BERGEN KOMMUNE

BYRÅDET

Byrådssak /26 **Saksframstilling**

Vår referanse: 2023/235347-222

Sluttbehandling av reguleringsplan - 71480000 Bergenhus. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet

Hva saken gjelder:
Gaute Baarøy AS foreslår på vegne av Kulturkvartalet detaljregulering for et område ved Georgernes verft i Bergenhus bydel, se figur 1 og 2. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for videre drift av kulturhuset USF, ny bruk av Kjødehallene til kulturformål, og å legge til rette for et sammenhengende kulturkvartal på Verftet.



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



Figur 2. Planområdet i perspektiv fra sør. USF-byggene ligger til venstre i bildet, med Kjødehallene og Dikkedokken til høyre.

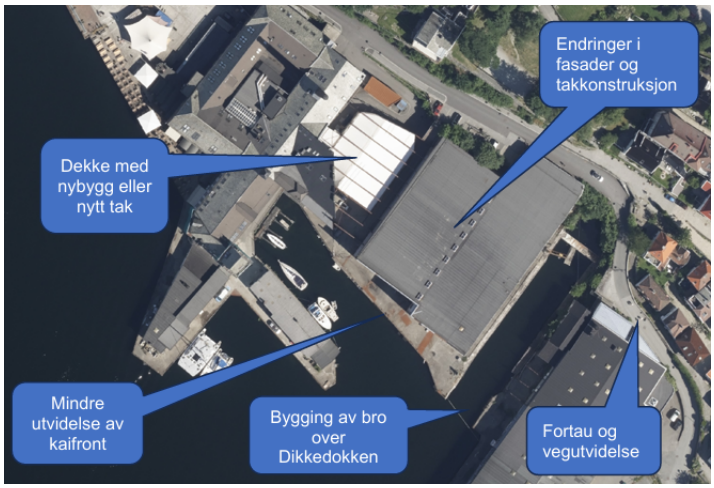
Planområdet er i dag uregulert. Planforslaget innebærer regulering til kulturformål. Det foreslås nye bygningsvolum mellom Kjødehallene og USF, hvor planforslaget åpner for mulig plassering og gjenreising av Ekserserhuset som tidligere stod i Engen 46b. Det foreslås kaipromenade med ny bro over Dikkedokken som vil fungere som ny hovedadkomst for besøkende og utrykningskjøretøy. Veistrekket langs Georgernes Verft, deler av Nøstegaten, og Nordre Nøstekai reguleres for å sikre trafikk- og mobilitetsbehov i og rundt planområdet.

Planforslaget legger opp til endring og ny bruk av Kjødehallene til en arena for konserter og kulturarrangementer. I dag brukes Kjødehallene til alt fra matmarked til større konserter, med bakgrunn i et midlertidig dispensasjonsvedtak. Dispensasjon ble gitt 25.02.23, med en varighet på 4 år. Reguleringsplanen skal både formalisere dagens bruk, samt legge til rette for å øke omfang og frekvens. Målsettingen er å oppnå en publikumskapasitet på 3500–4000 i Kjødehallene gjennom transformasjon, ombygging og restaurering.

Arealer i sjø reguleres til *Havneområde i sjø* (felt HOS), og det tillates fortøyning av båter, flytebrygger, badstuer med mer langs kaikanten. Småbåthavn foreslås med eget felt (SMB) sør for Kulturkvartalet.

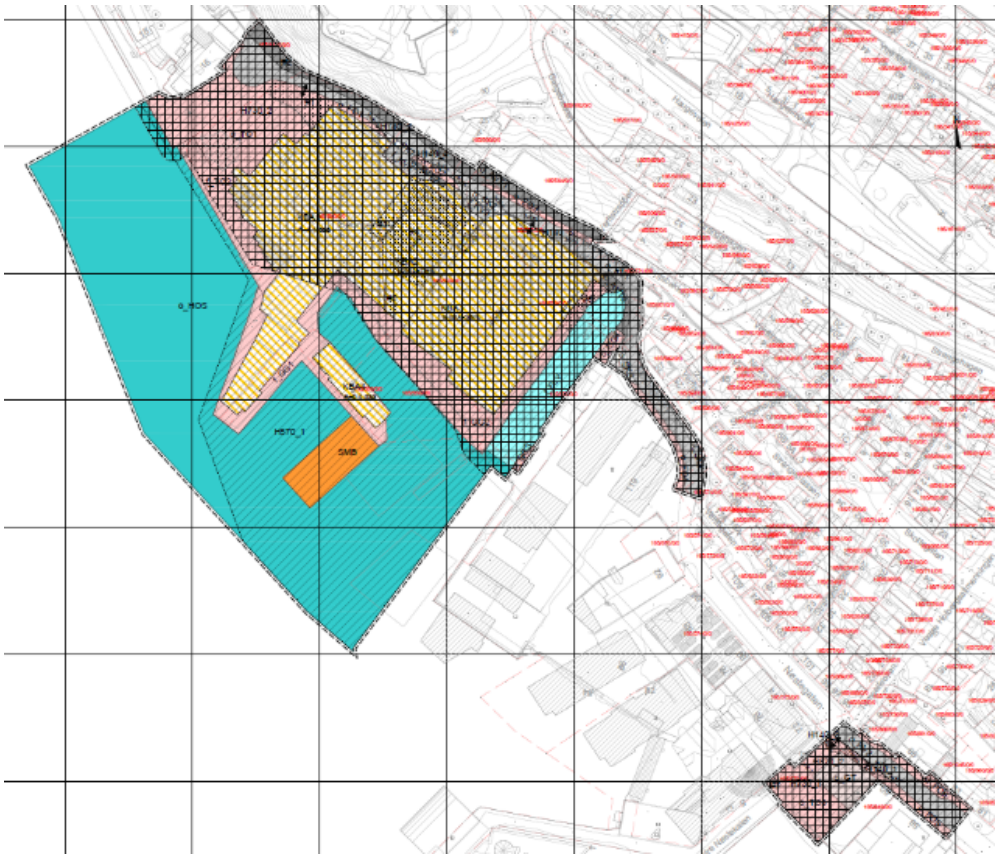
Plangrep

Planforslaget legger opp til at den historiske bygningsmassen på USF skal videreføres og bevares og at Kjødehallene skal gjenbrukes med nye kulturformål. Det vises til figur 3 for en oversikt over planlagte tiltak.



Figur 3. Viser planlagte tiltak. Hentet fra planbeskrivelsen.

Eksisterende USF-bygg (KBA1) og eksisterende bygg sørvest for Kjødehallene (KBA4) reguleres med eksisterende kotehøyder. Kjødehallene (KBA3) reguleres med maksimal byggehøyde kt. 20,5 som er 2,5 meter over eksisterende kotehøyde, for å få plass til nødvendig ventilasjon. Det er foreslått en ny adkomstløsning gjennom Nøstegaten via ny gangbro over Dikkedokken. Kaifronten skal utvides langs Kjødehallene og gjøres mer tilgjengelig for gående. Dikkedokken reguleres til *Friluftsområde i sjø og vassdrag* (FLV). Se figur 4 for et utklipp av plankartet.



Figur 4. Utklipp av plankartet for Kulturkvartalet Verftet, vertikalnivå 2.

Mellom Kjødehallene og USF er det frigjort areal til fordel for nye kulturarealer og bygningsmasse over og under eksisterende stålkonstruksjon. Over stålkonstruksjonen er det foreslått et nytt dekke langs gatenivå, med et nytt møblert byrom. Mellom dekket og sjøfronten er det foreslått en ny vindeltrapp som skal være allmenn tilgjengelig og fungere som en ny gangforbindelse mellom gate og sjø. Under dekket er det foreslått etablering av et halvklimatisert rom, omtalt som «Folkerommet». Over dekket (KBA2) åpnes det for to alternativer, med maksimal mønehøyde på kt. 22,5:

A) Gjenreising av Ekserserhuset som tidligere stod i Engen 46b.
B) Et nytt utbyggingsvolum på 520 m² bebygd areal (BYA).

Planprosess og medvirkning
Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i desember 2023. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 20.09.2025–04.11.2025. Det ble mottatt 17 private merknader, 17 høringsuttalelser og 1 innsigelse. I uttalelsene og merknadene er det i hovedsak pekt på følgende:

- Innsigelse: Riksantikvaren og Vestland fylkeskommune fremmet innsigelse for tiltak i fredet bygrunn.
- Ekserserhuset: Flere private merknadsstillere ønsker ikke plassering av Ekserserhuset på Verftet.
- Offentlig sjøfront og bro: Flere offentlige myndigheter ønsker at sjøfront reguleres til offentlig formål for å sikre allmenn tilgjengelighet i tråd med sjøfrontstrategien.
- Trafikksituasjon: Naboer, Plan- og bygningsetaten (PBE) og Bymiljøetaten (BME) frykter økt trafikk og utrygge situasjoner i et sårbart veinett. Det er ikke sikret gjennomføring av veiutvidelser eller snusløyfe på Nordre Nøstekai gjennom rekkefølgekrav.
- Tverrforbindelser og siktlinjer: Flere av uttalelsene viser til viktigheten av å ivareta tverrforbindelser og siktlinjer sentralt i planområdet.

Endringer gjennomført etter offentlig ettersyn fremgår av merknads- og endringsskjema datert 06.06.2026. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Innsigelse løst: I samråd med plankonsulent, Riksantikvaren og Vestland fylkeskommune er det utarbeidet båndleggingssone for tiltak i fredet bygrunn som er sikret i plankart og bestemmelser.
- Ekserserhuset: Bystyret åpnet opp for plassering av Ekserserhuset på Verftet 28.01.2026 i sak 7/26. Plankonsulent og arkitekt har frem mot innsending av planforslaget tilpasset plassering av bygget så langt som mulig innenfor planområdet, og utformet bestemmelser som ivaretar vilkår for gjenreising i samråd med fylkeskommunen og Riksantikvaren.
- Offentlig sjøfront og bro: Forslagsstiller ønsker ikke at ny bro over Dikkedokken skal reguleres til offentlig. Eierform for bro er derfor endret i plankartet til felles istedenfor offentlig arealformål.
- Trafikksituasjon: Det er utarbeidet nye bestemmelser for utforming av gatetun. Trafikk og mobilitetsanalyse er revidert som følge av økt publikumskapasitet i volum over dekket. Analysen er revidert for å tydeliggjøre «0-alternativet».
- Tverrforbindelser: Det er foreslått et tilbygg med intern gangforbindelse mellom USF og «Folkerommet». Tilbygget begrenser behovet for avstengning av eksisterende tverrforbindelse mellom sjøfront og gate under store arrangementer, og vil bli universelt utformet.
- Småbåthavn: Småbåtanlegget (felt SM) er etter offentlig ettersyn flyttet fra plassering ved Dikkedokken og til pir ved KBA4.

Innsigelseshåndtering
Forslagsstiller utformet forslag til bestemmelser, plankart og fundament-plan for å imøtekomme innsigelsen fra Riksantikvar, om tiltak i fredet bygrunn. Forslagsstiller sendte dokumentasjonen til Riksantikvaren og Vestland Fylkeskommune, med anmodning om å ta stilling til dispensasjon i fredet bygrunn. Riksantikvar ga dispensasjon på vilkår av at foreslått bestemmelser og hensynssone ble innarbeidet i planforslaget. Foreslåtte bestemmelser og hensynssone ble innarbeidet i planmaterialet.

Medvirkning
Det har vært gjennomført informasjonsmøte med styret i stiftelsen Kulturhuset USF, og to dialogmøter med representanter for Nøstet Sjøfront. I forbindelse med offentlig ettersyn hadde forslagsstiller diskusjon om gjenbruk av Ekserserhuset under Bergen internasjonale filmfestival. I samme tidsrom ble det avholdt informasjonsmøte i planområdet, med befaring i etterkant av møtet. PBE lagde kartfortelling til planforslaget som var på offentlig ettersyn for å oppnå økt medvirkning.

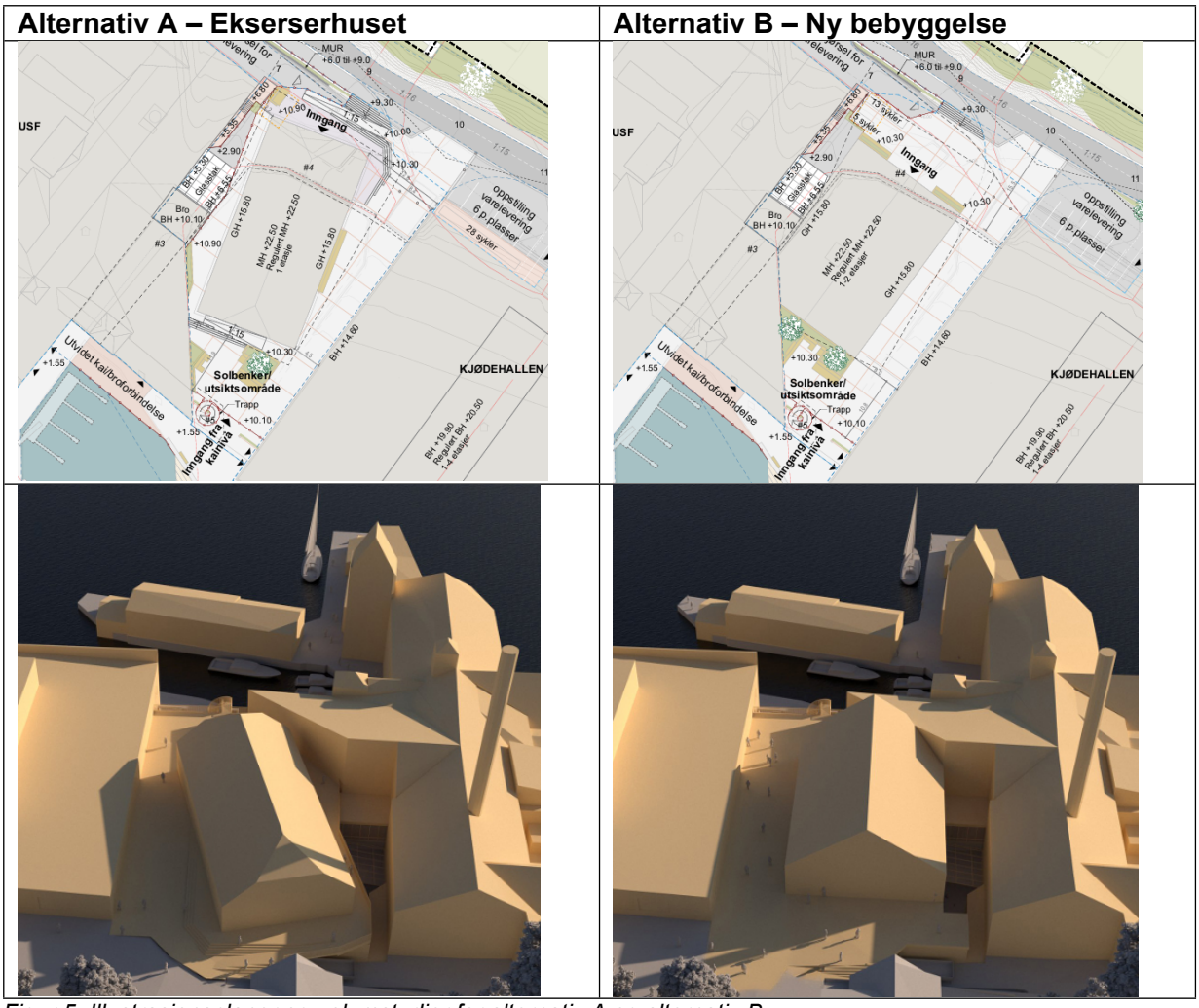
Uenighetshåndtering
Før sluttbehandling ble det avholdt møte 27.01.26 mellom forslagsstiller og PBE for å komme til enighet i følgende problemstillinger: kaipromenade, bro-løsning, snusløyfe, rekkefølgekrav, vindeltrapp, og plassering av småbåthavn. PBE har i etterkant koordinert et forslag til bestemmelse til bro-utforming sammen med andre faginstanser. Forslagsstiller har lagt bestemmelsen inn i planforslaget, for å ivareta en gjennomførbar og sikker bro-løsning ved søknad om igangsetting. Forslagsstiller har også lagt inn en bestemmelse om dimensjonering av vindeltrapp og gatetun. Småbåtanlegget er flyttet til en bedre plassering i plankartet.

En har ikke kommet til enighet når det gjelder eierform av kaifront med broer, og rekkefølgekrav for snusløyfe på gatetun. Rekkefølgekrav for opparbeidelse av møteplass for vogntog, og fortau ved USF er heller ikke tatt med i bestemmelsene.

Fagetatens vurdering og anbefaling:
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.

<u>Forholdet til overordnede planer og retningslinjer</u>
PBE vurderer at planforslaget stort sett er i tråd med kommunens arealstrategi og overordnede planer og retningslinjer, og anser at planforslaget ivaretar nasjonale og regionale hensyn i planleggingen. Sjøfront og tverrforbindelser er foreslått regulert til privat areal gjennom eierformen *felles*, noe som betyr at det ved større arrangementer vil kunne stenges av. PBE vurderer at en avstengt sjøfront ikke er i tråd med samfunnsmålet *Bergen for alle* i kommuneplanens samfunnsdel.

<u>Arkitektonisk utforming og bevaring av kulturmiljø</u>
Hele planområdet omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø på flere plannivå. Det er utarbeidet et kulturminnegrunnlag for planområdet, og det har blitt gjennomført arbeidsmøter med blant annet Byantikvar og Byarkitekt for å vurdere planforslagets påvirkning på kulturmiljøet. PBE stiller seg positive til forslagsstillers ambisjoner for bevaring, gjenbruk og transformasjon av området. Det er arbeidet med plassering av bygningsmasse og utforming av byrom for både alternativ A og alternativ B, se figur 5.



Figur 5. Illustrasjonsplaner og volumstudier for alternativ A og alternativ B.

Alternativ A – Ekserserhuset
Det er gjort et arbeid med å tilpasse plasseringen av en eventuell gjenreising av Ekserserhuset. I foreliggende planforslag er plasseringen tilpasset omgivelsene på en slik måte at en unngår å danne en bakside og at en oppnår universell tilgjengelighet rundt hele bygget. Bestemmelsesområde #4 i plankartet regulerer plasseringen av bygg over dekket. Avgrensningen til bestemmelsesområdet gir noe fleksibilitet som åpner for at besøkende kan gå rundt bygget, men avstanden til eksisterende bygninger er ikke sikret i bestemmelsene, slik PBE og Fylkeskommunen har anbefalt.

På grunn av tilpasninger i forhold til eksisterende bygningsmasse, vil frisikt mellom Kjødehallene og Ekserserhuset være 4,5 meter på det smaleste punktet. På det bredeste punktet vil byrommet og siktlinjen være ca. 12,8 meter. Den smale avstanden på 4,5 meter vil ikke gi best mulig frisikt, men gjenspeiler samtidig tettbebyggelsen på Nordnes med smale gateløp og smau.

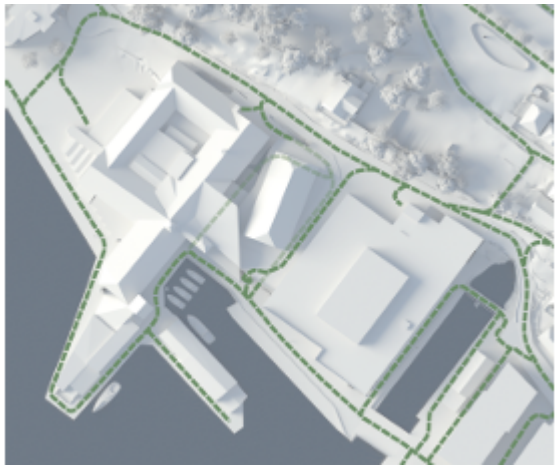
Dersom Ekserserhuset skal gjenreises, skal det stå på opphøyd sokkel etter anbefalinger fra Byantikvar og Vestland Fylkeskommune. I etterkant av planvedtak vil det være prosesser mellom forslagsstiller og fylkeskommunen for å avklare forhold rundt gjenreisingen. Blant annet skal det utarbeides en restaureringsplan for gjenreisingen for å i størst mulig grad bevare byggets kulturhistoriske verdi. I dette ligger det også en forventning om at bygningen må plasseres i avstand til eksisterende skråvegg og muliggjøre universell tilgjengelighet rundt bygget. Samlet sett vurderer PBE at plasseringen av Ekserserhuset i alternativ A er nøye avveid.

Alternativ B – Ny bebyggelse
Dersom gjenreising av Ekserserhuset ikke lar seg gjennomføre, åpnes det for å oppføre ny bebyggelse med et volum på 520 m² BYA. PBE vurderer at volumet er for stort og at fotavtrykket i liten grad er tilpasset eksisterende konstruksjoner og bebyggelse. Det har vært viktig for PBE å muliggjøre det å bevege seg rundt hele bebyggelsen og å hindre at det etableres nye baksider. PBE mener at nye volumer skal bygge videre på, og fremheve det eksisterende kulturmiljøet med stor grad av lesbarhet i plassering, materialbruk og innhold. I tillegg at nye volumer skal ivareta siktlinjer, gode oppholdsarealer, åpne fasader mot byrommene, og bidra til å styrke det kulturhistoriske miljøet.

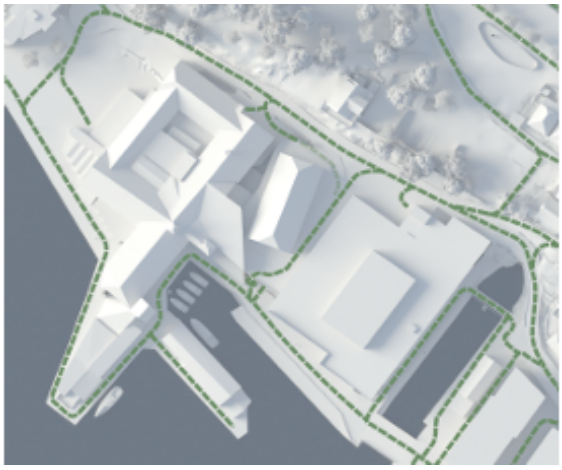
PBE vurderer at et utbyggingsvolum på 300 m² BYA vil gi et bedre grunnlag for å ivareta det overnevnte. PBE har derfor oppfordret til å nedjustere utbyggingsvolumet før sluttbehandling, og innstiller på at planen vedtas med en endring i bestemmelsene for dette punktet, se endringsforslag 3c i PBE sin anbefaling til vedtak.

Tverrforbindelser
Tilgjengelighet og gode gangforbindelser mellom gate og sjø har vært viktige forutsetninger i planprosessen. Mellom USF og Kjødehallene vil det videreføres eksisterende og etableres nye tverrforbindelser. Fremtidige bevegelseslinjer, både over og under nytt dekke, til daglig og ved større arrangementer, fremgår av figur 6 og 7. Under større arrangementer kan innvendige tverrforbindelser stenges av med hensyn til drift og logistikk.

Som en del av gangforbindelsen over dekket er det foreslått etablering av en vindeltrapp mellom kaifronten og opp til dekket. Det er foreslått en bestemmelse som sikrer dimensjonering av trappen, med en minimumsdiameter på 3,5 meter og minimum gangbredde på 1,2 meter. PBE vurderer at vindeltrappen er dimensjonert som bred nok til å håndtere gangtrafikk ved store arrangementer og at trappen vil få en god utforming.



Figur 6. Gangforbindelser til daglig. Gangforbindelse under dekket (bestemmelsesområde #3) og gangforbindelse med vindeltrapp over dekket vil være tilgjengelig.



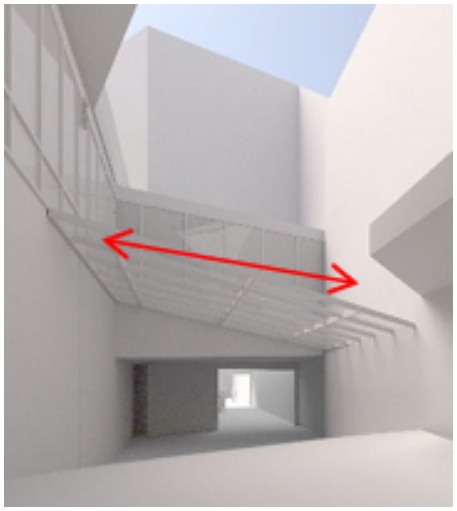
Figur 7. Gangforbindelser ved større arrangement. Gangforbindelse i bestemmelsesområde #3, under dekket, vil kunne stenges av driftsmessige hensyn. Gangforbindelse med vindeltrapp over dekket og ellers i planområdet vil være tilgjengelig for deltakere på arrangementer.

PBE vurderer at hovedutfordringen med avstengning av eksisterende tverrforbindelse vil være tilgjengelighet for allmennheten med universell utforming. Personer med nedsatt funksjonsevne som ikke kan benytte seg av vindeltrappen vil måtte gå rundt kvartalet (200-300 meter). Dagens eksisterende gangforbindelse er ikke universelt utformet, og ny forbindelse vil heller ikke oppnå fullstendig universell utforming. Likevel er forbindelsen viktig for tilgjengelighet mellom gate og sjø, og det vil være uheldig om den stenges. PBE innstiller derfor på at den skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel, se endringsforslag 3b i PBE sin anbefaling til vedtak.

Planen åpner også for en innvendig gangforbindelse i form av en bro som kobler USF og Kjødehallene. I tillegg foreslås det et glasstak som skal gi publikum muligheten til å gå tørrskodd mellom Folkerommet og USF. Gangbroen og glasstaket fremgår av figur 8 og 9. PBE vurderer at den nye gangbroen mellom USF og Kjødehallene vil bli som et overbygd tak over tverrforbindelsen mellom gate og sjø, og at ytterligere overbygging med glasstak over tverrforbindelsen ikke er ønskelig.



Figur 8. Oversiktsbilde av fremtidige tverrforbindelser mellom gate og sjø, over og under dekket. Gangbro og glasstak mellom USF og Kjødehallene vises midt i figuren.



Figur 9. Gangbro og glasstak mellom USF og Kjødehallene vist med rød pil.

For PBE har det vært viktig å sikre at fremtidig forbindelse mellom gate og sjø forblir offentlig tilgjengelig og ikke bygges helt inne. PBE har derfor bedt om at ordlyden i bestemmelsene sikrer at deler av forbindelsen forblir under åpen himmel eller at det legges opp til en prosentvis åpning i dekket. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget. PBE innstiller derfor på at bestemmelse 5.1.3 endres, se endringsforslag 3.b i PBE sin anbefaling til vedtak.

<u>Kaipromenade og bro over Dikkedokken</u>
Det er foreslått en oppgradert og utvidet kaifront rundt Kjødehallene og Dikkedokken i form av nedtrappet kai og utvidet kaiforbindelse mot USF. Kaifrontene er foreslått avsatt til fellesareal. Dagens sjøfront ved USF ivaretas og videreføres som i dag, uten endringer. Eksisterende og ny bro over Dikkedokken er foreslått til felles gangveg/gangareal, og eksisterende torg nord for USF er foreslått som offentlig torg. Utvidet kaifront og ny gangbro over Dikkedokken gir et større uteoppholdsareal. Utvidet kaifront med planlagt kafe i Kjødehallene tilfører nye oppholdsareal og møteplasser for besøkende og omkringliggende nabolag.

Sjøfronten langs Kulturkvartalet er foreslått regulert til eierform fellesareal istedenfor offentlig. Eierform fellesareal vurderes å ikke være i tråd med sjøfrontstrategien. PBE vurderer at sjøfrontstrategien må følges i planforslaget og at det må sikres en allmenn tilgjengelig sjøfront i kart og bestemmelser før sluttbehandling. Gangareal og bro langs kaifronten må avsettes til offentlig areal i plankartet med prefiks «o» (offentlig) istedenfor «f» (felles). Forslaget om offentlig eierform fra PBE og BME har ikke ført frem hos forslagstiller.

BME har vist til at kommunen kan avtale langsiktige driftsavtaler med hjemmelshavere for offentlige byrom og gangareal, kombinert med drift av kulturformål. Forslagsstiller har selv vurdert at det ikke er mulig med langsiktig driftsavtale med BME, og har vektlagt sikker drift i forbindelse med arrangement. I planforslaget er det ikke beskrevet eller illustrert hvilke situasjoner foreslagsstiler ser for seg kan begrense driften dersom sjøfronten reguleres til offentlig eierform. Bekymringen fra forslagsstillers side gjelder situasjoner hvor det skal

holdes arrangementer, og kommunen stenger kaiarealene for vedlikehold eller begrenser bruk gjennom driftsavtaler. PBE og BME foreslo i samråd at forslagsstiller utarbeidet et utkast til en langsiktig driftsavtale med BME. PBE har ikke mottatt utkast til driftsavtale.

I sin uttale til offentlig ettersyn påpekte BME at forarbeidet med bro-løsningen inneholdt flere mangler som ikke var tilstrekkelig avklart, og har i prosessen mot sluttbehandling konkludert med at løsningen ikke er gjennomførbar med tanke på rigg og konstruksjonssikkerhet. En broløsning som ikke er konstruksjonssikker kan få konsekvenser for personsikkerhet og vil medføre usikkerhet tilknyttet overtagelse av broen. Forslagsstiller bestrider mangler i forarbeidet for bro og fremmer et planforslag med bro som er regulert til privat eierform istedenfor offentlig. Sett i sammenheng med resten av sjøfronten som foreslås regulert til privat eierform, vil forslagsstiller juridisk sett kunne stenge av sjøfronten for allmennheten mellom Dikkedokken og torg o_TO1 ved Georgernes verft.

For å sikre allmenn tilgang til sjø innstiller PBE på at torg og gangveg/gangareal f_TO2, f_GG1 og f_GG2, samt broforbindelse f_GG5 og f_GG6, reguleres til offentlig eierform. Se endringsforslag 2b og 3d i PBE sin anbefaling til vedtak.

Støy

Det ble utarbeidet støyrapport etter offentlig ettersyn. Det er innarbeidet bestemmelser som regulerer støy i planforslaget. PBE vurderer at det er funnet riktig kompromiss mellom bomiljø og kulturarrangement, og støtter forslag til bestemmelser om støy.

Trafikk, mobilitet og varelevering

Dagens snumulighet er i enden av kommunal vei ved Georgernes verft. I planforslaget foreslås en sekundær snusløyfe i gatetun på Nordre Nøstekai, nederst i Vestre Holbergsallmenning, se figur 10. Snusløyfen i sør vil ligge nærmere det som vil bli hovedadkomst til Kjødehallene ved ny gangbro over Dikkedokken. PBE ser dette som en god løsning for å motvirke økt trafikk langs Nøstegaten og Georgernes verft.



Figur 10. Røde sirkler viser snusløyfer. Eksisterende snusløyfe i nord og ny snusløyfe i gatetun i sør.

BME har bedt om et rekkefølgekrav som sikrer ferdig opparbeidet snusløyfe, før det gis brukstillatelse for Kjødehallene. PBE peker på at konsekvensene av å unnlate rekkefølgekrav vil være at snusløyfen ikke blir etablert, eller eventuelt at Bergen kommune må bekoste tiltaket. Uten etablering av gatetun med snusløyfe vil det kunne oppstå trafikkfarlige situasjoner mellom myke trafikanter og kjørende, og opphopning av privatskyss/taxi i gatenettet mellom Nordre Nøstekai og Georgernes verft.

BME peker også på at bestemmelsen ikke sikrer kvalitet i dekket/gatetunet. BME forventer at avkjørselen blir utformet som gjennomgående fortau med nedsenket kantstein i samsvar med regulert avkjørsel i Nøstegateplanen, samt nedsenket kantstein for ny avkjørsel i snusløyfe som vist i illustrasjonsplanen.

PBE innstiller derfor på at det legges til en bestemmelse som sikrer at opparbeiding og tilfredsstillende utforming, se endringsforslag 3.f i PBE sin anbefaling til vedtak.

Varelevering

Dagens løsninger for varelevering, til nordsiden av USF og via rampe ned til Kjødehallene, videreføres i planforslaget. Det foreslås i tillegg en ny mulighet på fremtidig dekke mellom

Kjødehallene og USF. Varelevering på dekket vil foregå på ny oppstillingsplass for semitrailere og buss med tilhenger. På strekningen langs KBA1-KBA3 er det flere avkjørsler tilrettelagt for varelevering. Dette innebærer en oppstykking av fortauet og rygging av store kjøretøy over fortauet.

Av hensyn til trafikksikkerhet for myke trafikanter ser PBE det nødvendig å begrense antall avkjørsler og leveringspunkter. PBE innstiller i samråd med BME på at avkjørselspil innenfor KBA3 i plankartet fjernes, slik at antall avkjørsler langs Georgernes verft begrenses og at personbiler i stedet bruker felles avkjørsel fra f_KV3. Se endringsforslag 2.a i PBE sin anbefaling til vedtak.

Justert vegbane og møteplass
Adkomstvegen Georgernes verft er stedvis smal og svingete og har begrensede muligheter for møtende trafikk. På deler av strekningen må myke trafikanter gå i kjørebanen. I reguleringsplan for Nøstegaten (arealplanID: 64310000, vedtatt av bystyret i 2023) er det regulert fortau i starten av Georgernes verft. I planforslaget for Kulturkvartalet foreslås en endring av den regulerte løsningen. Kjøreveg o_KV1 foreslås utvidet med inntil 1 meter i søndre del. Dette for å bedre fremkommelighet for store kjøretøy uten å kjøre på fortau (o_FO4), samt sikre møtemulighet i bakken (o_SK3). Ny regulert bredde på fortau er 2,1 meter. Bymiljøetaten har støttet disse endringene, og PBE slutter seg til dette.

Rekkefølgekrav for kjørevei, fortau og utvidet kai
BME har vært kritiske til at enkelte rekkefølgekrav ikke er tatt med i planforslaget. De vurderer rekkefølgekrav som avgjørende for å forbedre trafikksikkerheten, forholdene for myke trafikanter og begrensing av trafikken ut til snusløyfen ved USF i enden av Georgernes verft. Ved offentlig ettersyn har BME blant annet bedt om rekkefølgekrav for o_KV1, med tilhørende fortau o_FO1-4, annen veggrunn og kombinerte formål o_SK3, samt utvidelse og opparbeiding av kaifront f_GG2. I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau o_FO4 og breddeutvidelse av o_KV1 før Kjødehallene kan tas i bruk. Det er derimot ikke lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av møteplass o_SK3 og opparbeidelse av fortau o_FO1-3. PBE vurderer at ordlyden for opparbeidelse av fortau o_FO1, o_FO2 og o_FO4 må legges inn under rekkefølgekrav i bestemmelsene, slik at det sikres opparbeidelse. Det samme gjelder for møteplass o_SK3. PBE innstiller derfor på at dette sikres i bestemmelsene, se endringsforslag 3.e i PBE sin anbefaling til vedtak.

<u>Parkering</u>
I ny parkeringssituasjon blir det regulert inn 17 parkeringsplasser. To av plassene er eksisterende HC-plasser på torg o_TO1 som videreføres. Seks av plassene ligger langs Kjødehallene og må sambrukes ved behov for varelevering i forbindelse med arrangementer.

Parkeringsdekningen ligger noe under det plankonsulenten har vurdert som behovet etter beregningsmetoden. PBE vurderer at planforslaget utnytter mulighetene som ligger i planområdet for å oppnå en god balanse mellom parkeringsbehov, myke trafikanter og bomiljø.

<u>Sykkelparkering</u>
I reguleringsbestemmelser er det foreslått en sykkeldekning på minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m2 BRA. PBE fremhever at planforslaget viser rundt 127 sykkelparkerings-plasser for ansatte og besøkende, inkludert bysykler. 25 av disse plassene er i eksisterende bod under tak ved dagens nedkjøring til Kjødehallen. Det er i tillegg parkeringsfelt for el-sparkesykler. Dette beskrives som en økning på rundt 50 % på det totale sykkeltilbudet sammenlignet med dagens situasjon.
PBE vurderer at det er usikkert om 28 av sykkelparkeringsplassene vil være tilgjengelige for brukerne, siden de er plassert i bakkant av ny parkeringssituasjon og varelevering. Ved

fratrekk av 28 plasser, så vil samlet sykkelparkeringsplasser være 72. PBE vurderer at dette vil være dekkende for besøkende til området.

Måling av trafikkstrømmer i forbindelse med store arrangement viste at 95 % av publikum kom til fots, og 1 % kom med sykkel. Målingen indikerte at besøkende i hovedsak ankommer USF til fots og at sykkelandelen er lav.

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 er det vist en blågrønn struktur som går fra Nordnes mot sentrum via Galgebakken. Planforslaget vurderes å ikke ha innvirkning på denne.

I planforslaget er det gjort en vurdering av tiltaket opp mot prinsippene i §§ 8–12. Det kommer frem i vurderingen at det er registrert flere truede fuglearter i og rundt planområdet. Det ble i løpet av planarbeidet gjennomført en kartlegging av takflaters funksjon som hekkeområder og en vurdering av potensialet for å styrke og øke naturmangfoldet i området. I samsvar med anbefalingene i rapporten innstiller PBE på at halvparten av takflatene på Kjødehallene utformes med vegetasjon for å forbedre forholdene for fugl i området, se endringsforslag 3.a i PBE sin anbefaling til vedtak. PBE innstiller i tillegg på et rekkefølgekrav som sikrer dette, se endringsforslag 3.g i anbefaling til vedtak. Hensynet til økosystemets samlede belastning vurderes dermed å være ivaretatt. Prinsippene i naturmangfoldloven vurderes av PBE å være tilstrekkelig fulgt opp i planarbeidet.

Barn og unges interesser

Det finnes ingen lekeplasser innenfor planområdet i dag, og det foreslås ikke nye lekeplasser. Ved offentlig ettersyn stilte barn og unges representant seg positiv til økt kulturtilbud i planforslaget, men etterlyste tiltak for lek, trygg ferdsel og barns medvirkning. Forslagsstiller har vektlagt trygg ferdsel og gode gangforbindelser. Det planlegges for varierte kulturaktiviteter rettet mot barn og unge, men ikke egne lekeareal for barn. Forslagsstiller vurderer at planforslaget er i tråd med pbl. § 5-1 gjennom etablering av offentlig tilgjengelige byrom, forbedrede gangforbindelser, kulturtilbud og gjennomført medvirkningsprosess. Det har ikke vært særskilte medvirkningstiltak og konkrete tilbud rettet mot barn.

PBE vurderer det som uheldig at forslagsstiller ikke har benyttet anledningen til utvidet medvirkning for å få konkrete innspill fra barn og unge. Likevel vurderes det at planlagt oppgradering med nye kulturarealer og møteplasser vil styrke stedet som et samlingspunkt for barn, unge og barnefamilier. I denne vurderingen er det viktig at byrom langs sjø vil være offentlig tilgjengelige.

Klimagassberegninger og klimanorm

Takflatene på Kjødehallene utgjør i underkant av 3000 m2. Takflatene har et stort potensial for å etablere vegetasjon som kan styrke naturmangfoldet og binde karbon. Bestemmelsene åpner opp for at det tillates beplantning på torg, gatetun og kaianlegg. Det er ikke sikret i planforslaget at det skal etableres vegetasjon som binder karbon. PBE innstiller derfor på at deler av takflaten beplantes med vegetasjon, se endringspunkt 3.a i PBE sin anbefaling til vedtak.

Plan- og bygningsetatens anbefaling til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

a. Bergenhus. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet, arealplan-ID 71480000 vist på plankart, sist datert 20.06.26.

b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 30.06.26.

2. Med følgende endringer i plankart:

a. Avkjørselspil innenfor felt KBA3 fjernes.

b. Felt f_TO2, f_GG1, f_GG2, f_GG5, f_GG6 endres til arealformål o_TO2, o_GG1, o_GG2, o_GG5 og o_GG6.

3. Med følgende endringer i bestemmelsene:

a. Punkt 3.1.2.2.h suppleres med:
Minimum 50 % av takflatene innenfor KBA3 skal beplantes med sedum / kystvegetasjon.

b. Punkt 5.1.3 strykes, og erstattes av følgende ordlyd:
Innenfor bestemmelsesområde #3 skal eksisterende gangforbindelse mellom o_GG2 og o_KV1 via f_KV4 opprettholdes. Gangforbindelsen skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel. Minimum 60m2 av dekket mellom gangbru og sykkelbod skal ikke gjenbygges.

c. Punkt 5.1.4 B) strykes, og erstattes av følgende ordlyd:
Dersom Ekserserhuset ikke kan oppføres innenfor #4, tillates det oppført bygninger på maks 300 m2 BYA, med tilhørende byrom. Universell tilgjengelighet skal ivaretas rundt bygningsmassen. Mellom Kjødehallen og ny bygningsmasse skal det sikres en frisikt fra Georgernes verft mot sjø på minimum 8,0 meter. Bygg kan ha maksimal mønehøyde på k +20,0 og maksimal gesimshøyde på langsidene på k +18,0. Minst 50% av fasader mot Kjødehallene skal være åpne vindusfasader.

d. Punkt 6.1.2 strykes, og erstattes av følgende ordlyd:
Før bebyggelse i KBA3 kan tas i bruk skal bro o_GG5 over Dikkedokken, og utvidelse av kaifronter i o_GG2 være etablert

e. Punkt 6.1.3 strykes, og erstattes av følgende ordlyd:
Før bebyggelse i KBA3 kan tas i bruk skal fortau o_FO1, o_FO2, o_FO4, vegareal o_SKV3, og breddeutvidelse av o_KV1 være etablert.

f. Punkt 6.1.4 legges til:
Før bebyggelse i KBA3 kan tas i bruk skal gatetun o_GT, med snusløyfe og av-påstigningslomme være etablert. Avkjørsel skal ha nedsenket kantstein som vist på vegplan C1 datert 17.06.2025. Det må etableres nødvendig skilting for snumulighet.

g. Punkt 6.1.5 legges til:
Før bebyggelse i KBA3 kan tas i bruk skal minimum 50% av takflater på Kjødehallene være beplantet med sedum / kystvegetasjon.

4. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Møte med forslagsstiller den 07.09.2026
Det ble gjennomført et møte mellom forslagsstiller og byråd for byutvikling mandag 7. september 2026. I møtet gikk forslagsstiller gjennom en presentasjon med fokus på de temaene det har vært uenighet om mellom PBE og forslagsstiller. Forslagstiller uttrykte behov for en fleksibel og gjennomførbar reguleringsplan, der det ikke settes for strenge krav til opparbeiding av infrastruktur som kan være til hinder for realisering av planen, og der det videreføres rammer for at visse justeringer og tilpasninger av utbyggingsvolum kan tas på et senere tidspunkt.

Økonomiske konsekvenser:
Vedtak av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Kommunen har en eierandel i Kulturkvartalet Verftet Holding AS, og har forpliktet seg til en 40-årig leieavtale for Kulturkvartalet. Gjennomføringen av reguleringsplanen kan dermed påvirke husleien.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:
Byrådet stiller seg i hovedsak bak Plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Byrådet er positiv til planforslaget sitt hovedgrep og hovedformål med videreføring av eksisterende kulturareal og tilrettelegging for nye kulturareal. USF og Kjødehallene er en av de største, mest sentrale kulturinstitusjonene i Bergen. Det produseres kunst og kultur med nasjonalt og internasjonalt nedslagsfelt, og det kommer besøkende både fra innenfor og utenfor byens og kommunens grenser. Bygningsmiljøet, infrastrukturen og navnet på området forteller en historie om transformasjon fra et tidligere industriområde til en kulturell og sosial arena. Det er viktig at områdets funksjon som kulturarena og samlingspunkt ivaretas gjennom nye arealplaner, samt at det kulturhistoriske bygningsmiljøet bevares.

Arkitektur, kulturmiljø og estetikk
Byrådet ønsker å legge til rette for en vakker by, der det legges vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur som tar vare på Bergens særpreg. Bestemmelsene i planforslaget sikrer hensynet til kvaliteter som bygningsform, volum, takform og takvinkel, materialbruk, detaljering og fargesetting. Det tillates materialer som understøtter områdets karakter som industrimiljø, herunder stål, sink, perforerte metallflater, tegl, tre og betong. Byrådet vurderer at det generelt sett er tatt grep i planforslaget som bygger oppunder og styrker eksisterende bygningsmiljø og kulturhistorie, og som sikrer en god arkitektonisk utvikling i området.

Planforslaget legger opp til videreføring av eksisterende bygningsmasse og videre bruk av denne, men gir også rom for oppføring av ny bygningsmasse imellom Kjødehallene og USF, i form av alternativ A – Ekserserhuset, eller alternativ B – ny bebyggelse. Byrådet er opptatt av at Ekserserhuset skal gjenreises, og ønsker at dette realiseres innenfor den videre utviklingen av Kulturkvartalet Verftet. Det er derfor positivt at planforslaget legger til rette for dette. Dersom det skulle vise seg at gjenreisingen ikke lar seg gjennomføre, så er det hensiktsmessig at reguleringsplanen åpner opp for en alternativ løsning gjennom ny bygningsmasse på tilnærmet samme plassering.

Endringsforslag for alternativ B – ny bebyggelse
PBE anbefaler at bestemmelse 5.1.4 B) endres før planen vedtas, se endringsforslag 3.c i PBE sin anbefaling til vedtak. Endringsforslaget innebærer at utbyggingsvolumet reduseres, at det skal ivaretas universell tilgjengelighet rundt bygningsmassen, at det ikke lenger stilles detaljerte krav til takform, endrede krav til byggehøyder og at minst 50 % av fasadene mot Kjødehallene skal være åpne vindusfasader. Under drøftes de ulike endringsforslagene i bestemmelsen i egne avsnitt.

Utbyggingsvolum og universell tilgjengelighet rundt bygningsmassen
PBE vurderer at 520 m² BYA er for stort og at fotavtrykket i for liten grad er tilpasset eksisterende konstruksjoner og bebyggelse. Det har vært viktig for PBE å muliggjøre det å bevege seg rundt hele bebyggelsen og å hindre at det etableres nye baksider. PBE mener at nye volumer skal bygge videre på, og fremheve det eksisterende kulturmiljøet med stor grad av lesbarhet i plassering, materialbruk og innhold. I tillegg skal nye volumer ivareta siktlinjer, gode oppholdsarealer, åpne fasader mot byrommene, og bidra til å styrke det kulturhistoriske miljøet. PBE vurderer at et utbyggingsvolum på maks 300 m² BYA vil gi et bedre grunnlag for å ivareta det overnevnte, sammenlignet med størrelsen på Ekserserhuset. I tillegg foreslår PBE at setningen *«Universell tilgjengelighet skal ivaretas rundt bygningsmassen»* legges til i bestemmelsen.

Forslagsstiller ønsker å opprettholde planforslagets ramme på maksimalt 520 m² BYA og mener at de foreslåtte rammene i planforslagets bestemmelse gir tilstrekkelig grunnlag for å sikre en god løsning gjennom senere detaljprosjektering. Forslagsstiller er opptatt av å sikre en arealreserve dersom Ekserserhuset ikke lar seg realisere og vektlegger viktigheten av fleksibilitet for langsiktig utvikling av Kulturkvartalet. Dersom denne muligheten reduseres vesentlig nå, kan en senere etablering av tilsvarende funksjoner utløse behov for en ny reguleringsprosess. Forslagsstiller viser til at planforslaget allerede innebærer krav som ivaretar viktige hensyn, deriblant krav om minimum 8 meters frisikt mellom sjøen og veien Georgernes verft. Forslagsstiller viser også til generelle bestemmelser som sikrer at nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.

Byrådet er opptatt av at det vedtas en fleksibel og gjennomførbar reguleringsplan. Det er viktig at det planlegges for noe som imøtekommer forslagsstillers behov for å kunne sikre effektiv drift av en av byens viktigste kulturarenaer. Det er i planforslaget satt en maksgrense for utbyggingsvolumet på 520 m² BYA, noe som innebærer at det er mulighet for å nedskalere bebyggelsen innenfor denne rammen dersom det er hensiktsmessig eller nødvendig for å følge opp øvrige krav i bestemmelsene. Byrådet støtter derfor den foreslåtte ordlyden fra forslagstiller, og vil ikke anbefale endringen som PBE foreslår.

Byrådet er opptatt av å sikre god tilgjengelighet for byens innbyggere, spesielt i områder der en ønsker å legge til rette for et yrende byliv og der kulturformålet står sentralt. Det er også viktig at det tilrettelegges for trygghet i nye byrom, noe som sikres med åpne fasader, gode siktlinjer og byrom som ikke ligger skjult mellom bebyggelse. Byrådet vurderer at forslaget fra PBE om at *«Universell tilgjengelighet skal ivaretas rundt bygningsmassen»* i seg selv i liten grad låser forslagsstiller i forhold til hvordan en velger å plassere bebyggelsen, og at det likevel er fleksibilitet knyttet til utforming av nye utbyggingsvolum. I plankartet er det avsatt et bestemmelsesområde (#4) som åpner for oppføring av ny bygningsmasse. Plasseringen av ny bebyggelse innenfor dette området kan dermed vurderes nærmere i detalj i byggesaken. Byrådet innstiller på at forslaget fra PBE innarbeides i planbestemmelsen (jamfør vedtakspunkt 2.a):

> Bestemmelse 5.1.4.B) suppleres med: «*Universell tilgjengelighet skal ivaretas rundt bygningsmassen.»*

Krav om åpne fasader
PBE anbefaler at setningen *«Minst 50 % av fasader mot Kjødehallene skal være åpne vindusflater»* innarbeides i bestemmelse 5.1.4. B). BME har i sin uttale til offentlig ettersyn vist til at Ekserserhuset vises i illustrasjonene som et bygg med lukkede fasader, og at dette, sammen med arealer foreslått til parkering og varelevering, vil påvirke gateløpet Georgernes verft og passasjen over dekket ned mot sjøfronten negativt. Aktive fasader vil derimot kunne styrke attraktiviteten til gateløpet og passasjen.

Ekserserhuset har gjennom sin historie i stor grad en ferdig utformet fasade, og ved eventuell gjenreising vil bevaring av byggets kulturhistoriske utforming og verdi stå helt sentralt. Det er sikret i bestemmelsene at bygget skal settes i stand på en slik måte at hovedkonstruksjon, materialbruk og opprinnelig uttrykk i eksteriør og interiør i størst mulig grad bevares. Det er derfor ikke aktuelt å stille krav om åpne fasader ved oppføring av Ekserserhuset. Derimot, vurderer byrådet, at det er gode grunner til å sikre åpne fasader i eventuelle nybygg dersom det viser seg at gjenreising av Ekserserhuset ikke lar seg gjøre. Åpne fasader er viktige bidrag til å sikre trygge, aktive og levende byrom. Lange lukkede fasader, smale passasjer og byrom som ligger skjult mellom bebyggelse kan gjøre at områder oppleves som utrygge og kan ha en uønsket effekt i et område der det er ønskelig at bergensere og besøkende skal både ha lyst til, og trives med, å bevege og oppholde seg. Byrådet innstiller derfor på at kravet om åpne fasader tas med i bestemmelsen (jamfør vedtakspunkt 2.b):

> Bestemmelse 5.1.4.B) suppleres med: «*Minst 50% av fasader mot Kjødehallene skal være åpne vindusfasader.».»*

Takform, mønehøyde og gesimshøyde
PBE har foreslått at setningen *«Takform skal være saltak eller halvvalmet tak.»* tas ut fra bestemmelse 5.1.4 B). Det er ikke argumentert for dette i fagnotatet, men PBE opplyser om at det handler om å sikre mer fleksibilitet i fremtidig byggesak. Kjødehallene har flate tak, mens USF har varierte typer av skråtak. Endringsforslaget åpner dermed for at utformingen kan løses på et senere tidspunkt, heller enn at takformen låses i planen. Slik unngår en unødvendige dispensasjonssøknader fra takform ved byggesøknad. Byrådet vurderer at det er ønskelig med en fleksibel reguleringsplan som legger til rette for en mest mulig effektiv byggesaksbehandling. Det er hensiktsmessig at takform kan vurderes nærmere i byggesak uten at det settes krav til dette i reguleringsplanen. Byrådet innstiller derfor på at denne setningen tas ut av planbestemmelsen (jamfør vedtakspunkt 2.c):

> Bestemmelse 5.1.4 B) strykes følgende setning: «*Takform skal vare saltak eller halvvalmet tak.»*

PBE har også anbefalt endringer i møne- og gesimshøyder. Det foreslås at mønehøyden reduseres med minimum 2,5 meter og at gesimshøyden økes med inntil 2 meter. Forslagsstiller ønsker at bestemmelsen i planforslaget videreføres uendret og mener at rammene i planforslaget gir tilstrekkelig grunnlag for å sikre en god løsning gjennom senere detaljprosjektering. Forslaget fra PBE vil innebære et slakere tak enn det som ligger inne i planforslaget fra forslagstiller, og at samlet byggehøyde reduseres.

Bestemmelse 5.1.4 B) regulerer et alternativ til Ekserserhuset, som reguleres av bestemmelse 5.1.4 A). Det er i planforslaget lagt opp til like byggehøyder for alternativ A og alternativ B. Byrådet ser ingen grunn til at byggehøydene må reduseres dersom en velger å gå for alternativ B i stedet for å gjenreise Ekserserhuset. Det er vurdert at Ekserserhuset kan gjenreises i planområdet, altså at det har en akseptabel byggehøyde. Byrådet vurderer derfor at det bør åpnes for at et alternativt nytt bygg kan ha samme byggehøyde som Ekserserhuset. Byrådet støtter derfor den foreslåtte ordlyden fra forslagstiller, og vil ikke anbefale endringen som PBE foreslår.

Basert på de samlede vurderingene ovenfor så innstiller byrådet på at bestemmelse 5.1.4 B) samlet sette endres til følgende ordlyd:

«Dersom Ekserserhuset ikke kan oppføres innenfor #4, tillates det oppført et bygg på maks 520 m2 BYA, med tilhørende byrom. Universell tilgjengelighet skal ivaretas rundt bygningsmassen. Mellom Kjødehallene og ny bygningsmasse skal det sikres en frisikt fra Georgernes verft mot sjø på minimum 8,0 meter. Bygget kan ha maksimal mønehøyde på k

+22,5, maksimal gesimshøyde på langsidene på k +16,0. Dersom takformen er halvvalmet kan maksimal gesimshøyde på kortsidene maksimalt være k +19,5. Minst 50% av fasader mot Kjødehallene skal være åpne vindusfasader.»

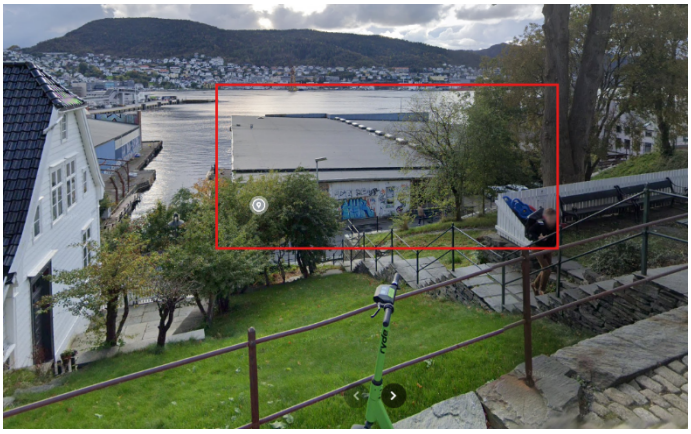
Beplantning på tak
PBE foreslår at det legges til en bestemmelse som sikrer at minimum 50 % av takflatene på Kjødehallene beplantes med sedum eller kystvegetasjon (PBE sitt endringsforslag 3.a) og et rekkefølgekrav som skal sikre etableringen av dette (PBE sitt endringsforslag 3.g). Begrunnelsen er å gi bedre forhold for fugl i området, og hensyn til naturmangfoldet. Det er registrert flere rødlistede og sårbare fuglearter i nærområdet, og PBE vurderer beplantede takflater som et tiltak for å ivareta hensynet til økosystemets samlede belastning og styrke naturmangfoldet i området. PBE argumenterer også med at vegetasjon på takflatene har et stort potensial for å binde karbon. Det vises til at takflatene på Kjødehallene utgjør i underkant av 3000 m².

Det er utarbeidet en rapport (*Vurdering av hekkepotensiale, datert 28.10.2025*) der det fremgår at det ikke er påvist hekkende fugl i området i dag, men rapporten anbefaler føre-var tiltak som at anleggsarbeid utføres utenfor hekkesesongen. Dette er ivaretatt i forslag til bestemmelser. Rapporten vurderer at etableringen av grønne tak, fuglekasser eller andre økologiske tiltak kan legge bedre til rette for fugl i området.

Forslagsstiller opplyser at beplantning på taket ikke har vært tema tidligere og mener at dette kommer inn for sent i planprosessen. Forslagsstiller mener at bindende krav om vegetasjon på takflatene ikke bør innføres uten at konsekvensene for blant annet eksisterende konstruksjoner, tekniske installasjoner, energiproduksjon, drift og kostnader er tilstrekkelig avklart. Forslagsstiller ønsker å opprettholde fleksibiliteten som ligger i planforslaget, uten at det settes krav om beplantning på minimum 50 % av takflatene på Kjødehallene.

Byrådet vurderer at det er gode grunner for å etablere beplantning på takflatene. Ved siden av å bedre forholdene for naturmangfold og bidra til karbonbinding, så kan grønne tak gi vesentlige positive konsekvenser for utsikt fra parken ved Fredriksberg festning og naboer ovenfor planområdet. I dag fremstår taket på Kjødehallen som en grå, industriell stor flate, se figur 11. Med tanke på nærheten til kulturmiljøet rundt Fredriksberg og den historiske bebyggelse på Nordnes, vurderer byrådet at etablering av grønne tak på Kjødehallen vil være positivt for kulturmiljøet og nærmiljøet.

Samtidig er det vanskelig å anbefale å ta inn slike krav på dette stadiet i prosessen, ettersom konsekvensene ikke er tilstrekkelig vurdert og avklart. Byrådet vurderer det som lite fleksibelt og unødvendig strengt å stille slike krav. Selv om disse kravene tas ut av bestemmelsene, vil det likevel være mulighet for å etablere beplantning på takene dersom dette på et senere tidspunkt skulle vise seg å være aktuelt. Byrådet støtter forslagstiller sine vurderinger, og vil ikke anbefale PBE sine endringsforslag 3.a og 3.g.



Figur 11. Takflatene på Kjødehallene (innenfor rød markering) sett fra Strangehagen/Galgebakken nordøst for planområdet.

<u>Eierform og tilgjengelighet</u>
Planforslaget regulerer arealer som ikke tidligere er regulert og fastsetter fremtidig arealbruk for planområdet. En sentral problemstilling i planprosessen har vært hvor vidt arealene langs sjøen skal reguleres til privat eller offentlig eierform, og om arealene skal kunne stenges av

ved gjennomføring av kulturarrangement. Eierform og allmenn tilgjengelighet på andre gangforbindelser har også vært sentralt i planprosessen. PBE og forslagsstiller har ikke kommet til enighet når det gjelder disse temaene.

Eierform langs kaifronten
I plankartet er arealene f_TO2, f_GG1, f_GG2, f_GG5 og f_GG6 regulert til privat eierform (fellesareal). PBE vurderer at eierform i planforslaget ikke er i tråd med sjøfrontstrategien, og anbefaler at arealene reguleres til offentlig eierform, se endringsforslag 2.b i PBE sin anbefaling til vedtak. PBE vurderer at gangforbindelser langs sjø må være frie forbindelser for allmennheten som sikrer en sammenhengende sjøpromenade uten barrierer.

Forslagsstiller ønsker å opprettholde eierformen i planforslaget. Det vises til at Kulturkvartalet er et aktivt kultur- og arrangementsområde hvor sjøfronten også inngår i den praktiske driften av området. Det er derfor behov for fleksibilitet knyttet til blant annet arrangementer, publikumsavvikling, varelevering, renovasjon, beredskap og sikkerhetsmessige avsperringer. Samtidig mener forslagsstiller at planforslaget legger opp til at sjøfronten skal være tilgjengelig for allmennheten når dette er forenlig med forsvarlig drift og gjennomføring av arrangementer.

Forslagsstiller mener at regulering til fellesareal gir den beste balansen mellom allmenn tilgjengelighet, kulturdrift, gjennomførbarhet og nødvendig fleksibilitet. BME har vist til at kommunen kan avtale langsiktige driftsavtaler med hjemmelshavere for offentlige byrom og gangareal, kombinert med drift av kulturformål. PBE og BME foreslo at forslagsstiller selv utarbeidet et utkast til en langsiktig driftsavtale med BME, men PBE har ikke mottatt et slikt utkast fra forslagsstiller. Forslaget fra PBE og BME er ikke fulgt opp i planforslaget.

Byrådet er opptatt av at det sikres tilgjengelighet for allmennheten langs kaifronten i nye prosjekter langs sjø. Særlig i dette området, der mange bergensere og besøkende beveger og oppholder seg, er det viktig at man kan komme helt ut mot sjøen. Det er også relevant at sjøfronten nord for Kulturkvartalet ved Georgernes verft er regulert til offentlig gatetun, og at sjøfronten sør for Kulturkvartalet der det pågår utbygging også er regulert til offentlige torg og gangarealer. Samtidig er byrådet opptatt av at Kulturkvartalets funksjon og posisjon som en av byens fremste kulturarenaer opprettholdes og ikke begrenses som følger av planforslaget. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for økt aktivitet gjennom en mer sømløs drift av kulturarenaen, og det vil dermed være motstridende å legge inn krav i planen som hindrer dette. Det vil være uheldig om reguleringsplanen innebærer restriksjoner som kan gjøre drift og kulturarrangementer vanskelige eller til og med umulige å gjennomføre.

Byrådet er opptatt av at det vedtas en plan som er fleksibel nok til å ivareta flere hensyn. Byrådet har forståelse for at det i enkelte tilfeller i forbindelse med gjennomføring av arrangementer, kan være nødvendig å stenge av noen områder for å ivareta hensyn til publikumsavvikling, beredskap og sikkerhet. Det foreslås derfor fra byrådet at privat eierform videreføres i plankart og bestemmelser, men at det innarbeides en ordlyd i bestemmelsene som i større grad ivaretar intensjonene om at allmennheten skal ha tilgang til sjøfronten, når dette ikke er i konflikt med gjennomføring av kulturarrangementer.

Det vises til siste setning i bestemmelse 3.2.5.1 i planforslaget: *«f_GG2 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.».* Byrådet vurderer at en slik bestemmelse til en viss grad kan ivareta hensynet til offentlig tilgjengelig sjøfront, selv om arealene avsettes til fellesareal. Det foreslås derfor at det innarbeides tilsvarende ordlyd for øvrige arealer langs kaifronten i bestemmelsene. Byrådet er imidlertid opptatt av å være tydelig på at selv om det vil tydeliggjøre en intensjon, vil en slik formulering i bestemmelsene være vanskelig å følge opp og dermed ikke sikre allment tilgjengelige arealer på lik linje med regulering til offentlig eierform i plankart og bestemmelser.

Byrådet innstiller på at eierform i planforslaget videreføres for f_TO2, f_GG1, f_GG2, f_GG5 og f_GG6, og at følgende innarbeides i planforslagets bestemmelser:

Pkt. 3.2.3.2 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.d):

«Innenfor f_TO2 tillates beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet. f_TO2 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.»

Pkt. 3.2.5.1 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.e):

«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. f_GG1 og f_GG2 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.»

Pkt. 3.2.5.2 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.f):

«f_GG5 (bro over Dikkedokken) skal utformes som universelt utformet gangforbindelse. Maksimal stigning på gangareal skal være 1:20. f_GG5 må ha en fri rømningsbredde på minimum 10 meter dersom rømning ikke kan skje over f_GG6. f_GG5 kan ha en fri rømningsbredde på minimum 8 meter dersom rømning kan skje over f_GG6 i tillegg til f_GG5. f_GG5 og f_GG6 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.»

Gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #3
PBE anbefaler at bestemmelse 5.1.3 endres, se endringsforslag 3.b i PBE sin anbefaling til vedtak. Bestemmelsen gjelder for bestemmelsesområde #3, som omfatter eksisterende gangforbindelse mellom Georgernes verft og sjøen, viser til figur 5 og 6. PBE begrunner forslaget med at det er viktig å sikre at forbindelse mellom gate og sjø forblir offentlig tilgjengelig og ikke bygges helt inne. PBE vurderer at hovedutfordringen med avstenging av forbindelsen vil være tilgjengelighet for allmennheten med universell utforming, og at personer som ikke har mulighet til å benytte seg av vindeltrappen vil måtte gå rundt hele kvartalet. Videre vurderer de at gangbroen som er planlagt på tvers av gangforbindelsen, mellom USF og det fremtidige Folkerommet, vil bli som et overbygd tak over forbindelsen, og at ytterligere overbygging med foreslått glasstak ikke er ønskelig. Viser til figur 7 og 8. PBE har derfor anbefalt en bestemmelse som sikrer at forbindelsen skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel og at deler av forbindelsen forblir under åpen himmel.

Ifølge forslagsstiller kan det ved gjennomføring av større arrangementer være nødvendig med mulighet for å stenge av områder som omfattes av #3. Dette bestemmelsesområdet ligger vegg i vegg med Røkeriet, som er en av de større konsertarenaene på USF. Ved større konserter og festivaler brukes arealer innendørs og utendørs som et samlet festivalområde, og det er derfor viktig av hensyn til sikkerhet, skjenking og billettkontroll med mer at det er mulig å stenge av arealene innenfor #3. Forslagsstiller argumenterer med at det uansett vil være en åpen og tilgjengelig alternativ forbindelse, ved etablering av den planlagte vindeltrappen. Byrådet vurderer at dette er et relevant og viktig behov, og er opptatt av reguleringsplanen ikke skal være til hinder for at større arrangementer som konserter og festivaler kan gjennomføres. Byrådet vurderer at det også her kan innarbeides en bestemmelse som sikrer at forbindelsen er fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.

Byrådet vurderer at det er viktig at det sikres trygge og åpne byrom og passasjer innenfor planområdet. Området skal fungere som en attraktiv kulturarena også i fremtiden, etter vedtatt reguleringsplan. Byrådet vurderer derfor at gangforbindelser generelt ikke bør bygges

inne. Det er viktig å sikre at passasjer i planområdet er transparente og åpne, med dagslys, for å sikre at området oppleves som trygt. Samtidig kan det være hensiktsmessig med noe takoverbygg for å sikre at folk kan bevege seg tørrskodd så langt det er mulig. Byrådet vurderer at deler av dekket mellom USF og Folkerommet bør holdes åpent, men at det kan tåle noe glassoverbygg.

Byrådet innstiller på at bestemmelse 5.1.3 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.g):

«Innenfor bestemmelsesområde #3 skal eksisterende gangforbindelse mellom f_GG2 og o_KV1 via f_KV4 opprettholdes. Gangforbindelsen skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer. Minimum 60m2 av dekket mellom gangbro og sykkelbod skal ikke gjenbygges. Det tillates at dekket har glassmaterialer som sikrer lysinnslipp.»

Byrådet merker seg at vindeltrappen ikke er sikret etablert i planforslaget. I bestemmelse til bestemmelsesområde #5 er det åpnet for at det *kan* etableres vindeltrapp. Vindeltrappen vil være et viktig bidrag for bevegelse i planområdet, særlig dersom gangforbindelsen innenfor bestemmelsesområde #3 ikke er tilgjengelig. Vindeltrappen vil være en attraktiv gangakse mellom vei og sjø, og vil bidra til mer bevegelse og liv i det nye byrommet på det planlagte dekket. Byrådet vurderer derfor at vindeltrappen bør sikres etablert i bestemmelsene.

Byrådet innstiller på at bestemmelse 5.1.5 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.h):

«Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres vindeltrapp. Trappen skal ha en minimumsdiameter på 3,5 meter innenfor rekkverket og minimum gangbredde på 1,2 meter. Vindeltrappen skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.»

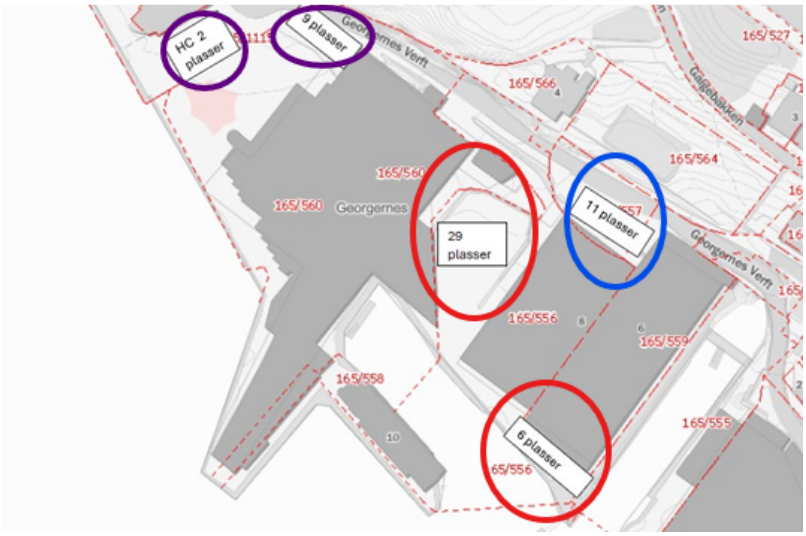
<u>Parkering og trafikkavvikling</u>
Byrådet er opptatt av at det sikres riktig parkeringsdekning og god trafikkavvikling i nye prosjekter. Det er også planlagt nye løsninger for trafikkavvikling i form av nye plasser til varelevering, nye avkjørsler og ny snusløyfe sør i planområdet, samt en endring av tidligere regulerte arealer i Nøstegaten. Relevante problemstillinger kommenteres under.

Parkering
I KPA 2018 er ikke kulturformål definert som en kategori med krav til parkeringskapasitet. For virksomheter som ikke inngår i kategoriene i KPA skal parkering beregnes konkret i den enkelte sak. Det fremgår av planbeskrivelsen at plankonsulenten har basert behovet for parkering på en helhetsvurdering av bruksareal og på hvilket nivå det vil være naturlig å legge maksimumskrav til bilparkering for kulturformål. Benyttet beregningsmetode viser et behov for 25 parkeringsplasser. Foreslått parkeringsdekning ligger dermed noe lavere enn det behovet plankonsulenten har kommet frem til ved benyttet beregningsmetode. PBE har vurdert at planforslaget legger opp til en god balanse mellom parkeringsbehov, myke trafikanter og bomiljø.

Byrådet stiller seg bak planforslaget og vurderingen til PBE. Det er mange forhold som skal løses innenfor planområdet, se figur 12. I dag benyttes torgområdet mellom USF og Kjødehallene til torg, boder, men har også vært brukt til parkering uten at området er regulert til parkering i dag. Det har tidligere i prosessen blitt diskutert om planforslaget skal åpne for parkering her, men det er gått bort i fra dette ved ferdigstilling av planforslaget. Dersom det likevel skal åpnes for parkering her, vil det innebære at det reguleres en ny bruk av arealet som ikke har vært på høring. Regulering til parkering vil innebære at planforslaget må bearbeides og sendes på en begrenset høring til aktuelle myndigheter. På grunn av

utfordringene knyttet til mobilitet i planområdet, er det risiko for at det kommer negative uttaler og eventuelt innsigelser som vil kunne forsinke planvedtak. Byrådet er opptatt av framdrift i saken og anbefaler derfor å vedta planforslaget slik det foreligger på dette punktet.

Parkeringsplassene på nordsiden av Kjødehallene må omstruktureres i forbindelse med adkomst i tilknytning til varelevering.



Figur 12. Figuren viser parkeringsplasser i dagens situasjon, hentet fra trafikk- og mobilitetsanalysen. Plasser i røde sirkler vil fjernes helt som følger av planforslaget, mens det i blå sirkel vil reduseres fra 11 til 6 plasser. Parkeringsplasser på nordsiden av USF (lilla sirkler) videreføres uendret. Totalt videreføres 17 plasser.

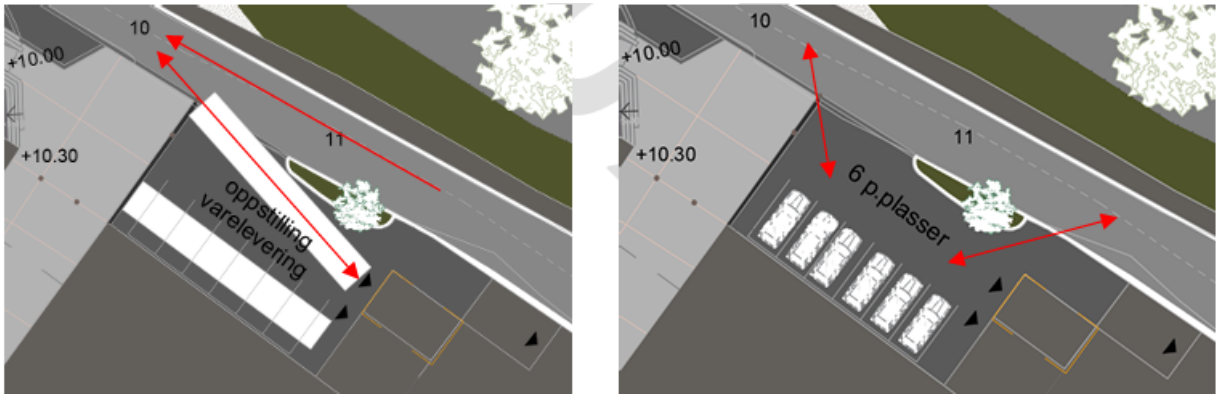
Totalt reguleres det inn 17 parkeringsplasser i planforslaget. Byrådet vurderer det som uheldig at planforslaget har lavere dekning enn det beregnede behovet. Det er i dag allerede begrensede parkeringsmuligheter i enkelte deler av sentrum, noe som kan medføre utfordringer for folk og næringsliv som er avhengig av bil og tilgjengelig parkering for å få hverdagen til å gå opp. Det er derfor et mål for byrådet å opprettholde så høy parkeringsdekning som mulig i Bergen sentrum. Byrådet har derfor gjennomført et prosjekt hvor flere gateparkeringsplasser har blitt opprettet i sentrum. I tillegg arbeides det med vurderinger om parkeringsanlegg under Nygårdshøyden, blant annet for å betjene Dokken. Det bør derfor være tungtveiende grunner dersom parkeringsplasser skal fjernes. Samtidig ser byrådet at det er mange behov som skal ivaretas innenfor planområdet, og at det i planforslaget er kommet frem til en hensiktsmessig balanse mellom disse.

Det er sikret HC-parkeringsplasser i nærhet til inngang, og det er sikret at det er mulig å parkere i området for de som har behov. Videre er det sikret at dagens snusløyfe nord for USF videreføres, samt at det etableres en ny snusløyfe sør i planområdet, slik at det er gode muligheter for at de som har behov for det kan kjøres til kulturarenaen. Det er lagt vekt på gode løsninger for varelevering, noe som er vesentlig for å sikre en velfungerende drift av kulturarenaen. I tillegg er det lagt vekt på å sikre god tilkomst for gående, og det er blant annet foreslått etablering av ny gangbro over Dikkedokken og flere nye tverrforbindelser i planområdet.

Det fremgår av planbeskrivelsen at kun om lag 2 % av publikumstrafikken til USF i dag skjer med bil i form av taxi eller skyss. Området ligger sentralt og det er i planforslaget lagt vekt på å bedre tilkomsten for gående. Samtidig er det tilrettelagt for at de som trenger det kan bli kjørt til kulturarenaen og at enkelte kan parkere på stedet. Planområdet ligger dessuten i akseptabel gangavstand fra Klostergarasjen, der det også er god parkeringskapasitet.

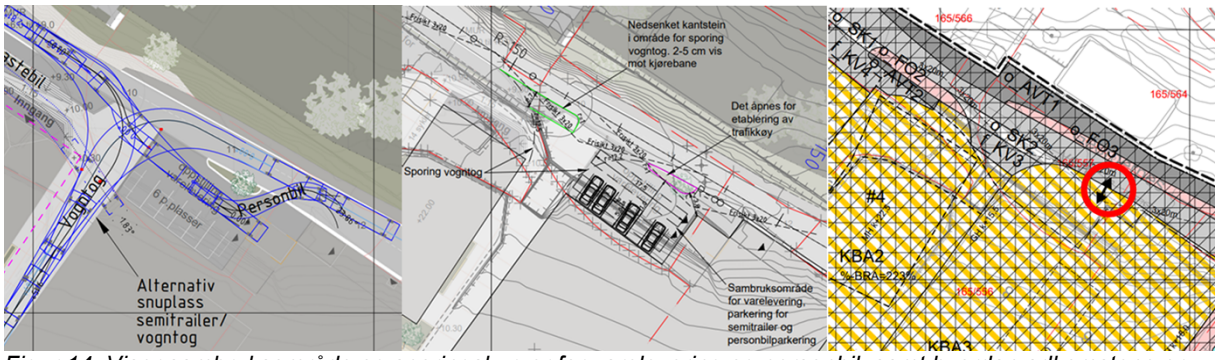
Avkjørsler i plankartet

Når det gjelder videreføring av de eksisterende parkeringsplassene nord for Kjødehallene, legges det opp til en sambruk av disse, se figur 13. Ifølge planbeskrivelsen vil de seks parkeringsplassene her også fungere som oppstillingsplass for varelevering, og som parkering av semitrailere og andre større kjøretøy, som for eksempel bandbusser i forbindelse med store konserter.



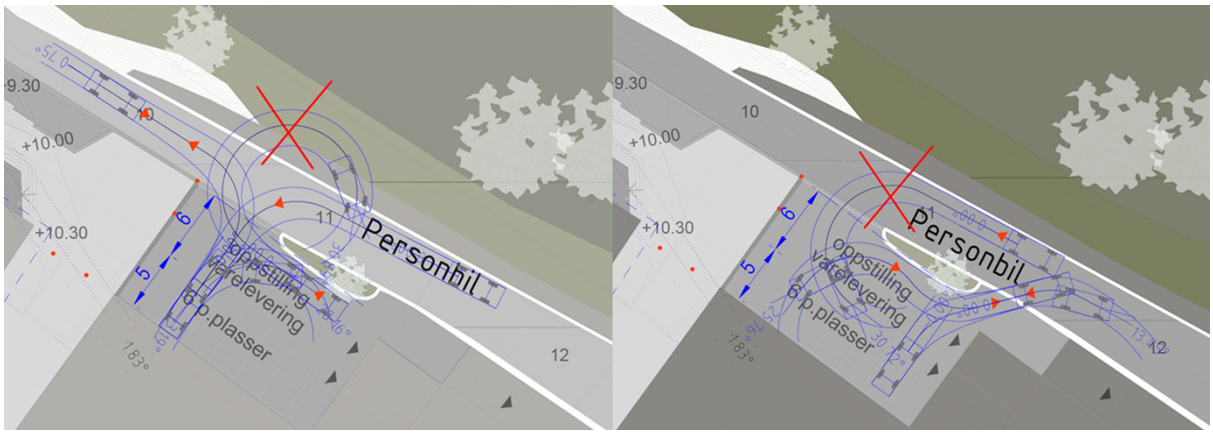
Figur 13. Viser hvordan parkeringsplassene kan brukes til oppstilling for varelevering og parkering av større kjøretøy ved behov.

Ifølge planbeskrivelsen vil koordineringen av arealbruken håndteres av USF. I plankartet vises det to adkomster til parkeringsplassen – én avkjørsel er regulert i detalj og én avkjørsel er regulert med avkjørselspil, se figur 14 under.



Figur 14. Viser sambruksområde og sporingskurver for varelevering og personbil, samt hvordan adkomstene er regulert i plankartet. Avkjørselspil er markert med rød sirkel.

PBE innstiller i samråd med BME på at avkjørselspilen tas ut av plankartet. Det fremgår av merknadsskjema datert 07.12.23 at BME mener veg- og fortausløsningene i Georgernes verft gir konflikter mellom gående og kjørende og ber om at avkjørsler og leveringspunkter begrenses. I planbeskrivelsen fremkommer det at inn- og utkjøring ikke er mulig uten to avkjørselspunkt. Sporingsanalysen viser at det er behov for en åpning i begge ender av parkeringsplassen for å unngå at en må benytte adkomstvegen Georgernes verft for å snu, se figur 15 under.



Figur 15. Viser sporingsanalyser for inn- og utkjørsel til parkeringsplasser nord for Kjødehallene, hentet fra planbeskrivelsen s.58. Røde kryss illustrerer umulige eller uønskete alternativ.

Byrådet er enige i at hensynet til myke trafikanter må ivaretas og at det er uheldig med et forslag som legger opp til mange avkjørsler og oppstykking av fortauet langs Georgernes verft. Samtidig er det viktig å sikre et fleksibelt planforslag som lar seg gjennomføre. Byrådet vurderer at avkjørselspilen i plankartet representerer en mulighet for å sikre flere avkjørsler til parkeringsplassen, dersom det viser seg å være et behov, slik sporingsanalysene antyder. Å legge til rette for best mulig trafikkavvikling er også en måte å ivareta sikkerheten for myke trafikanter, ettersom at en unngår at det oppstår farlige situasjoner med biler som skal snu i Georgernes verft, som er eneste adkomstveg til planområdet. Byrådet støtter derfor forslagstiller sin løsning, og vil ikke anbefale PBE sine forslag til endring.

Rekkefølgekrav

Det er foreslått rekkefølgekrav i planforslaget. Det er imidlertid uenighet mellom PBE og forslagsstiller når det gjelder ordlyden i rekkefølgekravene og på hvilket tidspunkt rekkefølgekravene skal slå inn. BME har vært kritisk til at enkelte rekkefølgekrav ikke er tatt med i planforslaget. De vurderer rekkefølgekrav som avgjørende for å forbedre trafikksikkerheten, forholdene for de myke trafikantene, og begrensning av trafikken ut til snusløyfen ved Georgernes verft. Ved offentlig ettersyn har Bymiljøetaten blant annet bedt om rekkefølgekrav for opparbeiding av kjøreveg o_KV1, med tilhørende fortau o_FO1-4, møteplass for vogntog regulert som annen veggrunn og kombinerte formål o_SK3, samt utvidelse og opparbeiding av kaifront f_GG2.

Rekkefølgekrav for etablering av bro over Dikkedokken og utvidelse av kaifronter

I planforslaget er det lagt inn rekkefølgekrav for etablering av ny gangbro over Dikkedokken og for utvidelse av kaifront ved Kjødehallene. PBE har foreslått at ordlyden i bestemmelse 6.1.2 endres, se endringsforslag 3.d i PBE sin anbefaling til vedtak. Byrådet støtter forslagsstiller og PBE sine vurderinger om at etablering av gangbro og utvidelse av kaifront må sikres ved bruk av rekkefølgekrav. Gangbroen vil representere en ny forbindelse til området og er et viktig mobilitetstiltak både for planområdet og for tilgrensende områder. Broen vil også skape en viktig sammenheng med den pågående utbyggingen av nye boliger og sjøfront mot sør. I tillegg vil den bidra til trygg evakuering ved større arrangementer og sikre god tilkomst for brannbil. Utvidelse av kaifronten vil gjøre området utenfor Kjødehallene mer attraktivt for opphold og sikre bedre bevegelighet for mennesker i området. Det er ønskelig å legge til rette for at bergensere og besøkende kan komme tett på sjøen som vi omgir oss med. Det er derfor viktig at gangbroen og utvidelse av kaien sikres etablert.

Slik bestemmelsen er formulert i planforslaget er det usikkert når kravet til etablering av gangbro og utvidelse av kaifront vil slå inn. Det er ikke funnet at publikumskapasiteten i Kjødehallene er definert i dagens tillatelser. Samtidig vurderer byrådet at forslaget fra PBE er for strengt, og vil stoppe bruken av Kjødehallene så fort reguleringsplanen er vedtatt. Det er ikke ønskelig at vedtak av reguleringsplanen skal hindre dagens bruk, men det er samtidig

viktig å knytte opparbeiding av nødvendig infrastruktur til konkrete utbyggingstiltak for å sikre gjennomføring.

Byrådet innstiller derfor på at bestemmelse 6.1.2 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.i):

«Før nye tiltak i KBA3 kan tas i bruk skal bro f_GG5 over Dikkedokken og utvidelse av kaifronter i f_GG2 være etablert.».

Rekkefølgekrav for fortau, møteplass og breddeutvidelse i Georgernes verft
PBE foreslår endring av ordlyden for bestemmelse 6.1.3, se endringsforslag 3.e i PBE sin anbefaling til vedtak. I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau o_FO4, og breddeutvidelse av o_KV1 før Kjødehallene kan tas i bruk. Det er derimot ikke lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av møteplass o_SK3, eller opparbeidelse av fortau o_FO 1, o_FO2 og o_FO3. PBE viser til at det er lagt inn bestemmelser som regulerer opparbeidingen av nye fortau, men at opparbeiding ikke er sikret gjennom rekkefølgekrav. Videre viser PBE til at det ikke er stilt krav til rekkefølgekrav for o_FO3 ettersom at dette er definert som eksisterende fortau i planforslaget.

PBE viser til at BME har vært tydelig på at det må innarbeides rekkefølgekrav for å ivareta trafikksikkerhet og hensynet til myke trafikanter. BME påpeker i uttale til offentlig ettersyn at gjennomføring av tiltak vil bli mer krevende med økt trafikkmengde og publikumstilstrømning til området, og at det derfor er avgjørende at tiltakene gjennomføres tidlig.

Forslagsstiller mener at opparbeidelse av o_FO1 og o_FO2 er sikret gjennom bestemmelse 3.2.2.1. Videre mener forslagsstiller at planforslaget inneholder særskilte rekkefølgekrav for de tiltakene som vurderes som nødvendige som direkte følger av planlagt økt aktivitet i Kjødehallene. Ifølge forslagsstiller er o_SK3 allerede en eksisterende møteplass og det er derfor ikke behov for rekkefølgekrav for opparbeiding. Forslagsstiller mener at ytterligere rekkefølgekrav går lenger enn det som er nødvendig og forholdsmessig for gjennomføring av Kulturkvartalet.

Byrådet er opptatt av at det vedtas en plan som er fleksibel og som lar seg realisere. Det er viktig at rekkefølgekrav ikke går lenger enn nødvendig og ikke er til hinder for ønsket utvikling av området. Samtidig vurderer byrådet at rekkefølgekrav er et sentralt virkemiddel for å sikre opparbeiding og etablering av viktig infrastruktur innenfor et utbyggingsområde. Denne reguleringsplanen legger til rette for økt aktivitet på en viktig kulturarena, og det må da legges til grunn at planen ivaretar trafikksikkerhet og hensynet til de mange myke trafikantene som skal bruke området.

Slik byrådet vurderer det, sikrer bestemmelse 3.2.2.1 kun *at* fortau o_FO1 og o_FO2 skal opparbeides, og *hvordan*, men ikke *når*. Tilsvarende gjelder bestemmelse 3.2.1.1 som sier *at* og *hvordan* breddeutvidelse av o_KV1 skal opparbeides, men ikke *når*. Det er ikke funnet bestemmelser som sier noe om opparbeiding av møteplass o_SK3. Byrådet mener det er viktig å sikre at disse gjennomføres opparbeidet, før det kan åpnes for økt aktivitet i planområdet. Slik bestemmelse 6.1.3 er formulert i planforslaget er det usikkert når kravet til opparbeiding av fortau og møteplass vil slå inn. Samtidig vurderer byrådet at forslaget fra PBE er for strengt, og vil stoppe bruken av Kjødehallene så fort planen vedtas. Det er ikke ønskelig at vedtak av reguleringsplanen skal hindre dagens bruk, men det er avgjørende å knytte opparbeiding av nødvendig infrastruktur til konkrete utbyggingstiltak for å sikre gjennomføring.

Byrådet innstiller derfor på at bestemmelse 6.1.3 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.j):

«Før nye tiltak i KBA3 kan tas i bruk skal fortau o_FO1, o_FO2, o_FO4, vegareal o_SK3 og breddeutvidelse av o_KV1 være etablert.».

Rekkefølgekrav for etablering av snusløyfe i gatetun o_GT
PBE foreslår at det legges til et rekkefølgekrav for opparbeiding av gatetun med snusløyfe, samt krav til utformingen av dette. PBE ser på snusløyfen som en god løsning for å begrense økt trafikk langs veiene Nøstegaten og Georgernes verft. PBE peker på at snusløyfens plassering ligger sør for innkjørsel til ny parkeringskjeller i reguleringsplan for Nøstegaten, og dermed også begrenser økt trafikk i dette området. PBE peker på at konsekvensene av å unnlate rekkefølgekrav for opparbeidelse vil være at snusløyfen ikke blir etablert, eventuelt at Bergen kommune selv må bekoste tiltaket. Uten etablering av gatetun med snusløyfe vil det kunne oppstå trafikkfarlige situasjoner mellom myke trafikanter og kjørende, og opphopning av privatskyss/taxi i gatenettet mellom Nordre Nøstekai og Georgernes verft.

Forslagsstiller mener at slike krav ikke er nødvendige eller forholdsmessige, og vektlegger at planforslaget innebærer fordeler for Bergen kommune ved at mobilitetsløsningene reguleres som en del av denne planen. Kommunen har dermed et ferdig regulert handlingsrom for etablering av disse løsningene. Videre mener forslagsstiller at tiltakene ligger utenfor det som er nødvendig for å realisere planens hovedformål og at de i stor grad ligger utenfor tiltakshavers kontroll. Det pekes vil være uheldig om gjennomføring av Kulturkvartalet gjøres avhengig av kommunale samferdsels- og byromstiltak som kan bli gjennomført på et senere tidspunkt. Forslagsstiller trekker frem at rekkefølgekravet vil kunne påføre kommunen økte kostnader både direkte og indirekte, ettersom at Bergen kommune også er grunneier i deler av området og storaksjonær i Dikkedokken Eiendom AS som er forslagsstiller.

Byrådet vurderer at etablering av snusløyfen er et viktig mobilitetstiltak i planforslaget. Den nye snusløyfen (figur 16) bidrar til en trygg og helhetlig trafikkavvikling i planområdet. Planforslaget legger opp til en vesentlig reduksjon i antall parkeringsplasser, og det er viktig å sikre at de som har behov for det fremdeles kan komme seg til området ved bruk av bil. Snusløyfen i Nøstegaten, sammen med ny gangbro over Dikkedokken, er viktige tiltak for å ivareta dette. Selv om allerede eksisterende snusløyfe nord for USF videreføres, er det hensiktsmessig å legge til rette for at en større del av trafikken kan avvikles før den kommer til Georgernes verft, som er en smal veg med mange trafikanter i form av både gående og kjørende. Den nye snusløyfen vil i tillegg kunne brukes av beboere og andre i Nøstegaten, der det er begrenset med tilkomst- og snumuligheter. Snusløyfen kan dermed ha stor samfunnsnytte i et område med begrensede mobilitetsmuligheter.



Figur 16. Viser regulering av torg og gatetun med snusløyfe ved Nøstegaten/Nordre Nøstekai.

Det er viktig å sikre opparbeiding av mobilitetstiltak som kan bedre forholdene både innenfor og utenfor planområdet. Samtidig er det ikke ønskelig å pålegge forslagsstiller krav som potensielt kan hindre eller forsinke gjennomføring av reguleringsplanens hovedformål. Ettersom Bergen kommune eier arealet der det planlegges for snusløyfe, vil kommunen etter vedtak av planen kunne gå i gang med opparbeiding når kommunen selv måtte ønske det. Byrådet vil derfor ikke anbefale PBE sitt forslag til endring av planforslaget.

Når det gjelder utformingen på gatetunet vurderer byrådet det som viktig at kvalitetskrav om nedsenket kantstein på avkjørselen følges opp. Dette kan innarbeides i bestemmelse

3.2.4.1. Byrådet foreslår at bestemmelse 3.2.4.1 strykes og erstattes med følgende (jamfør vedtakspunkt 2.l):

«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. Avkjørsel skal ha nedsenket kantstein som vist på vegplan C1 datert 17.06.2025. Det må etableres nødvendig skilting for snumulighet. Fram til etablering av gatetun kan området brukes til parkering.».

Konklusjon
Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas med foreslåtte endringer.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:
I henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:
1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

    a. Bergenhus. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet, arealplan-ID 71480000, vist på plankart, sist datert 20.06.26.

    b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 30.06.26.

2. Med følgende endringer i bestemmelsene:

    a. Bestemmelse 5.1.4 B) suppleres med følgende:
    «*Universell tilgjengelighet skal ivaretas rundt bygningsmassen.»*

    b. Bestemmelse 5.1.4 B) suppleres med følgende:
    «*Minst 50% av fasader mot Kjødehallene skal være åpne vindusfasader.»*

    c. I bestemmelse 5.1.4 B) strykes følgende setning:
    «*Takform skal vare saltak eller halvvalmet tak.»*

    d. Bestemmelse 3.2.3.2 strykes og erstattes med:
    «Innenfor f_TO2 tillates beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet. f_TO2 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.»

    e. Bestemmelse 3.2.5.1 strykes og erstattes med:
    «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. f_GG1 og f_GG2 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.»

    f. Bestemmelse 3.2.5.2 strykes og erstattes med:
    «f_GG5 (bro over Dikkedokken) skal utformes som universelt utformet gangforbindelse. Maksimal stigning på gangareal skal være 1:20. f_GG5 må ha en fri rømningsbredde på minimum 10 meter dersom rømning ikke kan skje over f_GG6. f_GG5 kan ha en fri rømningsbredde på minimum 8 meter dersom rømning kan skje over f_GG6 i tillegg til f_GG5. f_GG5 og f_GG6 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.»

g. Bestemmelse 5.1.3 strykes og erstattes med:
«Innenfor bestemmelsesområde #3 skal eksisterende gangforbindelse mellom f_GG2 og o_KV1 via f_KV4 opprettholdes. Gangforbindelsen skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer. Minimum 60m2 av dekket mellom gangbru og sykkelbod skal ikke gjenbygges med annet enn glassmaterialer som sikrer lysinnslipp.»

h. Bestemmelse 5.1.5 strykes og erstattes med:
«Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres vindeltrapp. Trappen skal ha en minimumsdiameter på 3,5 meter innenfor rekkverket og minimum gangbredde på 1,2 meter. Vindeltrappen skal være allmenn tilgjengelig.»

i. Bestemmelse 6.1.2 strykes og erstattes med:
«Før nye tiltak i KBA3 kan tas i bruk skal bro f_GG5 over Dikkedokken og utvidelse av kaifronter i f_GG2 være etablert.».

j. Bestemmelse 6.1.3 strykes og erstattes med:
«Før nye tiltak i KBA3 kan tas i bruk skal fortau o_FO1, o_FO2, o_FO4, vegareal o_SK3 og breddeutvidelse av o_KV1 være etablert.».

k. Bestemmelse 6.1.4 strykes og erstattes med:
«Før nye tiltak i KBA3 kan tas i bruk skal gatetun o_GT, med snusløyfe og av- og påstigningslomme være etablert, jf. Bestemmelse pkt. 3.2.4.1.».

l. Bestemmelse 3.2.4.1 strykes og erstattes med:
«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. Avkjørsel skal ha nedsenket kantstein som vist på vegplan C1 datert 17.06.2025. Det må etableres nødvendig skilting for snumulighet. Fram til etablering av gatetun kan området brukes til parkering.».

3. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 29. september 2026

Chris Jørgen K. Rødland Byrådsleder	Eivind Nævdal-Bolstad Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 06.07.2026
Plankart, datert 20.06.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 30.06.2026
Planbeskrivelse, datert 29.06.2026
Merknadsskjema oppstart, datert 27.03.2024
Merknadsskjema offentlig ettersyn, datert 06.06.2026
Plankart- temakart, datert 10.06.2026
Illustrasjonsplan alt. A, datert 02.06.2026
Illustrasjonsplan alt. B, datert 02.06.2026
Snitt, datert 01.06.2026
Sol- og skyggediagram, datert 05.03.2026
ROS-analyse, datert 06.06.2026

VAO-Rammeplan, datert 09.05.2025
Kulturminnedokumentasjon, datert 24.03.2025
Uttalelse fra Byantikvaren, datert 01.04.2025
Notat stålkonstruksjon, datert 24.06.2026
Vegplan C1, datert 17.06.2026
Vegplan C2, datert 18.06.2025
Flytdiagrammer, datert 06.03.2026
Trafikk- og mobilitetsanalyse, datert 19.06.2026
Tverrprofiler veg, datert 17.06.2025
Bergen Vanns uttalelse til VAO-rammeplan, datert 26.05.2025
Illustrasjonshefte, datert 12.05.2026
Klimagassberegning, datert 14.03.2025
Klimanorm med Ekserserhuset, datert 02.06.2026
Klimanorm med alt. Volum, datert 02.06.2026
Sporingskurver, datert 17.06.2025
Stormflovurdering, datert 08.11.2024
Plantegning arbeid i grunnen, datert 17.06.2026
Vurdering av hekkepotensiale, datert 28.10.2025
Støyrapport, datert 24.02.2026
Ny bro – arealbehov, datert 07.02.2026
Ny bro – prinsippskisse, datert 16.02.2026
Forslagsstillers notat – Identifikasjon av punkter med ulik anbefaling, datert 07.06.2026
Forslagsstillers notat – Kulturkvartalet Verftet – Merknader til PBE sitt fagnotat, datert 19.08.2026
Møtereferat, datert 10.09.2026
Forslagsstillers presentasjon – Presentasjon byrådet, datert 10.09.2026