Gaute Baarøy AS | org.nr. 919 402 288 | Nordre
Steinkjellersmauet 4
5003 Bergen

# Notat

Fra: Gaute Baarøy AS

Til: Dikkedokken Eiendom AS

Dato: 07.06.2026

Prosjekt: Reguleringsplan Kulturkvartalet Verftet

Tema: Identifikasjon av punkter med ulik anbefaling

## Identifikasjon av punkter med ulik anbefaling

Formålet med dette notatet er å synliggjøre forhold der planfremmer og Plan- og bygningsetaten (PBE) har ulike faglige vurderinger av planforslaget. Planfremmer ber om at de løsningene som fremmes gjennom planforslaget og de tilhørende bestemmelsene legges til grunn for fagnotatet og den politiske behandlingen, samtidig som det tydelig fremgår hvilke forhold PBE eventuelt vurderer annerledes.

### 1. Rekkefølgekrav knyttet til snusløyfe og mobilitetstiltak ved Nordre Nøstekaien

Plan- og bygningsetaten har gjennom planprosessen tatt til orde for at snusløyfe og tilhørende mobilitetstiltak ved Nordre Nøstekaien bør sikres gjennom rekkefølgekrav. Planfremmer mener at slike krav ikke er nødvendige eller forholdsmessige.

Foreliggende planforslag innebærer at arealer for snusløyfe, torg og tilhørende mobilitetsløsninger nå reguleres samlet gjennom én helhetlig reguleringsplan. Dette gir Bergen kommune betydelige fordeler ved at kommunen unngår behovet for å igangsette og finansiere en egen reguleringsprosess dersom man på et senere tidspunkt ønsker å etablere en helhetlig løsning for snusløyfe, torg og offentlig byrom ved Nordre Nøstekaien. Planforslaget gir dermed kommunen et ferdig regulert handlingsrom for fremtidig utvikling av området.

Planfremmer mener videre at tiltakene ligger utenfor det som er nødvendig for å realisere planens hovedformål, og at de i stor grad ligger utenfor tiltakshavers kontroll. Det vil derfor være uheldig dersom gjennomføring av Kulturkvartalet Verftet gjøres avhengig av etablering av kommunale samferdsels- og byromstiltak som kan bli gjennomført på et senere tidspunkt. Planfremmer viser også til at Bergen kommune både er grunneier i deler av området og storaksjonær i Dikkedokken Eiendom AS som er planfremmer. Omfattende rekkefølgekrav knyttet til tiltak utenfor planområdet vil derfor kunne påføre kommunen økte kostnader

både direkte og indirekte. Planfremmer mener derfor at det er riktig å regulere inn arealene og løsningene nå, uten å knytte gjennomføringen av Kulturkvartalet Verftet til ytterligere rekkefølgekrav.

### 2. Trafikksikkerhet og snumulighet for semitrailer

Planfremmer har gjennom planprosessen lagt betydelig vekt på trafikksikkerhet og logistikk. Planforslaget inneholder blant annet:
• ny alternativ snuløsning for større kjøretøy,
• tilpasninger av fortau og avkjørsler,
• rekkefølgekrav knyttet til nytt fortau, o_FO4,
• rekkefølgekrav knyttet til ny bro over Dikkedokken,
• dimensjonering av bro for utrykningskjøretøy,
• bestemmelser og løsninger som reduserer konflikt mellom kjøretøy og myke trafikanter.
Planfremmer mener disse tiltakene samlet gir en robust og forsvarlig trafikkløsning, og at ytterligere krav ikke står i forhold til planens virkninger.

### 3. Sjøfronten – fellesareal eller offentlig areal

Planfremmer ønsker at kaiområdene og broforbindelsene reguleres til fellesareal. Kulturkvartalet Verftet er et aktivt kultur- og arrangementsområde med behov for fleksibilitet knyttet til drift, logistikk, varelevering, renovasjon, beredskap, sikkerhetsmessige avsperringer og publikumsavvikling. Samtidig legges det opp til at allmennheten skal være velkommen og kunne oppholde seg i området når dette er forenlig med forsvarlig drift og gjennomføring av arrangementer.

Regulering til fellesareal er også en forutsetning for den foreslåtte løsningen for broforbindelsene over Dikkedokken. Bymiljøetaten har lagt til grunn at dersom broene reguleres som offentlige arealer, må også arealene som broene lander på reguleres som offentlige arealer. Dette vil innebære at deler av sjøfronten må reguleres til offentlig areal i strid med planfremmers foreslåtte løsning. For å kunne opprettholde regulering av sjøfronten til fellesareal, er det derfor nødvendig at også broforbindelsene reguleres til fellesareal.

Planfremmer mener samlet sett at denne løsningen gir den beste balansen mellom allmenn tilgjengelighet, kulturdrift, gjennomførbarhet og fremtidig fleksibilitet.

### 4. Ekserserhuset – fri passasje rundt bygget

PBE ønsker at det sikres fri passasje rundt hele Ekserserhuset.
Planfremmer deler intensjonen om gode forbindelser og tilgjengelighet, men mener det er uheldig å låse dette gjennom detaljerte reguleringsbestemmelser.

Planfremmer ønsker å beholde nødvendig fleksibilitet i detaljprosjekteringsfasen slik at løsningene kan optimaliseres i samspill med byrom, drift, tilgjengelighet og kulturmiljøhensyn.

### 5. Ekserserhuset – alternativt volum og fleksibilitet innenfor bestemmelsesområde #4

PBE ønsker mindre fleksibilitet innenfor bestemmelsesområde #4 og er skeptisk til at planen åpner for etablering av et alternativt volum dersom Ekserserhuset ikke realiseres. Planfremmer mener det er viktig å opprettholde denne fleksibiliteten. Bakgrunnen er at Bergen kommune som deleier i Dikkedokken Eiendom AS har uttrykt ønske om å sikre en begrenset arealreserve i området. Dersom planen ikke åpner for et alternativt volum nå, vil en fremtidig etablering av tilsvarende funksjoner kunne utløse behov for ny reguleringsplan med betydelige kostnader og ressursbruk. Planfremmer mener derfor at det er hensiktsmessig å avklare dette nå gjennom foreliggende plan, ved å også åpne for et alternativt volum i KBA2 dersom ikke Ekserserhuset skulle bli realisert.

### 6. Ordinært tak på KBA2 dersom Ekserserhuset eller volum ikke realiseres

Planforslaget legger til grunn at etablering av et gangbart dekke på KBA2 er knyttet til realisering av Ekserserhuset eller et tilsvarende volum. Dersom slik bebyggelse ikke oppføres, vil løsningen være ordinær takkonstruksjon i henhold til bestemmelse 3.3.2.i. Dette er lagt til grunn fordi et gangbart dekke uten tilhørende bebyggelse ikke anses som en hensiktsmessig eller regningssvarende løsning.

### 7. Omfanget av utredninger for bro over Dikkedokken

Planfremmer mener at broen er tilstrekkelig utredet på reguleringsplannivå.
Det er gjennomført forprosjekt og dokumentert at broen er teknisk gjennomførbar. Videre detaljprosjektering må naturlig skje i senere prosjektfaser. Planfremmer mener at ytterligere detaljeringskrav i reguleringsfasen går lenger enn det som normalt kreves på plannivå.
Når det samtidig stilles krav om at arealene broen lander på skal være offentlige arealer, innebærer dette at planfremmer ikke har reell kontroll over de arealene som er nødvendige for gjennomføring. Planfremmer har derfor valgt å regulere begge broforbindelsene som fellesareal, men har lagt inn PBE sitt omforente forslag til bestemmelse 2.5.1, 3. kulepunkt.

### 8. Trapp mellom KBA2 og kaiområdet

PBE ønsker en større og mer omfattende trappeløsning mellom KBA2 og kaiområdet.
Planfremmer mener at foreslått vindeltrapp gir en bedre samlet løsning.
Vindeltrappen:
• opptar mindre areal,
• reduserer inngrep i byrommet,

• bevarer siktlinjer og utsyn,
• harmonerer med områdets industrielle karakter,
• har paralleller i eksisterende bebyggelse på USF,
• gir lavere kostnader.

Videre vil øvrige gangforbindelser normalt være åpne utenom konserter og større arrangementer. Planfremmer mener derfor at foreslått løsning gir en bedre balanse mellom funksjon, kulturmiljø og økonomi.

## 9. Bestemmelse om bygge- og anleggsarbeid i hekkeperioden

Planfremmer mener at bestemmelse 2.2.1 gir tilstrekkelig vern av fuglelivet.
Det er ikke registrert hekkende fugl i de områdene som direkte berøres av tiltakene, og planforslaget inneholder allerede restriksjoner på arbeid på taket til Kjødehallen i perioden april–juli.

Planfremmer mener derfor at strengere og mer omfattende restriksjoner på bygge- og anleggsarbeid ikke er faglig begrunnet og vil kunne gi unødige begrensninger for gjennomføringen av prosjektet.