

HEGRENESET

29.04.2025

FORMINGSVEILEDER



SAAHA
SMEDS
VIG
QBO



INNHold

INNLEDNING	4
BRUK AV FORMINGSVEILEDEREN	
AMBISJONER FOR ARKITEKTUR	
DEL1. BYROM	7
GENERELLE FØRINGER	8
BYROMMENE	14
DEL2. BEBYGGELSE	31
INNLEDNING	33
VOLUMOPPBYGGING OG FASADER	34
INNGANGER	35
TAKLANDSKAP OG GESIMS	37
BALKONGER OG FORHAGE	38
MATERIAL OG FARGEBRUK - NABOLAG NORD	42
MATERIAL OG FARGEBRUK - NABOLAG SYD	44
EKSISTERENDE / OMBRUK	46

INNLEDNING - BRUK AV FORMINGSVEILEDEREN

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte nybygg og byrom.

Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av ny bebyggelse og byrom, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området.

Formingsveilederen er utarbeidet som et vedlegg til reguleringsplanen og er forankret i planbestemmelse §2.1.1.1.

Den er retningsgivende for utforming av bebyggelse og byrom, og supplerer planbestemmelser. Veilederen skal brukes som referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved byggesaksbehandling.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

2.1.1.1 Formingsveileder datert 12.09.2024 er førende for utforming av alle bygg og byrom innenfor bestemmelsesområdet #18a og #18b.

Veiledning: vegetasjon, biologisk mangfold, materialbruk, møblering og belysning vist i formingsveiledningen skal konkretiseres og framgå av tegningsgrunnlaget ved søknad om tiltak. Det skal framgå at tiltakenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske uttrykk bygger på føringene i formingsveilederen.

2.1.2 Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i 1 om planens hensikt.

3.1.1.4.a Utomhusplan skal dokumentere kvalitetskrav og utforming i samsvar med planbestemmelser. For bestemmelsesområdet #18a og #18b skal det også dokumenteres hvordan kvalitetskrav og utforming er løst i samsvar med formingsveilederen.

5.1.1.4 Bestemmelsesområder #18a og 18b – område hvor funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer er vist i formingsveileder, jf 2.1.1.1 mfl.



Intensjon:

Nytt nabolag ved Byfjorden bygger videre på den industrielle kulturarven. Stedets historiske identitet er utgangspunkt for å skape en mangfoldig, blågrønn bydel, med sterk egenart og et godt sted å bo.

Historisk sett er Hegreneset utviklet med bebyggelse av svært forskjellig skala og karakter. Dette er en viktig del av områdets identitet.

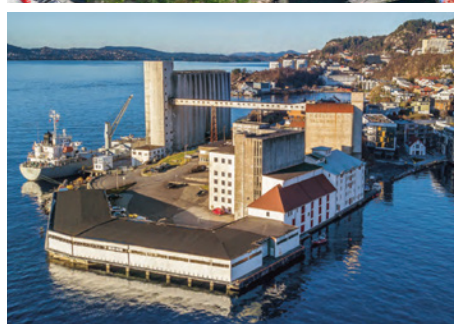
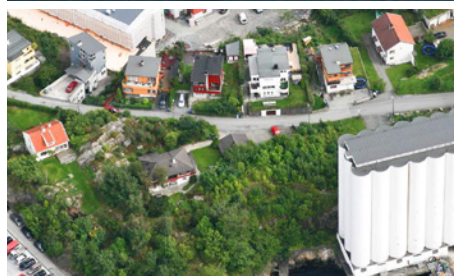
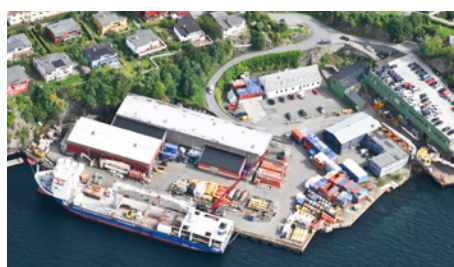
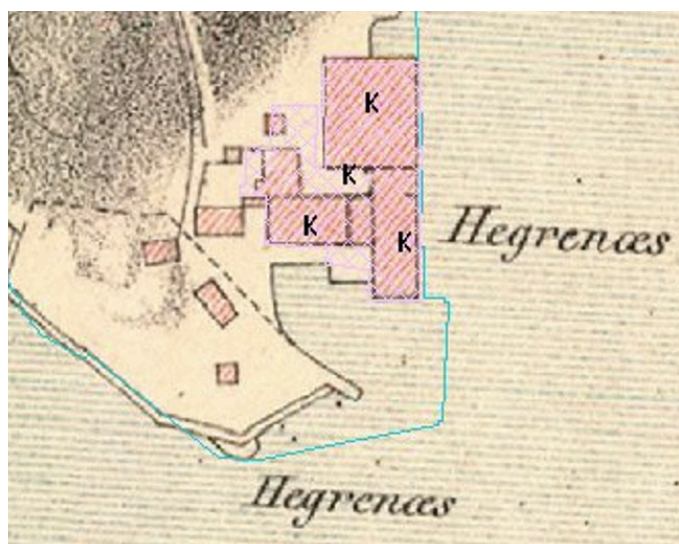
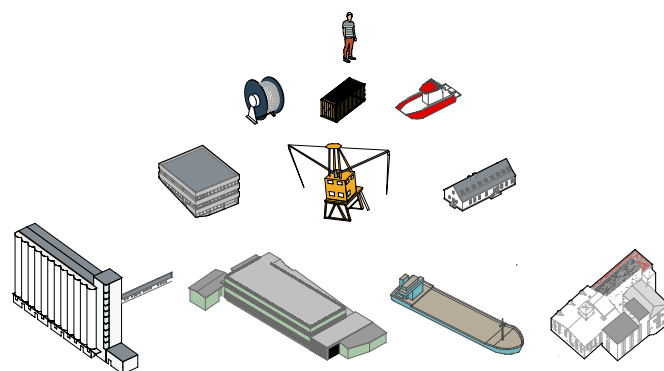
Det skal for hele området legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet, samt løsninger som fremmer miljømessig og sosial bærekraft.

Prinsipp for kvalitet og formgiving:

Det er naturlig å dele Hegreneset i to nabolag, et i nord og et i sør.

Hvert nabolag utvikles med utgangspunkt i egne forutsetninger, som topografi, klimaforhold, tilknytting til kommunikasjonsakser og til målpunkt, forhold til nabobebyggelse og verneverdig bebyggelse mm.

Samtidig som hvert nabolag får uttrykk og utforming med utgangspunkt i lokale forutsetninger skal hele Hegreneset fremstå som et område med en samlet identitet.





DEL I. **BYROM**

I.1 **GENERELLE FØRINGER**

Byromsstruktur
Vegetasjon og biologisk mangfold
Materialbruk og møblering
Tiltak mot bølger og vind
Kantsoner

I.2 **BYROMMENE**

Kullkaien
Kruttplassen
Silokaien
Neset
Møllerviken
Slippen
Hegreparken og sjøstien
Hegrenesveien

1.1 BYROM - GENERELLE FØRINGER

BYROMSSTRUKTUR

Intensjon:

Terrenget i planområdet består i hovedsak av den store vestvendte flaten i nord og den vestvendte skråningen som strekker seg til neset i sør. Det er viktig at høydedraget som deler prosjektområdet i en nordlig og sørlig del ikke skal være til hinder for at området skal henge godt sammen.

Terrengformene og bebyggelses-strukturen som planlegges gjør det naturlig at store deler av byroms-strukturen knytter seg til sjøpromenaden som omkranser hele Hegreneset.

Sjøpromenaden følger intensjonene i Bergen kommunes Sjøfrontstrategi med minimumsbredde på 10 meter de fleste strekk, med utvidelser og nivåsprang som skaper variasjon.

Byroms-strukturen består av både offentlige og felles uteoppholdsareal, som alle skal ha god kvalitet og frodig vegetasjon. Utover byrommene langs sjøfronten skal det etableres et parkområde på Kollen, og Hegrenesveien utformes som en variert sambruksgate med oppholdssteder og grøntareal.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Det skal etableres et nettverk av gangforbindelser i prosjektområdet som deles inn i tre kategorier: hovedganglinjer (U.U.-tilgjengelig), sekundærganglinjer og snarveier (se diagram).
- Hovedganglinjene skal være forbindelser som følger byroms-strukturen på langs av kvartalene og langs sjøfronten.
- Sekundærganglinjene skal være forbindelser mellom og gjennom kvartalene og gårdsrommene.
- Grøntstrukturen skal være et parkmessig drag med gangforbindelse som kobler boligfeltene på Kollen og Neset.
- Det skal tilrettelegges for brukere med ulik alder og funksjonsnivå.
- I forbindelse med rammesøknad skal Bymiljøetaten uttale seg til programmering og utforming av alle offentlige arealer som vil tilfalle etatens fremtidige ansvar.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.2.5.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt

Prinsipp for utforming av torg vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.2.7.1 Arealbruk

Gangveg/gangareall/gågate GG reguleres med utstrekning som vist i plankartet. Prinsipp for utforming av gangareal vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



Hegreneset har store terrengvariasjoner.



Diagrammet viser hvilke gangveier som ivaretar krav til UU.

VEGETASJON OG BIOLOGISK MANGFOLD

Intensjon:

Det skal utarbeides et helhetlig vegetasjonskonsept som i størst mulig grad tar vare på og forsterker eksisterende vegetasjon og bygger på prinsippene nedenfor. Grøntstrukturen skal bidra til å sikre biologisk mangfold, beskytte mot vind og inngå i lokal overvannshåndtering der det er behov. Vegetasjonen skal også bidra til å skape varierte og estetisk vakre byrom som det er enkelt å orientere seg i.

Ved hjelp av blant annet vegetasjon skal det skapes kantsoner mellom privat uteoppholdsareal og offentlige ferdselsområder.

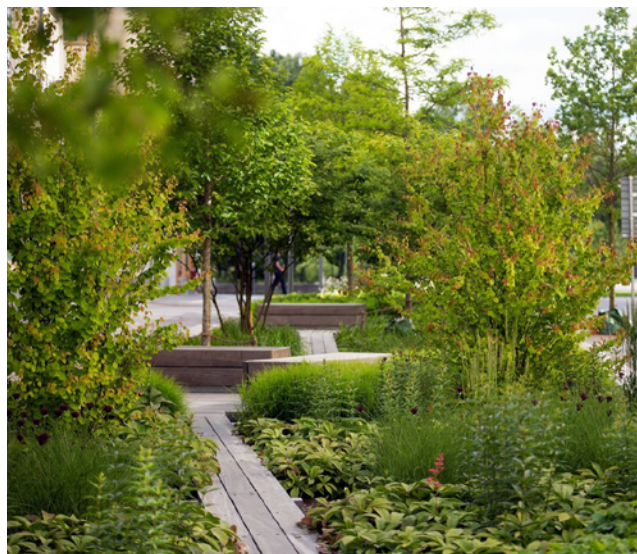
I strandsonen skal det tilstrebes løsninger som bedrer biologisk mangfold både over og under vann.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Eksisterende grøntstrukturer skal i størst mulig grad beholdes og forsterkes med tilsvarende vegetasjon.
- Vegetasjon og bytrær skal ha en betydelig plass i både gater, på promenade, i gårdsrom og på torg/plasser.
- Valg av trær og busker skal hensynta best mulig vindskjerming og være salttolerante, samt fremme fugle- og insektliv.
- Regnbed skal være frodige med stauder, pryddress, busker og trær som egner seg for håndtering av takvann/overvann samtidig som de gir prydderdi.
- Takterrasser/takhager og grøntanlegg over konstruksjon skal tilrettelegges for tilstrekkelig jordvolum til at ønsket vegetasjonsbruk kan realiseres.
- Vegetasjon skal brukes aktivt for å skape tydelige kantsoner mellom private uteoppholdsareal og offentlig ferdsel.
- I strandsonen over og under vann tilstrebes flater med mye hulrom og ulike materialer som grobunn for marint liv. Nye kaifronter søkes bygget diversitetsfremmende, og i utkragede kaidekker legges lysåpninger i form av gitterrister. Kaipeler utformes også diversitetsfremmende. I den nye fjæren i Mølleviken tilrettelegges bunnforholdene for tang- og taresamfunn.
- Det skal sikres at grøntarealer ivaretas gjennom fagmessig skjøtsel.
- All jord skal være torvfri.



Eks. grøntstruktur omkring Kollen og Siloen bevares i størst mulig grad.



Bruk av vegetasjon for romdannelse og skjerming. Stockholm.



Buffersone mellom privat og offentlig areal. Nordhavnen, København.

1.1 BYROM - GENERELLE FØRINGER

MATERIALBRUK, MØBLERING OG BELYSNING

Intensjon:

Materialbruk og møblering skal velges med designmessig god kvalitet og varige, miljøvennlige materialer som tåler offentlig bruk og klimapåkjenninger. Materialbruk og møblering skal ha et helhetlig uttrykk med rom for variasjoner i form og fargebruk.

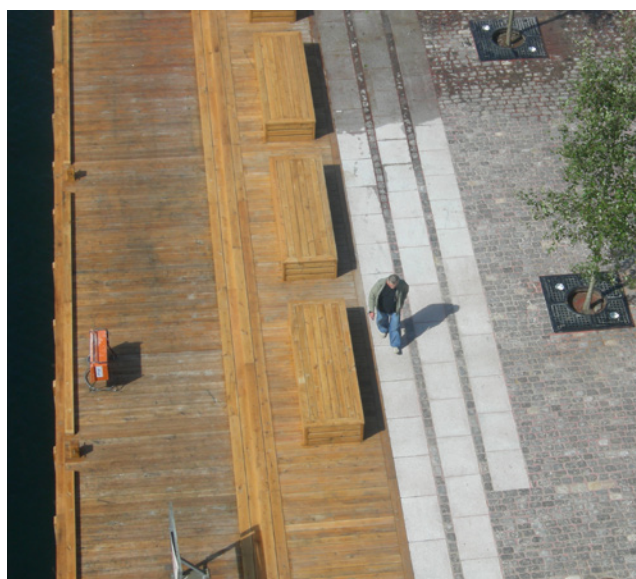
Det skal utarbeides et helhetlig belysningskonsept som sikrer at uterommene oppleves trygge og tilgjengelige gjennom hele døgnet og at lysforurensing unngås.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Møblering og utrustning skal i størst mulig grad struktureres i møbleringssoner for å lette orienterbarhet for blinde og svaksynte.
- Offentlige rom skal utføres med dekker av god kvalitet.
- Gjerder, rekkverk, håndlister, belysning og andre gjennomgående møbleringselementer skal tilstrebes å være like eller tilhøre samme serie og/eller samme fargepalett.
- Uterommene skal utformes med fleksible løsninger som i størst mulig grad sikrer flerbruk.
- Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal også omfatte utomhusareal for å sikre at anlegget får riktig skjøtsel over tid.
- Det skal plasseres to drikkevannsposter innenfor planområdet; en ved Kruttplassen i nord og en ved Neset.
- Det skal vurderes areal til kunstverk i de offentlige byrommene Kruttplassen og Neset.
- Langs sjøfronten skal sikkerhet ivaretas med god belysning, markering av kaikanter og plassering av livbøyer og redningsstiger iht. til normalkravene fra Havnevesenet.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.2.7.2.a o_GG01-04, o_GG07-11, o_GG14-15 skal utformes som gangreal sjøpromenade. Promenaden kan variere i høyde ned til vannflate. Varierte overganger/nedtrappinger mot vannet skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner, gi variasjon i bredden på promenaden og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten. Møblering skal ta hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Prinsipp for utforming av promenaden vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



Indre kai, Haugesund.



Eksempler på aktiv bruk av ulike materialer for å skille ulike soner.

TILTAK MOT BØLGER OG VIND

Hegreneset har en utsatt beliggenhet mot Byfjorden. Derfor skal sikkerhet ivaretas i alle tiltak nær sjø både når det gjelder vind og bølger.

Tiltakene baserer seg på rapporter for flom, bølger og vind levert av Cowi, "Hegreneset flom, bølger og ekstremvann" 01.10.2021, samt utredning av vindkomfort med vindsimuleringer datert 12.10.2021, samt vindanalyse utført av Sweco i Spacemaker datert 04.09.2024.

Intensjon:

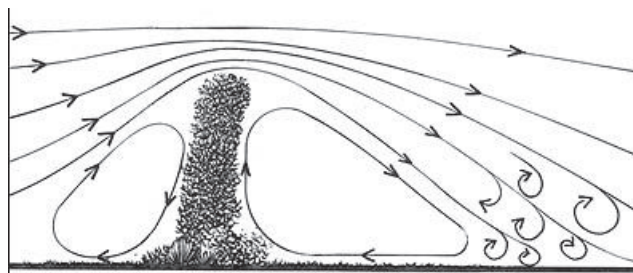
Søke løsninger som integrerer tiltak mot bølger og vind på en naturlig måte langs sjøpromenaden. Tiltakene skal ta høyde for fremtidig økte klimapåkjenninger.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Det skal utformes bølgebrytere på sjøpromenaden der det er behov iht. rapport fra Cowi. Bølgebrytere skal utformes som integrerte sittekanter på promenaden.
- Byrom nær sjø og oppholdssteder langs promenaden skjerms mot vind ved bruk av vegetasjon eller andre letiltak. For skjerming mot vind i form av vegetasjon skal det brukes kombinert busk- og tresjikt.
- Konstruksjoner ved sjøfront må planlegges for å tåle påkjenning fra bølgekraftene.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

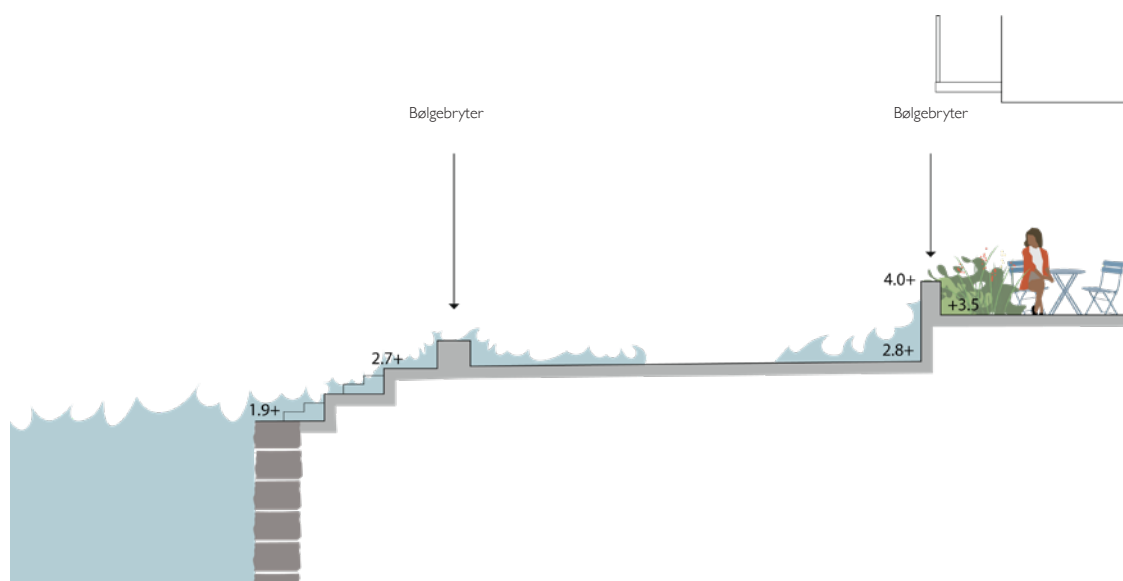
2.8.2 Beskyttelse mot stormflo og bølgeoppbygg skal utformes i samsvar med føringene i rapport Flom, bølger og ekstremvann (datert 01.10.2021) og formingsveilederen.



Vegetasjon kan brukes til å skape le. for vind.



Gitterrister er et tiltak for å hindre skade på kaianlegg som følger av kraftig sjø



Prinsippsnitt: Promenade tilpasset stormflo; bølgebryter av opphøyd kant med funksjon som sittekan, samt mur i nivåsprang mot boliger.

1.1 BYROM - GENERELLE FØRINGER

KANTSONER

Intensjon:

I kantsonene - overgangen mellom privat uteplass og offentlig byrom - skapes tydelige skiller som ivaretar beboeres behov for privatliv samtidig som det offentlige rommet aktiviseres. Kantsoner kan opparbeides på ulike måter, men det skal sikres høydeforskjeller og benyttes virkemidler som murer og/eller vegetasjon.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Det skal være minimum 0,5 meter høydeforskjell mellom gatenivå/offentlig rom og nivået på privat uteplass.
- Det etableres en buffersone for skjerming i form av murer/kanter og vegetasjon som begrenser innsyn gjennom hele året. Buffersonen kan variere i bredde,



Kantsone i form av beplantet skråning med trappeforbindelse.



Kantsone i form av opphøyet plantefelt med integrerte sittebenker.



Kantsone i form av vegetasjon på bakkeplan.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.1.2 Utforming av kantsoner og innganger for bestemmelsesområde #18a og #18b

Løsning for utforming av kantsoner og innganger skal samsvare med prinsippet vist i formingsveilederen og skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



Kantsone i form av mur og vegetasjon.



Kantsone i form av beplantet skråning.



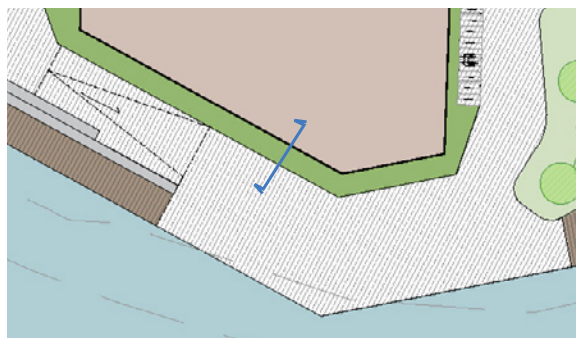
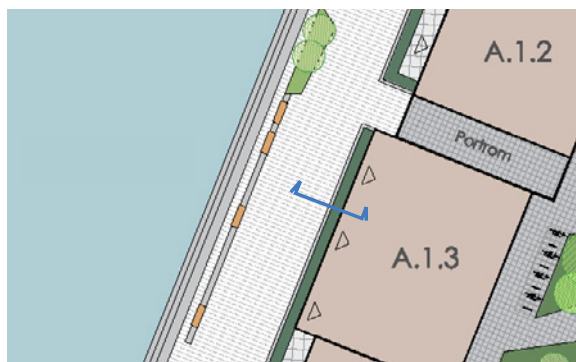
Kantsone i form av opphøyet plantefelt med trappeforbindelse.



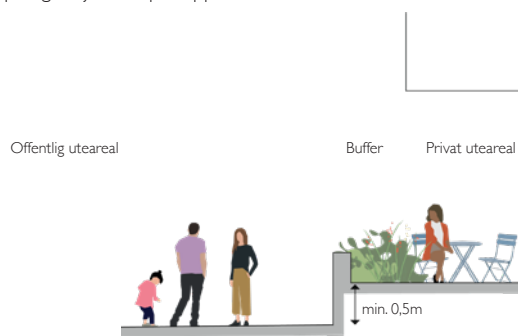
Kantsone i form av plantefelt på bakkeplan og opphøyet uteplass.

KANTSONER

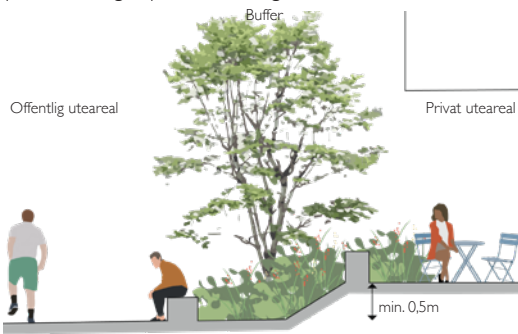
Prinsippsnitt:



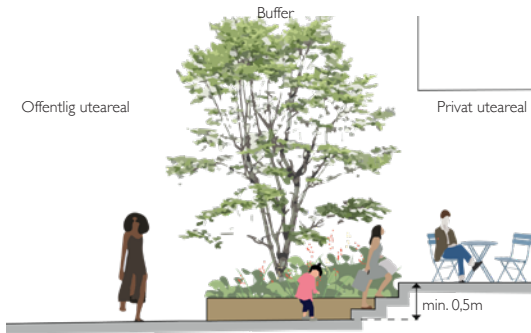
Prinsipp: Vegetasjonsfelt på topp av mur:



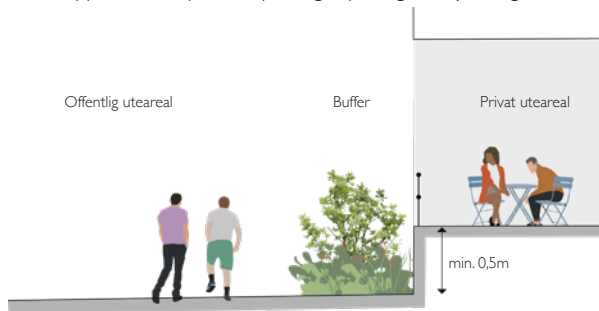
Prinsipp: Sittekant og beplantet skråning:



Prinsipp: Opphøyde plantefelt og forbindelse fra privat til offentlig uterom.



Prinsipp: Plantefelt på bakkeplan og brystning for skjerming.



1.2 BYROM - BYROMMENE

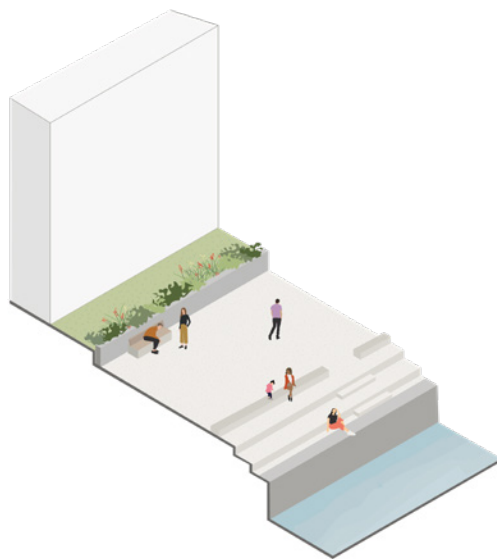
KULLKAIEN

Intensjon:

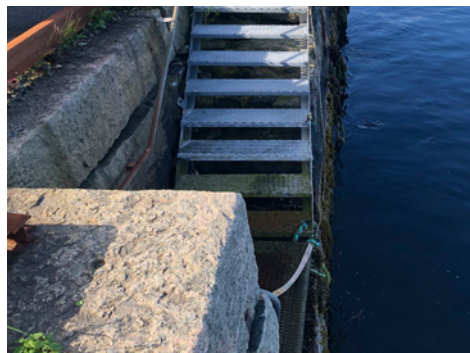
På Kullkaien skal eksisterende kai oppgraderes og tilpasses ny bruk, med nedtrapping mot sjø og god plass for opphold og kontakt med sjøen. Tiltak mot bølger integreres i promenaden. Det skal sikres tilstrekkelig kantsoner mellom privat uteoppholdsareal og offentlig ferdsel.

Prinsipp for utforming:

- Promenadebredde: min. 10 meter hvorav 5m for ferdsel. Tilsvarende promenadetyper 'Promenade' ref. Strategi for sjøfronten i Bergen.
- Eksisterende natursteinsmur i kaifront beholdes og synliggjøres.
- Bygningene langs promenaden på Kullkaien sikres mot stormflo og bølger ved hjelp av en langsgående bølgebryter av betong eller naturstein på øvre del av promenaden. Denne skal også fungere som tosidig sittekant. Bølgebryteren kan stedvis ha åpninger og stedvis erstattes av opphøyde plantefelt.
- Eksisterende sjøtrapp av naturstein skal rehabiliteres.
- Vegetasjon og høydeforskjell brukes aktivt for å skape tydelige kantsoner mellom private uteoppholdsareal og ferdsel på promenaden.



Eksisterende kaifront.



Eksisterende sjøtrapp.



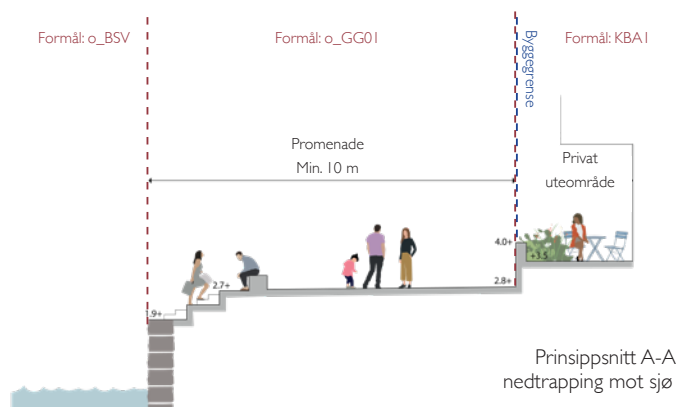
Det skal etableres grønne kantsoner mellom privat og offentlig uteoppholdsareal.



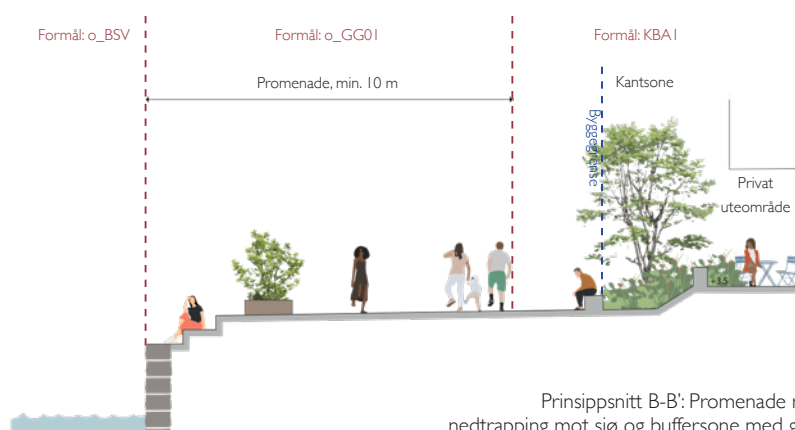
Gammel kaifronti ny utforming og nedtrapping mot sjø. Marineholmen, Bergen.



Utklipp av illustrasjonsplan: Kullkaien.



Prinsipsnitt A-A': Promenade med eksisterende kaifront synlig, nedtrapping mot sjø og buffersone med nivåsprang og vegetasjon.



Prinsipsnitt B-B': Promenade med eksisterende kaifront synlig, nedtrapping mot sjø og buffersone med gradvis nivåheving og vegetasjon.

1.2 BYROM - BYROMMENE

SJØBADET OG KRUTTPLASSEN

Intensjon

Byrommet opparbeides som en parkmessig allmenning mellom Krutthuset og sjøfronten; et møtested tilrettelagt for fysisk aktivitet, lek, bading og opphold for mennesker i alle aldre, med et familievennlig sjøbasseng som et viktig målpunkt. Krutthuset integreres med torgplass/uteservering og publikumsrettet aktivitet. Det skal sikres tilstrekkelige kantsoner mellom privat uteoppholdsareal og offentlig ferdsel.

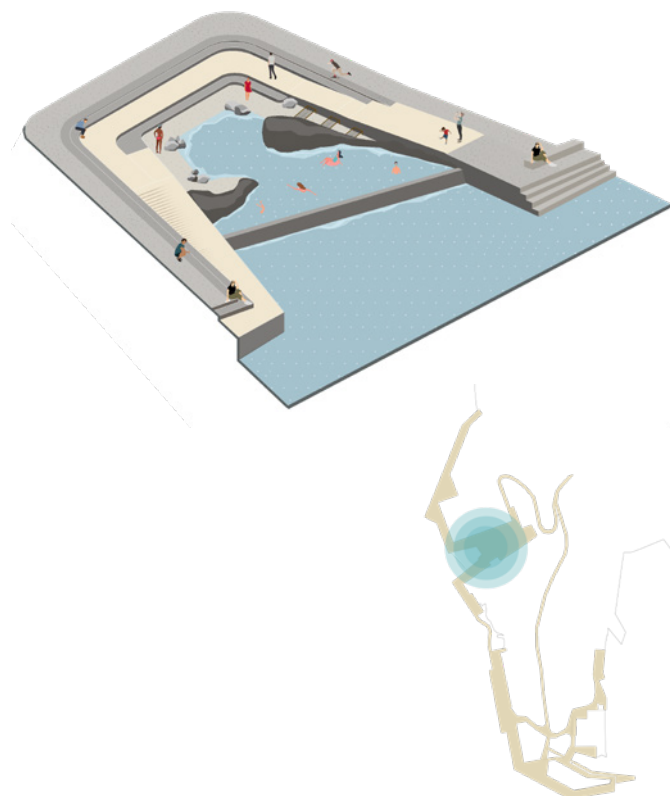
Prinsipp for utforming:

- Promenadebredde: min. 10 meter, hvorav 5m for ferdsel. Tilsvarende promenadetyper 'Promenade' ref. Strategi for sjøfronten i Bergen. Enkelte punkt foran Kollenbebyggelsen er noe smalere enn 10m, men gangbredde 5m er alltid ivarettatt.
- Byrommet utformes både som uteoppholdsareal for tilstøtende boliger og for besøkende, programmert for opphold, lek og aktivitet med fokus på flerbruk.
- Sjøbadet utformes som et skjermet basseng avgrenset med en mur med høyde litt over vannstand ved flo sjø. Universelt utformet rampe skal gi rollevennlig tilkomst ut i vannet (ved laveste fjære).
- Vegetasjon og høydeforskjell brukes aktivt for å skape tydelige kantsoner mellom privat uteoppholdsareal og ferdsel på promenaden.
- Vegetasjon integreres som leskapende element for å dempe vind i det offentlige rom.
- Det skal plasseres en drikkevannspost sentralt i området.
- Offentlige toaletter skal plasseres i nærheten av offentlig heis.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.4.4.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

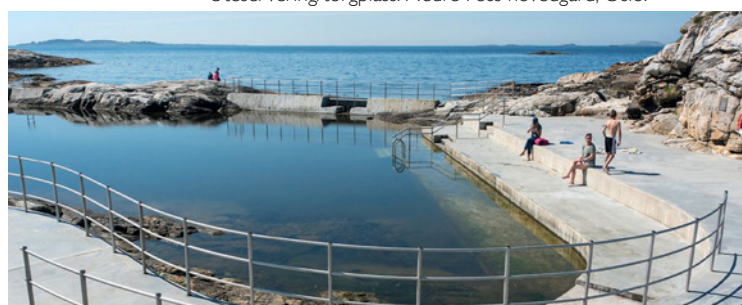
Innenfor felt o_VBAD skal det etableres en offentlig tilgjengelig badeplass. Badeplassen skal inneholde oppholdssoner i ulike nivåer og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Prinsipp for utforming av badeplassen, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



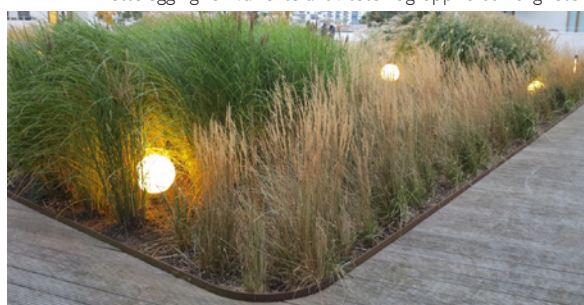
Uteservering/torgplass. Nedre Foss hovedgård, Oslo.



Tilrettelegging for varierte aktiviteter og oppholdsmuligheter.



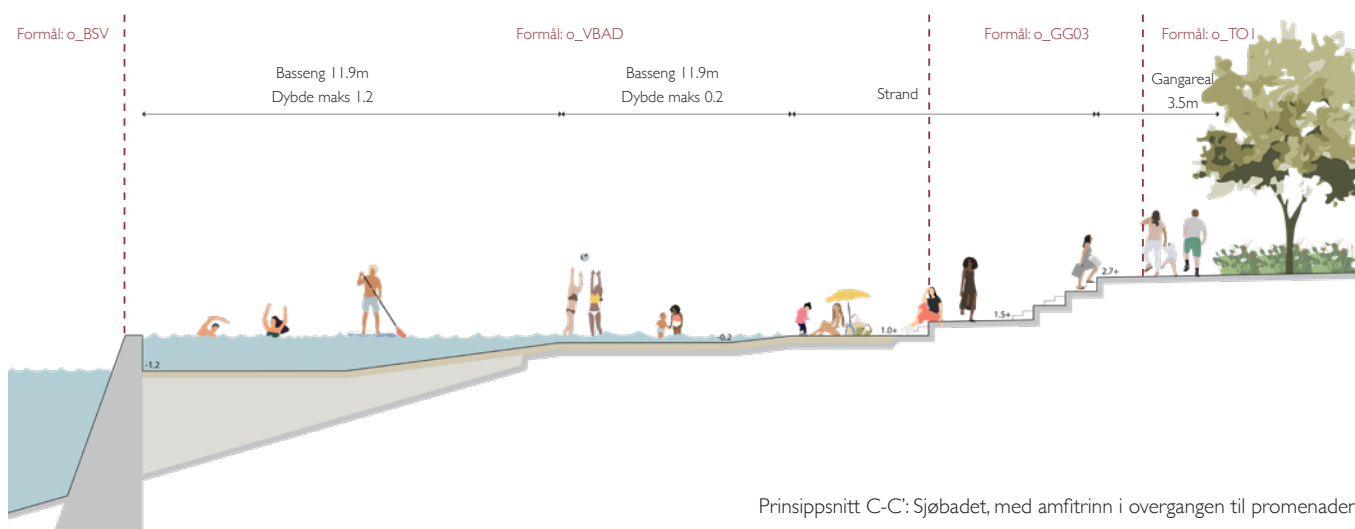
Sjøbad, avgrenset av en mur, med nedtrapping og universelt utformet rampe. Tananger sjøbad.



Kruttplassen skal ha plantefelt for vindskjerming.



Utklipp av illustrasjonsplan: Sjøbadet og Kruttplassen.



Prinsippsnitt C-C': Sjøbadet, med amfitrinn i overgangen til promenaden.



Prinsippsnitt D-D': Kruttplassen tilrettelegges for variert lek, aktivitet og opphold.

1.2 BYROM - BYROMMENE

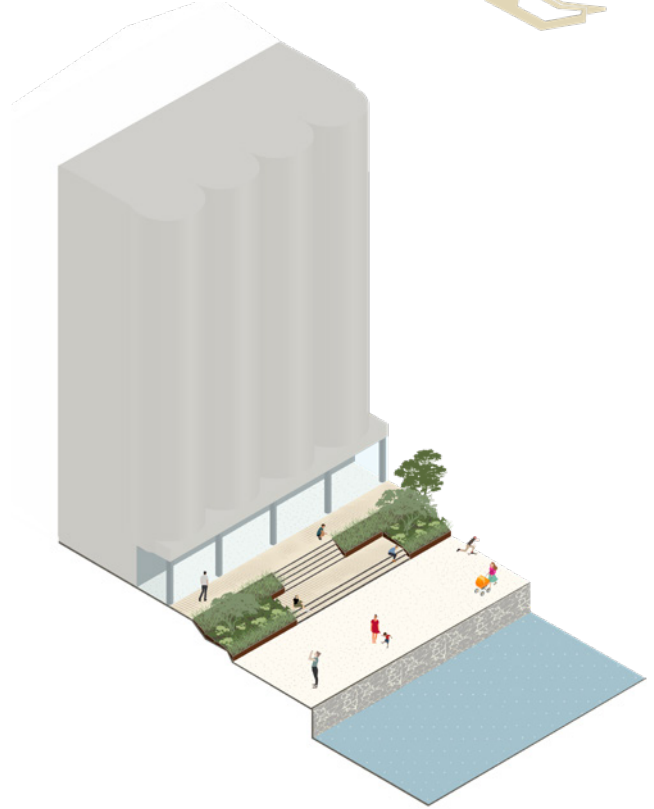
SILOKAIEN

Intensjon

Opprustning av gammel industrikai med tiltak for å gjøre kaien mer attraktiv for opphold.

Prinsipp for utforming:

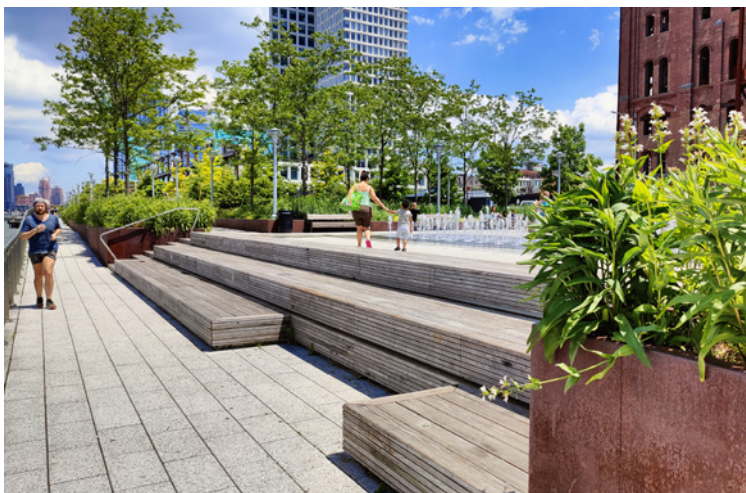
- Promenadebredde: min. 10 meter hvorav 5m for ferdsel. Tilsvarende promenadetyper 'Promenade' ref. Strategi for sjøfronten i Bergen.
- Leplantning av maritim vegetasjon ved oppholdssoner.
- Dekke på eksisterende kai rustes opp.
- Høydeforskjellen mellom gulv 1. etasje i Havnesilo på kote +4,0 og kaien på ca. +2,5 benyttes til plantefelt med integrerte sittetrinn, trapper og ramper.



Promenaden skal ha et frodig uttrykk. Domino Park, New York.



Eksempel på materialbruk i utforming av ramper og plantefelt.

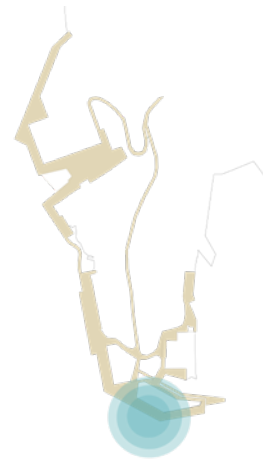


Det etableres sittetrinn i nivåforskjell mellom Silo og promenade. Domino Park, New York.



Eksempler på opphøyde sitteflater med beplantning integrert.

1.2 BYROM - BYROMMENE



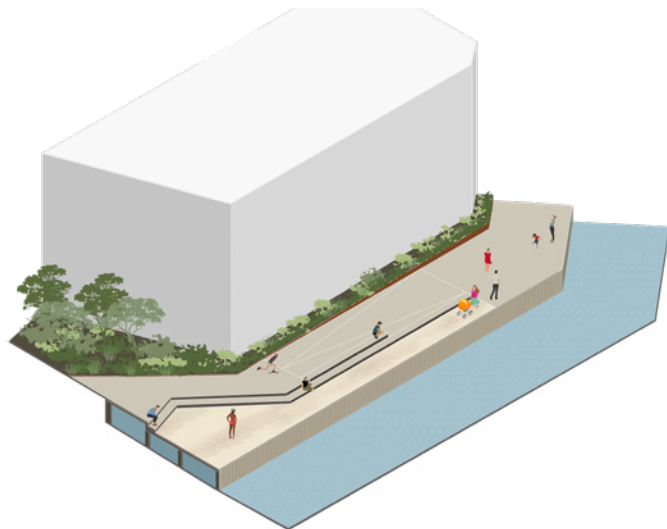
NESET

Intensjon:

Denne del av sjøpromenaden skal utformes som et viktig målpunkt og møtested med oppholdssoner, nedtrapping mot sjø og areal for kafè/uteservering. Vannrelaterte aktiviteter som bading, stuping, bruk av kajakk og båt. Det skal sikres tilstrekkelig kantsoner mellom privat uteoppholdsareal og offentlig ferdsel.

Prinsipp for utforming:

- Promenadebredde: min. 10 meter hvorav 5m for ferdsel. Tilsvarende promenadetyper 'Promenade' ref. Strategi for sjøfronten i Bergen.
- Romsig kai i flere nivåer forbundet med trapp/ramper.
- Stupetårn plassert ytterst på piren i øst i god avstand fra de nærmeste boligene.
- Integrerte vegetasjonsfelt av maritim vegetasjon på promenaden for å skape le.
- Det skal etableres gressflater for opphold på piren i øst.
- Vegetasjon og høydeforskjell brukes aktivt for å skape tydelige kantsoner mellom private uteoppholdsareal og ferdsel på promenaden.
- Det skal plasseres en drikkevannspost sentralt i området.
- Offentlige toaletter skal plasseres sentralt i området.



Tilrettelegging for bading og opphold.



Eksempel på stupetårn og enkel tilkomst til sjøen.



Gressflater for rekreasjon.



Nedtrapping mot sjø med ulike materialer på dekke og bruk av trær.



1.2 BYROM - BYROMMENE

MØLLEVIKEN

Intensjon:

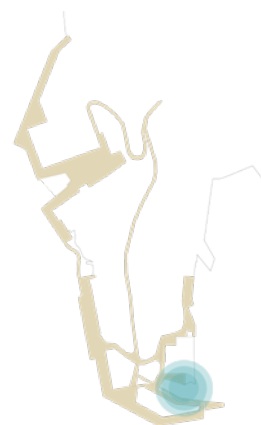
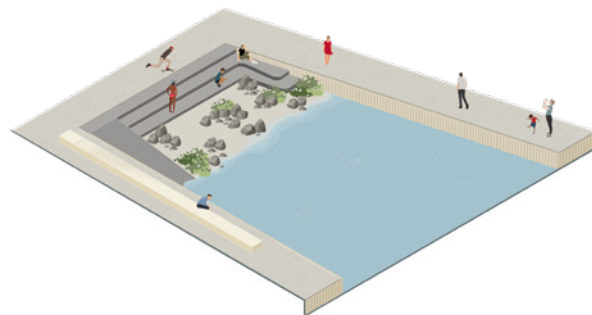
Mølleviken ble fjernet ved en utfylling på 1960-tallet. Den historiske viken skal gjenåpnes og tilrettelegges med en fjære, en grønn allmenning og et tun for lek og opphold. Tunet vil være et knutepunkt for ulike gangforbindelser og Hegrenesveien. Mølleviken skal være et kontaktpunkt mot sjøen særlig tilrettelagt for barn. Bygningene i Møllekvartalet har vernestatus som ikke tillater at promenaden bygges på fremsiden. Promenaden vil derfor gå på baksiden av eksisterende bygningsmasse.

Prinsipp for utforming:

- Promenadebredde: varierende, men min. 5m for ferdsel. Tilsvarende promenadetyper 'Lenke utenfor bygg' ref. Strategi for sjøfronten i Bergen. Et kort stykke langs bygg D3 på sørsiden av Mølleviken begrenses promenaden til 6m bredde for å ivareta en god størrelse på sjøflaten. 5m bredde for ferdsel ivaretaes!
- Langgrunn fjære godt skjermet fra vind og bølger, med nedtrapping fra promenaden.
- Et samlende tun godt skjermet for vind med bruk av vegetasjon i den grønne allmenningen opp mot adkomstplassen til bygg D1 og D2.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.4.3.1.a Felt o_FLVS I (Mølleviken), skal tilrettelegges for en fjære. Prinsipp for utforming av FLVS I, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



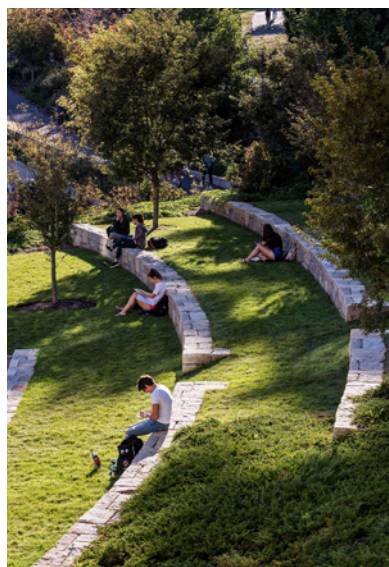
Tunet skal fremstå som et halvprivat sted.



Fjære kan benyttes for utlegging av kajakk.



Eksempel på nedtrapping. Mobergsvikjo, Os.



Det skal opparbeides en grønn allmenning.



Mølleviken skal tilrettelegges som en fjære. Biskopshavn, Bergen.



1.2 BYROM - BYROMMENE

SLIPPEN

Intensjon:

Videre mot Nyhavn blir promenaden med samme varierende bredde som dagens areal, der eksisterende slipp blir beholdt som sted for sjøsetting av kajaker og andre sjørelaterte aktiviteter:

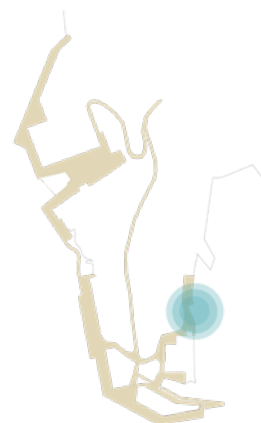
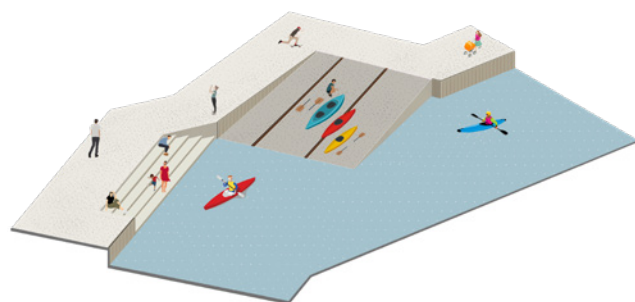
Strekningen mellom Møllekvartalet og Nyhavn, kalt Slippen, skal være et attraktivt sted for varierte aktiviteter særlig tilpasset ungdommer og voksne. Fokus på å bevare og ruste opp eksisterende kvaliteter/historiske spor:

Prinsipp for utforming:

- Promenadebredde: min. 10 meter hvorav 5m for ferdsel. Tilsvarende promenadetyper 'Promenade' ref. Strategi for sjøfronten i Bergen.
- Hopen ved Møllekvartalet bevares.
- Eksisterende slipp og kaifront skal bevares og rustes opp med maritim beplantning og oppholdsplasser.
- Det skal etableres nedtrapping i form av sittetrinn mot sjø.
- Det tilrettelegges for aktiviteter som kajakk, petanque, parselhager, flytende sauna og bading.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.4.1.1.c Innenfor bestemmelsesområde #07 kan det etableres flytende konstruksjoner. Prinsipp for utforming, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



Tilrettelegging for aktiviteter for voksne og ungdommer kan være petanque og dyrking, med oppholdsplasser og maritim beplantning på promenaden.



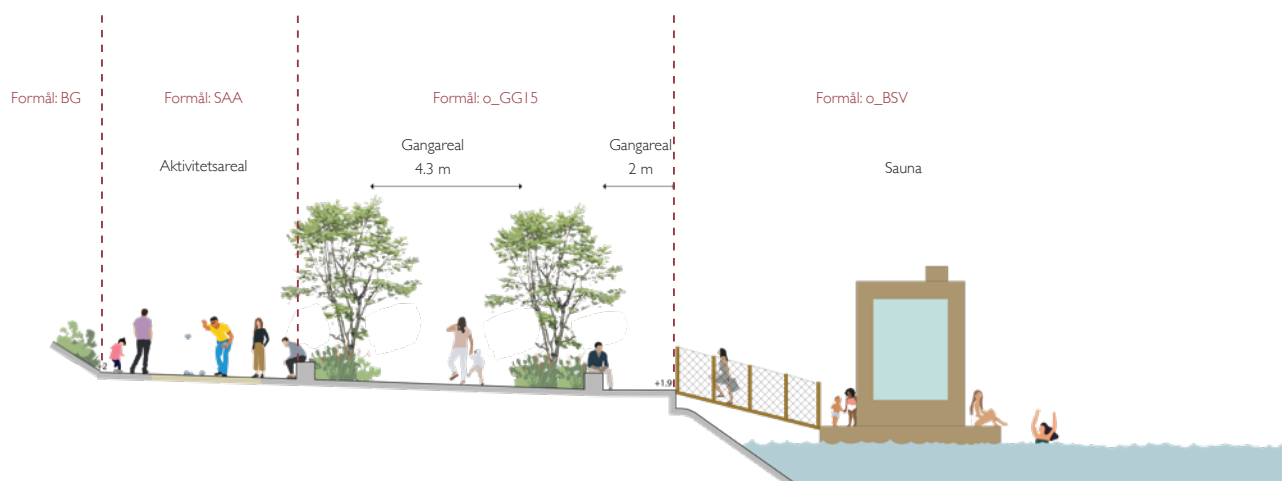
Eksisterende slipp bevares og rustes opp.



Eksisterende hop ved Møllekvartalet bevares og integreres i ny promenade.



Utklipp av illustrasjonsplan: Slippen.



Prinsippsnitt I-I': Kaiområdet oppgraderes til promenade, med aktiviteter, plantefelt og sittemuligheter.

1.2 BYROM - BYROMMENE

HEGREPARKEN OG SJØSTIEN

Intensjon:

Hegreparken skal være en parkmessig, grønn lunge med universelt utformede gangforbindelser som kobler sør- og nordområdet. Parken vil være et stort, sentralt rekreasjons- sted og møtepunkt for nye og "gamle" beboere, såvel som for besøkende. Eksisterende terreng og vegetasjon ønskes bevart, med et vegetasjonskonsept som forsterker naturopplevelsen og den viktige funksjonen som grøntkorridor. Sjøstien gir trinnfri gangmulighet langs sjø.

Prinsipp for utforming:

- Skape en spennende lekeplass ved bruk av naturlige materialer og natur som tema i utformingen, der eksisterende fjellknauser og natur bevares og aktiviseres for attraktiv lek.
- Bevare og forsterke nåværende grøntkorridor gjennom revegetering og tilføring av stedegnet vegetasjon.
- Gangveier legges skånsomt i terrenget.

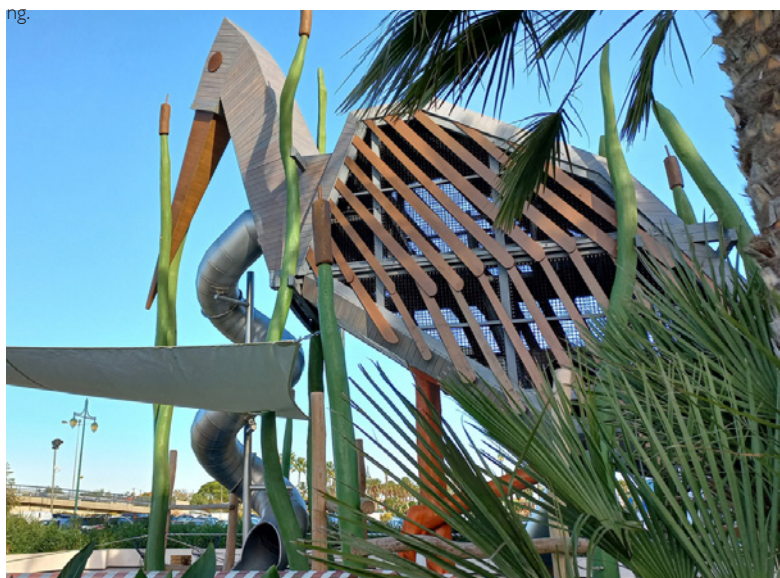
RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.3.2.1.a I o_PA1 og o_PA2 skal funksjonene og gangforbindelser integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet og naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Prinsipp for utforming av park o_PA1, o_PA2 og o_PA3, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

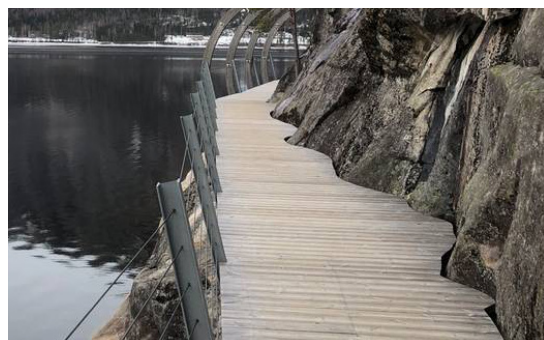
3.3.2.1.c Innenfor o_PA2 skal det etableres en sjøsti som kobler sammen promenade o_GG04 og o_GG07. Stien skal legges skånsomt i terrenget. Eksisterende terreng og landskap skal i størst mulig grad bevares. Prinsipp for utforming av sjøstien, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.



Ny utforming av Kollen skal basere seg på bevaring og tilpasning til eksisterende naturterre



Hegreparken skal ha et aktivitets- og lekelementer som kan gi stedsidentitet.



Gangveien langs sjø skal opparbeides skånsomt, tilpasset terrenget.



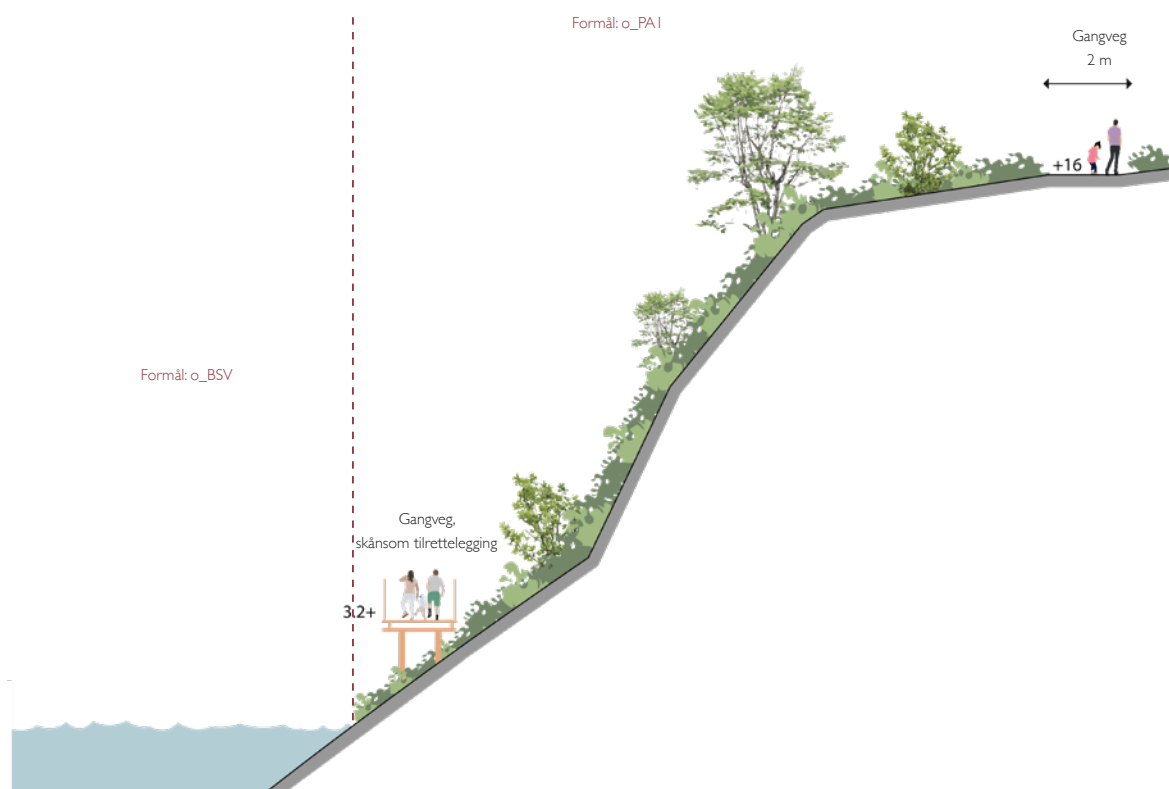
Tilrettelegging for lek og aktivitet ved bruk av naturlige elementer.



Eksisterende vegetasjon skal i stor grad bevares og integreres i leke- og aktivitetsparken.

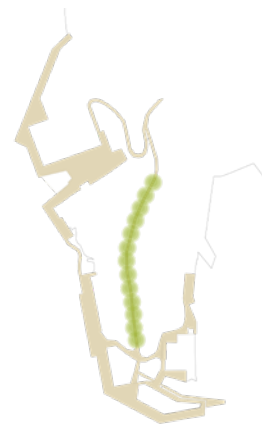


Utklipp av illustrasjonsplan: Hegreparken.



Prinsippsnitt E-E': Det tilrettelegges for trinnfrie gangveier både langs sjøen og gjennom Hegreparken. Gangveien gjennom Hegreparken er del av den universelt utformede forbindelsen mellom nord og sør.

1.2 BYROM - BYROMMENE



HEGRENESVEIEN

Intensjon

Hegrenesveien utformes som en ettfelts vei med gjennomgående fortau på vestsiden. Det tilrettelegges møteplasser for å sikre framkommeligheten for biler og driftskjøretøy. I møteplassene skal fortauet være nedsenket og overkjørbart. Så mye som mulig av de opprinnelige fjellknausene i landskapet langs veien skal beholdes, og der det gjøres inngrep skal disse skje så skånsomt som mulig, med reetablering av naturlig vegetasjon i kantsonene.

Prinsipp for utforming:

- Gaten skal ha bredde 5,5m, også i møtelommer, for å unngå større inngrep i koller.
- Kjørebanebredde 3,5m.
- Gaten bygges med gjennomgående 2m bredt fortau med kantstein, plassert på vestsiden av kjørefeltet.
- Det etableres tre møteplasser der fortauet er nedsenket slik at det er overkjørbart. I møteplassene skal det benyttes et sammenhengende belegg som skiller seg fra dekket på øvrige kjørearealer og fortau. Dekket skal bidra til å redusere fart.



Dagens situasjon. Avkjørsler tett på veien må sikres så godt som mulig.



Dagens situasjon. Koller, knauser og vegetasjon bevares i størst mulig grad.



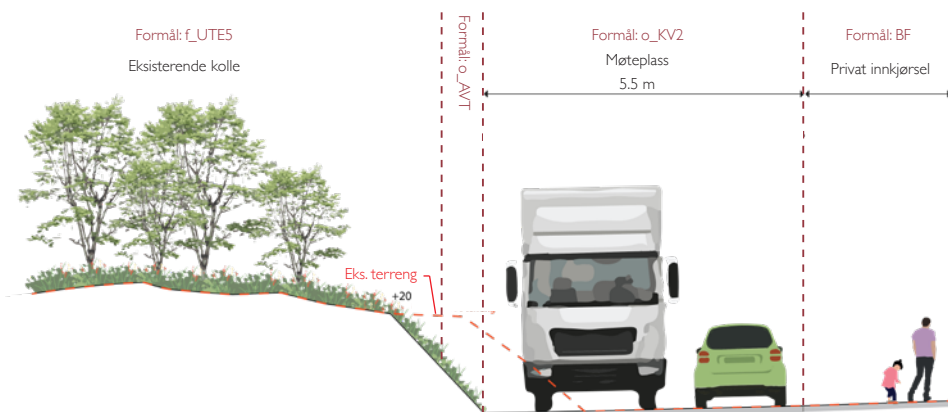
Dagens situasjon. Der det må gjøres inngrep, skal disse skje så skånsomt som mulig.



Der det langs østsiden er plass til nye vegetasjon, etableres frodige felt.



Utklipp av illustrasjonsplan: Hegrevesveien.



Prinsippsnitt J-J': Tradisjonell gate med sambruk i form av overkjørbar fortau på møteplasser, slik at lastebil og personbil kan møtes.



DEL 2. BEBYGGELSE

- 2.1 Innledning
- 2.2 Volumoppbygging og Fasader
- 2.3 Innganger
- 2.4 Taklandskap og Gesims
- 2.5 Balkonger og forhager
- 2.6 Material og Fargebruk - Nabolag nord
- 2.7 Material og Fargebruk - Nabolag syd
- 2.8 Eksisterende / Ombruk



2.1 INNLEDNING

Intensjon:

Med utgangspunkt i størrelse og topografi deles Hegreneset inn i to nabolag, nord og sør. Sentralt i hver av dem etableres møteplasser som tydelige offentlige rom av høy kvalitet.

På høyden mellom nabolagene ligger en felles park med lekeplass, Hegreparken.

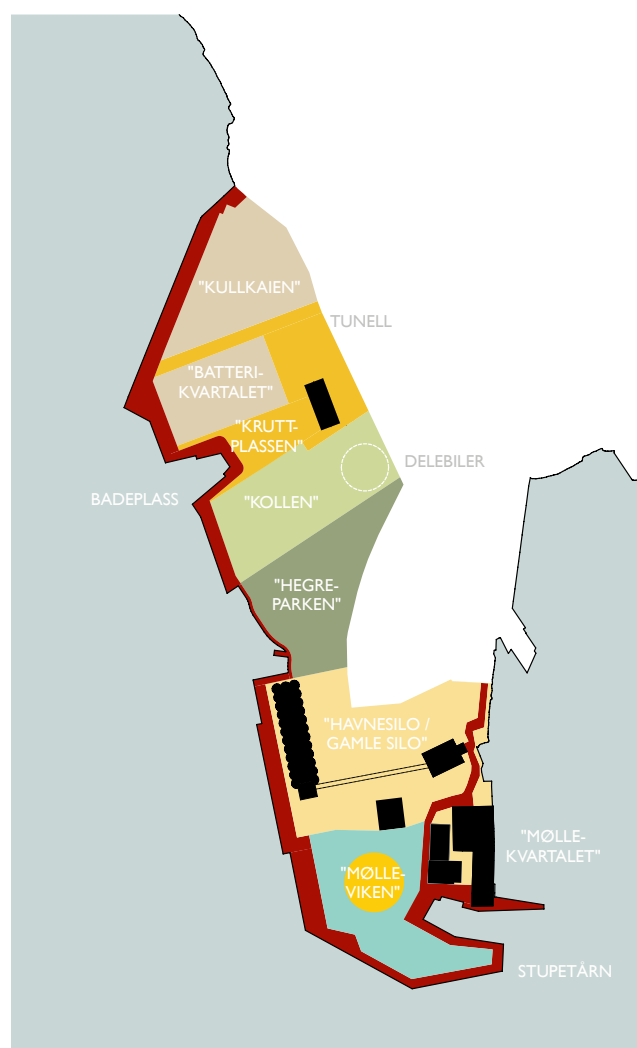
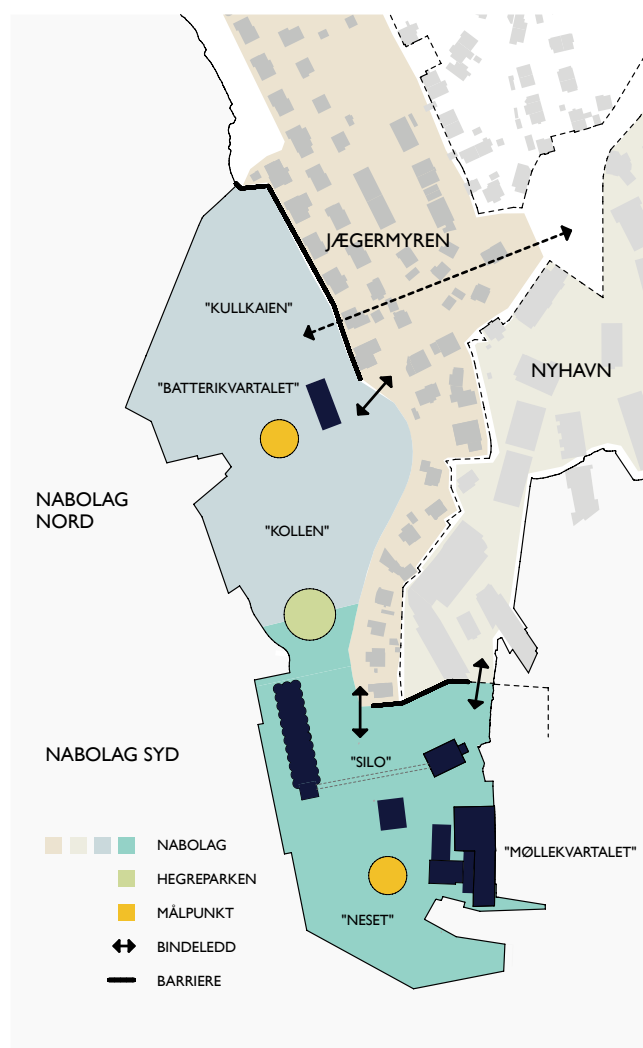
Hvert nabolag deles deretter inn i delområder som består av bygninger med beslektet utforming tilpasset lokale forhold og kvaliteter.

NABOLAG NORD:

- **"Kullkaien"** defineres av det flate kaiområdet lengst mot nord med fjellveggen som et bakteppe. Bebyggelsen her skal hensynta siktlinjer og høyder til Jægermyrens verneverdige bebyggelse.
- **"Batterikvartalet"** defineres av det flate kaiområdet nærmest Krutthuset, området danner en av veggene mot Kruttplassen
- **"Kollen"** ligger i overgangen mellom kaiflaten og Hegreparken. Området formidler den store nivåforskjellen mellom park- og naturområdet og Kruttplassen

NABOLAG SØR:

- **"Neset"** er området i sør med ny bebyggelse. Her skal siktlinjen i forlengelsen av Hegrenesveien etableres.
- **"Silo og Møllekvartalet"** er et område som domineres av Havnesiloen, Gamle silo og Møllekvartalet. Området inneholder også et nytt boligbygg som tilpasser seg i skala og utforming eksisterende villabebyggelse, samt et kontorbygg som bygges på og ombrukes.



2.4 BEBYGGELSE - VOLUMOPPBYGGING OG FASADER

VOLUMOPPBYGGING OG FASADER

Intensjon:

Delområdenes uttrykk skal ta utgangspunkt i lokale forutsetninger, tilgrensende nærområde og områdets historikk. Åpninger og vindusformat skal forsterke og bygge opp under nabolagets uttrykk..

Prinsipp for kvalitet og formgiving;

NABOLAG NORD

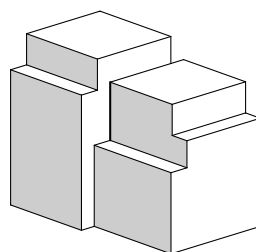
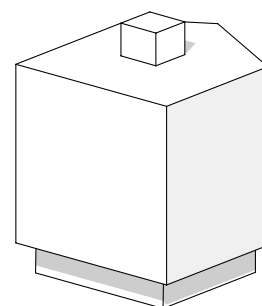
- Bebyggelsen skaleres ned gjennom vertikale og horisontale sprang i volumet.
- Bebyggelsen i delområde Batterikvartalet og Kollen skaleres ned i øverste etasjer mot offentlige rom og park.
- Variasjon i høyden ved hvert sprang er ønskelig
- Variasjon i vindusutforming og proporsjoner skal ta utgangspunkt og underbygge byggets volumoppbygging
- Så langt som mulig så skal man benytte seg av samme typen av vindusprofiler og beslag i alle delområder.

NABOLAG SØR

- På Neset skal vinduer og åpninger ta utgangspunkt i vertikaliteten en ser i Havnesiloen.
- Så langt som mulig så skal man benytte seg av samme typen av vindusprofiler og beslag i alle delområder.
- Påbygg på eksisterende kontorbygg skal ta utgangspunkt i det eksisterende byggets horisontalitet.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

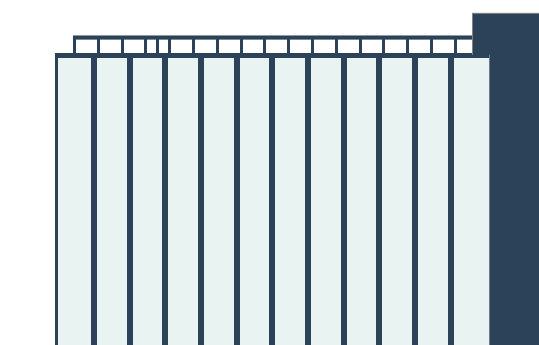
3.1.1.5.a Prinsipp for volumoppbygging og fasader vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

NABOLAG NORD
VOLUMOPPBYGGING

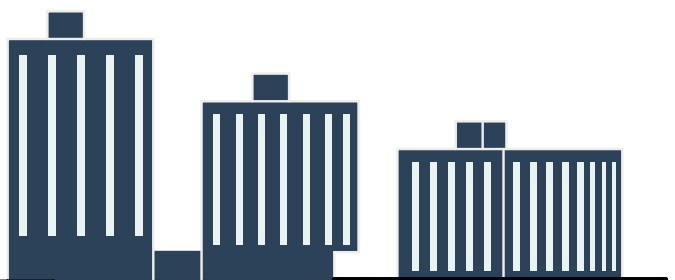
NABOLAG SYD



FASADEUTFORMING - NABOLAG NORD



HAVNESILO



FASADEUTFORMING - NABOLAG SYD

INNGANGER

Intensjon:

Innganger skal være inviterende og oversiktlige. De skal være et sted der naboer naturlig møtes. Innganger skal være beskyttet mot vær og vind, og legge til rette for naturlig sosial kontakt.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Hovedinnganger skal så langt det er mulig plasseres i områder med le for vind.
- Overgangen mellom inngangsparti og privat uteplass skal begrense innsyn til leilighet på bakkeplan.
- Inngangspartier skal ha overdekning enten ved utragende tak, eller ved inntrukket inngangsparti.
- For å skape små naturlige møteplasser som bidrar til et godt bomiljø skal det ved innganger som vender mot felles uterom etableres sittemulighet

NABOLAG NORD

- Volumene organiseres rundt et indre gårdsrom. Områdene har en tydelig utside og innside.
- Hovedinnganger skal i hovedsak legges inn mot felles gårdsrom. Inngangene skal slik støtte opp under bakgården som sosialt møtested for beboerne i kvartalet.
- Der etableres åpne pasasjer som knytter sammen offentlige rom og indre gårdsrom.

NABOLAG SØR

- For Neset bærer rommet rundt bygningene preg av et offentlig rom. Innganger skal trekkes inn i bygningsvolumet slik at det etableres en halvprivat sone med god beskyttelse mot vær og vind, samtidig som man ikke privatiserer det offentlige rommet.





TAKLANDSKAP

Intensjon:

Taklandskapet på Hegreneset skal legge til rette for et mangfold av funksjoner. Hvert nabolag har taklandskap som er tilpasset delområdets karakter og forutsetninger. Grønne tak og aktive takflater skal etterstrebes. Der det er hensiktsmessig skal bruk av solceller vurderes.

Generelle prinsipper for kvalitet og formgiving:

- Flate tak med størrelse over 15m², og som ikke er i bruk til takterrasser, skal etableres som grønne tak med variert flora.
- Solceller kan kombineres med, men ikke erstatte grønne tak.
- Elementer som levegger og pergola skal trekkes inn fra fasadelivet.

NABOLAG NORD

- Skal ha flate tak
- Takene skal programmeres for uteopphold og muligheter for småskala dyrking og med rom for både private og felles oppholdssteder.
- Sprang i volumenens oppdeling sørger for en naturlig adkomst til taklandskapet.
- Takterrasser med takoppbygg/pergola, trapp- og heishus tillattes ikke på takene av de øverste volumene.
- Rekkverk skal enten trekkes inn fra fasadeliv med en plantesone langs gesims, eller være i samme liv og ha samme materialitet som ytterveggen.

NABOLAG SØR

- På Neset skal det være flate tak med felles takterrasser. Adkomst skjer via bygningenes hovedtrapperom.
- Takterrassene skal inneholde flere oppholdsområder tilpasset ulik type aktivitet, minimum 2 sitteområder;

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

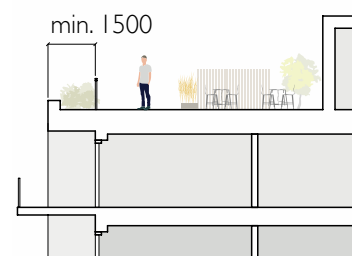
3.1.1.5 Innenfor #18a og #18b tillates takoppbygg/pergola, trapp- og heishus på 4,5 meter og tekniske installasjoner, solenergianlegg på 1,2 meter over maksimale gesimshøyder.

Unntak: Innenfor KBA1 og KBA2 tillates ikke takterrasser med takoppbygg/pergola, trapp- og heishus på de øverste volumene, i samsvar med prinsipp for taklandskap vist i formingsveilederen.

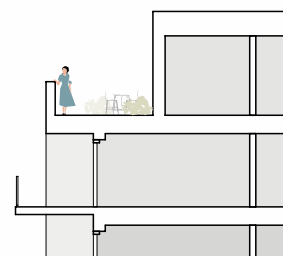
3.1.1.6 Taklandskap og gesims for bestemmelsesområde #18a og #18b.

Prinsipper for taklandskap og gesims vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak og framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

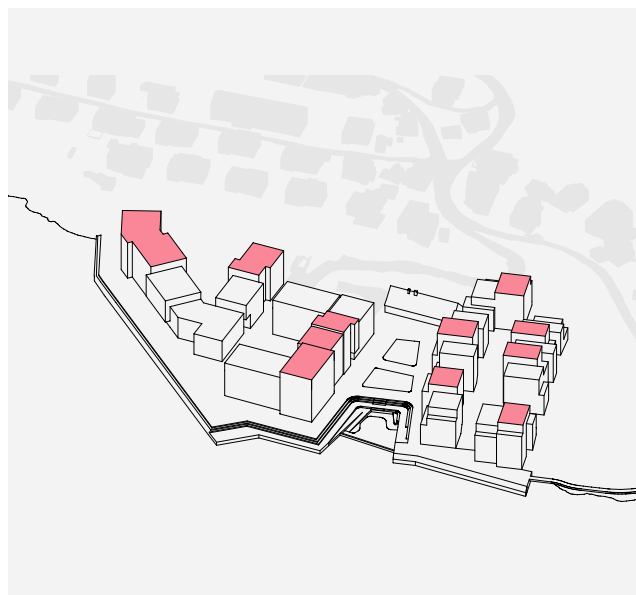
GESIMS



INNTRUKKET REKKVERK



GESIMS SOM REKKVERK



Eksempel på takflater som ikke skal brukes som takterrasser

2.6 BEBYGGELSE - BALKONGER OG FORHAGER

BALKONGER

Intensjon:

Balkongen skal oppfylle de enkelte beboeres behov for en privat uteplass med gode klimatiske forhold. Balkongenes utforming skal bygge opp under delområdets karakter. Samtidig skal balkongens utforming hensynta naboer og felles uteområder.

Prinsipp for kvalitet og formgivning;

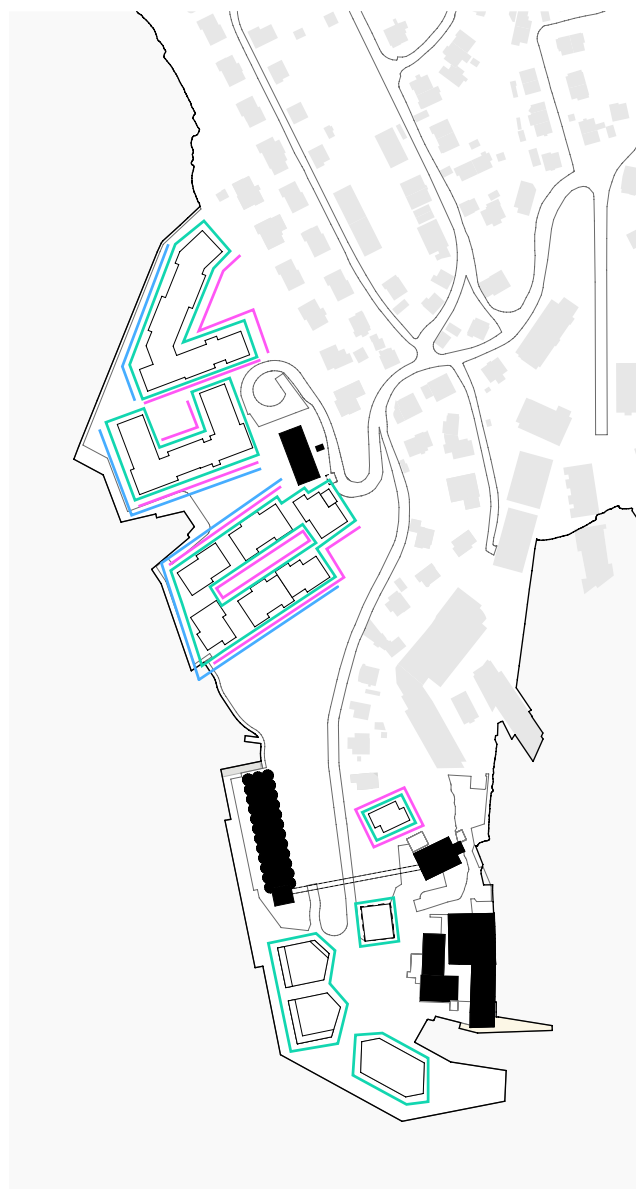
- Balkongene på vindutsatte fasader trekkes delvis inn i fasaden for å gi le. Delvis inntrukne balkonger kan ha en utkraging på opptil 1,2 meter fra utsiden av fasadelivet.
- På fasader som ligger mer i le, åpnes det for at balkongene kan plasseres på utsiden av fasadelivet. Utenpåliggende balkonger kan ha en utkraging på opptil 1,8 meter på utsiden av fasadelivet.
- Over offentlig tilgjengelig uterom skal balkonger i andre etasjen være inntrukket.
- Delvis inntrukne og inntrukne balkonger er tillatt i alle nybygg i både nabolag Nord og Sør.
- For "Tilført volum" og utenpåliggende se plan diagrammet.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.1.7 Balkonger for bestemmelsesområde #18a og #18b

Prinsipp for balkonger vist i formingsveilederen skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak. Innglassing av balkonger er ikke tillatt, med unntak for felt KBA3 (Havnesilo), jf 3.1.3.3.

3.1.3.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2) For felt KBA1 KBA2 og KBA6 tillates utkraging av balkonger 1,2 meter utenfor byggegrense, innenfor formålsgrensen. Innenfor KBA4 og bestemmelsesområde #08 tillates det oppført utkraging, innenfor formålsgrense, med minimum fri høyde 5m. Prinsipp for utforming av kantsoner/balkonger vist i formingsveileder skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

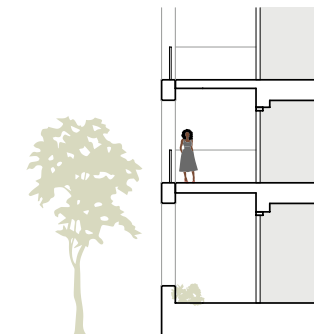


- UTENPÅLIGGENDE
- "TILFØRT VOLUM"
- DELVIS INNTRUKKET OG INNTRUKKET

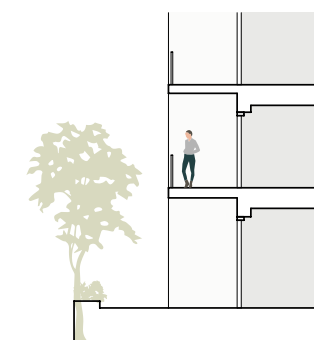
BALKONGER



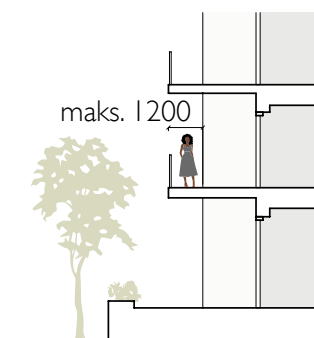
"Tilført volum"



Inntrukket



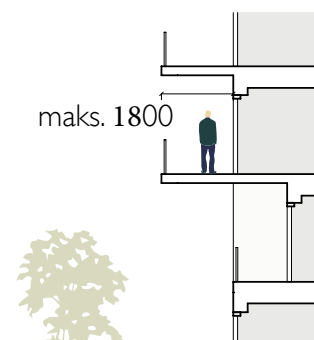
Delvis inntrukket



maks. 1200



Utenpåliggende



maks. 1800

2.6 BEBYGGELSE - BALKONGER OG FORHAGER

FORHAGER

Intensjon:

Der det er mulig etableres private uteoppholdsplasser for boliger på bakkeplan. Uteoppholdsplasser utformes med plass til møblering og tilstrekkelig plass for rullestol. De private uteplassene skjermes for innsyn. Næringsvirksomheter skal ha en tydelig henvendelse mot offentlige rom.

Prinsipp for kvalitet og formgiving:

Utvalgte prinsippsnitt viser løsninger på relevante steder. Generelt gjelder:

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.3.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

Prinsipp for utforming av kantsoner/balkonger vist i formingsveileder skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

BOLIG

- Private uteoppholdsplasser skal skjermes mot offentlige byrom ref. kapittelet om kantsoner
- Boligene og deres private uteområder skal ikke ligge på nivå med offentlig rom og gater.
- Materialbruk i sokkelen skal ta utgangspunkt i boligens materialpalett (se kapittel 2.7 og 2.8) for å tydeliggjøre overgangen mellom offentlig byrom og boligbygg.
- Ved leiligheter med sekundær inngang fra mindre trafikkert gaterom kan leilighetenes private uteområde ligge på bakkeplan.

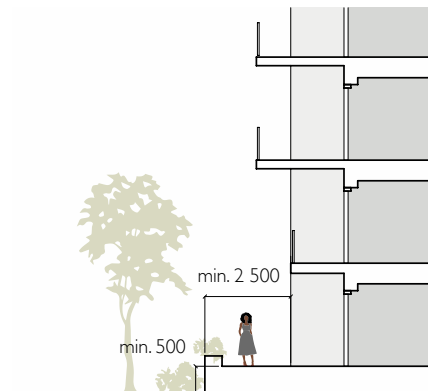
NÆRING

- For næringslokaler mot offentlig plass- og gaterom ligger gulvnivå i gateplan.

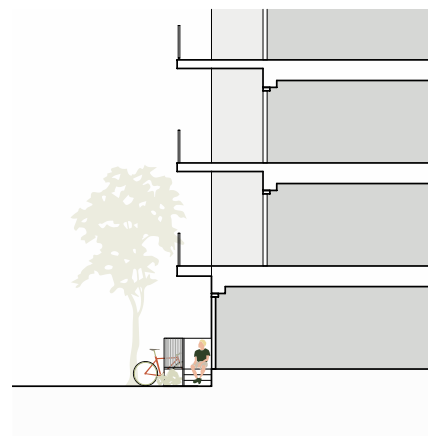
FORHAGER



Privat uteplass



Privat biinngang



Næring



2.7 MATERIAL OG FARGEBRUK - NABOLAG NORD

NABOLAG NORD

Intensjon:

Material og fargevalg i nabolag nord skal ta utgangspunkt i de nære omgivelsene de ulike delområder forholder seg til.

Alle materialvalg og fargeskala skal i sin hovedsak basere seg på naturens palett.

Materialer og fargepalett som vist i formingsveileder illustrerer prinsipper.

Så langt som mulig så skal man benytte seg av samme material og farge for vindusprofiler i alle delområder.

Generelle prinsipper for kvalitet og formgiving:

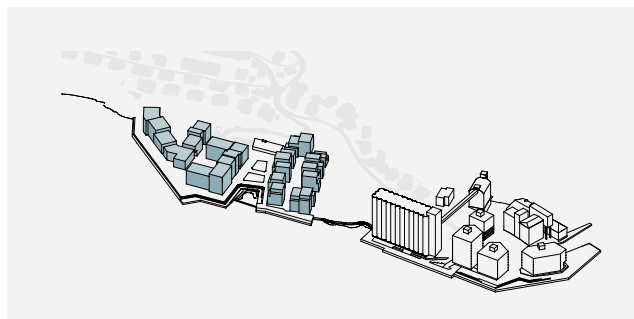
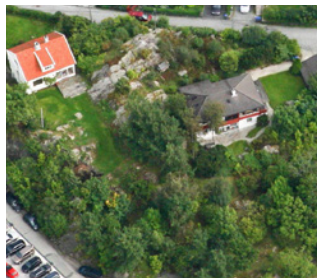
- Hvert delområdet skal ha egen fargepalett og dermed identitet.
- Delområdets ulike volumer kan ha differensierte fasadematerialer, men området skal fremstå helhetlig.
- Kullkaien skal ha material- og fargevalg som harmoniserer med den mørke fjellveggen og inspireres av stedets historikk som lasteplass for kull. Hovedmaterialet er trekledning, og den skal være beiset i mørke toner eller brent. Endelig fargeskala avklares i byggesak
- Kollen har Hegreparken som sitt bakteppe og fargeskalaen skal hentes fra naturen.
- Batterikvartalet skal ta utgangspunkt i Krutthusets materialer som er tegl og puss.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.1.8 Material og fargebruk for bestemmelsesområde #18a og #18b

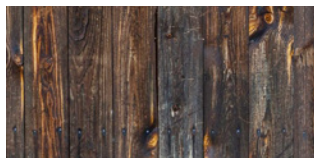
Prinsipper for material- og fargebruk vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

IDENTITET



NABOLAG NORD

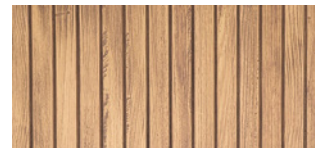
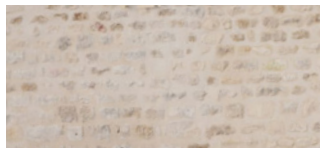
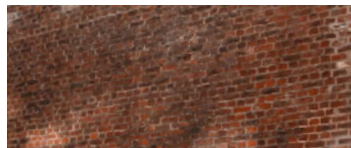
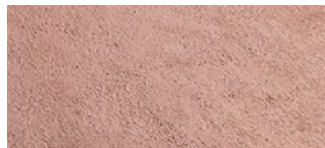
KULLKAIEN / MØRK BEISET ELLER BRENT TREKLEDNING



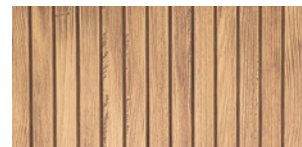
FELLES MATERIALE



BATTERIKVARTALET / Tegl / Puss / Slemmet tegl

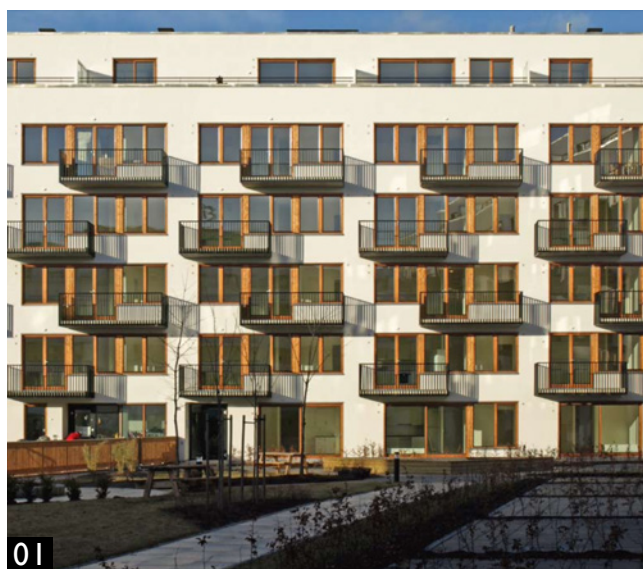


KOLLEN / MALT TREKLEDNING / FARGER INSPIRERT AV PARKEN



REFERANSER

- 01 - Lille Bislett // Add arkitekter
- 02 - Berlin-Tegel, Postwerk // Projects & MICA
- 03 - Wohnüberbauung Blick zum Schloss // Zach + Zünd
- 04 - Brenford Lock West // Duggan Morris Architects
- 05 - Nordregate Oslo, 20-22 // Alliance arkitekter



01



04



05



03



02

2.8 MATERIAL OG FARGEBRUK - NABOLAG SØR

NABOLAG SYD

Intensjon:

Etter transformasjon skal området fremstå helhetlig og med tydelig identitet. De eksisterende vernede bygningene i området har som fellestrekk fasader i hvitt, eller lyse grå toner. Eksisterende nærliggende bygninger skal fortsatt fremstå som identitetsskapere for området. Fasadene skal utformes slik at området framstår helhetlig, men bygningene kan ha en innbyrdes variasjon innenfor felles formspråk.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Nye bygninger etableres med toner i hvitt til lys grått, og med materialbruk som hentes fra stedets historikk det vil si trekledning, puss, keramikk eller metallkledning.
- Materialvalg kan variere med det lyse uttrykket som felles trekk
- Det frittstående bygget nord for Gamle silo danner en forlengelse av eksisterende bebyggelsen langs Hegrenesveien og skal i farge og uttrykk tilpasses det.
- Så langt som mulig skal man benytte seg av samme material og farge for vindusprofiler i all ny bebyggelse.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

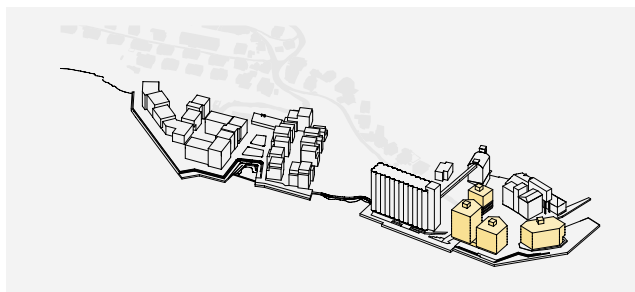
3.1.1.8 Material og fargebruk for bestemmelsesområde #18a og #18b

Prinsipp for material- og fargebruk vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

IDENTITET



Nabolag syd er et område med stor variasjon av bygninger fra ulike tidsepoker. Nå legges til nye bygninger med boligformål.



NABOLAG SYD

MATERIALITET, TAKTILITET OG FARGER



UBEHANDLET TRE



GJENNOMFARGET PUSS



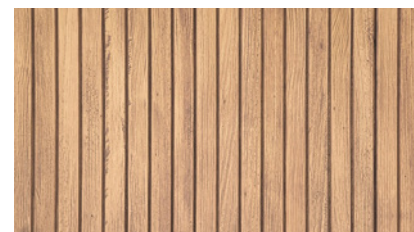
GROV PUSS



KERAMIKK



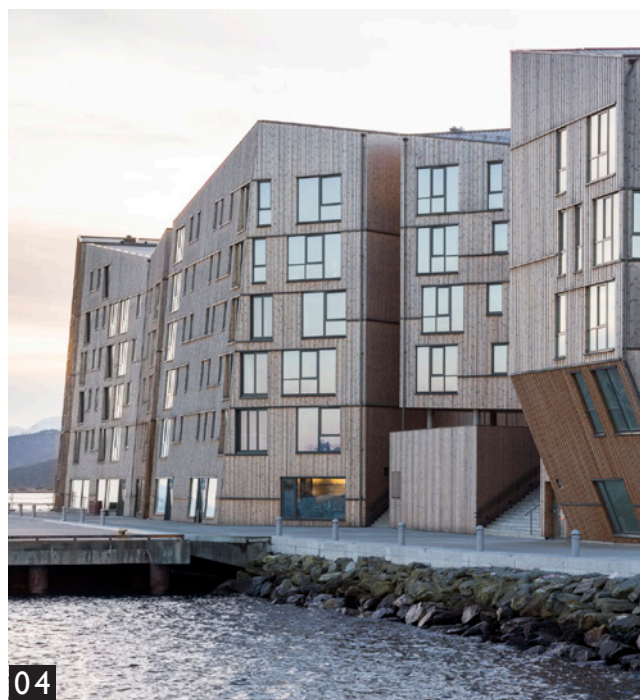
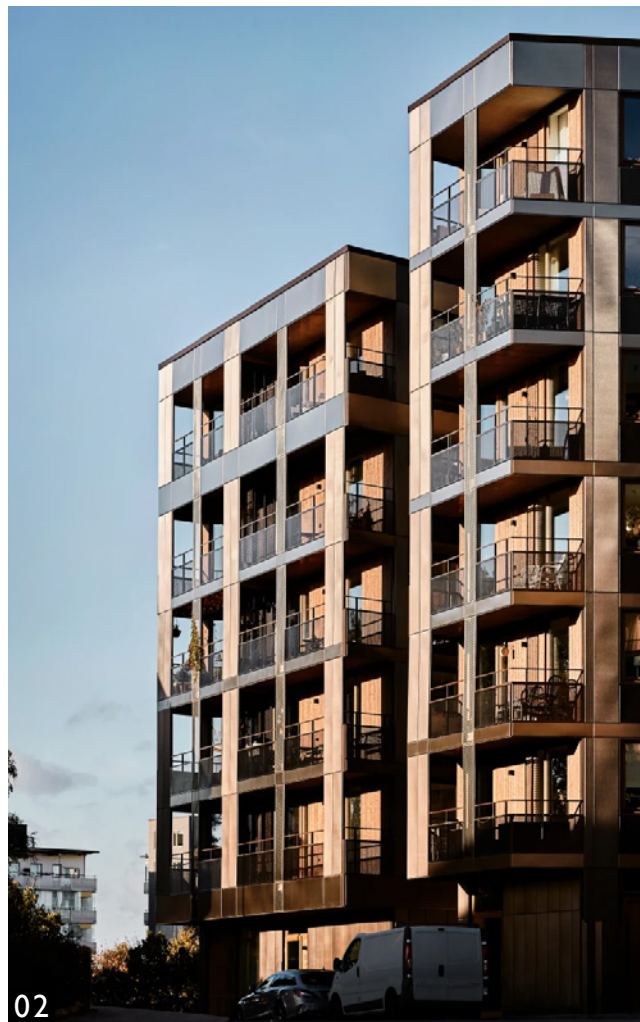
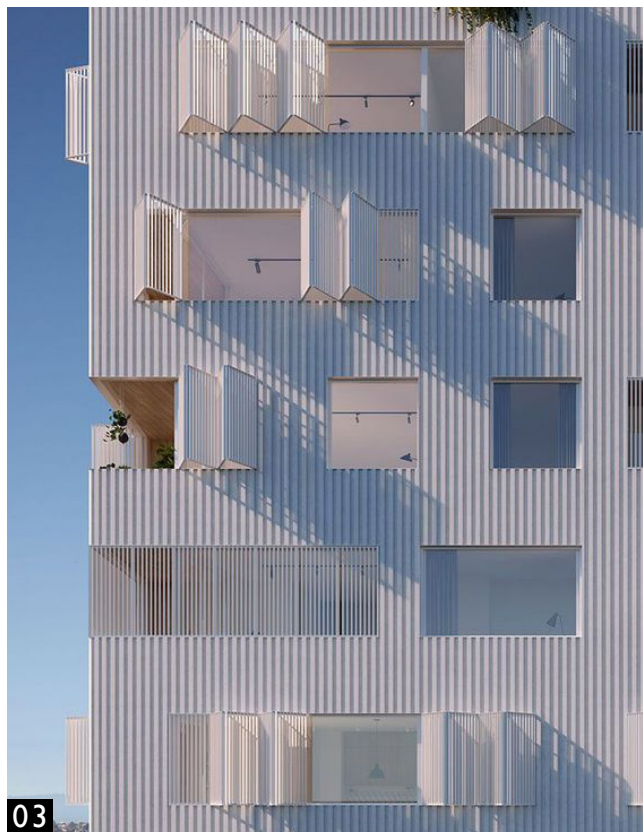
METALLKLEDNING



FELLES MATERIALE - TRESPILER

REFERANSER

- 01 - Nøstegaten // Opaform
- 02 - The Bronze // KOD arkitekter
- 03 - Austalia // Fieldwork Architects
- 04 - Vandkanten // AART Architects



2.9 EKSISTERENDE / OMBRUK

HAVNESILO

Havnesiloen er den bygning som i kraft av volum og høyde setter det sterkeste preget på Hegreneset i dag. Betongkonstruksjonen med 36 runde silokammer og et trappetårn som strekker seg ca. 50m meter over havflaten er synlig fra store deler av Bergen.

Intensjon:

Havnesiloen beholder sin funksjon som identitetsskaper for Hegreneset, og skal fortsatt være det dominerende volumet i området. Samtidig skal bygningen fylles med nye funksjoner, hovedsakelig boliger. Med boliger i siloen, må konstruksjonen åpnes opp for å få dagslys og utsyn, og for å etablere balkonger. Sokkel og inntrukket toppetasje på Havnesilo skal tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet.

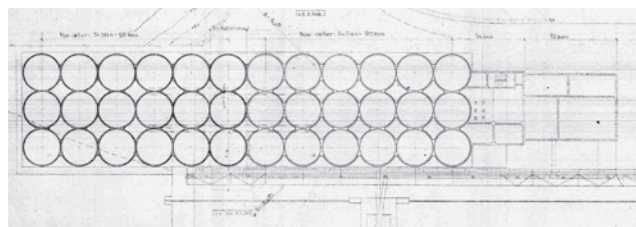
Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Isolering av bygget skal skje fortrinnsvis på utsiden og ta hensyn til at havnesilo også i fremtiden skal fremstå som betongbygg.
- Innvendige vegger kan rives for å gi hensiktsmessige boliger.
- I forbindelse med trapperom skal noen deler av den opprinnelige formen innvendig beholdes som et historisk spor.
- Balkongene skal plasseres integrert i den opprinnelige formen, ingen utkragning.
- Åpninger for vinduer skal begrenses og plasseres fortrinnsvis nært de punkt der rundingene møtes, slik at åpningene gjennom sin plassering ikke blir synlige fra alle vinkler.
- Åpninger for vinduer plasseres om mulig mot balkong.
- Balkonger kan ha innglassing. Detaljering skal være felles for hele bygningen.
- Det kan etableres en passasje for gangtrafikk og siktlinje gjennom eksisterende struktur.
- Det etableres en ny etasje med publikumsrettede funksjoner på toppen av Havnesiloen. Denne skal være inntrukket og ha et flattekk og stor andel av glass i veggene.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.3.6.a Innenfor formål KBA3 (Havnesilo) skal eksisterende bebyggelse bevares gjennom ombruk. Prinsipp vist i formingsveilederen skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

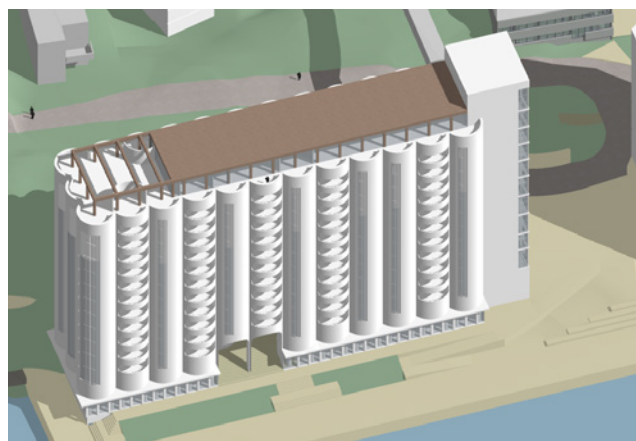
- Havnesilo skal være et landemerke og uttrykket skal beholdes som en arkitektonisk og historisk referanse, med både utvendig og innvendig kvaliteter. Havnesilo skal fremstå som en betongbygning, med runde silokammer og tiliggende trapp- og heishus.
- Bygget skal i hovedsak beholdes. Hele volumet tillates gjenbrukt, transformert og utnyttet. Antall etasjer skal vurderes ut ifra krav til romhøyder, for å oppnå dagslyskrav samt brannkrav.
- Hulltaking i fasader skal være i tråd med formingsveileder. Det tillates tilbygg på en etasje på tak i tråd med prinsipp i formingsveileder.
- Det kan etableres en gangpassasje gjennom eksisterende struktur i tråd med prinsipp i formingsveileder.
- Tilbygg og balkonger må utformes med høy kvalitet, i tråd med prinsippene i formingsveileder.



OPPRINNELIG PLAN

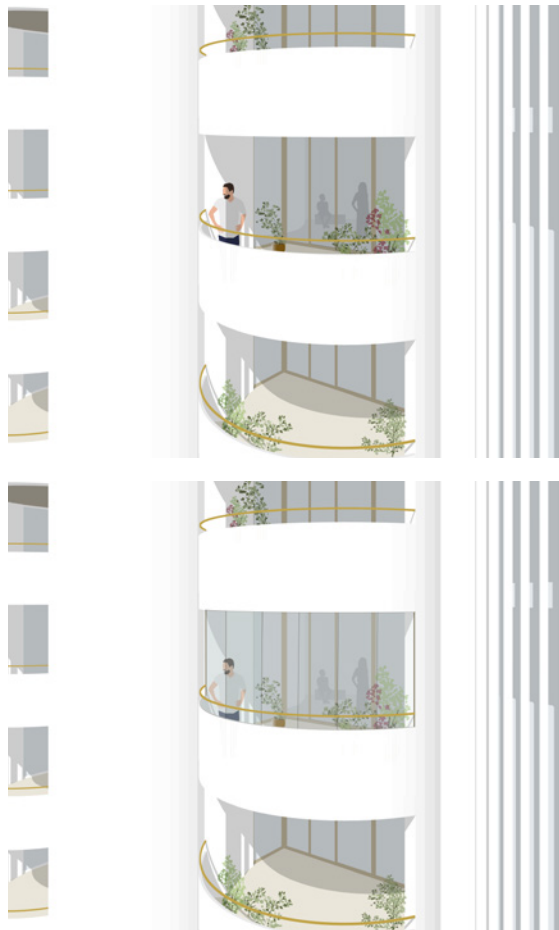


HAVNESILO I DAG



HAVNESILO I FREMTIDEN

BALKONGER

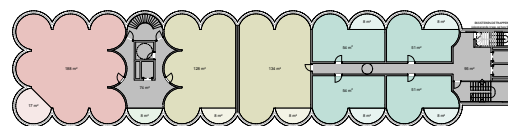


ALTERNATIV MED OG UTEN INNGLASSING

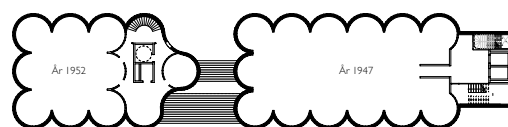
PASSASJE



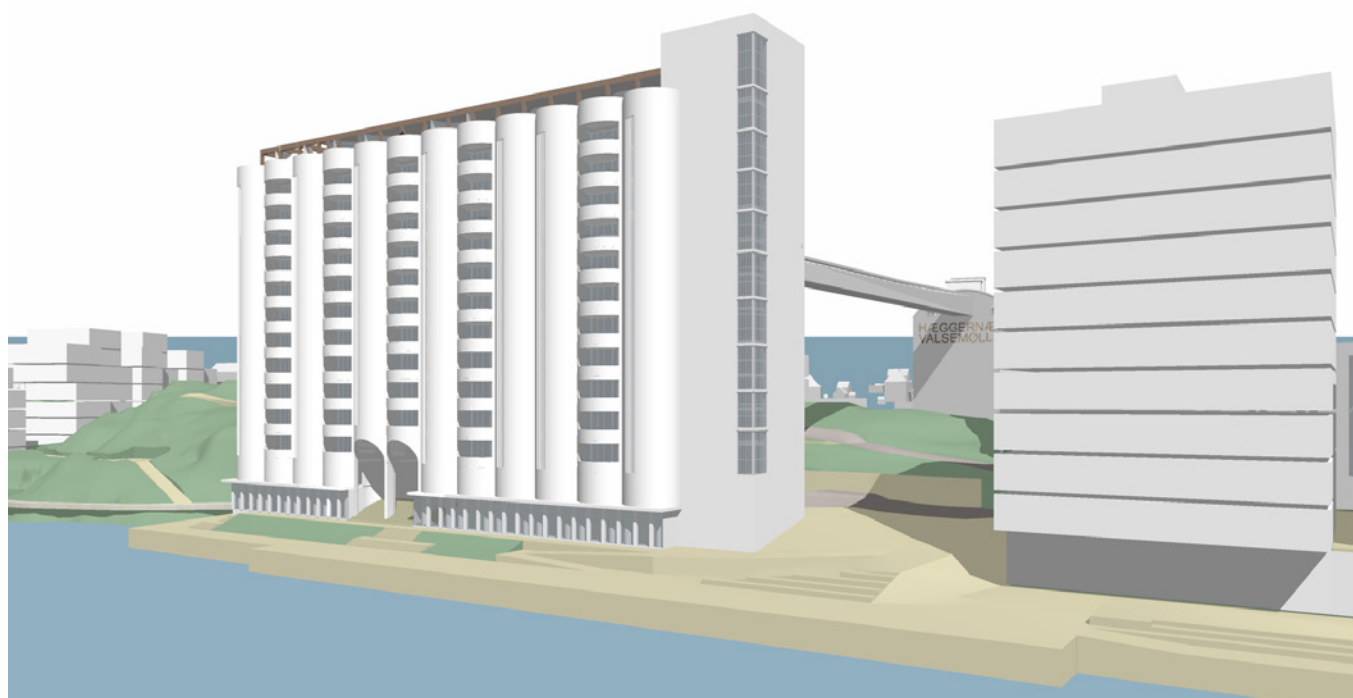
PASSASJE GJENNOM SILO - FRA SJØPROMENADEN



EKSEMPEL PÅ NY PLAN



PASSASJE GJENNOM SILO - PLAN



2.9 EKSISTERENDE / OMBRUK

MØLLEKVARTALET

Intensjon:

Møllekvartalets sammensetning med varierte bygninger fra ulik tid, og med ulik funksjon skal fortsatt være tydelig lesbar. Det er ønskelig å åpne opp bygningsmassen ved å etablere en passasje gjennom bygningsmassen, som samtidig leder dagslys ned til det som i utgangspunkt er mørke arealer.

Det åpnes for alternative utviklingsmuligheter i kvartalet. Både bolig og kultur / næring, samt en kombinasjon av flere funksjoner er aktuelle bruksområder.

Prinsipp for kvalitet og formgivning:

- Balkonger i "Møllekvartalet" skal ha "industrielt uttrykk" og det skal reflekteres i materialvalg og detaljering.
- Utforming av balkonger bør være forskjellig fra bygg til bygg.

GAMLE PAKKHUS

- Påbygg på tak fjernes slik at bygningen får tilbake sin opprinnelige form, og slik at lys slippes ned i arkade.

GAMLE MØLLE

- Nye balkonger henges på utsiden der heis og trappetårn er i dag og på kortfasaden mot vest.
- Nye balkonger skal henge ovenfor hverandre.
- Eventuelle nye åpninger tilpasses eksisterende format og plassering.
- En balkong per leilighet.

NYE MØLLE

- Eksisterende åpninger beholdes og kan kompletteres med nye åpninger som tilpasses det eksisterende uttrykk.
- Det kan etableres utenpåliggende balkonger.
- En balkong per leilighet.

MELSILO I

- Åpnes opp i nedre del slik at arkade gjennom komplekset åpnes opp.
- Øvre del av bygning transformeres til nytt formål

NYE PAKKHUS

- Eventuelle nye åpninger tilpasses eksisterende format og plassering.
- Det legges særlig vekt på bevaring og eksponering av eksisterende konstruksjon.

RELEVANT PLANBESTEMMELSE

3.1.5.4.c Innenfor formål SF2 (Møllekvartalet) skal bebyggelsen bevares gjennom ombruk, jf. formingsveilederen.

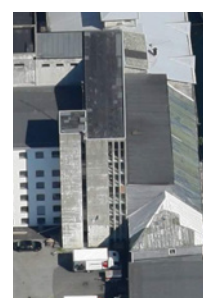
Møllekvartalet skal være et samlingspunkt og ha utadrettet funksjon i deler av anlegget. Uttrykket skal beholdes som en arkitektonisk og historisk referanse, med både utvendige og innvendige kvaliteter. Kulturminneverdiene i anlegget skal være førende for nye tiltak.

Materialbruk, vinduer og porter/åpninger på eksisterende bygningsmasse skal videreføres og være premissgivende for nye tiltak.

Det tillates gjennomgang i tråd med prinsippene i formingsveileder.



1.



2.



3.



4.

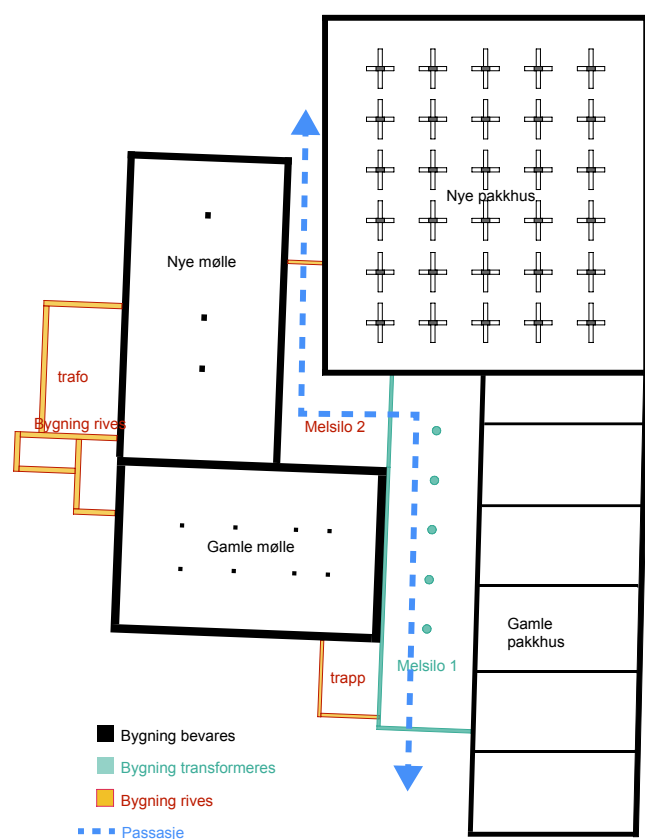


5.

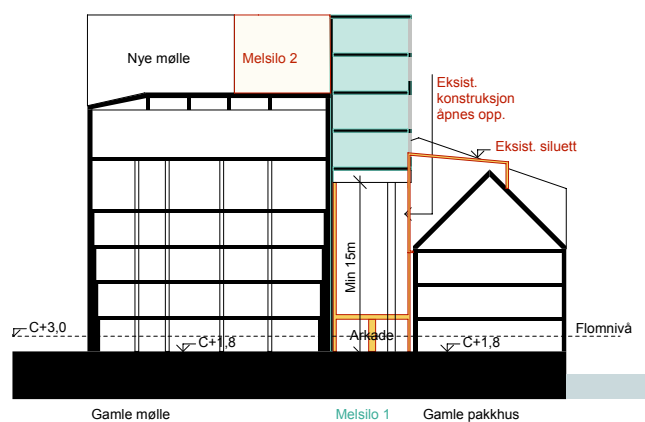
Møllekvartalet er et bygningskompleks som består av flere bygg/bygningsdeler:

1. Gamle mølle, oppført i 1868 og bygget på i 1955.
2. Melsilo I bygget i 1964
3. Nye mølle bygget i 1982.
4. Gamle pakkhus med røtter trolig tilbake til 1800.
5. Nye pakkhus bygget i 1868

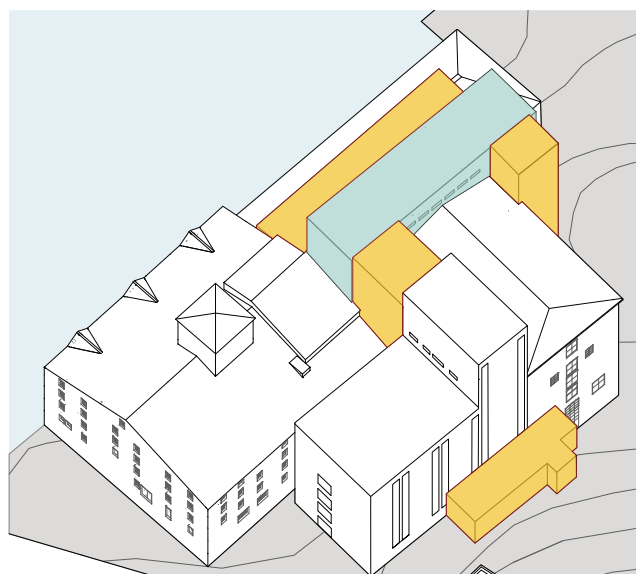
BEVARINGSPRINSIPPER



Plan



Snitt



BALKONGER



SAAHA
SMEDS
VIG
ABO