

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergenhus/Laksevåg, gnr. 164 bnr. 421 mfl.,

Dokken sør

Nasjonal arealplan-ID 4601_71460000

Saksnummer	PLAN-2023/12694
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	11.02.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for og sikre gjennomføring av helhetlig og fremtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen. Det planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde som kobler seg på resten av Bergen sentrum. Planen legger til rette for blandede funksjoner, byrom, parker, gater og havnepromenade og sikrer høy kvalitet og en sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling av området.

Områdereguleringen legger til rette for byutvikling på Møhlenpriskaien, Frieleneskaien, Dokkeskjæret og Jekteviksbukten. Det skal etableres en stor park i Jekteviksbukten og et større byrom på Frieleneskaien, i tillegg til rekreasjon i sjø og badeanlegg ved Møhlenpriskaien. Byrom med varierende størrelse og bruk er fordelt i alle deler av planområdet. I tillegg sikrer områdereguleringen en sammenhengende sjøpromenade langs sjøfronten og en gjennomgående gate som vil binde utbyggingsområdene sammen etter hvert som de realiseres.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Områdemodning

2.1.1. Det kan tillates midlertidige tiltak i strid med planens arealformål dersom tiltakene er i tråd med planens overordnede intensjoner. Tiltakene skal bidra til områdemodning og legge til rette for allmenn bruk, jf. 3.2.3

2.2. Utforming, arkitektur og estetikk

2.2.1. Utformingsprinsipper for bygg og byrom, datert 11.02.2026 angir intensjoner for byrom, romlig struktur og samspill mellom bebyggelse og byrom og er retningsgivende for fremtidige

detaljreguleringsplaner innenfor planområdet. Dette inkluderer også forholdet mellom land og sjø.

- 2.2.2. Området skal utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk med en helhetlig form- og volumoppbygging. Området skal fremme gode gate- og uterom. Kontakten mellom byen og fjorden skal opprettholdes og forsterkes.
- 2.2.3. Bygninger, byrom og utearealer skal utformes med varige materialer av høy kvalitet, og gjenbruk skal etterstrebes.
- 2.2.4. Store volum skal brytes opp eller nedskaleres i både høyde og bredde for å unngå et dominerende uttrykk og for å sikre uteoppholdsareal- og kvalitetskrav i byrom og utearealer, 2.8
- 2.2.5. Balkonger skal inngå som en naturlig del av hovedvolumet og bygge opp under byggets hovedform. Balkonger tillates en maksimal utkraging fra fasade på 1,5 meter på fasader mot gater og byrom, og inntil 2 meter mot gårdsrom og felles uteareal. Mot gater og byrom skal balkonger skal ha minimum 4,5 meter fri høyde over bakkeplan.
- 2.2.6. Tak og toppetasje skal være en integrert del av byggets arkitektoniske konsept. Takvinduer, oppløft, ark, påbygg, pergola og tekniske installasjoner skal utformes slik at de ikke bryter opp eller dominerer takets form.
- 2.2.7. Konstruksjoner på tak, som tekniske installasjoner, heisrom og ventilasjon, skal trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra vegglivet og integreres som en del av takets møblering der det etableres takterrasser. Dette gjelder også gjerder på eventuelle takterrasser.
- 2.2.8. Nettstasjoner, transformatorer og tekniske rom skal integreres i bebyggelsesvolumene.
- 2.2.9. Illustrasjonsplan datert 04.02.2026 er retningsgivende for bygulvsutformingen innenfor planområdet.

2.3. Første etasje

- 2.3.1. Etasjehøyde for første etasje er minimum 5 meter fra tilliggende bygulv. Unntak er bebyggelse innenfor SF1, SF2, SF3, SF4 og o_AT.
- 2.3.2. Utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026 er førende for ulike typer byromsvegger og tillatt bruk av førsteetasjer innenfor planområdet.
- 2.3.3. Det er krav om publikumsrettede funksjoner som handel, servering, service, tjenesteyting og fellesarealer i tråd med markering for aktive fasader i utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026. Høye, lukkede og folierte sokkeletasjer med hotellrom, kontor, boenhet og parkering tillates ikke mot offentlige rom.
- 2.3.4. Kantsoner mellom bebyggelse og byrom, jf. utformingsprinsipp for bygg og byrom datert, 11.02.2026, skal i hovedsak plasseres innenfor de ulike bebyggelsesformålene.
- 2.3.5. Prinsippsnitt for utforming av de ulike kategoriene kantsoner, som vist i utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026, er retningsgivende for fremtidige detaljreguleringsplaner.

2.4. Grad av utnyttelse og byggehøyder

- 2.4.1. Maksimal gesimshøyde er fastsatt plankart. Det tillates at mønehøyde overstiger maksimal gesims med inntil 3 meter. Endelig takform og byggehøyde fastsettes i detaljplan.
- 2.4.2. Bygg som er høyere enn 5 etasjer skal ha en takutforming som bidrar til å dempe opplevd byggehøyde fra gateplan, jf. utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026.
- 2.4.3. Parkeringsanlegg for sykkel og bil, tekniske rom, fellesarealer, boder og tilsvarende arealer som ligger under bakken, skal medregnes i bruksarealet.
- 2.4.4. Parkeringsareal på gateplan innenfor utbyggingsfelt, skal medregnes i m² BRA.
- 2.4.5. Parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #14, jf. 7.14, skal ikke medregnes i m² BRA.

2.5. Byggegrenser

- 2.5.1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankart. Der byggegrenser er sammenfallende med formålsgrensen, skal endelig byggegrense fastsettes i detaljreguleringsplan. For følgende byggeformål er det satt byggegrenser som ikke sammenfaller med formålsgrensen:
 - SF8

- SF9
- o_AT
- KBA6
- o_ABA

2.6. Boligsammensetning

2.6.1. Det skal være et mangfold av boligstørrelser innenfor planområdet tilpasset ulike aldersgrupper og beboersammensetninger. Det skal i detaljreguleringer settes bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter, og det skal redegjøres for hvilke ulike boligtyper og fordeling av boligform det legges til rette for i den enkelte detaljplanen.

2.7. Dele- og fellesløsninger

2.7.1. For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av minimum 1 m² til innendørs fellesareal for beboerne. Fellesarealene skal kunne brukes til felles aktiviteter, private arrangement og kan inneholde møterom, arbeids-/kontorfellesskap, verksted, treningsrom, felleskjøkken, fellesvaskeri, utlånshybler til gjester o.l. Slike fellesareal skal fortrinnsvis plasseres i første etasje der det er krav om aktiv eller fleksibel fasade, jf. utformingsprinsipp for bygg og byrom datert 11.02.2026.

2.7.2. Det tillates å samlokalisere innendørs fellesareal for flere utbyggingsformål.

2.8. Uteoppholdsareal

2.8.1. Kvalitetskrav

2.8.1.a. Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone, 55 dB for vegstøy.

2.8.1.b. Det skal være minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn og arealet skal skjermes mot vind.

2.8.1.c. Overvannshåndteringen skal i så stor grad som mulig opparbeides som bruksmessige og visuelle elementer som øker opplevelseskvalitetene.

2.8.1.d. Offentlig og private utearealer skal ha et stort innslag av natur og vegetasjon. Det skal legges til rette for biologisk mangfold. Trær skal være en betydelig del av beplantningen.

2.8.1.e. Uteoppholdsareal på tak skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon, ha gode solforhold og skjermes for vind.

2.8.2. Arealkrav for bolig

2.8.2.a. Det skal etableres minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet innenfor planområdet. Av dette skal minimum 10 m² etableres på bakkeplan. Nærliggende offentlige parker og andre byrom, som er egnet for uteoppholdsareal, jf. 2.8.1, kan benyttes til å oppfylle krav om uteoppholdsareal for boliger. Maksimal avstand fra bolig til areal som kan medregnes i uteoppholdsarealkravet er 350 meter.

2.8.2.b. Minimum 30 % av uteoppholdsarealkravet på bakkeplan for hvert enkelt byggeformål skal etableres som rekreasjonsareal for barn og unge/lekeplass.

2.8.3. Arealkrav for skole

2.8.3.a. Ved etablering av skole, skal det etableres minst 18 m² uteoppholdsareal per elev.

2.8.3.b. Bestemmelsesområde #12 innenfor o_PA og o_TO5 kan medregnes i skolens uteoppholdsareal, jf. 7.12.

2.8.3.c. Maksimalt 50 % av uteoppholdsarealet kan plasseres på tak. Tilkomst til uteoppholdsareal på tak skal være offentlig og universelt tilgjengelig. Uteoppholdsareal på tak- og bakkeplan skal kobles sammen på en god måte. Den universelle tilkomsten skal inneha kvaliteter for opphold og lek.

2.8.4. Arealkrav for barnehage

2.8.4.a. Ved etablering av barnehage gjelder følgende:

- For barnehage innenfor T1 skal det etableres minst 21,3 m² uteareal per barn. Maksimalt 15 % av uteoppholdsarealet kan plasseres på tak.
- For barnehage innenfor KBA2 skal det etableres minst 24 m² uteareal per barn. Maksimalt 25 % av uteoppholdsarealet kan plasseres på tak.

- 2.8.4.b. Bestemmelsesområde #3, innenfor T1, o_GG4 og o_GG6 kan medregnes i uteoppholdsarealet for barnehage innenfor T1, jf. 7.3.
- 2.8.4.c. Bestemmelsesområde #13 innenfor o_PA, o_GG25 og o_TO5 kan medregnes i uteoppholdsarealet for barnehage innenfor KBA2, jf. 7.13.

2.9. Lekeareal

- 2.9.1. Alle parker, byrom, gatetun og gangareal/gågater, inkludert sjøpromenaden, skal inneholde elementer og møblering som inspirerer til lek, aktivitet og opphold.

2.10. Parkering for biler og sykler

- 2.10.1. Parkering for sykkel skal i hovedsak samles i felles anlegg innenfor hvert felt.
- 2.10.2. Offentlig sykkelparkering skal plasseres på egnede plasser, tett på viktige målpunkt.
- 2.10.3. Parkering for bil tillates kun i parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #1 innenfor SF1, fra og med 2.etg innenfor BAA, og i parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #14, innenfor SF15 og SF16. Det kan gis unntak for midlertidige parkeringsanlegg i tråd med 3.3.1 og 3.3.2.
- 2.10.4. Følgende parkeringsdekning legges til grunn for sykkel og bil. Alle tall for parkering for bil er maksimumskrav, bortsett fra boligparkering:

Bruk/formål	Beregningsgrunnlag	Sykkel (min)	Bil
Bolig	100 m ² BRA bolig	2,5	Minimum 0,4 (a)
Forretning, handel, service	1000 m ² BRA	12	0
Kontor	1000 m ² BRA	12	2/1/0 (b)
Restaurant/pub/kafé	1000 m ² BRA	6	0
Hotell	10 gjesterom	4	1
Barnehage	10 barn	4 (c)	0,5
Skole	10 årsverk	30 + 2	0,5
Forsamlingslokale	10 sitteplasser	2	0

a) Dersom det kan dokumenteres at dette overskrider behovet for boligparkering innenfor planområdet, kan det i detaljreguleringen vurderes en redusert parkeringsdekning.

b) 2 plasser pr. 1.000 m² BRA inntil 4.000 m², 1 plass pr 1.000 m² for areal 4.000 – 20.000 m², så 0.

c) Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner, som skal kunne oppbevares under tak.

- 2.10.5. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres til bildeling.
- 2.10.6. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for personer med funksjonsnedsettelse.
- 2.10.7. I parkeringsanlegg skal parkering reservert til personer med funksjonsnedsettelse ha kortest mulig avstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- 2.10.8. Det skal etableres minimum 15 og maksimum 20 plasser reservert til personer med funksjonsnedsettelse, jf. 2.10.6, i byrom og gater. Disse plassene skal i hovedsak være jevnt fordelt innenfor planområdet, og lokaliseres i nærheten av viktige målpunkt.
- 2.10.9. Det er anledning til frikjøp fra krav til parkering i henhold til 17.4 i KPA2018. Krav til HC-parkering kan ikke løses med frikjøp.

2.11. Naturmangfold på land og i vann

- 2.11.1. Eksisterende naturverdier innenfor planområdet skal hensyntas.
- 2.11.2. Muligheter for habitatstilpasning skal vurderes i alle detaljreguleringsplaner.
- 2.11.3. Etablering av bynatur på bakken, fasader og tak skal være en viktig del av alle større tiltak innenfor planområdet.
- 2.11.4. Det skal benyttes stedstilpassede og pollinatorvennlige planter. Vegetasjonen skal være slitesterk og fremme biologisk mangfold i området.

2.12. VA-anlegg og annen teknisk infrastruktur

- 2.12.1. VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 16.01.2026, er retningsgivende for fremtidige detaljreguleringsplaner.
- 2.12.2. Teknisk infrastruktur skal planlegges helhetlig og sikre målsetting om lavt klimagassutslipp, god klimatilpassing og muligheter for biologisk mangfold i byrom og felles utearealer. Føringsveier skal ivareta driftstilgang, fleksibilitet og hensyn til fremtidig bynatur, samtidig som de ivaretar nødvendig hensyn til utbygging i flere faser.
- 2.12.3. Planlegging, prosjektering og gjennomføring må sikre at anlegg for vann, avløp, overvann, energi, avfall og kabler opprettholder nødvendig funksjon i alle faser av utbyggingen.
- 2.12.4. LCA-/klimagassberegninger, samt drifts- og kostnadsvurderinger skal dokumenteres og legges til grunn for løsningsvalg.
- 2.12.5. For all planlegging, prosjektering og etablering av offentlig VA-system gjelder følgende:
- Anleggsfase, midlertidige og permanente anlegg: Uhindret tilkomst for drift og vedlikehold av offentlig VA-system skal være sikret for nødvendig arbeid og vedlikehold, uten at annen infrastruktur må legges om, eller at konstruksjoner må sikres spesielt.
 - Alle nye kommunale tekniske installasjoner som legges under normal, eller forventet varierende sjøvannstand, skal prosjekteres for å motstå oppdriftskrefter.
 - Ledninger som legges i sjøvannsutsatte eller permanent vannmettede grøfter skal vurderes som sjøledninger og utføres med nødvendig vekt eller sikringssystem, for å hindre oppdrift, deformasjon, forskyvning eller brudd.
 - Tilstrekkelig slokkevann og plassering av brannuttak skal ivaretas i tråd med VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 16.01.2026.
 - Det tillates ikke langsgående infrastruktur under selve sportraséen for fremtidig bybane, og gravetilkomst for VA-anlegg skal ikke påvirke spor og føringsveier i eller ved bane.

2.13. Overvannshåndtering

- 2.13.1. Va-rammeplan med infrastrukturplan, datert 16.01.2026, med tilhørende overvannsnotat er retningsgivende for håndteringen av ekstremnedbør, overvann og tekniske anlegg i bakken innenfor planområdet.

2.14. Renovasjon

- 2.14.1. VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 16.01.2026 og Renovasjonsteknisk plan, datert 04.02.2026, skal benyttes som kunnskapsgrunnlag for valg av renovasjonsløsning i fremtidige detaljreguleringsplaner.
- 2.14.2. Arealer for nedkast og anlegg til renovasjon skal etableres på en slik måte at det gir minst mulig støy og sjenanse mot boliger.

2.15. Energi

- 2.15.1. Energiløsninger for området, kvartaler og bygg, skal planlegges og utformes med sikte på lavt klimagassutslipp i etablering og drift, og vurdere muligheter og løsninger for lokal energiproduksjon. Valg av energiløsninger og energikilder skal være fleksible, fremtidsrettede og robuste for å imøtekomme ny teknologi og markedsutvikling. Energiløsninger skal komme sluttbruker til gode økonomisk, teknologisk og miljømessig.
- 2.15.2. Nye bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmenettet, eller lokalt distribusjonsnett for lavtemperatur, dersom det ikke kan dokumenteres at bedre og mer energieffektive løsninger kan tas i bruk. Klimagassutslipp for valgte energiløsning skal dokumenteres.

2.16. Atkomst

- 2.16.1. Inntil planlagte veianlegg er etablert skal det sikres tilkomst til o_AT, samt atkomst som er nødvendig for havnedrift.

2.17. Samfunnssikkerhet og beredskap

- 2.17.1. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres og tilpasses beregnet stormflonivå i henhold til anbefalte verdier i «Fremtidig havnivå, stormflo og bølgepåvirkning - Anbefaling for planlegging av nye tiltak på Dokken og Laksevåg», datert 02.02.2026.
- 2.17.2. Det skal sikres tilkomst for nød- og nyttekjøretøy til områder hvor det foregår havnevirksomhet.

2.18. Miljøkvalitet

2.18.1. Støy

- 2.18.2. For tiltak som ligger i rød støysone kan grenseverdien for støyutsatt side økes med inntil 3 dB, dersom både stue og alle (eller minst 2) soverom har vindu mot stille side jf. retningslinje knyttet til 22.2.1.b) i KPA2018.

2.18.3. Utforming av fasader i støyeksponerte gater

- 2.18.3.a. Fasader på ny bebyggelse, som vender mot eksisterende boligbygg i Torborg Nedreaas gate og O. J. Brochs gate, skal utformes med fasadetiltak, som har dokumentert lyddempende eller lavreflekterende egenskaper.

2.18.4. Vannmiljø

- 2.18.4.a. Alle tiltak i området må utformes slik at de ikke bidrar til rekontaminering av sjøbunn i Puddefjorden.

2.18.5. Massehåndtering

- 2.18.5.a. Håndtering av masser skal planlegges og gjennomføres på en måte som legger til rette for gjenbruk og miljømessig forsvarlig håndtering av massene i egnede områder.
- 2.18.5.b. Miljøprogram, jf. 3.3.1 og overordnet faseplan, jf. 3.3.2 skal samlet sett sikre nødvendige rammer og areal for massehåndtering innenfor planområdet. Videre detaljer for fremtidige tiltakene sikres gjennom miljøoppfølgingsplan, jf. 3.4.1 og tiltaksplan 8.2.1.

2.18.6. Demontering av bygg

- 2.18.6.a. Det skal utarbeides en ombrukskartlegging på detaljplannivå for alle bygg som planlegges transformert og/eller demontert, jf. 3.4.1.

2.19. Bygge- og anleggsfasen

- 2.19.1. Det skal sikres god og trygg framkommelighet for fotgjengere, syklist, kollektivtrafikk, transportmidler for personer med funksjonsnedsettelse og for eventuell varelevering i de ulike anleggsfasene innenfor planområdet, jf. miljøprogram og utarbeidet faseplan, jf. 3.3.1 og 3.3.2.
- 2.19.2. Når offentlig sjøpromenade er ferdigstilt, enten midlertidig eller permanent, skal allmennheten sikres fri adkomst og tilgang til denne.
- 2.19.3. Avskjerming av riggområder skal ha estetisk gode løsninger.
- 2.19.4. Nødvendige avbøtende tiltak for å ivareta hensyn til dyreliv, inkludert livet i sjø og vann, i bygge- og anleggsperioden skal fremgå av naturmangfoldrapport i detaljreguleringsplan, jf. 3.4.1, og sikres i bestemmelser på detaljplannivå. For tiltak som ikke har krav om detaljreguleringsplan, må dette sikres i miljøoppfølgingsplan, jf. 8.4.1.

2.20. Fasader mot fremtidig bybanetrasé

- 2.20.1. Innretninger for drift og vedlikehold av Bybanen, herunder kjøreledninger, kan festes til bygninger og konstruksjoner langs banetraseen. Dette skal ikke gå på bekostning av hensynet til funksjonene eller kulturminneverdiene til bygget.
- 2.20.2. For nye byggverk langs banetraseen skal fasader som vender mot traseen tåle innfesting av oppheng for Bybanens kjøreledning.

2.21. Nedfall fra Puddefjordsbroen

- 2.21.1. Byrom og ferdselsårer under og i nærheten av Puddefjordsbroen skal sikres mot nedfall fra broen dersom der det viser seg nødvendig, jf. 3.4.1 og bestemmelsesområde #6, jf. 7.6.2.

3. Krav om detaljregulering

3.1. Krav om detaljregulering (felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6, SF7, SF8, SF9, SF10, SF11, SF12, SF13, SF14, SF15, SF16, T1, AT, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7 og BAA)

3.1.1. Tiltak innenfor følgende arealformål kan ikke godkjennes uten at det foreligger vedtatt detaljreguleringsplan:

- Sentrumsformål - SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6, SF7, SF8, SF9, SF10, SF11, SF12, SF13, SF14, SF15, SF16.
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - T1.
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting - o_AT.
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte hovedformål - KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6 og KBA7.
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre hovedformål - BAA.

3.2. Unntak fra plankrav

3.2.1. Tiltak som er i tråd med faseplan, jf. 3.3.2, herunder planer for relokalisering av havnen.

3.2.2. Masseutskifting og mellomlagring av masser, samt rigg og anleggsområder, som beskrevet i faseplan, jf. 3.3.2.

3.2.3. Midlertidige tiltak som har til hensikt å bidra til områdemodning og legge til rette for allmenn bruk av området. Slike midlertidige tiltak kan blant annet være:

- Opparbeidelse av midlertidige grøntområder, uteoppholdsarealer, idrettsplasser og lekeplasser
- Markeds plass som bondens marked o.l.
- Parselhager o.l.
- Sauna o.l.
- Konsertområde/festival

3.2.4. Utfylling og tilrettelegging for midlertidig anleggsområde på o_PA, inkludert omlegging og tilrettelegging av nødvendig infrastruktur.

3.2.5. Samferdselstiltak som er i tråd med plan for byrom og landskap, jf. 3.3.4.

3.2.6. Tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, e og § 20-5.

3.3. Føringer og retningslinjer før utarbeidelse av detaljreguleringsplan, jf. 3.1

3.3.1. Det skal utarbeides Miljøprogram for hele områdereguleringens planområde. Miljøprogram skal utarbeides og sees i sammenheng med faseplan, jf. 3.3.2. Miljøprogrammet skal beskrive miljømål og ivareta følgende:

- Transport – beskrive trafikkbehov og trafikkbelastning i anleggsperioden, knyttet til de ulike fasene herunder ivaretagelse av trafiksikkerhet, myke trafikanter, midlertidige løsninger for anleggsveier og parkering i tilknytning til anleggsperioden.
- Vannmiljø i sjø – ved inngrep i, eller i nærheten av sjø, skal det kartlegges omfang av forurensning i sediment, forebyggende og avbøtende tiltak vurderes for å sikre god kjemisk tilstand.
- Massehåndtering – beskrive behov, omfang og konsekvenser av nødvendig massehåndtering, herunder intern massebalanse og forurenset grunn. Vurdere metoder og tiltak som i størst mulig grad ivaretar miljøhensyn, herunder å unngå utslipp av klimagasser.
- Nærmiljø - vurdering av den samlede belastningen og nødvendig informasjonsarbeid til berørte naboer, institusjoner og tilsvarende.
- Lysforurensning – beskrive tiltak for å unngå sjenerende lys fra anleggsområder.
- Fremmede arter - redegjørelse for forekomster av fremmede arter og vurdering av tiltak.
- Luft – beskrivelse av hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk, risiko for overskridelser av nasjonale grenseverdier og evt. avbøtende tiltak.

- Flom og overvann – beskrivelse av risiko for flomhendelser og forurensing av overvann, beskrivelse av avbøtende tiltak.
- Støy – beskrivelse av mengde, type og varighet av støy i anleggsperiode, krav til utredninger og plan for håndtering i bygge- og anleggsfase.
- Naturmangfold – beskrivelse av særlig sårbare arter som må sikres, beskrivelse av forebyggende og avbøtende tiltak. Beskrivelse av midlertidige eller permanente tiltak for økt naturmangfold.
- Avfall og gjenbruk - anslå avfallsmengder og typer, mål for kildesortering, beskrive mål og mulige løsninger for å sikre høy grad av gjenbruk og sirkulære materialer, beskrive arealbehov for avfallshåndtering og gjenbruk.
- Energibruk i anleggsfasen - Vurdering av muligheter og løsninger for utslippsfri anleggsplass, samt energi- og utslippsreducerende tiltak i byggefasen.

3.3.2. Det skal utarbeides en faseplan for trinnvis utbygging av hele områdereguleringens planområde. Faseplanen skal minimum redegjøre for:

- Plassering av midlertidige rigg- og anleggsområder.
- Nødvendig areal for sikker massehåndtering og lagring av masser, med tilhørende areal for rensing av overvann og sikringsareal for å hindre forurenset avrenning mot sjø.
- Etablering av midlertidig og permanent infrastruktur
- Midlertidige arealer til havnedrift med tilførselsvei
- Ev. midlertidige parkeringsplasser, arealer til midlertidige, byrom, uteoppholdsareal og midlertidig bynatur.

3.3.3. Det skal foreligge beslutning om et samlet renovasjonskonsept for hele utviklingsområdet.

3.3.4. For kjøreveger, gater, parker og byrom skal det utarbeides en detaljert plan for byrom og landskap som angir hvordan arealene skal utformes, brukes og organiseres. Plan for byrom og landskap skal legges til grunn for videre detaljplanlegging og prosjektering og følgende tema skal inngå i planen:

- Soner som sikrer trygg ferdsel for gående.
- Soner for opphold og lek for ulike brukergrupper.
- Soner for bynatur.
- Utforming for å sikre særlig viktige økologiske korridorer på land og i sjø.
- Programmering og prinsipper for utforming og møblering av sjøpromenade og særlig viktige byrom. Programmering og utformingsprinsipper skal inkludere ulykkes- og drukkingsforebyggende tiltak og eventuelle oppstillingsplasser for brannbil.
- Utforming av byrom ved særlig viktige/aktive hjørner, aktive fasader/viktige byromsvegger, jf. utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026.
- Behov for og plassering av buffersoner/overganger mellom privat og offentlig bruk, jf. utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026.
- Universell utforming.
- Løsninger for sykkel, kjørbart areal, HC-parkering, arealer til varelevering.
- Utforming av nødvendige arealer til renovasjon og drift av løsningen.
- Offentlig sykkelparkering.
- Programmering av et levedyktig økosystem på land og i sjø, herunder minimum 30 % bynatur i gater, parker og byrom innenfor planområdet.

3.3.5. Det skal foreligge et overordnet kunnskapsgrunnlag som redegjør for tilgjengelig kapasitet for tjenestebehovet barnehage og skole, og som angir antall boenheter som kan ferdigstilles før nærliggende barnehage og/eller skole er etablert og klar til å tas i bruk.

3.4. **Utredningskrav for detaljreguleringsplaner, jf. 3.1**

3.4.1. I tillegg til Bergen kommunes krav til dokumentasjon for detaljreguleringsplaner, skal følgende utredninger og dokumenter utarbeides og legges til grunn for planarbeidet (listen er ikke uttømmende):

- Miljøoppfølgingsplan, som følger opp miljøprogram, jf. 3.3.1 og er i samsvar med Norsk standard for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø i bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.
- Miljøoppfølgingsplanen skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid i området for å begrense påvirkning på nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid.
- Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til nødvendige tiltak for å fremme biologisk mangfold på land og i vann.
- Formingsveileder eller tilsvarende dokument basert på utformingsprinsipp for bygg og byrom, jf. 2.2.1.
- Planbeskrivelsen for den enkelt detaljreguleringsplan skal inneholde en redegjørelse for hvordan utformingsprinsippene, jf. 2.2.1 er fulgt opp i detaljreguleringsplanen. Eventuelle avvik skal begrunnes.
- Renovasjonsteknisk plan i tråd med overordnet renovasjonsteknisk plan, jf. 2.14.1 og endelig beslutning om renovasjonskonsept for hele planområdet for områdereguleringsplanen, jf. 3.3.3.
- Dersom detaljreguleringsplan legger opp til demontering av eksisterende bygg skal det gjennomføres en ombrukskartlegging. Så mye som mulig av eksisterende bygg og bygningsmateriale skal søkes gjenbrukt innenfor områdereguleringsplanens planområde, dersom det ikke er andre lokale prosjekter som kan ha nytte av disse.
- For detaljreguleringer med boligformål, skal skole- og barnehagebehov utredes basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag. Oppdatert kunnskapsgrunnlag legges til grunn for utbyggingstakt og tidspunkt for etablering av barnehage og skole.
- Behov for sikrings- og beskyttelsestiltak mot nedfall fra broen skal vurderes for arealene under og i nærhet av Puddefjordsbroen.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt SF1-SF16, T1, AT, ABA, AV, OA, UTE1, UTE2, KBA1-KBA7, BAA (§ 12-5 nr. 1))

- 4.1.1.a. Det skal etterstrebis en høy andel bynatur innenfor alle utbyggingsformål, jf. 2.11. For SF1-SF16, T1, o_AT, KBA1-KBA7 og BAA skal andelen bynatur være minimum 30 %.
- 4.1.1.b. Bebyggelsen innenfor SF5, SF6, SF7 og BAA, ut mot sjøpromenade, o_GG10, o_GG14 og o_GG15, skal trekkes inn minimum 3 meter i første etasje. Minimum fri høyde til gategulv skal være 4,5 meter.

4.1.2. Fellesbestemmelser for sentrumsformål (felt SF1-SF16)

- 4.1.2.a. Innenfor felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6, SF7, SF9, SF13 tillates forretning, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, bevertning og nødvendig grøntareal knyttet til bebyggelsen.
- 4.1.2.b. Innenfor felt SF8, SF10 og SF11 tillates forretning, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/ overnatting, bevertning og nødvendig grøntareal knyttet til bebyggelsen.
- 4.1.2.c. Innenfor felt SF15 og SF16 tillates forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning.
- 4.1.2.d. Bebyggelse innenfor SF5, SF6, SF7, SF9, SF10 og SF11 skal innenfor hvert felt trappes ned fra nord/nordøst mot sør/sørøst, jf. utformingsprinsipp for bygg og byrom datert 11.02.2026.
- 4.1.2.e. Sykkelparkering og bod tillates å inngå som en del av gårdsrommet innenfor SF5, SF6, SF7, SF9, SF10 og SF11. Det tillates å heve terrenget på inntil 50 % av gårdsrommet dersom tiltaket tilfører økte kvaliteter til uteoppholdsarealet i gårdsrommet. Eventuelt terreng på dekke, skal gis en naturlig utforming.
- 4.1.2.f. Bebyggelse innenfor felt SF1, SF2, SF3 og SF4 tillates plassert i linje med eksisterende kaikant mot Puddefjorden. Dersom bebyggelsen plasseres i linje med eksisterende kaikant, tillates utkraging ut over byggegrensen. Utkraging tillates fra 1,75 meter over eksisterende kai og maksimal utkraging ut fra byggegrense er 3 meter.

- 4.1.2.g. Det skal etableres minst to tydelig offentlige gjennomganger gjennom hvert av feltene SF5, SF6, SF7, SF9, SF10 og SF11. Gjennomgangene skal kobles til minst to ulike byrom/gater, og ha minimum 4 meter fri bredde og minimum 4,5 meter fri høyde.
- 4.1.2.h. Ny bebyggelse innenfor SF6 og SF7 skal ta hensyn til eksisterende pelekai innenfor bestemmelsesområde #10, jf. 7.10. Det skal gjøres konstruksjonsmessige vurderinger knyttet til pelekaiens bæreevne.
- 4.1.3. SF1**
- 4.1.3.a. Eksisterende kommunalteknisk anlegg – pumpestasjon, jf. 5.2.1, skal innarbeides i bygningskroppen, jf. 4.1.3, H410_1. utfordringer med lukt og støy, ved drift og vedlikehold av pumpestasjon, skal minimeres og hensyntas i detaljplanplanlegging og prosjektering av boliger, inkludert ventilasjonssystem.
- 4.1.4. SF4**
- 4.1.4.a. Innenfor SF4 tillates det ikke å etablere boenheter i første etasje.
- 4.1.5. SF8**
- 4.1.5.a. Eksisterende bebyggelse innenfor SF8 tillates ikke revet. Ved videre utbygging innenfor SF8 skal det tas hensyn til det eksisterende bygget sin form, fotavtrykk, identitet og historiske verdi.
- 4.1.5.b. Eksisterende lasterampe og andre historiefortellende elementer i byggets fasade/kantsone skal bevares og videreføres.
- 4.1.5.c. Eksisterende utvendig rampe over nytt terrengnivå skal bevares og være offentlig tilgjengelig.
- 4.1.6. SF11**
- 4.1.6.a. Dersom areal innenfor SF11 vedtas regulert til kollektivtrasé skal SF11 justeres i tråd med hensynet til kollektivtraséen, jf. 5.2.3.
- 4.1.7. SF12**
- 4.1.7.a. Innenfor SF12 tillates forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning.
- 4.1.7.b. Utnyttelsesgrad, høyder og byggegrenser må avklares i detaljplan.
- 4.1.8. SF13**
- 4.1.8.a. SF13 er eksisterende bebyggelse. Det tillates videreføring av dagens utnyttelse innenfor formålet. Ved brann- eller annen uopprettelig skade tillates gjenoppbygging.
- 4.1.9. SF14**
- 4.1.9.a. Innenfor SF14 tillates forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Det kan i detaljreguleringsplan vurderes boligformål innenfor SF14 dersom eksisterende boliger innenfor SF13 sikres tilfredsstillende mengde og kvalitet på uteoppholdsareal, jf. 2.8.1 og 2.8.2.
- 4.1.9.b. Utnyttelsesgrad, høyder og byggegrenser må avklares i detaljplan.
- 4.1.10. SF16**
- 4.1.10.a. Det tillates transformasjon av eksisterende bebyggelse innenfor SF16. Ny bebyggelse skal i hovedsak gjengi den historiske bebyggelsen til Gassverket i materialuttrykk, volum og høyder. I søndre del av SF16 kan ny bebyggelse gis et større fotavtrykk enn eksisterende bebyggelse.
- 4.1.10.b. Det skal etableres et romslig og helhetlig byrom i vestlig del av SF16. Sammen med tilgrensende fortau og gangareal på begge sider av kollektivtraséen, o_AK3, skal byrommet sikre attraktive oppholdsarealer, god kapasitet for kollektivreisende og gode forbindelser både mot parken, o_PA, i vest og til Bergen sentrum i øst.
- 4.1.11. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (felt T1)**
- 4.1.11.a. Innenfor T1 tillates det etablert offentlig og privat tjenesteyting med tilhørende uteoppholdsareal og fellesfunksjoner. Det kan også tillates mindre verksted/atelier, forsamlingslokaler og servering innenfor T1.

4.1.12. Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_AT)

- 4.1.12.a. Innenfor o_AT tillates det etablert kontor, administrasjon og forskningslaboratorier med tilhørende funksjoner.
- 4.1.12.b. Vesentlig del av fasadene på gateplan mot tilgrensende byrom, gater og sjøpromenade skal ha vinduer som viser aktiviteten bak fasaden. For bygg A er kravet minimum 40 %, for bygg B er kravet minimum 25 %, jf. illustrasjonsplan datert 04.02.2026.
- 4.1.12.c. For bygg A, jf. illustrasjonsplan datert 04.02.2026, skal deler av lokaler på gateplan ut mot offentlig gate, plass eller annet tilgjengelig uteareal, benyttes til utadrettet virksomhet som servering, forretning, bevertning, kulturformål, eller tjenesteyting som retter seg mot publikum.
- 4.1.12.d. Felles kantine/spisested for ansatte kan etableres på gateplan, forutsatt at deler av slik kantine/spisested også er tilgjengelig for publikum.
- 4.1.12.e. Det skal etableres utadrettet virksomhet ved hovedinngangen. Dette kan være i form av et formidlingssenter.
- 4.1.12.f. Innenfor bygg C jf. illustrasjonsplan datert 04.02.2026, tillates det etablert verksted, lager, kontor, forskningslaboratorier med tilhørende funksjoner og tekniske anlegg. Eventuell inngjerding av ubebygd område rundt bygg C jf. illustrasjonsplan datert 04.02.2026, skal ha en bymessig utforming med støyreducerende effekt.
- 4.1.12.g. Det tillates følgende utkraging ut fra byggegrense på maksimalt 1 meter og med fri høyde over bygulv på minimum 4,5 meter:
- For bygg A jf. illustrasjonsplan datert 04.02.2026 – ut mot o_GT3
 - For bygg C jf. illustrasjonsplan datert 04.02.2026 – ut mot o_GG17 og o_GG20.
- 4.1.12.h. Ubebygd areal innenfor sørlig del av o_AT kan tilrettelegges for midlertidig offentlig bruk, jf. 2.1.
- 4.1.12.i. Utomhusareal innenfor o_AT tillates brukt som logistikk- og driftsareal tilknyttet aktivitetene innenfor ny bebyggelse innenfor o_AT. Utomhusarealene skal tilrettelegges med trygge og intuitive gangpassasjer for offentligheten.
- 4.1.12.j. Tilkomst til og fra utomhusareal innenfor o_AT skal skje via o_KV2.
- 4.1.12.k. Varelevering, renovasjon og lignende, inkludert snuareal, knyttet til aktiviteten innenfor o_AT, skal løses innenfor o_AT og vareleveringslomme innenfor o_GT3, jf. 4.2.5.h. Det tillates unntaksvis å benytte o_GG18 og o_GG19 for tilkomst til gasstank, samt generell drift og vedlikehold, jf. 4.2.6.o og 4.2.6.q. Det tillates unntaksvis å benytte o_GG20 som oppstillingsplass for tilkomst til netstasjon, jf. 4.2.6.r.
- 4.1.12.l. Dersom aktivitet innenfor o_AT fører til støy over 65 dB på tilstøtende støyfølsomme formål, skal det etableres avbøtende tiltak som f.eks. skjerming ved støykilde eller flytting av støykilde.

4.1.13. Andre typer anlegg (felt o_ABA)

- 4.1.13.a. o_ABA er eksisterende teknisk anlegg/pumpestasjon med inntak av kjølevann.
- 4.1.13.b. Forankringsplater som stabiliserer teknisk anlegg, kan plasseres utenfor byggegrensen, og utenfor formålsgrensen.
- 4.1.13.c. Byggets fasader skal, i så stor grad som mulig benyttes som del av møbleringen av tilgrensende sjøpromenade og torg.

4.1.14. Avløpsanlegg (o_AV)

- 4.1.14.a. o_AV er eksisterende avløpsanlegg, det tillates nødvendige endringer, drift og vedlikehold av anlegget innenfor o_AV.

4.1.15. Overvannsanlegg (o_OA)

- 4.1.15.a. Innenfor o_OA tillates det etablert pumpestasjon.

4.1.16. Uteoppholdsarealer (o_UTE1 og o_UTE2)

- 4.1.16.a. o_UTE1 og o_UTE2 er uteoppholdsareal knyttet til eksisterende barnehage innenfor Møhlenpris oppvekstun, gnr/bnr. 164/346.

- 4.1.16.b. Utforming av uteoppholdsareal innenfor o_UTE1 og o_UTE2 skal skje iht. vedtak av 10.01.2014 fra Fylkeskonservator, om dispensasjon etter kulturminnelovens § 15 a – Trikkehallen – Askeladden-ID 87167- Bergen kommune – Møhlenpris oppvekstun. I tillegg kan o_UTE1, ved behov, benyttes til parkering for utenom barnehagens åpningstid for brukere av trikkehallen og tilhørende bygninger.
- 4.1.17. Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBA1, KBA2, KBA3, KB4, KBA5, KBA6 og KBA7)**
- KBA1**
- 4.1.17.a. Innenfor KBA1 tillates etablert offentlig og privat tjenesteyting, skole med flerbruksfunksjoner, idrettshall/anlegg, tilhørende fellesfunksjoner og uteoppholdsareal.
- KBA2**
- 4.1.17.b. Innenfor KBA2 tillates det etablert offentlig og privat tjenesteyting, barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og fellesfunksjoner.
- 4.1.17.c. Det tillates inntil 1,5 meter utkraging ut over byggegrense og o_FO4. Minimum fri høyde under utkraging er 4,5 meter.
- 4.1.17.d. Innenfor KBA2 kan det etableres teknisk rom og pumpeinstallasjoner for lokal behandling av gråvann, på inntil 200 m² BRA.
- KBA3**
- 4.1.17.e. Innenfor KBA3 tillates det etablert privat og offentlig tjenesteyting, opplevelses- og visningssenter, forretning, bevertning, kontor og næringsvirksomhet.
- 4.1.17.f. Forretning, bevertning og annen utadrettet virksomhet i 1. etasje skal plasseres mot gate, torg og/eller allmenning, jf. 2.3
- KBA4**
- 4.1.17.g. Innenfor KBA4 tillates det etablert privat og offentlig tjenesteyting, opplevelses- og visningssenter, forretning, bevertning, kontor og næringsvirksomhet.
- 4.1.17.h. Forretning, bevertning og annen utadrettet virksomhet i 1. etasje skal plasseres mot gate, torg og/eller allmenning, jf. 2.3.
- KBA5**
- 4.1.17.i. Innenfor KBA5 tillates det etablert renovasjons- og ombruksterminal, forretning, privat og offentlig tjenesteyting, kontor og næringsvirksomhet.
- KBA6**
- 4.1.17.j. KBA6 er eksisterende renovasjonsterminal med tilhørende areal for administrasjon, drift og vedlikehold. Det tillates videreføring av dagens aktivitet.
- KBA7**
- 4.1.17.k. KBA7 er eksisterende energi/nettstasjon og tilhørende areal for administrasjon, drift og vedlikehold. Det tillates videreføring av dagens aktivitet.
- 4.1.18. Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA)**
- 4.1.18.a. Innenfor BAA tillates det etablert parkering, kontor, bevertning, næring, offentlig og privat tjenesteyting, energisentral og kommunalteknisk anlegg.
- 4.1.18.b. BAA skal bygges med en slik etasjehøyde, konstruksjon og utforming, at det på en enkel måte kan gjøres om til andre formål som kontor, bevertning, næring og tjenesteyting i fremtiden. Unntak gjelder for energisentral og kommunalteknisk anlegg.
- 4.1.18.c. Energisentral og kommunalteknisk anlegg skal integreres i bygningskroppen.
- 4.1.18.d. Det skal sikres avbøtende tiltak mot eventuell lukt fra pumpestasjonen.
- 4.1.18.e. Det skal etableres utadrettet næringsvirksomhet mot sjøpromenade, o_GG10, og torg, o_TO2, jf. Illustrasjon for byromsvegger i utformingsprinsipp for bygg og byrom datert 11.02.2026.
- 4.1.18.f. Det skal tilrettelegges for offentlig tilkomst på tak innenfor BAA.

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

4.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_ST, o_V, o_KV1–o_KV5, o_FO1–o_FO24, o_TO1–o_TO7, o_GT1–o_GT4, o_GG1–o_GG27, o_SA1–o_SA3, o_AVT1–o_AVT17, o_AVG1–o_AVG14, o_HPP1–o_HPP4, o_H, o_AK1–o_AK3 og SK)

4.2.1.a. Samferdselsarealene skal utformes med et bymessig og urbant preg. Prinsippsnitt 01–24 i utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026, er retningsgivende for alle gater og byrom innenfor planområdet.

4.2.1.b. Alle samferdselsformål med unntak av kjøreveger skal bidra til etablering av bynatur og det urbane økosystemet i området, jf. 2.11.

4.2.1.c. Overgangen mellom areal satt til kjøreveg og andre former for samferdselsareal, hvor kjøring med motoriserte kjøretøy også er tillatt, skal etableres med virkemidler som tydeliggjør at situasjonen er endret og at samferdselsarealet skal deles med myke trafikanter.

4.2.1.d. Det skal vurderes og etterstrebtes integrering av kunstinntallasjoner på arealer avsatt til torg, gatetun og gangveg, gangareal eller gågate.

4.2.1.e. Det tillates HC-parkering på gateplan, jf. bestemmelse 2.10.6, innenfor areal satt til følgende formål:

- Torg: o_TO3, o_TO4 (i gateløpet mellom SF6 og SF11 og mellom SF7 og SF10) og o_TO7
- Gatetun: o_GT1, o_GT2 o_GT3 og o_GT4
- Gangveg, gangareal eller gågate: o_GG20
- Annen veggrunn grøntareal: o_AVG1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med i samsvar med angitte bestemmelser: o_SK

4.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_ST)

4.2.2.a. Dersom o_ST inngår i endelig vedtatt trasé for bybane gjennom planområdet, vil o_ST utgjøre areal under fremtidig bybanebro over Puddefjorden. o_ST tillates benyttet til sykkelparkering og annen teknisk infrastruktur.

4.2.3. Fortau, (felt o_FO19)

4.2.3.a. o_FO19 kan justeres noe for å tilpasses gasslyktens plassering, men skal sikres en minimums bredde på 3 meter. Dersom det er behov for å flytte gasslykt inkludert base, innenfor bestemmelsesområde #17, for å sikre denne bredden, skal gasslykten flyttes så lite som mulig.

4.2.4. Torg (felt o_TO1–o_TO7)

Fellesbestemmelser for torg

4.2.4.a. Alle torg skal etableres med betydelige innslag av vegetasjon.

4.2.4.b. Utformingen av alle torg skal hensynta og bygge opp under de viktigste bevegelsesaksene gjennom, samt inn og ut av planområdet.

4.2.4.c. Torg o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_TO4 og o_TO5 skal utformes på en måte som bidrar til et aktivt byrom for opphold, lek og rekreasjon.

4.2.4.d. Utformingen av torg o_TO6 og o_TO7 skal bidra til at gatebildet mykes opp, ved bruk av vegetasjon, møblering og utforming av soner for opphold.

Felles for o_TO1, o_TO2 og o_TO3

4.2.4.e. Belysning skal benyttes som et kriminalitetsforebyggende element og samtidig utformes på en måte som inspirerer til aktivitet og opphold.

4.2.4.f. Det skal sikres tilstrekkelig areal til oppstillingsplasser for kjøretøy og maskiner som nyttes i forbindelse med drift og vedlikehold av teknisk anlegg innenfor o_ABA eller teknisk anlegg innenfor BAA innenfor o_TO2. Møblering, vegetasjon og lignende skal ikke være til hinder for dette.

4.2.4.g. Eksisterende almetrær innenfor o_TO3 skal søkes bevart.

o_TO4

4.2.4.h. Gatetverrsnittet for den delen av o_TO4 som strekker seg sørøst/nordvest, mellom o_AK1 og o_FO7 skal gi rom for varelevering og annen nyttetilkomst i form av et sambruksfelt for sykkel

og motoriserte kjøretøy. Gaten skal gjennomgående inneholde tilbud for sykkel, to romslige fortau/gangsoner og et rikelig innslag av vegetasjon. Stedvis skal tverrsnittet også inneholde HC-parkeringsplasser, vareleveringslommer og møbleringssoner.

- 4.2.4.i. Dersom areal innenfor o_TO4 vedtas avsatt til bybanetrasé, jf. 5.2.3, gjelder ikke de påfølgende punktene 4.2.4.j og 4.2.4.k.
- 4.2.4.j. Det skal etableres minst ett større område innenfor o_TO4 dedikert til lek mellom SF6 og SF7. Området skal inkludere vann som lekeelement.
- 4.2.4.k. o_TO4 skal utformes med kapasitet for ulike midlertidige aktiviteter, som markedsboder og kulturarrangement.

o_TO5

- 4.2.4.l. o_TO5 skal opparbeides for opphold, lek og varierte aktiviteter for barn og unge.
- 4.2.4.m. o_TO5 skal sammen med o_PA og o_GG25, utformes med god kvalitetsmessig sammenheng.
- 4.2.4.n. o_TO5 og deler av o_GG25 tillates benyttet som uteoppholdsareal for skole og barnehage innenfor KBA1 og KBA2, jf. 7.12 og 7.13 – bestemmelsesområder #12 og #13.
- 4.2.4.o. Det tillates ikke kjøring eller parkering innenfor o_TO5.

o_TO6

- 4.2.4.p. o_TO6 skal sammen med o_FO2 og o_FO10, utformes som ett samlet torg.

o_TO7

- 4.2.4.q. o_TO7 skal opparbeides med møblering og beplanting som tåler allsidig og røff bruk. Det tillates støyskjerming innenfor o_TO7.
- 4.2.4.r. Innenfor o_TO7 skal det etableres en trapp til o_FO13 med minimum bredde på 3 meter.

4.2.5. Gatetun (felt GT1–GT4)

Fellesbestemmelser for gatetun

- 4.2.5.a. Alle gatetun innenfor planområdet skal opparbeides og utformes på en måte som indikerer at motorisert ferdsel er tillatt på fotgjengers premisser og skal opparbeides med tydelige bilrestriktive løsninger.
- 4.2.5.b. Gatetunene skal utformes med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon, materialer og møblering, jf. utformingsprinsipper for bygg og byrom, datert 11.02.2026.

o_GT1

- 4.2.5.c. o_GT1 skal etableres som en sambruksgate og skal gi rom for varelevering og annen nytteilkomst til eiendommene innenfor T1, SF2, SF3 og SF4. Tverrsnittet skal gjennomgående inneholde hovedtilbud for sykkel, en romslig hindringsfri gangsoner og et rikelig innslag av vegetasjon. Stedvis skal tverrsnittet også inneholde HC-parkeringsplasser, vareleveringslommer og møbleringssoner.
- 4.2.5.d. o_GT1 kan inneholde nedre deler av trapp som skal etableres på o_GT2, jf. 4.2.5.e.

o_GT2

- 4.2.5.e. o_GT2 er eksisterende gatetun i sørlig del av Stubs gate samt skråning mot O.J. Brochs gate, o_GT1. Det skal etableres en bred trapp innenfor o_GT2. Trappen kan også delvis etableres innenfor o_GT1, jf. 4.2.5.d.
- 4.2.5.f. Det tillates bossnedkast innenfor o_GT2.

o_GT3

- 4.2.5.g. o_GT3 skal utformes på en måte som ivaretar og avgrenser kjøremønster.
- 4.2.5.h. Det skal etableres en vareleveringslomme innenfor o_GT3, jf. 4.1.12.k.
- 4.2.5.i. o_GT3 skal gi rom for en romslig hindringsfri gangsoner, et rikelig innslag av vegetasjon, varelevering og HC-parkering.

o_GT4

- 4.2.5.j. o_GT4 skal utgjøre en forlengelse av o_TO3 og etableres som en attraktiv gangforbindelse.
- 4.2.5.k. o_GT4 skal gi rom for en romslig hindringsfri gangsoner, et rikelig innslag av vegetasjon, varelevering og HC-parkering.

4.2.6. Gangveg, gangareal eller gågate (felt o_GG1–o_GG27)

Fellesbestemmelser for gangvei, gangareal eller gågate

- 4.2.6.a. Alle gangveger/gangareal/gågater innenfor planområdet skal opparbeides på en måte som indikerer at arealet er for myke trafikanter. Gangveger/gangareal/gågater skal utformes med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon, materialer og møblering.
- 4.2.6.b. Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.
- 4.2.6.c. Tiltak som hindrer negative konsekvenser av bølger, stormflo og havnivåstigning tillates som en integrert del av gangveg/gangareal/gågate.
- 4.2.6.d. Eksisterende kaikant på utsiden av SF2, SF3, SF4, o_GG7 og o_GG8, skal bevares og skal være eksponert mot Puddefjorden.
- 4.2.6.e. o_GG2 og o_GG5 skal opparbeides som en trekai eller i annet lettere materiale som tydelig skiller seg fra eksisterende kai. o_GG2 og o_GG5 skal utgjøre et felles kaianlegg sammen med anlegget innenfor bestemmelsesområde #4.
- 4.2.6.f. For å sikre tilstrekkelig høyde under en eventuell fremtidig bybanebro tillates det å gjøre tilpasninger i sjøpromenade innenfor o_GG10, o_GG14, vestre del av o_TO4, o_GG15, o_GG16 og o_GG18. Mulige tiltak kan være nedsenkning av sjøpromenade, og/eller utkraging ut over eller utfylling ut i BSV.

o_GG1

- 4.2.6.g. Innenfor o_GG1 skal det sikres oppstillingsplass for vedlikeholdskjøretøy knyttet til pumpestasjon innenfor SF1, jf. 5.2.1.

o_GG2

- 4.2.6.h. Det tillates publikumskai innenfor o_GG2.

o_GG4

- 4.2.6.i. Deler av o_GG4 tillates benyttet som uteoppholdsareal for barnehage innenfor T1, jf. 7.3 – bestemmelsesområde #3.

o_GG6

- 4.2.6.j. Deler av o_GG6 tillates benyttet som uteoppholdsareal for barnehage innenfor KBA2, jf. 7.3 – bestemmelsesområde #3.

o_GG9

- 4.2.6.k. Innenfor o_GG9 skal det etableres en trapp som kobler o_GT1 og o_TO3. Det skal tas stort hensyn til natursteinskolle innenfor o_GG9, markert med hensynssone for bevaring landskap H550. Ny trapp skal plasseres skånsomt inn mot og rundt knaus, jf. 5.3.1.a. Det skal ikke gjøres inngrep i knausen som kan gå ut over knausens funksjon som brofeste for Puddefjordsbroen.

o_GG17

- 4.2.6.l. Dersom fremtidig gang- og sykkelbro over Puddefjorden lander innenfor o_GG15, o_GG16 eller o_GG18 skal det etableres et sykkelanlegg innenfor o_GG17. Sykkelanlegg skal koble seg på o_SA1.

o_GG18

- 4.2.6.m. o_GG18 skal være en tydelig integrert del av den helhetlige sjøpromenaden langs Puddefjorden. Av sikkerhets- og driftsmessige hensyn knyttet til aktivitet innenfor o_AT, kan det tillates at deler av o_GG18 sperres for allmenn ferdsel i kortere perioder.
- 4.2.6.n. Kun strengt nødvendig areal til utendørs drift, vedlikehold og annen aktivitet knyttet til o_AT, tillates plassert innenfor o_GG18.
- 4.2.6.o. Det tillates nødvendig tilkomst med kjøretøy til nordlig del av o_GG18, jf. 4.1.12.k.
- 4.2.6.p. Sørlige deler av o_GG18 skal etableres med betydelig innslag av vegetasjon og ses i sammenheng med mulig midlertidig bruk av sørlig del av o_AT, jf. 4.1.12.h og 2.1.

o_GG19

- 4.2.6.q. Det tillates nødvendig tilkomst med kjøretøy til nordlig del av o_GG18, via o_GG19, jf. 4.1.12.k.

- o_GG20**
4.2.6.r. Det kan tillates nødvendig tilkomst og oppstillingsplass for større kjøretøy innenfor o_GG20, inn mot o_AT, jf. 4.1.12.k.
- o_GG21**
4.2.6.s. Drifts- og vedlikeholdskjøretøy tillates å kjøre på o_GG21 for tilkomst til renovasjons- og ombrukssentral på KBA5.
- o_GG23**
4.2.6.t. Drifts- og vedlikeholdskjøretøy tillates å kjøre via o_KV5 og nordlig del av o_GG23 for tilkomst til avløpsanlegg, o_AV ved o_GG26.
- o_GG25**
4.2.6.u. Deler av o_GG25 tillates benyttet som uteoppholdsareal for barnehage innenfor KBA2, jf. 7.13 – bestemmelsesområde #13.
- o_GG26**
4.2.6.v. o_GG26 skal utformes slik at oppstillingsplass for nødvendig drifts- og vedlikeholdskjøretøy knyttet til o_AV sikres for vedlikehold m.m., jf. H410_8. Tilkomst til o_AV skal skje via o_GG23.
- 4.2.7. Annen veggrunn teknisk anlegg, (felt o_AVT1-o_AVT17)**
Fellesbestemmelser for annen veggrunn teknisk anlegg
4.2.7.a. Områder avsatt til AVT skal, der forholdene tillater det, etableres med vegetasjonsinnslag for å bidra til bynatur og visuelle kvaliteter.
- o_AVT14**
4.2.7.b. o_AVT14 tillates benyttet til varelevering. Det tillates ikke parkering innenfor o_AVT14.
- 4.2.8. Annen veggrunn grøntareal, (felt o_AVG1-o_AVG14)**
Fellesbestemmelser for annen veggrunn grøntareal
4.2.8.a. Areal avsatt til annen veggrunn, grøntareal skal gis et så høyt innslag av vegetasjon som mulig. Frisikt, jf. 5.1.1.a, skal hensyntas.
- 4.2.9. Havn (felt o_H)**
4.2.9.a. Innenfor o_H tillates havn og havnerelatert virksomhet, inkludert samleterminal for bylogistikk.
- 4.2.10. Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (felt o_AK1, o_AK2 og o_AK3)**
4.2.10.a. Dersom o_AK1 og o_AK2, inngår i endelig vedtatt kollektivtrasé for bybane gjennom planområdet, tillates det etablert bybanetrasé innenfor o_AK1 og o_AK2.
4.2.10.b. Det tillates etablert enten buss- eller bybanetrasé innenfor o_AK3.
- 4.2.11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt o_SK)**
4.2.11.a. Innenfor o_SK tillates det varelevering innenfor nærmere angitte tidsrom, HC-parkering og grøntareal. Varelevering og HC-parkering skal maksimalt utgjøre 50 % av lengden på o_SK.
- 4.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
4.3.1. Park (felt o_PA)
4.3.1.a. Deler av o_PA, bestemmelsesområder #12 og #13, tillates brukt til uteoppholdsareal for skole og barnehage innenfor KBA1 og KBA2, jf. 7.12 og 7.13.
4.3.1.b. o_PA skal sammen med o_TO5, o_GG19 og o_GG25 utformes med god kvalitetsmessig sammenheng, slik at områdene oppleves som et sammenhengende areal.
4.3.1.c. Under bakken innenfor o_PA, tillates etablering av naturbasert gråvannsfilter på ca. 500 m².
4.3.1.d. Gråvannsanlegget skal utformes slik at vekstlaget over filtrering inngår som en naturlig del av park, o_PA.

4.3.2. Friområde (felt o_FRI1, o_FRI2)

- 4.3.2.a. o_FRI1 og o_FRI2 skal benyttes til offentlig friområde/park. Det tillates moderat tilrettelegging for lek og opphold innenfor felt o_FRI1 og o_FRI2, men feltene skal i hovedsak fremstå som et naturområde.
- 4.3.2.b. Det tillates ikke sykkelparkering innenfor o_FRI1 og o_FRI2.
- 4.3.2.c. Gasslykt innenfor o_FRI1 og bestemmelsesområde #17 skal bevares. Ved eventuell arealkonflikt gjelder 4.2.3.a.
- 4.3.2.d. Steinkollen innenfor o_FRI2 og bestemmelsesområde #16 skal bevares.
- 4.3.2.e. o_FRI2 skal framstå som sammenhengende grøntområde med BAA (Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900), Forsamlingslokale for religionsutøvelse (1164) og park (3050), jf. detaljreguleringsplan for Bergenhus. gnr. 164 bnr. 226 m.fl. Jekteviksbakken, Bergen Moské. Nasjonal arealplan-ID 4601_66510000 (bestemmelser og plankart datert 12.06.2025).
- 4.3.2.f. Det tillates etablert fordrøyningsmagasin i sørøstlig del av o_FRI2.

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

4.4.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)

- 4.4.1.a. BSV er flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled, havn og fiske. Arealene skal forvaltes slik at både bruk og vern ivaretas.
- 4.4.1.b. Innenfor BSV tillates tiltak og elementer for å forbedre økosystemtilstanden, øke habitatkompleksiteten og fremme biologisk mangfold.
- 4.4.1.c. Illustrasjon som viser kaibruk i utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026 er retningsgivende for hvordan sjøfronten og kaiene innenfor planområdet tillates brukt.
- 4.4.1.d. Det tillates å etablere en havn for maksimalt 5 arbeidsbåter og et testbasseng innenfor BSV, i tilknytning til o_GG18. Både arbeidsbåter og testbasseng skal være knyttet til aktiviteter innenfor o_AT. Havn for arbeidsbåter skal være tilgjengelig for allmenheten og skal ikke stenges av med gjerder og porter.
- 4.4.1.e. Plassering av havn og testbasseng skal ikke komme i konflikt med fremtidig gang- og sykkelbroforbindelse over Puddefjorden.

4.4.2. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Felt FLVS1 og FLVS2)

- 4.4.2.a. Innenfor areal satt av til friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone tillates sjøpromenade og tilrettelegging for rekreasjon i sjø og de sjønære arealene med f.eks. sjøbad, opphold og nedtrappinger mot sjøen.
- 4.4.2.b. Innenfor FLVS1, FLVS2 skal det etableres tiltak og elementer for å forbedre økosystemtilstanden, øke habitatkompleksiteten og fremme biologisk mangfold.

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

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H320, H370)

5.1.1. Frisiktsone (sone H140)

- 5.1.1.a. I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsone.

5.1.2. Faresone flom (sone H320)

- 5.1.2.a. Hensynssone H320 er hensynssone for stormflo. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres og tilpasses beregnet stormflonivå i henhold til anbefalte verdier i «Fremtidig havnivå, stormflo og bølgepåvirkning - Anbefaling for planlegging av nye tiltak på Dokken og Laksevåg», datert 02.02.2026.

5.1.3. Høyspenningsanlegg (sone H370)

- 5.1.3.a. Innenfor hensynssonen finnes kritisk infrastruktur i form av rør og kabler i grunnen og i sjøen, disse skal til enhver tid hensyntas.

5.2. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410_1-H410_9)

- 5.2.1. Innenfor hensynssone H410_1 er eksisterende pumpestasjon og tilhørende oppstillingsplass for drift- og vedlikeholdskjøretøy, jf. 4.1.3.a.
- 5.2.2. Innenfor hensynssone H410_2 tillates etablert ny pumpestasjon, samt oppstillingsplasser for kjøretøy og maskiner knyttet til drift og vedlikehold, ref. 4.2.4.f.
- 5.2.3. Hensynssone H410_3, H410_4 og H410_7 er soner for mulige fremtidige traséer for kollektivtrasé (bybane og holdeplass), sykkel og gange, inkludert anleggsområde for gjennomføring. Eventuelle tiltak innenfor hensynssonene må hensynta nødvendig areal for å bygge og drifte et slikt kollektivtilbud inntil endelig trasé gjennom planområdet er besluttet i Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel, Nasjonal arealplan-ID 4601_72050000.
- 5.2.4. Innenfor H410_5 skal det etableres sykkelanlegg dersom gang- og sykkelbro over Puddefjorden lander innenfor o_GG15, o_GG16 eller o_GG18. Sykkelanlegget skal kobles på o_SA1.
- 5.2.5. Hensynssone H410_6 er sone for fremtidig kollektivtrasé, sykkel og gange, inkludert anleggsområde for gjennomføring. Eventuelle tiltak innenfor hensynssonene må hensynta nødvendig areal for å bygge og drifte et slikt kollektivtilbud inntil endelig trasé gjennom planområdet er besluttet i Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest, Nasjonal arealplan-ID 4601_64090000.
- 5.2.6. Hensynssone H410_6 kan inneholde busstrasé eller bybanetrasé med tilhørende anlegg.
- 5.2.7. Innenfor H410_8 skal eksisterende avløpsanlegg i o_AV hensyntas. Det skal sikres tilkomst og oppstillingsplass for drifts- og vedlikeholdskjøretøy knyttet til avløpsanlegget, jf. 4.2.6.t og 4.2.6.v.
- 5.2.8. H410_9 omfatter eksisterende overløpskonstruksjon fra Jekteviken pumpestasjon samt oppstillingsplass for drifts- og vedlikeholdskjøretøy, samt mulighet for fremtidig utvidelse av anlegget ved behov.

5.3. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.3.1. Særlige hensyn til Landskap (sone H550)

- 5.3.1.a. Eksisterende knaus innenfor hensynssone H550 skal tas hensyn til ved etablering av trapp innenfor o_GG9, jf. 4.2.6.k. Det skal ikke gjøres inngrep i knaus som påvirker dens funksjon som brofeste.

5.3.2. Særlige hensyn kulturmiljø (sone H570)

- 5.3.2.a. Hensynssone H570 markerer en betongbunker (kulturminneID 212746-12 Askeladden, Riksantikvarens kulturminnedatabase) fra andre verdenskrig som er bygget inn i Havnelageret, SF8.

5.4. Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)

- 5.4.1. Båndleggingssone H730 omfatter trikkehalleiendommen med Trikkehallen, garasjen og gårdsplassen, jf. riksantikvarens sitt vedtak av 16.02.94 om fredning etter kulturminneloven.
- 5.4.2. Innenfor båndleggingssone H730 kan det ikke gjøres tiltak på eksteriør og interiør, som går ut over vanlig vedlikehold, uten at dette er godkjent av fylkeskonservator. Er det tvil om tiltaket er å anse som vanlig vedlikehold, skal Fylkeskonservator kontaktes før igangsetting.

6. Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (felt SF1, SF2, SF3, SF4 og T1)

6.1. Felles planlegging

- 6.1.1. Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor SF1, SF2, SF3, SF4 og T1, skal disse fem arealformålene inngå i en samlet reguleringsplan og innarbeide rekkefølgekrav i 8.5.2.

7. Bestemmelsesområder

7.1. Bestemmelsesområde #1 – Parkeringsgarasje

- 7.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates bodareal, bil- og sykkelparkering under bakken i inntil to plan.

7.2. Bestemmelsesområde #2 – Trapp mellom O. J. Brochs gate og Zetlitz gate

- 7.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablert en trappeforbindelse. Trappen må ta hensyn til det omkringliggende kulturmiljøet, spesielt anlegg innenfor H730, jf. 5.4.1 og 5.4.2.

7.3. Bestemmelsesområde #3 – Uteoppholdsareal for barnehage

- 7.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det etablert uteoppholdsareal knyttet til barnehage innenfor T1, jf. 2.8.1, 2.8.4. og 4.1.11.

7.4. Bestemmelsesområde #4 – Tiltak i sjø ved Møhlenpriskaien

- 7.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres sjøpromenade, og tilrettelegges for rekreasjon i sjø og de sjønære arealene med f.eks. sjøbad, opphold og nedtrappinger mot sjøen. Det skal gjennomføres tiltak for økt marinbiologisk mangfold gjennom tiltak i sjø og gjennom riktig tilpasset utforming av konstruksjoner og andre installasjoner. Eksisterende kaifront skal være eksponert, jf. 4.2.6.d.
- 7.4.2. Sjøpromenaden innenfor bestemmelsesområde #4 skal etableres som en trekonstruksjon eller annen lettere konstruksjon og skal i hovedsak være 6 meter bred.

7.5. Bestemmelsesområde #5 – Sjøpromenade

- 7.5.1. Innenfor bestemmelsesområdet #5 er det tillat å utvide kai med inntil 6 meter.
- 7.5.2. Materiale på nye tiltak skal ikke øke brannrisiko av en brann mht. broen, som samfunnskritisk infrastruktur. Ved bruk av trevirke på nye tiltak skal det vurderes bruk av tremateriale med brannhemmende beskyttelse.
- 7.5.3. Tiltak inkludert utvidelse av kai skal ikke forankres i bunn, men sikres på en måte som ikke hindrer vedlikehold og reparasjoner på kabler og rør i sjø samt på pumpestasjonens tilkoblingspunkter, jf. 5.1.3.
- 7.5.4. Det tillates takoverbygg over utvidet kaiareal i passende skala og høyde, for beskyttelse for nedfall fra broen. Deler av takoverbygget kan beplantes.

7.6. Bestemmelsesområde #6 – Under Puddefjordsbroen

- 7.6.1. Bestemmelsesområde #6 angir Statenes vegvesen sitt forvaltningsområde under Puddefjordsbroen. Arealet skal være tilgjengelig for, og kunne benyttes i forbindelse med vedlikehold av broen.
- 7.6.2. Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det gjøres nødvendige tiltak for å forhindre nedfall fra Puddefjordsbroen, jf. 2.21.

7.7. Bestemmelsesområde #7 – Gangforbindelse mellom BAA og gangareal på Puddefjordsbroen

- 7.7.1. Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det etablert en gangforbindelse mellom nytt bygg innenfor BAA og eksisterende gangareal på Puddefjordsbroens nordlige side. Forbindelsen skal være offentlig tilgjengelig og minimum bredde skal være minimum 5 meter. Det skal vurderes tiltak for å sikre mot nedfall fra den nye gangforbindelsen.
- 7.7.2. Tiltakets materiale skal ikke gi økt brannrisiko for broen.

7.8. Bestemmelsesområde #8 – Eksisterende cellespunktai

- 7.8.1. Bestemmelsesområde #8 er del av eksisterende kai som er en cellespunktai. Fremtidige tiltak skal ta hensyn til kaikonstruksjonen.

7.9. Bestemmelsesområde #9 – Gang- og sykkelbro over Puddefjorden

- 7.9.1. Innenfor bestemmelsesområde #9 tillates det etablert en gang- og sykkelbro mellom Dokken sør og Laksevåg. Det skal gjennomføres en detaljreguleringsplan for å bestemme endelig trasé for gang- og sykkelbroen, jf. 8.2.7.

7.10. Bestemmelsesområde #10 – Område for pelekai og bidrag til naturmangfold i sjø

- 7.10.1. Bestemmelsesområde #10 er eksisterende pelekai og område i sjø utenfor pelekai og eksisterende cellespункtai (bestemmelsesområde #8). Fremtidige tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal ta hensyn til kaikonstruksjonen og det skal gjøres konstruksjonsmessige vurderinger knyttet til pelekaiens bæreevne.
- 7.10.2. Det skal etableres tiltak i og i nærheten av eksisterende kai som bidrar til økt marinbiologisk mangfold i sjø. Lysinsslipp på deler av pelekaien, landskapsforming på sjøbunn og ulike installasjoner kan være slike tiltak.

7.11. Bestemmelsesområde #11 – Flytende havneanlegg i sjø

- 7.11.1. Innenfor bestemmelsesområde #11 tillates etablert midlertidig havneanlegg for håndtering av skipstrafikk og cruiseturisme, i tråd med utarbeidet faseplan, jf. 3.3.2. Midlertidig havneanlegg skal være avviklet innen 2035.

7.12. Bestemmelsesområde #12 – Uteoppholdsareal skole

- 7.12.1. Innenfor bestemmelsesområde #12 tillates det etablert uteoppholdsareal knyttet til skole, jf. 2.8.1 og 2.8.3.

7.13. Bestemmelsesområde #13 – Uteoppholdsareal barnehage

- 7.13.1. Innenfor bestemmelsesområde #13 tillates det etablert uteoppholdsareal knyttet til barnehage, jf. 2.8.1 og 2.8.4.

7.14. Bestemmelsesområde #14 – Parkeringsanlegg

- 7.14.1. Innenfor bestemmelsesområde #14 tillates det etablert parkeringsanlegg i kjeller. Etablering av parkeringsanlegg må hensynta nødvendig infrastruktur i bakken.

7.15. Bestemmelsesområde #15 – Portal

- 7.15.1. Innenfor bestemmelsesområde #15 tillates det etablert en sammenkobling mellom bebyggelsen innenfor SF15 og SF16.
- 7.15.2. Minimum høyde mellom gategulv og underkant gulv på sammenkoblingen er 7 meter.
- 7.15.3. Maksimal gesimshøyde for sammenkoblingen er kote +17.

7.16. Bestemmelsesområde #16 – Natursteinskolle

- 7.16.1. Eksisterende kolle innenfor bestemmelsesområde #16 skal bevares.

7.17. Bestemmelsesområde #17 – Gasslykt

- 7.17.1. Eksisterende gasslykt, inkludert base, innenfor bestemmelsesområde #17 skal bevares, jf. 4.2.3.a og 4.3.2.c.

8. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

Veiledning: Opparbeidelse av offentlige anlegg vil ikke anses oppfylt før anlegget er godkjent av det offentlige.

8.1. Før rammetillatelse (felt SF5, SF6, SF11, SF12, SF14, SF15, SF16, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4 og KBA5)

- 8.1.1. Før det kan gis rammetillatelse til SF5, SF6, SF11, SF12, SF14, SF15, SF16 KBA1, KBA2, KBA3, KBA4 og KBA5 skal det fremlegges dokumentasjon om at nødvendig forberedende arbeid for bybane og anlegg for sykkel og gange er gjennomførbart. Dette inkluderer nødvendig infrastruktur under bakken, masseutskifting og fundamentering av tilstøtende bygg.
- 8.1.2. Før det kan gis rammetillatelse til SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6, SF11, SF12, SF14, SF15, SF16, T1, o_AT, BAA, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6 og KBA7 skal det foreligge en oppdatert faseplan som viser hvordan det omsøkte tiltaket forholder seg til faseplan jf. 3.3.2. Viktige sammenhenger og avhengigheter som fremgår av faseplan, jf. 3.3.2 skal være ivarettatt og dokumentert.

- 8.2. Før igangsettingstillatelse (felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6, SF11, SF12, SF14, SF15, SF16, T1, o_AT, BAA, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6 og KBA7)**
- 8.2.1. Skal det utarbeides tiltaksplan som følger opp miljøoppfølgingsplan for det aktuelle planområdet. Anlegg, faser, gjennomføring, ROS og avbøtende tiltak skal redegjøres for. Hensyn beskrevet i VA-rammeplan datert. 16.01.2026, Miljøprogram, jf. 3.3.1, samt andre relevante føringer skal ivaretas.
- 8.2.2. Ved tiltak som berører forurensset sjøbunn skal det kartlegges omfang av forurensning i sediment, og gjennomføres opprydnings- og/eller tildekkningstiltak, slik at kjemisk tilstand forbedres.
- 8.2.3. For tiltak som omfatter håndtering av masser skal det foreligge en plan for massehåndtering, med utgangspunkt i miljøprogram, jf. 3.3.1 og miljøoppfølgingsplan, jf. 3.4.1.
- 8.2.4. Skal det foreligge en plan for fremkommelighet for myke trafikanter, anleggstrafikk, havnelogistikk og andre relevante mobilitetsformer for det aktuelle bygge- og anleggsområdet, med utgangspunkt i overordnet faseplan, jf. 3.3.2 og miljøoppfølgingsplan, jf. 3.4.1.
- 8.2.5. Skal det foreligge en utomhusplan, basert på plan for byrom og landskap, jf. 3.3.4, for tilgrensende byrom og gater.
- 8.2.6. Nødvendig teknisk infrastruktur og tilgrensende veger, gater, byrom og bynatur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 8.2.7. Broforbindelse for gående og syklende over Puddefjorden, jf. bestemmelsesområde #9, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 8.3. Før igangsettingstillatelse (felt KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7 SF5, SF6, SF11, SF12, SF14, SF15 og SF16)**
- 8.3.1. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7 SF5, SF6, SF11, SF12, SF14, SF15 og SF16 skal nødvendig forberedende arbeid for bybane og anlegg for sykkel og gange være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette skal inkludere nødvendig infrastruktur i bakken, masseutskifting og fundamentering av tilstøtende bygg, jf. 8.1.1.
- 8.4. Før igangsettingstillatelse (o_ST, o_V, o_KV1–o_KV5, o_FO1–o_FO24, o_TO1–o_TO7, o_GT1–o_GT4, o_GG1–o_GG27, SA1–SA3, o_AVT1–AVT17, o_AVG1–o_AVG14, o_HPP1–o_HPP4, o_AK1–o_AK3 og o_SK)**
- 8.4.1. For byrom, gater og parker, som ikke er detaljregulert, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan for det aktuelle området, med tilhørende tiltaksplan.
- 8.4.2. Tiltaksplan skal godkjennes av Statsforvalter innenfor areal der forurensningsmyndighet er gitt Statsforvalter.
- 8.5. Før bebyggelse tas i bruk (felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6, SF7, SF8, SF9, SF10, SF11, SF12, SF14, SF15, SF16, T1, o_AT, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7 og BAA)**
- 8.5.1. Følgende gjelder for felt SF1 – SF16, T1, o_AT, KBA1 – KBA7 og BAA:
- Nødvendige og tilgrensende veger, gater og byrom, fastsatt i detaljreguleringsplan, skal være minimum midlertidig opparbeidet. Tidspunkt for permanent ferdigstilling er senest 2 år etter gitt brukstillatelse.
 - Nødvendig teknisk infrastruktur for renovasjon, energi, vann, avløp, overvann og tilkomst, for det aktuelle feltet, være ferdig etablert og i drift.
 - Nødvendig uteoppholdsareal for det aktuelle utbyggingsfeltet, jf. 2.8, skal være ferdig opparbeidet.
 - Kollektivholdeplasser, o_HPP3 og o_HPP4, skal være ferdig opparbeidet.
 - Midlertidige og/eller permanente overganger mot tilgrensende byggetrinn skal være ferdig opparbeidet.

- 8.5.2. Før bebyggelse innenfor SF1, SF2, SF3, SF4 og T1 tas i bruk skal tiltak i matrisen under være ferdig opparbeidet (X) eller opparbeidet, eller sikret opparbeidet (S):

Tiltak/felt	SF1	SF2	SF3	SF4	T1
o_TO1				X	
o_GT1	X	X	X	X	X
o_GT2 (trapp)		X	X		X
o_GG1	X				
o_GG3	X				
o_GG4	X				X
o_GG6		X			X
o_GG7		X	X		
o_GG8			X		
o_GG9			X	X	
Barnehage innenfor T1 og tilhørende nødvendig uteoppholdsareal (bestemmelsesområde #3)	X	X	X	X	X
Bestemmelsesområde #2 (trapp)	S	S	S	S	S
Bestemmelsesområde #4 (o_GG2, o_GG5 og FLVS1)	X	X	X	X	X
Bestemmelsesområde #5 (FLVS2)				X	

8.6. Rekkefølge i tid (felt SF6, SF7, SF10 og SF11)

- 8.6.1. Før oppstart av detaljregulering for SF6, SF7, SF10 og SF11, skal det foreligge beslutning om endelig plassering av bybanetrasé gjennom planområdet (Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest, Nasjonal arealplanid 4601_64090000), jf. 5.2.3.
- 8.6.2. Eksisterende pumpestasjon P8 i VA-rammeplan (Frieleneskaien) kan ikke tas ut av drift før ny pumpestasjon innenfor BAA er klar til å settes i drift.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan datert 04.02.2026
- Utformingsprinsipp for bygg og byrom, datert 11.02.2026.
- VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 16.01.2026.