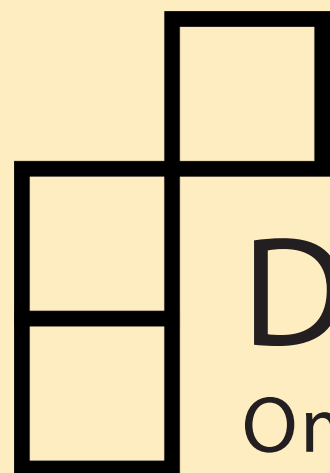
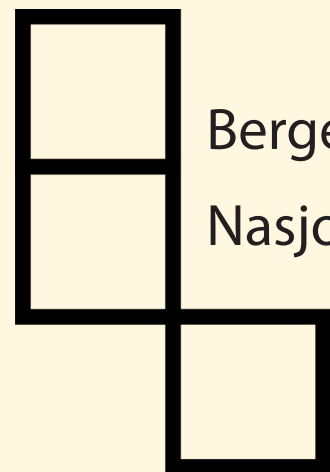




UTFORMINGSPRINSIPPER
FOR BYGG- OG BYROM

Dokken sør

Områdereguleringsplan

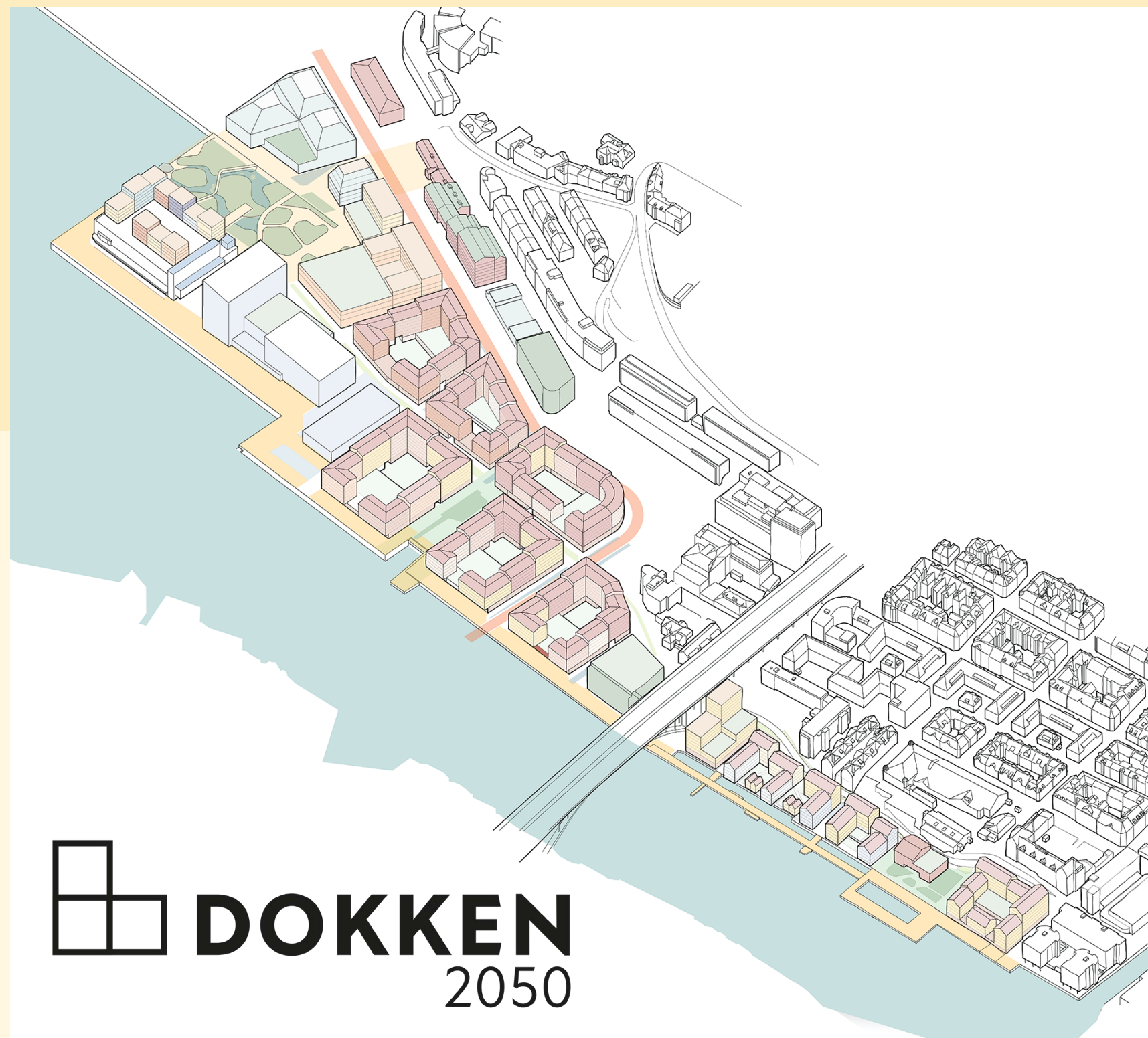


Bergenhus/Laksevåg gnr 164 bnr. 421 m.fl.
Nasjonal arealplan-ID 4601_71460000

Dato: 11. februar 2026



BERGEN
KOMMUNE



INNLEDNING

Dokken sør er et komplekst byutviklingsområde der transformasjon av havn, infrastruktur og eksisterende bystruktur skal gi grunnlag for nye byrom, bebyggelse og forbindelser. Områdereguleringsplanen legger de overordnede rammene for denne utviklingen, men gir samtidig rom for videre bearbeiding og presisering i senere planfaser.

Utformingsprinsippene for bygg og byrom er utarbeidet for å tydeliggjøre sentrale romlige og arkitektoniske grep som bør ligge til grunn for denne videre utviklingen. Prinsippene tar utgangspunkt i bystruktur, landskap, byromshierarki og bebyggelsens samspill med offentlige rom, og fokuserer på kvaliteter som ikke fullt ut kan fastsettes gjennom plankart og bestemmelser alene.

Dokumentet leses i sammenheng med områdereguleringsplanen og gir et faglig rammeverk for hvordan byform, volumoppbygging, førsteetasjer, tak og sammenhengen mellom bygg og byrom kan videreutvikles i senere plan- og prosjekteringsfaser.



INNHold

INNLEDNING	2
INNHold	3
BRUK AV UTFORMINGSPRINSIPPENE	4
PLANENS HOVEDGREP	6

DEL 1 – OVERORDNEDE TEMAKART FOR PLANOMRÅDET 9

Byform	9
Bystruktur	10
Byromshierarki	11
Byromsvegger	18
Bynatur	21
Kaibruk	25
Mobilitet	29

DEL 2 – UTFORMINGSPRINSIPPER FOR DELOMRÅDER 35

Delområde A - Møhlenpris	37
Karakter og hovedgrep	37
Bygg i sammenheng	38
Første etasje	39
Volum	40
Tak	42
Møte med sjøen	43

Delområde B - Frielenesområdet	45
Karakter og hovedgrep	45
Bygg i sammenheng	46
Første etasje	47
Volum	48
Tak	50
Møte med sjøen	51

Delområde C - Jekteviken	52
Karakter og hovedgrep	52
Bygg i sammenheng	53
Første etasje	54
Volum	55
Tak	57
Møte med sjøen	58

OPPFØLGINGSOPPGAVER	59
---------------------	----

BRUK AV UTFORMINGSPRINSIPPENE

Hensikten med Utformingsprinsipper for bygg og byrom er å sikre at områdereguleringsplanens intensjoner for byform, romlig struktur og samspill mellom bebyggelse og byrom videreføres i kommende plan for landskap og bygulv samt detaljreguleringer.

Dokumentet skal bidra til en helhetlig og kvalitetsmessig utvikling av Dokken sør, og gi en felles forståelse av hvordan overordnede arkitektoniske og byromsmessige grep skal legges til grunn for videre planlegging.

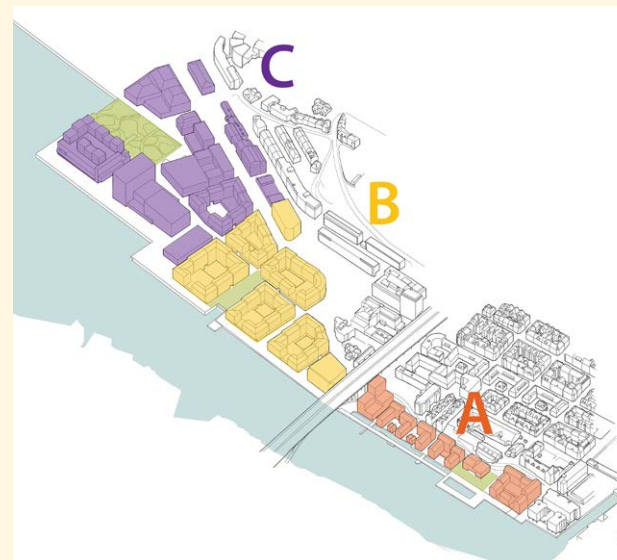
Dokumentet er utarbeidet som et vedlegg til områdereguleringsplanen for Dokken sør, og er forankret i reguleringsbestemmelser. Dokumentet er retningsgivende for videre detaljregulering og prosjektering innenfor planområdet.

Dokumentet er delt i to hoveddeler:



Del 1 **– Overordnede temakart for planområdet**

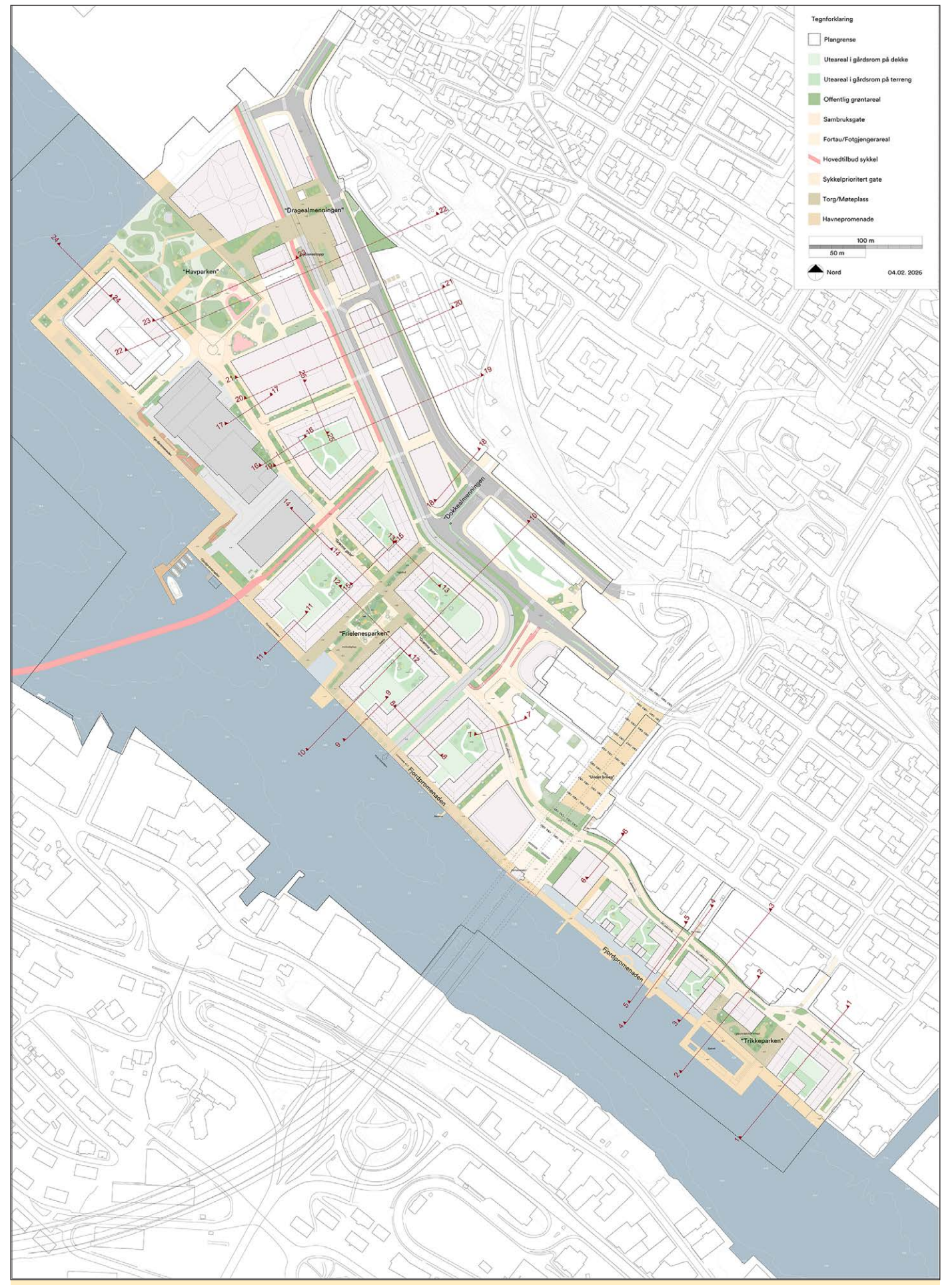
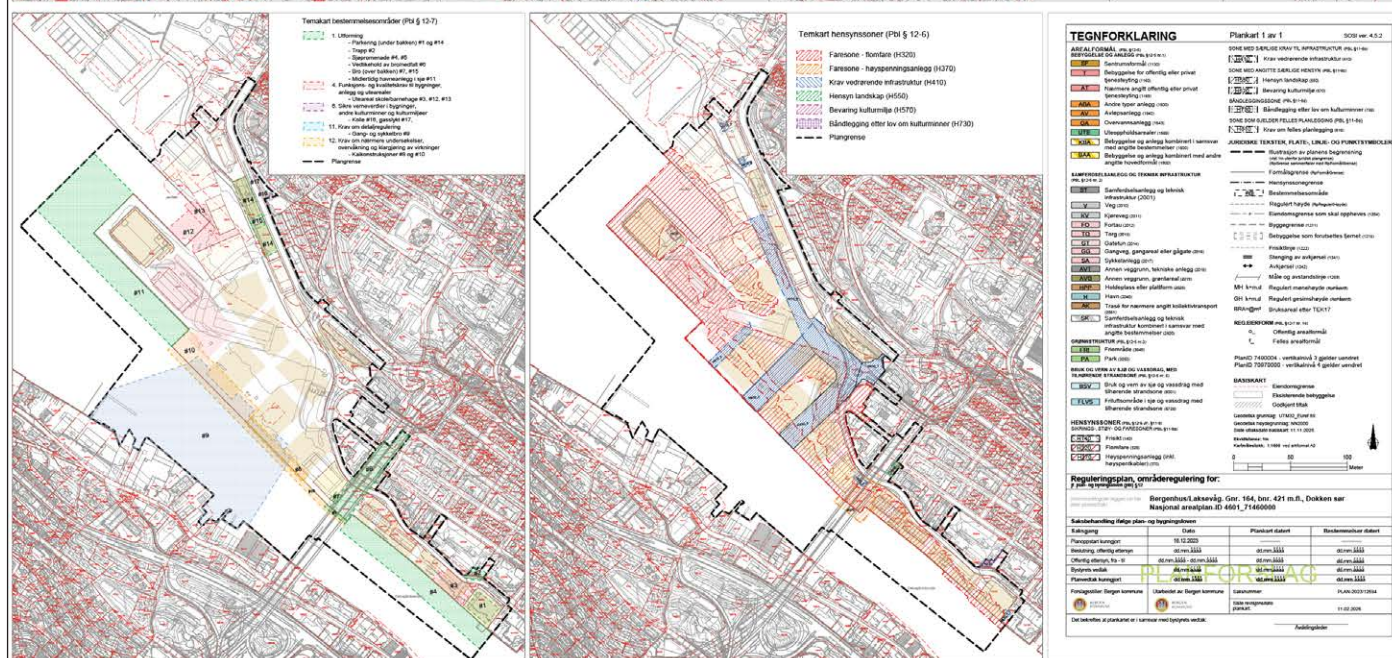
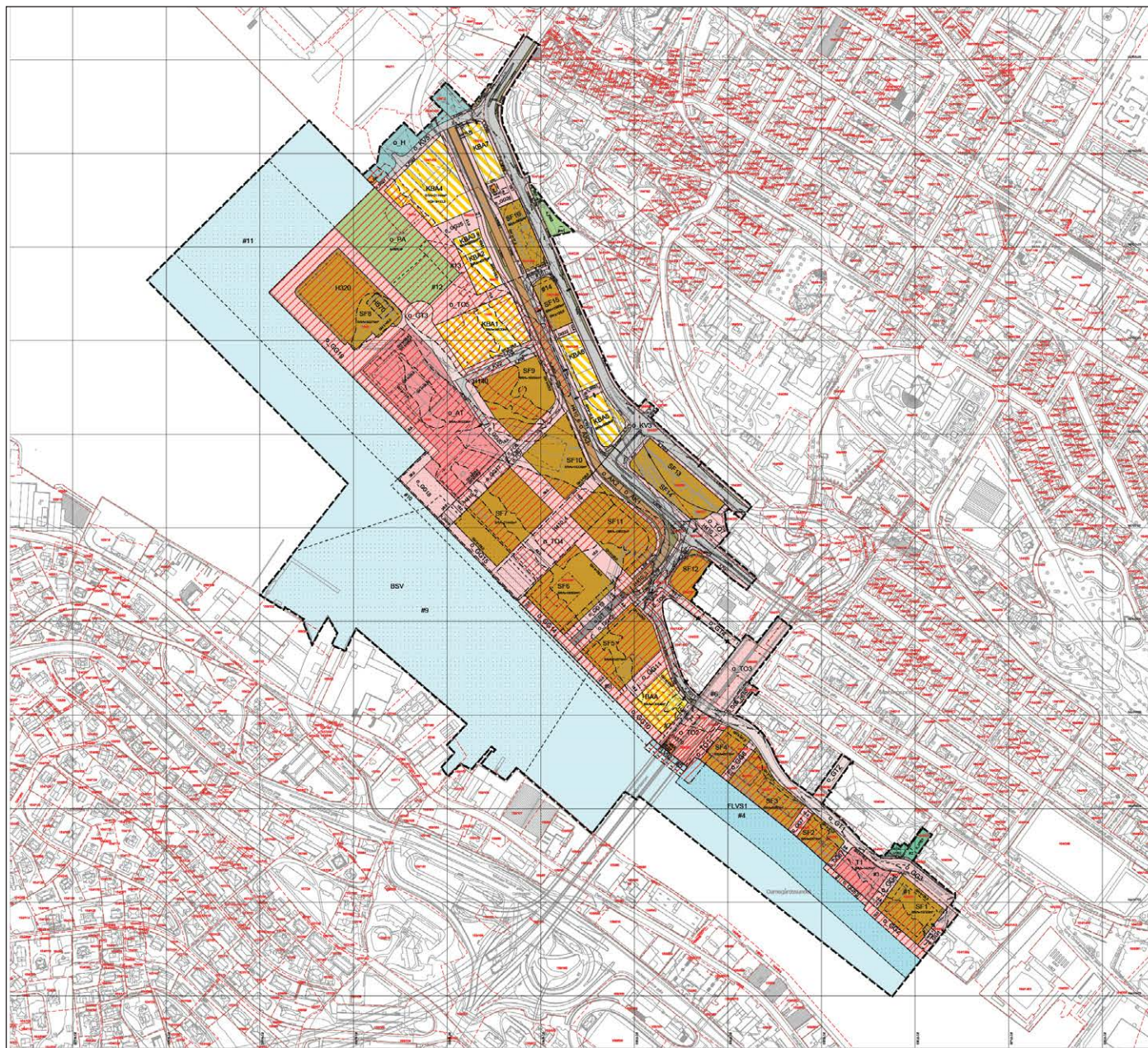
Del 1 består av temakart som viser overordnede strukturer og sammenhenger for hele planområdet. Temakartene belyser blant annet bystruktur, offentlige arealer, byromshierarki, byromsvegger, blågrønn struktur, mobilitet og fremtidig bruk av kaiene. Kartene tydeliggjør de romlige og funksjonelle rammene for utviklingen av området og danner et felles utgangspunkt for videre detaljregulering.



Del 2 **– Utformingsprinsipper for delområder**

Del 2 omhandler tre delområder innenfor planområdet og beskriver stedstilpassede prinsipper for utforming av bebyggelse, første- etasjer og bygg i sammenheng med byrom. Her vises det hvordan volumoppbygging, bygningenes plassering og samspill med byrom kan bidra til gode lys- og luftforhold, tydelige romdannelser og bylivskvaliteter i de offentlige rommene.

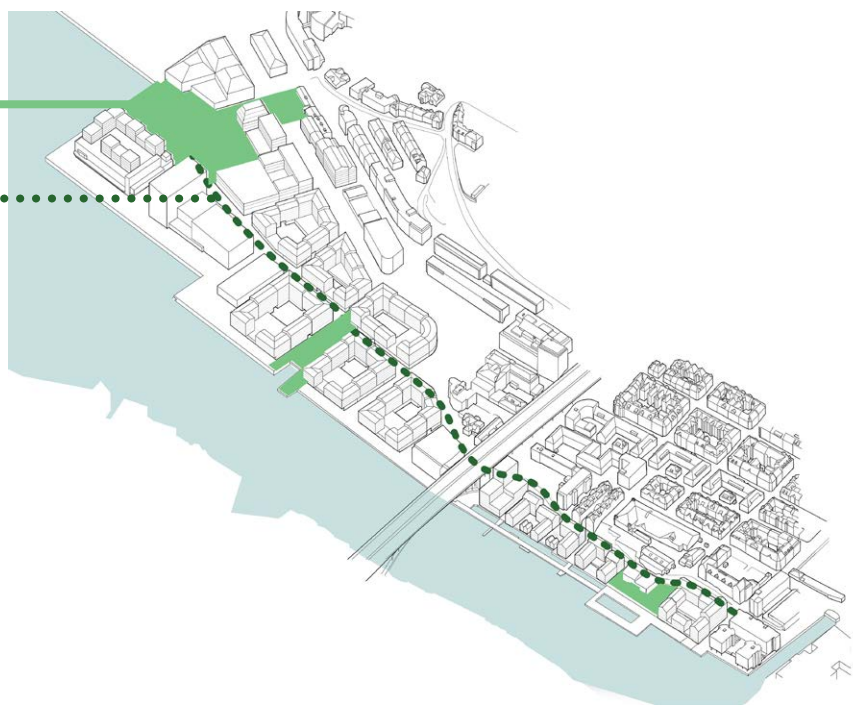
Illustrasjoner, temakart og snitt som inngår i dokumentet er veiledende og ment å synliggjøre intensjoner og romlige sammenhenger, heller enn å fastsette endelige løsninger.



Illustrasjonsplan med snitthenvisninger

PLANENS HOVEDGREP

Plan og utvikling av Dokken sør bygger på følgende elementer bestående av steder og forbindelser:



1. «Den grønne gaten» binder planområdet og delområdene sammen, og danner selve ryggmargen som strekker seg fra Møhlenpriskaien, gjennom Frieleneset og ut til Dokkeskjæret. Gaten varierer i bredde, fra det smaleste strekket ved Møhlenpriskaien, til den utvider seg jo nærmere havet man kommer. Den skal i mest mulig grad fungere som en grønn korridor og på de myke trafikanter premisser, samtidig som deler av den må romme varelevering og teknisk infrastruktur i bakken.

2. Tre sentrale og attraktive byrom fordeles på de tre delområdene, der alle henvender seg mot sjøen på den ene siden, og eksisterende bebyggelse på en annen side. «Trikeparken» ifm ny barnehage omkranset av nye boliger på Møhlenpriskaien, «Frielenesparken» som et større torg og blågrønt byrom med publikumsrettet virksomhet og boliger rundt, og «Havparken» ved Dokkeskjæret som det største byrommet for både rekreasjon og biologisk mangfold, omgitt av skole, barnehage, forskningsinstitusjon, og en større publikumsattraksjon i form av Verdenshavsenteret.



3. «Kollektivgaten» føres parallelt med eksisterende hovedveg Torborg Nedreaas gate, og gir en roligere gate hovedsakelig bestående av kollektivtrafikk, varelevering og myke trafikanter. Den vil i første omgang fungere som gate for en gjennomgående bussrute, mens den senere kan fungere for bybane (forutsatt dagløsning gjennom til sentrum). Holdeplass i denne gaten vil fungere som kollektivknutepunkt, sentralt plassert mellom byrom og publikumsrettet virksomhet ifm Gassverket på den ene siden, og institusjonsbygg med allmenning inn til «Havparken» på den andre siden.

4. Bykoblinger for myke trafikanter opprettes i forlengelsen av Bergens eksisterende bystruktur, og legger til rette for en videreføring av sentrum sin historiske byform som kompakt gåby. Forbindelsene er i form av allmenninger, smalere gater, trappeforbindelser, snarveier og en gang- og sykkelbro. Med 10 tverrforbindelser koblet på eksisterende nabolag og Bergen sentrum, samt en gang- og sykkelbro til Laksevåg, vil området tilgjengeliggjøres, samtidig som Bergen sentrum utvides.



5. Sammenhengende sjøpromenade med variert bredde og bruk gir en attraktiv og tilgjengelig sjøfront, både for beboere, lokale brukere og besøkende. Bergens identitet som havby videreføres på Dokken, med blant annet viktige institusjoner som Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet, samtidig som det legges til rette for rekreasjon og biologisk mangfold langs andre deler av promenaden.

6. Hjertene plasseres ifm de sentrale byrommene i området, og skal karakteriseres som konsentrerte, tilgjengelige og identitetsskapende byrom der funksjonsblanding, sosial samhandling og høy urban kvalitet skaper liv og tilhørighet.

Oppsummert:

Byformen setter rammene for byggene. De planlagte gateforløpene og møtene mellom bygg, gate og landskap er essensielt for hovedgrepet. Det legges opp variasjon i byromshierarkiet, med gater og plasser, gode hjørner og oppholdsmuligheter, der nabolagskala er særlig viktig. Samtidig skal Dokken sør være seg selv nok til samtidig å være en del av byen.





DEL 1 – OVERORDNEDE TEMAKART FOR PLANOMRÅDET

Byform

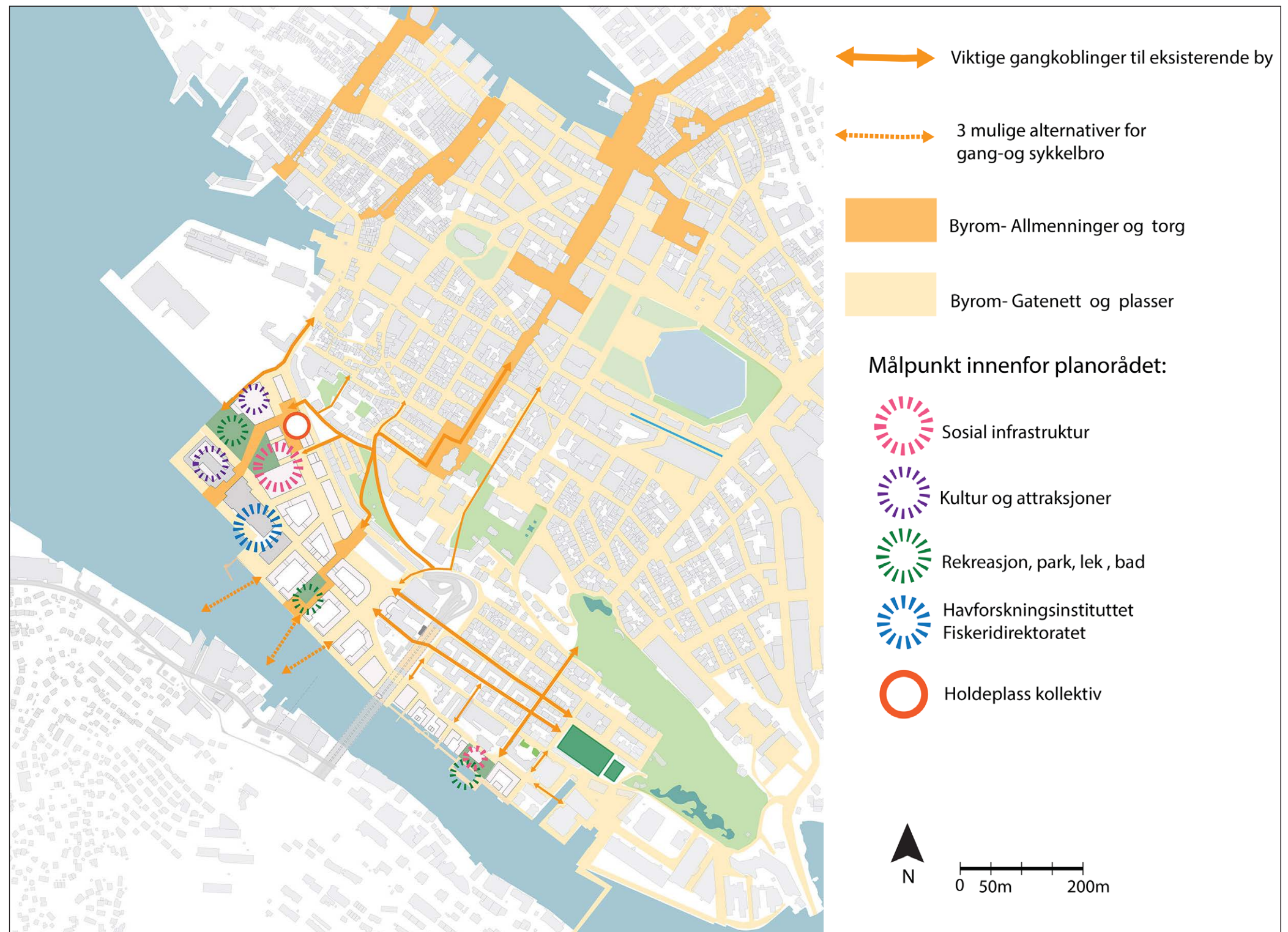
Hovedgrepet for planen bygger på byroms-tradisjonene i det historiske Bergen sentrum, der det er avsatt rikelig med byrom til allmennheten. Bergen sentrum kjennetegnes av et rikt og variert byromsnettverk med forbindelser av ulik størrelse og karakter.

Når byen fortettes og Dokken-området transformeres, skal byromsnettverket videreutvikles med gode gang- og sykkelforbindelser til målpunkt og attraksjoner. «Havparken», med viktige målpunkt rundt seg, legger grunnlaget for et nytt samlende byrom og et tydelig hjerte i området.

Det legges til rette for en finmasket bysstruktur og et variert byromsnett bestående av allmenninger, gater, parker og en offentlig tilgjengelig sjøpromenade. Byromsstrukturen gir fleksibilitet for ulike former for programmering av bygningsmassen og er godt koblet til eksisterende byromsstruktur.

Det planlegges etablering av gang- og sykkelbro til Laksevåg, dette inngår ikke som del av dette planarbeidet. Mulige lokaliteter for brolanding av GS-bro er likevel sikret gjennom områdereguleringsplanen.

Sentrale forbindelser fra Møhlenpris og Nygårdshøyden til planområdet må etableres og eksisterende forbindelser forbedres. Dette er sikret gjennom planen.



Bystruktur

Begrepsavklaring

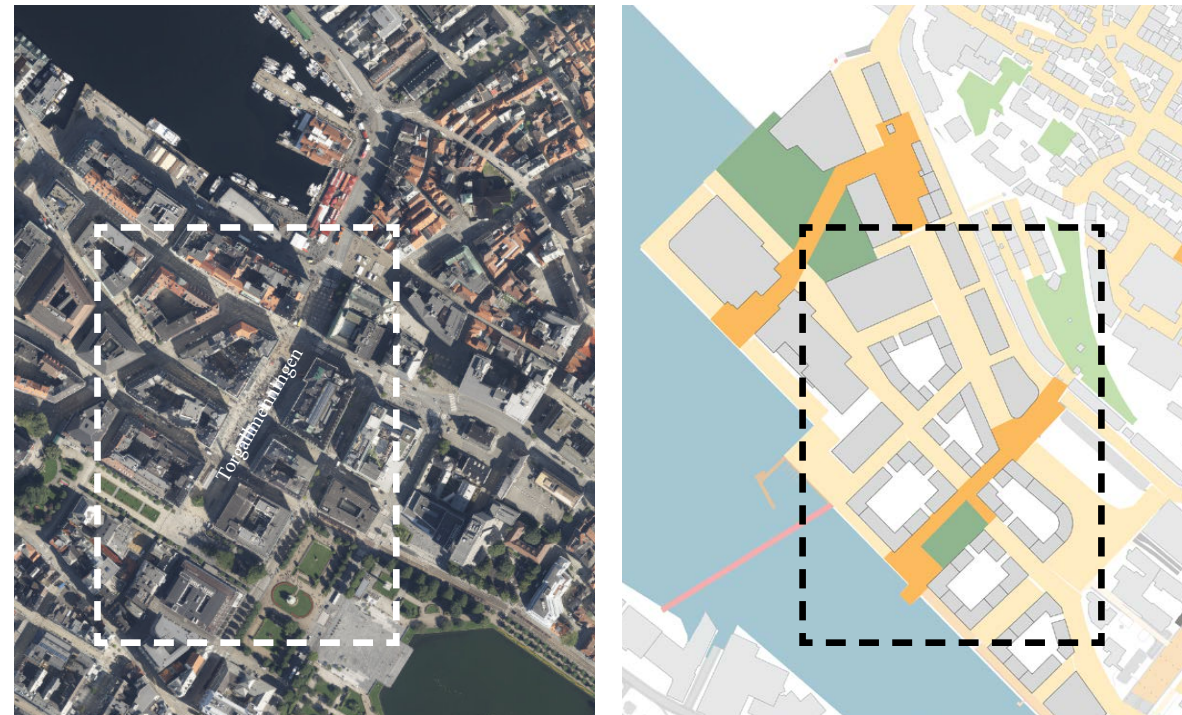
Bystruktur beskriver den overordnede romlige organiseringen av planområdet, herunder sammenhengen mellom gater, byrom, kvartaler, bebyggelse, offentlige arealer og sjøfront. Bystrukturen legger rammene for bruk, opplevelse og utvikling over tid, og danner grunnlaget for bevegelse, orientering og byliv.

Intensjon

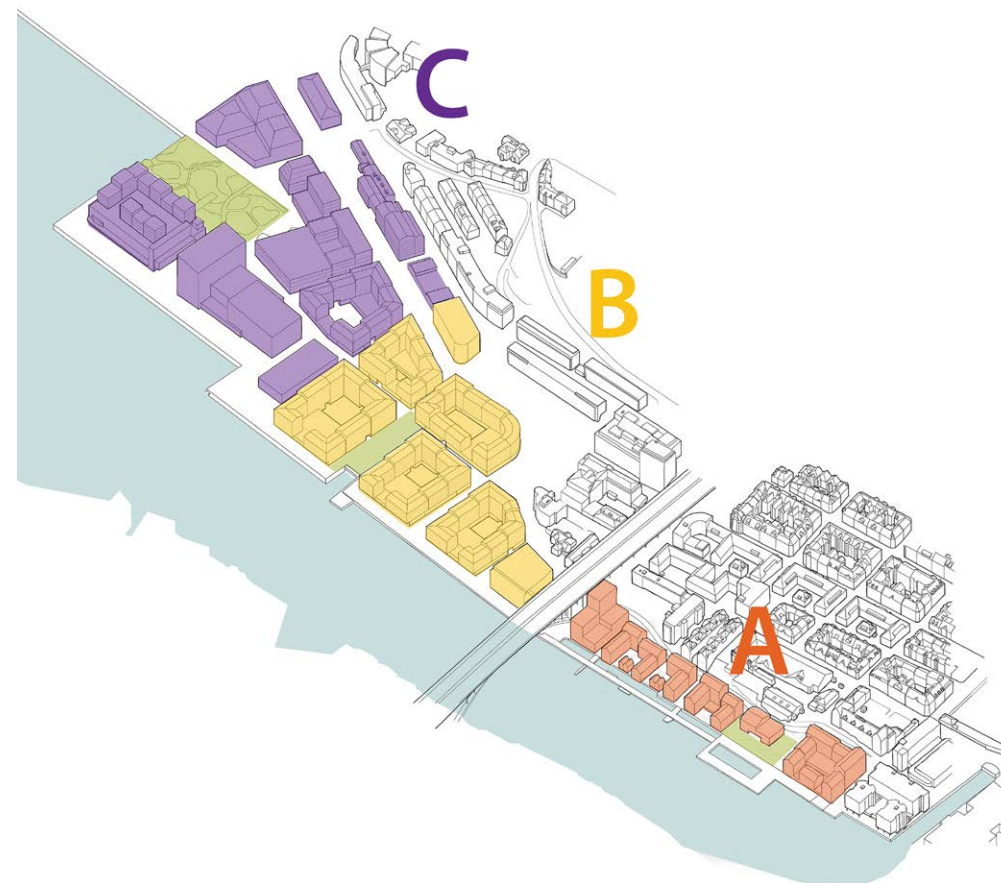
Områderegeringsplan for Dokken sør har til hensikt å etablere en sammenhengende, fleksibel og lesbar bystruktur som bygger videre på tilgrensede bystruktur og knytter utviklingen tydelig til omkringliggende områder og sjøen. Strukturen skal legge til rette for gode byrom, menneskelig skala, aktiv bruk av bakkeplan og et variert byliv, samtidig som den gir klare rammer for trinnvis utbygging og framtidig omstilling.

Delområder i utformingsprinsippene

Planområdet er delt inn i tre delområder med ulike romlige forutsetninger og karakter, som samlet inngår i én helhetlig bystruktur. Inndelingen danner grunnlag for stedstilpassede utformingsprinsipper for volum, første-etasjer, bygg i sammenheng og samspill mellom bebyggelse og byrom. Delområdene må forstås som gjensidig avhengige deler av samme bystruktur.



Bergen sentrum, Ole Bulss plass og Torgallmenningen sett i samme målestokk som "Dokkenallmenningen" og "Frielenesparken"



Delområder Dokken sør



Byromshierarki

Begrepsavklaring

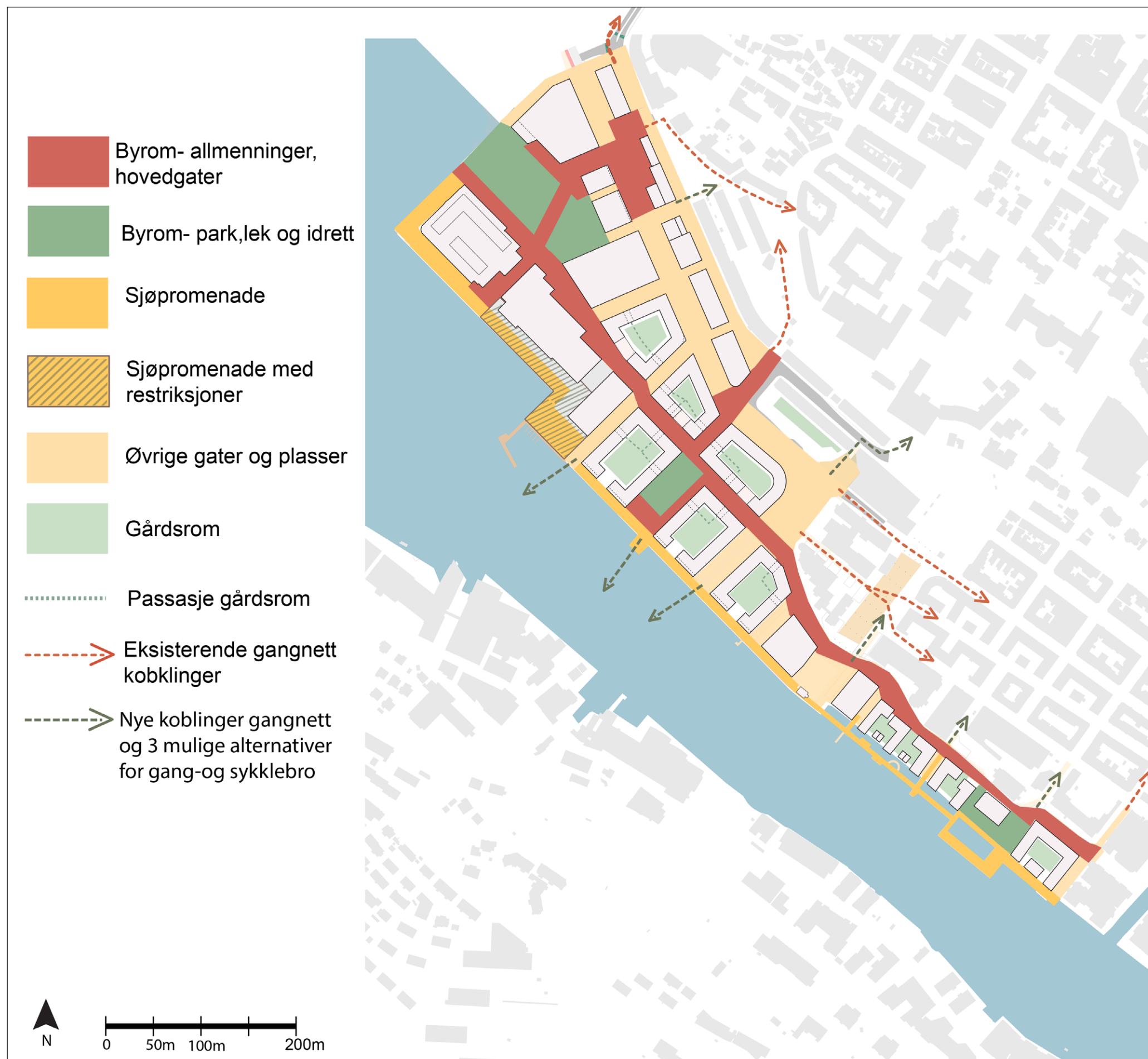
Byromshierarki beskriver hvordan ulike typer byrom inngår i et helhetlig system med forskjellig funksjon, skala og grad av offentlighet, herunder hovedbyrom, gater, plasser, parker og promenade.

Intensjon

Byromshierarkiet i planområdet Dokken sør har til hensikt å etablere et sammenhengende nettverk av byrom som støtter et aktivt og variert byliv. Hierarkiet skal bidra til god orienterbarhet, rom for ulike typer opphold og aktivitet, og tydelige forbindelser mellom bydeler, sjøfront og sentrale byrom.

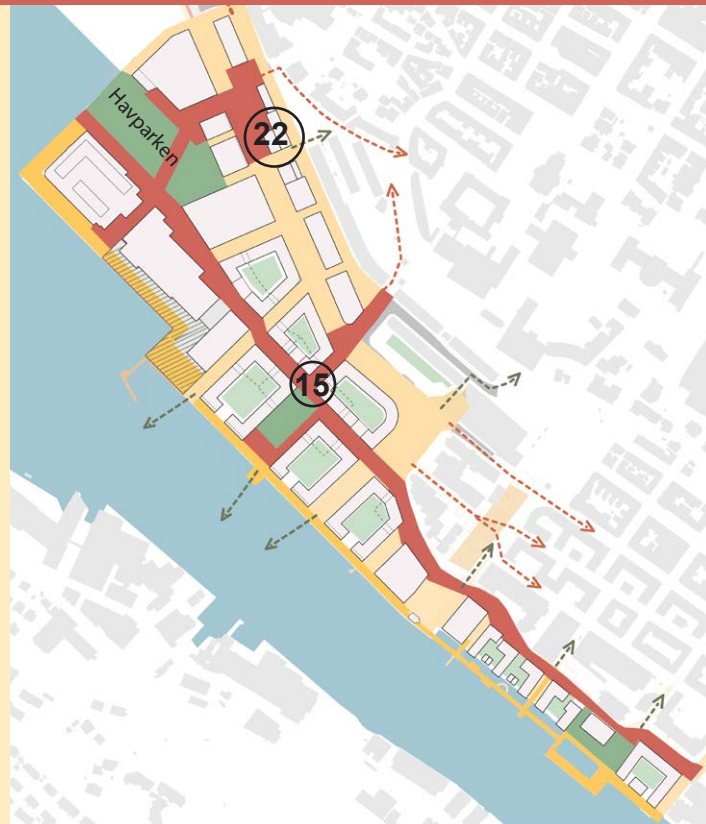
Delområder i utformingsprinsippene

Byromshierarkiet videreføres gjennom tre delområder med ulike roller i det samlede byromssystemet. Prinsippene konkretiseres gjennom plassering og utforming av byrom, forholdet mellom byrom og bebyggelse, samspill mellom byromstyper og koblinger mot sjøfronten.



BYROMSHIERARKI

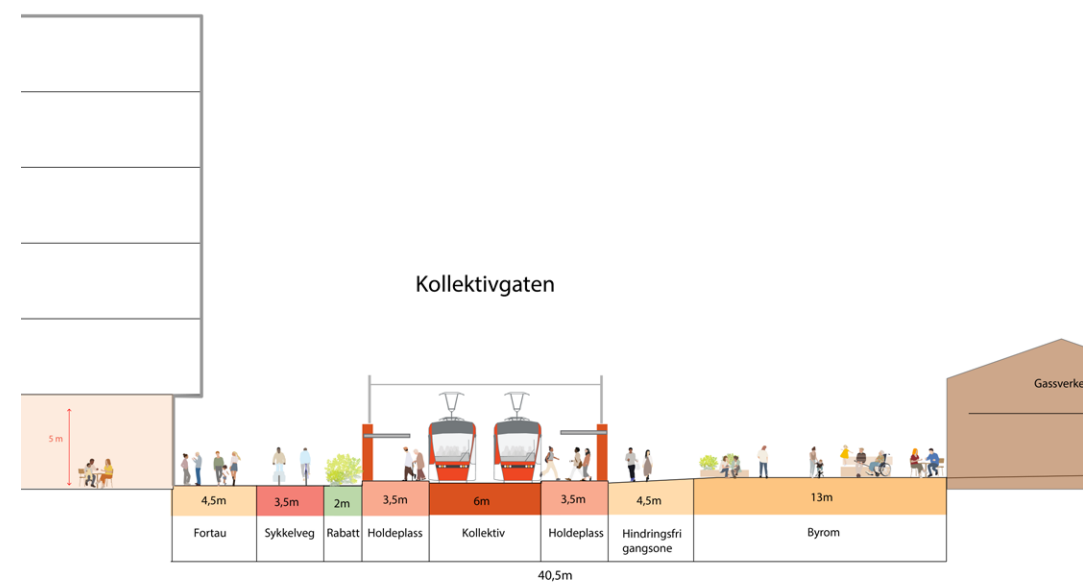
Byrom -Allmenning, torg og hovedgater



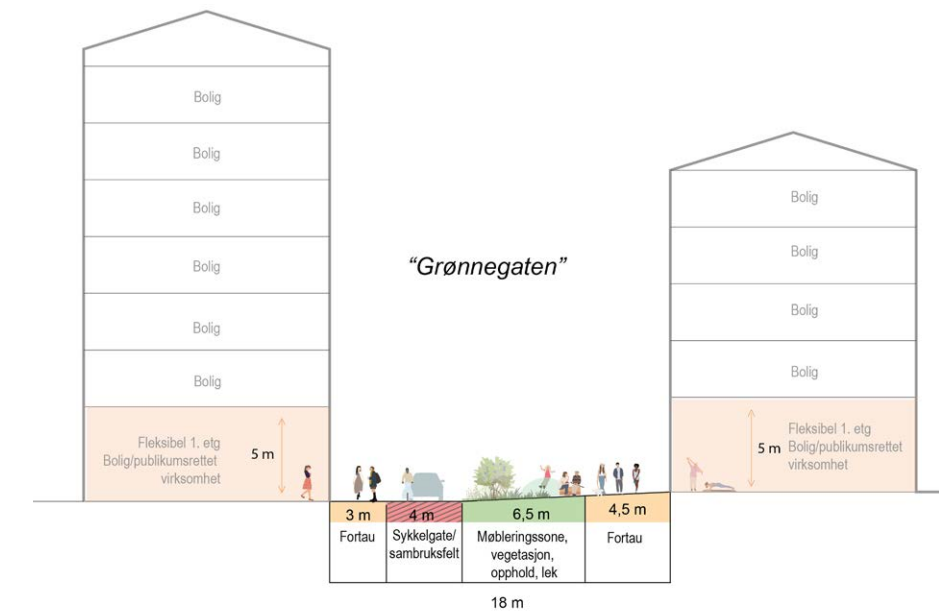
Allmenninger og hovedgater er overordnede offentlige byrom som strukturerer planområdet og sikrer sammenhengende forbindelser for gående og syklende.

Disse byrommene skal:

- fungere som hovedforbindelser gjennom området
- legge til rette for ferdsel, opphold og byliv
- knytte sammen sentrale målpunkt, parker, plasser og sjøfront



Snitt 22, "Kollektivgaten", bybaneholdeplass og romslig byrom.



Snitt 15. "Grønnegaten", Romslig hovedgate med beplantning, brede fortau og aktive førsteetasjer som gir god balanse mellom bymessig tetthet og menneskelig skala



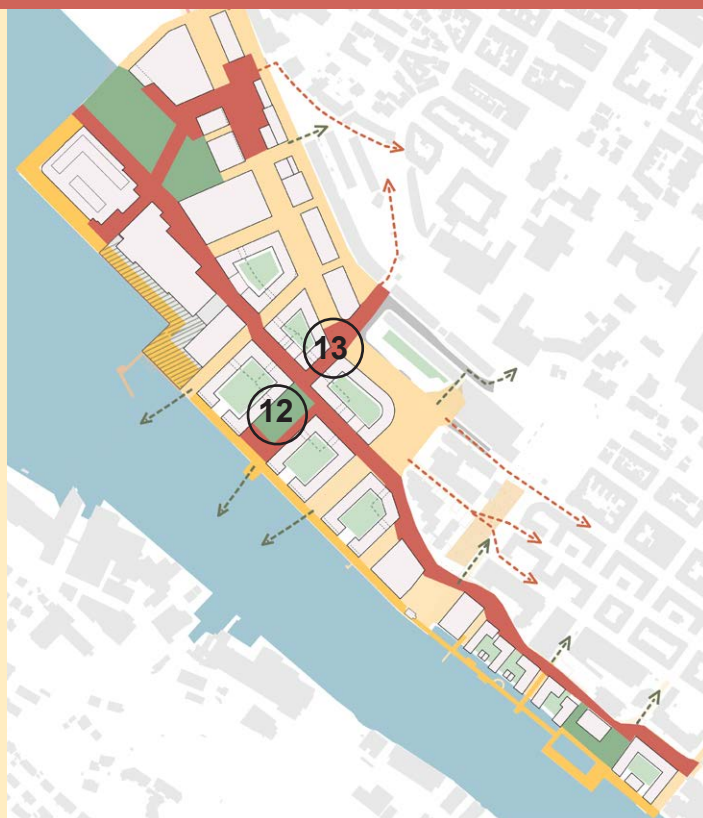
Perspektiv, byrommet ved bybaneholdeplassen med "Havparken" og Havnelageret i fond. Illustrasjon: MAD arkitekter



Eksempel, Damsgårdsveien, sambruksgate for syklende og kjøretøy

BYROMSHIERARKI

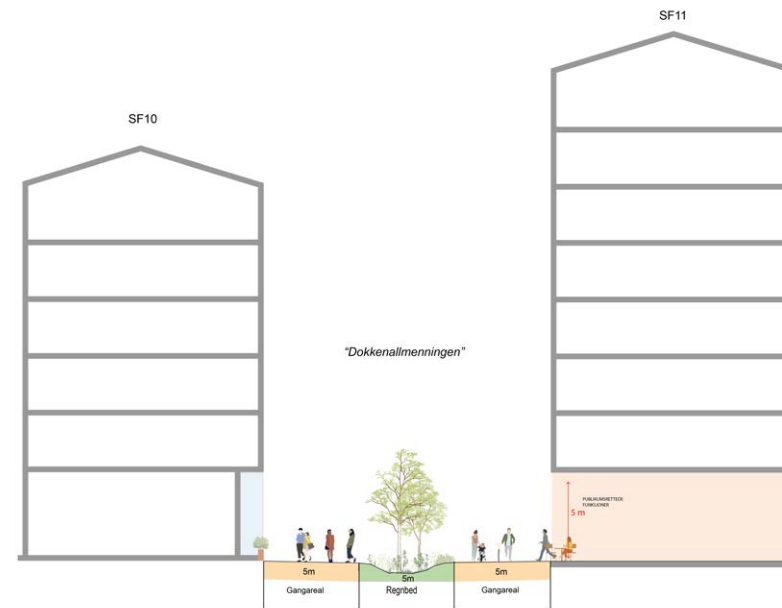
Byrom -Allmenning, torg og hovedgater



Byrom i planområdet varierer i bredde, romlighet og funksjon.

Snitt og referansebilder illustrerer hvordan ulike skalaer gir ulike kvaliteter for opphold, aktivitet og bevegelse

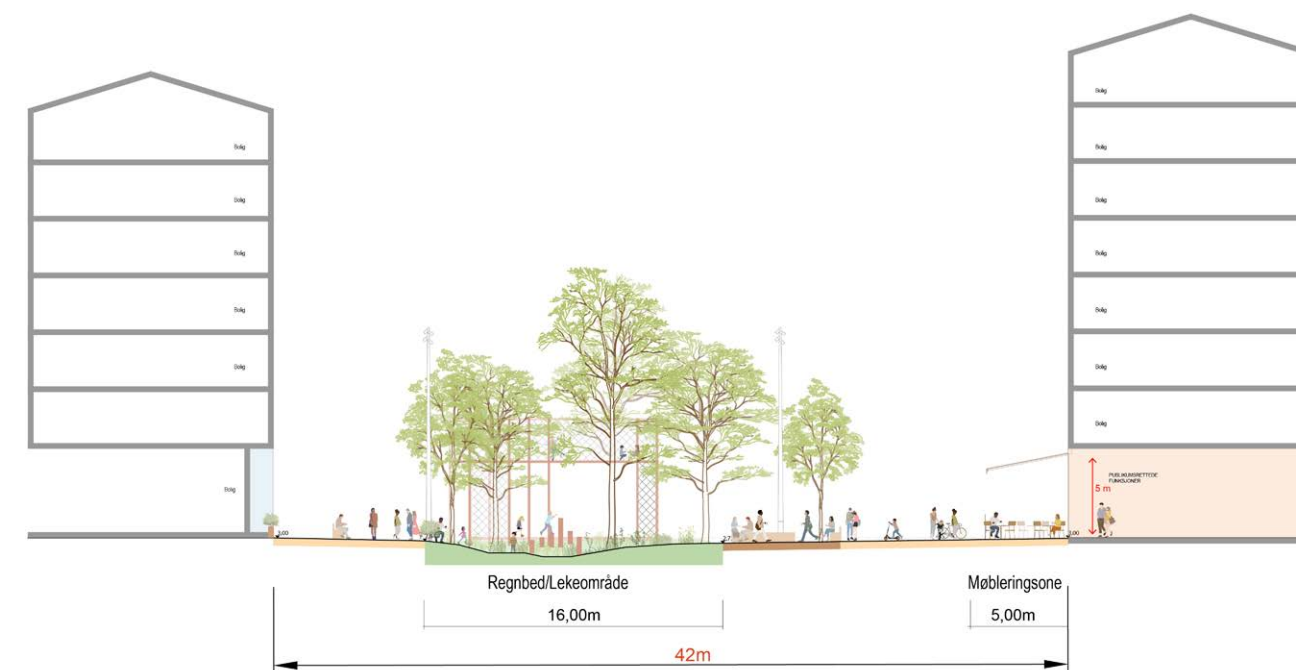
Fra intime bygater til åpne allmenninger og parkrom.



Snitt 13. "Dokkenallmenningen" kobler Dokkebakken til sjøfrontengjennom boligkvartal og "Frielenesparken"



Fosswinckels gate, kompakt bygate med 12–14 meters bredde, der varierende byggehøyder og aktive fasader skaper et intimt og levende byrom



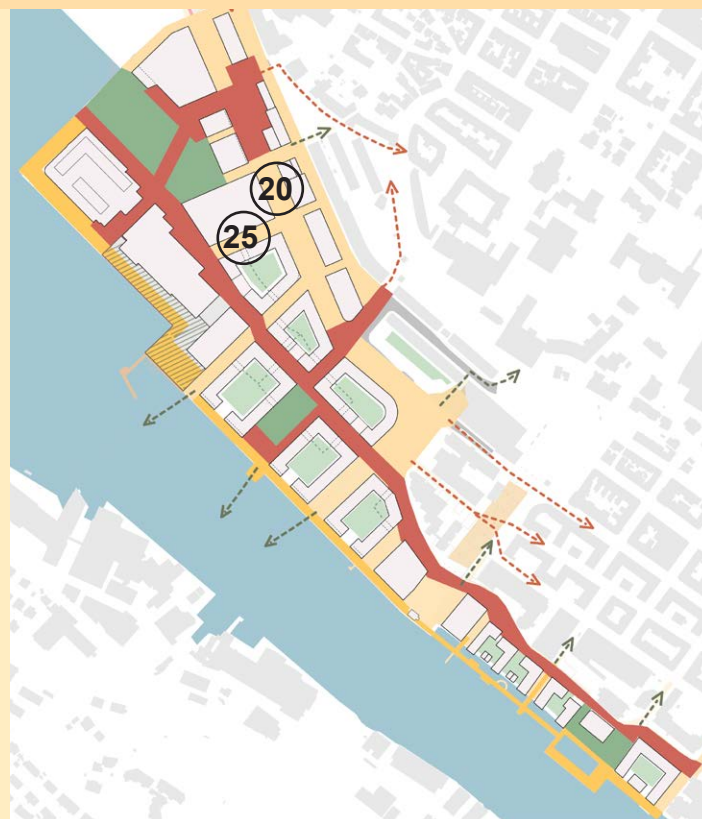
Snitt 12. "Dokkenallmenningen" ender i "Frielenesparken", et romslig byrom som skal romme park, lekeareal og opphold



Møllendalsallmenningen, bred allmenning med 30–40 meters bredde, der åpen romlighet gir plass til opphold, aktivitet og store menneskemengder

BYROMSHIERARKI

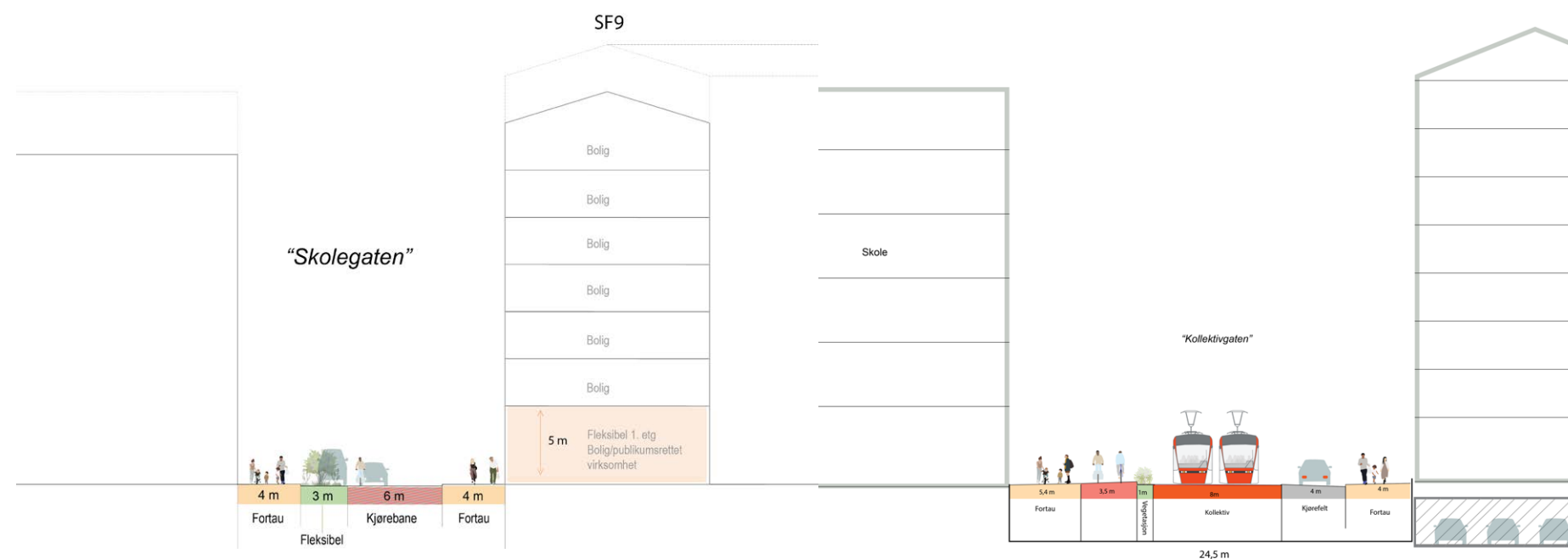
Byrom - Øvrige gater og plasser



Øvrige gater og plasser er lokale byrom som supplerer hovedstrukturen og bidrar til finmasket tilgjengelighet.

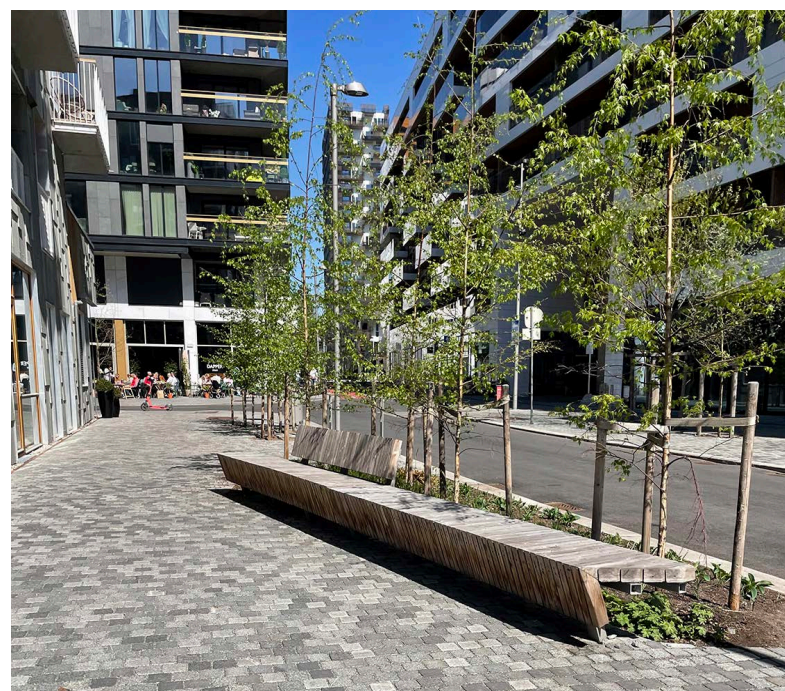
Disse byrommene skal:

- støtte lokale forbindelser og opphold
- bidra til variasjon i byrommenes skala og karakter
- knytte sammen bebyggelse, gårdsrom og overordnede byrom



Snitt 25, "Skolegaten"

Snitt 20, "Kollektivgaten"



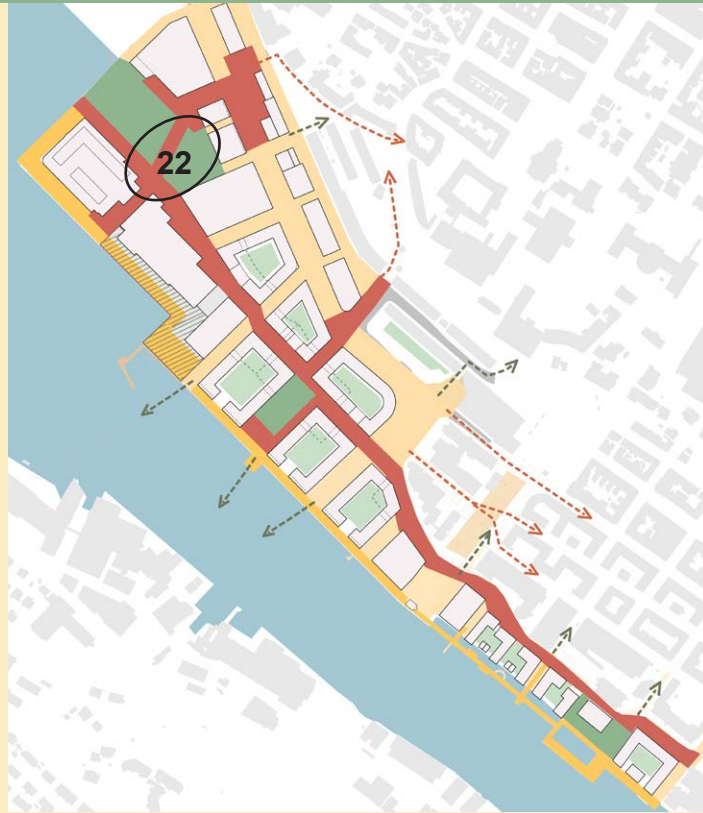
Eksempel fra Operagata i Bjørvika Oslo, gateutforming, grønt og møblering



Olav Kyrres gate, "Kollektivgaten" i Bergen sentrum

BYROMSHIERARKI

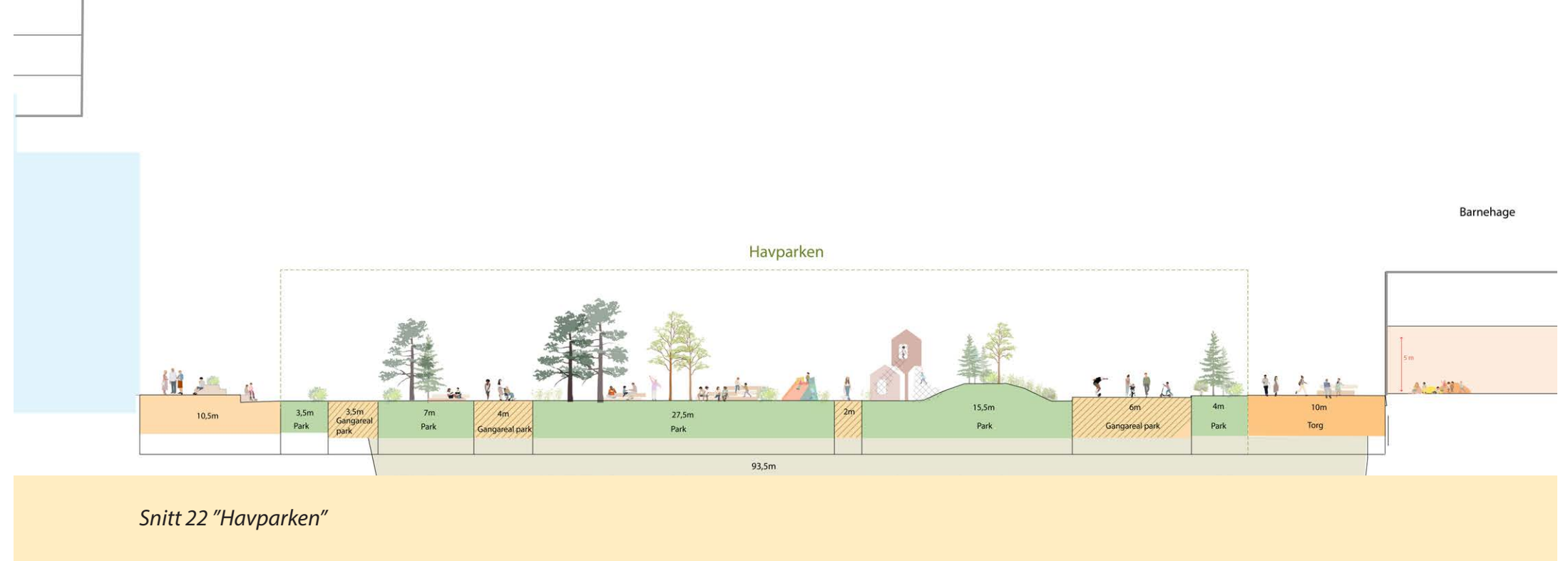
Byrom - Park, lek og idrett



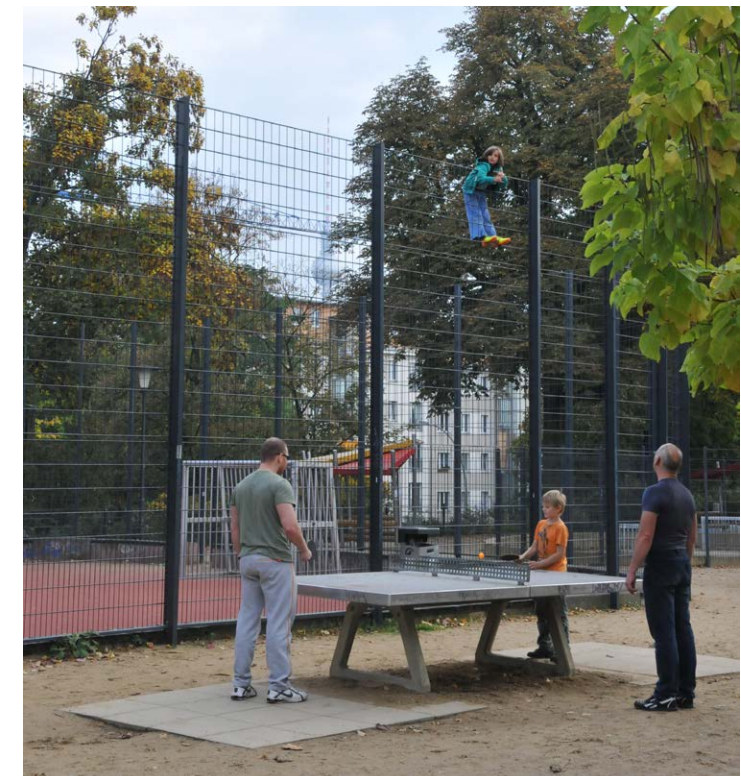
Parker, leke- og idrettsarealer er større sammenhengende byrom med vekt på rekreasjon, aktivitet og opphold.

Disse byrommene skal:

- tilby varierte oppholds- og aktivitetsmuligheter for ulike aldersgrupper
- bidra til grønne og blågrønne kvaliteter i bystrukturen
- fungere som viktige møteplasser og målpunkt i byromsnettet

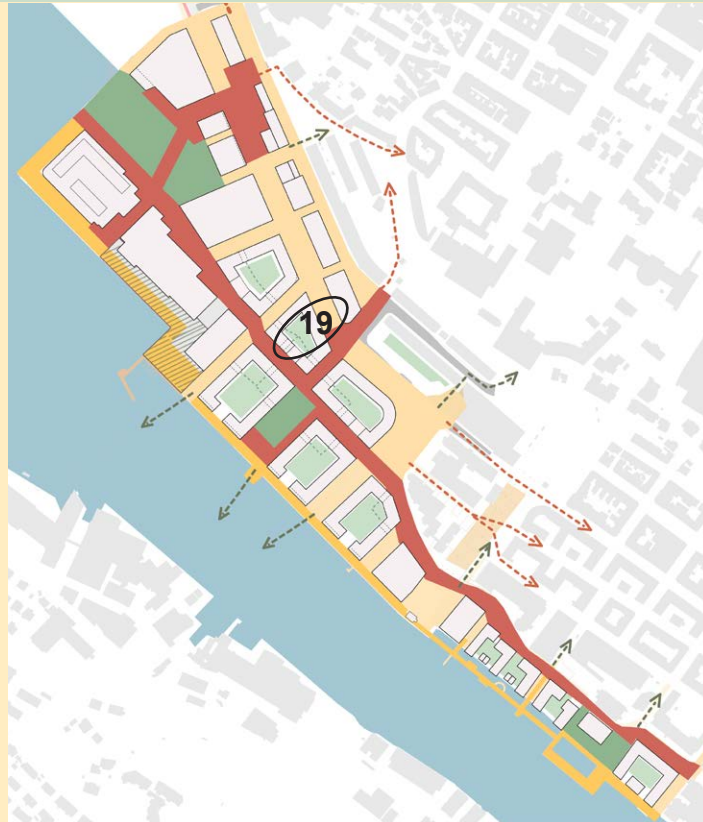


Havparken og byrommene rundt skal romme opphold, lekeareal for skole og barnehage, muligheter for idrett/aktivitet for flere aldersgrupper



BYROMSHIERARKI

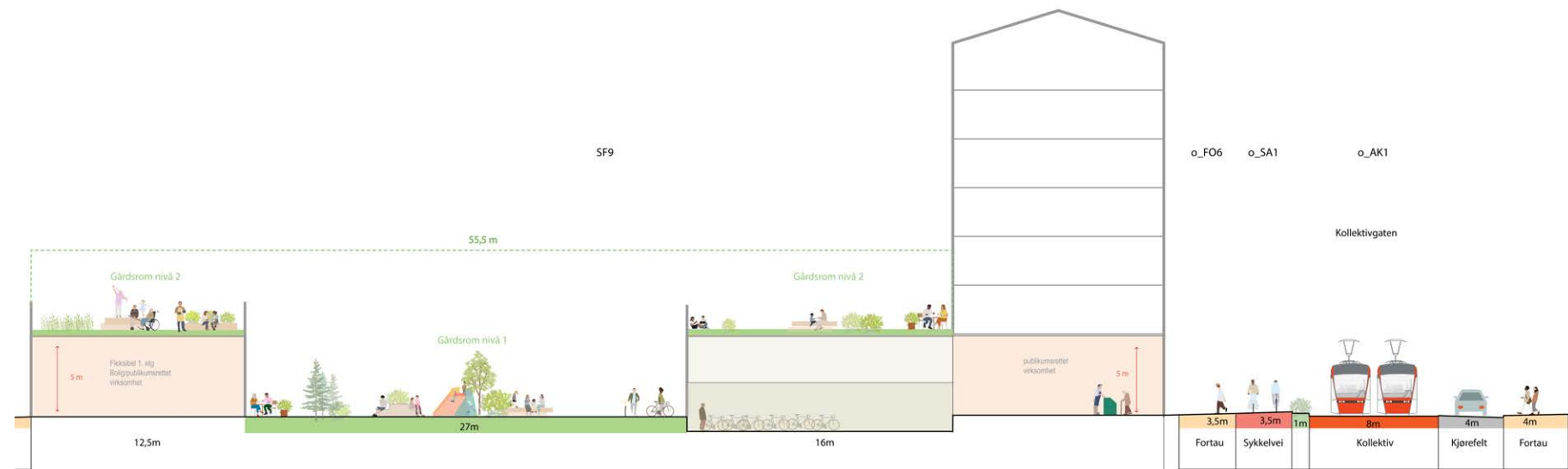
Gårdsrom



Gårdsrom er halvprivate eller private uterom innenfor kvartalsstrukturen, primært knyttet til bolig- og institusjons-bebyggelse.

Gårdsrommene skal:

- gi skjermede uteoppholdsarealer for beboere og brukere
- bidra til gode lys-, luft- og bokvaliteter
- inngå som en del av den samlede romlige strukturen, i samspill med offentlige byrom



Snitt 19 viser eksempel av gårdsrom på forskjellige nivåer



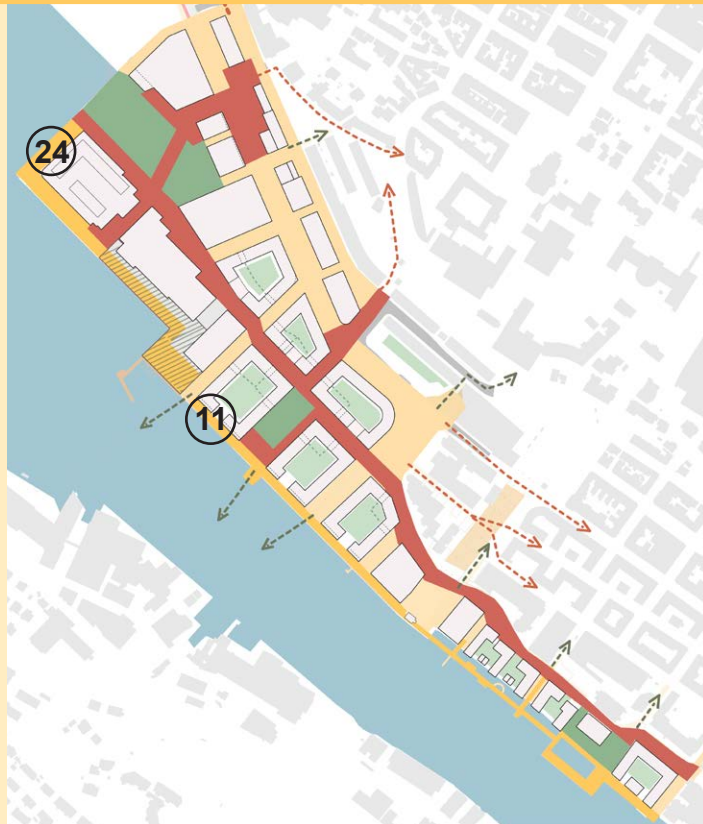
Eksempel fra gårdsrom Nordhavn København, Gårdsrom med nivåforskjeller som kombinerer sykkelparkering og opphold, og gir funksjonell adskillelse, gode solforhold og rom for grønt og sosial bruk



Eksempel fra gårdsrom Sluseholmen København med felles oppholdsarealer ute og under tak, foto: Gudrun Stefansdottir

BYROMSHIERARKI

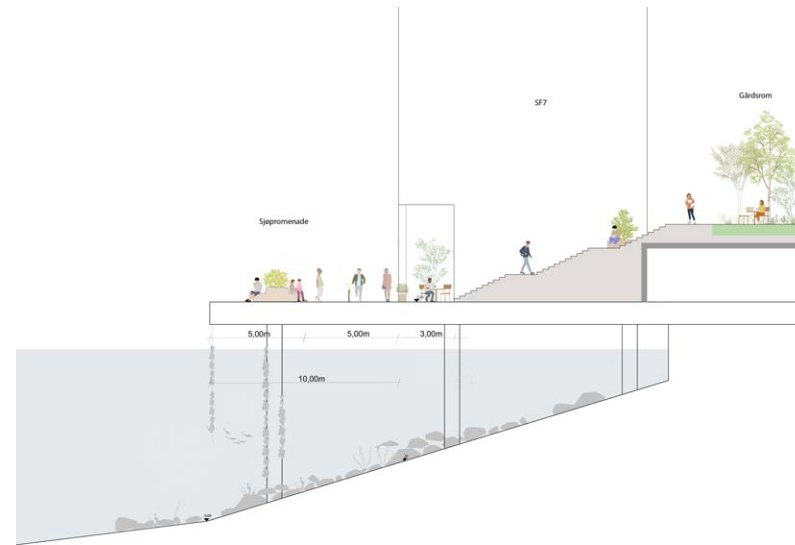
Sjøpromenade



Sjøpromenaden er et sammenhengende offentlig byrom langs sjøfronten som gir allmennheten tilgang til vannet.

Sjøpromenaden skal:

- sikre offentlig tilgjengelighet langs sjøen
- inngå som en del av byromsnettverket og kobles til gater, parker og plasser
- legge til rette for ferdsel, opphold og rekreasjon langs vannet



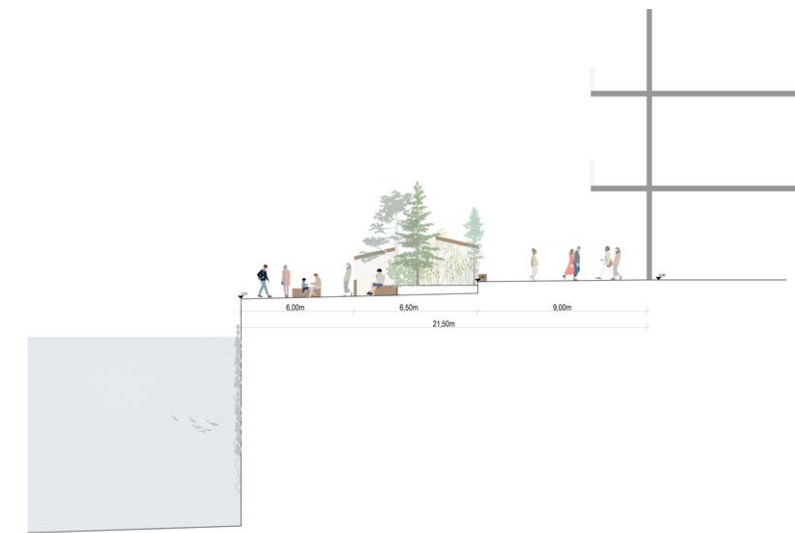
Snitt 11 viser del av "publikumskai" med romslig trapp opp til gårdsrommet til SF7. Kaikonstruksjonen er pele kai



Bjørvika, Oslo, variert byliv med opphold, innslag av bynatur og servering, der deler av promenaden trappes ned mot sjøen



Nordhavnen, København på vintertid. Rekreasjon med gange og opphold i tillegg til badeanlegg med sauna, i transformert havneområde



Snitt 24 viser promenaden i nordenden av Havnelageret



Bystranden Møhlenpris, multi-funksjonell avgrensning mellom gjennomfartsåre for gange/syssel og bystrand. Populært bymøbel/installasjon ved solvarme dager, med avkjølende effekt i skyggen under trærne. Bruk av bynatur og trær som markerer landskapsrommet og soneinndelingen mellom ulike programmer av byrommet langs sjøfronten

Byromsvegger

Begrepsavklaring

Byromsvegger beskriver hvordan bebyggelsen avgrensner og definerer byrom gjennom plassering, høyde, kontinuitet og åpninger, uavhengig av fasadeuttrykk og materialbruk.

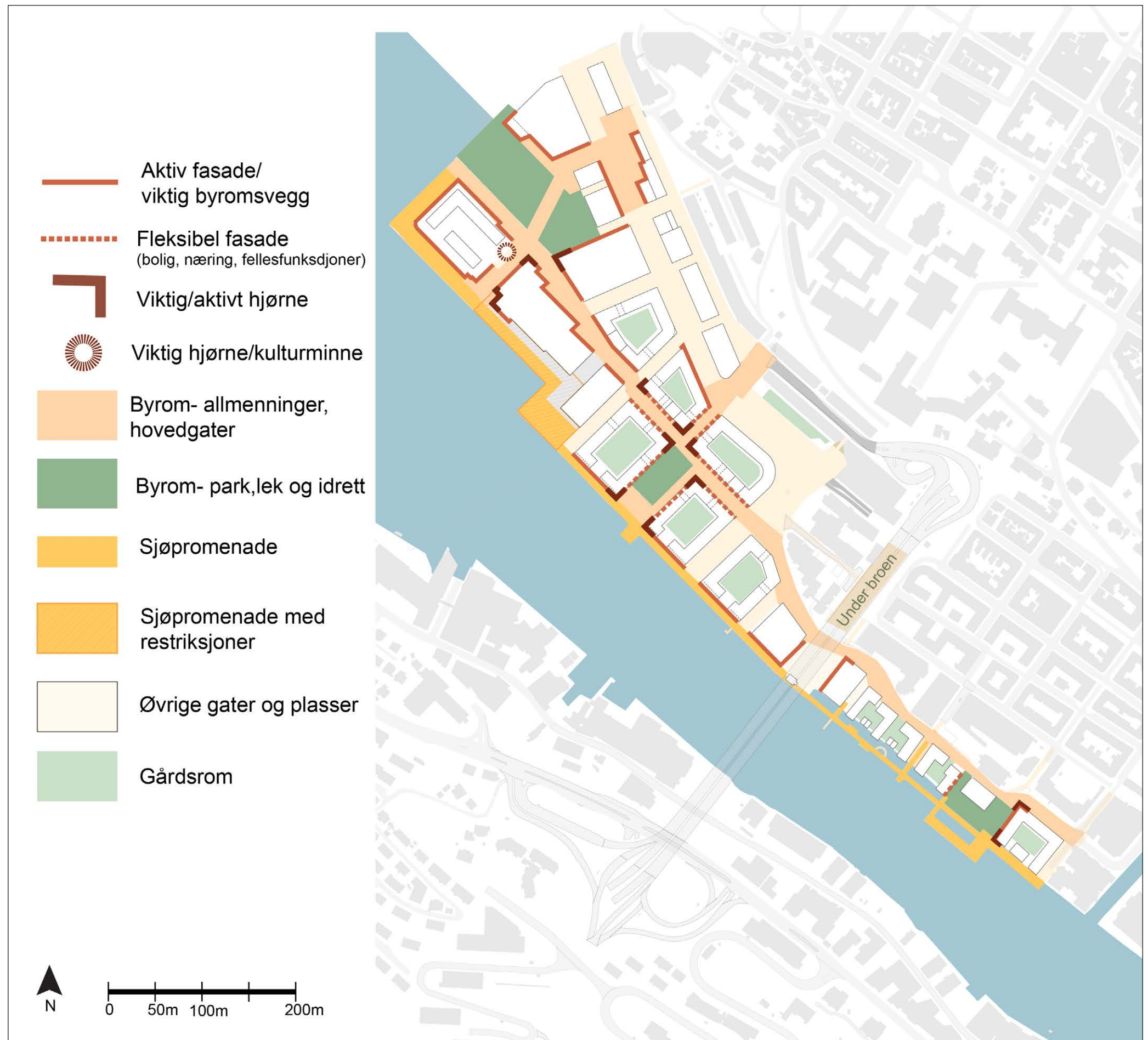
Intensjon

Byromsvegger i planområdet Dokken sør skal bidra til tydelige, sammenhengende og henynsfulle byrom som oppleves trygge, aktive og lesbare. Prinsippet støtter aktiv bruk av første- etasje, god orienterbarhet og et levende bymiljø.

Typer byromsvegger

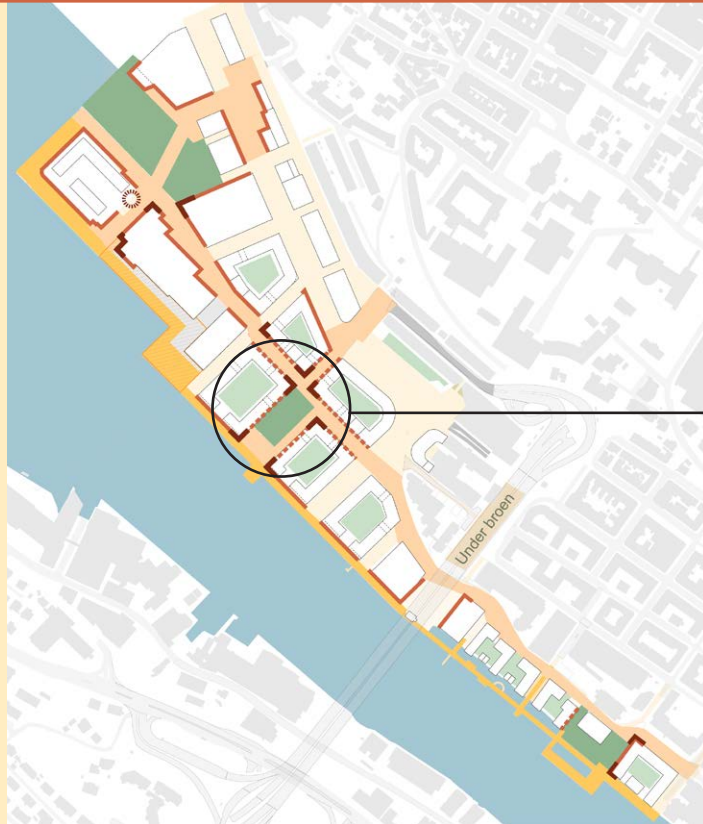
For å tydeliggjøre hvordan bebyggelsen skal forholde seg til ulike typer byrom, benyttes følgende kategorier av byromsvegger i utformingsprinsippene:

- Aktiv fasade / viktig byromsvegg
- Fleksibel fasade (bolig, næring, fellesfunksjoner)
- Viktig hjørne
- Viktig hjørne / kulturminne



BYROMSVEGGER

Aktive fasder og viktige hjørner



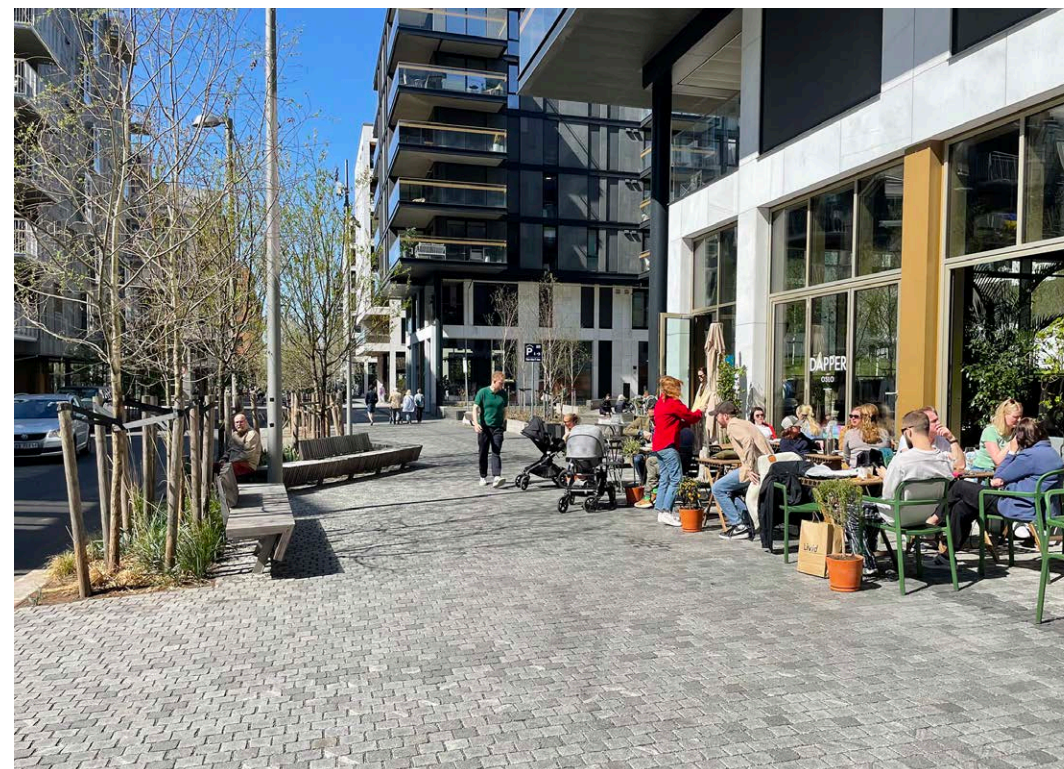
Aktiv fasade / viktig byromsvegg brukes der bebyggelsen henvender seg mot sentrale og høyfrekvente byrom, som parker, allmenninger, plasser og sjøpromenade.

Byromsveggen skal bidra til et levende og trygt byrom gjennom:

- publikumsrettede, felles eller arbeidsplassrelaterte funksjoner i første etasje
- tydelige innganger og visuell kontakt mellom inne- og uterom
- høy grad av åpenhet og aktivitet i



Aktivt bugulv i "Frielenesparken" på Dokken, med servering og annen publikumsrettet virksomhet, i kombinasjon med åpen overvannshåndtering og bynatur, med innslag av lek, kunst og rekreasjon. Illustrasjon MAD arkitekter



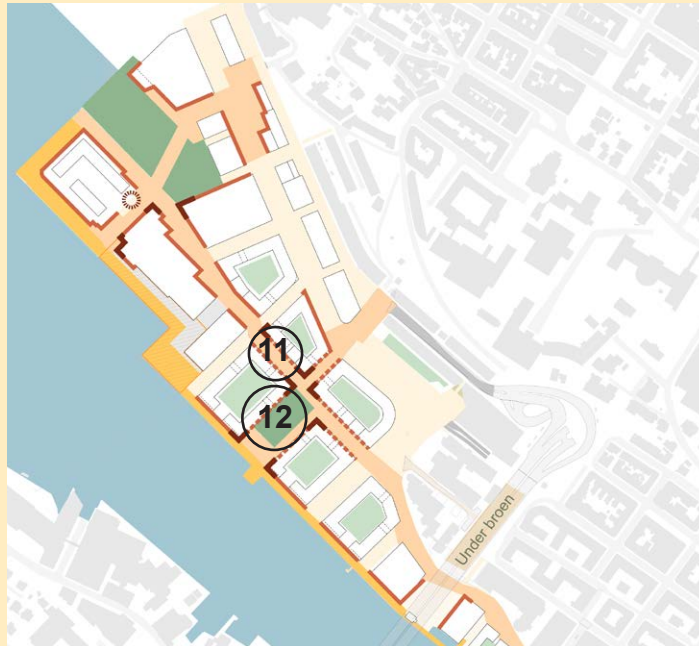
Bjørvika, Oslo, "viktig hjørne". Bytrær med opphold, gangpassasje og uteservering med overdekning (under tak)



Fløttmannsplassen, "viktig hjørne", gang- og sykkelbrolanding ved attraktivt byrom ved sjøpromenaden.

BYROMSVEGGER

Fleksibel fasade



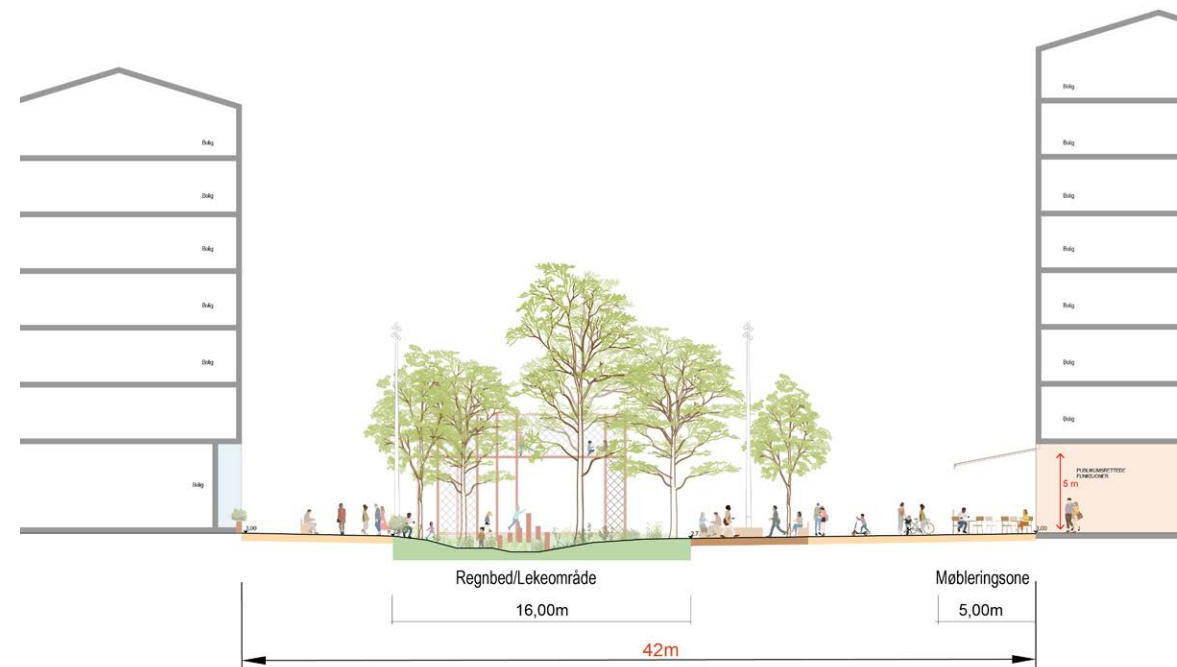
bakkeplan

Fleksibel fasade (bolig, næring, fellesfunksjoner)

Fleksibel fasade brukes der byrommet har et mer sammensatt eller lokalt preg, og der det er ønskelig med rom for endring over tid.

Byromsveggen skal:

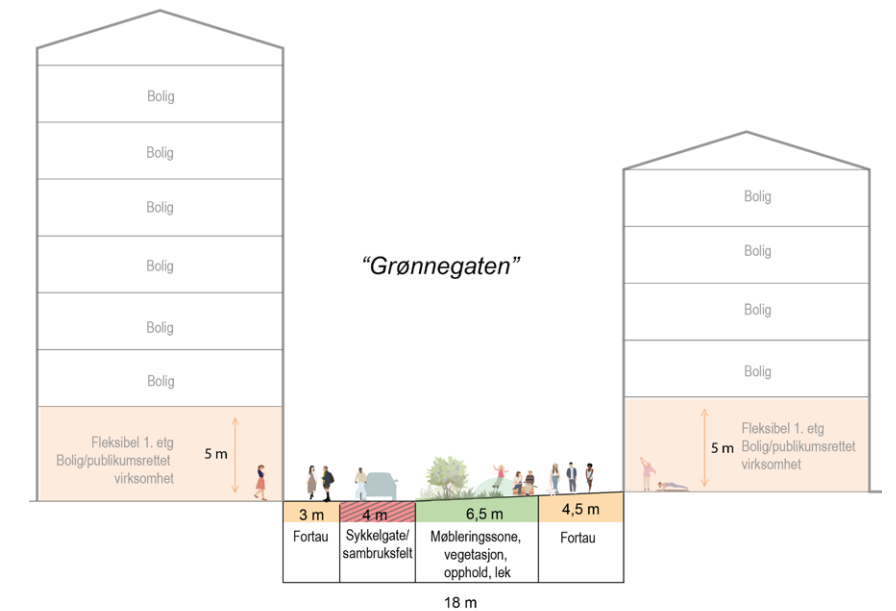
- legge til rette for ulike funksjoner i første etasje, som bolig, næring og fellesfunksjoner
- ha en utforming som muliggjør omprogrammering uten vesentlige bygningsmessige inngrep
- bidra til aktivitet og trygghet i byrommet, også der funksjonene er mer boligrettede



Snitt 12, "Frielenesparken" med aktiv fasade i sør og fleksibel fasade i 1. etg i nord



Eksempel fra Nordhaven; København, bydelspark med fleksible fasader i 1. etg



Snitt 11. Seksjon av "Grønnegaten" der det er en rolig trafikksituasjon og avsatt areal til grønt og møblering, kan muliggjøre for boliger i 1. etg



Damsgårdsveien, byromsvegger i gåvennlig gate med blandede funksjoner

Bynatur

Begrepsavklaring

Blågrønn struktur beskriver sammenhengen mellom grønne og blå elementer i bymiljøet, herunder parker, vegetasjon, overvannsløsninger, åpne vannflater og kontakt med sjøen.

Intensjon

Den blågrønne strukturen i planområdet Dokken sør skal styrke opplevelseskvalitet, rekreasjon og biologisk mangfold, samtidig som den bidrar til klimatilpasning og robuste byrom. Strukturen skal i størst mulig grad være tilgjengelig, synlig i hverdagsbruk og tett koblet til byrom og bebyggelse.

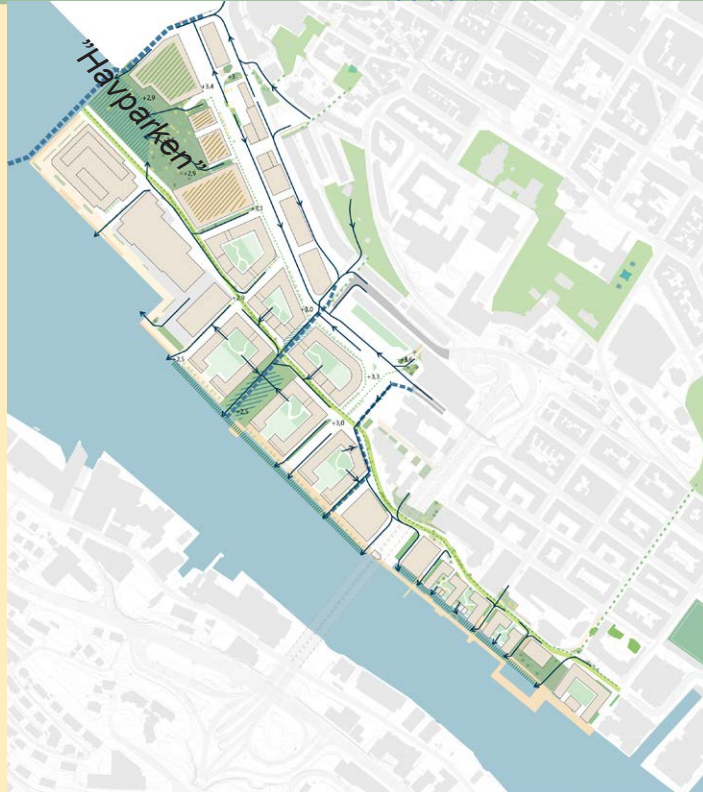
Delområder i utformingsprinsippene

Den blågrønne strukturen videreføres gjennom prinsipper for sammenheng mellom parker, byrom og sjøfront, integrering av grønne elementer i gater og byrom, samt overvannshåndtering som del av byrommenes utforming.



BYNATUR

Park, blågrønt lek



Bynatur i Dokken sør skal integreres i parker og byrom gjennom vegetasjon, terrengforming og åpne overvannsløsninger, og bidra til lek, opphold og økologiske kvaliteter.

Havparken er planområdet største blågrønne byrom og kombinerer park, lek, idrett og overvannshåndtering i et åpent landskap med sterk kobling mellom by og sjø.



"Havparken"



Kirkebukten Laksevåg

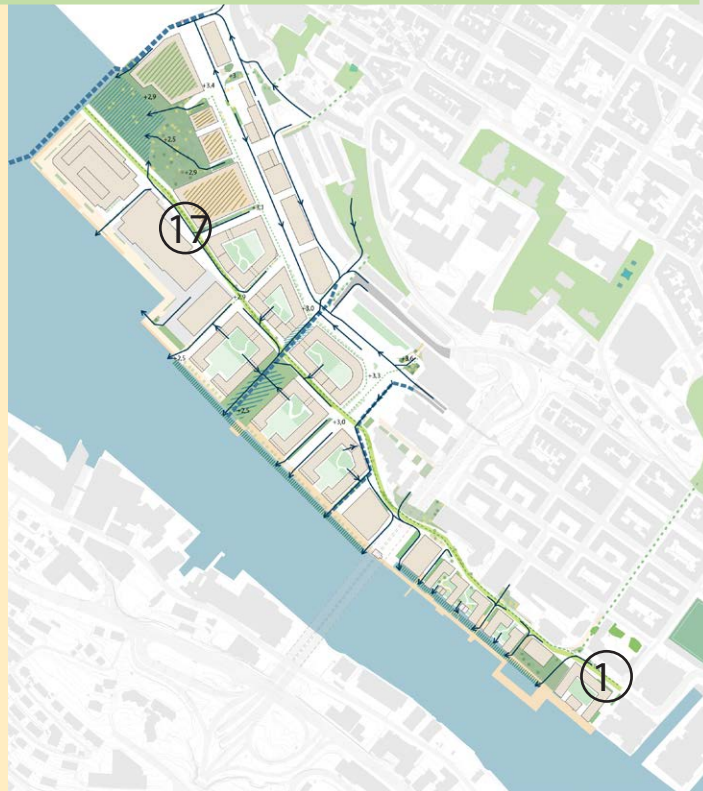


"Havparken" skal romme både gode lekearealer og bynatur



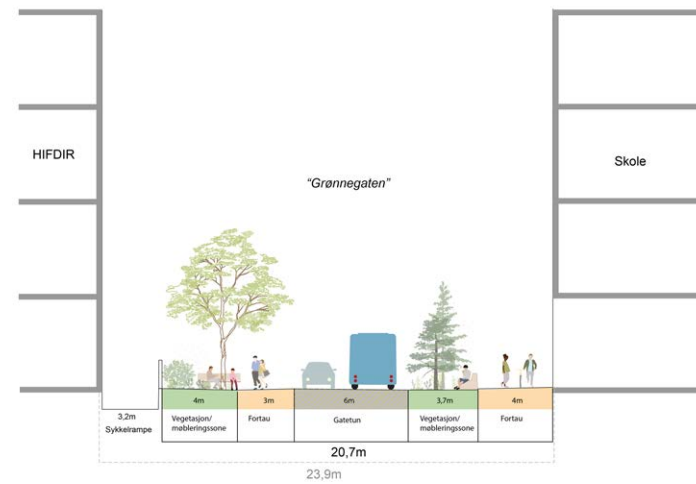
Eksempel på "bynatur", Operaparken København, etablert i 2023

BYNATUR Grønnegaten



Grønnegaten er et gjennomgående grønt byrom som knytter sammen delområdene i planområdet og fungerer som en viktig blågrønn forbindelse fra by til sjø. Gaten kombinerer ferdsel, opphold og lek med beplantning og åpne overvannsløsninger, og bidrar til gode mikroklimatiske forhold og rom for hverdagsbruk.

Vegetasjon, regnbed og grønne kantsoner skal integreres i gateprofilen og bidrar til lokal overvannshåndtering, biologisk mangfold og en tydelig grønn karakter. Grønnegaten gir rom for varierte opplevelser langs hele strekningen og fungerer både som bevegelsesrom og oppholdsrom i bystrukturen.



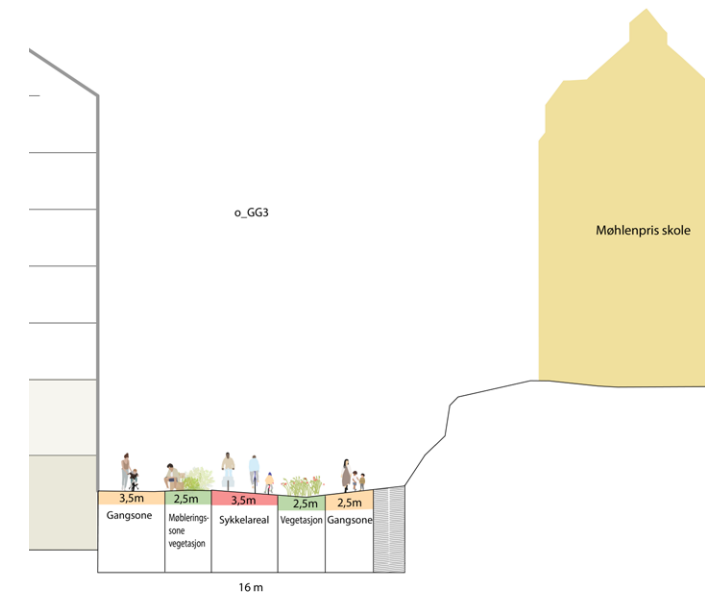
Snitt 17, "Grønnegaten" ved skoen og HIFDIR



Thorvald Meyers gate Oslo, eksempel på bygate der det er etablert flere regnbed og permeable dekker for lokal håndtering av overvann



Eksempel på møblering i grønt byrom Nordhavnen, København



Snitt 1, "Grønnegaten", O.J. Brochs gate, snittet viser delen der det er stengt for biltrafikk



Zetlitz gate Møhlenpris, eksempel på en grønn bygate med møblering og arealer til lek og opphold



Kaibruk

Begrepsavklaring

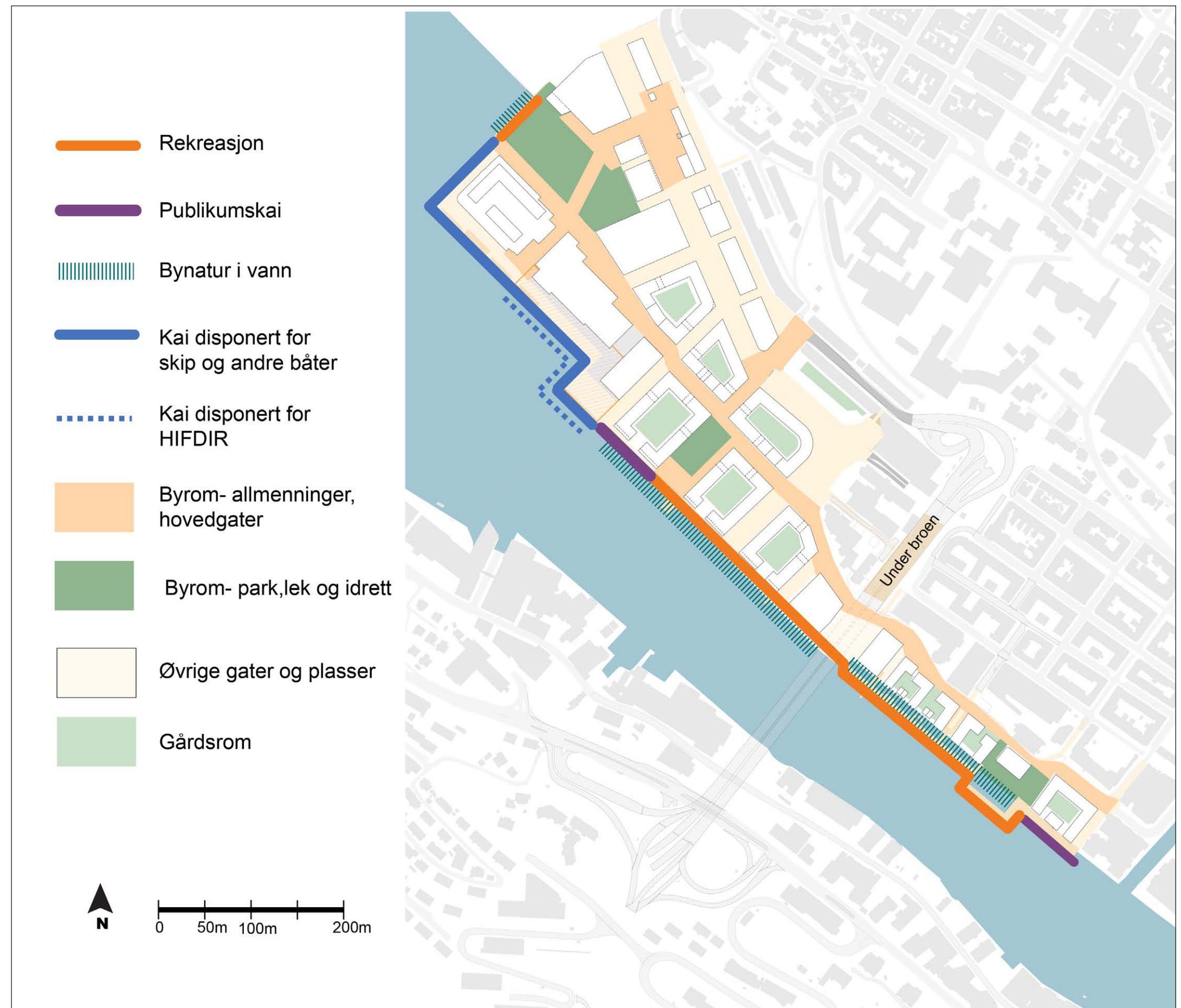
Kaibruk beskriver hvordan sjøfronten og kaiene brukes og organiseres i samspill med byrom på land, og omfatter både maritim funksjon og offentlig tilgjengelighet.

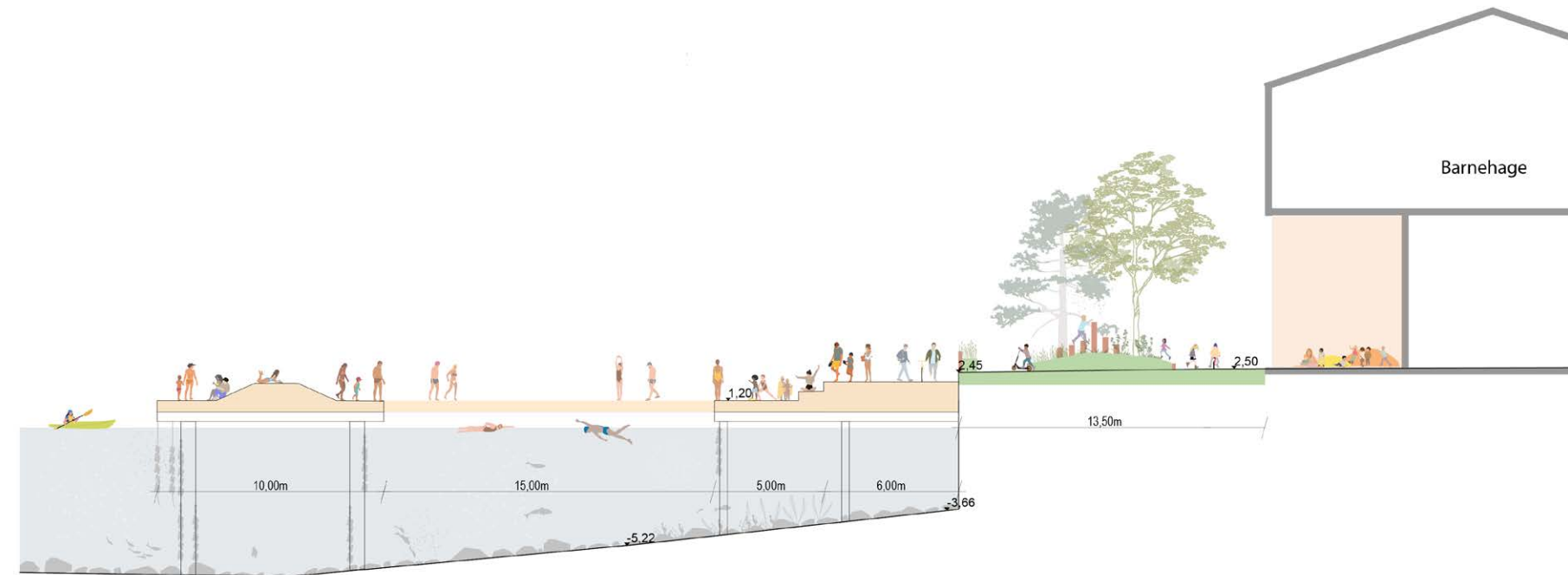
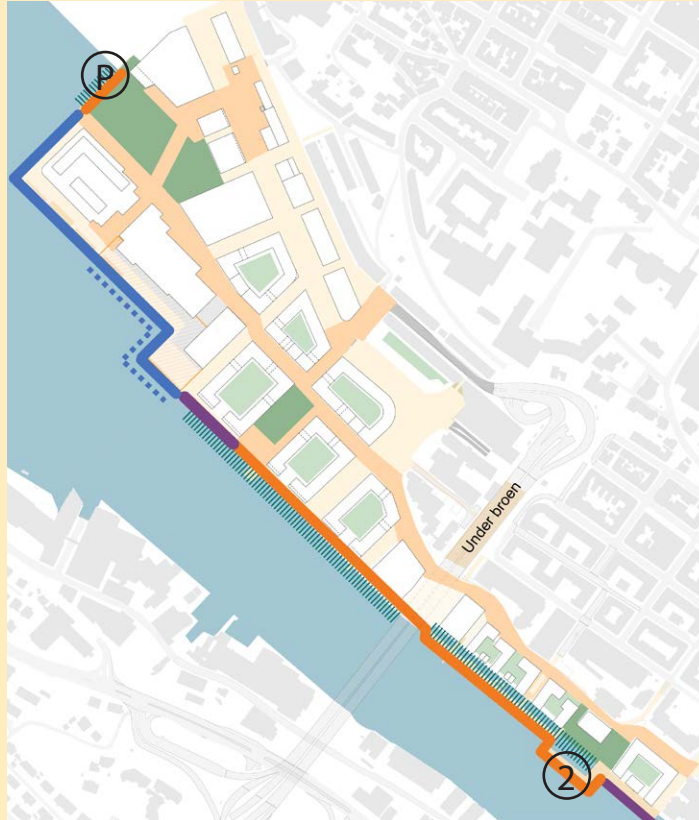
Intensjon

Kaibruken i planområdet Dokken sør skal gjøre sjøfronten tilgjengelig for allmennheten, samtidig som maritime funksjoner ivaretas. Kaiene inngår som aktive byrom med variasjon i bruk, gode overganger mellom land og vann og holdbare løsninger over tid.

Samspill med byrom på land

Alle typer kaibruk skal forstås i sammenheng med tilgrensende byrom på land, som allmenninger, hovedgater, parker, plasser, lek- og idrettsarealer, gårdsrom og øvrige gater. Temakartet for kaibruk viser hvordan de ulike kaitypene møter og kobles til byromsstrukturen på land, og danner grunnlag for stedstilpassede utformingsprinsipper i delområdene.





Snitt 2 sjøbad Møhlenpriskaien ved "Trikkeparken"

Typer kaibruk

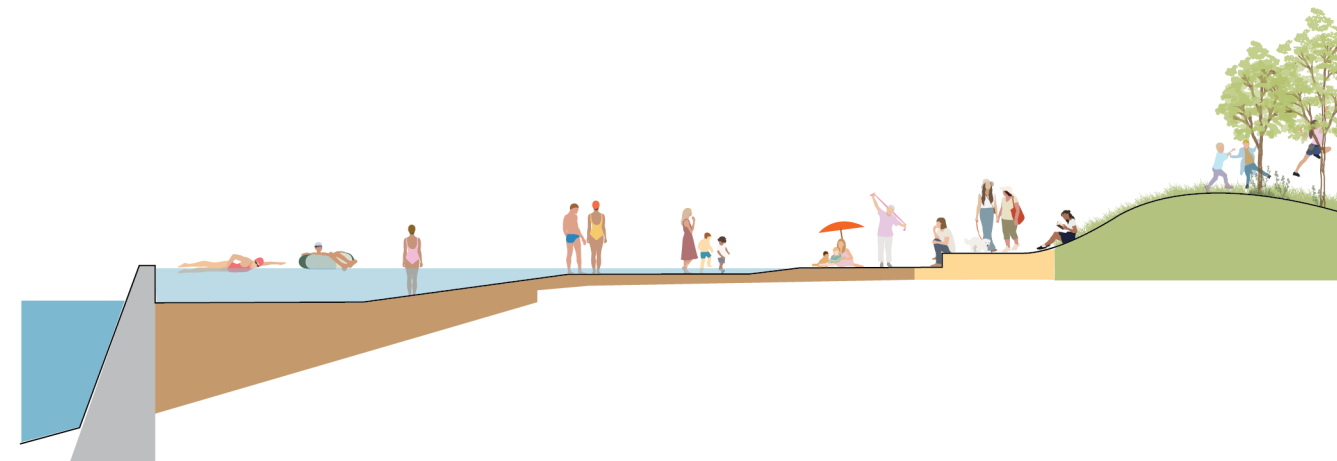
For å tydeliggjøre hvordan ulike deler av sjøfronten kan brukes og utvikles, benyttes følgende kategorier av kaibruk i utformingsprinsippene:

Rekreasjonskai

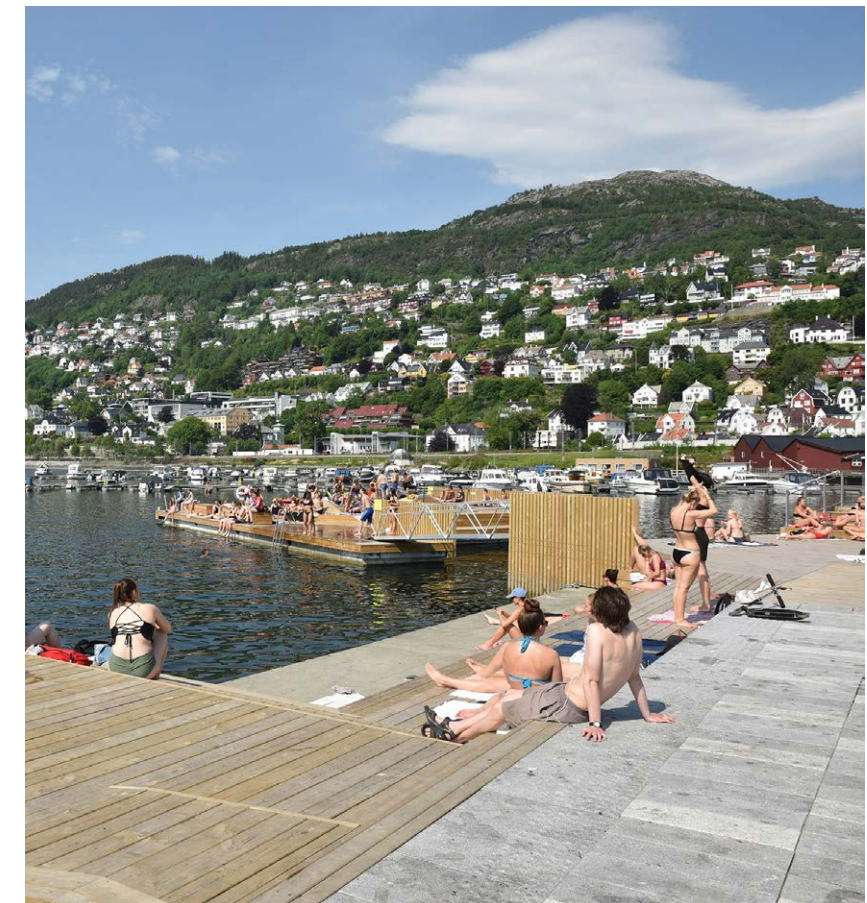
Rekreasjonskai brukes der sjøfronten i hovedsak er tilrettelagt for opphold, ferdsel og friluft.

Kaien skal:

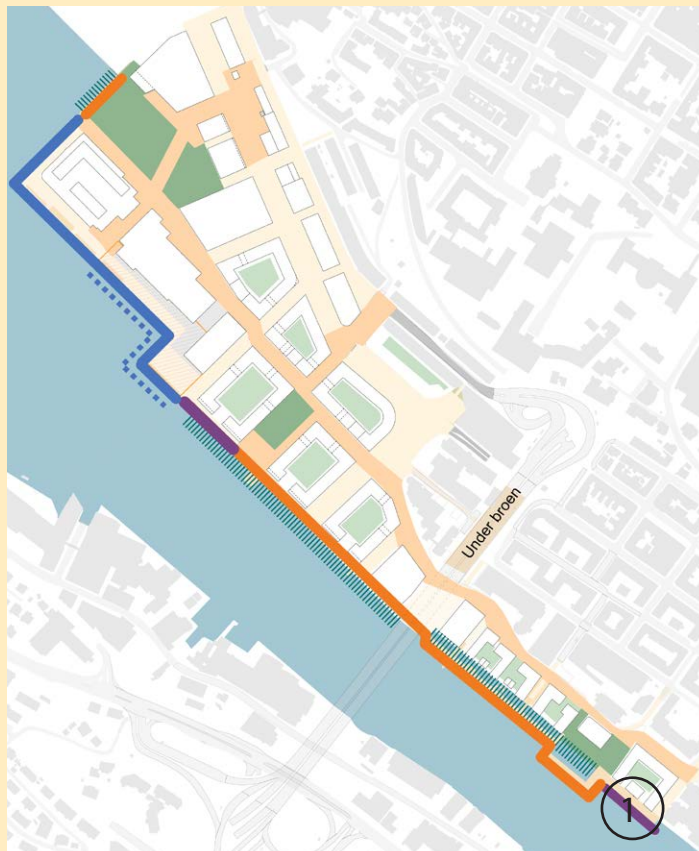
- være offentlig tilgjengelig og inngå som en del av byromsnett
- gi rom for opphold, ferdsel og uformell aktivitet langs vannet
- utformes i tett sammenheng med tilgrensende byrom som park, promenade, plass eller allmenning



Snitt P prinsippsnitt for møte med sjø i deler av "Havparken"



Sjøbad Møllendal

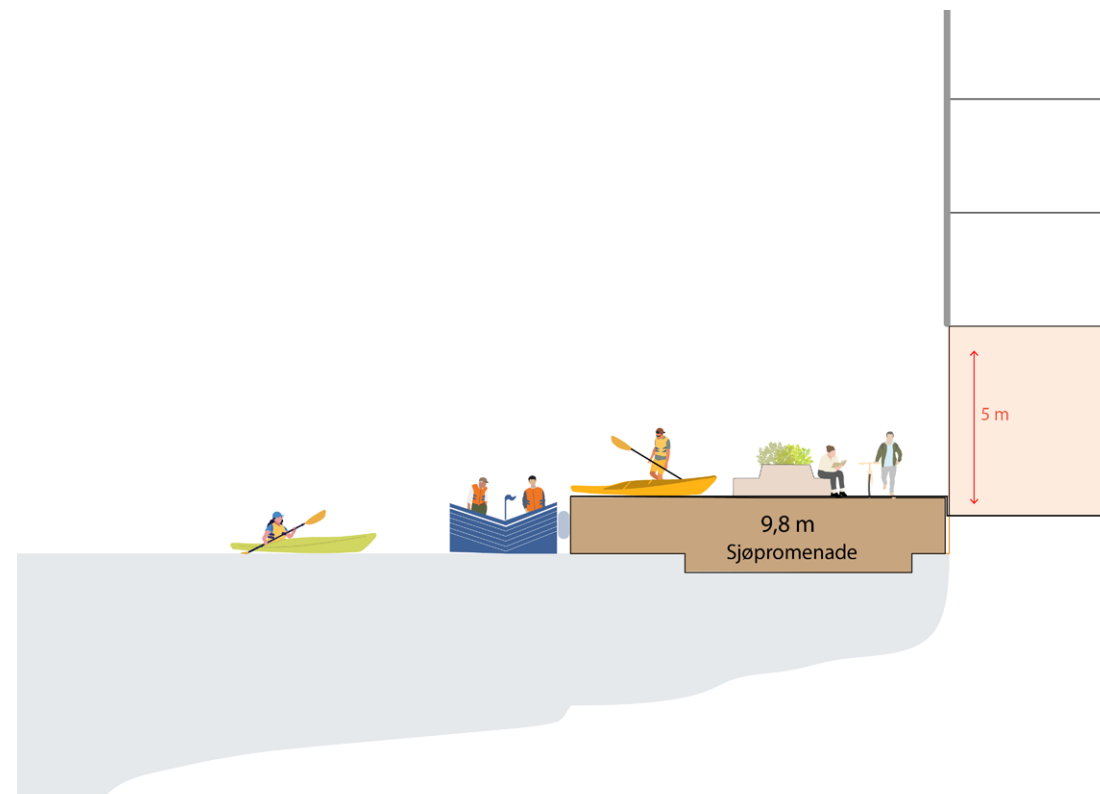


Publikumskai

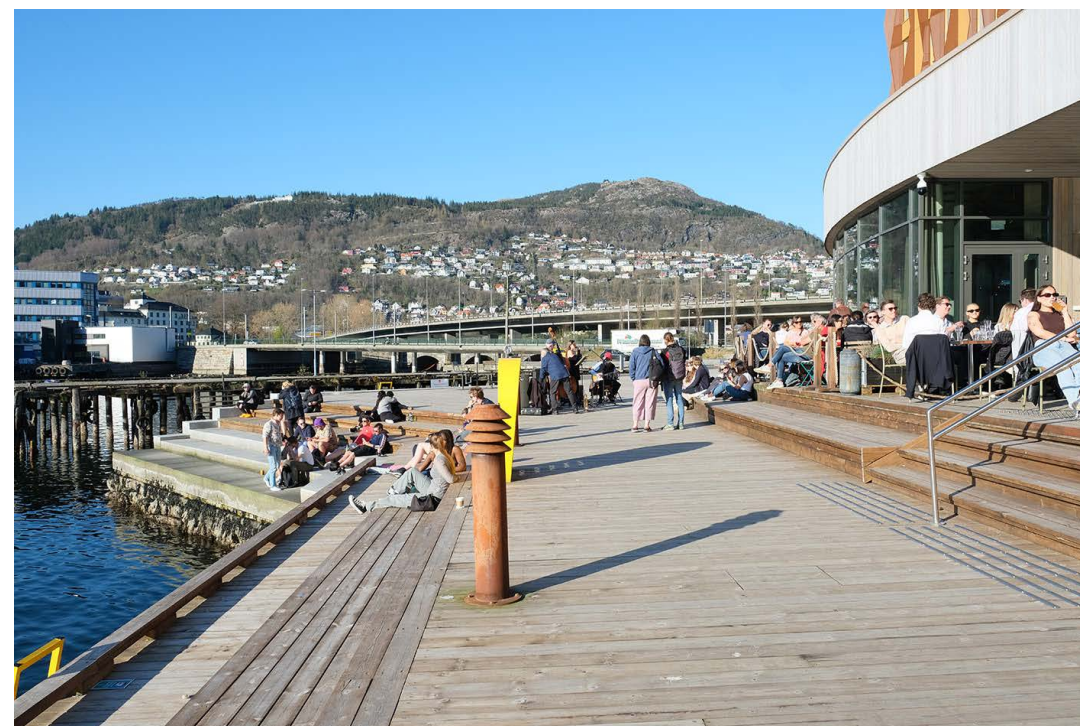
Publikumskai brukes der sjøfronten legger til rette for publikumsrettet maritim aktivitet, som mindre fartøy, gjestebåter eller midlertidige anløp.

Kaien skal:

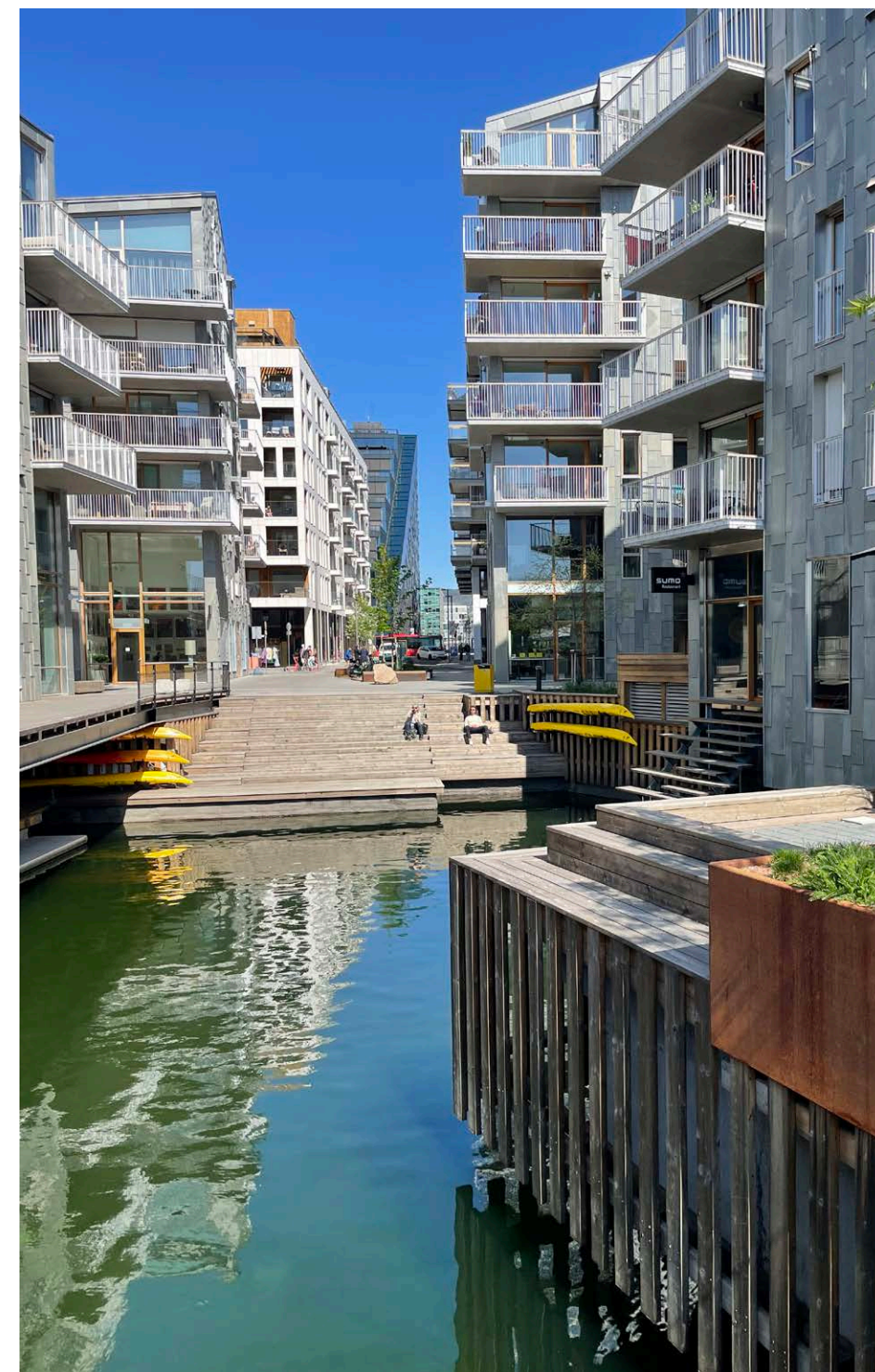
- være tilgjengelig for allmennheten og ha god kobling til byrom på land
- understøtte byliv og aktivitet i tilgrensende byrom
- utformes slik at maritim bruk og opphold kan sameksistere på en trygg og oversiktlig måte



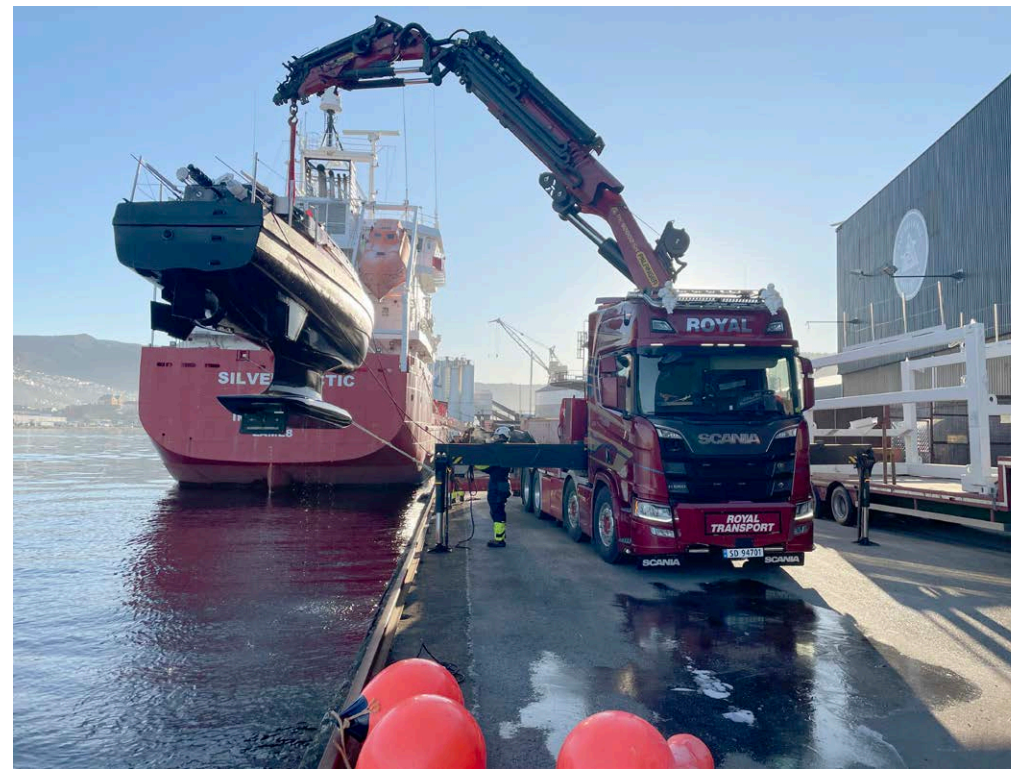
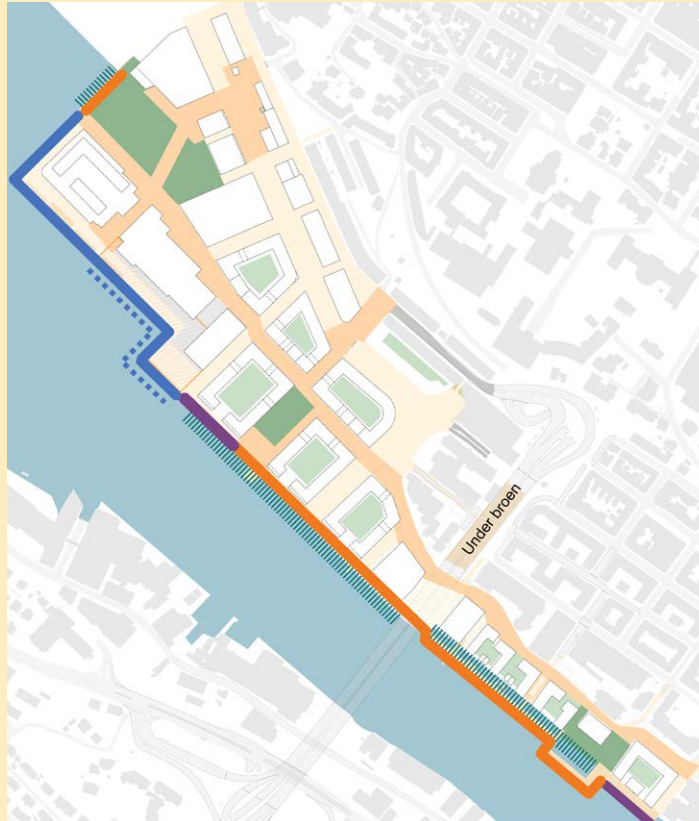
Snitt 1, eksempel på publikumskai



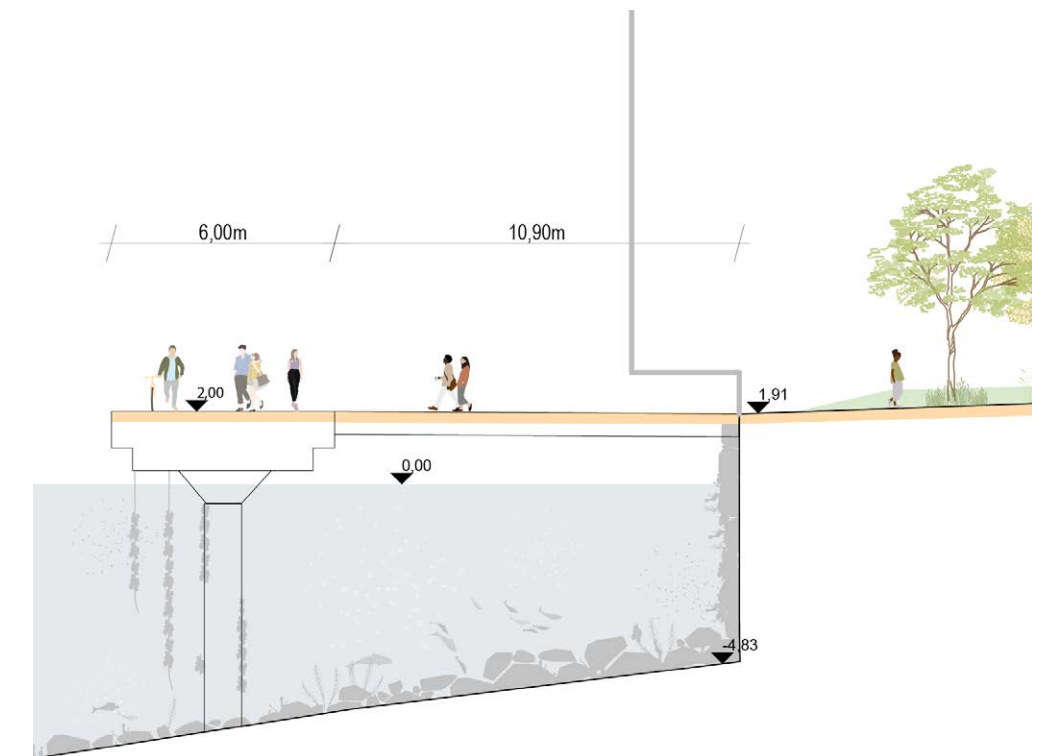
Eksempel publikumskai Solheimsviken



Eksempel publikumskai Bjørvika, Vannkunsten



Eksempel på Havforskningsinstituttets bruk av kai på Laksevågneset. Dette er en USV (fjernstyrt overflatefartøy) som blir brukt til forskningstokt i fjorder, som må opp og serviseres av og til. Foto: Jostein Sundbotten, HI



Kai disponert for skip og andre båter

Kai disponert for skip og andre båter brukes der det er behov for mer omfattende maritim aktivitet knyttet til næring, logistikk eller større fartøy.

Kaien skal:

- utformes slik at maritime funksjoner kan fungere effektivt og sikkert
- avgrenses tydelig mot offentlig tilgjengelige byrom der det er nødvendig
- inngå som del av helheten i sjøfronten, med visuell sammenheng til byrom på land

Kai disponert for HI/Fdir (Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet)

Kai disponert for HI/Fdir brukes der sjøfronten er knyttet til Havforskningsinstituttets virksomhet, med behov for spesialisert maritim bruk og sikkerhet.

Kaien skal:

- tilpasses institusjonens funksjonelle behov
- ha tydelig avklaring mellom tilgjengelige og restriktive områder
- inngå visuelt og romlig i sjøfronten og møte byrom på land på en tydelig og lesbar måte

Bynatur i vann

Bynatur i vann brukes der overgangen mellom by og sjø utformes med vekt på økologiske og landskapsmessige kvaliteter.

Denne typen kaibruk skal:

- bidra til biologisk mangfold og intuitive og naturpregede vannkanter
- inngå som en forlengelse av park, rekreasjonskai eller blågrønne byrom
- gi visuell og opplevelsesmessig kontakt med sjøen, også der fysisk ferdsel langs vannkanten er begrenset

Mobilitet

Begrepsavklaring

Mobilitet beskriver hvordan mennesker beveger seg til- og fra, gjennom og innenfor planområdet, med vekt på gange, sykkel, kollektivtransport og nødvendig bylogistikk.

Intensjon

Mobilitetsløsningene i planområdet Dokken sør skal prioritere gående, syklende og kollektivtransport og skal bidra til en tilgjengelig, trygg og tydelig sammenheng mellom planområdet og omkringliggende byområder i Bergenhus bydel. Løsningene skal understøtte byliv og oppholdskvaliteter i byrommene og redusere bilavhengighet.

Delområder i utformingsprinsippene

Mobilitetsprinsippene konkretiseres stedstilpasset gjennom sammenhengende gang- og sykkelforbindelser, koblinger mellom byrom og håndtering av nødvendig biltrafikk på byens premisser.



I tråd med transportpyramiden skal gående ha høyest prioritet i byområder som på Dokken sør. Mobilitetssystemet skal også stimulere til at flere mennesker sykler mer enn i dag. Det er andre egenskaper som sikrer attraktivitet for disse trafikantgruppene enn for kollektivreisende og reisende med bil. Tilbudet for gående og syklende vurderes dermed ut fra hvor attraktivt tilbudet kan bli.

Følgende hensyn er vektlagt for gående, for å oppnå god måloppnåelse:

1. Det er romslige arealer for gående de fleste steder med god tilgang på sol, utsikt og vegetasjon
2. Gangfeltene er effektive, trafikksikre, universelt utformet og oppleves trygge
3. De viktigste forbindelsene til områdene rundt er synlige og tilgjengelig for flere
4. Nettet er finmasket, og det er lett å orientere seg og få

For å oppnå god måloppnåelse er følgende hensyn vektlagt for syklende:

1. Det er lett å følge hovedtilbud for sykkel gjennom området og over fjorden for den som ikke er kjent.
2. Syklende har egne trafikksikre arealer som beskytter mot skade i gater med mer trafikk og store kjøretøy.
3. Sykkelruten går ikke gjennom unødige hindringer, forsinkelser eller omveier.
4. Syklende har god tilgang til de mest relevante byrommene i nærmiljøet.
5. Det finnes snarveier eller andre fordeler, slik som godt tilrettelagte og tryggesykelarealer som gjør sykling mer praktisk enn å ta bilen.



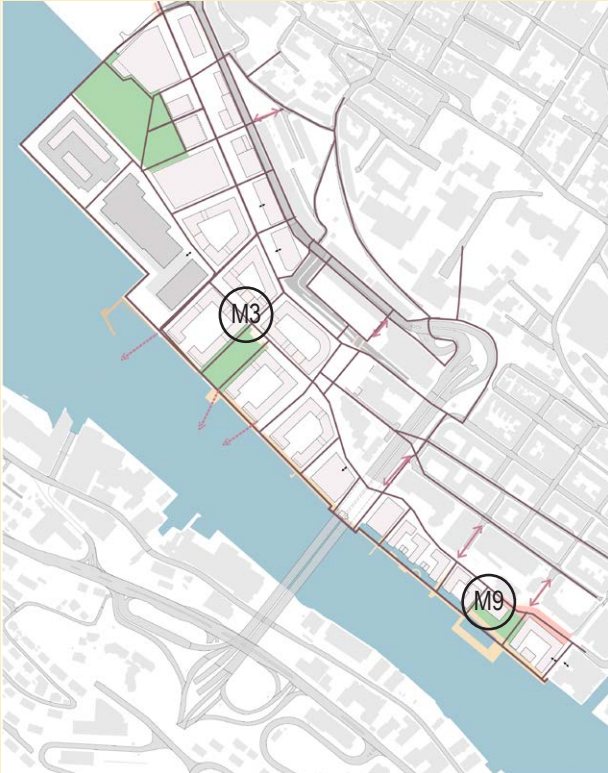
"Gåbyen" Dokken, kartet viser målpunkt og kollektivholdeplasser innenfor en rasius på 500 og 1000 meter med "Havparken" i senter



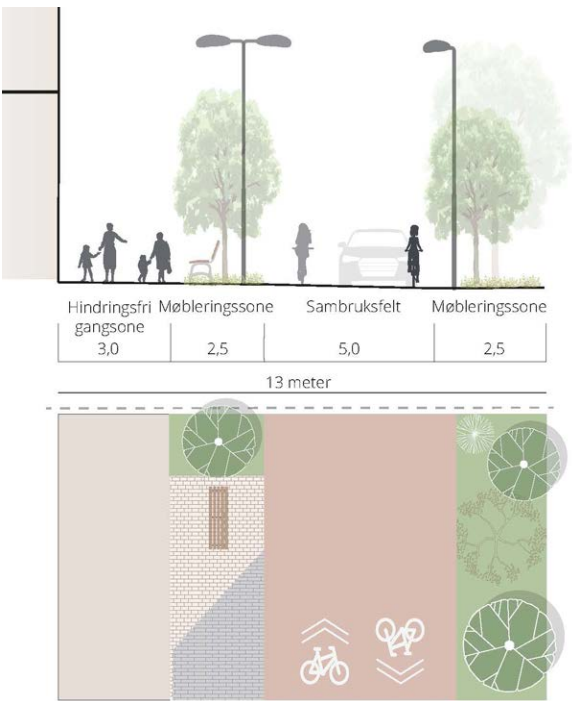
Transportpyramiden

Rekkevidde i gange for forskjellige grupper. Figur PBE, med innhold tatt fra Handlingsplan for fysisk aktivitet, 2005-2009 / Statens vegvesen, Håndbok 140 – Konsekvensanalyser, 2014

Gange

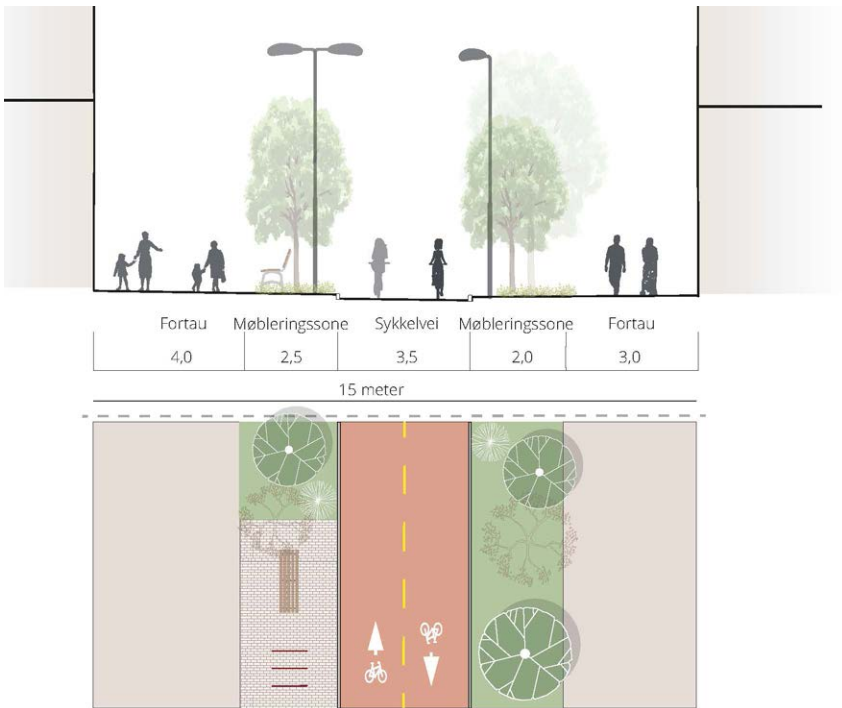
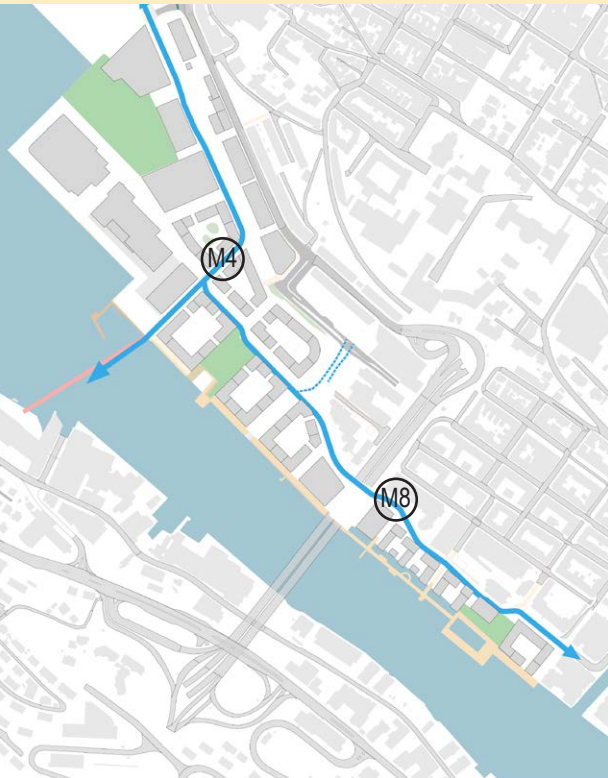


Snitt M3 viser «Grønnegaten» rett ved «Frielenesparken». Den brede fleksible møbleringssonen kan romme alt fra var-eleveringslommer, HC plasser, vegetasjon, sittemøbler og sykkel-stativ. Illustrasjon: Norconsult

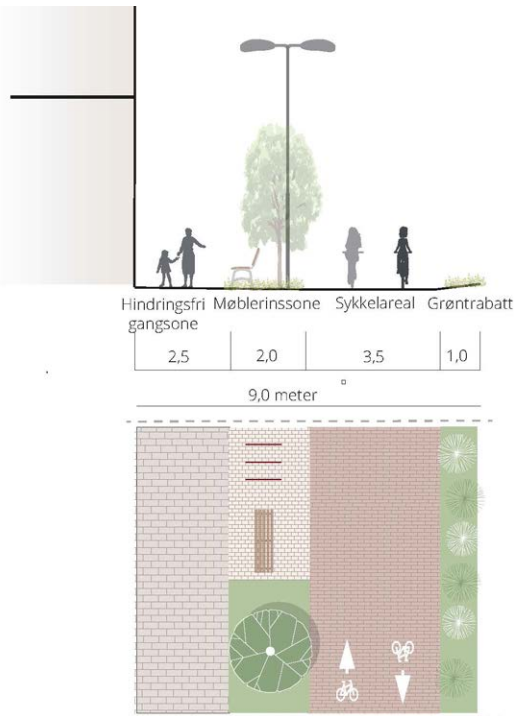


Snitt M9 viser O.J. Brochs gate, «Grønnegaten» ved «Trikkepar-ken» der sambruksgaten stenges og det tilrettelegges kun for syklende og gående videre østover. Illustrasjon: Norconsult

Hovedtilbud sykkel



Snitt M4 viser «Sjøhestgaten» tilrettelagt for syklende med sykkelvei tosi-dig brede fortau for gående og fleksibel møbleringssone på begge sider av sykkelveien. Illustrasjon: Norconsult



Snitt M8 viser O.J.Brochs gate, «Grønnegaten» langs Møhlenpriskaien. Den etableres som sambruksgate. Illustrasjon: Norconsult

Kollektiv før bybane

Det er forventet at transformasjonen av Dokken sør skal starte før bybanen er bygget. Derfor må mobilitetskonseptet som legges til grunn for områdereguleringsplanen ta høyde for en lengre periode med kollektivbetjening uten bybane. Det er derfor utarbeidet en mulighetsstudie som ser på alternativer for busstrasé gjennom Dokken-området (Asplan Viak 07.08.2025).

Mulighetsstudien gjør vurderinger av hvilke bussløsninger som trafikalt er mulig å etablere ut ifra noen predefinerte premisser knyttet til trafikkutvikling i Bergens sentrale deler og hvordan kollektivtilbudet bør tilrettelegges.

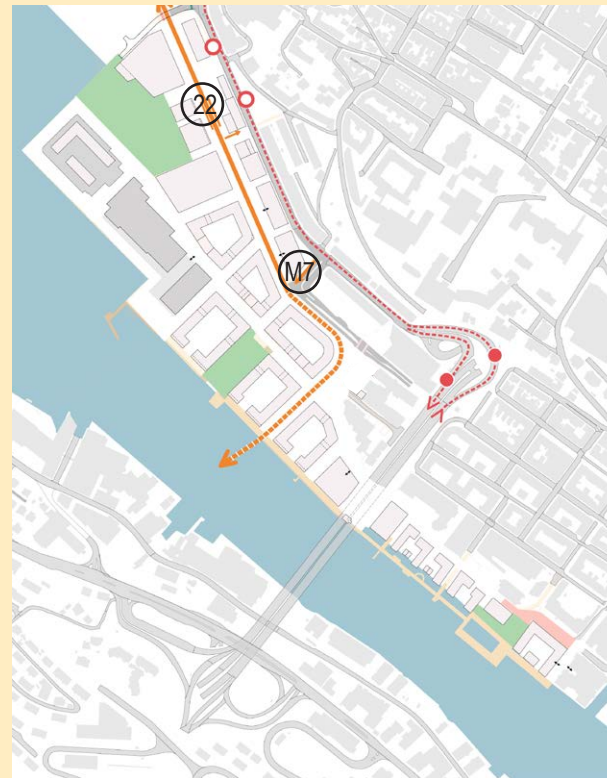
I hovedsak er anbefalingen en trinnvis utbygging av kollektivsystemet i takt med transformasjonen på Dokken sør i tre steg:

1. Buss i dagens Torborg Nedreaas' gate
2. Buss i «Kollektivgaten»
3. Bybane i «Kollektivgaten»

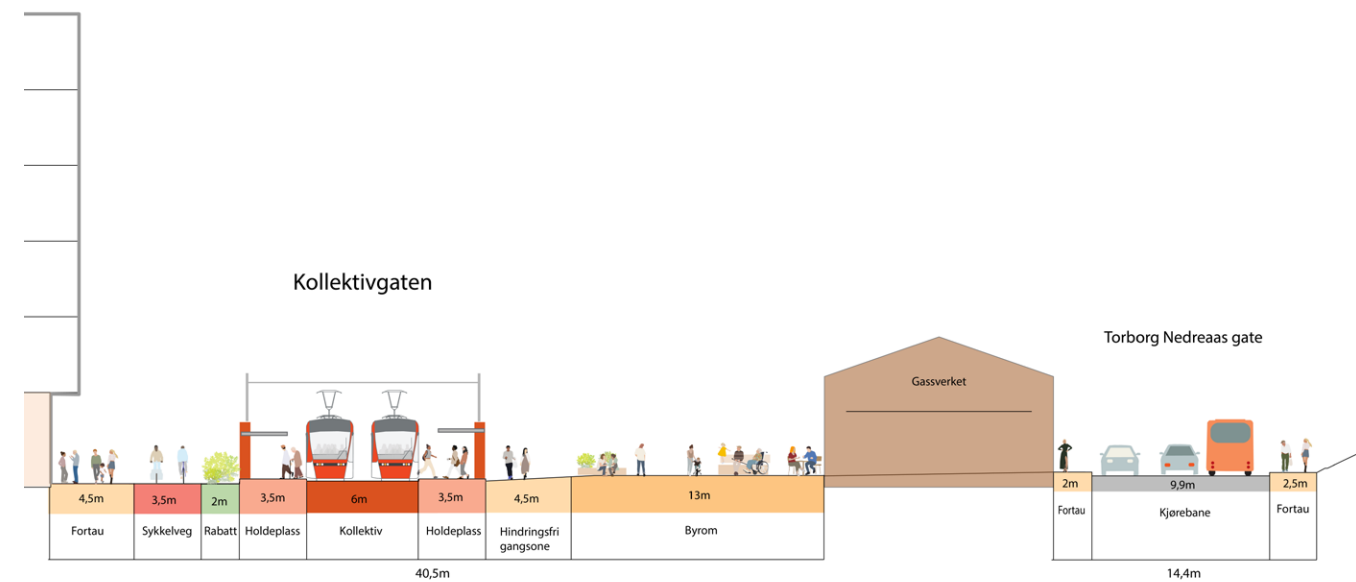
For å oppnå god måloppnåelse er følgende hensyn vektlagt for kollektivreisende:

Holdeplassen gir umiddelbar tilgang til de viktigste publikumsrettete målpunktene

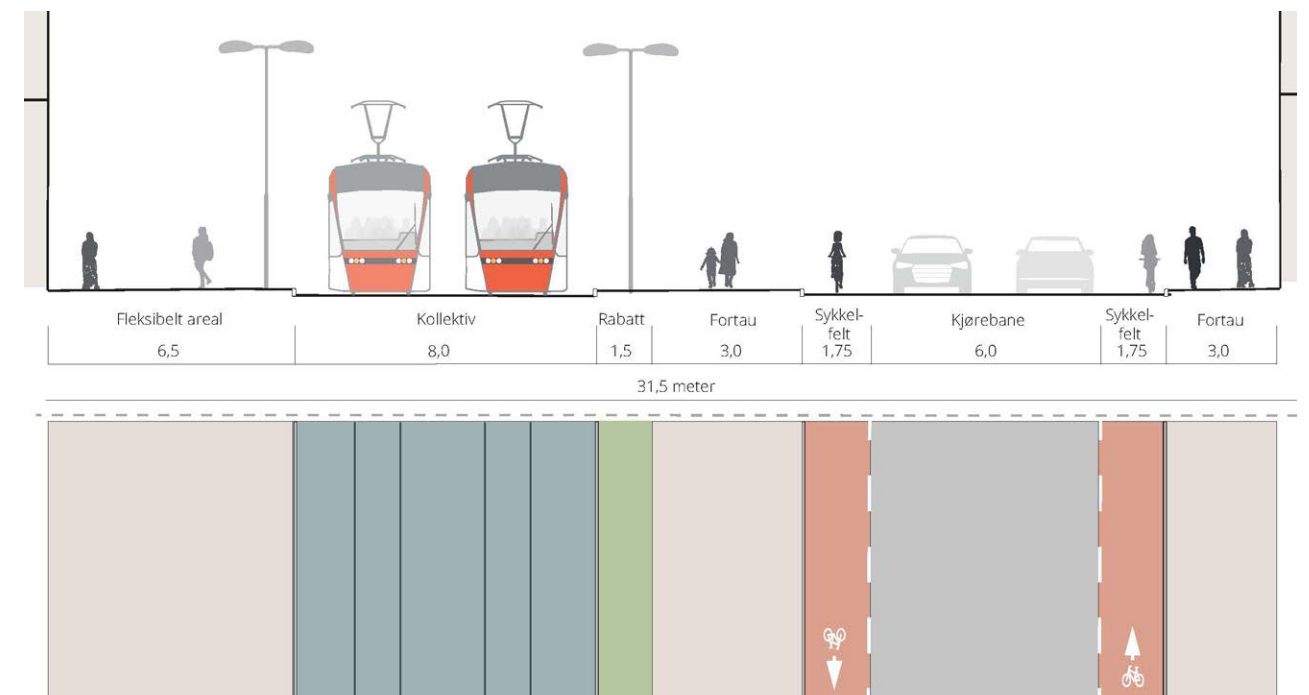
1. Avstanden fra boligene i området til holdeplassen er tilstrekkelig kort til at beboere bruker tilbudet
2. Tilstrekkelig areal til at ev. daglinje bybane kan være separat og mest mulig uhindret av annen trafikk
3. Bussbetjening skjer med minst mulig forsinkelser i makstimen morgen og ettermiddag gitt de trafikale forholdene i Torborg Nedreaas gate
4. Løsningene påvirker ikke trafikkavviklingen negativt på det overordnede vegnettet



Bybaneholdeplass Kaigaten, hindringsfri gangsone og perrong

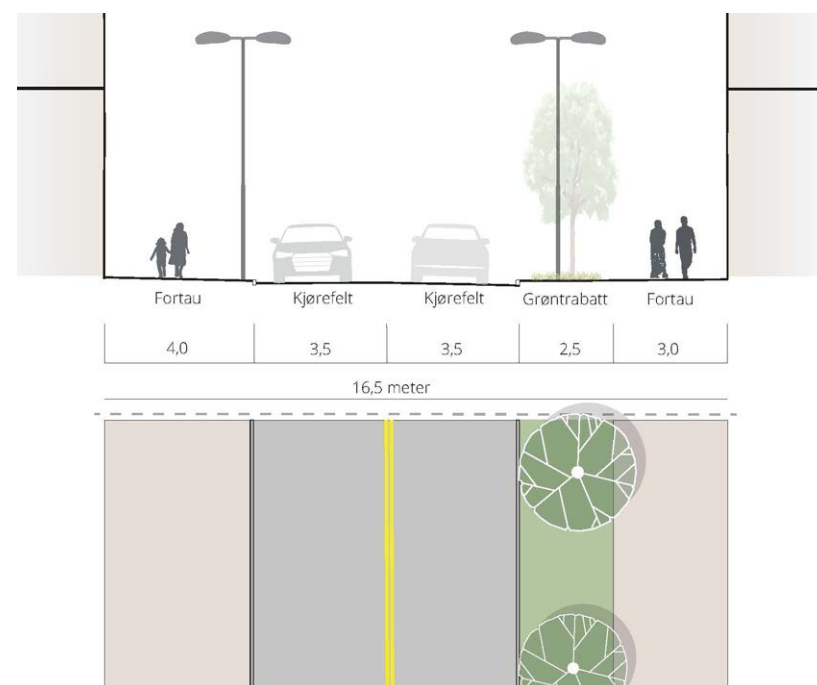
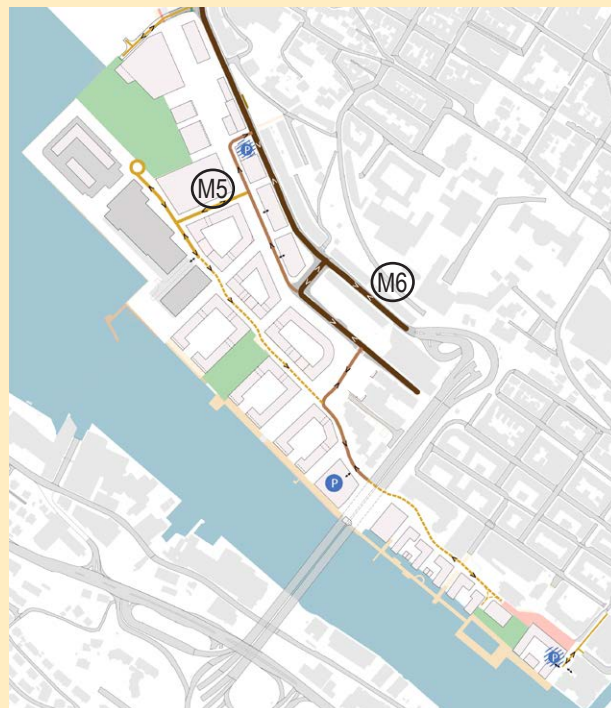


Snitt 22. Holdeplass for kollektiv. Det skal etableres et større byrom innenfor SF16 som sammen med tilgrensede fortau og gangareal skal sikre attraktive oppholdsarealer, god kapasitet for kollektivreisende og gode forbindelser både mot parken i vest og Bergen sentrum i øst. Endelig form og avgrensning av byrommet skal bestemmes i detaljreguleringsplan

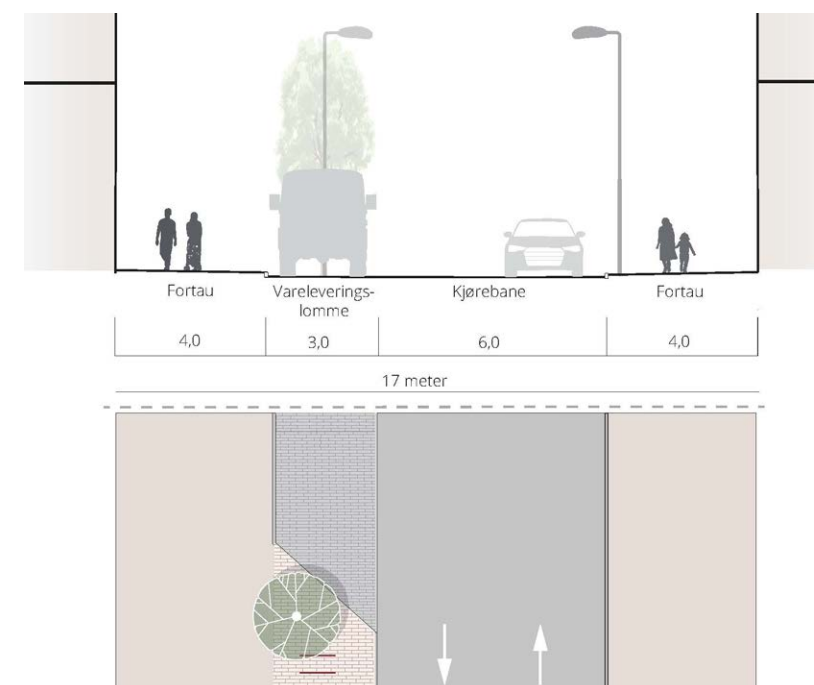


Snitt M7 viser O.J. Brochs gate der det går kollektiv og hvor det tilrettelegges med sykkelfelt i begge retninger langs kjørebanelen. Illustrasjon: Norconsult

Kjøremønstre, bylogistikk og parkering



Snitt M6 viser Bredalsmarken som er hovedadkomstgate for kjøretøy til og gjennom området. Illustrasjon: Norconsult



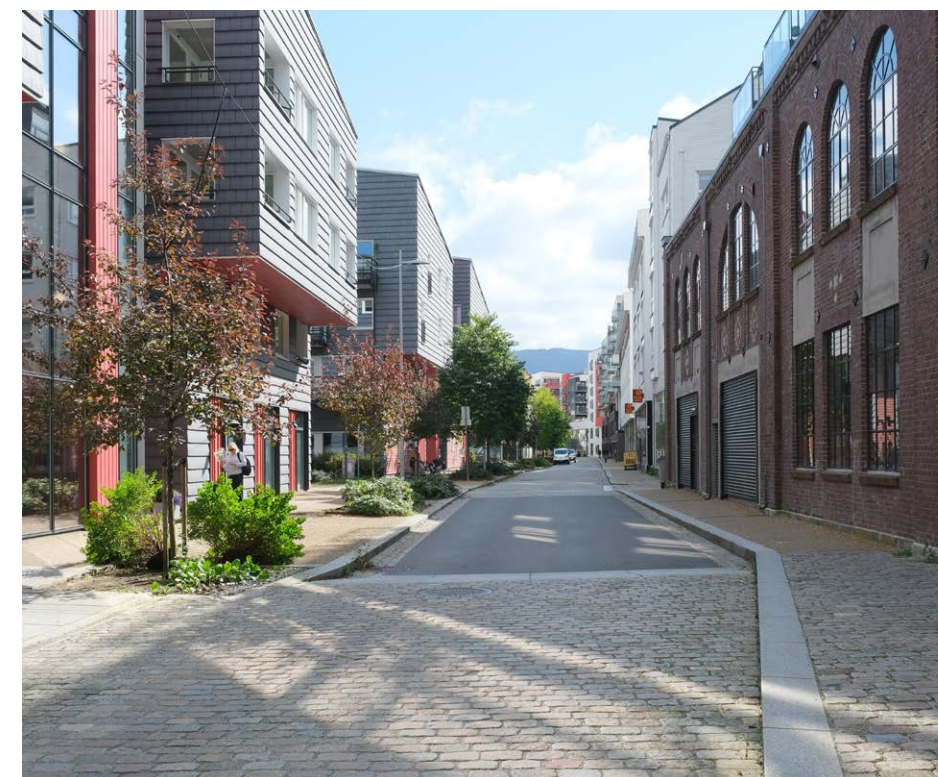
Snitt M5 viser "Skolegaten" med fleksibel møbleringssone som tilrettelegges med vareleveringslommer, vegetasjon og annen møblering. Illustrasjon: Norconsult

Følgende hensyn er vektlagt for parkering og bylogistikk, for å oppnå god måloppnåelse:

1. Nødvendig bilttrafikk har god tilgang og kommer enkelt ut på hovedveisystemet uten å rygge
2. Tilkomst med privatbil er mulig, men med klart lengre omveier for gående og syklende i nærområdet
3. Renovasjon har ryddige arbeidsforhold og kommer til der det trengs
4. Det legges til rette for noe areal til HC-plasser i interngatene og ellers i parkeringsanlegg



Strandgaten, vareleveringslommer, beplantning og HC parkering



Damsgårdsveien overgang fra torg til gate

KDP Kollektiv Laksevåg

Byråd for byutvikling gav i november 2025 føring til KDP Laksevåg om at:

- Alternativ A1-bro på Dokken forkastes av hensyn til 75-meters avstandskravet fra HI/Fdir
- Alternativ A1 og A3 på Laksevåg med A4-bro på Dokken, vurderes videre i KU som den ytterste fjordkryssingen
- Alternativ B1 og B4 vurderes videre i KU

I områdeplanen er føringen fra byråden håndtert slik:

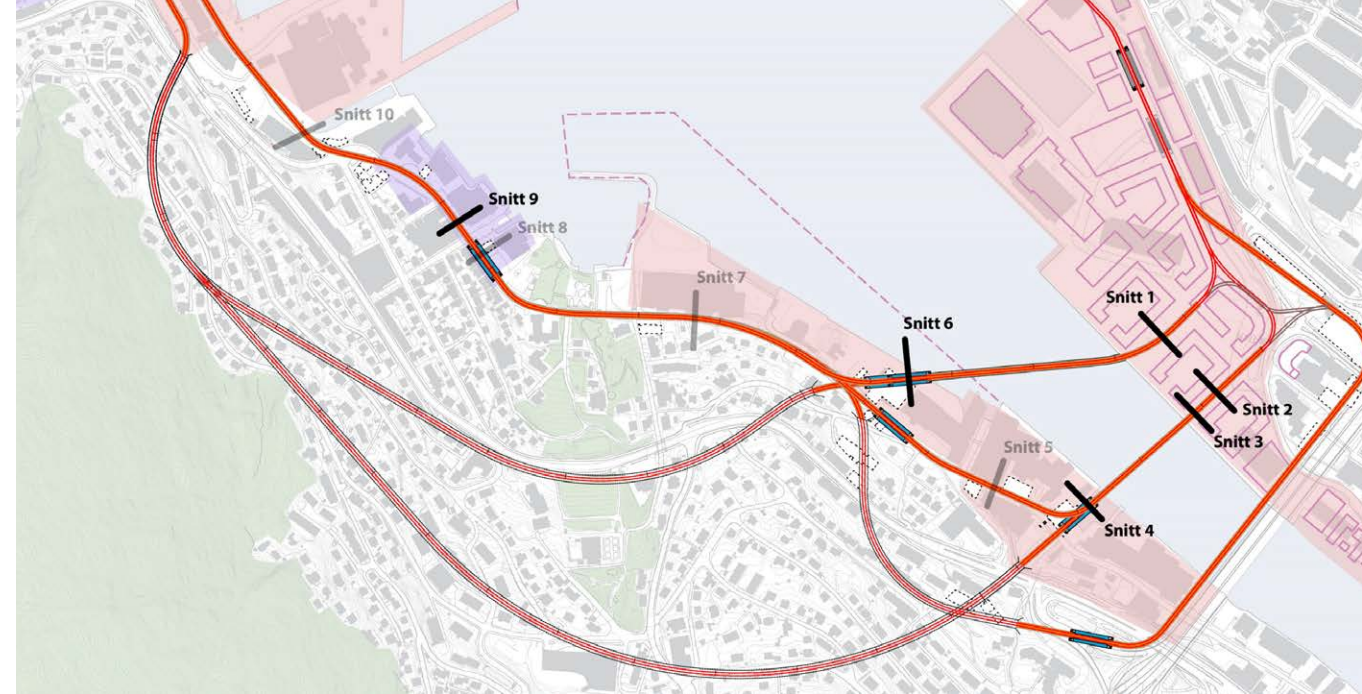
- Alternativ B1 er innarbeidet i planforslaget for Dokken sør. Areal til optimalisering og gjennomføring av alternativet er sikret gjennom hensynssone og bestemmelser.
- Areal til og gjennomføring av A4 er sikret gjennom hensynssone og bestemmelser. A4 er ikke innarbeidet som del av plangrepet i Dokken sør-planen.

PBE og Norconsult anbefaler i KU for KDP Laksevåg alternativ A4, etter en samlet vurdering av konsekvenser for areal- og transport. Alternativ B1 beskrives som gjennomførbart.

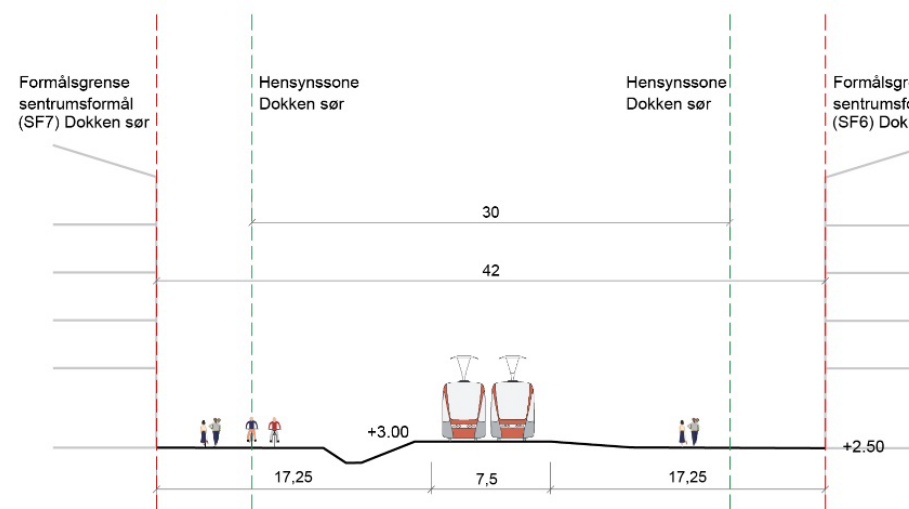
Planforslaget for Dokken sør anbefaler, og har lagt til grunn alternativ B1, som avviker fra anbefalingen i KDP. Konsekvensene av alternativ A4 er i liten grad undersøkt for Dokken Sør. Foreløpige vurderinger av A4 mot B1 er:

- Alternativ A4 går tvers gjennom planområdet og gir mindre formålstjenlige areal på begge sider av banetraseen. Sammenlignet med planforslaget legger A4 seg i det sentralt plasserte byrommet/ allmenningen, og deler et planlagt skjermet boligområde i to deler. Flere kvartaler og bygninger vil bli utsatt for støy fra flere sider.
- Alternativ B1 med brolanding på Dokken vil kreve videre optimalisering. Dette vil kreve areal og tilpassinger i planen for Dokken sør. Dette er så langt vurdert å være mer lokale tilpassinger av tilgrensende felt. Dersom det i B1 også skal tas høyde for tunnelløsning til sentrum og ev. holdeplass vil dette innebære langt større omarbeiding av Dokken sør.

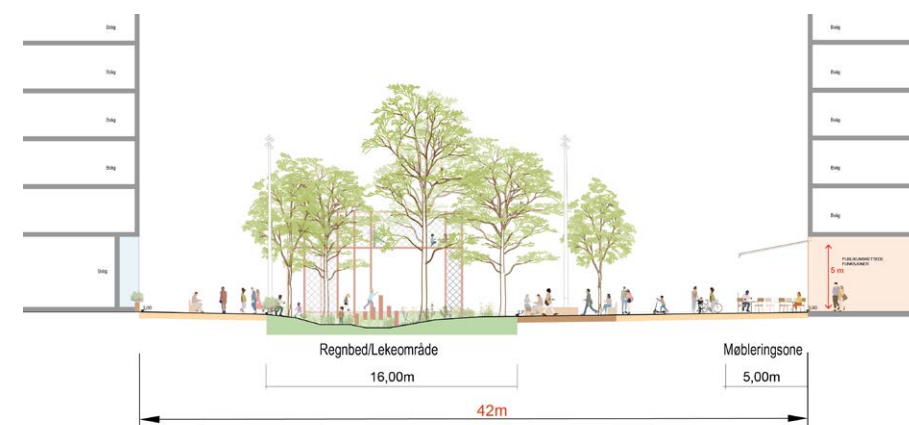
Snitt til høyre indikerer hvordan en ev. bybane i henholdsvis A4 og B1 kan endre planforslaget, samt hvilke tilpasninger som må gjøres i planforslaget etter offentlig ettersyn ved beslutning om banetrasé.



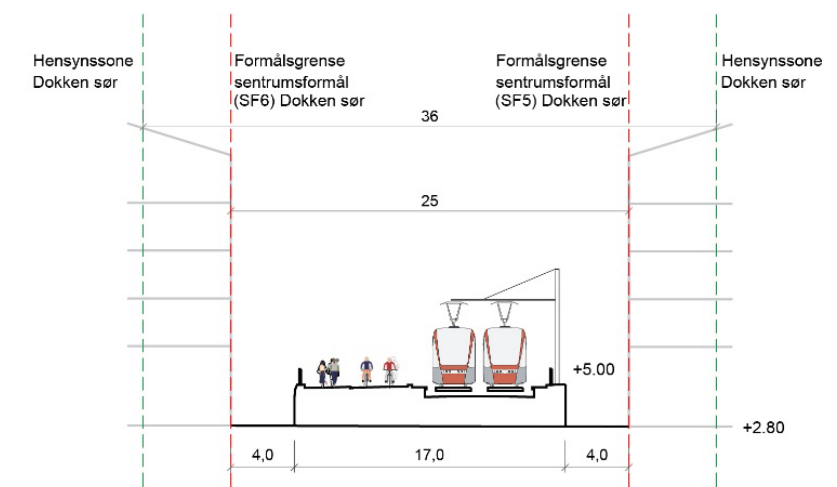
KU alternativer for bybanetrasé KDP Kollektiv Laksevåg



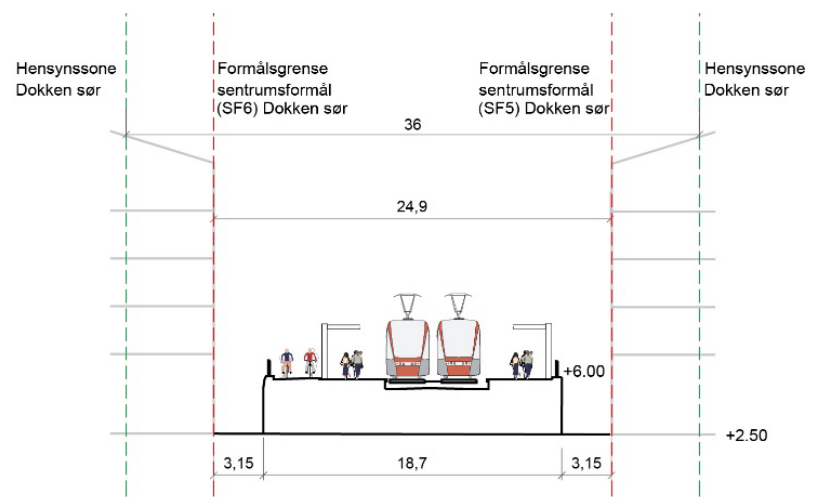
KDP snitt 1 – Dokken sør for alternativ A1-A4 og A3-A4.
Illustrasjon: Norconsult



Snitt 12 (illustrasjonsplan Dokken sør) – Frielenesparken, vist fra samme ståsted som snittet over



KDP snitt 2 – Dokken sør for alternativ B1 og B4
Illustrasjon: Norconsult



KDP snitt 3 – Dokken sør – variant med holdeplass.
Illustrasjon: Norconsult

DEL 2 – UTFORMINGSPRINSIPPER FOR DELOMRÅDER

Innledning

Del 2 viser hvordan overordnede strukturer og prinsipper fra Del 1 kan anvendes stedstilpasset i ulike deler av planområdet. For å håndtere variasjon i romlige forutsetninger, byromstyper, funksjoner og kontakt med sjøen, er planområdet delt inn i tre delområder.

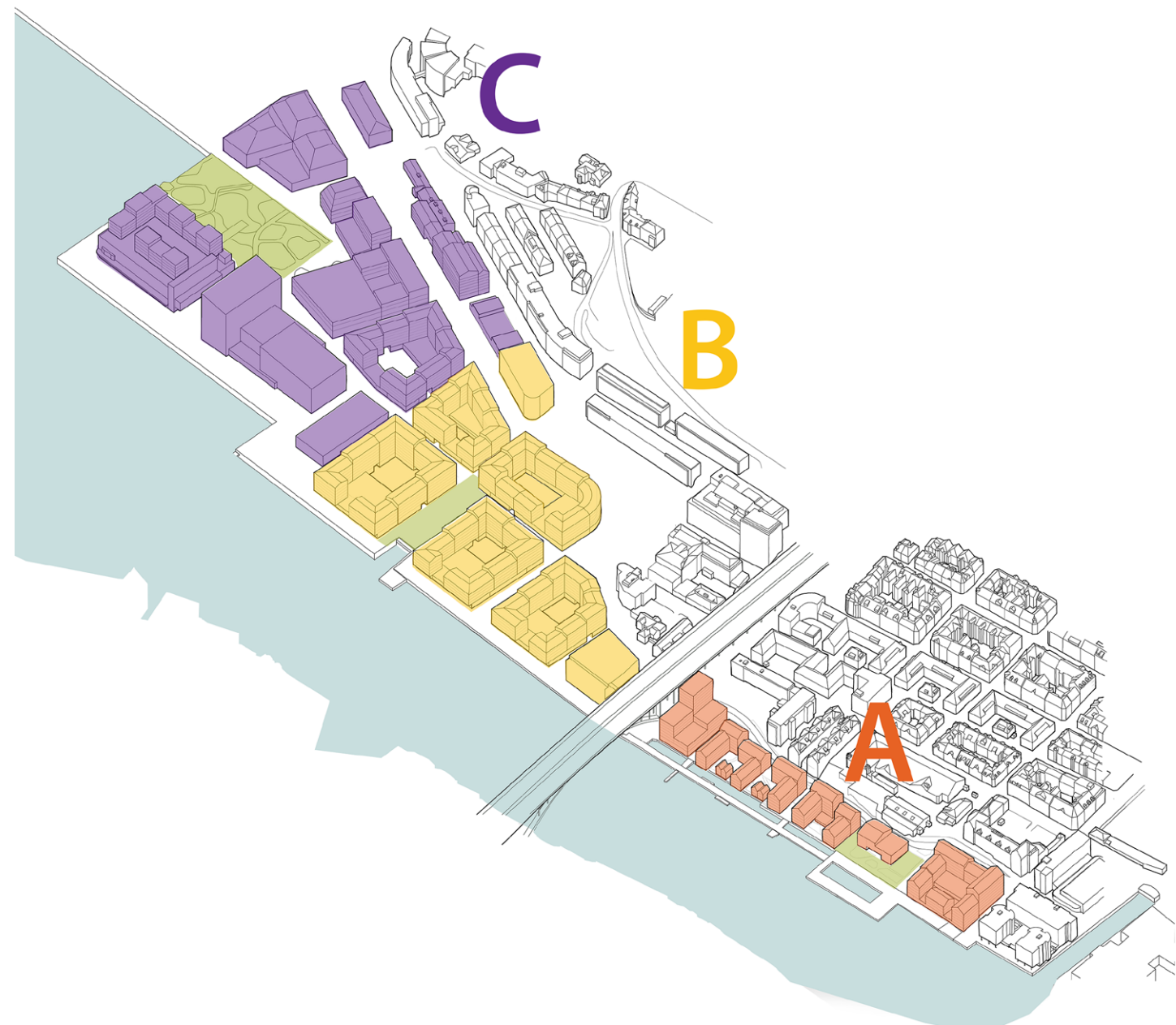
Delområdene har ulike roller og karaktertrekk, men inngår samlet i én helhetlig bystruktur. Utformingsprinsippene er retningsgivende for videre detaljregulering og prosjektering, uten å fastsette endelig utforming.

Videreføring av Arkitekturveileder for Bergen

Utformingsprinsippene tar utgangspunkt i Arkitekturveileder for Bergen – 1. utkast (10.11.2025) og viderefører fire tema fra veilederens del om grunnleggende visuelle kvaliteter i arkitektur:

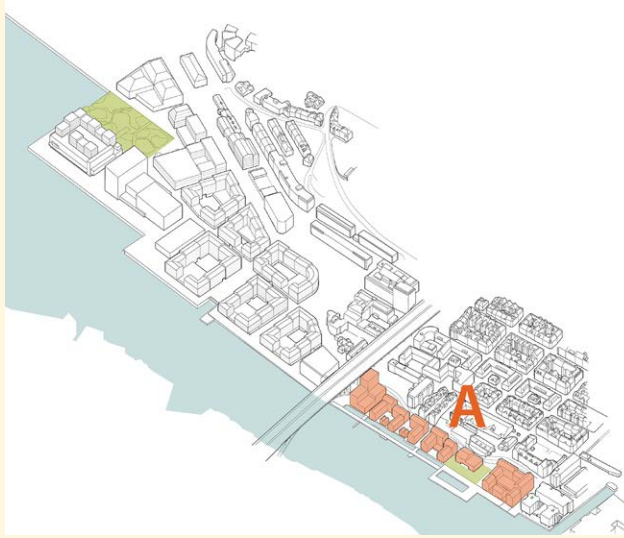
- volum
- første- etasje
- tak
- bygg i sammenheng

Temaene beskriver overordnede romlige kvaliteter som er særlig relevante på områdereguleringsnivå, og danner et felles rammeverk for vurdering av byform, volumoppbygging, sammenheng mellom bygninger og samspill mellom bebyggelse og byrom. Prinsippene anvendes stedstilpasset i de enkelte delområdene.





Delområde A - Møhlenpris



Karakter og hovedgrep

Delområde A omfatter Møhlenpriskaien og fungerer som et bindeledd mellom eksisterende nabolag på Møhlenpris og den nye sjøfronten sør for Puddefjordsbroen. Området ligger i overgangen mellom etablert bystruktur, nye byrom innenfor planområdet Dokken sør og rekreasjonsområder langs sjøen, med nærhet til Møhlenpris skole og Bystrand Slippen på Marineholmen.

Utviklingen skal bygge videre på eksisterende gatestruktur og styrke forbindelsene til omkringliggende gater på Møhlenpris, samtidig som området åpnes mot sjøen og inngår i en sammenhengende, offentlig tilgjengelig sjøfront. Historisk lesbarhet skal ivaretas gjennom tilpasning til gatestruktur, viktige siktlinjer og videreføring av historiefortellende elementer, herunder Skur 26. I områderegeringsplanen er Skur 26 foreslått regulert til offentlig tjenesteyting med tilhørende park-, leke- og uteoppholdsarealer.

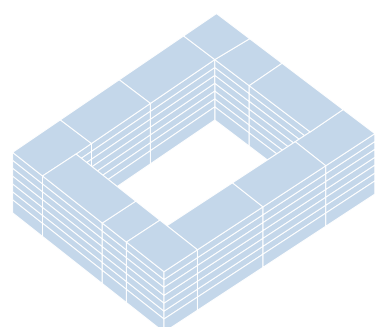
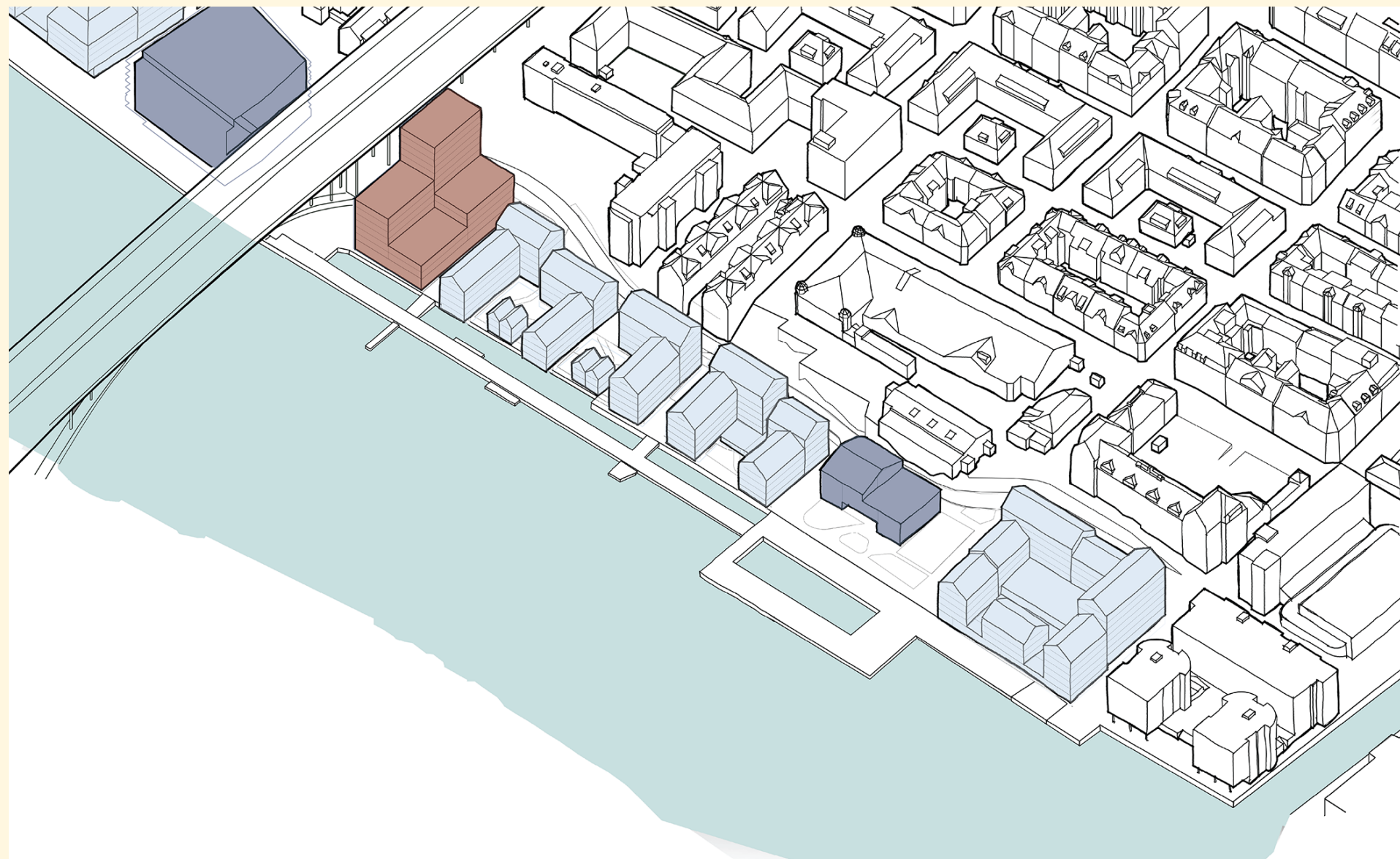
Langs sjøen skal det legges til rette for en kombinasjon av publikumsrettede kaiområder og rekreasjonskai, med innslag av bynatur i vann. Delområdet skal ha gode gang- og sykkelforbindelser til omkringliggende gater, med hovedsykkeltilbud i O.J. Brochs gate og parkering under bakken i den sørligste delen av delområdet.



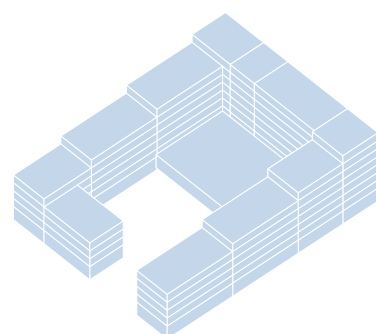
Bygg i sammenheng

Bebyggelsen i delområde A skal i hovedsak organiseres som bygg i sammenheng, der flere bygningsvolumer inngår i en samlet romlig struktur som definerer gater, byrom og indre rom. Den dominerende strukturen er halvåpen kvartalsstruktur, som bidrar til tydelige byromsvegger mot omkringliggende gater og sjøfront, samtidig som den gir rom for åpninger, passasjer og visuelle forbindelser.

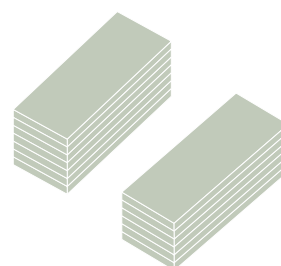
Kvartalsstrukturen løses gjennom ulike romlige varianter, herunder oppbrutte kvartaler og hesteskoformet bebyggelse, tilpasset eksisterende gatestruktur, siktlinjer og overgangen mellom by og sjø. I tillegg inngår enkelte frittstående bygningsvolumer, herunder transformert lagerbebyggelse, som markerte elementer i strukturen og som forholder seg direkte til byrom og park.



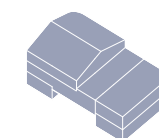
Lukket kvartal



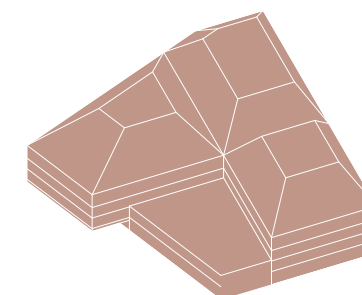
**Halvåpent kvartal
Hestesko**



Lamell



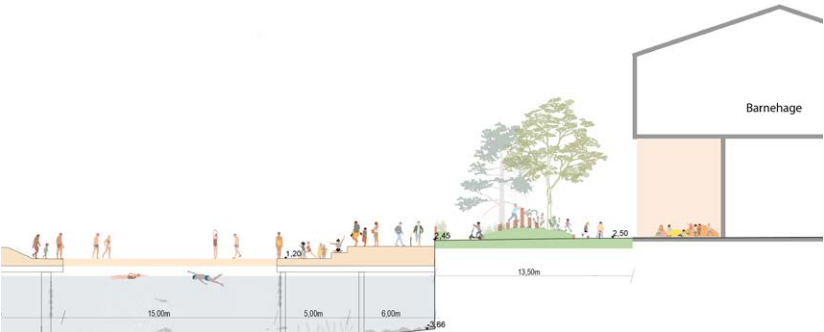
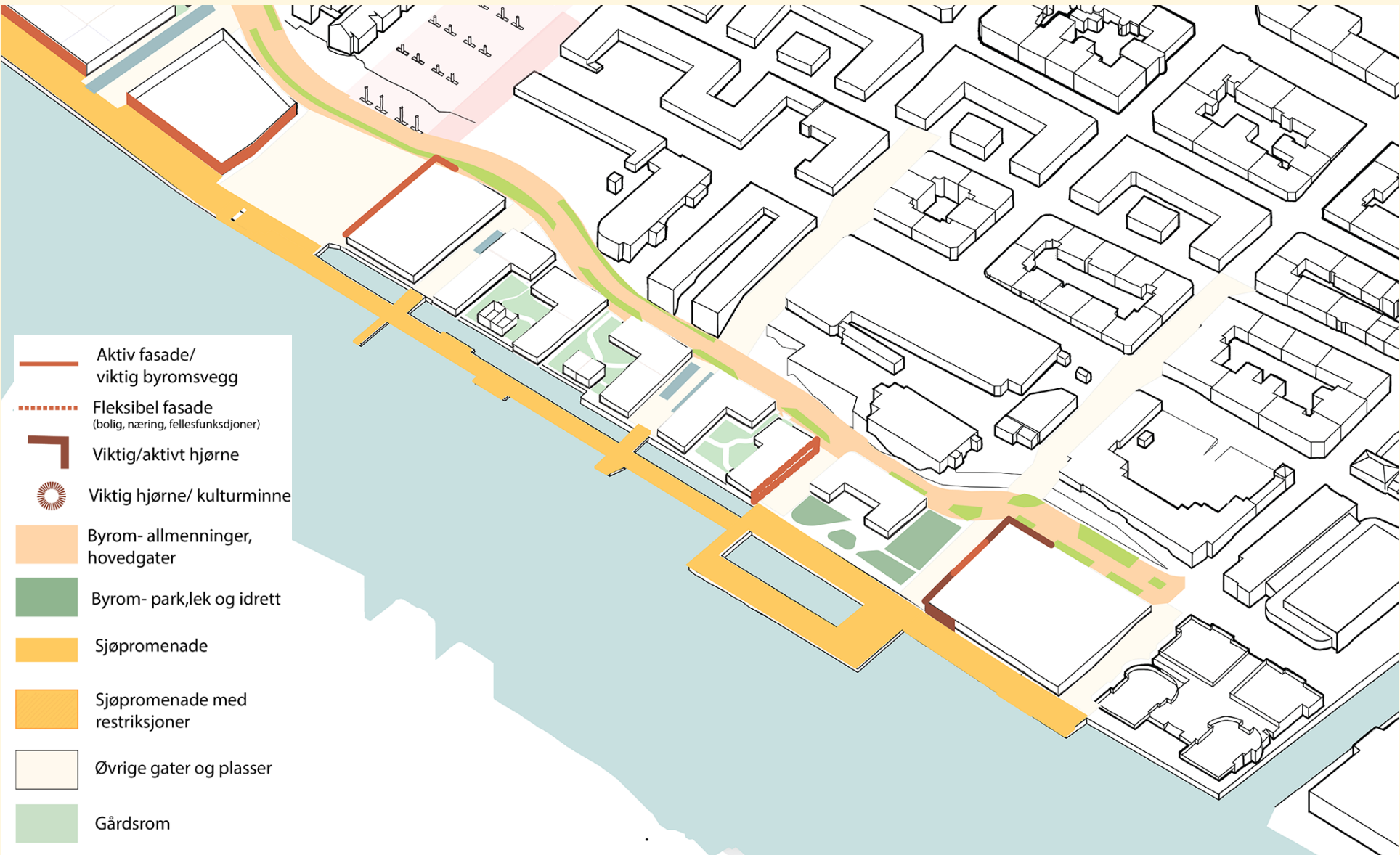
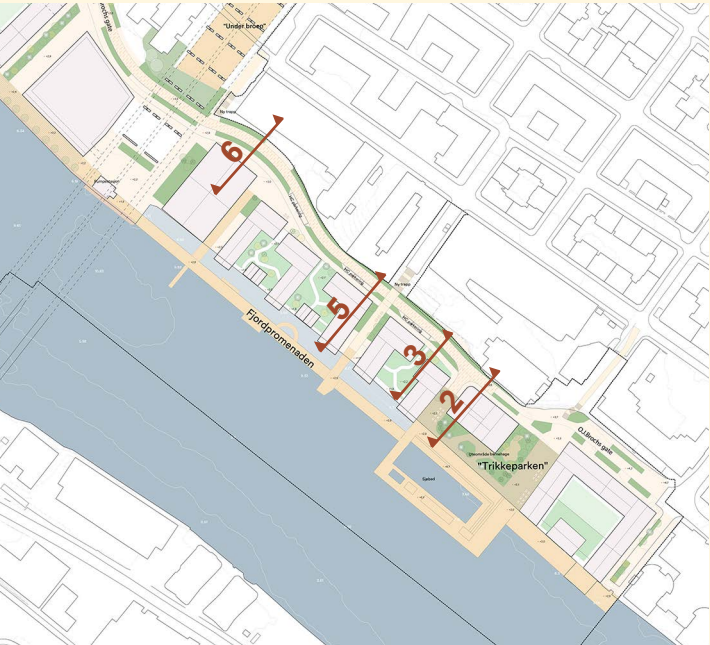
**Frittstående
bygningvolumer**



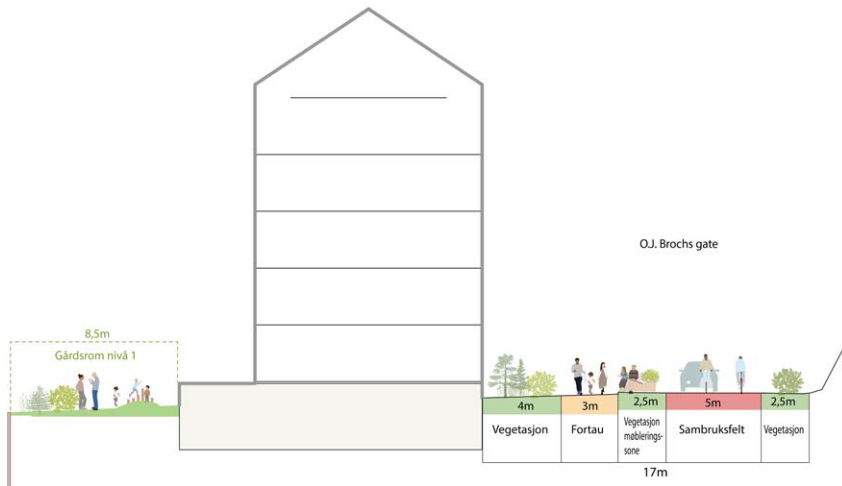
**Sammenstilte
frittstående volum**

Første etasje

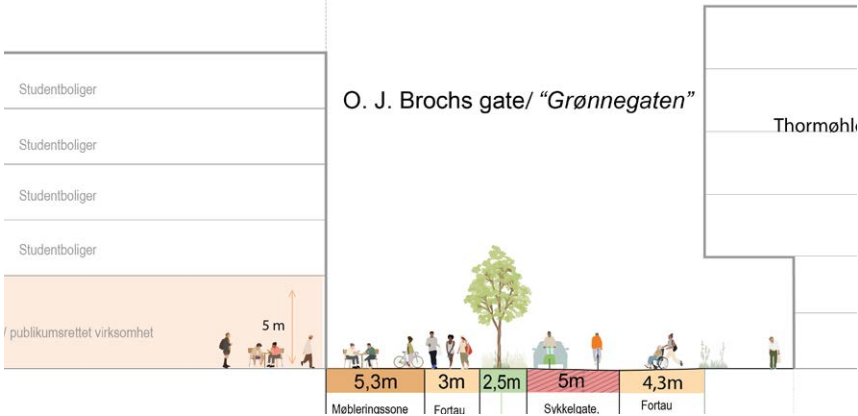
Første etasjer skal bidra til aktive, trygge og inkluderende byrom. Fleksible løsninger anbefales, med publikumsrettede, felles eller næringsrelaterte funksjoner der bebyggelsen henvender seg mot sentrale byrom, park og sjøfront, herunder Trikkeparken, deler av publikumskaaien og byrommene under Puddefjordsbroen.



Snitt 2 - O.J Brochs gate med barnehagen. Inntrukket fasade gir utearealet en skjermet plassering i volumet og sikrer visuell kontakt mellom Trikkeparken, barnehagens uteopphold og sjøen



Snitt 3 - O.J. Brochs gate, høy 1 etg. Forhøyet første etasje gir fleksibilitet for publikumsrettede funksjoner og tydelig overgang mellom gate og bygning



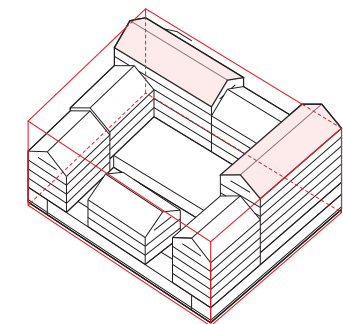
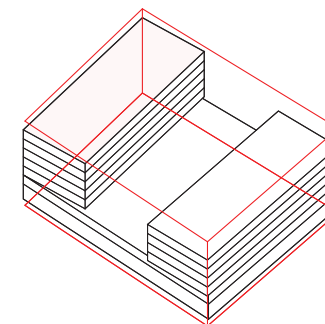
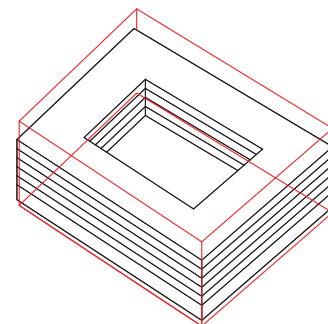
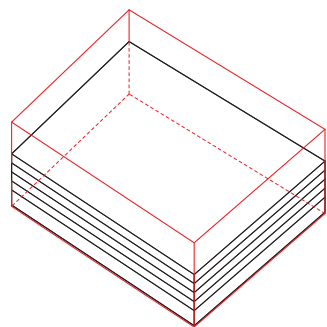
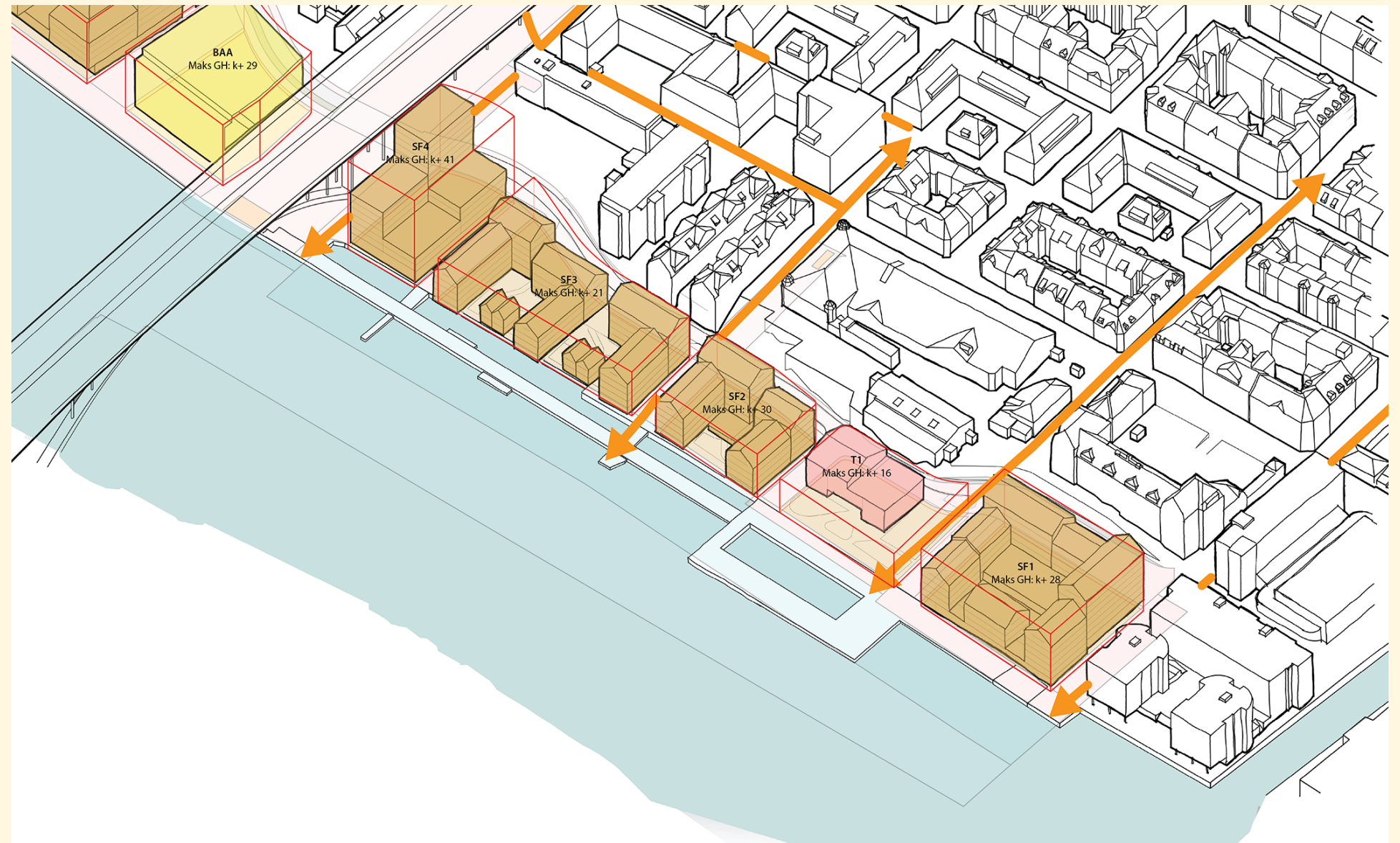
Snitt 6 - O.J. Brochs gate, aktiv fasade studentboliger. Aktiv og fleksibel første etasje understøtter byliv langs O.J. Brochs gate og gir god skala i møte med byrommet

Volum

Volumoppbyggingen i delområde A skal bidra til en menneskelig skala og god tilpasning til omkringliggende bebyggelse på Møhlenpris. Bygningsvolumene skal varieres i høyde og oppdeling for å sikre gode lys- og luftforhold i byrom og gårdsrom, samt ivareta visuell kontakt mellom byen og sjøen.

Terrasserte og trinnvise volum kan benyttes der det er hensiktsmessig for å tilpasse bebyggelsen til topografi, byrom og siktlinjer. Volumene skal samlet sett understøtte tydelig romdannelse, historisk lesbarhet og en gradvis overgang mellom eksisterende bystruktur og den nye sjøfronten.

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, jf. § 14 i KPA2018, i byrom og utearealer. Maksimal gesimshøyde er fastsatt plankart. Det tillates at mønehøyde overstiger maksimal gesims med inntil 3 meter. Endelig takform og byggehøyde fastsettes i detaljplan.



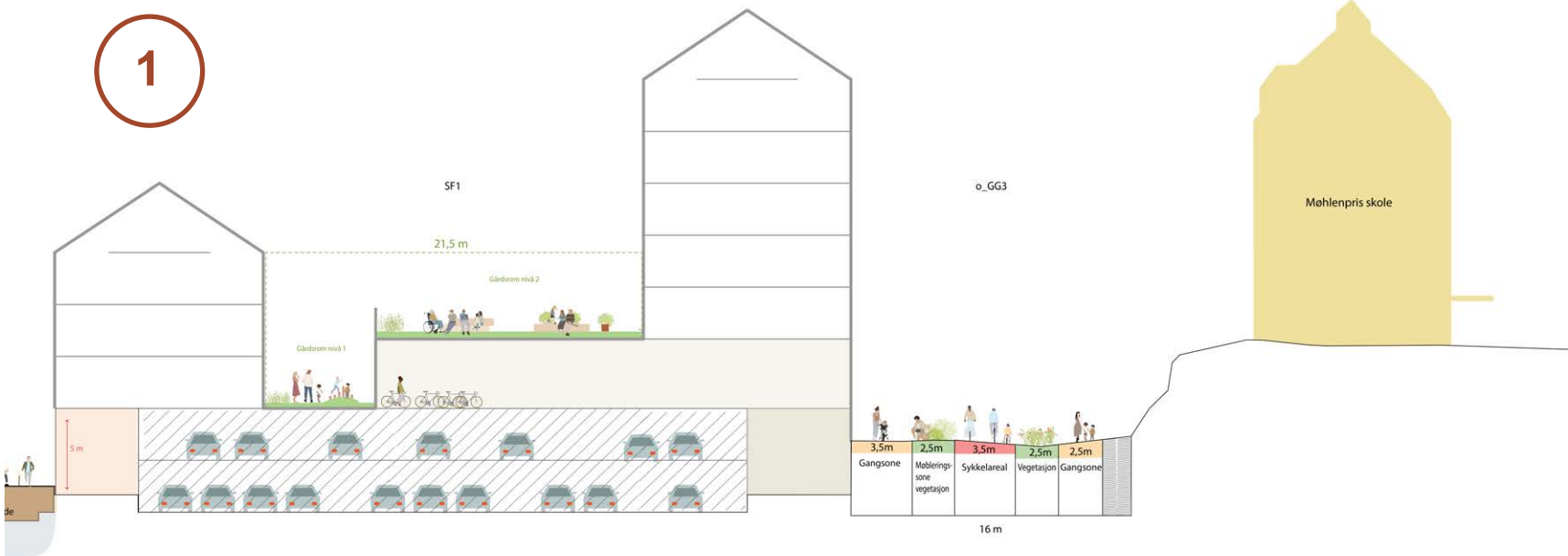
Regulert maks gesimshøyde og byggegrenser med maksimal BRA

Eksempel 1 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

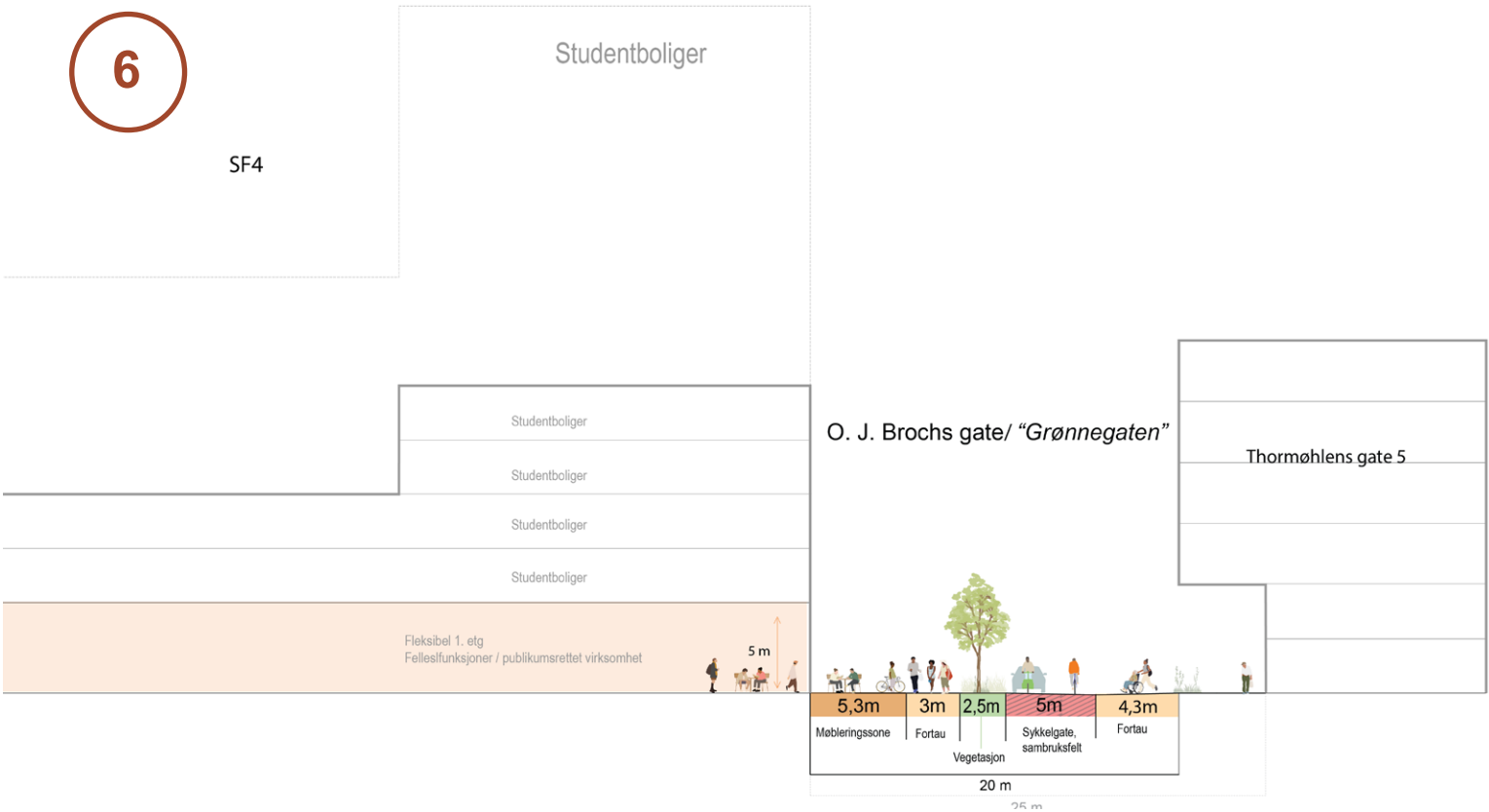
Eksempel 2 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

Eksempel 3 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

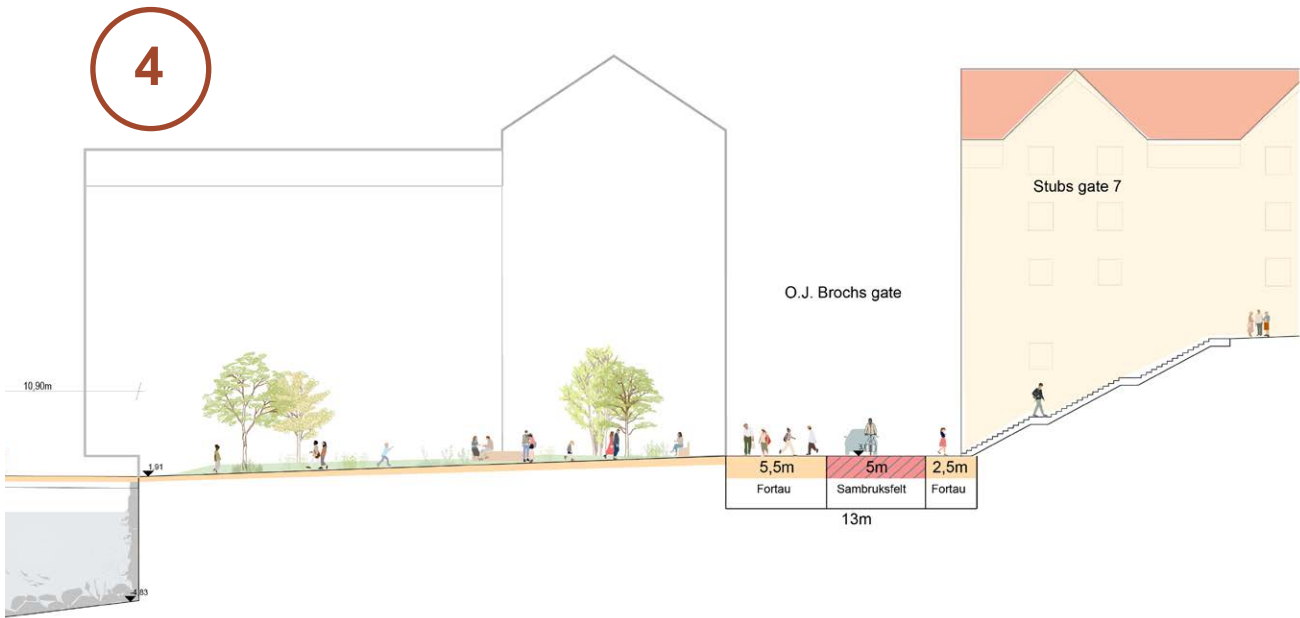
Volum



Snitt 1 - Volumene langs sjøfronten trappes og deles opp for å sikre god visuell kontakt mellom by og sjø, samt aktive byrom langs kaien



Snitt 6 - Gatebredde og byggehøyde er avstemt slik at større og varierte bygningsvolumer kan etableres, samt-
dig som god romlighet og menneskelig skala ivaretas



Snitt 4 - byggehøyder og volumoppdeling tilpasses eksisterende bebyggelse i O.J. Brochs gate og bidrar
til en menneskelig skala i gate- og byrom

Tak

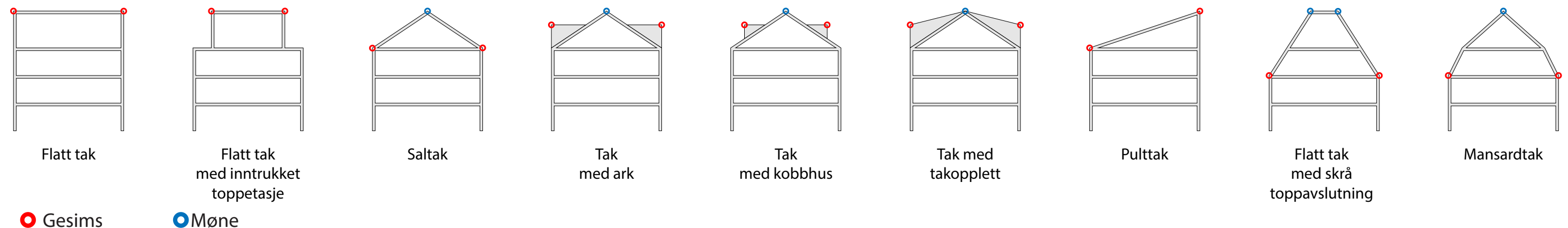
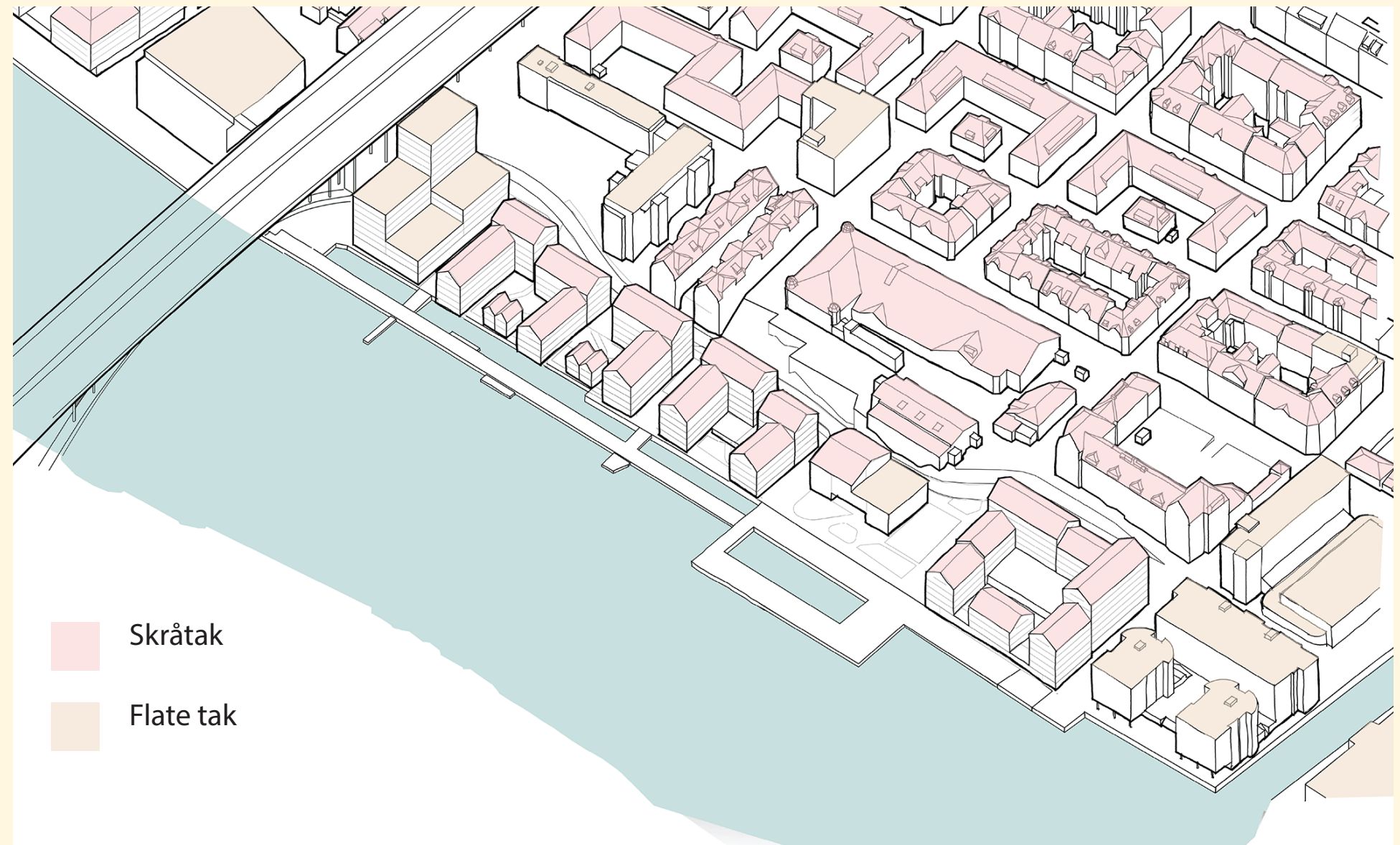
I delområde A skal taklandskapet videreføre og tolke karakteren fra Møhlenpris, med varierte og artikulerede takformer som bidrar til å bryte ned volumene mot gateplan og sjøfront.

Takformer som saltak, mansardtak og flate tak med inntrukket toppetasje kan benyttes for å skape en tydelig avslutning av bygningsvolumene og gi lesbare gesimser mot gater og byrom.

Langs sjøfronten og viktige byrom skal takutforming bidra til å redusere opplevd byggehøyde og sikre at bebyggelsen oppleves tilgjengelig og menneskelig i skala, samtidig som takflater kan brukes til uteopphold der dette er egnet.

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.

Endelig takform og byggehøyde fastsettes i detaljplan. Bygg som er høyere enn 5 etasjer skal ha en takutforming som bidrar til å dempe opplevd byggehøyde fra gateplan

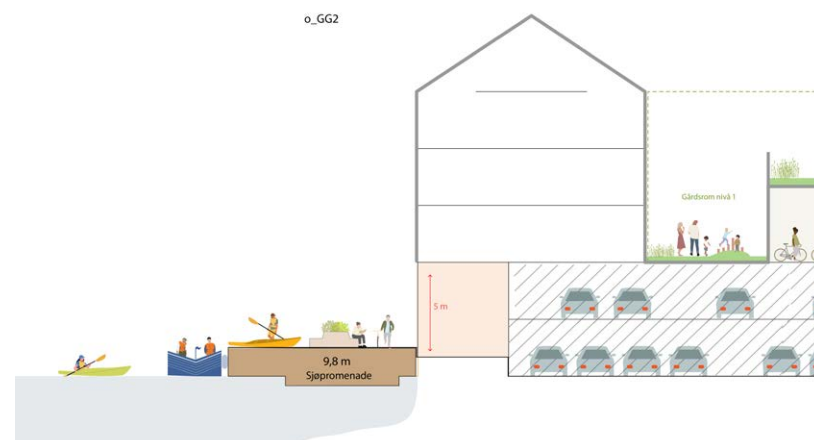
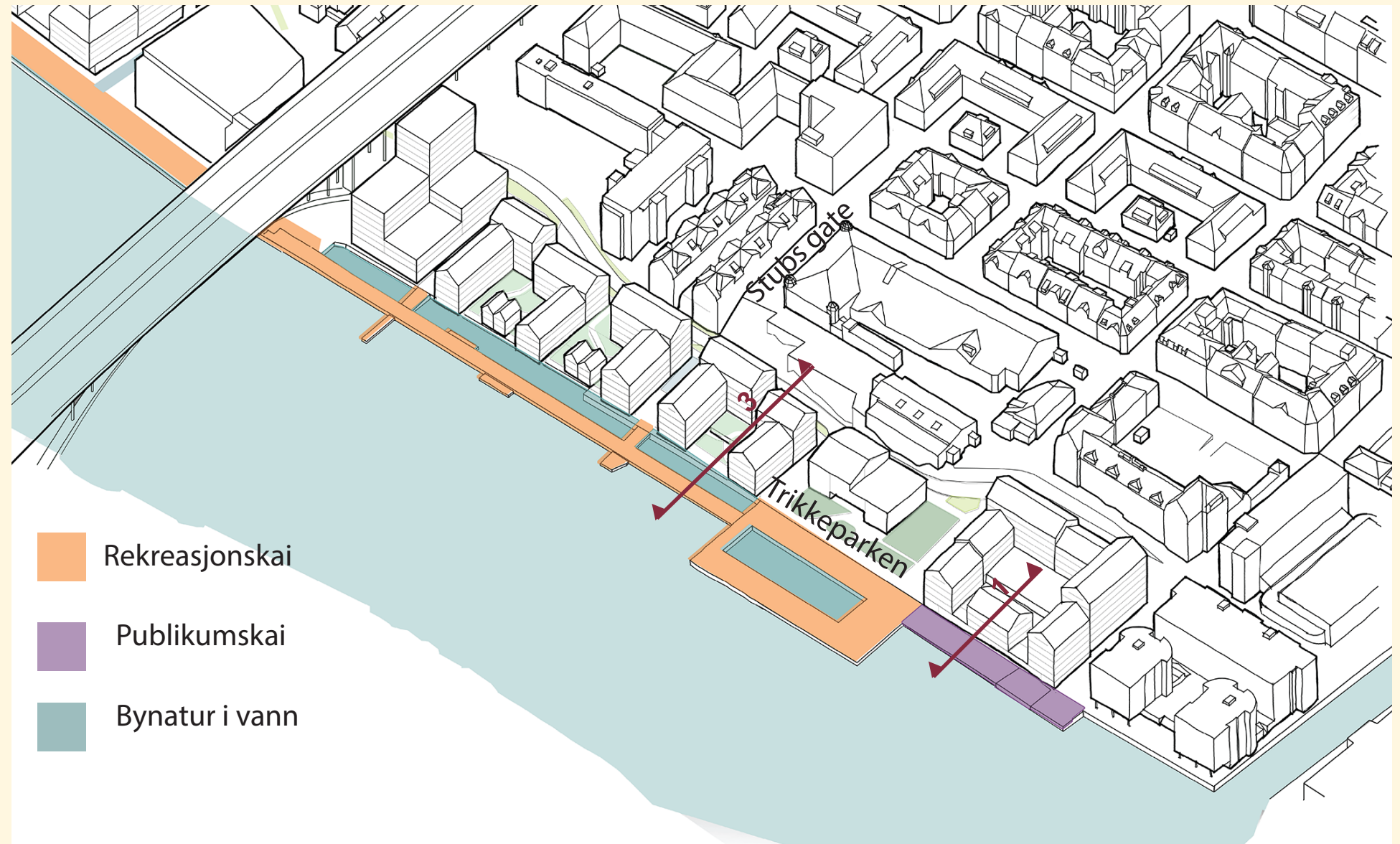


Møte med sjøen

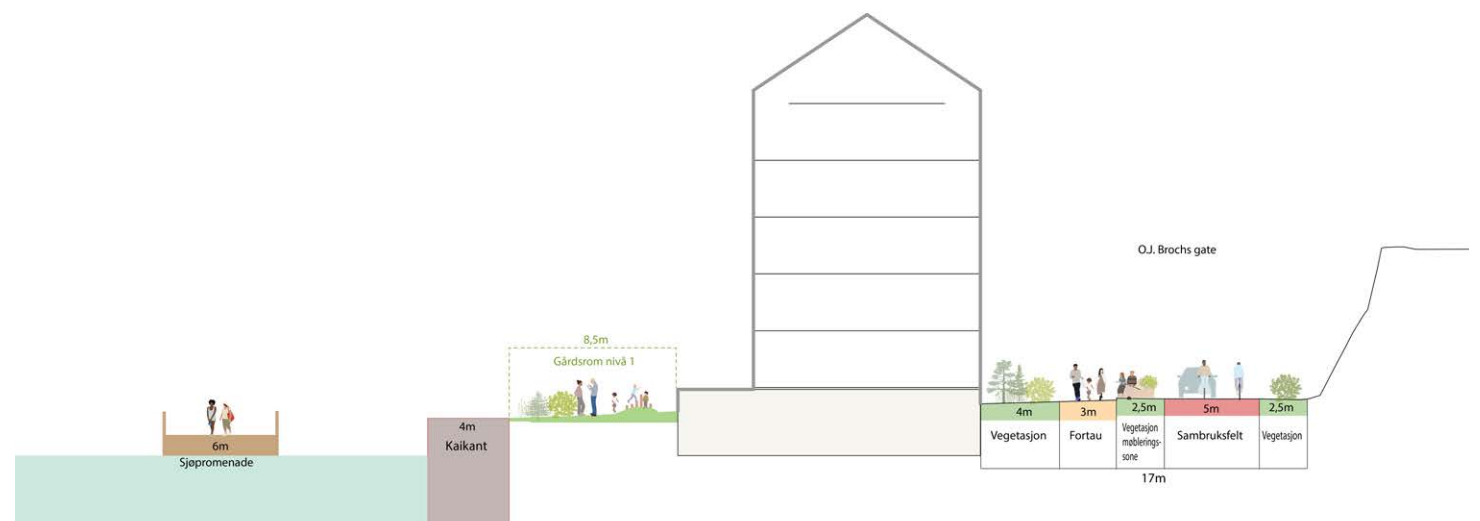
Møtet med sjøen i delområde A skal bygge videre på den historiske kaien på Møhlenpriskaien og synliggjøre denne som en del av områdets identitet. Eksisterende kai og kantsoner skal leses som en tydelig overgang mellom by og vann.

Det skal legges til rette for hovedsakelig rekreasjonskai, med offentlig tilgjengelige funksjoner som promenade og badeanlegg. I den sørligste delen av delområdet etableres det i tillegg en publikumskai som legger til rette for publikumsrettet maritim aktivitet og styrker bylivet i tilgrensende byrom. Utformingen skal gi god visuell og fysisk kontakt med sjøen, og samtidig slippe lys ned til vannet for å ivareta eksisterende vannvegetasjon og bynatur i vann.

Sjøfronten skal kobles tydelig til bystrukturen gjennom gangforbindelser til eksisterende gatenett på Møhlenpris, og inngå som en naturlig forlengelse av nabolagets bevegelsesmønstre. Sjøpromenaden skal videreføres og knyttes sammen med sjøpromenaden i delområde B, med sammenheng under og forbi Puddefjordsbroen.



Snitt 1. Publikumskai med aktiv fasade, der bebyggelsen henvender seg direkte mot kaifronten, og bidrar til liv og aktivitet langs sjøen



Snitt 3 viser hvordan den offentlige sjøpromenaden er plassert utenfor eksisterende kaikant.

Møte med sjøen

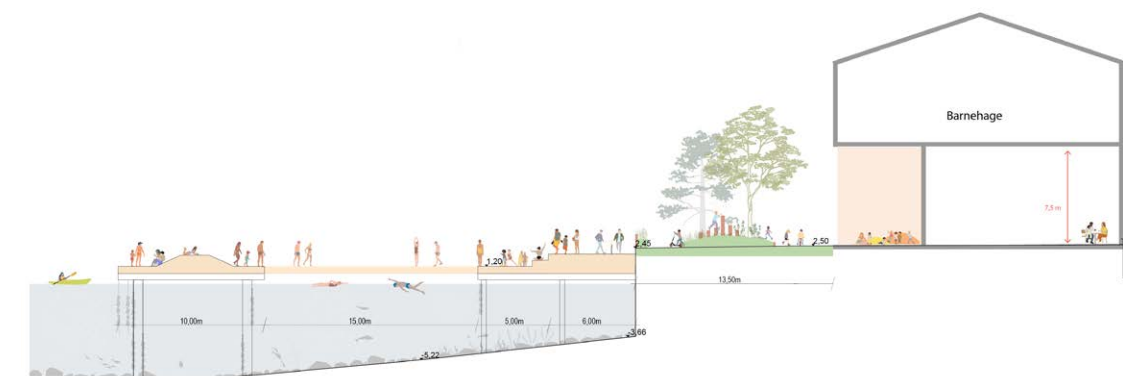
Det er relativt smalt mellom O.J. Brochs vei og Puddefjorden og for å gjøre det mulig å utnytte dette arealet på en god måte, er det foreslått å legge bebyggelsen i dagens kaikant langs med Møhlenpriskaien. For å sikre allmennheten tilkomst til sjø, og for å oppnå tilstrekkelig areal for planlagte boliger i delområdet, er det regulert et bestemmelsesområde (#4) på utsiden av eksisterende kai. Her er det krav om å etablere en attraktiv sjøpromenade og et større rekreasjonsareal i sjø.

I illustrasjonsplanen er promenaden langs sjøen vist som brygge med hensiktsmessig avstand til boligene, slik at ferdsel og opphold kan foregå trygt og tilgjengelig for alle, med tilstrekkelig buffer til boliger.

Sjøområdet har et særlig potensial til å utvikles som en viktig ressurs for biologisk mangfold, og kobles til grønnstruktur og blågrønne tiltak i området. I tillegg vil denne løsningen gi mulighet til å ta vare på den eksisterende verneverdige kaikanten langs Møhlenpriskaien.

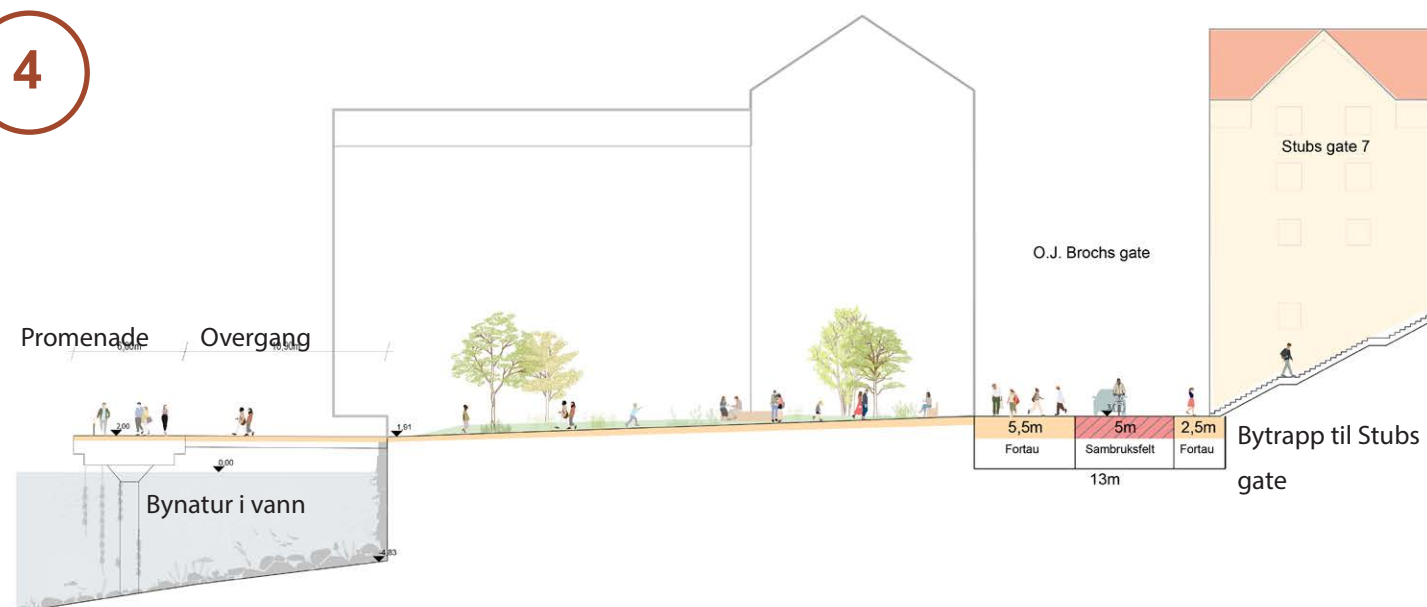


2

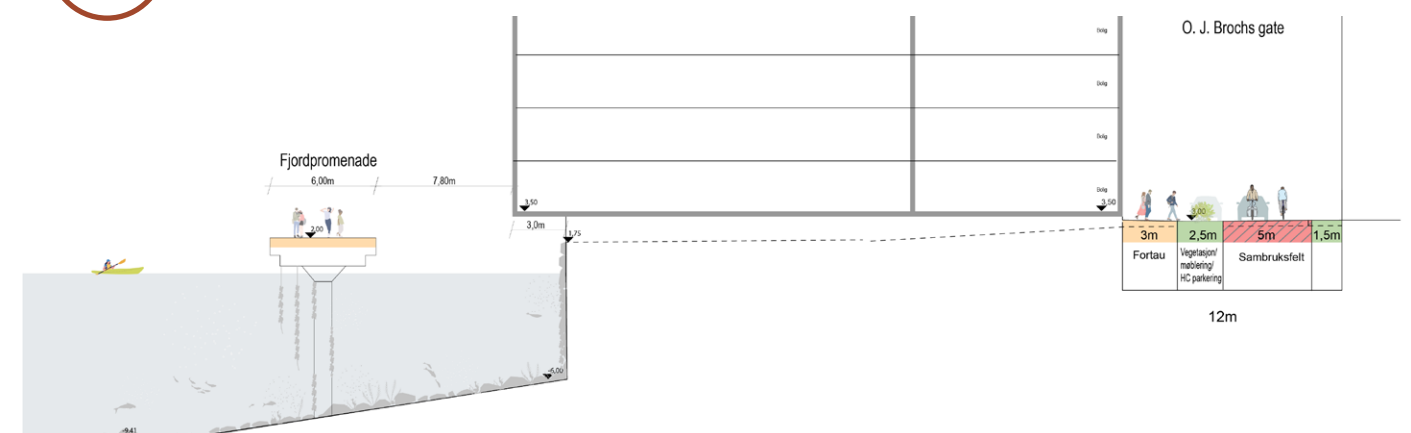


Snitt 2 - Rekreasjonskai med badeanlegg og sammenhengende promenade, koblet til utearealer ved Trikkeparken og tilrettelagt for opphold og lek ved sjøen

4



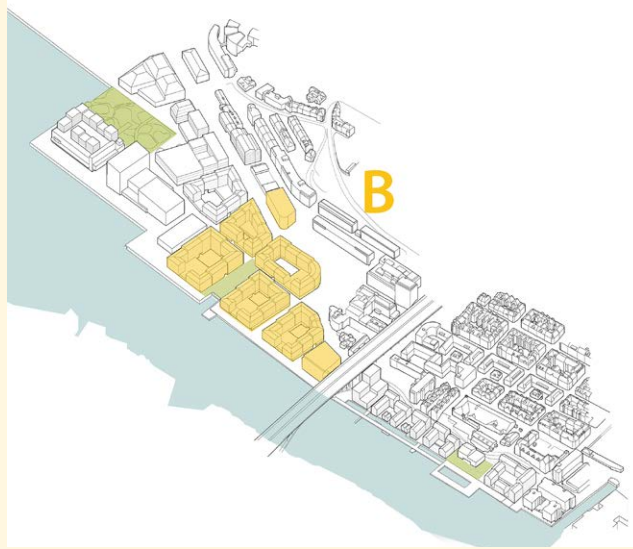
5



Snitt 4 - Trapp og gangforbindelse kobler Stubsgate til sjøen og videre til sjøpromenaden på Møhlenpriskaien, med tydelig overgang mellom byrom og kaifront

Snitt 5 - Sammenhengende sjøpromenade med bynatur i vann. Bebyggelsen krager utover eksisterende kaikant.

Delområde B - Frielenesområdet

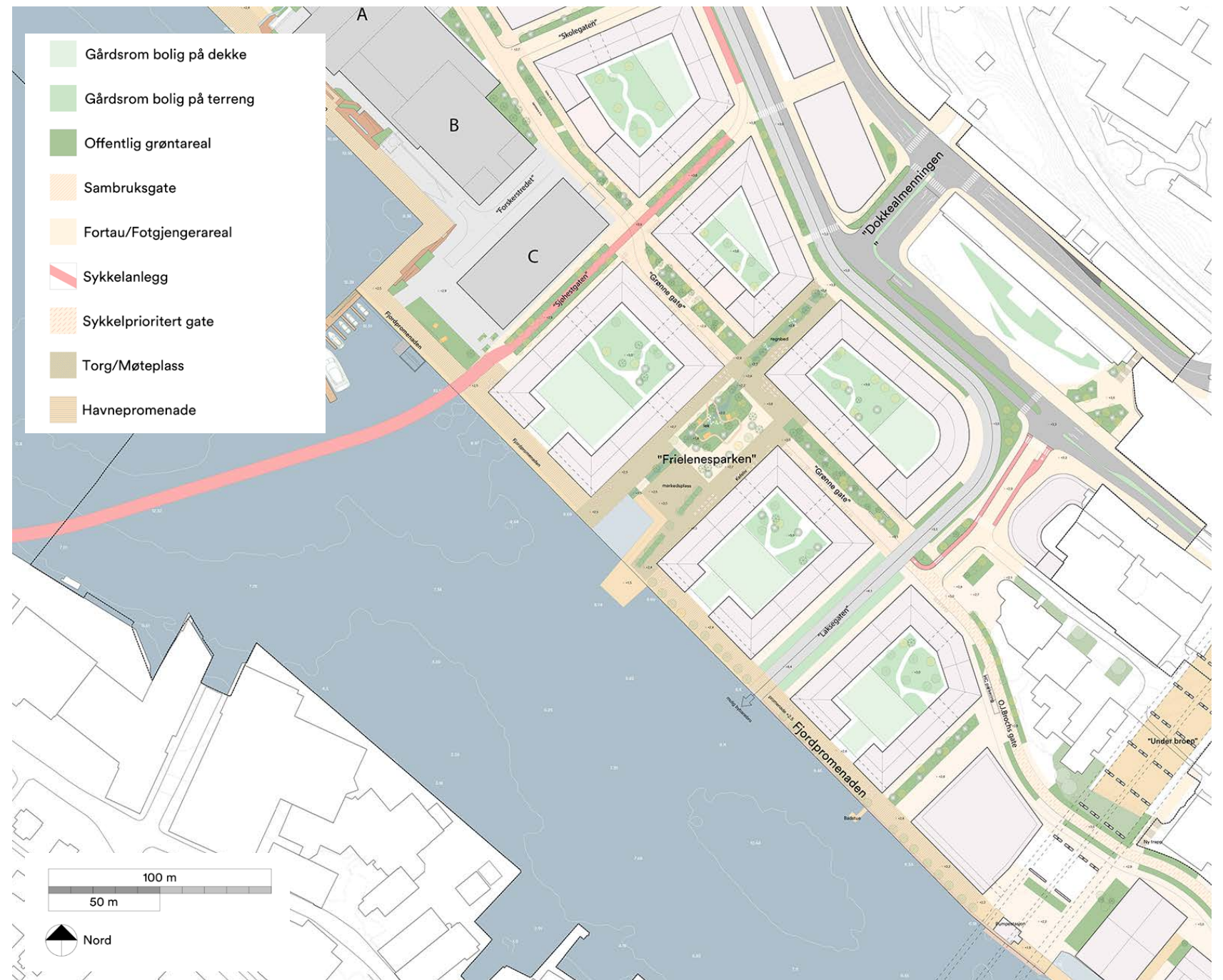


Karakter og hovedgrep

Delområde B omfatter Frielenesområdet og er strukturert rundt et samlet, overordnet byrom, Frielenesparken, som binder sammen allmenningene Grønne gate og Dokkeallmenningen, og videre kobler disse til sjøpromenaden. Området har en sentral rolle i byromshierarkiet og rommer både opphold, aktivitet og gjennomgående forbindelser via gater og plasser som Sjøhestgaten og Laxegaten.

Utviklingen skal legge opp til en finmasket bystruktur med bebyggelse organisert som bygg i sammenheng, der halvåpen kvartalsstruktur med felles gårdsrom utgjør den dominerende typologien. Bebyggelsen skal bidra til tydelig romdannelse mot Frielenesparken, allmenningene og de tilknyttede byrommene, samtidig som strukturen gir åpninger og visuelle forbindelser mot sjøen.

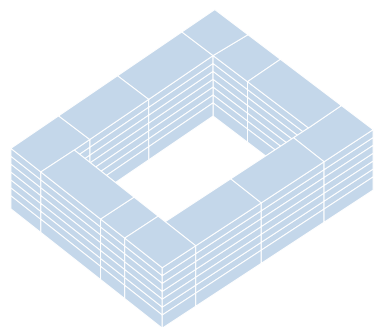
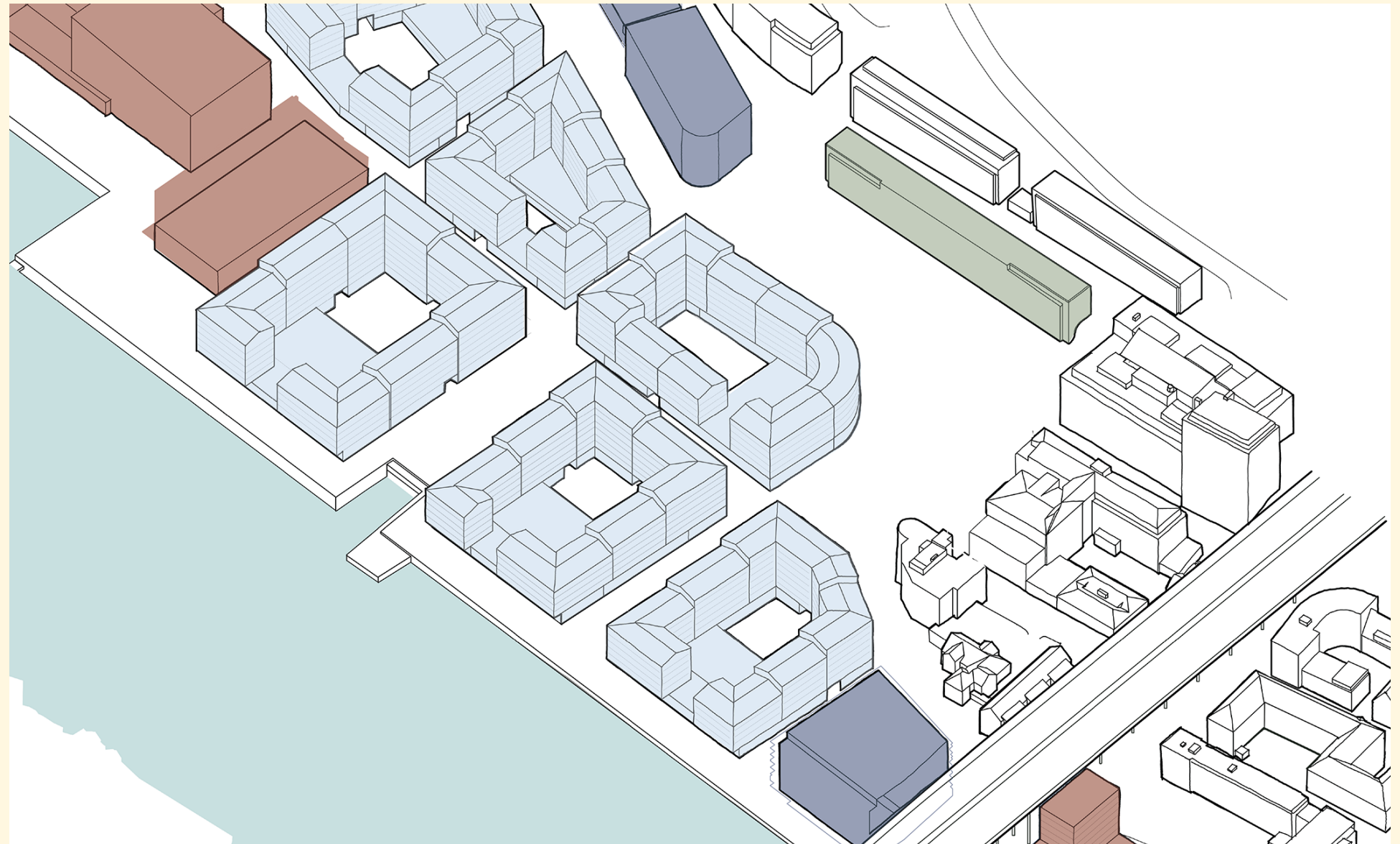
Langs sjøen skal det legges til rette for publikumsrettede kaiområder og i hovedsak rekreasjonskai, med sammenhengende bynatur i vann som styrker overgangen mellom by og hav. Samlet skal delområdet fremstå som et åpent, tilgjengelig og aktivt byromssentrum i Dokken sør, med tydelig sammenheng mellom park, bebyggelse og sjøfront.



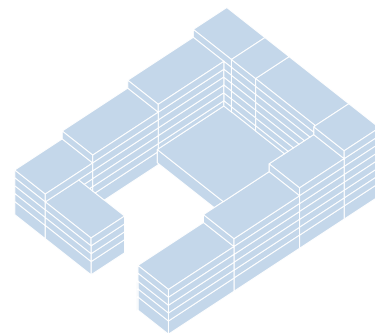
Bygg i sammenheng

Bebyggelsen i delområde B skal utformes slik at den samlet rammer inn og definerer "Frielenesparken", allmenningene og de tilgrensende byrommene gjennom sammenhengende bygningsstrukturer. Den dominerende strukturen er halvåpen kvartalsstruktur med felles gårdsrom, som gir tydelig romdannelse mot park, allmenninger og gater, samtidig som strukturen åpner for visuelle og fysiske forbindelser mot sjøen.

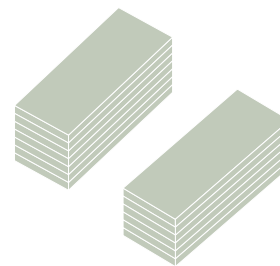
Kvartalsstrukturen løses i hovedsak gjennom hesteskoformet bebyggelse, der flere volumer inngår i en samlet struktur som definerer indre rom og felles uterom. I tillegg inngår enkelte frittstående bygningsvolumer samt lamellbebyggelse som supplerende elementer. Disse bidrar til variasjon i byform og romopplevelse, samtidig som den overordnede sammenhengen i bystrukturen opprettholdes.



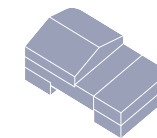
Lukket kvartal



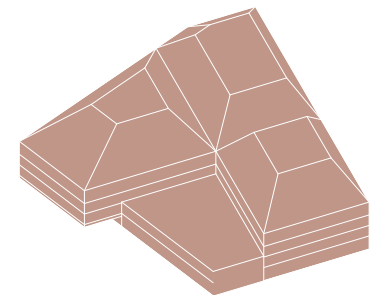
**Halvåpent kvartal
Hestesko**



Lamell



**Frittstående
bygningvolumer**

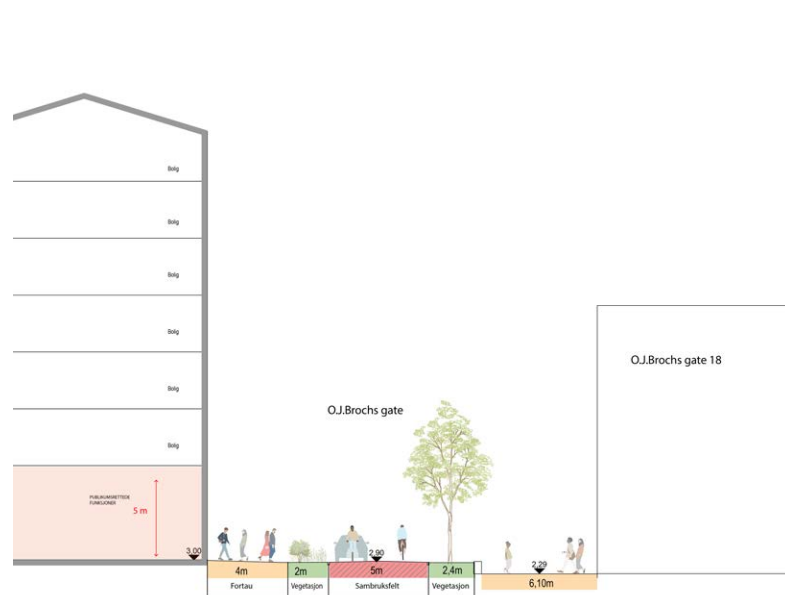
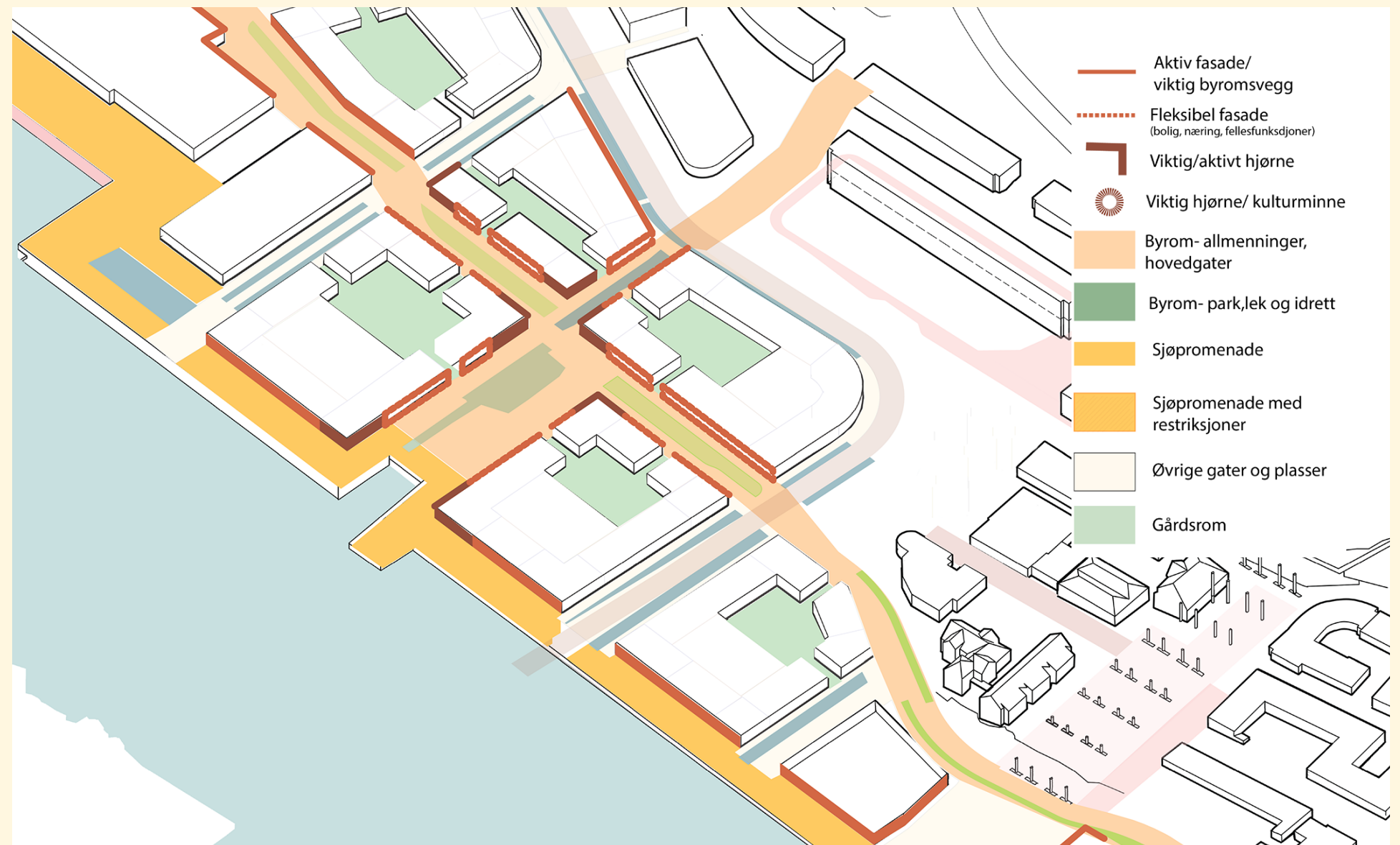


**Sammenstilte
frittstående volum**

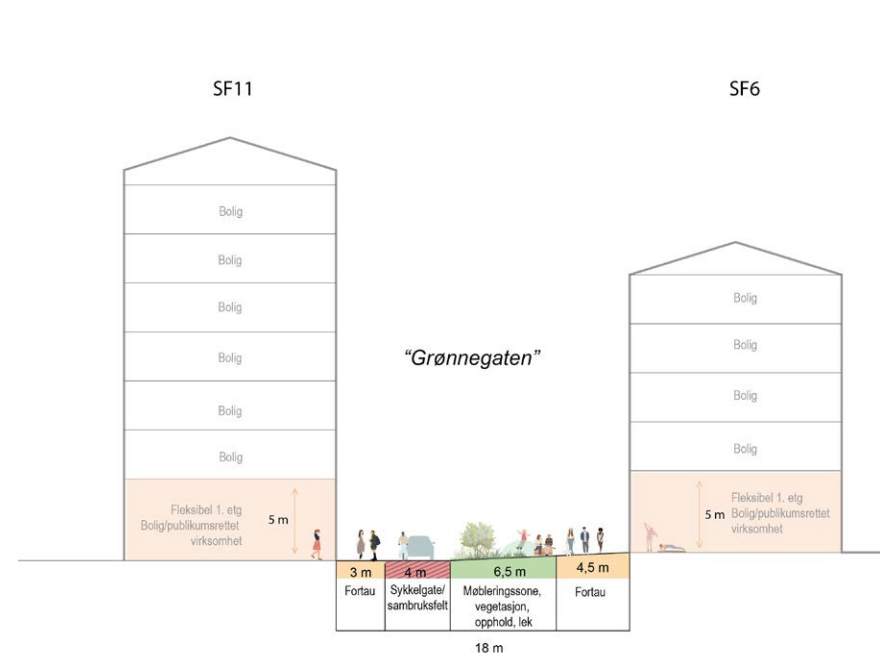
Første etasje

Bebyggelsen som henvender seg mot "Frielenesparken", "Grønne gate" og "Dokkeallmenningen" skal utformes med aktive og tydelige byromsvegger. Første etasje skal der det er relevant legge til rette for publikumsrettede funksjoner, fellesfunksjoner eller fleksible løsninger som kan tilpasses endrede behov over tid.

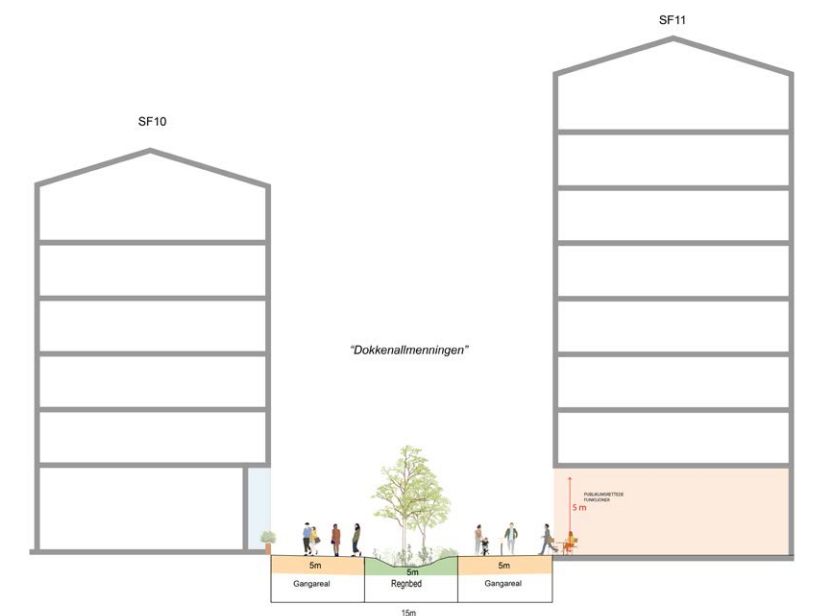
Hjørner mot parken, allmenninger og viktige forbindelser skal markeres som viktige og aktive hjørner, og bidra til orienterbarhet, byliv og trygghet i byrommene. Fasader mot sjøpromenaden skal utformes som aktive fasader og inngå som viktige byromsvegger i møtet mellom by og sjø.



Snitt 7 - Aktiv første etasje og tydelige byromsvegger bidrar til liv, trygghet og god orienterbarhet langs O.J. Brochs gate



Snitt 15 - Første etasje bidrar til liv og sammenheng i «Grønnegaten»



Snitt 13 - Aktive fasader definerer «Dokkeallmenningen» som sentralt byrom

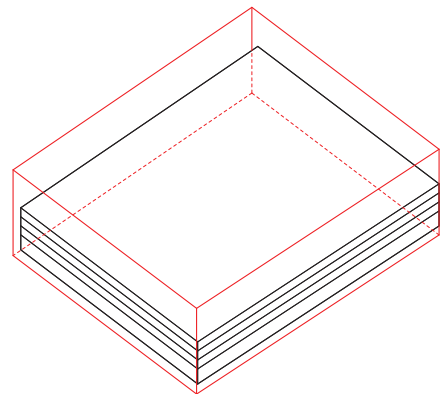
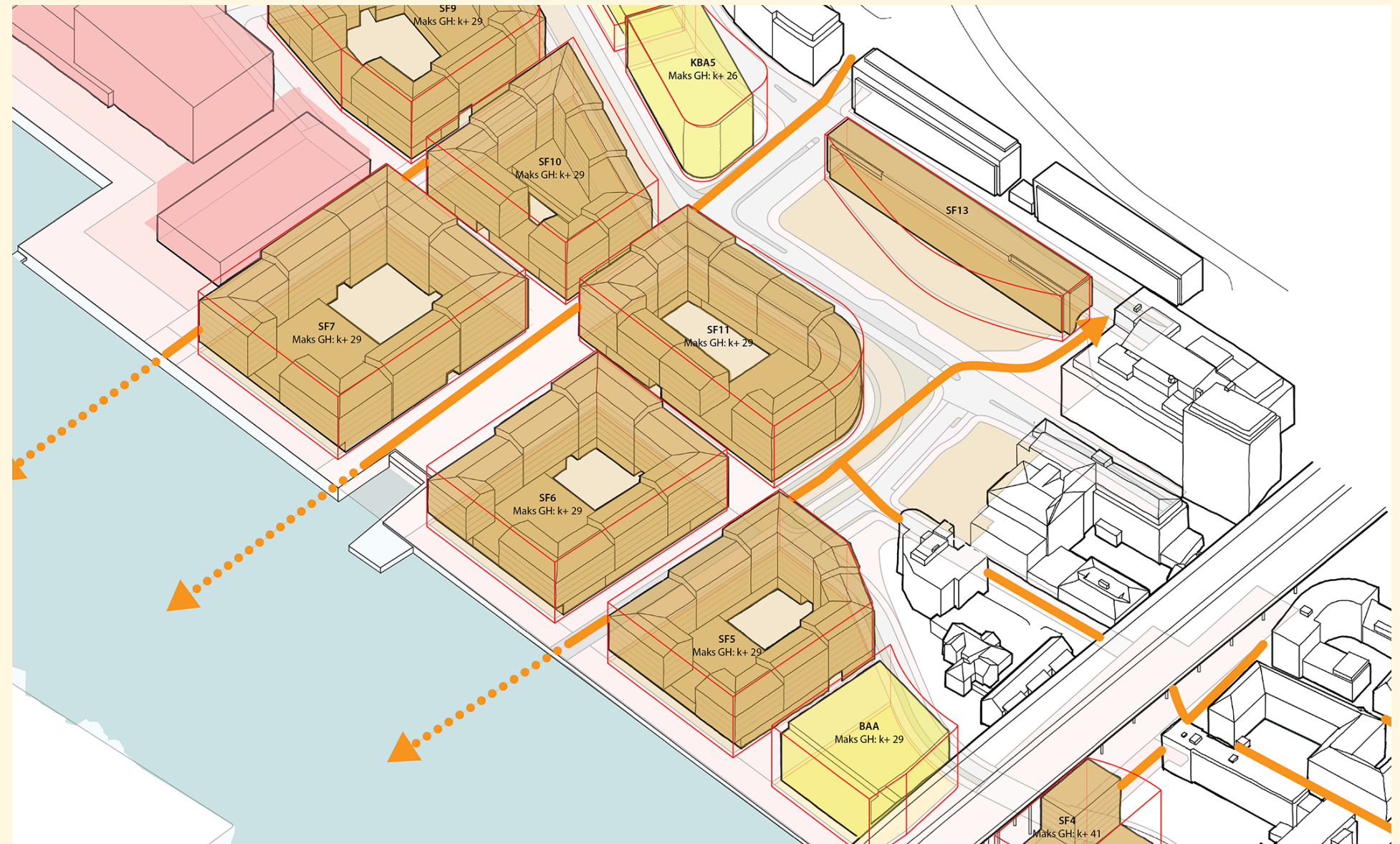
Volum

Volumoppbyggingen i delområde B skal understøtte "Frielenesparkens" rolle som et åpent og tilgjengelig hovedbyrom. Bygningsvolumene skal varieres i høyde, lengde og oppdeling for å sikre gode sol- og lysforhold i parken, tilgrensende byrom og indre gårdsrom.

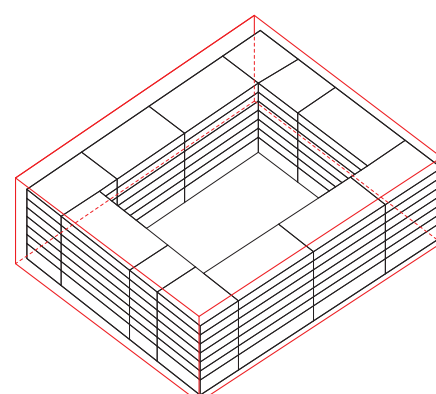
Der det er hensiktsmessig skal terrasserte og horisontalt lagdelte volum benyttes for å tilpasse bebyggelsen til parkrommet og gi en gradvis overgang mellom bygningsmasse og landskap. Volumene skal samlet sett bidra til menneskelig skala, tydelig romdannelse og et helhetlig samspill mellom bebyggelse og byrom.

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, jf. § 14 i KPA2018, i byrom og utearealer.

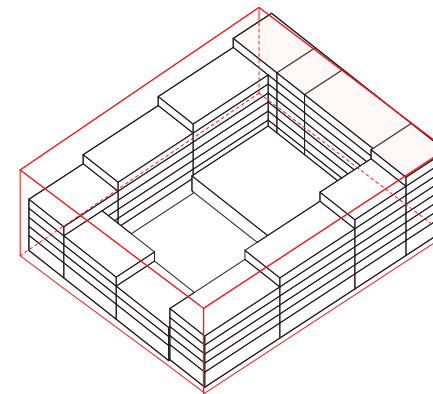
Maksimal gesimshøyde er fastsatt plankart. Det tillates at mønehøyde overstiger maksimal gesims med inntil 3 meter. Endelig takform og byggehøyde fastsettes i detaljplan.



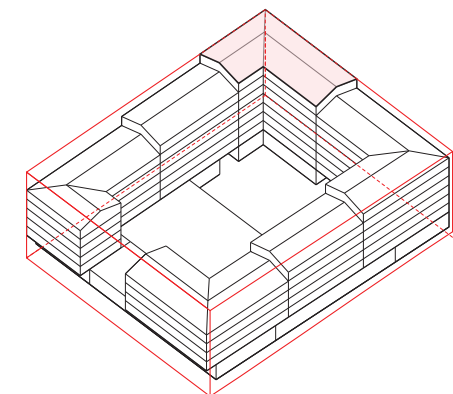
Regulert maks gesimshøyde og byggegrenser med maksimal BRA



Eksempel 1 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

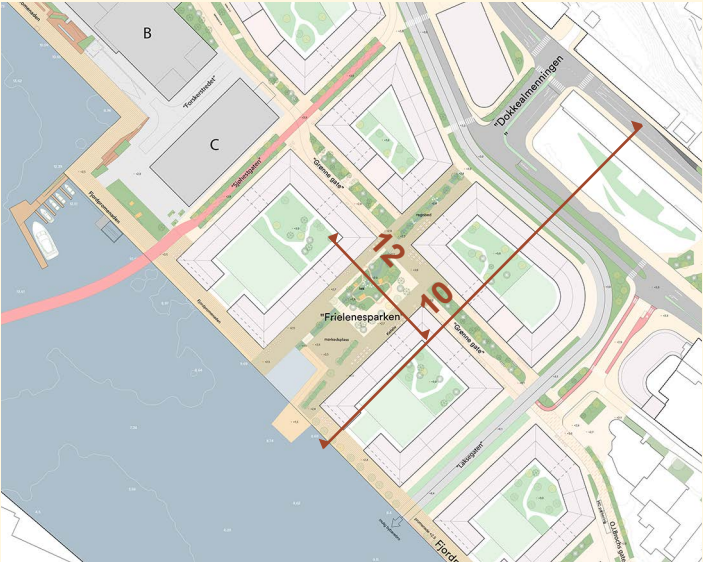


Eksempel 2 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde



Eksempel 3 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

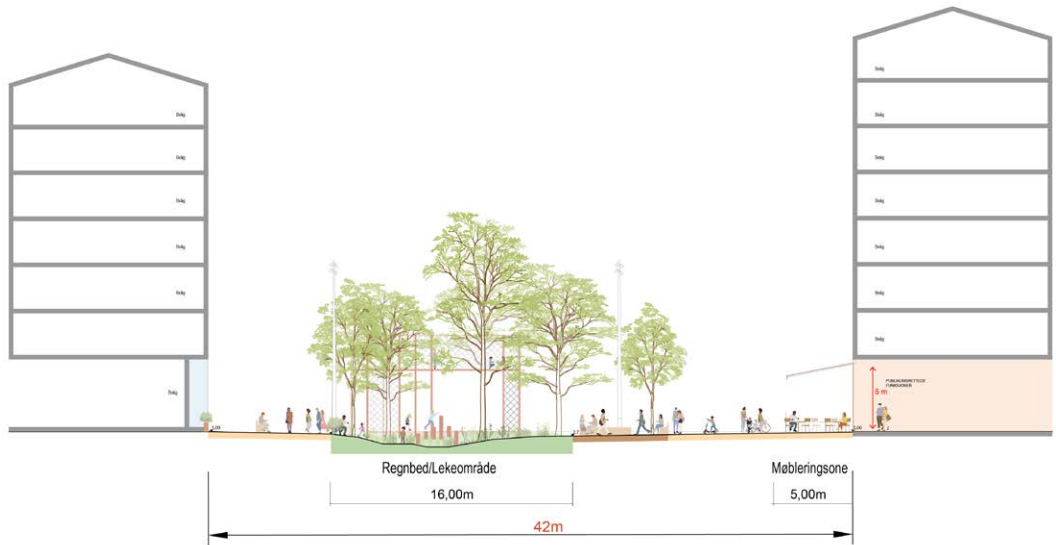
Volum



Bygningsvolumene i delområde B er tilpasset ulike byromstyper og romstørrelser i Frielenesområdet. Mot de største byrommene, som Frielenesparken, trappes og deles volumene opp for å understøtte parkens åpne karakter og sikre gode lys- og solforhold.

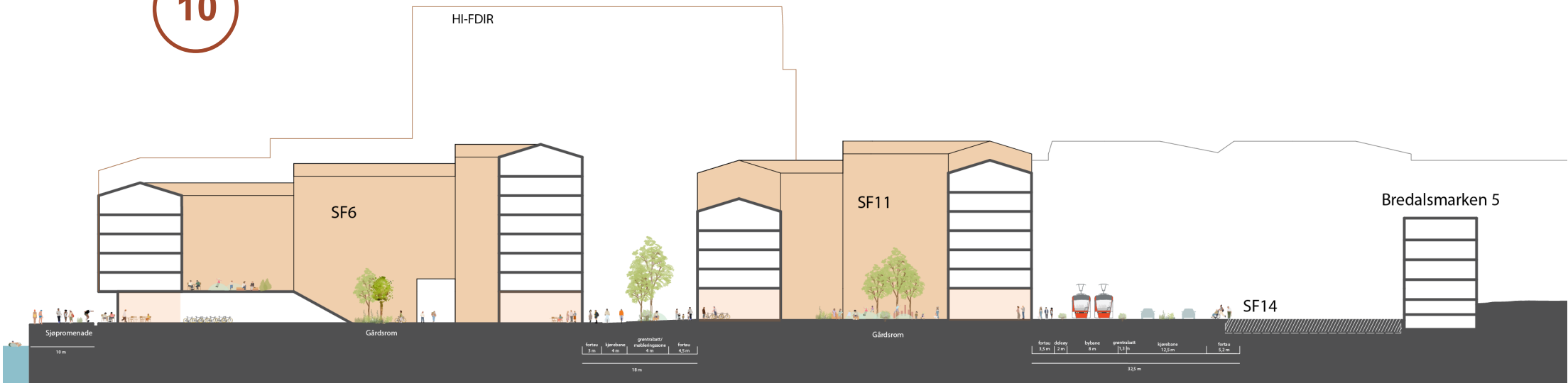
Gjennom området varierer volumoppbyggingen for å ramme inn gater, plasser og sjøpromenade på en lesbar måte, med gradvise overganger i skala mellom park, kvartalsstruktur og sjøfront. Samlet bidrar dette til et sammenhengende byromsforløp med tydelig romdannelse, menneskelig skala og god orienterbarhet.

12



Snitt 12 - SF7, Frielenesparken og SF6. Bygningsvolumene trappes og deles opp mot Frielenesparken for å sikre gode sol- og lysforhold, tydelig romdannelse og en åpen, parkvendt bykant med menneskelig skala

10



Snitt 10 - Sjøpromenade, SF6, "Grønnegaten", SF11, "Kollektivgaten" og Bredalsmarken. Varierte og oppdelte bygningsvolumer rammer inn park, gater og sjøpromenade, og bidrar til tydelige byrom, god romlighet og sammenheng mellom park, bystruktur og sjøfront

Tak

I delområde B skal taklandskapet understøtte Frielenesparkens rolle som et åpent, sammenhengende hovedbyrom. Takformer og toppetasjer skal bidra til å ramme inn parken uten å dominere den.

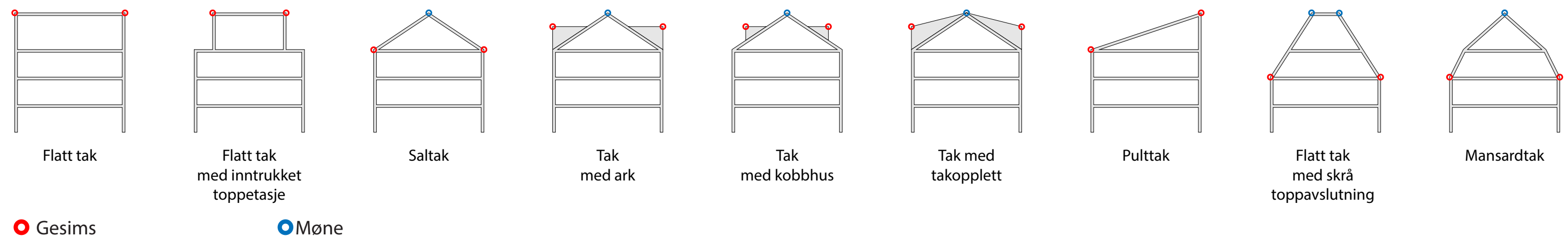
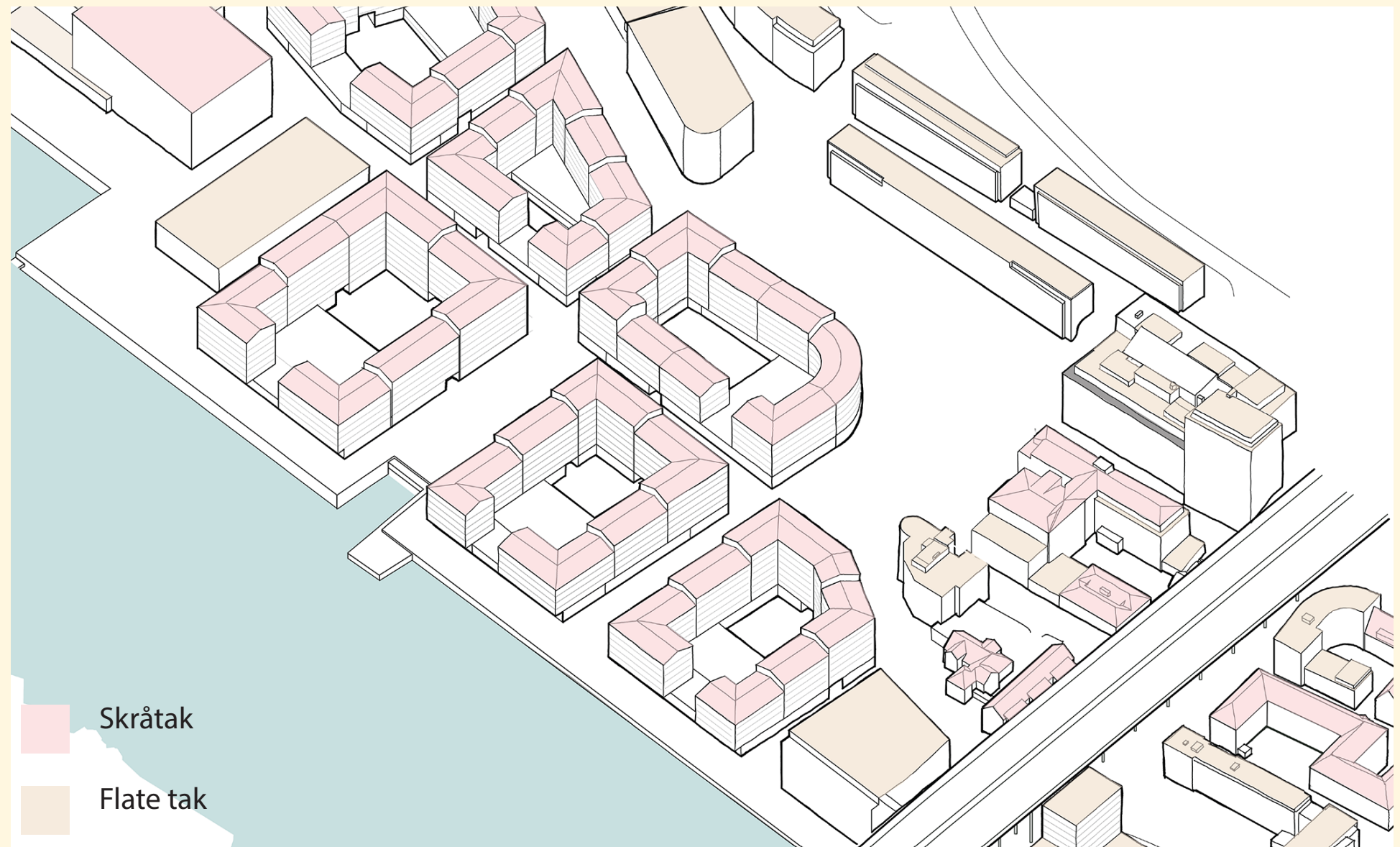
Terrasserte og horisontalt lagdelte takformer anbefales der bebyggelsen møter parkrommet, for å gi en gradvis overgang mellom bygningsvolum og landskap, og for å sikre gode sol- og lysforhold i parken.

Mot allmenninger og gater skal takutforming bidra til tydelige byromsvegger, samtidig som variasjon i takhøyde og form gir et differensiert og lesbart bybilde.

Takflater kan benyttes til uteopphold der dette styrker brukskvalitet og byliv, men skal utformes slik at tekniske installasjoner ikke dominerer eller svekker helhetsinntrykket.

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

Endelig takform og byggehøyde fastsettes i detaljplan. Bygg som er høyere enn 5 etasjer skal ha en takutforming som bidrar til å dempe opplevd byggehøyde fra gateplan



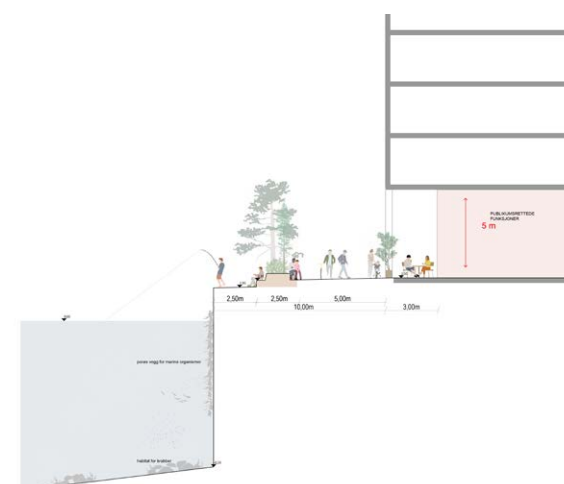
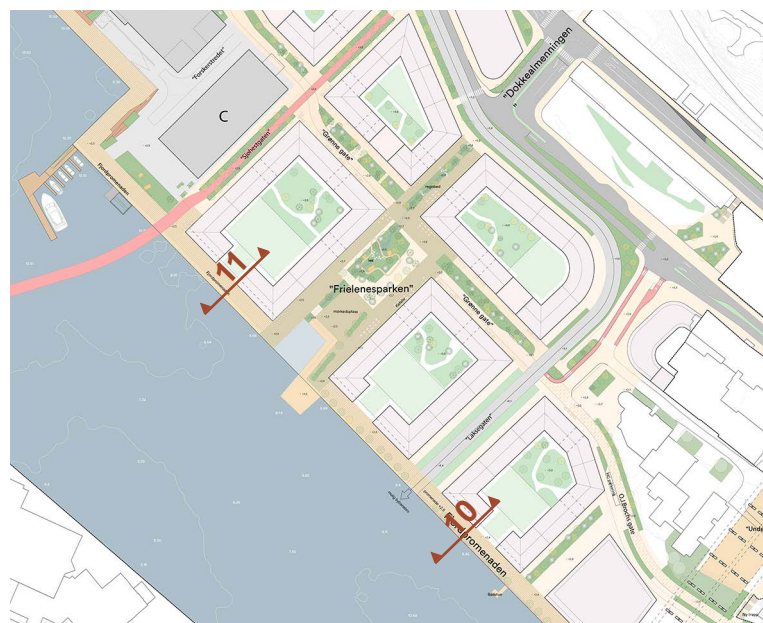
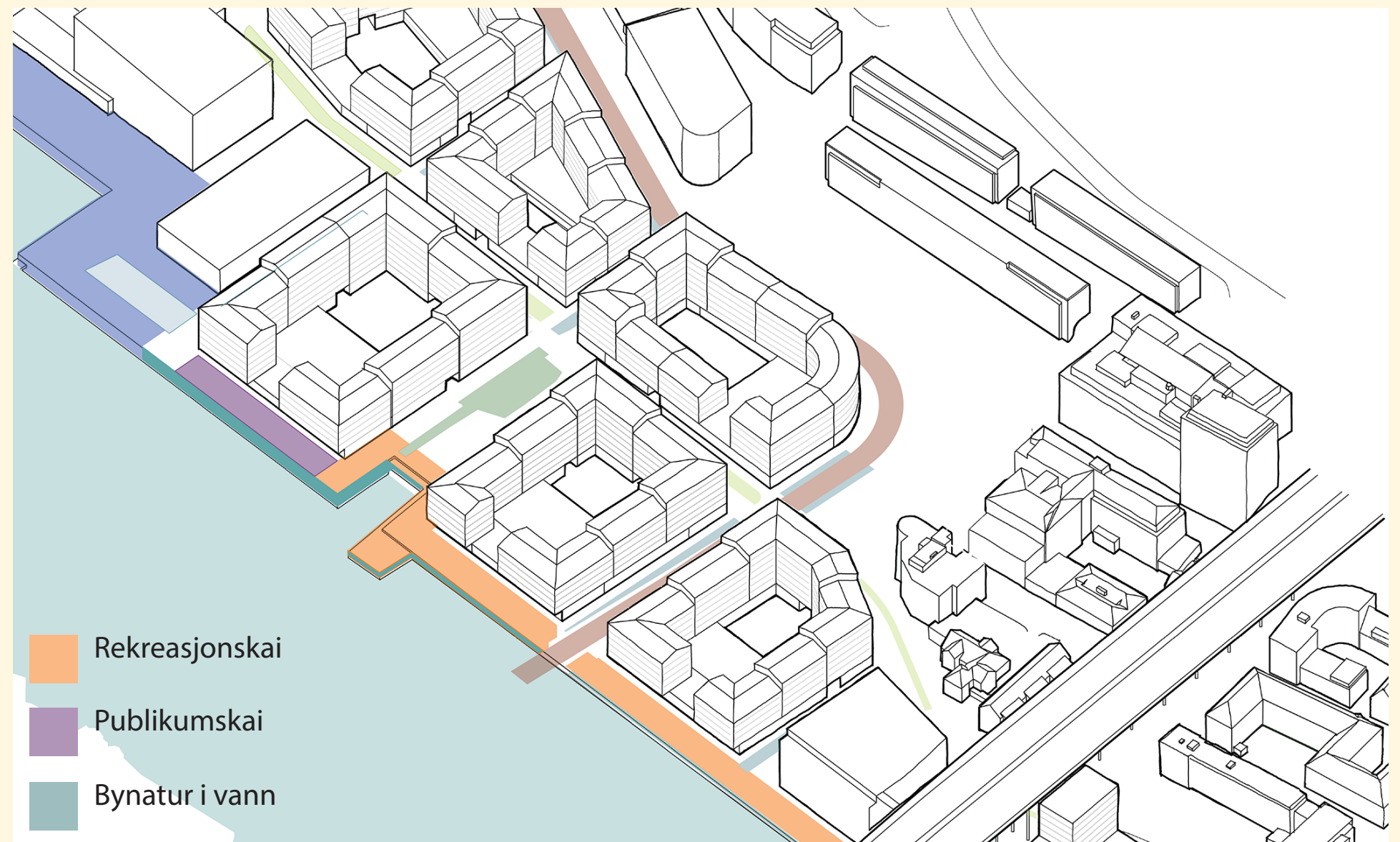
Møte med sjøen

Møtet med sjøen i delområde B skal utformes med hovedvekt på rekreasjon og offentlig tilgjengelighet. Langs sjøfronten anbefales det i hovedsak rekreasjonskai, supplert med delvis publikumskai der dette styrker byliv og maritim aktivitet.

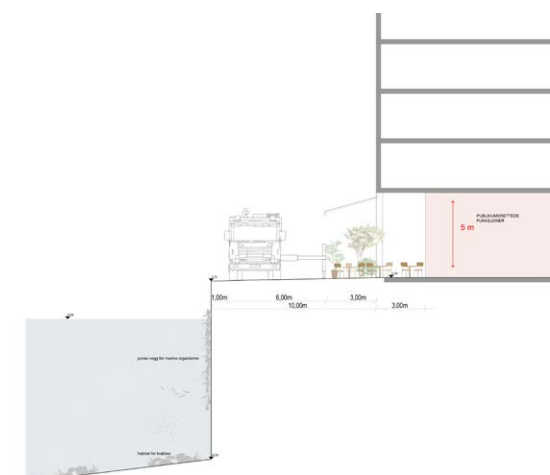
Overgangen mellom by og sjø skal preges av bynatur i vann, som gir økologiske kvaliteter og en mykere overgang mellom land og hav. I tilknytning til Frielenesparken skal det legges til rette for å fjerne deler av eksisterende utfylling for å skape et tydelig innhakk mot sjøen, som styrker parkens kontakt med vannet og gir rom for opplevelse, opphold og lysinnslipp.

Sjøpromenaden inngår som en sammenhengende del av byromsnett og kobles til omkringliggende gater og plasser i Frielenesområdet. Bebyggelsen mot sjøpromenaden skal ha aktive fasader som bidrar til liv, trygghet og visuell kontakt mellom byrom og sjøfront.

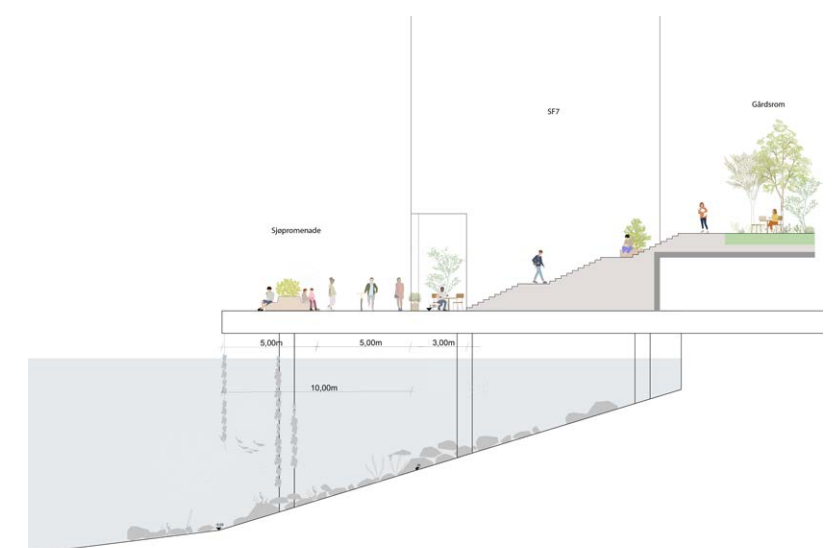
Samlet skal møtet med sjøen i delområde B understøtte rekreasjon, byliv og sammenheng mellom park, byrom og sjø.



Snitt 10 - Sjøpromenade/rekreasjonskai, aktiv fasade

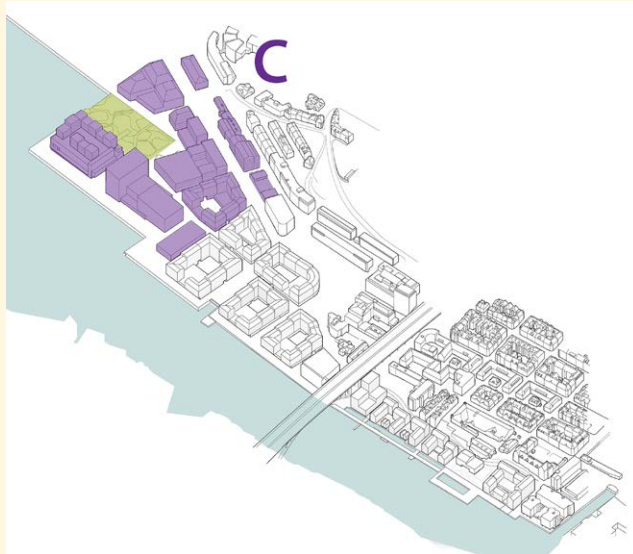


Snitt 10 - Sjøpromenade/rekreasjonskai, oppstillingsplass brannbil, aktiv fasade



Snitt 11 - Pelekai, sjøpromenade/publikumskai, aktiv fasade, trapp til gårdsrom

Delområde C - Jekteviken



Karakter og hovedgrep

Delområde C omfatter Jekteviken og utgjør den nordvestlige delen av planområdet, med sterk kobling mellom by, sjøfront og større institusjoner. Området er strukturert rundt møtet mellom allmenningene «Grønne gate» og «Drageallmenningen», som knytter eksisterende gangnett fra Jekteviksbakken til fjordpromenaden mellom Havnelageret og Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet (HI/Fdir), med «Havparken» sentralt plassert på en utfylling i Jektevikshopen.

«Havparken» er det største sammenhengende utearealet i planområdet og fungerer som et overordnet byrom med parkpreg. Parken rommer byrom, lek, idrett og utearealer for skole, barnehage og Verdenshavsenteret. Deler av sjøpromenaden foran HI/Fdir har restriksjoner knyttet til skipstrafikk, noe som gir variasjon i tilgjengelighet og bruk langs sjøfronten.

Delområdet inneholder eksisterende bygninger med høy kulturhistorisk verdi, herunder Havnelageret og Gassverket. Disse bidrar til å videreføre historisk lesbarhet og er definert med aktive fasader og viktige byromsvegger. Vestvendt hjørne av skoletomten mot «Havparken» er definert som et viktig og aktivt hjørne, mens østvendt hjørne av Havnelageret mot «Havparken» og HIFdir er definert som et viktig hjørne med kulturminneverdi.

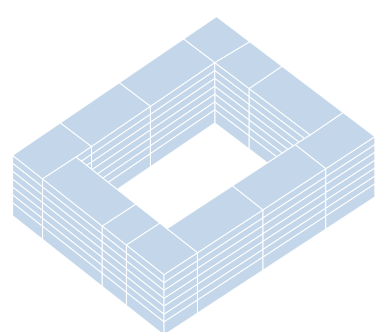
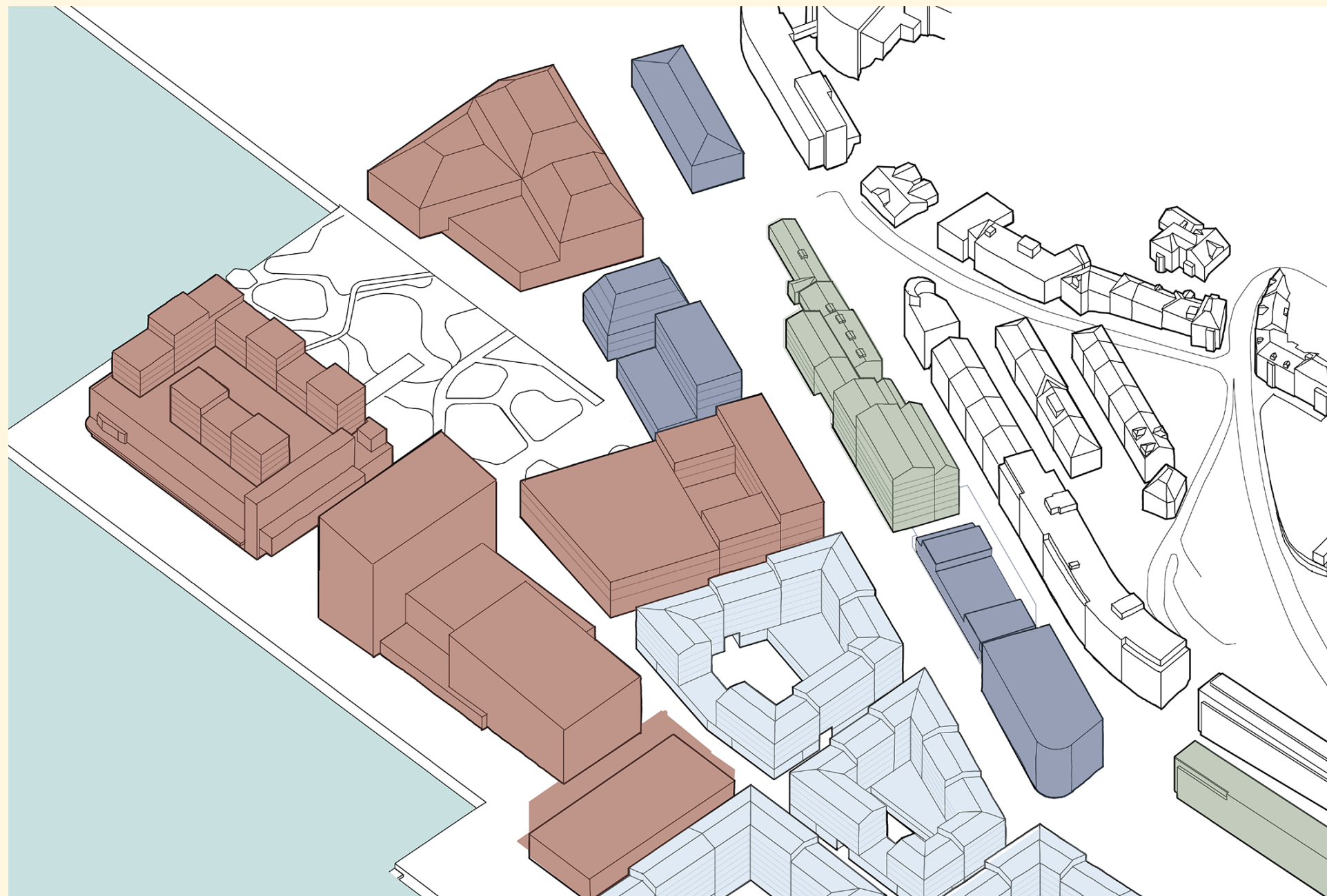


Bygg i sammenhen

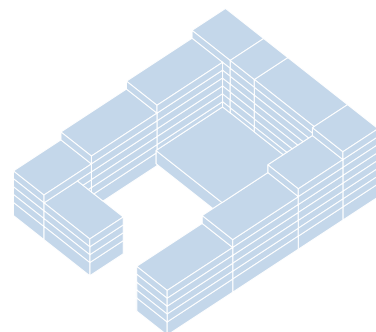
Bebyggelsen i delområde C skal i hovedsak organiseres som frittstående bebyggelse, der enkeltbygg og volumgrupper plasseres i landskapet og forholder seg direkte til park, byrom og sjøfront. Strukturen skiller seg tydelig fra den tettere kvartalsbebyggelsen i delområde A og B, og understreker Jekteviken sin rolle som et mer åpent og institusjonelt preget område.

Havforskningsinstituttet består av sammenstilte frittstående volum som leses som ett samlet anlegg, med tydelig hierarki mellom hovedvolum og underordnede volum.

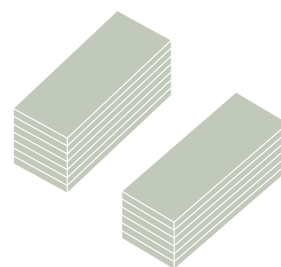
Øvrige bygninger i delområdet organiseres som frittstående volum med varierende grad av påbygg, terrassering og volumartikulering. I tillegg inngår lamellbebyggelse langs utvalgte strekninger, der bebyggelsen danner tydelige kanter mot byrom og ferdselsårer. En begrenset del av området er organisert som halvåpen kvartalsstruktur, der dette bidrar til tydelig romdannelse mot byrom og park.



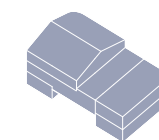
Lukket kvartal



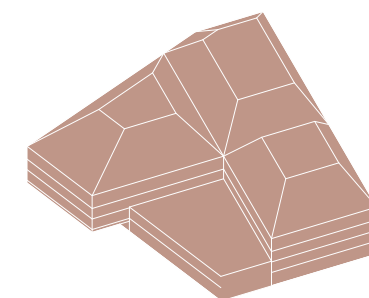
**Halvåpent kvartal
Hestesko**



Lamell



**Frittstående
bygningvolumer**

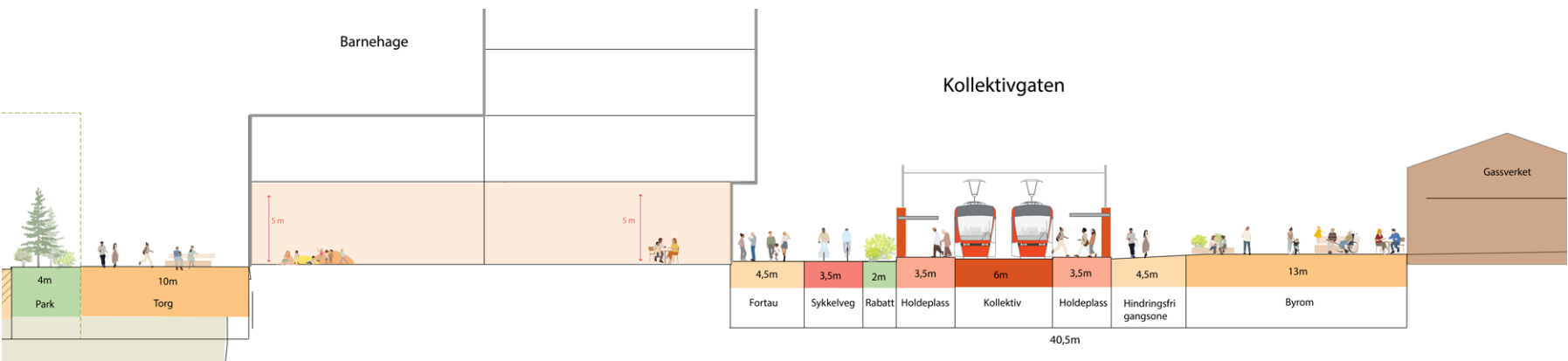
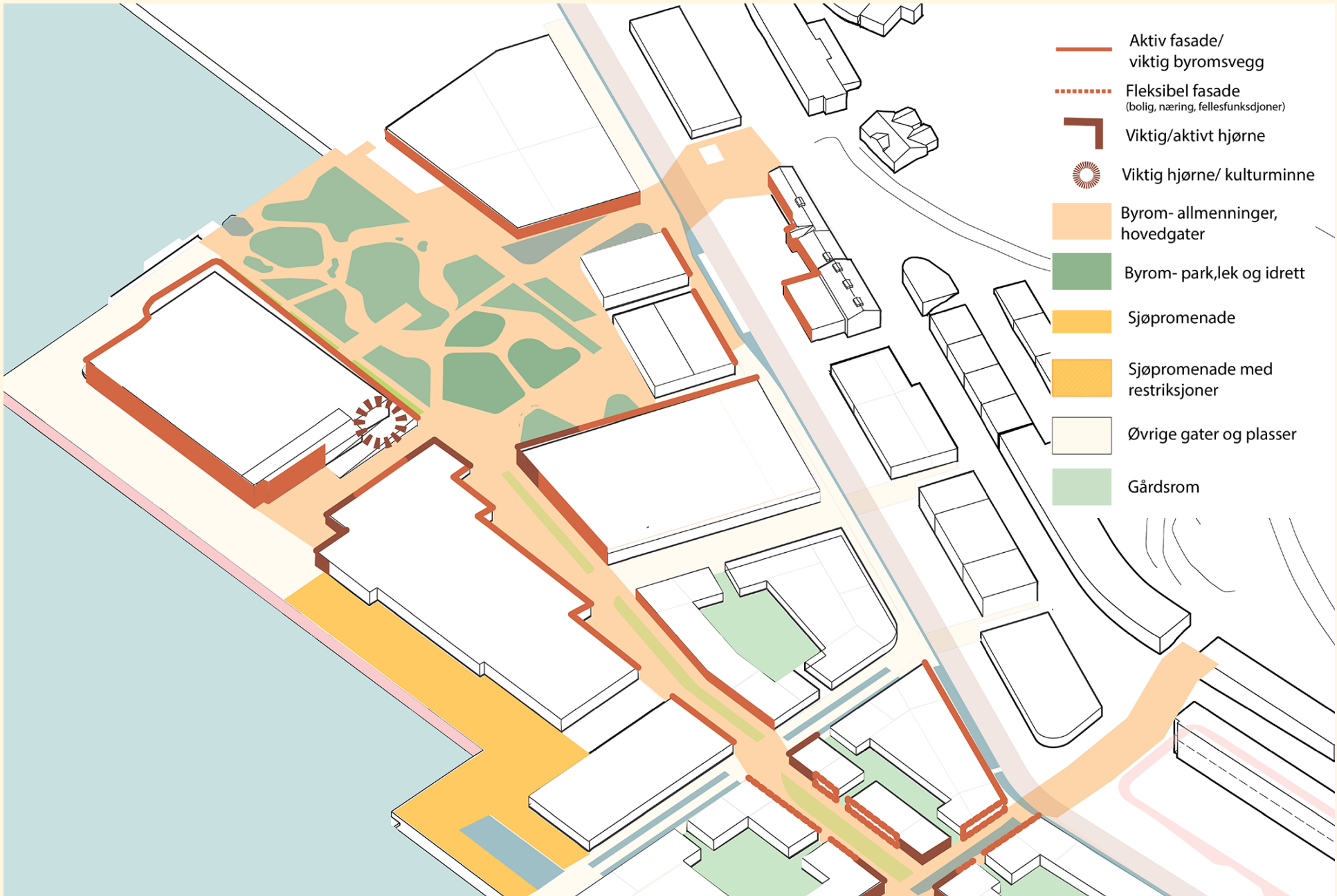
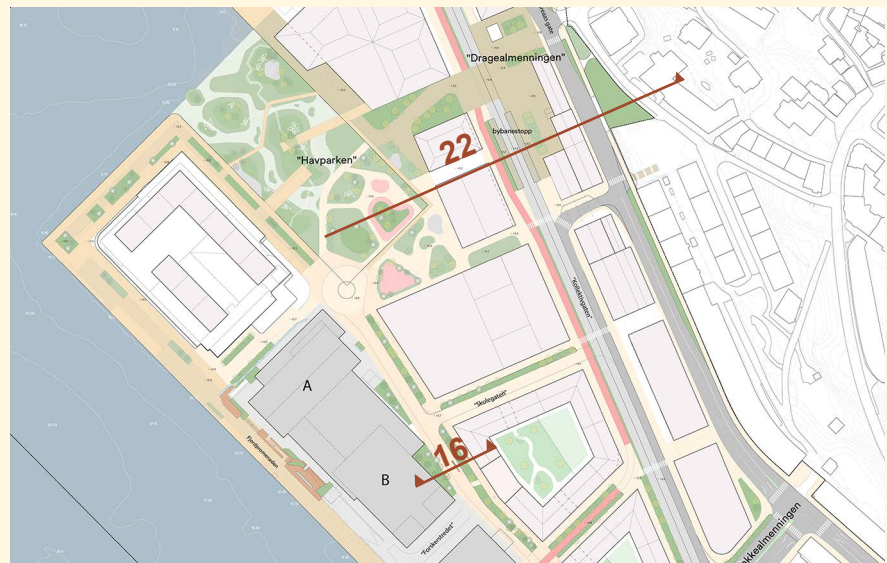


**Sammenstilte
frittstående volum**

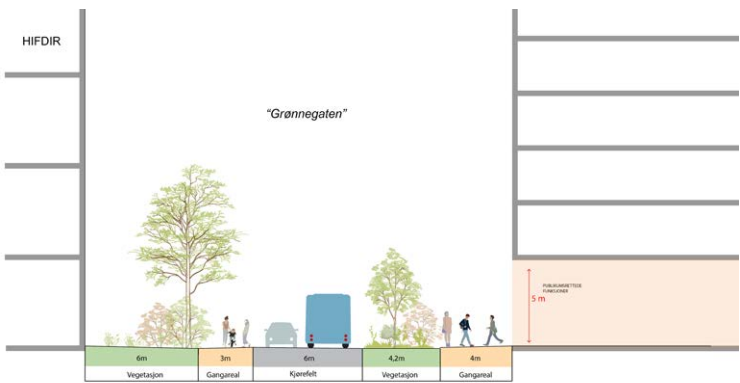
Første etasje

Bebyggelsen i delområde C skal forholde seg aktivt og tydelig til omkringliggende byrom, park og sjøfront. Første etasje skal der det er relevant bidra til offentlig tilgjengelighet, aktivitet og orienterbarhet, særlig mot Havparken, allmenninger og fjordpromenaden.

Eksisterende bygninger med kulturhistorisk verdi, herunder Havnelageret og Gassverket, skal inngå som viktige byromsvegger og bidra til historisk lesbarhet i området. Hjørner og fasader mot sentrale byrom og park skal markeres og utformes slik at de styrker byliv, trygghet og opplevelses-kvalitet i uterommene.



Snitt 22 - Aktiv første etasje mot Havparken og torg, med barnehage og publikumsrettede funksjoner som bidrar til liv, trygghet og bruk av parkrommet

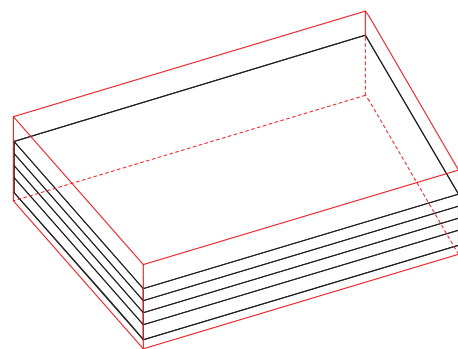


Snitt 16 - Første etasje med aktive fasader mot Grønnegaten som understøtter byliv, orienterbarhet og sammenheng mellom gate og tilgrensende byrom

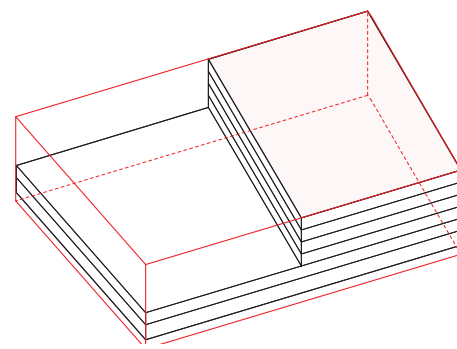
Volum

Volumoppbyggingen i delområde C skal tilpasses områdets åpne karakter, institusjonelle funksjoner og nærhet til sjøen. Bygningsvolumene skal varieres i høyde, lengde og oppdeling for å sikre gode sol- og lysforhold i Havparken, tilgrensende byrom og langs sjøfronten.

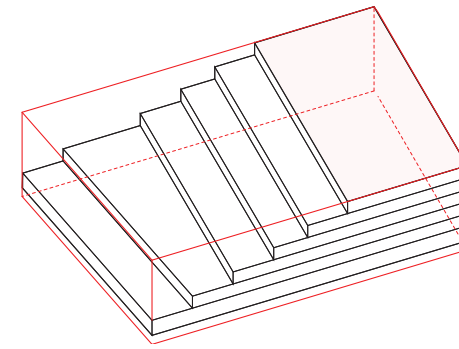
Kompakte frittstående volum, terrasserte bygningskropper og sammenstilte volumgrupper skal benyttes der dette understøtter funksjon, landskapstilpasning og romlig lesbarhet. Volumene skal samlet sett bidra til tydelige overganger mellom bebyggelse, park og sjø, og sikre at de offentlige rommene oppleves åpne, tilgjengelige og oversiktlige.



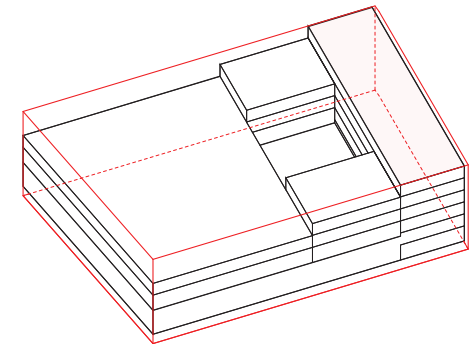
Regulert maks gesimshøyde og byggegrenser med maksimal BRA



Eksemel 1 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

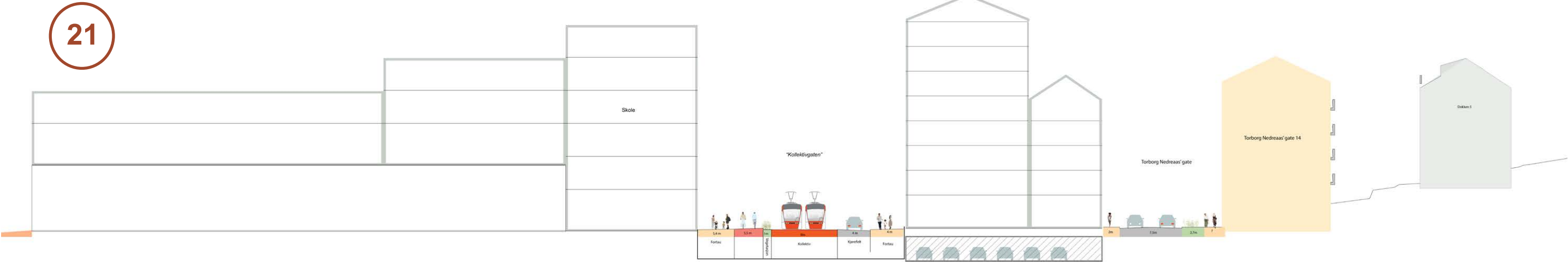
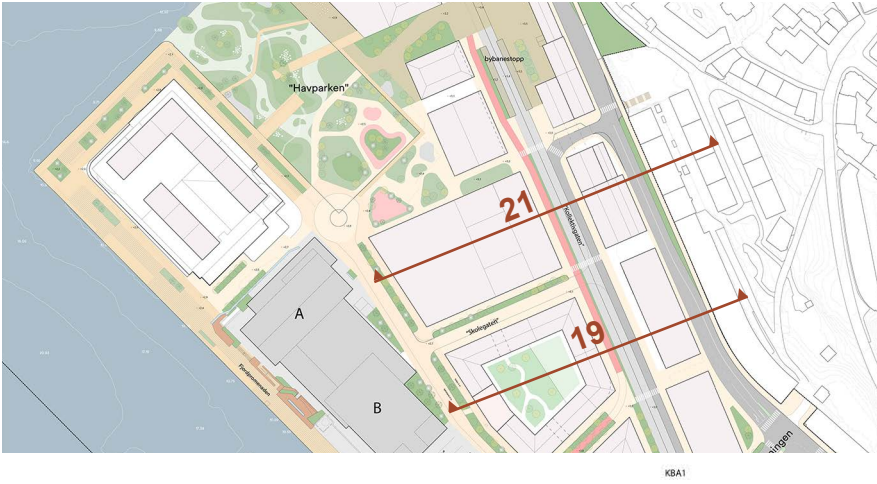


Eksemel 2 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

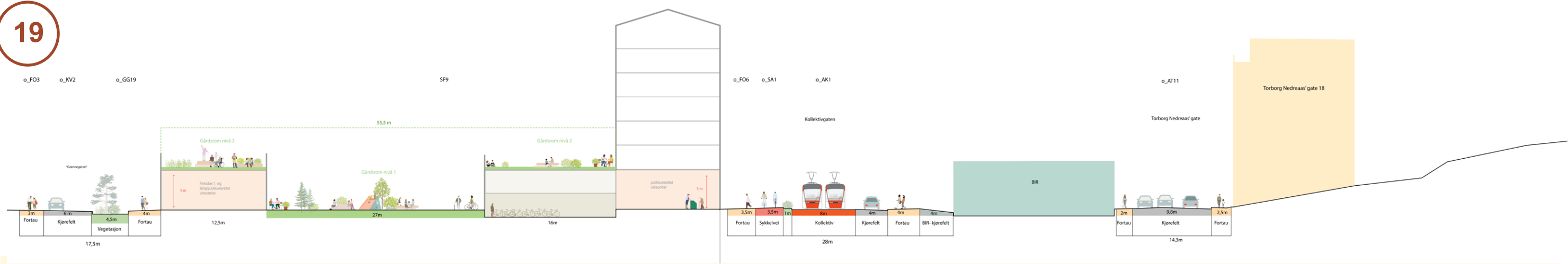


Eksemel 3 på fordeling av maksimal BRA innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde

Volum



Snitt 21 - Variert byggehøyde og oppdeling av volum langs kollektivgaten gir god tilpasning til skolefunksjoner og omkringliggende bystruktur, samtidig som gate- og byrom oppleves åpne og oversiktlige



Snitt 19 - Trinnvis volumoppbygging og avstand mellom bygningskropper sikrer gode sol- og lysforhold i gårdsrom, Grønnegaten og Havparken, og gir tydelige overganger mellom bebyggelse, park og gate

Tak

I delområde C skal takutforming understøtte områdets åpne, institusjonelle karakter og sterke relasjon til park og sjø. Taklandskapet skal bidra til å redusere opplevd volum og sikre at bebyggelsen fremstår tydelig artikulert og godt tilpasset landskapet.

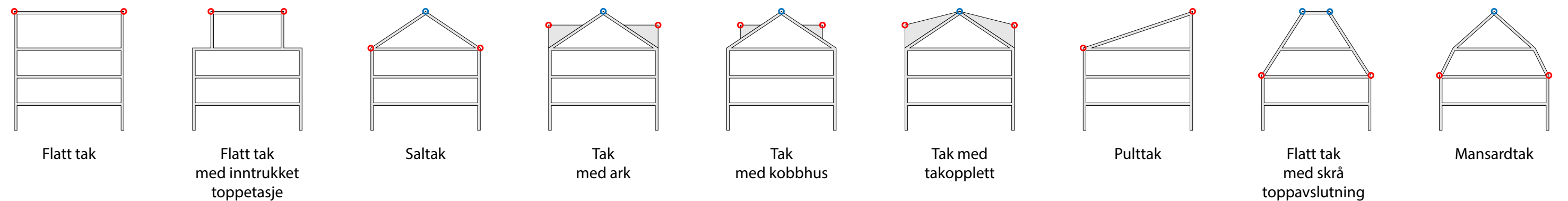
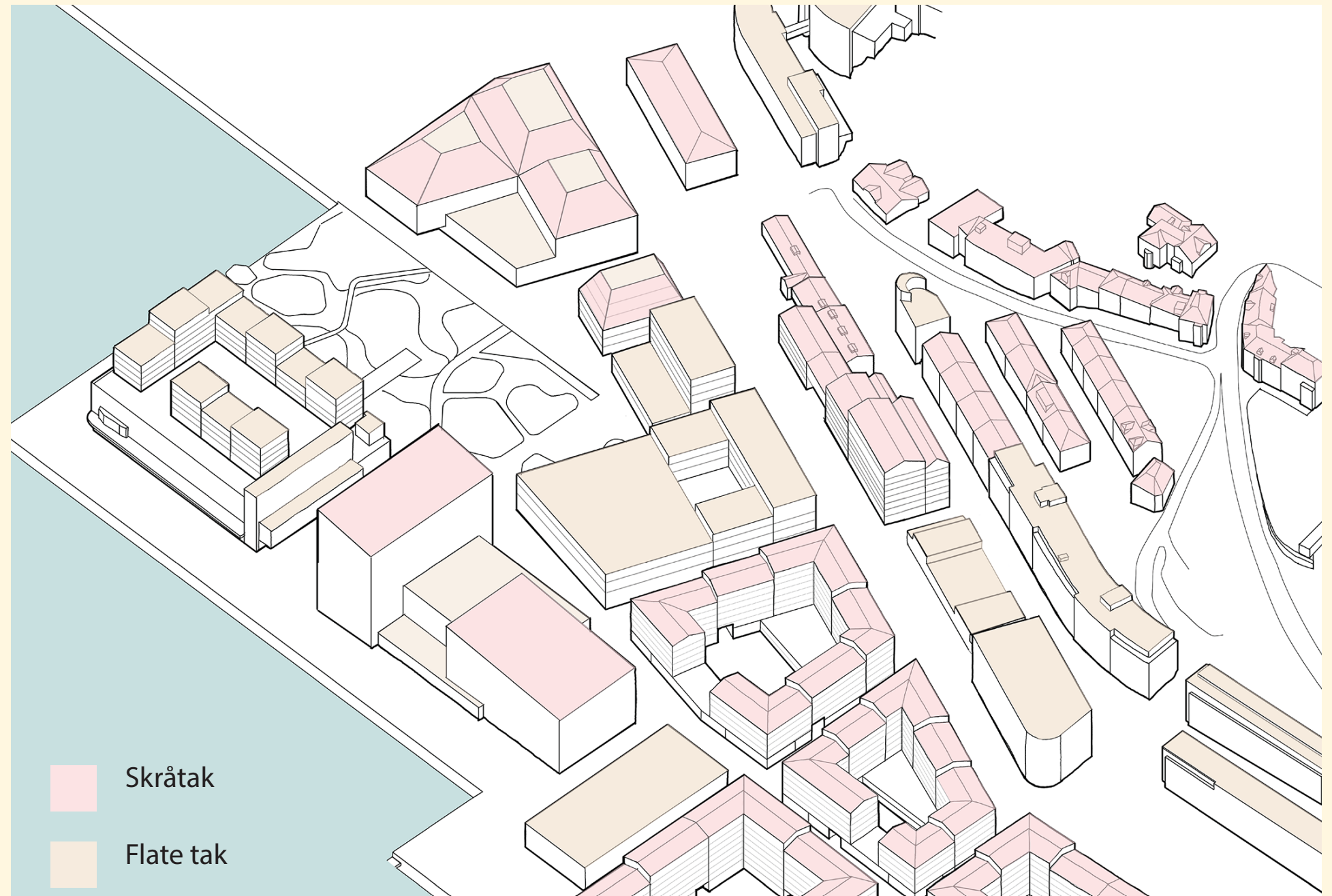
Kompakte frittstående volum, sammenstilte bygningsgrupper og terrasserte avslutninger skal gis takformer som tydelig markerer hovedvolum og underordnede deler, og som gir gode overganger mellom bebyggelse, park og sjøfront.

Flate tak, pulttak og skrå avslutninger kan benyttes der dette bidrar til å dempe byggehøyde sett fra bakkeplan og sjøpromenade, og til å gi lesbare silhuetter mot fjorden.

Takflater kan benyttes til uteopphold der dette er forenlig med funksjon, sikkerhet og institusjonell bruk, men skal primært bidra til helhetlig volumoppbygging og landskapstilpasning

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.

Endelig takform og byggehøyde fastsettes i detaljplan. Bygg som er høyere enn 5 etasjer skal ha en takutforming som bidrar til å dempe opplevd byggehøyde fra gateplan



● Gesims

● Møne

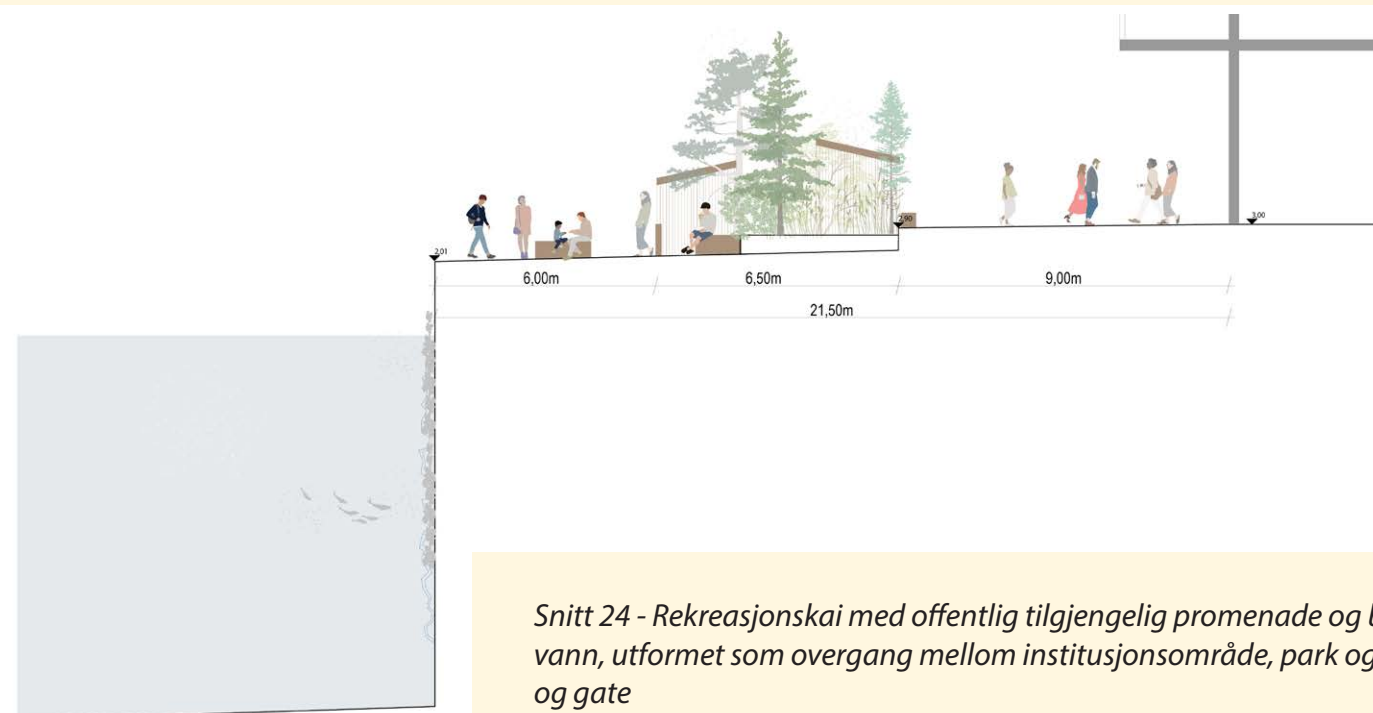
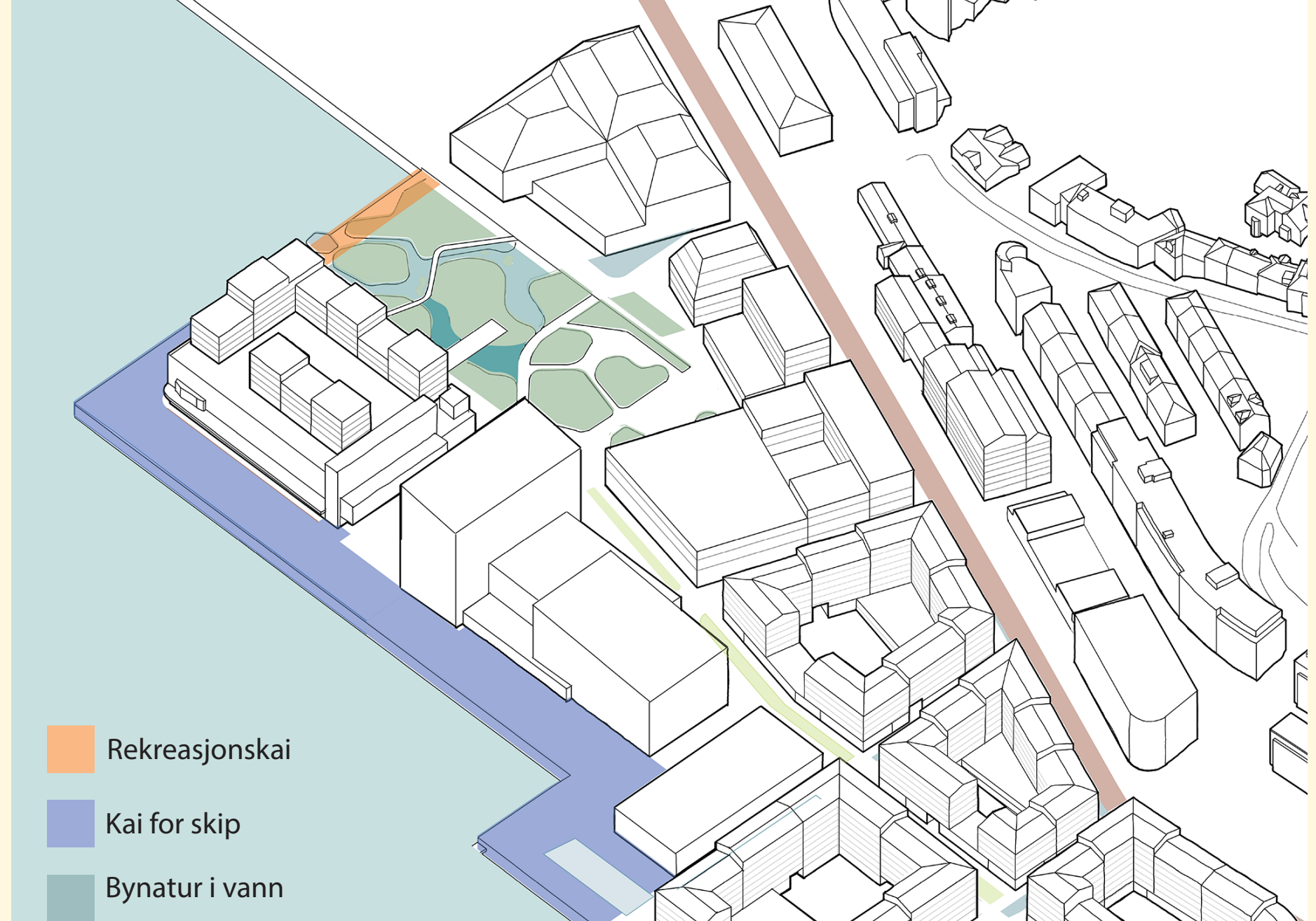
Møte med sjøen

Møtet med sjøen i delområde C gjenspeiler områdets institusjonelle og maritime funksjon, med hovedvekt på kai disponert for skip og andre båter. Kaibruken skal legge til rette for nødvendig maritim aktivitet, samtidig som sjøfronten inngår som en lesbar og sammenhengende del av byens struktur.

Langs sjøfronten utenfor Havforskningsinstituttet skal kaien disponeres for instituttets virksomhet, med tydelig avklaring mellom tilgjengelige og restriktive områder. Utformingen skal sikre at institusjonens funksjonelle behov ivaretas, samtidig som kaien inngår visuelt og romlig i den samlede sjøfronten.

I den nordlige delen av planområdet, i tilknytning til Havparken, skal det legges til rette for rekreasjonskai med innslag av bynatur i vann. Denne delen av sjøfronten skal utformes med vekt på offentlig tilgjengelighet, opphold og rekreasjon, og fungere som en forlengelse av parkens blågrønne kvaliteter.

Samlet skal møtet med sjøen i delområde C balansere maritime og institusjonelle behov med rekreasjon, bynatur og visuell tilgjengelighet, og bidra til en tydelig overgang mellom by, park og hav.



Snitt 24 - Rekreasjonskai med offentlig tilgjengelig promenade og bynatur i vann, utformet som overgang mellom institusjonsområde, park og sjøpark og gate

OPPFØLGINGSOPPGAVER

Videre oppfølging i detaljreguleringsfasen

Utformingsprinsippene for Dokken sør gir et overordnet og retningsgivende rammeverk for videre planlegging og prosjektering. I detaljreguleringsfasen skal prinsippene konkretiseres og videreutvikles gjennom mer presise avklaringer, tilpasset de enkelte delfeltene, deres funksjon, kontekst og samspill med omkringliggende byrom og sjøfront. Følgende tema skal særlig følges opp i detaljreguleringsfasen:

Volum og byromssamspill

Videre bearbeiding av byggehøyder, volumoppdeling og trinnvis nedskalering mot parker, torg, gater og sjøfront. Dette for å sikre gode sol- og lysforhold, menneskelig skala, tydelig romdannelse og et godt samspill mellom bebyggelse og offentlige rom.

Første etasje og bygulv

Konkretisering av aktive, fleksible og robuste førsteetasjer i møte med byrom, inkludert avklaringer om bruk, tilgjengelighet, etasjehøyder, transparens og overgangssoner mellom privat og offentlig rom. Bygulvets utforming skal understøtte byliv, trygg ferdsel og universell tilgjengelighet.

Tak og øvre flater

Videre vurdering av takformer og taklandskap, herunder bruk av tak til uteoppholdsareal, overvannshåndtering, vegetasjon og tekniske løsninger. Samspillet mellom takflater, byrom, park og sjøfront skal vurderes med tanke på opplevelse av skala, lokalklima og brukskvalitet på bakkeplan.

Bygg i sammenheng

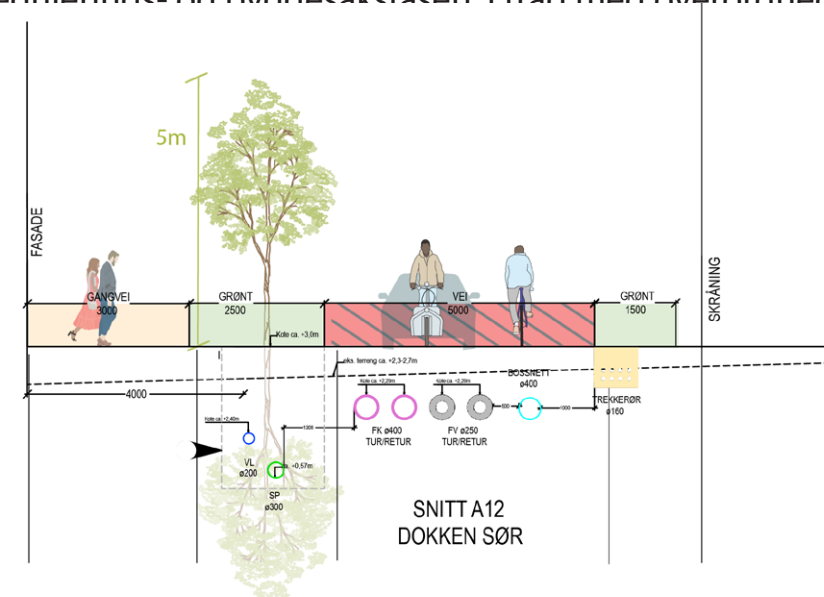
Avklaringer av hvordan enkeltbygg inngår i større bygningsstrukturer og byromssekvenser, herunder koblinger, siktlinjer, passasjer, gårdsrom og interne forbindelser. Prinsippene skal sikre helhetlige strukturer, lesbar byform og gode forbindelser mellom byrom.

Gårdsrom og uteoppholdsareal

Videre vurdering av organisering av gårdsrom, inkludert eventuelle løsninger med uteoppholdsareal i flere nivåer. Slike grep skal vurderes opp mot tilgjengelighet, sammenheng, sol- og støyforhold, brukskvalitet og mulighet for fellesfunksjoner som sykkelparkering og beboerrettede tilbud. Valg av løsning skal sees i sammenheng med bygningsvolumer, avstander, lokalklima, teknisk infrastruktur under bakken og forutsetninger for vegetasjon og bynatur, særlig der disse forholdene berører byrom og offentlige utearealer.

Infrastruktur, beplantning og bynatur

Detaljreguleringsfasen skal sikre helhetlig koordinering mellom bebyggelse, byrom og teknisk infrastruktur under bakken. Plassering av tekniske anlegg, kjørearealer, overvannsløsninger og fundamentering skal avklares tidlig for å sikre tilstrekkelig jordvolum, rotsoner og vekstvilkår for trær og annen vegetasjon. Dette er særlig viktig i parker, allmenninger, gater, torg og langs sjøfronten, der bynatur og blågrønne løsninger er sentrale kvaliteter. Tema knyttet til fasadeutforming, materialbruk og farger er ikke fastlagt i dette dokumentet, men skal inngå som egne vurderingstema i detaljregulerings- og byggesaksfasen i tråd med overordnede arkitektoniske



Eksempel snitt fra "Grønnegaten", der snitt under bakken fra Konsept for teknisk infrastruktur er slått sammen med gatesnitt fra over bakken