



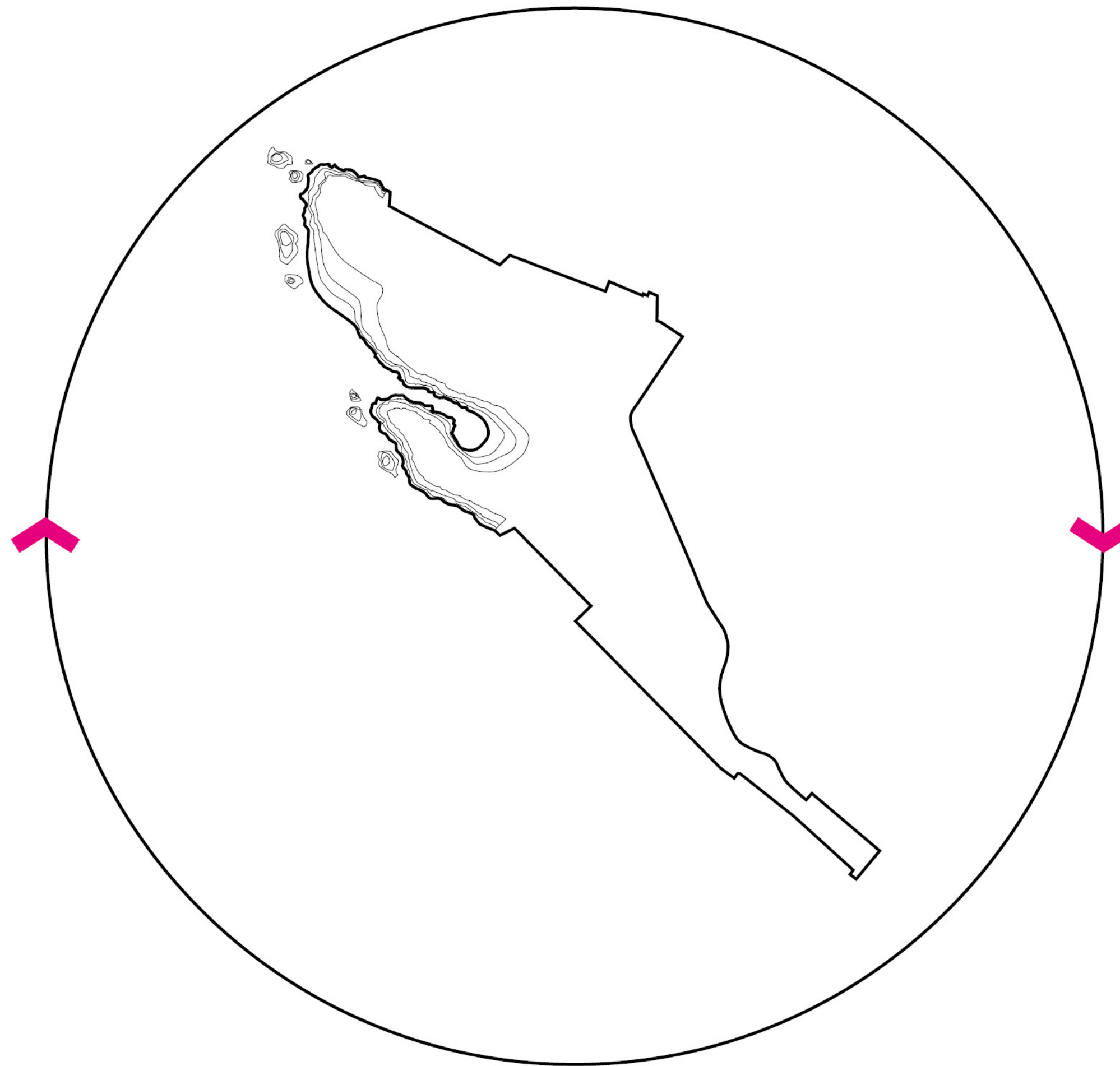
DOKKEN

Paralleloppdrag for ny bydel i Bergen

Midtveisseminar

Team: Tredje Natur, Entasis, Matter by Brix og Moe

**VERDISKAPELSE
I SAMMENHENG MED
ØKONOMISK VEKST**

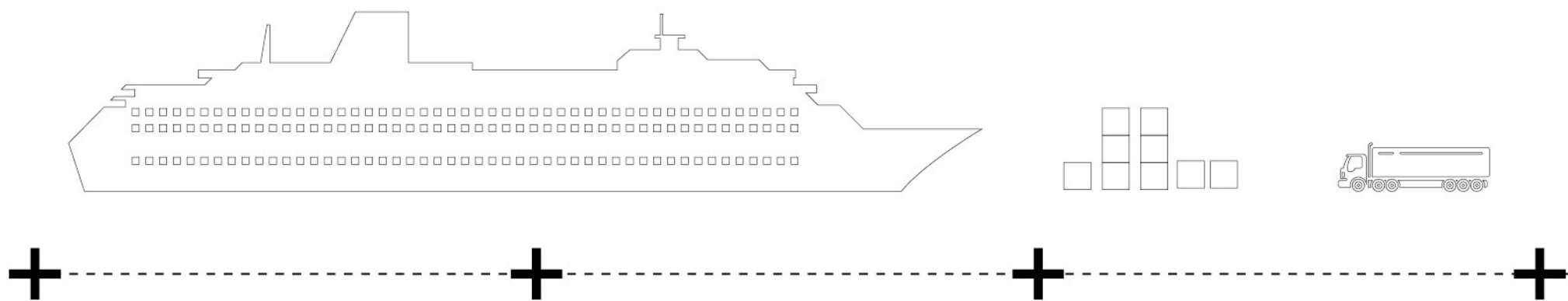


**ET KOMPAKT, NATURBASERT
OG REGENERATIVT DOKKEN**

TEAMETS AMBISJON

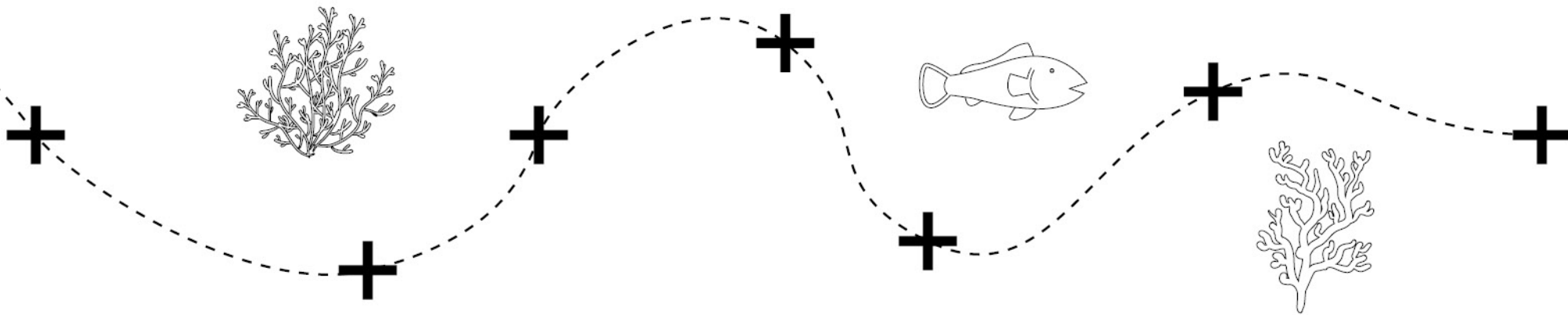
INDUSTRIELL

Rasjonell
Linearitet
Effektivitet



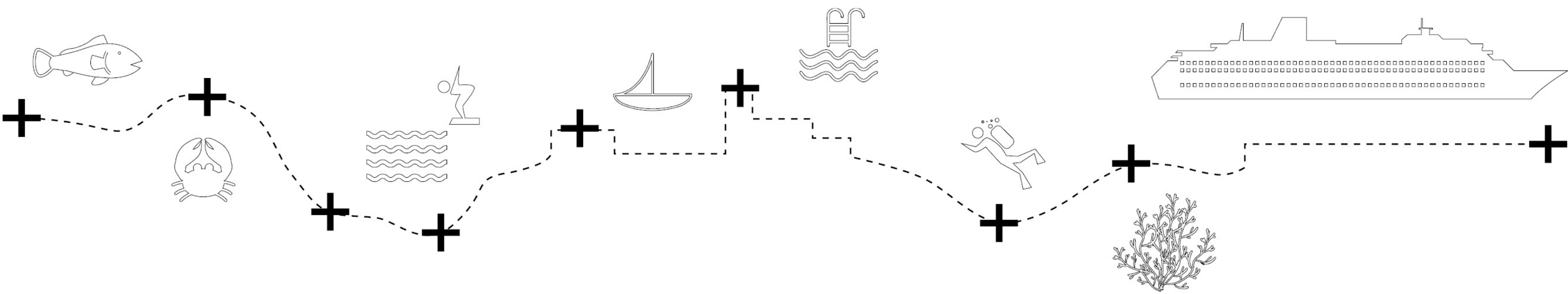
NATURLIG

Grønn kant
Bølgete og variert
Dyr og planteliv



= HYBRID

Superrasjonell
Naturlig logikk
Klimaopptimert
Menneskelig



HYBRID MELLOM KYST OG HAVN



REGENERATIV BYUTVIKLING

Regenerativ utvikling av det nye byområdet på Dokken som baserer seg på Bergens kultur- og naturhistorie.

FOKUSOMRÅDER



NATURBASERT BÆREDYKTIGHET

En sterkt naturbasert løsning som bruker kyst og topografi til å skape et bilfritt Dokken og fremmer bæredyktig mobilitet.

FOKUSOMRÅDER



TO-SPORET STRATEGISK UTVIKLING

En kortsiktig strategi (5-10 år) der utviklingen kickstartes på en økonomisk og sosial bæredyktig måte, og en langsiktig (20-30 år) der Dokken fremstår som et prakteksempel på en bæredyktig og integrert bydel i Bergen.

FOKUSOMRÅDER

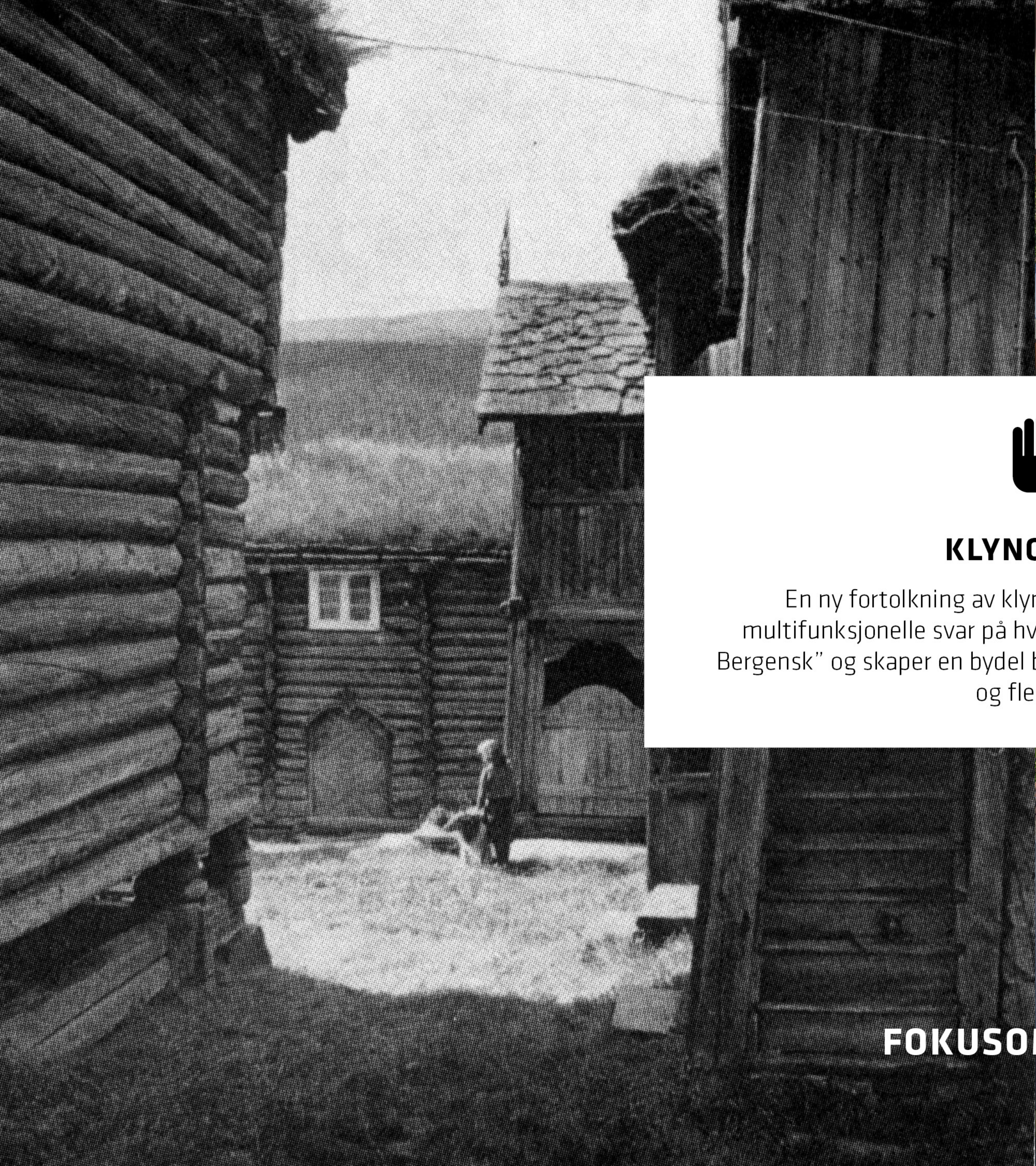


AMBISJONSKOMPASSET

Et strategisk verktøy basert på kommunens og interessentenes ønsker som kan måle og målsette utviklingen av Dokken.

FOKUSOMRÅDER





KLYNGETUN

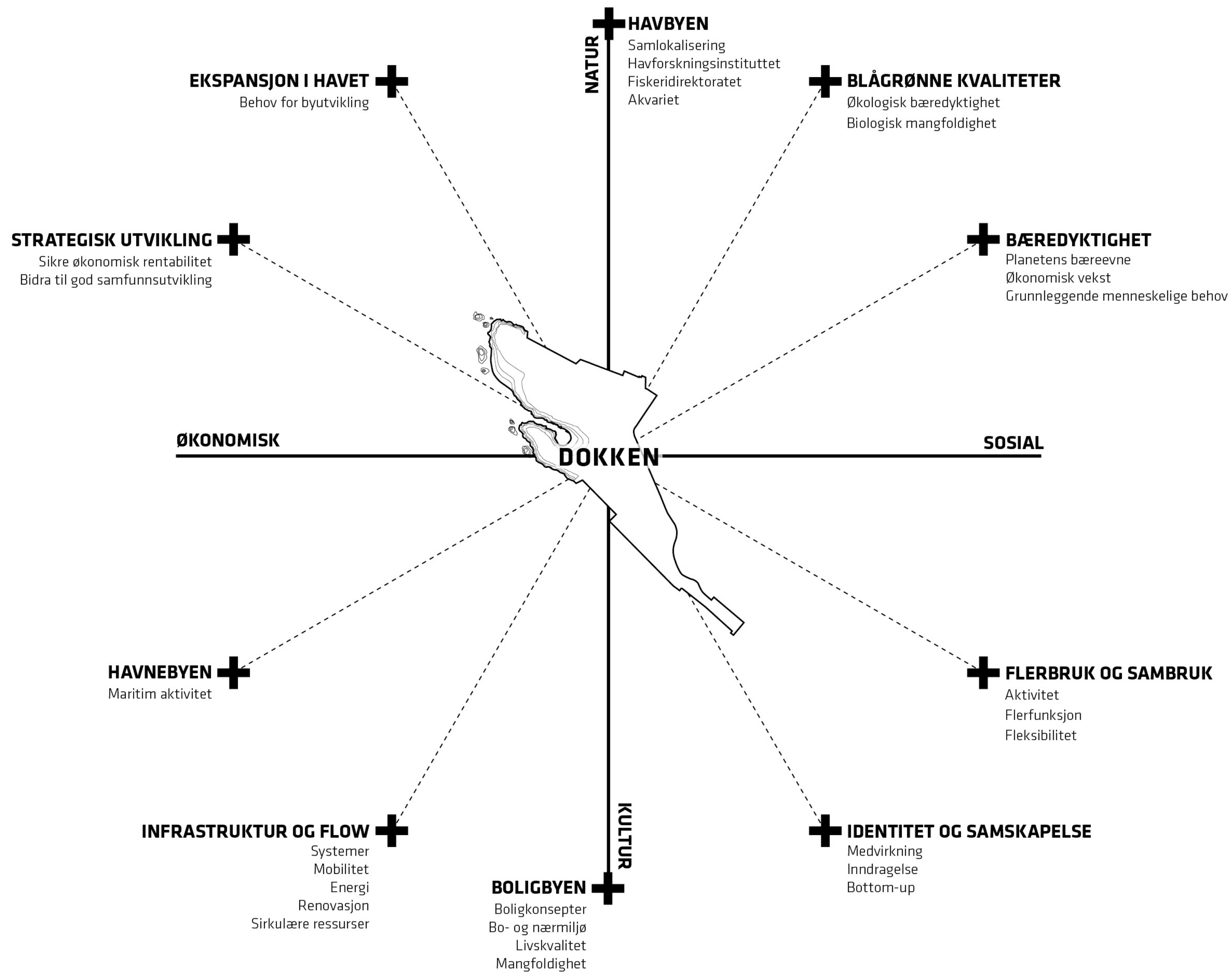
En ny fortolkning av klyngetunet gir fleksible og multifunksjonelle svar på hvordan man bor sammen ”på Bergensk” og skaper en bydel basert på verdier som sambruk og flerbruk.

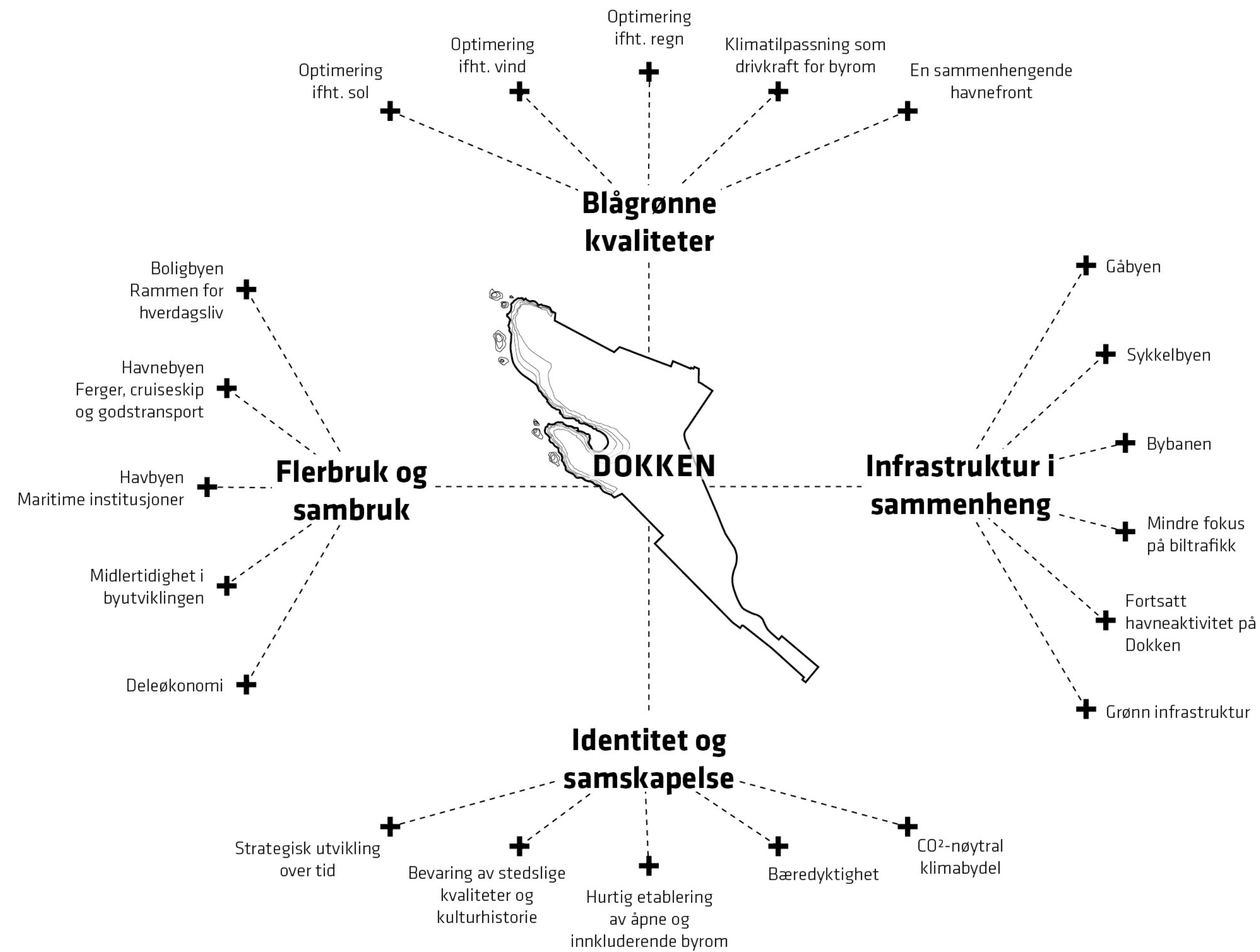


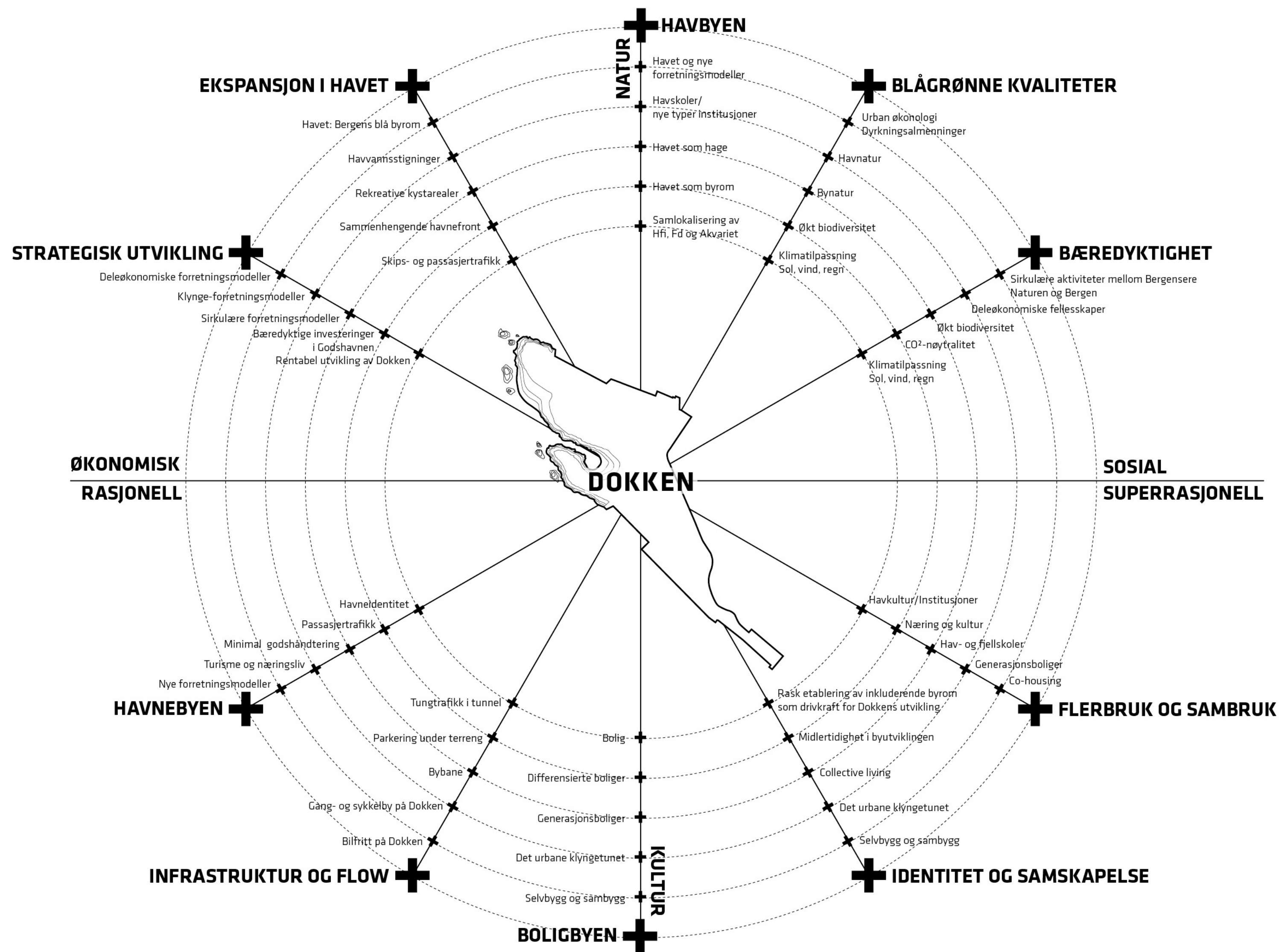
FOKUSOMRÅDER

AMBISJONSKOMPASSET

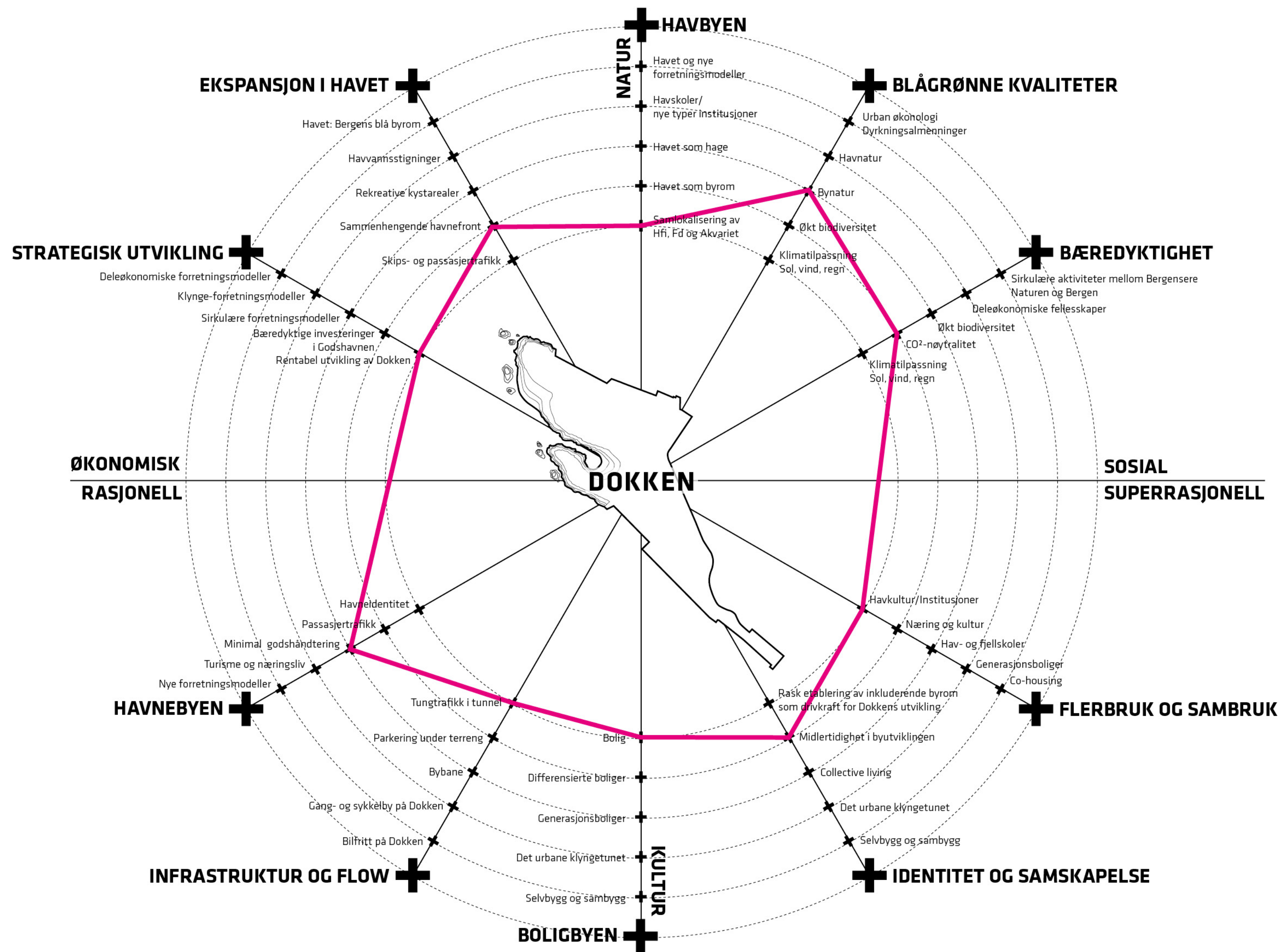
Verktøy til strategisk utvikling

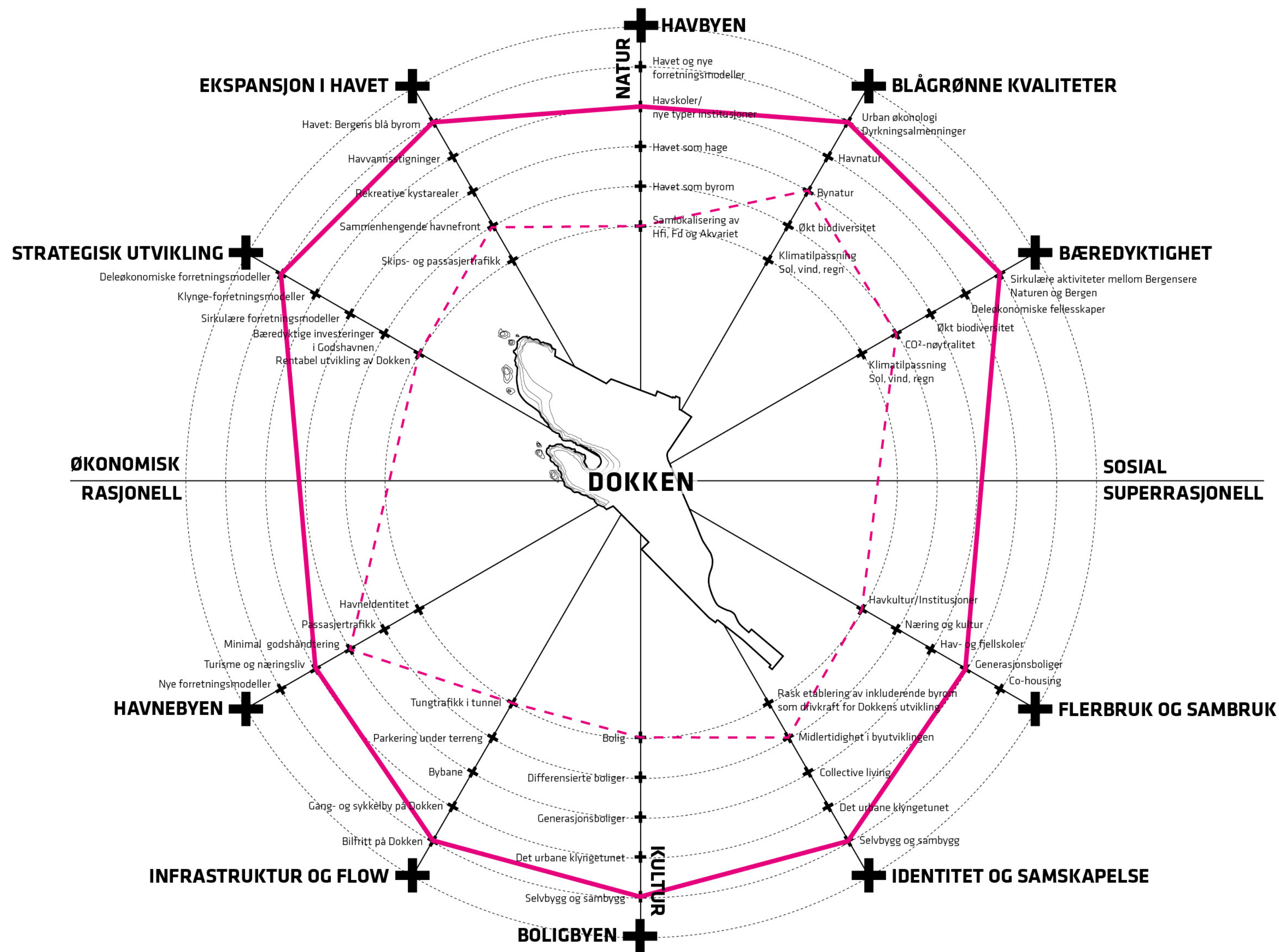






AMBISJONSKOMPASSET





PARTNERSKABSMODELLER

Organisationsforhold og eksempler

+ kort om model:

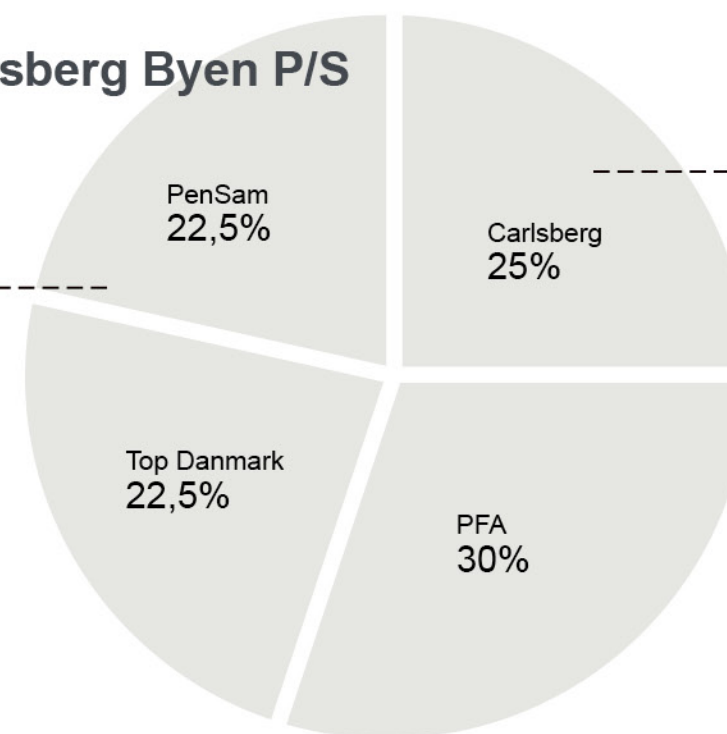
Projektet startede med Carlsberg som ene aktionær. De udviklede byplanen gennem en åben international konkurrence hvor de modtog 231 forslag fra hele verden. I 2007 blev det vindende forslag omdannet til en rammelokalplan. På dette tidspunkt er områdets værdi naturligvis steget, og med baggrund i en række forhold i markedet beslutter Carlsberg at indgå en partnerskabsmodel som vist på digrammet til højre.

Ejerforhold i Carlsberg Byen ApS:
Carlsberg Byen P/S er et selvstændigt selskab, der ejes af Carlsberg (25%), resterende ejerandele er (efter udarbejdelse af rammelokalplan) solgt til 3 pensionskasser.

Forretningsmodellen baserer sig på at udvikle hvert byggeri og byrum inden salg. Carlsbergbyen har derved bygherrerollen på alt byggeri i området.



Carlsberg Byen P/S



+ planforhold

åben international konkurrence
> rammelokalplan udarbejdet af entasis 2007 derefter lokalplanstillæg for hvert delområde fortløbende
> rammelokalplan forholder sig til Københavns Kommunes Kommuneplan

+ eksempel til efterfølgelse: midlertidighed

Carlsberggrunden var indhegnet af et toldhegn, og lå som en prop i et tæt byvæv der var vokset sig tæt omkring byggeriet fra 1900-tallet og fremefter. Da området blev åbnet, var der derved allerede et flyd af nysgerrigt publikum der passerede området. Carlsberg tilbød fra første stund nye byrum, mødesteder, begivenheder, midlertidige lejekontrakter. Københavnerne fik fra start et formål og forhold til bydelen, og der var allerede et massivt 'kundegrundlag' og byliv den dag det første byggeri stod færdigt. Billederne er fra en overdækning (til sodavandskasser) der blev omdannet til en rebsskov.

1 Carlsbergbyen # 2 Thomas B. Trigesgade # 3 Levantkaj

Carlsbergbyen
Bryggerigrund, København

år	2007-2027
lokation	Vesterbro/Valby, København
bygherre	Carlsbergbyen (se org.diagram)
areal m2	618.000 m2

+ eksempel til efterfølgelse: rådgivermodel "carlsbergmodellen"

Carlsbergmodellen er en organisationsmodel for hvert byggeris udførelse, der går ud på at sikre det bedste forhold mellem kvalitet, pris og tid, gennem blandt andet at sørge for:

- kontinuitet i persongalleriet i hele organisationen. Bygherre, arkitekt, ingeniør og entreprenør sidder sammen om bordet fra første skitse.
- at den der har bedste forudsætninger for fasen, styrer den.

FASE 0
Skitseforslag t.o.m dispositionsforslag
Projekteringsledelse hos Arkitekten

FASE 1
Projektforslag (evnt. t.o.m hovedprojekt)
Projekteringsledelse hos Ingeniøren

FASE 2
Hovedprojekt og byggeperiode
Projekteringsledelse hos Totalentreprenøren

Gevinst: Entreprenøren sidder med fra start, og bidrager til projektets udvikling med erfaring og helt konkret byggeteknik og leverandørvalg. Aftalen er betinget af projektet rammer en forudbestemt targetpris der er kendt fra Dag 1.



PARTNERSKABSMODEL/ORGANISATION

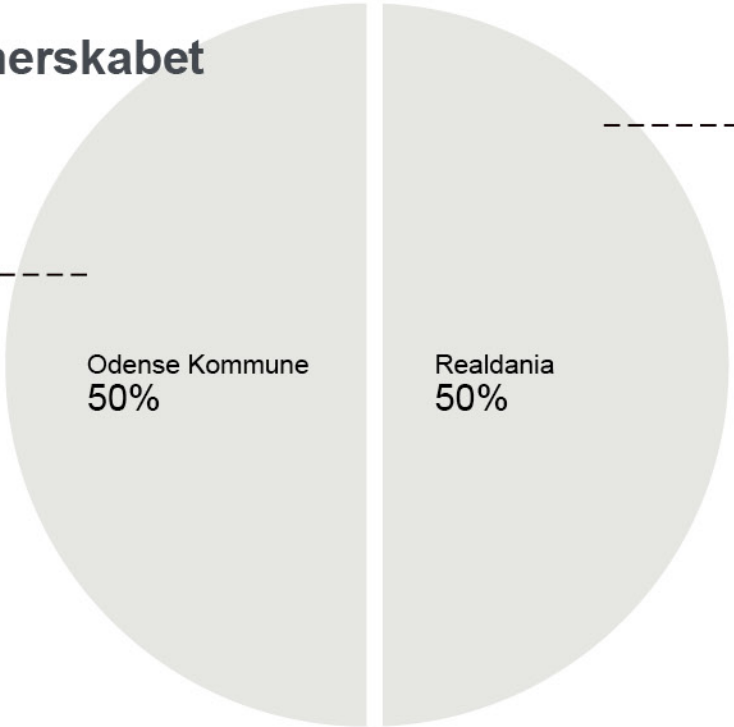


kort om model:

Projektet er i høj grad blevet muliggjort af en donation fra Realdania på 255 mio. kr. Tidligere konkurrencer og forsøg på at sammenbinde bymidten var faldet til jorden, men med det store indskud af hhv. Realdania og Odense Kommune blev projektet endelig til virkelighed fra 2011 og fremefter. Byggeretspriserne har været meget fordelagtige i Odense, som resultat af denne økonomiske løftestang, og den omfattende byggemodning gennem p-kælderen.

Projektøkonomi:	
Realdania indskud:	255 mio.kr.
Odense Kommune indskud: (kommunens indskud kommer fra salg af Odense Energi)	255 mio.kr.
Salg af byggeretter og p anlæg, est. salgspris per januar 2015:	462 mio.kr.
Disponibelt beløb til opførelse af p-anlæg, byrum, infrastruktur, arkæologi, projektløse mm. pr januar 2015:	972 mio.kr.
Eksterne investorer opfører ca. 53.000 m2 bygninger est. værdi:	1.042 mio.kr.
	2.014 mio.kr

Partnerskabet



planforhold

- 1 - 2 - 3 - 411 - 12 konkurrencer om byens sammenlægning, der aldrig blev til noget
- > investering fra Realdania ændrer betingelserne
- > konkurrence nr. 13 afholdes
- > lokalplan på baggrund af konkurrenceforslag udarbejdes af entasis, partnerskabet og kommunen i 2011
- > løses i totalrådgivning 2011-2022, dvs. meget konsistent styring og kontinuerlig persongalleri
- > letbane og gennemgående p-kælder som styrende infrastruktur

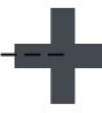


eksempel til efterfølgelse:
INFOBOKSEN, kommunikation og inddragelse



Midt i Odense, og midt i det fremtidige byudviklingsområde, lod Partnerskabet opføre en pavillion kaldet INFOBOKSEN. En signalrød boks med store vinduer og lange åbningstider. INFOBOKSEN er åben for Odensianerne og udstiller en kontinuerlig opdateret bymodel i træ, film, plancher - og en engageret medarbejder der kan svare på spørgsmål og tage imod input.

Projektet var en meget stor ændring af Odenses bykerne, og dertil hørte en stor modstand - så stor at der blev oprettet et politisk parti kun med det formål at få projektet lagt i graven. Infoboksen, den åbne kommunikation og invitation, har med garanti været medvirkende til den store positivitet der knytter sig til bymidtens transformation i dag.



eksempel til efterfølgelse:
fordele ved up-front investering

Helt særligt for Thomas B. Thrigesgade projektet er at hele bydelen er bygget ovenpå en gennemgående parkeringskælder, i stedet for en firesporet vej, og langs med et nyt letbane-tracé. Infrastrukturens præmisser har betydet store investeringer up-front, og har videre betydet at hvert byggeplot er planlagt ned til mindste detalje på forhånd. Denne præmis kunne man frygte stod i vejen for en levende plan der kunne udvikle sig som tiden går, men i bagespejlet må konkluderes at den store millimeterpræcision har givet et helstøbt og velindpasset bymiljø, uden mulighed for kompromissøgende dispensationer i sidste øjeblik.

Hvert byggeris byggegrund havde ved køb af byggeret både lastpunkter beregnet på en bestemt vægt/højde og installationer ført frem og dimensioneret.

1 Carlsbergbyen # 2 Thomas B. Thrigesgade # 3 Levantkaj



Thomas B. Thrigesgade
Sammenbygge bymidte henover 4 spors biltracé,

år	2011-2026
lokation	Odense bykerne
bygherre	Partnerskabet Odense Kommune + Realdania
areal m2	57.000 m2 + 28.000 p-kælder + byrum



PARTNERSKABSMODEL/ORGANISATION

læs mere: fragadetilby.dk



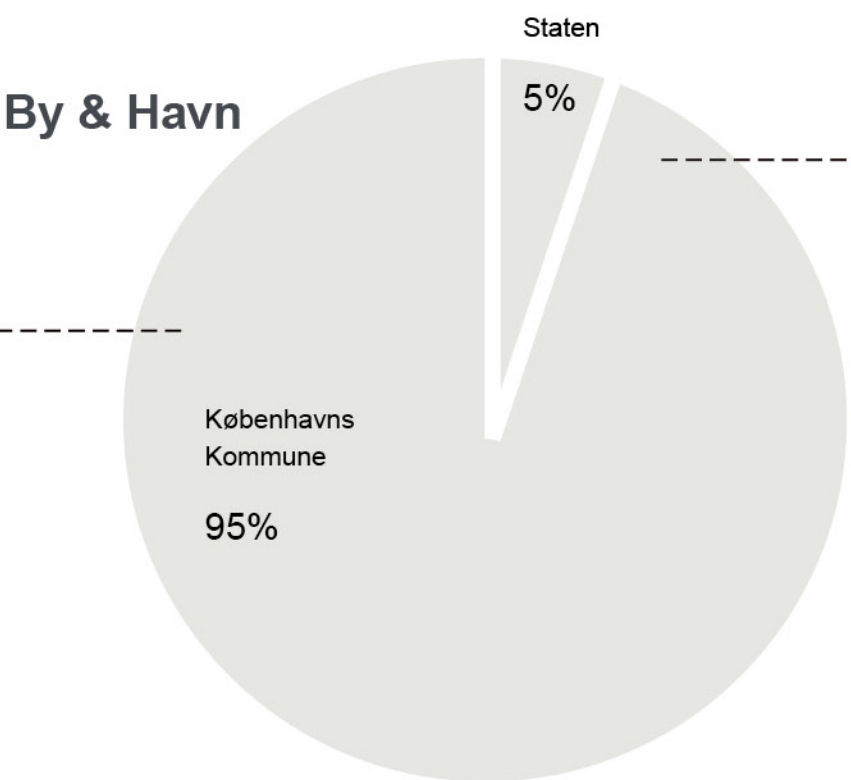
kort om model:

By & Havn er et udviklings- og driftsselskab, der leverer lang-sigtet og helhedsorienteret byudvikling og tager ansvar for at skabe sammenhængende og velfungerende bykvarterer, bl.a. Ørestad og Nordhavn.

Indtægter fra By & Havns aktiviteter går til fælles goder som f.eks. at betale større infrastrukturprojekter i København – herunder metroen samt byrum, kajstrækninger, brygger, parker og initiativer i de nye bykvarterer.

By & Havn er ejet i fællesskab af Københavns Kommune (95 procent) og Staten (5 procent) og drives på et forretningsmæssigt grundlag. Dette ejerskab giver By & Havn et langsigtet perspektiv og betyder, at By & Havn sikrer, at byen ikke udvikles fra grund til grund, men til fremtiden – bykvarter for bykvarter.

Ejerforholdet har ændret sig undervejs - By og Havn startet under navnet 'Metroselskabet' og staten havde den største ejerandel.



planforhold

konkurrence om masterplan 2008

- > rammelokalplan: Nordhavn helhed, COBE 2011
- derefter lokalplanstillæg for hver zone fortløbende
- lokalplan, igangværende, entasis 2017-
- > nye konkurrencer for delområderne
- 2018 - Levantkaj - entasis vinder
- > lokalplan under udarbejdelse
- > metroforbindelse og samtidige udviklingsprojekter i havnen



eksempel til efterfølgelse: modig karaktérfuldhed

Havnekarakter og ny bytypologi - By og Havn efterspurgte i konkurrenceprogrammet en ny bytopologi. Københavns byudviklingsområder havde på dette tidspunkt udelukkende været udformet som versioner af karrébyen, med et semi-privat/ semi-offentlige gårdrum.

Til trods for den direkte opfordring, var fire af fem forslag udformet som en karréby. Det sidste forslag, fra entasis, var bygget op omkring motiver fra containerterminalen, og krævede en helt ny bymæssig indretning af offentlige og private, urbane og grønne rum.

By og Havn valgte karaktérfuldheden og en bytopolgi der vokser ud af det havnemiljø den erstatter. Et modigt valg, og et berigende tilskud til viften af bymiljøer i København.



1 Carlsbergbyen # 2 Thomas B. Trigesgade # 3 Levantkaj



Levantkaj

Bryggerigrund, København

år	2017-20XX
lokation	Nordhavn, København
bygherre	By og Havn (se org.diagram)
areal m2	505.000 m2 + landskab



eksempel til efterfølgelse: model for grundetage

Hvad byder en smut ned på gaden?

Hvad enten man bor, arbejder eller besøger et nyt byudviklingsområde, er det afgørende for bylivets potentialer at der er liv og røre. Mennesker på gaden avler flere mennesker på gaden. Mennesker på gaden giver godt butiksliv. Godt butiksliv giver flere mennesker på gaden. Det hele handler om hvad der foregår i øjenhøjde. Og siddehøjde.

Helt exceptionelt for Nordhavnen er, at hver købsaftale indeholder en passus om at By og Havn køber tilbage vigtige arealer i grundetagen. NREP udvikler derefter detailhandelskonceptet samlet, og kan koregrafere det 'perfekte' forløb af butikker, restauranter og andre tilbud.

- En aftale som denne er ikke set før. I Århusgadekvarteret kombineres fordelene ved en handelsgade som for eksempel Gl. Kongevej med hyggelige, selvstændige butikker og caféer – med fordelene ved butikscentret, der typisk har fælles ejerskab, et varieret mix af butikker, fælles markedsføring og så videre.



PARTNERSKABSMODEL/ORGANISATION

læs mere: byoghavn.dk

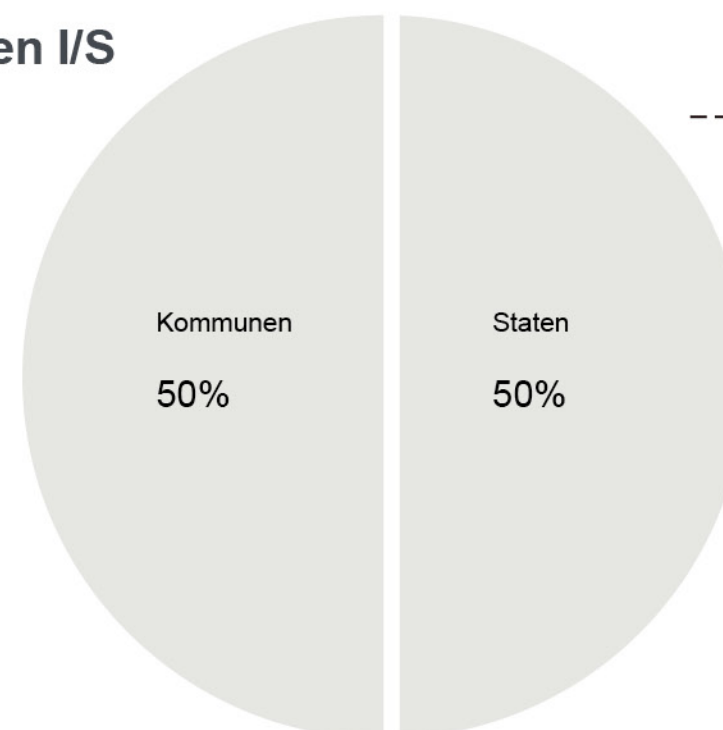
+ kort om model:

Lynetteholmen er et Københavnsk kinderæg, med flere kobledede løsninger: Jorddepot, klimasikring, landudvidelse, bynær byudvikling, rekreative arealer, biodiversitet og infrastruktur.

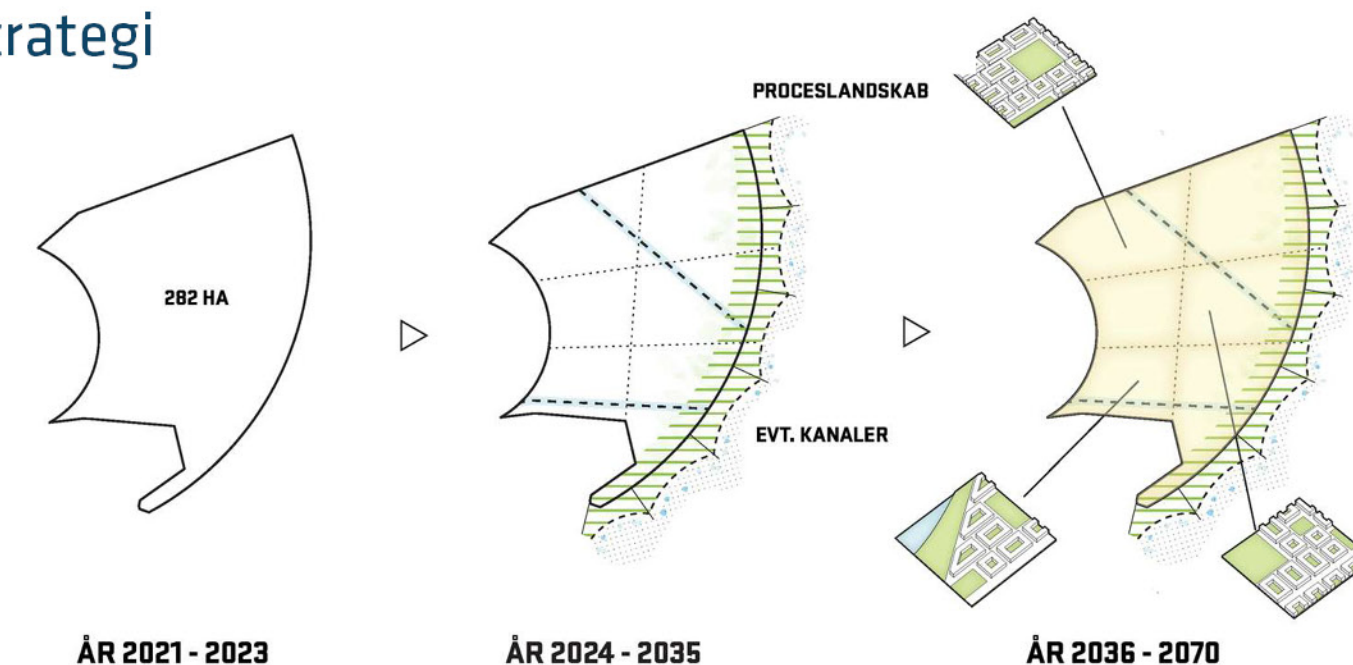
Med en principaftale mellem staten og Københavns Kommune om Lynetteholmen, er de første skridt taget mod en helhedsorienteret og langsigtet plan for Københavns udvikling.

Der oprettes et nyt selskab, Lynetteholmen I/S, som ejes 53% af By&Havn (der ejes af Københavns Kommune 95%, Staten 5%) og 47% af den danske stat. Derved er ejerskabet ligeligt fordelt mellem Københavns Kommune og Staten.

Lynetteholmen I/S



+ planstrategi



+ eksempel til efterfølgelse: kostneutral landudvidelse

Der er årligt ca. 2,7 mio. ton jord der skal deponeres i Københavnsområdet. Det vil tage 30-40 år at opfylde Lynetteholmen.

Anlægning af øen finansieres ved at modtage jorden mod betaling under almindelige markedsvilkår.

Det nye landareal skaber areal og indtjening til mange årtiers byudvikling, og giver også plads til markante trafikale forbedringer for hele københavn.

Øen giver plads til omkring 35.000 indbyggere på sigt og lige så mange arbejdspladser. Der forventes at bygges 20.000 boliger og 25% bliver almene boliger.

4 Lynetteholmen



Lynetteholmen Klimasikring og jorddepot, København

år	2020-2070
lokation	Øresund, København
bygherre	Kommune og stat (se org.diagram)
areal m2	2.820.000 m2

+ eksempel til efterfølgelse: klimasikring og rekreative arealer

For at sikre København mod stigende havvand og stormflod skal kysten hæves adskillige meter. Ved at hæve kysten på det nye areal, kan de historiske kajkanter bevares i indre København,

Samtidig skaber øen mulighed for store nye rekreative områder til alle københavnere, og giver plads til naturudvikling og nye typer bæredygtig byudvikling.

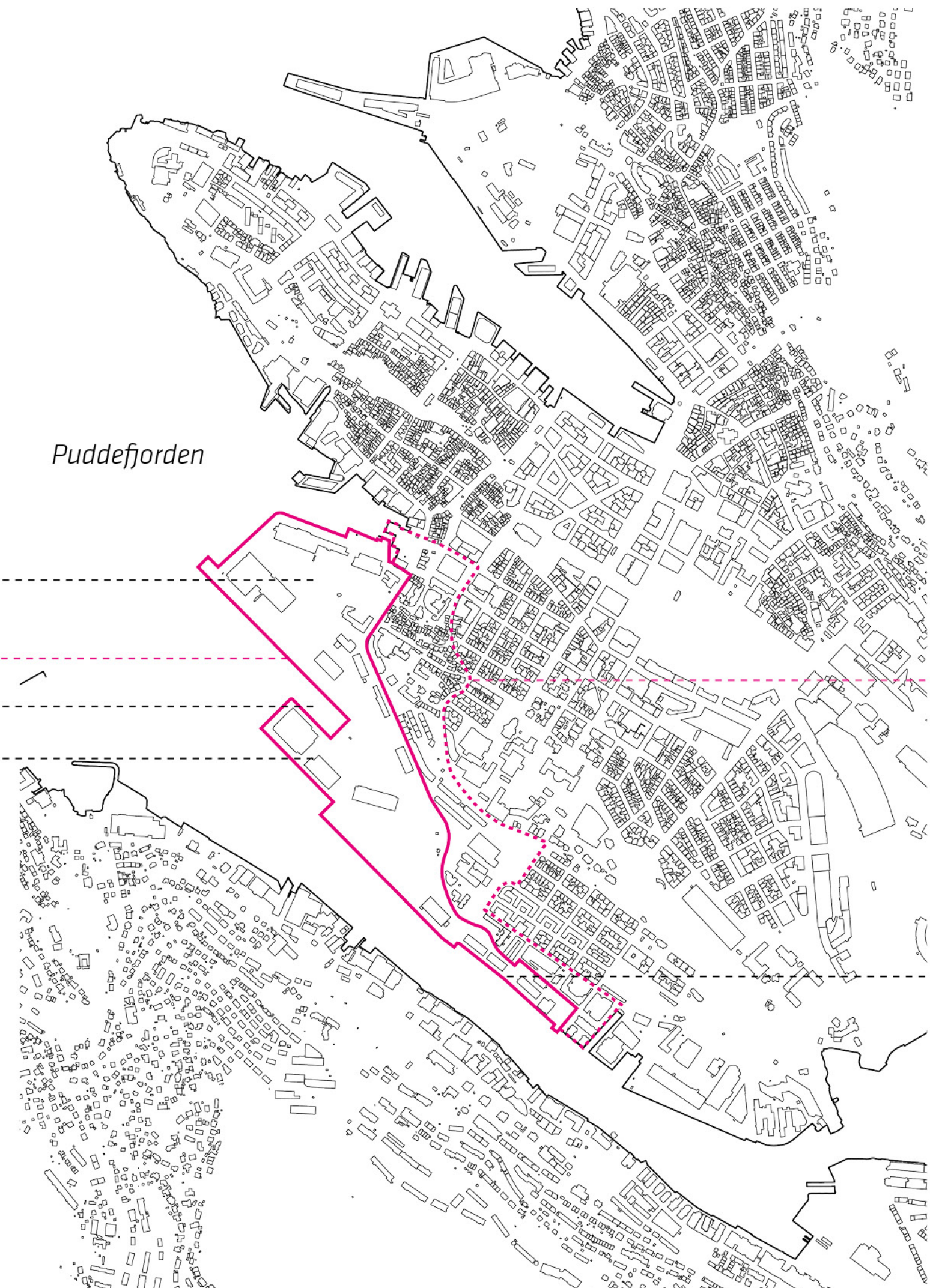


[læs mere: byoghavn.dk](https://byoghavn.dk)

PARTNERSKABSMODEL/ORGANISATION

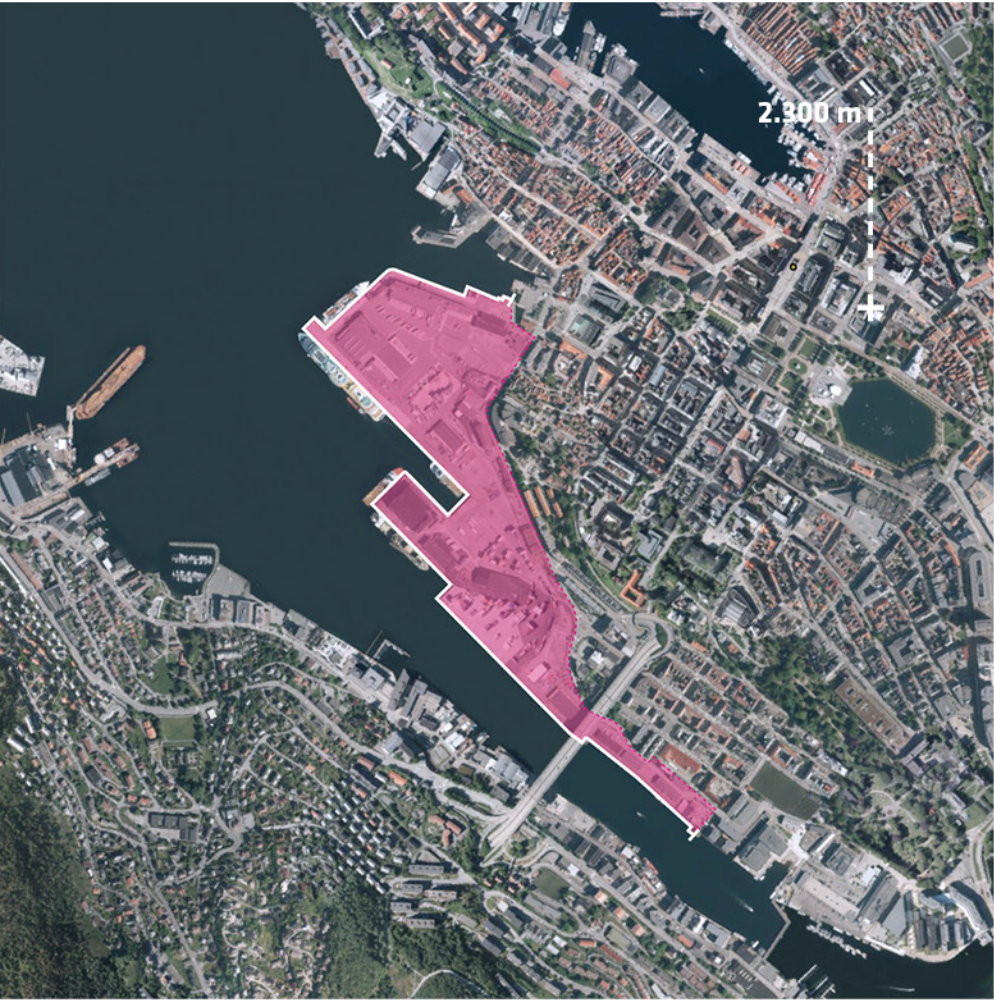
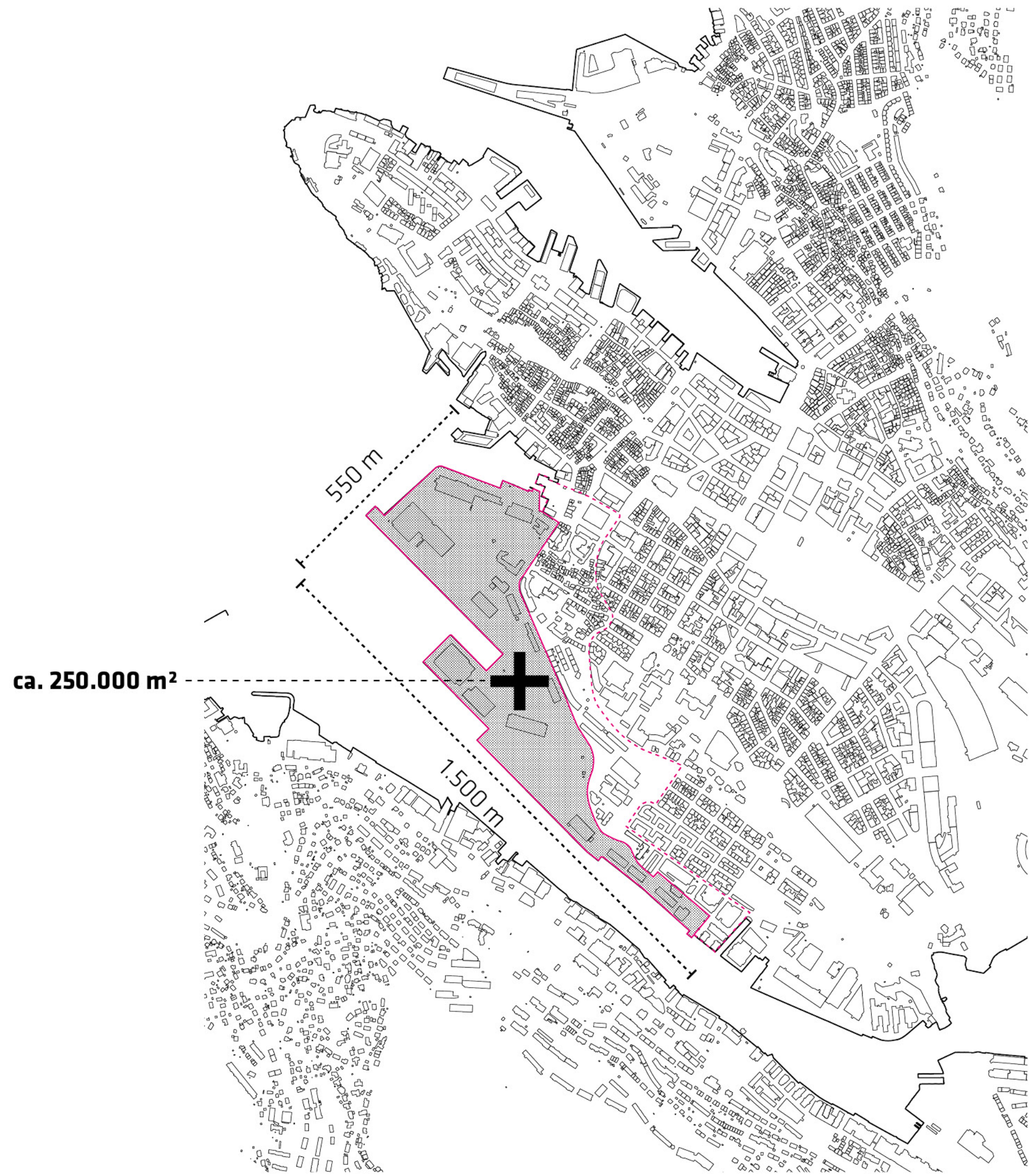
ANALYSE OG DELKONKLUSJONER

Designprinsipper for regenerativ byutvikling på Dokken



Dokken

LOKASJON



BERGEN



STAVANGER



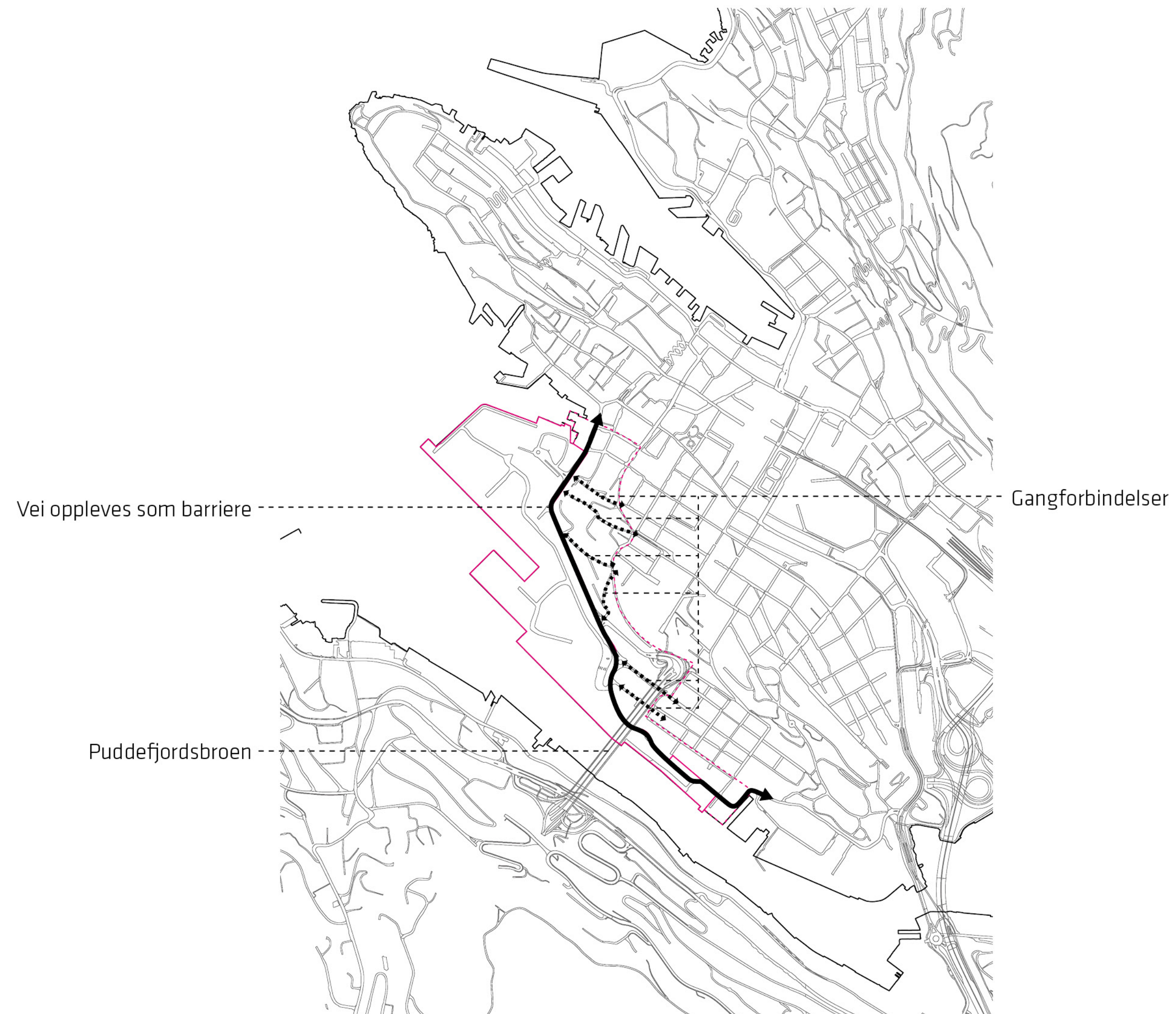
OSLO



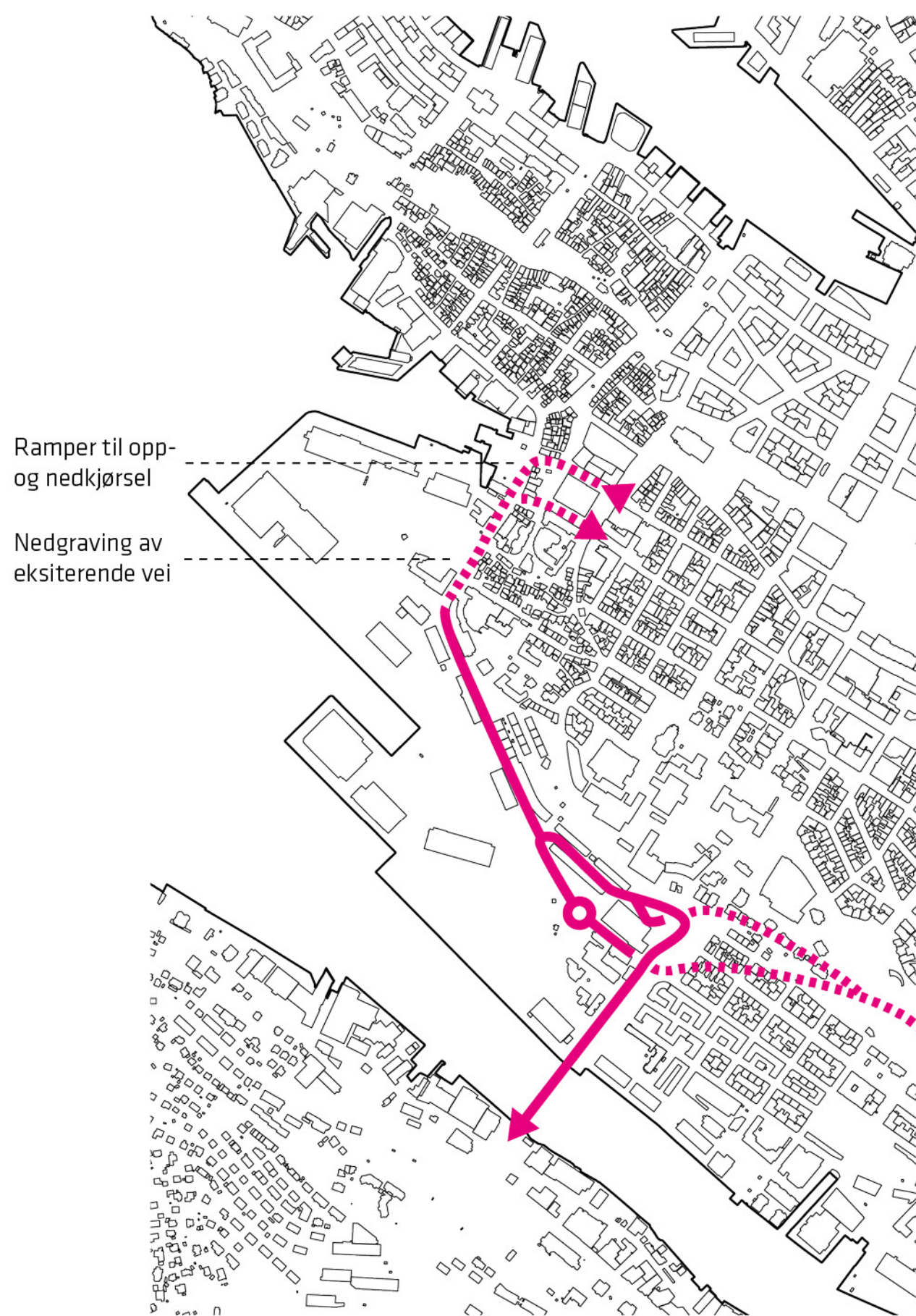
KRISTIANSAND

Markert kystlinje: 2.300 meter
Areal: ca. 250.000 m2

DIMENSJONER



INFRASTRUKTUR



SMALL

Nedgraving av Torborg Nedreaas' gate mellom Dragefjellsskolen og Sukkerhusbryggen



MEDIUM

Anlegg av bytunnel med inngang etter Dragefjellsskolen



LARGE

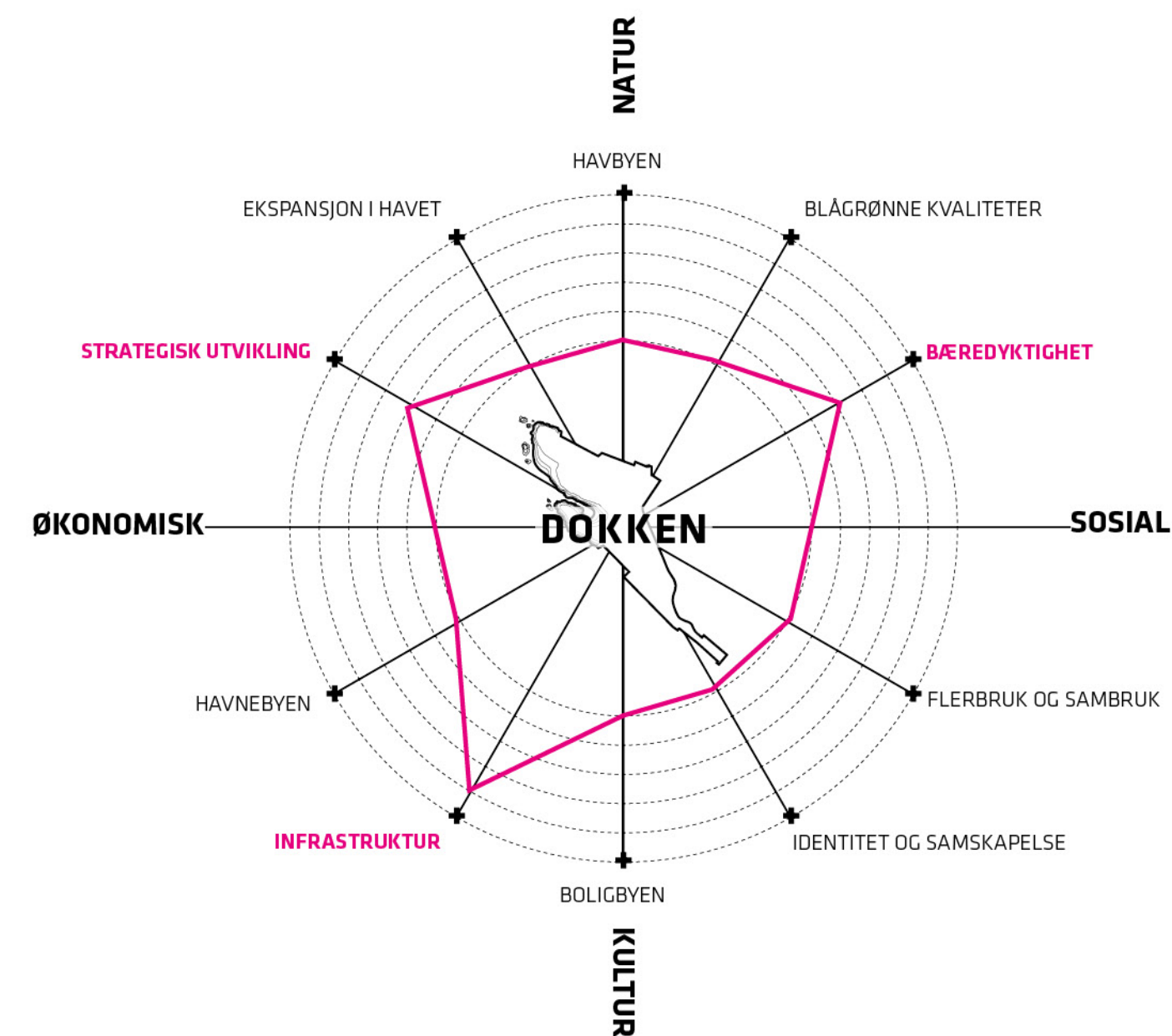
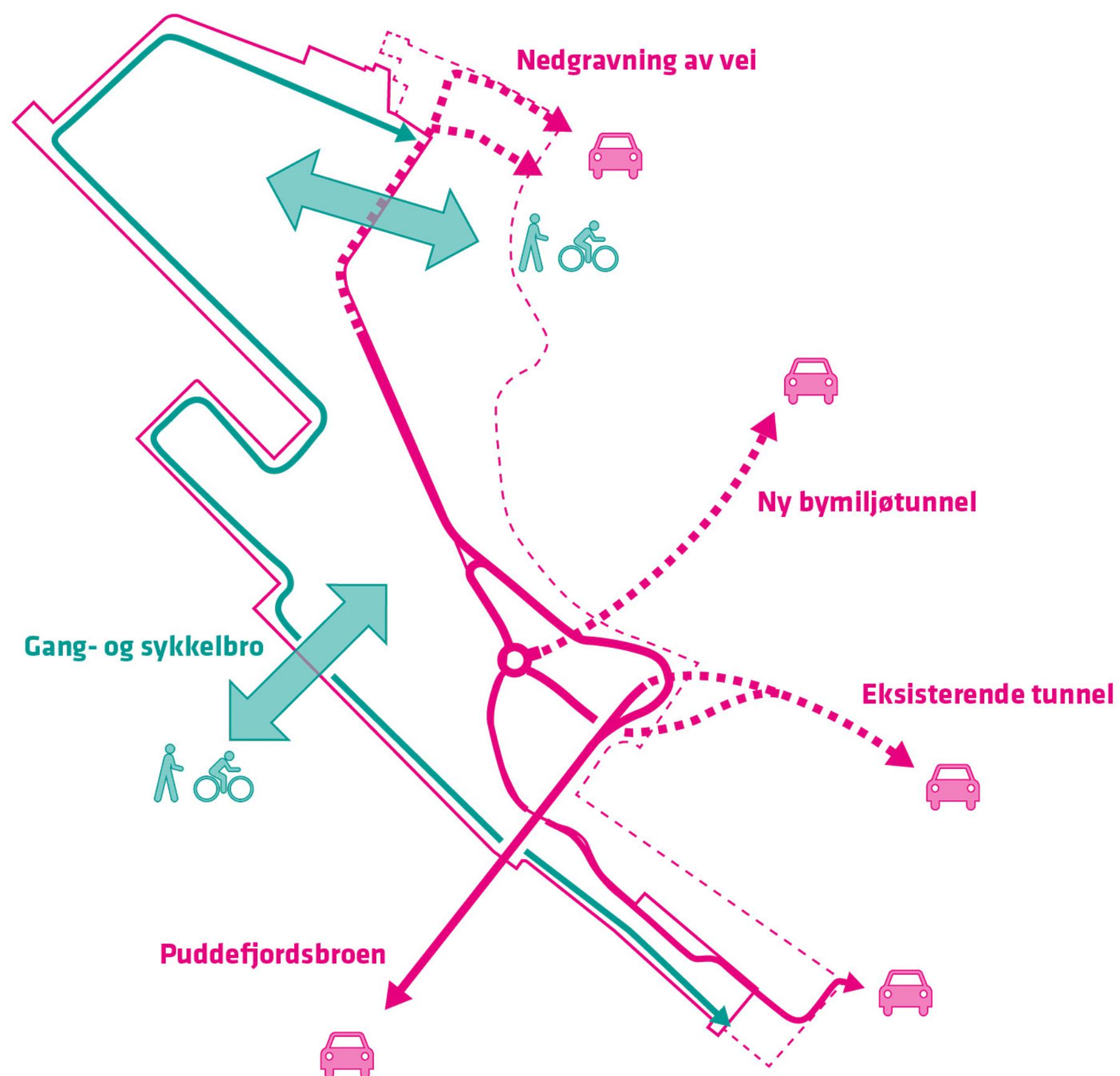
Anlegg av bytunnel med inngang ved Gassverksbygningen



EXTRA LARGE

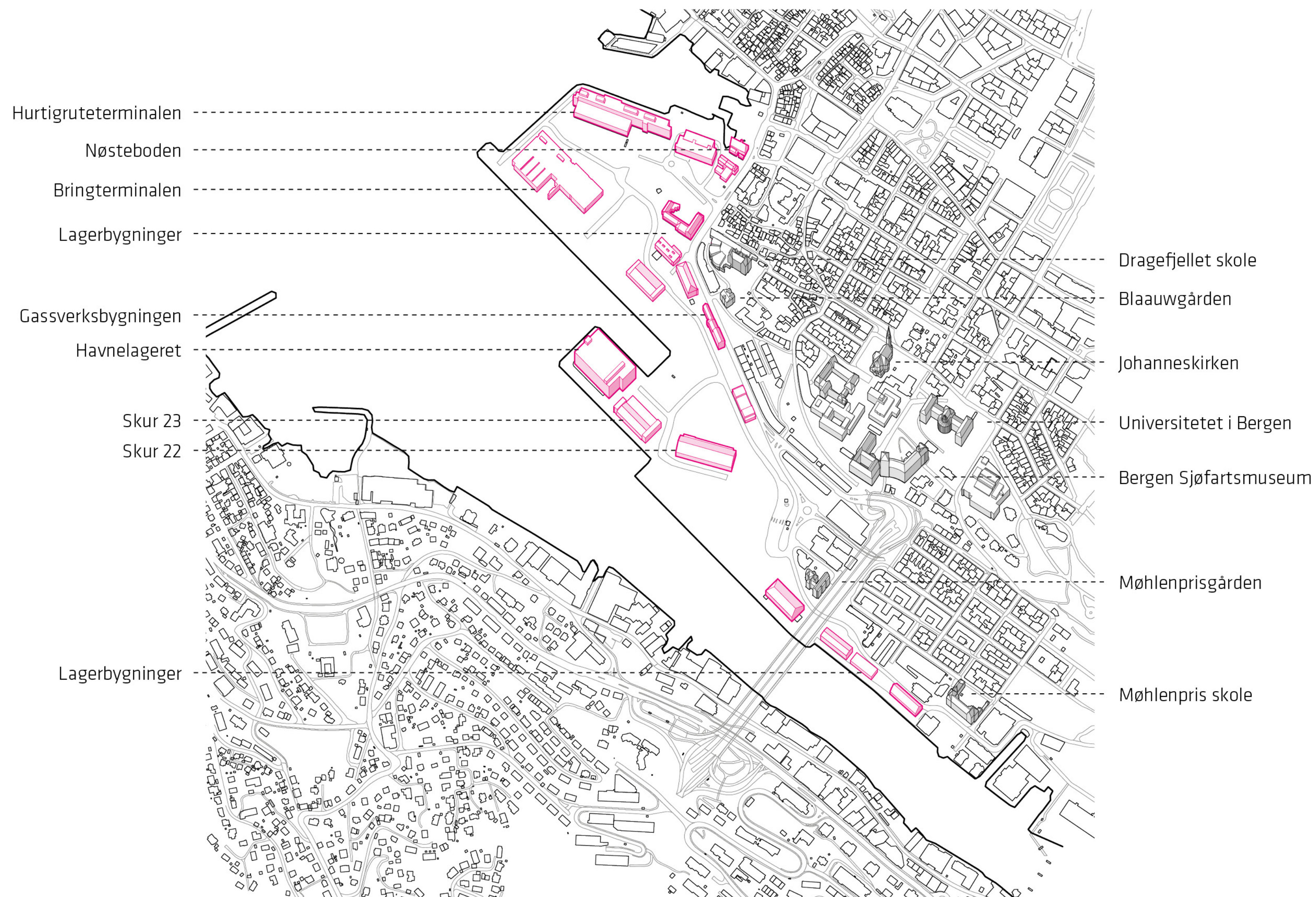
Anlegg av bytunnel med inngang i den forlatte jernbanetunnelen

OMLEGGING AV TRAFIKK



- + Dokken kobles naturlig sammen med resten av Bergen
- + Trafikken fra Torborg Nedreaas' gate ledes i nedgravd vei og tunnel
- + Dokken er en bilfri bydel
- + Bæredyktig mobilitet hvor kollektiv trafikk og syklistar fremmes

DELKONKLUSJON: INFRASTRUKTUR



EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE

Hurtigruteterminalen

Nøsteboden

Lagerbygning

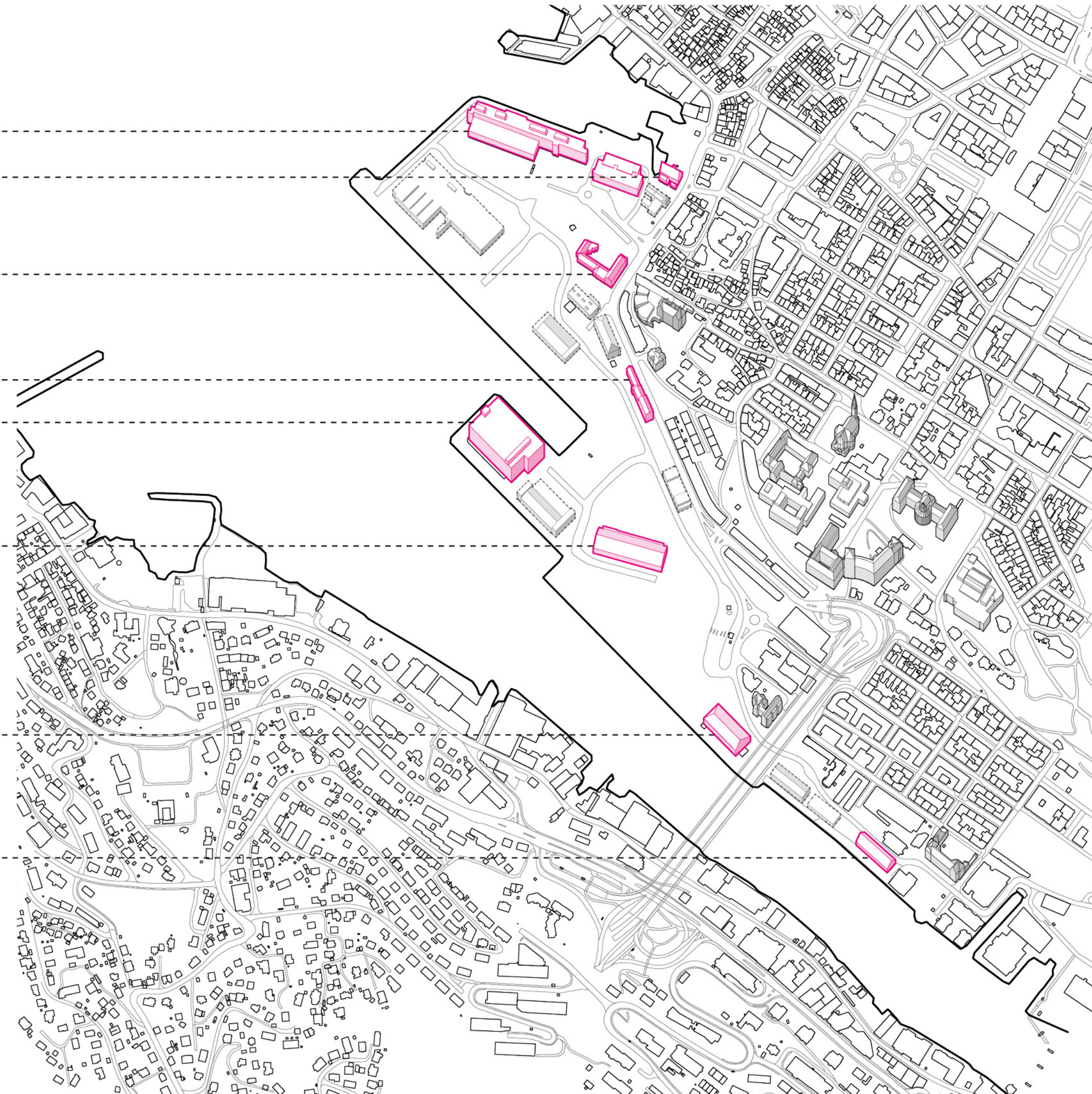
Gassverksbygningen

Havnelageret

Skur 22

Lagerbygning

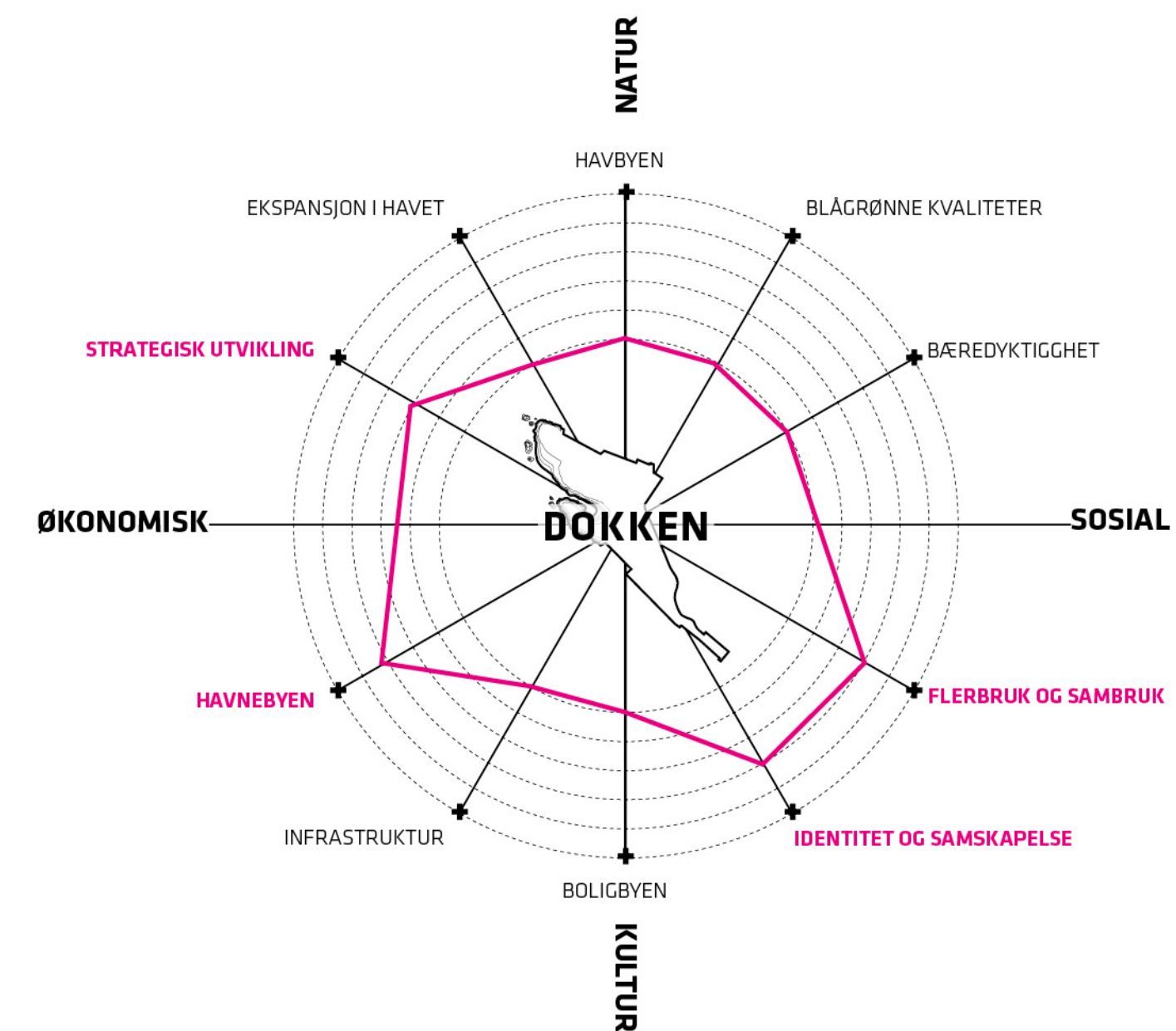
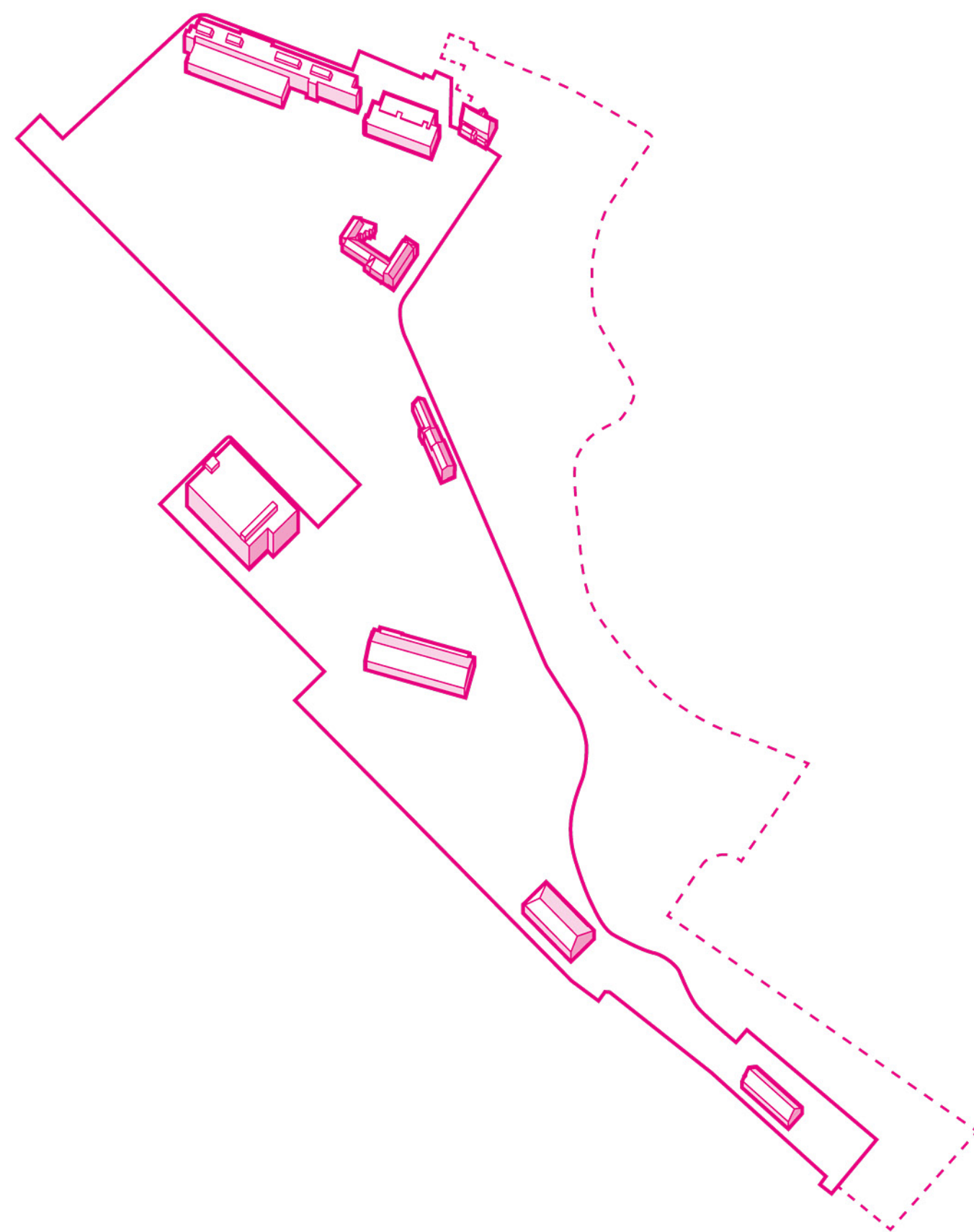
Lagerbygning



UTVALGTE BYGNINGER

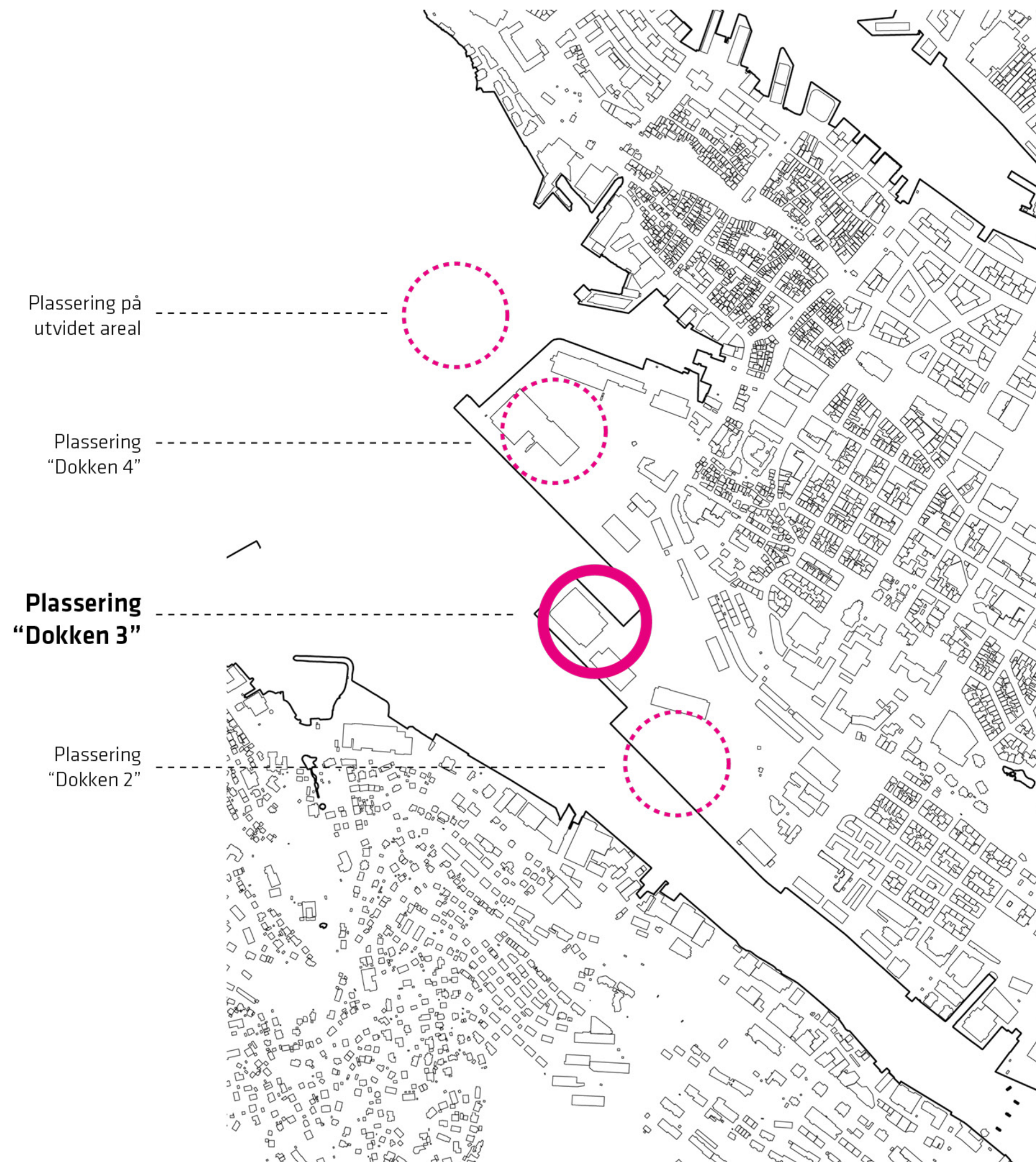


STEMNINGSBILDER



- +** Identitetsskapende industribygninger viderefører Dokkens karakter
- +** Bygningsmassen transformeres for å imøtekomme ny bruk
- +** Bevarte bygninger danner peilemerker i området

DELKONKLUSJON: TRANSFORMASJON



AREAL

Samlet totalareal: mellom 40.000 til 50.000 m²

PROGRAM

- Akvariet
- Havforskningsinstitutt
- Fiskedirektoratet

KRAV

- **Ønsker å ligge nær kai**
- **Bør ha kaiplass i nærheten for besøk av forskningsskip**
- Skal etableres tidlig
- Tomten skal kunne romme et bygg på 40.500 m² BTA.
- Tomten skal være i størrelsesorden 10 daa.

PREMISSER FOR UTVIKLING

- **Ingen lukket campus**
- **Ingen høyhus (over 35 m)**
- **Aktiv 1. etasje**
- Flerfunksjonalitet
- Finmasket gatenett
- Muligheter for videre fylling
- Klarert byggegrunn uten forurensning
- Tidlig utbygging må ikke komme i konflikt med senere utvikling av området

PROBLEMATIKK

- Havforskningsinstituttet (HI) er i dag spredt på 10 ulike bygg i Nordnesområdet og har et stort behov for bedre og mer hensiktsmessige bygg og lokaler med nærhet til dypvannskai for havforskningsskipene.

HFI+FD+AKVARIET



EKSEMPLER PÅ TRANSFORMASJON



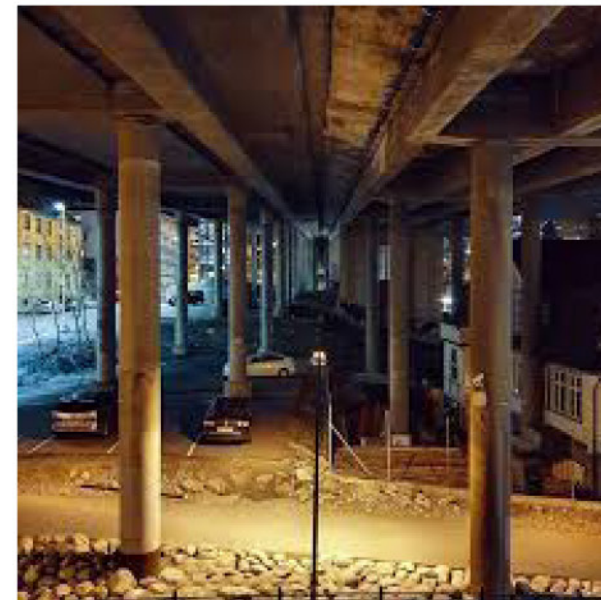
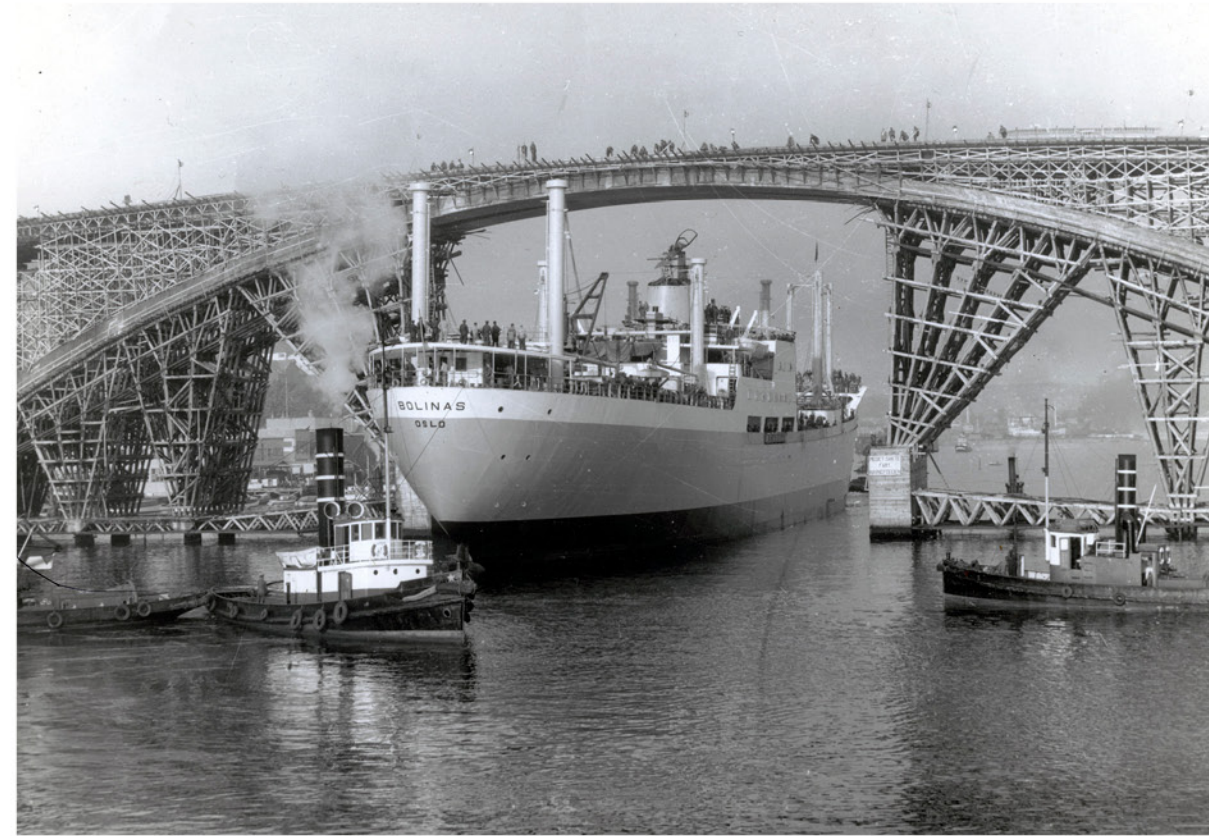
MIDLERTIDIG BRUK



Carlsberg referencer.
Udnytte eksisterende
strukturer til nye attraksjoner
med stor tiltrekningsværdi.



Å utnytte eksisterende
strukturer, til et startskudd
for nye besøk og publikum
til Dokken.



Å vende det værste til det
beste. Et skummelt sted blir
barnefamilienes foretrukne
lekeplass.

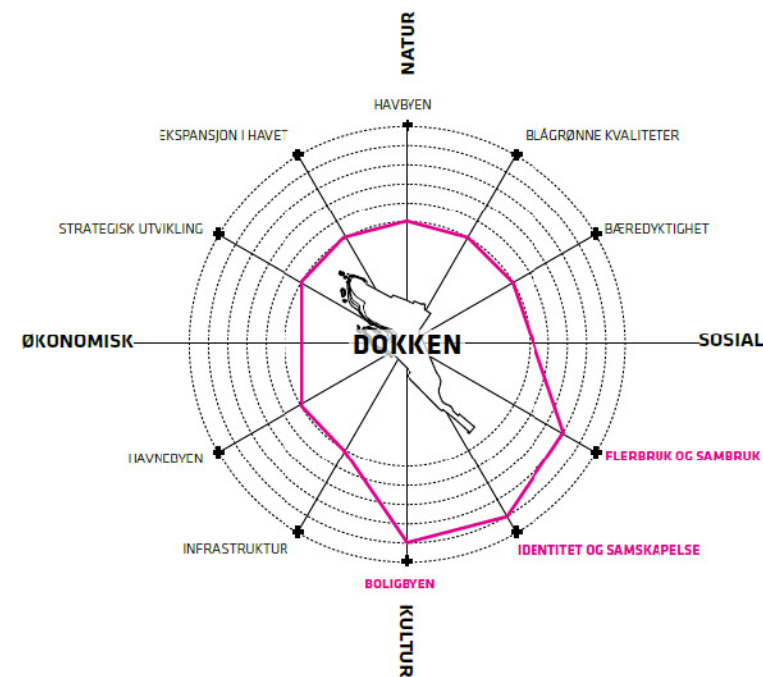
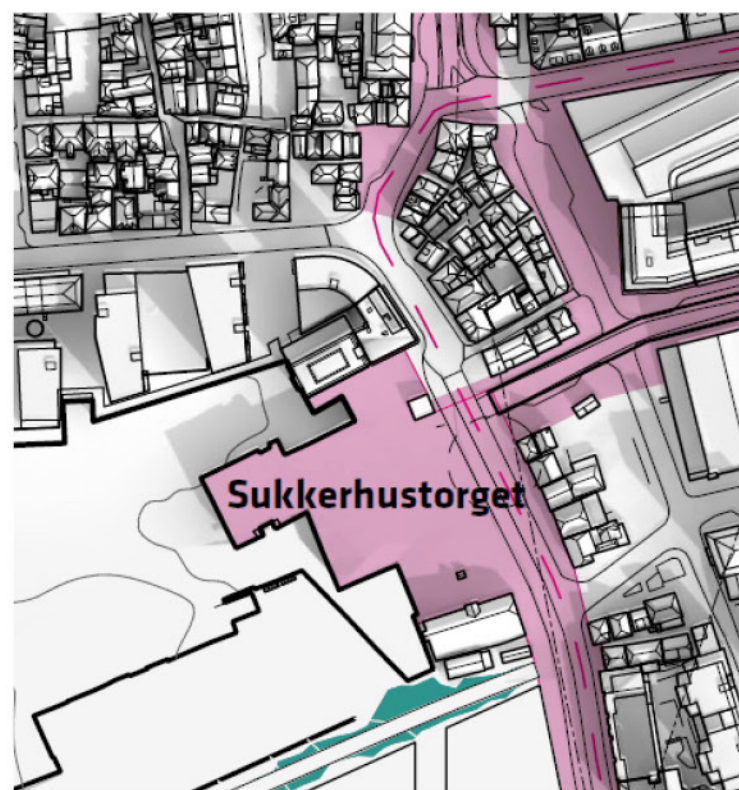


Å skape stor synlighet og tegn på forandring.

Dokkens Dissearium



MIDLERTIDIG BRUK



By-raffinaderiet på Sukkerhustorvet

Et rafinneri raffinerer råmaterialer til brukbare produkter, dette gjøres spesielt ved destillasjon. Et idé destilleri, renser og forfiner alle behov og potensialer til er klart, forankret og Bergens bybilde.



En klynge paviljonger møblerer Sukkertorvet, noen med fast innhold andre man kan søke i perioder etter et pop-up konsept.

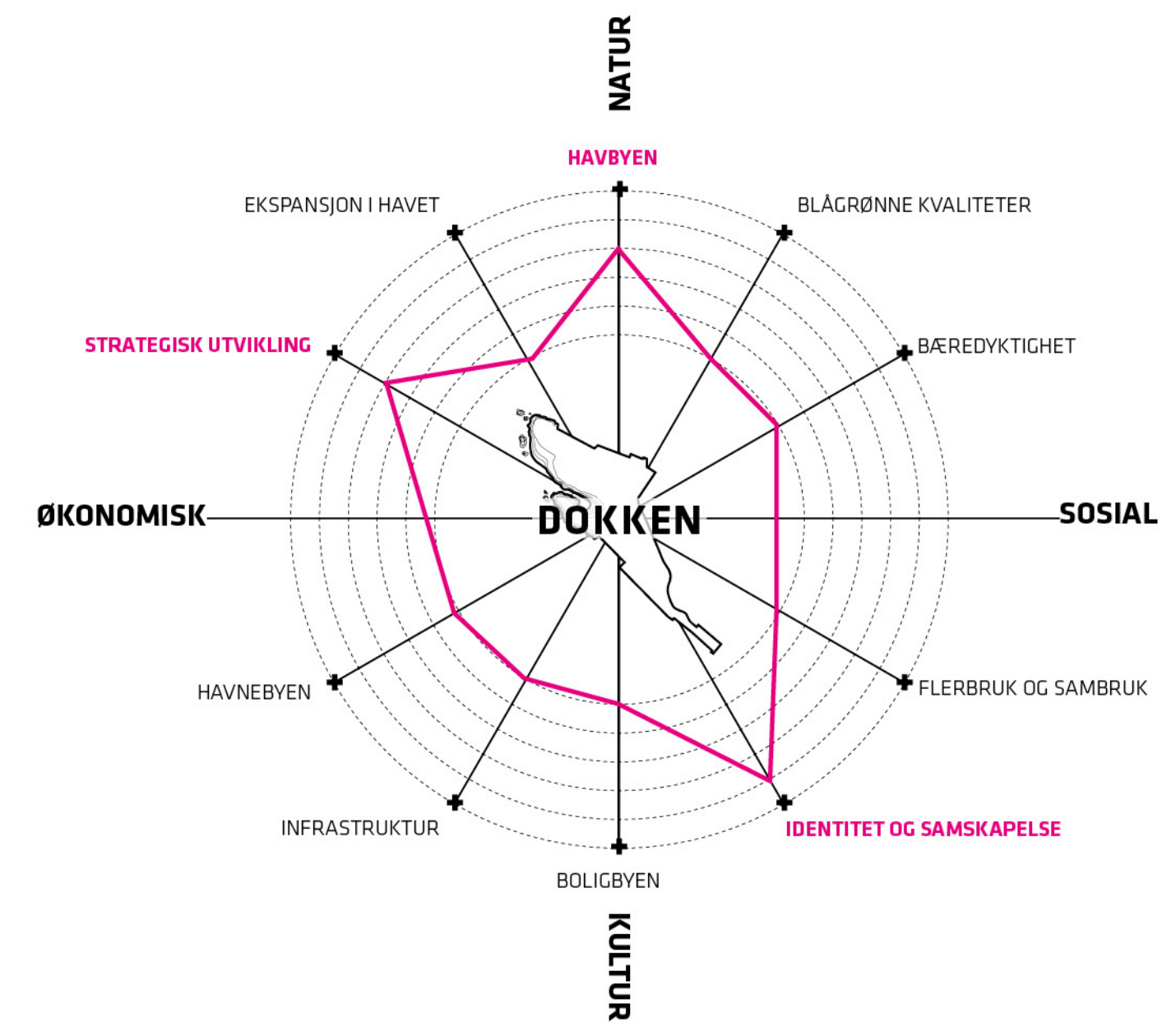
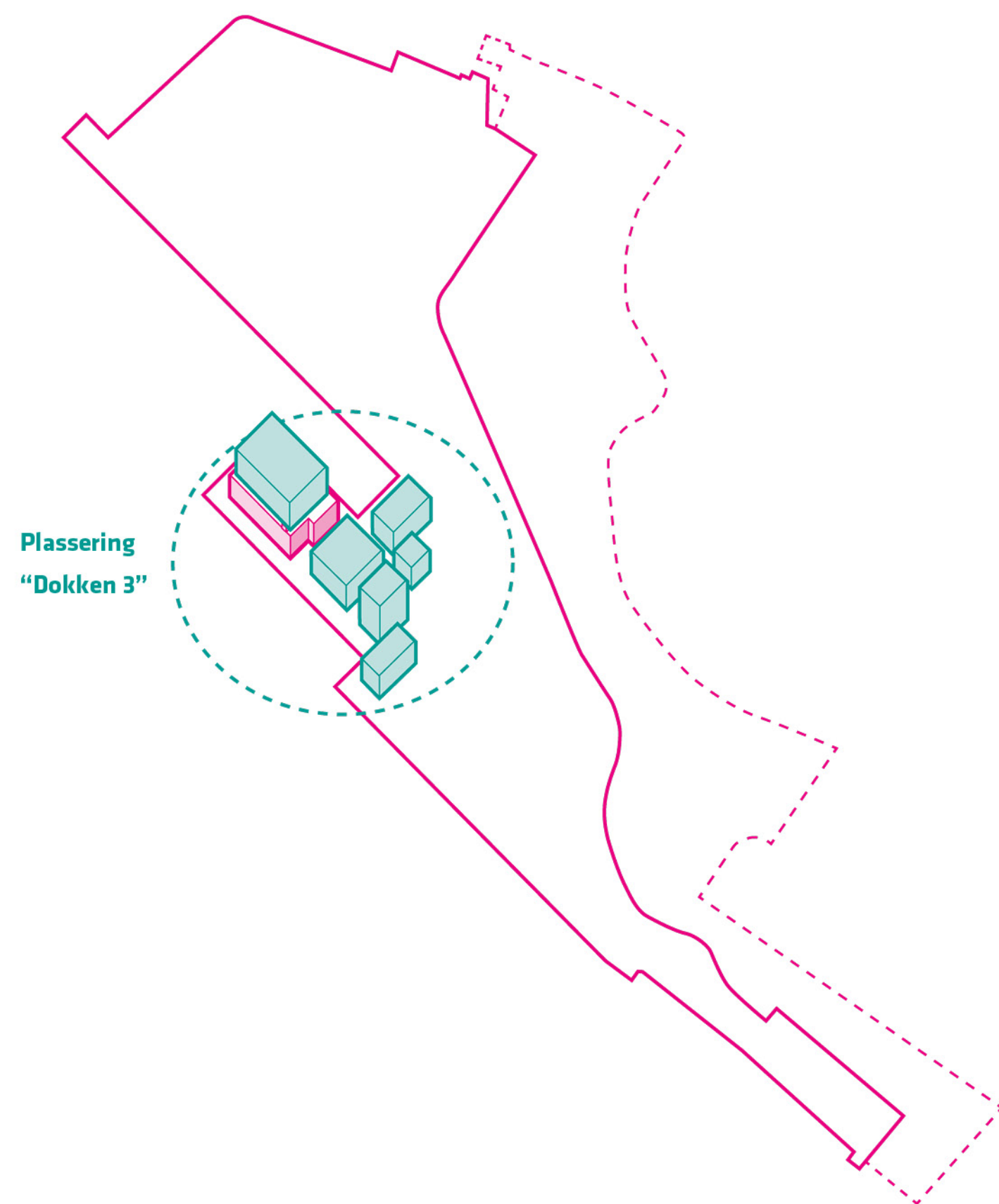
By-raffinaderiet og Dokkens Dissearium en stor magnet i hver ende av Dokken utgjør startskuddet for de midlertidige aktiviteter på Dokken.



By - lab
Borgerforslag utvikles i BAS-prosjekter
Fotokonkurranse i BT om Dokkens nåværende kvaliteter.
Audio guide rundtur
Fortløpende oppdatert materiale.
Materialebank og gjenbruk.
Portal til andre midlertidige aktiviteter på Dokken.

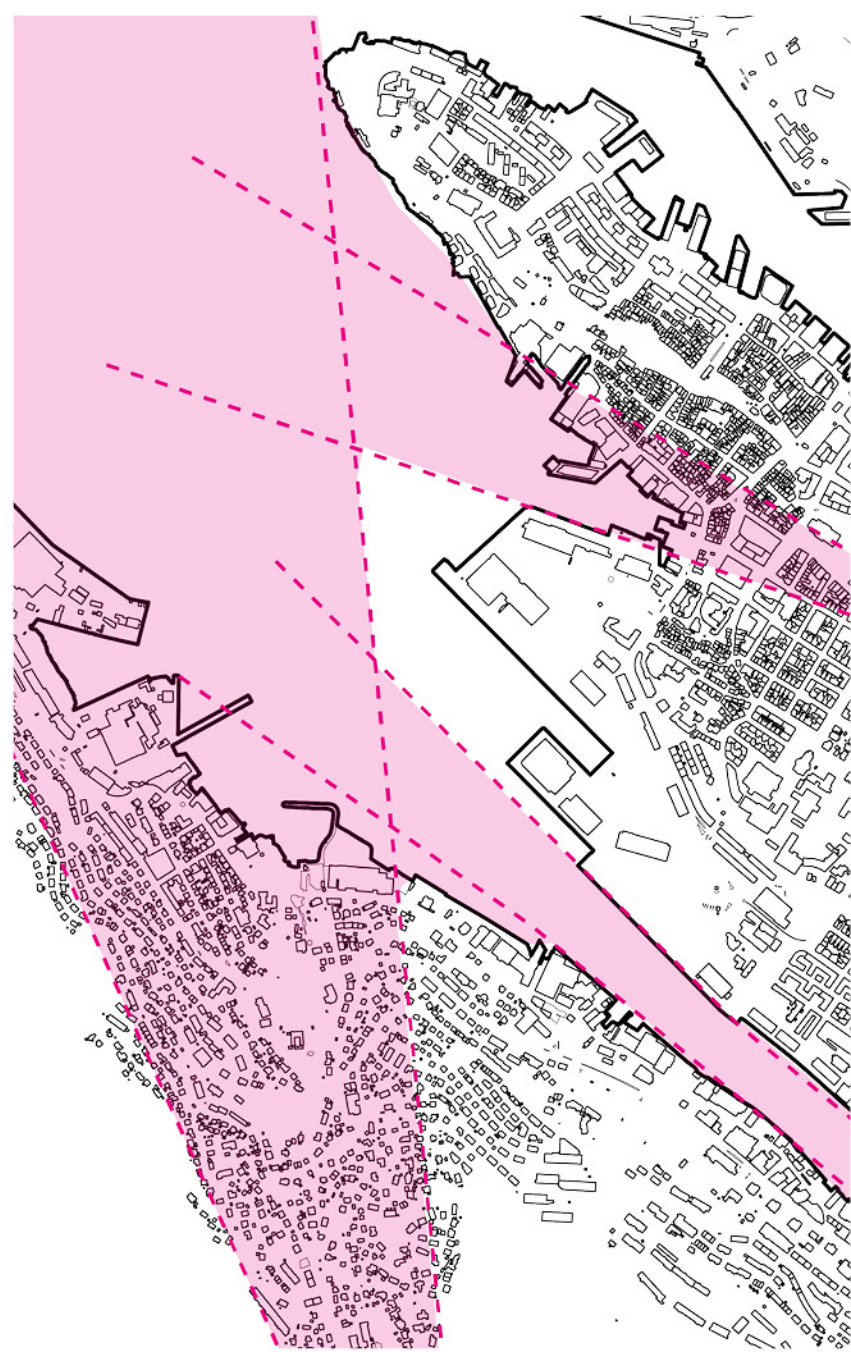


MIDLERTIDIG BRUK



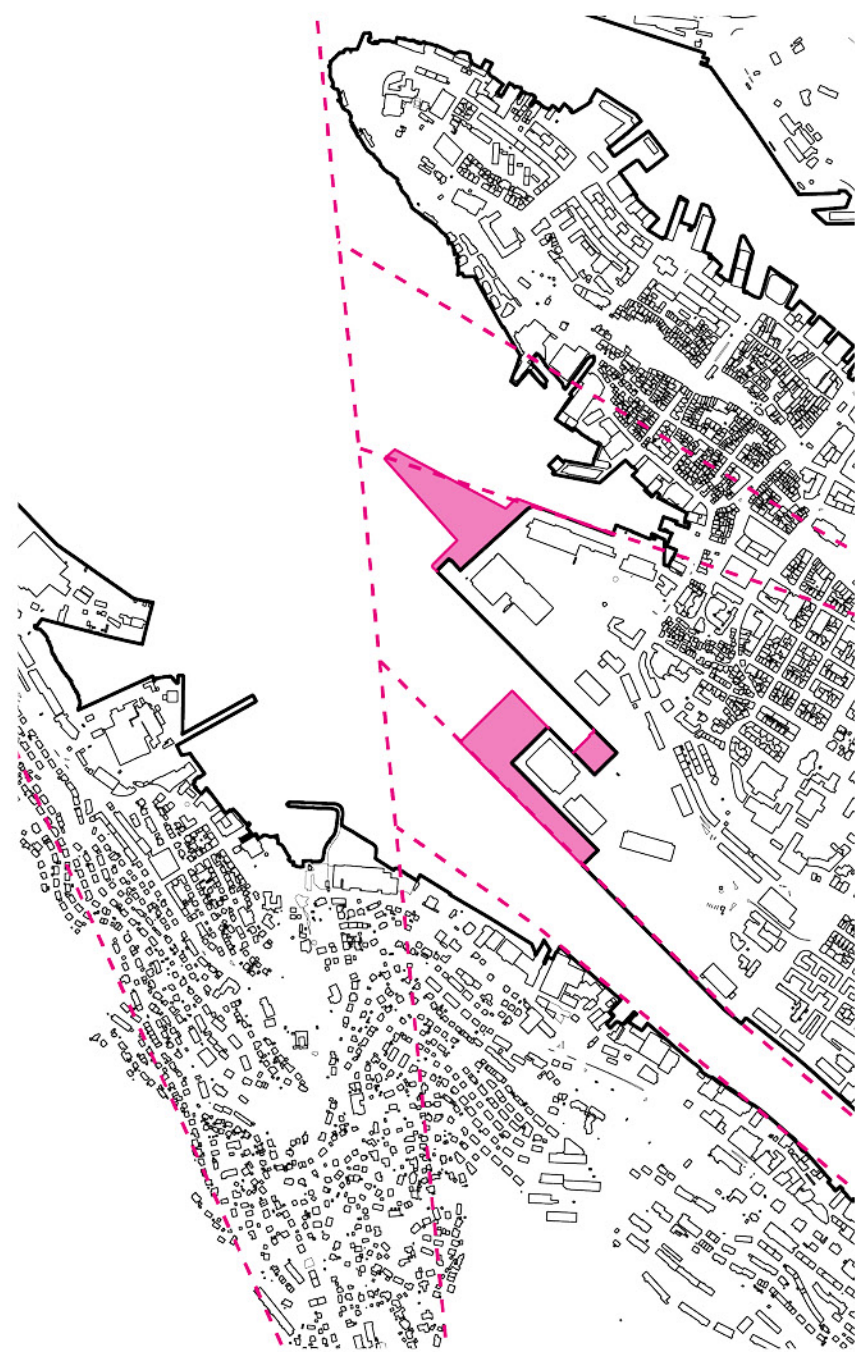
- + HFI + FD + Akvariet blir pionerer i den nye bydelen**
- + Havnebyen og havbyen møtes i transformasjon av det gamle havnelageret**
- + Publikumsopplevelser og arbeidsplasser aktiverer området**

DELKONKLUSJON: PIONERER



SIKTLINJER

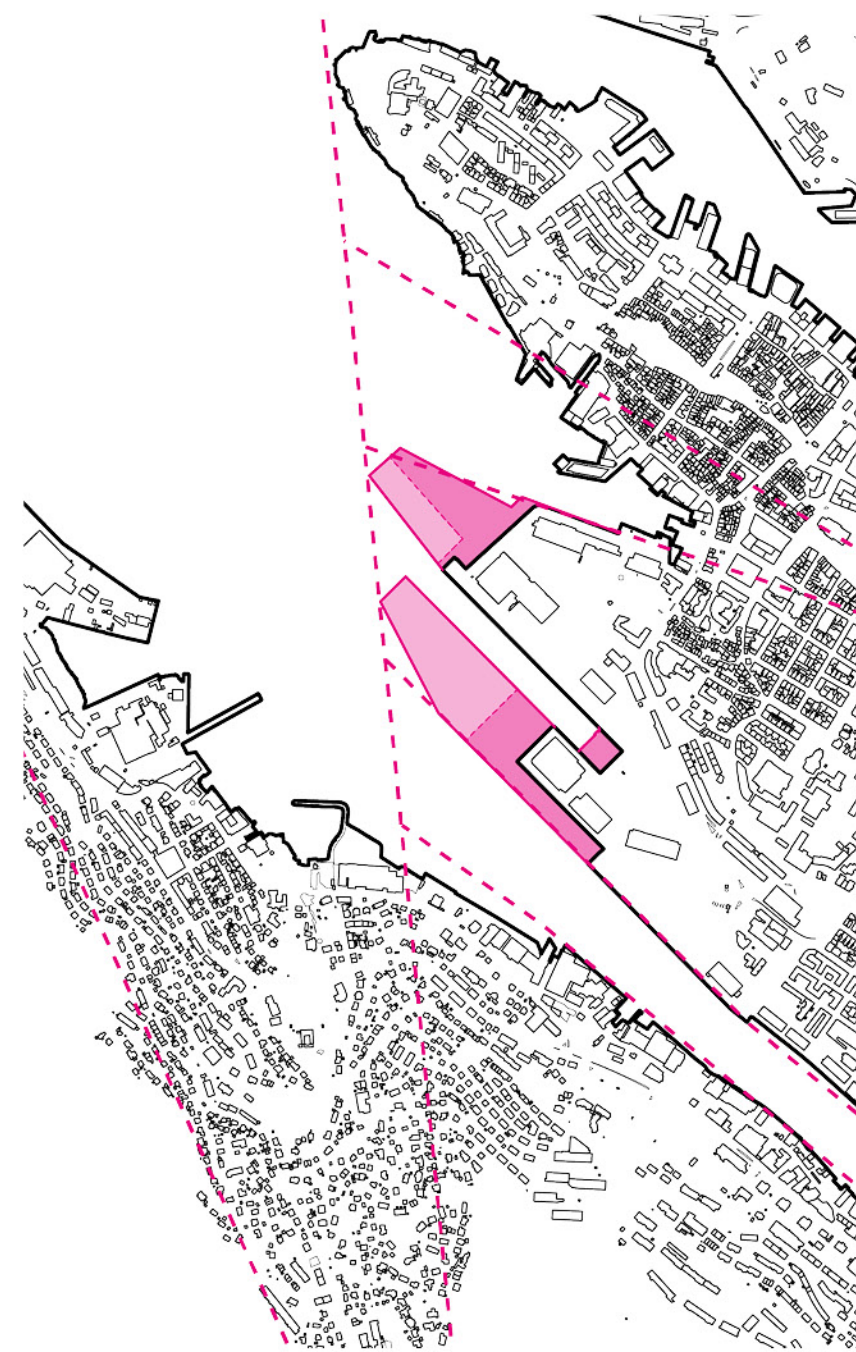
Siktlinjer fra Fyllingsdalen,
Damgårdssundet og Nøstebukten



SMALL

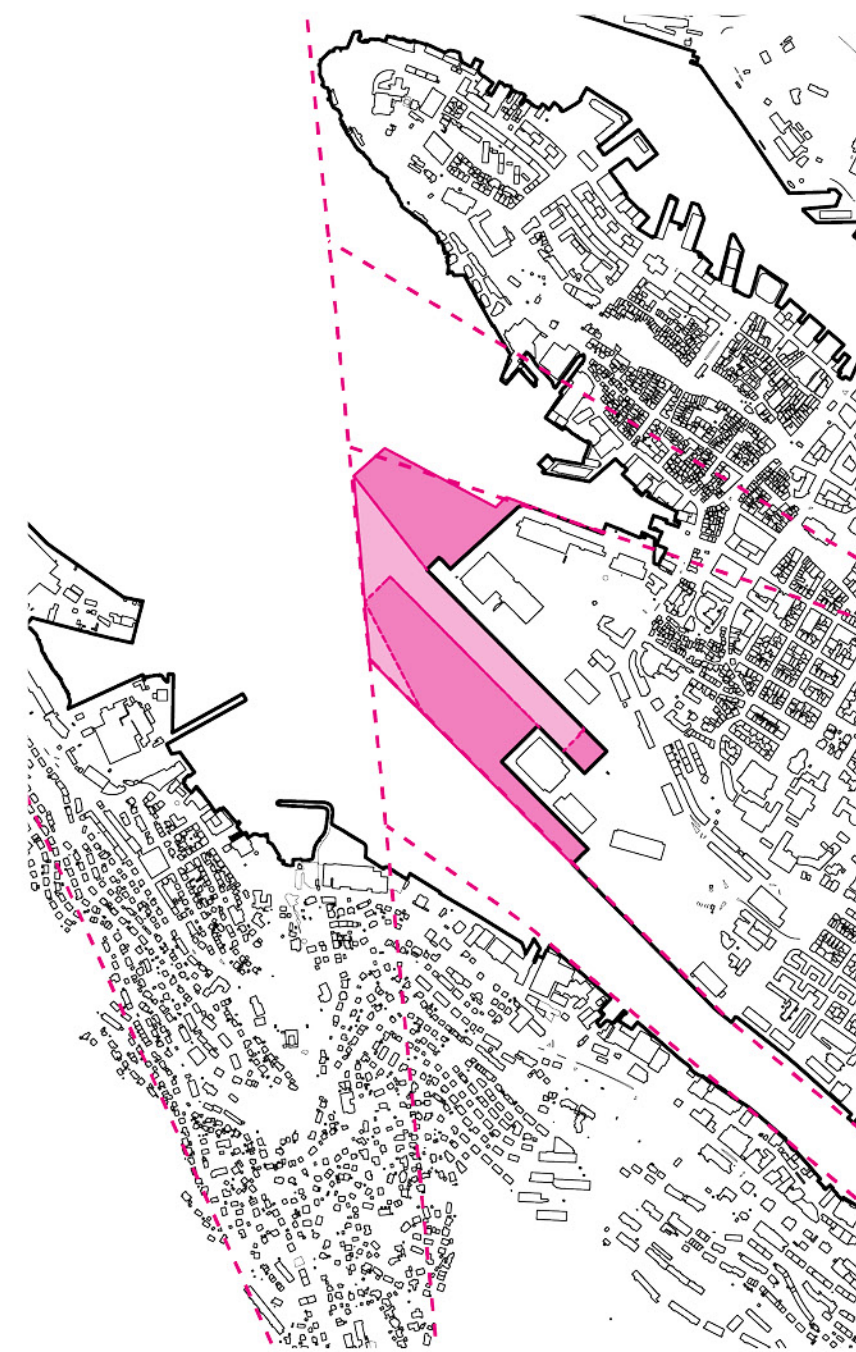
50.000 m²

Fra Kommuneplanens Arealdel



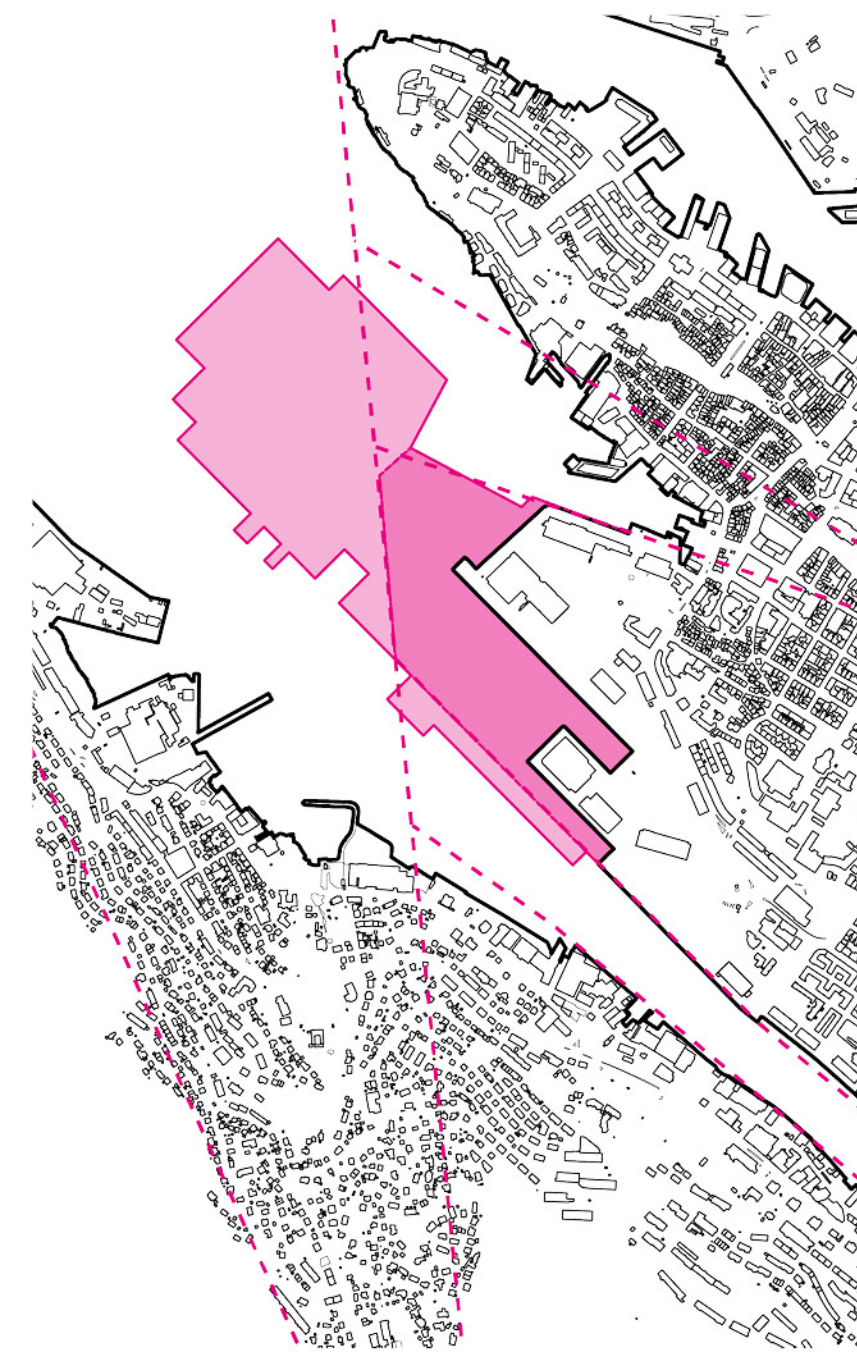
MEDIUM

100.000 m²



LARGE

150.000 m²

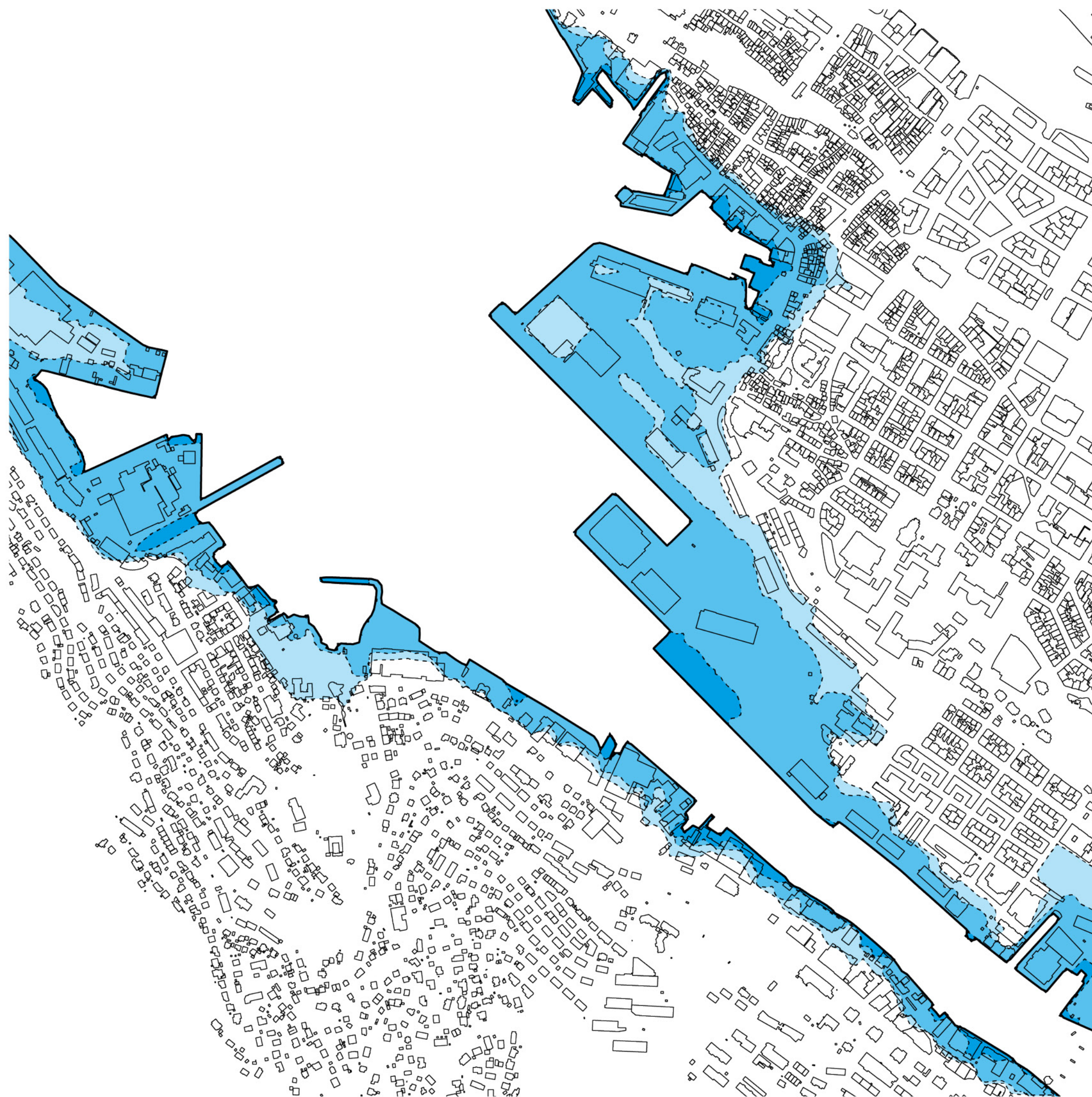


EXTRA LARGE

386.000 m²

Fra Sjøfrontsstrategien

UTFYLLING



STIGNING AV HAVNIVÅ

1 meter stigning

2 meter stigning

Nivå for 20-årshendelse ifbm. stormflod
inkl. havnivå i år 2081-2100

3 meter stigning

TIDEVANNET

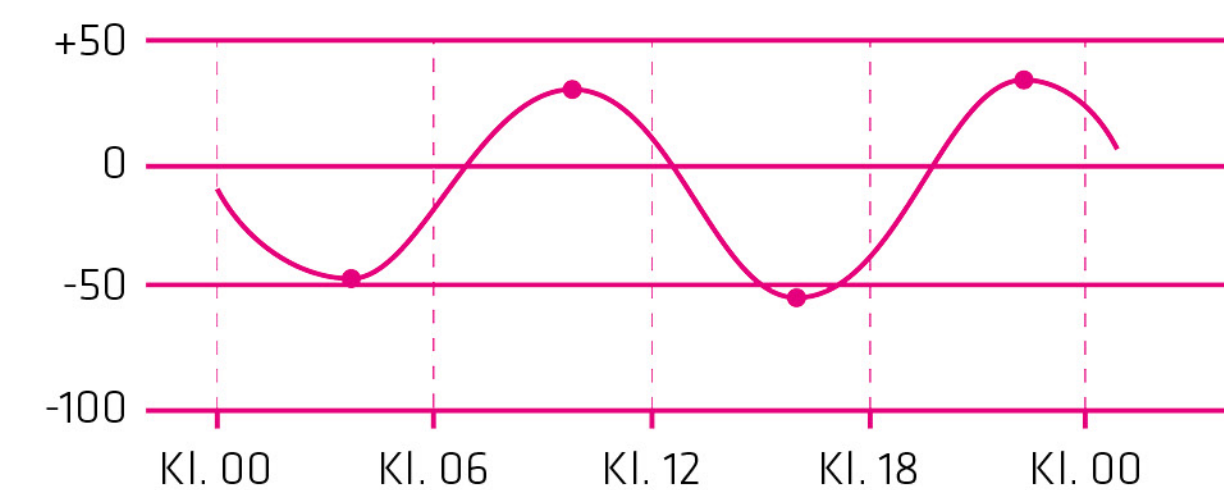
Daglig variasjon på ca. 1 meter

Høyvann: + 50 cm

Kl: 10:00 og 22:00

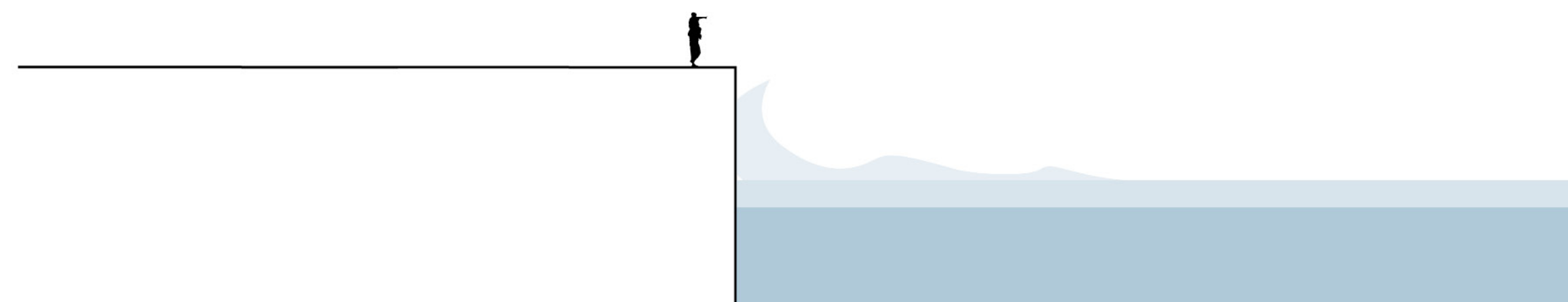
Lavvann: - 50cm

Kl: 03:45 og 15:45



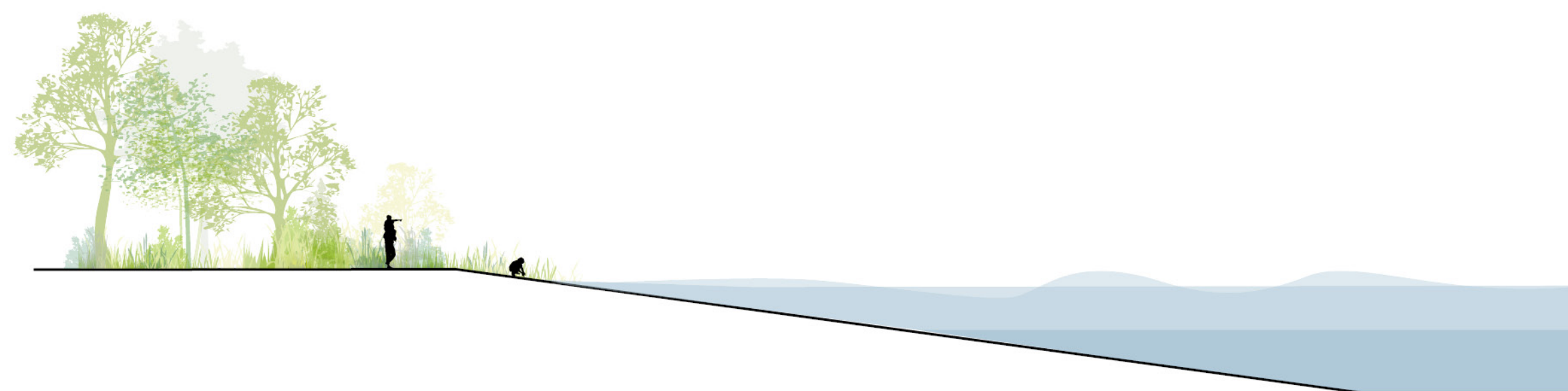
Kilde: kartverket.no

HAVSTIGNING



REFLEKTERENDE KANT

Harde bølgeslag



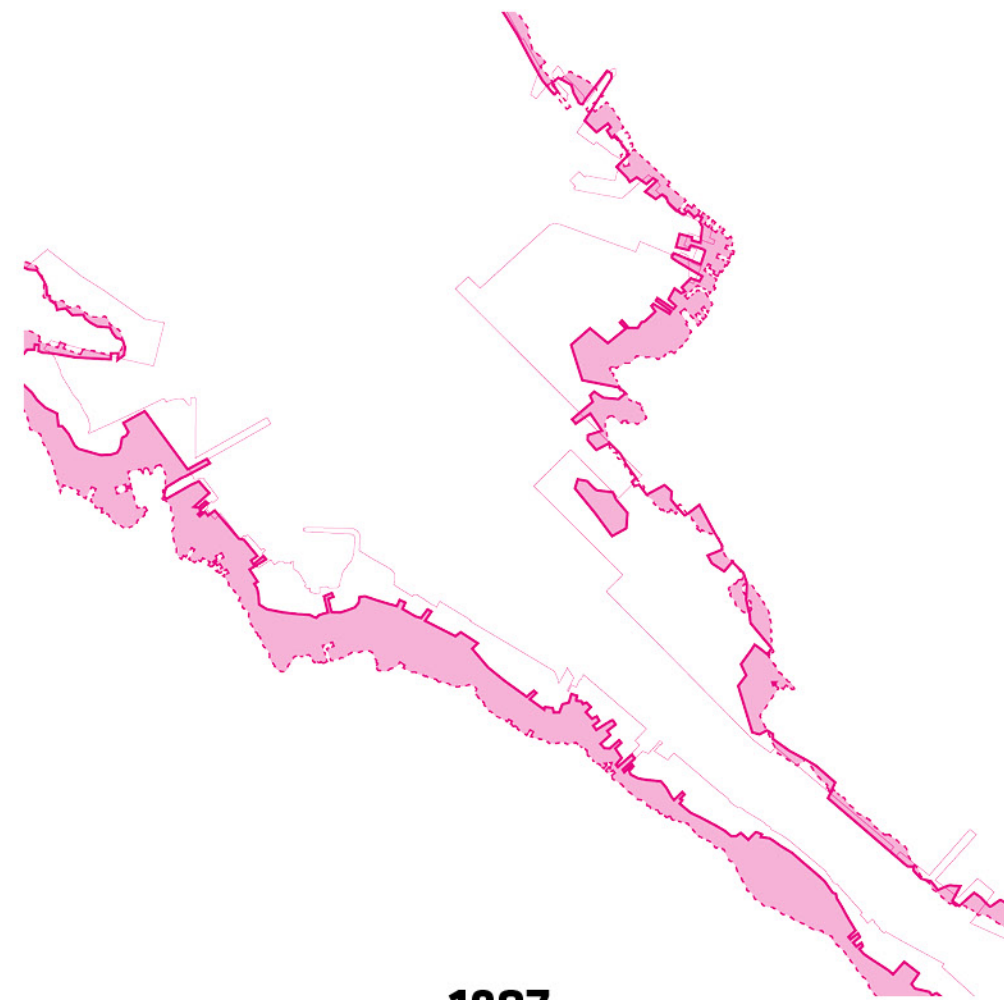
ABSORBERENDE KANT

Myke bølgeslag

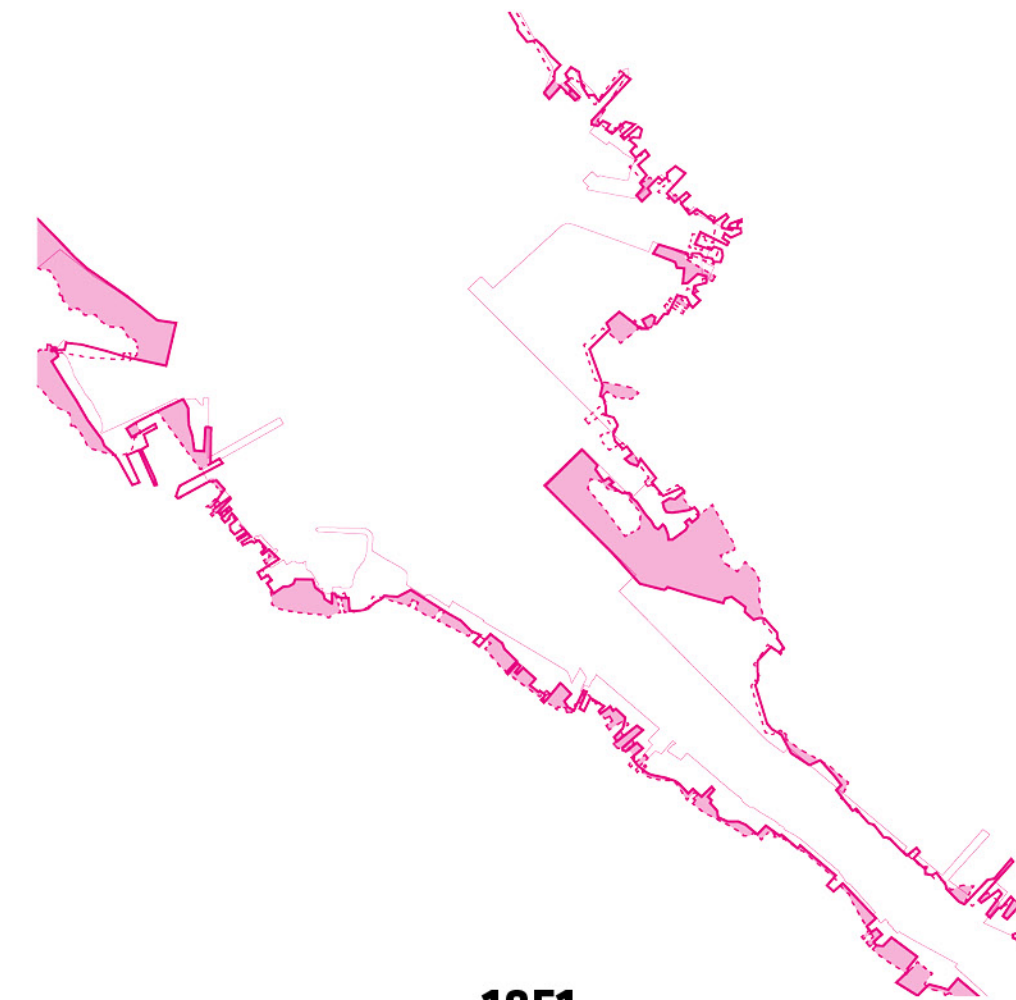
KYSTSIKRING



1829



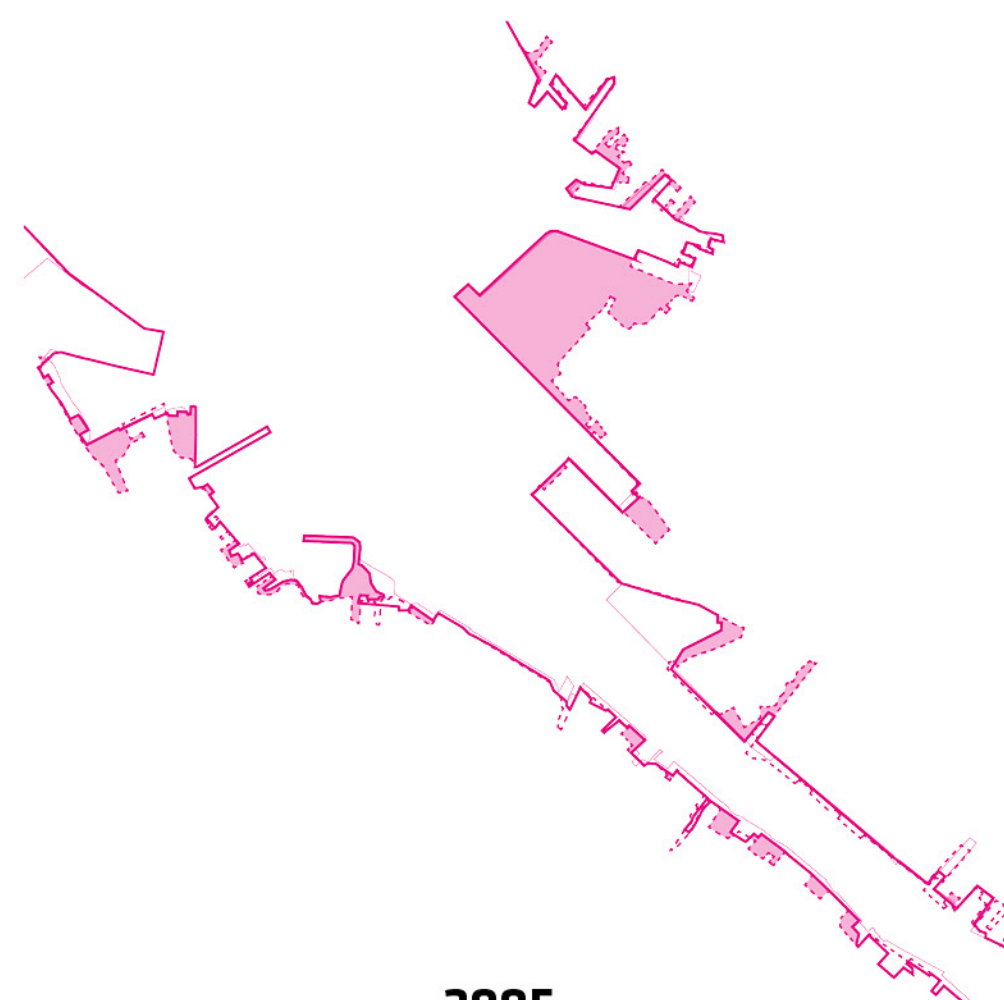
1907



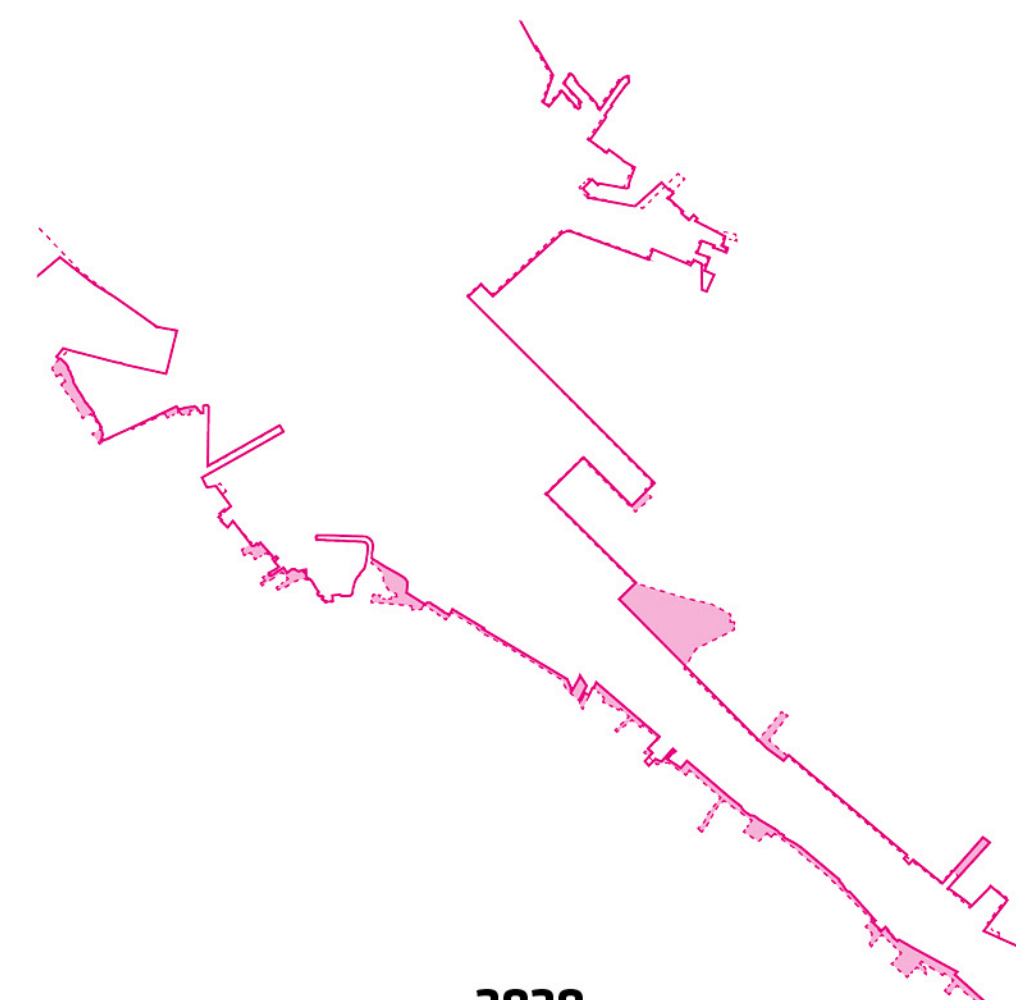
1951



1980

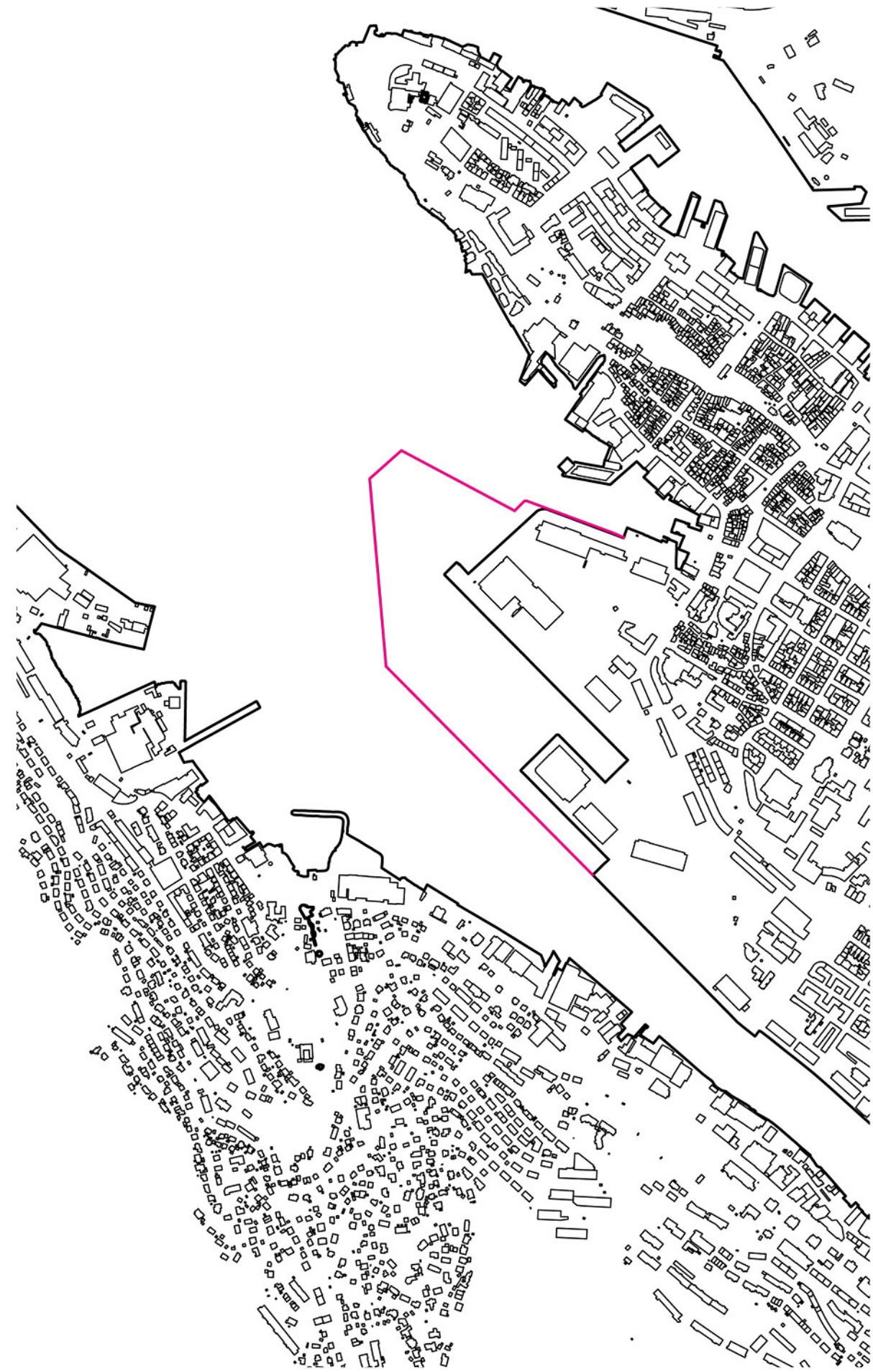


2005

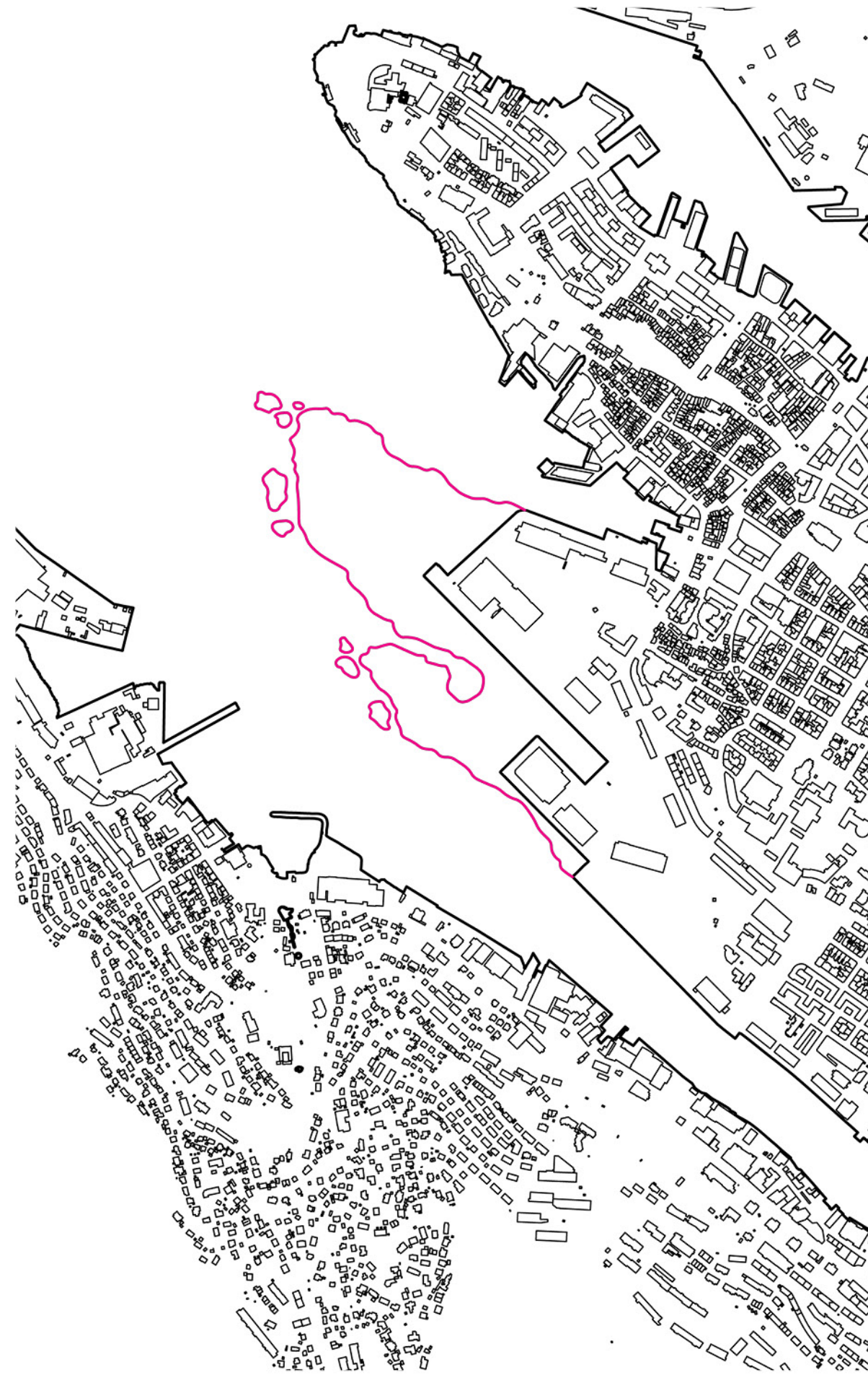


2020

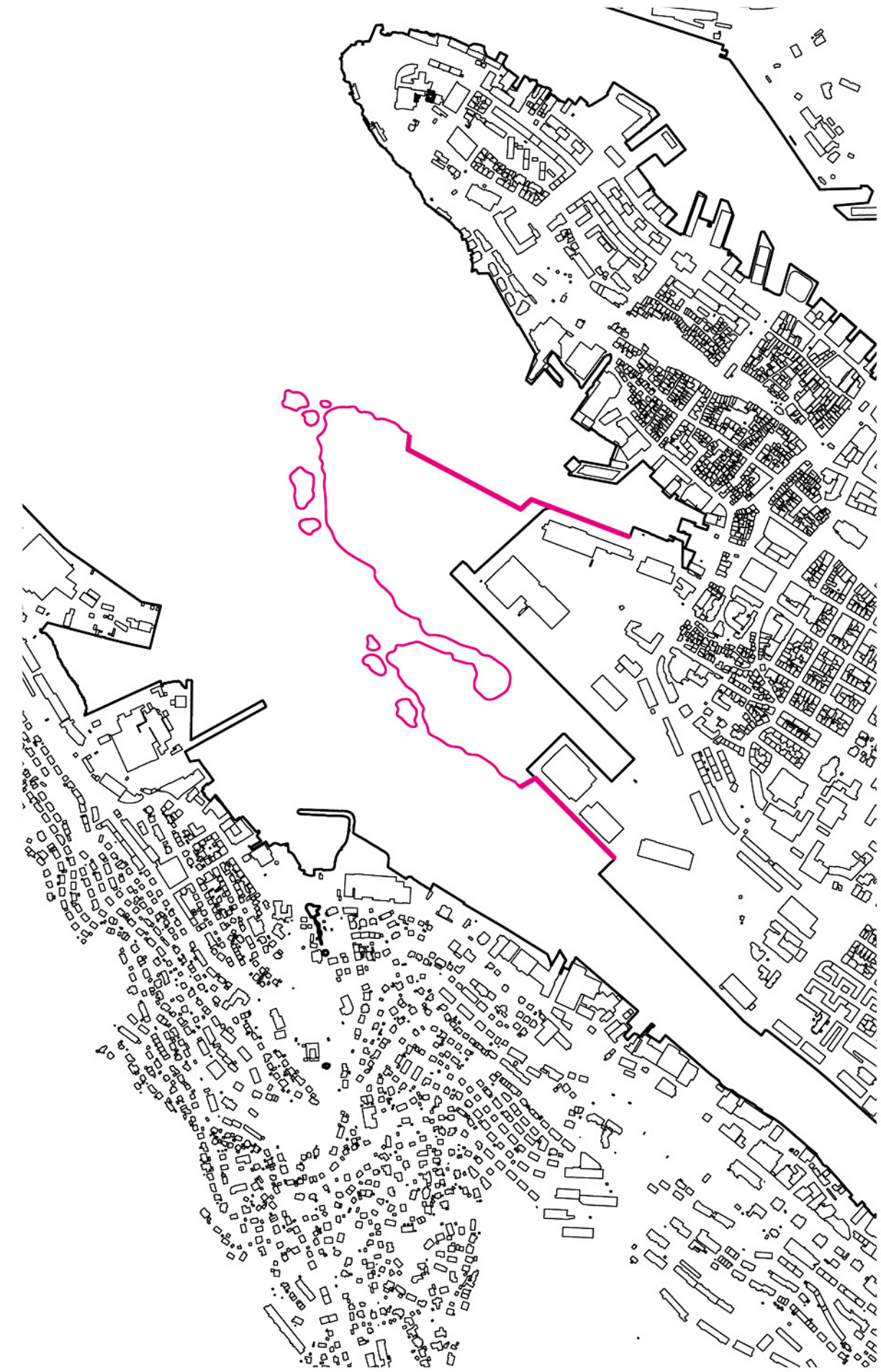
FORTIDENS KYSTLINJE - SNAPSHOTS



INDUSTRIELL

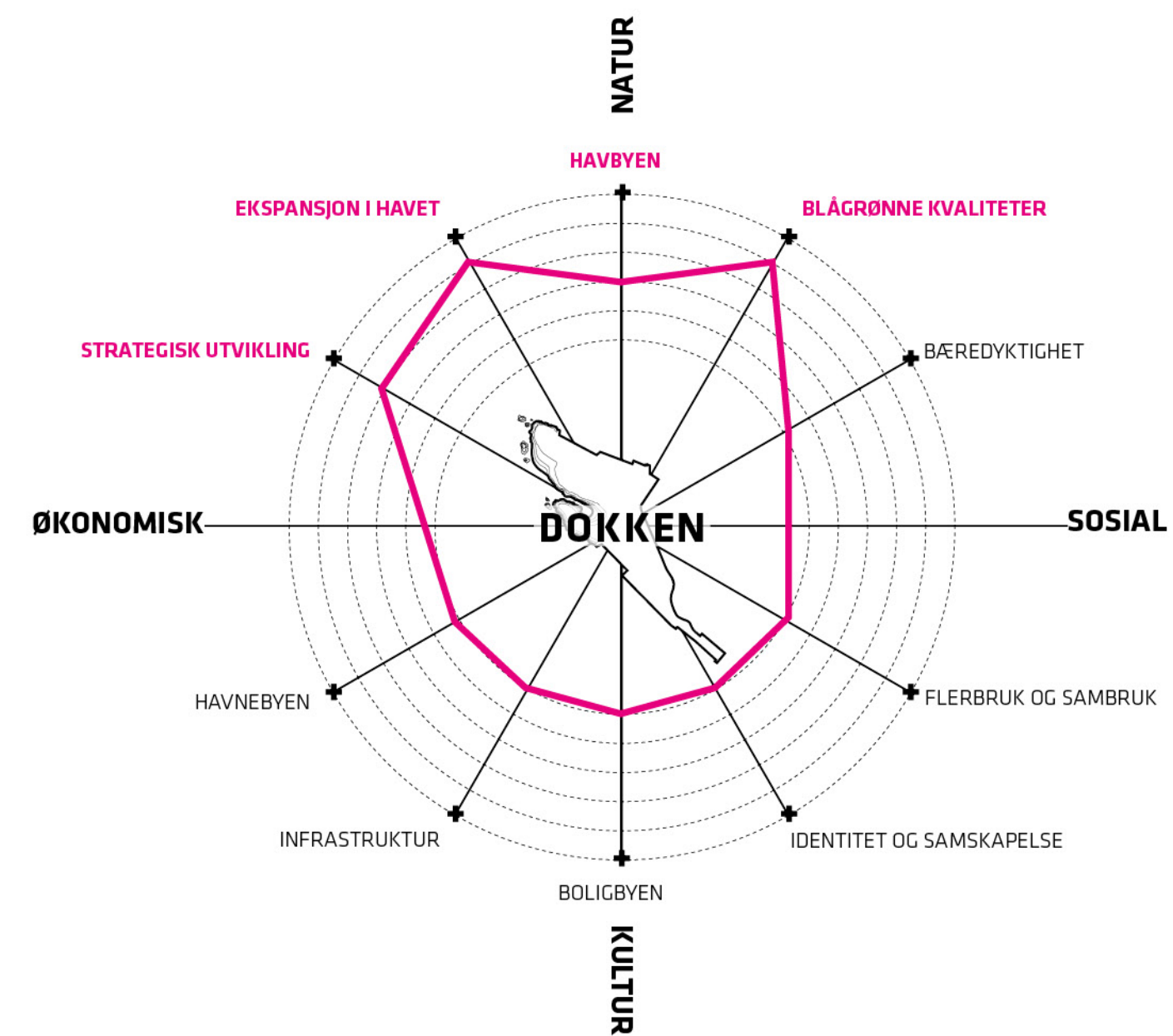


NATURLIG



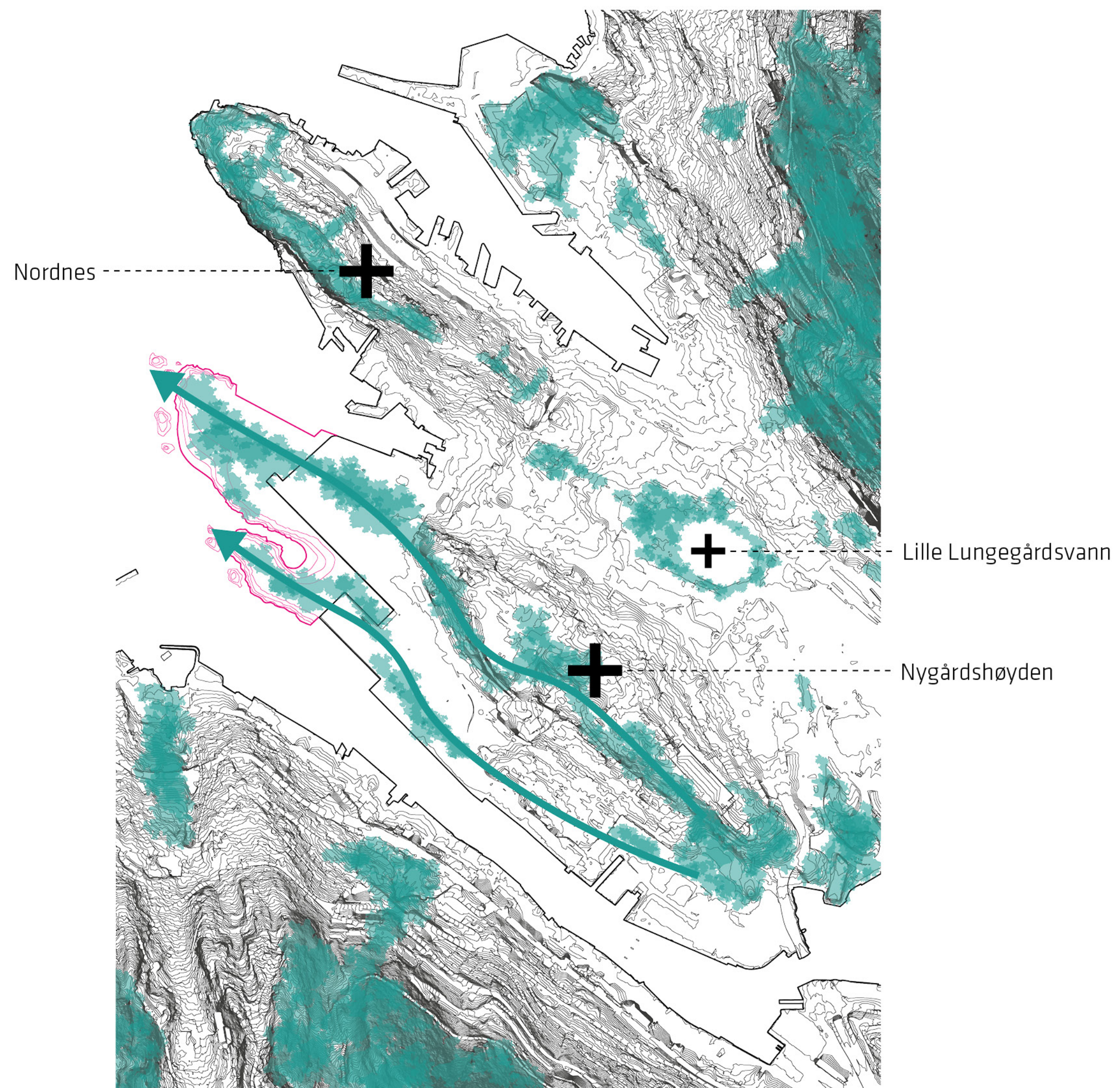
HYBRID

EKSPANSJON AV OMRÅDET



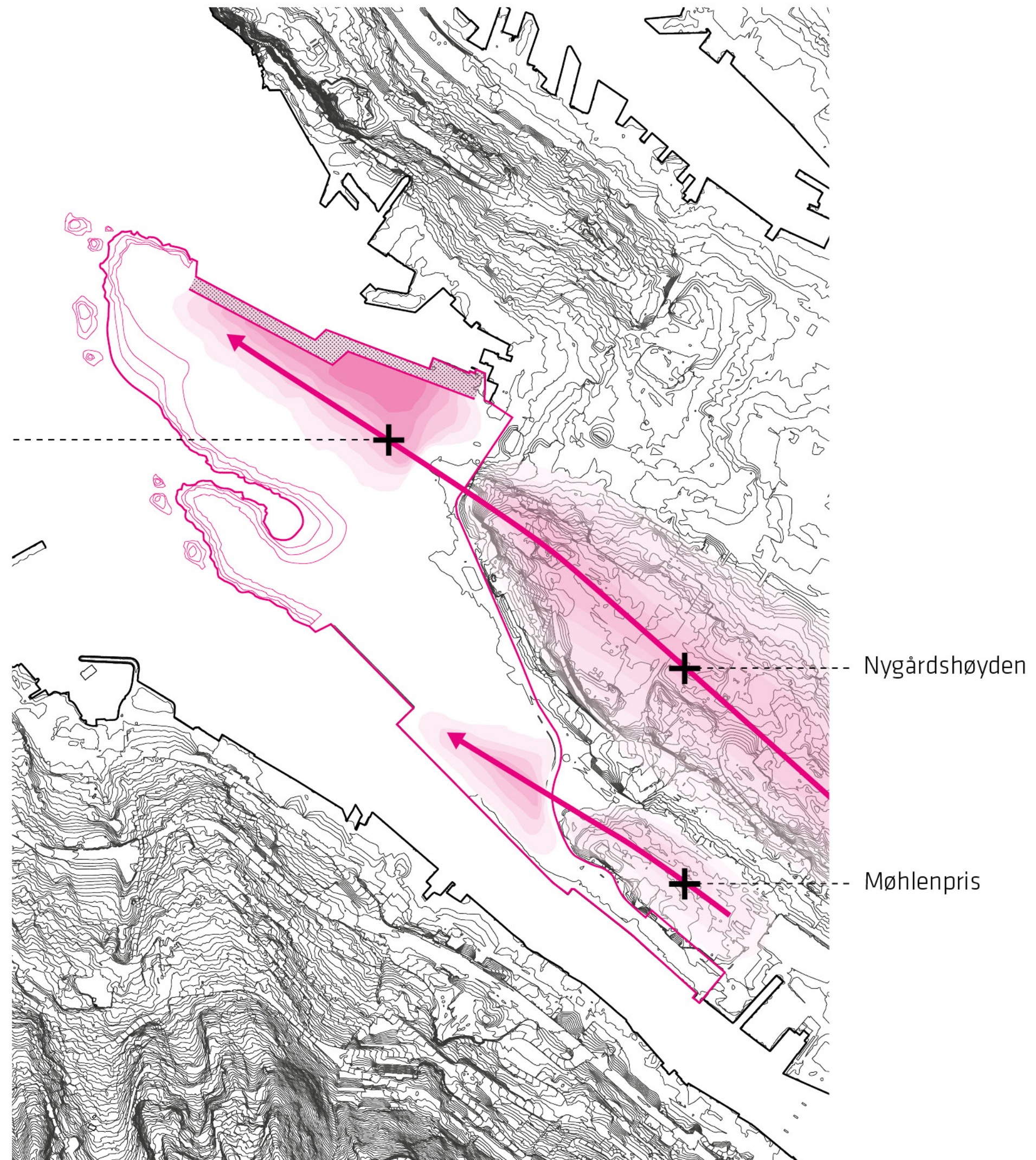
- +** En moderne fortolkning av fjelllandskapet skaper tilgang til havet
- +** Regenerative prinsipper medvirker til framtidig klimasikring
- +** Oppfylling av Puddefjorden kan være en økonomisk motor
- +** Det skapes muligheter for gjenoppretting av biodiversiteten

DELKONKLUSJON: NATURBASERT UTFYLLING

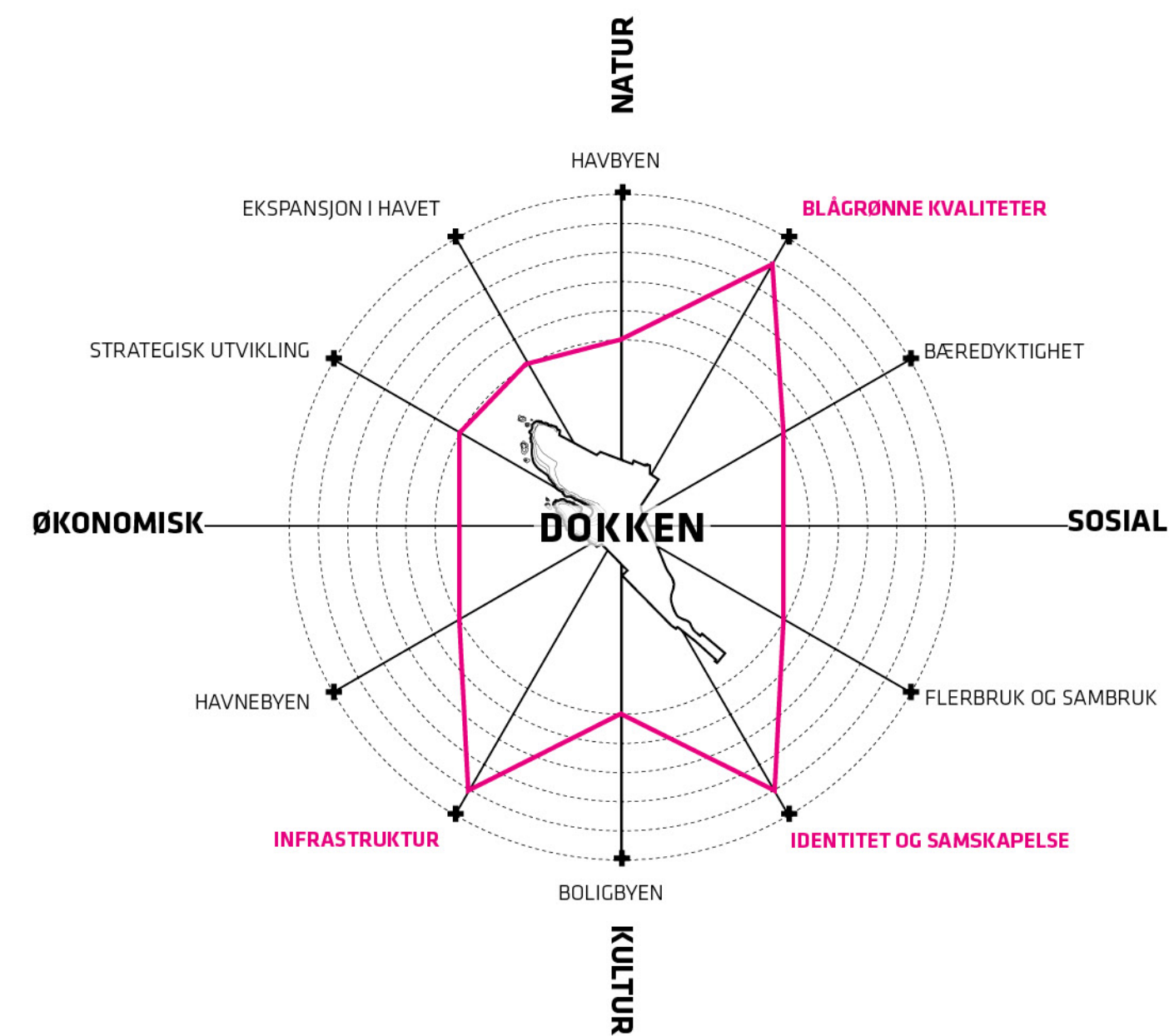
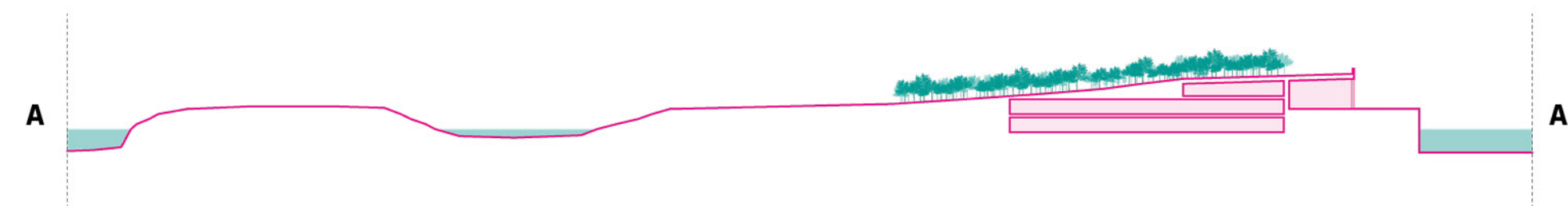
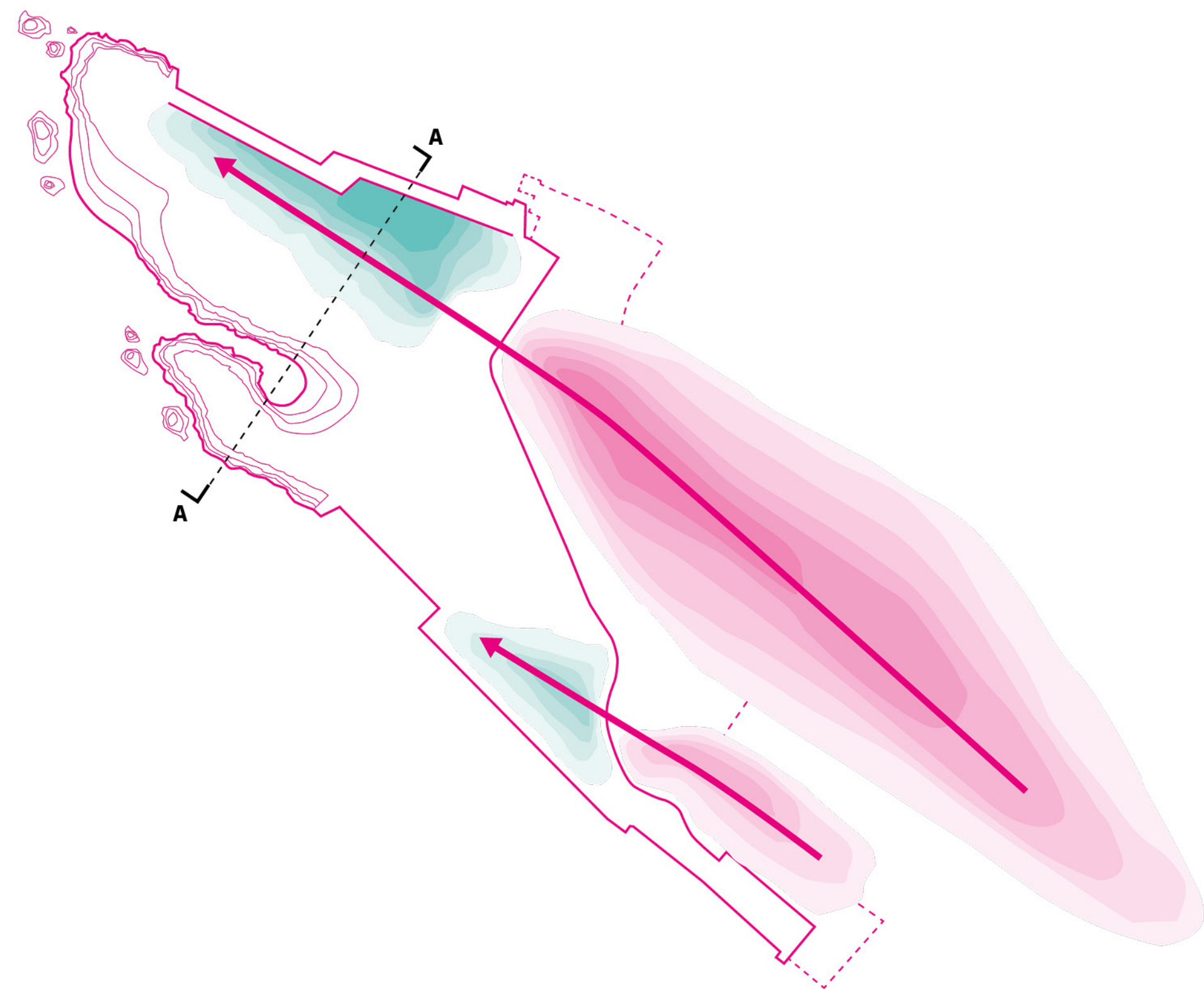


GRØNNE STRUKTURER

Fjellryggen videreføres sånn at det skapes en forlengelse av det kupert terrenget ut i Puddefjorden.



TERRENG



- +** Forlengelse av fjelltopografien skaper særegne grønne byrom
- +** Fergeterminal og parkeringsfasiliteter kan “gjemmes” under terrenget
- +** Området bindes sammen av kystnære landskap

DELKONKLUSJON: TERRENG



HISTORISK

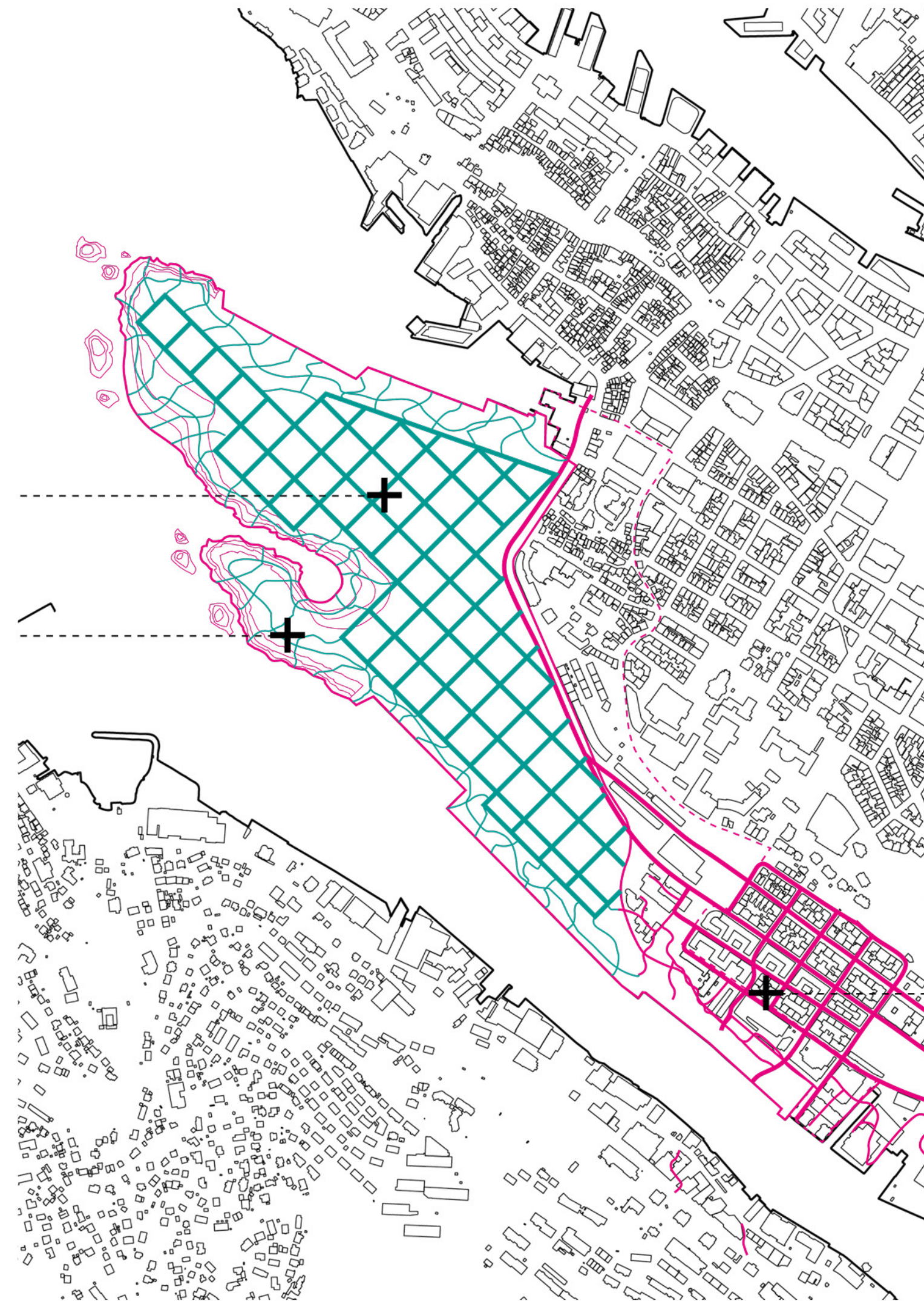


I DAG

BYSTRUKTUR

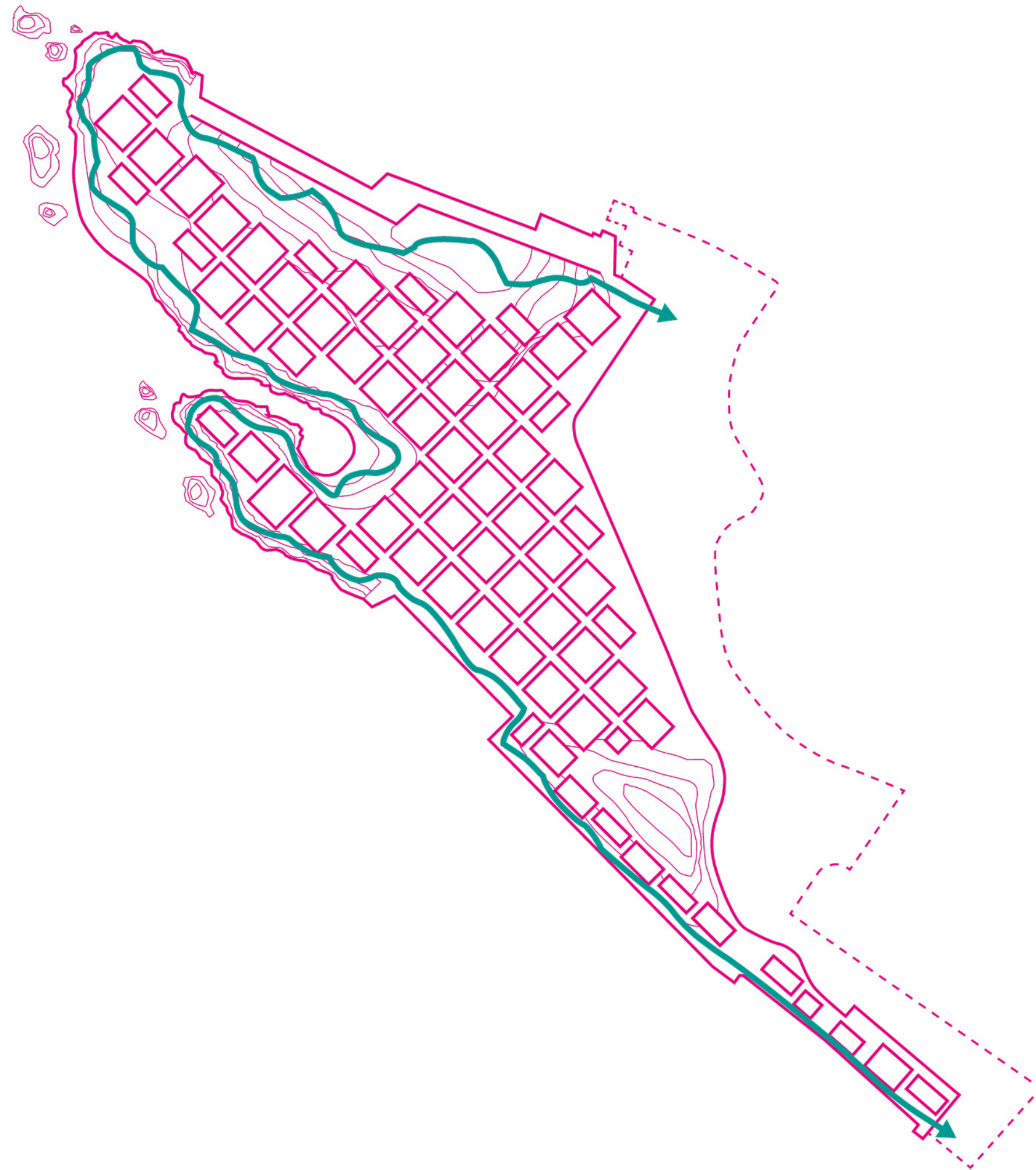
Den rasjonelle kvartalstrukturen
fyller området "midtdel" - platået

Kantområdet karakteriseres
av snirklede stier og små
stikkveier

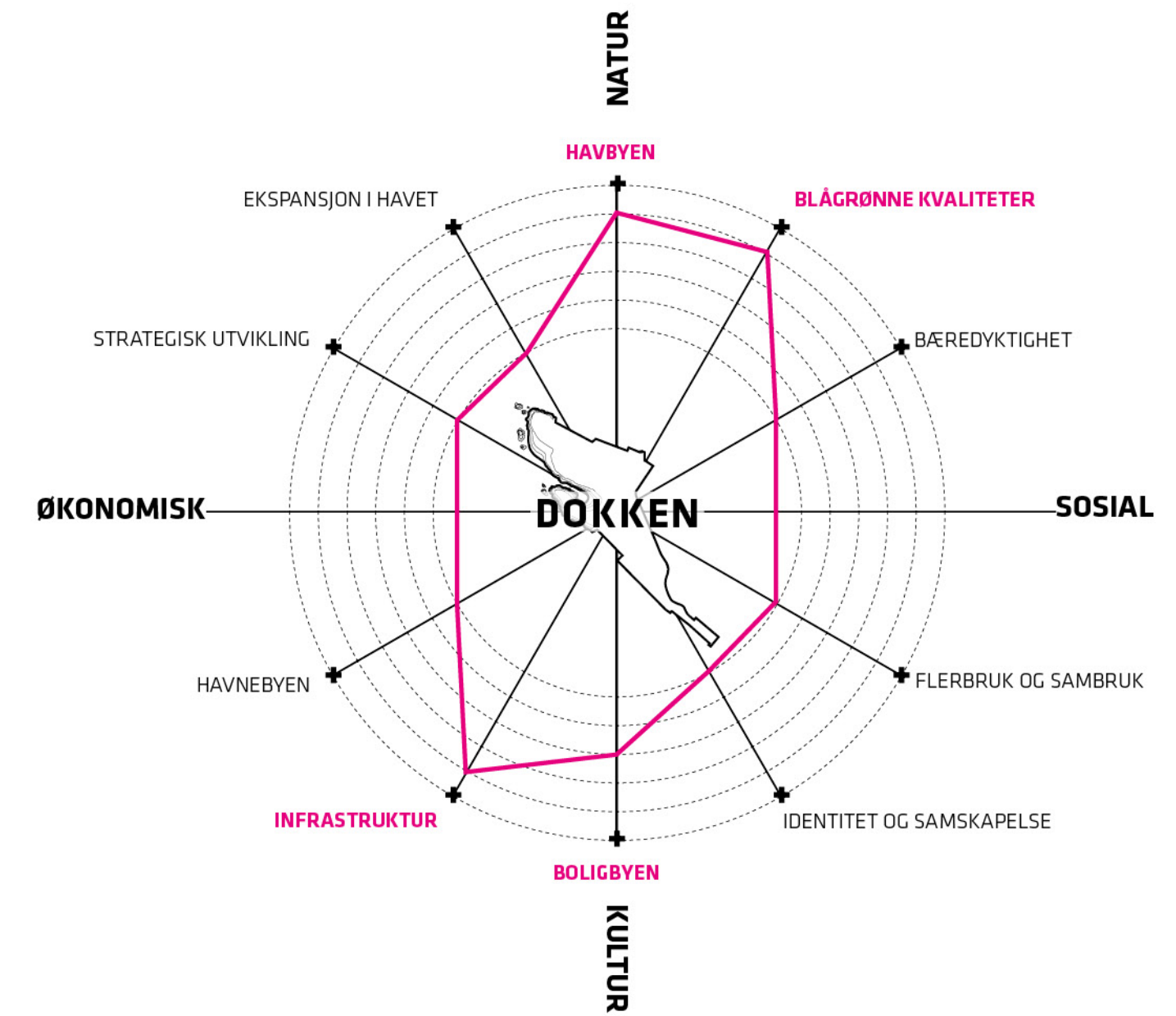


Møhlenpris' historiske veinett

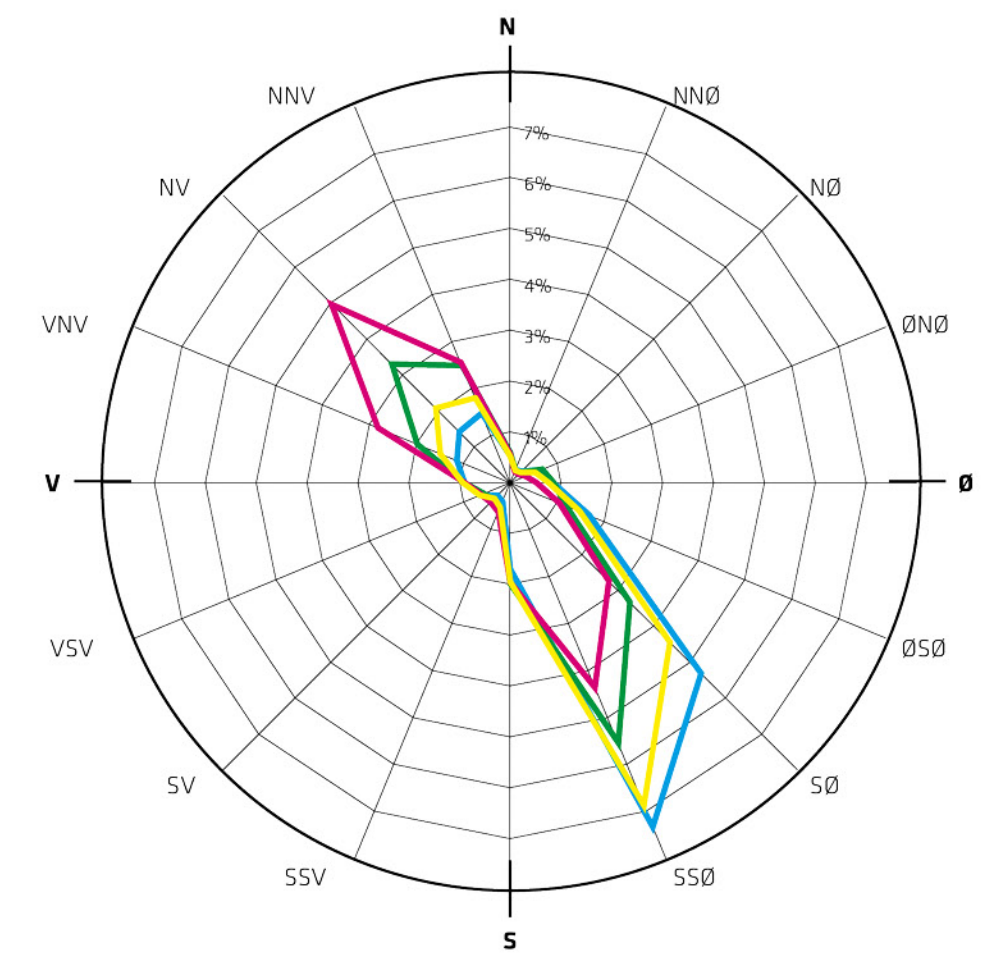
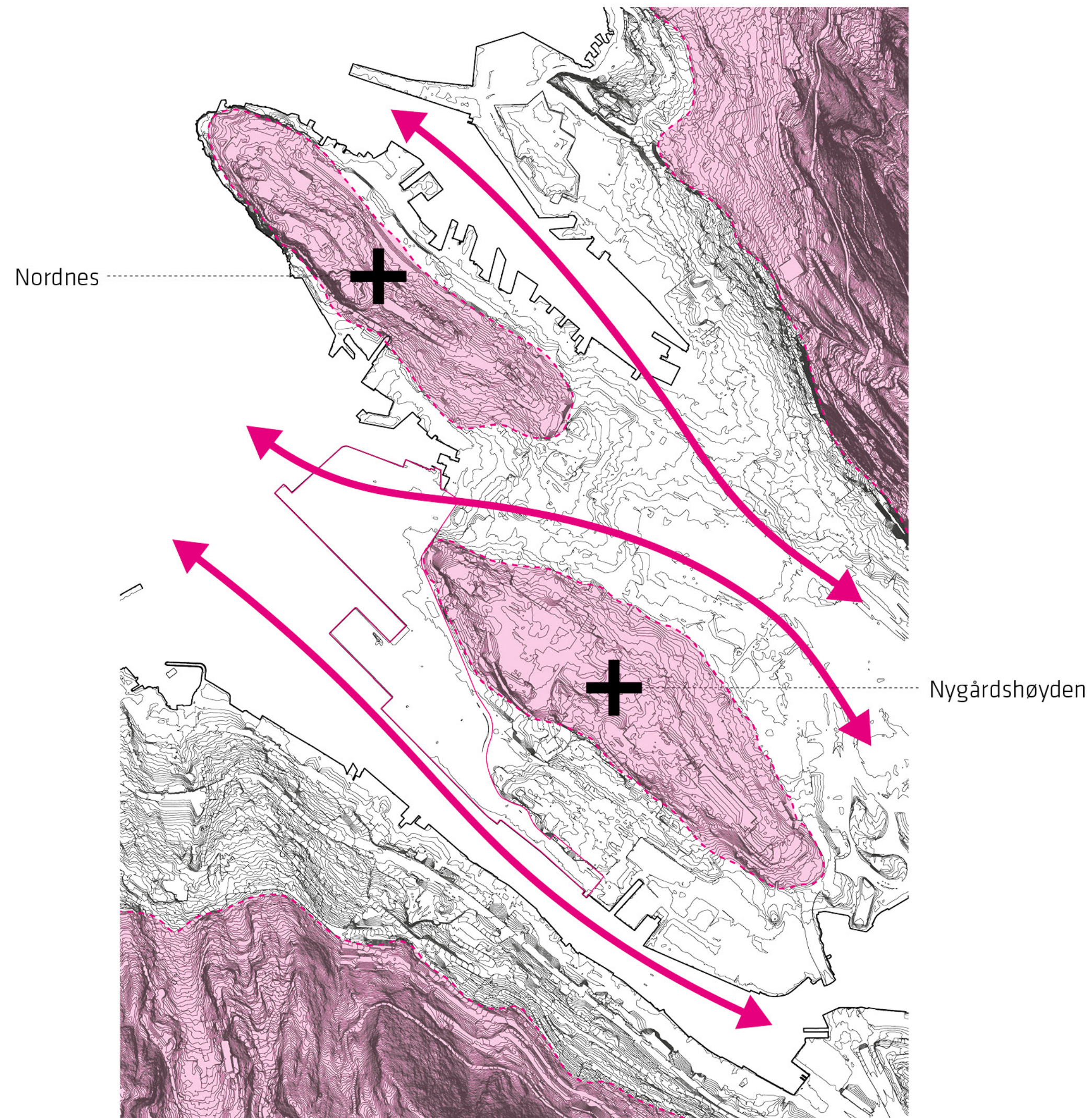
KANTEN OG PLATÅET



DELKONKLUSJON: BYSTRUKTUR



- + En rasjonell bystruktur skaper gode utviklingsmuligheter
- + Direkte tilgang til havet for både innbyggere og besøkende
- + Dokken inngår i målet om å binde hele Bergens Havnefront sammen

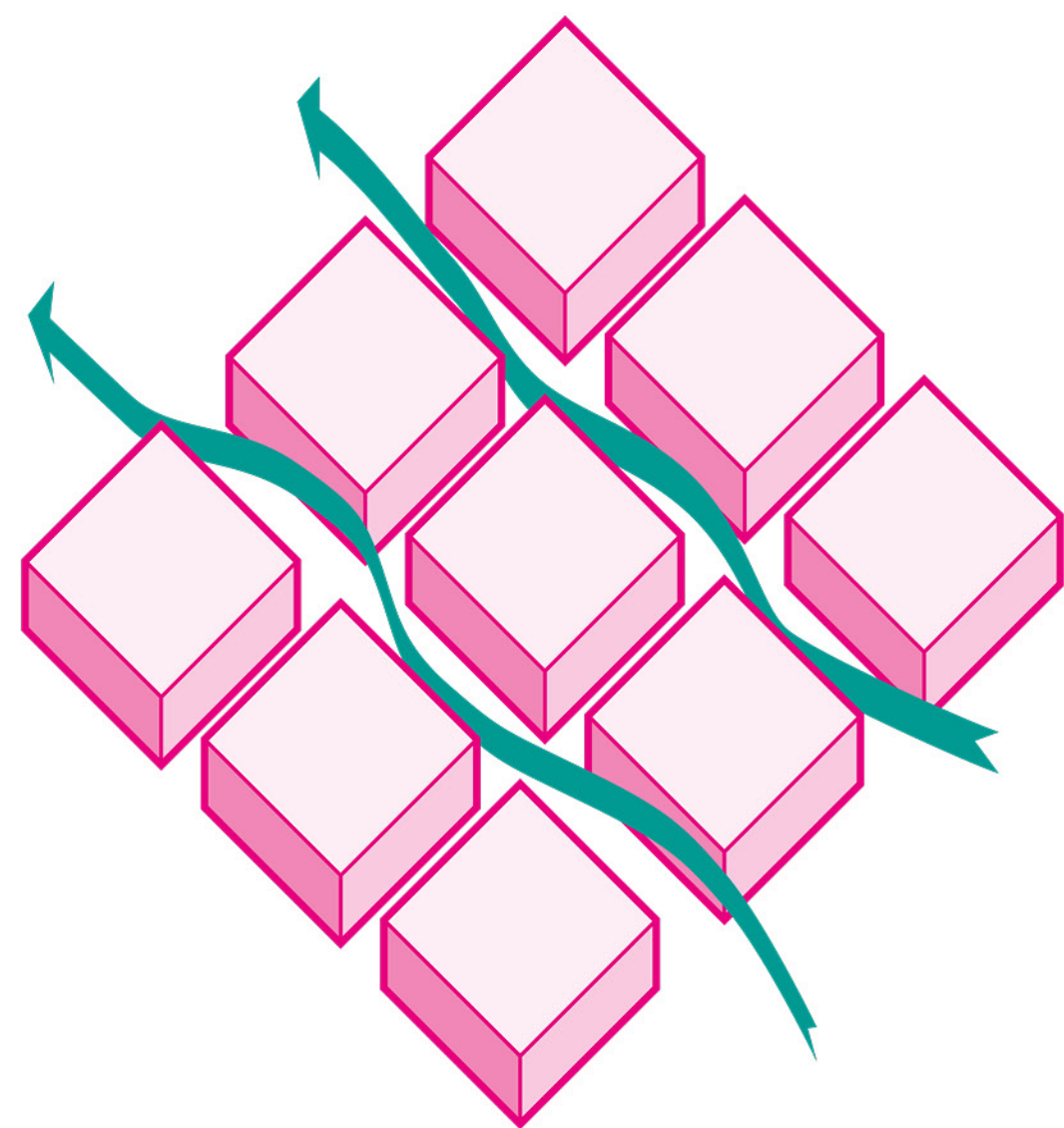


- vinter (jan-feb)
- vår (mars-mai)
- sommer (juni-aug)
- høst (sept-nov)

VINDFORHOLD

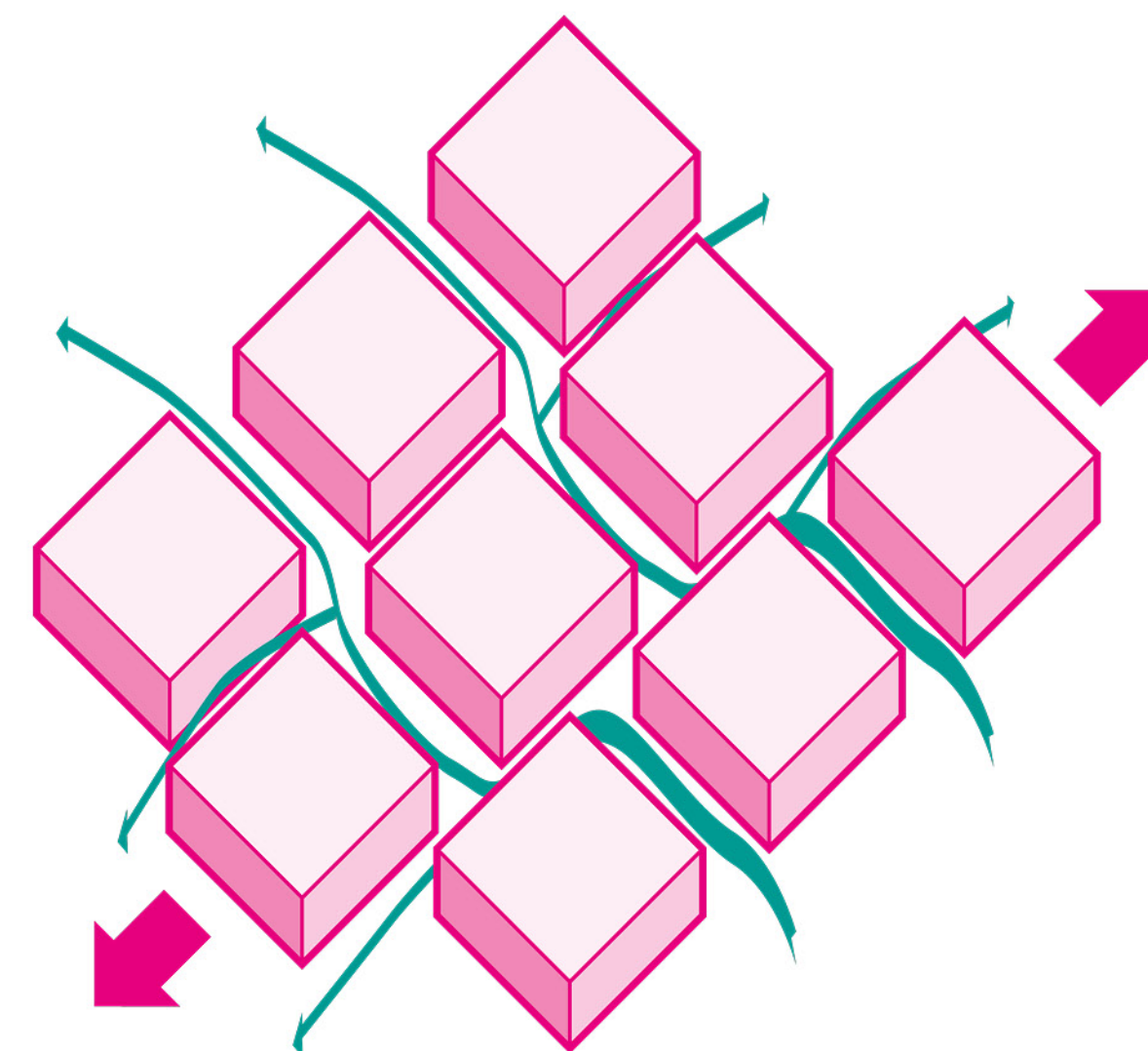


VIND PÅ MAKRONIVÅ



RASJONELL KVARTALSTRUKTUR

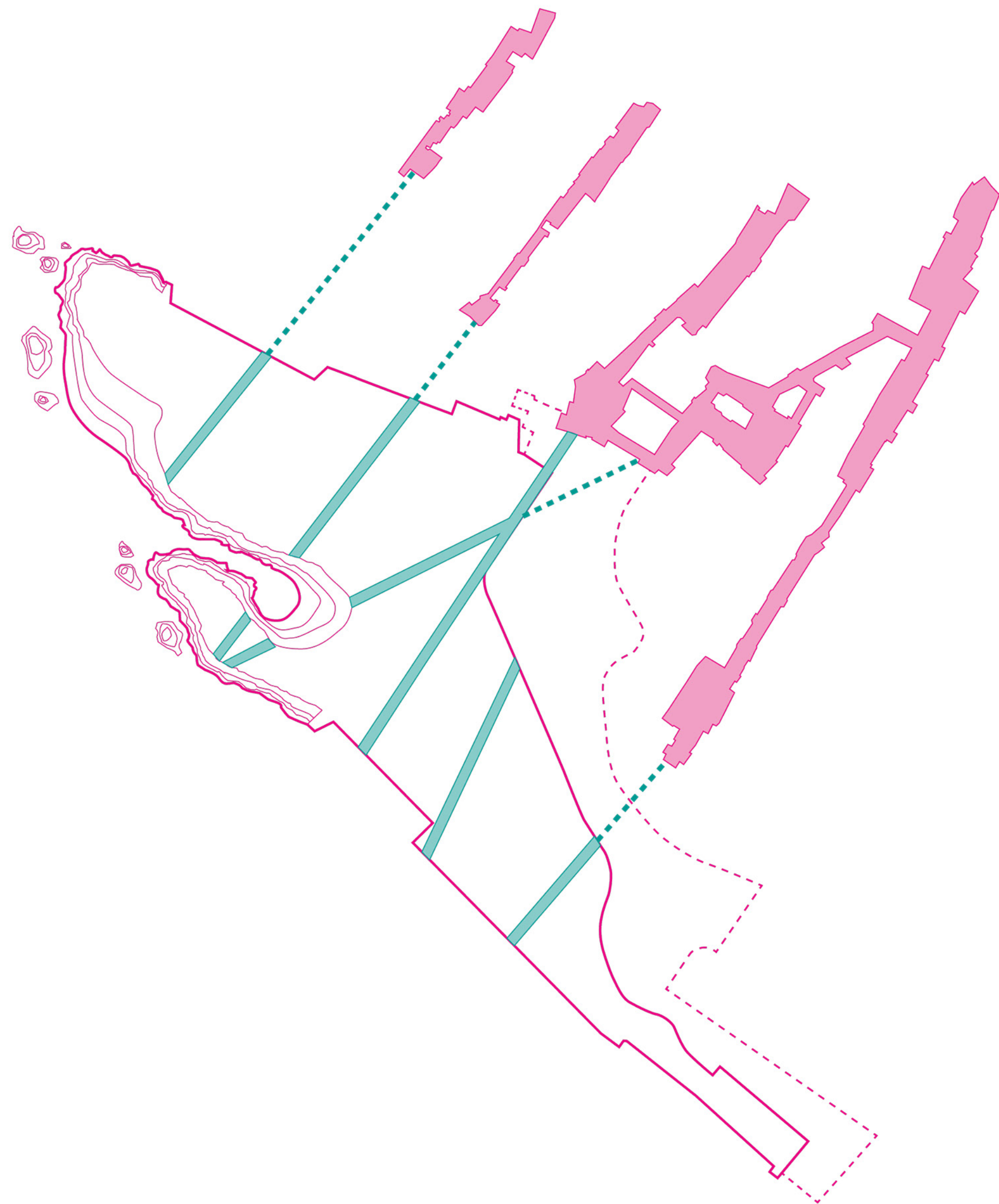
Vinden har fri passasje gjennom gatene



SUPERRASJONELL KVARTALSTRUKTUR

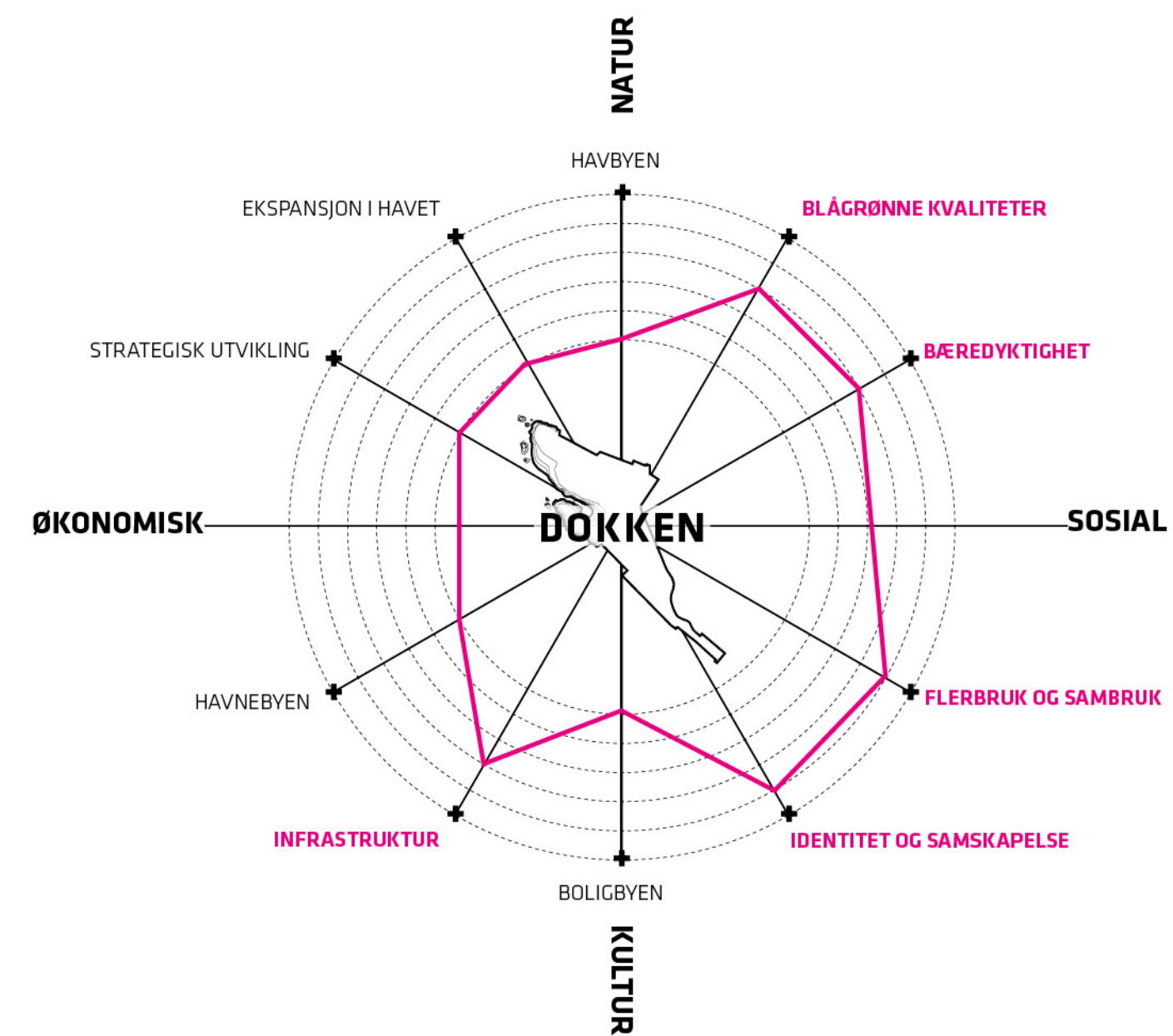
Vinden dempes og det skapes et bedre mikroklima

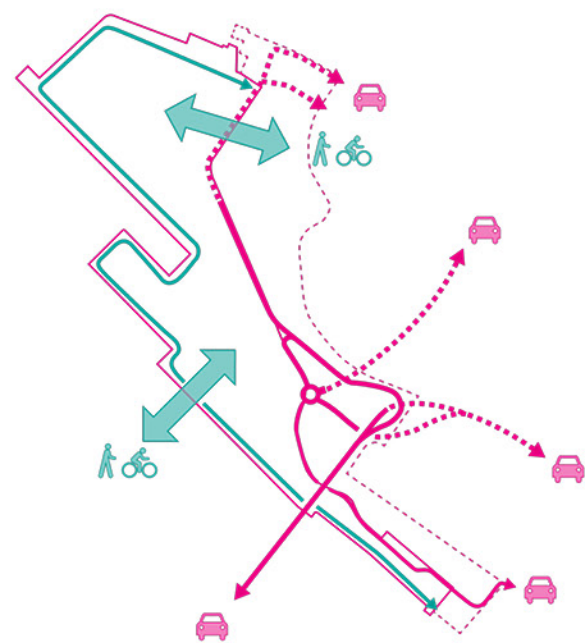
VIND PÅ MIKRONIVÅ



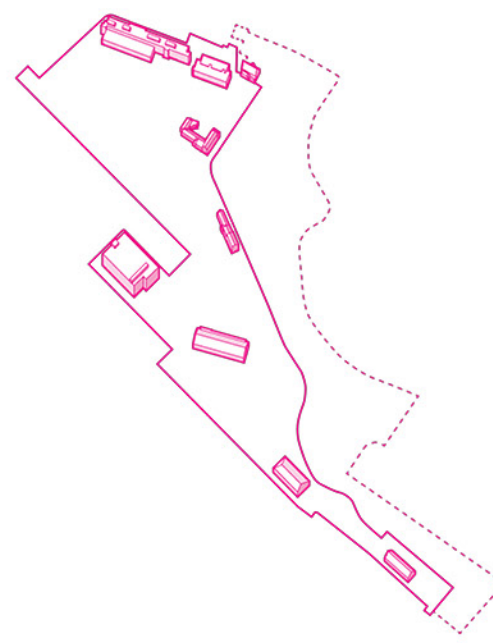
DELKONKLUSJON: ALLMENNINGER

- + “Klimaallmenninger” brukes som en overordnet strategi for klimasikring
- + De store gatene skaper et hierarki i bystrukturen
- + Det skapes bedre gatemiljøer ved å ligge på tvers av vindretningen

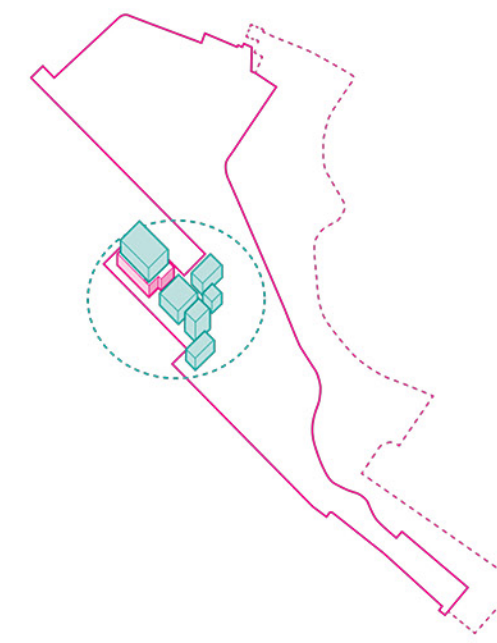




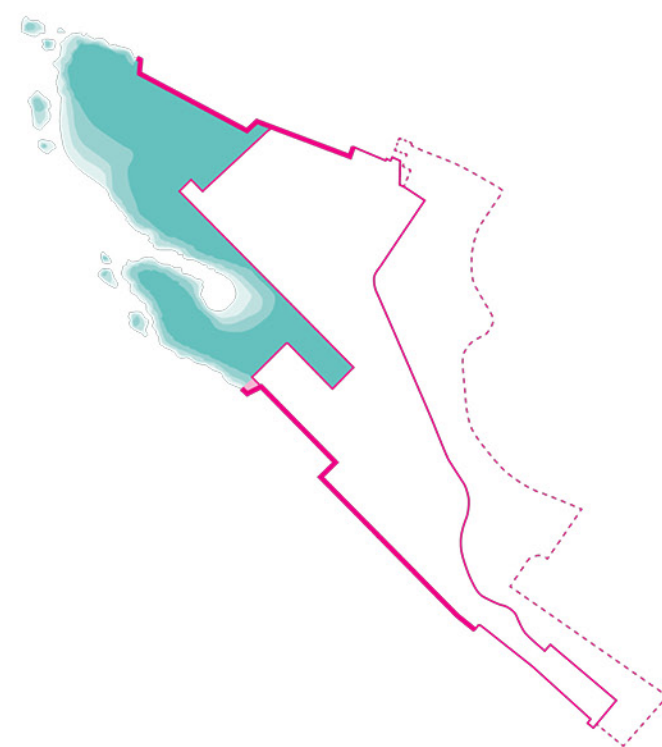
INFRASTRUKTUR



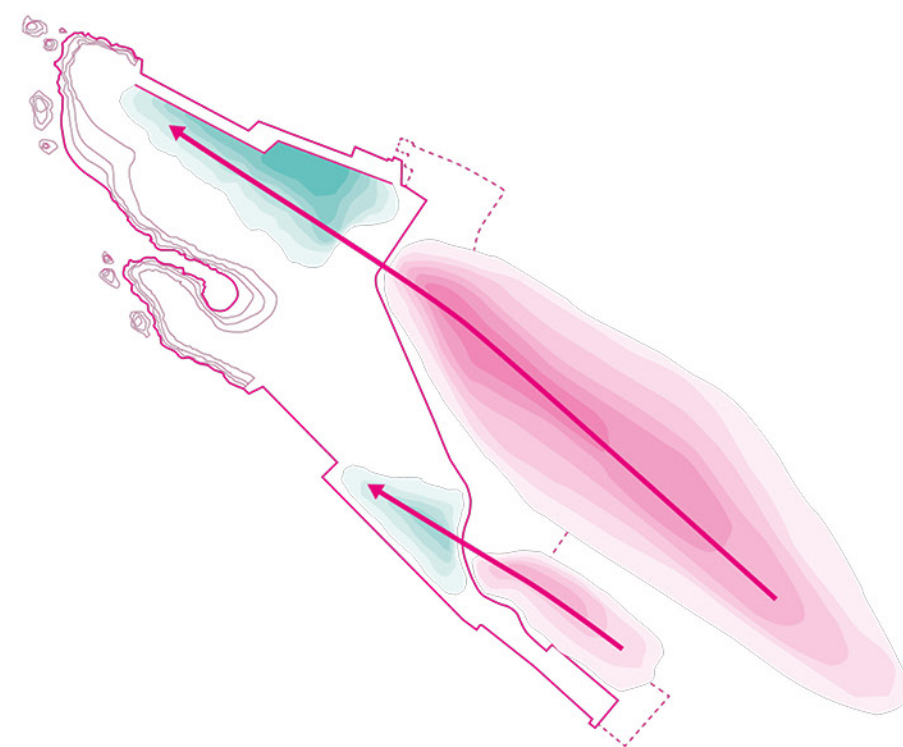
TRANSFORMASJON



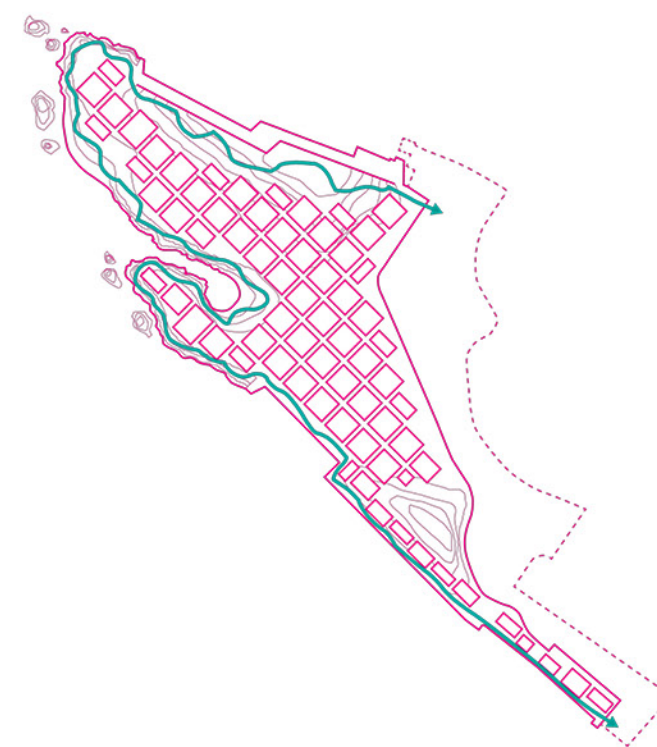
STATSBYGG SOM PIONER



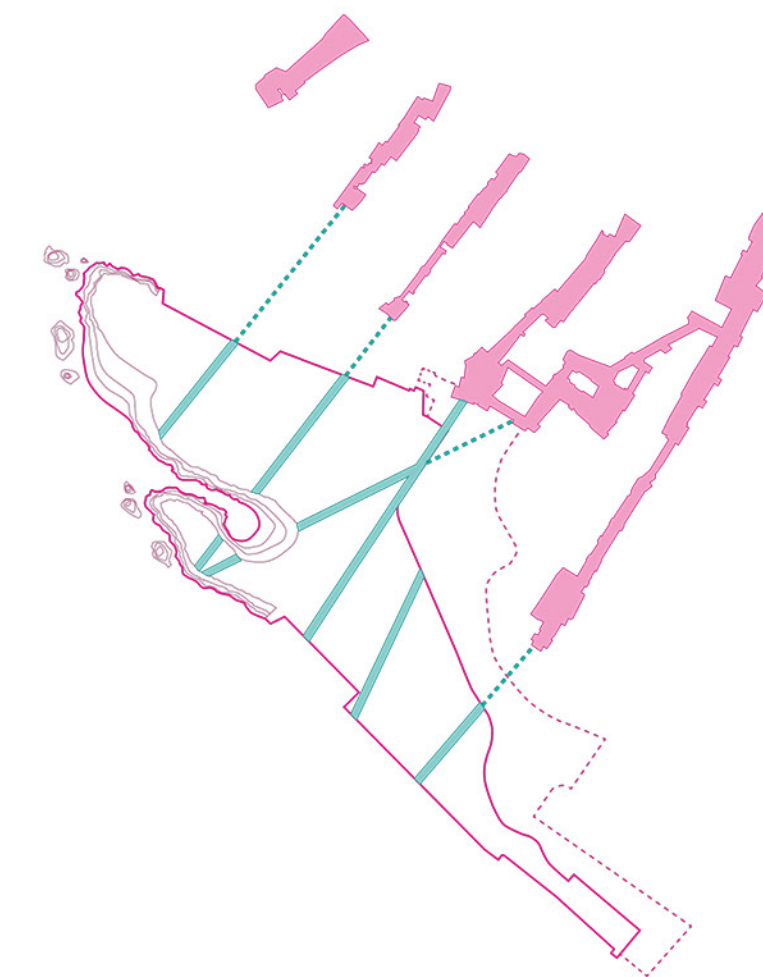
NATURBASERT UTFYLLING



TERRENG



BYSTRUKTUR

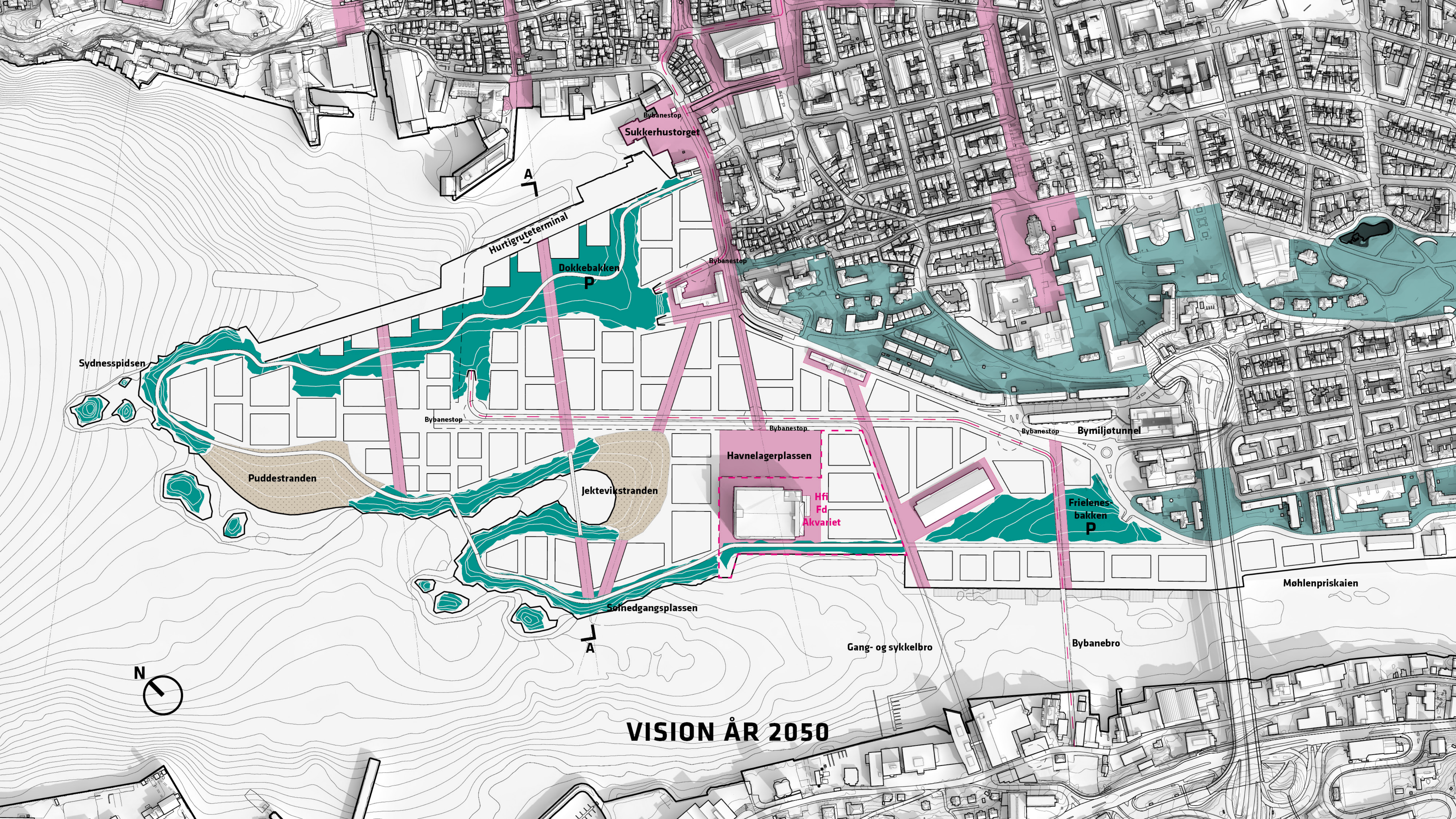


ALLMENNINGER

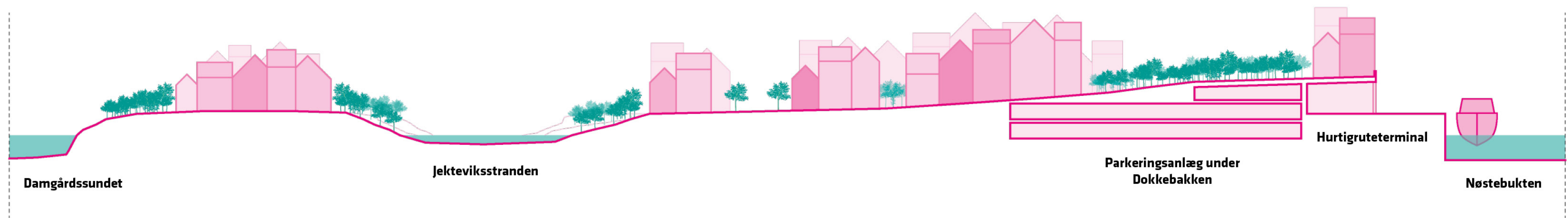
OVERORDNEDE PRINSIPPER

DET NYE DOKKEN

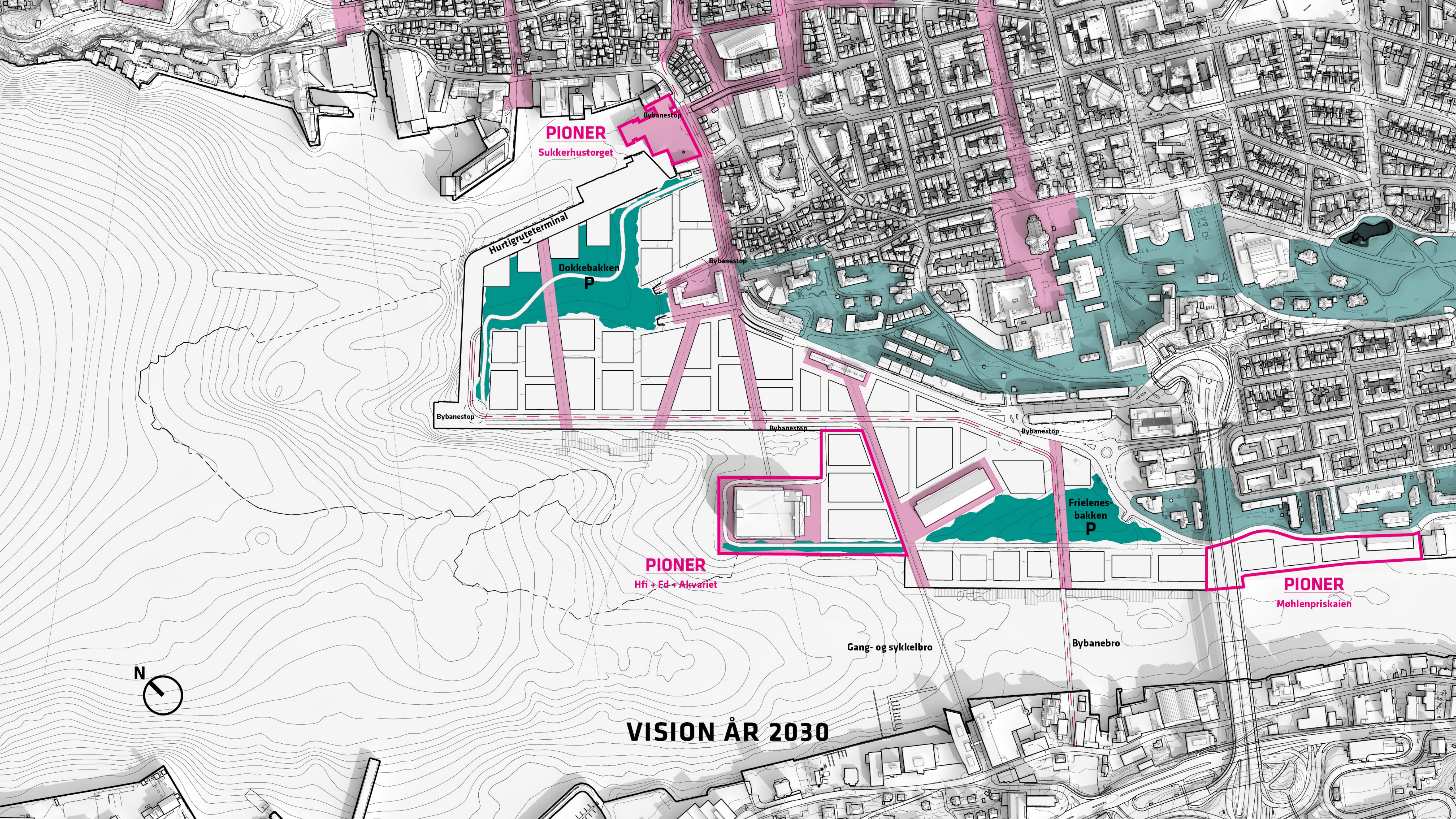
Diagrammatisk utviklingsscenarie



VISION ÅR 2050



PRINCIPSNIT A-A



PIONER
Sukkerhustorget

Bybanestop

Hurtigruteterminal

Dokkebakken
P

Bybanestop

Bybanestop

Bybanestop

Bybanestop

Frielenes-
bakken
P

PIONER
Hfi + Ed + Akvariet

PIONER
Møhlenpriskaien

Gang- og sykkelbro

Bybanebro

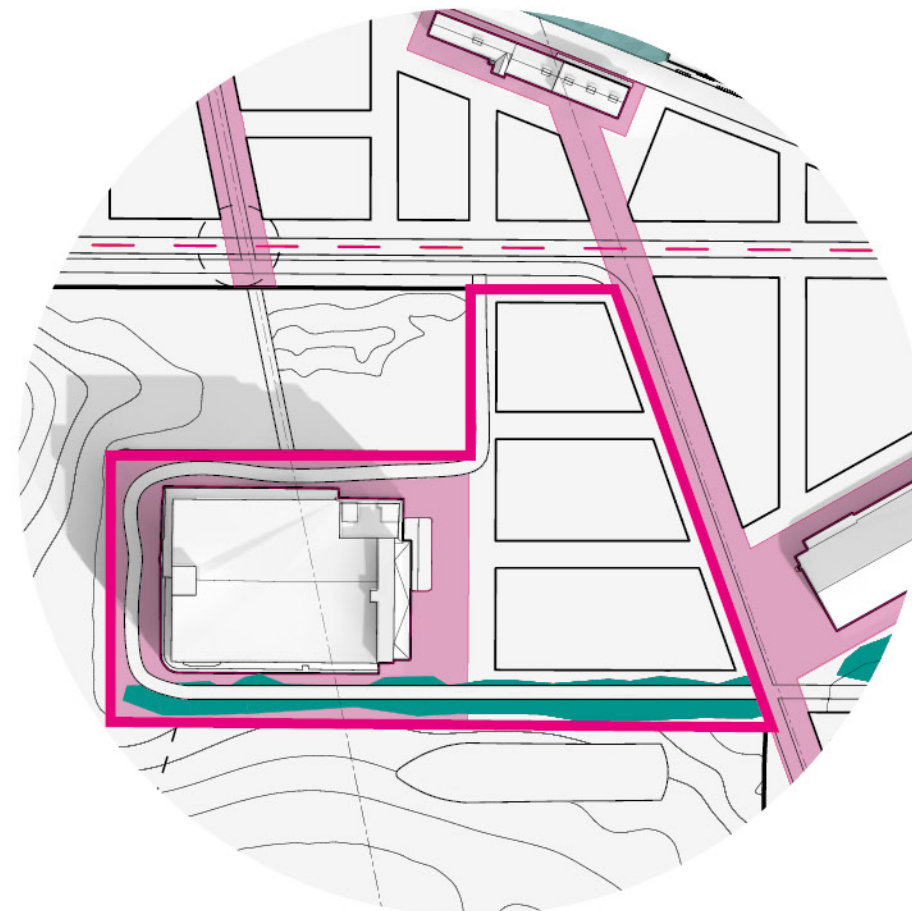
VISION ÅR 2030





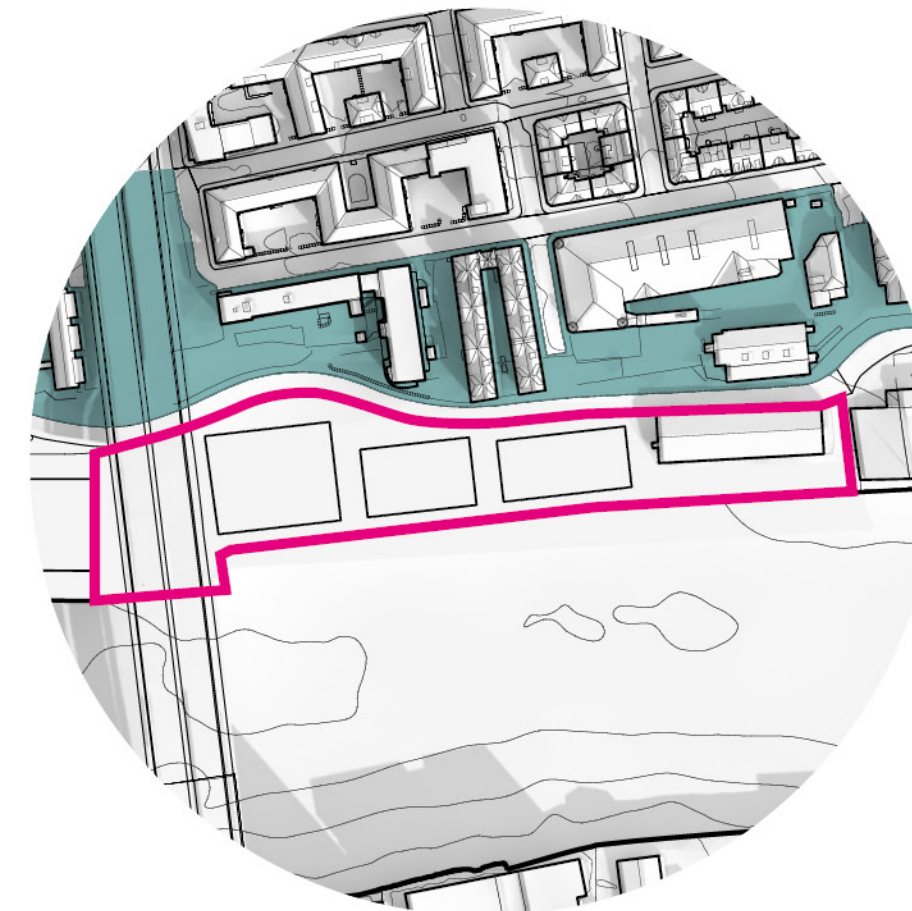
SUKKERHUSTORGET

Fortællinger og
formidling om den
nye bydel



HFI + FD + AKVARIET

Arbejdspladser og
publikumsaktiviteter



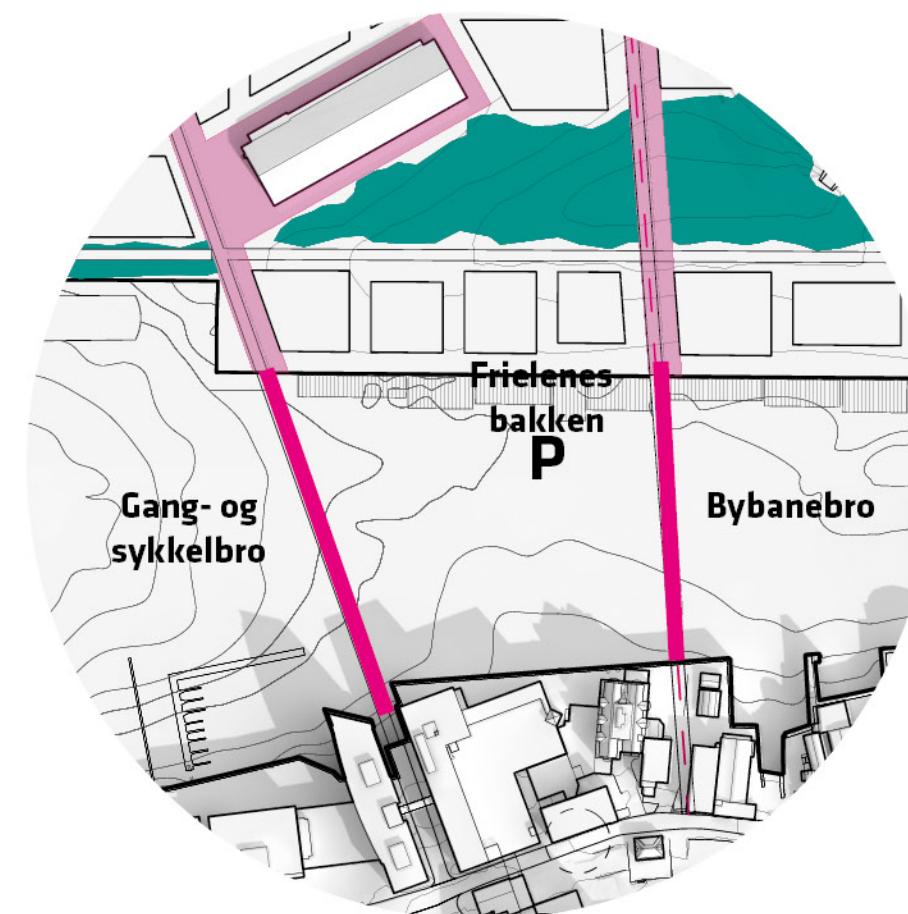
MØHLENPRISKAIE

Urban legeplads og
iværksætttermiljø



NEDGRAVNING AF VEI

Gør adgangen til Dokken
så let som muligt



GRØN MOBILITET

Frem bæredygtige
transportformer med
bybane og gå- og
cykelbro

ÅBNINGSTRÆK

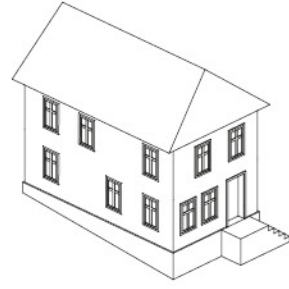
KLYNGETUNET

Fortolkninger af en boligtypologi



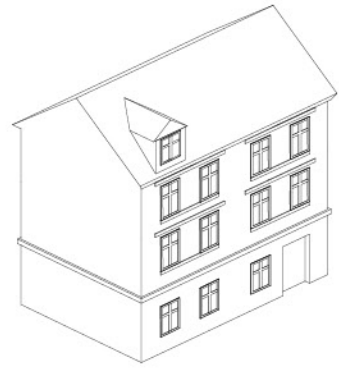
Trehus

2-Etasjes - år: 1700-1800
Materiale: Tre



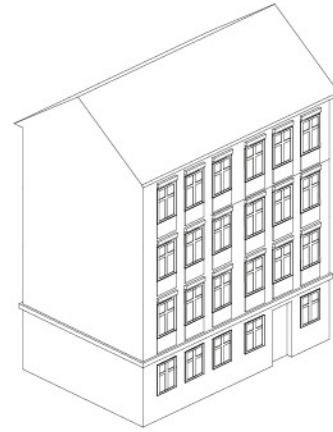
Trehus

3-4 Etasjer - år: 1800-1900
Materiale: Tre



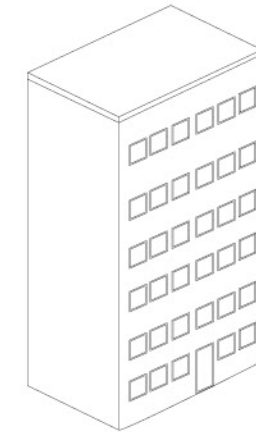
Bygård

4-5 Etasjer - år: 1800-1900
Materiale: Mur



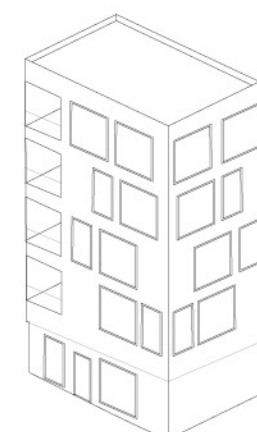
Spekulantgård

5-6 Etasjer - år 1900
Materiale: Mur



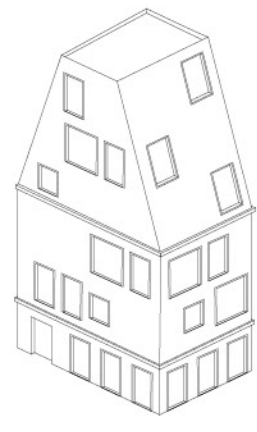
Boligblokker

Fokus på funksjonalitet,
deling og rett til egen bolig,
som et bidrag til å bygge
opp samfunnet etter krigen.
7-8 Etasjer - år: 1950
Materiale: Betong



Moderne byggeri

Står solitært og uavhengig
av eksisterende bygg
5-6 Etasjer - år: 2000-2020
Materiale: Betong, stål,
glass



Moderne byggeri

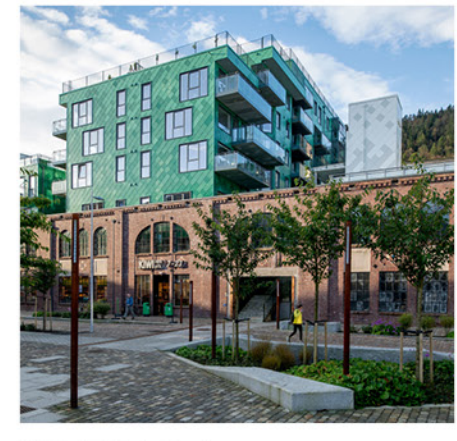
Bebyggelse som i stor grad
tar hensyn til eksisterende
bebyggelse
5-6 Etasjer - år 1900
Materiale: Mur, tre,
metallbekledning



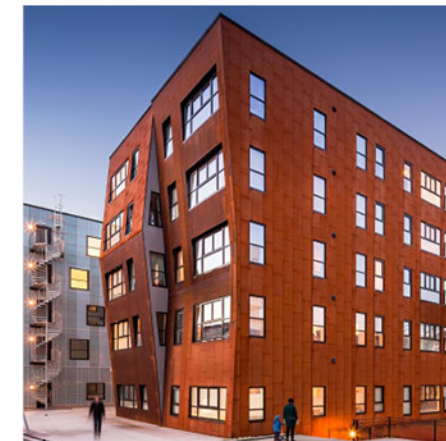
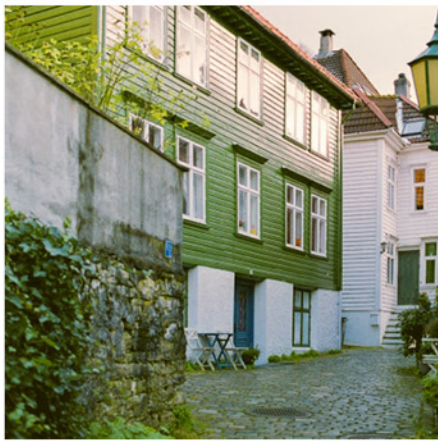
Historisk bilde av blokkbebyggelse i
Torborg Nedreaas' gate.



O.J Brochsgate 18 - Mette og Morten
Molden



1912 - TAG Arkitekter



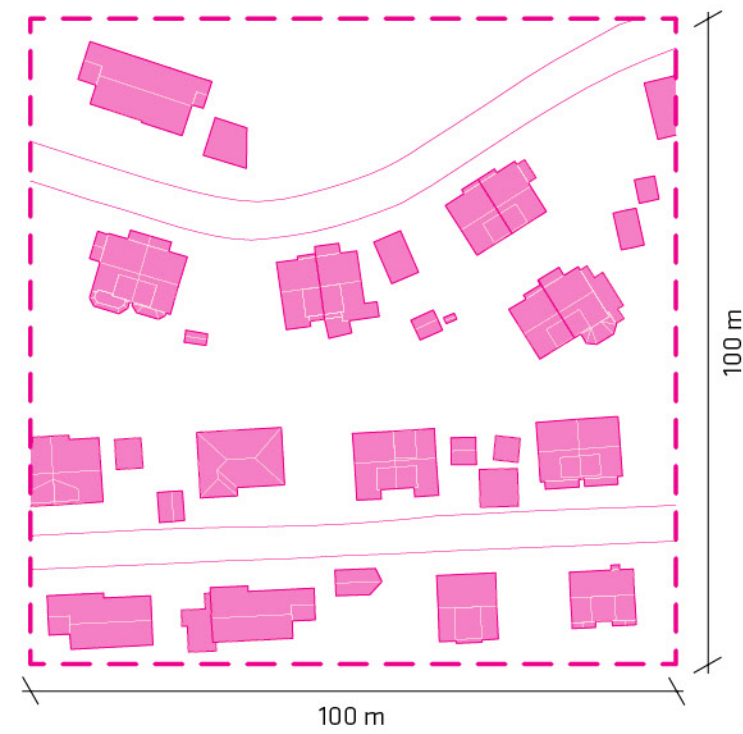
Verket 4 - LINK Arkitekter



Nøstegaten - OPAFORM

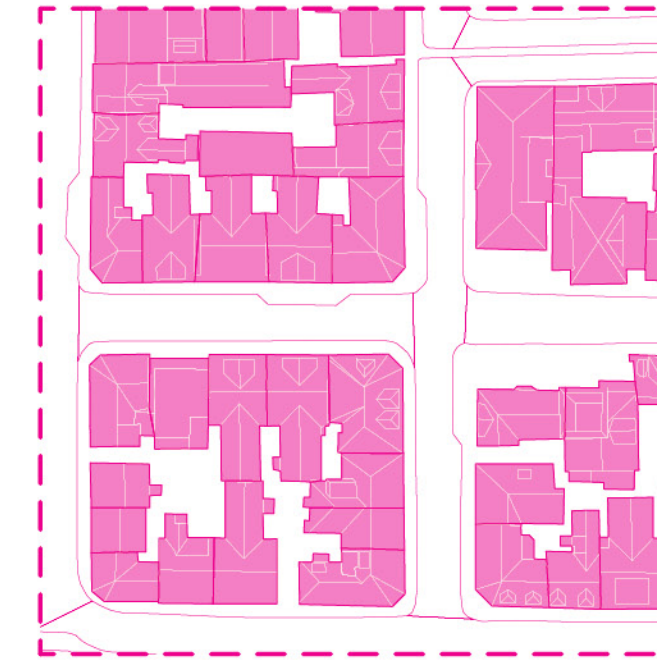
BOLIGBYEN BERGEN

LAKSEVÅG VILLAOMRÅDE



3 etasjer
Fotavtrykk: 2.000 m²
Etagemeter: ca. 6.000 m²
Bebyggelsesprosent: 60 %

SYDNES BYGÅRDER



4-5 etasjer
Fotavtrykk: 5.000 m²
Etagemeter: ca. 20.000 - 25.000 m²
Bebyggelsesprosent: 200 - 250 %

NORDNES TREHUSBEBYGGELSE



2-4 etasjer
Fotavtrykk: 5.400 m²
Etagemeter: 16.200 - 21.600m²
Bebyggelsesprosent: 160 - 210 %

BRYGGEN HANDELSBYGG



4 etasjer
Fotavtrykk: 6.650 m²
Etagemeter: 26.600 m²
Bebyggelsesprosent: 270 %

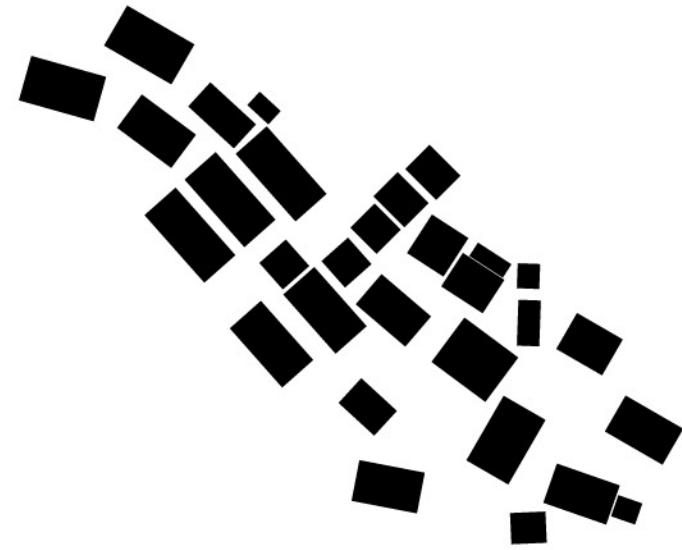
TYPOLOGISTUDIE



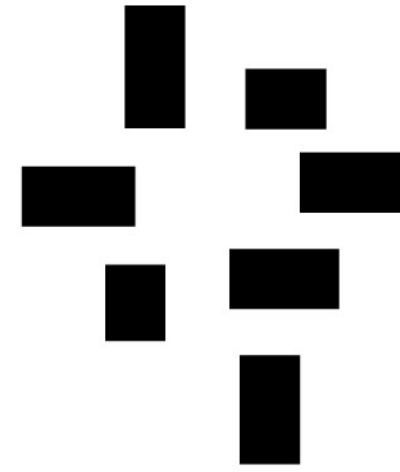
KLYNGETUNET



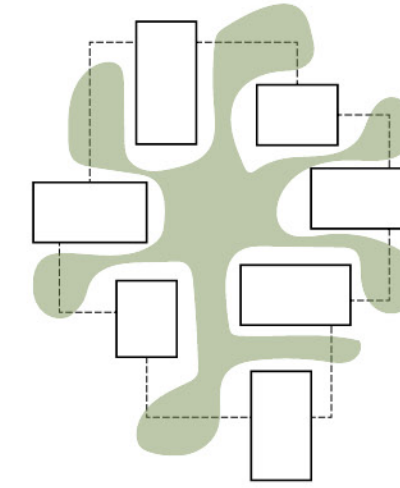
Eksisterende klyngetun
Havretunet, Osterøy



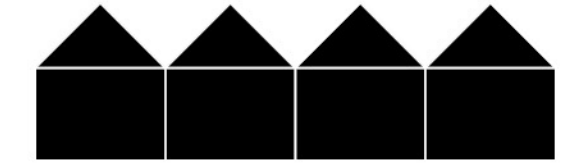
Eksisterende klyngetun
Havretunet, Osterøy



Fortolkning av Klyngetun
Hus i klynge



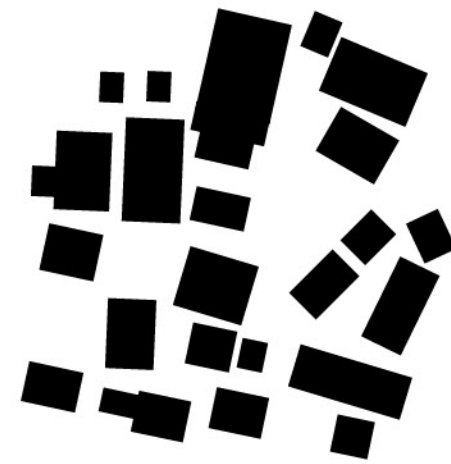
Fortolkning av Klyngetun
Grønn forbindelse



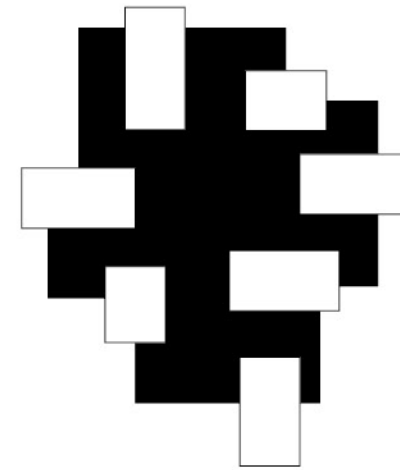
Karakertrekk
Takprofiler



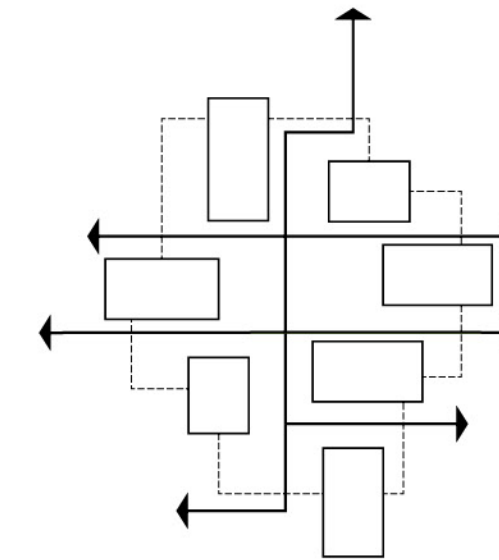
Eksisterende klyngetun
Vik, Sogn og Fjordane



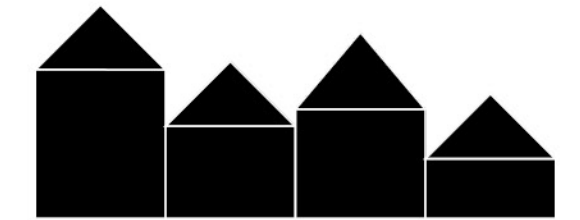
Eksisterende klyngetun
Vik, Sogn og Fjordane



Fortolkning av Klyngetun
Plass mellom husene lager tunet



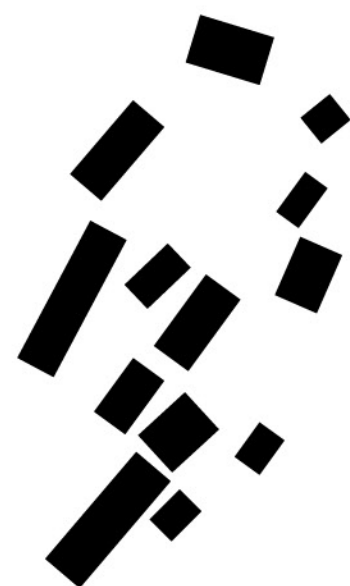
Fortolkning av Klyngetun
Gangforbindelser



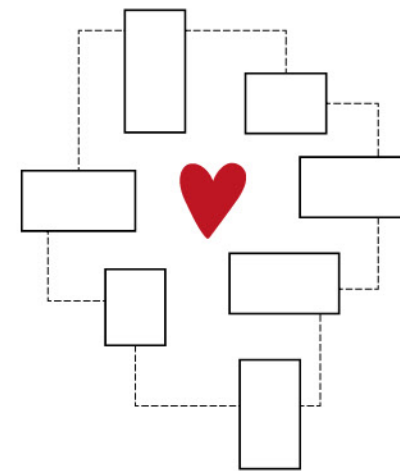
Karakertrekk
Høydeforskjell



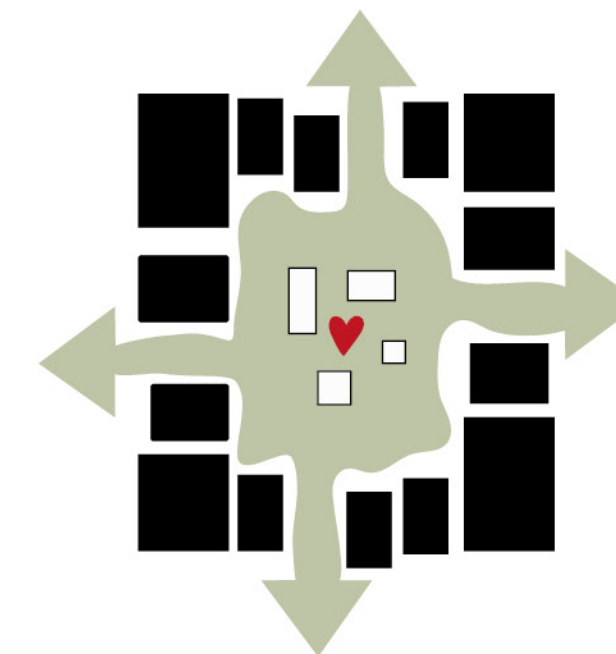
Eksisterende klyngetun
Vik, Sogn og Fjordane



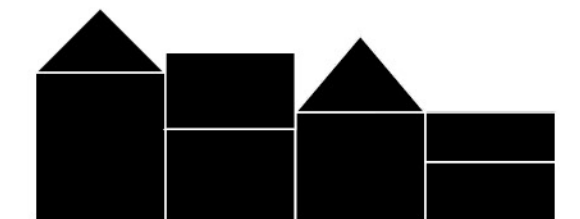
Eksisterende klyngetun
Otternes tun, Aurland



Fortolkning av Klyngetun
Sosiale fellesskap

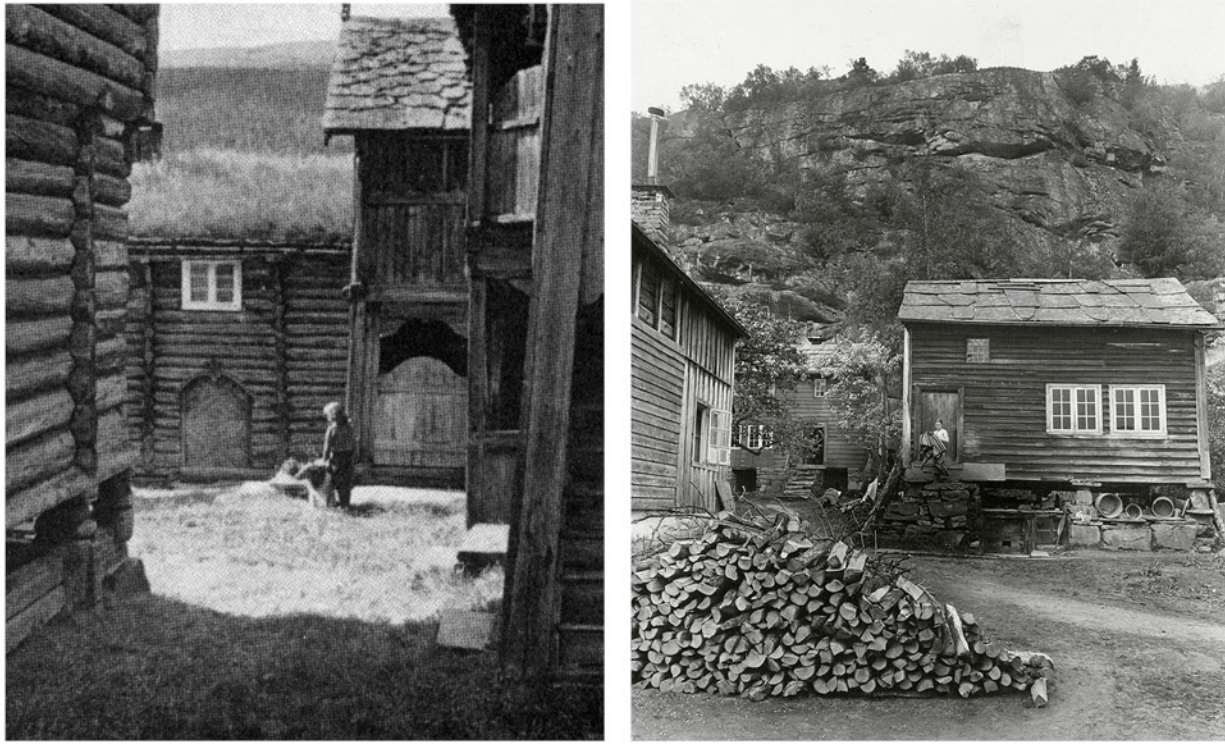


Fortolkning av Klyngetun
Ny typologi

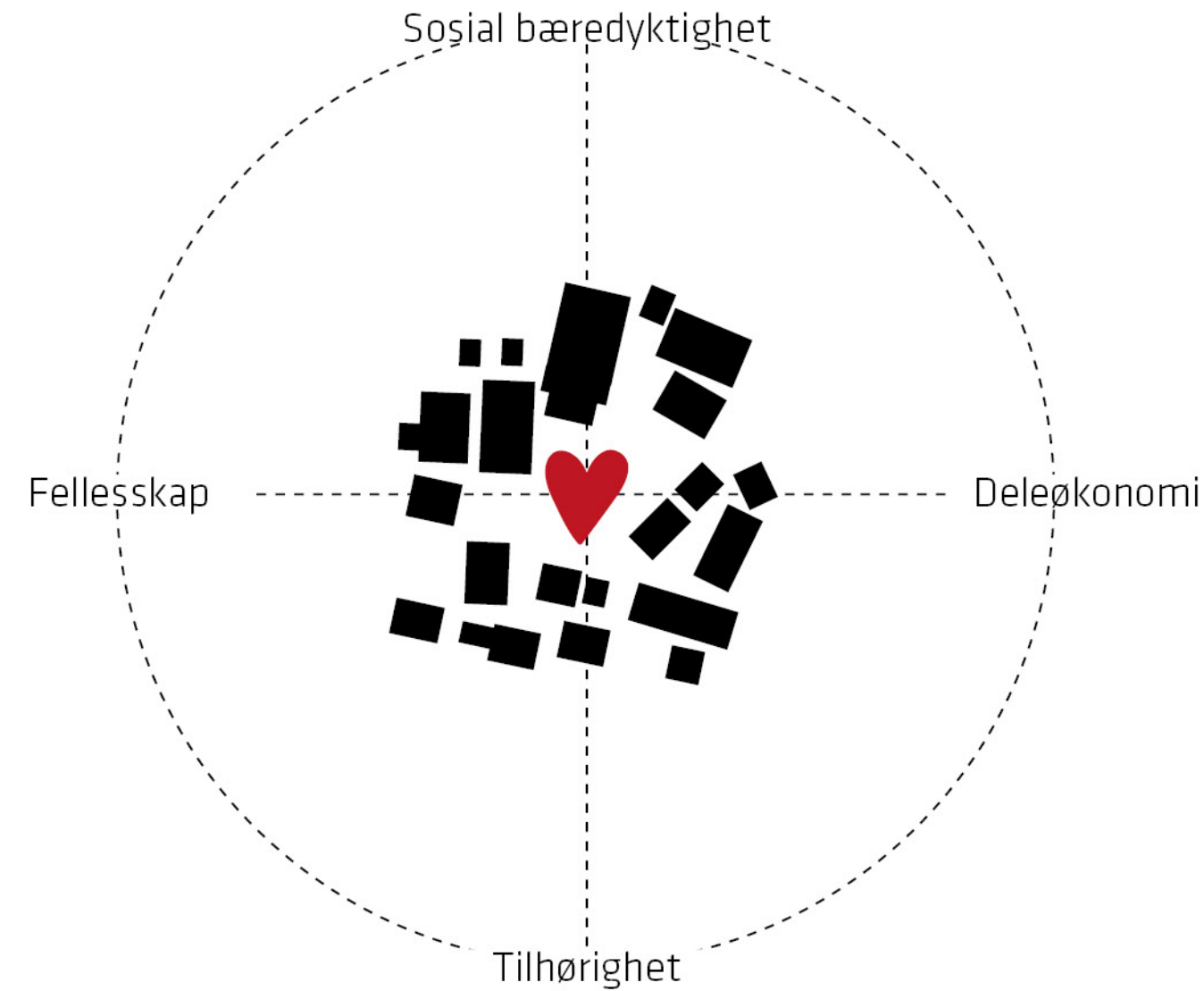


Karakertrekk
Variasjon i retninger

FORTOLKNING AV KLYNGETUN



“På klyngetunet oppstår en naturlig tilhørighet på tvers av tomtegrensene og blir et rent uttrykk for vår lengsel etter intuitivt, uforstilt fellesskap mellom mennesker.”

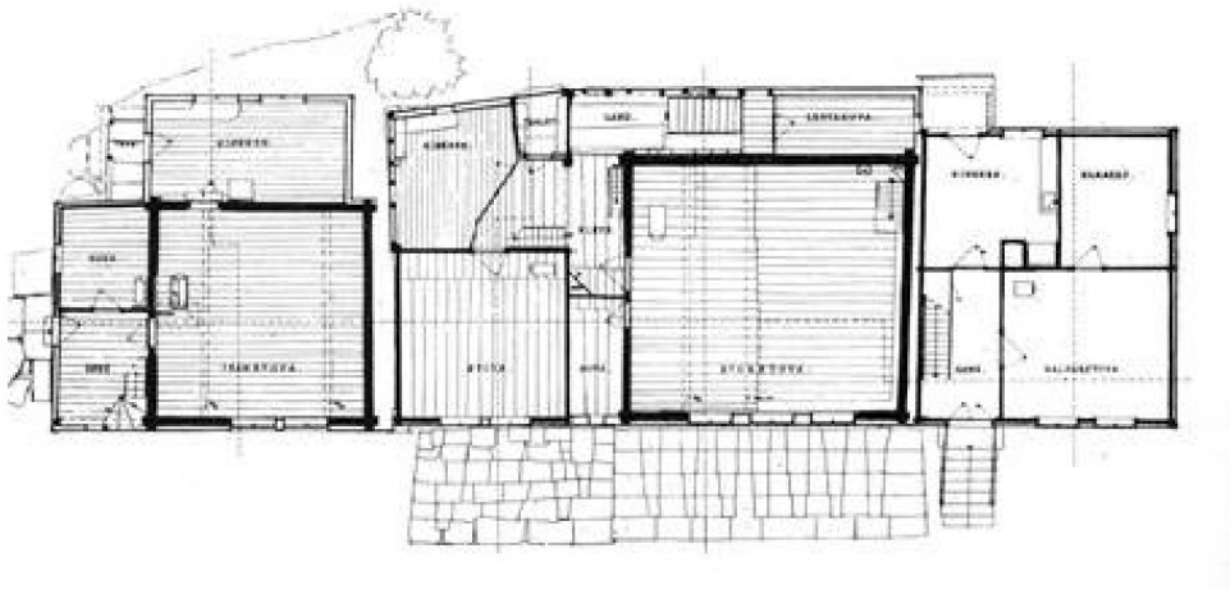


“Et klyngetun var som et samfunn for seg, ja mer enn det. Tunfolket kjente seg som en huslyd”.

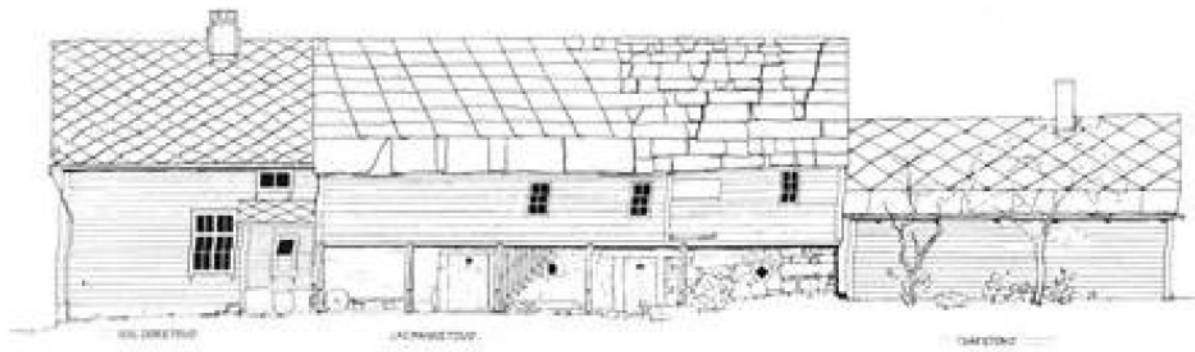
KLYNGETUNET



Fasade Klyngetun
Smale passasjer gjennom husene

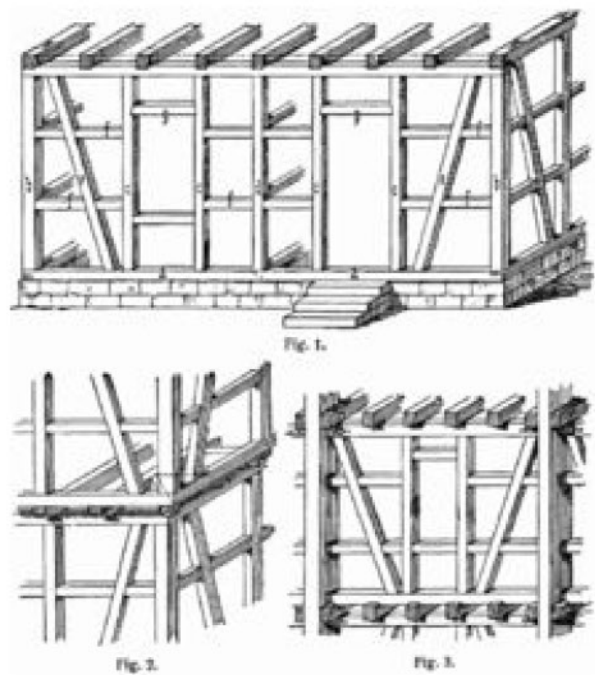
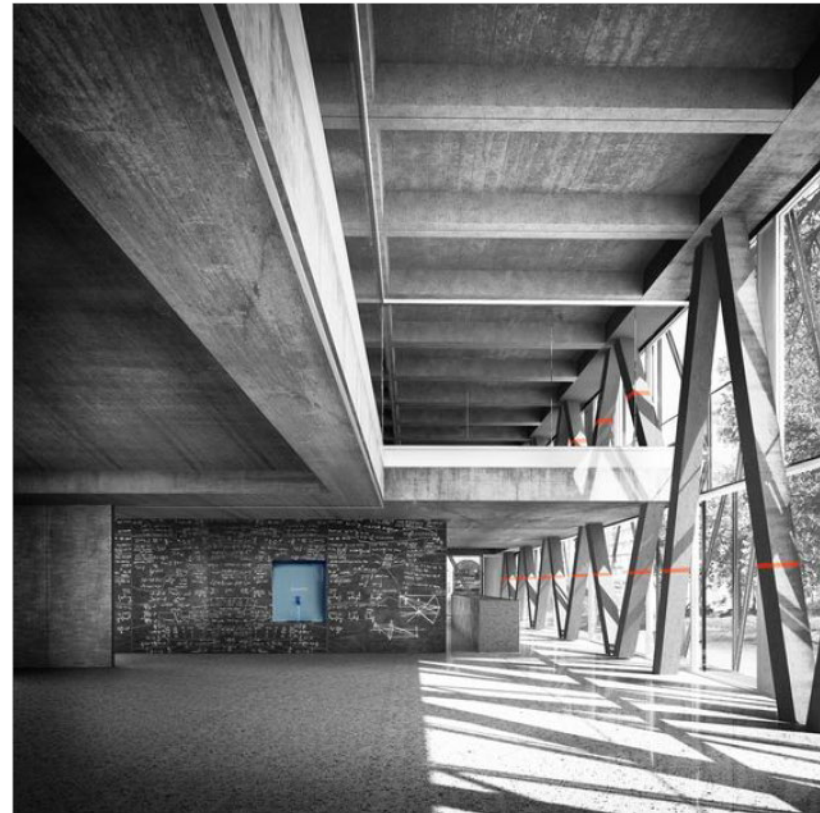


Plan Klyngetun
Flere hus, flere funksjoner



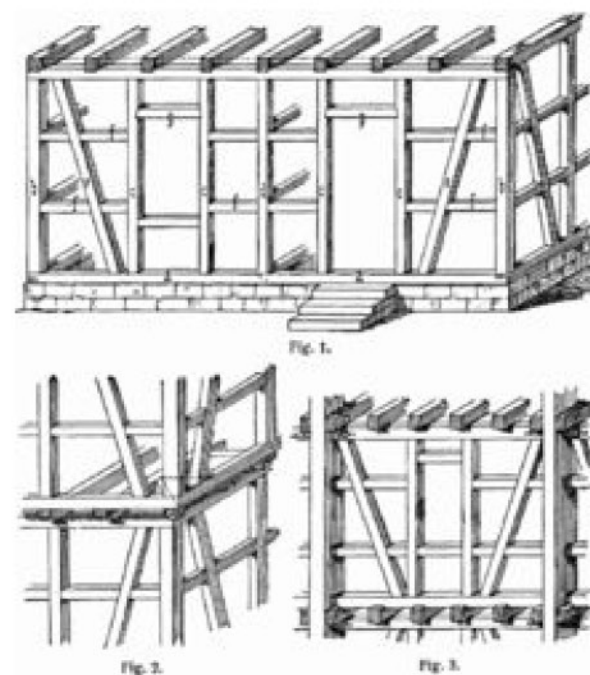
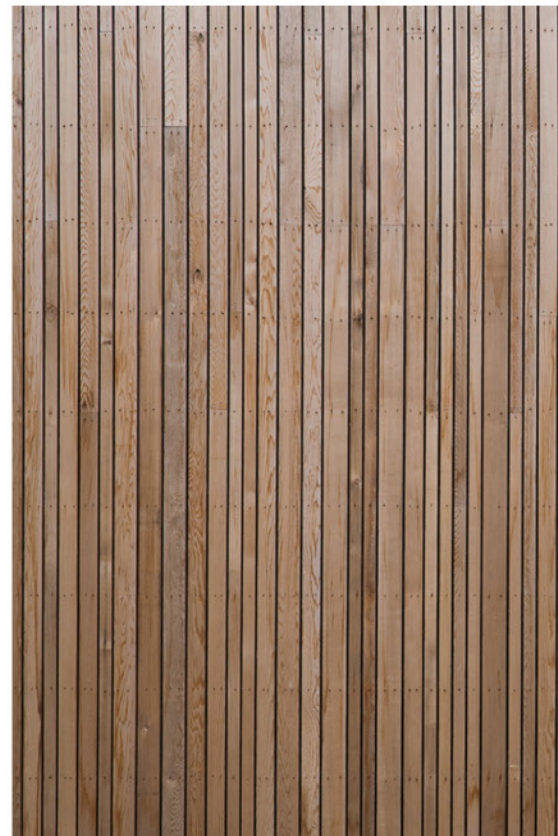
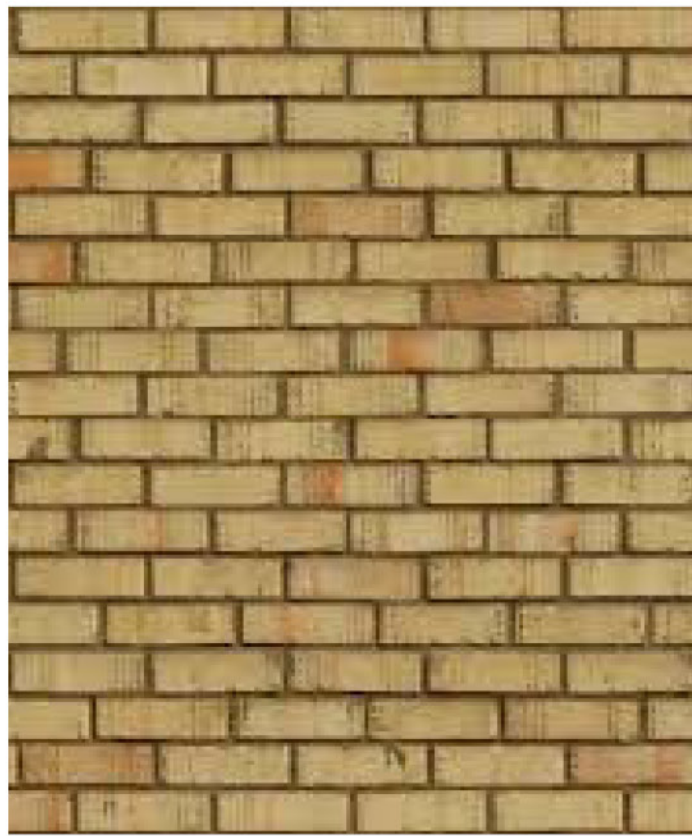
Fasade Klyngetun
Bakside

Klyngehusets sammensatte fasader
Laft - og tømmerkonstruksjoner
som utgangspunkt for fasadestrategi

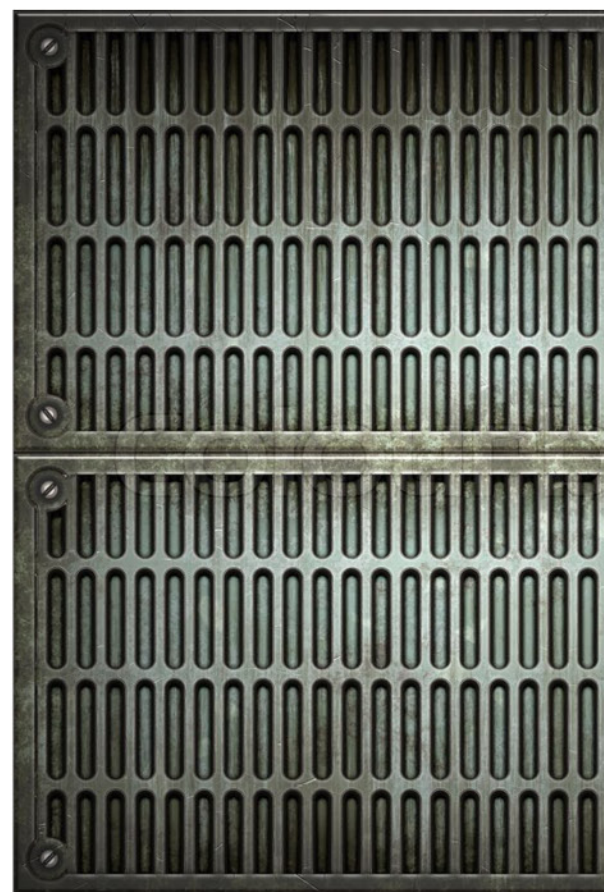


Lager og bolig, betong og tre,
gridstrukturer av bindingsverk og
fyllingpartier.

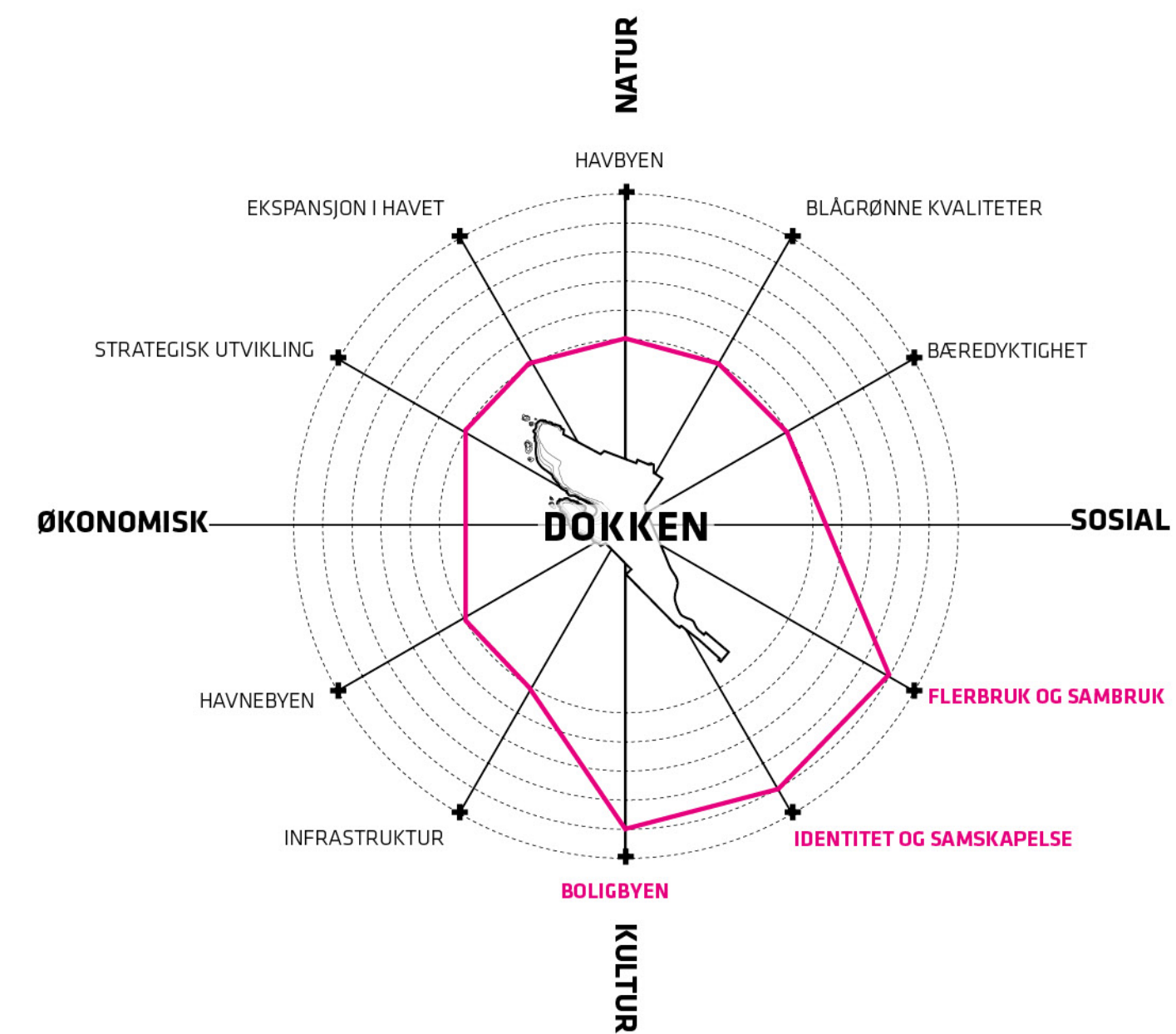
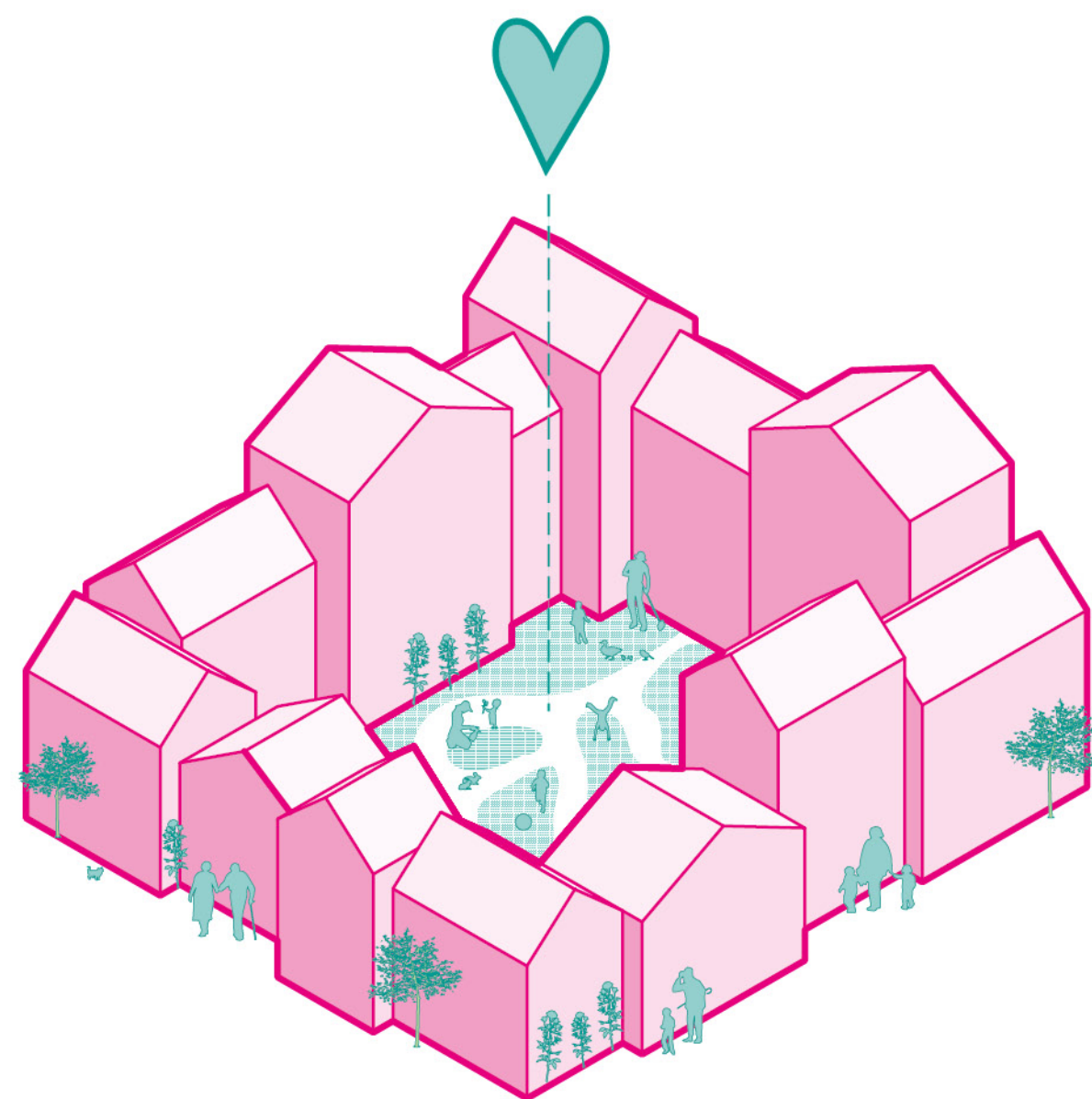
FORTOLKNING KLYNGETUN FASADER



Fortolkningen av en konstruksjon som står synlig i fasaden har potensiale til å innramme gjenbrukte materialer i større og mindre partier, og videreføre Dokkens overflater og fortellingen om et aktivt havneliv og rå materiale palett.

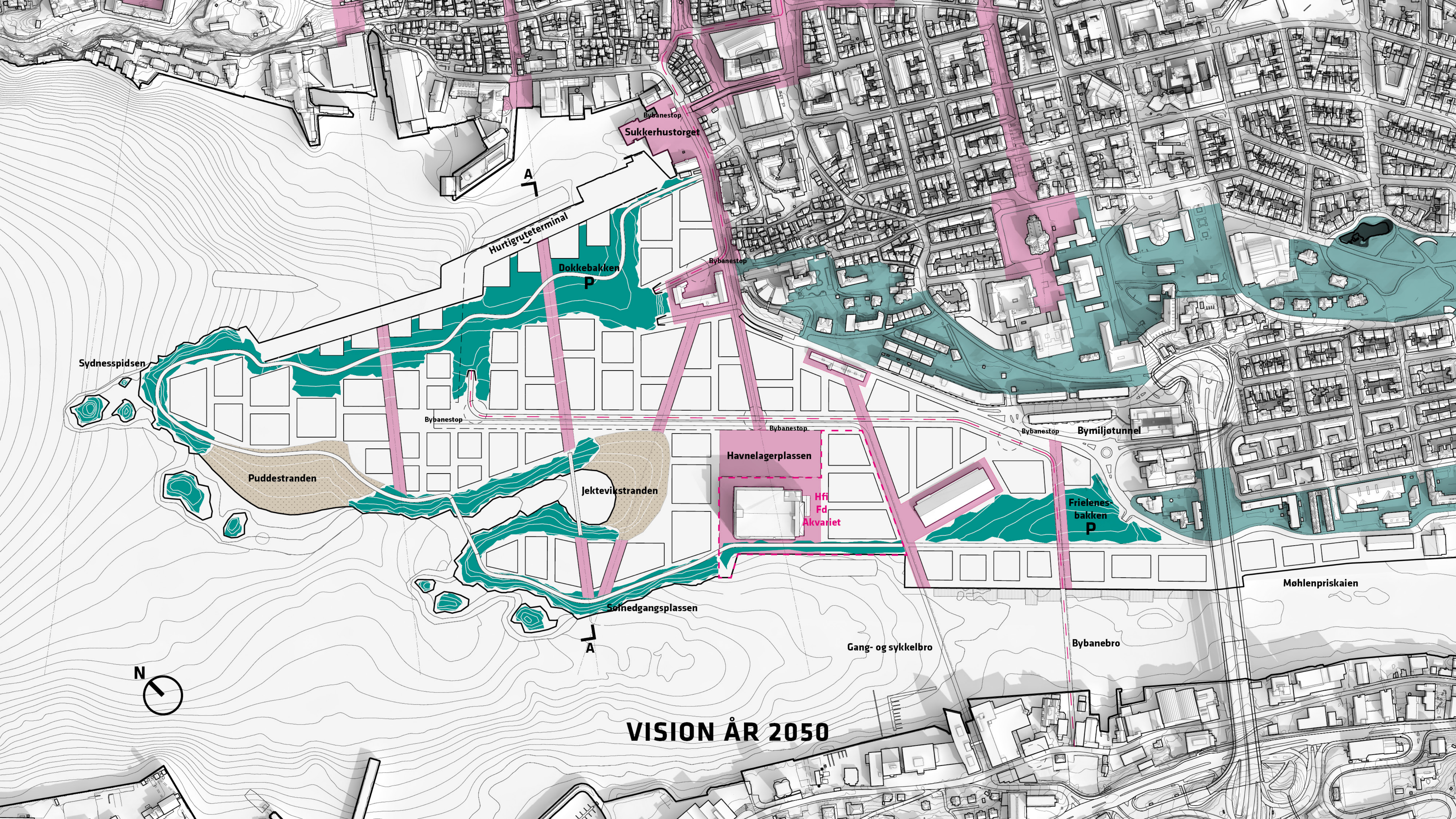


FORTOLKNING KLYNGETUN GJENBRUK



- + Nye forretningsmodeller ud fra deleøkonomiske ambitioner
- + Klyngetunet som boligtypologi har fokus på flerbruk og sambruk
- + Gjenbrukte materialer kan inngå som f.eks fasadeelementer

DELKONKLUSJON: BOLIGBYEN



VISION ÅR 2050



TAKK!