MIDTVEISMØTE
PARALLELLOPPDRAG
DOKKEN

TEAM

Teamledere:

Økonomisk bærekraft	- Advansia v/ Lars C. Pedersen
Miljømessig bærekraft	- Norce v/ Tarje Wanvik
Sosial bærekraft	- VILL v/ Fredrik Barth og Agnes Tvinnereim

Medarbeidere i teamet:

- Vill Energi v/ Per F. Jørgensen
- Fragment v/ Arild Eriksen (m.fl.)
- Demos v/ Monica Hannestad og Torhild e. Torgersen
- Bouvet v/ Kristian Amlie
- Willder v/ John Jacobsen
- VILL v/ Erlend Bolstad, Paul La Tourelle, Perrine Rivain og Anders S. Eide

AGENDA

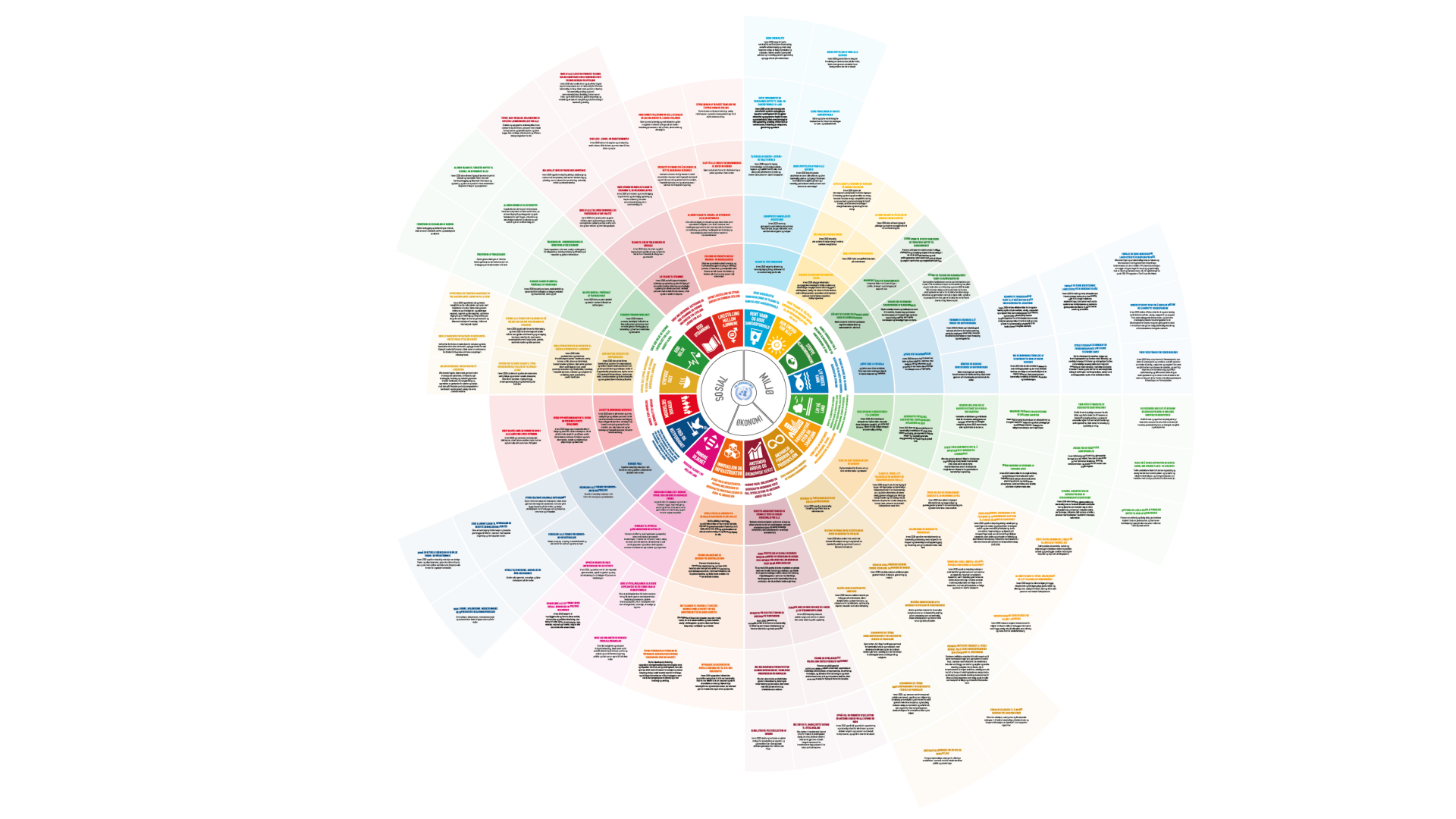
BOLK 1:
1) Evaluering av fokus frem til nå i et bærekraftsperspektiv
2) Identifisere fokus på fremtidige strategiske retninger for Bergen kommune
3) Ideøvelse bærekraftsfokus
4) Evaluering av prosjektets retning i et bærekraftsperspektiv

BOLK 2:
1) Miljømessig bærekraft
2) Økonomisk bærekraft
3) Sosial bærekraft
4) Identifisere effektmål for vurdering av pågående tiltak
5) Fjerne tiltak fra tiltakslisten
6) Identifisere absolutte premisser for utvikling av Dokken

BOLK 3:
1) Skisser for hvordan Dokken kunne ha blitt ihht ovenstående
2) Planer for veien videre

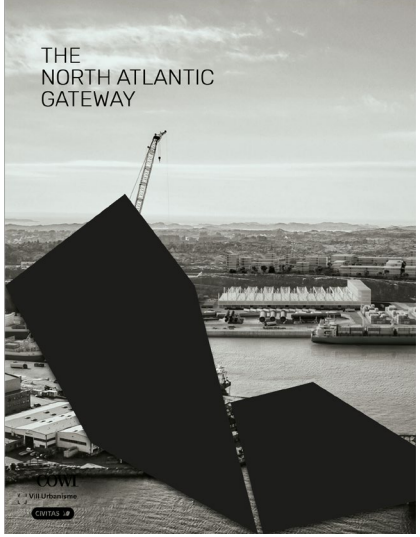
BOLK 1

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
1 NO POVERTY
2 ZERO HUNGER
3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING
4 QUALITY EDUCATION
5 GENDER EQUALITY
6 CLEAN WATER AND SANITATION
7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY
8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH
9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE
10 REDUCED INEQUALITIES
11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION
13 CLIMATE ACTION
14 LIFE BELOW WATER
15 LIFE ON LAND
16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS
17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS


PESSOAS
PLANETA
PROSPERIDADE
PAZ
PARCERIAS
ERRADICAÇÃO DA POBREZA
ERRADICAÇÃO DA FOME
SAÚDE DE QUALIDADE
EDUCAÇÃO DE QUALIDADE
IGUALDADE DE GÊNERO
ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO
ENERGIA LIMPA E ACESSÍVEL
TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO
INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURA
REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES
CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS
CONSUMO E PRODUÇÃO RESPONSÁVEIS
AÇÃO CONTRA A MUDANÇA GLOBAL DO CLIMA
VIDA NA ÁGUA
VIDA TERRESTRE
PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES
PARCERIAS E MEIOS DE IMPLEMENTAÇÃO

TILTAKSSØK

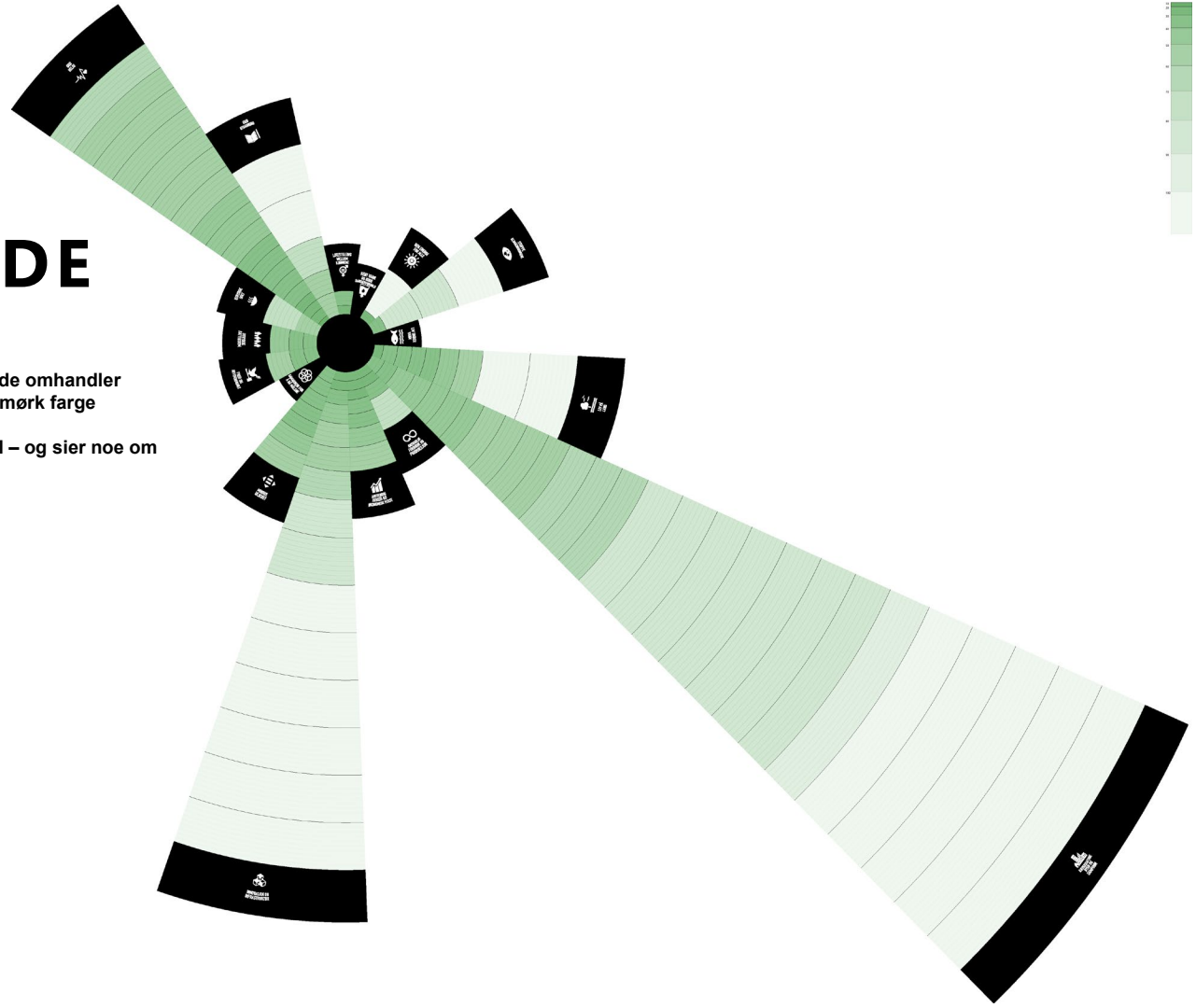
Gått gjennom grunnlagsrapporter
Identifisert alle enkelttiltak som til sammen utgjør prosjektene.



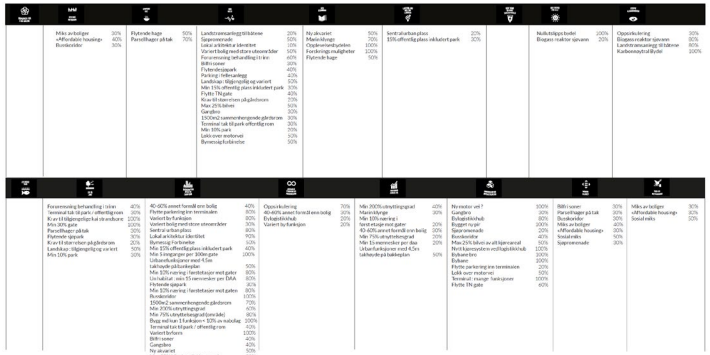
FOKUS- METODE

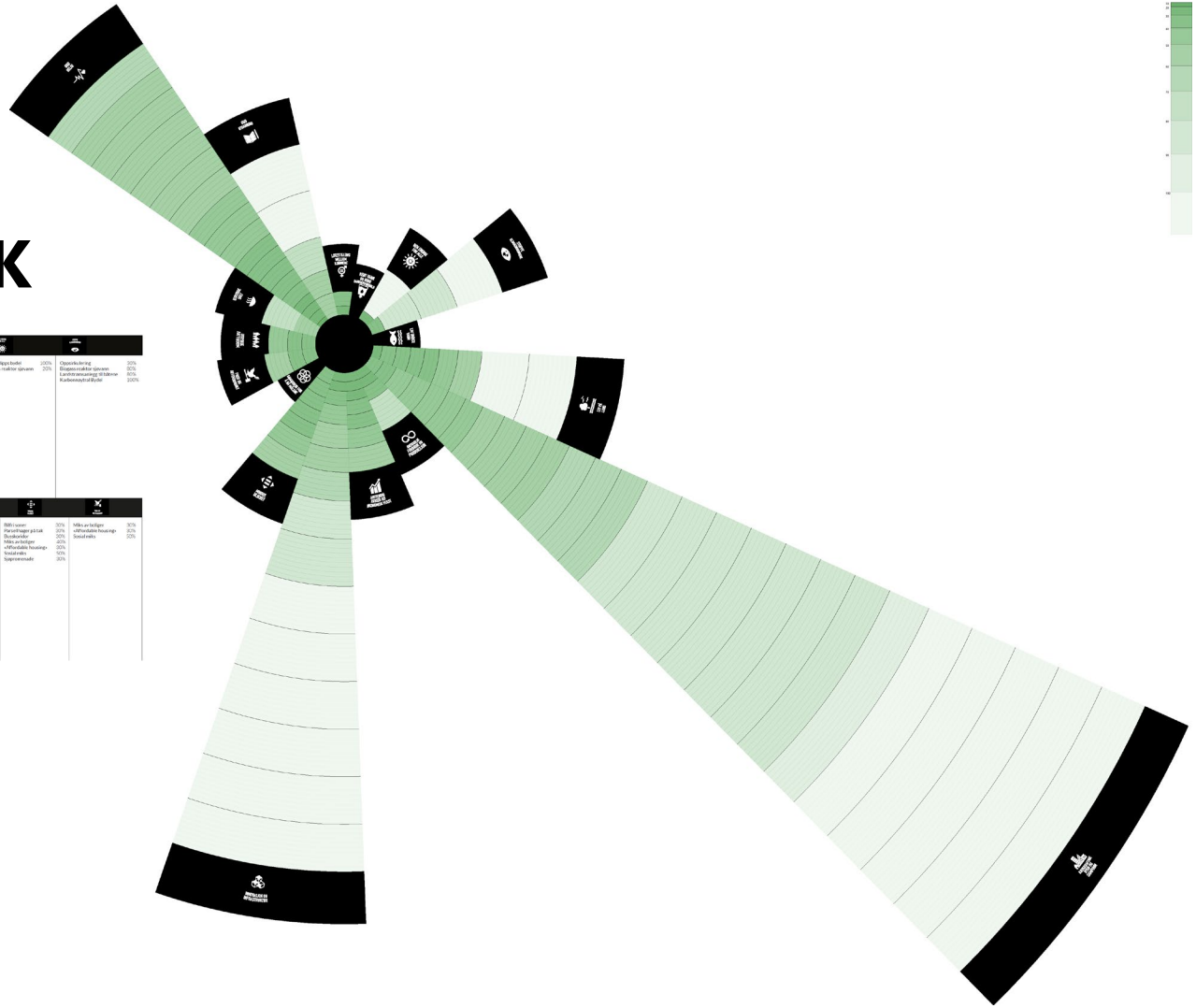
Identifisert alle tiltak
Delt tiltakene opp i %messig fordeling per bærekraftsmål de omhandler
Diagrammets farger representerer 100*% lys farge til 10% mørk farge

Diagrammet vier dermed andel tiltak i hvert bærekraftsmål – og sier noe om FOKUS i prosjekter og tiltak.



FOKUS- TILTAK



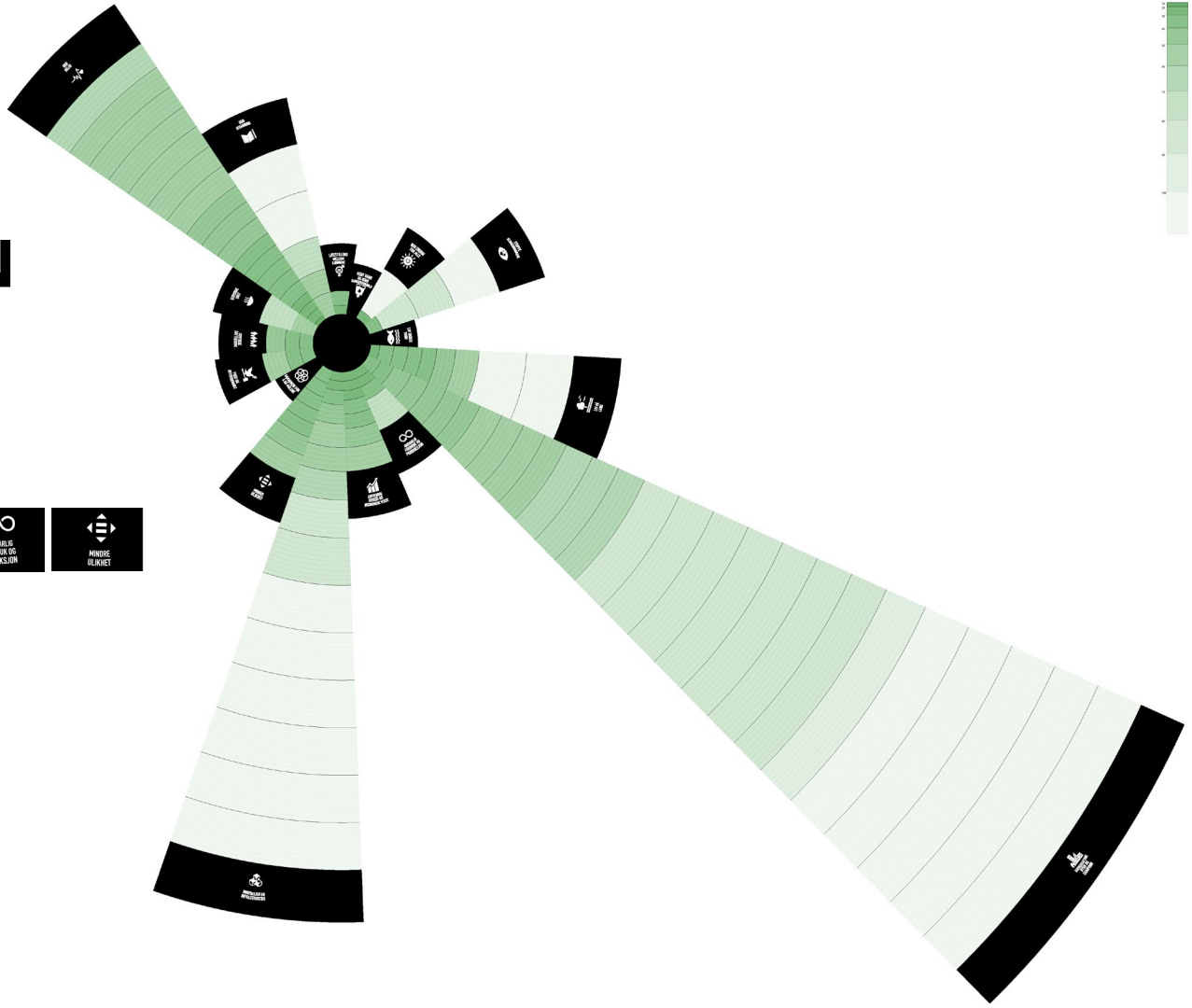


FOKUS - FUNN

Jobbet mye med:

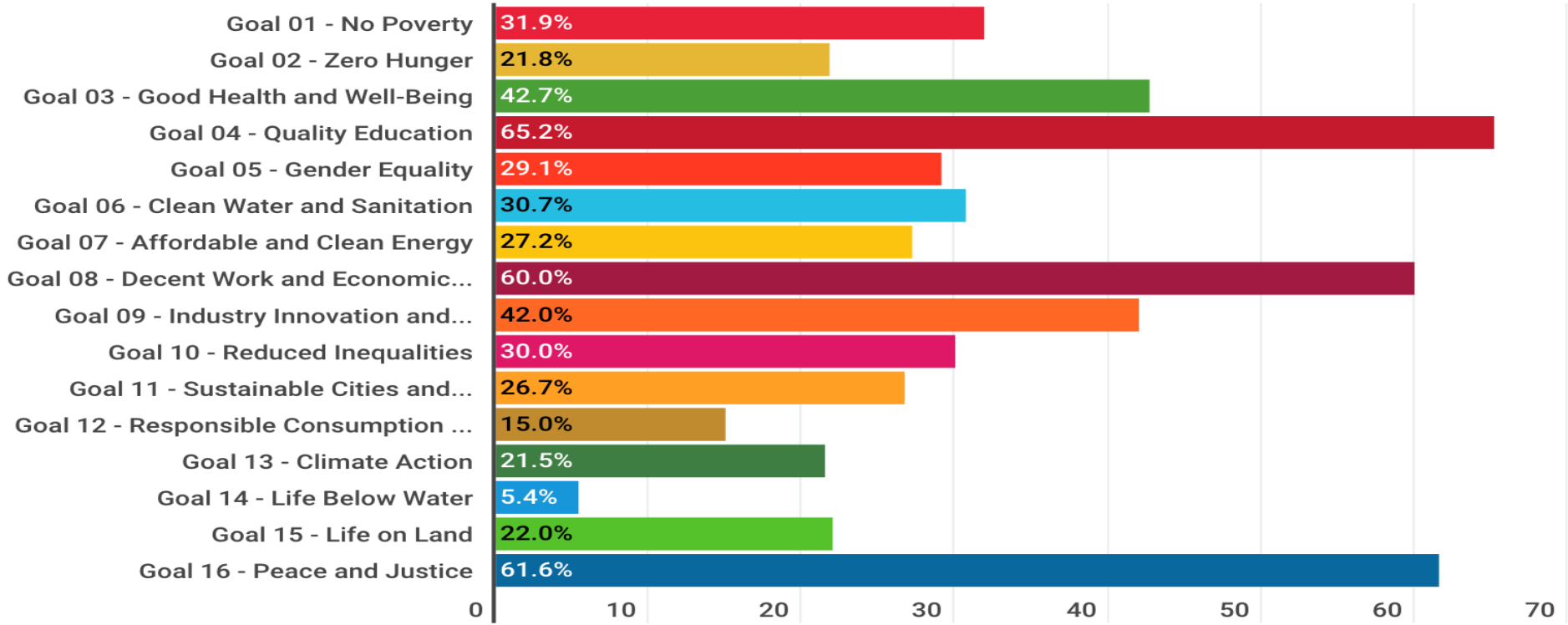
Jobbet lite med:

Ikke jobbet med:



How frequently does a global goal appear in leaders top six priorities?

All Regions | EAP | ECA | LAC | MENA | SA | SSA



HAVBYEN BERGEN?

- Havet er løsningen på fremtidens klimautfordring
- Havet er løsningen på fremtidens matvareutfordring
- Vi vet mindre om havet enn om månen
- Livet under vann er ikke jobbet med på Dokken
- SDG- målet er det minst inkluderte målet på verdensbasis i lederes prioriteringer
- Hvordan kan vi sikre at Havbyen Bergen utvikler innhold som faktisk omhandler havet – og at Bergen derigjennom tar eierskap til tittelen som Havbyen også internasjonalt?

STRATEGIER FOR Å UTVIDE FOKUS

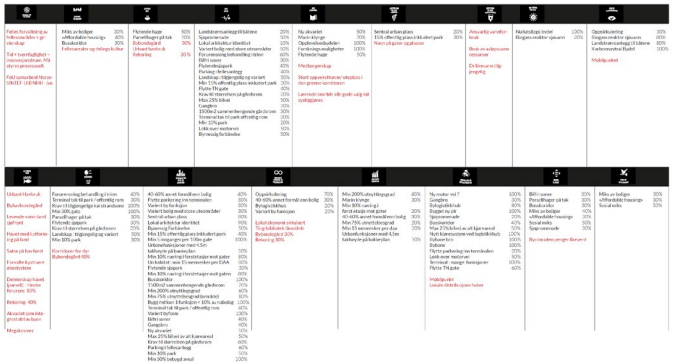
1) Peke på nye strategiske samarbeid som Bergen kommune bør initiere tilknyttet prosjekter som skal identifisere ytterligere tiltak.
2) Identifisere enkelttiltak vi kjenner til som omhandler gitte tema
3) Introdusere tiltak fra FNs underrapporter tilknyttet hvert enkelt tema

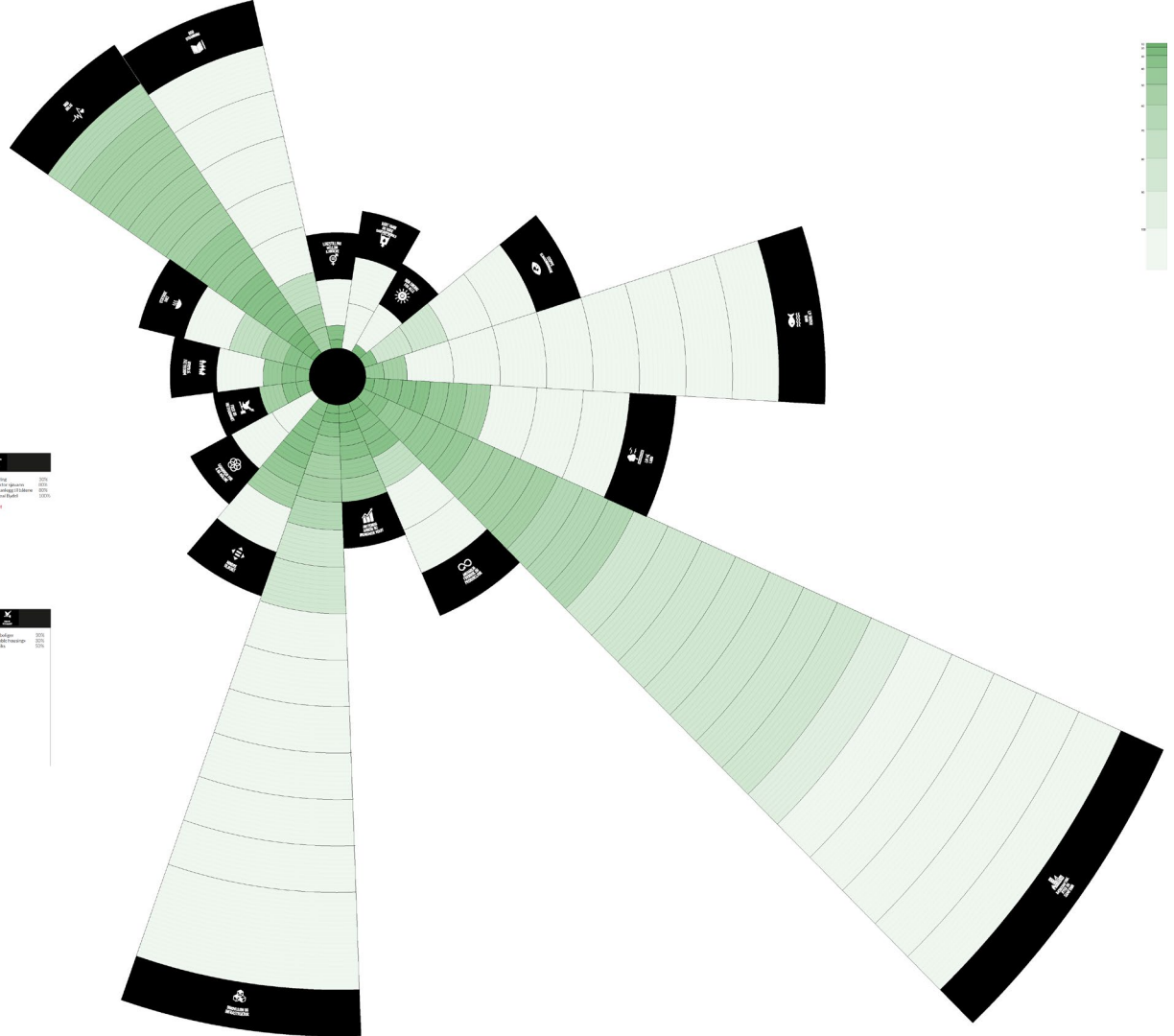
STRATEGISKE SAMARBEID

1. Sammen med Akvariet, HI, Fiskeridirektoratet, Norce og Marineholmen m.fl. – identifisere nye tiltak på **«Liv under vann»** og **«Rent vann og gode sanitærforhold»**
2. Sammen med Jus fakultetet, Politiet, UiB – identifisere nye tiltak på **«Fred og rettferdighet», «Likestilling»** og **«Utrydde fattigdom»**
3. Sammen med Nordic Circles, Marineholmen, Ågotnes, Equinor etc, identifisere muligheter for gjenbruk av maritime konstruksjoner for å skape nytt land – **bærekraftig produksjon**
4. Utvikle modeller for brukermedvirkning, medborgerskap som sikrer tilhørighet, eierskap og muligheter for å **«redusere ulikhet»**
5. Videreutvikle kommunens arbeid innen «bopilot» m.fl., for å identifisere områder for boligsosial eksperimentering på Dokken. Lage en strategi for en inkrementell utvikling på deler av områdene på Dokken der transformasjon, fleksibilitet, tilpasningsdyktighet og foranderlighet blir viktige styrende prinsipper. Dette for å «Redusere ulikhet», gi muligheter for **«fred og rettferdighet»** og **«utrydde fattigdom».**

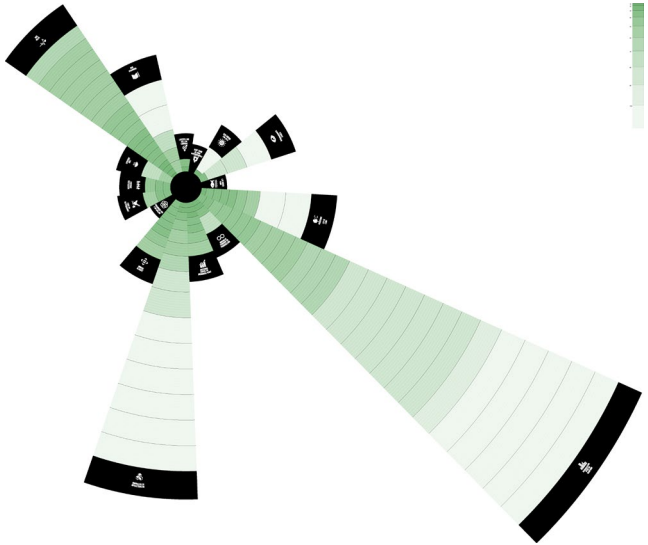
Alle disse strategiene arbeider med mål 17 **«Samarbeid for å nå målene»**

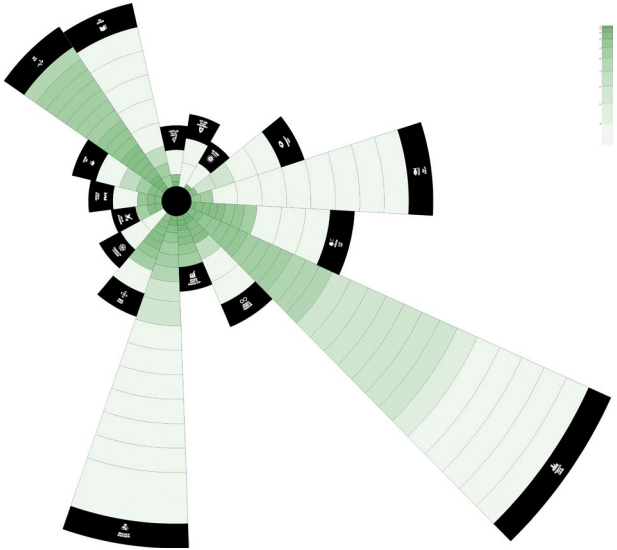
FOKUS-
NYE TILTAK





NYTT FOKUS





BOLK 2

EFFEKT, INNSPILL OG DISKVALIFIKASJON

For å kunne si noe om ønsket effekt, og ikke bare fokus, må vi identifisere kvantifiserbare evalueringskriterier for bærekraft. Vi har utarbeidet underlagsnotat (10-20 sider) på:

- Miljømessig bærekraft
- Økonomisk bærekraft
- Sosial bærekraft

Vi har gått gjennom underlagslitteratur (FN, OECD, UN Habitat, Klimakur, Sirkulærrapportene, m.fl.) og oppsummert funn innen miljø, økonomi og sosial bærekraft og forsøkt å knytte dette til evaluering på Dokken. Underlagsnotatene deler inn funn i tre hovedbolker:

- Absolutte krav – automatisk diskvalifisering
- Evaluering av effekt av pågående tiltak med mulighet for diskvalifisering
- Innspill til nye tiltak

KLIMA OG NATURMANGFOLD

Miljømessig bærekraft

OMRÅDER DER DOKKEN KAN BIDRA I POSITIV RETNING FOR BERGEN SOM BY

Forsterke kontakten mellom innbyggere og natur
Tilrettelegge for felles forvaltning og eierskap
Sikre ekte bærekraft

FORENKLET OPSETT AV KRITERIER BASERT PÅ OPPGAVEFORSTÅELSEN

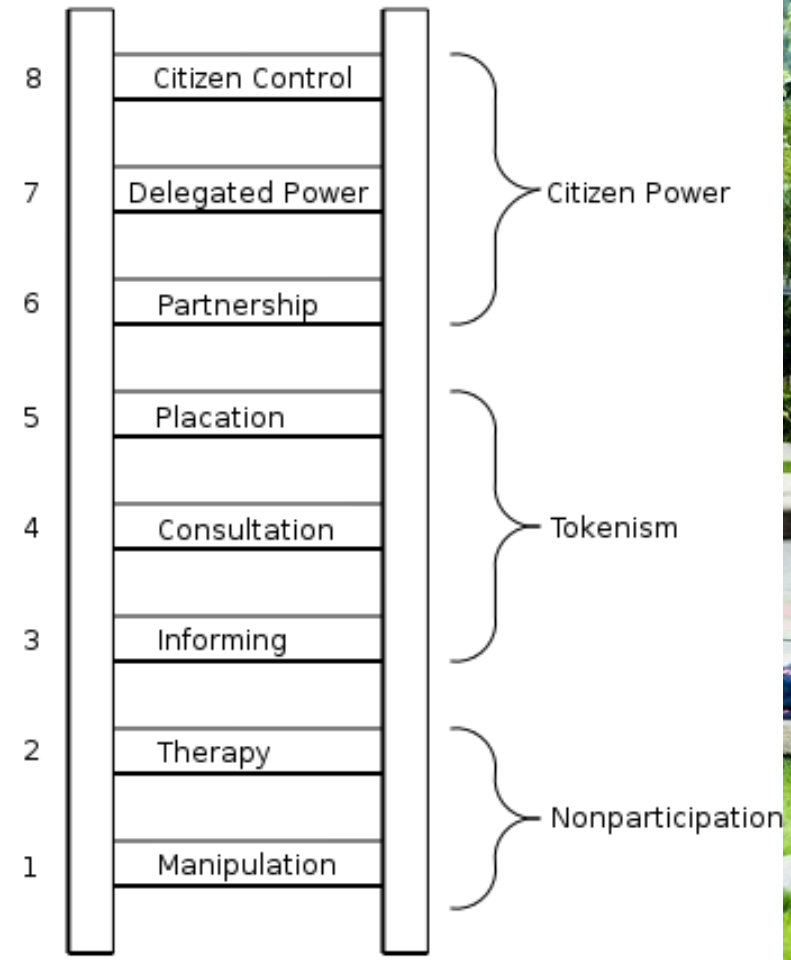
KARTLEGGE SKAPE EVALUERE

Kartlegging ved gjenbruk og supplering av kjente verktøy

Standard KU med vekt på naturmangfold, miljø og klima

- Massebalanse
- Materialer, konstruksjoner
- Lokale energikilder, inkl. overskuddsvarme
- Eksisterende VA og annen infrastruktur
- Landskap og biologiske ressurser
- Næringsstoffer
- Mikroklima

Artsmangfold, forurenset grunn, klimarisiko, kommersielle vilkår og kommunale /nasjonale /internasjonale føringer


8
Citizen Control
7
Delegated Power
6
Partnership
Citizen Power
5
Placation
4
Consultation
3
Informing
Tokenism
2
Therapy
1
Manipulation
Nonparticipation

Samskapende prosesser
Ivareta og legge tilrette for biologisk mangfold
Ta hensyn til og håndtere klimarisiko

Evaluere og
vurdere ekte
bærekraft

Eiendom som strategisk verktøy

Økonomisk bærekraft

Det er ønskelig at parallelloppdraget gir oss innspill på utbyggings- og verdipotensialet for området og gir overordnede strategier for hvordan Dokken kan utvikles over tid.

Det er også ønskelig at parallelloppdragene viser forslag til realistiske og gjennomførbare utbyggingsetapper, som er fleksible i forhold til de forutsetninger som ligger til grunn for utviklingen av Dokken.

MANDAT

FORUTSETNINGER FOR ANBEFALINGEN

- Kommunen ønsker å ta en aktiv del i byutviklingen av Dokken.
- Kommunen skal ta en del i den verdiskapningen som ligger i utviklingen.
- Kommunen har en moderat risikoprofil og risikovillighet.
- Det er nødvendig og ønskelig for kommunen å utvikle området i samarbeid med private.
- Kommunens ambisjon for utviklingen er å sikre god byutvikling og gode kvaliteter for byen samt å skape økonomiske verdier som kan komme kommunens innbyggere til gode.
- Utbyggingen av dokken skal i vesentlig grad finansiere erstatningsarealer for Bergen Havn.
- Det er ønskelig å etablere en marin forskningsklynge og akvarium i området Jekteviken-Sydnesfluene.

Case: Sørsida, Ålesund

Ålesund kommune har utviklet områdeplan for det sentrale havneområdet Sørsida fra 2011-2019.

Områdeplanen baserer seg på JaJa Architects (DK) sitt forslag fra konkurranse i 2011.

Møter med potensielle interessenter (bl.a. Obos og Olav Thon) ble gjennomført i 2019, men det ble ikke avtalt salg av eiendommen.

«Alt» var tilrettelagt fra kommunen, men prosjektet stoppet likevel opp.

Advokatfirmaet SANDS ble i 2020 engasjert for å anbefale utviklingsmodell.

I mai 2020 ble styret i Sørsida Utvikling AS klart og selskapet er under etablering.

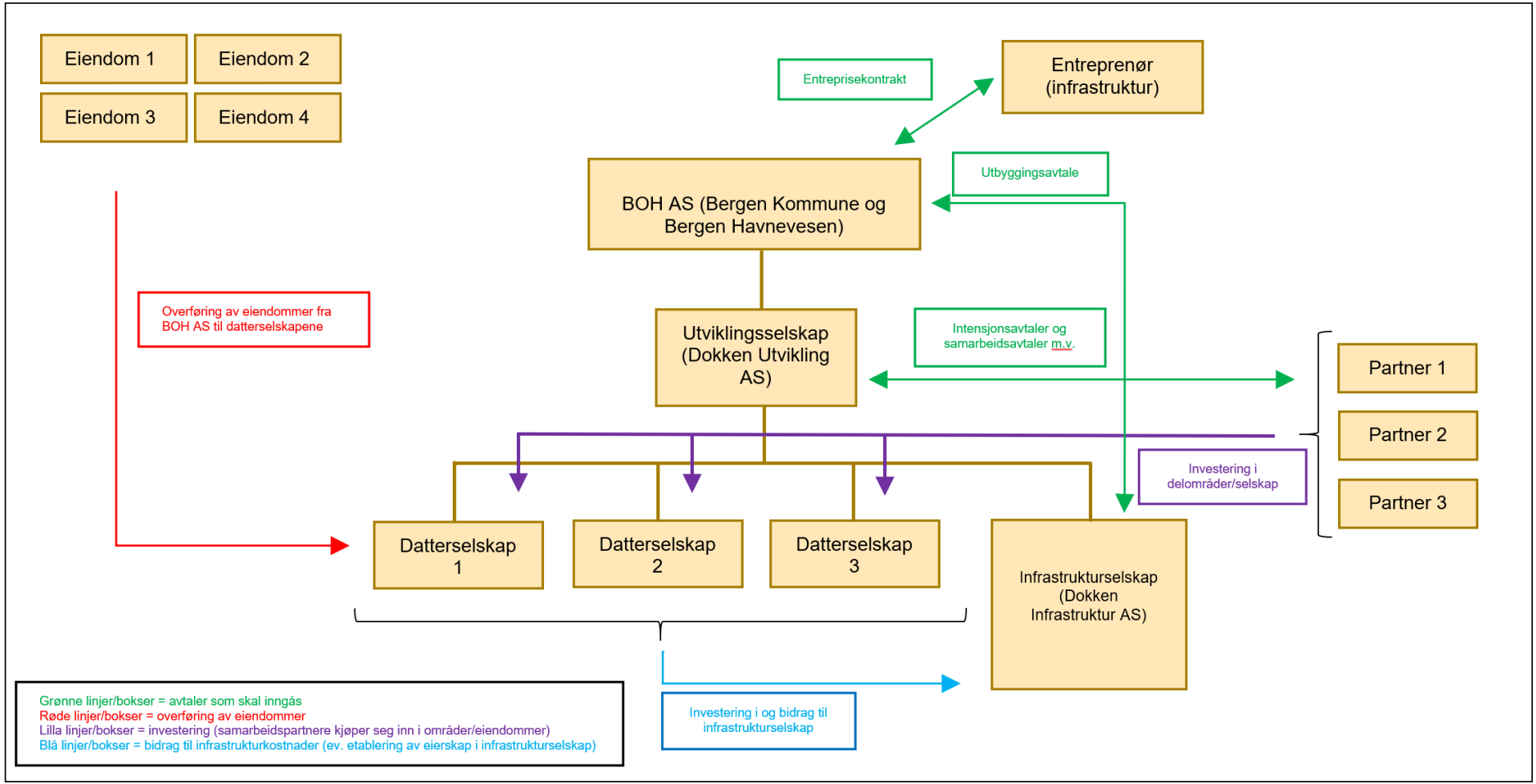
Styreleder – Eva Haven (advokat, tidl. Daglig leder i HAV Eiendom – Bjørvika m.m.).

ANBEFALT UTVIKLINGSMODELL

- At kommunen utarbeider en «VPOR» (Veiledende Plan for Offentlig Rom) basert på Ensjø-modellen.
- At kommunen benytter «partnerskapsmodellen» ved etablering av samarbeid med private investorer som inviteres med til utviklingen. Dette vil sikre kommunens deltakelse i byutviklingen og i realisering av verdien.
- Det etableres en selskapsstruktur bestående av et kommunalt eid utviklingsselsskap («Utviklingsselskapet») med tilhørende datterselskaper («Datterselskapene»).
- Det utarbeides en overordnet utviklingsstrategi som omhandler den praktiske gjennomføringen, bygging av infrastruktur, fordeling av oppgaver, samarbeid mv.
- Utviklingsstrategien etableres i samarbeid med potensielle samarbeidspartnere, og det inngås intensjonsavtaler, og eventuelt andre samarbeidsavtaler, med disse.
- Samarbeidspartnere inviteres inn i datterselskapene, som også vil stå for utviklingen av eiendommene i delområdene innenfor Dokken.
- Det åpnes for at Utbyggingsselskapet både kan samarbeide med flere investorer, og at delområder kan overlates til investorer i sin helhet.
- Det kan etableres et eget infrastrukturselskap med ansvar for å forhandle utbyggingsavtale med Bergen Kommune på vegne av utbyggerne.

ANBEFALT UTVIKLINGSMODELL

- Vi anbefaler Bergen Kommune å benytte samarbeidsalternativet for utviklingen av Dokken, eventuelt i kombinasjon med tomtesalg.
- Vi anser det som hensiktsmessig å benytte en aksjeselskapsstruktur for å gjennomføre samarbeidet.
- Dette innebærer at det opprettes ett eller flere selskaper som kommunen eier, og at selskapene i denne strukturen gjennomfører utviklingen.
- Vi ser for oss en modell der det etableres et overordnet selskap skal ha en koordinerende rolle i utviklingen.
- Videre at det etableres ett datterselskap for hver eiendom eller hvert delområde som skal bygges ut. Disse selskapene skal stå for den faktiske utviklingen.



Basert på Advokatfirmaet SANDS' anbefaling, tilpasset til Bergen Kommune

UTBYGGINGS- OG VERDIPOTENSIAL

Enkel residualvurdering

Bolig (kr/SBRA)

Salgspris gjennomsnitt	70.000
Entreprisekost	-35.000
Salgskostnader	-1.500
Offentlige avgifter m.v.	-1.500
Utbyggingsavtale o.l.	-2.000
Interne prosjektkostnader	-3.000
Finanskostnader	-2.000
Bidrag til miljøopprydding	-5.000
Dekningsbidrag 12%	-8.400
Rest= maksimal pris for tomt	**11.600**

Næring (kr/BTA)

Leiepris 3.000 kapitalisert 4%	75.000
Entreprisekost	-28.000
Salgskostnader	-1.250
Offentlige avgifter m.v.	-1.500
Utbyggingsavtale o.l.	-2.000
Interne prosjektkostnader	-3.000
Finanskostnader	-2.000
Bidrag til miljøopprydding	-5.000
Dekningsbidrag 12%	-9.000
Rest= maksimal pris for tomt	**23.250**

Risiko

Bolig (kr/SBRA)

Reguleringsrisiko 15%	1.740
Markedsrisiko 10%	1.160
Utbyggingsrisiko 15%	1.740
Finansieringsrisiko 7%	812
Politisk risiko 5%	580
Sum investors risiko 52%	6.032
Nettoverdi (netto tomtebelastning)	**5.568**

Næring (kr/BTA)

Reguleringsrisiko 15%	3487
Markedsrisiko 10%	2.325
Utbyggingsrisiko 10%	2.325
Finansieringsrisiko 7%	1.627
Politisk risiko 5%	1.162
Sum investors risiko 47%	10.927
Nettoverdi (netto tomtebelastning)	**12.322**

Utbyggingspotensiale

Tomtestørrelse	220.000 m2
Brutto andel utviklingsareal (fradrag for veier, park osv)	60%
Brutto utviklingsareal	132.000 m2
Andel bolig	50%
Andel næring (kontor, off. areal, skole, barnehage o.l.)	50%
%-BRA	250%

Verdivurdering

Bolig

Tomt	**66.000 m2**
Utnyttelse BRA	165.000 m2 BRA
SBRA faktor	0,75
SBRA	123.750
Verdi boligareal (inkl. MVA)	**Kr 689.040.000**

Næring

Tomt	**66.000 m2**
Utnyttelse	165.000 m2
Verdi næringsareal (eks. MVA)	**2.033.212.500**

Finansiering av nye havnearealer

Kalkulert investeringsbehov Ågotnes+Byhavn	Kr 2.353.000.000
Usikkerhet 20%	Kr 470.600.000
Brutto investeringsbehov	**Kr 2.823.600.000**
Kontantbidrag BOH AS	Kr 375.000.000
Netto finansieringsbehov (eks. MVA)	**Kr 2.448.600.000**

Bidrag til ny havn

Inntekter

Verdi næring eks. MVA	Kr 2.033.212.500
Verdi bolig eks. MVA	Kr 551.232.000
Totalt	Kr 2.584.444.500
- Salgsomkostninger	Kr 50.000.000
Totalt	**Kr 2.534.444.500**

Kostnader

Netto Finansieringsbehov eksl. MVA
Kr 2.448.600.000

FREMDRIFT

Finansieringsparadokset

- BOH AS har behov for inntekter «med en gang» for å bygge ny havn.
- Utbyggers inntekter kommer tidligst etter at havnen har flyttet ut fra Dokken.
- Det er pr juni 2020 ikke aktuelt for Bergen Kommune å selge Dokken under ett.
- Det vil derfor være behov for mellom/lånefinansiering av havneutbyggingen.
- Et lån på 2.5 mrd vil koste BOH 2.4 mrd (2,65% over 30 år, 10 års avdragsfrihet).
- Lånet vil forutsette en kommunal garanti. En bankgaranti koster mellom 1-2% av garantibeløpet pr år.
- Bergen Kommune skal utrede finansieringsmodell høsten 2020.

Avhending av tomter til bolig

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Areal (da)	7.3	4.6	5.3	5.3	6.6	8	8	8	6.6	6.6	66
Areal (tSBRA)	13	8.6	9.9	9.9	12.4	14.8	14.8	14.8	12.4	12.4	123
Inntekt (mnok)	75	48	55	55	69	83	83	83	69	69	689

Utbyggingstakt - bolig

- Det samlede boligbehovet for Bergen er estimert til rundt 7-900 boliger pr år. En gjennomgang av boliger under utbygging og regulering tilsier at disse til sammen vil dekke det estimerte boligbehovet frem til 2030.
- Den samlede kapasiteten for Dokken er estimert til mellom 3-4.000 boliger.
- Det legges til grunn at etterspørselen etter boliger sentralt i Bergen er vesentlig høyere enn i bydelene gitt riktig pris i markedet.
- Det er derfor nærliggende å anta at en utbygging på Dokken vil medføre økt omsetning for boliger i sentrum på bekostning av boligsalg i bydelene Fana og noe for Åsane.
- Det legges derfor til grunn at markedet vil kunne absorbere mellom 100-150 boliger pr år på Dokken.
- I eksempelet på forrige side legges det til grunn at hele eller deler av Møhlenpriskaien legges ut for salg allerede til neste år (ca 13da totalt).
- Samlet utbygging av Dokken vil derfor ta minimum 20-25 år.
- Eksempel: I Damsgårdssundet startet utviklingen ca midt på 2000-tallet og er enda ikke ferdig. Ca 1000 boliger.

Avhending av tomter til næring

	2021	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Areal (da)	22.4	6.6	8	8	8	6.6	6.6	66
Areal (BTA)	56.1*	16.5	19.8	19.8	19.8	16.5	16.5	123
Inntekt (mnok)	691	203	244	244	244	203	203	2.033

*=Statsbygg, marin FOU klynge

Utbyggingstakt - næring

- Det legges til grunn at Statsbygg får kjøpe nok areal til å bygge ca 56.000 m2 BTA i 2021.
- Det er lav kontorledighet i Sentrum (4.5%).
- Sentrum står for knappe 1/3 av totalmarkedet.
- Det er svært få alternativer for leietagere av en viss størrelse.
- Av 43 kontorbygg med registrert ledighet i Sentrum, er det kun 7 alternativer > 1.500 kvm (kilde: DNB).
- Investorer trekker frem at det bygges altfor lite i sentrum, og at det i overskuelig fremtid ikke vil være nok topplokaler å tilby markedet (kilde: DNB).
- Utviklingseiendom i sentrum eller langs knutepunktene står på ønskelisten. Enkelte påpeker at rene yieldeiendommer fremstår noe dyrt og at eiendommene med utviklingspotensial er relativt mer attraktivt enn tidligere. (kilde: DNB)
- Det legges til grunn behov for et oppvekstttun på ca 10.000 m2 BTA.
- Det legges til grunn at markedet kan absorbere rundt 20-25.000 m2 nye kontorarealer pr år på Dokken.
- Utbyggingen vil skje etappevis og vil ta 10-20 år.

Utbyggingsscenario

	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	T
B	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	2700
N	56k		10k		10k		10k		10k		10k		10k		10k		10k		136k

Forklaring:
B=Bolig
N=Næring (offentlige arealer, kontor, skole, barnehage o.l.)
K=Tusen/'000
25, 26…=2025, 2026…

ØKONOMISK BÆREKRAFT

1.
KOSTNAD OG INNTEKT

Kostnadssiden og inntektssiden må fungere. Dette gjelder:

- på bynivå
- på tomtenivå

2.
DYR BYUTVIKLING

Kostnadene er i dag veldig høye. Dette krever høy inntektsside for å kunne sikre gjennomføring.
Dette utfordrer alle ønsker om mangfoldige og rike beboergrupper og boligtilbud.
Strategier for å øke inntekter og senke kostnader må implementeres.

3.
REDUSERE KOSTNADER

Ta bort unødvendig og dyr infrastruktur

4.
ØKE INNTEKTER

Modeller for å kunne ha inntjening på offentlig rom
Utvide salgbart areal – utfyllinger/konstruksjon

5.
ANDRE BOLIGFORMER

Utfordre eie/leie begrepet
Inntjening på fellesareal, kjellerareal mm
Nye koblinger mellom bolig, næring og lettindustri

6.
SALG MED TAP

Alle våre regnestykker er basert på et nullsums prinsipp. Dersom dette ikke går opp i forhold til overordnede ønsker må kommunen vurdere å sponse salg av tomter for eksempel ved å ta deler av kostnaden for opprydding av forurensning.

Sosial bærekraft i den flerfunksjonelle byen
bærekraftige liv

Se for deg at du skal skape den byen hvor du selv skal bo, uten å vite hvem du blir når byen står klar. Kanskje blir du en rik næringslivsleder, kanskje en sosialklient. Kanskje blir du funksjonshemmet. Kanskje en småbarnsmor, en pleietrengende eldre, en rastløs ungdom, eller en som kommer på jobb i byen hver dag. Eller kanskje blir du et tre. Eller en krabbe i sjøen utenfor. Hvis du ikke aner hvem du blir når rollene fordeles – hvordan vil du da skape den byen som sikrer best mulig liv *uansett*?
(John Rawls)

HOVEDFOKUS

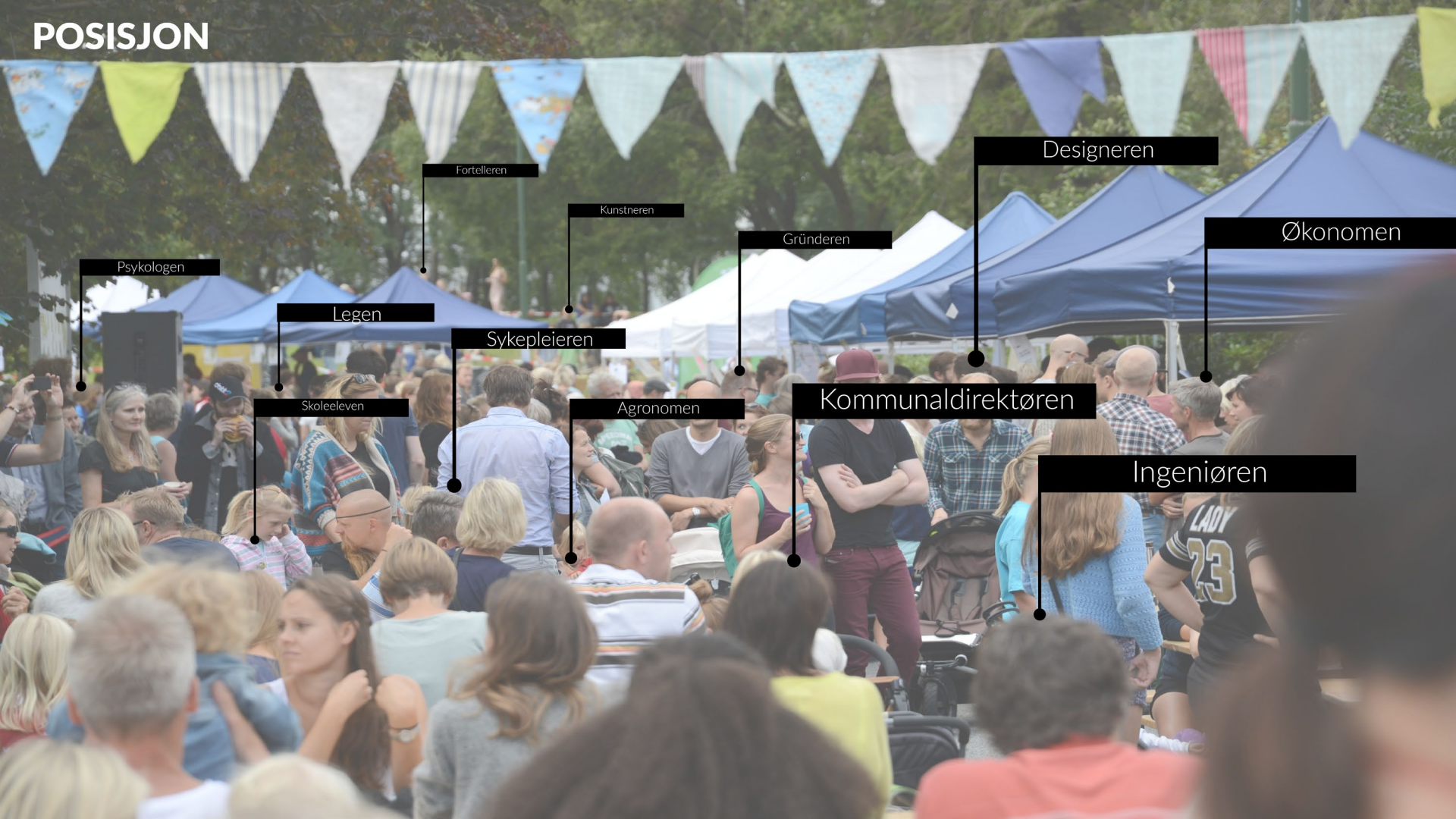
- Tiltak som sikrer medvirkning og medborgerskap
- Tiltak som sikrer det gode bærekraftige deltagende livet i den fremtidige bydelen
- Tiltak som sikrer boligmangfold, like rettigheter og muligheter i bydelen

START MED SLUTTEN

Hva skal Bergen være, for:

- de som skal leve hverdagene sine her?
- de som bor i områdene omkring ?
- nabolagene?
- kommunen?
- utbyggerne?
- …?

POSISJON


Fortelleren
Kunstneren
Designeren
Gründeren
Økonomen
Psykologen
Legen
Sykepleieren
Skoleeleven
Agronomen
Kommunaldirektøren
Ingeniøren

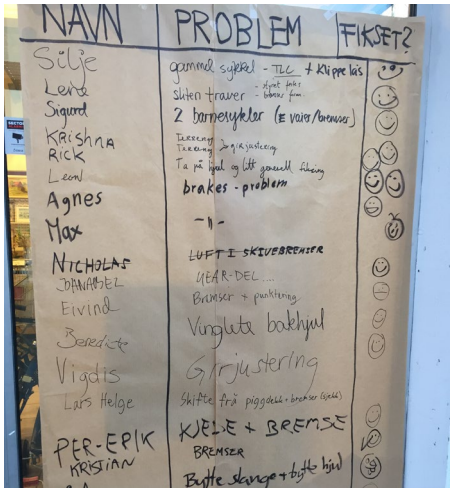
SIVILSTAND

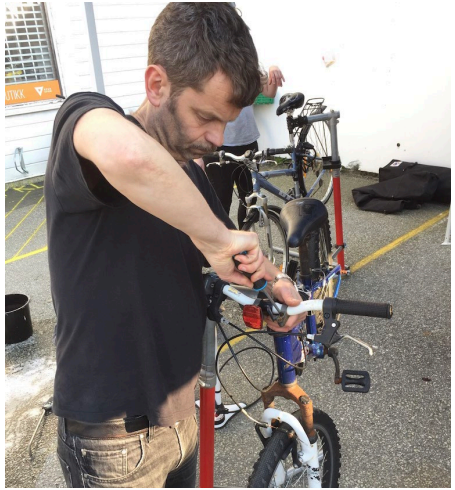
Bestemoren
Enken
Studenten
Innvandreren
Småbarnsmoren
Tenåringen
Ungdomsfaren
Småskolebarnet
18-åringen
Pensjonisten
Barnehagebarnet
Den enslige

LIDENSKAP

Dyrkeren
Den kreative
Gitaristen
Den samlende
Gourmeten
Den nøyaktige
Graveren
Syklisten
Strikkeren
Fikseren
Gartneren
Vedhoggeren

Sykkelbyen
Bergen


NAVN
PROBLEM
FIKSET?
Silje
gammel sykkel - TLC + Klippe lås
Lena
Sigurd
sliten trauer - skjøt jekke
2 barnesykler (E vaier/bremser)
KRISHNA
RICK
Leon
Agnes
brakes - problem
Max
-"-
NICHOLAS
LUFT I SKIVEBREMSER
JOHANNES
GEAR-DEL...
Elvind
Bremser + punktering
Vinglute bakhjul
Bereke
Vigdis
Girjustering
Lars Helge
Skifte frå piggdekk + bremser (sjekk)
PER-EPIK
KRISTIAN
KJEDE + BREMSE
BREMSER
Bytte stenger + bytte hjul



FRA
HANDLING
TIL
HOLDNING

FRA
HANDLING
TIL
HOLDNING

Prinsessen JEAN P. SASSON
ROALD DAHLS SKRÆKKBOK
TRAINSPOTTING Irvine Welsh

FRA
HANDLING
TIL
HOLDNING

DYRKING

Felles kompost
Arbeids-trening
Lokalt salg av jord

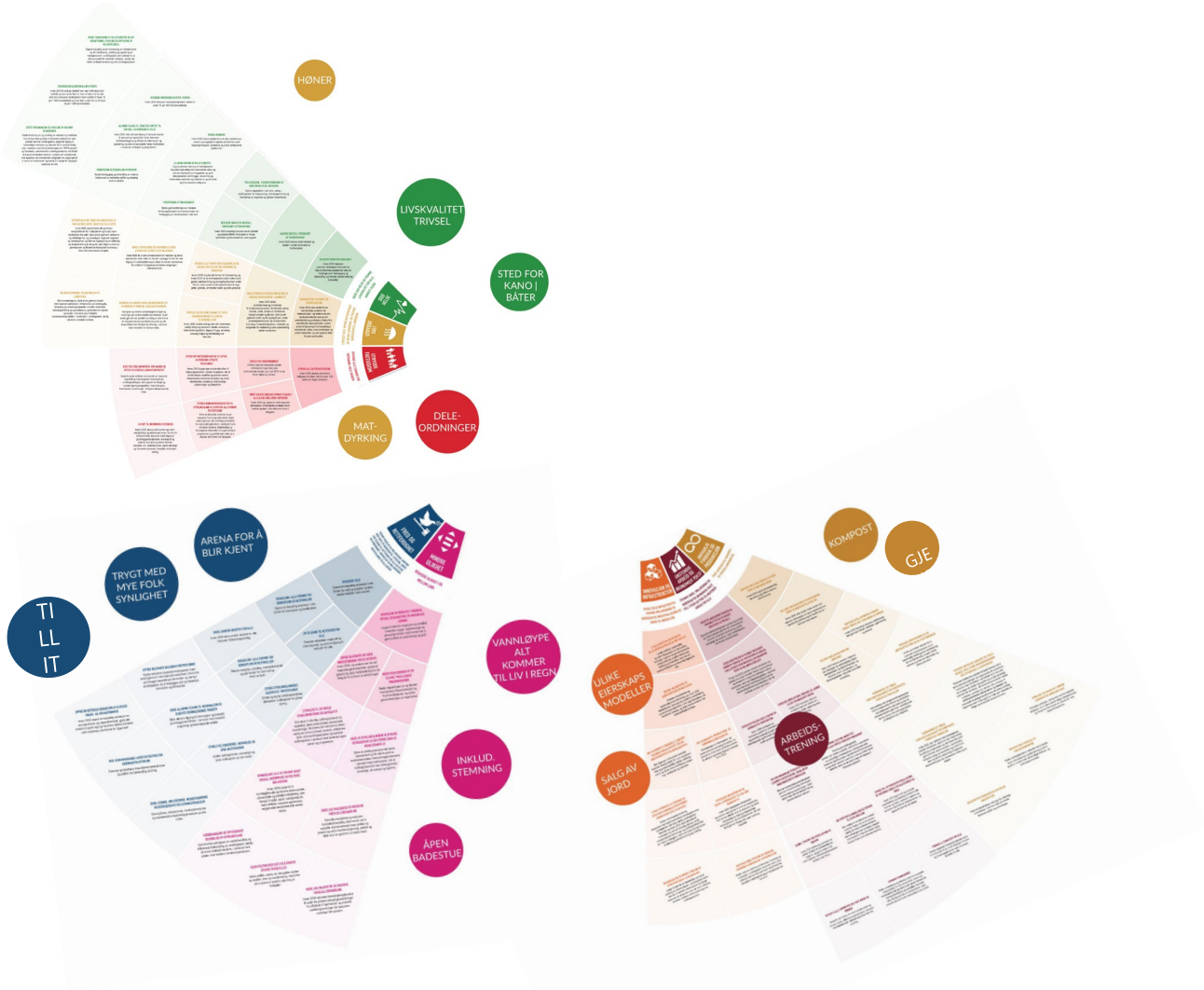
LIVS-
KVALITET
HØNER
GJØR
UNDER-
VERKER

Før jeg dør...

Før jeg dør...
før jeg dør vil jeg bli millionær!
før jeg dør vil jeg finne den ultimate
før jeg dør vil jeg se det snør
før jeg dør vil jeg få en
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg

TILLIT

før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg
før jeg dør vil jeg


HØNER
LIVSKVALITET TRIVSEL
STED FOR KANO | BÅTER
MAT-DYRKING
DELE-ORDNINGER
TI LL IT
ARENA FOR Å BLIR KJENT
TRYGT MED MYE FOLK SYNLIGHET
VANNLØYPE ALT KOMMER TIL LIV I REGN
INKLUD. STEMNING
ÅPEN BADESTUE
KOMPOST
GJE
ULIKE EIENSKAPS MODELLER
ARBEIDS-TRENING
SALG AV JORD

MEDVIRKNING:

- 3471 medlemmer
- 1000 vis av innlegg og ønsker
- Politikere, utbyggere, huseiere, media og næringsliv følger med
- Flere realiserte byprosjekter allerede!

SOSIAL BÆREKRAFT

1.
IDETILFANG

Bergen Vill

2.
BOLIG FOR ALLE – BYEN FOR ALLE

Sikre parameter og områder for inkrementell boligutvikling
Barn i byen
Sosial stabilitet
Tilgang til eiebolig
Profesjonelt leiemarked
Hvem er boligutviklerne
Ulike bo og organiseringsformer

3.
MEDVIRKNING

Lage systemer for fremtidig medvirkning
Lage systemer for hvordan man kan prøve og feile 1:1

4.
BYEN OG BOLIGEN

Kombinasjon av lettindustri, bolig og næring
Stor variasjon av næringslokaler som kan transformeres over tid
Sambruk, deleordninger
Lokale nabolagskontorfellesskap, kan jeg starte bedriften min 100 meter hjemmefra?

5.
MENNESKELIG SKALA

Hvordan kan Bergenske menneskevennlige smau- og kvartalstrukturer, gjøres på en ny måte? Hvordan ivaretar vi byens behov for fortetting og fornying, samtidig som vi tar med det beste av den historiske byen, sjarmen og menneskelig skala?
Hvordan sikrer vi rufsete sjarm og “varme” i en ny bydel?

6.
FLEKSIBILITET

Hvordan sørge for at man kan bo et sted langsiktig, og kunne endre/vokse i boligen over tid?
Muliggjøre selvbygging og egeninnsats som alternativer
Strukturelle prinsipper som gir stor grad av fleksibilitet
Den endringsvillige boligen - sirkulær boligutvikling i praksis - reduksjon av forbruk.

FJERNE TILTAK:

Bybanekorridor
Bybanebro
4 felts motorvei RV 555
Bymiljøtunnel
Flytte Vil Vite til Dokken

ABSOLUTTE KRAV:

For at Dokken skal kunne utvikles i det hele tatt er det en del premisser som må legges til grunn. Dette er grunnleggende krav som muliggjør bærekraftig transformasjon.

1) Bergen Havn må få realisert nok verdier til å kunne reetablere seg på Ågotnes, og beholde byhavnfunksjoner på Dokken.
2) Sentrale fremdrifter på nøkkelprosjekter må opprettholdes. Statens realisering av HI og Fiskeridirektoratet må prioriteres, Akvariet må få mulighet til å realisere før nedstengning.
3) Grunnforurensing må ryddes opp i og renses. Kostnader til dette må ligge inne i budsjettene.
4) Bergen kommune må anse Dokken som et økonomisk nullspills prosjekt, og kan ikke påregne å tjene penger på utviklingen.
5) Utbyggingspotensial (inntektssiden), må tilpasses kostnadssiden for å sikre gjennomføring

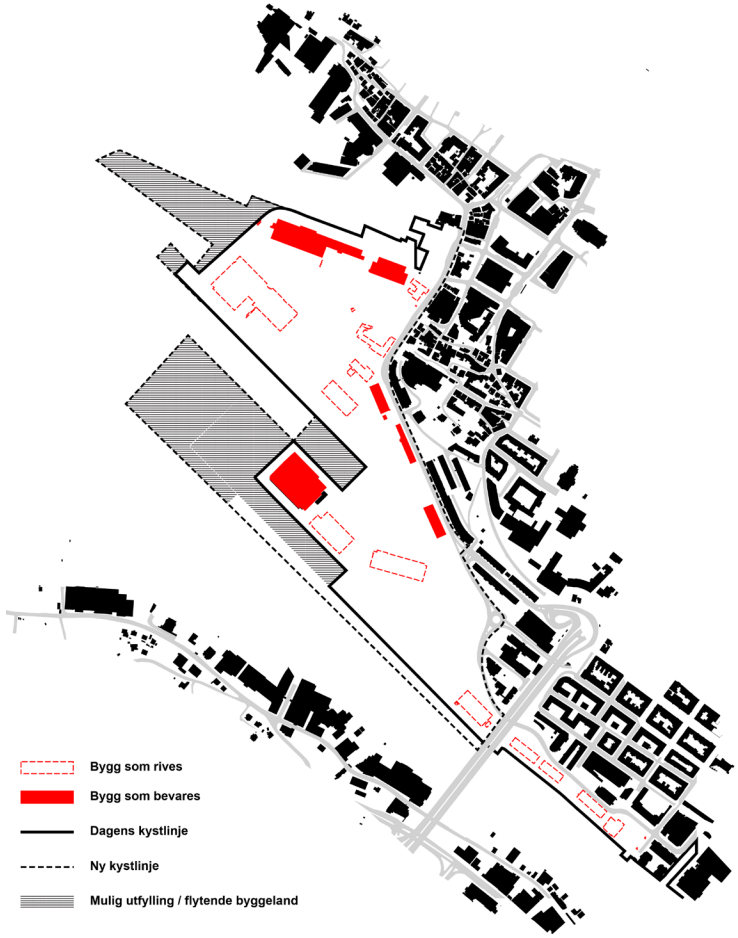
BOLK 3

DOKKEN – SOM BÆREKRAFTIG KRAFTSENTER

DAGENS SITUASJON

UTFYLLING OG KULTURMINNER

Viktige funksjoner tas vare på
Viktige bygg tas vare på
Utfyllinger ihht muligheter og ønsker
Utfylling med maritime konstruksjoner – undersøkes sammen med Nordic Circles



VEGSYSTEM KOBLINGER NABOLAG

Koblinger fra tilliggende byomrpder
Tilkomstveg flyttes inn på Dokken når Bergen havn flytter
Torborg Nedreås gate blir miljøgate
Nabolag identifiseres i områder
Kommunens anbefalte allmenning justeres og får i oppgave å inkludere: kultur, skole, barnehage, oppvekst, idrett, park og andre viktige offentlige funksjoner

SYDNES: inneholder byhavn, HI, Akvariet, næring, kontor, småindustri og bolig

DOKKESKJÆRET: Inneholder hovedvekt av tradisjonelle boligprogram

DOKKEN: Inneholder testområder for boligsosial utvikling og inkrementell byutvikling

MØHLENPRISKAIEN: Bolig jamfør arkitektkonkurranse

NETTVERK OVERLAPPENDE SYSTEMER

Stresstest ved fare for feilinvestering i infrastruktur
Alle kommende infrastrukturprosjekter skal stresstestes (regjeringen). Stresstesten undersøker om infrastrukturprosjektet er like relevant når man ser på sannsynlige utviklinger innen elektrifisering, autonomi, Intelligente transportsystemer (ITS), og nye forretningsmodeller og ny teknologi

Bort fra store infrastrukturprosjekter over til totale mobilitetsløsninger
Utvikle mobilpunkt (jamfør Bergen kommune)
Utvikle nabolagspunkt

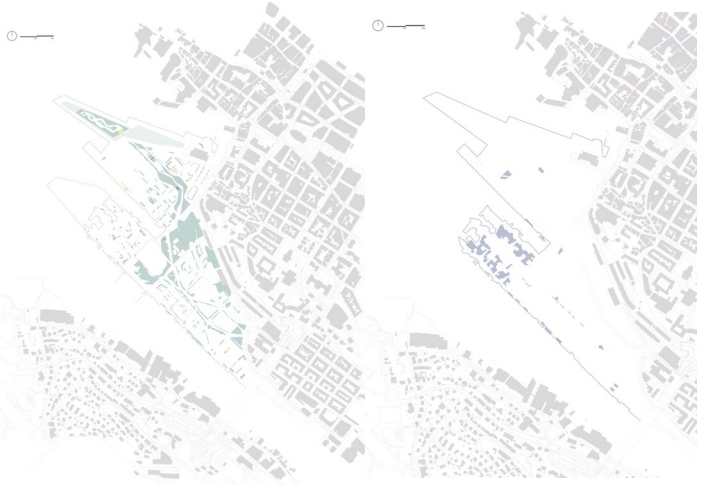
Nodebasert utvikling
Inkluderer biologisk mangfold, byens API, bossug, vareleveranse, deleløsninger, overvann, post, dyrkning,

Inkrementell byutvikling
Nodene tilpasses bruk. Etthvert som Bergen havn flytter ut, åpner vi Dokken suksessivt for allmenn prøving i byskala. De suksessrike offentlige programmene danner nodepunktene for fremtidig byplan.

BYGGEFELT
GRØNN STRUKTUR

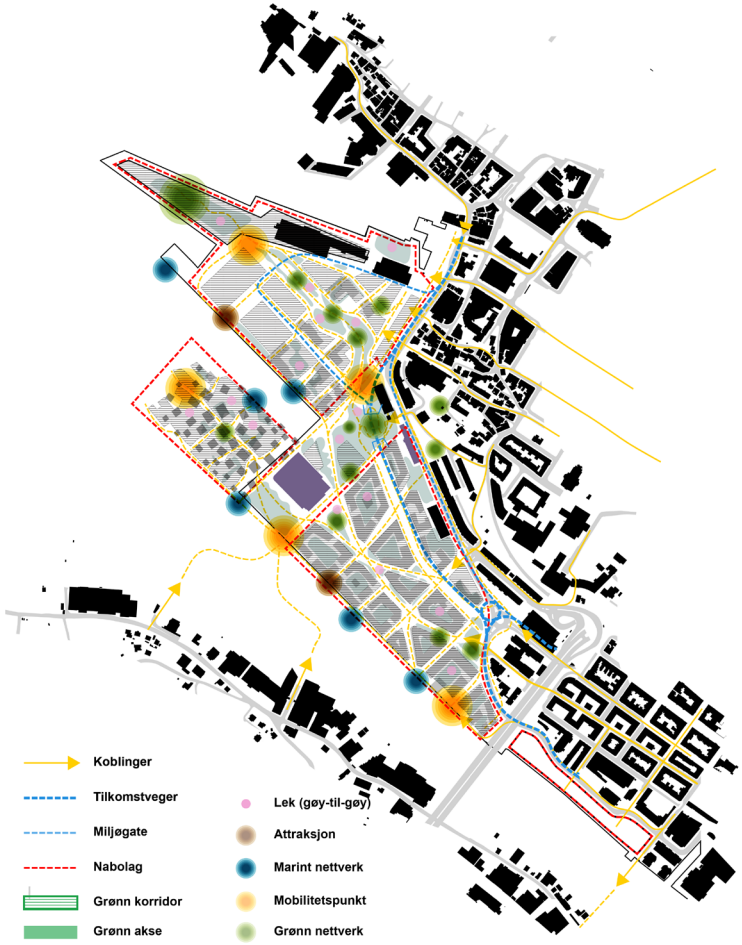
Mobilitet og gangveier lager nettverket
Det offentlige rom (park og plass) etableres som naturlige integrerte enheter rundt dette
Utviklingsfelt etableres som følge av gangnettverk og det offentlige rom

ILLUSTRASJONSPLAN



VPOR

Vi anbefaler bruk av VPOR for å sikre allmenne offentlige verdier.
VPOR kan sikre de offentlige rommene og der igjennom ønsket bykvalitet
De offentlige rom og gater programmeres med innhold identifisert i bærekraftsmodellen
VPOR er fleksibel nok til å kunne tilpasses brukerprosess og der igjennom være inkrementell
VPOR må følges opp med utbyggingsavtaler til hvert enkelt delområde
Delområdene selges hver for seg, med tilhørende kvalitetskrav som er prebestemt, tetthetsgrad og ønsket funksjonsinnhold



VÅRT PARALLELLOPPDRAG VIDERE:

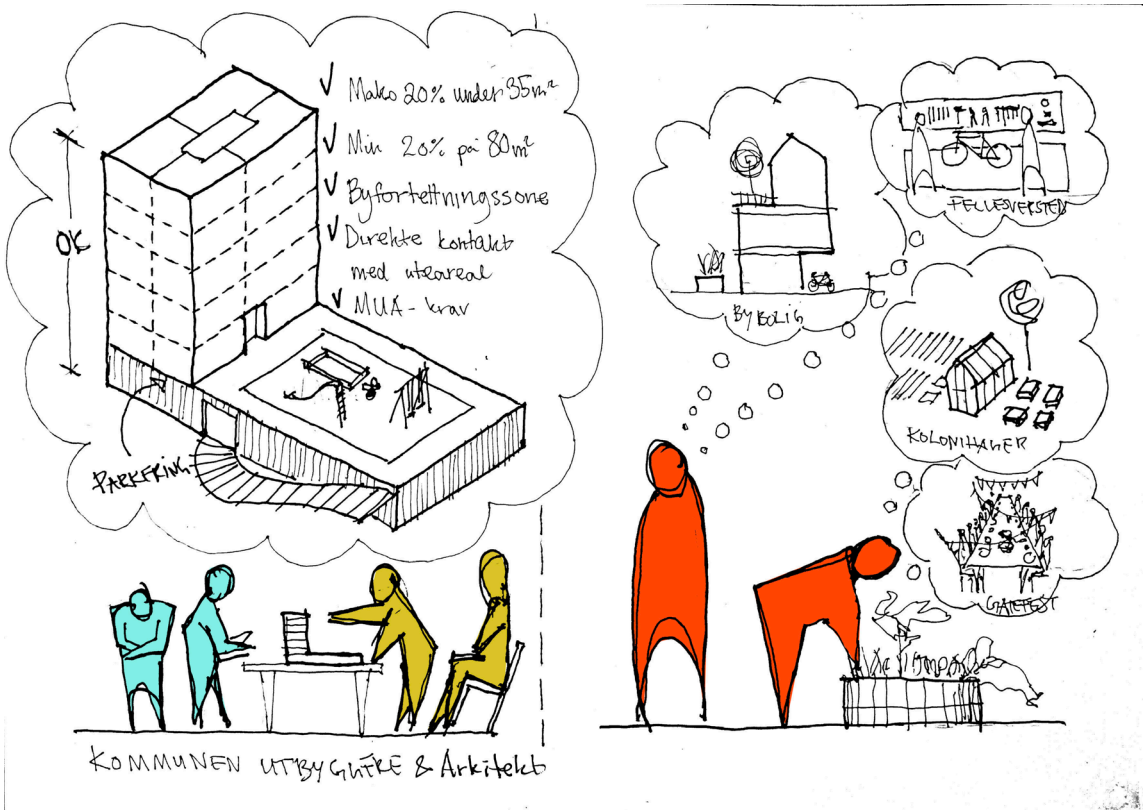
Vi har identifisert mangler i dagens forståelse av Dokken.
Vi har synliggjort viktige prosjekter og strategiske retninger for Bergen kommune å gripe fatt i for å arbeide i en bærekraftig retning.

- Vi vurderer om vi kan se mer på noen av disse:
    a) Havbyen (Sammen med HI og Akvariet)
    b) Gjenbruksbyen (Sammen med Nordic Circles)

Vi kommer til å bruke Bergen Vill som vårt medvirkningsverktøy i denne omgang.
Vi kommer til å videreutvikle vårt planforslag som viser en mulig fremtid dersom prosessene hadde vært utviklet ihht ovennevnte.

Vi vil videre vise hvordan byrom kan bli seende ut ved riktig prosess
Vi vil videre vise hvordan gater og byrom etableres som følge av bruk, og ikke av design
Vi vil videre vise hvordan man kan skape tidlig eierskap til elementer på Dokken
Vi vil videre vise en tetthet som harmonerer med kostnadsbildet og hvordan man kan sikre fortjeneste i boligfelt.

EKSEMPEL


Maks 20% under 35m²
Min 20% på 80m²
Byfortettingssone
Direkte kontakt med uteareal
MUA - krav
OK
PARKERING
FELLESVERKSTED
BYBOLIG
KOLONIHAGER
GRAFFITI
KOMMUNEN UTBYGGERE & Arkitekt