



## Byrådssak /19

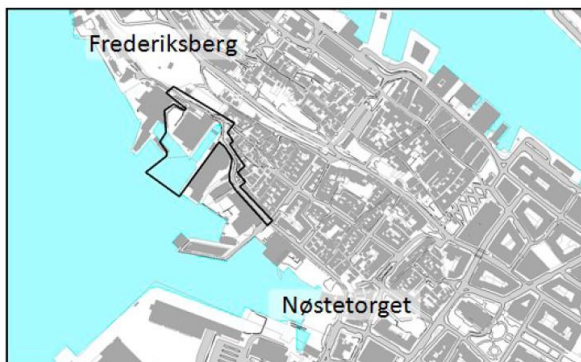
## Saksframstilling

Vår referanse: 2018/46196-3

### **Bergenhus, gnr. 165, bnr. 555 mfl., Dikkedokken, Arealplan-ID 63850000, Reguleringsplan, 2.gangs behandling. Plan anbefales ikke vedtatt.**

#### **Hva saken gjelder:**

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



Figur 1: Oversiktskart og skråfoto over planområdet.

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

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

Forslaget til bebyggelse i hovedområdet er utformet med en base som gir en ny forbindelsen mellom gaten Georgernes verft/Verftsbakken og kaiområdet (fra ca. kote +12 til ca. kote

+2,5). På denne basen er det plassert 4 bygg i 4 – 7 etasjer over bakkeplan. Bebyggelsen over bakkeplan er primært tilrettelagt for boliger, med noen utadrettede formål og næringslokaler i første etasje. Arealet mellom bebyggelsen er satt av til felles uteareal (f\_BUT). Arealer under bakken/ fellesområdet er i hovedsak avsatt til parkering. Inn mot USF Verftet foreslås det et bygg tilrettelagt for kultur- og næringsformål. Dokkhuset, et verneverdig saltaksbygg på dokkens sørside, foreslås ombygget og tatt i bruk til kombinert formål bolig, næring og offentlig- eller privat tjenesteyting.

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

#### Parallele planprosesser og koordinering

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

Tema som må sees i sammenheng, er som følger:

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

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

#### **Fagetats vurdering og anbefaling:**

Følgende hovedproblemstillinger er kommentert i vedlagte fagnotat; grad av utnytting, byggehøyder og estetikk, hensynet til kulturminner og kulturmiljø, ønsket formål, trafikk og parkering. I tillegg kommenteres forholdet til barn og unges interesser, universell utforming og naturmangfoldloven. For opplysninger om øvrige tema henvises til forslagsstillerens planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredninger (vedlegg C).

Fagetaten slutter seg til hovedformålet bolig, med innslag av kultur og næring og det planfaglige grepet i planforslaget. Det vises til vedlagte fagnotat for nærmere begrunnelse og fagetats merknader til det foreslåtte planforslag. Fagetaten påpeker imidlertid også på at før forslaget eventuelt vedtas, må det tas stilling til om eiendommen skal kjøpes i samsvar med bystyrets vedtak i sak 285-16, interpellasjon nr. 35. Vedtas planforslaget slik det foreligger, ligger det ikke til rette for en bruk i samsvar med forslaget til kulturarenaplan for 2019-2030 som ble sendt på høring 28.06.18. Følgelig må foreliggende planforslag avvises.

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

Flexibilitet med hensyn til mulig formål i 1. etasje og nye byrom

- Fremste del av BKB4 med fasade mot gateplan (o\_SGT4/O\_SAA) og mot dokken skal ha økt romhøyde for å tilrettelegge for eventuell næringsvirksomhet.
- Deler av 1. etasje i felt BKB2, med fasade mot dokken, skal ha økt romhøyde for å tilrettelegge for eventuell næringsvirksomhet
- Det skal etableres næring i 1. etasje i felt BKB5 (Dokkhuset).

#### Boenheter for barnefamilier og varierte boligstørrelser

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

#### Arkitektur/volum

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

#### Parkering

- Antall bilplasser for bolig settes til 0,4 per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.
- Etablere et felles parkeringsanlegg på indre del av gnr 165 bnr 581, med tilkjørsel fra Nøstegaten.

#### Gangforbindelser

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

#### Plankart

- Formål havneområde i sjø o\_VHS endres til formål ferdsel.

#### **Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Byrådet vil først peke på at planen inneholder mange gode intensjoner og gode løsninger for en eventuell boligutbygging i Dikkedokken (Kjødetomten). Planen peker også på mange relevante problemstillinger som er viktig uansett hvilken bruk området får i framtiden, som f.eks. støy og trafikkløsninger.

Byrådet innstiller likevel på å avvise planforslaget slik det foreligger i dag. Tilbudet som er tilgjengelig ved USF er unikt for byen og sentrum. En videre utvikling av tilgrensende områder til kulturformål og en framtidig kulturarena vil kunne forsterke denne unikheten, samt forsterke den eksisterende kulturaksen som går fra USF til DNS og KODE. En slik satsing vil styrke sentrum ved å kunne tilby en variasjon av unike kulturtilbud for et bredt spekter av aktører og publikum. En videreutvikling av dette området vil også styrke områdets regionale funksjon som kulturarena. En videreutvikling av området til rene kulturformål vil også bygge under offentlig tilgjengelighet til sjøfronten, samt redusere en eventuell støyproblematikk ved etablering av boliger. Ut i fra merknader og innspill som er kommet inn til plansaken og kommunens arbeid med kulturarenaplanen, er det tydelig for byrådet at de områdene som er avsatt til næringsformål i planforslaget ikke er tilstrekkelig.

#### Kulturformål og kulturarenaplanen

I 2016 ble det i en interpellasjon fra bystyret bedt om at byrådet vurderte anskaffelse av Kjødetomten, og at tomten ble regulert til kulturformål slik at den kunne være lokasjon for et

musikkteater. Ett av argumentene var at boliger på tomten vil være utsatt for støy fra USF, og at det vil være en risiko for at kulturarrangementer ikke vil kunne gjennomføres på grunn av dette. Byrådet ser at det er viktig å sikre kunst- og kulturlivets behov for arealer både på kort og lang sikt, og i den nylig vedtatte kulturarenaplan 2019-2030 står følgende:

*Kjødetomten, like ved USF Verftet, har stort potensiale til å kunne fylles med kulturnæringer og ulike nye klyngedannelser og satsinger. Tomten er strategisk plassert med beliggenhet i kulturaksen mellom KODE, DNS og USF. Det er blitt laget skisser for et fleksibelt multiform-kulturbygg, som ved behov skal kunne romme opptil 4000 publikummere. Kultur Vest skriver i sitt skisseprosjekt: «Med etableringen av Kulturkvartalet på Verftet vil stedet bli et kraftsentrum med en rekke ulike visnings-, fremførings- og produksjonslokaler som gir publikum og kunstnere i Bergen helt nye muligheter.»*

*Mange av innspillene som er kommet til kulturarenaplanen nevner viktigheten av at Kjødetomten reguleres til kulturformål. Det påpekes at et fleksibelt multibygg på tomten vil komme flere av byens kulturaktører til gode.*

Det er flere aktører som har spilt inn ønske om bruk av området til kulturformål, alt fra akustisk musikk scener, et alternativ til Grieghallen, mindre arenaer med tilfredsstillende akustikk og gode produksjonsfasiliteter for samtidsmusikk- og kammermusikkfeltet, Videre er også behovet for en innendørs arena med god publikumskapasitet og behovet for større areal til kunstnerisk iscenesettelse for performance, happenings og installasjoner nevnt. Flere aktører peker på mulighetene for å bruke byggene på tomten slik som de står i dag. I Kulturarenaplanen står det videre at:

*Dette vil kunne løse arealbehov for kulturnæringen og umiddelbare behov for fremførings- og produksjonslokaler.*

*USF mener selv at det er mulig å bruke bygningene umiddelbart, og at Kjødetomten også vil være en god lokasjon for det planlagte Filmveksthuset. Kjødetomten er det mest naturlige stedet for musikkbransjens ekspansjonsmuligheter. Det er flere bedrifter i klyngen rundt USF som allerede står klare til å ta i bruk et urbant og kostnadseffektivt kulturbygg på tomten. Miljøvennlig gjenbruk av eksisterende byggmasse vil være mulig. I tillegg til at mange av innspillerne ønsker et kulturkvartal på Verftet, uttrykkes det også bekymring for at aktiviteten ved Kulturhuset USF vil dø hen dersom de må ta hensyn til boliger på nabotomten.*

Skanska Eiendomsutvikling peker i sitt innspill til kulturarenaplanen på at deres planforslag for Dikkedokken viser at bygget nærmest USF vil være et rent næringsbygg som også kan benyttes til kulturformål dersom det er behov for å utvide driften ved USF.

Bergen bystyre behandlet Kulturarenaplan for Bergen kommune 2019-2030 i møtet 24.10.2018 sak 238/18 og fattet følgende vedtak:

1. Bystyret vedtar «Kulturarenaplan for Bergen kommune 2019-2030».
2. Bystyret vedtar at planens handlingsdeler inngår i prioriteringsgrunnlaget for kommende rullinger av økonomiplan og budsjett.
3. «Kulturkvartalet Verftet brukes heretter som navn på helheten av Kjødetomten og USF Verftet.»
4. Bystyret ber om at Handlingsplanen rulleres hvert 4. år

#### Merknad

*Bystyret ber om at Kjødetomten settes av til kulturformål slik at man i sammenheng med kulturhuset USF får et kulturkvartal på Verftet. Dette vil sikre gode utviklingsmuligheter for kunst, kultur og kulturnæringsmiljøet i Bergen.*

### Møte med forslagsstiller

I november ble det avholdt møte med forslagsstiller der byråden pekte på at hovedmomentet i denne saken er at Bergen bystyre, ved vedtak av kulturarenaplan i oktober 2018, har bedt om at tomten settes av til kulturformål. I møtet orienterte Skanska om bygningsmessig status på eksisterende bygninger, samt om planforslaget slik det foreligger. I planen er det lagt opp til et næringsbygg på 1500 m<sup>2</sup> i tilknytning til USF. Dette vil kunne gi et utvidet kulturtilbud og kunne inngå i kulturkvartalet Verftet. Bolig kombinert med kultur vil kunne gi økt grunnlag for kulturvirksomheten på USF. Også Dokkhuset kan brukes til kultur dersom det er ønskelig. Videre viste Skanska til mulige kombinasjonsløsninger mht. formål bolig/kultur, muligheter for kommunen til å leie/kjøre eiendom, evt. makebytte, samt alternativ der kommunen vedtar planforslag slik det ligger, med et tidsbegrenset byggeforbud. Opus understreket sitt syn om at planforslaget slik det foreligger ikke i tilstrekkelig grad har belyst kultur som alternativt formål. Informasjon og forslag fra møtet er tatt med i denne saken. Møtereferat er vedlagt.

Byrådet viser forståelse for forslagsstillers synspunkt i saken og understreker at dette er en krevende sak. Byrådet er også usikker på om det er mulig å bruke byggene slik de fremstår i dag, spesielt med hensyn til dokumentasjon av bygningsmessig status framlagt av forslagsstiller. I tillegg vil byrådet også peke på at det p.t. ikke foreligger finansiering for bruk av tomten til kulturformål. Finansiering av eventuelle kulturformål må dermed avklares nærmere. Et nytt offentlig planforslag for området, vil legge nylig vedtatt kulturarenaplan til grunn for arbeidet. Kulturarenaplanen omfatter ulike aktørers behov for lokaler i dette området. I tillegg vil trafikkbelastning og støy måtte analyseres.

### *Behov for avklaring av det offentliges interesser*

Byrådet slutter seg til fagetatens påpekning av at det må tas stilling til om eiendommen skal kjøpes i samsvar med bystyrets vedtak. Byrådet ser at i situasjoner der det offentliges interesser ikke er avklart, fører dette til usikkerhet for grunneier og forslagsstiller om grunnlaget til å kunne utvikle eiendommen. Byrådet ser at dette er uheldig, men vil likevel peke på at foreliggende vurdering gir grunnlag for en avklaring av den offentlige interessen. Planforslaget avvises dermed på bakgrunn av overforstående begrunnelse.

### **Begrunnelse for framleggelse til bystyret:**

I henhold til plan og bygningslovens (2008) § 12-12 skal forslag til reguleringsplan legges frem for bystyret for endelig vedtak. Komite for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

### **Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas ikke følgende forslag til detaljregulering med tilhørende konsekvensutredning:

1. Bergenhus, gnr. 165, bnr. 555 mfl., Dikkedokken. Arealplan-ID 63850000, vist på plankart sist datert 24.8.2018.
2. Begrunnelse framgår av saksutredningen.

Dato: 22. januar 2019

Harald Schjelderup  
Byrådsleder

Anna Elisa Tryti  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 140918 med følgende vedlegg

- A. Plankart datert 4.7.2018
- B. Reguleringsbestemmelser datert 12.9.2018
- C. Planbeskrivelse datert 24.8.2018
- D. Merknadsskjema datert 9.2.2018
- E. Merknadskart datert 21.12.2017
- F. Endringsnotat datert 24.8.2018
- G. Illustrasjonsplan datert 28.8.2018
- H. Illustrasjoner til 2. gangsbehandling. datert 24.8.2018
  - 5.3.1: Oversiktskart s. 2
  - 5.3.3: Illustrasjonsplan s. 3
  - 5.3.4: Endringer i forbindelse med 1. gangsbehandling s. 4
  - 5.3.6: Snitt og plan med arealfordeling s. 5
  - 5.3.7: Sol- og skyggeillustrasjoner s. 7
  - 5.3.8: Perspektiver s. 13
  - 5.3.11: Brannredningsarealer, kjørearealer s. 21
  - 5.3.12: Uteopphold etter kommuneplanens arealdel s. 23
  - 5.3.15: Sammenstilling med potensiell fremtidig utbygging i naboplan s. 26
- I. Illustrasjoner til utredningsalternativer og prosessbeskrivelse datert 15.12.2017
  - 5.4.20: Utredningsalternativer illustrasjoner plan og snitt s. 2
  - 5.4.21: Modellbilder s. 5
  - 5.4.22: Prosessbeskrivelse s. 7
  - 5.4.23: Komparative studier s. 19
- J. VA-rammeplan datert 13.4.2015
- K. Støyrapport datert 14.9.2015
- L. Trafikkanalyse: Trafikk- og parkering datert 9.2.2018
- M. Kulturminner og kulturmiljø med KU datert 9.2.2015
- N. Stedsanalyse og byform; Landskap, bebyggelse og bystruktur med KU datert 14.9.2015
- O. Barnetråkk (forenklet) datert 27.5.2015
- P. ROS-analyse datert 30.1.2018
- Q. Anleggstrafikk og massebehandling datert 17.10.2017
- R. Brev fra konsulent (til Nøstet Verftet Klosteret) 16.1.2018 datert 16.1.2018
- S. Innsigelsen trekkers (Hordaland Fylkeskommune).
- T. Referat fra møte med forlagsstiller datert 27.11.18