

# Områdereguleringsplan for Dokken Sør

Orientering for Puddefjorden United  
og utbyggerne på Laksevåg, 20.02.2026



BERGEN  
KOMMUNE

 **DOKKEN**  
2050

# Innhold

1. Prosjektorganisering og samarbeid med DUAS
2. Tidligere prosess og føringer
3. Planområdet, mål og hovedgrep
4. Planprosess, avhengigheter og medvirkning
5. Om planforslaget
6. Videre prosess og risiko
7. Dokumenter tilhørende planen

An aerial night view of a city, likely Oslo, Norway, with a large body of water and mountains in the background. The city lights are visible, and the overall scene is dark.

1.

# **Prosjektorganisering og samarbeid med DUAS**

# Prosjektorganisering

Bystyret

Byrådet

Byrådsavdeling for finans

Byrådsavdeling for  
byutvikling

Styret Dokken utvikling AS

Etatsledelse Plan- og bygningsetaten



Eva Hagen  
(styreleder)



Sverre Landmark  
(styremedlem)



Mona Ingebrigtsen  
(styremedlem)



Tarje I. Wanvik  
(direktør PBE)



Vigdis Berge  
(byplansjef)



Hege Løtveit  
(samferdselsjef)



Torill A. Grande  
(seksjonsleder offentlige  
planer)

Dokken utvikling

Prosjektledelse ORP Dokken sør



Jan Erik B-J  
Rossow  
(daglig leder)



Laura Ve  
(Elexia/energi og  
bærekraft)



Knut Andreas  
Knutsen  
(prosjektleder)



Christine Ravndal  
Nilsen (ass.  
prosjektleder)

# Prosjektorganisering

## Dokken utvikling AS



Jan Erik B-J  
Rossow  
(daglig leder)



LauraVe  
(Elexia/energy and  
sustainability)



Kirsten Welschemeyer  
(oppgaveleder plankonsulent  
Mad arkitekter)



Erlend Bolstad  
(medarbeider plankonsulent  
Mad arkitekter)

## Prosjektgruppen ORP Dokken sør



Knut Andreas  
Knutsen  
(prosjektleder)



Christine Ravndal  
Nilsen (ass.  
prosjektleder)



Petur Blöndal  
Magnason  
(medarbeider)



Vegard J. Turøy  
(medarbeider)



Rolf  
Knudsen  
(medarbeider)



Ann-Helen  
Nessen  
(medarbeider)



Kathrine  
Tellebon  
(medarbeider)



Anders S.  
Valen  
(medarbeider)



Christine  
Hvidsten  
(medarbeider)



= Teknisk infrastruktur og VA-rammeplan



= KU og  
planbistand



= Grunnundersøkelser (på oppdrag fra EBE)

An aerial, dark-toned photograph of a city, likely Oslo, Norway, showing a dense urban area with a large body of water (the fjord) and mountains in the background. The image is dimly lit, with the city lights and buildings appearing as subtle textures against the dark sky and water.

2.

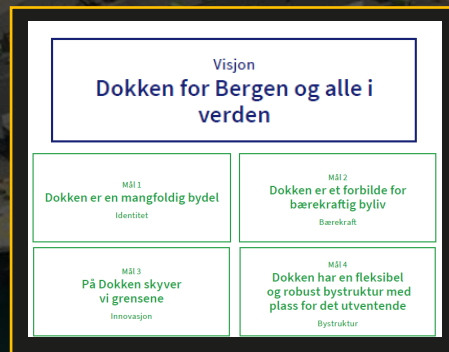
**Tidligere prosess og  
føringer**

# UTVIKLINGSPROGRAM FOR DOKKEN

(des. 2019 – feb. 2023)

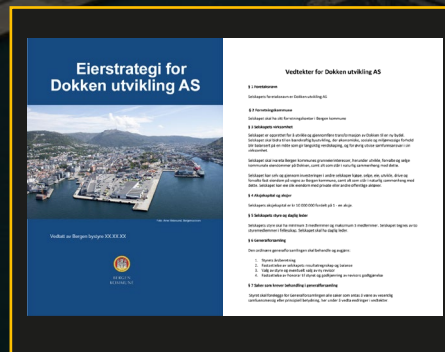
1

**Overordnet  
utviklingsstrategi**



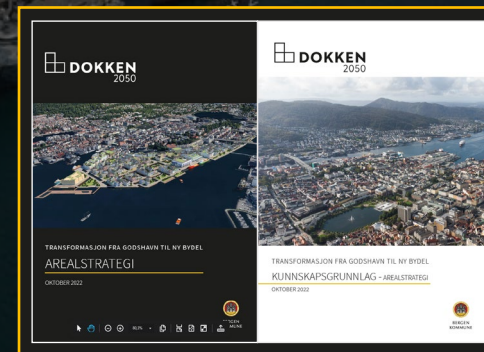
2

**Utviklingselskap  
(utredning av eierform  
+ stiftelse)**



3

**Arealstrategi**



# UTVIKLINGSPROGRAM FOR DOKKEN

(des. 2019 – feb. 2023)

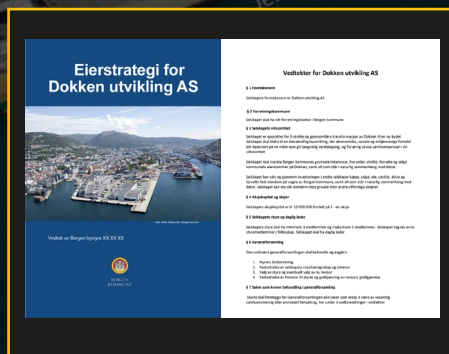
1

**Overordnet utviklingsstrategi**



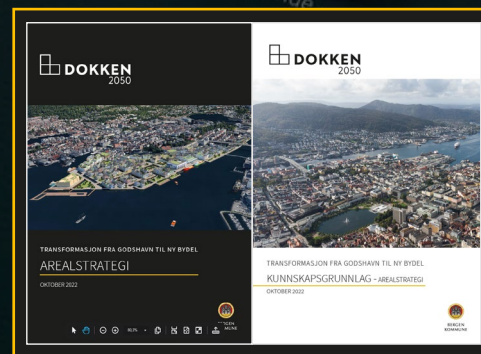
2

**Utviklingselskap (utredning av eierform + stiftelse)**



3

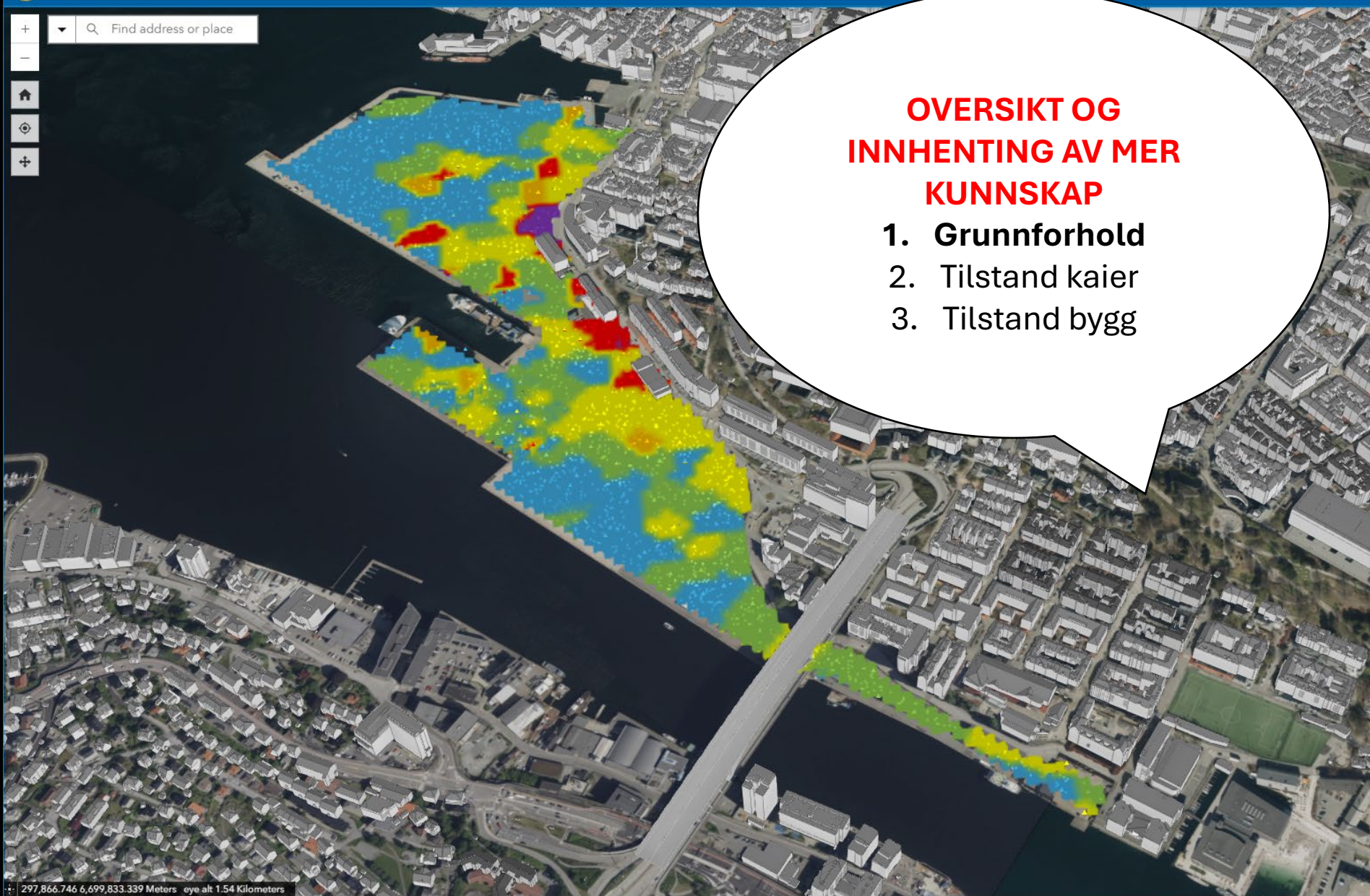
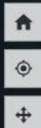
**Arealstrategi**



Mange avhengigheter som ikke var løst før denne perioden.  
Hovedsakelig:

1. Havneflytting
2. Kollektivtrasé for bybane
3. Lokalisering av HI / Fdir (Statsbygg)

Find address or place








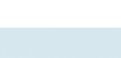




**OVERSIKT OG  
INNHEMING AV MER  
KUNNSKAP**

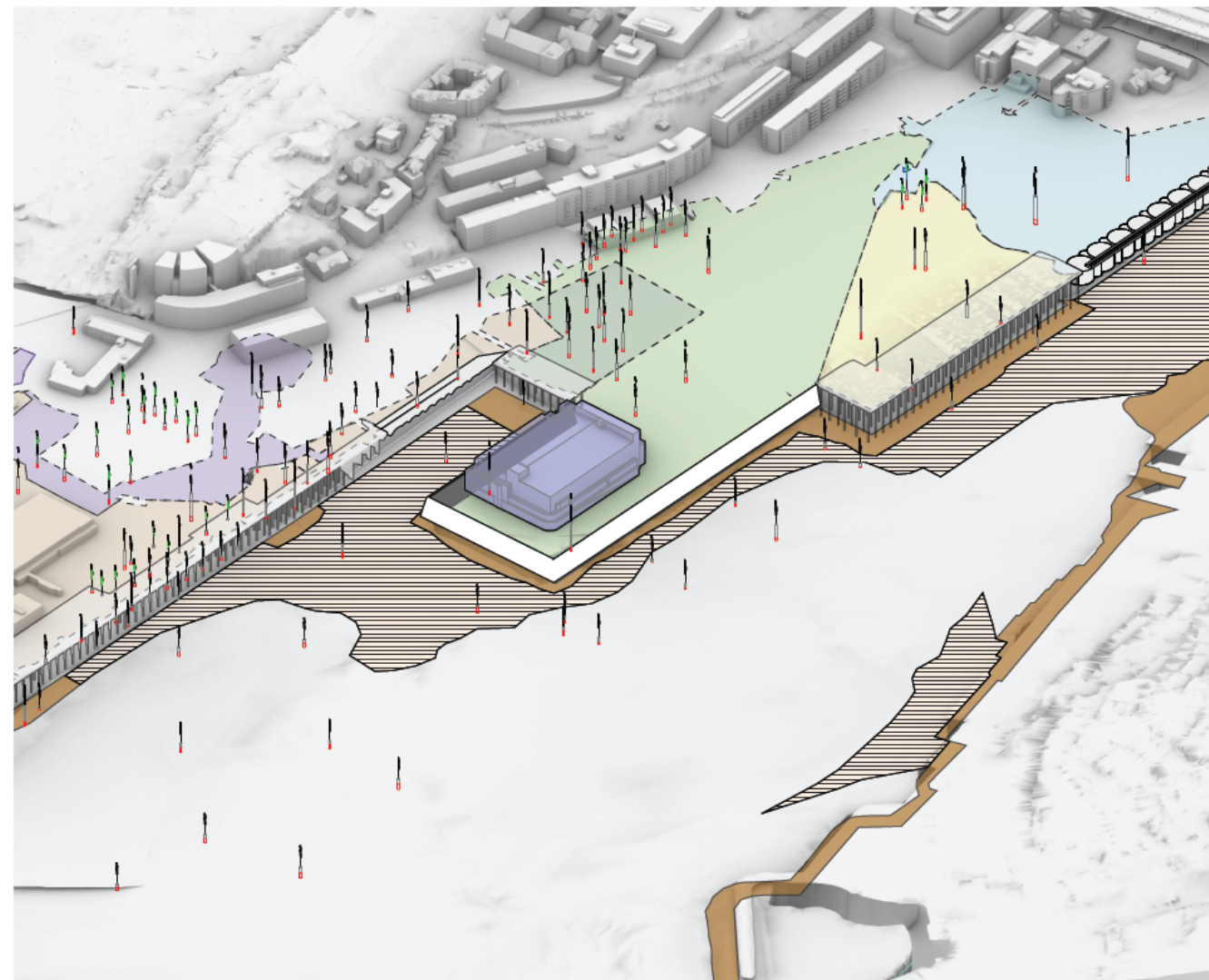
1. Grunnforhold
2. Tilstand kaier
3. Tilstand bygg

Kartlag

- > Planer rundt Puddefjorden
- > Grunnlag for utfyllingsutredning
- > Bergen moské
- > Damsgårdsveien
- ▼ Dokken
  - ▼ Grunnforurensing (Sweco)
  - > Løsmasse
  - > Berg
  - > Miljøbrønner
  - > Grunnvann
  - > Løsmasse
  - Grunnforurensnings modell
  - Borepunkt visualisering R\_1m
  - Borepunkt sylinder R\_25cm
  - Sylinder TK
- > Skybruddsplaner
- Plangrense Dokken Sør
- > KU-alternativer
- > Busslinje alternativer
- > Mobilitet\_20250207
- > Arealstrategien
- Risiko og sårbarhet

# Samlet kart

- Ingen tildeklingslag 
- Tildeklingslag 
- Erosjonsrikring over 
- Undersøkelsespunkt 
- Utfylling 1934 
- Utfylling 1951 
- Steinmasser 1976 
- Sprengstein 1978-1997 
- Utfylling 1980-2005 
- Utfylling Frieleneset 2012 



# Tildekning

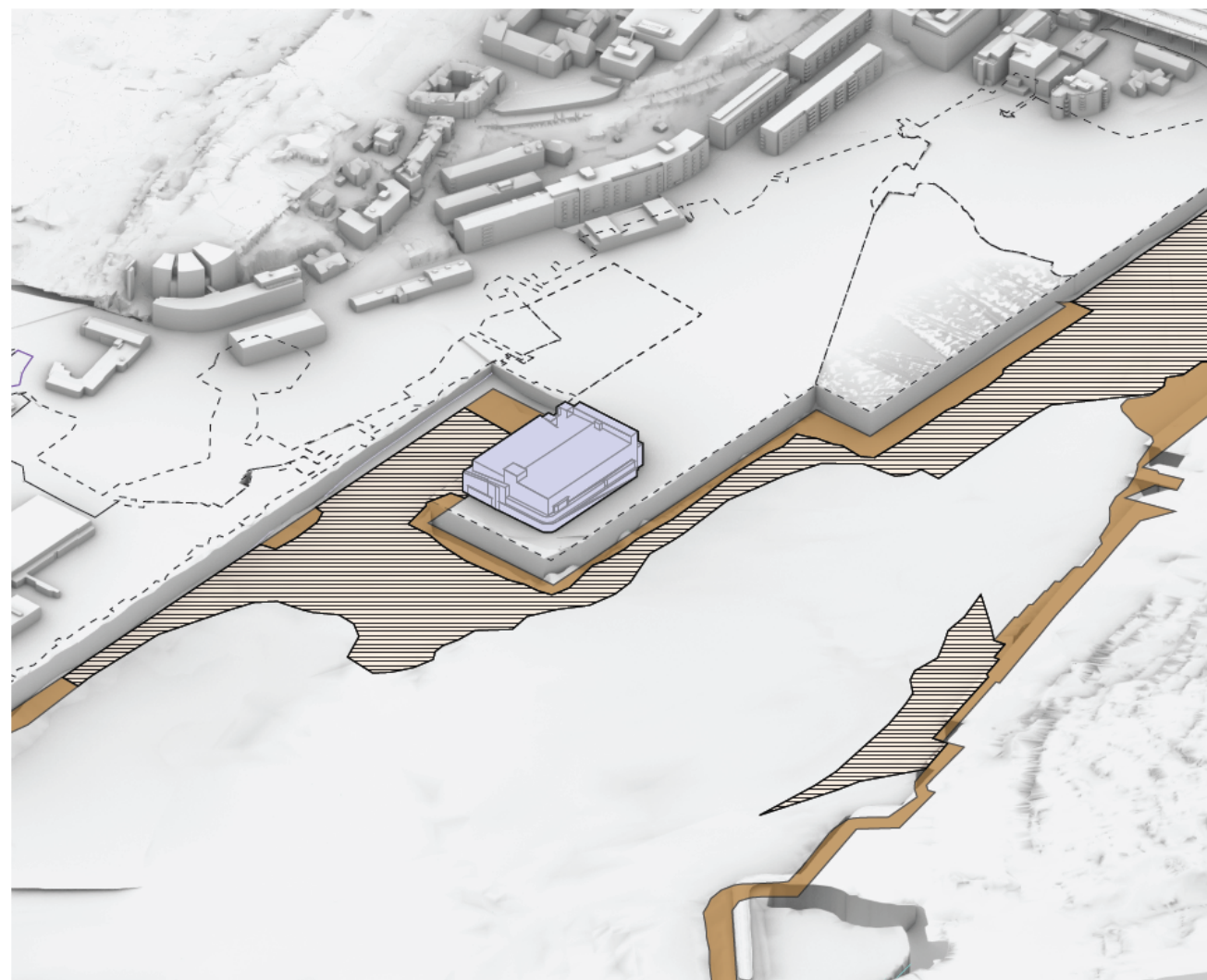
Ingen tildekingslag



Tildekingslag



Erosjonsrikring over



Renere Puddefjorden  
COWI

# Grunnundersøkelser

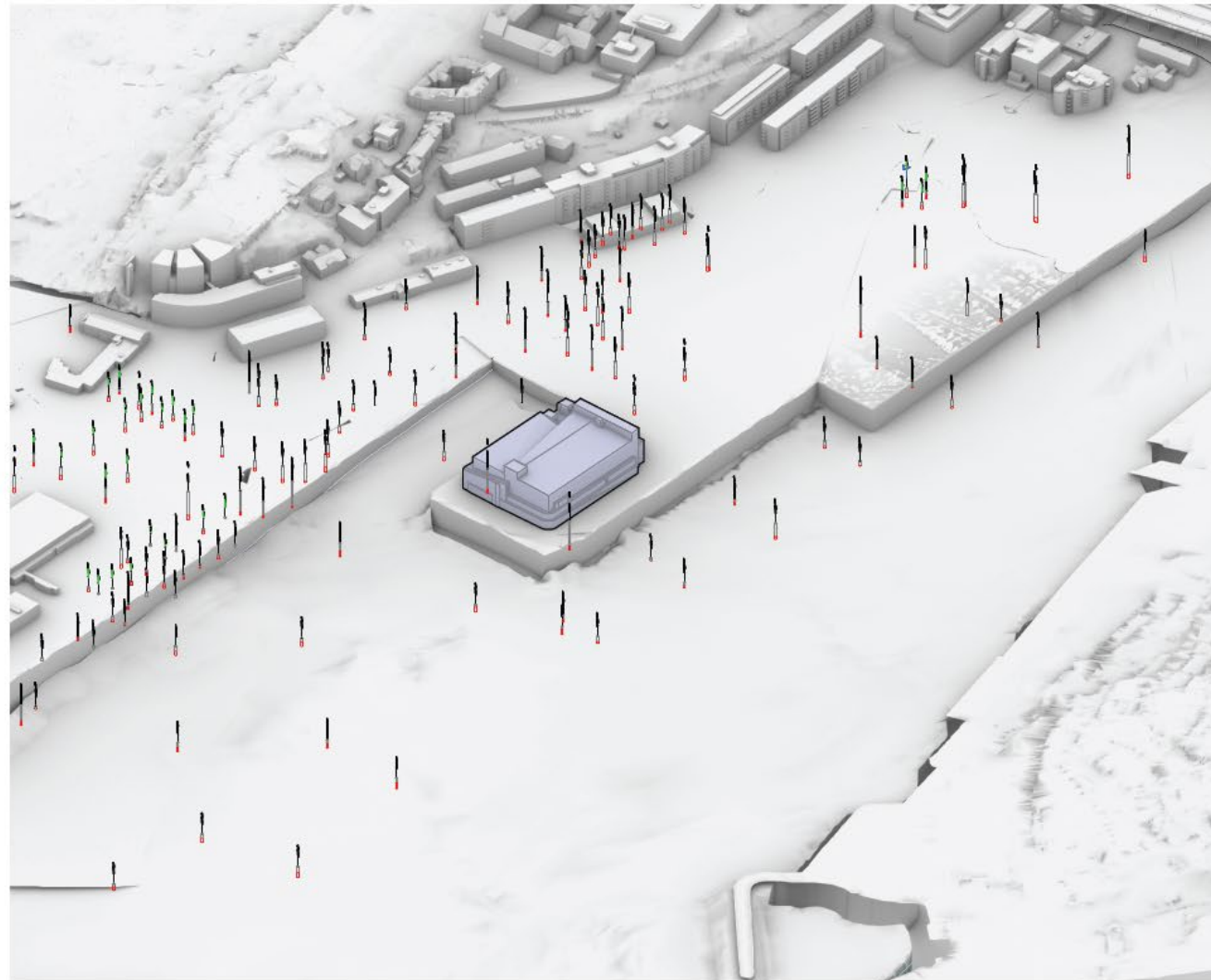
Undersøkelsespunkt



Bergen kommune, Etat for bygg & eiendom  
► **Dokken og Jekteviken**  
Geotekniske grunnundersøkelser  
Data rapport

Oppdrag: 130765 Dokkevik, 828-821 Vangje, JH Dnr 1914647

Norconsult  
datert 2021-04-07



BERGEN  
KOMMUNE

# Historisk utfylling

Utfylling 1934



Utfylling 1951



Steinmasser 1976



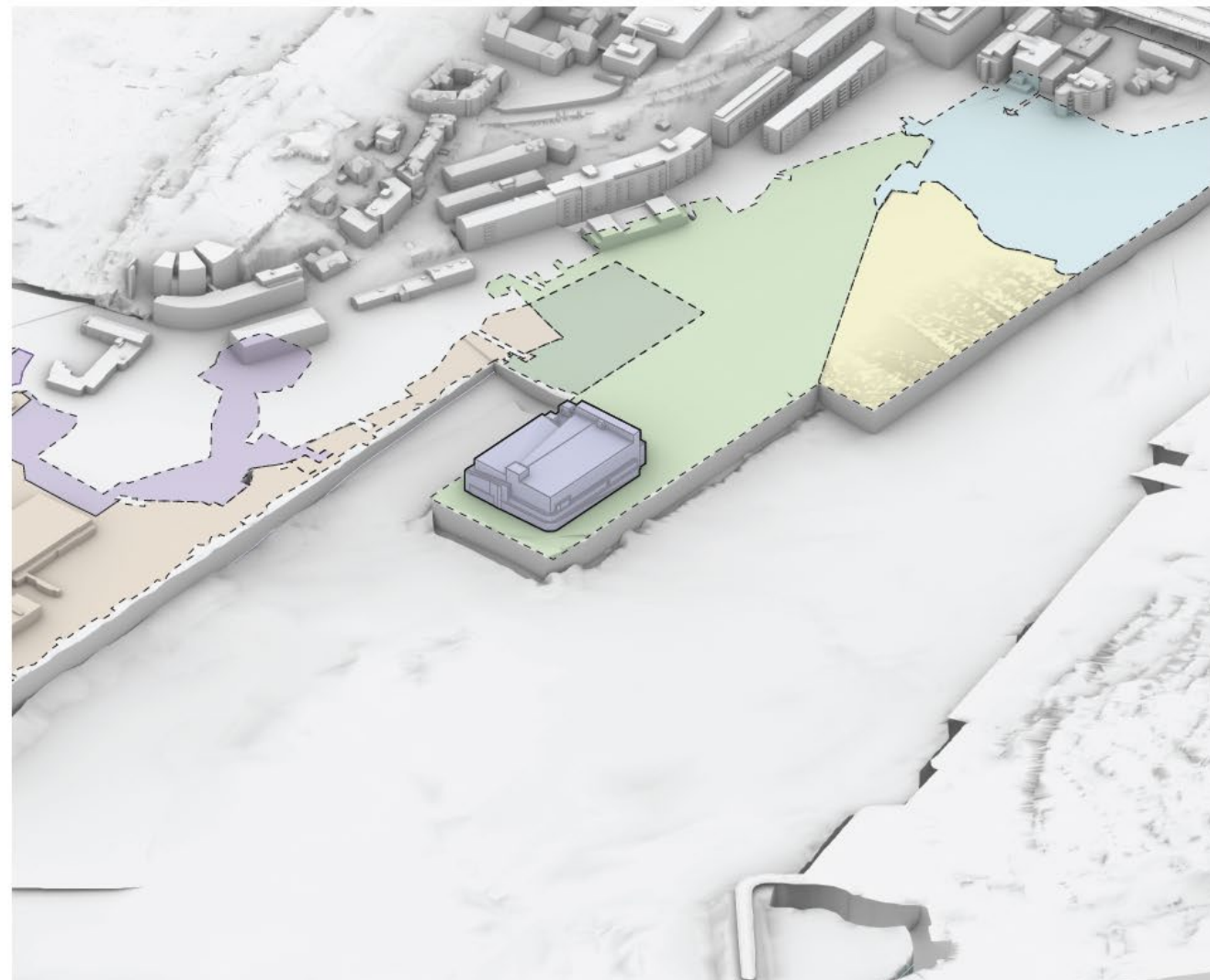
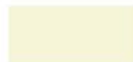
Sprengstein  
1978-1997



Utfylling  
1980-2005



Utfylling  
Frieleneset 2012



## Overordnede føringer Bergen kommune

---



Kommuneplanens  
samfunnsdel



Kommuneplanens  
arealdel



Grønn  
strategi



Gåstrategi



Sykkelstrategi



Sjøfront-  
strategi



Kulturmiljøplan/  
Kulturminnestr.



Arkitektur- og  
byformingsstrategi

---

OVERORDNEDE FØRINGER

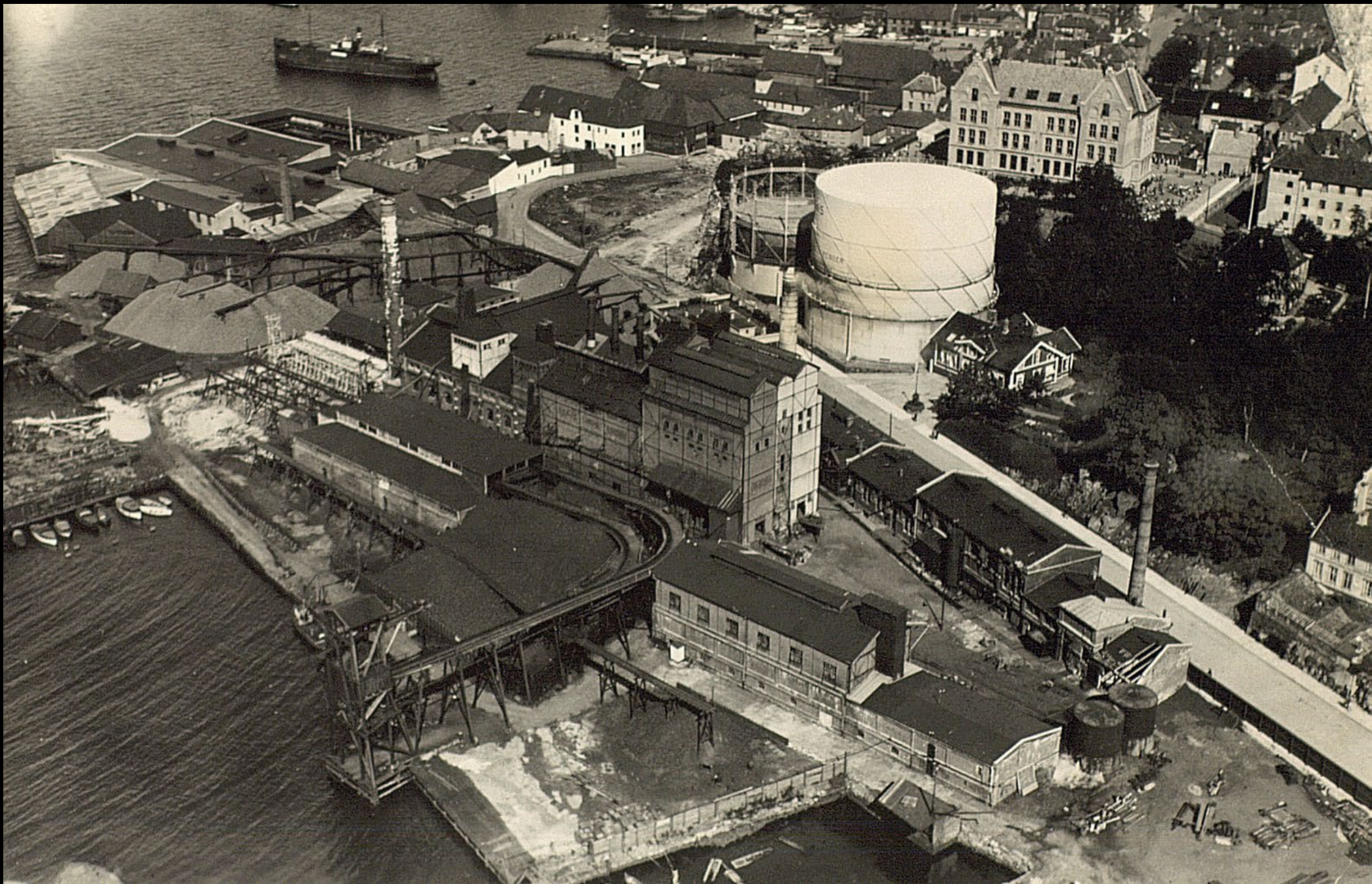
An aerial night view of a city, likely Oslo, with a dark, moody atmosphere. The city lights are visible, and a large white circle is superimposed in the center, containing the number '3.'. The background shows a dense urban area with a river or fjord winding through it, and mountains in the distance.

3.

## **Planområdet, mål og hovedgrep**

Gassverket – the old power supply to downtown Bergen  
(image from 1920)





**HOUSING**

**SHIPPING INDUSTRY**

Image from 1958

**GASWORKS**

**HOUSING**

**SCHOOL (LATER UNIVERSITY)**





N. Nøstekai

Hurtigrutekai

Sukkerhus bryggen

Jekteviken tverrende

Jekteviken

Dokken øst

Dokken tverrende

Dokken vest 2-3

Dokken vest 4

Frieleneset

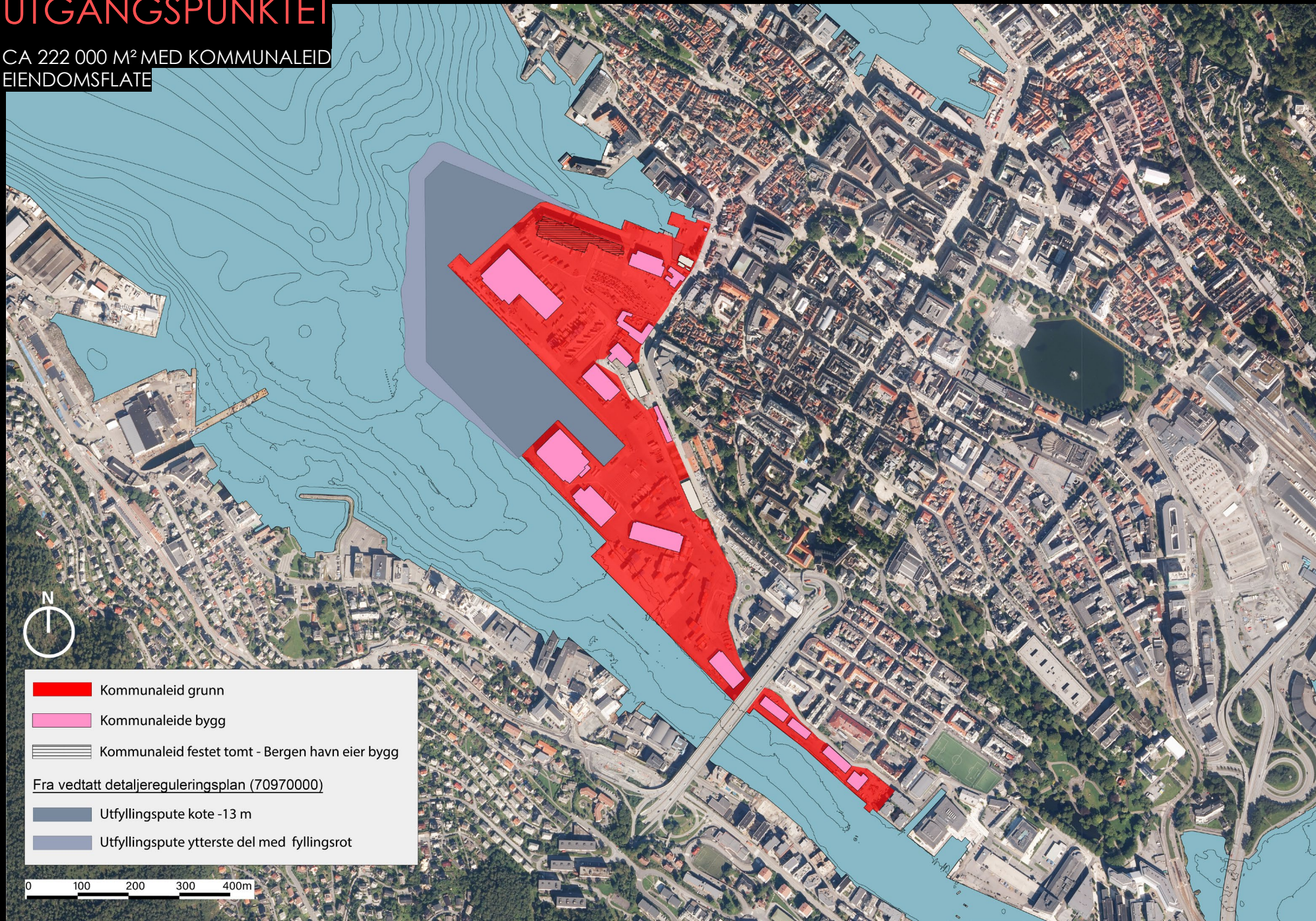
Descherkaien






Møhlenpris kai



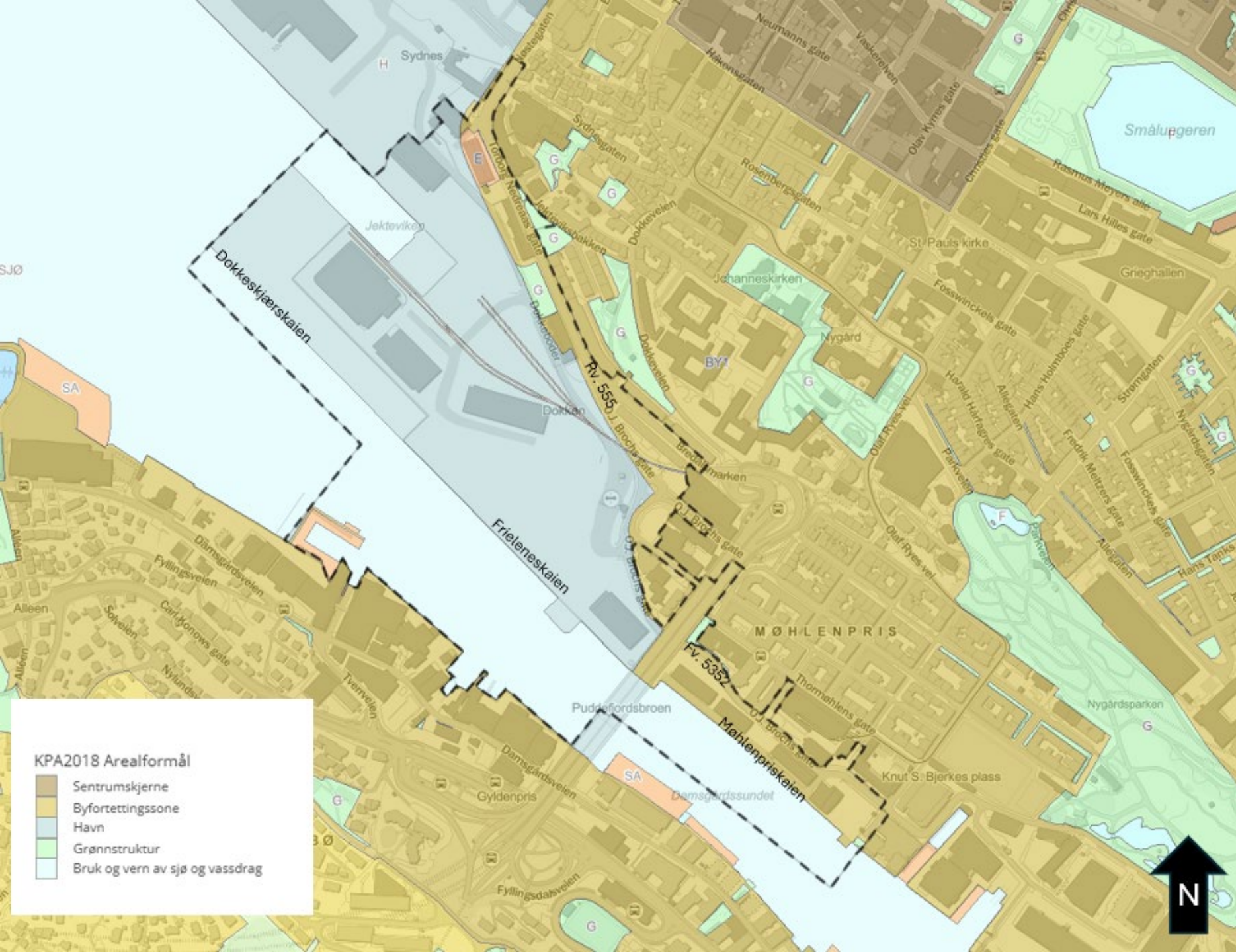
# UTGANGSPUNKTET

CA 222 000 M<sup>2</sup> MED KOMMUNALEID  
EIENDOMSFLATE

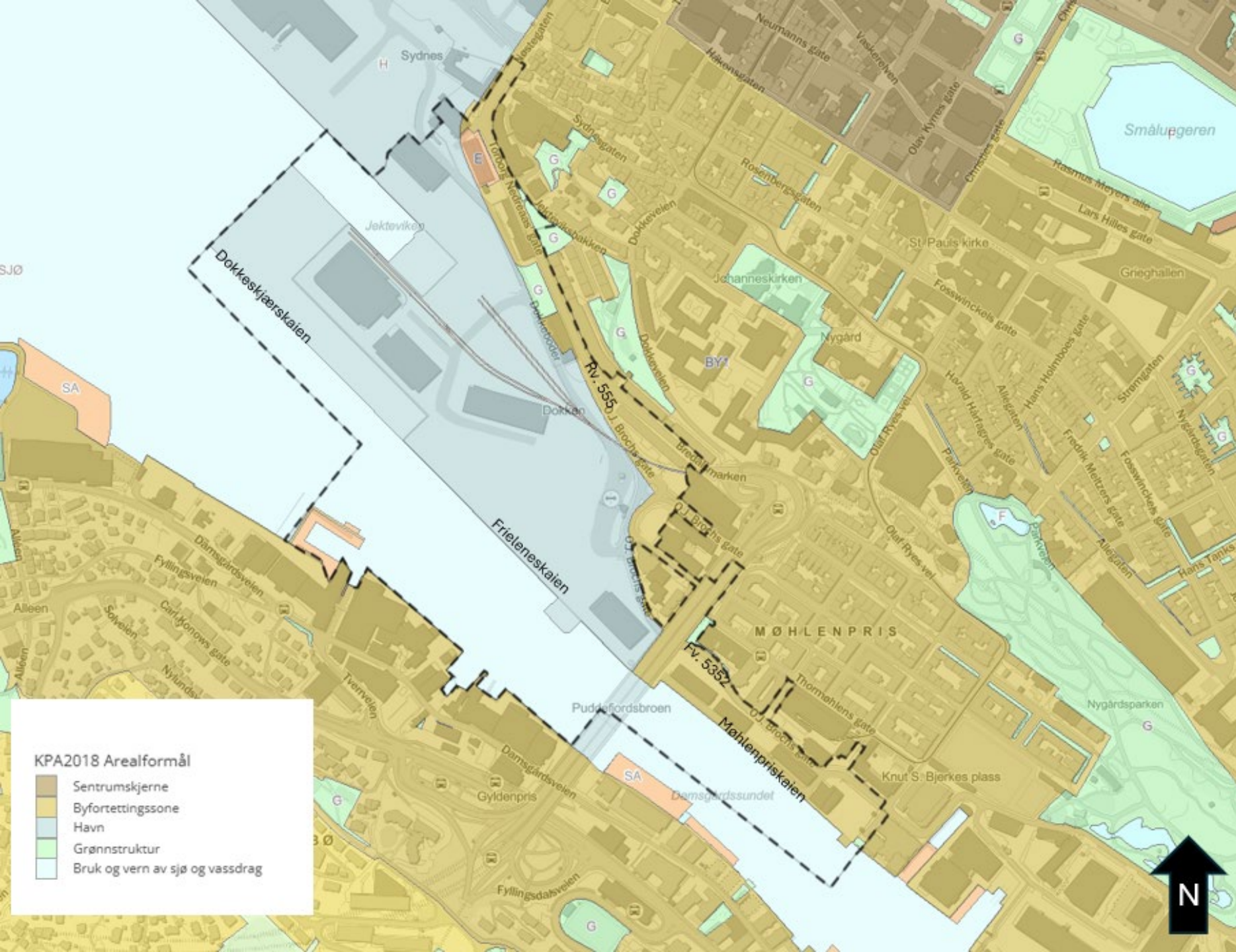


-  Kommunaleid grunn
-  Kommunaleide bygg
-  Kommunaleid festet tomt - Bergen havn eier bygg
- Fra vedtatt detaljreguleringsplan (70970000)
-  Utfyllingspute kote -13 m
-  Utfyllingspute ytterste del med fyllingsrot

0 100 200 300 400m



- Planområdet er i KPA 2018 avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY1) og havneformål.
- Området på Møhlenpris og deler av Frieleneskaaien inngår i hensynssone for bevaring kulturmiljø historisk sentrum (H570\_7) med krav om at alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til det samlede kulturmiljøet innenfor sonen.
- Dokken er også avsatt til hensynssone H820 for områder under omforming/transformasjon, der det forutsettes helhetlig planlegging, og det er spesifikt satt krav om offentlig plan for Dokken (H820\_2).



- Til planoppstart viste avgrensing et noe større planområde enn det som nå legges fram til offentlig ettersyn. Reduksjon av planområdet i planforslaget er i hovedsak i nord ved Nøstet.
- Innenfor planområdet til Dokken sør pågår det parallelt to andre planarbeid, Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel, 72050000 (KDP Kollektiv Laksevåg) og detaljregulering 71350000 Nybygg Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet.

Vi vil skape  
steder hvor  
barna våre vil at  
barnebarna  
deres skal bli  
gamle!





## HOVEDGREP

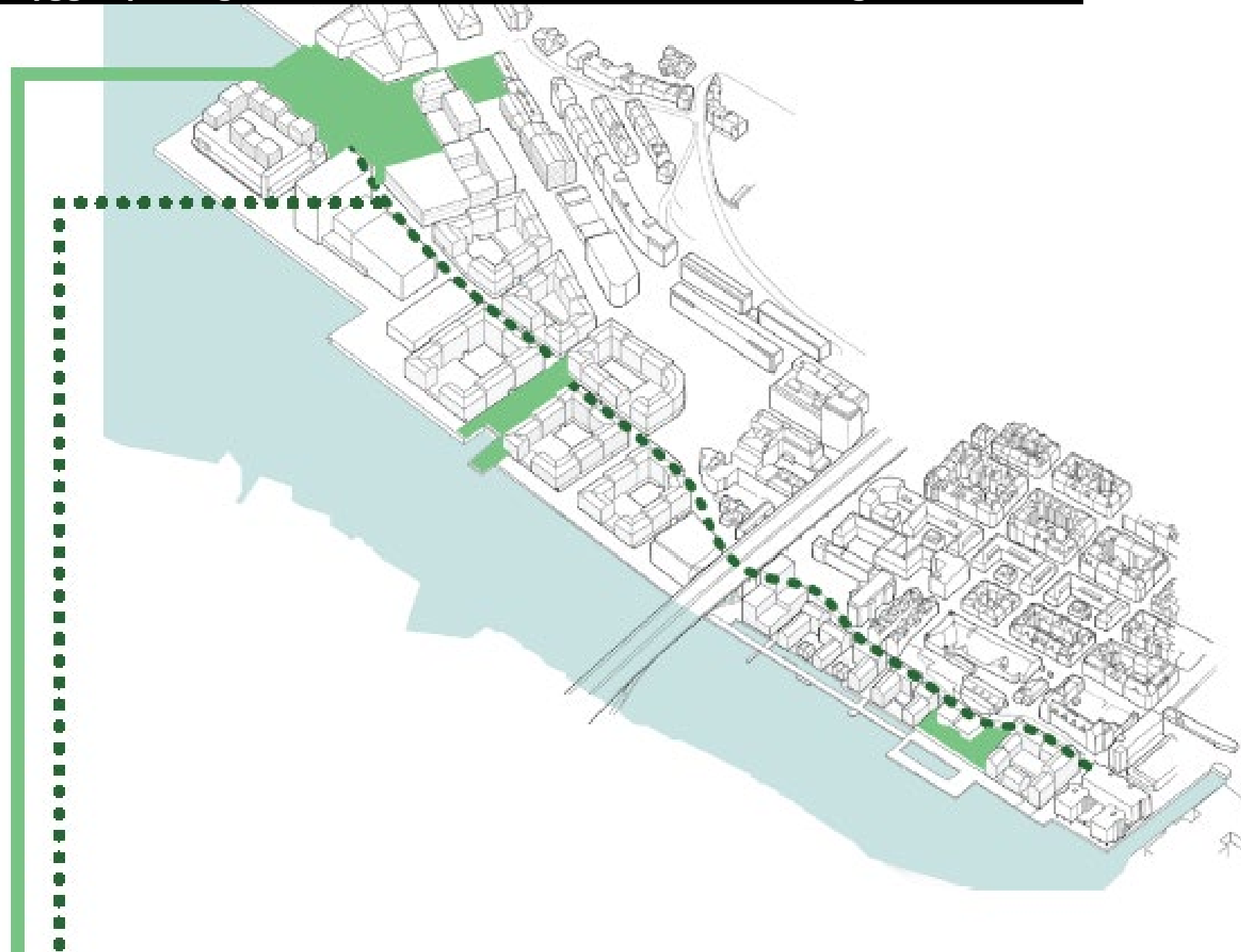
Hovedgrepet i planforslaget er å binde de ulike delområdene; A-Møhlenpriskaien, B-Frieleneskaien og C-Jekteviken sammen gjennom en rolig gate med variert innslag av grønne kvaliteter og gjennom en ny åpen og tilgjengelig sjøfront. Foreslått bystruktur kobler også utviklingsområdet sammen med nærområder som Sydnes, Møhlenpris og Bergen sentrum.

De ulike delområdene har noe ulik karakter, der delområde A i hovedsak tilrettelegges for boliger og en barnehage, delområde B for kombinert bolig og næring, mens delområde C i hovedsak tilrettelegges for større institusjoner som Havforskningen og Fiskeridirektoratet, skole, barnehage, og annen næring/tjenesteyting. *Verdenshavsenteret O* kan også bli en sentral aktør i delområde C.

## 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 trafikanterers 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. «Trikkeparken» 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.



# Snitt 12 – «Frieleneskaien»



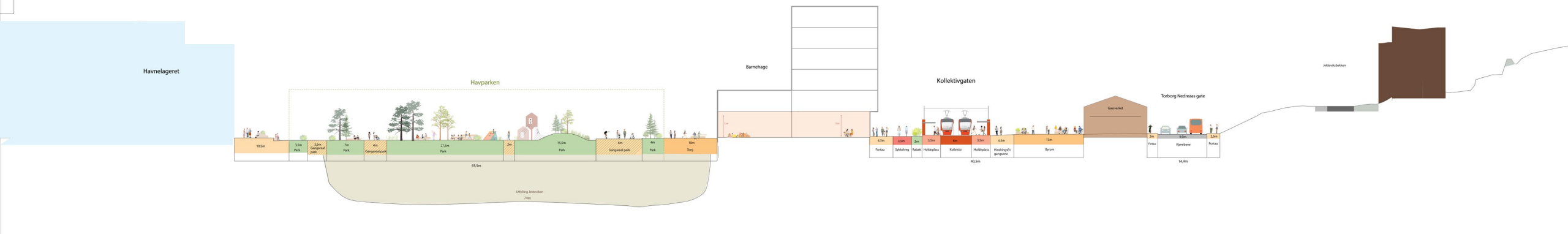
**3. «Kollektivgaten»** føres parallelt med eksisterende hovedveg Torborg Nedreaas gate, og gir en roligere gate hovedsakelig bestående av kollektivtrafikk, varelevering og myke trafikanter. Den vil i første omgang fungere som gate for en gjennomgående bussrute, mens den senere kan fungere for bybane (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.





Snitt 22– Havnelageret, «Kollektivgaten» og Torborg Nedreaas gate



## 5. Sammenhengende sjøpromenade

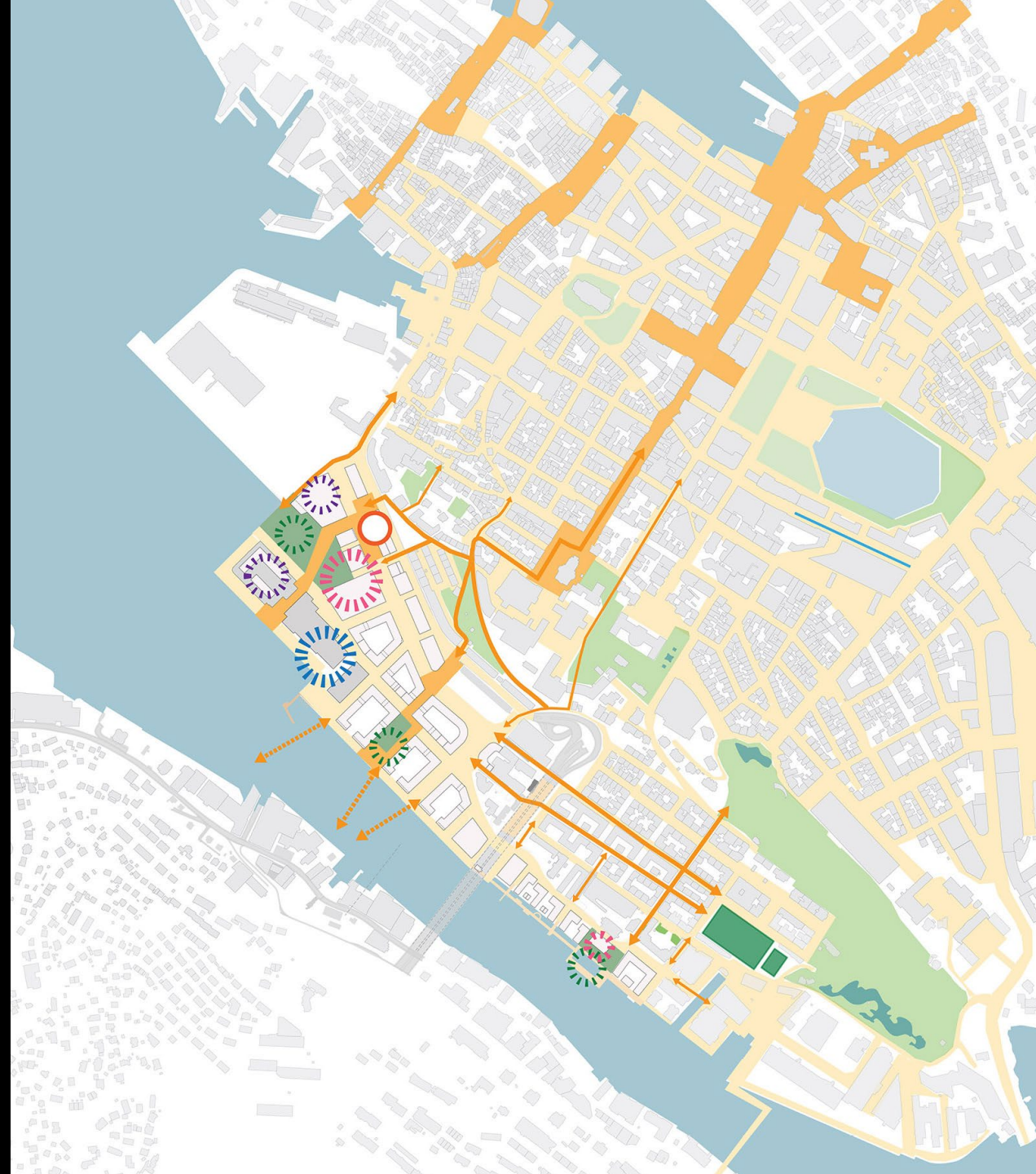
med variert bredde og bruk gir en attraktiv og tilgjengelig sjøfront, både for beboere, lokale brukere og besøkende. Bergens identitet som havby videreføres på Dokken, med blant annet viktige institusjoner som Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet, samtidig som det legges til rette for rekreasjon 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.





↔ Viktige gangkoblinger til eksisterende by

↔ 3 mulige alternativer for gang-og sykkelbro

Byrom- Allmenninger og torg

Byrom- Gatenett og plasser

Målpunkt innenfor planområdet:

Sosial infrastruktur

Kultur og attraksjoner

Rekreasjon, park, lek, bad

Havforskningsinstituttet  
Fiskeridirektoratet

Holdeplass kollektiv



0 50m 200m

## 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

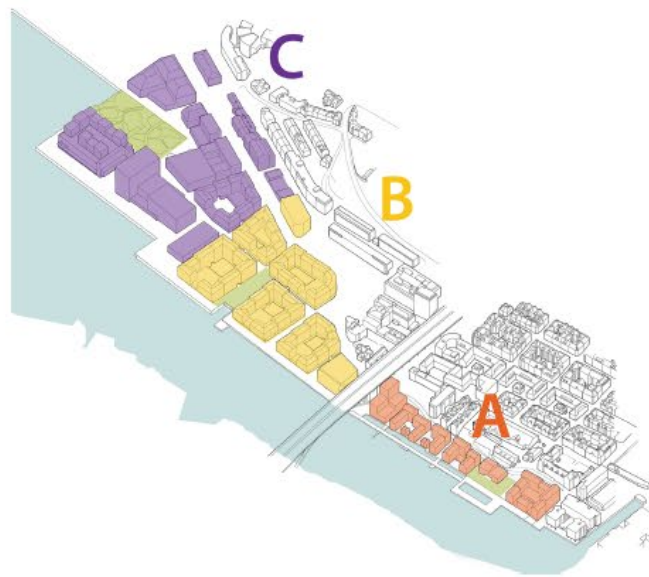
Områderereguleringsplan for Dokken sør har til hensikt å etablere en sammenhengende, fleksibel og lesbar bystruktur som bygger videre på tilgrensende bystruktur og knytter utviklingen tydelig til omkringliggende områder og sjøen. Strukturen skal legge til rette for gode byrom, menneskelig skala, aktiv 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

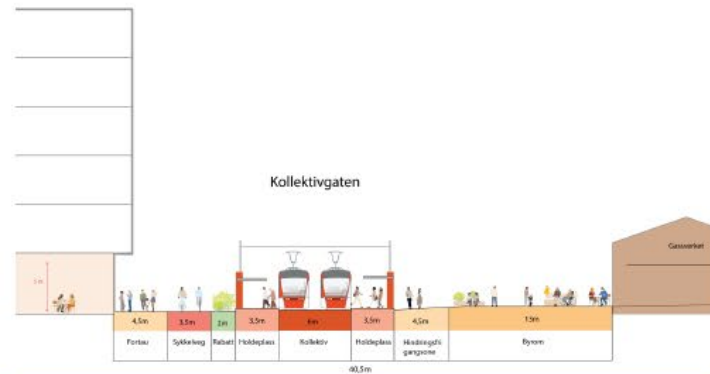
Byrom -Allmenning, torg og hovedgater



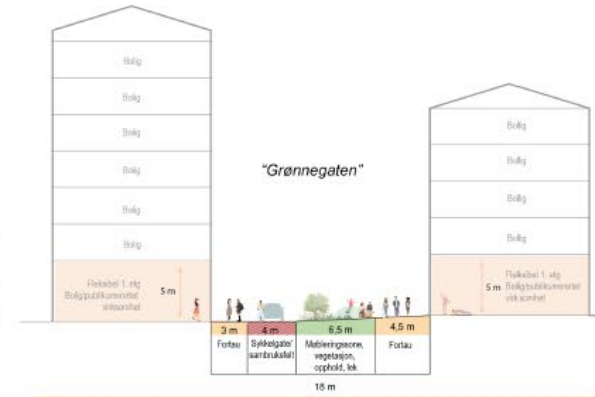
Allmenninger og hovedgater er overordnede offentlige byrom som strukturerer planområdet og sikrer sammenhengende forbindelser for gående og syklende.

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



# 4

## **Planprosess, avhengigheter og medvirkning**

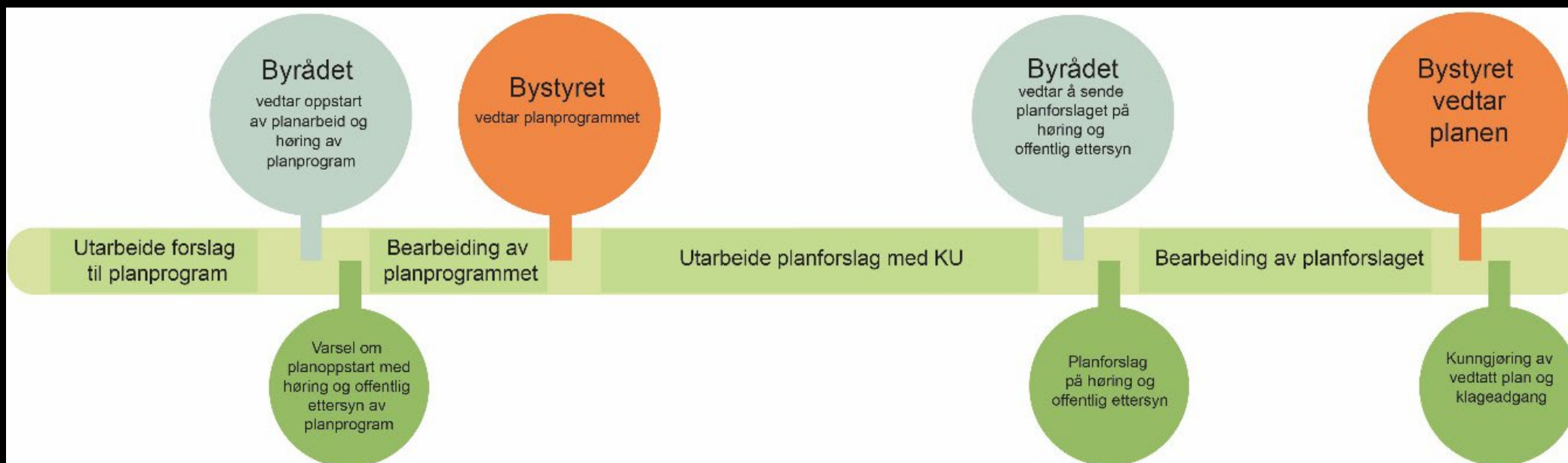
- Varsel om innsigelse
- Andre merknader til planprosess og planoppstart



På bakgrunn av vedtatt **arealstrategi** ([Bystyresak 46/23](#)) og bestilling av områdereguleringsplan for Dokken fra byrådsavdeling for byutvikling, ble det høsten 2023 startet opp arbeid med planprogram for områdereguleringsplan Dokken sør. Byrådet vedtok planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet i møte 07.12.23, [sak 1314/23](#). Høringsperioden var 16.12.23 – 06.02.24.

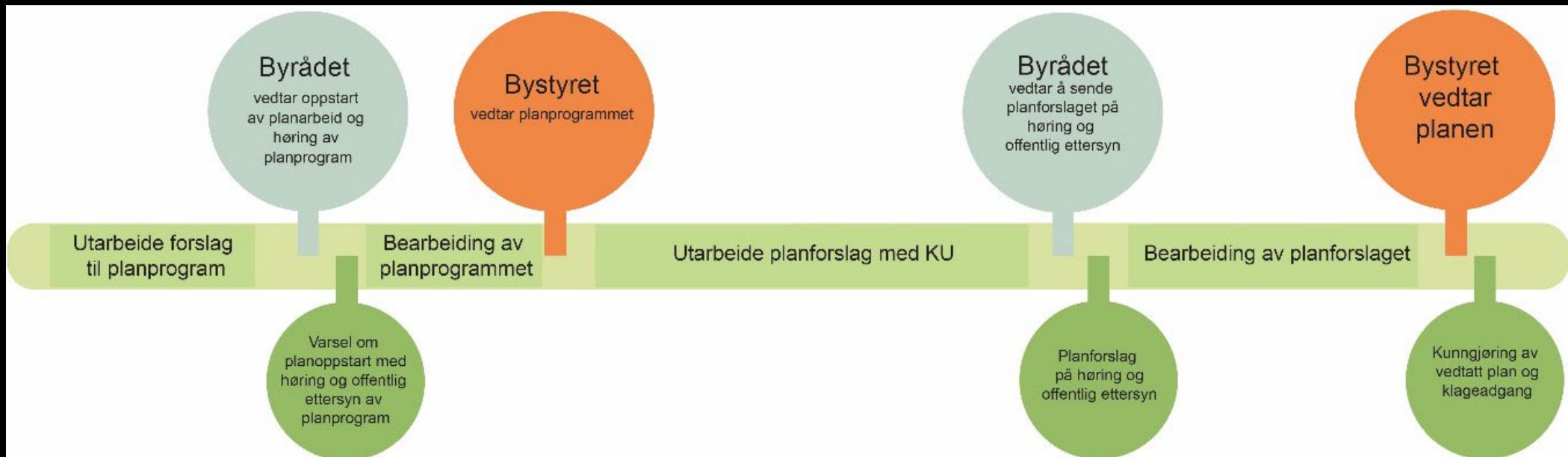
Planprogrammet ble fastsatt i møte 19.06.2024, sak [192/24](#). Ved fastsetting av planprogram ble punkt om parkering endret til:

«Sette krav til parkeringsdekning i samsvar med KPA-2018 kap. 17 – byfortettingssone. Parkeringen legges i fellesanlegg for det enkelte bygg med unntak av HC-parkering og parkering for hjemmehjelp/hjemmesykepleier/leveringsbud mm som sikres nært sentrale målpunkt».



I etterkant av politisk fastsetting av planprogrammet ble vedtaket om **parkeringsdekning** i samsvar med byfortettingssone fremmet til politisk behandling i egen prinsippavklaring. I bystyremøte 29.04.2025, [sak 123/25](#) ble det derfor fattet vedtak om:

«Krav til parkeringsdekning settes i samsvar med KPA 2018 kap. 17 – Bergens sentrum BY1, likevel slik at parkeringsdekning pr. 100 m2 BRA bolig i snitt blir **minimum 0,4, ved mindre markedsmessige forhold tilsier noe annet**. HC-parkering og parkering for offentlige tjenestebiler, skal sikres nært sentrale målpunkt».



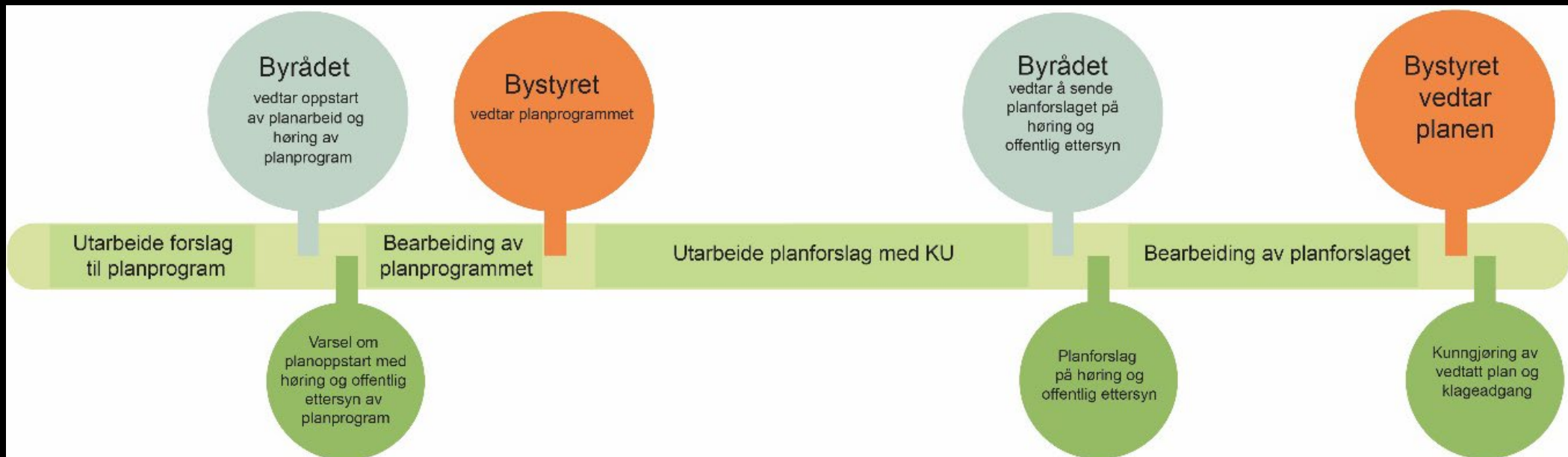
Planarbeidet har så langt gjennomgått to produksjonsperioder;

## 1. konsekvensutredning

og

## 2. utarbeiding av planforslag.

I første produksjonsperiode ble det, i tråd med alternativbeskrivelser fra planprogrammet, testet og utredet fem ulike konsepter med kombinasjon av elementer som byform, utnyttelse, infrastruktur og utfylling/utkraging. Anbefalinger fra KU-perioden har, sammen med øvrig innhentet kunnskap, lagt til grunn for planforslaget.



# MEDVIRKNING

- **Regionalt planforum Vestland fylkeskomme 05.12.2023**
  - Presentasjon av planprogram og orientering om videre planprosess
- **Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse 09.01.24**
  - Presentasjon av planprogram og orientering om videre planprosess
- **Eldrerådet 10.01.2024**
  - Presentasjon av planprogram og orientering om videre planprosess
- **Åpent folkemøte ved planoppstart 10.01.2024**
  - Presentasjon av planprogram og orientering om videre planprosess
- **Møte med Vestland fylkeskommune 16.01.2024**
  - Presentasjon av planprogram for Infrastruktur og veg, Mobilitet og kollektivtransport, næring, plan og innovasjon, kultur og folkehelse
- **Møte med grunneier Falcogaarden 25.01.2024**
  - Presentasjon av planprogram og orientering om videre planprosess
- **Møte med ungdomsrådet 04.06.2024**
  - Presentasjon av planprogram for Infrastruktur og veg, Mobilitet og kollektivtransport, næring, plan og innovasjon, kultur og folkehelse
- **Møter med ressursgruppe samferdsel (Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune, Bymiljøetaten vår 2024-høst 2025)**
  - Workshop, presentasjon og diskusjon om trafikkberegninger og løsningsforslag for mobilitet
- **Møter med ressursgruppe kulturmiljø og byform høst 2024-høst 2025**
  - Workshop, presentasjon og diskusjon om alternativutvikling, resultat fra KU, løsninger i plangrepet
- **Møter med Statsbygg og plankonsulent Asplan Viak vår 2024-høst 2025**
  - Arbeidsmøter gjennom planprosessen for grensesnitt mellom områderegeringsplan og detaljreguleringsplan
- **Sosiokulturell stedsanalyse høsten 2024**
  - Kunnskapsinnhenting om hvordan folk bruker og opplever Dokken og omegn, hvilke forestillinger de har rundt Dokken i dag, samt deres interesser knyttet til fremtidig utvikling. Rapporten formidler samlede funn basert på innhentet informasjon gjennom digital spørreundersøkelse, feltregistreringer, intervjuer og skrivebordsundersøkelser og anbefaler hvordan den sosiokulturelle kunnskapen kan benyttes i områdereguleringen og i den øvrige utviklingsprosessen
- **Møter med Bergen havn høst 2024-høst 2025**
  - Løsningsutvikling/strategi for havneflytting fra planområdet Dokken sør på kort og mellomlang sikt, i tillegg til utviklingstrinn og sikring av kollektivtilbud i ulike faser
- **Møter med infrastruktureiere BKK, BIR, Eviny, Bergen havn høst 2024-høst 2025**
  - Informasjon og diskusjon om løsninger og foreløpig plangrep
- **Møte med Møhlenpris velforening 11.06.2025**
  - Informasjon om planprosess og foreløpig plangrep
- **Møte med Borettslaget Welhavensgate 1-13 28.10.2025**
  - Informasjon om planprosess og foreløpig plangrep
- **Regionalt planforum Vestland fylkeskomme 02.12.2025**
  - Presentasjon av plangrep, planforslag, risiko/usikkerhet og videre prosess

# ANDRE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

## **Byform og arkitektur**

- Gjeldende arkitektur- og byformspolitikk bør legges til grunn for all utforming i området.
- Konflikt mellom nybygg og tilgrensende etablerte bygg og eiendommer må unngås.
- Planen bør gi rom for ulik programmering og utforming av kvartalene.
- Lesbarhet, skalatilpasning og utvikling av en tydelig identitet for området er viktig.
- Koblingen mot Havbyen Bergen er viktig for næring og forskning.
- Universell utforming må være gjennomgående i løsningsforslag.

## **Samarbeid og medvirkning**

- Det er behov og mulighet for et samarbeid med *utdanningsinstitusjoner* i nærområdet og å tilrettelegge for *studentboliger*.
- Det er bekymring for å miste areal til etablert kulturproduksjon, og at det ikke planlegges for tilstrekkelig med nye arealer for dette.
- Området og eksisterende bygg kan tas i bruk tidlig, som en av del *områdemodning*, der bruk av eksisterende bygg kan fungere som katalysatorer i transformasjonsarbeidet.
- *Dialog og medvirkning*, med både private og offentlige, er pekt på som viktig.

## **Klima og energi**

- Det er ønske om fremtidige og effektive løsninger for klima- og energi.
- Planen må legge til rette for åpne blågrønne løsninger som et grep for framtidig klima.
- Planen må ivareta eksisterende naturmangfold og legge til rette for ny bynatur.

## **Boliger for alle**

- Planen må legge til rette for boliger for alle og sikre sosial bærekraft i et langtidsperspektiv.

## **Byutvikling og transformasjon**

- Storstilt byutvikling og transformasjon må være et sentralt mål gjennom hele planarbeidet.
- Utnyttelse, kvalitet, rekkefølgekrav og finansiering må sees i sammenheng, ettersom kostnader ender på sluttbruker.
- En del av arbeidet må også bestå i å avklare behov for sykehjem og omsorgsboliger i området, og hvor mye av dette som bør dekkes inn på Dokken.

## **Transport, mobilitet og annen teknisk infrastruktur**

- Planen må sette rekkefølgekrav for trafikk og fremtidig infrastruktur, samt redegjøre for utbyggingsrekkefølge og hvordan trafiksikkerhet og mål om nullvekst i personbiltrafikken skal ivaretas i alle faser av utbyggingen. Dette gjelder også i faser der havnefunksjoner fortsatt skal være på Dokken.
- Tilkomst til eksisterende varelevering- og parkeringsområder må hensyntas.
- Det er bekymring for ingen bedring eller i verste fall økt støy- og luftforurensning i området.
- Det er behov for snarlig avklaring for bybane som også bidrar til ønsket utvikling i Bergen vest.
- Områdeplanen må sette av nok areal til kollektiv på Dokken. Dette gjelder også kollektivtilbud og mobilitetsløsninger før det kommer bybane.
- Dagens busstilbud på Puddefjordsbroen må bli et tilgjengelig, trygt og attraktivt kollektivtilbud.
- Areal til tekniske løsninger må sikres både over og under bakken, herunder for VA, energi, innovative og fremtidsrettede avfallsløsninger, brann- og redning, innovative løsninger for logistikk og varelevering, mobilitetshub, gående og sykkende, kollektivløsning, landstrøm for skip m.m.
- Kryssing av Puddefjorden med lav bro vil ha konsekvenser for sjøtransport slik havn- og kaidisponering skjer i dag.

## **Idrett, rekreasjon og sosial infrastruktur**

- Det er behov for å øke areal til *idrettsflater/hall* for både hånd- og fotball i Bergen sentrum.
- For rekreasjon må det settes av gode offentlige uteområder, både på land og i vann.
- *Planen må sikre areal til sosial infrastruktur*, både skole og barnehage, der støy- og luftkvalitet, solforhold og mikroklima hensyntas.
- *Barn- og unges interesser* må ivaretas.

# CHALLENGE!

## VARSEL OM INNSIGELSE

### Kystverket og erstatningsareal for havn

Bergen havn

#### Kystverket refser byrådet knallhardt: - Hva var det vi sa



**NOTAT** 

**Figur 1 - Planlagt forsterkning og utvidelse av kaiområdet i Bergen havn**

1. Forsterkning av kaiområdet i kai nr. 10, 11, 12 og 13
2. Utvidelse av kaiområdet i kai nr. 10, 11, 12 og 13
3. Utvidelse av kaiområdet i kai nr. 10, 11, 12 og 13
4. Utvidelse av kaiområdet i kai nr. 10, 11, 12 og 13
5. Utvidelse av kaiområdet i kai nr. 10, 11, 12 og 13
6. Utvidelse av kaiområdet i kai nr. 10, 11, 12 og 13

# CHALLENGE!

## VARSEL OM INNSIGELSE

### Kystverket og erstatningsareal for havn



- Kystverket melder at beredskapshavnfunksjoner må ivaretas. Flytting av godsaktiviteten til Ågotnes vil ikke frigjøre arealene på Dokken og Jekteviken i sin helhet.
- Dersom det i planprosessen ikke kan dokumenteres at tilstrekkelige erstatningsareal foreligger, må Kystverket forutsette at hensynet til sjøtransporten kan bli svært negativt påvirket, og må ta dette i betraktning ved vurdering av innsigelse ved offentlig ettersyn av planen.

# CHALLENGE!

## VARSEL OM INNSIGELSE

Tips oss

Bergens Tidende

### Her planlegges det stor cruisehavn. Nå møter planene motbør.

- Tiltaket kan få sterke negative konsekvenser for Bergenhus festning og verdensarvstedet, mener fylkeskommunen.

PUBLISERT: 17. JANUAR 2024



# CHALLENGE!

## VARSEL OM INNSIGELSE

Tips oss

Bergens Tidende

### Her planlegges det stor cruisehavn. Nå møter planene motbør.

- Tiltaket kan få sterke negative konsekvenser for Bergenhus festning og verdensarvstedet, mener fylkeskommunen.

PUBLISERT: 17. JANUAR 2024



- Vestland fylkeskommune (VLFK) melder at eventuelle bindinger mot Skolten/Bontelabo som erstatningsareal og relokalisering av havnefunksjoner er svært utfordrende av hensyn til viktige kulturmiljø.
- Dette vil være grunnlag for innsigelse fra VLFK og eventuelt Riksantikvaren dersom det ikke løses på en tilfredsstillende måte.

# CHALLENGE!

## VARSEL OM INNSIGELSE



- Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen presiserer at Håndbøker N100 og N200 skal legges til grunn for all offentlig veg i planområdet. VLFK legger til grunn at fylkesveger skal detaljreguleres i områdereguleringen.
- Dersom planen til offentlig ettersyn ikke er tilstrekkelig gjennomarbeidet og avklart med vegmyndighet vil det kunne føre til innsigelser.



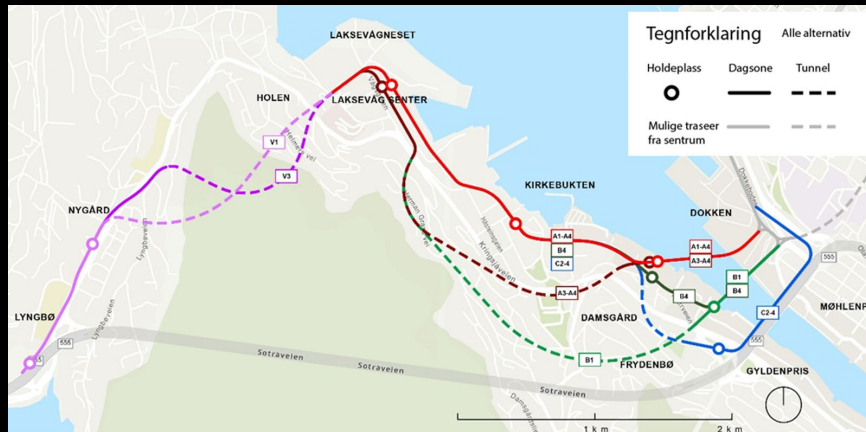
# 5

## **Om planforslaget**

- Avhengigheter til andre planer
- Føringer fra årsoppdraget
- Innhold i planen

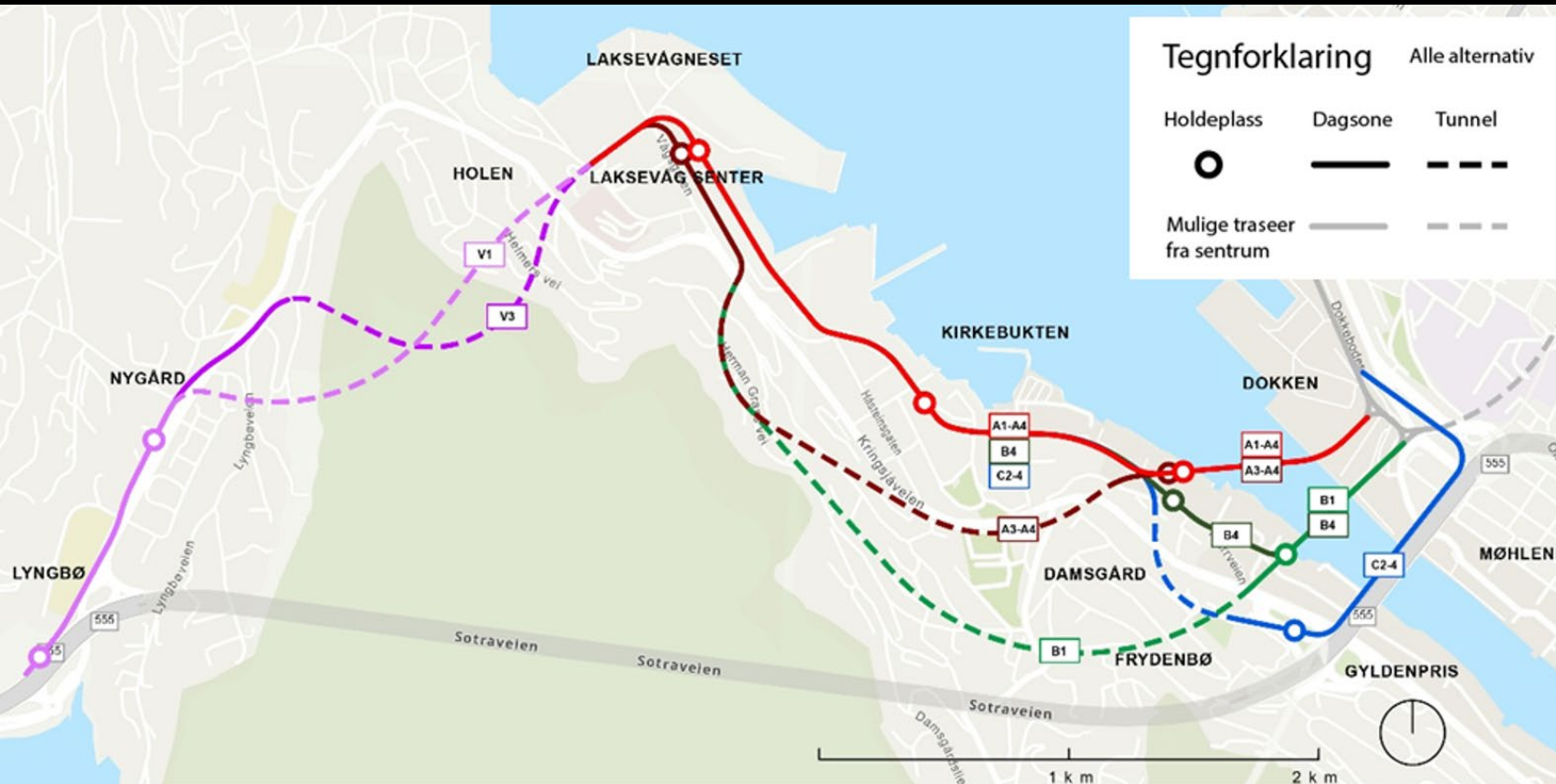
# AVHENGIGHETER TIL ANDRE PLANER

## KDP KOLLEKTIV LAKSEVÅG



# AVHENGIGHETER TIL ANDRE PLANER

## KDP KOLLEKTIV LAKSEVÅG

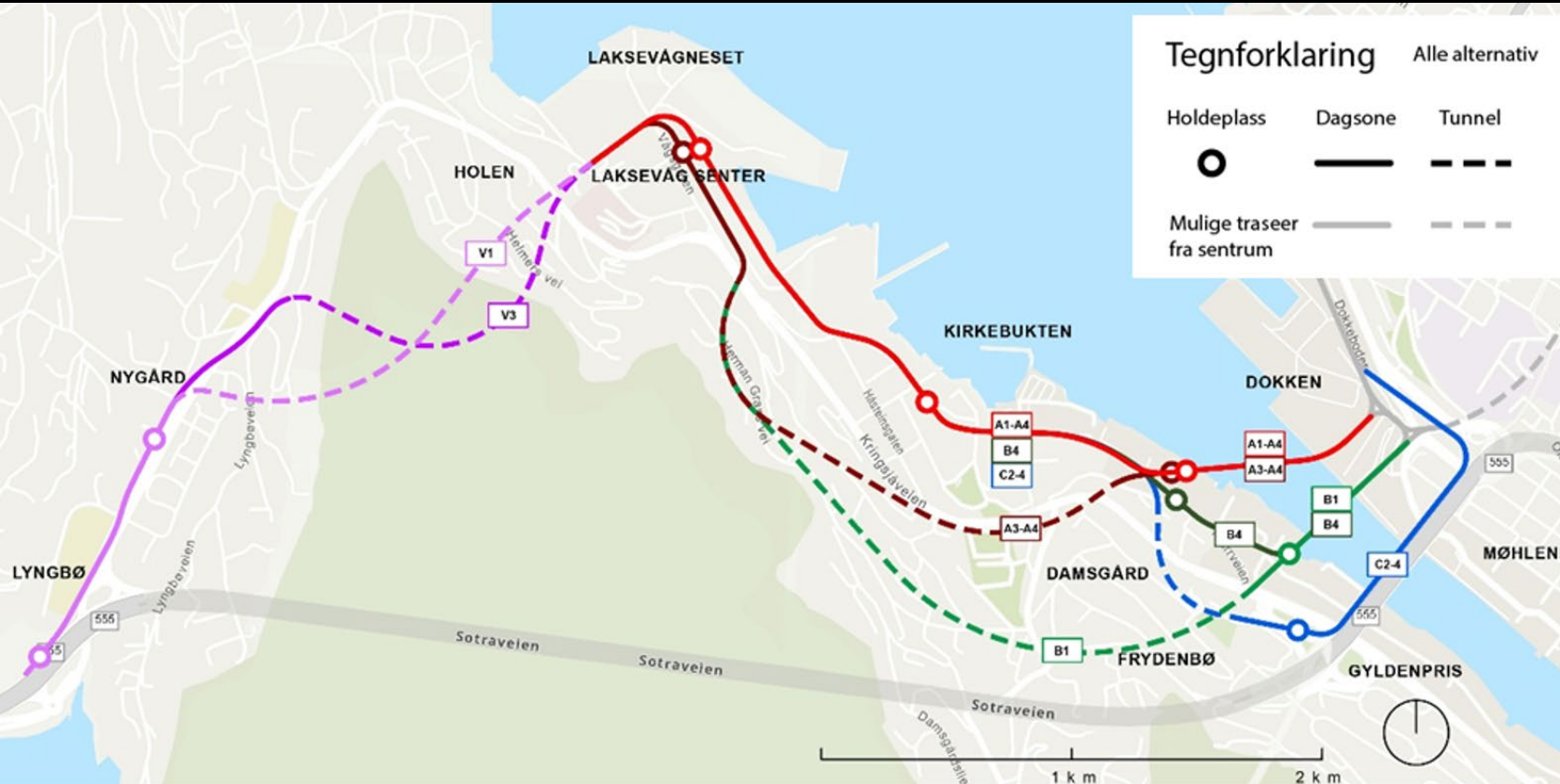


På bakgrunn av orienteringsmøte holdt for byrådet november 2025 har byråd for byutvikling gitt føring (dok.57) for videre arbeid med konsekvensutredning KDP Kollektiv Laksevåg:

- Alternativ A1 og A3 på Laksevåg med A4-bro på Dokken, vurderes videre i KU som den ytterste fjordkryssingen.
- Alternativ A1-bro på Dokken forkastes av hensyn til 75-meters avstandskravet fra HI/Fdir.
- Alternativ B1 og B4 vurderes videre i KU.
- Alternativ C2-4 vurderes videre i KU.

# AVHENGIGHETER TIL ANDRE PLANER

## KDP KOLLEKTIV LAKSEVÅG

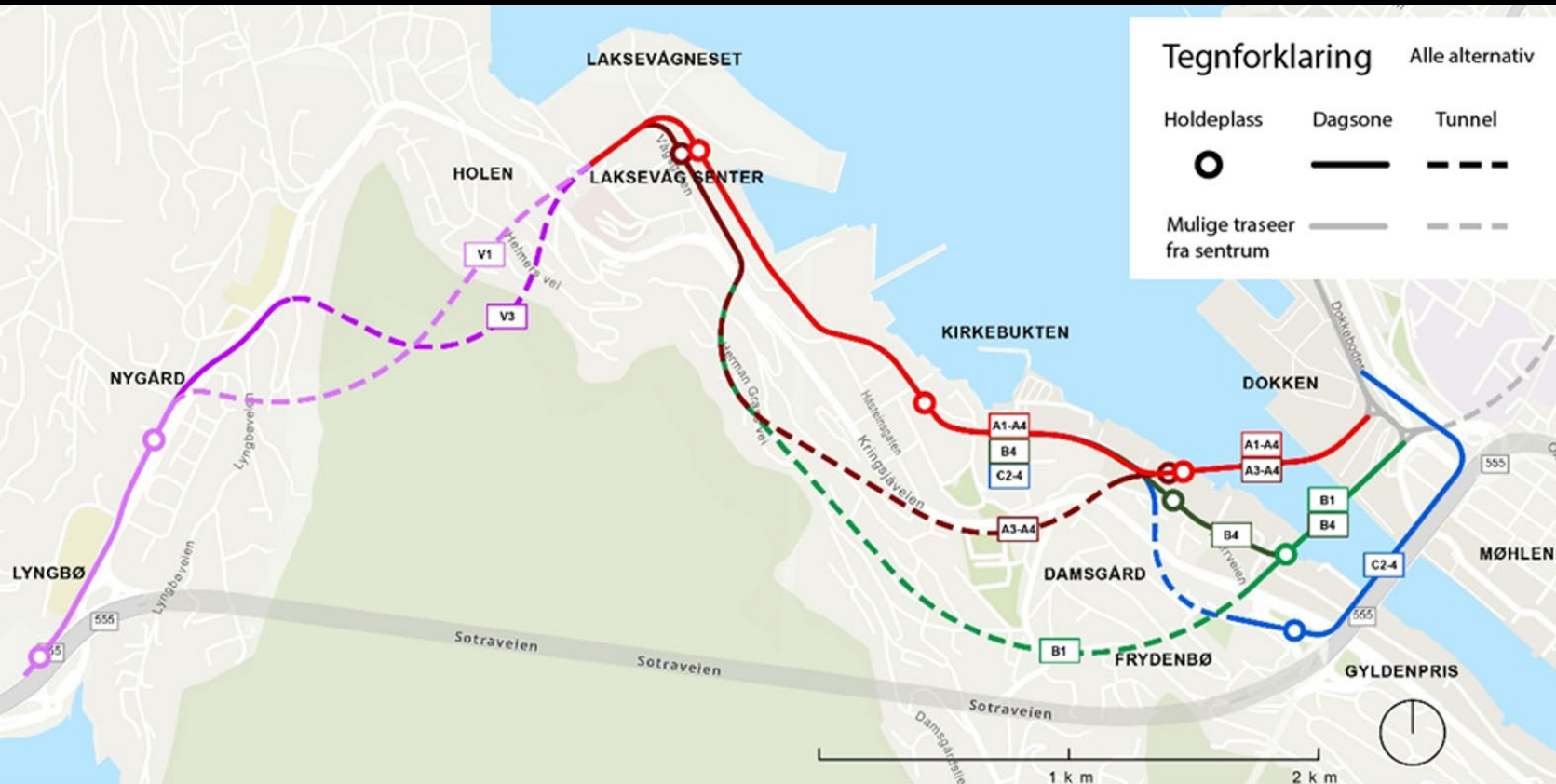


I områdeplanen er føringen fra byråden håndtert slik:

- 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.
- Alternativ A1-3 på Dokken siden var et av de to anbefalte alternativene for Dokken sør planen, men på bakgrunn av byrådens føring er alternativet ikke vurdert videre i planen.
- Alternativ C2-4 er ikke vurdert i Dokken sør.

# AVHENGIGHETER TIL ANDRE PLANER

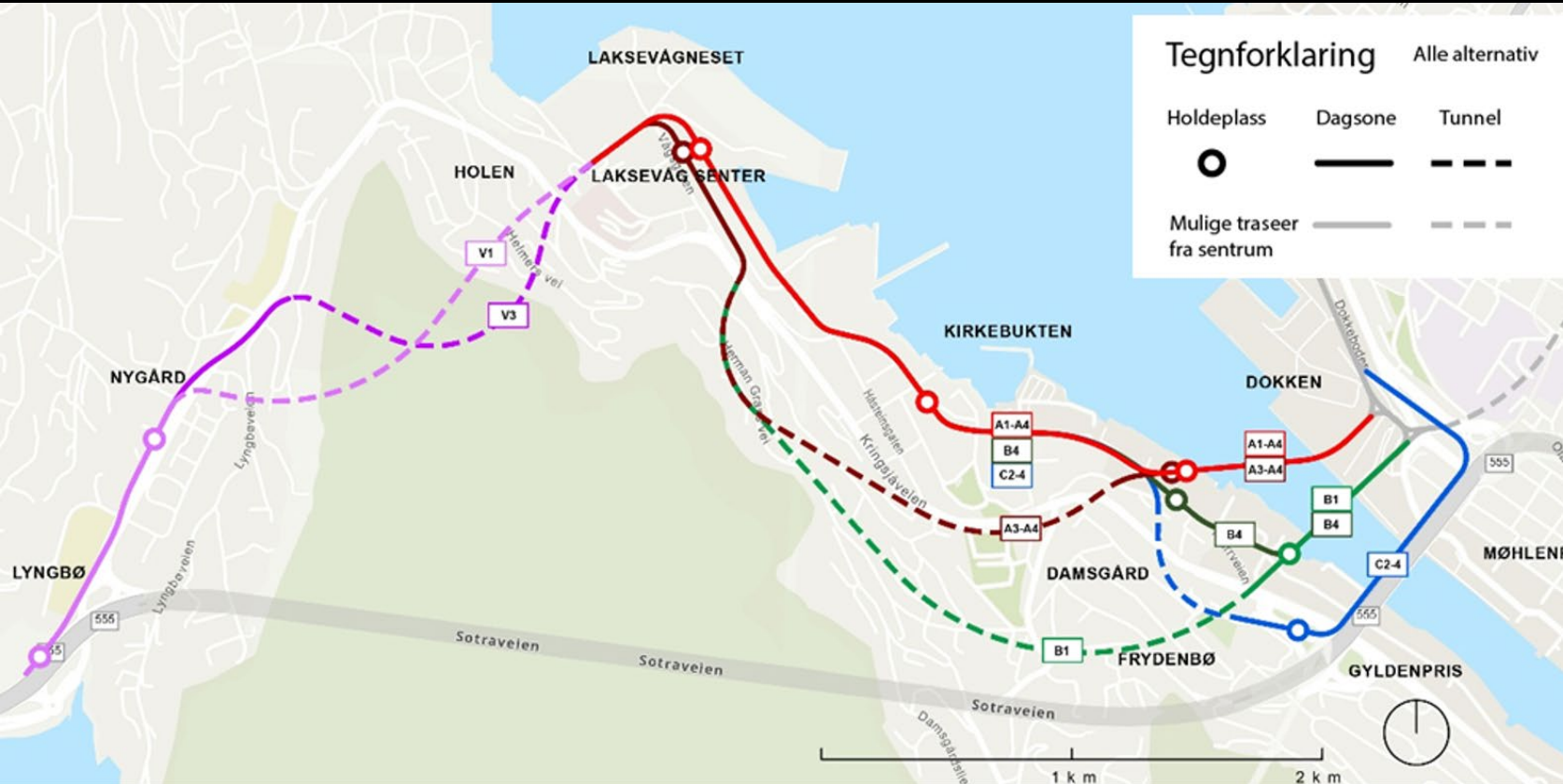
## KDP KOLLEKTIV LAKSEVÅG



- PBE og Norconsult anbefaler i KU for KDP Kollektiv 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. 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 tilgrensede felt. Dersom det i B1 også skal tas høyde for tunnelløsning til sentrum og eventuelt holdeplass vil dette innebære langt større omarbeiding av Dokken sør. Dette kan ha konsekvenser for kvalitet, fremdrift og utviklingsøkonomi.

# AVHENGIGHETER TIL ANDRE PLANER

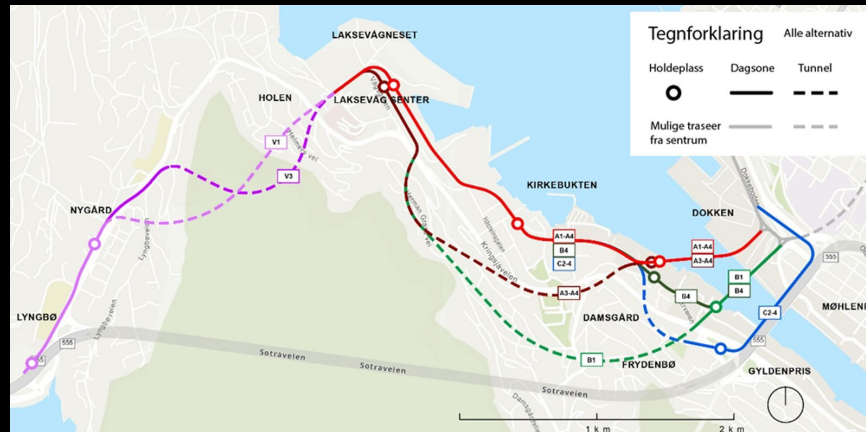
## KDP KOLLEKTIV LAKSEVÅG



- Politisk beslutning av kollektivtrasé vil legges til grunn for det videre arbeidet med arealdelen/plankartet for KDP Kollektiv Laksevåg, samt områdereguleringsplan Dokken sør til sluttbehandling.

# AVHENGIGHETER TIL ANDRE PLANER

## KDP KOLLEKTIV LAKSEVÅG

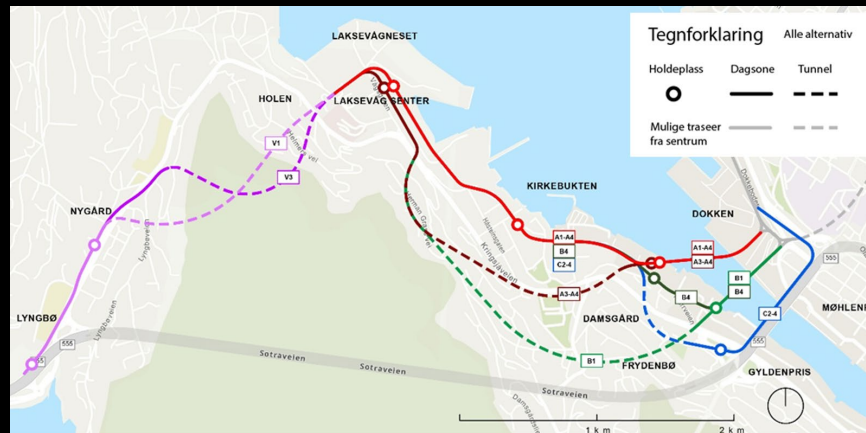


## HAVNEFLYTTING



# AVHENGIGHETER TIL ANDRE PLANER

## KDP KOLLEKTIV LAKSEVÅG



## HAVNEFLYTTING



## HI / FDIR (DETALJPLAN)



# HAVBYEN BERGEN

PIONÉRPROSJEKTER HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG  
FISKERIDIREKTORARATER(HI/FDIR) + AKVARIET /  
VERDENSHAVSENTERET O

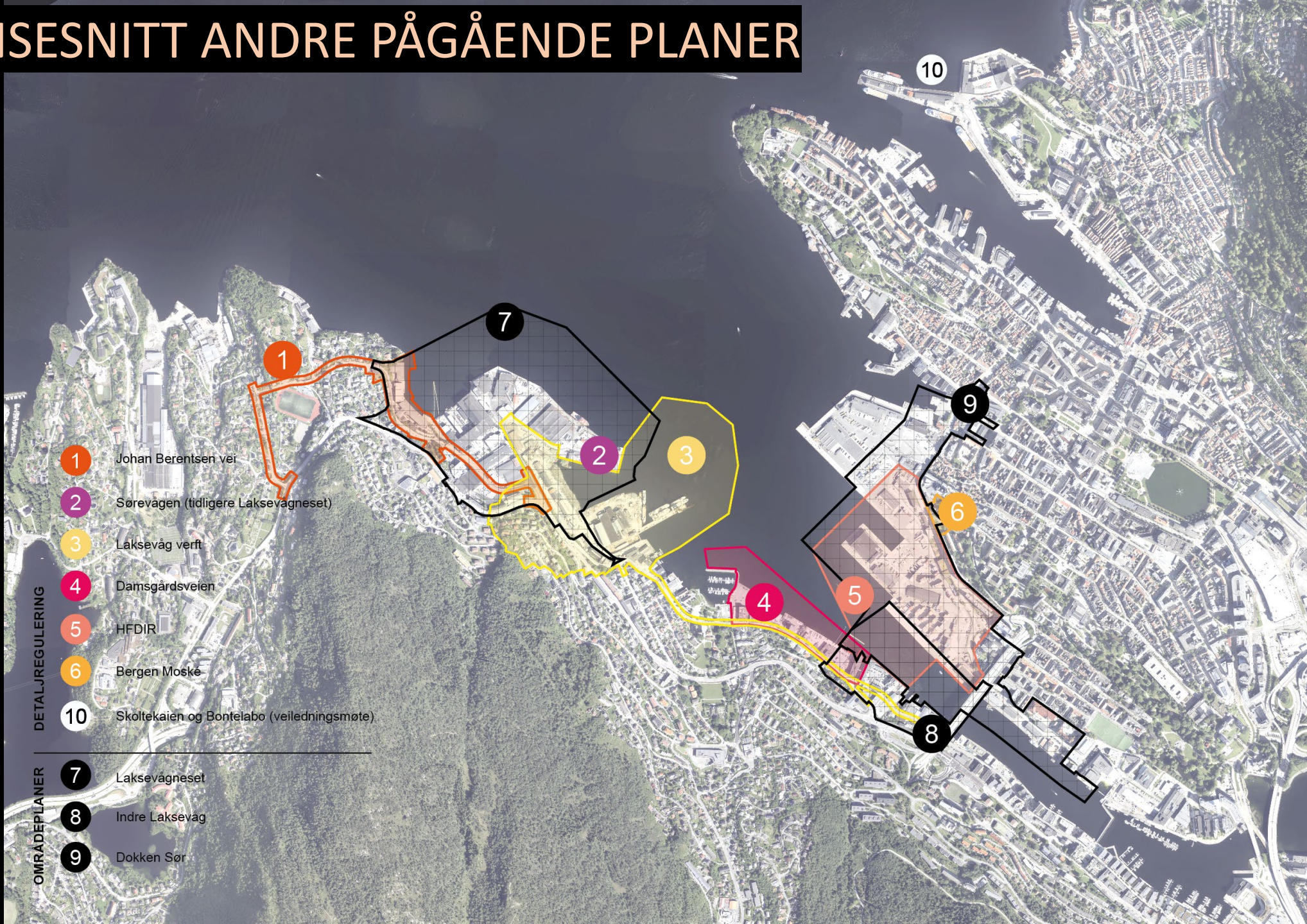


# HAVBYEN BERGEN

## PIONÉRPROSJEKTER HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORARATER(HI/FDIR) + AKVARIET / VERDENSHAVSENTERET O

**PBE og DUAS jobber hardt for legge til rette for dette svært viktige prosjektet (regionalt og nasjonalt)**

# GRENSESNIITT ANDRE PÅGÅENDE PLANER



- DETALJREGULERING**
- 1 Johan Berentsen vei
  - 2 Sørevågen (tidligere Laksevågneset)
  - 3 Laksevåg verft
  - 4 Damsgårdsveien
  - 5 HFDIR
  - 6 Bergen Moske
  - 10 Skoltekaien og Bontelabo (veiledningsmøte)

- OMRÅDEPLANER**
- 7 Laksevågneset
  - 8 Indre Laksevåg
  - 9 Dokken Sør

# PARALLELE PROSESSER

KVU for  
barnehage på  
Møhlenpris

KVU for  
Gassverket

Statsbygg sin  
detaljplan for HI /  
Fdir

KDP vest

Oppfølging av  
havneplanen  
(flytting) og  
tilhørende tiltak

Pågående  
reguleringsplaner på  
Laksevåg-siden



# FØRINGER FRA ÅRSOPPDRAGET

- Arkitektonisk kvalitet
- Gjenbruk av bygg, ombruk av bygningsmaterialer
- Energieffektivisering
- Grønne lunger og jordvern
- Renovasjon
- Økonomiske konsekvenser for kommunen

# FØRINGER FRA ÅRSOPPDRAGET

## ARKITEKTONISK KVALITET

Arkitektonisk kvalitet er summen av byrom, bygulv og bebyggelsen - og hvordan dette utfyller hverandre.

Bebyggelsen som ligger til grunn i planforslaget er kun utviklet på konseptuelt nivå for å teste ut kvalitetskrav som sol/skygge, dagslys til bolig, støy, osv., samt for å definere rammer for byromsavgrensing og utnyttelse av byggefelt.

Til områdereguleringsplanen er det utarbeidet **utformingsprinsipp for bygg og byrom**. Utformingsprinsippene angir intensjoner, strukturer og prinsipper for utforming av bebyggelse, byrom og kantsoner, og er retningsgivende for fremtidige detaljreguleringsplaner innenfor planområdet. Konkretisering av detaljer og videreutvikling av arkitektonisk kvalitet ligger til neste plannivå. Dette er sikret gjennom bestemmelser.

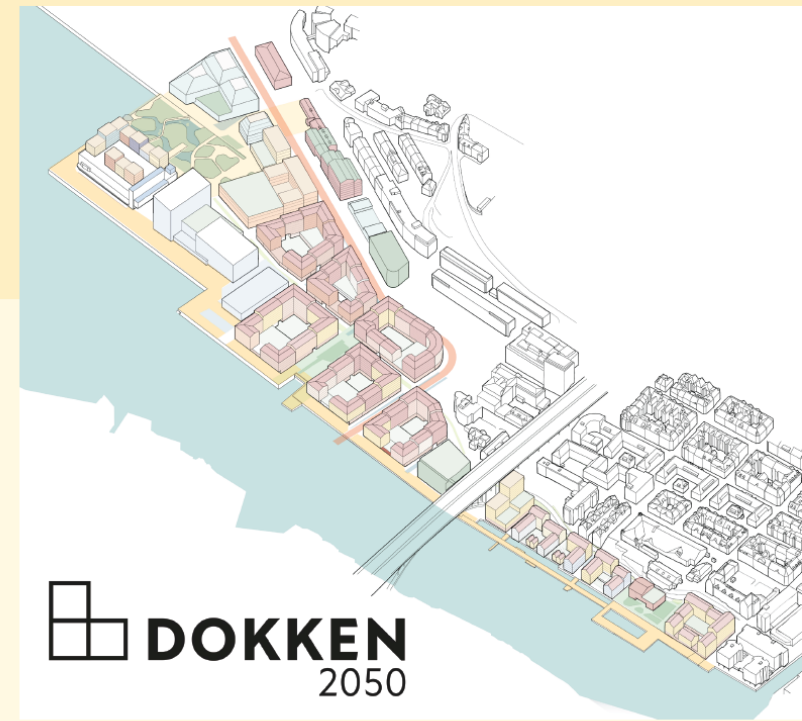
Til sluttbehandling skal det også utarbeides en **detaljert plan for byrom og landskap**, herunder for gater, parker og byrom, som skal vise hvordan disse arealene skal utformes, brukes og organiseres. Plan for byrom og landskap skal følges opp i kommende detaljreguleringsplaner.

UTFORMINGSPRINSIPPER  
FOR BYGG- OG BYROM  
**Dokken sør**  
Områdereguleringsplan

Bergenus/Laksevåg gnr 164 bnr. 421 m.fl.  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_71460000  
Dato: 11. februar 2026



BERGEN  
KOMMUNE

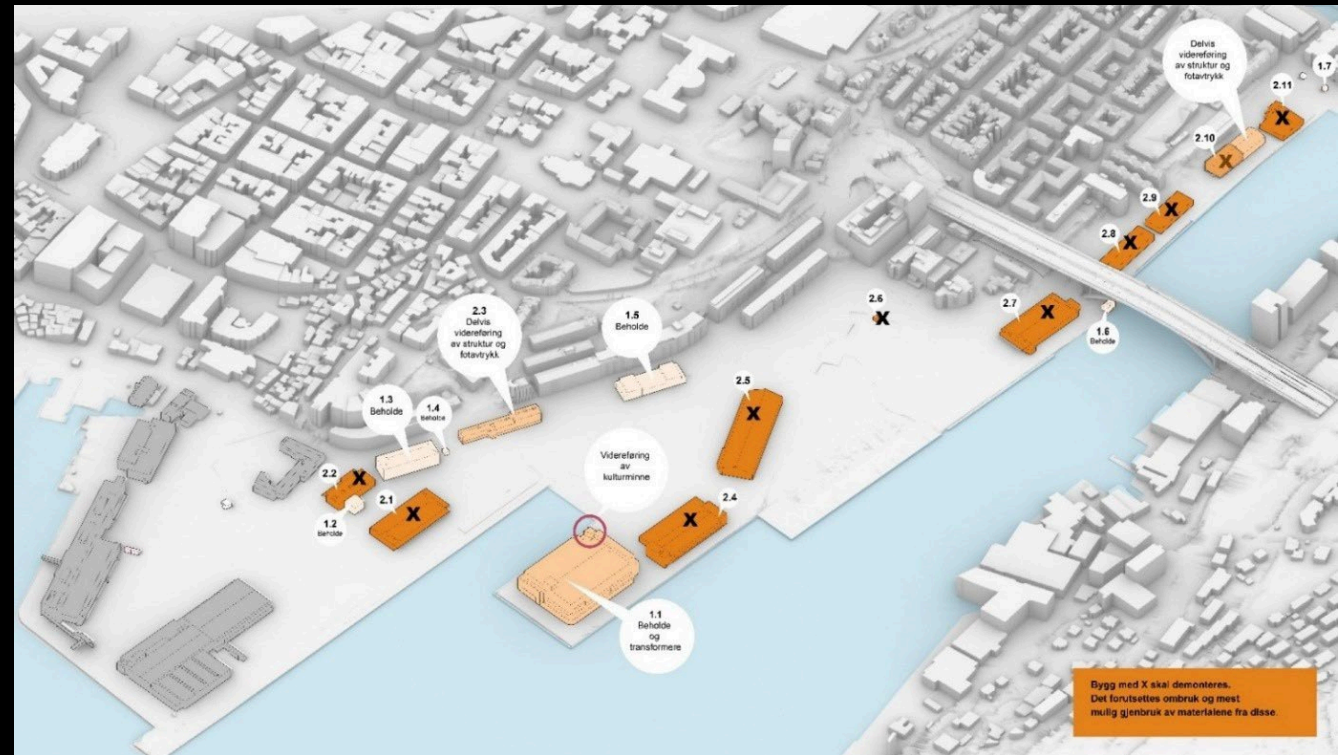


# FØRINGER FRA ÅRSOPPDRAGET

## GJENBRUK AV BYGG, OMBRUK AV BYGNINGSMATERIALER

Det er gjennomført en overordnet **ombrukskartlegging** av flere av de 13 byggene innenfor planområdet. Dette er omtalt i planbeskrivelsen. I tillegg finnes det et lite formålsbygg som eies av Eviny («vannkoker» til fjernvarme) og fire pumpestasjoner (tre kloakkpumpestasjoner og en til kjøleledning). For eksisterende bygg legger planen opp til både demontering og bevaring (med ev. tilbygg/påbygg).

Det er sikret gjennom bestemmelser at 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 områderegulerings planområde.



# FØRINGER FRA ÅRSOPPDRAGET

## ENERGIEFFEKTIVISERING

Planforslaget setter ambisiøse mål om lavt klimagassutslipp. For å nå målene må det etableres infrastruktur og bygg som bidrar til lav og effektiv ressursbruk, og energiforbruk.

Det er utarbeidet et notat for **overordnet teknisk infrastruktur**, der mulige løsninger er skissert. Det skal til sluttbehandling arbeides videre med energikonsept for områdeutviklingen som del av planleggingen av teknisk infrastruktur. VA-rammeplan og andre planer for teknisk infrastruktur skal legges til grunn for videre detaljplaner og områdeutvikling.

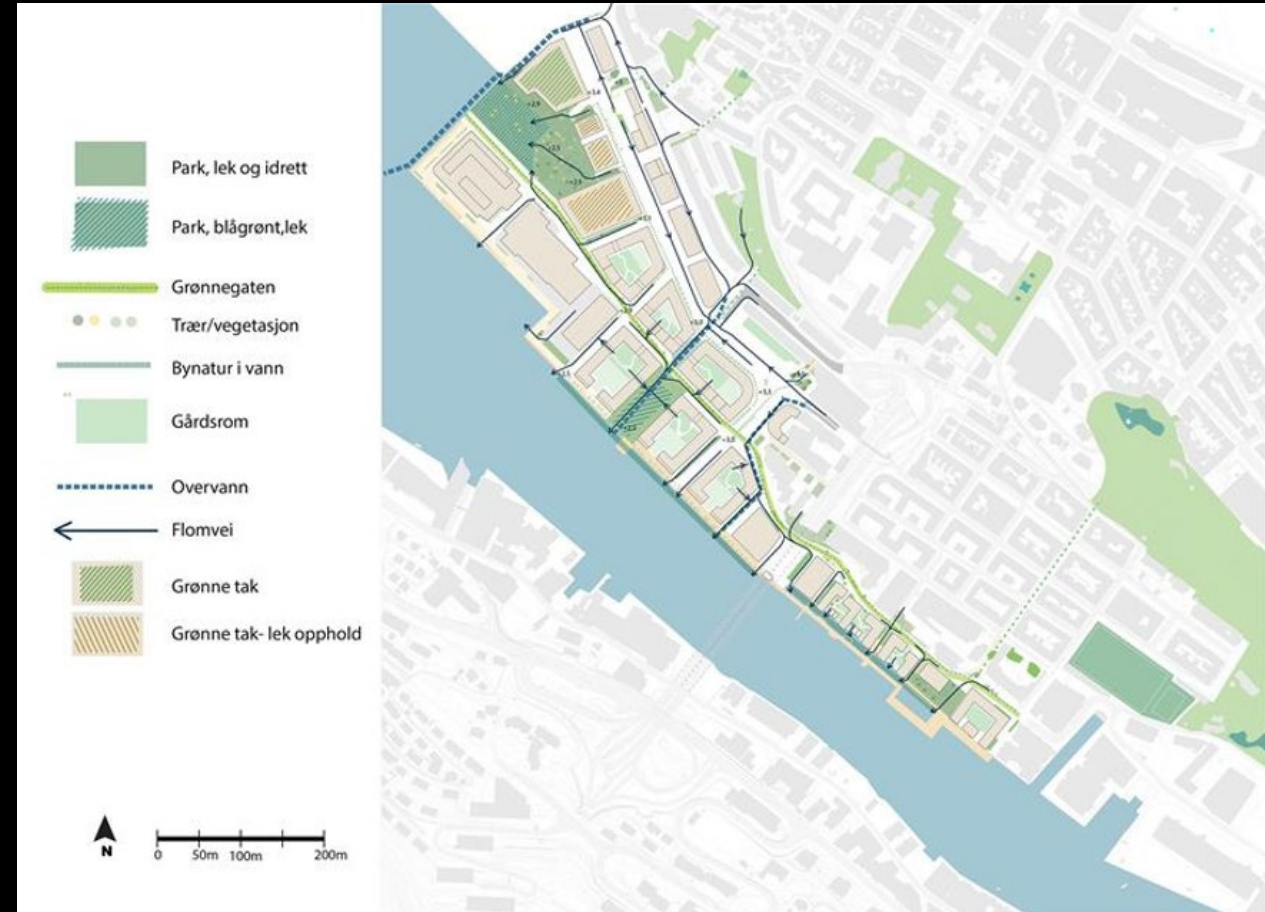


# FØRINGER FRA ÅRSOPPDRAGET

## GRØNNE LUNGER OG JORDVERN

Det er foreslått regulert en **stor park** nordvest i planområdet (o\_PA, «Havparken»), ved Jekteviken. Ellers i planområdet reguleres det flere byrom i form av torg og gågate der det vil være stort potensiale for grønne lunger.

Jordvern er ikke aktuelt i dette planarbeidet ettersom det gjelder transformasjon av eksisterende havneområde. Det er derimot ambisjoner om å etablere lokale sirkulære systemer som eksempelvis kompostjord for urban dyrking og jordsmonn for fremtidig bynatur i området.



# FØRINGER FRA ÅRSOPPDRAGET

## RENOVASJON

Renovasjonskonsept for planområdet er ikke besluttet, men bestemmelsene legger til grunn at det må foreligge beslutning om et samlet renovasjonskonsept for hele utviklingsområdet, før detaljprosjektering av teknisk infrastruktur, og før detaljregulering av felt kan starte opp.

Det er utarbeidet en overordnet renovasjonsteknisk plan (RTP) som beskriver fordeler og ulemper med tre alternative renovasjonsløsninger. Rapporten gir et grunnlag for vurdering og beslutning om fremtidig renovasjonsløsning for utbyggingen av Møhlenpriskaien, Frieleneskaien, Dokkeskjæret og Jekteviken og vurderer følgende alternativ:

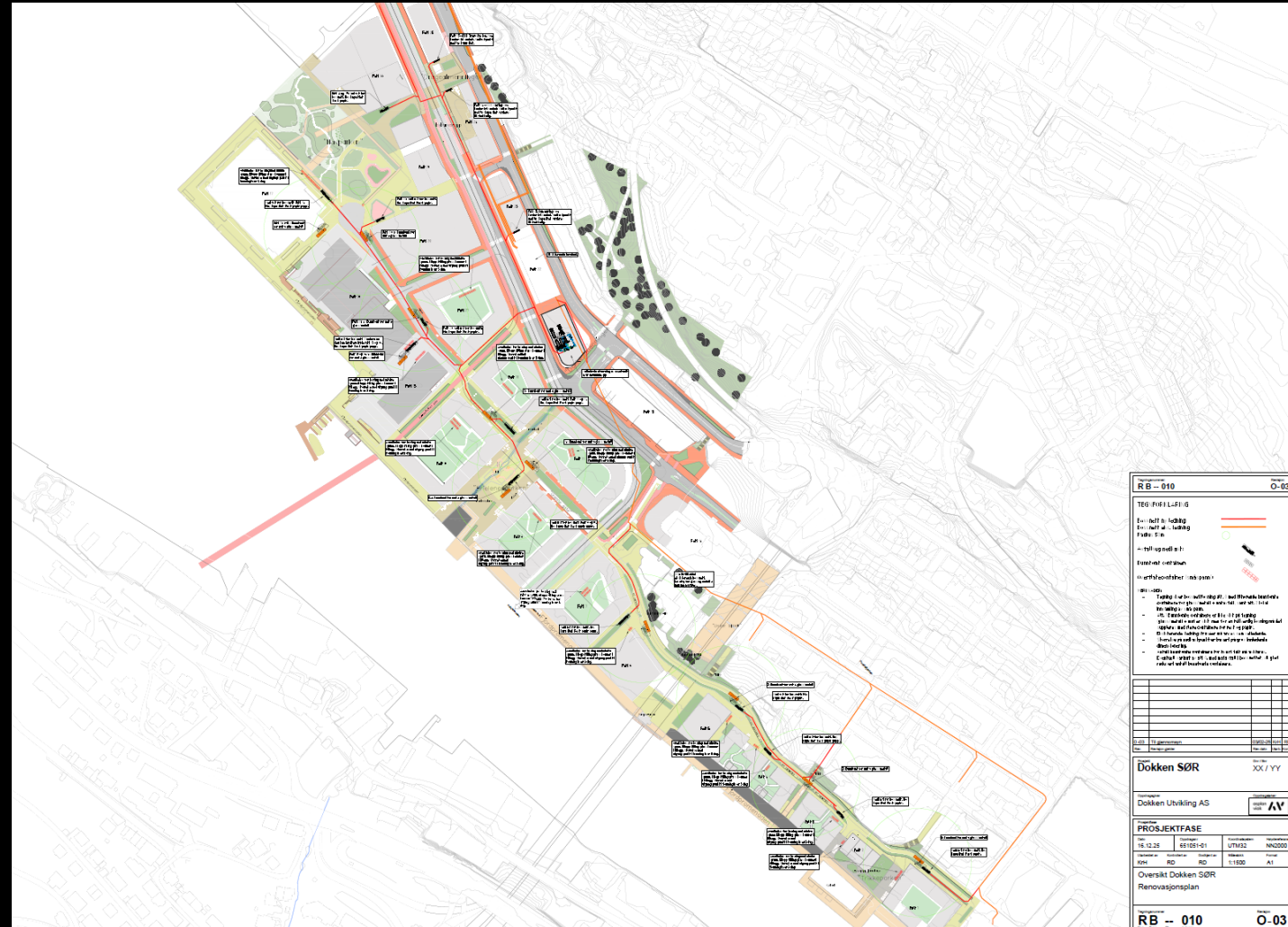
Alternativ 0 – Avfallssug

Alternativ 1 – Nedgravde bunntømte containere (uten og med komprimering)

Alternativ 2 – Lokal innsamling av avfall (og omlasting i større containere)

Februar 2026 har BIR gjennomført kapasitetsberegning for eksisterende terminal i Jekteviken. Foreløpige beregninger estimerer at eksisterende terminal kan betjene oppgitt ny utbygging, og vil kunne betjene avfallstypene plast/papir/papp/drikkekartong og restavfall fra både husholdning, samt næring med husholdningslignende avfall innenfor planområdet. Basert på denne tilbakemeldingen anses Alternativ 0 (med ny terminal) å være et lite relevant alternativ for utviklingen innenfor planområdet til Dokken Sør. Det er noe uklart hvilke konsekvenser påkobling til eksisterende terminal vil ha for tekniske løsninger og økonomi.

Det skal arbeides videre med renovasjonsløsning for planområdet frem sluttbehandling.



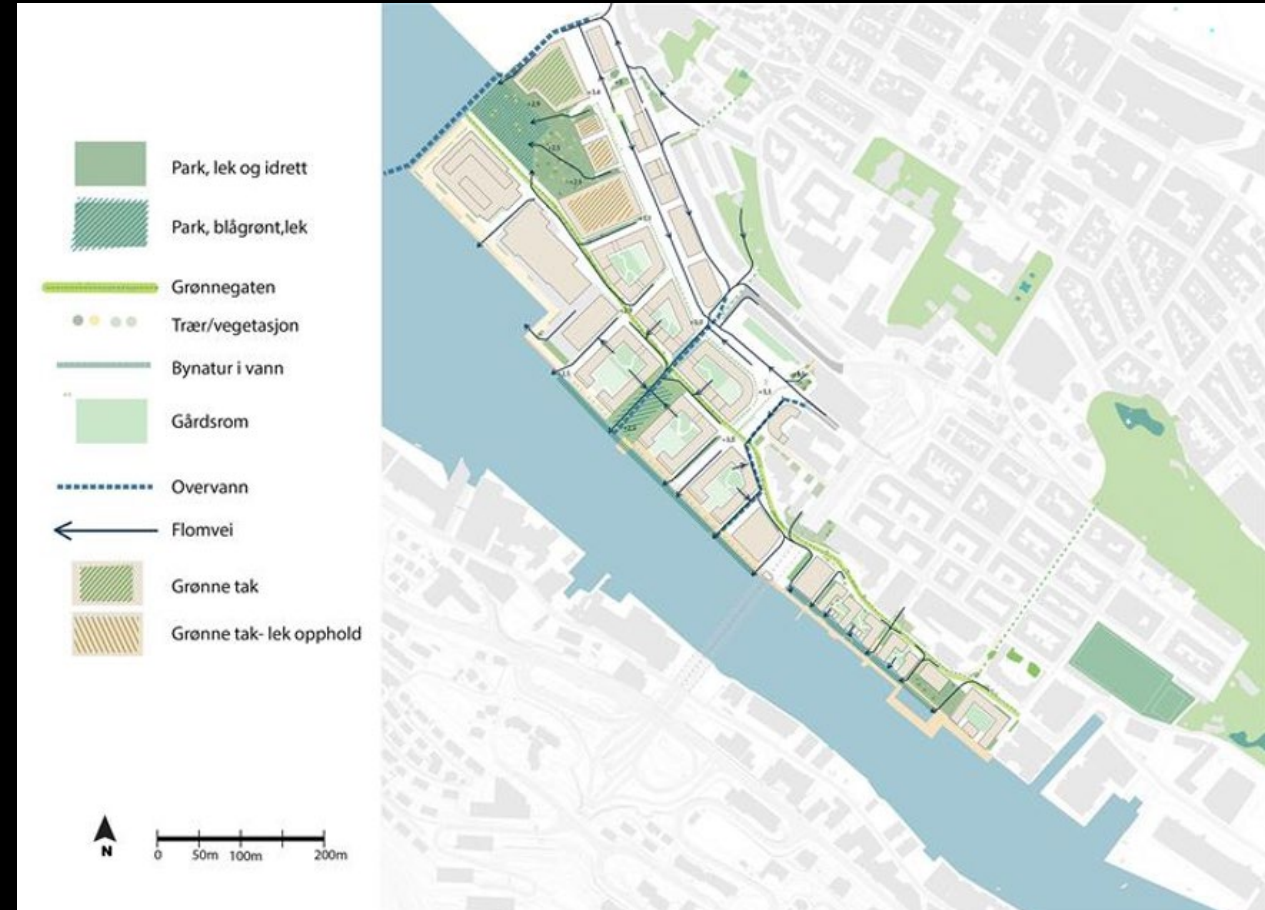
# FØRINGER FRA ÅRSOPPDRAGET


## ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Utviklingen av «Dokken Sør» vil medføre behov for kommunale tjenester og infrastruktur som normalt finansieres og driftes av det offentlige, herunder skole, barnehage og øvrig sosial infrastruktur. Gjennomføringsøkonomien baseres på realisering av området gjennom koordinering mellom områdets utbyggingstakt og kommunens prioritering av kommunale tjenester og sosial infrastruktur, bl.a. i handlings- og økonomiplan.

Avklaringer knyttet til ansvar, finansiering og tidspunkt for etablering av kommunale tjenestetilbud vil skje i videre plan- og beslutningsprosesser, og inngår ikke som del av den økonomiske sikringen i områdeplanen.

Samspeilet mellom utbygging av byområdet og kommunale investeringer vil være en viktig forutsetning for en helhetlig og gjennomførbar utvikling over tid.



An aerial photograph of a city, likely Oslo, showing a dense urban grid. A central river flows through the city. A large, semi-circular area in the lower-left quadrant is highlighted with a semi-transparent dark overlay, indicating a specific urban development or architectural project. The surrounding city is shown in a lighter, semi-transparent style, contrasting with the more detailed and colorful highlighted area.

*«En god bystruktur kan tilrettelegge for mye god arkitektur, mens god arkitektur kan ikke redde en dårlig bystruktur»*

# INNHOLD I PLANEN



# Fra planbestillingen

Barneskole

Barnehage(r)

Boliger (ikke  
kvantifisert)

Øvrig sosial  
infrastruktur

Idrettsarealer  
(innendørs +  
7'er-bane  
fotball)

Livssynssenter

Teknisk  
infrastruktur





# PLANFORSLAGET

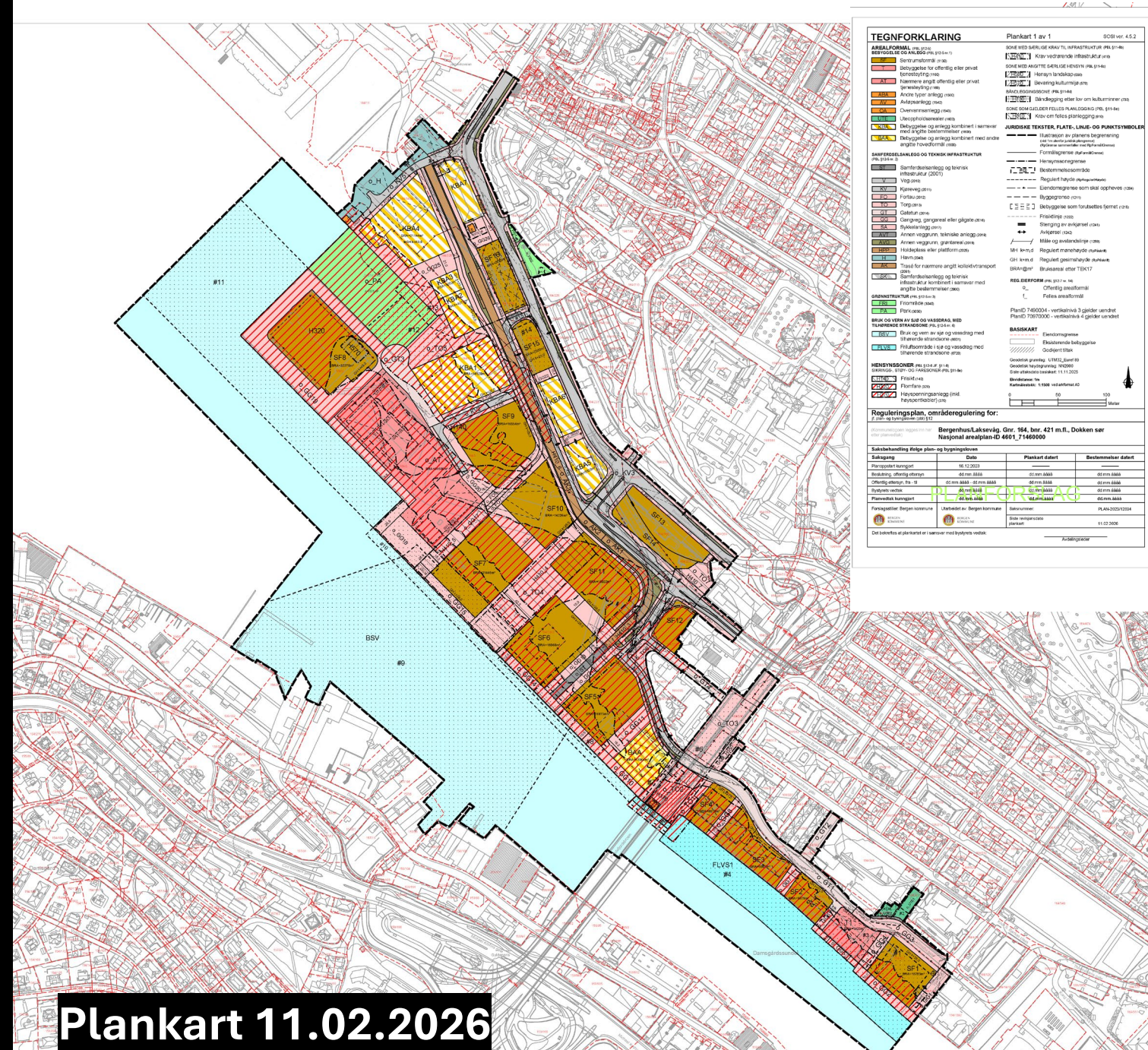
Ca **1300** boliger – med forbehold om at kvalitetskrav ikke er helt sikret (*optimalisering til 2. gangs behandling*)

Offentlige tjenesteforhold som **skole** (inkl. 7'er bane for fotball på tak) og **barnehage** er sikret i felt KBA (Bebyggelse og kombinert i samsvar med gitt bestemmelser)

Byggegrense i formålsgrense (*kantsoneproblematikk optimalisering til 2. gangs behandling*)

**Teknisk infrastruktur** og løsninger i VA-rammeplan er basert på bybane dagløsning og fjordkryssing i alt. B!

Hensynssoner for **bybanealternativ** A4 og B



**Plankart 11.02.2026**

## VA-RAMMEPLAN

VA-rammeplanen foreslår konkrete tiltak og prinsipløsninger for nytt hovedledningsnett, omlegging av pumpestasjoner, overvannshåndtering og samordning med annen teknisk infrastruktur. Det legges særlig vekt på robuste, fleksible og sirkulære løsninger som er tilpasset utviklingsmålene for Dokken. Ved konflikt mellom VA-norm/ NS3070 og målet om nullutslipp for planområdet skal VA-norm og NS3070 gjelde foran nullutslippsmålet.

Overvannsstrategien i planen følger kommunens krav til tretrinns håndtering og klimatilpasning, og tar høyde for fremtidig havnivåstigning, behov for trygge flomveier og tilpasninger til kollektivtraséer som Bybanen. Det er utarbeidet et eget overvannsnotat med en overordnet overvanns- og flomplan som viser hoveddrenslinjer og flomveier. Samordning mellom vann, avløp, energi og avfall inngår som et gjennomgående prinsipp, med vekt på arealeffektivitet og fremtidig tilpasningsevne. Innenfor planområdet legger VA-rammeplanen opp til at alt overvann håndteres lokalt og separat fra spillvannsavløp.

I VA-rammeplanen anbefales et kildeseparert avløpssystem der svartvann og gråvann behandles og transporteres i separate løsninger, uavhengig av overvann. Dette skaper mulighet for lokal behandling av gråvann og mulig ressursutnyttelse av svartvann. Mulige løsninger er omtalt i VA-rammeplanen.

**Bergen Vann har gitt negativ uttale til VA-rammeplanen**



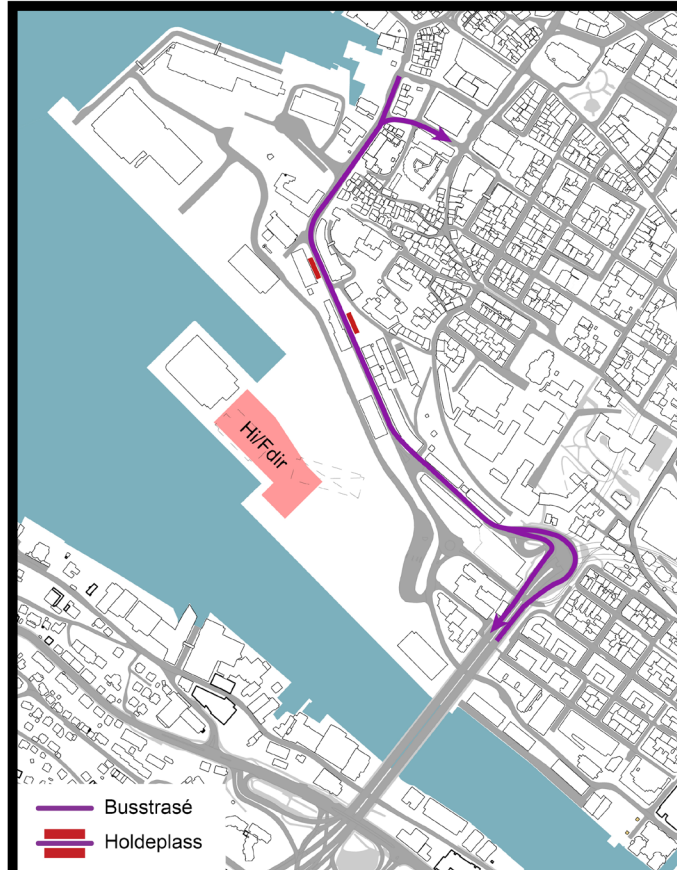
Foto: Structor Vann AS

### VA-RAMMEPLAN MED INFRASTRUKTURPLAN SØR TILHØRENDE OMRÅDEREGULERINGSPLAN DOKKEN SØR, PLAN-ID 71460000

Dokken Utvikling AS  
Områderegulering  
VER.04 – 16.01.2026

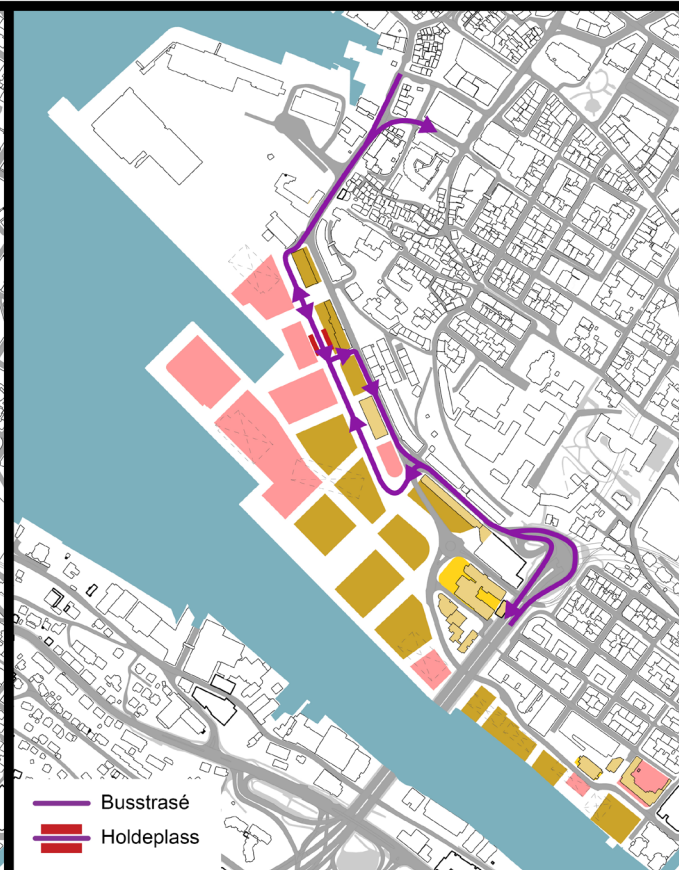
# Dokken sør - kollektivtilbud

## Fase 1



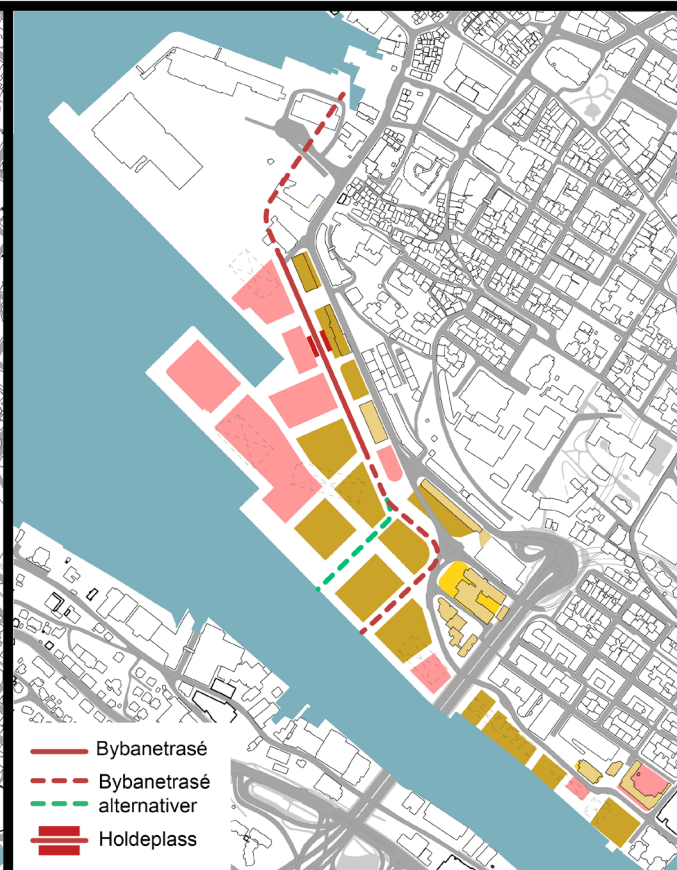
Busstrasé for å betjene  
Hi/Fdir og nærområdet

## Fase 2

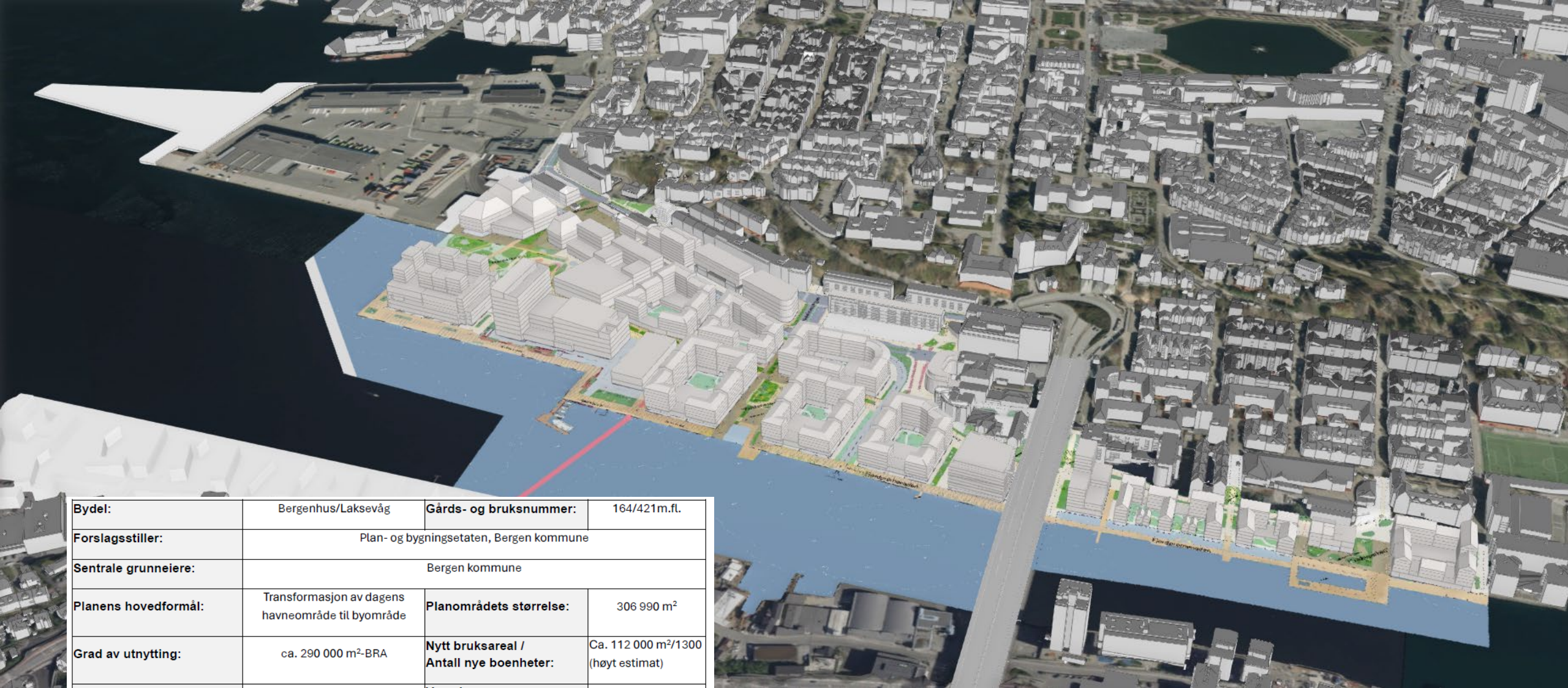


Buss i kollektivgaten

## Fase 3

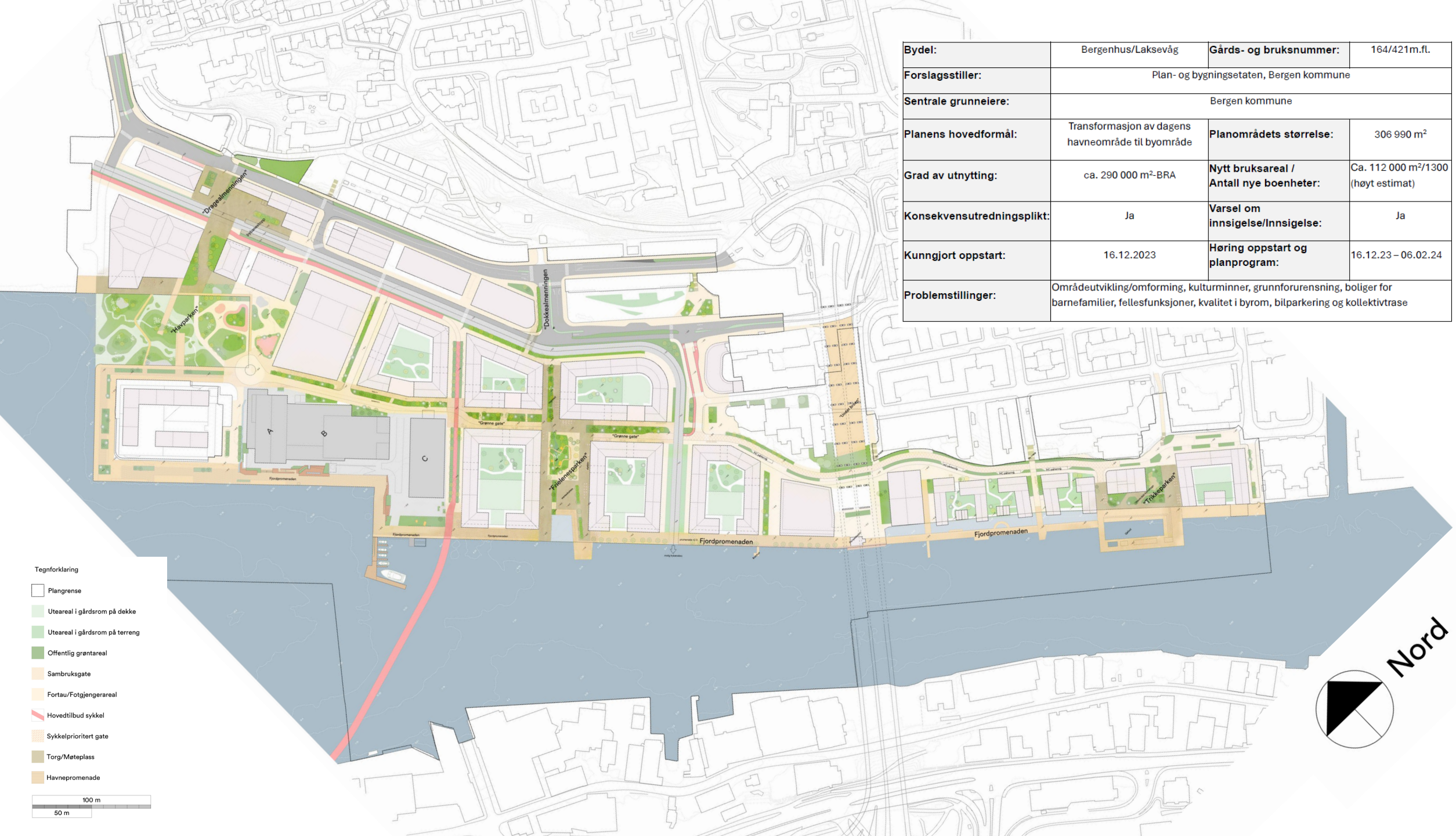


Bybane i kollektivgaten



<b>Bydel:</b>	Bergenhus/Laksevåg	<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	164/421m.fl.
<b>Forslagsstiller:</b>	Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune		
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Bergen kommune		
<b>Planens hovedformål:</b>	Transformasjon av dagens havneområde til byområde	<b>Planområdets størrelse:</b>	306 990 m <sup>2</sup>
<b>Grad av utnyttning:</b>	ca. 290 000 m <sup>2</sup> -BRA	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	Ca. 112 000 m <sup>2</sup> /1300 (høyt estimat)
<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Ja	<b>Varsel om innsigelse/Innsigelse:</b>	Ja
<b>Kunngjort oppstart:</b>	16.12.2023	<b>Høring oppstart og planprogram:</b>	16.12.23 – 06.02.24
<b>Problemstillinger:</b>	Områdeutvikling/omforming, kulturminner, grunnforurensning, boliger for barnefamilier, fellesfunksjoner, kvalitet i byrom, bilparkering og kollektivtrase		

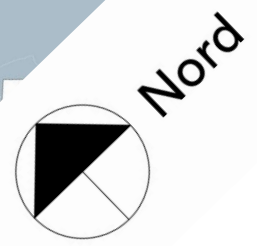
<b>Bydel:</b>	Bergenhuis/Laksevåg	<b>Gårds- og bruksnummer:</b>	164/421m.fl.
<b>Forslagsstiller:</b>	Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune		
<b>Sentrale grunneiere:</b>	Bergen kommune		
<b>Planens hovedformål:</b>	Transformasjon av dagens havneområde til byområde	<b>Planområdets størrelse:</b>	306 990 m <sup>2</sup>
<b>Grad av utnyttning:</b>	ca. 290 000 m <sup>2</sup> -BRA	<b>Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:</b>	Ca. 112 000 m <sup>2</sup> /1300 (høyt estimat)
<b>Konsekvensutredningsplikt:</b>	Ja	<b>Varsel om innsigelse/Innsigelse:</b>	Ja
<b>Kunngjort oppstart:</b>	16.12.2023	<b>Høring oppstart og planprogram:</b>	16.12.23 – 06.02.24
<b>Problemstillinger:</b>	Områdeutvikling/omforming, kulturminner, grunnforurensning, boliger for barnefamilier, fellesfunksjoner, kvalitet i byrom, bilparkering og kollektivtrase		



**Tegnforklaring**

- Plangrense
- Uteareal i gårdsrom på dekke
- Uteareal i gårdsrom på terreng
- Offentlig grøntareal
- Sambruksgate
- Fortau/Fotgjengerareal
- Hovedtilbud sykkel
- Sykkelprioritert gate
- Torg/Møteplass
- Havnepromenade

100 m  
50 m

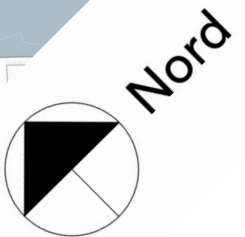
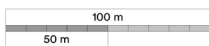


Utfylling i  
Jektevikshopen: 7 675  
m2 flate

Bydel:	Bergenhus/Laksevåg	Gårds- og bruksnummer:	164/421m.fl.
Forslagsstiller:	Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune		
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Transformasjon av dagens havneområde til byområde	Planområdets størrelse:	306 990 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning:	ca. 290 000 m <sup>2</sup> -BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ca. 112 000 m <sup>2</sup> /1300 (høyt estimat)
Konsekvensutredningsplikt:	Ja	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Ja
Kunngjort oppstart:	16.12.2023	Høring oppstart og planprogram:	16.12.23 – 06.02.24
Problemstillinger:	Områdeutvikling/omforming, kulturminner, grunnforurensning, boliger for barnefamilier, fellesfunksjoner, kvalitet i byrom, bilparkering og kollektivtrase		

Tegnforklaring

-  Plangrense
-  Uteareal i gårdsrom på dekke
-  Uteareal i gårdsrom på terreng
-  Offentlig grøntareal
-  Sambruksgate
-  Fortau/Fotgjengerareal
-  Hovedtilbud sykkel
-  Sykkelprioritert gate
-  Torg/Mateplass
-  Havnepromenade



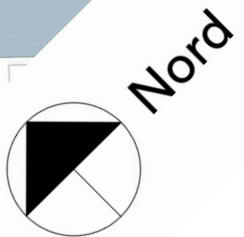
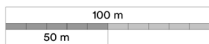
Utfylling i  
Jektevikshopen: 7 675  
m2 flate

Ca halvparten av den  
ligger i gjeldende  
planer (urealisert)

Bydel:	Bergenhus/Laksevåg	Gårds- og bruksnummer:	164/421m.fl.
Forslagsstiller:	Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune		
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Transformasjon av dagens havneområde til byområde	Planområdets størrelse:	306 990 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning:	ca. 290 000 m <sup>2</sup> -BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ca. 112 000 m <sup>2</sup> /1300 (høyt estimat)
Konsekvensutredningsplikt:	Ja	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Ja
Kunngjort oppstart:	16.12.2023	Høring oppstart og planprogram:	16.12.23 – 06.02.24
Problemstillinger:	Områdeutvikling/omforming, kulturminner, grunnforurensning, boliger for barnefamilier, fellesfunksjoner, kvalitet i byrom, bilparkering og kollektivtrase		

Tegnforklaring

-  Plangrense
-  Uteareal i gårdsrom på dekke
-  Uteareal i gårdsrom på terreng
-  Offentlig grøntareal
-  Sambruksgate
-  Fortau/Fotgjengerareal
-  Hovedtilbud sykkel
-  Sykkelprioritert gate
-  Torg/Mateplass
-  Havnepromenade



Utfylling i  
Jektevikshopen: **7 675**  
m2 flate

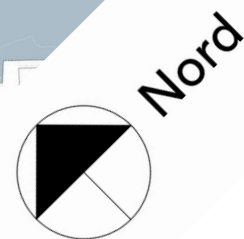
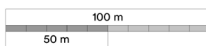
Ca halvparten av den  
ligger i gjeldende  
planer (urealisert)

Tiltaksplan og  
gjennomføring (ifm  
havneflytteplanen)

Bydel:	Bergenhus/Laksevåg	Gårds- og bruksnummer:	164/421m.fl.
Forslagsstiller:	Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune		
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Transformasjon av dagens havneområde til byområde	Planområdets størrelse:	306 990 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning:	ca. 290 000 m <sup>2</sup> -BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ca. 112 000 m <sup>2</sup> /1300 (høyt estimat)
Konsekvensutredningsplikt:	Ja	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Ja
Kunngjort oppstart:	16.12.2023	Høring oppstart og planprogram:	16.12.23 – 06.02.24
Problemstillinger:	Områdeutvikling/omforming, kulturminner, grunnforurensning, boliger for barnefamilier, fellesfunksjoner, kvalitet i byrom, bilparkering og kollektivtrase		

Tegnforklaring

-  Plangrense
-  Uteareal i gårdsrom på dekke
-  Uteareal i gårdsrom på terreng
-  Offentlig grøntareal
-  Sambruksgate
-  Fortau/Fotgjengerareal
-  Hovedtilbud sykkel
-  Sykkelprioritert gate
-  Torg/Mateplass
-  Havnepromenade





- Byfjell
- Grøntarealer/park
- Idrettsanlegg
- UIB bygg
- Barne-ungdomsskole
- Videregående skole
- Barnehage
- Holdeplass, buss/bybane
- Arbeidsplasser med 250 eller flere ansatte



1000m

500m





Løvstien

Nygårdspaken

Nordhospalen



## Trinn 0

-  Plangrense
-  Eksisterende ISPS-gjerde
-  Havneområde
-  Demonteres

## Trinn 0 – Dagens situasjon og forberedende tiltak (2026)

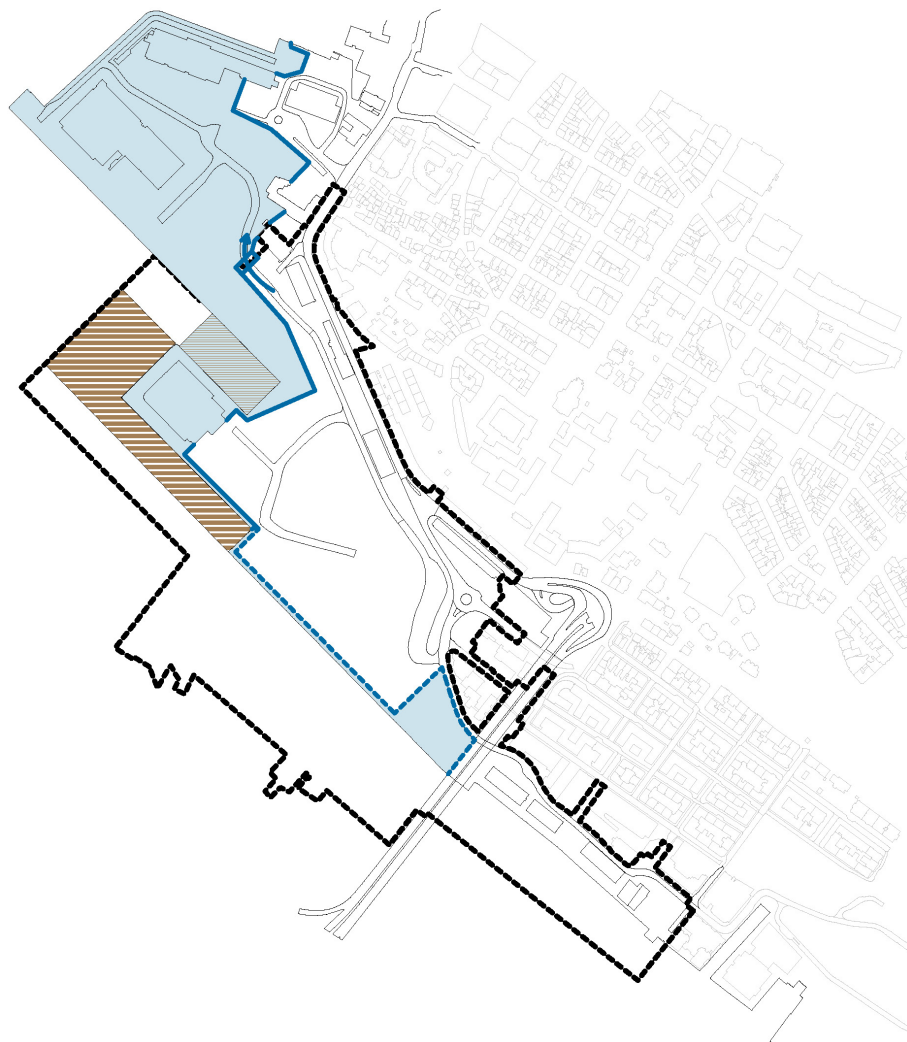
Dette utviklingstrinnet beskriver dagens situasjon, der området i hovedsak benyttes til havnedrift, samtidig som enkelte byutviklingstiltak forberedes. Tiltakene i trinnet legger til rette for både videre havnedrift og kommende utbygging.

### *Havnedrift*

- Ordinær havnedrift videreføres
- Skur 30 og 40 klargjøres for demontering for å tilrettelegge for utvidet bakareal og midlertidige havnefunksjoner

### *Byutvikling*

- Tomt for HiFdir klargjøres
- Skur 22 og 23 forberedes for demontering



## Trinn 1

- Plangrense
- Mulig ISPS-gjerde
- Havneområde
- Havneaktivitet
- Demonteres
- Faste/flytende konstruksjoner
- Utfylling - nytt byrom

## Trinn 1 – Innledende omstilling

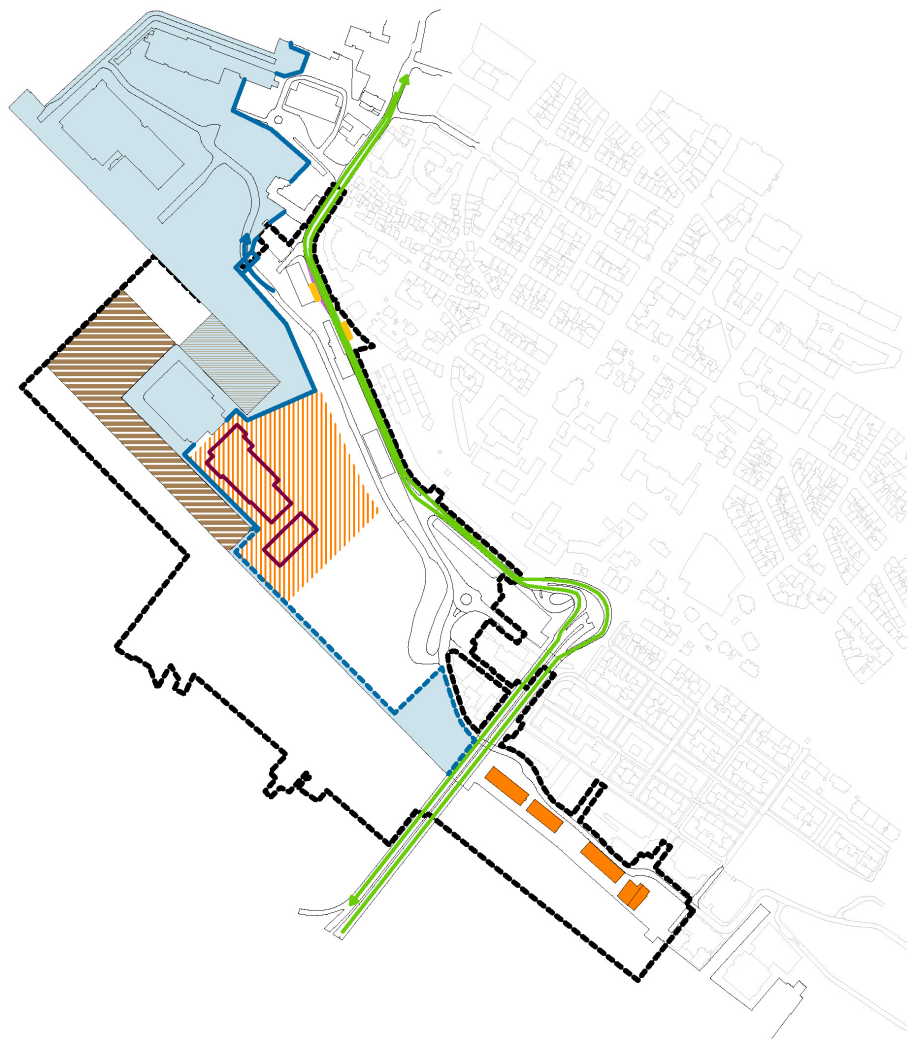
I dette trinnet er leieavtalen med Bergen Havn sagt opp (31.12.2027) og det gjennomføres nødvendige tilpasninger i havnestrukturen for å muliggjøre byutvikling, samtidig som havnedriften kan opprettholdes innenfor avtalte rammer. Trinnet markerer starten på en mer tydelig funksjonell oppdeling mellom havn og by.

### *Havnedrift*








- ISPS-gjerde og havneport flyttes i henhold til gjeldende leieavtale
- Avgrenset område for kai- og prosjektlast etableres utenfor ISPS-området, i tråd med avtaler med Bergen Havn
- Midlertidige og supplerende havnefunksjoner tilrettelegges

### *Byutvikling*

- Videre klargjøring av tomt for Hi/Fdir



## Trinn 2

-  Plangrense
-  Mulig ISPS-gjerde
-  Havneområde
-  Havneaktivitet
-  Demonteres
-  Bestemmelsesområde:  
Midlertidig havneanlegg i sjø
-  Utfylling - nytt byrom
-  Riggområde
-  Bygg under oppføring
-  Ny/endret vei under oppføring
-  Kollektivtrase
-  Kollektivholdeplass

### Trinn 2 – Oppstart byutvikling ved Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet (Hi/Fdir)

I dette utviklingstrinnet starter den fysiske byutviklingen gjennom etablering av byggeplass for HiFdir. Samtidig videreføres havnedrift i henhold til fase 1 i prinsipp-saken om midlertidig havneflytting.

#### **Havnedrift**






- Havnedrift videreføres i henhold til fase 1 i vedtatt prinsipp-sak om midlertidig havneflytting.

#### **Byutvikling**

- Etablering av rigg og oppstart byggeplass for Hi/Fdir
- Møhlenpriskaien klargjøres for utvikling
- Eksisterende skur demonteres
- Området klargjøres for infrastruktur og tidlig masseutskifting



## Trinn 3

-  Plangrense
-  Mulig ISPS-gjerde
-  Havneområde
-  Havneaktivitet
-  Demonteres
-  Bestemmelsesområde:  
Midlertidig havneanlegg i sjø
-  Utfylling - nytt byrom
-  Riggområde
-  Bygg under oppføring
-  Ny/endret vei under oppføring
-  Kollektivtrase
-  Kollektivholdeplass

## Trinn 3 – Intensivert utbygging og infrastruktur

Dette trinnet representerer en overgang fra enkeltstående utbygging til mer sammenhengende byutvikling. Samtidig som havnedrift videreføres innenfor avklarte rammer, etableres flere parallelle utbyggingsprosjekter og teknisk infrastruktur.

### **Havnedrift**

- Havnedrift videreføres i henhold til fase 1 i prinsipp-saken
- Jekteviken 5 og 6 klargjøres for demontering

### **Byutvikling**

- Riggområde for HiFdir reduseres og/eller flyttes
- Etablering av rigg og oppstart for barneskole
- Etablering av rigg og oppstart utvikling av Møhlenpriskaien
- Tiltak for «buss før bane» klargjøres for fase 1
- Utbygging av teknisk infrastruktur, fase 1



## Trinn 4

-  Plangrense
-  Mulig ISPS-gjerde
-  Havneområde
-  Bestemmelsesområde:  
Midlertidig havneanlegg i sjø
-  Utfylling - nytt byrom
-  Riggområde
-  Bygg under oppføring
-  Ny/endret vei under oppføring
-  Kollektivtrase
-  Kollektivholdeplass
-  Ferdige bygg
-  Ny/endret vei ferdig

### Trinn 4 – Overgang til bymessig struktur

I dette trinnet flyttes sentrale havnefunksjoner ytterligere, og byutviklingen får større rom. Midlertidige mobilitets- og parkeringsløsninger etableres for å understøtte pågående utbygging.

#### **Havnedrift**

- Havnedrift videreføres i henhold til fase 1 i prinsippssaken
- Havneport flyttes til Jekteviken med innkjøring fra Torborg Nedraas' gate

#### **Byutvikling**

- Midlertidig parkering og/eller mobilitetshub etableres på Dokken
- Mulig oppstart utvikling av området mellom Torborg Nedraas' vei og kollektivtrasé



## Trinn 5

-  Plangrense
-  Mulig ISPS-gjerde
-  Havneområde
-  Faste/flytende konstruksjoner
-  Utfylling - nytt byrom
-  Riggområde
-  Bygg under oppføring
-  Ny/endret vei under oppføring
-  Kollektivtrase
-  Kollektivholdeplass
-  Ferdige bygg
-  Ny/endret vei ferdig

## Trinn 5 – Videre byutvikling, fase 2

I dette trinnet flyttes sentrale havnefunksjoner ytterligere, og byutviklingen får større rom. Midlertidige mobilitets- og parkeringsløsninger etableres for å understøtte pågående utbygging.

### **Havnedrift**

- Havnedrift videreføres i henhold til fase 2 i vedtatt prinsippsak om midlertidig havneflytting

### **Byutvikling**

- Midlertidig parkering og/eller mobilitetshub videreføres
- Videre utvikling av området mellom Torborg Nedraas' gate og kollektivtrasé
- Etablering av rigg og oppstart boligkvartaler på Dokken



## Trinn 6

-  Plangrense
-  Mulig ISPS-gjerde
-  Havneområde
-  Faste/flytende konstruksjoner
-  Utfylling - nytt byrom
-  Riggområde
-  Bygg under oppføring
-  Ny/endret vei under oppføring
-  Kollektivtrase
-  Kollektivholdeplass
-  Ferdige bygg
-  Ny/endret vei ferdig

## Trinn 6 – Konsolidering av byområde

I dette trinnet konsolideres bystrukturen gjennom videre boligbygging og etablering av tilhørende infrastruktur og byrom. Midlertidige løsninger videreføres etter behov.

### **Havnedrift**

- Havnedrift videreføres i henhold til fase 2 i prinsippssaken

### **Byutvikling**

- Videre utbygging av boligkvartaler og tilgrensende byrom
- Midlertidige mobilitets- og parkeringsløsninger opprettholdes etter behov
- Utbygging av teknisk og sosial infrastruktur i takt med boligbygging



## Trinn 7

- Plangrense
- Mulig ISPS-gjerde
- Havneområde
- Faste/flytende konstruksjoner
- Utfylling - nytt byrom
- Kollektivtrase
- Kollektivholdeplass
- Ferdige bygg
- Ny/endret vei ferdig

### Trinn 7 – Ferdig utbygd

#### Økonomiske konsekvenser og gjennomføring

- Planforslaget legger i mindre grad til «sikret» krav (i.e. økonomisk sikret), men det er satt rekkefølge for når eksempelvis planarbeid og tiltak kan settes i gang på felt knyttet til avklaringer eller funksjoner som må være på plass.
- Ettersom området er i besittelse hos en grunneier ligger ansvaret for å sikre det økonomiske gjennomføringskravet til Dokken utvikling (DUAS) som videre vil sikre disse forpliktelsene gjennom salgskontrakter eller tilsvarende
- Områdeplanen for Dokken Sør legger til rette for en trinnvis utvikling over tid, der gjennomføringen er avhengig av samspill mellom arealbruk, tidligfaseinvesteringer, teknisk infrastruktur, masseutskifting, midlertidige løsninger, marked og offentlige investeringer.



## Trinn 7

-  Plangrense
-  Mulig ISPS-gjerde
-  Havneområde
-  Faste/flytende konstruksjoner
-  Utfylling - nytt byrom
-  Kollektivtrase
-  Kollektivholdeplass
-  Ferdige bygg
-  Ny/endret vei ferdig

## Trinn 7 – Ferdig utbygd

### Økonomiske konsekvenser og gjennomføring

- Gjennomføringsøkonomien tar høyde for disse forholdene gjennom vurderinger av overordnede rammer og rekkefølge mellom tiltak, men innebærer ikke økonomisk sikring av enkeltprosjekter eller finansiering, med noen unntak blant annet for utbyggingen på Møhlenpriskaien
- Gjennomføringsøkonomi tar derfor i hovedsak utgangspunkt i totalen, og er ikke avgrenset til økonomisk «sikrede» krav. Rekkefølge og avhengigheter mellom utbyggingsfelt, funksjoner og infrastruktur, i tillegg til opprydding av forurenset grunn påvirker gjennomføringsøkonomien i de ulike fasene, avhengig av finansiering- og gjennomføringsmodell.



## Trinn 7

- Plangrense
- Mulig ISPS-gjerde
- Havneområde
- Faste/flytende konstruksjoner
- Utfylling - nytt byrom
- Kollektivtrase
- Kollektivholdeplass
- Ferdige bygg
- Ny/endret vei ferdig

### Trinn 7 – Ferdig utbygd

#### Økonomiske konsekvenser og gjennomføring

- Ettersom området i hovedsak er i besittelse av én grunneier, er det lagt til grunn at ansvaret for å sikre den økonomiske gjennomføringen håndteres av Dokken Utvikling AS (DUAS), men dette avhenger av videre avklaringer og politiske beslutninger.
- Det vurderes ulike modeller for gjennomføring og finansiering av felles infrastruktur, som forutsettes ivaretatt gjennom avtaler og gjennomføringsmekanismer i påfølgende faser, herunder salgskontrakter, utbyggingsavtaler og infrastrukturbidrag.



# 6

## Videre prosess og risiko

- Innsigelsestema
- Tilpasning/grensesnitt KDP Kollektiv Laksevåg og DP nybygg HI/Fdir
- Teknisk infrastruktur
- Tilfluktsrom
- Plan for byrom og landskap
- Avklaringer andre tema



# UTFORDRINGSBILDE OG USIKKERHETER

## KDP vest og bybanen



Olav Kyrres gate/Byparken.  
Bilde: Bergen kommune

Kommunedelplan for kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest

## Parkering og mobilitet (SVV og VLFK)

**BERGEN KOMMUNE** Plan- og bygningssetaten

Til: Byrådsavdeling for byutvikling  
Fagnotat  
Vår referanse: PLAN-2023/12894-08  
Saksbehandler: Knut Andreas Knutsen  
Dato: 23.01.2023

Fra: Plan- og bygningssetaten

**Prinsippavklaring parkeringssone**  
Områderegulering, Bergenshus, Gnr. 164, bnr. 421 m.f.t., Dokken sør, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71460000

**Hva saken gjelder**  
Bergen kommune varslert oppstart av arbeidet med område-reguleringsplan for Dokken sør 16, 12, 23. Samtidig ble planprogrammet lagt ut på høring og til offentlig ettersyn 16, 12, 23. Planprogrammet ble behandlet og fastsatt i bystyret 19.06.24, i [bystyresak 19/24](#), med blant annet følgende endringer:

- a) Utredningsalternativer suppleres med ekstra alternativ med kryssing på ved Puddeforbren, og to varianter med dag- og tunnelanlegg videre mot sentrum.
- b) Område av parkeringsdekning i forslag til planprogram, pkt. 2.2.2, bulletpunkt 12 endres til «Sette krav til parkeringsdekning i samsvar med KPA-2018 kap. 17 – byforholdssone. Parkeringen legges i fellesanlegg for det enkelte bygg med unntak av HC-parkering og parkering for hjemmeløst/hjemmesykkel/erhvervsbuss rnm som sikres nær sentrale målpunkt».

## Statsbygg og avstand til bybane

**Bergens Tidende**

Tomten var «utelukket» og «uegnet». Nå skal det nye Havforskningsinstituttet likevel bygges her.

Havforskningsinstituttet får ikke førsteosket sitt på Dokken. – Glad vi har funnet løsning, sier byrådsleder Roger Valhammer (Ap).

OPPRETTET 20. JAN 2022

## Parallele prosesser og andre avhengigheter



## Kystverket og erstatningsareal for havn

**BA**

Bergen havn

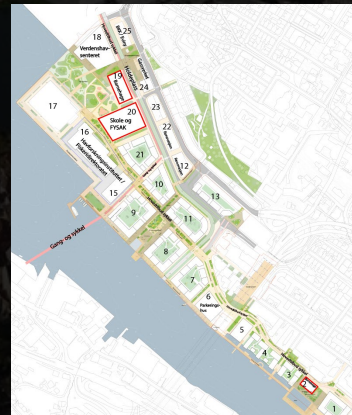
**Kystverket refser byrådet knallhardt: – Hva var det vi sa**

**NOTAT**

**Plan 2 - Planlagt fremtidig utvidelse av kaiene i havnen**

Plan 2 består av to hoveddelar og delvis forutsetninger. Plan 2 består av to hoveddelar og delvis forutsetninger. Plan 2 består av to hoveddelar og delvis forutsetninger.

## Statsforvalteren (uteareal på tak og sjøpromenade)



## Teknisk infrastruktur og gjennomførbarhet av renovasjonsløsning

**DOKKEN**

«RTP Dokken Sør» skisse2 dat 17.10.25

Renovasjonsteknikk Plan

Plan-ID: 1000000000  
Arealnummer: 1 431  
Størrelse: 100 m²  
BY-utvalgssak nr: 2

Utvalgt: Maksimalt plassert: 100 m²

## Grunnforhold og byggbarhet (også mtp. stormflo og fremtidig havnivå)

**Samlet kart**

Legen tildekkingslag  
Tidekingslag  
Erosjonskretting over  
Undersøkkingspunkt

Utylling 1934  
Utylling 1951  
Steinmasser 1976  
Sprengstein 1978-1997  
Utylling 1980-2005  
Utylling Friarealset 2012

**Plan for byrom og  
landskap** – detaljert nok nivå til  
å slippe detaljregulering av byrom





## AVKLARINGER ANDRE TEMA

- Byggehøyder

- HC-parkering

- Reguleringsbestemmelser, inkludert rekkefølgekrav

- Mobilitet

- Anleggsbelte for fundamentering av gang-sykelbro

- Byggbarhet

- Miljøprogram

- Faseplan

- Utformingsprinsipp for bygg og byrom

An aerial photograph of a city, likely Oslo, Norway, showing a dense urban area with a large body of water (the fjord) and mountains in the background. A large white circle is superimposed in the center of the image, containing the number 7.

7

**Dokumenter  
tilhørende saken**

Fin plass til signatur avd. leder og etatsdirektør – som kommer automatisk inn når dokumentet opprettes i sakssystemet

## Vedlegg:

- Plankart, datert 11.02.2026
- Reguleringsbestemmelser datert, 11.02.2026
- Planbeskrivelse, datert 11.02.2026
- 1. Merknadsskjema, datert 11.02.2026
- 2. Utformingsprinsipper for bygg- og byrom, datert 11.02.2026. Plan- og bygningsetaten.
- 3. Illustrasjonsplan, datert 04.02.2026. Mad arkitekter AS
- 4. Dokken sør. Samledokument, datert 18.12.2025. Mad arkitekter AS
- 5. Mobilitetsplan med vedlegg, datert 16.12.2025. Norconsult AS
  - a. Vegtegninger
  - b. Utbyggingstrinn for vegnett
  - c. Vurdering kryss Bredalsmarken, datert 22.09.2025
  - d. Vurdering av trafikkregulering O.J. Brochs gate, datert 02.12.2025
  - e. Trafikksikkerhetsrevisjon Dokken sør, datert 02.12.2025
- 6. VA-rammeplan inkludert overordnet konsept for teknisk infrastruktur med vedlegg, datert 16.01.2026. Structor vann AS.
  - a. Kommunale overløp
  - b. Overvannsnotat
  - c. Overordnet konsept for teknisk infrastruktur
  - d. Dynamisk skybruddsplan
  - e. Brannvannsdekning
  - f. Faseplaner
  - g. Tegningshefte
- 7. Støynotat med støysonekart, datert 06.02.2026. Norconsult AS.
- 8. Renovasjonsteknisk plan (RTP) med alternativer, datert 04.02.2026. Asplan Viak AS.
- 9. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 02.10.2025. Norconsult AS
- 10. Ferdsel på sjø, datert 06.02.2026. Norconsult AS
- 11. Kollektiv før bybane, datert 07.08.2025. Asplan Viak AS
- 12. Notat sentralitetsanalyse, datert 04.02.2026. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
- 13. Naturmeny – Habitattilpasning, datert 26.01.2026. Norconsult AS.
- 14. Miljøteknisk grunnundersøkelse med vedlegg, datert 26.11.2025
  - a. Totalsonderingsprofiler
  - b. Analyseresultater metaller i løsmasser
  - c. Analyseresultater organiske stoffer i løsmasser
  - d. Analyserapporter løsmasser Dokken
  - e. Datagrunnlag \_risikovurdering for spredning
- 15. Klimanorm, datert 12.12.2025
- 16. Sammenstillingsrapport konsekvensutredning med vedlegg, datert 30.04.2025. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
  - a. KU001 Landskap, datert 02.05.2025. Norconsult AS.
  - b. KU002 Kulturminner og kulturmiljø, datert 02.05.2025. Norconsult AS.
  - c. KU003 D02 Støy med støykart, datert 23.04.2025. Norconsult AS.
  - d. KU004 Luftforurensning datert, 08.08.2025 Norconsult AS.
  - e. KU005 Mobilitetsanalyse datert, 05.05.2025. Norconsult AS.
  - f. KU Friluftsliv- og byliv datert 29.01.2026. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
  - g. Vurdering byform og arkitektur datert 17.12.2024. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
  - h. Volumstudie stresstest datert 27.01.2025. Mad arkitekter AS.
  - i. Sosiokulturell stedsanalyse datert 15.11.2024. Léva Urban Design.
  - j. Kriminalitetsforebygging datert 21.12.2024. Sissel Engblom Arkitektur/ SEA
  - k. Handels- og markedsanalyse, datert 15.11.2024. Norconsult AS
- 17. Overordnet ombrukskartlegging, datert 14.08.2024. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
- 18. Utredning av landskap og ekspansjon i sjø, datert 25.03.2021. Norconsult AS.
- 19. Broer over Puddefjorden, datert 11.04.2025. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
- 20. Næring og bruk av kaier, datert 30.04.2025. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
- 21. Fremtidig havnivå, stormflo og bølgepåvirkning, datert 02.02.2026. Norconsult AS.
- 22. Kulturminnegrunnlag, datert 2021. Byantikvaren i Bergen, Bergen kommune
- 23. Byutvikling av Dokken sør og ivaretagelse av behov for havneareal i en mellomperiode, datert 22.04.2025. Dokken utvikling AS
- 24. Renovasjonsteknisk plan (RTP), datert 05.02.2026. Asplan Viak AS
- 25. Modellering av vannutskiftning i Puddefjorden - 15.06.2023. Cowi AS
- 26. Illustrasjonsplan- og snitt - 11.02.2025. Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune

	VEDLEGG	FERDIGSTILT	REF. FAGNOTAT
	Plankart datert 11.02.2026		
	Reguleringsbestemmelser - datert 11.02.2026	X	X
	Planbeskrivelse datert 11.02.2026	X	X
1	Merknadsskjema, datert 11.02.2026	X	X
2	Utformingsprinsipper for bygg- og byrom, datert 11.02.2026	X	X
3	Illustrasjonsplan, datert 04.02.2026	X	X
4	Samlerapport, datert 18.12.2025. Mad arkitekter AS	X	X
5	Mobilitetsplan med vedlegg, datert 16.12.2025	X	X
6	VA-rammeplan inkludert overordnet konsept for teknisk infrastruktur og vedlegg , datert 16.01.2026	X	X
7	Støynotat og støysonekart, datert 06.02.2026	X	X
8	Renovasjonsteknisk plan med alternativer - 04.02.2026	X	X
9	Risiko- og sårbarhetsanalyse, 02.10.2025	X	X
10	Ferdseil på sjø - 06.02.2026	X	X
11	Kollektiv før bybane - datert 07.08.2025	X	X
12	Sentralitetsanalyse, datert 04.02.2026	X	X
13	Naturmeny - habitattilpasning, datert 26.01.2026	X	X
14	Miljøteknisk grunnundersøkelse med vedlegg - 26.11.2025	X	X
15	Klimanorm - 12.12.2025	X	X
16	Sammenstillingsrapport konsekvensutredning med vedlegg, datert 30.04.2025	X	X
17	Overordnet ombrukskartlegging, datert 14.08.2024	X	X
18	Utredning av landskap og ekspansjon, datert 25.03.2021	X	X
19	Broer over Puddefjorden - 11.04.2025	X	X
20	Næring og bruk av kaier - 30.04.2025	X	X
21	Fremtidig havnivå stormflo og bølgepåvirkning - 02.02.2026	X	X
22	Kulturminnegrnlag - 2021	X	X
23	Byutvikling av Dokken sør og ivaretagelse av behov for havneareal i en mellomperiode - 22.04.2025	X	X
24	Renovasjonsteknisk plan med alternativer - 05.02.2026	X	X
25	Modellering av vannskiftning i Puddefjorden - 15.06.2023	X	X
26	Byromssnitt - 11.02.2026	X	X



934

© B. Lund/distr./strandcomics.no

INGEN SOM HAR NOE  
PÅ EVENTVELT?

BURGE