



Gaute Baarøy AS

Vår referanse: PLAN-2023/15912-16

Saksbehandler: Helene Lyssand

Dato: 13.12.2023

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Bergenhús. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet , Arealplan-ID 71480000

Møtedato: 06.11.2023

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Kulturkvartalet Verftet Holding AS

v/ Tore Johan Smidt tore@smidt.as – representerer
Bergen kommune

Plankonsulent: Gaute Baarøy AS

v/ Gaute Baarøy gb@gautebaaroy.no

Kommunen: **Byplan** v/ Helene Lyssand (hoved saksbehandler),
Ørjan Olsen Furnes og Solveig Hartmann
Byantikvaren v/ Endre Steen-Nilsen
Byarkitekten v/ Ines Moco Pereira
Byggesak v/ Martin Christensen

Andre: Stiftelsen Kulturhuset USF v/ Ivar Vogt ivar.vogt@usf.no
Vill Arkitektur V/ Fredrik Barth fredrik@vill.no

1. Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller innledet med en gjennomgang av planinitiativ og mulighetsstudie. Intensjonen med planinitiativet er å gjennomføre en planendring for Kjødehallene, Dikkedokken med tilliggende land- og sjøarealer samt en endelig fastsetting av arealformål for USF-Verftet fra industri til kulturformål. Hvilket muliggjør endring og ny bruk av Kjødehallene og Dikkedokken til en arena for konserter og kulturarrangementer.

2. Premisser for planarbeidet

Plan- og bygningsetaten er positive til oppstart av reguleringsplanarbeid. Sentrale temaer i det videre planarbeidet vurderes å være trafikk og mobilitet, og virkninger på kulturmiljø og kulturminner.

Under punkt 10 anbefaler vi en møteserie frem mot innsending til 1. gangsbehandling, for å sikre at det jobbes frem et mest mulig omforent planforslag.

Byplan viser til at BME ikke kunne stille i møtet. Deres uttales legges møtereferatet. I lag med uttalelser fra Bergen Vann, Byarkitekten og Statens vegvesen.

2.1 Trafikk og mobilitet

Tiltaket vil bidra til økt aktivitet av varetransport til kvartalene og publikummere/ besøkende I planinitiativet er det forespeilet en kapasitet på inntil 3500 personer. ***Tilkomsten til planområdet er dårlig/begrenset.***

Gaten Georgernes verft

Georgernes verft er svingete og har kun et kjørefelt, noe som begrenser kapasiteten og sikten i gaten. I tillegg er det smale partier der gående fra Nedre Strangehagen/ Verftsbakken må dele tverrsnitt med kjøretrafikken. Den kommunale gaten er også del av vedtatt sykkelnett.

Vegen ble regulert og realisert som følge av utbyggingen av boligene på Georgernes Verft, plan-ID 9020001 (i 1998). Løsningen er et resultat av en rekke kompromisser, herunder verneinteresser knyttet til dokken, eksisterende bebyggelse- og gatestruktur.

«Trafikalt sett er det ikke ønskelig å etablere flere kulturarenaer i dette området, som vil øke både behov for varetransport og persontrafikk i et vegnett som ikke er dimensjonert for denne økningen. Dette kan medføre trafikkfarlige situasjoner for de myke trafikantene som skal ferdes i området. ***Trafikksikkerhet og forhold for myke trafikanter må vektlegges i planarbeidet.***»

Som følge av dette må det ***utarbeides en trafikk- og mobilitetsanalyse*** som tar for seg den totale trafikken til området. Den må:

- beskrive ulike transportbehov og -mengde, og vise sporing for største kjøretøytype som trenger tilkomst til arenaen.
- vurdere konsekvenser for eksisterende virksomheter og beboere, ved økt trafikk i vegen.
- foreslå ***tiltak som kan bidra til å redusere biltrafikk ut mot Georgernes Verft*** (taxi, skyss, varelevering).

Biltrafikken inn til området må reduseres til et minimum (Drift + HC plasser).

I den innledende trafikkvurderingen blir det vist til en snumulighet/ avsettingslomme ved Bjørgeboden. Dette kan 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 vil være behov for utvidet plangrense for å få til et slikt tiltak.***

Varelevering er en utfordring, inkludert hvor/hvordan varebiler skal snu. Avstand til snuplass ved verftet¹ er mer enn 140 meter.

Forslagstiller ønsker å se på mulighet for vareleveranse over broen over Dikkedokken, og via eksisterende gateløp til USF Verftet som i dag.

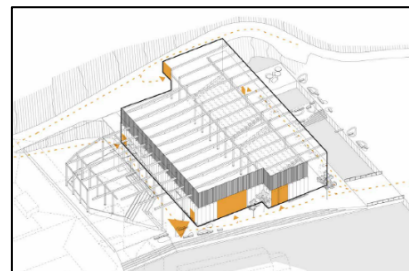
Renovasjon – Det må vurderes mulighet for påkobling av bossnett. Andre forhold som må svares ut er plassering av renovasjonspunkt og oppstillingsplass (Glass og metall).

Byplan anbefaler er eget møte for overnevnte tema. Ut over ønsket om en kjørbar gangbro ble det i møtet ikke tatt stiling til mulige løsninger for varelevering.

Plankonsulent planlegger et møte med [graveklubben](#) og ser at det kan være hensiktsmessig at BME og byplan deltar.

Myke trafikanter (byrom og møteplasser)

Kjødehallene- hovedatkomst til for gående planlegges fra sjøfronten, tilknyttet en ny bro over til Berstad tomten. Det tas høyde for at broen dimensjoneres for større kjøretøy (bla. utrykningskjøretøy)



Vi er positive til en ny bro:

- Det å komme via sjøfronten vil gi særpregete kvaliteter til opplevelsen av stedet
- Det vil muliggjøre en sammenhengende forbindelse frem til plassen mellom USF og boligbebyggelsen på Georgernes Verft.

Byantikvaren påpeker at det er mest naturlig å ha bro lengst ute i Dikkedokken - det vises til tidligere bruk av dokken. Dimensjonering/ utforming av ny bro må sees i sammenheng med bebyggelsen – dette blir nesten like viktig som selv bebyggelsen.

Gangtilkomst via en ny bro vil ikke kunne benyttes før detaljplanen «Nøstegaten» gjennomføres. *Hvilket tilsier at det må ta høyde for en midlertidig situasjon.* Forslagstiller har dialog med grunneier og viser til at det kan se ut til at nordøstre del i Nøstegaten kommer til å bli realisert samtidig som Dokkhus og Dikkedokken.

Byantikvaren viser til at boden i Nøstegaten må heves pga. havnivåstigning og påpeker at det er viktig å ikke få omkamper eksempelvis på hvor mye gaten skal heves.

Forslagstiller ønsker å se på muligheten for å utvide deler av kaifronten for å legge til rette for sambruk under arrangementer og tilkomst for allmenheten. Forholdet til sjø må avklares gjennom planarbeidet; herunder bruken av dokk og mulig utvidelse kaiarealene.

Gjennom planprosessen må det sees på plassering av **parkeringsplasser for sykkel** (antall plasser/ samlet for området). Det vises til [Sykkelstrategi for Bergen 2019-2030](#).

¹ Ved verftet er det tilrettelagt for snuing med biler opptil størrelse lastebil (L).

2.2 Grønnstruktur og landskap

2.2.1 Blågrønne kvaliteter

Gjennom planarbeidet må det sees på muligheter for å forbedre de blågrønne strukturene i området. Etablering av vegetasjon, åpen overvannshåndtering og grønne tak og vegger kan bidra til økt biologisk mangfold, et trivelig bymiljø, i tillegg til mer attraktive tur- og gangtraseer.

2.2.2 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. I Naturbase og Artskart er det registrert flere arter av rødlistet fugl og sjøfugl i det omkringliggende området. Dette gjelder blant annet gråmåke (VU), ærfugl (VU), fiskemåke (VU) og grønnfink (VU). Det er også registrert forekomst av vandrefalk. Dette er en livskraftig art, men ettersom dette er en spesielt hensynskrevende art er den kategorisert som en art av særlig stor forvaltningsinteresse.

2.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det knytter seg store kulturminneverdier i og rundt planområdet. Identiteten til planområdet knyttes til verfts drift og industri.

Planinitiativet tar utgangspunkt i gjenbruk/transformasjon av eksisterende bygningsmasse.

Byarkitekt og Byantikvaren er opptatt av å:

- beholde byggets romlighet og industrikvaliteter - «en industrihall hvor det arrangeres konserter».
- sikre en åpenhet fra havn til kai og sjøfronten

Byantikvaren mener det er viktig å avklare hva som er bevaringsverdig. Romligheten i bygget er trolig det viktigste å ta vare på, samtidig som det gjerne er større spillerommet i fasaden. Det blir viktig å koble på byggesak, byarkitekten og byantikvaren tidlig i prosessen.

Byarkitekt oppfordrer til å melde seg som Futurebuilt-prosjekt. Vill understreker utfordringer med balanse tekniske krav, støydemping osv. opp mot det autentiske og bevaring.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal sendes til Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling

Reguleringsformål

Byantikvaren ber om at området reguleres med hensynssone kulturmiljø – ved utforming av bestemmelser kan det diskuteres hvor strengt det skal være. Byggesak viser til at bevaringsverdige bygg i reguleringsplan kan gi fritak for enkelte krav og at dette er noe en kan diskutere videre mtp. utforming av bestemmelser. Da også i kombinasjon med kompensierende tiltak. Hensyn til UU og brann kan ikke fravikes.

Støy fra arrangement

Vi kjenner til at det har vært naboklager på støy for utendørsaktivitet på USF-plassen. Temaet må diskuteres videre i prosessen. Håndtering av støy gjøres i samråd med Bergen kommune, antikvariske myndigheter og vurdering av gjeldende forskrifter.

2.4 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging (ref. KPA § 19).

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med Skanska sitt reguleringsplanforslag for Bergenhus, gnr/bnr 165/555 m.fl., Dikkedokken (planID 63850000).

Tema som kan bli særlig aktuelle vil være trafiksikkerhet, mobilitet og havnivåstigning.

Forurensning

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde 1. Anført problem er byjord.

Deler av planområdet ligger på fylling i sjø.

Eiendommen ligger i gul sone i forhold til luftkvalitet, jf. punktene 17 og 27.1.2 i bestemmelsene til KPA 2010. Utredning er påkrevd.

Sjø og vassdrag

Faren for havnivåstigning og stormflo må avklares/utredes. Byantikvaren trekker frem at flom skjer sjeldent, og det er viktig å diskutere hva man kan akseptere i tilknytning til dette.

2.5 Energi og klima

Som en del av plansaken **skal det redegjøres for valg** av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp (§18.3).

Forslagstiller har store klima ambisjoner - gjenbruk bygningsmasser og oppsirkulere materialer mm. Foreløpig klimanorm viser et gjennomsnitt på 1,7 poeng.

Eiendommen er berørt av konsesjonsområdet for fjernvarme i Bergen.

2.6 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positiv uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

2.7 Levekår og folkehelse

Planområdet ligger i levekårssone Vågen ([lenke](#)):

- Høy andel eldre som bor alene
- Nedgang i sosialt nettverk fra 2016 til 2018
- Forekomst av kriminalitet er høyere i sentrum og sentrumsnære områder vs. mer sentrumsfjerne levekårszoner

Det skal redegjøres for:

- hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.
- for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

2.8 Barn og unge

2.8.1 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

USF-bygget og Kjødehallene brukes i dag til et mangfold av arrangementer, blant annet i form av konserter, kurs og forestillinger, også rettet mot barn og unge. Foreslått plangrep vil kunne øke området attraktivitet (kulturtilbud, møteplasser mm.)

3. Medvirkning

Forslagsstiller ønsker tett dialog med faginstanser for å jobbe frem et mest mulig omforent planforslag til 1. gangs behandling. Det legges opp til et informasjonsmøte for grunneiere, naboer og andre interesserte etter 1. gangs behandling

Byplan oppfordrer til tidlig dialog gjennom eksempelvis informasjonsmøter med naboer i oppstartsperioden også.

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

Planområdet ligger innenfor en 300meter buffer til Nykirken (må varsles ved planoppstart).

4. Rapporter og utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Trafikk- og mobilitetanalyse	Forslagsstiller	Avklares med PBE og BME
Stedsanalyse (er sendt inn)	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger (§§ 10 og 8).

5. Reguleringsbestemmelser

5.1 Rekkefølgekrav

Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav med hensyn til infrastruktur i området.

5.2 Utbyggingsavtaler

Der rekkefølgekrav legger til rette for det, vil det være mulighet for å inngå utbyggingsavtale med kommunen om opparbeiding av infrastruktur.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

Det anbefales at planavgrensning utvides. Endelig avgrensning avtales, og oppdatert SOSI-fil sendes til byplan for før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

6.2 Plannavn

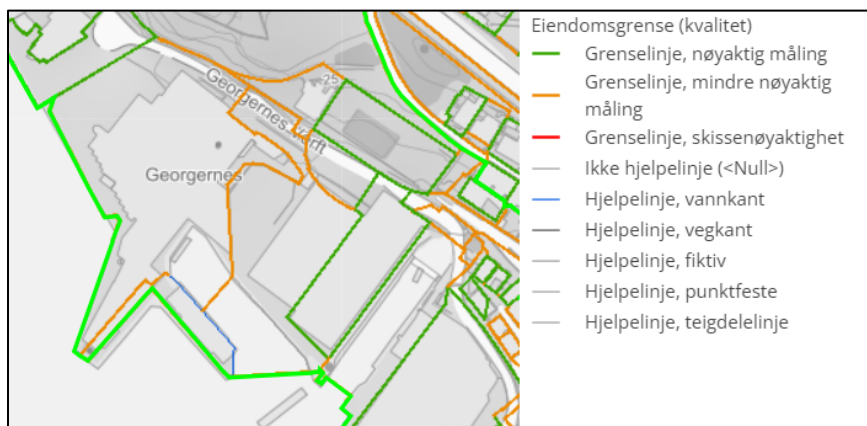
Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieell - arealplan-ID 71480000: **Bergenhus. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet.**

6.3 Kartgrunnlag

Foreslått plangrense sendt over til Seksjon for GIS og plandata for intern kontroll. Byplan kommer til å sende over en samlet tilbakemelding fortløpende.

6.4 Eiendomsforhold

Flere eiendomsgrenser er vist med mindre god kvalitet (oransje linje). Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser *bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart*. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.



7. Konklusjon

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Det må sees på den samlede belastningen for området (varelevering, drop-off, renovasjon mm).
- Biltrafikken reduseres til et minimum
- Identiteten til planområdet knyttes til verftsdrift og -industri. Dikkedokken må styrkes både som kulturminne og byrom.
- Dimensjonering/ utforming av ny gangbro må avklares gjennom planarbeidet.

8. Fremdrift – videre saksgang

8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

[Før varsel om planoppstart:](#)

Oppgave/tema	Ansvarlig
--------------	-----------

Utvidelse av planområdet – avvent e-post fra PBE	Plankonsulent og PBE
---	----------------------

Oppdatert fremdriftsplan	Plankonsulent
--------------------------	---------------

En effektiv planprosess fordrer en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagstiller stiller spørsmål om **trafikk og mobilitet** kan diskuteres i etterkant av varsel om varsel planoppstart. Byplan er åpen for dette, ønsker en videre dialog mtp. forespeilt møteserie på neset side og type møte:

- Presentasjonsmøte: Ulike tema/ problemstillinger presenteres, der uttalelser/konkrete tilbakemeldinger sendes over i etterkant av møtet.
- Arbeidsmøte: Underlag/ agenda til møte sendes inn min. 2 uker før møtet avholdes.

Byplan og plankonsulent vurderer hvem som skal inviteres til de ulike møtene.

Oppgave/tema	Ansvarlig	Mulige deltagere
1. Mobilitet og trafikk	Plankonsulent	Byplan, Bymiljøetaten og Byantikvaren
2. Dikkedokken - utforming av byrom (inkl. ny bro).	Plankonsulent	Byplan, Bymiljøetaten, Byarkitekten og Byantikvaren
3. Arbeidsmøte: Bygningsmassen/arkitektur	Plankonsulent	Byplan, Bymiljøetaten, Byarkitekten, Byantikvaren og Byggesak

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom Infoland Ambita .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Krav til framdrift	Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Saksbehandler kontaktes på telefon Telefon, eller e-post Epost.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer Saksnummer.

Med hilsen

Etat

Saksbehandler

Tittel

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Følgende uttalelser legges ved referatet:

- Bymiljøetaten
- Bergen Vann
- Byarkitekten
- Statens vegvesen.
- Bergen vann, inkl. kart VA-ledninger

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom Infoland Ambita .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag .
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Krav til framdrift	Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813100, eller e-post
Helene.Lyssand@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer *PLAN-2023/15912*.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Helene Lyssand
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Gaute Baarøy AS

Vedlegg:

Forslag til planavgrensning (dersom uenighet)

Kart VA-ledninger (dersom mottatt fra VA-etaten)