leverer komprimatorer. I dagens situasjon snur renovasjonsbilene på den store plassen mellom Georgernes Verft og USF-bygget og tar oppstilling ved eksisterende bossrom h.h.v. A og B jmf. fig. 51. All renovasjon skjer på formiddag- og dagtid og utenom arrangement. I en framtidig situasjon legges det opp til at oppstilling vil skje ved bossrom A og B som før. For avhenting av boss ved Kjødehallene kan avhenting skje ved oppstilling i veien eller ved rygging og oppstilling på planlagt dekke mellom USF-bygget og Kjødehallene. Avfallsdunker fra Kjødehallene vil fraktes opp vareheis ved pkt. C og settes ut på hentedag. All renovasjon skjer på formiddag- og dagtid og utenom arrangement.

Brannsikkerhet og beredskap

Planlagt gangbro over Dikkedokken skal dimensjoneres for akseltrykk og framkommelighet for brannbil og andre utrykningskjøretøy. Broen og kaiarealene på begge sider av Dikkedokken vil også være viktige evakueringsarealer i forbindelse med rømning ved eventuelle brannhendelser i den nye Kjødehallen eller USF-bygget. Som fig. 54 viser vil dette gi gode muligheter for oppstilling av brannbiler i forbindelse med brannhendelser.

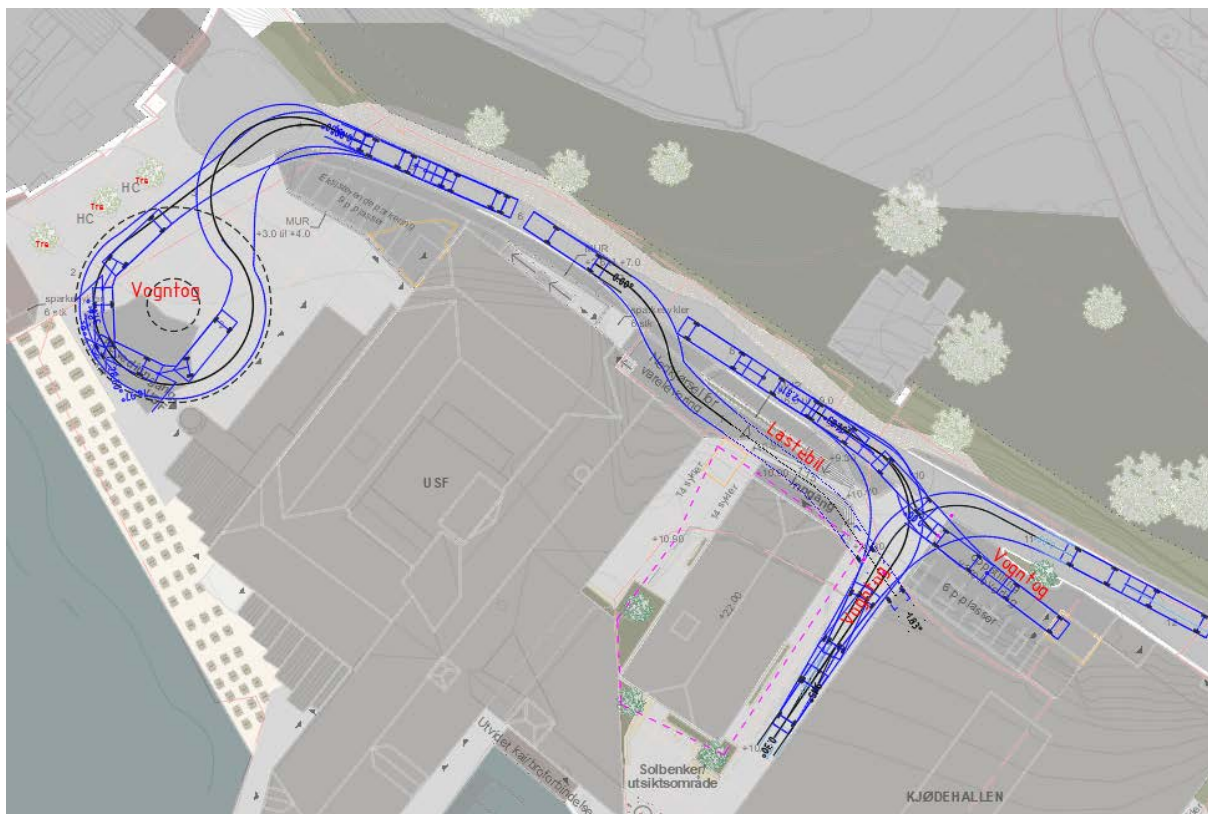


Figur 54: Mulige oppstillingsplasser for brannbiler

Varelevering

All varetransport til planområdet vil skje via Georgernes Verft. Det er snumulighet for personbil i etablert snusløyfe ved Georgernes Verft. Vareleveringen foregår hovedsakelig utenom periodene med stor publikumstilstrømning til kulturkvartalet. Det er ikke identifisert alvorlige konflikter mellom varelevering og andre trafikantgrupper. I dag er det mulig å levere varer med vogntog som snur i på den store plassen mellom USF-bygget og Georgernes Verft, se fig. 55.

Reguleringsplanen legger opp til en ny snuhammer dimensjonert for vogntog på nytt dekke mellom Kjødehallene og USF-bygget, se fig. 55. Det legges også opp til oppstillingsplass for semitrailere og buss med tilhenger mellom Kjødehallen og tilkomstvegen Georgernes Verft, se fig. 58. Reguleringsplanen legger også opp fortsatt tilkomst for lastebil (L) ved rygging inn til Kjødehallene sitt grunnplan, se fig. 55.

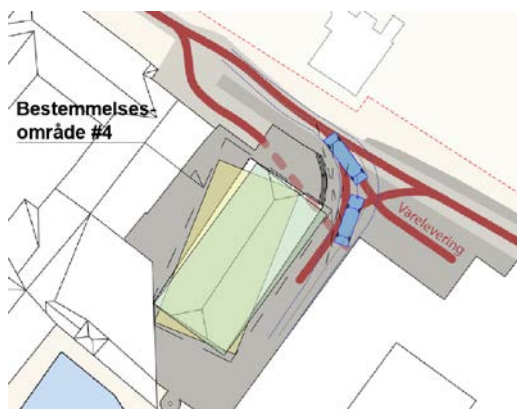


Figur 55: Mulige oppstillingsplasser for varelevering.



Figur 56: Mobilitet varelevering.

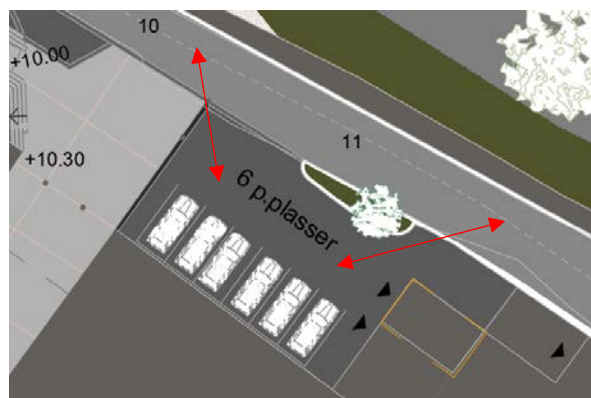
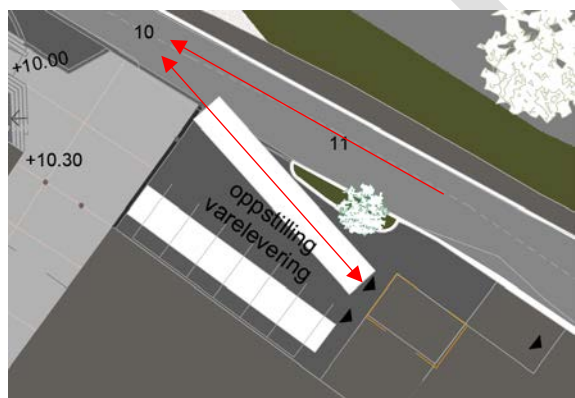
Reguleringsplanen åpner for økt aktivitet, noe som vil gi økt varelevering i forbindelse med arrangement som ikke avholdes i dag, ca. nye 25 arrangement i året. Det antas erfaringsmessig at 1-2 større kjøretøy (lastebil, semitrailer) leverer og henter utstyr i forkant og i etterkant av arrangement/ konserter: Dette gir opp mot 8 bilturer med store kjøretøy pr. arrangement. Dette gir en beregnet økning på opptil 200 bilturer med store kjøretøy pr. år.



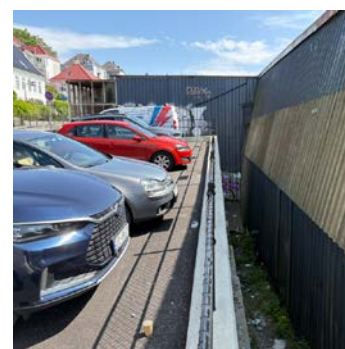
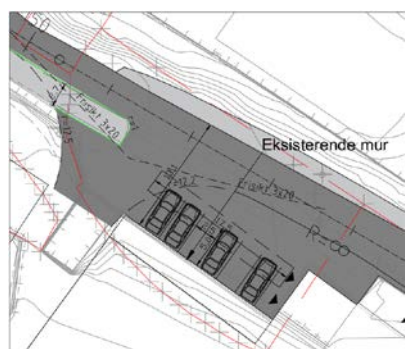
Figur 57: Rygging med store kjøretøy ved etablering av bygning på felt KBA2.

Rygging med store kjøretøy på dekket til KBA2 vil tidvis kunne forekomme i forbindelse med varelevering og renovasjon. Sporingskurvene og siktlinjer i figuren over viser at det er sikt til hjelpemannskap bak bilen i forbindelse med rygging rundt planlagt bygning. Sikkerhet i forbindelse med rygging med store kjøretøy er sikret ved krav om beredskapsplan som synliggjør rutiner for hjelpemannskap, hjemlet i bestemmelse 2.5.2, fjerde punkt. I tillegg er det sikret etablering av fysiske, lett demonterbare hindringer for å styre omfang av rygging med store kjøretøy, hjemlet i bestemmelse 3.2.1, 4.1.3 og 4.6.3.

Figur 57, over viser også handlingsrommet reguleringsplanen legger til rette for knyttet til plassering av Ekserserhuset eller tilsvarende volum over planlagt dekke i KBA2, og som ligger til grunn for utstrekning av bestemmelsesområde #4.



Figur 58: Varelevering og parkering for semitrailer (t.v.), parkering personbiler (t.h.).



Figur 59: Alternativ vareleverings- og parkeringsløsning ved bruk av eksisterende parkeringsplass.

4.6.6 Vei og parkering

Kulturkvartalet Verftet har eneste kjøretilkomst fra den kommunale gaten Nøstegaten/Georgernes verft. Georgernes verft er svingete og har kun et kjørefelt, noe som begrenser kapasitet og siktforhold i gaten. I tillegg har gaten smale partier der gående fra Nedre Strangehagen/ Verftsbakken må dele tverrsnitt med kjøretrafikken. Den kommunale gaten er også en del av vedtatt sykkelnett.

Det er i planforslaget lagt opp til en lav parkeringsdekning for bil. Det er i KPA 2018 åpnet for følgende parkeringsdekning for sentrumssone BY1 som planområdet ligger i:

- 1 parkeringsplass pr. 1000 m² industri/verkstedsareal
- 0 parkeringsplasser for restaurant/pub/cafe
- Parkeringskrav er ikke definert for kulturformål
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.

Planforslaget sikrer at minimum 10% av parkeringsplassene utformes og reserveres for bevegelseshemmede. Eksisterende HC-parkering i o_TO1 er utvidet til 2 HC-parkeringsplasser.

Det er i dagens situasjon en parkeringskapasitet på til sammen 57 plasser ved USF-bygget/ Kjødehallene. De to HC-parkeringsplassene på USF-plassen er offentlig tilgjengelige. I framtidig situasjon vil tilgjengelig areal for etablering og/ eller opprettholdelse av parkeringsplasser reduseres.

Ifølge retningslinjene til parkeringsbestemmelsene i KPA 2018 skal krav til parkering for virksomheter som ikke inngår i noen av kategoriene i nevnte bestemmelser vurderes konkret. Det er også åpnet for at avvik kan drøftes i reguleringsplanen. Dersom vi definerer kulturproduksjon som en vanlig kulturjobb ville kravet vært: 2 plasser pr. 1.000 m² BRA inntil 4.000 m², 1 plass pr 1.000 m² for areal 4.000 – 20.000 m², så 0. Dette gir et totalbehov for parkeringsplasser på USF som er stipulert til 24 parkeringsplasser.

Vi velger etter en helhetsvurdering å legge til grunn bruksareal og en forenkling av kategorien «kontor» til grunn i vurderingen om hvilket nivå det vil være naturlig å legge maksimumskrav til bilparkering for kulturformål på.

Dette gir følgende tabell:

Reguleringsformål	Type virksomhet jmf. KPA 2018	Bruksareal (BRA)	P-krav	Antall bil-parkeringsplasser
Kultur, bevertning, annen næring	Ikke definert i KPA	25310 m ²	1/1000 m ²	25

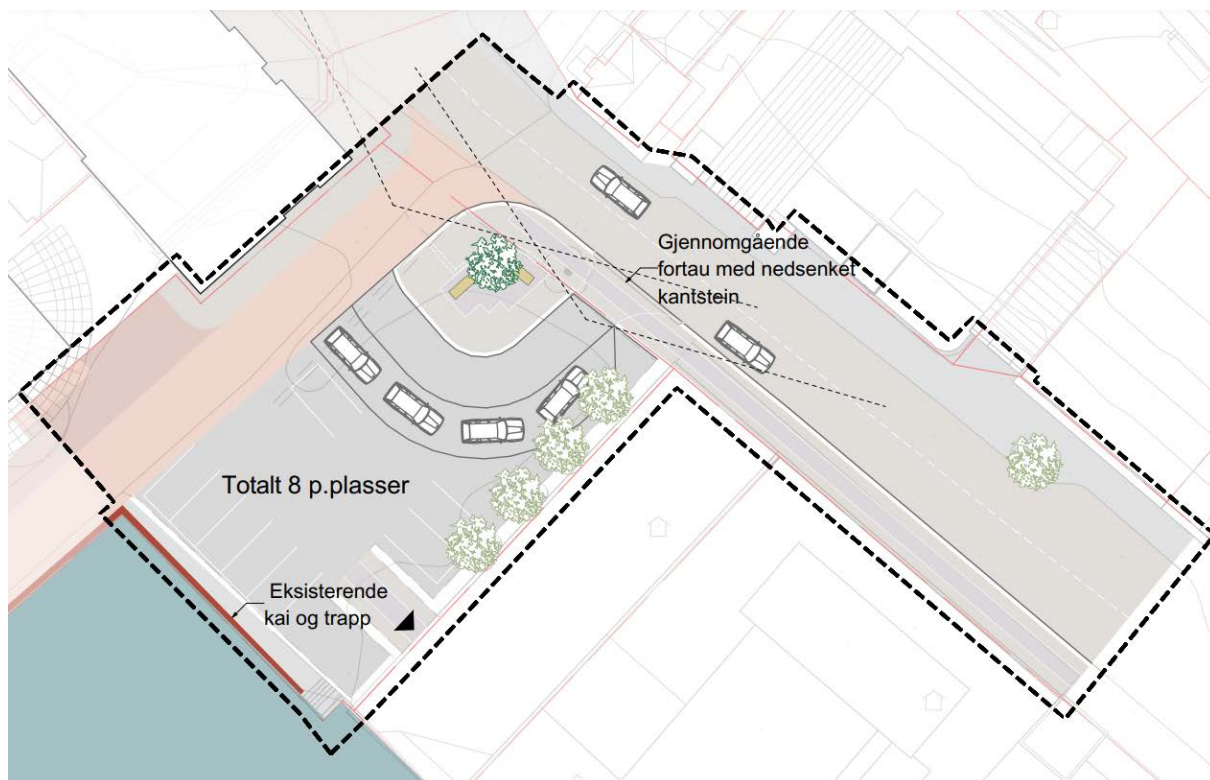
Illustrasjonsplanen viser at det er plass til 17 parkeringsplasser på Kulturkvartalet Verftet, hvorav 2 av parkeringsplassene er HC-parkering og parkering på 6 av parkeringsplassene må tilpasses behov for varelevering og parkering for store kjøretøy i forbindelse med arrangementer. Dette kan løses ved å forlenge eksisterende parkeringsplass helt inn til Kjødehallen som vist i fig. 57. Det kan også løses ved å beholde eksisterende parkeringsplass og redusere antall plasser fra ca. 10 til 6 plasser, som vist i fig. 58.



Figur 60: Eksisterende parkeringsplasser som blir videreført (rød tekst i illustrasjon).

Det er i planarbeidet vurdert tiltak for å etablere snumulighet og avsetningslomme for drosje og persontransport før Nøstegaten snevrer inn til ett kjørefelt, ved overgangen til gaten Georgernes verft. Dette for å redusere trafikken inn til eksisterende snusløyfe i enden av den kommunale vegen, og redusere belastningen på den strekningen som har smalt tverrsnitt og dårlige forhold for myke trafikanter.

Det har gjennom planprosessen blitt vurdert endringer i vedtatt plan for Nøstegaten for å kunne realisere et slikt tiltak. I det endelige reguleringsplanutkastet er det imidlertid heller valgt en droppsone ved Nordre Nøstekaia. Se fig. 61. Dette vurderes som en bedre trafikal og trafikksikkerhetsmessig løsning ved at kjøring/manøvrering skjer i etablert og regulert avkjørsel som har et tydeligere trafikkbilde for trafikantene. Effekten av løsningen vurderes likevel som begrenset og må ses i sammenheng med etablering av ny bro over Dikkedokken. Se trafikk- og mobilitetsplan s. 30.



Figur 61: Planlagt snusløyfe med avsetningslomme i regulert gatetun o_GT ved Nordre Nøstekaien.

4.7 Vannforsyning og avløp

Det forutsettes at USF-bygget og eks. bygg KBA4 på kaien kan fortsette å benytte vannledningstikkene som i dag. For bygg KBA2 og KBA3 er det foreslått å legge ut ny DN160mm PE100 SDR11 vannledning fra kum i pkt. A. Vannledning føres til teknisk rom og splittes der for sprinkler- og forbruksvann.

Avløp fra ombygget hall (KBA2 og 3) må samles i bunnledninger og føres ut til ny privat avløpsspumpestasjon foreslått plassert på kaien sør for bygget. Avløp pumpes i ny DN90mm spillvannspumpeledning langs østsiden av KBA3 til ny mottakskum for pumpet spillvann i Verftsbakken ved pkt. A. Fra mottakskum legges det DN110mm selvfallsledning til påkobling DN200mm kommunal felles avløpsledning nedstrøms eks. avløpskum i Verftsbakken. Anlegget må bygges som trykkavløpsledning for å hindre innlekking av sjøvann, da avløpsledning blir etablert under kt. 3,5 moh. I tillegg må privat pumpestasjon monteres uten overløp for å hindre at sjøvann renner inn i pumpesump. Eks. privat avløpsspumpestasjon for USF-bygget forutsettes beholdt som i dag.

VA-rammeplanen legger ikke opp til offentlig overtakelse av nye ledninger.

4.8 Blågrønne verdier

4.8.1 Rekreasjon og friluftsliv

Planlagte tiltak reguleringsplanen åpner for påvirker ikke areal til eller allmennhetens tilgang til friluftsområder, nærskog, grøntdrag, buffersoner eller vegetasjonsbelter langs vassdrag e.l. Etablering av gangbro over Dikkedokken vil imidlertid gi byens befolkning langt lettere tilgang til den planlagt oppgraderte strandsonen og kaifronten rundt Kjødehallen og Dikkedokken.

4.8.2 Jordressurser

Ikke relevant.

4.8.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Planområdet består i dag nesten utelukkende av bygningsmasse og asfalterte flater. Området er vurdert til å ha liten økologisk verdi. I KPA 2018 sitt temakart for sammenhengende blågrønne strukturer er det vist en blågrønn forbindelse fra Nordnes mot sentrum via Galgebakken. Denne trasèen går et stykke nordøst for planområdet og planlagte tiltak vurderes ikke å ha innvirkning på denne forbindelsen.

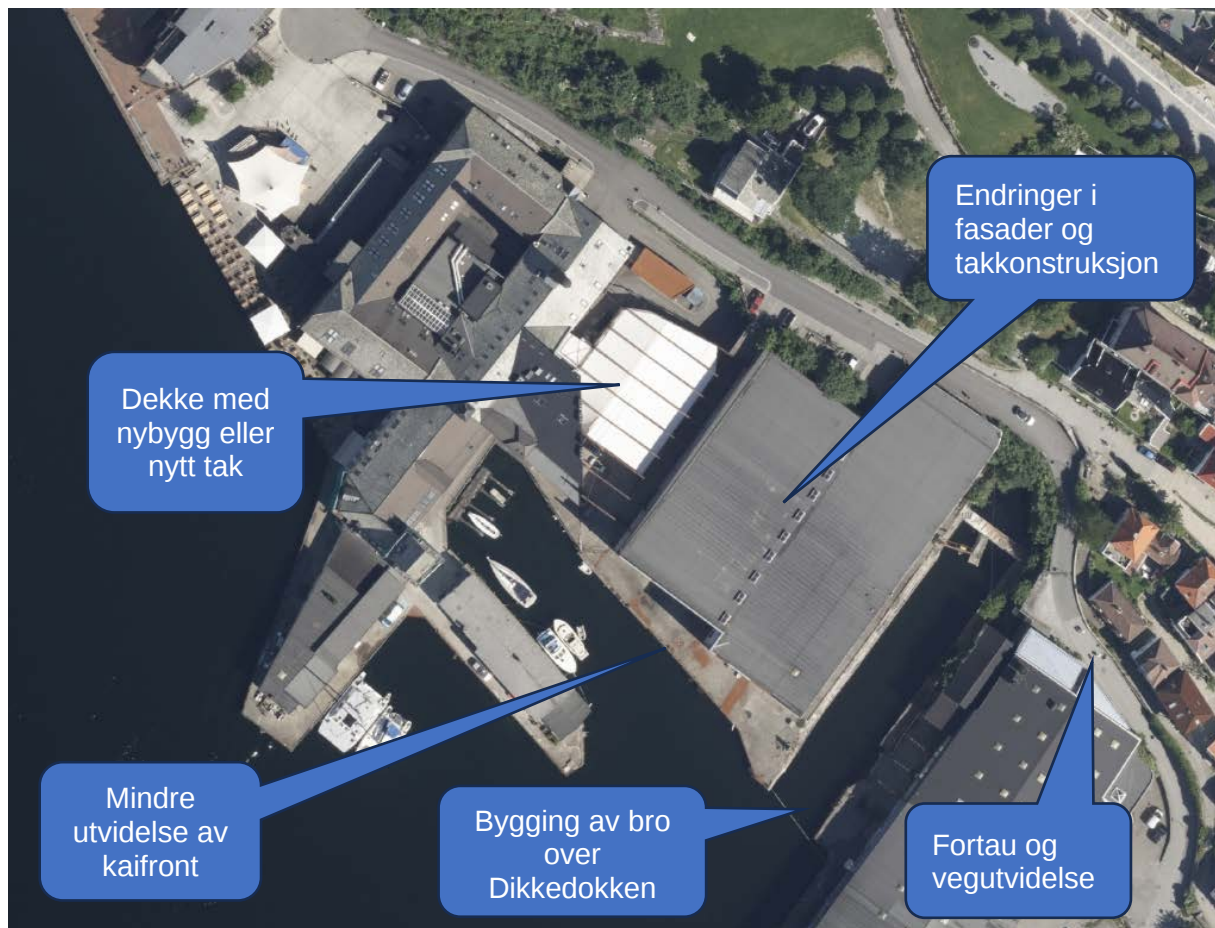
Jamfør § 7 i Naturmangfoldloven skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Vurdering og vektlegging av §§ 8 – 12 skal komme fram av vedtaket. Nedenfor er en vurdering av tiltaket opp mot aktuelle paragrafer.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

I vurdering av naturmangfoldet er tilgjengelig materiale undersøkt i ulike databaser som naturbase.no og artsdatabanken.no. I Artsdatabanken er det gjort registreringer av flere rødlistede arter i planområdet og i omkringliggende områder. Helt i utkanten av planområdet mot Georgernes Verft er det registrert forekomst av lomvi som er vurdert som kritisk truet i Norsk rødliste. Det er også registrert forekomst av sivhøne og fiskemåke som begge er vurdert som sårbare arter, på vestsiden av eksisterende USF-bygninger. Se s. 17 og 18 i planbeskrivelsen. Det er gjort to funn av gråmåke som også er regnet som en sårbar art. Ett av funnene ligger innenfor det området der reguleringsplanen åpner for nye utbyggingstiltak.



Figur 62: Utsnitt fra Artsdatabankens artskart, med påtegnelser av fuglearter



Figur 63: Utsnitt av planlagte utbyggingstiltak



Figur 64: Bilde fra en matfestival i arealet mellom USF-bygget og Kjødehallen

Av enkeltfunn er det bare registrering av gråmåke som ligger innenfor området for planlagte utbyggingstiltak. I det konkrete området, som ligger mellom USF-bygget og Kjødehallen, er det planlagt reetablering av Ekserserhuset eller tilsvarende bygg på nytt dekke eller en takkonstruksjon. Dette vil hovedsakelig utføres som ordinære byggearbeider og ikke medføre sprengningsaktivitet. Hele dette området består i dag av asfalterte flater, eksisterende bygg og

byggningsstrukturer. Området er også en del av USF sitt aktivitetsområde for en rekke arrangementer i løpet av et normalt driftsår. Dette innebærer at det ofte er aktivitet og støy som normalt er forbundet med slike arrangementer, og som også kan sammenlignes med normal støy og aktivitet fra planlagt byggeaktivitet. Det er derfor vår vurdering at den utbyggingsaktiviteten som reguleringsplanen åpner for ikke vil påvirke bestanden av gråmåker eller andre fugler mer enn i dagens situasjon. Det er ikke registrert viktige eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Det er vår vurdering at eksisterende kunnskap er god nok til å fatte vedtak i saken, og følgelig tilfredsstillende for sakstype med hensyn til risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Jamfør vurdering av § 8 er kunnskapsgrunnlaget godt nok til at en kan fatte vedtak i saken. Ergo er ikke § 9 aktuell for dette planframlegget.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor av § 8 mener vi at det ikke er grunnlag for ytterligere vurdering av økosystemtilnærming og samlet belastning.

Reguleringsplanen åpner ikke for tiltak som medfører sprengningsarbeid. Restriksjoner knyttet til arbeid utført innenfor hekketiden til fugler vurderes derfor som unødvendige.

Gjennom realisering av planforslaget er området ventet å få noe større andel grøntarealer enn i dag. Eksisterende og planlagte byrom vil kunne få grønne innslag, med beplantning fortrinnsvis i plantekasser.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Tiltakshaver er innforstått med det økonomiske ansvaret ved miljøskade.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Jamfør vurderingene ovenfor er det ikke planlagt tiltak som er i konflikt med funn knyttet til naturtyper eller rødlistede arter.

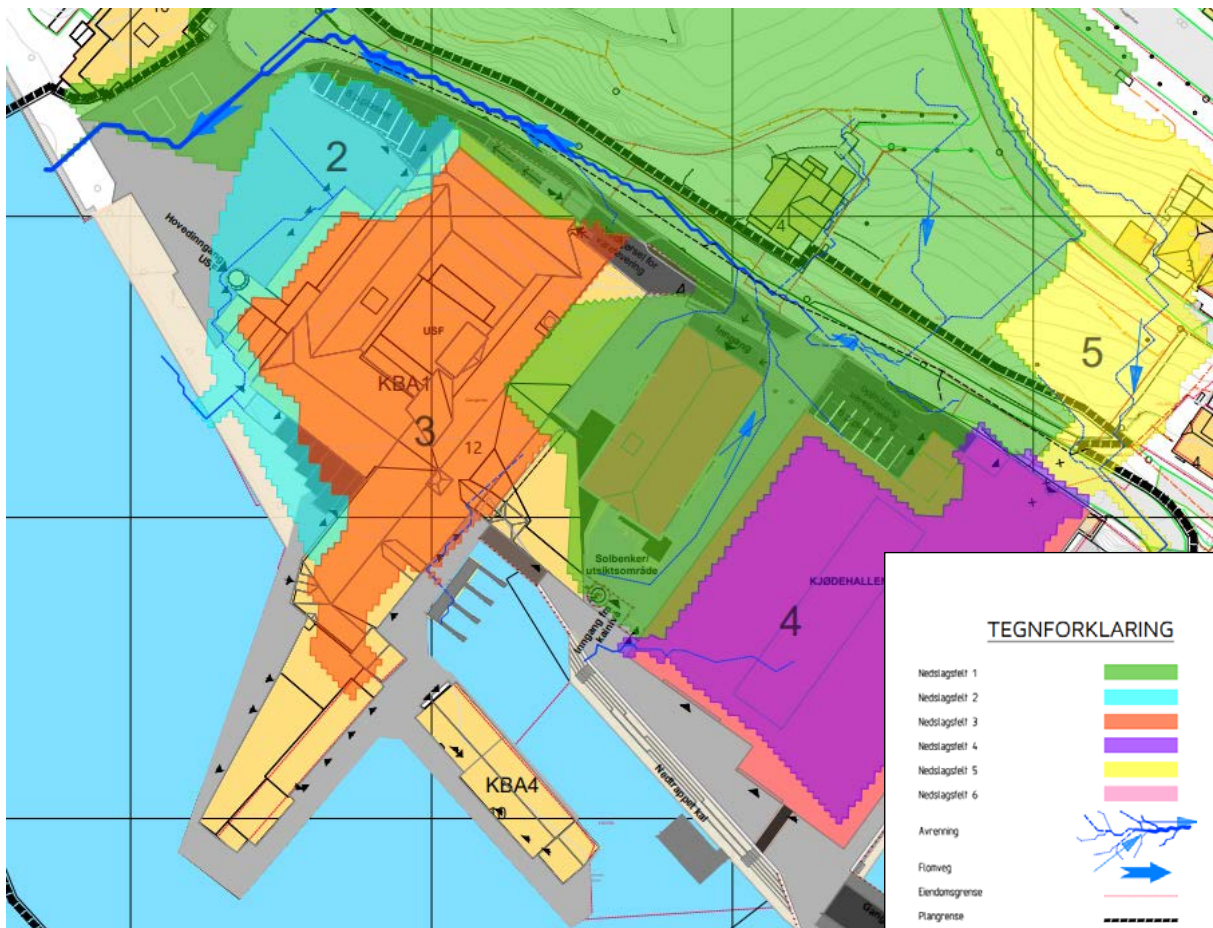
4.8.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Det er ikke påberegnet terrenginngrep eller masseutskifting slik prosjektet planlegges og reguleres for. I den grad det evt. vil bli terrenginngrep eller masseutskifting ved nærmere planlegging og prosjektering vil omfanget trolig være marginalt.

4.8.5 Overvannshåndtering

På parkeringsdekke over bygg på felt KBA2 må det etableres sluk som samler overvann og fører det til sjø i overvannsledning. Taknedløp fra nye bygg vil enten legges i rør direkte til sjø, eller ledes i åpne vannrenner over kaiareal til sjø. På grunn av at området i dag består av harde flater vil ny bebyggelse ikke øke avrenningen i særlig grad, men heller endre på avrenningsmønsteret.

I en flomsituasjon der overvannssystemet ikke klarer å ta unna nedbørsmengdene vil alt overvannet renne på overflaten. Da vil gaten Georgernes Verft fungere som flomvei for oppstrøms område og for ny utbygging på felt KBA2.



Figur 65: Utsnitt fra VA-rammeplanen som viser flomveier

4.9 Energi og klima

4.9.1 Energiløsninger og klimatiltak

Planforslaget tilrettelegger forfølgende tiltak for å minimere klimautslipp jmf. KPA § 18.3:

Mobilitet

- Det er lagt til rette for å opprettholde en høy andel gående og bidra til et økende antall syklende ved å regulere inn en bred gangbro over Dikkedokken og tilrettelegge for syklende ved et økt antall sykkelparkeringsplasser.
- Det er lagt inn bilrestriktive tiltak ved regulering av droppsone for taxi/skyss ved Nordre Nøstekaiaen samt en betydelig reduksjon i antall tilgjengelige parkeringsplasser.

Arealbruk

- Det planlegges tilnærmet ingen terrenginngrep. Alle planlagte tiltak vil ta utgangspunkt i eksisterende bygg og materialbruk.

Materialer

- Eksisterende bebyggelse i KBA1 og KBA 4 samt Dikkedokken vil hovedsakelig bevares i sin nåværende form. Ved ombygging av Kjødehallene og utbygging av «folkerommet» med dekke over vil man ta utgangspunkt i og beholde eksisterende bygningsstrukturer.
- Ved å ta vare på alle bygg som har transformasjonspotensiale, gjenbruke bygningsmasser og oppsirkulere materialer sparer prosjektet oss for store klimagassutslipp. Det planlegges transformasjon og bevaring av alt fra bærekonstruksjoner i stål til gjenbrukselementer fra rivningsobjekter i regionen. Det planlegges også å tilgjengeliggjøre oppsirkulerte materialer fra Nordic Circles og Vill Opp inn i prosjektet. Selskapene produserer i dag byggematerialer uten klimagassfotavtrykk. Beregnet klimanorm viser et gjennomsnitt på 1,3 poeng.

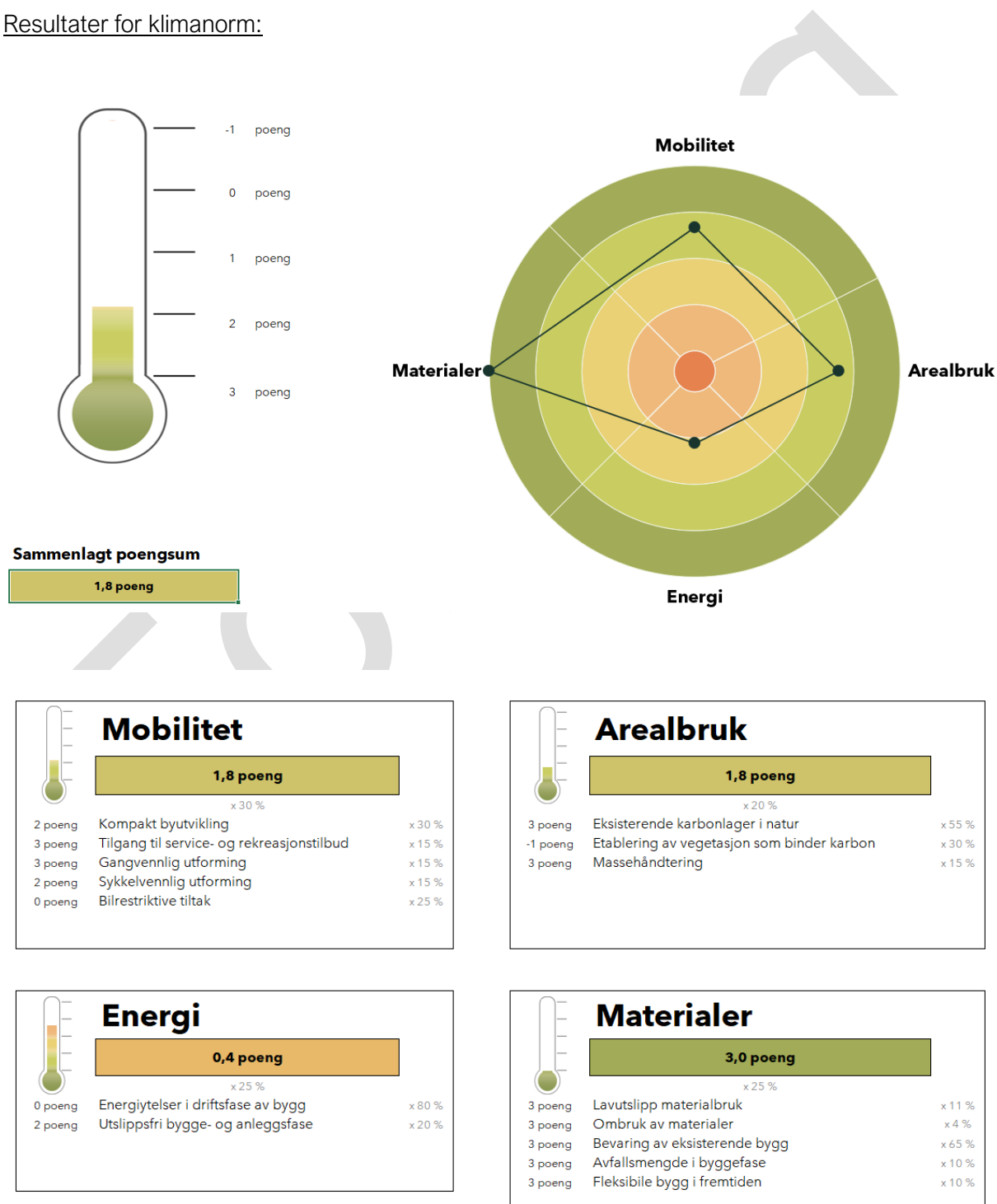
- Ekserserhuset vil kunne gjenoppstå i sin opprinnelige form på dekket over «Folkerommet», med 100 % gjenbruk av eksisterende trematerialer.

Energibruk

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det søkes om fritak av tilknytningsplikt for Kulturkvartalet Verftet da fremføring av fjernvarme eller oppgradering av USF-bygget/ Kjødehallene for tilpasning av eksisterende bygningskulturer vil bli svært kostnadskrevenende. For planlagt ombygd/rehabilitert bygningsmasse og ny bebyggelse er det ambisjoner om bruk av andre energiformer som varmepumpe..

Beregnet klimanorm viser et gjennomsnitt på 1,8 poeng.

Resultater for klimanorm:



Figur 66: Utsnitt av resultater fra klimanormen

4.9.2 Klimagassberegninger

Klimagassberegningene viser samlet sett at prosjektets transformasjonsstrategi er den viktigste faktoren til en bærekraftig utvikling på Verftet.

Planlagte tiltak innebærer transformasjon av eksisterende bygningsmasse (Kjødehallene), noe som gir 56 % lavere utslipp per år sammenlignet med nybygg. Ved å bevare fundamenter, bærekonstruksjoner og dekker blir utslippene fra materialer 53% lavere sammenlignet med nybygg.

Utslippene fra materialbruk i prosjektet er totalt sett lave, men høyest i bygningskategorien «Gulv på grunn, dekker og overflater» som utgjør 31 %.

Den største kilden til utslipp over byggets levetid er energiforbruk til drift (beregnet til 50 år). Selv om deler av bygget opprettholdes som halvklimatisert for å redusere energibehovet, vil energibruken fortsatt være en betydelig faktor i den totale utslippsprofilen for prosjektet.

Transport i drift er beregnet ut fra en anslått frekvens av arrangementer og makskapasiteten for besøkende, basert på byggenes kapasitet. Disse forutsetningene kan imidlertid endre seg over tid, noe som kan påvirke de endelige utslippene knyttet til transport. Tiltakene som er gjort for å tilrettelegge for høy andel gående og syklende er i hovedsak det som er viktigst å opprettholde da det viktigste for utslippene er å unngå høy andel biltrafikk ved store arrangementer..

4.10 Kulturmiljø

Hele planområdet omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø på flere plannivå:

- Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som innenfor hensynssonene:
- Kulturmiljø H570_2 Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes
- Kulturmiljø H570_7 Historisk sentrum
- Bestemmelsesområde #4 Historiske områder – Bergen sentrum
- I Kommunedelplan sentrum faller eiendommen inn under Riksantikvarens "Nasjonale kulturminneinteresser i by" (NB!-områdene), «Bergen, verftet». I disse områdene skal det tas særlige hensyn til at det foreligger nasjonale interesser knyttet til kulturminneverdiene, både enkeltbygg og miljøer. Området skal forvaltes og utvikles slik at kulturminneverdiene ikke svekkes eller forsvinner (jmf. Riksantikvarens "NB! Register").

I tillegg er Dikkedokken og dokkhuset regulert til bevaring også gjennom naboplanen.

Området ligger i sin helhet på fredet bygrunn, med unntak av kaiutstikkerene på utsiden av «Glassblåserbua». At området ligger på fredet bygrunn innebærer at ethvert tiltak som medfører graving i grunnen krever en undersøkelse og en dispensasjon fra Kulturminneloven, jf. KPA2018: 36.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (730) (36.2.1 Fredet bygrunn i Bergen sentrum a. Tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre middelalderbyen, må søke dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes kulturminnemyndighet.)

Sentrum - Sandviken Hensynssonen omfatter historiske kulturmiljø med høy kulturminneverdi, både av nasjonal og internasjonal interesse. Bebyggelsen ligger i en særegen topografi med Bergen havn som overordnet historisk premiss. De særpregede kulturmiljøene fra ulike tider er sentrale for Bergens identitet. For hensynssonen Sentrum – Sandviken gjelder generelle retningslinjer og anbefalinger.

Tiltak skal ivareta lesbarheten og opplevelsen av Bergens identitet og særpreg som historisk by. Ett sentralt element i Bergens historiske byggeskikk er at kirketårn fremstår som høyeste bygde element. En utbredt bruk av brostein er et annet. Slike overordnede trekk skal ivaretas.

Bygningenes form, fasadeuttrykk, detaljer, materialitet og farger er viktige for særpreget. Fasadekledning, vinduer, dører, farge, taktekking utføres i tråd med historiske forbilder. Synlige tekniske installasjoner (f.eks. varmepumper og ventilasjonsanlegg) bør begrenses

Til hensynssone kulturmiljø på Kommuneplannivå følger det beskrivelser for området:

5.24. Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes Området med historisk trehusbebyggelse strekker seg fra Nordnesboder i nord til Sydnes og Vaskerelven i sør. Bebyggelsen har utviklet seg i en «selvgrodd» og uregulert struktur fra 1400-tallet frem til 1900-tallet. Den bevarte trehusbebyggelsen synliggjør utbredelse, struktur og sammenheng i Bergens urbane bebyggelse frem til 1900-tallet. Området er et unikt bygningsmiljø og viser Bergens lokale byggeskikk. Delområdet er et helhetlig kulturmiljø typisk for det historiske Bergen. Ekstra varsomhet må utvises ved endringer på fasader eller volum. Bebyggelsesstrukturen skal bevares. Området er av nasjonal interesse

5.4 Festningene Bergenhus festning (Holmen) var kongesete og kirkelig sentrum i middelalderen. Flere bygninger og ruiner fra middelalderen er bevart. På 1500-tallet ble kongsgården utbygget til festning og residens for den danske kongens representant i Norge. Anlegget, inkludert Sverresborg, er fredet etter Kulturminneloven. Fredriksberg festning ble oppført som ledd i forsterkningen av Bergen i begynnelsen av 1700-tallet. Festningene er enten fredet eller har nasjonal interesse. Anleggene skal behandles som kulturminner av særlig høy kulturhistorisk verdi. Byantikvaren skal rådføres ved alle tiltak.

Området USF-Verftet og Kjødehallene ligger uten tvil i et av Bergens mest komplekse, historiske og særpregete miljø. Det er avgjørende for prosess og planleggingen at de kulturhistoriske elementene er premissgivere. Derfor har det vært viktig å bevare alle bygninger og element og legge til rette for en videre utvikling samtidig.

4.11 Barn og unges interesser

KPA 2018 § 13.1 setter krav om at rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging. Utbyggingen planen åpner for påvirker i liten grad eksisterende arealer avsatt til bruk av barn og unge. USF med sine svært varierte aktivitetstilbud, arrangementer, bevertningstilbud og uteareal må likevel sies å være en betydelig møteplass for barn og unge i dag. Planlagt oppgradering av bygningsmasse, oppføring av Ekserserhuset og etablering av utearealene på planlagt dekke mellom Kjødehallene og USF-bygget vil gi grunnlag for økt aktivitet og frekvens for aktiviteter tilrettelagt for barn og unge. Koblingen til kaiarealene, samt den nye gangbroen over til Nøstet Sjøfront vil både bidra til økt mobilitet og grunnlag for lek og aktivitet for barn og ungdom i nærområdet.

4.12 Sosial infrastruktur

4.12.1 Skole og barnehage

Tiltaket medfører ikke etablering av nye boenheter eller annen aktivitet som utløser behov for nytt areal for skole eller barnehage.

4.12.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget medfører ikke at det blir flere beboere i området, og det vurderes dermed at planen ikke utløser behov for utbygging av sosial infrastruktur eller areal for idrett.

4.13 Risiko og sårbarhet

Til planarbeidet er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse etter DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017) og hovedprinsippene i NS 5814:2021 «Krav til risikovurderinger». Selve ROS-vurderingen er basert på sjekkliste i Bergen kommunes mal for risikovurderingsskjema i planfremstilling samt akseptkriteriene for risiko og sårbarhet vedtatt i bystyret 20.03.2013 og byggteknisk forskrift (TEK 17). Analysen er utført av Gaute Baarøy AS.

For dagens situasjon er det identifisert 3 gule og ingen røde hendelser. Tema med gult risikonivå er luftforurensing, trafikkulykker og brann/rømning. For vurdering av de andre ROS-temaene vises det til ROS analyse datert 22.03.2025 vedlagt planforslaget. Følgende avbøtende tiltak er sikret i planen:

Luftforurensing:

Bergen kommune har rutiner for å iverksette tiltak for å redusere luftforurensningen på de verste dagene.

Trafikkulykker:

Det er regulert gangbro over Dikkedokken vil være det viktigste avbøtende tiltaket for å bedre mobilitet og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Denne skal bidra til å sluse konsertpublikum inn mot Kjødehallen via den gangbroen og derved redusere gangtrafikk og mulige konfliktsituasjoner med biltrafikk i Georgernes verft. Dette vil være et svært positivt tiltak for å redusere dagens ulemper med utrygghetsfølelse og redusert fremkommelighet under arrangement. Det er også regulert inn snumulighet for skyss/taxi i Nordre Nøstegaten som skal bidra til reduksjon av kjørende trafikk inn mot Kulturkvartalet Verftet i forbindelse med arrangementer. Varelevering vil fortrinnsvis skje på tidspunkt der det er lite gang- og sykkeltrafikk i området.

Brann/rømning:

Tiltak for evakuering og rømning er vurdert og lagt inn i planforslaget. Ved etablering av ny bro over Dikkedokken, samtidig som eksisterende bro restaureres og tas i bruk til rømning kan broen over til Berstad-tomten ha en fri rømningsbredde på 8,0 meter. Med disse brobreddene er personflyten i en rømningssituasjon god på hele området. Reguleringsplanen legger til rette for en fri rømningsbredde på 10 meter over ny bro over Dikkedokken. Det er gode muligheter for oppstillingsplasser for brannbiler rundt Kulturkvartalet Verftet. Den nye broen over Dokkedokken skal også dimensjoneres for brannbiltilkomst.

4.13.1 Klimatilpasning

Stormflo- og bølgeanalyse for området rundt Kjødehallene og den nye Dikkedokken broen viser at eksisterende kaikant trolig vil oversvømmes annet hvert år i 2050, 5 ganger årlig i 2075 og 67 ganger årlig i 2100. I analysen foreslås det et opplegg der Kjødehallene og mellombygg plasseres i sikkerhetsklasse F2, men der det aksepteres at deler av arealene kan oversvømmes gitt at de tåler belastningen det medfører. Det er også forutsatt at kaiarealene utenfor og den nye broen over Dikkedokken plasseres i sikkerhetsklasse F1.



Figur 67: Utklipp fra rømningsmodellering, to broer.



Figur 68: Utklipp fra rømningsmodellering, en bro.

Norconsult foreslår i sin rapport at det må sikres og dokumenteres at det ikke vil være personopphold og arrangementer når det er fare for oversvømmelse, bl.a. med beredskapsplan og varslingsopplegg. Det er her tenkt at det skal være en forutsetning for bruken av Kjødehallene og mellombygget, og dermed også rømningsarealene (kaie og broen) at disse ikke skal benyttes ved stormflo. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.6.1 og 3.1.6.c.

Både ROS-analyse og VA-rammeplan viser at konsekvensene av store og intense nedbørsmengder vil være vurderes som små siden tiltaksområdet ligger tett ved sjøen. For løsningene i VA-rammeplanen er det lagt inn en klimafaktor, slik at det tas høyde for økt nedbør som følge av fremtidige klimaendringer.

4.14 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget utløser ikke offentlig innløsningsplikt eller krever ekspropriasjonstiltak for å gjennomføres.

4.15 Rekkefølgebestemmelser

Planen inneholder ikke rekkefølgekrav, men det er dokumentasjonskrav til h.h.v. søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, se pkt. 2.6.1 og 2.6.2 i planbestemmelsene. I pkt. 2.6.3 i planbestemmelsene stilles det krav om at det i forbindelse med søknad om tiltak skal legges ved en utomhusplan som viser hvordan plankart og bestemmelser for uteareal er oppfylt. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utomhusplanen.

Følgende skal vises i utomhusplanen: Plassering av nye bygg, publikumsinnganger, varelevering, rømningsveier, eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, parkering for bil, herunder utforming og plassering av HC-plasser, parkering for sykkel og sparkesykkel, høyde på eksisterende og planlagt terreng, møblering, belysning, murer, gjerder, trapper og andre konstruksjoner, type dekke og materialer, kjøreveger, fortau, torg, gangareal og kantsoner, beplantning og vegetasjon, overvannsløsninger, renovasjonsløsning, universell utforming.

4.16 Oversikt over arealformål

4.16.1 Grad av utnytting

Følgende tall er lagt til grunn i grad av utnytting:

Område	Byggeformål	m2-BRA	Sum m2-BRA	Tomteareal m2	%-BRA	Kommentar
Eksisterende USF Verftet	KBA1 og KBA4	12150	12150	4053 + 354	275,70 %	Ikke medregnet tenkte plan
Folkerommet	KBA2	1540	2540	1414	179,63 %	Medregnet tenkte plan
Ekserserhuset eller alternativt volum	KBA2	1000				Medregnet tenkte plan
Kjødehallen	KBA3	10620	11149	3261	341,89 %	Medregnet tenkte plan
Kjødehallen ventilasjon	KBA3	379				
Parkering	KBA3	150				

Det er ikke medregnet tenkte plan for eksisterende bebyggelse i USF Verftet, KBA1 og KBA4 da det ikke påføres nytt volum eller planlegges ombygging. Kjødehallene (KBA3), bortsett fra ventilasjon og nytt heishus på h.h.v. 379 og 262 m² er eksisterende areal som blir transformert til kulturformål. Det er medregnet tenkte plan for hver 3 meter for Kjødehallen og areal under planlagt dekke i KBA2 mellom USF og Kjødehallen, «Folkerommet». Oppå planlagt dekke på KBA2, der det legges til rette for gjenoppføring av Ekserserhuset er det ikke medregnet tenkte plan. Dersom et alternativt volum blir oppført i stedet for Ekserserhuset vil tenkte plan medregnes. Dette er tatt høyde for i revidert tomteutnyttelse for KBA2. Det er lagt inn en %-BRA på 60% for planlagt småbåtanlegg.

4.16.2 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	0,6
1600 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (4)	9,1
Sum areal denne kategori:	9,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (4)	2,0
2012 - Fortau (6)	0,6
2013 - Torg (3)	2,9
2014 - Gatebun	0,3
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (4)	2,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (3)	0,7
2600 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (4)	0,2
Sum areal denne kategori:	8,9
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6220 - Havneområde i sjø	14,0
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	1,0
Sum areal denne kategori:	15,1
Totalt alle kategorier: 33,6	

Figur 69: Arealtabell, vertikalnivå 2.

Arealformål	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (2)	0,2
Sum areal denne kategori:	0,2
Totalt alle kategorier: 0,2	

Figur 70: Arealtabell, vertikalnivå 3.