



Byrådssak /24

Saksframstilling

Vår referanse: 2023/24826-62

Bergenhus, Gnr. 164, Bnr. 3 m. fl., Dokken, nybygg Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet (planID 71350000). Fastsetting av planprogram

Hva saken gjelder:

Saken gjelder fastsetting av planprogram for privat detaljregulering for nybygg - Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet. Forslag til planprogram er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Statsbygg.

Planprogrammet skal redegjøre for hvordan det videre planarbeidet skal foregå, hvilke temaer som skal utredes, hvilke metoder som skal benyttes for utredningene samt prosess og medvirkningsopplegg. Planforslag med konsekvensutredning skal så utarbeides på bakgrunn av det fastsatte planprogrammet.

Havforskningsinstituttet (HI) og Fiskeridirektoratet (Fdir), heretter HI/Fdir, skal samlokaliseres i et nytt bygg på Dokken. Statsbygg har ansvaret for regulering, prosjektering og bygging av nybygget på vegne av Nærings- og fiskeridepartementet.



Figur 1. Planområde markert i oversiktskart. Figur 2. Tomt for Nybygg HI/Fdir. er markert med rødt, og Havneleret med lilla.

Planområdet ligger på Dokken ved Puddefjorden, helt sørvest i Bergenhus bydel. Området er i dag brukt til havne- og lagervirksomhet. I tråd med arealstrategien for Dokken er Havnelageret planlagt for allmenntilgjengelig formål og utredes som del av planprogram og reguleringsplan for HI/Fdir. Akvariet i Bergen ønsker å være samlokalisert med HI/Fdir på Dokken, og har signalisert til Bergen kommune at de ønsker å etablere et nytt Verdenshavsenter i dagens Havnelager. Bystyret har tidligere gitt positive signaler om å vurdere arealer til Akvariet på Dokken. Utredning av mulig fremtidig bruk av Havnelageret som Verdenshavsenteret inngår på bakgrunn av dette som en del av planarbeidet. De planlagte tiltakene utløser krav til konsekvensutredning. Dette planprogrammet er felles for nybygg for HI/Fdir og for ny bruk av Havnelageret.

Både HI/Fdir og Akvariet er lokalisert på Nordnes i dag. HI er spredt på mange ulike bygg der mange ikke lenger er hensiktsmessige for virksomheten. Akvariets lokaler og tekniske anlegg er preget av stor slitasje og er i kritisk dårlig stand, og med en bygningstype som ikke er energieffektiv nok til å tilfredsstille moderne krav til bygg.

Hensikten med planarbeidet:

- Regulere for nybygg for HI/Fdir, med tilhørende havnefasiliteter
- Utrede og avklare om og hvordan Havnelageret kan tas i bruk til andre formål, og mulig ny lokasjon for Verdenshavsenteret
- Utrede og avklare adkomst og teknisk infrastruktur for disse to byggene, samt se på mulighetene for sambruk og fordeler ved samlokalisering
- Sikre allmennhetens tilgjengelighet i, gjennom og forbi området, i henhold til arealstrategien
- Sikre tilstrekkelig kaiareal for logistikk knyttet til håndtering av skip
- Utrede plassering av småbåthavn til HI/Fdir
- Sikre arealbehov i anleggsfasen, inkludert midlertidig adkomst
- Vurdere eventuelt brohode for gang-/sykkelbru over Puddefjorden

Overordnede føringer og pågående parallelle planprosesser

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018)

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) i hovedsak avsatt til havneformål, mens mindre deler av området er avsatt til byfortettingssone. Dokken er i tillegg underlagt hensynssone for områder under omforming/transformasjon der det forutsettes helhetlig planlegging.

Dokken 2050 – overordnet strategi (vedtatt 28.04.2021 sak 116/21)

Overordnet strategi setter utviklingsmål for transformasjon og byutvikling på Dokken og gir retning, rammer og føringer for utviklingsarbeidet. Visjoner og mål følges opp i planarbeidet med områdereguleringen.

Arealstrategi for Dokken (vedtatt 22.02.2023 sak 46/23)

Arealstrategien for Dokken bygger videre på utviklingsmålene i overordnet strategi, og viser en mulig disponering for området. Arealstrategien er ikke juridisk bindende, men Bystyret gjorde vedtak i 2022 om at denne skal være førende for arealplaner innenfor området.

Parallell planprosess med områderegulering for Dokken sør

Planarbeidet skal gå parallelt med utarbeidelse av offentlig områderegulering for Dokken sør. Det er i stor grad overlapp mellom planområdene for områderegulering og detaljregulering (figur 3).

Planprogrammene for de to planforslagene ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig, og planprosessene skal i utgangspunktet følge hverandre frem mot utleggelse til offentlig ettersyn.



Figur 3. Planområde Hi/FDIR i rødt, områderegulering Dokken sør i lilla

Prosess

Det ble varslet oppstart 16.12.2023, og forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til offentlig ettersyn. Det kom inn 8 private merknader og 19 uttalelser fra høringsparter. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulent i merknadsskjema datert 02.04.2024.

I uttalelsene og merknadene som gjelder planprogrammet blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen legger til grunn at hovedløsning for kollektivsystem, mobilitet, veg og trafikk blir fastsatt i områdereguleringen, og at detaljreguleringen forholder seg til dette.
- Fire nye utredningstemaer ble spilt inn:
 - o Natur og vannmiljø (Bergen vann)
 - o Helsekonsekvenser (Helseverneheten)
 - o Byform og arkitektur (Byarkitekten)
 - o Framkommelighet i farvann (Kystverket)
- Byarkitekten ber om tydeliggjøring av alternativer.
- Byantikvaren ber om at et av KU-alternativene legger til grunn bevaring av skur 22 og 23.
- Bymiljøetaten vurderer at planområdet bør utvides til å inkludere bussholdeplass på Puddefjordsbroen.
- Klimaetaten ber om at det utarbeides klimagassberegninger for de ulike alternativene for nybygg.

Det ble avholdt et informasjonsmøte om planprogram og videre planarbeid den 10.01.2024. Møtet ble holdt i samarbeid med Plan- og bygningsetaten som presenterte arbeidet med områderegulering for Dokken sør.

Hovedinnholdet i planprogrammet

Planarbeidet krever konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 b. Etter § 6 b. skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I konsekvensutredes. Planarbeidet legger opp til tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg I punkt 24:

«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²»

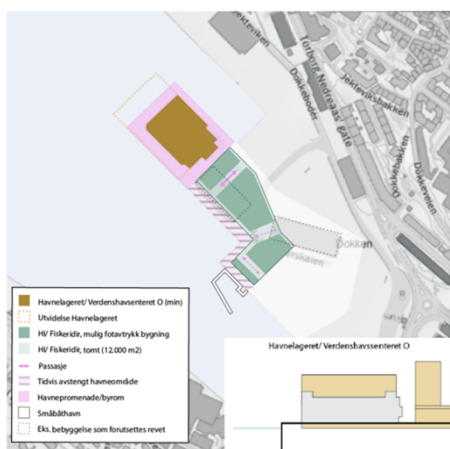
Planprogrammet skal fastsette hvordan det videre planarbeidet skal foregå, hvilke temaer som skal utredes, hvilke metoder som skal benyttes for utredningene samt prosess og medvirkningsopplegg. Planforslag med konsekvensutredning skal så utarbeides på bakgrunn av det fastsatte planprogrammet.

Utover 0-alternativet, som er dagens situasjon, er det foreslått to alternativer (figur 4 og 5) som skal konsekvensutredes. Begge utredningsalternativene tar utgangspunkt i:

- Det samme tomtearealet på ca. 12 000 m² for nybygg HI/Fdir.
- Det samme totale arealbehovet for HI/Fdir (ca. 47 000 m² BTA).
- Havnelageret bevares, men med ulik grad av påbygg/tilbygg. Eksisterende areal for Havnelageret er ca. 23.500 m² BRA.

De to alternativene er ulike på følgende punkter:

- Fotavtrykk.
- Utvidelse av bygg under vann for havnelageret.
- Avstand til kaifront og tilgjengelig areal til byrom/park.
- Oppdeling av bygningsmasse/passasjer på tvers.
- Byggehøyder.
- Plassering av småbåthavn.



Figur 4. Alternativ 1



Figur 5. Alternativ 2

Alternativ 1 (figur 4)

Alternativ 1 bygger på et konsept for nybygg for HI/Fdir utviklet i forbindelse med programmeringsfasen. Dette alternativet representerer en situasjon med flere bygninger som forbindes over bakkeplan, og med ulik størrelse og bruk av mellomrommene mellom bygningene. Den nordligste passasjen vises her som mer åpen og allment tilgjengelig, mens de to andre er overdekkete og kun tidvis tilgjengelige. I dette alternativet ligger tomten og bygget nær kaikanten uten areal til park/byrom, som er vist i arealstrategien, utover havnepromenade. Småbåthavnen er i dette alternativet plassert rett sør for nybygget.

I alternativ 1 er Havnelageret vist i en variant som i hovedsak beholder eksisterende bebyggelse, med noe utvidelse på tak, under bakkeplan og ut i sjøen.

Alternativ 2 (figur 5)

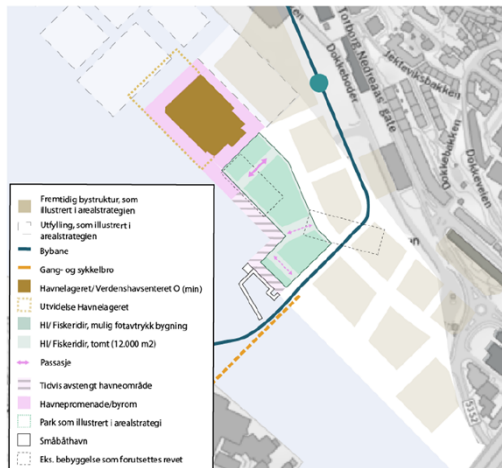
Alternativ 2 bygger på samme romprogram og arealbehov som alternativ 1, men representerer en situasjon der bygningskroppen trekkes lenger vekk fra kaikanten med plass til offentlig park/byrom mot sjøen, i tråd med arealstrategien. For å få til det med samme fotavtrykk som alternativ 1, går den ut over tomtens grenser slik tomten er vist, og påvirker andre elementer vist i arealstrategien. Det gjelder for eksempel illustrasjonen i arealstrategien som viser at bygningen strekker seg lenger mot sør-øst og påvirker gatestruktur, bybanetrasé og kvartalene. Dette alternativet har også mer varierte høyder og høyere totalhøyde enn alternativ 1. Småbåthavnen er i dette alternativet plassert nordvest for Havnelageret.

I alternativ 2 er Havnelageret vist i en variant som i hovedsak beholder eksisterende

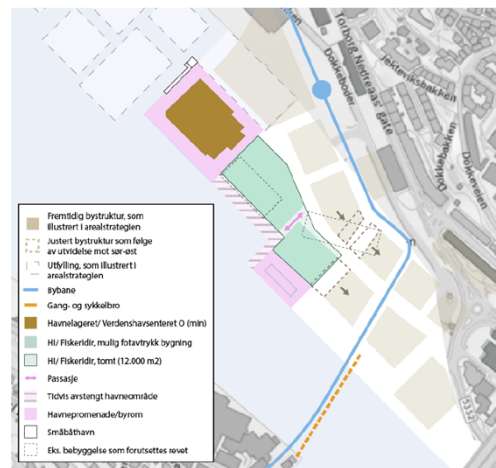
bebyggelse, med større utvidelse på tak enn alternativ 1, utvidelse under bakken, men uten utvidelse i sjøen.

Arealstrategi-scenario

I planprogrammet legges det opp til å, i tillegg til å utrede alternativene opp mot dagens situasjon, også utrede alternativene opp mot arealstrategien for Dokken (figur 6 og 7). Arealstrategi-scenariet inneholder ulike alternativer for kollektivtrasé og gang- og sykkelbro over Puddefjorden. Slik vil man få belyst både hvilke konsekvenser traséene og gang- og sykkelbro får for nybygget, og hvordan nybygget påvirker kollektivtraséen og gang- og sykkelbroen.



Figur 6. Alternativ 1 med arealstrategi-scenario



Figur 7. Alternativ 2 med arealstrategi-scenario

Utredningstema

Følgende tema vil konsekvensutredes etter håndbok for konsekvensutredninger av klima og miljø, M-1941:

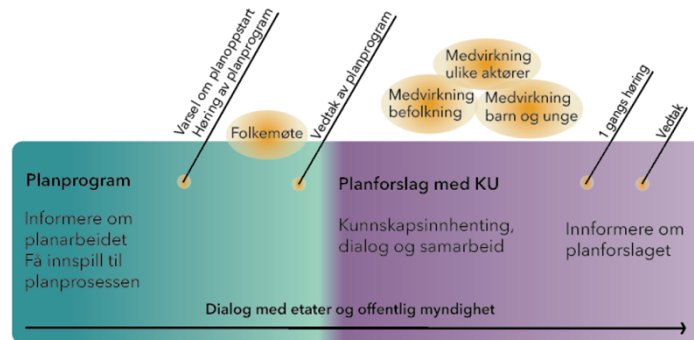
- Landskap/bylandskap
- Kulturmiljø

I tillegg til konsekvensutredningsdelen skisserer planprogrammet at det skal gjennomføres tematiske undersøkelser (TU) for å vurdere virkningene av tiltaket, både mot dagens situasjon (0-alternativet) og basert på et scenario for en fremtidig situasjon, som tar utgangspunkt i arealstrategien for Dokken. Følgende tema utredes i TU-delen:

- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Naturmangfold
- Lokalklima
- Friluftsliv og byliv, inkl. barn og unges interesser
- Forurensing
- Energibehov/-løsninger
- Transportbehov og mobilitet
- Teknisk infrastruktur
- Klimagassutslipp
- Bølger og stormflo
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Parallell havnedrift og anleggsfasen
- Arkitektur og byform
- Gang og sykkelbro over Puddefjorden
- Lokalisering av Bybanen

Medvirkning

Plan for medvirkning er grundig beskrevet under punkt 6 i planprogrammet. Deler av medvirkningsopplegget vil være koordinert og samordnet med områdereguleringen for Dokken sør. Diagrammet (figur 8) under er hentet fra planprogrammet og skisserer medvirkningspunkter og milepæler gjennom planprosessen.



Figur 8. Medvirkningsdiagram

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

PBE vurderer at innhold i planforslag, det berørte området og de problemstillingene som anses som viktige for miljø og samfunn er dekkende beskrevet. Etter PBE sin vurdering er det positivt at utredningsprogrammet, i tillegg til å utrede alternativene opp mot dagens situasjon, vil utrede alternativene opp mot arealstrategien for Dokken. PBE slutter seg til foreslått metodikk, og vurderer at det legges opp til et grundig utredningsprogram.

PBE har i den tidligere dialogen med forslagsstiller etterspurt større ulikheter mellom utredningsalternativene, særlig med tanke på fotavtrykk for nybygget til HI/Fdir. Forslagsstiller har på sin side vist til at nybygget har et spesialisert romprogram som i stor grad er dimensjonerende for fotavtrykk, og at et alternativ med redusert fotavtrykk derfor vil være et urealistisk alternativ. PBE aksepterer foreslåtte alternativer, men vil understreke behovet for å bryte opp bygningsmassen og redusere fasadelengder, slik at nybygget på en bedre måte kan innlemmes i en framtidig bystruktur.

Ved høring av planprogrammet er det kommet innspill på flere utredningstemaer som ønskes inkludert i konsekvensutredningen, jf. oppsummering av innkomne merknader. Temaene er vurdert å ikke være relevant å ta inn i konsekvensutredningsdelen, men flere av temaene skal utredes som del av de tematiske undersøkelsene (TU).

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes forslag til planprogram for: *Bergenhus, Gnr. 164, Bnr. 3 m. fl., Dokken, nybygg Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet datert 03.04.2024.*

Økonomiske konsekvenser:

Fastsetting av planprogram har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Lokaliseringen av Havforskningsinstituttet (HI) og Fiskeridirektoratet (Fdir) på Dokken vil være sentral i å utvikle identiteten til det ny byområdet i Bergen. Tidlig etablering av disse nøkkelvirkningene vil generere mange arbeidsplasser og skape et godt grunnlag for videre næringsaktivitet og byliv. Byråden er derfor positiv til planarbeidet og det som er foreslått i planprogrammet.

Byråden stiller seg i hovedsak bak Plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Forholdet til arealstrategi for Dokken

Arealstrategien for Dokken ble vedtatt 22.02.2023. Hovedgrepene og prinsippavklaringene i arealstrategien skal, sammen med *Dokken 2050 - Overordnet strategi* og andre styrende dokumenter være førende for videre planlegging av og i området. Det er i arealstrategien lagt opp til et finmasket rutenett mellom byggene og en offentlig tilgjengelig sjøpromenade. Byrom skal utformes slik at de oppleves som lyse, åpne, tilgjengelige og inkluderende. I tillegg bør førsteetasjer som vender ut mot viktige gangakser aktiviseres og være innbydende.

Byråden er opptatt av at detaljregulering for HI/Fdir skal følge opp prinsippene i arealstrategien og at ny bebyggelse blir utformet med gode kvaliteter, i tråd med KPA 2018 og Arkitekturstrategien. Byråden forventer at det i planarbeidet sikres at ny bebyggelse får en god arkitektonisk utforming, med vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur. Byråden er også opptatt av hvordan nybygget skal tilpasses omgivelsene det skal stå i, både på kort og lang sikt. For å oppnå et finmasket gangnett og gode byrom, som er viktige prinsipper i arealstrategien, er det viktig at bygningsmassen brytes tilstrekkelig opp. Det må legges til grunn at oppføringen av det nye bygget ikke skal forringe kvaliteten på de fremtidige offentlige uterommene, eller skape hindringer for å sikre tilstrekkelige solforhold, et godt bo- og bymiljø og muligheter for utsikt i forbindelse med annen utvikling på Dokken. Byråden anser det som viktig at kaifronten blir offentlig tilgjengelig, og at dette skal kunne forenes med behovet for periodevis avstenging av kaien i forbindelse med lasting på skip, som det er åpnet for i arealstrategien. Det anses som positivt at friluftsliv, herunder adkomst til området og til sjø inngår som en del av de tematiske vurderingene som skal gjøres i planarbeidet.

Byråden ser at det i alternativene er forsøkt å hensynta mange av prinsippene i arealstrategien, og forene dette med de tekniske kravene til bygningskroppen for å oppnå et funksjonelt bygg. Etter byrådets vurdering inneholder begge alternativene positive elementer, som danner et godt grunnlag for videre arbeid. Byråden er likevel enige med PBE om at det må arbeides videre med bygningsmassen og de tilhørende havnefasilitetene, for bedre å tilpasse de til en framtidig bystruktur, samt visjonene og premissene fastsatt i arealstrategien.

Bergen bystyre har gjennom merknad til vedtaket av KDP Kollektiv vest, i møtet 10.04.2024 (sak 100/24), gitt signaler om at det skal arbeides videre med en løsning hvor kollektivtraséen plasseres nært eller på dagens Puddefjordsbro. Byråden understreker viktigheten av at KU-alternativene må samkjøres med områdereguleringen for Dokken, og at føringene fra vedtak av KDP Kollektiv vest må innarbeides i planarbeidet der det er relevant.

Alternativ bruk av havnelageret

I transformasjonen av Dokken vil Havnelageret spille en viktig rolle som en markør i nabolaget, et særpreget bygg som egner seg til ombruk til kulturformål, publikumsrettet virksomhet, enkelte idrettsformål, næring og andre funksjoner. Den sentrale plasseringen og den rike historien gjør Havnelageret til et naturlig knutepunkt og et symbol på overgangen fra en industriell fortid til en bærekraftig fremtid.

Byråden anser det som positivt at Havnelageret er inkludert i planavgrensningen til foreliggende detaljregulering. Det er til varsel om oppstart og høring av planprogram kommet inn en rekke merknader knyttet til alternativ bruk av Havnelageret, dersom det ikke, eller bare delvis, skal disponeres til Verdenshavsenteret. Byråden ser at bruken av Havnelageret vil ha stor betydning for utforming av byrom og gater, som må ses i sammenheng med utviklingen av prosjektet til HI/Fdir, og at dette blir et viktig tema i det videre planarbeidet.

Det er i planprogrammet foreslått å utrede og avklare om og hvordan Havnelageret kan tas i bruk til allmennyttige formål. Byråden mener det er viktig at fastsetting av rammer for ny bruk av Havnelageret gjøres i tråd med det som er vedtatt i arealstrategien for Dokken. I arealstrategien er det åpnet for at Havnelageret benyttes til *kulturformål, publikumsrettet virksomhet, enkelte idrettsformål, næring og andre funksjoner*. Formålsformuleringene i planprogrammet må derfor endres (vedtakspunkt 1. a) før kunngjøring av fastsatt planprogram.

Medvirkning og prosess

Det er allerede gjennomført mange gode medvirkningstiltak for utviklingen av Dokken, og byråden har høye forventinger for det videre medvirkningsarbeidet som skal gjennomføres i forbindelse med både denne detaljreguleringen og områdereguleringen for Dokken sør. Det forutsettes at den tette koordineringen og samarbeidet mellom planene fortsetter i den videre planprosessen.

Byråden er positiv til det skisserte medvirkningsopplegget i planprogrammet, og ser frem til en god og inkluderende medvirkningsprosess i forbindelse med det videre planarbeidet. Det vil gi et viktig grunnlag for utarbeidelsen av planforslaget fram mot sluttbehandling.

Konklusjon

Byråden vurderer at det samlet sett er utarbeidet et godt forslag til planprogram. Nybygget, sammen med et transformert Havnelager vil gi positive ringvirkninger for utviklingen på Dokken. Fordi nybygget vil være først ute på Dokken er byråden opptatt av at det gjennom planarbeidet vises at bygget vil fungere både i en nåsituasjon og i en fremtidig situasjon. Byråden mener derfor det er viktig at den vedtatte arealstrategien for Dokken legges til grunn i det videre planarbeidet, og at planlegging av ny bebyggelse innordner seg de premisene som er fastsatt der.

Planprogrammet anbefales derfor fastsatt.

Vedtakskompetanse:

Det går fram av byrådets fullmakter som kollegium, vedtatt 22.04.2021, sak 1119/21 at: «Byrådet fastsetter planprogram for private reguleringsplaner med vesentlige virkninger for miljø og samfunn (...), jf. plan- og bygningsloven (plandelen) §§ 12-9 og 4-1».

Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes forslag til planprogram for: Bergenhus, Gnr. 164, Bnr. 3 m. fl., Dokken, nybygg Havforskning sinstituttet og Fiskeridirektoratet (planID 71350000) datert 03.04.2024, med følgende endringer:

- a) Det må i planprogrammet presiseres at fremtidig bruk av Havnelageret kan omfatte kulturformål, publikumsrettet virksomhet, enkelte idrettsformål, næring eller andre funksjoner.
- b) Planprogrammet må oppdateres i henhold til byrådets vedtak før kunngjøring.

Dato: 21. mai 2024

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 16.04.2024 med følgende vedlegg:
Forslag til planprogram datert 03.04.2024
Merknadsskjema datert 02.04.2024