

# Fagutredning D15 - Arkitektur og byform Undersøkelse mot Arealstrategi for Dokken

Detaljregulering, Bergenus, gnr. 164, bnr. 3 m. fl.,  
Dokken, nybygg Havforskningsinstituttet og  
Fiskeridirektoratet - PlanID 71350000



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Asplan Viak AS

Tittel på rapport: Fagutredning D15 – Arkitektur og byform Undersøkelse mot  
Arealstrategi for Dokken

Oppdragsnavn: Regulering Nybygg HIFI og Fiskeridir.

Oppdragsnummer: 638991-07

Utarbeidet av: Erling Ekerholt Sæveraas, KS Gislunn Halfdanardottir

Oppdragsleder: Kai Lande

Tilgjengelighet: Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	5. jun. 2025	Rapport ihht planprogram	EES	GH
01	9. okt. 2024	Utkast til dialogmøte	EES	GH



# Innholdsfortegnelse

Innledning	5
1. Informasjon om tiltaket	6
1.1. Bakgrunnen for detaljplanen	6
1.2. Metode for konsekvenser og undersøkelser	7
1.3. Arealstrategi for Dokken	7
1.4. Utredningsalternativer	9
2. Føringer, dagens situasjon	11
2.1. Føringer	11
2.2. Dagens situasjon	13
3. Undersøkelse av tema Arkitektur og byform	16
3.1. Grunnlag for tema	16
3.2. Avgrensning av tema	16
3.3. Usikkerhet	16
3.4. Definisjon av tiltaks- og influensområde	17
3.5. Metode	17
3.6. Alternativer	19
4. Undersøkelse mot Arealstrategi	22
4.1. Byform: bystruktur og kvartalsinndeling	22
4.2. Byform: høyder og siktlinjer	25
4.3. Arkitektur: identitetskaper og volumoppbygging	33
4.4. Arkitektur: rom mellom bygg, utforming byrom, byggenes møte med gaterom/kantsoner	36
5. Samlet vurdering måloppnåelse av tema	42
6. Vedlegg, utdypende beskrivelse av føringer	44



# Innledning

I arbeidet med detaljreguleringsplan for Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet på Dokken i Bergen, utarbeides det 17 fagutredninger for ulike tema.

Fagutredningene er fordelt på fire kategorier A - D:

<b>A - Tema som konsekvensutredes etter KU-forskriften (0-alternativet)</b>	
1. Landskap / bylandskap	Egen utredning
2. Kulturmiljø	Egen utredning
<b>B - Tema som utredes i forhold til dagens situasjon (0-alternativet)</b>	
3. Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	<i>Inngår i planbeskrivelsen</i>
4. Naturmangfold	Egen utredning
5. Energibehov og energiløsninger	Egen utredning
6. Teknisk infrastruktur	Egen utredning
7. Klimagassutslipp	Egen utredning
8. Bølger og stormflo	Egen utredning
9. Anleggsfasen og mulig parallell havnedrift	Egen utredning
<b>C - Tema som utredes i forhold til både dagens situasjon (0-alternativet) og Arealstrategi for Dokken (framtidig scenario)</b>	
10. Lokalklima	Egen utredning
11. Friluftsliv og byliv inkl. barn og unges interesser	Egen utredning
12. Forurensning	Egen utredning
13. Transportbehov og mobilitet	Egen utredning
14. Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)	Egen utredning
<b>D - Tema som utredes i forhold til Arealstrategi for Dokken (framtidig scenario)</b>	
15. Arkitektur og byform	Egen utredning
16. Gang- og sykkelbro over Puddefjorden	<i>Inngår i planbeskrivelsen</i>
17. Lokalisering av Bybanen	<i>Inngår i planbeskrivelsen</i>

Dette dokumentet, utredning D15 Arkitektur og byform, utreder tiltaket kun i forhold til Arealstrategien.

# 1. Informasjon om tiltaket

## 1.1. Bakgrunnen for detaljplanen

Havforskningsinstituttet (HI) og Fiskeridirektoratet (Fdir) skal samlokaliseres i et nytt bygg på Dokken. Statsbygg har fått i oppdrag å sørge for regulering, prosjektering og bygging på vegne av Nærings- og fiskeridepartementet.

Iht. arealstrategien for Dokken er eksisterende havnelager planlagt for allmenntilgjengelig formål/attraksjon og Bergen kommune ønsker at arealet utredes som del av reguleringsplan for HI/Fdir. Akvariet i Bergen ønsker nye lokaler og har søkt kommunen om å få benytte eksisterende havnelager på Dokken til et nytt Verdenshavsenter O.

Statsbygg sin reguleringsprosess for HI/Fdir. utreder også mulig fremtidig bruk av havnelageret som Verdenshavsenteret O som del av planarbeidet. De planlagte tiltakene utløser krav til konsekvensutredning, og undersøkelser av en rekke fagtema.

Planprogrammet ble fastsatt av Byrådet i Bergen i møte 30.05.2024 og kunngjort 14.06.2024.



Figur 1-1 Plangrense ved varsel om planoppstart.

Tomt for Nybygg HI Fdir. er markert med rødt, og Havnelageret med lilla. (Ill fra Planprogrammet)

## 1.2. Metode for konsekvenser og undersøkelser

*Teksten i dette kapitlet er en komprimert versjon av kapittel 5.0. og 5.1. i planprogrammet. Vennligst se planprogrammet for en grundigere redegjørelse.*

I arbeidet med detaljplanen for HI og Fiskeridir. og Verdenshavsenteret O vil det bli utredet to tema etter Miljødirektoratets *Håndbok M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø*, jf. KU-forskriften § 21. Jf. også kap. Innledning s. 5.

- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap/bylandskap

Øvrige temaer undersøkes.

I håndbok for konsekvensutredninger av klima og miljø M-1941 beskrives hva som kan brukes som nullalternativ. Her står det bl.a. at: «Det er ikke tilstrekkelig at tiltak er foreslått i en melding til Stortinget, i et forslag til kommunestyret eller er omtalt i en strategi eller handlingsplan». Med andre ord kan ikke arealstrategien benyttes som nullalternativ i vurderinger i konsekvensutredningen.

Vurderinger av de potensielle virkningene for den fremtidige byutviklingen er likevel viktig for å forstå hvordan disse byggene og funksjonene vil påvirke, og påvirkes, av den byen som er planlagt rundt dem. I håndbok V712 - Konsekvensanalyser er det beskrevet at det noen ganger kan være hensiktsmessig å etablere et scenario som «inkluderer relevante tiltak som det er realistisk å anta vil bli gjennomført uavhengig av det tiltaket en skal analysere.» Det er derfor gjennomført tematiske undersøkelser knyttet til sentrale byutviklingstema der alternativene er vurdert opp mot Arealstrategien Dokken 2050.

I KU-metodikk kalles referansealternativet for «0-alternativet».

Siden dagens bruk er i tråd med plan 15290000, og senere endringer av denne - 15290200 og 15290300, så er 0-alternativet i praksis lik dagens situasjon.

## 1.3. Arealstrategi for Dokken

Planområdet er i sin helhet omfattet av *Arealstrategi for Dokken*. Strategien ble vedtatt i Bystyret 22.2.23. Arealstrategien skal legges til grunn, og gir føringer for transformasjon og utvikling av området. Arealstrategien er en del av utviklingsprogrammet for Dokken,

og sammen med overordnet strategi Dokken 2050, og etablering av utviklingsselskapet Dokken Utvikling AS, utgjør arealstrategien tre prioriterte prosjekt innenfor programmet.

Arealstrategien omfatter et stort kunnskapsgrunnlag med en rekke utredninger knyttet til mange fagområder, samt en byplan og en utviklingsplan. Kunnskapsgrunnlaget omfatter 27 ulike utredninger og analyser innenfor en rekke fagfelt knyttet til eksempelvis kulturminner, ulike ROS- tema, byutvikling og tekniske fag. Fagrapportene vil utgjøre et viktig kunnskapsgrunnlag for videre planarbeid. Det er satt opp 5 prinsipper for hvordan å:

- Utvikle landskap og historie
- Møte sjøen med variert bruk
- Lage byrom og natur på land og vann
- Bruke fleksibel bystruktur og skape gode nabolag
- Bygge gåbyen på Dokken

Utviklingsplanen foreslår utvikling med forslag til delområder, mulige utbyggingstrinn og faser, samt oppfølging av strategien.

Arealstrategien vil ha betydelig påvirkning og føringer for utvikling av Dokken og planområdet.



Figur 1-2 Utsnitt fra Arealstrategi Dokken, bergenkommune.no

## 1.4. Utredningsalternativer

Det er to utredningsalternativer, som begge tar utgangspunkt i:

- Det samme tomtearealet på ca. 12 000m<sup>2</sup> for nybygg HI og Fiskeridir.
- Det samme totale arealbehovet for HI og Fiskeridir. (ca. 47 000m<sup>2</sup> BTA)
- Havnelageret bevares, men med ulik grad av påbygg/tilbygg. Eksisterende areal for Havnelageret er ca. 23.500 m<sup>2</sup> BRA

Under er prinsippene for de to alternativene illustrert for Arealstrategien.

### Alternativ 1

Alternativ 1 bygger på et konsept der nybygg for HI og Fiskeridir. består av flere bygninger som forbindes over bakkeplan, og med ulik størrelse og bruk av mellomrommene mellom bygningene. Den nordligste passasjen vises her som mer åpen og allment tilgjengelig, mens de to andre er overdekkete og kun tidvis tilgjengelige.

I dette alternativet ligger tomten og bygget nær kaikanten uten areal til park/byrom, iht. arealstrategien, utover havnepromenade. Dette alternativet har en jevnere høyde på de ulike byggene og lavere totalhøyde enn alternativ 2.

Småbåthavnen er i dette alternativet plassert rett sør for nybygget.

Dette alternativet bygget på et konsept utviklet i forbindelse med programmeringsfasen.

I alternativ 1 er Havnelageret med Verdenshavsenteret vist i en variant som i hovedsak beholder eksisterende bebyggelse, med noe utvidelse på tak, under bakkeplan og ut i sjøen. Tilleggsareal utgjør ca. 25 000 m<sup>2</sup> BRA, totalt ca. 48 500 m<sup>2</sup> BRA.

### Alternativ 2

Alternativ 2 bygger på et konsept der nybygg for HI og Fiskeridir. består av to større bygningskropper med en åpen og allment tilgjengelig passasje mellom bygningene.

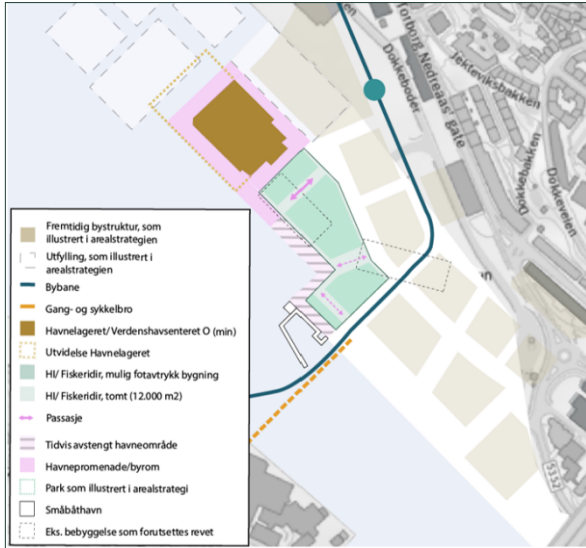
Tomten og bygget utvides sørøstover, og trekkes lenger vekk fra kaikanten med plass til offentlig park/byrom mot sjøen, iht. arealstrategien. Dette alternativet har en mer variert høydeprofil og høyere totalhøyde enn alternativ 1.

Småbåthavnen er i dette alternativet plassert nordvest for Havnelageret.

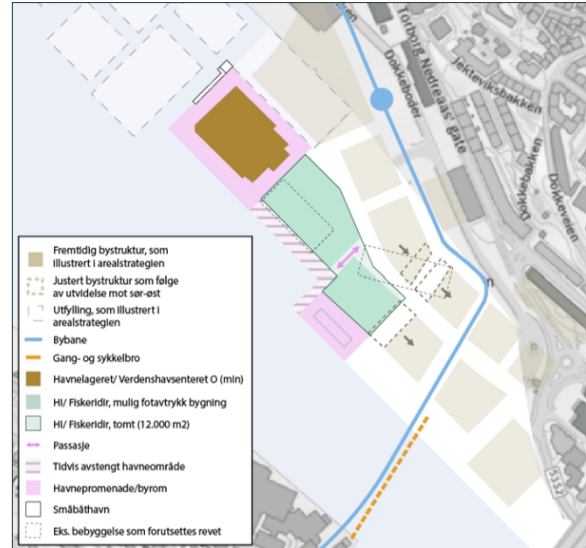
I alternativ 2 er Havnelageret med Verdenshavsenteret vist i en variant som i hovedsak beholder eksisterende bebyggelse, med større utvidelse på tak enn alternativ 1, med

utvidelse under bakken, men uten utvidelse i sjøen. Tilleggsareal utgjør ca. 45.000 m<sup>2</sup> BRA, totalt ca. 68 500 m<sup>2</sup> BRA.

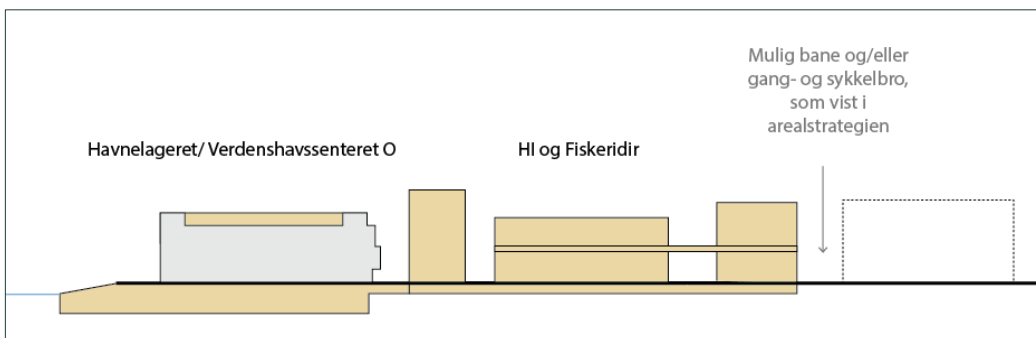
Alternativ 1 - Arealstrategi for Dokken



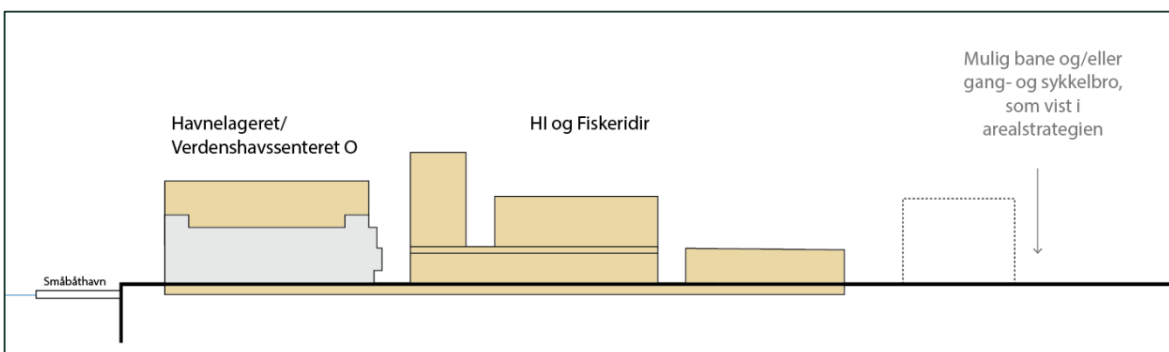
Alternativ 2 - Arealstrategi for Dokken



Alt. 1



Alt. 2



## 2. Føringer, dagens situasjon

### 2.1. Føringer

De ulike føringene er kort omtalt her. For utdypende beskrivelser se vedlegg i slutten av dokumentet (Kap. 6).

#### 2.1.1. Planprogram (30.05.2024)<sup>1</sup>

Følgende er beskrevet at skal utredes i planprogrammet for tema arkitektur og byform:

<b>Tema: Arkitektur og byform - scenario arealstrategien</b>		
<b>Undertema:</b>	<b>Hva skal utredes</b>	<b>Metode</b>
Byform	Forhold til fremtidig byform: Tiltakenes innvirkning på kvartalsinndeling, høyder og siktlinjer.	3D-modell av alternativer sett i sammenheng med 3D-modell for bystruktur i arealstrategi.
Arkitektur	Volumoppbygging og rommene som skapes mellom dem, prinsipper for estetisk utforming, arkitektonisk uttrykk og bygget som identitetsskaper. Byrommenes utforming i forhold til rolle og bruk sett i sammenheng med omkringliggende bystruktur. Byggenes møte med gaterommet, kantsoner og opplevelseskvaliteter.	Studier i 3D-modell, skisser og illustrasjoner.

#### 2.1.2. Kommuneplanen arealdel 2018-2030<sup>2</sup>

Kommuneplanen legger rammer for den fysiske utviklingen i Bergen, og har konkrete bestemmelser for arkitektur, byform, høyder og tetthet mv som er et viktig grunnlag for utviklingen av Dokken.

#### 2.1.3. Bergens byskikk og byggehøyder, vedtatt 250117<sup>3</sup>

Utredning hvor det gis anbefalinger om føringer for byutviklingen i knutepunktene og sentrumsutvidelsen, som bygger på «bergensk byskikk». Utredning med bakgrunn i byrådets ønske om å åpne for å bygge høyere i deler av sentrum. Beskriver Bergens bykultur og særegne fysiske kvaliteter - Bergensk byskikk. Bergens byskikk beskrives som «sammensmeltingen av urban europeisk bykultur i et nordlig fjordlandskap». Beskriver

<sup>1</sup> [Bergen kommune - Møter og sakskart politiske utvalg](#)

<sup>2</sup> [Bestemmelser KPA etter bystyret trykkfeil rettet \(bergen.kommune.no\)](#)

<sup>3</sup> [Bergen kommune - Møter og sakskart politiske utvalg](#)

beliggenheten omgitt av naturlandskap, allmenningene som felleseie, en klart avgrenset bykjerne, og en by krypende oppetter åsrygger og fjellsider.

#### 2.1.4. Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen, Arkitektur +, 20.06.2019<sup>4</sup>

Målet med strategien er at arkitektur skal være et verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by – satsing kalt Arkitektur +. Ambisjon om å finne sin egen måte å fortette på – en fortetting på bergensk. Fortetting med kvalitet og særpreg.

#### 2.1.5. Stedsanalyse<sup>5</sup> (utarbeidet som del av grunnlag for arealstrategi)

Som et grunnlag for parallelloppdragene og arealstrategien ble det utarbeidet en innledende stedsanalyse for Dokken. Stedsanalysen omfatter temaer som eiendom, landskap og historie, kommunikasjon og målpunkt, bebyggelse, bo- og bymiljø og avhengigheter. Den konkluderer med et strukturerende hovedgrep som parallelloppdragene og det videre arbeidet med arealstrategien tok utgangspunkt i. Stedsanalysen ligger som vedlegg til arealstrategien.

#### 2.1.6. Arealstrategi for Dokken<sup>6</sup> (22.02.2023)

Arealstrategien viser hoveddisponering av området, og er en konkretisering av de overordnede visjonene i form av et byutviklingskonsept. Hensikten med strategien er å legge grunnlaget for videre utvikling av byutviklingsgrep i kommende juridiske arealplaner. Planen er ikke juridisk bindende, men er vedtatt av Bergen bystyre.

#### 2.1.7. Stedsanalyse 10.02.2023<sup>7</sup>

Som et innledende arbeid ble det utarbeidet en stedsanalyse som vedlegg til planinitiativet. Analysen følger malen til kommunen og har temakart med beskrivelser.

---

<sup>4</sup> [Bergen kommune - Arkitektur-og byformingsstrategien, Arkitektur+](#)

<sup>5</sup> [-Arealstrategi-Dokken-horingsutkast-komprimert \(bergen.kommune.no\)](#)

<sup>6</sup> [Bergen kommune - Arealstrategi som viser hovedgrepene, Bergen kommune - Møter og sakskart politiske utvalg, Dokken-2050-Transformasjon-fra-godshavn-til-ny-bydel \(bergen.kommune.no\)](#)

<sup>7</sup> [enkel-stedsanalyse-m-nytt-anbefalingskart-26-05-23.pdf \(d33by0imu011lz.cloudfront.net\)](#)

### 2.1.8. Planprogram for Områdeplan for Dokken sør<sup>8</sup>, 19.06.2024

Planprogrammet skal sette rammene for utredningsarbeidet spesielt og planarbeidet generelt for Dokken sør. I planprogrammet defineres utredningsprogram, 6 egenskapsvariabler, og 5 utredningsalternativer. Det er vurdert tema som skal konsekvensutredes eller beskrives i plandokument. Et av disse er tilsvarende som denne planens *Byform og arkitektur* (kap. 6.5.13).

## 2.2. Dagens situasjon

For arkitektur og byform skal en vurdere situasjonen for et scenario hvor byen er utviklet i henhold til arealstrategien. Siden Havneleret skal bevares vil bygget uansett være en viktig del av framtidig situasjon. Siden det også er en føring i Arkitektur + å ta utgangspunkt i områdets egenart er dagens situasjon beskrevet nærmere under.



Figur 2-1: Nærområdet: Havneleret, Skur 23, Skur 22.

#### Nærområdet:

- Funksjonell havnearkitektur. Knapp detaljering. Betong/puss som materiale.
- Havneleret 5-6 etasjer. Skur 22 og 23, 2-3 etasjer.
- Havneleret og Skur 22, flate tak. Skur 23, skrå tak.
- Ellers på Dokken, ulike havnebygg med innslag av andre typer næringsbygg, som i stor grad er forutsatt transformert iht. arealstrategien. Skur 22 og 23 er forutsatt revet i arealstrategien.
- Containere stablet i 3-4 etasjer og kraner (endrer seg over tid)

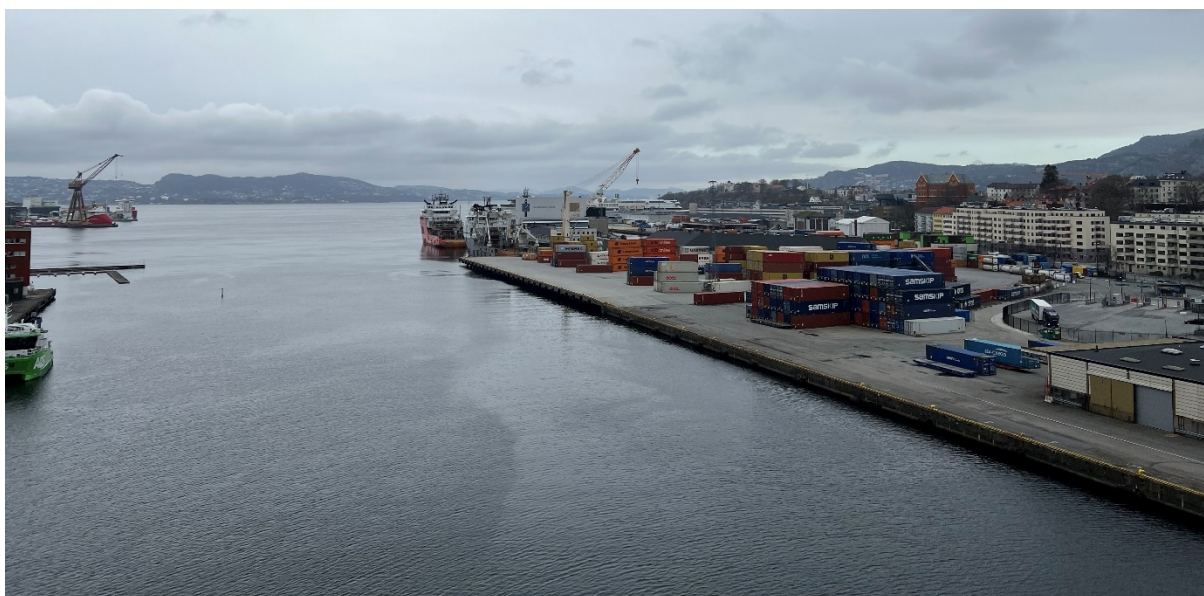
#### Mot nordøst:

- Langs Torborg Nedreaas gate: «funkis»-boligblokker i 5-7 etasjer. Knapp detaljering, påhengte balkonger og repetitivt fasadeuttrykk. Synlige tekniske anlegg på tak.

<sup>8</sup> [Bergen kommune - Dokken sør](#)

### Influensområdet:

- Møhlenpris: kvartalsstruktur med særlig murbygninger fra slutten av 1800-tallet. Industri, byutviklingsprosjekter mot Puddefjorden.
- Laksevåg: næringsbebyggelse som er i transformasjon til kontor/bolig ved Puddefjorden, småhusbebyggelse i de skrånende åssidene.
- Nygaardshøyden/Sydneshaugen: institusjonsbygg knyttet til universitet, kirke. Kvartalsbebyggelse i mur og tre.



Figur 2-2: området sett fra Puddefjordsbroen, containerne er et vesentlig element i dag, og skjuler nesten for skurene.

### Sentrale punkter fra dagens situasjon:

- Området befinner seg i en kompleks arkitektonisk situasjon mellom flere ulike typer bebyggelse/bystruktur. Havnebebyggelse i nærområdet, funkisblokker langs Torborg Nedreaas gate, Nygaardshøyden med nasjonal kulturhistorisk verdi, Møhlenpris med kvartalsstruktur og Laksevåg med industri, fortetting og mindre boligbebyggelse.
- Havnelageret er et markant bygg i historie, form og uttrykk. Siden dette skal bevares, må fremtidig bebyggelse samspille med bygget på en god måte.
- Skur 22 og 23, som skal rives, er eksempel på enkle funksjonelle industri/lagerbygg
- Området er avsperrt for allmennheten. I framtidig situasjon kan en ny bystruktur åpne opp for nye kvaliteter for allmennheten.
- HI/Fdir. og øvrig bebyggelse på Dokken blir liggende på en flate nedenfor Nygaardshøyden. Ny bebyggelse må forholde seg til denne situasjonen.
- Dagens havnedrift er et markant visuelt element (containere mv) selv om det ikke er faste bygg.



Figur 2-3: Havnelageret øverst, Skur 22 i midten, Skur 23 nederst

## 3. Undersøkelse av tema Arkitektur og byform

### 3.1. Grunnlag for tema

Hovedmålet med undersøkelsene for arkitektur og byform er å forstå hvordan nybygget for HI/Fdir og Verdenshavsenteret vil kunne oppleves og virke i en framtidig bystruktur på Dokken. Fagtemaet omfatter både hvordan byggene utformes innenfor byggetomtene, hvordan de står i den nære konteksten rundt byggene, men også hvordan de påvirker utviklingen av området i en større sammenheng.

### 3.2. Avgrensning av tema

Temautredninger for Landskap/bylandskap og Kulturminner og kulturmiljø overlapper delvis med tema Arkitektur og byform, men har ulik innfallsvinkel i tilnærmingen.

Landskap/bylandskap og Kulturmiljø er KU-temaer og utredes etter anerkjent metodikk etter M1941, mens denne temautredningen ikke er KU, men vil være del av vurderinger knyttet til prosjektets innvirkning på den framtidige bystrukturen - scenario arealstrategien.

Overlappingen gjelder både byggenes sammenheng og påvirkning på omkringliggende by, og påvirkningen på eksisterende bebyggelse, og da særlig Havnelageret. Mens Landskap/bylandskap vurderer fjernvirkning, vil nærvirkningen i framtidig situasjon vurderes i denne utredningen.

### 3.3. Usikkerhet

For vurderingene er det benyttet illustrasjoner fra en GIS-modell hvor 3D-skisser fra arealstrategi, og alternativer for nybygg HI/Fdir og Havnelageret er lagt inn. Volumer som er lagt inn her er ikke arkitektoniske konsepter, kun tidligfase volumstudier, og det vil komme endringer i forbindelse med prosjektutviklingen.

Foreløpig gir modellene ikke tilstrekkelig informasjon til å kunne gjøre grundige vurderinger av estetisk utforming, arkitektonisk uttrykk og bygget som identitetsskaper. Illustrasjonene gir heller ikke tilstrekkelig informasjon til å kunne gjøre vurderinger av farge- og materialvalg, fasadesprang mv.

Det er også stor usikkerhet med tanke på hvordan tilstøtende områder i arealstrategien er illustrert; både med tanke på høyder, takform, volumoppbygging, fasader mv. Vurderingene som er gjort er basert på 3D-modellen fra arealstrategien, og det er forsøkt å sammenholde

vurderingene med intensjonene i arealstrategien på et generelt nivå hva gjelder; by-/kvartalsstruktur, blandede formål, høy andel bolig, bebyggelsestype, høyder, gatenett mv.

I arealstrategien er byrom kategorisert etter ulike typer, men utformingen av disse fremstår som usikre, og er til dels vist ulikt i ulike illustrasjoner i strategien. I pågående arbeid med områderegulering for Dokken sør jobber Bergen kommune med å se nærmere på tilstøtende bystruktur, og det må tas høyde for til dels betydelige endringer.

### 3.4. Definisjon av tiltaks- og influensområde

**Tiltaksområdet** omfatter alle områder som blir direkte påvirket av arealbeslag fra den planlagte utbyggingen som er kjent på dette tidspunktet. Tiltaksområdet er mindre enn planområdet, som vist i kapittel 1.

**Influensområdet** utgjør det området som vil bli berørt av tiltaket utenfor angitt planavgrensning i planprogrammet. Med berørt menes her påvirkning/endring som i vesentlig grad påvirker forståelsen og opplevelsen av kulturminner, tiltakets lokalisering og utforming, visuelle sammenhenger, vegetasjon og bylandskap.

### 3.5. Metode

I planprogrammet er det angitt hva som skal utredes for temaet *Arkitektur og byform*, og at vurderinger i 3D-modell skal benyttes som metode for vurderinger sett i sammenheng med 3D-modell for bystruktur i arealstrategi.

For temaet foreligger ikke en anerkjent metodikk etter M-1941. I KPA §8 stilles det krav til at det «*I planbeskrivelsen eller rammesøknad skal tiltakets utforming vurderes i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk*», så vi gjør her en kvalitativ vurdering av måloppnåelse i forhold til denne.

Arkitektur- og byformingspolitikken er særlig beskrevet i *Bergens byskikk og byggehøyder* og *Arkitektur +*. *Arkitektur +* er et mer visjonært og overordnet dokument, mens *Bergens byskikk* sammen med KPA stiller konkrete fysiske krav til byform og arkitektur. Derfor er temaene som skal utredes i planprogrammet særlig sett i sammenheng med disse føringene. *Arealstrategien* bygger igjen i stor grad på føringer fra *Bergens byskikk*. Basert på planprogrammet og føringer er det definert 5 undertema med *sentrale problemstillinger*.

- Byform: bystruktur og kvartalsinndeling
- Byform: høyder og siktlinjer

- Arkitektur: identitetsskaper og volumoppbygging
- Arkitektur: rom mellom bygg, utforming byrom, byggenes møte med gaterom/kantsoner
- Arkitektur: estetisk utforming og arkitektonisk uttrykk

Metoden for tema arkitektur og byform har vært å sammenligne alternativ 1 og 2 opp mot og mot scenario-situasjonen (arealstrategien), og med hverandre.

Det er i kapittel 4.1-4.4.1.1 benyttet et skjema for vurderingene<sup>9</sup>, i tillegg til tekstlig vurdering.

Tabell 3-1: Beskrivelse av score i vurderingene

Score	Sammenlikning og vurdering
✓	Likt eller bedre
!	Dårligere/krever oppmerksomhet
✗	Mye dårligere/Risikomoment

Som et 0-nivå er det lagt til grunn byromsstruktur/bakkenivå slik det er vist i *Arealstrategien*. For byggene/volumene er det kriteriene i *KPA/Bergens byskikk* og forhold til foreslått omkringliggende byutvikling vist i *Arealstrategien*, som ligger til grunn.

Der det er hensiktsmessig er det gitt anbefalinger til mulige endringer og justeringer av alternativene for å bedre måloppnåelsen.

---

<sup>9</sup> Egen metode, ikke iht. V712 eller M1941

### 3.6. Alternativer

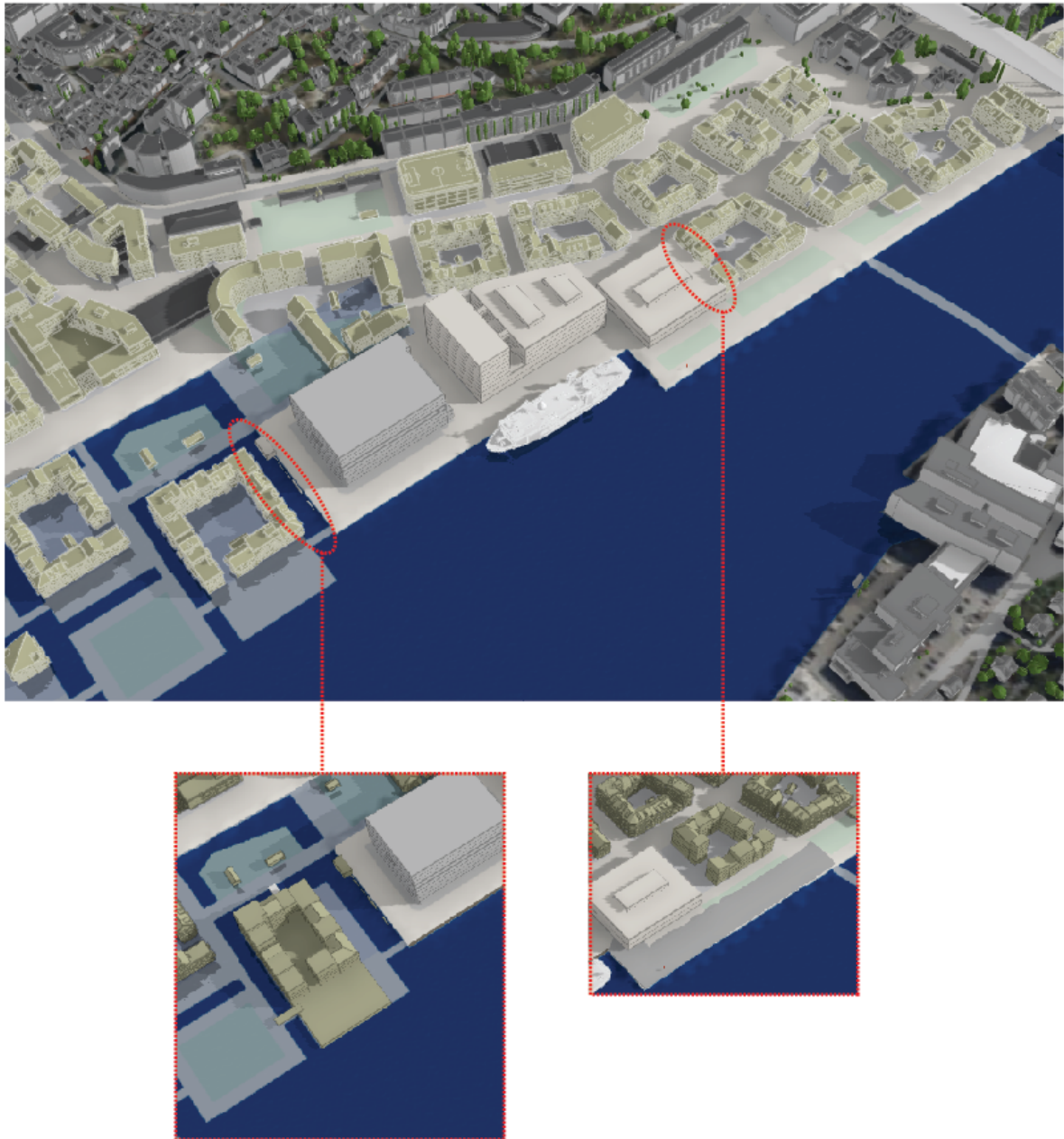
Utbyggingsalternativene er beskrevet i kapittel 1.4. Vurderingene av arkitektur og byform er gjort basert på volumene i 3D-modellen der volumene av utbyggingsalternativene er lagt inn sammen med volumene fra arealstrategien. For alternativ 2 er det gjort en justering av de nærmeste kvartalene sør for nybygget og nord for Havnelageret, da disse må skyves på for å få plass til nybygg og småbåthavn (se figur 21). Det er ikke gjort vurderinger av øvrige tilpasninger, for eksempel at flere kvartaler parallellforskyves for å beholde gateløp.



Figur 3-1: Scenario alternativ 1 (nb: Bybanebru og gang-sykkelbru er ikke vist riktig i modellen)



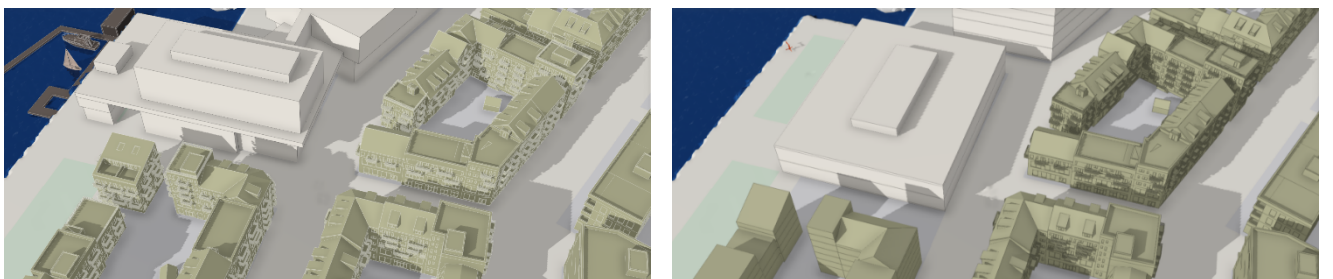
Figur 3-2: Scenario alternativ 2



Figur 3-3 Alternativ 2 overskrider tomteavgrensningen som var skissert når arealstrategien ble utarbeidet. Bildet øverst viser at alternativet ikke passer inn i arealstrategien. Bildet nede til venstre viser justeringen som følge av plassering småbåthavn nord for Havelageret. Bildet nede til høyre viser hvordan kvartal i sør er justert.



Figur 3-5: Forskjellen i byromsstruktur alternativ 1 øverst, alternativ 2 nederst. Alternativ 2 gir rom for park langs havnepromenaden og en mindre forplass langs gaten (markert med rød stiplet strek)



Figur 3-4: Bildene viser forskjellen i den mindre forplassen langs gaten. Alternativ 1 til venstre, og alternativ 2 til høyre.

## 4. Undersøkelse mot Arealstrategi

### 4.1. Byform: bystruktur og kvartalsinndeling

#### Sentrale problemstillinger oppsummert fra relevante føringer

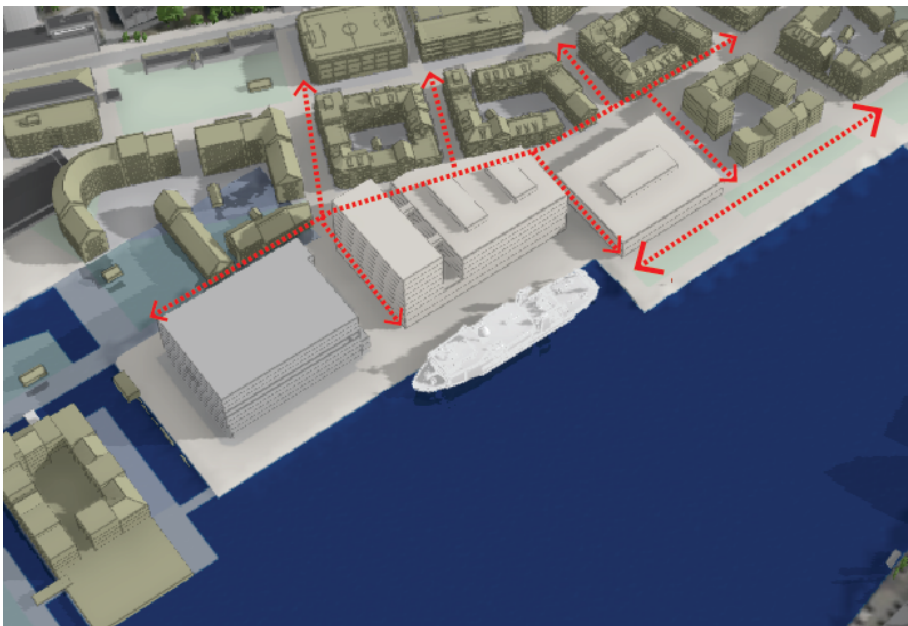
- Byromsgrep og romlige sammenhenger, koblinger mot omverden
- Kvartalsinndelinger opp mot anbefaling om kvartaler på maks 70 m
- Kvartalsstruktur med dimensjoner egnet for formål, fleksibilitet, og vurdert i sammenheng med områdets egnethet og karaktertrekk på omgivelsene

#### Beskrivelse av alternativer

Arealstrategien (scenario) legger opp til en relativt homogen kvartalsstruktur knyttet sammen av et gatenett. Havnelageret og HI/Fdir skiller seg fra foreslåtte boligkvartaler med en mer kompakt bebyggelse og en større skala. Begge utbyggingsalternativer legger opp til en kai til bruk av HI/Fdir mot sjø, og gate mellom Havnelageret og HI/Fdir, mot nordøst, og mot sør. I alternativ 1 er det to overbygde passasjer gjennom bebyggelsen, mens det for alternativ 2 er en ikke-overbygd gate gjennom bebyggelsen. For alternativ 2 er den sørlige delen av bebyggelsen trukket tilbake fra kaien, dette gir plass til en park ut mot havnepromenaden slik det er vist i arealstrategien. I gateløpet mot sørøst er bebyggelsen noe trukket tilbake, og gir rom til en mindre forplass, se Figur 3-4 og Figur 3-5. For å få plass til parken er bebyggelsen utvidet mot sør-øst, og overskrider tomten slik den er vist i arealstrategien. Dette gir en forflytning av gate mot sør og endret størrelse på nabokvartalet (se Figur 3-3). Dette vil gi et lavere utbyggingsareal, og mindre felles uterom i dette kvartalet.

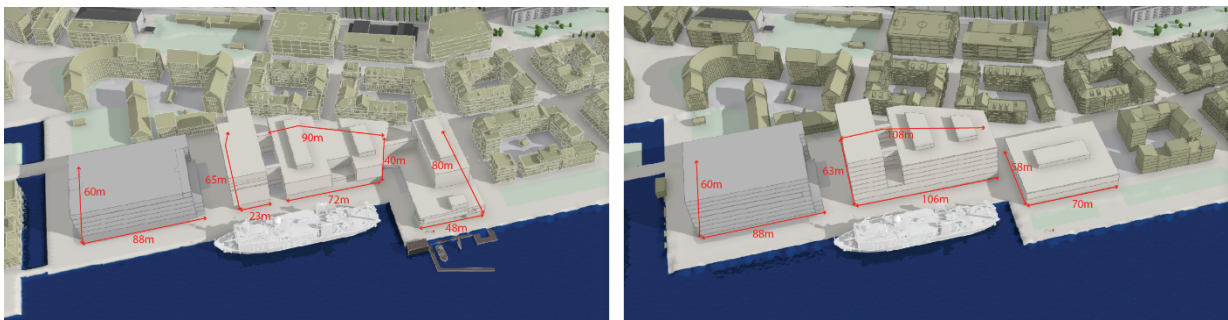


Figur 4-1: Tilpasning til bystruktur og kvartalsinndeling alternativ 1



Figur 4-2 Tilpasning til bystruktur og kvartalsinndeling alternativ 2

Havnelageret er ca. 85m langt og 60m bredt og forutsatt videreført i arealstrategien. Alternativene følger opp dette. HI/Fdir danner i sum et kvartal som er 170/190m langt fra sør til nord med ulike bredder. I alternativ 1 er bebyggelsen delt opp i 3 bygg på bakkeplan, men som er knyttet sammen i en felles base i 2. og 3. etasje. I alternativ 2 er bebyggelsen delt opp i 2 bygg på bakkeplan, som ikke er overbygd. Alternativ 1 forholder seg i stor grad (utenom en fasade mot nord på 90m) til anbefalingen om maks 70 meters kvartalsstørrelse, mens nordre del av alternativ 2 er 105-110m. Det er noe uklart hvordan de overbygde gatene i alternativ 1 vil fremstå, og om disse vil være fullt integrert i bystrukturen. Hvis en går videre med en slik løsning, bør en etterstrebe at disse fremstår som offentlige passasjer. I og med at arealstrategien viser to kvartaler med omtrent samme størrelse som alternativene, følger alternativene opp forutsetningene som ligger for kvartalsstørrelser. Som følge av plassering av småbåthavn i alternativ 2, må en bro ut til kunstig øy nord for havnelageret kuttes, og gir en dårligere forbindelse ut hit hvis disse øyene blir realisert.



Figur 4-3: fasadelengder alternativ 1 og alternativ 2

Som beskrevet i kap 2.2 er Dokken plassert i en kompleks kontekst med ulike formål og byggestiler. Arealstrategien er vist som en tydelig kvartalsstruktur, der HI/F.dir og Havnelageret fremstår som tydelige formålsbygg som skiller seg fra foreslåtte kvartalsstruktur. Begge alternativer forholder seg stort sett til tomteinndelingen som vist i arealstrategien. Den småskala kvartalsstrukturen vist i Arealstrategien kan synes å ha hentet inspirasjon fra murbyen på Møhlenpris. Siden dette er viktige formålsbygg, som har en annen logikk enn kvartalsstruktur og boligbebyggelse, så vurderes det som mer naturlig at nybyggene bygger videre på karaktertrekk fra havne- og næringsbebyggelse.

I arealstrategien er det lagt stor vekt på fleksibilitet i bystrukturen. Det vurderes at begge alternativer i stor grad kan innpasses med den tiltenkte bystrukturen rundt Verdenshavsenteret og HI/Fdir. Særlig dersom det legges inn passasje(r) gjennom bygningsvolumet slik at et finmasket gangnettverk ivaretas.

### Vurdering og anbefaling

Forskjellen mellom alternativene er ikke veldig stor. Det som er positivt med alternativ 1 er at det mer oppdelt på bakkeplan, og gir kortere fasadestrekk. Gjennomgangene i alternativ 1 er dog overbygde, noe som kan påvirke kvalitet, opplevd grad av offentlighet etc. Det som er positivt med alternativ 2 sammenliknet med alternativ 1 er at det settes av plass til en forplass mot gate i øst, og park som vist i arealstrategi mot sør. Plasseringen av småbåthavn i alternativ 2 gjør at tiltenkt bro til øy nord for havnelageret ikke kan etableres. Alternativ 2 gjør at en må endre på kvartalsinndelingen i sør, dette gjør at et kvartal i sør blir mindre, noe som gir et lavere utbyggingspotensial, og mindre internt uterom i kvartalet. Med formålene som er foreslått, og tomteinndeling vist i arealstrategien, vurderes det at utbyggingsalternativene forholder seg tilfredsstillende til områdets karaktertrekk, og ønske om fleksibilitet i bystrukturen i arealstrategien. Hvordan disse karaktertrekkene kan innpasses inn i HI/Fdir og Verdenshavsenteret bør vurderes videre. Det anbefales å vurdere nærmere hvordan et byrom kan virke samlende som torg, møteplass, atkomstplass for området.

### Måloppnåelse fagtema og sentrale problemstillinger

Undertema	Alt. 1 med Scenarie	Alt. 2 med Scenarie	Kommentar, alternativ 1	Kommentar, alternativ 2	Kommentar begge
Byform: bystruktur og kvartalsinndeling	!	!	Positivt med oppdeling bakkeplan. Men kvalitet/offentlighet kan påvirkes av overbygg. Negativt at grep ikke gir rom for park i sørvest, og mindre byrom i sørøst.	Lik oppdeling av kvartaler som i arealstrategi. Positivt å videreføre park og forplass mot gate sammenliknet med alternativ 1. Negativt at småbåthavn gjør at bro til øy ikke kan etableres.	Det bør vurderes nærmere hvordan et byrom kan virke samlende som torg, møteplass, atkomstplass for området.

## 4.2. Byform: høyder og siktlinjer

### Sentrale problemstillinger oppsummert fra relevante føring

- Høydebegrensning på maks 35 m hvis annet ikke avklart i områdeplan
- Tetthet på maksimalt 300 %BRA
- Snitt fasadehøyde/byromsbredde 90%/110%
- Siktlinjer med konsekvenser bylandskap er vurdert i KU landskap. Her vurderes byggenes innvirkning som del av helheten i arealstrategien
- Bygges framtoning på gatenivå i området, og byromskvaliteter

### Beskrivelse av alternativer

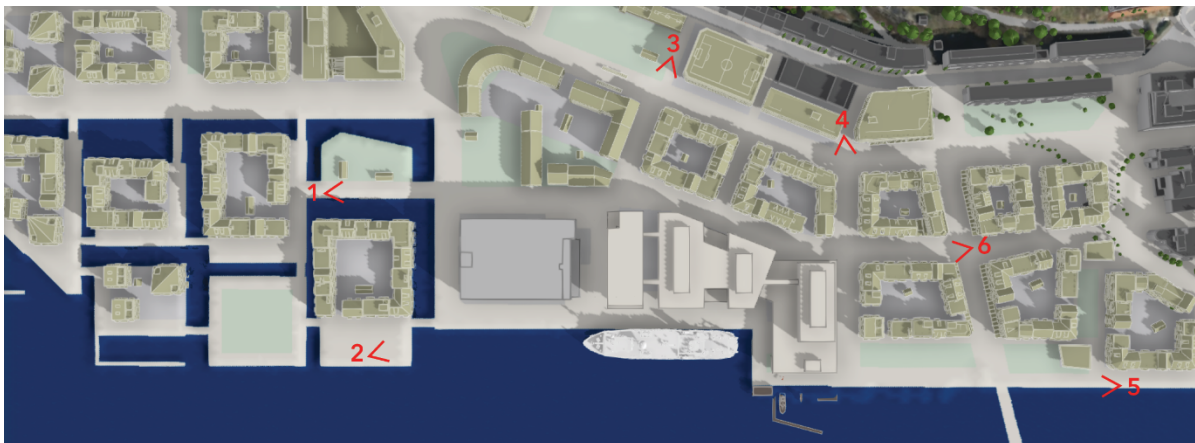
Arealstrategien (scenario) viser en relativt lav kvartalsstruktur på 3-6 etasjer.

Utbyggingsalternativene for Havnelageret og HI/Fdir skiller seg ut med høyere bebyggelse. (Høyder beskrevet under gjelder hovedvolum, takoppbygg kommer i tillegg).

I alternativ 1 er Havnelageret noe påbygget, men ikke over høyeste gesims på eksisterende bygg, mens HI/Fdir er vist med inntil 7 etasjer. Maks høyde HI/Fdir = +36,7m. Maks høyde HL = +26,4m. Volum i nord på HI/Fdir blir det høyeste bygget på Dokken, dersom øvrig bebyggelse bygges ut som vist i arealstrategien.

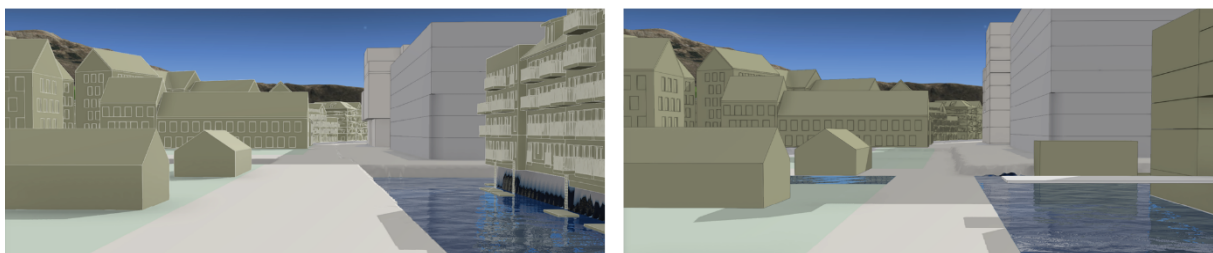
I alternativ 2 er Havnelageret påbygget med 3 etasjer over høyeste gesims og HI/Fdir er vist med inntil 9 etasjer. Maks høyde HI/Fdir = +43,9m. Maks høyde HL = +38,6m. Volum i nord på HI/Fdir og Verdenshavsenteret blir de høyeste byggene på Dokken, dersom øvrig bebyggelse bygges ut som vist i arealstrategien.

Begge alternativer bryter med begrensning i Bergen byskikk på 35m for høyde for bygg uten avklaring i områdeplan. Særlig alternativ 2 bryter vesentlig med omkringliggende bebyggelse i arealstrategien, og summen av både påbygg på 3.etg på Havnelageret og høyt bygg mot nord blir massivt. *Det bør bemerkes at vurderingene vil kunne endres vesentlig om kombinasjonen for høyder på Havnelageret og HI/Fdir endres.*



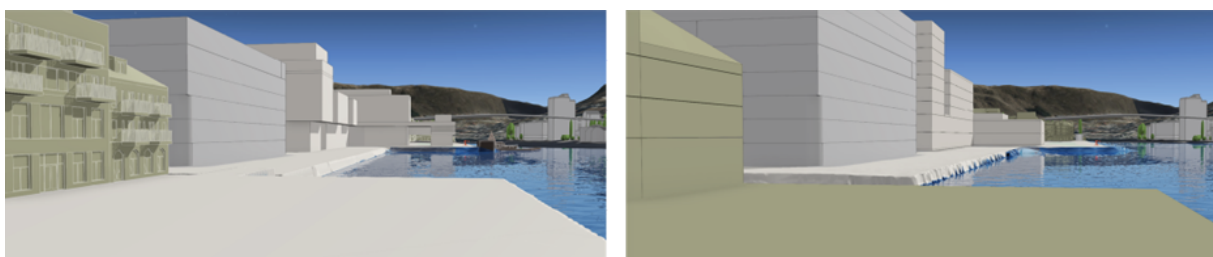
Figur 4-4: standpunkt siktlinjer

Når det gjelder siktlinjer har vi sett på byggenes virkning på viktige framtidige gate- og byrom på Dokken.



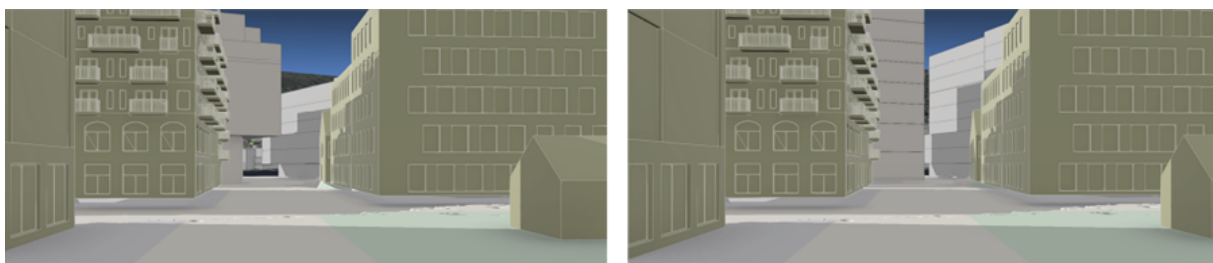
Figur 4-5: Standpunkt 1 sett fra framtidig øy i nordøst. Alternativ 1 til venstre og Alternativ 2 til høyre.

Fra øy i nordøst er hovedforskjellen høydevirkningen på alternativene, og at alternativ 2 er høyere.



Figur 4-6: Standpunkt 2 sett fra framtidig øy i nordvest. Alternativ 1 til venstre og Alternativ 2 til høyre.

Fra øy i nordvest er også høydevirkningen ulik, men her stikker del av bygg i sør ut i havnepromenaden i alternativ 1. Denne har en negativ effekt på siktlinjene langs havnepromenaden.



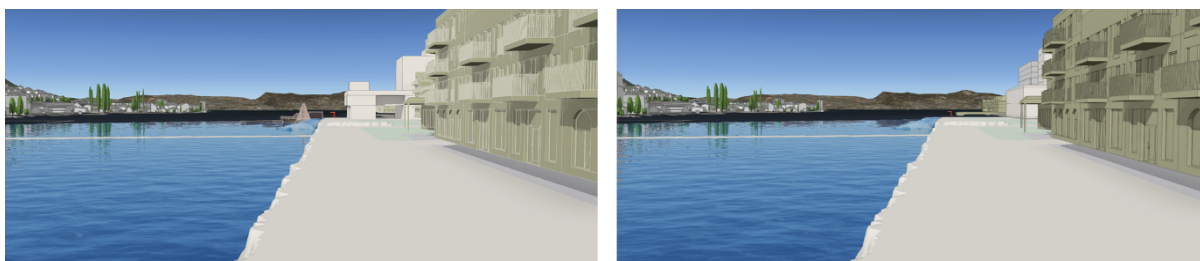
Figur 4-7: Standpunkt 3 sett fra gate i nordøst. Alternativ 1 til venstre og Alternativ 2 til høyre.

Fra gate i nordøst stikker begge bygg ut i siktlinje. Alternativ 1 tilpasser seg noe ved å trekke fasaden i nederste etasjer inn, mens etasjene over krager ut over gate. Dette møtet bør vurderes nærmere siden det blir et sentralt punkt i møte mellom viktige bygg.



Figur 4-8: Standpunkt 4 sett fra gate i sørøst. Alternativ 1 til venstre og Alternativ 2 til høyre.

Fra gate i sørøst vil alternativ 1 gi direkte utsikt, mens gaten i alternativ 2 får en knekk. Det blir dårligere sikt i alternativ 2, men det er ikke nødvendigvis negativt med litt skifter i retning i en bystruktur.



Figur 4-9: Standpunkt 5 sett fra havnepromenaden i sørvest. Alternativ 1 til venstre og Alternativ 2 til høyre.

Fra havnepromenade i sør ligger bebyggelsen i alternativ 2 mer tilbaketrasket, og del av søndre bygningsvolum i alternativ 1 stikker ut i promenaden der det er vist en park i arealstrategien. (Plassering av bybanebro kan påvirke siktlinjer, dette er ikke vurdert her).

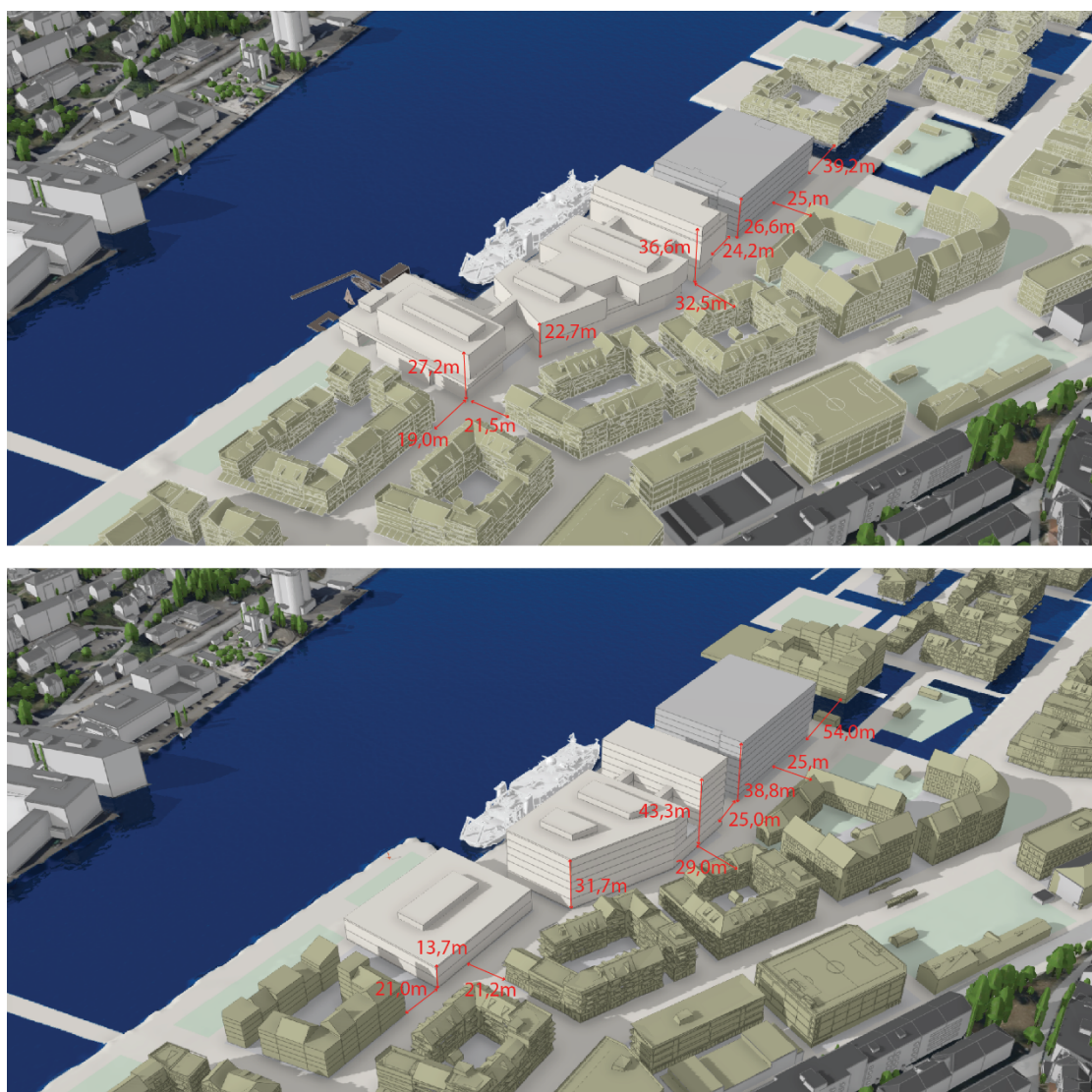


Figur 4-10: Standpunkt 6 sett fra gate i sør. Alternativ 1 til venstre og Alternativ 2 til høyre.

Fra gate i sør følger bebyggelsen i alternativ 1 gaten, mens alternativ 2 i større grad danner en forplass i knekken mellom de ulike retningene. Det er positivt med et byrom langs gaten. Den høyere bebyggelsen i alternativ 2 har en mer massiv virkning på gaten i alternativ 2 enn i alternativ 1.

Når det gjelder tetthet er det gjort en utregning av utnyttelsen for tomtene med halve tilliggende byromsbredde. Der bebyggelsen møter kai, er arealet frem til kaikanten tatt

med. I alternativ 1 er HI/Fdir om lag 220% BRA, og Havnelageret 236% BRA. I alternativ 2 er HI/Fdir om lag 205% BRA, og Havnelageret 350% BRA. Havnelageret ligger derfor i dette alternativet over det som er anbefalt maks utnyttelse i Bergens byskikk. Hvis en skal gå videre med en så tett utbygging blir det særlig viktig at påbygget blir gjennomført med høy kvalitet.



Figur 4-11: Byromsbreder og høyder i alternativene. Alternativ 1 øverst. Alternativ 2 nederst.

I tråd med anbefalinger i Bergens byskikk er det sett på bebyggelsens høyder opp mot tilliggende byromsbreder (90/110%). Alternativ 1 bryter anbefalingene om fasadehøyder opp mot byromsbreder i sør og i nordre del særlig mot Havnelageret. Alternativ 2 bryter anbefalingene mot gate mot øst med midtre volum, og den nordre bebyggelsen både mot gate og mot Havnelageret. Havnelageret bryter anbefalingene

mot skolen slik den er vist i 3D-modellen. For begge alternativ bør det sees på om det kan gjøres noe med volumkomponering opp mot byrom i øst der HI/Fdir og Havnelageret møtes. Med påbygget av Havnelageret i alternativ 2 blir volumkomponering særlig viktig.

Framtoning på gatenivå og byromskvaliteter er i liten grad beskrevet med nåværende detaljnivå.

### Vurdering og anbefaling

Bebyggelsen bryter med rammene i Bergensk byskikk hva gjelder høyder (mer enn 35m), byromsbredden (høyere enn 90/110%), og utnyttelse (Havnelageret mer enn 300% i alternativ 2). Samtidig er dette bebyggelse med «*ekstraordinær betydning*<sup>10</sup>», og hvor lokaliseringen er pekt ut gjennom en grundig prosess med arealstrategien slik at dette er et tilfelle hvor det bør kunne vurderes å bygge høyt og tett. Det bør vurderes en mer nennsom volumoppbygning enn det som er vist i alternativ 2.

Hvis en ønsker å gå videre med høyder over 35m, bør det videre legges særlig vekt på utformingen. I høyhusstrategien til Oslo kommune<sup>11</sup> beskriver kommunen at de «*forventer at høyhus i Oslo planlegges på byens premisser, at høyhus utformes med særlig høy arkitektonisk kvalitet, og at de bidrar til økt sosial bærekraft og reduksjon av klimagassutslipp*». Det er retningslinjer som gir føringer for plassering, utforming og innhold i høyhus, og er fordelt på fem hovedtemaer: hensynet til omgivelsene, utforming, lokalklima, sosial bærekraft og lavutslipp. Slike vurderinger anbefales også her.

Selv om byggene har en ekstraordinær betydning, bør det for begge alternativer sees på et bedre samspill med tilhørende byrom gjennom bevisst volumoppbygging. For alternativ 2 bør den samlede virkningen av det høyeste volumet for HI/Fdir sammen med påbygget til Havnelageret vurderes da de samlet sett fremstår svært massive.

Bygg i sør i alternativ 1 har en negativ virkning på siktlinjer langs havnepromenaden. Begge alternativ stikker ut i siktlinje i gate mellom Havnelageret og HI/Fdir på en uheldig måte. For gate i sør vil alternativ 2 skape et brudd i siktlinje, som ikke nødvendigvis er negativ. Alternativ 2 har en mer massiv virkning på gate i øst.

---

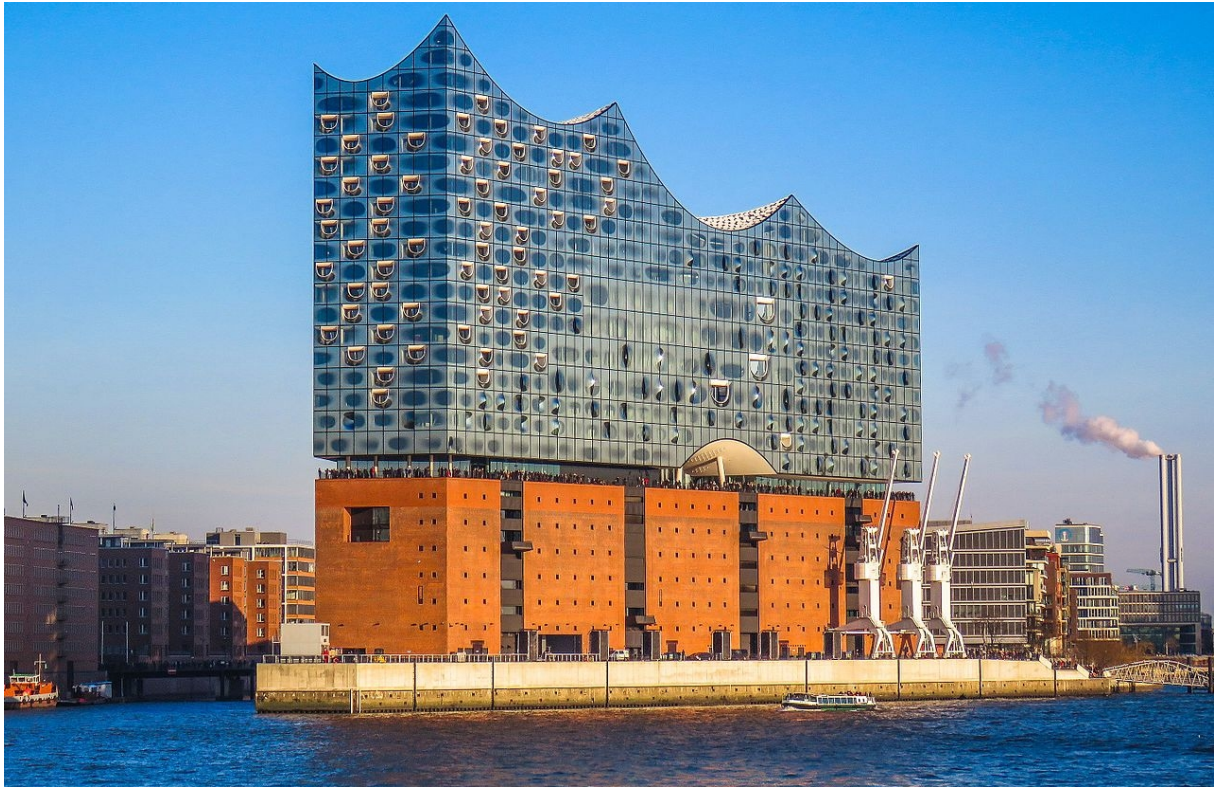
<sup>10</sup> Jfr side 8, avsnitt «Urbane Høyhus»: Bestemmelsen om at bare hus av ekstraordinær betydning kan ha stor høyde uten begrensninger, opprettholdes. Det forutsettes at bygg over 35 meter håndteres i områderegeringsplan. Store bygningshøyder som byreparasjon kan anbefales etter en analyse av landskap og bystruktur. I hele kommunen må stedsanalyser være utgangspunkt for vurdering av høye bygg.

<sup>11</sup> [Høyhusstrategien vedtaksdokument.pdf \(oslo.kommune.no\)](https://www.oslo.kommune.no/arkitektur/hoyhusstrategi)

Fremtoning på gatenivå og byromskvaliteter må sees nærmere på i videre planlegging og prosjektering. Generelt sett er det positivt at alternativ 2 har beholdt parken i sør, og gir rom til en plass i sørøst. For alternativ 1 må det vurderes nærmere hvordan overbygde gaterom kan bli gode. Alternativ 2 er noe mer detaljert enn alternativ 1, og viser en del utkragede elementer. Det bør vurderes hvordan disse kan benyttes aktivt til å gi beskyttelse til vær og vind etc.

### Måloppnåelse fagtema og sentrale problemstillinger

Undertema	Alt. 1 med Scenarie	Alt. 2 med Scenarie	Kommentar, alternativ 1	Kommentar, alternativ 2	Kommentar begge
Byform: høyder og siktlinjer	⚠	⚠	Bryter rammer i Bergensk byskikk. Bryter siktlinje havnepromenade. Overbygde gater bør vurderes nærmere	Bryter rammer i Bergensk byskikk. Bør vurderes en mer nennsom volumoppbygging. Bryter siktlinje (retningsskifte) for gate i sør.	Høyder over 35m kan aksepteres for bygg med «ekstraordinær betydning». Bør legges særlig vekt på høy arkitektonisk utforming. Høyder og samspill med byrom bør vurderes.



Figur 4-12: Elbphilharmonien i Hamburg. Et massivt påbygg som skiller seg fra skalaen i omkringliggende bebyggelse. (Von Hackercatxy - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=57387952>)



Figur 4-13: Pompidou-senteret i Paris. Bygget skiller seg både i form og skala fra omkringliggende kvartalsstruktur. (Alf van Beem, CC0, via Wikimedia Commons, [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Centre\\_Pompidou,\\_seen\\_from\\_Tour\\_Montparnasse.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Centre_Pompidou,_seen_from_Tour_Montparnasse.jpg))

### 4.3. Arkitektur: identitetsskaper og volumoppbygging

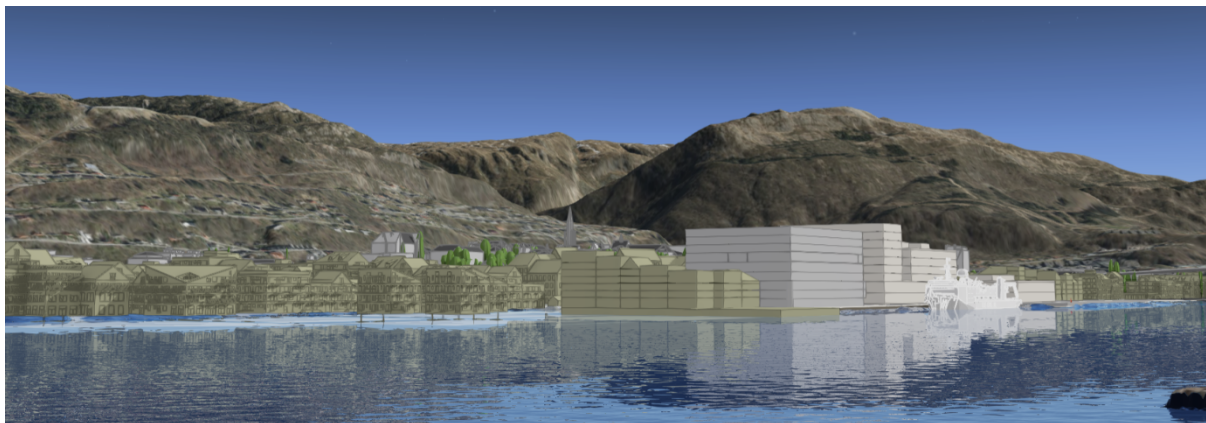
#### Sentrale problemstillinger oppsummert fra relevante føring

- Byggenes påvirkning på byomdømme, bystrategi
- Byggenes rolle som pionerer, katalysator for byliv
- Romlige sammenhenger i byggene
- Skape gode nabolag med boliger for alle

#### Beskrivelse alternativer



Figur 4-14: Alternativ 1 sett fra Laksevåg verft



Figur 4-15: Alternativ 2 sett fra Laksevåg verft

Turning torso i Malmø, Elbphilharmonien i Hamburg, Pompidou-senteret i Paris, Barcode, Operaen eller Munchmuseet i Oslo, eller Kunstsiloen i Kristiansand (og mange flere) er eksempler på markante bygg som også representerer et større byutviklingsprosjekt; Vestre hamnen, Hafencity, Bjørvika og Silokaia/Kanalbyen. På samme måte vil Havnelageret og HI/Fdir kunne representere hele Dokkens utvikling, og både med sitt innhold og form være med å utvikle en egen identitet for det nye området. I Bergen byskikk vises det til at høyhus (signalbygg) kan bidra i byomformingsprosesser, men det

beskrives også at det ikke er behov for høyhus, men at det bør tilstrebes løsninger som «prioriterer fellesskapets urbane opplevelser i en lokal vestlandsidentitet». I arealstrategien er lagt til rette for en kvartalsstruktur tiltenkt stor andel boliger, der Havnelageret og HI/Fdir er skilt ut som egne særlige viktige bygg/funksjoner.



Figur 4-16: Barcode i Bjørvika. Representant for hele områdeutviklingen (Jørn Eriksson, CC BY 2.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>>, via Wikimedia Commons, [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Oslo\\_at\\_night.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Oslo_at_night.jpg))

Alternativene skiller seg ved at alternativ 2 er vesentlig høyere med påbygg på Havnelageret, noe høyere inn mot Havnelageret, og samtidig gir plass til en forplass mot gate i øst og park i sørvest. Alternativ 2 står vesentlig mer ut fra resten av den planlagte bebyggelsen enn alternativ 1, og vil slik sett ha potensiale til å bli en tydeligere identitetsmarkør enn alternativ 1.

Når det gjelder volumoppbyggingen er alternativ 1 vist med tre klart separerte bygningskropper for HI/Fdir, den midterste med noe opptrapping. Havnelageret fremstår med hovedsakelig samme form som i dag, men har fått et påbygg i en etasje. I alternativ 2 er HI/Fdir vist som to oppdelte bygg der det nordre bygget er delt i to volum fra 3. etasje og oppover. Alternativ 1 er noe mer bearbeidet enn alternativ 2 og viser en mer kompleks bygningsform med en base, fire lameller over basen, og broer som knytter lamellene sammen. Noen steder krager lamellene utover basen, noen steder ligger de inntrukket. I alternativ 2 er det vist enklere volum, men også her er etasjene sammenbygd med broer for de høyeste volumene.

### Vurdering og anbefaling

At bebyggelsen skiller seg fra foreslått kvartalsstruktur kan føre til at den fremstår som for massiv. Alternativ 2 stiller derfor høyere krav til videre bearbeiding og arkitektonisk kvalitet enn alternativ 1 siden bebyggelsen i sum er mer massiv. Det anbefales at en videre tar tydelig stilling til hvordan bebyggelsen bør bearbeides som «signalbygg», og at det ikke bare bygges tett uten en større tanke om hvordan prosjektet fremstår som representant

for hele området. Dette gjelder særlig Havnelageret i alternativ 2 som fremstår som et massivt volum slik det nå er visualisert.

Siden byggene har en annen funksjon enn kvartalene med høy grad bolig, vil det i dette tilfellet kunne være riktig at byggene skiller seg klart fra kvartalsstrukturen. I stedet for å innordne seg kvartalsstrukturen bør en heller finne en tydelig referanse til den tidligere havne- og industrivirksomheten, og skalaen til Havnelageret, som spiller på lag med de nye kvartalene rundt. Som for referansene over, vil det for disse byggene kunne være riktig å vise seg tydelig fram, og skille seg både i form og høyder.

Dette er også i tråd med arealstrategien hvor strategisk veiviser 3 sier: «*Gi plass for pionerer som fremmer identitet, bærekraft og innovasjon*». Videre er det beskrevet at pionerene «*må fungere som katalysatorer for bylivet som skal vokse frem.*» «*Her må det fokuseres på bærekraftig byggeri og arkitektur, for å visualisere forskning og kunnskap og innholdet i disse formålene ut til det offentlige byrommet.*»

Siden dette er store bygg kan det være positivt med variasjon og oppdeling, men det synes å være et potensiale for å rendyrke former og volumoppbygging slik at de står bedre i konteksten for begge alternativer. En bør vurdere retninger, utkrageringer og volumoppbygging for å gi et mer helhetlig uttrykk som treffer omgivelsene. Det bør vurderes om broer mellom lameller kan reduseres/tas bort for å gi en tydeligere oppdeling av volum. For alternativ 1 bør lamellenes forhold til basen vurderes, og dette burde kunne utløse et arkitektonisk potensial. For alternativ 2 bør det sees på en videre bearbeiding, og skalering som per nå er svært skissemessig.

Når det gjelder å underbygge Dokken som et nabolag påvirker ikke alternativene så forskjellig, men det bør undersøkes hvordan den høye bebyggelsen påvirker sol- og lokalklimatiske forhold for boliger og uterom, og om det er behov for et mer samlande byrom som håndterer det store antall mennesker en må forvente vil besøke området.

### Måloppnåelse fagtema og sentrale problemstillinger

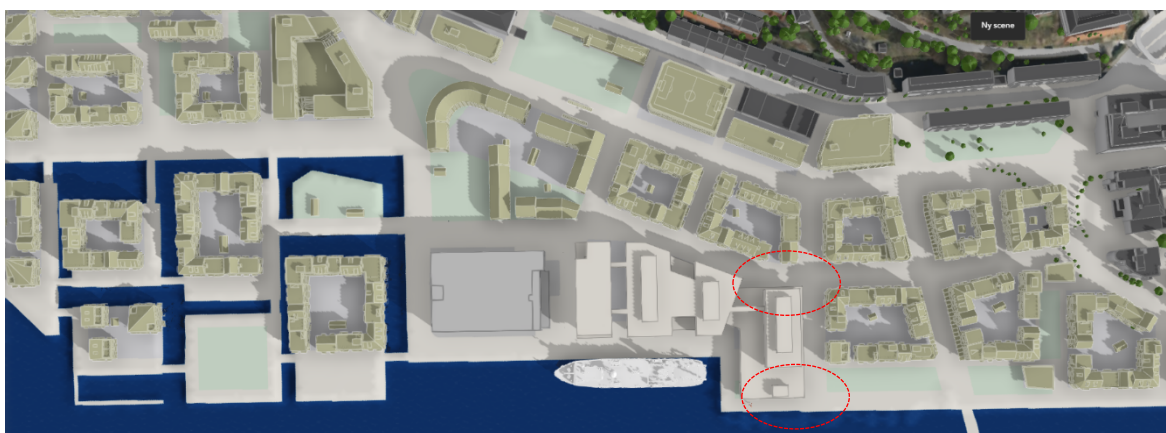
Undertema	Alt. 1 med Scenarie	Alt. 2 med Scenarie	Kommentar, alternativ 1	Kommentar, alternativ 2	Kommentar begge
Arkitektur: identitetsskaper og volumoppbygging	!	!	Skiller seg fra foreslått kvartalsbebyggelse. Vurderer arkitektonisk konsept for lamellers forhold til base.	Skiller seg fra foreslått kvartalsbebyggelse. Vurderer videre videre bearbeiding av volum som pt er skissemessige.	Krever bearbeiding og arkitektonisk kvalitet, særlig foreslått påbygg for Havnelageret som kan fremstå massivt. Det kan vurderes å heller se på arkitektur med referanse til tidligere havne- og industrivirksomhet enn kvartalsbebyggelsen på Møhlenpris. Det bør utvikles en tydelig holdning til rollen som «pioner/signalbygg» Volumoppbygging, variasjon/oppdeling vs helhet bør vurderes nærmere

#### 4.4. Arkitektur: rom mellom bygg, utforming byrom, byggenes møte med gaterom/kantsoner

##### Sentrale problemstillinger oppsummert fra relevante føring

- Størrelser på byrom ift kvartalsstørrelser for å skape et godt bymiljø
- Byromsformat med snitt fasadehøyde/byromsbredde 90%/110%
- Byromskvalitet som tilrettelegger for byliv, møter, opphold, gange, aktivitet, lek, få biler
- Kombinere byliv med framtidens havn
- Byggenes møte med gaterom, kantsoner, og opplevelseskvaliteter
- Byggegrense til sjø (minst 10 meter)
- Tilgjengelig sjøfront og sammenhengende promenade – publikumskai
- Utvikle blågrønne strukturer på land og under vann

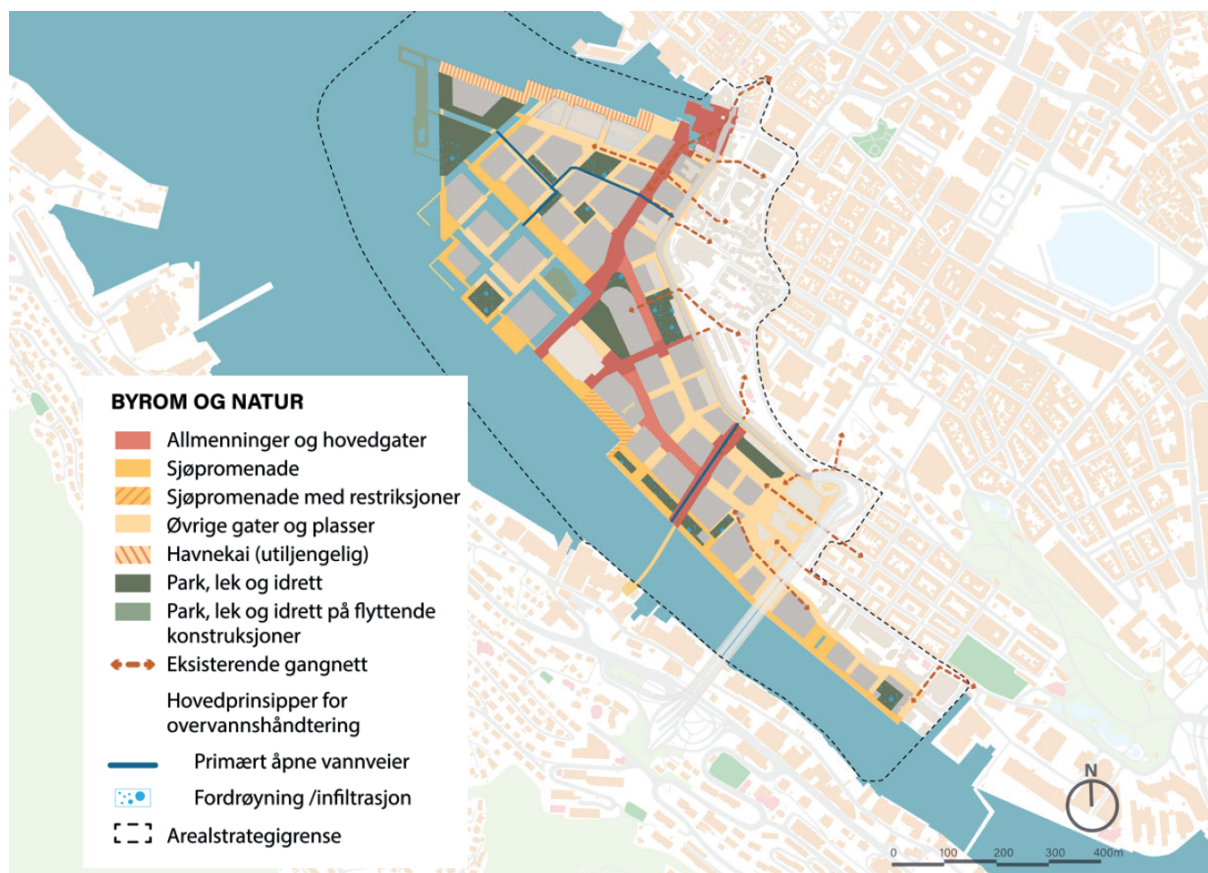
##### Beskrivelse av alternativer



Figur 4-17: byromsstruktur alternativ 1. Liten forplass mot gate, og innsnevring tilgjengelig sjøfront.



Figur 4-18: byromsstruktur alternativ 2. Større forplass mot gate, lik bredde mot kai.



Figur 4-19: kart fra arealstrategien som viser byromsgrep

Begge alternativ følger i hovedsak opp byromstørrelsene som er foreslått i arealstrategien. Som nevnt tidligere er det dog foreslått bebyggelse der det er vist park i sørvest i alternativ 1, og alternativet danner ikke samme forplass mot gate mot sørøst. Videre har som nevnt alternativ 1 to overbygde gjennomganger, mens alternativ 2 viser en åpen gjennomgang mellom bebyggelsen som i arealstrategien.

En stor forskjell fra kartene i arealstrategien og 3D-modellen som er vist er at den foreslåtte parken mellom Havelageret og skolen i øst delvis er nedbygd i 3D-modellen.

Som nevnt i kap 4.2 er begge alternativ høyere enn anbefalte byromsformater i Bergen byskikk opp mot tiliggende gater. Siden alternativene er på et overordnet nivå, er det ikke vist detaljer som utforming og henvendelse av 1.etg, kantsoner mv. Derfor er det i liten grad vist hvordan alternativene tilrettelegger for byliv, møter, opphold, gange, aktivitet, og lek.

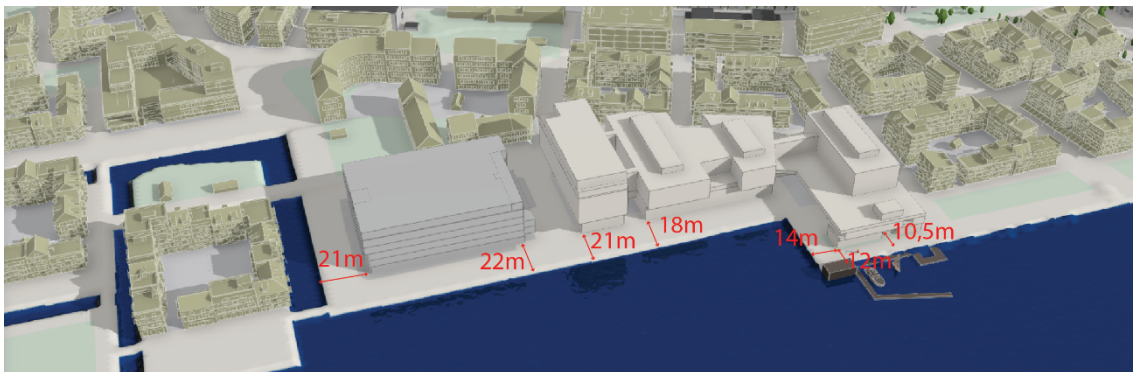
I begge alternativer foreslås det at kaien stenges av, helt eller delvis, i perioder hvor det er driftsmessig nødvendig, men at de for øvrig står åpne som en del av sjøpromenaden. Det

må planlegges slik at sikkerheten for publikum og gående er ivaretatt, men aktiviteten på kaien kan også være et positivt bidrag i form av spennende og reelle havneaktiviteter. Bergen er en havneby og det vurderes positivt at noe havnevirkosomhet videreføres ut over det rent rekreative.

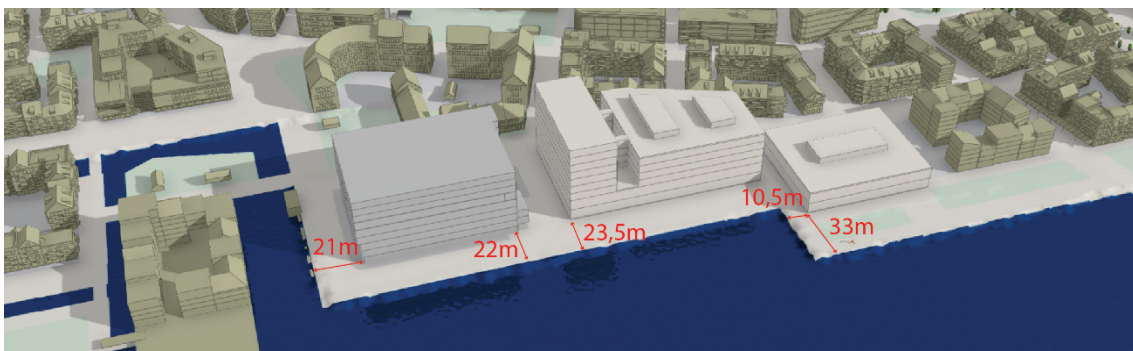
Det er et funksjonskrav for HI/Fdir å ha adkomst for trailer til kai, og det er tilrettelagt for større biler og logistikkfunksjoner i mellomrommet mellom byggene i sør-øst. Det er lagt opp til at bilene kan kjøre rundt hangarbygget, som er bygningsdelen som ligger lengst mot sør. I alternativ 1 er det tenkt at lettere varelevering, for eksempel til kantine, kan skje i den nordlige passasjen. Det er ikke lagt til grunn ansattparkering for bil, kun sykkel i HI/Fdir og Havneleret.

Byggenes møte med gaterom, kantsoner, og opplevelseskvaliteter er i liten grad beskrevet for alternativene, og må vurderes nærmere i det videre arbeidet. Det samme gjelder evt. romlige virkninger av ny(e) bro(er) i sør. Med nødvendig stigning kan disse få påvirkning på kaipromenade og byrom. Dette er foreløpig ikke vurdert.

Begge alternativ ligger mer enn 10m fra kaikant i hele området.



Figur 4-20: byggegrense til sjø alternativ 1



Figur 4-21: byggegrense til sjø alternativ 2

I alternativ 1 ligger HI/Fdir noe nærmere kaien enn alternativ 2 mot nordvest. Begge alternativ ligger drøyt 20 meter fra kaikant. Mot sørvest ligger alternativ 1 langt nærmere enn alternativ 2. I hjørnet der kaien skifter retning ligger alternativ 2 noe nærmere enn alternativ 1.

På nåværende tidspunkt foreligger det ikke beskrivelse av blågrønne strukturer på land og under vann, slik at dette må vurderes nærmere i det videre arbeidet.

### Vurdering og anbefaling

Alternativene følger i hovedsak opp de foreslåtte byromsstørrelsene og -breddene i arealstrategien, alternativ 2 i større grad enn alternativ 1. Med HI/Fdir, Havnelageret og skole som viktige funksjoner i byen mangler det et samlende byrom som møter folk som ankommer området, og som kan gi bedre oppholdskvaliteter i den daglige bruken.

Siden bebyggelsen som foreslås er stor og høy, bør det vurderes om gater og byrom kan omdisponeres noe for å gi bedre romlig skala. I den sammenheng bør det også vurderes hvordan rommene kan tilrettelegge for byliv, aktivitet mv. Plassering av byrom bør også sees i sammenheng med det trafikale systemet, og her kan plassering av kollektivholdeplass (bybane) være et viktig element.

Det er positivt at alternativ 2 legger til rette for park og bred havnepromenade i sørvest slik som foreslått i arealstrategien. For alternativ 1 bør parken bli vurdert erstattet et annet sted om alternativet ikke lar seg forene med parken. Plassering av park/byrom bør vurderes opp mot funn blant annet i lokalklimautredning mv.

Alternativene følger opp intensjonen om at kaien brukes til kai for HI/Fdir og må kunne stenges i perioder, men at den ellers står åpen som del av sjøpromenaden.

### Måloppnåelse fagtema og sentrale problemstillinger

Undertema	Alt.1 med Scenarie	Alt.2 med Scenarie	Kommentar, alternativ 1	Kommentar, alternativ 2	Kommentar begge
Arkitektur: rom mellom bygg, utforming byrom, byggenes møte med gaterom/kantsoner	!	✓	Følger i hovedsak opp foreslåtte byromsbredder, havnepromenade og kaibreder. Alternativ 1 innsnevrer havnepromenaden gjennom bygging på areal avsatt til park i arealstrategien i sørvest	Følger i hovedsak opp foreslåtte byromsbredder, havnepromenade og kaibreder.	Siden det foreslås høy bebyggelse, bør også størrelsen på tilhørende gater og byrom vurderes (f.eks. for lokalklima).



Figur 4-22: visualisering sett nordover fra park i sørvest, fra arealstrategien

#### 4.4.1.1 Arkitektur: estetisk utforming og arkitektonisk uttrykk

##### Sentrale problemstillinger oppsummert fra relevante føring

- Estetisk utforming, arkitektonisk uttrykk
- Gjenbruk

##### Beskrivelse alternativer

Alternativene er vist som enkle volum i 3D-modellen. Siden fremstillingen er på volumnivå, er det lite hensiktsmessig å beskrive den estetiske utformingen og det arkitektoniske uttrykket inngående. Alternativ 1 fremstår noe mer detaljert med sprang i volum og fasader, dette er nærmere beskrevet i kap Arkitektur: identitetsskaper og volumoppbygging 4.3.

Som i arealstrategien, legger begge alternativer opp til gjenbruk av Havnelageret.

##### Vurdering og anbefaling

Siden det er planlagt en høy og tett bygningsmasse i området, blir det viktig å legge til rette for høy arkitektonisk kvalitet i det videre arbeidet. Det bør jobbes med et uttrykk tilpasset byggenes rolle som identitetmarkører for området.

Det er positivt at Havnelageret gjenbrukes. Det blir viktig å videreutvikle byggets egenart og karakter når det skal brukes til en ny funksjon, og med et evt. påbygg. Det bør vurderes

om rampene rundt bygget kan inngå i det framtidige arkitektoniske uttrykket og bruken av bygget.

### Måloppnåelse fagtema og sentrale problemstillinger

Undertema	Alt.1 med Scenarie	Alt.2 med Scenarie	Kommentar, alternativ 1	Kommentar, alternativ 2	Kommentar begge
Arkitektur: estetisk utforming og arkitektonisk uttrykk	<b>Ikke vurdert</b>	<b>Ikke vurdert</b>	Prosjektet har ikke kommet langt nok til at vurdering er hensiktsmessig.	Prosjektet har ikke kommet langt nok til at vurdering er hensiktsmessig.	Siden prosjektet er høyt og tett, blir arkitektonisk kvalitet særlig viktig. Positivt med gjenbruk av Havnelageret, bør vurderes om ramper skal inngå som del av det arkitektoniske uttrykket

## 5. Samlet vurdering måloppnåelse av tema

Undertema	Alt.1 med Scenarie	Alt.2 med Scenarie	Kommentar, alternativ 1	Kommentar, alternativ 2	Kommentar begge
Byform: bystruktur og kvartalsinndeling	!	!	Positivt med oppdeling bakkeplan. Men kvalitet/offentlighet kan påvirkes av overbygg. Negativt at grep ikke gir rom for park i sørvest, og mindre byrom i sørøst.	Lik oppdeling av kvartaler som i arealstrategi. Positivt å videreføre park og forplass mot gate sammenliknet med alternativ 1. Negativt at småbåthavn gjør at bro til øy ikke kan etableres.	Det bør vurderes nærmere hvordan et byrom kan virke samlendende som torg, møteplass, atkomstplass for området.
Byform: høyder og siktlinjer	!	!	Bryter rammer i Bergensk byskikk. Bryter siktlinje havnepromenade. Overbygde gater bør vurderes nærmere	Bryter rammer i Bergensk byskikk. Bør vurderes en mer nennsom volumoppbygging. Bryter siktlinje (retningsskifte) for gate i sør.	Høyder over 35m kan aksepteres for bygg med «ekstraordinær betydning». Bør legges særlig vekt på høy arkitektonisk utforming. Høyder og samspill med byrom bør vurderes.
Arkitektur: identitetsskaper og volumoppbygging	!	!	Skiller seg fra foreslått kvartalsbebyggelse. Vurderer arkitektonisk konsept for lamellers forhold til base.	Skiller seg fra foreslått kvartalsbebyggelse. Vurderer videre videre bearbeiding av volum som pt er skissemessige.	Krever bearbeiding og arkitektonisk kvalitet, særlig foreslått påbygg for Havnelageret som kan fremstå massivt. Det kan vurderes å heller se på arkitektur med referanse til tidligere havne- og industrivirksomhet enn kvartalsbebyggelsen på Møhlenpris. Det bør utvikles en tydelig holdning til rollen som «pioner/signalbygg» Volumoppbygging, variasjon/oppdeling vs helhet bør vurderes nærmere
Arkitektur: rom mellom bygg, utforming byrom, byggenes møte med gaterom/kantsoner	!	✓	Følger i hovedsak opp foreslåtte byromsbreder, havnepromenade og kaibreder. Alternativ 1 innsnevrer havnepromenaden gjennom bygging på areal avsatt til park i arealstrategien i sørvest	Følger i hovedsak opp foreslåtte byromsbreder, havnepromenade og kaibreder.	Siden det foreslås høy bebyggelse, bør også størrelsen på tilhørende gater og byrom vurderes (f.eks. for lokalklima).
Arkitektur: estetisk utforming og arkitektonisk uttrykk	<b>Ikke vurdert</b>	<b>Ikke vurdert</b>	Prosjektet har ikke kommet langt nok til at vurdering er hensiktsmessig.	Prosjektet har ikke kommet langt nok til at vurdering er hensiktsmessig.	Siden prosjektet er høyt og tett, blir arkitektonisk kvalitet særlig viktig. Positivt med gjenbruk av Havnelageret, bør vurderes om ramper skal inngå som del av det arkitektoniske uttrykket
<b>Samlet vurdering</b>	!	!	Alternativet bygger ned foreslått park i sørvest, og er høyere enn forutsetninger i Bergen byskikk. Dette er akseptabelt som bygg av ekstraordinær betydning, men krever særlig vurderinger av arkitektonisk kvalitet, volumoppbygging, byrom mv.	Alternativet er høyere enn forutsetninger i Bergen byskikk, særlig som følge av sumvirkning med påbygg på Havnelageret. Dette er akseptabelt som bygg av ekstraordinær betydning, men krever særlig vurderinger av arkitektonisk kvalitet, volumoppbygging, byrom mv	Det bør vurderes nærmere hvordan et byrom kan virke samlendende som torg, møteplass, atkomstplass for området. Bebyggelsen bør vurderes utviklet med referanse til tidligere havne- og industriaktivitet.

### Anbefalinger til mulige endringer og tiltak

- Det anbefales å vurdere nærmere hvordan et byrom kan virke samlende som torg, møteplass og atkomstplass til område. Særlig hvis foreslått park i sørvest bygges ned som i alternativ 1.
- For høye/store bygg, og særlig hvis det skal bygges over 35m bør det legges særlig vekt på «høy arkitektonisk kvalitet», som svarer på rollen med bygg med «ekstraordinær betydning» og pionerrollen. Særlig ansvar med eksponert tomt.
- Alternativ 2 for Havnelageret er massiv. Volumoppbygging sammen med høyt bygg mot nord for HI/Fdir bør vurderes nærmere, og det bør vurderes en mer nennsom løsning. (Hvis påbygg for Havnelageret byttes for alternativene, vil vurderinger kunne påvirkes vesentlig).
- Bebyggelsen kan skille seg fra kvartalsbebyggelsen i arealstrategien som har referanse til Møhlenpris-strukturen. F.eks. med referanse til den tidligere havne- og industrivirksomheten. Det bør utvikles en tydelig holdning til dette som legger føringer for estetisk utforming, volumoppbygging mv.

## 6. Vedlegg, utdypende beskrivelse av føringer

### 6.1.1. Kommuneplanen arealdel 2018-2030

I KPA er Dokken vist som en «gjennomføringssone for omforming av Dokken». Tilliggende områder til Dokken er definert som «Byfortettingssone», mens det mest sentrale Bergen er definert som «Sentrumskjerne». Det vurderes at både §26.2 - Sone 1 Sentrumskjerne og §26.3 - Sone 2 Byfortettingssone vil være aktuelle for Dokken.

I §8 Arkitektur og byform settes den rekke aktuelle krav for denne utredningen:

- Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak. Noe som innebærer at *Bergensk byskikk* skal ligge til grunn for ny byutvikling. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet. Tiltakets utforming skal vurderes i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk.

Det stilles også en rekke generelle krav:

- Tiltak skal fremme stedets egenart (landskap, historiske sætrekk, romlige sammenhenger, eks. bygningsstrukturer og bygningsform, kulturminner, funksjoner, målpunkt)
- Bidra til sammenhengende blågrønne strukturer og bystruktur
- Ny byutvikling skal planlegges i menneskelig skala
- Utforming skal ivareta sammenheng med landskap, hist. strukturer og kulturminner
- Bergen skal utvikles som gåby
- Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming
- Variasjon innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter
- Byrom skal planlegges for allsidig aktivitet med blågrønne kvaliteter
- God terrengtilpasning
- Utforming for barn og unge

Det stilles krav til å utarbeide innledende stedsanalyse.

Videre stilles det krav til ulike arealkategorier i §26.

For Sone 1 Sentrumskjerne (26.2):

- bymessige prinsipper, med mangfold i funksjoner

- sammenhengende byromstruktur, med god tilgjengelighet til kollektivtilbud, offentlig plass og tjenestetilbud.
- innledende stedsanalyse
- virksomhetene skal ha inngang direkte fra gaten
- variert arkitektonisk uttrykk.
- innenfor sentrumskjernen skal det etableres en offentlig plass eller allmenning
- ferdselsårer skal bygges som gater
- avstand mellom gangårer skal maksimalt være 70 meter
- byggehøyden skal tilpasses/hensynta stedets lokale særpreg, tiliggende byrom, siktlinjer, lokalklimatiske forhold og fjernvirkning

For Sone 2 Byfortettingssone (26.3):

- Deler av området kan også være aktuell som byfortettingssone – sone 2. For disse områdene er mye likt som sone 1. F.eks knyttet til utforming av ferdselsårer og byggehøyder.

### 6.1.2. Bergens byskikk og byggehøyder, vedtatt 250117

Utredningen legger til rette for å vurdere byggehøyder i en lokal sammenheng knyttet til byrommene. Det beskrives forholdstall mellom byggehøyde/ byromsbredde. Legger til rette for økt utnyttelse (300%BRA) og 5-6 og opp til 8 etasjer. Hus med «*ekstraordinær betydning*» kan ha stor høyde uten begrensninger. Det beskrives hvordan «*maktapparatets bygninger*» (kirke, slott, rådhus) har fått en særlig plass i utformingen av byen, og hvordan det har vært ulike regler for høyder over tid. Videre anbefales det maksimale kvartalsbredder på 70 meter og gjennomsnittlig gesimshøyde på 90% av byromsbredden.

Fordeler og ulemper med høyhus drøftes gjennom 4 tema:

#### Byomdømme

Beskriver at Bergen har et naturlandskap og en tusenårig byutviklingstradisjon med internasjonal kontakt, som har gitt en Bergensk byskikk der felleskapets attraktive allmenninger omgis av kompakt byvev. Individuelle høyhus blir lett brudd på en slik kollektiv byskikk og vil undergrave byens merkevare og felles identitet.

#### Kompakt by

For å legge til rette for bykvaliteter og bomiljø beskrives det at det kan oppnås stor tetthet og optimalt brutto bruksareal med bygg med opptil 300 % BRA på 8 etasjer. Lokalt langs

ekstra brede byrom og mot åpen sjø kan det i visse tilfeller være høyere bygninger. Bygg over 35 meter forutsettes fastlagt i områdereguleringsplan.

### Bystruktur

Særegne enkeltbygg har gitt spennende bidrag som forsterker byromstrukturen og skaper variasjon i bybildet. Noen bygg er høye, men felles for de fleste er at det er offentlige bygg som har særskilt betydning for allmennheten. Bergen kan videreføre denne tradisjon med særegne offentlige bygg, også med høyder over 35 meter, både i sentrum og i bydelene gjennom stedsanalyser og helhetlige områdereguleringsplaner.

### Bystrategi

Mener det ikke er behov for høyhus i byomformingsprosesser, siden kommunen har mer attraktive strategier med nye byrom og plasser mot sjø og fjell, som i tråd med bergensk byskikk prioriterer felleskapets urbane opplevelser i en lokal vestlandsidentitet. Høyhus kan derimot undergrave et slikt felleseie og velutviklet merkevare.

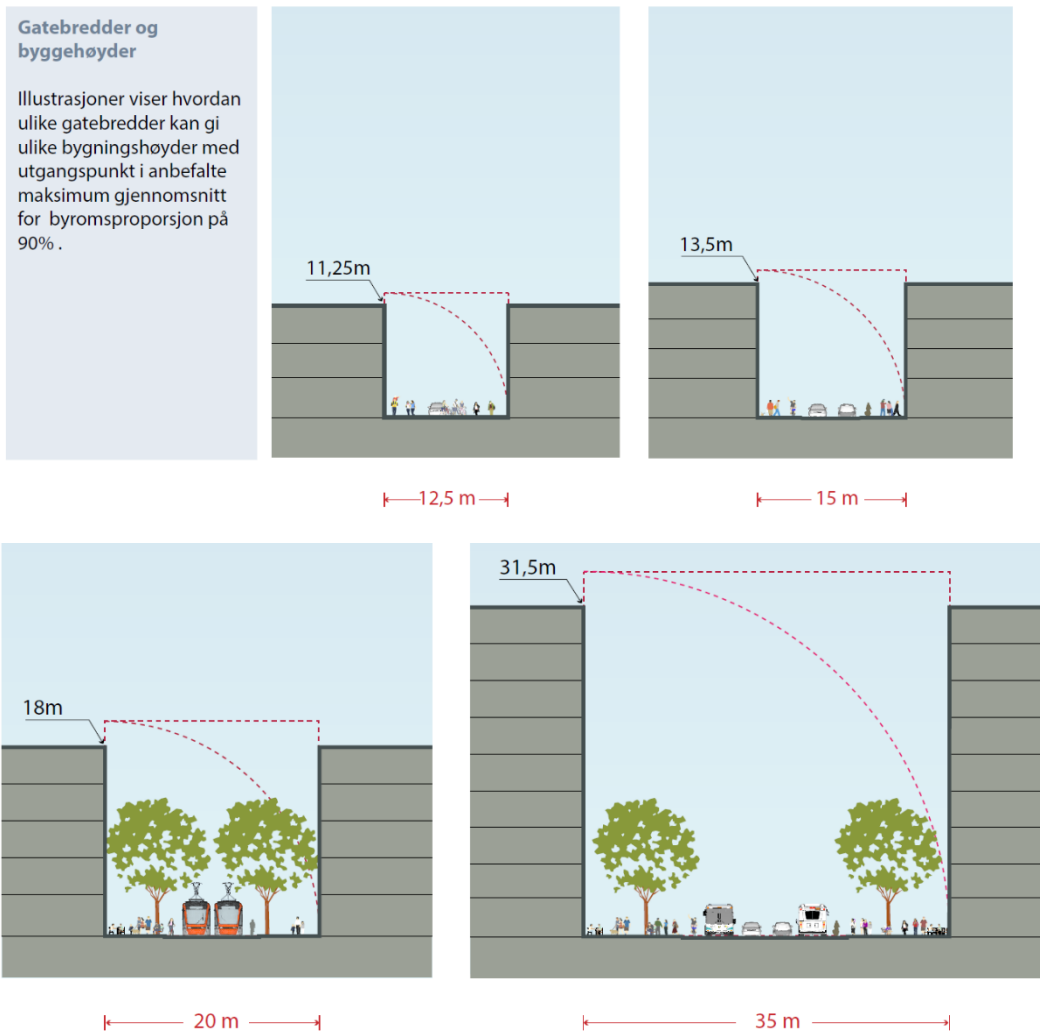
Utredningen oppsummeres i 4 anbefalinger:

### Byskikk

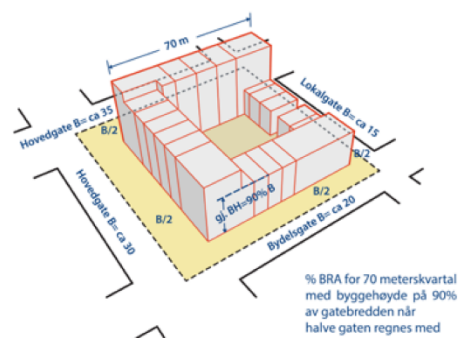
Det bør stilles krav om stedegen byromsanalyse. Stedsanalysen må konkluderes i et byromsgrep som viser byromsforløpene, romlige sammenhenger, trafikk etc og være basert på landskapsformen og kulturminneføring. Byromsbredden skal være dimensjonerende for bygningshøyder.

### Byromsformat

Bygningsfasadene må defineres med hensyn til byrommets kvaliteter. Gjennomsnittlig fasadehøyde bør ligge på 90% av byromsbredden. Det kan være lokale variasjoner med maksimal fasadehøyde på 110%. Beskrives en absolutt øvre grense for byggehøydene på 35 meter, over dette må høyden avklares i en områdereguleringsplan. Kvartalsstørrelsen i byteppet bør ikke overstige 70 meter.



Figur 6-1: Illustrasjoner som viser gatesnitt/byggehøyder fra Bergen byskikk



Figur 6-2: illustrasjon som viser høyder og utnyttelse iht. Bergen byskikk

### Byromskvalitet

Det bør legges til rette for urbane byrom, tilrettelagt for gange, byliv, opplevelser, aktivitet, lek og opphold. Sørge for at bilen tar lite plass.

### Tetthet

Det bør legges til rette for høy tetthet langs byrommene. Kan åpnes for utnyttelse på maksimalt 300%BRA gitt forutsetninger med byromsbredder og høyder.

## 6.1.3. Arkitektur- og byformingsstrategien for Bergen, Arkitektur +, 20.06.2019

Hvert bygg og byrom skal bidra til:

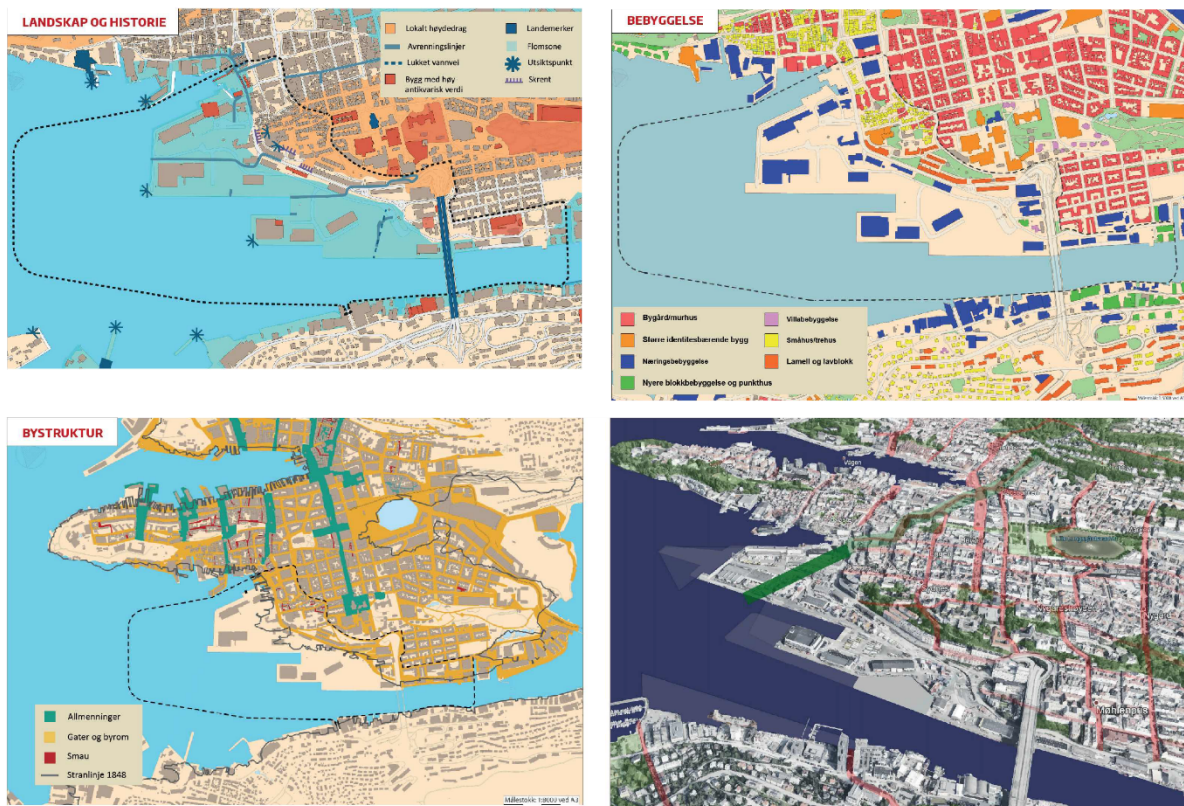
- En vakker og særpreget by som gir stolthet og tilhørighet.
- En inkluderende og grønn by som gir livskvalitet og bærekraft

For å oppnå dette beskriver strategien 8 prinsipper for arkitektonisk utforming av bygg og byrom:

- Helhetlig utforming (Vakker)
- Estetisk opplevelse (Vakker)
- Samspill mellom by og natur (Særpreget)
- Bymiljøer med egenart (Særpreget)
- Vitalt byliv på bakkeplan (Inkluderende)
- Sosialt bærekraftige nabolag (Inkluderende)
- Lav energi- og ressursbruk (Grønn)
- Endringsdyktig by (Grønn)

I dokumentet er det henvist til hvordan de ulike temaene er bundet opp mot kommuneplanens bestemmelser, og henviser til slutt særskilt til KPA § 8 Arkitektur og Byform

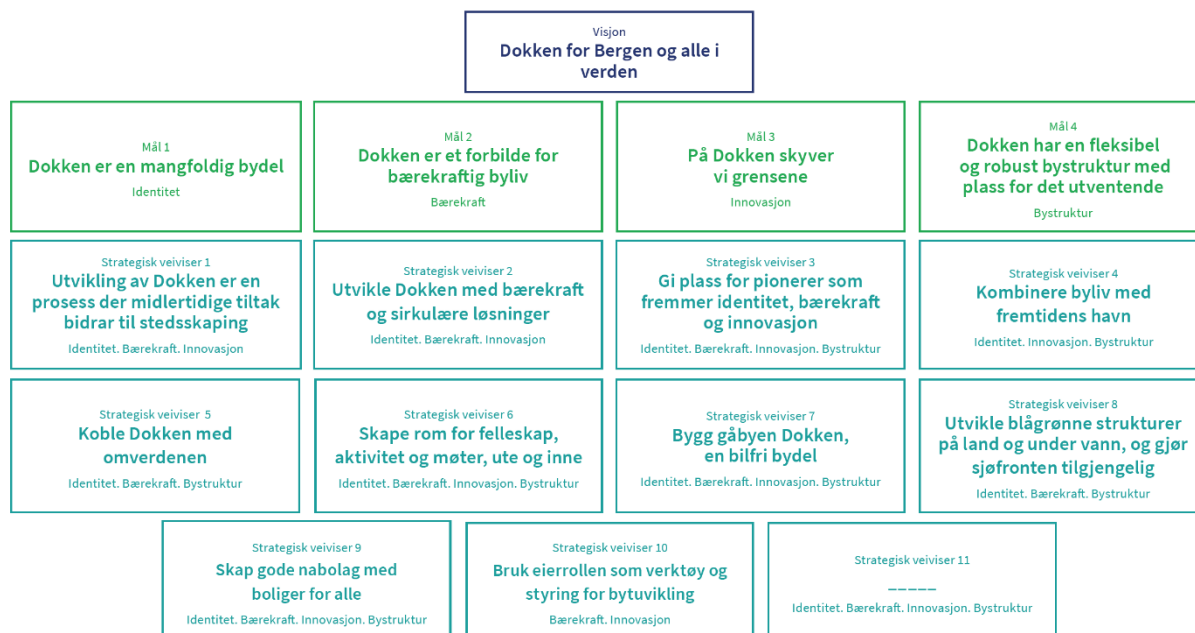
#### 6.1.4. Stedsanalyse (utarbeidet som del av grunnlag for arealstrategi)



Figur 6-3: Temakart fra Bergen kommunes stedsanalyse som innledende arbeid for Dokken

### 6.1.5. Arealstrategi for Dokken (22.02.2023)

I arealstrategien defineres en visjon med tilhørende 4 mål og 11 «strategiske veivisere» for Dokken. *Visjon: Dokken for Bergen og alle i Verden*



Figur 6-4: Visjon, mål og strategiske veivisere fra arealstrategien

For HI/Fdir og Verdenshavsenteret er disse de mest relevante strategiske veiviserne 2, 3, 4, 6, 7 og 8. I strategisk veiviser er det beskrevet at det skal gis plass til pionerer. Og er nærmere beskrevet slik:

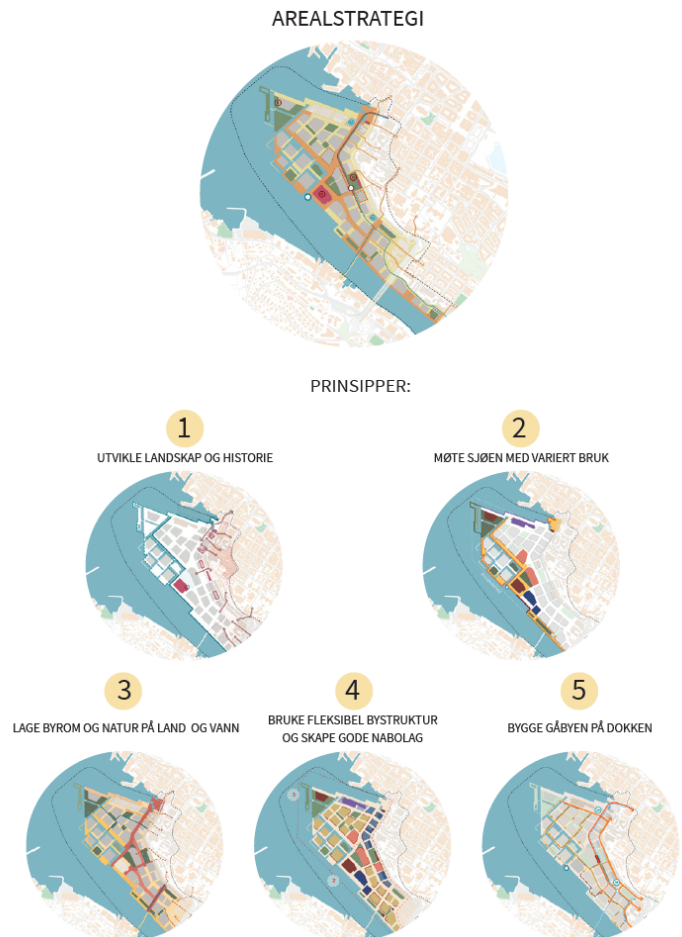
*De tidlige prosjektene (pionerene) på Dokken, må fungere som katalysatorer for bylivet som skal vokse frem. Det er en unik mulighet for aktører som vil etablere seg på Dokken, samtidig som det vil også være høye forventninger til de som ønsker å etablere seg. Her må det fokuseres på bærekraftig byggeri og arkitektur, for å visualisere forskning og kunnskap og innholdet i disse formålene ut til det offentlige byrommet.*

For HI/Fdir og Verdenshavsenteret vil rollen som pioner utøves gjennom å være tidlig ute med investeringer i området, gjennom å definere Dokkens identitet ved å være en sentral brikke i kommunens Havby-satsning, og gjennom å skape og fremme innovasjon i forskning og formidling.

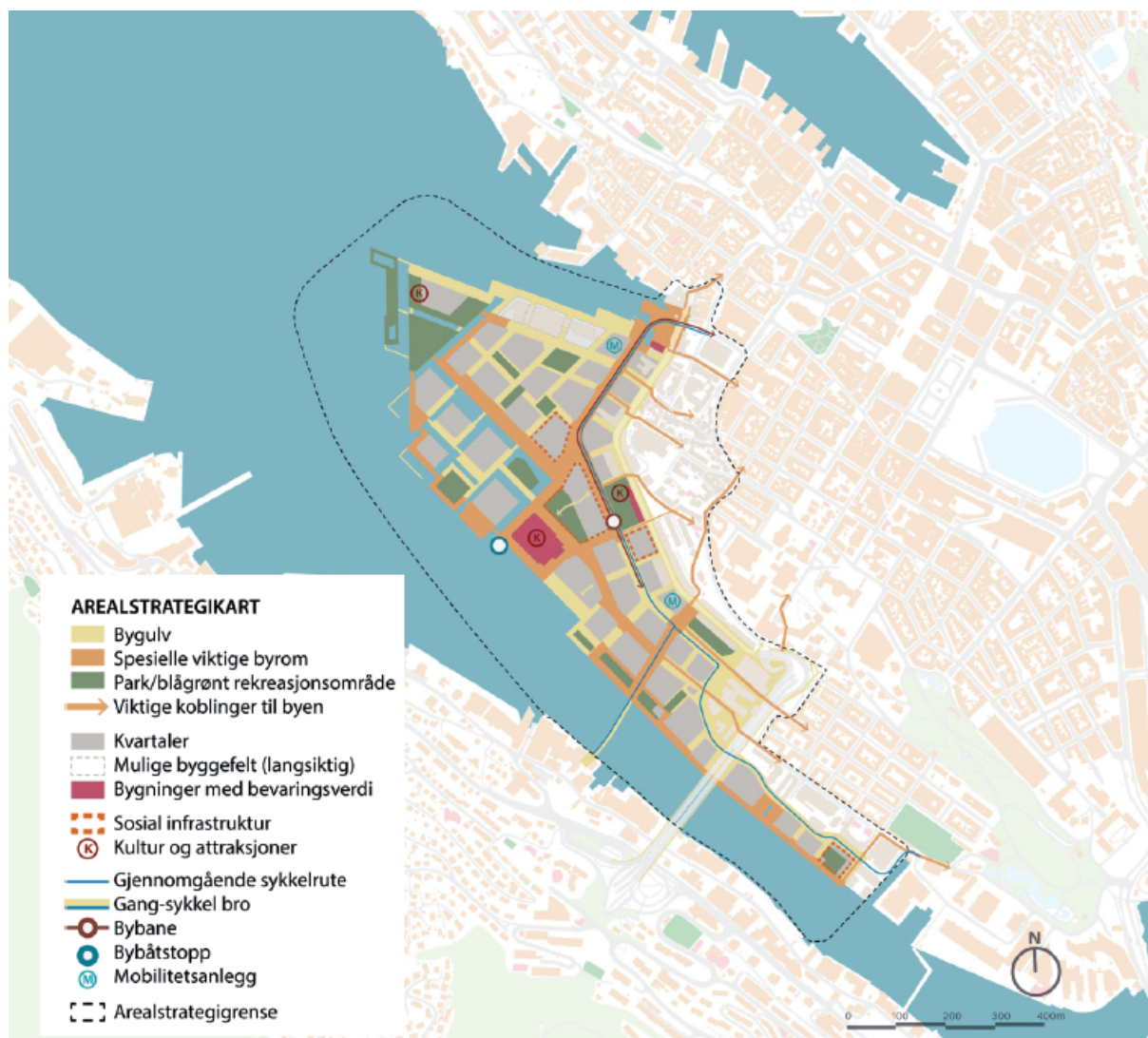
Arealstrategien beskriver en «Byplan» med fem hovedprinsipper for transformasjonen:

- Utvikle landskap og historie
- Møte sjøen med variert bruk
- Lage byrom og natur på land og i vann
- Bruke fleksibel bystruktur og skape gode nabolag
- Bygge gåbyen på Dokken

Prinsippene oppsummeres i et arealstrategikart som beskriver bygulv, viktige byrom, parker og blågrønne rekreasjonsområder, viktige koblinger til byen og en kvartalsstruktur. Havnelageret defineres som en bygning med bevaringsverdi. Det vises en trase for en framtidig bybane (vises ikke gjennom hele området), gjennomgående sykkelrute, bybåtstopp, gang- og sykkelbro og to felles mobilitetsanlegg. Foran Havnelageret i Jekteviken er det vist et område med utfyllinger med øyer med kanaler mellom. Jekteviken er foreslått fylt igjen.



Figur 6-5: hovedprinsipper for transformasjon fra arealstrategien



Figur 6-6: arealstrategikart fra arealstrategien

Det beskrives at: «Arealstrategien består av en finmasket byromstruktur som gir større, mellomstore og mindre byrom som kan tjene hele området, byen og deler av regionens behov.» Det er lagt vekt på at kvartalene gir en fleksibel ramme med mange muligheter.

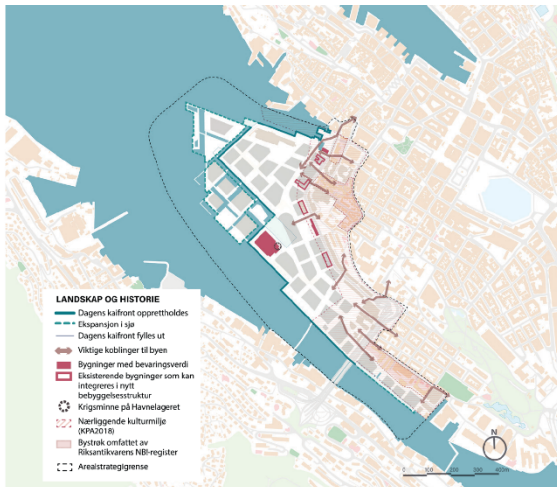
Det er også vist en illustrasjonsplan Dokken «Eksempel på hvordan byplangrepet kan detaljeres. De to kartene skiller seg på et viktig punkt. Rett nordøst for Havnelageret viser arealstrategikartet en park, mens mye av denne parken er brukt til skoleformål i illustrasjonsplanen og i 3D-modellen som er mottatt fra kommunen.



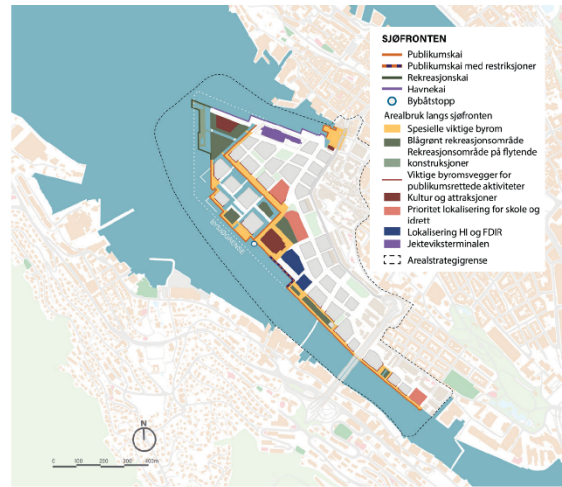
Figur 6-7: illustrasjonsplan Dokken, fra arealstrategien

De fem byutviklingspremissene er vist som egne temakart i arealstrategien.

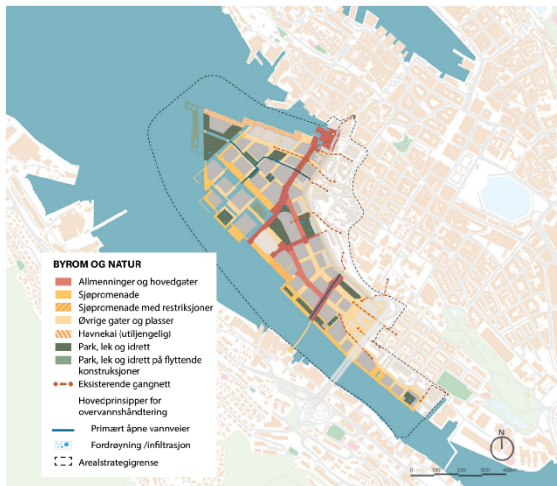
- I 2.1 *Utvikle landskap og historie* er Havnelageret vist med bevaringsverdi, og krigsminne på som del av Havnelageret er markert. Viktige koblinger mot byen er også markert. Det er også vist kulturmiljøer og bygninger med bevaringsverdi lenger fra tiltaksområdet, og sjølinje som bevares.



2.1 UTVIKLE LANDSKAP OG HISTORIE



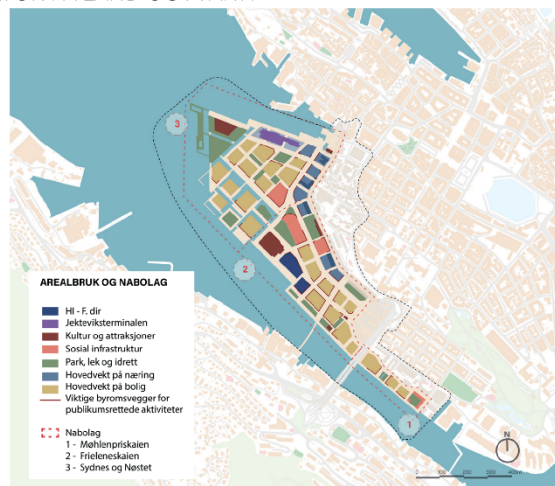
2.2 MØTE SJØEN MED VARIERT BRUK



2.3. LAGE BYROM OG NATUR PÅ LAND OG I VANN



2.5. BYGGE GÅBYEN PÅ DOKKEN



2.4. BRUKE FLEKSIBEL BYSTRUKTUR OG LAGE GODE NABOLAG

Figur 6-8: temakart fra arealstrategien

- I 2.2 *Møte sjøen med variert bruk* er Havnelageret vist som *Kultur og attraksjoner*, HI+FDIR er vist som med lokalisering i to kvartaler, rundt Havnelageret er vist som *spesielle viktige byrom*, forbi området er det vist *publikumskai* og *publikumskai med restriksjoner* forbi HI+FDIR. Nord for havnelageret er det vist et *blågrønt rekreasjonsområde*, og nord for denne igjen en tomt med *prioritet lokalisering for skole og idrett*. Det er også vist et mindre tilsvarende areal mot sørvest.
- I 2.3 *Lage byrom og natur på land og i vann* er det vist *Allmenninger og hovedgate* nord for Havnelageret og HI+FDIR som er koblet sørover mot Møhlenpris. Nord for havnelageret er det tilsvarende allmenning som er koblet nordøstover inn mot Bergen sentrum, det samme gjelder rommet mellom Havnelageret og HI+FDIR som er koblet mot Nygårdshøyden. I dette kartet er det vist *Park, lek og idrett* rett nord for Havnelageret, og et tilsvarende mindre areal sørvest for HI+FDIR. Mot sjøen er det vist *sjøpromenade* og *sjøpromenade med restriksjoner mot sjøen*.
- I 2.4 *bruke fleksibel bystruktur og lage gode nabolag* er Havnelageret vist som *kultur og attraksjoner*, HI+FDIR er vist som to kvartaler. Det er pekt ut *viktige byromsvegger for publikumsrettede aktiviteter* mot nord og i sør. I 2.5 *bygge gåbyen på Dokken* er det vist *adkomstgate* nordøst for Havnelageret og HI+FDIR. Det er vist *gatetun/begrenset adkomst* nord for Havnelageret og rundt HI+FDIR, men også *adkomstgate med restriksjoner i korte perioder* foran nybygget. I øst er det vist *bybanetrase* og *bybanestopå* med to ulike løsninger over Puddefjorden i sør, *mobilitetsanlegg* og *gjennomgående sykkelrute*.

Siden arealstrategien er på et overordnet nivå er det noe utfordrende å tolke hva som ligger i de ulike beskrivelsene i prinsippkartene. Illustrasjonsplanen går lenger i vise tenkt arealbruk og detaljering, men skissen er trolig lite bindende. Skissen viser en type park med trær og vannelement i sør, noen trær foran Havnelageret og HI+FDIR langs sjøen, en type gatetun i gaten i nord med grønt, lekeplass og idrettsarealer, i gaten er det vist en smal kjørebane. Skolen er som nevnt delvis vist på det som er definert som parkareal med en skolegård mot nord.

Når det gjelder bebyggelsen er det vist litt ulike skisser og utforming i arealstrategien. Bebyggelsen som er vist er en kvartalsstruktur med en kombinasjon av bygg med flate og skråtak. Farger, vindusinnsetting og balkonger virker i stor grad å være skjematisk

I denne rapporten er det derfor tatt utgangspunkt i byform: kvartaler, høyder og volum som vist i 3D-modellen, mens vinduer, fasader og mer detaljert utforming som er vist i arealstrategien oppfattes som intensjoner som det lagt liten vekt på i denne omgang.

I arealstrategien er det gjort vurderinger for kvartalsstrukturen basert på føringer i KPA og Bergensk byskikk som er lagt til grunn for foreslåtte kvartaler. Høydene som er foreslått er i stor grad påvirket av å tilstrekkelig sol inn på utearealer på bakkeplan.



Figur 6-9: visualisering fra nordvest, fra arealstrategien

I arealstrategien er det vist prinsipper er kvartalsstruktur og utforming av gaterom.



Figur 6-10: 3D-modell av arealstrategien vist i ArcGis



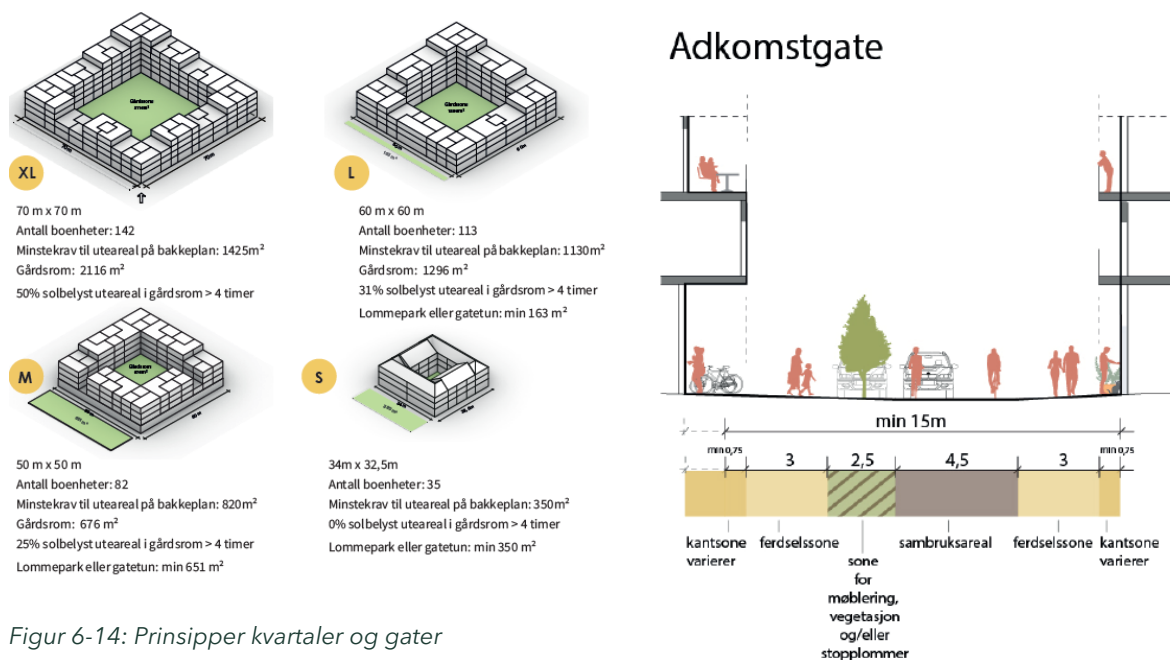
Figur 6-11: visualisering fra nord fra arealstrategien



Figur 6-12: visualisering omtrent fra Puddefjordsbroen, fra arealstrategien



Figur 6-13: visualisering fra nord, fra arealstrategien



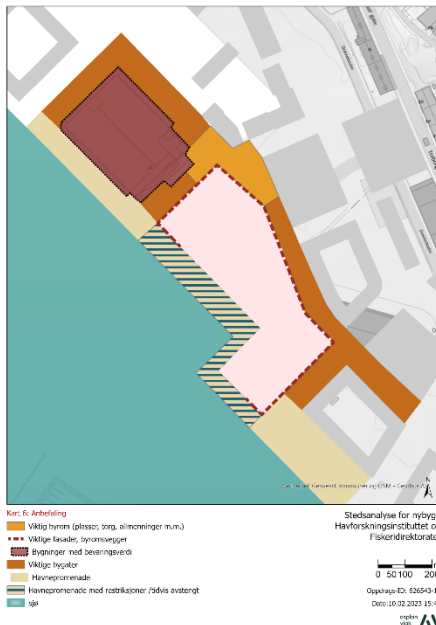
Figur 6-14: Prinsipper kvartaler og gater

# Spilleregler

<b>Krav</b>	<b>KPA2018</b> 26.3.3 Området skal ha ferdssårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter mellom gangårer.	26.3.8.a <u>Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilgjengende byrom og viktige siktelinjer.</u> Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.	6.1.1 Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for tiltak etter pbl § 1-6: <u>- sentrumskjørne og byfortettingssone: 10 meter</u> - ytre fortettingssone: 25 meter - fritidsbebyggelse: 25 meter - I/LG: 5 meter - naust: 0 meter - Forsvaret: 0 meter	22.2.a Alle boenheter skal ha <u>minst en fasade som vender mot stille side</u> der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.	14.2.c Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.  22.2.c Uteoppholdsareal: Støynivået skal ikke overstige <u>nedre grenseverdi for gul sone.</u>	14.3.1 Minimum 15 m <sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette minimum 10 m <sup>2</sup> på bakkeplan i By!. Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun.	<b>TEK17</b> Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. (preakseptert daglysfaktor eller 2,0 %)
	<b>Retningslinjer</b>	<b>Arkitektur +</b> 1. Helhetlig utforming: Utform bygg og byrom ut fra en samlet idé som løser flere oppgaver og skaper merverdi	5. Vitalt byliv på bakkeplan: Utform bebyggelse slik at den stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom, og øker opplevelses kvaliteten for fotgjengere	<b>Kulturminnestrategi</b> 2.3 La bevaring, transformasjon og ny bruk være det foretrukne alternativet der kulturminner har mistet sin opprinnelige funksjon.	2.4 La kommunens egne eiendommer utvikles som gode forbildeprosjekter med overføringsverdi.	<b>Sjøfrontstrategi</b> Tilgjengelig sjøfront og sammenhengende promenade  Byrom med publikumsrettet aktivitet på gatenivå ved gangbro til Laksevåg skal sikres	<b>Byskikk og byggehøyder</b> Gjennomsnittlig fasadehøyde bør ligge på 90 % av byromsbredden. Det kan være lokale variasjoner med maksimal fasadehøyde på 110 %

Figur 6-15: krav og retningslinjer i KPA som har lagt føringer for vurderinger av foreslått kvartalsstruktur

### 6.1.6. Stedsanalyse 10.02.2023



I analysen er det vist et planområde og et større analyseområde rundt de aktuelle tomtene.

Elementer som er verdt å merke seg fra analysen er landskapsituasjonen med det utfylte industriområdet som ligger nedenfor høydedraget Sydneshaugen, Puddefjorden, og en bratt skrående situasjon på Laksevågside.

Videre at området i dag i stor grad er avstengt for normal ferdsel, og at området i dag utgjør en fysisk barriere mellom byen og sjøen.

Videre en sammensatt bebyggelsesstruktur med småhus/trehus, murby/kvartalsby, lameller, institusjonsbygg, næringsbebyggelse og havn/industri/lagerbebyggelse. Det er også

varierende tetthet og byggehøyder i analyseområde fra 1-2 etasjer til over 10. I hver ende av puddefjordsbroen er det bygg på over hhv. 40 og 50 meter («Treet» 14.etasjer).

Stedsanalysen har et anbefalingskart som viser viktige byrom, bygater havnepromenade mv. Kartet er basert på byrom og bystruktur som vist i arealstrategien rundt tomtene til HI/Fdir og Verdenshavsenteret.

### 6.1.7. Områdeplan for Dokken sør, 19.06.2024

I planprogrammet beskrives det at blant annet følgende skal vurderes for arkitektur og byform:

- Utnyttelsen og bystruktur i området vil konsekvensutredes
- Vurdering av kvartalsstruktur med dimensjoner som er egnet for ulike formål og andre varianter av bystruktur skal vurderes i sammenheng med ulike områders egnethet og karaktertrekk i omgivelsene
- Ulike fordelinger av andel bolig og annen bebyggelse i delområder og i området som helhet
- Det skal vurderes størrelser på byrom (gaterom, promenader og park ift. kvartalsstørrelser slik at man oppnår gode og varierte bymiljø)
- Det skal redegjøres for hvordan utforming av bystrukturen påvirker solforhold, fremherskende vindretninger og nedfallsvind ved ev. høye hus

- Prinsipp for strukturer, arkitektonisk og estetisk utforming skal vurderes som del av plandokument og inngå i kvalitetsprogram
- Gjeldende arkitektur og byformspolitikk (KPA § 8.1.1) skal legges til grunn for all utforming i området.

## Kilder

- Asplan Viak. (2023, 05 26). *Nybygg for Havforskningsinstituttet og .* Hentet fra cloudfrond.net: <https://d33by0imu011lz.cloudfront.net/1702398512/enkelstedsanalyse-m-nytt-anbefalingskart-26-05-23.pdf>
- Asplan Viak. (2024, 04 03). *Planprogram nybygg Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet - Plan-ID 71350000* . Hentet fra [bergen.kommune.no](https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/10263334/Planprogram-datert-03-04-2024): <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/10263334/Planprogram-datert-03-04-2024>
- Bergen kommune. (2016, 02). *Bergensk byskikk og byggehøyder*. Hentet fra [bergen.kommune.no](https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bksak/2016157201-5851495/Utreddingen-Byskikk-byggehoyder-rapport-frebruar-2016): <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bksak/2016157201-5851495/Utreddingen-Byskikk-byggehoyder-rapport-frebruar-2016>
- Bergen kommune. (2019, 06 20). *Arkitektur+ - Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen*. Hentet fra [bergen.kommune.no](https://www.bergen.kommune.no): <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V8624881>
- Bergen kommune. (2019, 06 19). *Bestemmelser og retningslinjer kommuneplanens arealdel*. Hentet fra [bergen.kommune.no](https://www.bergen.kommune.no): <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V11761932>
- Bergen kommune. (2021, 03). *Arealstrategi - høringsutkast (inkl. stedsanalyse)*. Hentet fra [bergen.kommune.no](https://www.bergen.kommune.no): <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/4292191/-Arealstrategi-Dokken-horingsutkast-komprimert>
- Bergen kommune. (2022, 10). *Arealstrategi for Dokken*. Hentet fra [bergen.kommune.no](https://www.bergen.kommune.no): <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/6879562/Dokken-2050-Transformasjon-fra-godshavn-til-ny-bydel>
- Bergen kommune. (2023, 04 11). *Planprogram - områdereguleringsplan for Dokken sør*. Hentet fra [bergen.kommune.no](https://www.bergen.kommune.no): <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V39742501>



asplan viak