



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/15912-88

Saksbehandler: Kristoffer Brosvik Thorsen

Dato: 01.09.2025

**Forslag til detaljregulering– offentlig ettersyn
Bergenhús. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet,
Reguleringsplan arealplan-ID 71480000**

Om planforslaget

Gaute Baarøy AS foreslår på vegne av Kulturkvartalet detaljregulering for et område ved Georgernes verft i Bergenhús bydel.



Figur 1. Planområdet ligger sentralt i Bergen sentrum, på sørsiden av Nordnes.



Figur 2. Planområdet i perspektiv fra sør. Kjødehallene er vendt mot Dikkedokken og sjølinjen, USF ligger til venstre i bildet.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for videre drift av kulturhuset USF, ny bruk av Kjødehallene til kulturformål, og et sammenhengende kulturkvartal på verftet. Planforslaget innebærer en endring av arealformålet fra industri til kulturformål, og legger opp til restaurering og fornying av Kjødehallene. I tillegg omfatter planen nye arealer og bygningsvolum mellom Kjødehallene og USF, hvor planen åpner for en mulig plassering og gjenreising av Ekserserhuset som stod i Engen 46b. Kaiområdet skal gjøres offentlig tilgjengelig, og ny bro over Dikkedokken vil endre hovedadkomsten for besøkende og utrykningskjøretøy. Veistrekket langs Georgernes Verft, deler av Nøstegaten, og Nordre Nøstekai reguleres i planforslaget for å sikre trafikk- og mobilitetsbehov i og rundt planområdet.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen datert 12.08.2025 med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 16.12.2023. Planforslaget ble innsendt 01.04.2025 og nødvendig supplerende dokumentasjon ble mottatt 26.05.2025. Komplett planforslag til behandling ble mottatt 15.08.2025.

Utover Plan- og bygningslovens krav til medvirkning har det blitt gjennomført et informasjonsmøte med styret i Stiftelsen Kulturhuset USF, og to informasjonsmøter med representanter for Nøstet Sjøfront for å koordinere de pågående reguleringsarbeidene. Forslagsstiller legger opp til et informasjonsmøte for grunneiere, naboer og andre interesserte i forbindelse med høring/offentlig ettersyn av planforslaget.

Frem mot innsending av planforslaget ønsket forslagsstiller å vurdere muligheten for å plassere Ekserserhuset sentralt i planområdet. Dette har påvirket planprosessen i tiden frem mot førstegangs behandling og det har vært flere avklaringer med byantikvaren. Ekserserhuset er et historisk forsamlingslokale fra 1821 som opprinnelig hadde en militær funksjon i tilknytning til ekserserplassen på Engen; [Ekserserhuset](#). Bygget har senere blitt brukt til en rekke andre formål, og blir ansett som Bergens første kulturhus. Plan- og bygningsetaten har i denne prosessen åpnet opp for at en plassering av bygget kan være gjennomførbart innenfor planområdet, med forbehold om god tilpasning mot eksisterende bygningsmiljø. Hvis plassering av Ekserserhuset ikke lar seg realisere i planområdet, åpner planen opp for et annet bygningsvolum innenfor samme avgrensning.

Merknader til kunngjøring og varslings av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 6 private merknader og 20 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 27.02.2024.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende problemstillinger:

- Trafikk: Naboer er kritisk til økt trafikk i trange gater uten tilstrekkelige løsninger for tilkomst, snuplass, varelevering og utrykningskjøretøy.
- Planforslaget må ivareta trafikksikre løsninger for varelevering, renovasjon og øvrig trafikkforhold for myke trafikanter må vektlegges i planarbeidet. Planarbeidet bør legge til rette for gode visuelle kvaliteter langs vegen Georgernes verft nord i planområdet.
- Påvirkning nabobebyggelse: Nabo er bekymret for bokvalitet, særlig for barnefamilier, med tanke på støy på kvelds- og nattestid, forsøpling, og redusert trygghet i nærmiljøet. Det etterlyses lydisolering av bygg, tydelige støykriterier og konkrete renovasjonsløsninger.
- Tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse: Savner flere HC- plasser og økt medvirkning.
- Lekeareal: Det anbefales at planene medtar lekearealer for barnehagebarn og skolelever i sørlige del av Bergenhus bydel.
- Samordning med tilgrensende planer: Ønsker samordning med nylig vedtatte plan i Nøstegaten (planID: 64310000), og frykter for at planforslaget skal undergrave tidligere arbeid og løsninger.
- Kulturmiljø: Nye tiltak må hensynta et mangfoldig kulturmiljø med både lokal og nasjonal interesse.
- Tiltak i sjø: Det bør ikke settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig. Bergen Havn ber om å få tilsendt tegninger av tiltak i sjø når disse foreligger.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet, og til hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Viktige tema i planprosessen har vært å sikre tverrforbindelser og siktlinjer mellom gate og sjø, mobilitet og trafikksikkerhet, transformasjon av eksisterende bygg, og videreutvikling av et unikt kultur- og bygningsmiljø.

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Vi vurderer at planforslaget er i tråd med kommunens arealstrategi og overordnede planer og retningslinjer. Vi anser at planforslaget ivaretar nasjonale og regionale hensyn i planleggingen.

KULA:

Området inngår i NBI-registeret for kulturmiljø av nasjonal interesse; *Bergen Verftet (K72), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse*.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS):

Planen støtter opp om Bergen kommunes gåstrategi (2020–2039), med mål om at 95 % av publikum skal ankomme arrangementer til fots. Ny gangbro over Dikkedokken forbedrer tilgjengeligheten for myke trafikanter i området.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018):

Området er avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (BY1). Sjøarealet sør og vest for planområdet er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag. Planområdet omfattes av en rekke hensynssoner, blant annet for kulturmiljø, brannsmitte, og sikringssone for forurenset sjøbunn. Planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde #4 i kommuneplanen- *historiske områder*.

Kommunedelplan for sentrum, Bergenhus- planID: 15780000:

Planlagt reguleringsområde er avsatt til byutviklingsområde i kommunedelplanen. Gjeldende reguleringsplan er oppgitt som uaktuell siden det skal utarbeides ny kommunedelplan.

Gjeldende reguleringsplan - *Bergenhus. Nøstet – Vestre Nordnes planID 10330000*:

Er en eldre reguleringsplan fra 1948. Planinitiativet omfatter endring av denne reguleringsplanen. Bygningsmassen er regulert til industribebyggelse.

Sjøfrontstrategien:

Planområdet ligger mot byfjorden, og blir vurdert mot *Strategi for sjøfronten i Bergen*, vedtatt i bystyret i 2021. Planlagte tiltak bidrar til å sikre økt allmenn tilgang til sjøfronten på Nøstet, i tråd med hovedpunkter i kommunens sjøfrontstrategi.

Kulturminnestrategi 2019-2023:

Kulturmiljøplan for Bergen med tilhørende kulturminnestrategi er en premissgiver for planforslaget. Det foreslås at eksisterende historisk bygningsmasse skal gjenbrukes og/ eller reguleres som den er. Dette er i tråd med kulturminnestrategien til Bergen kommune.

Plangrep

Plangrepet tar utgangspunkt i en mulighetsstudie fra 2021 som er videre bearbeidet gjennom en stedsanalyse og et planinitiativ ved planoppstart i 2023. Den historiske bygningsmassen skal bevares og gjenbrukes med nye kulturformål, og nye tiltak skal styrke områdets industrielle identitet og særpreg. Gjenbruk av historisk bygningsmasse vil i stor grad bidra til utslippsreduksjon. Plangrepet fremmer gåbyen i form av en ny atkomstsituasjon gjennom Nøstegaten, og via ny bro over Dikkedokken.

Et viktig grep har vært å utforme arealet KBA2 mellom USF (KBA1) og Kjødehallene (KBA3), der det foreslås et halvklimalisert rom under et nytt tak, basert på eksisterende stålkonstruksjoner. I dag er dette arealet åpent med behov for et mer permanent tak. Dagens 29 parkeringsplasser på dette arealet foreslås fjernet til fordel for nye kulturarealer.

Over taket innenfor KBA2 foreslås et nytt dekke på gatenivå med et nytt møblert byrom. Bestemmelsene stiller krav til en detaljert utomhusplan for utforming av byrom i planområdet, som skal godkjennes ved søknad om tiltak. Utomhusplan må forholde seg til kvalitetskrav i bestemmelsene, hvor det blant annet står at alle tiltak skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å skape en sammenhengende helhetsvirkning mellom bygde og ubebygde omgivelser. Nye tiltak skal også gis en utforming som er tilpasset områdets historiske særpreg og strøkskarakter med hensyn til bygningsform, materialbruk, byggelinjer, takvinkler og fargesetting. PBE vurderer at bestemmelsene sikrer god utforming som må ivaretas ved byggesaksbehandling.

Nye volumer til kulturformål har blitt vurdert underveis i planprosessen i form av volumstudier, gjennom arbeidsmøter, og med felles befarer. PBE har, i samråd med Byantikvaren, anbefalt å gå bort fra ytterligere volumer på taket av Kjødehallene innenfor KBA3. Volumer i dette området vil virke negativt på kulturminnet Dikkedokken, og begrense utsikt for nærmeste naboer. PBE har støttet plangrepet med å etablere et halvklimalisert rom mellom USF og Kjødehallene (omtalt som Folkerommet), kombinert med nye byrom på et nytt dekke. Vi har også vært åpen for at Ekserserhuset kan plasseres på nytt dekke innenfor KBA2, med den forutsetning at plasseringen blir svært godt tilpasset bygningsmiljøet, se våre vurderinger under tema *Arkitektonisk utforming og bevaring av kulturmiljø*.

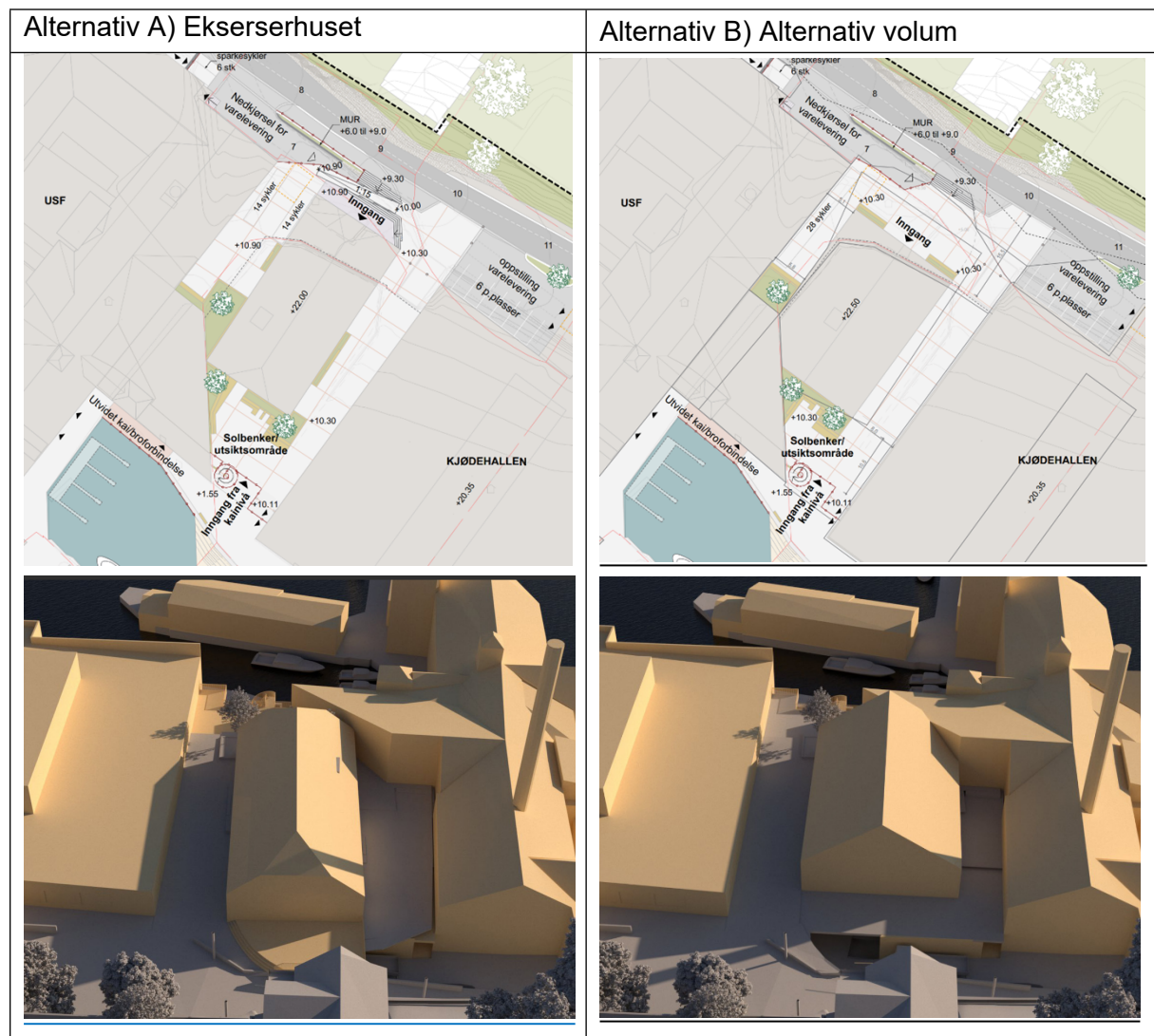
Arkitektonisk utforming og bevaring av kulturmiljø

Hele planområdet omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø på flere plannivå. Det er utarbeidet et kulturminnegrunnlag, og det har blitt gjennomført arbeidsmøter med blant annet Byantikvar og Byarkitekt for å vurdere planforslagets påvirkning på kulturmiljøet. Plan- og bygningsetaten stiller seg positive til forslagsstillers ambisjoner for bevaring, gjenbruk og transformasjon av området.

Byarkitekten har vært positiv til at Kjødehallene (felt KBA3) blir utviklet til kulturformål og ambisjonene som gjelder gjenbruk. Stedet har et industripreg som er sjeldent i Bergenssammenheng, og det har vært viktig at endringer vil skje på bygningenes og stedets premisser. Byantikvaren har vært positiv til at Kjødehallene får ny bruk som kulturarena og

har vektlagt de bærende kulturmiljøverdiene i planområdet som byggenes romlighet og industriktualiteter. Ved planoppstart påpekte Bymiljøetaten viktigheten med å ivareta siktlinje mellom USF og Kjødehallen, mot Damsgård. Et felles syn fra alle faginstansene har vært å sikre en åpen og tilgjengelig sjøfront, og åpne og tilgjengelige tverrforbindelser. I planforslaget er det sikret en frisikt på 8 meter.

Byantikvar og Byarkitekt har stilt seg positive til forslagsstillers ambisjon om å plassere Ekserserhuset innenfor planområdet.



Plan- og bygningsetaten har vurdert at en plassering av alternativ A med Ekserserhuset rent teknisk kan være gjennomførbart innenfor planområdet, med forbehold om god tilpasning mot eksisterende bygningsmiljø. Bygget har et stort fotavtrykk med begrenset muligheter for plassering. Det er derfor viktig at plasseringen i dette alternativet vurderes nøye mot alle fasader i neste fase, slik at en unngår å etablere nye baksider. Etter vårt syn bør det etterstrebes en plassering som muliggjør tilgjengelighet og aktivisering rundt hele bygget. I tillegg må dagens tverrforbindelse langs USF opprettholdes, se våre anbefalinger under tema *tverrforbindelser*.

Hvis det ikke lar seg gjennomføre å plassere Ekserserhuset i planområdet, ønsker forslagsstiller å åpne for et alternativt volum på 520m² BYA som kan bidra til å aktivisere byrommene langs Georgernes Verft. Etter vår vurdering er volum og plassering som er vist i alternativ B for stort, og fotavtrykket er lite tilpasset eksisterende konstruksjoner og bygg. Det er også viktig at plasseringen av et nybygg i dette alternativet kan oppnås uten å etablere nye baksider mellom USF og nybygget, og at det er mulig å kunne bevege seg rundt hele bygget. I alternativ B er det muligheter for en annen type tilpasning av volum og plassering enn alternativ A, og det oppfordres derfor til å nedjustere volumet i alternativ B før sluttbehandling.

Tverrforbindelser

Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten har vært opptatt av å sikre gode sikt og tverrforbindelser mellom gate og sjø. Planforslaget viser fremtidige bevegelseslinjer over og under nytt dekke/ byrom mellom USF og Kjødehallene, se figur 3 og 4. Bestemmelsene sikrer noe sikt mellom gate og sjø, og det er vist en snarvei i form av ny vindeltrapp fra gateplan til sjø. Snarvei (vindeltrapp) innenfor KBA2 er ikke sikret i bestemmelser eller i plankart. Plassering må sikres til sluttbehandling og utforming av vindeltrapp må bearbeides og gis en god utforming.

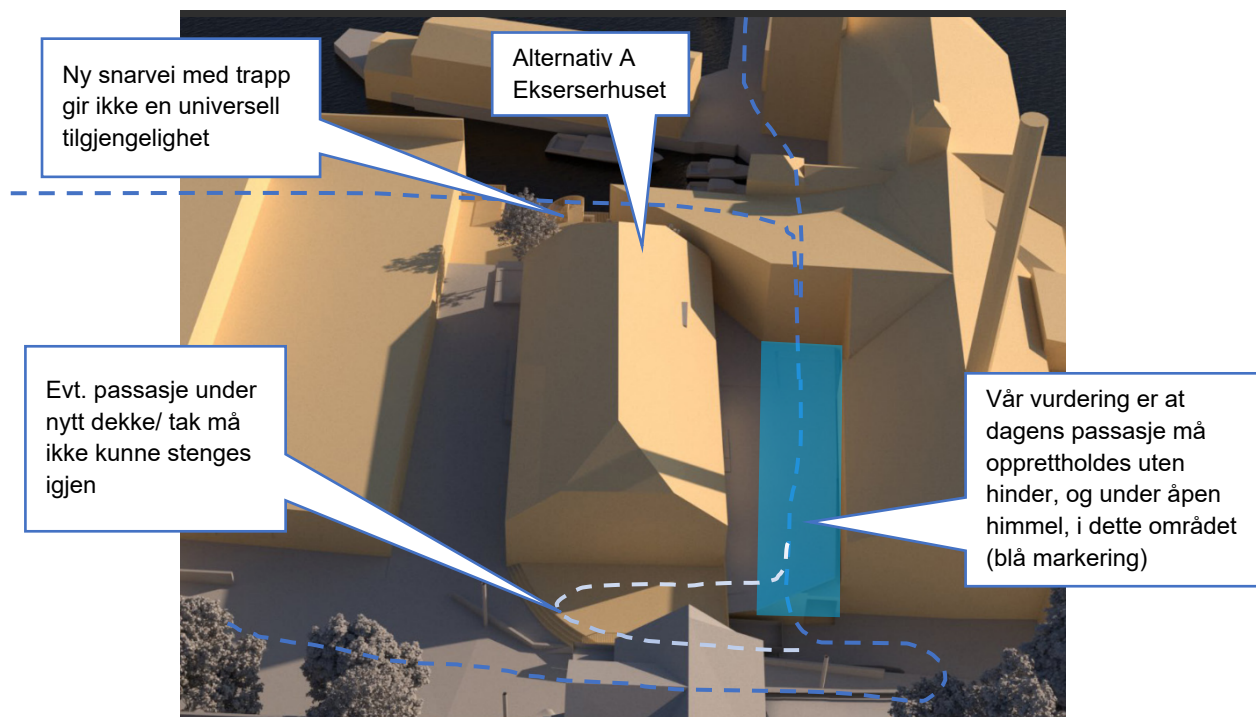


Figur 3. Gangforbindelser rundt Kulturkartalet Verftet til daglig, ny situasjon. Stiplet linje viser forbindelser under nytt dekke.



Figur 4. Gangforbindelser rundt Kulturkartalet under arrangementer, ny situasjon.

Illustrasjonene viser at under arrangement vil de naturlige tverrforbindelsene hindre fri ferdsel på tvers mellom sjø og gate. Vår anbefaling har vært å opprettholde maksimalt 70 meter mellom gangårer, og ivaretagelse av en viktig tverrforbindelse for øvre og nedre del av kulturkvartalet.



Figur 5. 3D-perspektiv mot vest viser alternativ A plassert på nytt dekke. Nytt dekke er bygget over dagens passasje

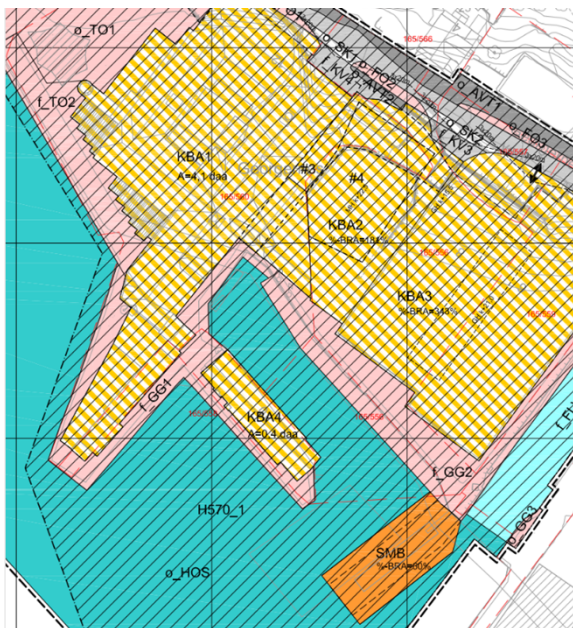
Plan- og bygningsetaten har vært tydelig på at dagens naturlige tverrforbindelse (vist som #3 i plankart) mellom gate og sjø må opprettholdes med fri ferdsel under åpen himmel, samtidig som det kan pågå arrangement i kulturkvartalet. I bestemmelsene står det følgende: «Innenfor bestemmelsesområde #3 skal eksisterende forbindelse mellom f_GG1 og o_KV1 via f_KV4 opprettholdes. Deler av dekket inn mot eksisterende USF bygg kan åpnes for lysinnslipp.»

Vi har frarådet etablering av vegger og dører som stenger av tverrforbindelsen mellom gate og sjø ved arrangement og på kveldstid. Dagens forbindelse er bedre tilpasset alle brukergrupper, og av hensyn til universell utforming må denne videreføres. En vindeltrapp vil ikke gi en tilgjengelig og trillbar hovedløsning. Til sluttbehandling av planforslaget må dekket fjernes innenfor blå markering i figur 5, og sykkelparkering nedjusteres til fordel for tverrforbindelsen. Alternative plasseringer av sykkel må vurderes før sluttbehandling.

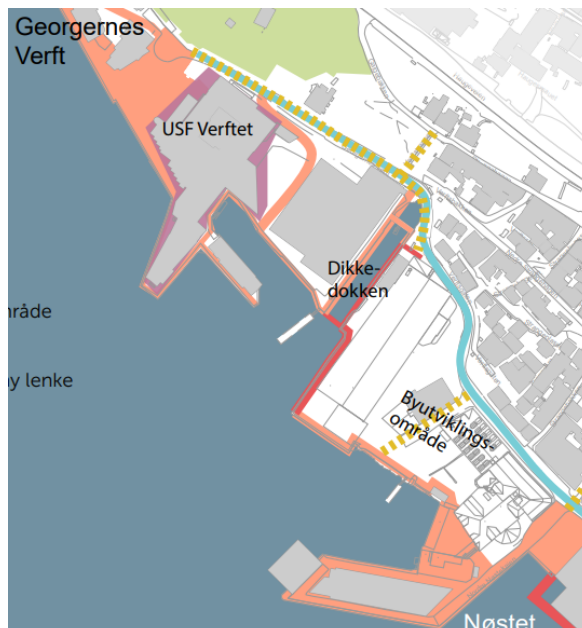
Vi ber om innspill på tverrforbindelser fra relevante høringsinstanser.

Kaipromenade

Det er foreslått en oppgradert og utvidet kaifront rundt Kjødehallen og Dikkedokken i form av nedtrappet kai og en utvidet kaiforbindelse mot USF. Kaifrontene er foreslått avsatt til fellesareal (f); gangveg/ gangareal f_GG1 og f_GG2, og torg f_TO2. Dagens USF-bygninger, anlegg og kaiarealer ivaretas og videreføres som i dag, uten endringer. Eksisterende og ny bro over Dikkedokken reguleres til offentlig gangveg/ gangareal, og eksisterende torg nord for USF er foreslått som offentlig torg o_TO1. En utvidet kai og ny gangbro over Dikkedokken gir et større uteoppholdsareal. Utformingen av arealet, med planlagt kafe i Kjødehallen vil bidra til opphold og fellesskap for besøkende og omkringliggende nabolag.



Figur 6. Plankart med feltkoder for felles eller offentlige arealer.



Figur 7. Utsnitt fra anbefalingskart i sjøfrontstrategien

Plan- og bygningsetaten har gitt tilbakemeldinger underveis i planprosessen om at gangforbindelser langs sjø må være frie forbindelser for allmennheten som sikrer en sammenhengende sjøpromenade uten barrierer jf. sjøfrontstrategien: Bergen kommune - Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler. Strategien er ikke juridisk bindende, men skal være en del av et faglig og strategisk grunnlag for planlegging langs sjøfronten. Plan- og bygningsetaten anbefaler at sjøfrontstrategien følges i planforslaget, og at det sikres en allment tilgjengelig sjøfront i kart og bestemmelser før sluttbehandling. For å imøtekomme dette må gang- og torgareal langs sjøfronten avsettes som offentlig areal med prefiks «o» istedenfor «f» (felles).

Plankartet viser småbåthavn i sjø, SMB, plassert ved Dikkedokken og ny broforbindelse. Vi har stilt spørsmål om småbåthavn i dette området er forenelig med kulturminnet *Dikkedokken*, samt aktiviteter i sjø som badstue og bading. Viser til bestemmelse 5.1.2.

Vi ber om innspill i høringsperioden fra relevante høringsinstanser på temaet som angår offentlig/ felles kaipromenade og tiltak i sjø.

Trafikk, mobilitet og varelevering:

Bymiljøetaten uttalte ved oppstart av planarbeidet at en utvidelse av kulturareal ikke er ønskelig siden det vil øke behov for både varetransport og persontrafikk på et vegnett som ikke er dimensjonert for en slik økning. Et tema i planarbeidet har vært å vurdere tiltak for å etablere snumulighet og avsetningslomme for drosje og persontransport, før Nøstegaten snevrer inn til ett kjørefelt ved overgangen til Georgernes verft.

Det er utarbeidet en trafikk- og mobilitetsanalyse datert 22.01.24 som viser dagens situasjon sett opp mot forventet økt påvirkning av gang- og veinettet. Analysen viser at besøkende i hovedsak ankommer området til fots, og at etablering av ny snusløyfe på Nordre Nøstekai

Det er vurdert ulike plangrep for selve snusløyfen på Nordre Nøstekai. En har kommet frem til å dele dagens areal i to; 1) gatetun med kombinert byrom og kjøring, og 2) torg mot sjølinjen. Plan- og bygningsetaten anser dette som den riktige helhetlige løsningen for å avvike persontrafikk før Nøstegaten snevrer inn. I det videre planarbeidet må grensesnitt med krav om opparbeiding av gatetun/ torg konkretiseres i bestemmelsene.



Figur 9. Planlagt snusløyfe med avsetningslomme i regulert gatetun o_GT ved Nordre Nøstekaien.

Dagens varelevering på nordsiden av USF og via rampe ned til Kjødehallene videreføres i planforslaget. I tillegg foreslås ny snumulighet på nytt dekke mellom Kjødehallene og USF. Varelevering vil kunne foregå på ny oppstillingsplass for semitrailere og buss med tilhenger mellom Kjødehallen og tilkomstvegen Georgernes Verft. Sikkerhet i forbindelse med rygging med store kjøretøy er sikret ved krav om beredskapsplan som synliggjør rutiner for hjelpemannskap. I tillegg skal det etableres fysiske, lett demonterbare hindringer, for å styre omfang av rygging med store kjøretøy.



Figur 10. Illustrasjon som viser kjøremønster og snumuligheter for varelevering

Vi ber om innspill fra relevante høringsinstanser på de trafikale forholdene som gjelder trafiksikkerhet og varelevering i planforslaget.

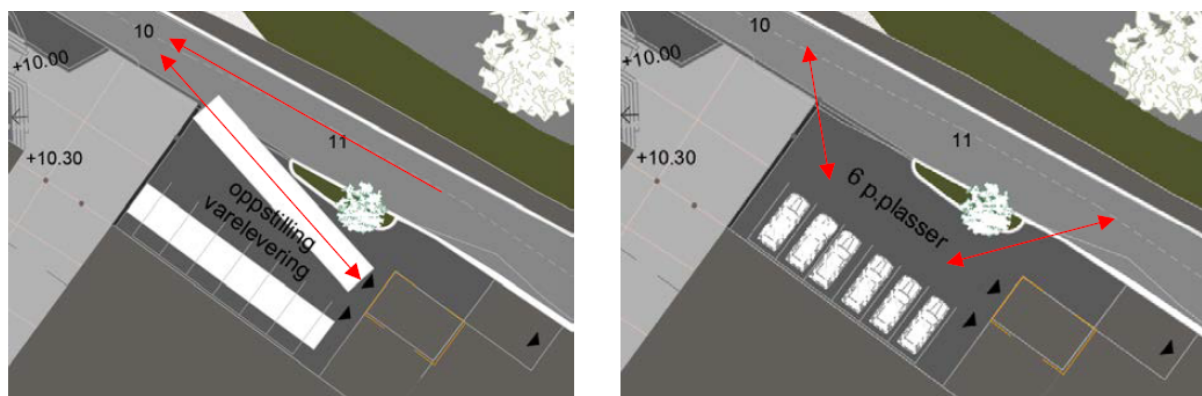
Bro over Dikkedokken (o GG5):

Det har blitt gjennomført egne arbeidsmøter angående forprosjekt for utforming og plassering av ny gangbro over Dikkedokken med fokus på temaene; rømning, stormflo, universell utforming, visuelle kvaliteter, kulturmiljø og utrykningskjøretøy. Vi anser at broens utforming ivaretar disse hensynene, og at hensyn er sikret gjennom bestemmelsene 2.5.1, 4.5.2 og 6.2.1.

Parkeringsdekning:

Dagens situasjon viser parkeringsmuligheter for 57 personbiler. Av disse er 29 av plassene plassert mellom USF og Kjødehallene, og vil bli fjernet til fordel for nye kulturarealer.

I ny parkeringssituasjon er det vist 17 parkeringsplasser på Kulturkvartalet Verftet, hvor 2 av de eksisterende HC- parkeringsplassene på torg o_TO1 videreføres. Seks av parkeringsplassene som ligger langs Kjødehallen må sambrukes etter behov for varelevering i forbindelse med arrangementer. En sambruk mellom parkering og varelevering løses ved å forlenge eksisterende parkeringsplass helt inn til Kjødehallen som vist i figur 11.



Figur 11. Varelevering og parkering for semitrailer (t.v.), parkering personbiler (t.h.).

I kommuneplanen er ikke kulturformål listet opp som en kategori for beregning av parkeringsdekning. Krav til parkering er derfor vurdert konkret. I vurderingen av parkeringsmuligheter er det gjort en avveining av antall plasser som er praktisk mulig å oppnå i planområdet, kombinert med målet om å avvikle trafikk før veien snevrer inn ved Georgernes verft.

Beregningsmetoden som er valgt er 1 parkeringsplass pr 1000m² bruksareal. Denne beregningen viser et behov for 25 parkeringsplasser. I planforslaget er det regulert 17 parkeringsplasser. Dette gir en parkeringsdekning som ligger noe under det plankonsulent har vurdert er det reelle behovet etter beregningsmetoden. Plan- og bygningsetaten har vurdert at planforslaget har utnyttet de mulighetene som ligger i planområdet for å oppnå en god balanse mellom parkeringsbehov, byrom og bomiljø.

Sykkelparkering:

Måling av trafikkstrømmer i forbindelse med stort arrangement viste at 95 % av publikum kom til fots, og 1 % kom med sykkel. Denne målingen indikerer at sykkelandelen er lav og at folk i hovedsak ankommer USF til fots. Det er likevel god dekning tilrettelagt for sykkelparkering for besøkende og ansatte på nordvestsiden av USF-bygget, totalt 48 plasser. I samme område er det parkeringsfelt for el-sparkesykler. Når det gjelder sykkelparkering er det tatt utgangspunkt i dagens nivå som er 67 parkeringsplasser, inkl. bysykler. 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.

Plan- og bygningsetaten har vurdert at dekket innenfor bestemmelsesområde #3 må utgå før sluttbehandling. De 28 sykkelplassene som er vist i dette område må plasseres et annet sted, alternativt må antall sykkelplasser i planforslaget nedjusteres. Endelig plassering av sykkelparkering må sees på før sluttbehandling av planforslaget.

Naturmangfold:

Planområdet består i dag nesten utelukkende av bygningsmasse og asfalterte flater, og medfører ikke nedbygging av natur. Det kommer frem av planbeskrivelsen at området har liten økologisk verdi. I KPA 2018 sitt temakart for sammenhengende blågrønne strukturer er det vist en blågrønn struktur som går fra Nordnes mot sentrum via Galgebakken. Plasseringen ligger et stykke nordøst for planområdet, og planforslaget vurderes å ikke ha innvirkning på denne grønnstrukturen.

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. I planforslaget er det gjort en vurdering av tiltaket opp mot prinsippene i §§ 8 – 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

I vurdering av naturmangfoldet er tilgjengelig materiale undersøkt i ulike databaser som naturbase.no og artsdatabanken.no. Det er ikke gjennomført noen befaringer eller vurderinger av biologer. I Artsdatabanken er det gjort registreringer av flere rødlistede fuglearter innenfor planområdet og i omkringliggende områder. Helt i utkanten av planområdet mot Georgernes Verft er det registrert forekomst av Lomvi, og litt utenfor planområdet er det registrert Hettemåke. Begge er arter som er vurdert som kritisk truet i Norsk rødliste. Det er også registrert forekomst av Makrellterne, som er sterkt truet, og Sivhøne, fiskemåke og gråmåke som er vurdert som sårbare arter i rødlisten. Sivhøne er registrert på nordvestsiden av USF-bygget, se s. 17 i planbeskrivelsen. Av arter som er av nasjonal forvaltningsinteresse er det også registrert gråspurv i utkanten av planområdet, og i randsonen av planlagte tiltaksområder. Det er ikke registrert viktige eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Det er ikke kjent om områdene hvor reguleringsplanen åpner for nye utbyggingstiltak er brukt som hekkeområde for artene nevnt over. Til oppstartsmøte ble det spilt inn av Bymiljøetaten at det måtte gjøres en kartlegging av takflaters funksjon som hekkeområder, i tillegg til å vurdere potensiale for å styrke naturmangfoldet i området. Dette er ikke fulgt opp. PBE vurderer det som sannsynlig at takflater innenfor planområdet nyttes av fuglearter i nærområdet.

PBE sin foreløpige vurdering er at eksisterende kunnskapsgrunnlag ikke er godt nok. Takflater må undersøkes for at vi skal kunne ta tilstrekkelig stilling til planforslagets risiko for skade på naturmangfoldet. Til sluttbehandling må dette foreligge. Vi vurderer likevel at vi har tilstrekkelig grunnlag til å legge saken ut på offentlig ettersyn og høring.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Reguleringsplanen åpner ikke for tiltak som medfører sprengningsarbeid, men anleggsarbeid kan påvirke hekking for rødlistede fugler. Som avbøtende tiltak anbefaler vi at det sikres i bestemmelsene at anleggsarbeid ikke skal skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr. Gjennom realisering av planforslaget er området ventet å få noe større andel grøntarealer enn i dag. Eksisterende og planlagte byrom vil få grønne innslag, med beplantning fortrinnsvis i plantekasser. PBE ber om innspill i høringsfasen på hvordan naturmangfoldet kan styrkes innenfor planområdet.

§ 9 føre var prinsippet

Med de tiltak som foreslås med kartlegging av takflater og forbud mot anleggsarbeid i perioden for hekke- og yngletid vil trolig ikke føre var prinsippet komme til anvendelse. Vår endelige vurdering av føre var prinsippet vil foreligge til sluttbehandling.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det fremgår av nml § 11 at den som gjennomfører tiltaket, i dette tilfellet Dikkedokken Eiendom AS – skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket. Tiltakshaver er innforstått med det økonomiske ansvaret.

Basert på vurderingene ovenfor er det ikke planlagt tiltak som er i konflikt med funn knyttet til naturtyper eller rødlistede arter, men avbøtende tiltak i hekkeperiode for fugl må sikres. § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er derfor ikke relevant for planforslaget.

Barn og unges interesser

Det finnes ingen lekeplasser innenfor planområdet i dag, og planforslaget regulerer ikke nye lekeplasser. USF har likevel svært varierte aktivitetstilbud, arrangementer med lek og utforskning, og er i dag en betydelig møteplass for barn og ungdom. Arrangementer som pågår gjennom året er blant annet; familiedager, kino i Cinemateket, matmarked, rollerdisco, dyrkeklubb, gjenbruksmarked, dansekurs, musikkleir for ungdom med mer.

Planforslaget muliggjør ny bruk av de store åpne rommene i Kjødehallen, og et halvklimalisert rom mellom USF og Kjødehallene. Disse arealene vil kunne benyttes til små og store arrangementer for barn og ungdom, og vil bli en møteplass for barnefamilier. I planforslaget er det vist muligheter for å veksle mellom opphold inne, under tak, eller ute i de nye byrommene. Dette gir stor grad av fleksibilitet for lek og opphold i ulike værsituasjoner gjennom året. Kaiarealene og ny gangbro over til Nøstet Sjøfront vil gjøre planområdet mer tilgjengelig og gi grunnlag for lek og aktivitet i et spennende byområde.

Plan- og bygningsetaten vurderer at den planlagte oppgraderingen med nye kulturarealer og møteplasser vil styrke stedet som et samlingspunkt for barn, unge og barnefamilier.



Figur 12. Illustrasjon av "Folkerommet" mellom USF og Kjødehallene, et halvklimalisert rom med fleksibel bruk.

Stormflo og klimapåslag:

Planforslaget har identifisert risiko- og sårbarhet i området som viser at det er behov for avbøtende tiltak. Tiltak som er relevante er vurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen), se kap. 4.13.

Stormflo- og bølgeanalyse for området rundt Kjødehallene og den nye Dikkedokken-brøen 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 at Kjødehallene og mellombygg plasseres i sikkerhetsklasse F2, og at det aksepteres at deler av arealene kan oversvømmes gitt at de tåler belastningen det medfører. Dette tiltaket er sikret i bestemmelsene.

Det er også forutsatt at kaiarealene og den nye brøen over Dikkedokken plasseres i sikkerhetsklasse F1. Sikring av tiltak og dokumentasjon ved arrangementer når det er fare for oversvømmelse er sikret med beredskapsplan og varslingsopplegg. Dette er nedfelt i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.6.1 og 3.1.6.c.

Det er en forutsetning for bruken av Kjødehallene, Folkerommet og rømningsarealene (kai og ny bro), at disse arealene ikke skal benyttes ved stormflo. Plan- og bygningsetaten vurderer at beredskapsplanen, sammen med bestemmelsene, er avbøtende tiltak som ivaretar dette hensynet.

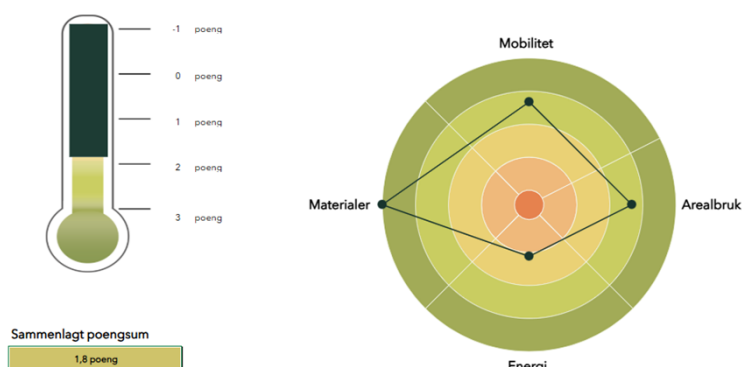
Både ROS-analyse og VA-rammeplan viser at konsekvensene av store og intense nedbørmengder vil vurderes som små, siden tiltaksområdet ligger tett ved sjøen. For løsningene i VA-rammeplanen er det lagt inn en klimafaktor, slik at det tas høyde for økt nedbør som følge av fremtidige klimaendringer.

Klimagassberegninger og klimanorm:

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. Utslippene fra materialbruk i prosjektet er totalt sett lave. Den største kilden til utslipp over byggets levetid er energiforbruk til drift (beregnet til 50 år). Siden deler av bygget oppføres som halvklimatisert, vil energibruken være en betydelig faktor i den totale utslippsprofilen for prosjektet. Transport i drift er beregnet ut fra et anslått intervall av arrangementer og makkapasiteten for besøkende, basert på byggenes kapasitet. 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.

Klimanormen opererer med en poengskala fra 0 til 3, der 0 poeng = ingen eller svært lav klimaambisjon 3 poeng = svært høy klimaambisjon. Klimanorm i planforslaget viser et gjennomsnitt på 1,8 poeng og indikerer at planforslaget har en god klimaambisjon.



Figur 13. Utsnitt av resultater fra klimanorm

Planforslaget har ingen tiltak for å etablere vegetasjon som binder karbon. For å styrke klimaambisjonene og naturmangfoldet anbefales det å sikre mer vegetasjon i planforslaget før sluttbehandling.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Bergenhus. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet, Reguleringsplan, arealplan-ID 71480000 vist på plankart, datert 17.06.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 07.08.2025

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Byplansjef

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart	datert 17.06.2025
Reguleringsbestemmelser	datert 07.08.2025
Planbeskrivelse	datert 12.08.2025
Merknadsskjema og merknadskart	datert 27.03.2024
Illustrasjonsplan alt. A	datert 03.07.2025
Illustrasjonsplan alt. B	datert 03.07.2025
Snitt alt. A og B	datert 30.06.2025
Sol- og skyggediagram	datert 20.03.2025
ROS-analyse	datert 18.06.2025
VAO-Rammeplan	datert 09.05.2025
Kulturminnedokumentasjon	datert 24.03.2025
Uttalelse fra Byantikvaren	datert 01.04.2025
Vegplan C1	datert 17.06.2025
Vegplan C2	datert 18.06.2025
Mobilitetsdiagrammer	datert 18.03.2025
Trafikk- og mobilitetsanalyse	datert 22.10.2024
Tverrprofiler veg	datert 17.06.2025
Bergen Vanns uttalelse til VAO-rammeplan	datert 26.05.2025
Forprosjekt bro over Dikkedokken	datert 03.09.2025
Illustrasjonshefte	datert 01.07.2025
Klimagassberegning	datert 14.03.2025
Klimanorm	datert 10.08.2025
Sporingskurver	datert 17.06.2025
Stormfluvurdering	datert 08.11.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2023/15912