



BANK

CAFÉ



bank+inkubator



TØNSBERG



BEIRUTTOMTEN, PROSJEKTSITE

DUO - bank+inkubator

Diplom, vår 2016, Simen Andreas Aas

OPPGAVEBESKRIVELSE

Oppgaven utforsker hvordan man kan skape en spennende, mangfoldig og fleksibel arbeidsplass ved å blande en tradisjonell yrkesgruppe sammen med frie yrkesgrupper. I dette prosjektet har jeg ristet sammen bank og inkubator for oppstartsbedrifter.

Kan disse vidt forskjellige yrkesgruppene inspirere og berike hverandres hverdag?

Banknæringen er i stadig endring og det kan være et behov for å la banken vokse og krympe innenfor egne vegger, fremfor stadige ombygginger eller flytting. Inkubatoren skal fungere som en buffer for bankens fluktusjon, med sine hyppige utskiftninger av leietagere.

Hva krever en slik fleksibilitet og mangfold av byggets struktur og oppbygning?

Oppstartsbedrifter er på mange måter det motsatte av en bank. Her er det engasjerte mennesker med gode idéer og begrenset økonomi. Mens bankansatte tar storbedriftfasiliteter som kantine, auditorium, møterom og teknisk utstyr som en selvfølge, er dette uoppnåelige goder for mange bedrifter i startgropen.

Hva skjer i møtet mellom det etablerte og det nystartede?

Målet for denne oppgaven er å skape en attraktiv og dynamisk arbeidsplass med tverrfaglighet og samspill mellom yrkesgrupper av ulik art.

Fayes Gate



PLAN 1

FARMANDTORGET

GRØNN VEGG

GLASSGÅRDEN
RC +10

RESEPSJON

RENOVASJON

SERVICEDEL

VAKTMESTER

CAFÉ / RESTAURANT
RC +0

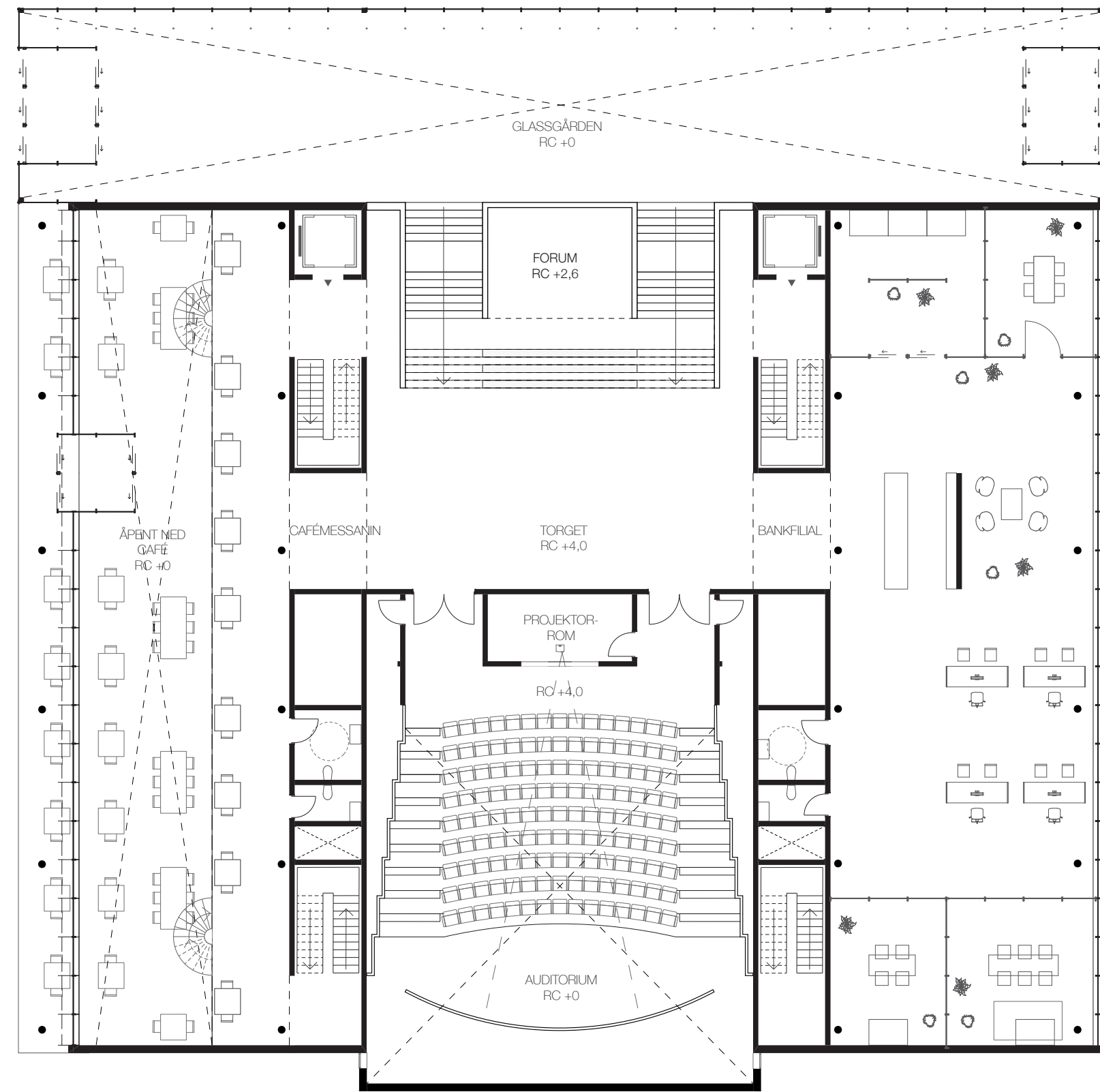
KJØKKEN

VERKSTED
RC -1,5

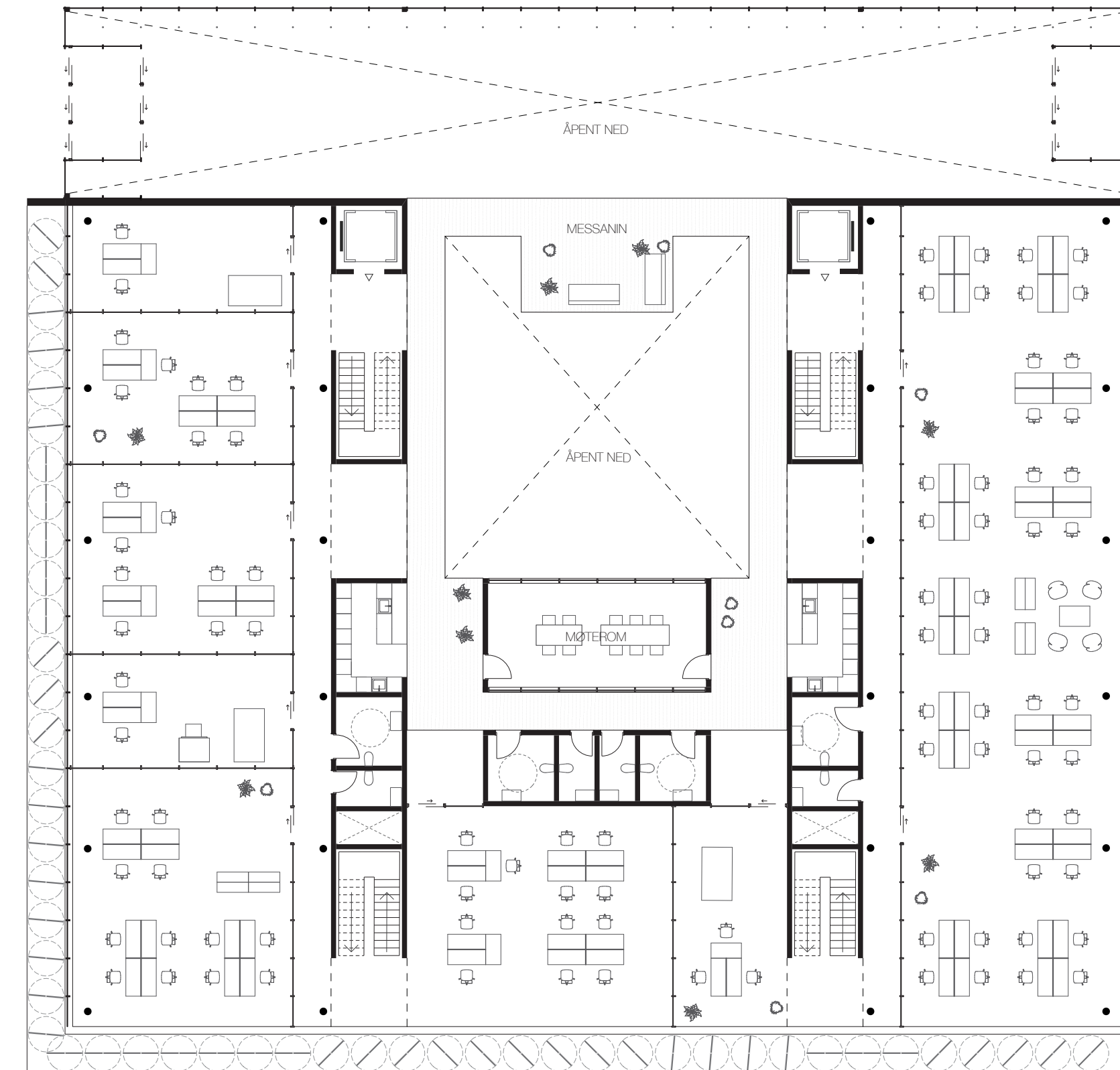
AUDITORIUM
RC +0

VERKSTED

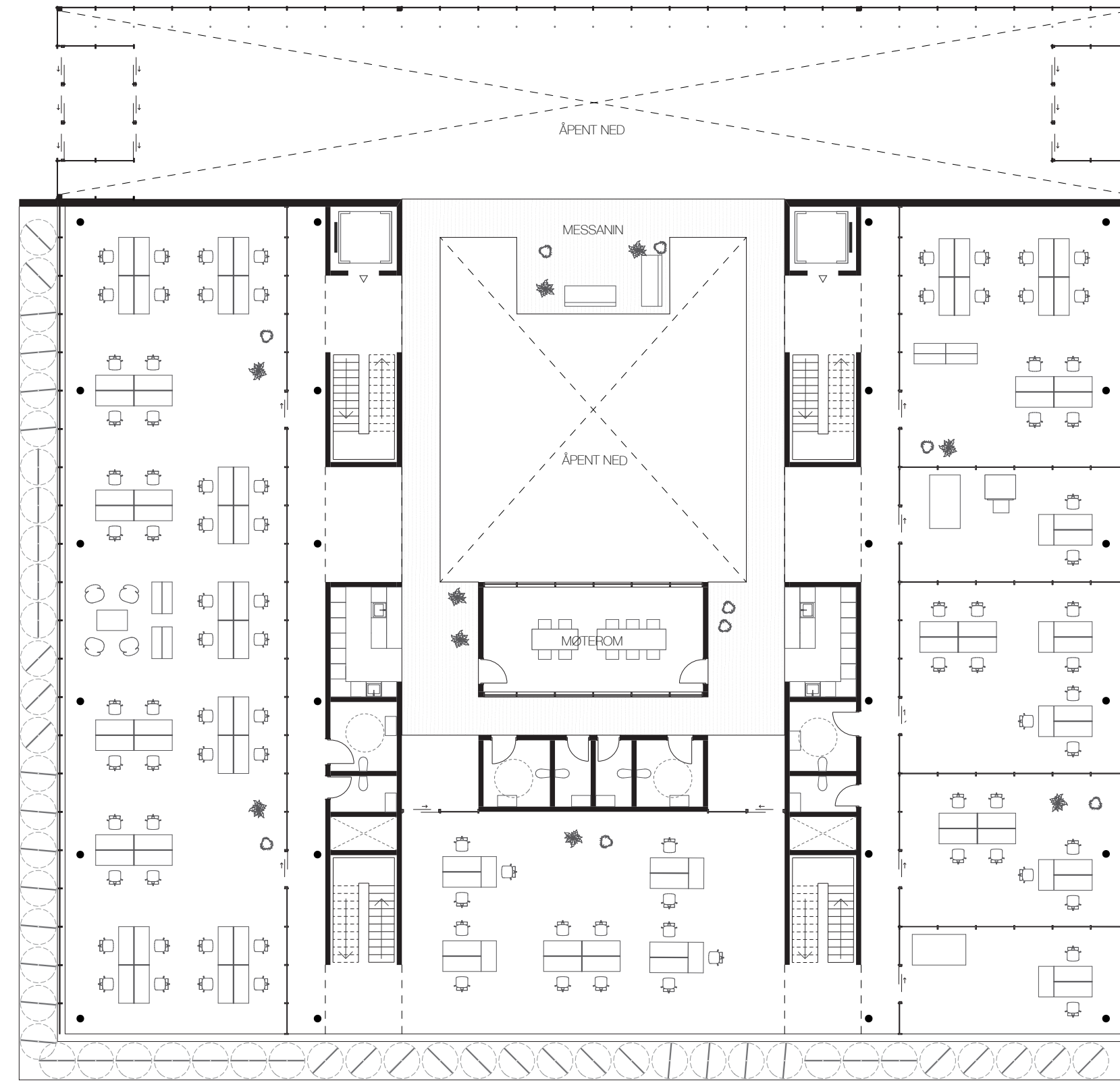
Seebergs gate



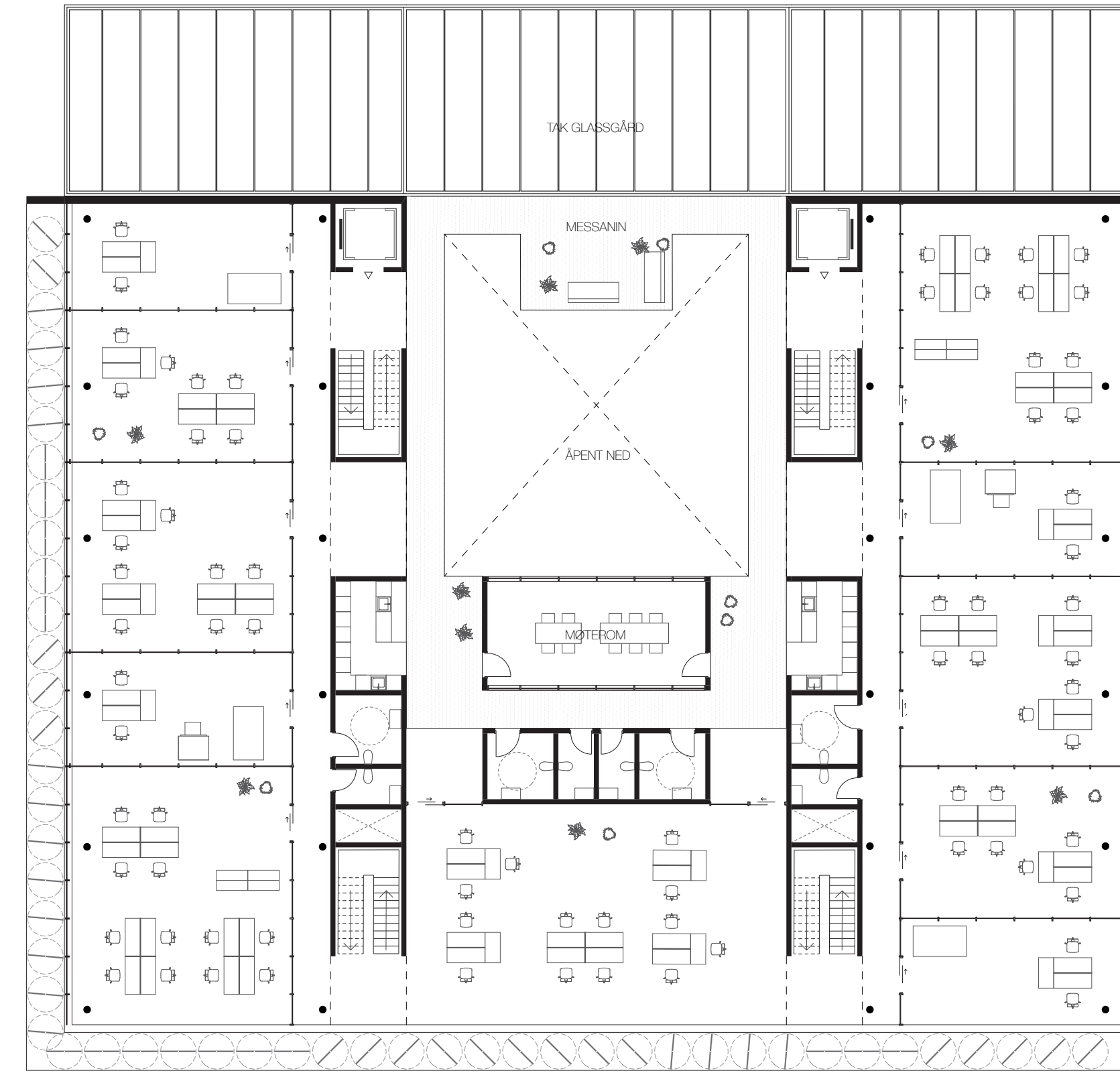
PLAN 2



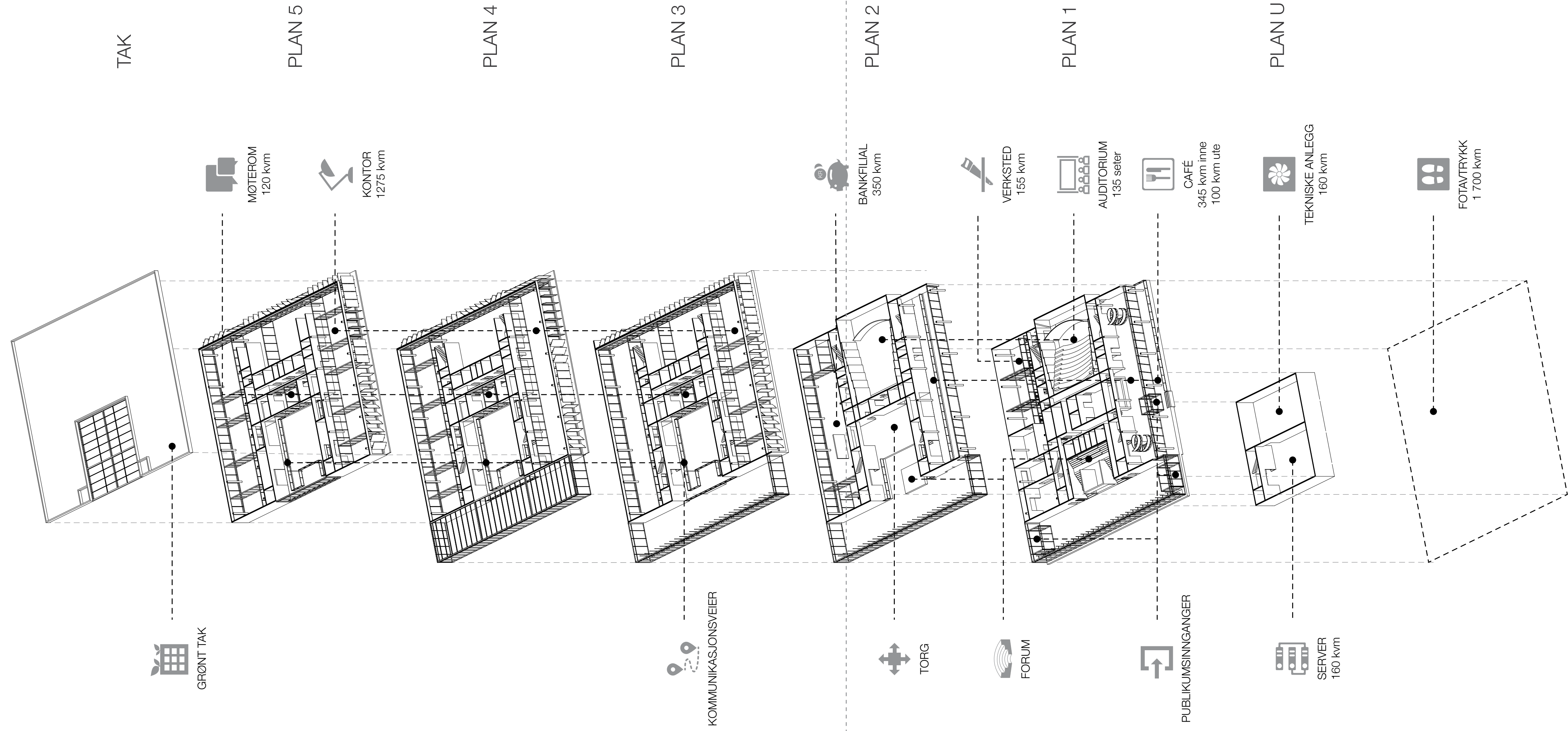
PLAN 3



PLAN 4



PLAN 5



GRØNT TAK



MØTEROM
120 kvm



KONTOR
1275 kvm



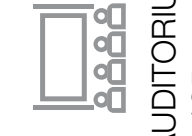
KOMMUNIKASJONSVEIER



BANKFILIAL
350 kvm



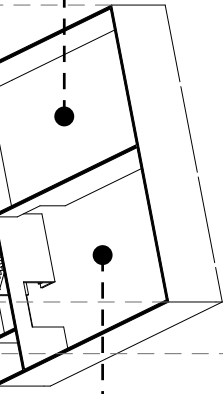
VERKSTED
155 kvm



AUDITORIUM
135 seter



CAFÉ
345 kvm inne
100 kvm ute



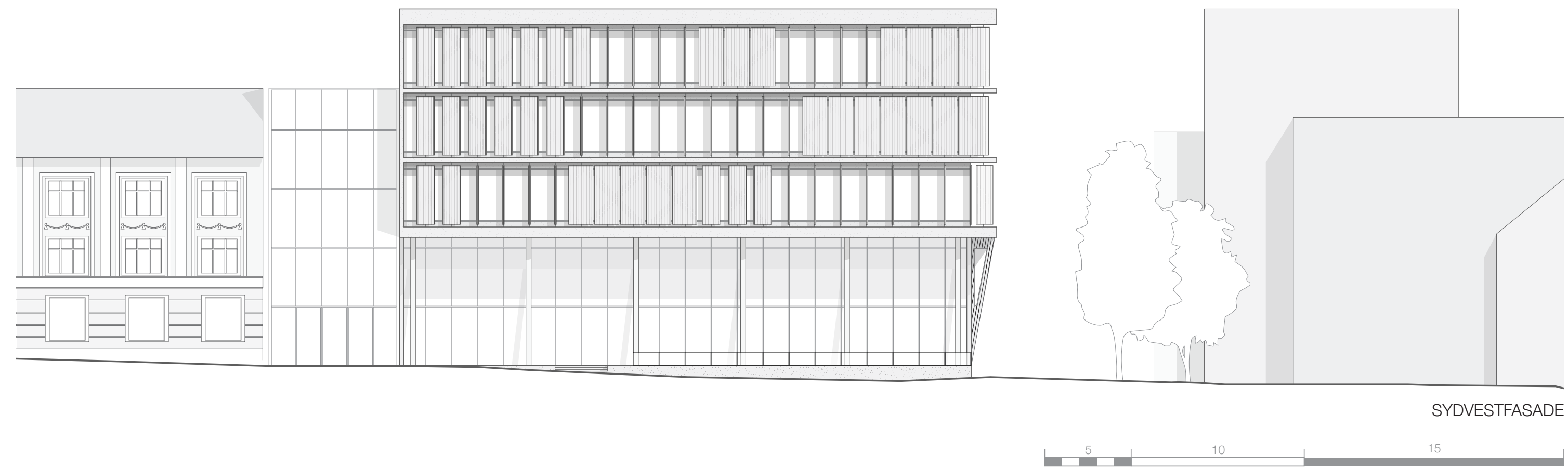
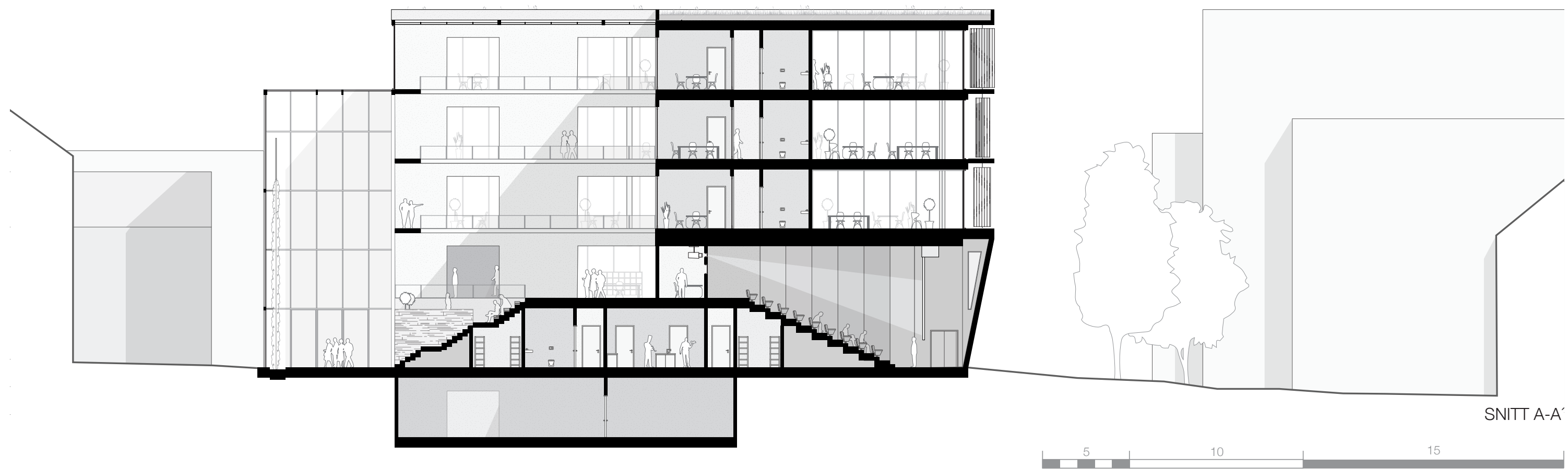
TEKNISKE ANLEGG
160 kvm

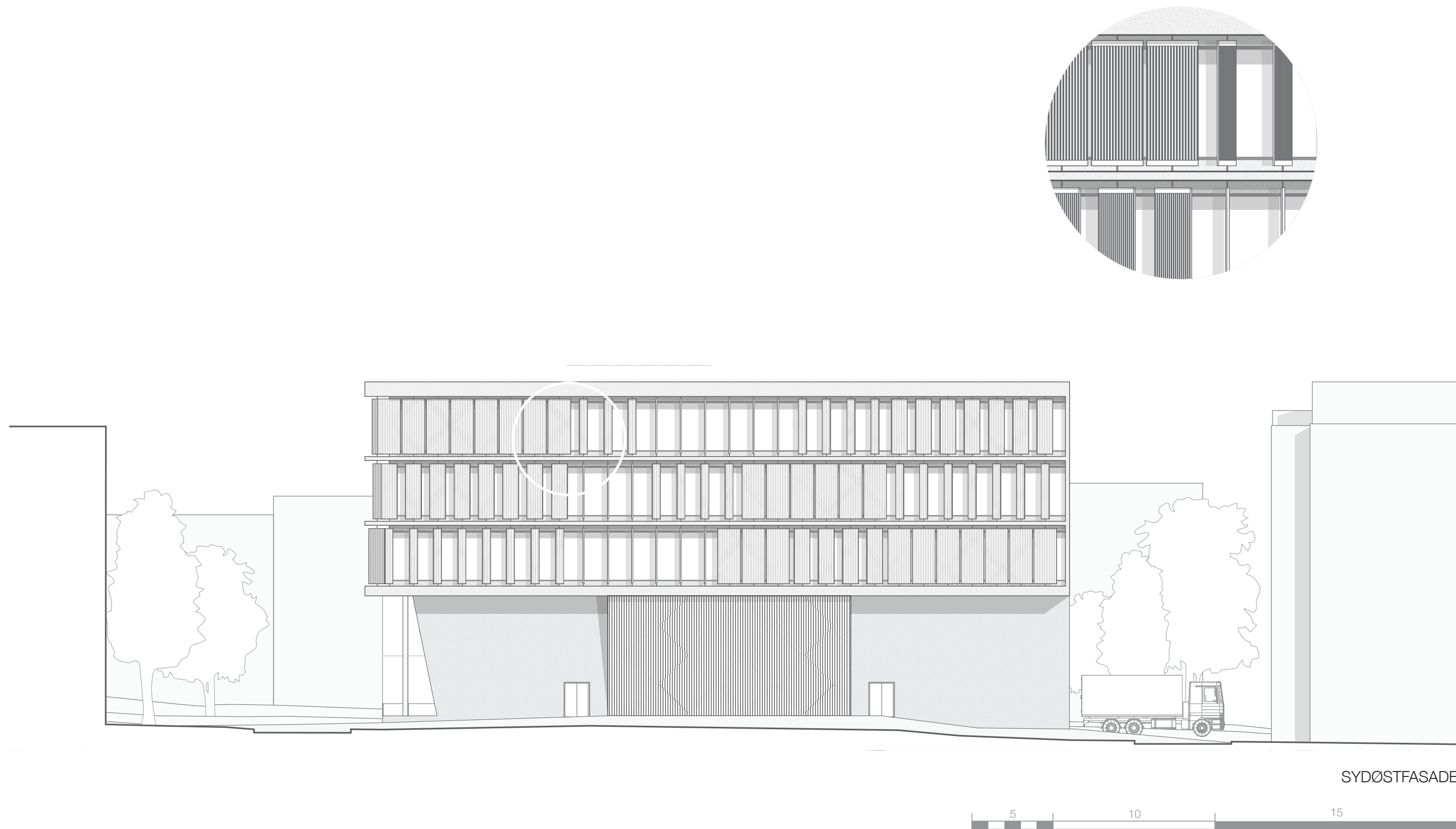


FOTAVTRYKK
1 700 kvm



SERVER
160 kvm





KNUTEPUNKT

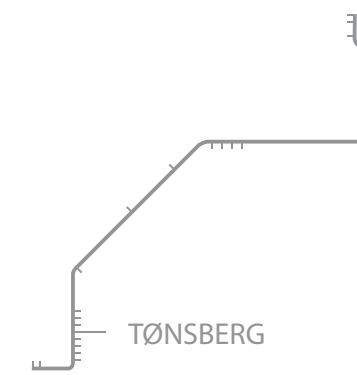
Tomten ligger svært sentralt til i Tønsberg by, rett ved siden av rutebilstasjonen og 2 minutters gange fra Tønsberg jernbanestasjon.

NØKKELTALL

Tønsberg kommune	42.000 innbyggere
Tønsbergregionen	122.000 innbyggere
Vestfold	242.000 innbyggere

Tønsberg jernbanestasjon til:

Gardermoen	1:45
Oslo S	1:20
Drammen	0:45
Torp Lufthavn	0:15
Sandefjord	0:20
Larvik	0:35
Porsgrunn	0:55
Skien	1:15



TRAFIKKSITUASJON

Med dagens situasjon deles bykjernen i tre deler, "nedre-", "sentral-" og "øvre" felt, av to hovedfartsårer (vist i oransje).

I Kommunal Trafikkplan 2016 er det i forbindelse med ny fastlandsforbindelse for Nøtterøy planlagt å omgjøre én av de eksisterende hovedfartsårene til en kollektiv- og gågate etter "shared space"-modellen (vist i grønt).

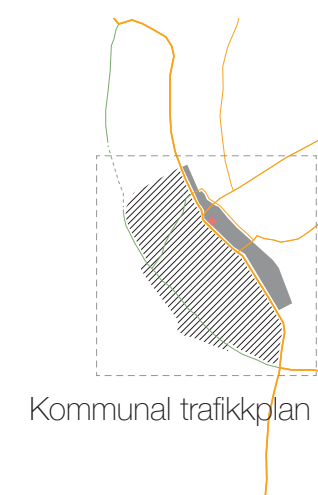
Endringen medfører at "nedre felt" inkluderes i "sentralt felt".

Med utgangspunkt i kommunal Trafikkplan 2016 foreslår jeg at deler av resterende hovedfartsåre legges om til Jernbanegaten, for også å inkludere en del av "øvre felt" i "sentralt felt".

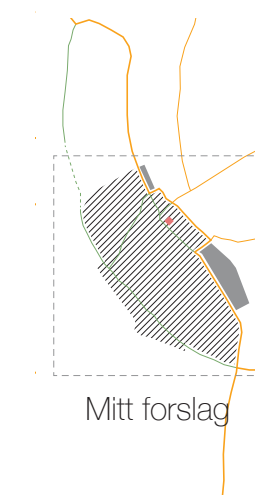
Med endringen blir prosjekttomten (i rødt) inkludert i "sentralt felt".



Dagens situasjon



Kommunal trafikkplan 2016



Mitt forslag

FLEKSIBILITET

I en banknæring i stadig endring er det behov for å la bankvirksomheten vokse og krympe innenfor egne vegger.

Med hyppige utsiktninger av leietagere, skal inkubatoren fungere som en buffer for bankens fluktusjon.



ET BLANDET PROGRAM

En inkubator tilrettelegger for at oppstartsbedrifter skal komme seg raskt opp av start-groper. Denne fasiliteringen kan være administrerende tjenester, hjelp med en forretningsplan for bedriften, matching av startsbedrift og investorer, med mer. En viktig del er også å tilby kontorplasser og kontorutstyr med korte leieavtaler, slik at oppstarts-bedriftene ikke må gjøre store investeringer og inngå langvarige leieavtaler før en kunde-base og inntektsstrøm er etablert.

En inkubator for oppstartsbedrifter er på mange måter det motsatte av bankvirksomhet. Her er det kreative mennesker med gode idéer og begrenset budsjett. Kan disse vidt forskjellige yrkesgruppene inspirere og berike hverandres hverdag?



INKUBATOR

BANK

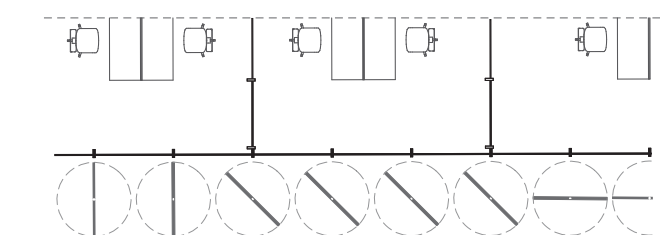
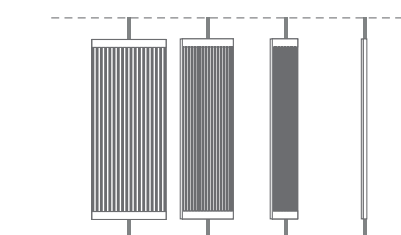


NYOPPSTARTET

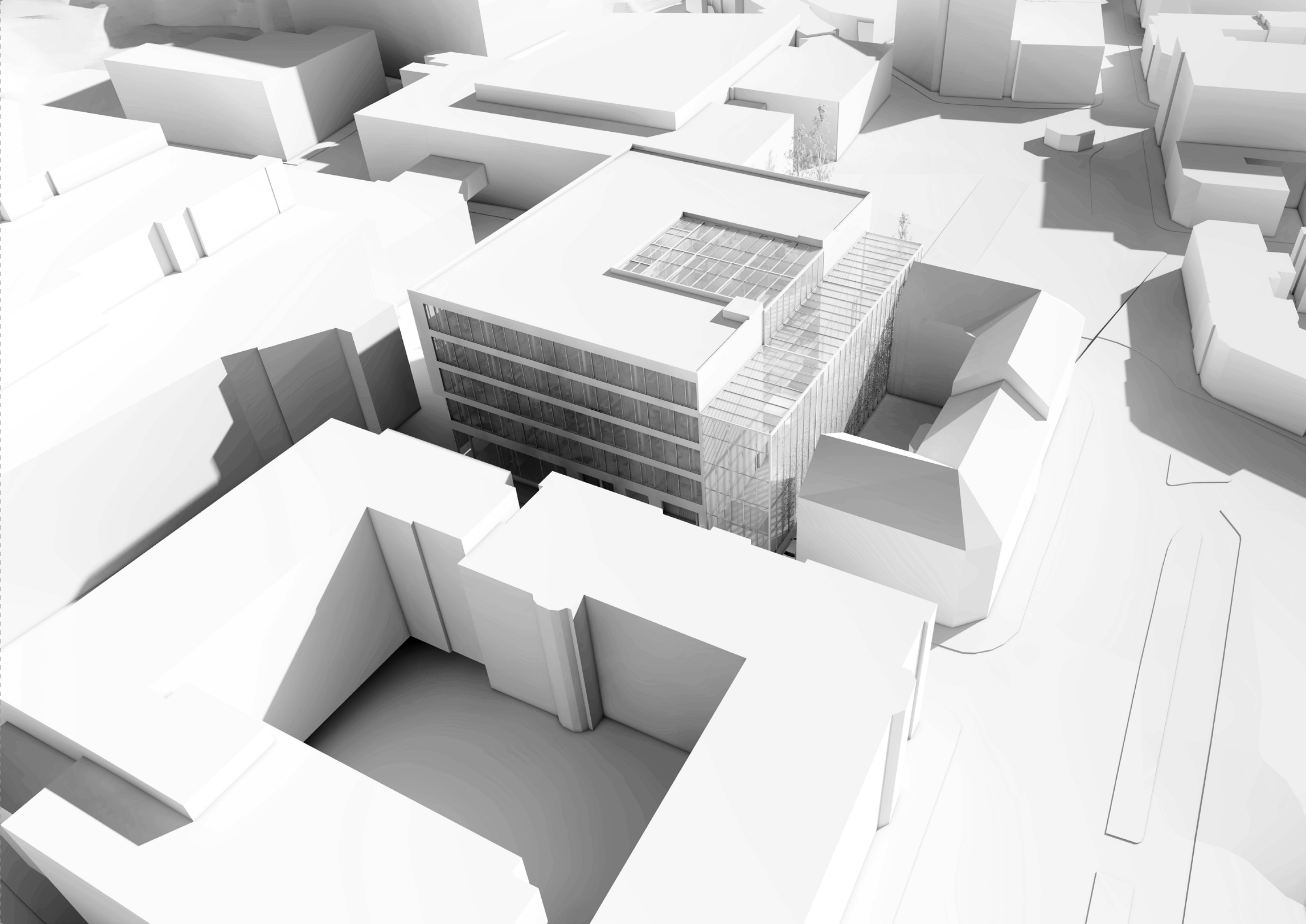
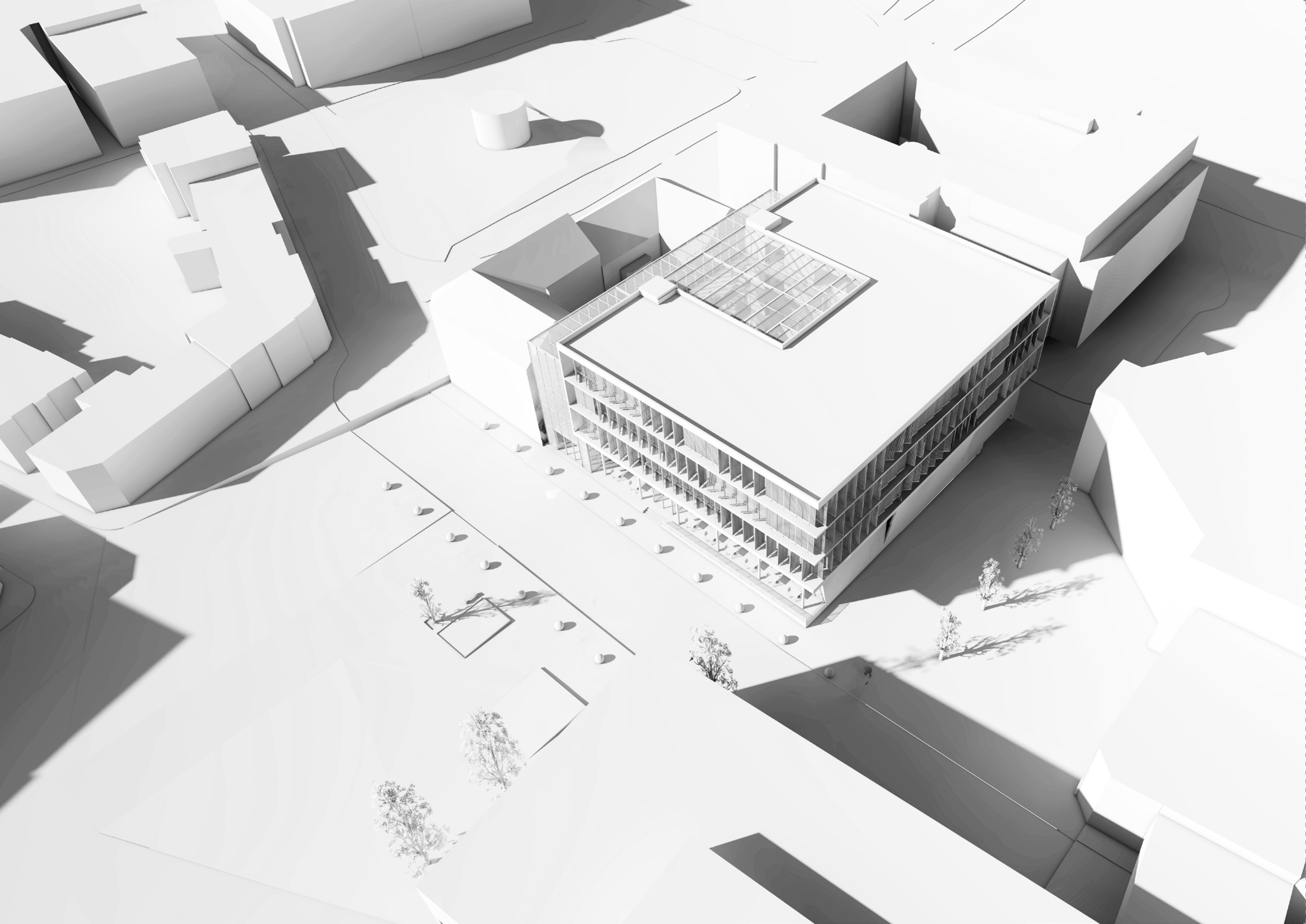
ETABLERT

SOLSKJERMING

Sydøst- og sydvestfasader er utstyrt med et fleksibelt solskjermingssystem som kan justeres etter brukernes eget ønske. Skjermingsflatene er spillet, slik at brukeren har utsyn også ved full skjerming.










bank+inkubator

DUO - bank+inkubator
Simen Andreas Aas
Diplom, våren 2016

simenaaa@stud.ntnu.no
93263113