

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

Bergenhus, gnr. 165 bnr. 556 mfl.

Kulturkvartalet Verftet

Nasjonal arealplan-ID 4601_71480000

Saksnummer	2023/15912
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	07.08.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny bruk av eksisterende bygning, Kjødehallen, KBA3. Planen legger til rette for at USF-verftet, KBA1 og KBA4 bevares og videreføres som kulturbygg. Det åpnes for oppføring av et nybygg på arealet mellom eksisterende USF-bygg og Kjødehallen, KBA2. Bygningsmassen innenfor planområdet omreguleres fra industri til kombinert formål kultur, bevertning og annen næring for å ivareta ny og eksisterende bruk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

- 2.1.1. Dersom behov for mindre terrenginngrep skal dette være skånsomt og tilpasses tilstøtende terreng.

2.2. Massehåndtering

- 2.2.1. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for evt. massehåndtering og deponering av masser.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.3.1. VA-rammeplan datert 09.05.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.
2.3.2. Overvannet skal håndteres lokalt i henhold til VA-rammeplan datert 09.05.2025.

2.4. Eierform

- 2.4.1. Alle felt merket med prefiks o_ på reguleringsplankartet skal være offentlige.
2.4.2. Alle felt merket med prefiks f_ på reguleringsplankartet skal være felles.
f_KV3, f_KV4, f_TO2, f_GG1, f_GG2 og f_FLV er felles for KBA1-4 og SMB.

2.5. Dokumentasjonskrav

2.5.1. Til søknad om rammetillatelse

- Til søknad om rammetillatelse skal det legges ved en beredskapsplan for håndtering av stormflo. Beredskapsplanen skal ha rutiner for å sikre at det ikke vil være personopphold på arrangementer når det er fare for oversvømmelse. I beredskapsplanen skal det defineres et øvre terskelnivå for varslet stormflo som sikrer lav nok overskylling til at rømningsveien langs kaikanten og over Dikkedokken bro fungerer som tiltent.
- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan utformingen av møtene mellom eksisterende bygningsmasse og nye tiltak ivaretar kulturminneverdiene i området. Det skal utarbeides en detaljert material- og fargepalett for alle tiltak som medfører fasadeendring. For nybygg skal det også utarbeides detaljsnitt i minimum 1:50

av prinsipielle detaljer som overgang vegg/tak, overgang gate/bygg, og evt. møte med eksisterende bygning.

- Til søknad om rammetillatelse skal det legges ved en plan for ny bro over Dikkedokken.

2.5.2. Til søknad om igangsettingstillatelse

- Alle inngrep som kan ha påvirkning på automatisk fredete kulturlag medfører behov for dispensasjon fra Kulturminneloven. De deler av tiltaket som får konsekvenser for kulturlagene skal detaljprosjekteres. dispensasjon må omsøkes og godkjennes av rette kulturmiljømyndighet før arbeidet kan starte.
- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en plan for ivaretagelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved tekniske planer for breddeutvidelse av o_KV1 og etablering av o_FO4.
- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en beredskapsplan der det synliggjøres rutiner for varsling og mobilisering av hjelpemannskap ved rygging med store kjøretøyer i forbindelse med varelevering og renovasjon, samt trafikkdirigering i forbindelse med arrangementer.

2.5.3. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det legges ved en utomhusplan som viser hvordan plankart og bestemmelser for uteareal er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200. Følgende skal vises i utomhusplan:

- 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

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (KBA1-4) (§ 12-5 nr. 1)

- 3.1.1. All varelevering med bil til KBA2 og KBA3 skal skje via Georgernes Verft. Eksisterende varelevering via o_TO1 skal opprettholdes.

- 3.1.2. Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, levegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket og inngå som en del av søknad om tiltak.
- 3.1.3. Grad av utnytting**
- 3.1.3.a KBA1 og KBA4 reguleres som dagens situasjon. Byggeområdene tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting %-BRA som er angitt på plankartet. Innenfor formål KBA1-3 er det tillatt å etablere nettstasjon eller bossrom.
- 3.1.4. Plassering, byggegrenser**
- 3.1.4.a Bebyggelse i KBA1-4 skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.
- 3.1.4.b Der byggegrensen ikke er synlig i plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.
- 3.1.4.c Murer, trapper, ramper, møblering og belysning tillates plassert utenfor byggegrensene. Nevnte elementer skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet eller friskt/ siktlinjer.
- 3.1.5. Byggehøyder**
- 3.1.5.a For KBA2-3 er maksimalt tillatt byggehøyde (MH, GH) angitt på plankartet.
- 3.1.5.b Det tillates tekniske installasjoner på inntil 1,5 meter over regulerte høyder. Disse skal trekkes inn minimum 3 meter fra gesims.
- 3.1.6. Kotehøyder på bakkeplan**
- 3.1.6.a Toaletter, restaurant og andre nye funksjoner som ikke tåler vann skal ha høyde på overkant gulv 1. etasje på minimum k +2,5.
- 3.1.6.b Det legges til rette for at f_GG2, o_GG3-6 og ny bebyggelse innenfor KBA2 og KBA3 utformes og dimensjoneres for å tåle jevnlig oversvømmelse i forbindelse med framtidig stormflo.
- 3.1.6.c Alle tekniske installasjoner som ikke tåler vann skal ligge over k +2,5.
- 3.1.6.d Ny Dikkedokkenbro, o_GG5 skal ha høyde på overkant dekke på minimum k +1,5.
- 3.1.7. Renovasjon**
- 3.1.7.a Renovasjonsløsning skal være bossrom.
- 3.1.7.b Eksisterende bossrom innenfor #1 skal opprettholdes.
- 3.1.7.c Det kan etableres et felles bossrom innenfor KBA2 eller KBA3.
- 3.1.7.d Eksisterende renovasjonspunkt for glass og metall innenfor #2 kan opprettholdes.
- 3.1.8. Parkeringsplasser for bil**
- 3.1.8.a Det skal være maksimum 1,0 bilparkeringsplasser pr. 1000 m2 BRA.
- 3.1.8.b Minst 10 % av parkeringsplassene skal utformes og reserveres for personer med funksjonshemming.
- 3.1.9. Parkeringsplasser for sykkel**
- 3.1.9.a Det skal være minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m2 BRA.
- 3.1.9.b Det åpnes for videreføring av utelesykler, fortrinnsvis på o_TO1.

3.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-4)

3.2.1. Utforming

- 3.2.1.a Alle eksisterende bygninger og anlegg skal ved endring gis en utforming, materialitet, detaljering og behandling som sikrer at bebyggelsens egenart og kulturmiljøet opprettholdes.
- 3.2.1.b Alle tiltak skal ha høy estetisk kvalitet i seg selv og bidra til å skape en sammenhengende, harmonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygde og ubebygde omgivelser. Det skal være samsvar mellom funksjon og form.
- 3.2.1.c Nye tiltak skal gis en utforming som er tilpasset områdets historiske særpreg og strøkskarakter med hensyn til bygningsform, materialbruk, byggelinjer, takvinkler og fargesetting.
- 3.2.1.d Det kan etableres åpninger i vegg i den delen av KBA1 som vender mot KBA2 og mot f_GG2.
- 3.2.1.e Nettstasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er fremtredende i området.
- 3.2.1.f Innenfor KBA2 kan det etableres overkjørbare pullerter eller andre fysiske hindringer som lett kan demonteres for å styre omfang av rygging med store kjøretøy.
- 3.2.1.g Det tillates oppført mindre takoppbygg, rekkverk, og tekniske installasjoner på maksimum 20 % av takflatene.
- 3.2.1.h Konstruksjoner på tak skal være minimum 3 meter tilbaketrukket fra gesims.
- 3.2.1.i Deler av takflatene på KBA3 kan benyttes til fornybar energiproduksjon som del av det arkitektoniske helhetsgrepet.
- 3.2.1.j Dersom Ekserserhuset eller et bygg med tilsvarende volum ikke blir ført opp innenfor bestemmelsesområde #4 kan hele eller deler av planlagt dekke i KBA2 utføres som en ordinær takkonstruksjon.

3.3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

- 3.3.1. Innenfor SMB kan det legges ut flytebrygge og fortøyes båter.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Kjøreveg (KV)

- 4.1.1. o_KV1 er eksisterende veg, Georgernes verft. Planlagt vegutvidelse skal opparbeides i henhold til plankartet.
- 4.1.2. o_KV2 er eksisterende veg, Nøstegaten.
- 4.1.3. f_KV3 skal opparbeides i henhold til plankartet, men det kan gjøres mindre justeringer i forbindelse med detaljprosjektering. Innenfor f_KV3 kan det etableres en overkjørbar pullert eller annen fysisk hindring som lett kan demonteres for å styre omfang av rygging med store kjøretøy.
- 4.1.4. f_KV4 er eksisterende adkomstveg til Kjødehallen.

4.2. Fortau (FO)

- 4.2.1. o_FO1-2, o_FO4 skal opparbeides i henhold til plankartet.
- 4.2.2. o_FO3 er eksisterende fortau

4.3. Torg (TO)

- 4.3.1. Innenfor o_TO1 tillates sykkelparkering, beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet. Deler av torget skal ha kjørbart dekke der det tillates manøvrering av store kjøretøyer. Eksisterende parkering innenfor #1 opprettholdes.
- Innenfor f_TO2 tillates beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet.
- 4.3.2. Innenfor o_TO3 tillates beplantning, møblering og tilrettelegging for aktivitet. Deler av torget skal ha kjørbart dekke der det tillates inn- og utkjøring. Fram til etablering av torg kan området brukes til parkering.

4.4. Gatetun (GT)

- 4.4.1. Innenfor o_GT tillates beplantning, møblering og tilrettelegging for aktivitet. Deler av gatetunet skal ha kjørbart dekke der det tillates inn- og utkjøring og stans for av- | og påstigning. Fram til etablering av gatetun kan området brukes til parkering.

4.5. Gangveg/gangareal (GG)

- 4.5.1. f_GG1 og f_GG2 er definert som kaianlegg. Kaien langs f_GG2 skal ha en bredde på minimum 5 m. Innenfor f_GG2 tillates sykkelparkering, beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet.
- 4.5.2. o_GG5 må ha en fri rømningsbredde på minimum 10 meter dersom rømning ikke kan skje over o_GG6. o_GG5 kan ha en fri rømningsbredde på minimum 8 meter dersom rømning kan skje over o_GG6 i tillegg til o_GG5.

4.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg felt AVT

- 4.6.1. Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg tillates det nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen.

4.7. Kombinerte formål for samferdselsanlegg SK

- 4.6.1 o_SK1-3 er kombinert formål for Kjøreveg (2011) og Fortau (2012).
- 4.6.2 Innenfor o_SK1-2 skal det etableres gjennomgående fortau over nedsenket kantstein.
- 4.6.3 Innenfor o_SK2 kan det etableres en overkjørbar pullert eller annen fysisk hindring som lett kan demonteres for å styre omfang av rygging med store kjøretøy.
- 4.6.4 o_SK4 er kombinert formål for gangveg/gangareal (2016) og annen veggrunn – tekniske anlegg (2018).

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

5.1. Havneområde i sjø HOS

- 5.1.1. Avsatt areal i sjø skal sikre adkomst for skipstrafikk.
- 5.1.2. Båter, flytebrygger, utendørs badstue og andre installasjoner kan fortøyes langs tilliggende kaikant.

5.2. Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV

- 5.2.1. Innenfor avsatt areal kan det legges til rette for bruk og fortøyning av småbåter, kajakk, seilbrett, robåt, flytebrygger o.l.

6. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1. Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsonen skal det være frisikt på 0,5 meter over plan på tilgrensende veg.

6.2. Hensynssone kulturmiljø (H570)

- 6.2.1 f_FLV, Dikkedokken: Hensynssonen skal sikre ivaretagelse av kulturminnet Dikkedokken med kaiene og dokken. Alle tiltak i hensynssonen skal vurderes og utformes i samråd med rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltaket er planlagt satt i gang. Dokkens originale form og oppbygning skal ivaretas. Steinmurer skal bevares og avdekkes der dette er mulig. Ut over dette er det ikke tillatt å fylle ut eller endre form på dokken. Det kan etableres mindre innretninger som trapper eller trebrygger. Eksisterende gangbro over Dokken skal opprettholdes. Bruk av gjerder skal begrenses.
- 6.2.2 KBA1, KBA4: Eksisterende bygninger og anlegg skal bevares. Endringer og nye tiltak kan tillates dersom de tilpasses bygningenes arkitektur, kulturmiljøfaglige- og estetiske verdier.
- 6.2.3 KBA2, nybygg: Det tillates etablert et volum med dekke over mellom KBA1 og KBA3. Over dekket kan det etableres et bygg som definert i bestemmelsesområde #4. Sikt og byrom mellom KBA1 og KBA3 skal videreføres for å sikre lesbarheten av de kulturhistoriske verdiene i kulturmiljøet.
- 6.2.4 KBA3, Kjødehallen: Bygning og anlegg skal bevares som volum. Bygningens fasader tillates endret som konsekvens av ny bruk. Det nye uttrykket skal videreføre bygningens industrielle karakter og ivareta kulturmiljøet og kulturhistoriske verdier.

7. Bestemmelsesområder

7.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde #1-5

- 7.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal eksisterende bossrom og parkering opprettholdes.
- 7.1.2. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal eksisterende returpunkt for glass og metall opprettholdes. Eventuell alternativ plassering skal avklares med BIR.
- 7.1.3. 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.
- 7.1.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det enten oppføres:

A) Ekserserhuset skal plasseres på opphøyd sokkel, og kan ha maksimal mønehøyde på k +22,5, maksimal gesimshøyde på langsiden på k +15,5 og k +19,0 på kortsiden. Bygningen skal være rektangulær med maksimal lengde 32 meter og maksimal bredde 16 meter i ett plan/grunnplan. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i %-BYA. Plasseringen av Ekserserhuset skal i høy grad tilpasses mot alle sider av eksisterende bygningsmiljø. Minste avstand mellom Ekserserhuset og Kjødehallen skal i hele bredden være 5,1 meter.

B) Dersom Ekserserhuset ikke kan oppføres innenfor #4, tillates det oppført et bygg på maks 520 m2 BYA, med tilhørende byrom. Mellom Kjødehallen og ny bygningsmasse skal det sikres en frisikt fra Georgernes verft mot sjø på minimum 8,0 meter. Takform skal være saltak eller halvvalmet tak. Bygget kan ha maksimal mønehøyde på k +22,5, maksimal gesimshøyde på langsidene på k +15,5. Dersom takformen er halvvalmet kan maksimal gesimshøyde på kortsidene maksimalt være k +19,0.

- 7.1.5. Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres renovasjonspunkt for nedkast til bossnettet.

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene:

1. Illustrasjonsplan alt. A, 3RW Arkitekter, datert 03.07.2025
2. Illustrasjonsplan alt. B, 3RW Arkitekter, datert 03.07.2025