BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

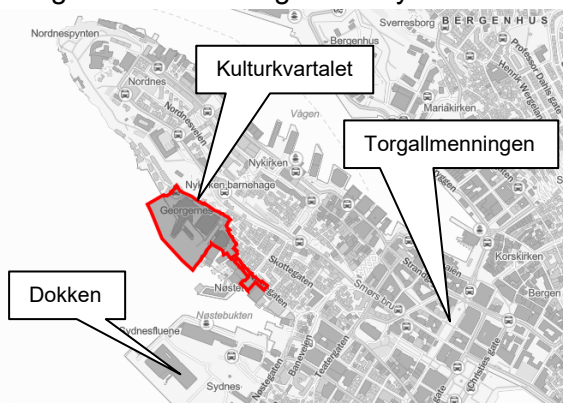
Vår referanse: PLAN-2023/15912-180
Saksbehandler: Kristoffer Brosvik Thorsen
Dato: 06.07.2026

Fra
Plan- og bygningsetaten

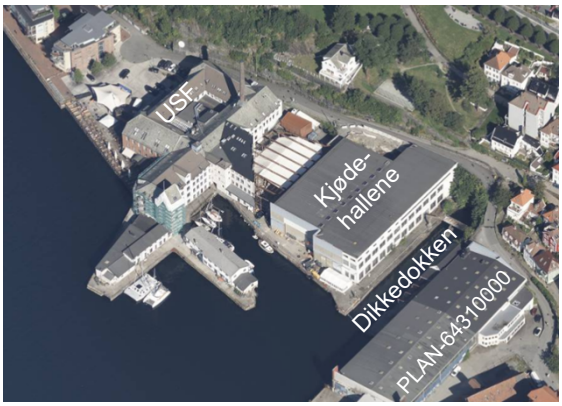
Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Bergenhus. Gnr. 165, Bnr. 556 m. fl., Kulturkvartalet Verftet, Arealplan-ID 71480000

Om planforslaget

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



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



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

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for videre drift av kulturhuset USF, ny bruk av Kjødehallene til kulturformål, og et sammenhengende kulturkvartal på Verftet. Planforslaget innebærer en endring av arealformålet, fra industri til kulturformål. Det foreslås nye arealer og bygningsvolum mellom Kjødehallene og USF, hvor planforslaget åpner for en mulig plassering og gjenreising av Ekserserhuset som stod i Engen 46b. Det foreslås en ny kaipromenade med ny bro over Dikkedokken som vil endre hovedadkomsten 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 omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen datert 29.06.2026 med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

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. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 06.06.2026.
Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk 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 bru: Flere offentlige myndigheter ønsker at sjøfront reguleres til offentlig formål for å sikre allmenn tilgjengelighet i tråd med sjøfrontstrategien.
- Trafikksituasjon: Naboer, Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten 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 etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 06.06.2026. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. 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 28.01.26 i sak 7/26. Plankonsulent og arkitekt har frem mot innsending av planforslaget tilpasset plasseringen av bygget så langt som mulig innenfor planområdet, og utformet bestemmelser som ivaretar vilkår for gjenreising i samråd med fylkeskommunen og Riksantikvar.
- Offentlig sjøfront og bru: Forslagsstiller ønsker ikke at ny bru over Dikkedokken skal reguleres til offentlig. Eierform for bru 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.

Andre opplysninger:

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

- 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. Plan- og bygningsetaten 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 Plan- og bygningsetaten for å komme til enighet i følgende problemstillinger: kaipromenade, bru-løsning, snusløyfe, rekkefølgekrav, vindeltrapp, og plassering av småbåthavn.

  Plan- og bygningsetaten (PBE) har i etterkant koordinert et forslag til bestemmelse til bru- utforming sammen med andre faginstanser. Forslagsstiller har lagt bestemmelsen inn i planforslaget, for å ivareta en gjennomførbar og sikker bru-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 bruer, og rekkefølgekrav for snusløyfe på gatetun. Rekkefølgekrav for opparbeidelse av møteplass for vogntog, og fortau ved USF er heller ikke tatt med i bestemmelsene.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet kulturformål og deler av det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

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

KULA:
Området inngår i NB!-registeret for kulturmiljø av nasjonal interesse; *Bergen Verftet (K72), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.* Bygningsmassen i Kulturkvartalet Verftet og den gamle tørrdokken Dikkedokken med tilliggende arealer har kulturhistoriske verdier som sikres gjennom regulering av hensynssoner (H570) med tilknyttede bestemmelser.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS):
Kommuneplanens samfunnsdel har fire samfunnsmål:
Bergen for alle, Bergen med særpreg, Bergen skaper muligheter, og *Bergen for fremtiden*. I planforslaget legges det vekt på bærekraft gjennom ombruk og transformasjon av et særpreget kulturmiljø i et fremtidig kulturkvartal som vil bli en attraksjon både lokalt og nasjonalt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering svarer planforslaget i stor grad på disse samfunnsmålene. Sjøfront og tverrforbindelser er foreslått regulert til privat areal, og vil ved

større arrangementer kunne stenges av. En avstengt sjøfront vil ikke være i tråd med samfunnsmålet *Bergen for alle*.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018):
Området er avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (BY1). Sjøarealet sør og vest for planområdet er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag. Planområdet omfattes av en rekke hensynssoner, blant annet for kulturmiljø, brannsmitte, og sikringssone for forurenset sjøbunn. Planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde #4- *historiske områder.*

Kommunedelplan for sentrum, Bergenhus- planID: 15780000:
Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til byutviklingsområde, og ligger på automatisk fredet bygrunn. Planområdet ligger innenfor sone for reguleringsplaner som opprettholdes og suppleres av kommunedelplanen

Gjeldende reguleringsplan - *Bergenhus. Nøstet – Vestre Nordnes planID 10330000:*
Er en eldre reguleringsplan fra 1948. Bygningsmassen er regulert til industribebyggelse. Planforslaget omfatter endring av industribebyggelse til kulturformål.

Overlappende reguleringsplan- *Bergenhus. Gnr 165 bnr 574 mfl., Nøstegaten. planID 64310000:*
Planområdet overlapper deler av reguleringsplan for Nøstegaten, vedtatt i 2023. Det foreslås justering av gangbredde og møteplass for semi-trailere i veistrekket mellom Bjørgeboden og Georgernes verft.

Sjøfrontstrategien:
Planområdet ligger mot byfjorden, og blir vurdert mot *Strategi for sjøfronten i Bergen*, vedtatt i bystyret i 2021. Planforslaget regulerer ny bru over Dikkedokken som vil gi økt tilgang til sjøfronten på Nøstet. Viser til kapittel Kaipromenade og ny bru over Dikkedokken for vår vurdering knyttet til temaet.

Kulturminnestrategi 2019-2023:
Kulturmiljøplan for Bergen med tilhørende kulturminnestrategi er en premissgiver for planforslaget. Det foreslås at eksisterende historisk bygningsmasse skal gjenbrukes og/ eller reguleres som den er. Dette er i tråd med kulturminnestrategien til Bergen kommune.

Plangrep
Den historiske bygningsmassen på USF skal bevares og Kjødehallene skal gjenbrukes med nye kulturformål. Det foreslås en ny atkomstsituasjon gjennom Nøstegaten, og via ny bro over Dikkedokken. Kaifronten skal utvides langs Kjødehallene og gjøres mer tilgjengelig for gående. Mellom Kjødehallene og USF foreslås fjerning av dagens 29 parkeringsplasser til fordel for nye kulturarealer over og under dagens stålkonstruksjon. Over stålkonstruksjonen foreslås et nytt dekke langs gatenivå med et nytt møblert byrom. Det foreslås ny vindeltrapp mellom dekke og sjøfront for å styrke tilgjengeligheten og denne skal være allmenn tilgjengelig. Det er dokumentert at eksisterende stålkonstruksjon vil kunne gjenbrukes som bærende element for et fremtidig dekke og volum over dekket.

Planforslaget åpner opp for to alternative volumer over dekket; A) Gjenreising av Ekserserhuset som stod i Engen 46b, og B) Et alternativt volum på 520m2 bebygd areal. Under dekket foreslås et halvklimatisert rom, omtalt som «Folkerommet».



Figur 3. Illustrasjonsplan viser plangrep med ny bro over Dikkedokken, utvidet kaianlegg, videreføring av eksisterende bygg, og alternativ A- Ekserserhuset mellom USF og Kjødehallene.

I bestemmelsene stilles det krav til en detaljert utomhusplan for utforming av byrom i planområdet, som skal godkjennes ved søknad om tiltak. Ambisjonen er at alle tiltak i utomhusplanen skal ha høy estetisk kvalitet for å skape et sammenhengende kulturkvartal. Nye tiltak skal også gis en utforming som er tilpasset områdets historiske særpreg med hensyn til bygningsform, materialbruk, byggelinjer, takvinkler og fargesetting. PBE vurderer at bestemmelse sikrer god utforming som må ivaretas ved byggesaksbehandling.

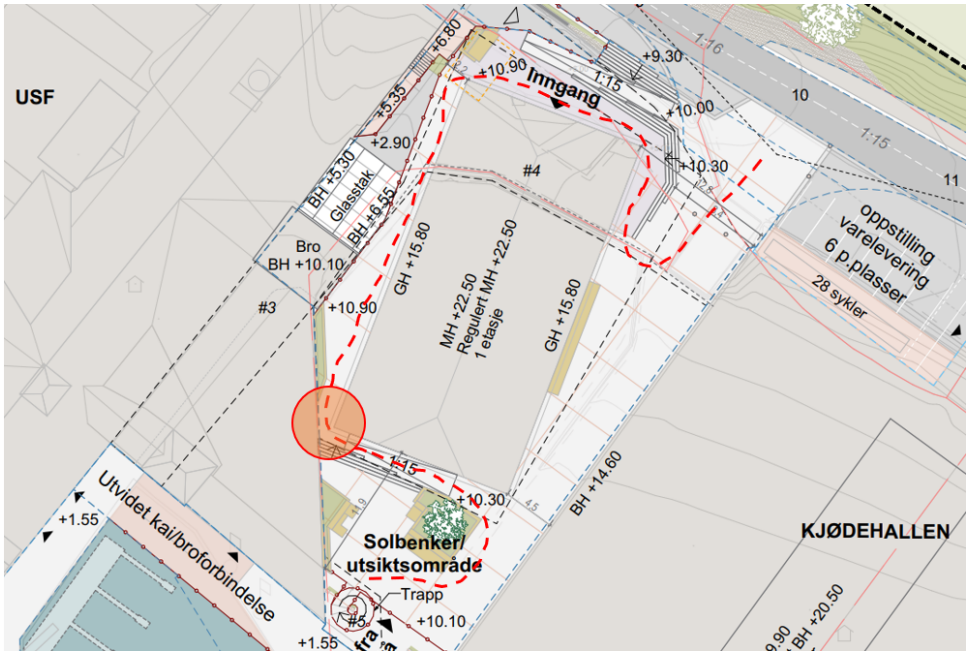
PBE har støttet plangrepet med å etablere et halvklimatisert rom mellom USF og Kjødehallene, kombinert med nye byrom på et nytt dekke. Før offentlig ettersyn var vi åpen for at Ekserserhuset kunne plasseres på nytt dekke innenfor KBA2, med den forutsetning at plasseringen ble svært godt tilpasset bygningsmiljøet, se våre vurderinger under tema *Arkitektonisk utforming og bevaring av kulturmiljø.*

<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. Plan- og bygningsetaten stiller seg positive til forslagsstillers ambisjoner for bevaring, gjenbruk og transformasjon av området.

Byantikvaren har vært positiv til at Kjødehallene får ny bruk som kulturarena og har vektlagt de bærende kulturmiljøverdiene i planområdet som byggenes romlighet og industrikvaliteter. Bymiljøetaten har vært opptatt av å ivareta siktlinje mellom USF og Kjødehallen, mot Damsgård. Byantikvar og Byarkitekt har stilt seg positive til forslagsstillers ambisjon om å plassere Ekserserhuset innenfor planområdet. Vestland Fylkeskommune har stilt vilkår for gjenreising av Ekserserhuset, og pekt på at kulturminneverdiene i området må ivaretas. Et felles syn fra alle faginstansene og sektormyndigheter har vært å sikre en åpen og tilgjengelig sjøfront, og åpne og tilgjengelige tverrforbindelser.

Ved offentlig ettersyn var alternativ bygg A og B plassert tett opp mot eksisterende skråvegg, uten tilgjengelighet og aktivisering rundt hele bygget. Dagens tverrforbindelse langs USF var vist som gjenbygget med nytt dekke. Fotavtrykket til alternativ A - Ekserserhuset hadde et stort fotavtrykk med begrenset muligheter for plassering. Vi vurderte at plasseringen i alternativ A måtte avveies nøye mot alle fasader frem mot sluttbehandling, slik at en unngikk å etablere nye baksider. Vi vurderte at deler av dekket måtte være åpen mot himmel for å unngå innstengning av tverrforbindelsen. Ved offentlig ettersyn anbefalte vi at alternativ B - nytt volum måtte reduseres.

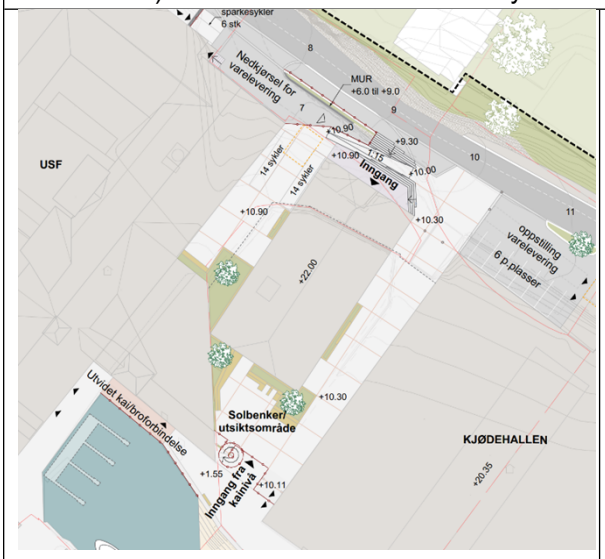
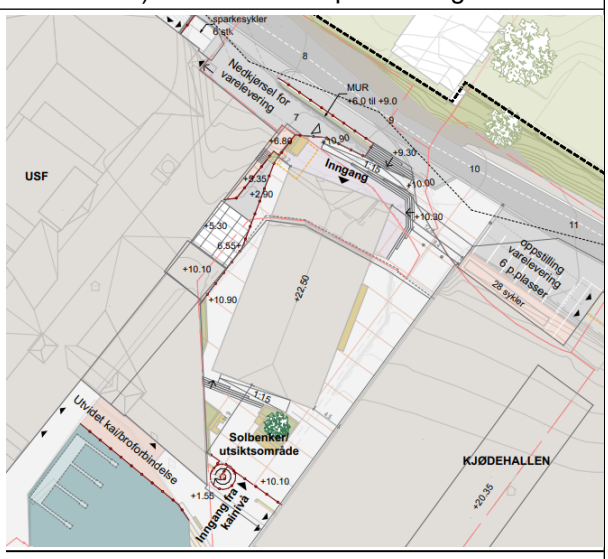
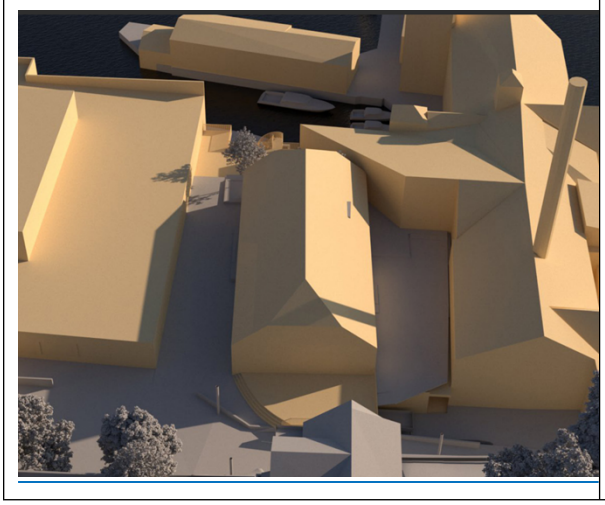
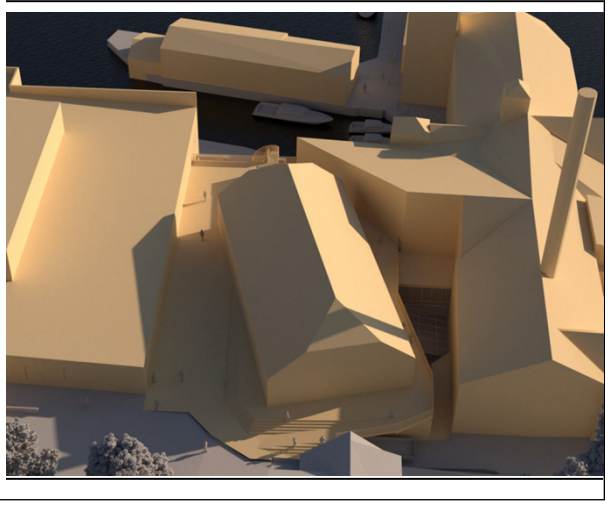
Alternativ A - Ekserserhuset.
I inneværende planforslag er Alternativ A justert mot alle fasader, og vender nå med gavlsiden i større grad mot sjø enn mot eksisterende skråvegg. Deler av passasjen er nå åpnet opp uten tett dekke over. Tilpasning av byggets plassering er i stor grad løst underveis i planprosessen. Bestemmelsesområdet #4 i plankartet regulerer plasseringen av bygg over dekket. Bygg A - Ekserserhuset skal stå på opphøyd sokkel etter anbefalinger fra Byantikvar og Fylkeskommunen. Avgrensningen til bestemmelsesområdet gir noe fleksibilitet som åpner opp for at besøkende skal kunne gå rundt bygget, mens avstanden til eksisterende skråvegg er ikke sikret i bestemmelsene, slik PBE og Fylkeskommunen har anbefalt.



Figur 4. Illustrasjonsplan for alternativ A viser at det vil være mulig å oppnå en avstand mellom skråvegg og bygget (rød sirkel), slik at en unngår å etablere en bakside, og oppnår en universell tilgjengelighet rundt bygget.

Hvis alternativ A - Ekserserhuset skal realiseres i planforslaget, vil det være prosesser i etterkant av planvedtak mellom forslagsstiller og fylkeskommunen. Det skal blant annet utarbeides en restaureringsplan for gjenreisning for i størst mulig grad bevare den kulturhistoriske verdien til bygget. I dette ligger det også en forventing om at bygningen må plasseres i en avstand til eksisterende skråvegg, og dermed også muliggjøre universell tilgjengelighet rundt bygget.

Som en konsekvens av byggets tilpasning til eksisterende bygg er frisikt mellom Kjødehallen og Ekserserhuset redusert fra 8 til 4,5 meter på det smaleste punktet. På det bredeste punktet vil siktlinje og byrommet ha en bredde på ca. 12,8 meter. En bredde på 4,5 meter på det smaleste punktet vil ikke gi like god sikt, men gjenspeiler samtidig tettbebyggelsen på Nordnes med smau og smale gateløp, kombinert med tilliggende byrom. Skråstillingen skaper også to mer markante byrom. Samlet sett vurderer PBE at plassering av alternativ A - Ekserserhuset i eksisterende situasjon er nøye avveid. Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn for alternativ A er vist nedenfor.

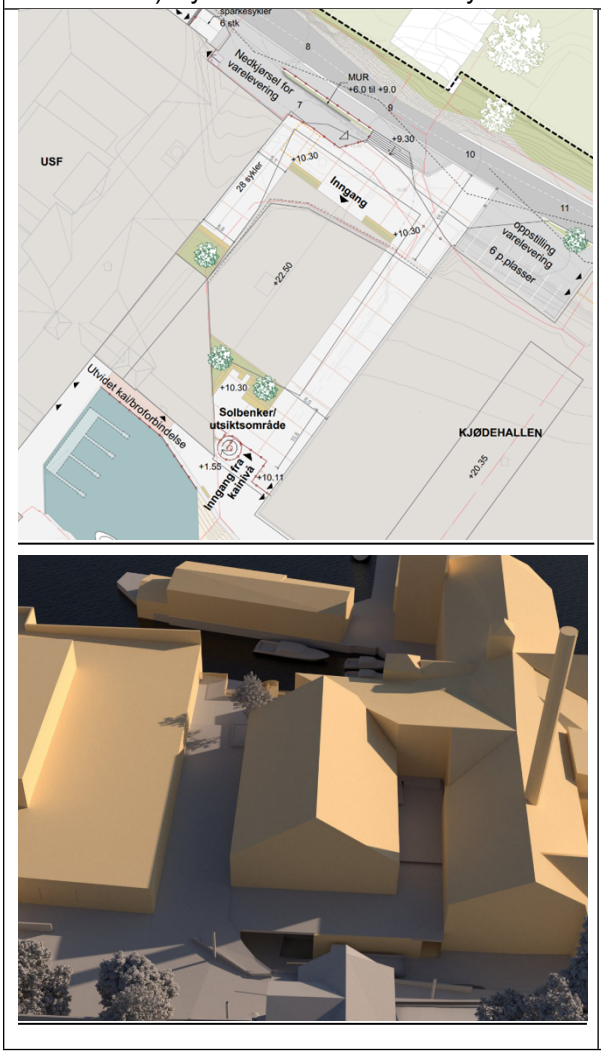
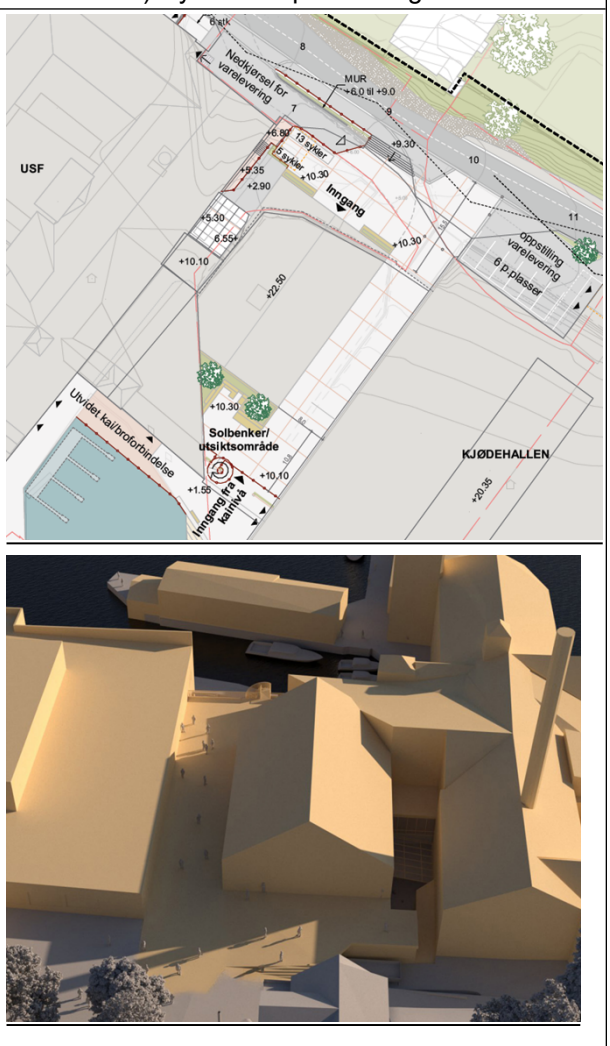
Alternativ A) Ekserserhuset ved off. ettersyn	Alternativ A) Ekserserhuset planforslag
	
	

Figur 5 Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn – Alternativ A

Alternativ B - Nytt volum.
Hvis det ikke lar seg gjennomføre å plassere Ekserserhuset i planområdet, ønsker forslagsstiller å åpne for et alternativt volum på 520 m^2 BYA som kan bidra til å aktivisere

byrom langs Georgernes Verft, og sikre videre drift. Etter vår vurdering er volum som er vist i alternativ B for stort, og fotavtrykket er lite tilpasset eksisterende konstruksjoner og bygg. Det har vært viktig for PBE at plasseringen av et nytt volum i dette alternativet kan oppnås uten å etablere nye baksider mot USF, og at det i større grad er mulig å kunne bevege seg rundt hele bygget. Balansen mellom nye volum og byrom kan også optimaliseres i alternativ B.

Vi har derfor oppfordret til å nedjustere volumet før sluttbehandling. Forslagsstiller har ikke vært av samme oppfatning, og fremmer planforslaget med volumalternativ B på 520 m^2 bebygd areal (BYA), med noen justeringer i dekket. Bredde mellom alternativ B og Kjødehallen er 8 meter. Utformingskrav til alternativ B er lik som alternativ A. Endringer i planforslaget for alternativ B er vist nedenfor.

Alternativ B) Nytt volum ved off. ettersyn	Alternativ B) Nytt volum planforslag
	

Figur 6 Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn – Alternativ B

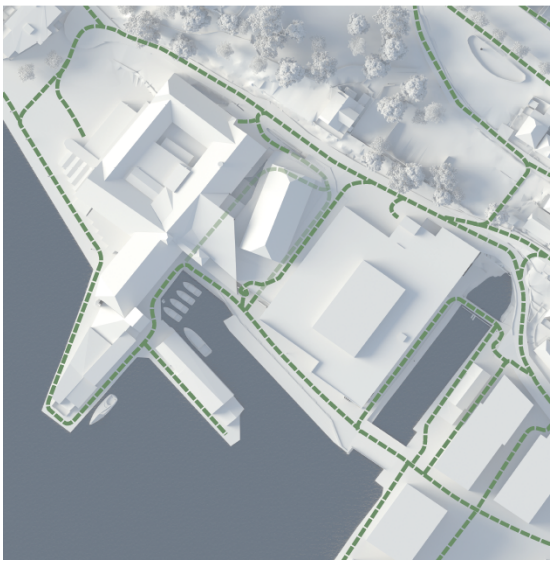
Selv om den samlede bygningsmassen i planforslaget vil være høy (ca. 15500 m^2), vurderer PBE, sammen med andre faginstanser, fordeler ved å aktivisere et fremtidig byrom med et nytt volum. Vi er derimot av den oppfatning av at nye volumer skal bygge videre på, og fremheve det eksisterende kulturmiljøet med stor grad av lesbarhet i plassering, materialbruk og innhold. Nye volum må ivareta viktige siktakser og gangpassasjer, gi plass til gode oppholdsarealer, og styrke det kulturhistoriske miljøet. Nye volum kan i større grad ha åpne fasader mot nye byrom. Vi kan ikke se at disse vurderingene er gjort i alternativ B. Etter en

konkret vurdering foreslår vi derfor at 300 m^2 BYA er et bedre utgangspunkt for å ivareta overnevnte. Vi innstiller derfor på at utnyttelsesgrad for alternativ B nedjusteres i bestemmelsene, med lavere byggehøyde, og med færre utformingskrav.

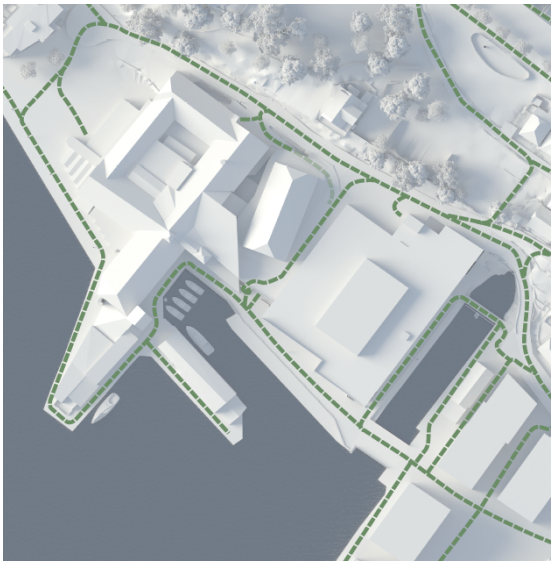
Felles for alternativ A og B er at bestemmelsene sikrer minimumsavstander til Kjødehallen, som gir siktlinje fra gateløpet mot Damsgård.

Tverrforbindelser

Tilgjengelighet og gode forbindelser for gående mellom gate og sjø har vært en viktig forutsetning i planprosessen. Fremtidige bevegelseslinjer, inkludert over og under nytt dekke mellom USF og Kjødehallene fremgår av figur 7 og 8.

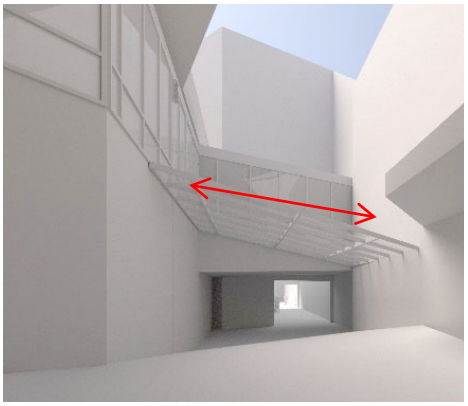


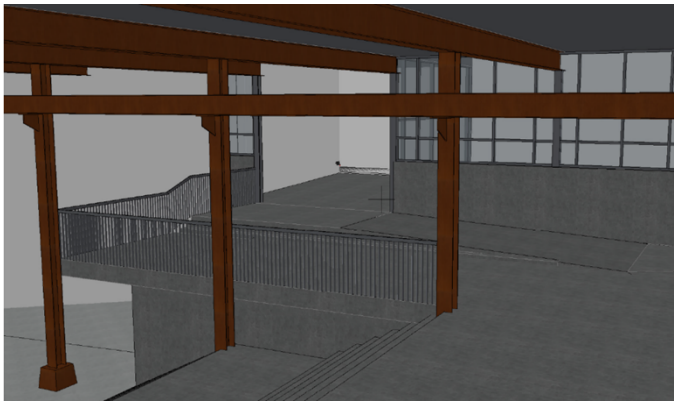
Figur 7. Gangforbindelser til daglig, ny situasjon med dekke og volum. Stiplet linje viser forbindelser under nytt dekke. Vindeltrapp mellom dekke og kai kan også benyttes.



Figur 8. Gangforbindelser ved større arrangement, ny situasjon med dekke og volum. Vindeltrapp mellom dekke og kai blir tverrforbindelsen.

Under større arrangement vil de naturlige tverrforbindelsene kunne stenges av med hensyn til drift og logistikk mellom USF og Kjødehallene, og dermed hindre fri ferdsel på tvers mellom sjø og gate. Som et avbøtende tiltak er det foreslått universelt utformet intern gangbro mellom USF og Folkerommet, se Figur 9 og 10.





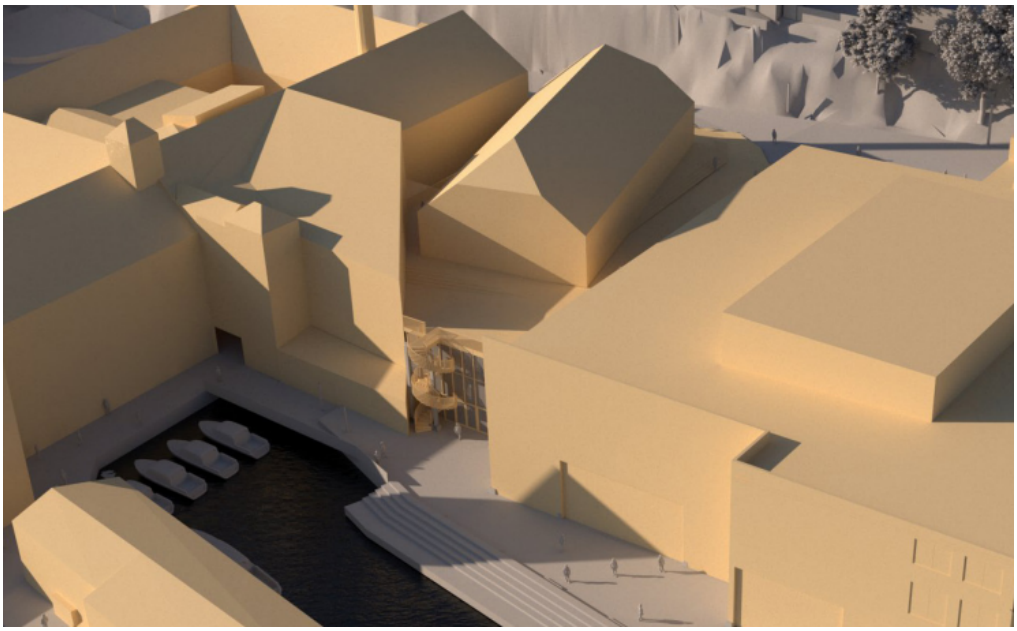
Figur 9 (t.v.). intern gangbro vist med rød pil mellom USF og Folkerommet, over eksisterende gangforbindelse.
Figur 10 (t.h.). Innvendig kobling fra Folkerommet. Under gangbro går man tørrskodd i første plan.

PBE har bedt om at det legges inn en prosentvis åpning i dekket i bestemmelsene, eller at ordlyden endres slik at deler av passasjen forblir åpen under himmel. Dette forslaget har ikke blitt tatt til følge av forslagstiller. I planforslaget er ordlyden i pkt. 5.1.3 slik: «*Innenfor bestemmelsesområde #3 skal eksisterende forbindelse mellom f_GG2 og o_KV1 via f_KV4 opprettholdes. Deler av dekket inn mot eksisterende USF-bygg kan åpnes for lysinnslipp*». Ordlyden «kan» åpner for at tverrforbindelsen bygges igjen. Forslagsstiller har foreslått et glasstak som gir publikum mulighet til å gå tørrskodd mellom UFS og Folkerommet. Etter vår vurdering vil ny gangbru over tverrpassasjen gi et overbygd tak, og ytterligere overbygging av tverrforbindelsen med glasstak er ikke ønskelig. Vår innstilling til endret bestemmelse er derfor lagt til i anbefalt vedtak:

«*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*».

Det foreslås en bestemmelse om kobling mellom sjøfront og dekke, i form av ny vindeltrapp som kan benyttes av allmennheten ved store arrangementer. Utformingen av vindeltrappen må være bred nok til å fungere som offentlig tilgjengelig, med en utforming som er plassbygd og tilpasset det industrielle preget i området. Samtidig bør den være transparent for å slippe mest mulig lys inn i Folkerommet. Det er lagt inn bestemmelse om dimensjonering for trapp med en minimumsdiameter på 3,5 meter og minimum gangbredde på 1,2m. Bestemmelser om materialvalg er også konkretisert.

Vi vurderer derfor at vindeltrappen vil få en god utforming når denne detaljprosjektertes, og reguleringsplanen gjennomføres. Vår vurdering er også at vindeltrappen blir dimensjonert bred nok til å håndtere gangtrafikk for allmennheten mellom sjø og gate ved store arrangementer, så lenge sjøfronten reguleres som offentlig, uten å kunne stenges av.



Figur 11. (t.h.) Tverrforbindelse ved store arrangement vil for allmennheten være via vindeltrapp.

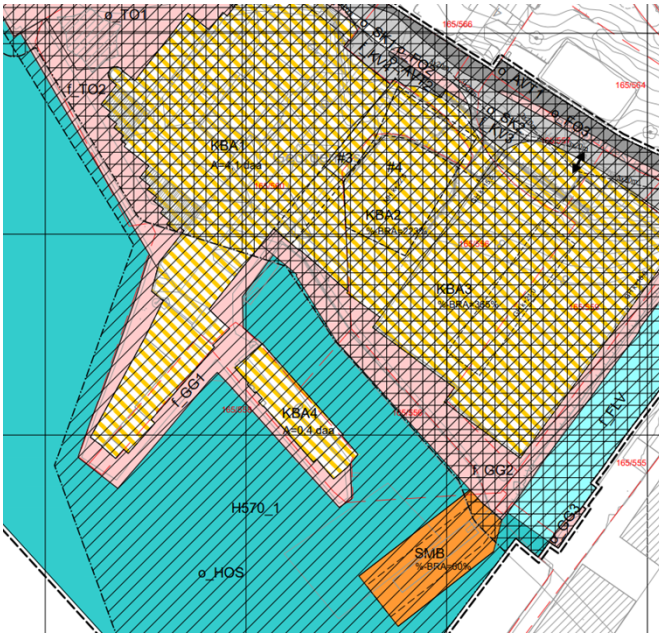
Hovedutfordringen med avstenging av eksisterende tverrforbindelse ved større arrangement er universell utforming for allmennheten. Personer med nedsatt funksjonsevne som ikke er deltaker på arrangement vil måtte gå rundt kvartalet (200-300 meter). Stigningsgrad på eksisterende gangforbindelse mellom Kjødehallene og USF-bygget varierer, og er ikke fullt ut

universelt utformet. En universelt utformet gangforbindelse etter dagens krav ville vært på 5 % (1:20). Med tilrettelagte repos kan en oppnå 8,3 % (1:12). Eksisterende gangforbindelse er på det bratteste 13 %. Gangforbindelsen er likevel en viktig tverrforbindelse og kan fungere som hovedløsning for tilgjengelighet mellom gate og sjø. Det innstilles derfor på at gangforbindelsen mellom gate og sjø opprettholdes, og at den skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel.

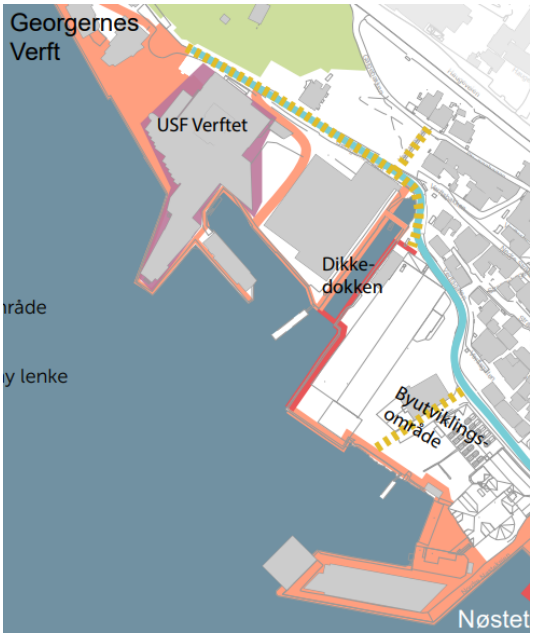
Kaipromenade og ny bru over Dikkedokken

Det er foreslått en oppgradert og utvidet kaifront rundt Kjødehallen og Dikkedokken i form av nedtrappet kai og en utvidet kaiforbindelse mot USF. Kaifrontene er foreslått avsatt til fellesareal (f); gangveg/ gangareal f_GG1 og f_GG2, og torg fellesareal for torg f_TO2. Dagens sjøfront ved USF ivaretas og videreføres som i dag, uten endringer. Eksisterende og ny bro over Dikkedokken er foreslått til felles gangveg/ gangareal f_GG5, og eksisterende torg nord for USF er foreslått som offentlig torg o_TO1.

En utvidet kai og ny gangbro (f_GG5) over Dikkedokken gir et større uteoppholdsareal. Utvidet kai, med planlagt kafe i Kjødehallen tilfører nye oppholdsareal og møteplasser for besøkende og omkringliggende nabolag.



Figur 12. Plankart med feltkoder for felles eller offentlige arealer.



Figur 13. Utsnitt fra anbefalingskart i sjøfrontstrategien

Plan- og bygningsetaten har vurdert at gangforbindelser langs sjø og bru må være frie forbindelser for allmennheten som sikrer en sammenhengende sjøpromenade uten barrierer jf. sjøfrontstrategien: Bergen kommune - Strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler. Sjøfronten langs Kulturkvartalet er foreslått regulert til fellesareal i eierform istedenfor offentlig. Felles eierform vurderes å ikke være i tråd med Sjøfrontsstrategien.

Det overordnede målet i strategien er å sikre økt allmenn tilgjengelighet til sjøfronten. Under mål 1: «Byens kontakt med sjøen skal styrkes», er det listet opp ulike tiltak for å nå fire delmål. Det vises særlig til følgende: «*Sikre offentlig tilgjengelighet i reguleringsplaner: Byutviklingsprosjekt ved sjøfronten skal vektlegge allmenn tilgjengelighet og sikre en offentlig*

sjøpromenade. I reguleringsplaner skal bestemmelsene i utgangspunktet angi offentlig eierform for sjøpromenade og tverrforbindelser, og som hovedregel for tilstøtende byrom og friområder. Dette er viktig for å sikre at offentlige ferdselsårer og friområder blir tilgjengelige for allmennheten.».

Plan- og bygningsetaten har vurdert at sjøfrontstrategien må følges i planforslaget, og at det sikres en allment tilgjengelig sjøfront i kart og bestemmelser før sluttbehandling. For å imøtekomme dette må gangareal og bru langs sjøfronten avsettes som offentlig areal i plankart med prefiks «o» (offentlig) istedenfor «f» (felles). Forslaget om offentlig eierform fra Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten har ikke ført frem.

Bymiljøetaten viser 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 Bergen kommune v/ Bymiljøetaten, og har vektlagt sikkerdrift i forbindelse med arrangement. I planforslaget er det ikke beskrevet eller illustrert hvilke situasjoner foreslagsstiler ser for seg kan begrense driften hvis sjøfronten reguleres til offentlig. Bekymringen fra forslagsstillers side gjelder situasjoner hvor det skal holdes arrangement, og kommunen stenger av kaiarealene for vedlikehold, eller gir begrensninger for bruk gjennom driftsavtaler. Plan- og bygningsetaten foreslo derfor i samråd med Bymiljøetaten 05.05.26 at forslagsstiller utarbeidet et utkast til en langsiktig driftsavtale med Bergen kommune v/Bymiljøetaten. Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt utkast til driftsavtale.

I sin uttale til offentlig ettersyn påpekte Bymiljøetaten at forarbeidet med bru-løsning inneholdt en rekke mangler som ikke var tilstrekkelig avklart, og har i prosessen mot sluttbehandling konkludert med at bru-løsningen ikke er gjennomførbar med tanke på rigg og konstruksjonssikkerhet. En bruløsning som ikke er konstruksjonssikker, kan få konsekvenser for personsikkerhet, og det vil knyttes usikkerhet til en eventuell overtagelse. Vi viser til Bymiljøetatens uttalelse ved offentlig ettersyn:
https://bergenpb360.public360online.com/locator/DMS/Document/Details/Simplified/2?module=Document&subtype=2&recno=2201409&VerID=694959

Forslagsstiller bestrider mangler i forarbeidet for bru, og ønsker å fremme et planforslag med bru som er regulert til fellesareal istedenfor offentlig. Sett i sammenheng med resten av sjøfronten som foreslås regulert til privat eierform, vil forslagsstiller juridisk sett kunne stenge av sjøfronten fra allmenheten mellom Dikkedokken og torg o_TO1 ved Georgernes verft.

For å sikre allmenn tilgang til sjø innstiller derfor Plan- og bygningsetaten på at torg og gangveg/ gangareal f_TO2, f_GG1 og f_GG2, samt bruforbindelse f_GG5 og f_GG6 reguleres til offentlig: o_TO2, o_GG1, o_GG2, o_GG5 og o_GG6.

Støy

Støy fra fremtidige arrangementer i Kulturkvartalet ble ikke kartlagt i planforslaget før offentlig ettersyn. I etterkant av offentlig ettersyn er det utarbeidet støyrapport med anbefalte tiltak for å redusere støy. Støyrapporten viser til bygningsmessige tiltak, og driftsmessige tiltak som kan gjennomføres for å begrense støy mot berørte naboer i tråd med Helsedirektoratets veileder *IS-0327 Musikkanlegg og helse.*

Støytemaet utgjør to viktige samfunnsinteresser som drar i ulik retning: bokvalitet og kulturtilbud/næringsliv. Det er sannsynlig at arrangementsstøy kan bli en større problemstilling i området enn tidligere. Både på grunn av nye konsertlokaler, og fordi det skal bygges nye boliger i nabolaget basert på allerede godkjente planer. Nasjonal veileder «Musikkanlegg og helse» gir anbefalinger for støy fra konserter og lignende. Planforslaget legger til grunn at bygninger for publikumsrettet aktivitet prosjekteres og utformes tråd med veileder for Musikkanlegg og Helse og anbefalinger i støyrapport. Dersom målet ikke nås ved hjelp av bygningstekniske tiltak må støynivå begrenses slik at grenseverdier ikke overstiges.

Støyrapporten bygger på at forslagstiller kan velge å gi bygningene en tilstrekkelig god lydstandard som skjermer omgivelsene fra uønsket støy. Dersom det viser seg at bygningene ikke ivaretar dette er støyrapportens sekundære anbefaling å gi begrensinger på den innvendige aktiviteten.

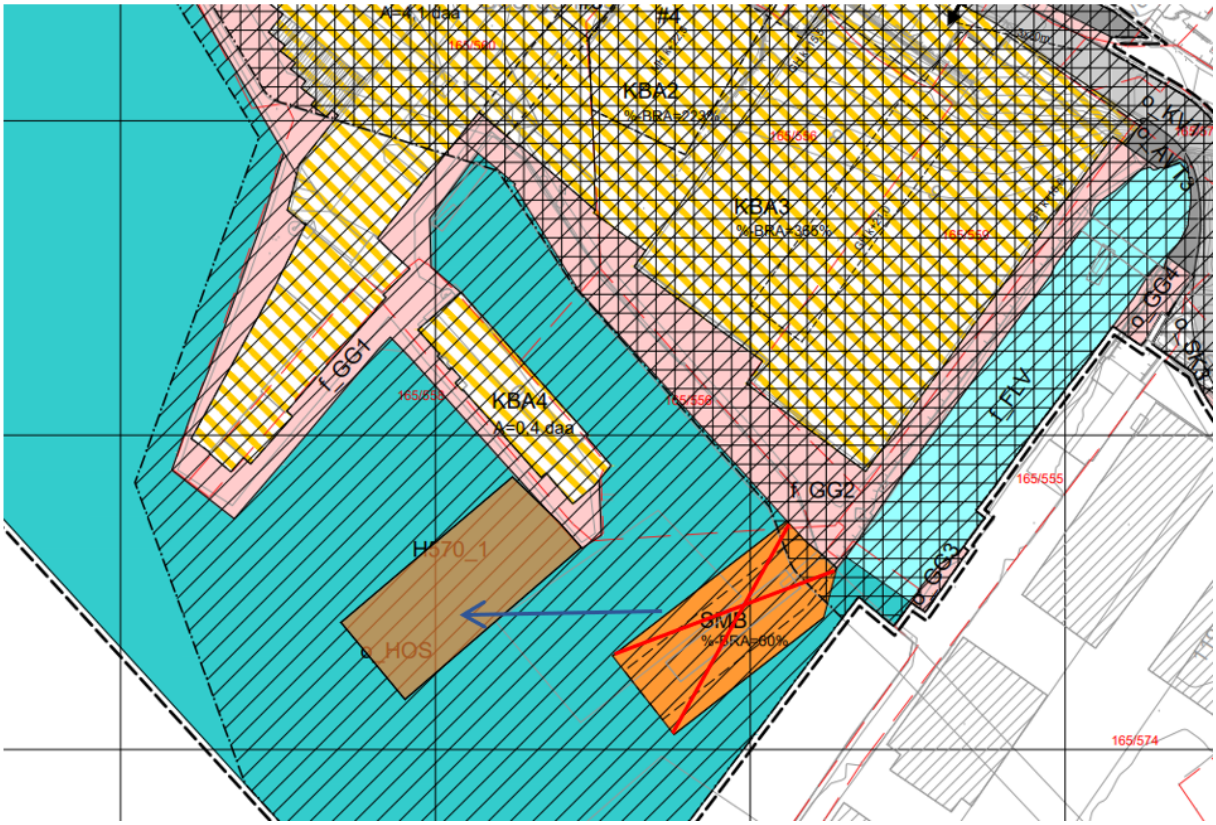
Helsevernetaten har i tilleggsuttalelse 24.06.26 vektlagt betydningen av å knytte støybestemmelser til grenseverdier i helsedirektoratets veileder, slik at bestemmelsene blir rettskraftige. Helsevernetaten er positive til at det settes krav til at det skal dokumenteres nødvendige tester av lydforhold mot omkringliggende støyfølsom bebyggelse før bebyggelse i KBA2 og KBA3 kan tas i bruk. Dersom målingene viser overskridelser av veilederens grenseverdier har de vurdert at det må gjennomføres avbøtende tiltak.

Basert på det overnevnte har forslagsstiller utarbeidet støybestemmelser. Vi viser til pkt. 2.5.2 og 3.1.2.1 i bestemmelsene.

Etter vår vurdering er det funnet et riktig kompromiss mellom bomiljø og kulturarrangement. Plan- og bygningsetaten anser at ordlyden i bestemmelsene ivaretar innvendig støynivå for berørte naboer i eksisterende og fremtidige boliger i området.

Småbåtanlegg

Planforslaget viste småbåtanlegg i sjø SMB, plassert ved kulturminnet *Dikkedokken* og ny bruforbindelse. Vi har stilt spørsmål om småbåthavn i dette området er forenelig med kulturminnet, samt tilrettelegging for aktiviteter i sjø som badstue og bading. Viser til figur 14 under.



Figur 14. Ny plassering av SMB i etterkant av offentlig ettersyn. Småbåtanlegget er flyttet til pir ved KBA4.

Plassering av småbåtanlegget har vært drøftet i planprosessen, og er foreslått flyttet til pir ved KBA4.

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at alternativ plassering av SMB langs pir kunne gjennomføres uten begrenset høring, såfremt USF godkjente plasseringen.
Begrunnelsen for unntak fra begrenset høring var at alternativ plassering er en mindre justering i planforslaget, og ny plassering hadde samme eierforhold. Bergen havn ble orientert om denne beslutningen på e-post 14.05.26. PBE er positive til at småbåtanlegget er flyttet til pir i planforslaget.

<u>Trafikk, mobilitet og varelevering:</u>
Bymiljøetaten uttalte ved oppstart av planarbeidet at en utvidelse av kulturareal ikke er ønskelig siden det øker behov for varetransport og persontrafikk på et underdimensjonert vegnett. Et hovedtema for berørte naboer har vært bekymring knyttet til økt trafikk i området som følge av planforslaget. Dagens snumulighet er i enden av kommunal vei ved Georgernes verft. Det har på bakgrunn av dette blitt vurdert tiltak for å etablere snumulighet og avsettingslomme for drosje og persontransport, før Nøstegaten snevrer inn til ett kjørefelt ved overgangen til Georgernes verft. I samråd med Bymiljøetaten har PBE kommet frem til at en sekundær snusløyfe er nødvendig for gjennomføring av planforslaget, og trafikkavlastning i området.

I planforslaget foreslås en sekundær snusløyfe i gatetun (o_GT) på Nordre Nøstekai. Snusløyfen vil ligge nærmere ny hovedadkomst til Kjødehallene via gangbro over

Dikkedokken. PBE ser på dette som en god planløsning for å begrense økt trafikk langs Nøstegaten og Georgernes verft.



Figur 15. Oversiktskart over fremtidig trafikksituasjon (PBE). I makstimen før et stort arrangement i ny situasjon må trafikk for personskyss og taxi til arrangementer (ca. 63 kjt/t) enten snu ved Georgernes Verft, eller på Nordre Nøstekai (rød markering). Trafikkmengden vil fordeles på disse to snuarealene. Hvis 1/3 av privat skyss/ taxi velger å snu ved Nordre Nøstekai vil trafikksituasjonen i snusløyfe ved Georgernes Verft være 42 kjt/t, som er tilnærmet lik som ved store arrangementer i dag (40 kjt/t).

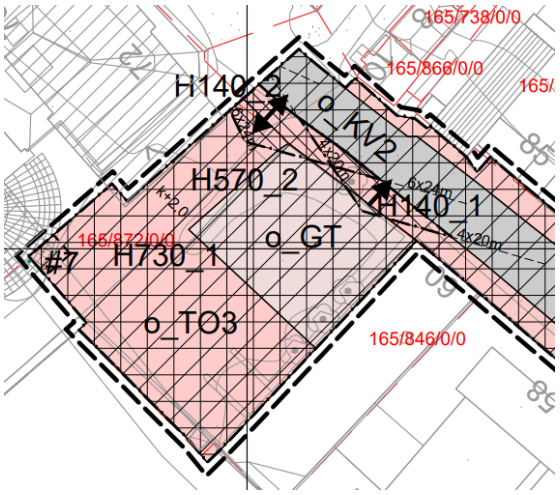
Det er vurdert ulike plangrep for selve snusløyfen på Nordre Nøstekai. Dagens areal deles i to; 1) et gatetun med kombinert byrom og snumuligheter for privatskyss/ taxi, og 2) et fremtidig torg mot sjølinjen. Plan- og bygningsetaten anser dette som den riktige helhetlige løsningen for å avvikle persontrafikk før Nøstegaten snevrer inn. Snusløyfens plassering ligger også sør for innkjørsel til ny parkeringskjeller i reguleringsplan for Nøstegaten, og begrenser dermed økt trafikk i dette området.

I bestemmelsene er opparbeiding av gatetun foreslått slik: «*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.*» Bymiljøetaten har pekt på at bestemmelsen ikke sikrer kvalitet i dekket/gatetunet. Bymiljøetaten forventer at avkjørsel 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 illustrasjonsplan. Bymiljøetaten ber om rekkefølgekrav om ferdig opparbeidet snusløyfe før brukstillatelse av Kjødehallene.

Det er ikke foreslått rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av gatetun med snusløyfe. Anbefalingene fra PBE og BME om rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av gatetun har ikke ført frem. Konsekvensene av å unnlate rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse vil være at snusløyfen ikke blir etablert, 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.

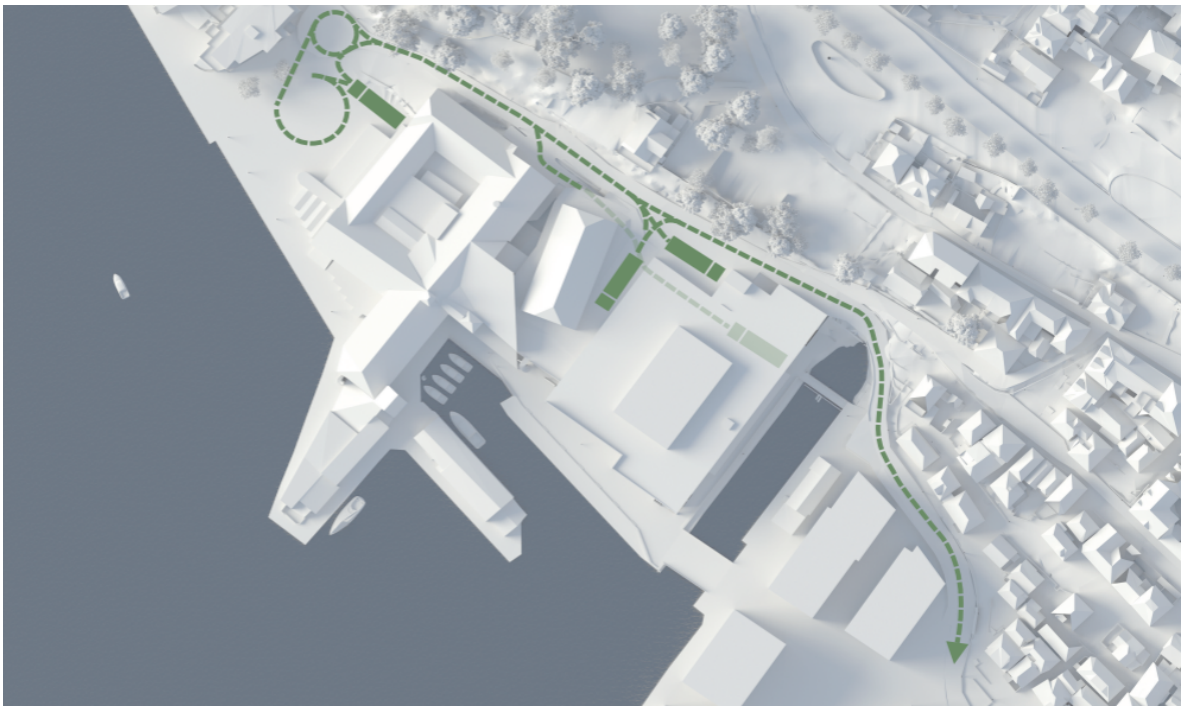
Det innstilles derfor på at ordlyden i rekkefølgebestemmelse blir:
Før bebyggelse i KBA3 kan tas i bruk skal gatetun o_GT, med snusløyfe og av-påstigningslomme være etablert. Avkjørsel skal ha nedsenket kantstein som vist på vegplan C1 datert 17.06.2025. Det må etableres nødvendig skilting for snumulighet.»





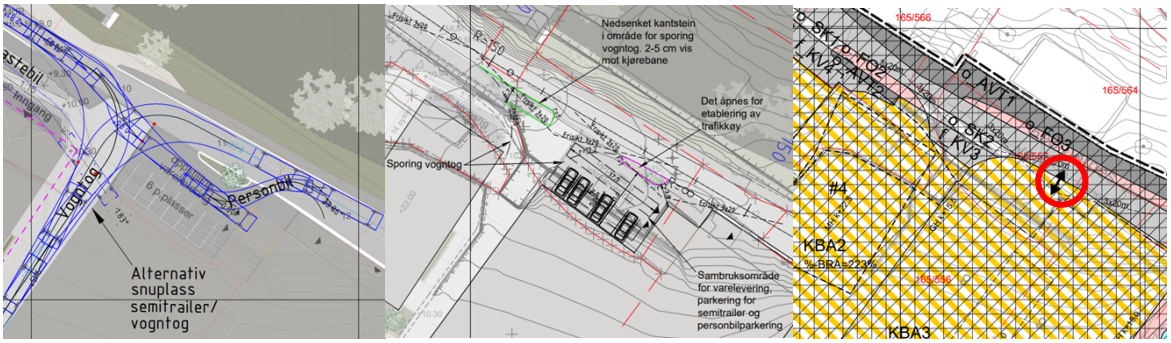
Figur 16. (t.v.) Illustrasjonsplan for snusløyfe på gatetun o_GT ved Nordre Nøstekaien.
Figur 17. (t.h.) Plankart viser gatetun og fremtidig torg o_TO3, og ny avkjørsel.

Varelevering
Dagens varelevering til nordsiden av USF, og via rampe ned til Kjødehallene, videreføres i planforslaget. Det foreslås i tillegg ny snumulighet på et fremtidig dekke mellom Kjødehallene og USF. Varelevering på dekket vil foregå på ny oppstillingsplass for semitrailere og buss med tilhenger. Det er stilt krav om beredskapsplan som synliggjør rutiner for hjelpemannskap for sikkerhet ved rygging med store kjøretøy, i tillegg til at det skal etableres fysiske, lett demonterbare hindringer.



Figur 18. Illustrasjon som viser kjøremønster og snumuligheter for varelevering

På den delen av Georgernes verft som ligger langs KBA1-3 er fortausløsningene i området oppstykket, med flere avkjørsler tilrettelagt for varelevering. Dette vil medføre rygging med store kjøretøy over gangaksen, illustrert i vedlagte sporingskurver. Av hensyn til trafikksikkerhet for beboere, besøkende og andre myke trafikantene har det vært behov for å begrense antall avkjørsler og leveringspunkter. I samråd med Bymiljøetaten innstilles det derfor på å fjerne avkjørselspil i plankartet innenfor KBA3, slik at personbiler bruker felles avkjørsel fra f_KV3. Dette vil begrense antall avkjørsler langs Georgernes verft.



Figur 19. Sporingskurver og varelevering langs veibane Georgernes verft. Avkjørsels pil merket med rød sirkel.

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 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 (felt o_SK3). Ny regulert bredde på fortau o_FO4 er 2,1 meter. Bymiljøetaten har støttet disse endringene, og PBE slutter seg til dette.

Rekkefølgekrav for kjørevei, fortau og utvidet kai:
Bymiljøetaten 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;

• Kjøreveg o_KV1, med tilhørende fortau o_FO1-4, annen veggrunn og kombinerte formål o_SK
• Utvidelse og opparbeiding av kaifront f_GG2

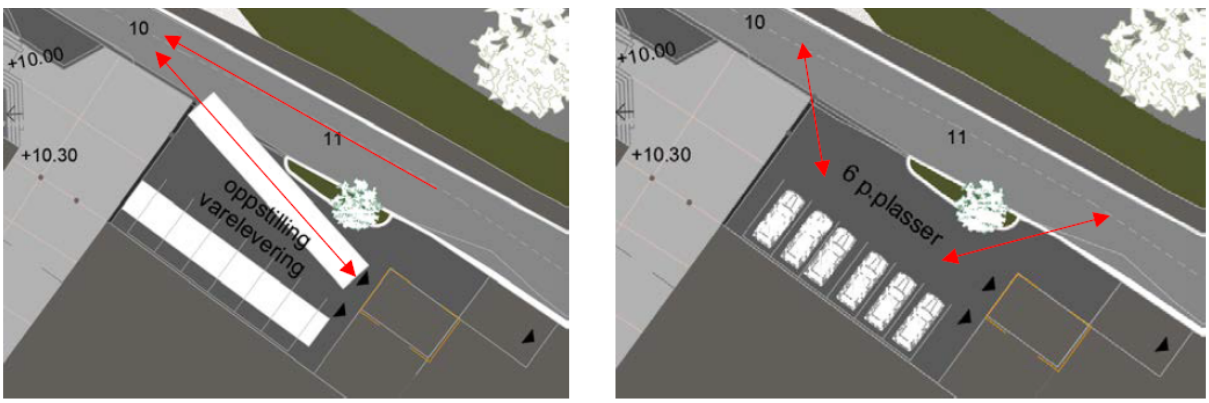
I planforslaget er det forslått rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av fortau o_FO4, og breddeutvidelse av o_KV1 før Kjødehallene kan tas i bruk. Det er derimot ikke lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av møteplass o_SK3, eller opparbeidelse av fortau o_FO 1- 3. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse for utvidet kaifront f_GG2.

Forslagsstiller har løst opparbeidelse av fortau ved å utarbeide bestemmelser i pkt. 3.2.1 og 3.2.2, hvor det fremgår at fortau o_FO1, o_FO2 og o_FO4 skal opparbeides i henhold til plankartet med asfalt som hoveddekke. I bestemmelsene skal det også etableres granittkantstein med bredde ca. 0,3 m mot kjørebane. Overgangssoner og kantfelt kan utføres i naturstein eller smågatestein for å sikre et robust og helhetlig gatepreg. Fortau o_F03 er utelatt siden dette beskrives som eksisterende fortau.

PBE vurderer at ordlyden for opparbeidelse av fortau o_FO1 og o_FO2 må legges inn under rekkefølgekrav i bestemmelsene, slik at det sikres opparbeidelse. Det samme gjelder for møteplass o_SKV3. Vi innstiller derfor til at dette sikres i bestemmelsene.

<u>Parkeringsdekning</u>
Dagens situasjon viser parkeringsmuligheter for 57 personbiler. 29 av disse er plassert mellom USF og Kjødehallene, og vil bli fjernet til fordel for nye kulturarealer.

I ny parkeringssituasjon er det vist 17 parkeringsplasser på Kulturkvartalet Verftet, hvor 2 av de eksisterende HC- parkeringsplassene på torg o_TO1 som videreføres. Seks av parkeringsplassene som ligger langs Kjødehallen må sambrukes etter behov for varelevering i forbindelse med arrangementer. En sambruk mellom parkering og varelevering løses ved å forlenge eksisterende parkeringsplass helt inn til Kjødehallen som vist i figur 20.



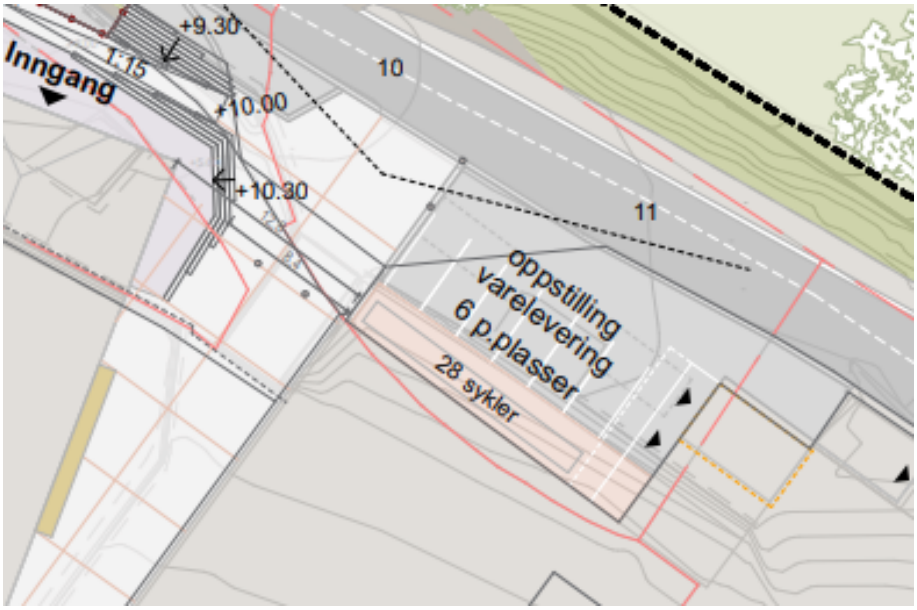
Figur 20.Varelevering og parkering for semitrailer (t.v.), parkering personbiler (t.h.).

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

Valgt beregningsmetode er 1 parkeringsplass pr 1000 m^2 bruksareal. Denne beregningen viser et behov for 25 parkeringsplasser. I planforslaget er det foreslått 17 parkeringsplasser. Dette gir en parkeringsdekning som ligge noe under det plankonsulent har vurdert er det reelle behovet etter beregningsmetoden. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget har utnyttet de mulighetene som ligger i planområdet for å oppnå en god balanse mellom parkeringsbehov, myke trafikanter og bomiljø.

Sykkelparkering:
Måling av trafikkstrømmer i forbindelse med stort arrangement viste at 95 % av publikum kom til fots, og 1 % kom med sykkel. Denne målingen indikerte at sykkelandelen er lav og at besøkende i hovedsak ankommer USF til fots. Det er benyttet en faktor på 3 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m^2 BRA, som utgjør 76 parkeringsplasser for sykkel.

Plan- og bygningsetaten vurderte at dekket inkludert sykkelparkering innenfor bestemmelsesområde #3 måtte utgå før sluttbehandling til fordel for en mer åpen gangforbindelse, det vises til kapittel om tverrforbindelser. I planforslaget er det vist ca. 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. 28 av plassene er vist i bakkant av ny parkeringssituasjon og varelevering. Det er uklart om disse plassene blir tilgjengelige nok for brukerne. Ved fratrekk av de 28 plassene vil samlet antall sykkelparkeringsplasser være 72.



Figur 21. Sykkelparkering langs Kjødehallene er plassert bak parkeringsplasser og varelevering.

PBE vurderer at en dekningsgrad på 72 plasser ligger tett opp til beregningsfaktor som er benyttet, og vil være dekkende for besøkende til området.

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.

Jamfør § 7 i Naturmangfoldloven skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Vurdering og vektlegging av §§ 8 – 12 skal komme fram av vedtaket. I planforslaget er det gjort en vurdering av tiltaket opp mot prinsippene i §§ 8 – 12.

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

Til oppstartsmøte ble det spilt inn av Bymiljøetaten at det måtte gjøres en kartlegging av takflaters funksjon som hekkeområder, i tillegg til å vurdere potensiale for å styrke naturmangfoldet i området. Etter offentlig ettersyn ble det gjennomført en befaring og utarbeidet en rapport som redegjør for hekkepotensialet på takflater innad i planområdet. Denne er vedlagt og datert 28.10.2025. Befaringen ble utført etter hekkeperioden, men konkluderer at det ville vært sporbart dersom takflatene ble brukt som hekking for større fugler som måker i inneværende år. Det konkluderes også med at hekking i vegetasjonen rundt er svært sannsynlig. Se rapporten for en vurdering for de enkelte artene.

Etter naturmangfoldloven § 8 vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold på tomten som dekkende.

§ 10 *Økosystemtilnærming og samlet belastning*
Reguleringsplanen åpner ikke for tiltak som medfører sprengningsarbeid, men anleggsarbeid kan påvirke hekking for rødlistede fugler. Som avbøtende tiltak anbefaler vi at det sikres i bestemmelsene at anleggsarbeid ikke skal skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr ettersom det er sannsynlig at det hekkes i omkringliggende vegetasjon. Planforslaget slik det er foreslått vil ikke endre naturverdiene i området. Det aktuelle naturmangfoldet påvirkes ikke av andre tiltak/inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer, jf. naturmangfoldloven § 10.

I tråd med anbefalinger i *Vurderinger av potensiale for hekkende fugl, datert 28.10.2025,* innstiller vi på at halvparten av takflatene på Kjødehallene utformes med vegetasjon for å forbedre forholdene for fugl i området. Hensynet til økosystemets samlede belastning vurderes dermed å være ivaretatt.

§ 9 *føre var prinsippet*
Nml stiller krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. PBE vurderer at naturmangfoldsrapporten gir en grundig vurdering av planforslagets konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

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

§ 12 *Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*
Etter nml. § 12 kreves det at man forsøker å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering. Basert på vurderingene ovenfor er det ikke planlagt tiltak som er i konflikt med funn knyttet til naturtyper eller rødlistede arter, og avbøtende tiltak i hekkeperiode for hensyn til fugl sikres. § 12 vurderes derfor å være ivaretatt.

<u>Barn og unges interesser</u>
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 vurderer at planforslaget har vektlagt på 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 og plan og bygningsloven § 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.

USF har i dag svært varierte aktivitetstilbud, arrangementer med lek og utforsking, og er i dag en betydelig møteplass for barn og ungdom. Arrangementer som pågår gjennom året er blant annet; familiedager, kino i Cinemateket, matmarked, rollerdisco, dyrkeklubb, gjenbruksmarked, dansekurs, musikkleir for ungdom med mer.

Planforslaget muliggjør ny bruk av de store åpne rommene i Kjødehallen, og et halvklimatisert rom mellom USF og Kjødehallene. Disse arealene vil kunne benyttes til små og store arrangementer for barn og ungdom, og vil også bli en møteplass for barnefamilier.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som uheldig at forslagsstiller ikke har benyttet anledningen til utvidet medvirkning for å få konkrete innspill fra barn og unge. Vi vurderer likevel at den planlagte oppgraderingen 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.



Figur 22. Illustrasjon av "Folkerommet" mellom USF og Kjødehallene, et halvklimatisert rom med fleksibel bruk.

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

Stormflo- og bølgeanalyse for området rundt Kjødehallene og den nye Dikkedokken-broen viser at eksisterende kaikant trolig vil oversvømmes annet hvert år i 2050, 5 ganger årlig i 2075, og 67 ganger årlig i 2100. I analysen foreslås det at Kjødehallene og mellombygg plasseres i sikkerhetsklasse F2, og at det aksepteres at deler av arealene kan oversvømmes og tåle belastningen det medfører. Tiltak og dokumentasjon ved arrangementer når det er fare for oversvømmelse er sikret med beredskapsplan og varslingsopplegg, og bygningsdimensjonering. Dette er nedfelt i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.5.1 og 3.1.1.5 b.

Det er forutsatt at kaiarealene og den nye broen over Dikkedokken plasseres i sikkerhetsklasse F1. Det er en forutsetning for bruken av Kjødehallene, Folkerommet og rømningsarealene (kai og bruforbindelser) at disse arealene ikke skal benyttes ved stormflo.

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

Plan- og bygningsetaten vurderer at beredskapsplanen, sammen med bestemmelsene, er avbøtende tiltak som ivaretar hensyn til stormflo.

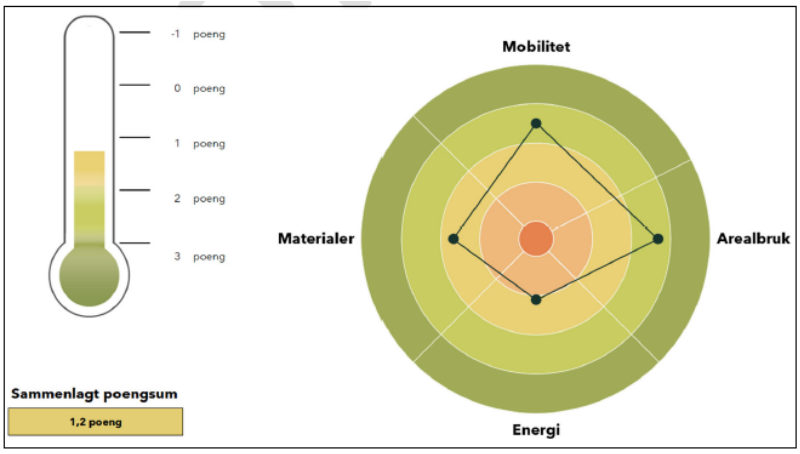
Klimagassberegninger og klimanorm:
Planlagte tiltak innebærer transformasjon av eksisterende bygningsmasse (Kjødehallene), noe som gir 56 % lavere utslipp per år sammenlignet med nybygg. Utslippene fra materialbruk i prosjektet er totalt sett lave. Den største kilden til utslipp over byggets levetid

er energiforbruk i drift (beregnet til 50 år). Siden deler av bygget oppføres som halvklimatisert, vil energibruken være en betydelig faktor i den totale utslippsprofilen for prosjektet.

Området faller inn under konsesjonsområde for fjernvarme. Av planbeskrivelsen legges det opp til å søke om fritak fra tilknytningsplikt. Unntak fra tilknytningsplikten kan gis dersom det dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk perspektiv. Det åpnes i bestemmelsene for at inntil 30 % av takflatene til KBA3 kan benyttes til fornybar energiproduksjon.

Transport i drift er beregnet ut fra et anslått intervall av arrangementer og makskapasiteten for besøkende, basert på byggenes kapasitet. Tiltakene som er gjort for å tilrettelegge for høy andel gående og syklende er i hovedsak det som er viktigst å opprettholde, da det viktigste for utslippene er å unngå høy andel biltrafikk ved store arrangementer.

Klimanormen opererer med en poengskala fra 0 til 3, der 0 poeng = ingen eller svært lav klimaambisjon 3 poeng = svært høy klimaambisjon. Klimanorm i planforslaget viser et gjennomsnitt på 1,2 poeng og indikerer at planforslaget har gode klimaambisjoner.



Figur 23. Utsnitt av resultater fra klimanorm

Det er ikke sikret i planforslaget at det skal etableres vegetasjon som binder karbon Bestemmelsene åpner opp for at det tillates beplantning på torg, gatetun og kaianlegg, beplantning og vegetasjon skal vises i utomhusplan ved søknad om byggetillatelse.

Takflatene på Kjødehallene utgjør i underkant av 3000 m^2. Takflatene har et stort potensial for å etablere vegetasjon som styrker naturmangfoldet, og kan binde karbon. Det innstilles derfor på at deler av takflaten beplantes med vegetasjon.

Anbefalt 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.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
Avdelingsleder

Tarje Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

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 17.06.2025
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	datert 02.06.2026
Sporingskurver	datert 17.06.2025
Stormflovurdering	datert 08.11.2024
Fundamentplan	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 – ulik anbefaling	datert 07.06.2026

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak saksnr PLAN-2023/15912