

DEN GODE NABO  
Et bofellesskap for eldre og studenter

**STED**

Masteroppgave våren 2018, NTNU  
Hanne Gulowsen og Ingrid Bjurulf

Veileder: August Schmidt  
Biveileder: Karin Høyland

## INNHOLD

Aktuelle tomter  
Valgt tomt  
Reguleringsplan og konkurranse  
Foto fra tomten  
Nærområdet  
Bygg i nærområdet  
Historie  
Vår områdeplan  
Solstudie  
Farger og materialer

## AKTUELLE TOMTER

Vi har i den første fasen sett på flere ulike tomter i de største byene i Norge, der det er vektlagt at tomten ligger i nærhet til både sentrum og universitet eller høyskole.

### Elverhøy, Tromsø

Tomten er et relativt sentrumsnært område lokalisert rett ved marka med gåavstand til dagligvarebutikk og sentrum. Den er interessant fordi det har vært planlagt seniorkollektiv på denne tomten. En av grunnene til at vi ikke valgte å jobbe videre med denne tomten var at universitet ligger 40 minutter unna og med vårt fokus på studenter tror vi tomten bør være i nærmere.

### Blindern, Oslo

Denne tomten brukes idag som en stor parkeringsplass, og det er planlagt studentboliger rett ved området. Tomten ligger i gåavstand til både UiO og Rikshospitalet.

### Elgeseter, Trondheim

Tomten er en sentrumsnær parkeringsplass som er regulert for bolig. Den er lokalisert rett ved Gløshaugen campus og St. Olavs sykehus.



- Aktuelle tomter
- Valgt tomt
- Reguleringsplan og konkurranse
- Foto fra tomten
- Nærområdet
- Bygg i nærområdet
- Historie
- Vår områdeplan
- Solstudie
- Farger og materialer

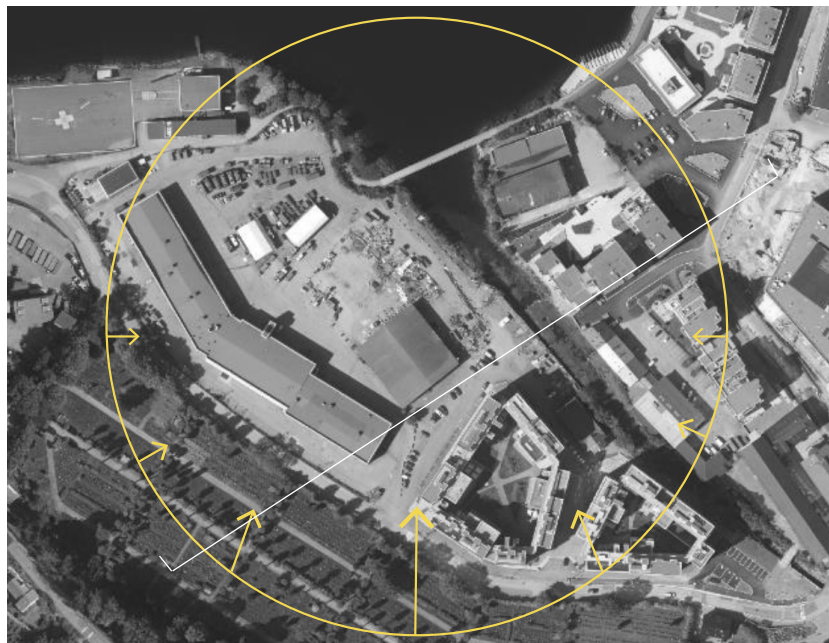
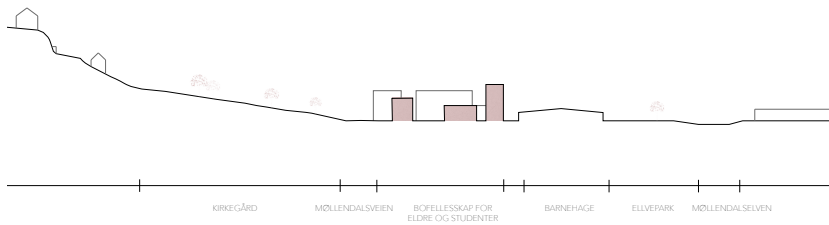
## VALGT TOMT

Møllendal, Bergen

Møllendal er en bydel sør for Bergen sentrum. Det er et område under utvikling og i vekst. På sikt vil området få en mer sentral beliggenhet i Bergen, da området vil ligge midt mellom eksisterende og planlagt ny bybanelinje.

Tomten ligger ved Store Lungegårdsvannet mellom Møllendalsveien og Møllendalselven. Idag brukes tomten for søppellevering og som landingsplass for luftambulansse. Disse virksomhetene planlegges å flyttes bort fra området. I skråningen sørvest for tomten ligger en stor gravplass og flere stier fra den møter tomten. Ovenfor gravplassen ligger et stort villaområde og nærmeste nabo til tomten er SIB studentboliger.

Tomten knytter seg på en populær tursti som strekker seg rundt det store Lungegårdsvannet. Møllendalselven som strekker seg fra det store Lungegårdsvannet og opp til Svartediket, har historisk sett vært viktig for området. Elven har dannet grunnlagt for møllevirksomhet og etterhvert mindre fabrikker. .



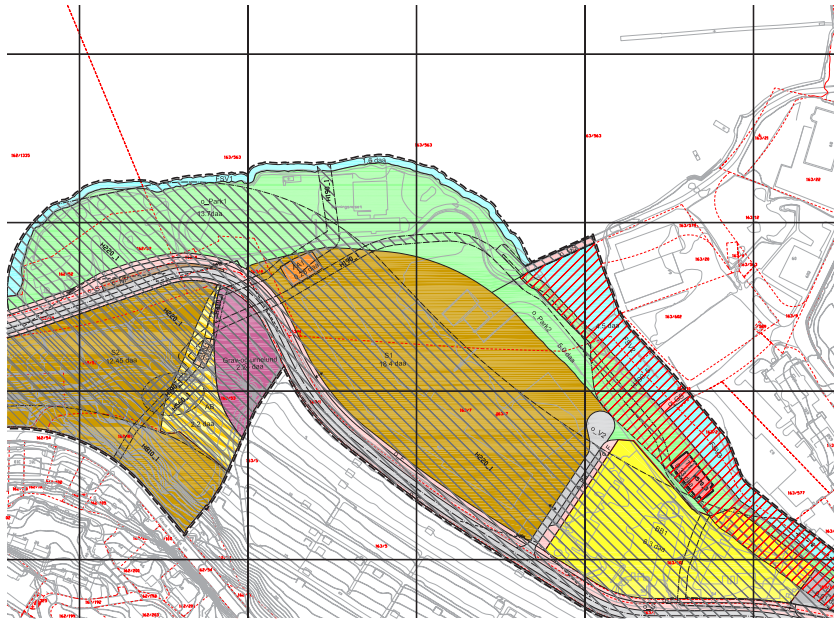
- Aktuelle tomter
- Valgt tomt**
- Reguleringsplan og konkurranse
- Foto fra tomten
- Nærområdet
- Bygg i nærområdet
- Historie
- Vår områdeplan
- Solstudie
- Farger og materialer

## REGULERINGSPLAN OG KONKURRANSE

Reguleringsplanen for området er regulert for blandet sentrumformål og kan benyttes til både bolig og publikumsrettet aktivitet. I møte med Bergen kommune ble vi fortalt at det er et ønske om et område med hovedfokus på deling og mangfold. Reguleringen sier at maksimal byggehøyde er 6 etasjer og at utnyttelsesgraden skal ligge mellom 140 og 210 %. Publikumsrettet aktivitet skal ha prioritet i gateplan, særlig i kryssområder.

I 2013 ble det utlyst en European-konkurranse der deltakerne var invitert til å "utforske nye måter å bo i byen gjennom et pilotprosjekt for boliger i Grønneviksøren". Vinner av konkurransen var forslaget "Our city Our collective" av Lala Tøyen og Kåmmån arkitekter. Denne overordnede planen er brukt som premiss for å jobbe videre med området og vår tematikk for masteroppgaven.

Hovedgrepet i konkurranseforslaget er å legge tre kvartaler inntil Møllendalsveien og selvstendige volumer mot elveparken i øst. Det er tenkt en sammenhengende byroms skeiv fra strandparken gjennom et sentralt torg til allmenning i sør. De publikumsrettede aktivitetene planlegges å ligge inntil denne aksen. I tillegg er området utformet for å ta vare på eksisterende og planlagte bevegelselinjer. "Belsen"-bygget er et eldre mursteinsbygning med sentral beliggenhet på tomten. Bygget skal transformeres til en barnehage som det første byggetrinn.

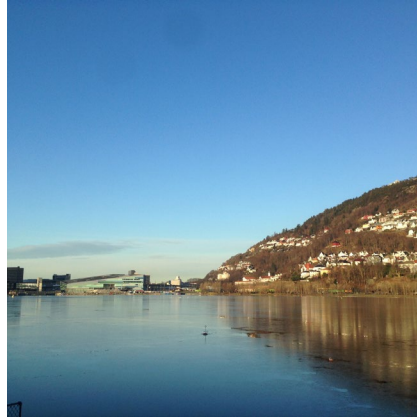
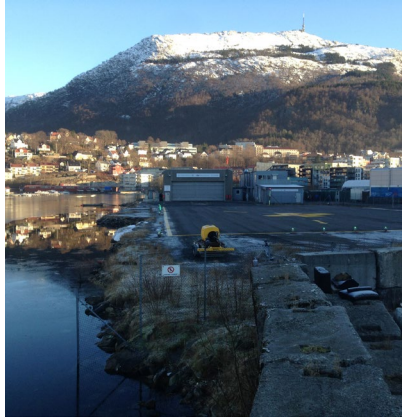


Valgt tomt markert i plan

- Aktuelle tomter
- Valgt tomt
- Reguleringsplan og konkurranse
- Foto fra tomten
- Nærområdet
- Bygg i nærområdet
- Historie
- Vår områdeplan
- Solstudie
- Farger og materialer



## FOTO FRA TOMTEN



Aktuelle tomter  
Valgt tomt  
Reguleringsplan og konkurranse  
**Foto fra tomten**  
Nærområdet  
Bygg i nærområdet  
Historie  
Vår områdeplan  
Solstudie  
Farger og materialer

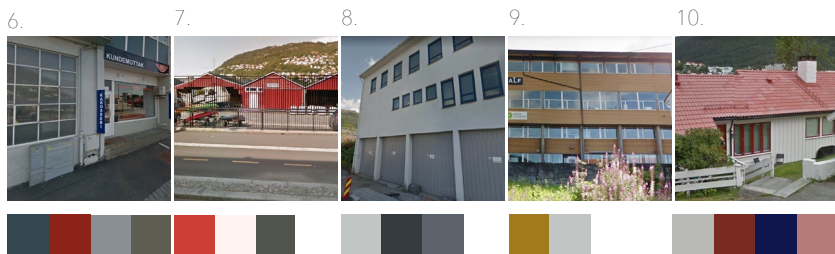
## NÆROMRÅDET



- Aktuelle tomter
- Valgt tomt
- Reguleringsplan og konkurranse
- Foto fra tomten
- Nærområdet**
- Bygg i nærområdet
- Historie
- Vår områdeplan
- Solstudie
- Farger og materialer

## BYGG I NÆROMRÅDET

1. "BELSENBYGGET" - teglbygg med deler av tre og plater. Skal transformeres til barnehage
2. GRØNNEVIKSØREN STUDENTBOLIGER - Bygd i 2013. Fasaden består av fargerike plater
3. TIDLIGERE FABRIKK - tidligere vært hyssingfabrikk, men brukes idag som utleiehybler. Bygget er av murpuss som er malt i hvitt.
4. "RØDBYGGET" - Tre-etasjers trebygg som tidligere har vært klubbhus for roklubben
5. NYBYGD BOLIGBLOKK - Det er flere nybygde boliger på østsiden av Møllendalselven i mørke farger
6. BILVERKSTED - Det er et bilverksted i murpuss langs Møllendalsveien
7. BÅTHUSREKKE - Langs vannet ligger det lave, rødmalte bryggehus i tre
8. GARASJER - Like ved bilverkstedet ligger lignende bygg i murpuss hvor det er garasjer.
9. NÆRINGSBYGG - I et gult trehus der det er diverse kontorlokaler
10. VILLAOMRÅDE - i området ovenfor kirkegården ligger villabebygelse. Det meste er i hvitmalt tre med dører og vindusdetaljer i sterkere farger



Aktuelle tomter  
 Valgt tomt  
 Reguleringsplan og konkurranse  
 Foto fra tomten  
 Nærområdet  
**Bygg i nærområdet**  
 Historie  
 Vår områdeplan  
 Solstudie  
 Farger og materialer

## HISTORIE

- 1276 - Kongsgård Alrekstadir og møllene rundt blir skattepliktige. Området blir kalt Mylnedal
- 1519 - Første gang Møllendal nevnes i kilder, og det var i en periode 11 møller i bruk
- 1616 - Barkermøllen - mølle langs Mølleelven, eldste industribygg i Bergen som fortsatt står
- 1864 - Møllendal kapell og kirkegård innviet (utvidet 1891, 1909, 1987)
- 1870 - Alrekstrand herskapsvilla blir bygd der Kunst, Musikk og Design-skolen ligger i dag
- 1913 - "Rødbygget" blir bygget - Bergens roklubbs klubbhus fram til 1939
- 1915 - "Belsenbygget" - ble bygget for Bergen Seilforening som opplagsskur. Det første trebygget ble senere utvidet med en tilsluttende teglsteinsbygning i bindingsverk, og komplekset ble fra 1950-årene brukt til støperi og lagerbygning.
- 1916 - 7 boligbrakker for husløse etter brannen ble reist der studentboligene står idag. Det var utrolig dårlige kår med veggdyr og mugg - 11 døde etter bare fire år.
- 1920 - Midlertidige boliger for husløse ble bygd vest for elven - billige og kalde, men bedre enn brakkene
- 1927 - Kronstad hovedgård blir fredet
- 1930 - Bergens knappfabrikk ble anlagt - bedriften startet som et krisetiltak for ungdom etter initiativ fra "ungdomshjælpen"
- 1939 - Norsk hyssingfabrikk ble tegnet arkitekt Leif Grung og bygd. Den har blitt brukt som næring og i dag som hybelhus
- 1945 - Bergens knappfabrikk brant ned og flyttet
- 1968 - Alekstrand herskapsvilla blir revet
- 1970 - Møllendal kapell blir revet og nytt blir bygget
- 1988 - Norsk luftambulansse åpner
- 2013 - Grønneviksøren studentboliger åpner for 1 000 studenter
- 2017 - UiB Kunst, Design og Musikk-skole samlokaliseres og bygges



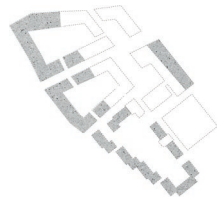
## VÅR OMRÅDEPLAN

I arbeidet med den overordnede planen følger vi mye fra vinnerforslaget fra konkurransen - da denne planen virker som et godt forslag på videre utvikling av Møllendal. Bebyggelsen som er gitt i masterplanen froholder seg eksisterende gangstier fra kirkegård og i forhold til gangstier fra broer i øst. Den offentlig byromssekvensen går fra "Belsen"-bygget til strandparken, og planen legger publikumsrettede tilbud i første etasjen langs denne akse. Midt på området er det planlagt et torg med bydelskafé og bibliotek. For å møte denne situasjonen, legger vi en buttebutikk i hjørnet mot torget.

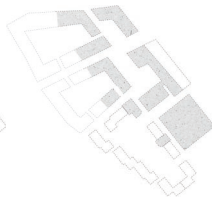
Fokus på området som helhet er deling, og derfor ønsker vi at beboerne kan ha mulighet til å dele gårdsrommene med hverandre. Det betyr at vi ser for oss funksjoner i gårdsrommene, som kan brukes av flere enn bare de som bor i kvartalet. På valgt tomt for oppgaven, velger vi å legge publikumsrettet aktivitet, sammen med bolig, langs planlagt byromssekvens. Dette er da en buttebutikk og et lokale for utstilling, der for eksempel planlagt barnehage, KIB studenter og beboere kan holde utstillinger. Ved å plassere en trimløype i gårdsrommet, legger vi til rette for å trekke inn nabolaget og det offentlige i prosjektet.

Det andre fokusområdet i områdeplanen er mangfold. For å skape dette trenger området mennesker i ulike generasjoner og faser i livet. Både studentboliger, seniorkollektiv, generasjonsboliger, flyktningboliger og omsorgsboliger er planlagt på området. I tillegg til at boligområdet har funksjoner som de deler, ser vi mange fordeler med at også folk i hele bydelen kan dra nytte av arealer på tomten. Grønneviksrøen er en unik område i Bergen, og kvalitetene bør være tilgjengelig for alle beboerne i byen.

Sykler og sykkelparkering skal ifølge planen prioriteres i boligområdet, og vi plasserer en elsykkelpool i direkte nærhet til parken og turstien som går forbi. Tilgjengeligheten for biler skal være begrenset. Ved behov for kjøring til og fra boligene ved for eksempel flytting og utrykningskjøretøy, er det mulig å kjøre i gateløpet. Vi legger ikke opp til bilparkering, men ser for oss at det vil opprettes bildelingsordning i nærområdet



BOLIG



PUBLIKUMSRETET



BYROMSSEKVENSES



BOLIG + PUBLIKUMSRETET + BYROMSSEKVENSES

**GENERASJONS-BOLIGER**  
 Store, fleksible leiligheter med plass til flere generasjoner med fellesareal og lekeplass i gårdsrom

**BOLIG FOR INTEGRERING + SENIOR**  
 Bofellesskap for eldre og flyttinger med fellesareal og scene i gårdsrom

**STUDENTER + SENIOR**  
 Bofellesskap for eldre og studenter med fellesareal og trimløype i gårdsrom



**SENIORKOLLEKTIV**  
 Bokollektiv for eldre

**OMSORGSBOLIGER**  
 Boliger for eldre som trenger litt ekstra hjelp i hverdagen

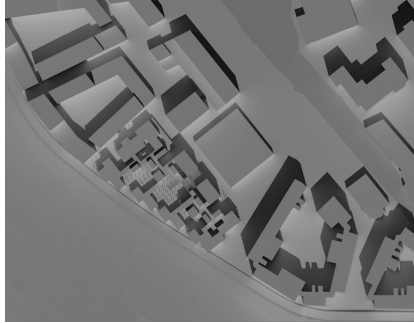
**STUDENTBOLIGER**  
 SIB studentkollektiv

- Aktuelle tomter
- Valgt tomt
- Reguleringsplan og konkurranse
- Foto fra tomten
- Nærområdet
- Bygg i nærområdet
- Historie
- Vår områdeplan**
- Solstudie
- Farger og materialer

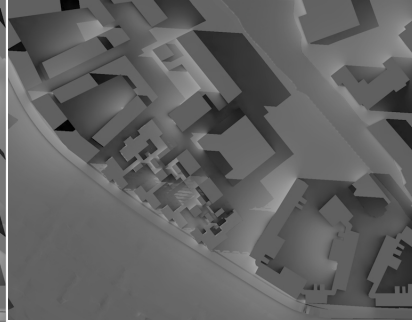


## SOLSTUDIE

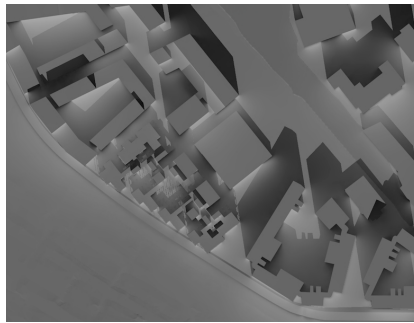
Tidlig i prosessen lagde vi soldiagram fra vår tomt for å se på skygger og bestemme høyder i prosjektet.



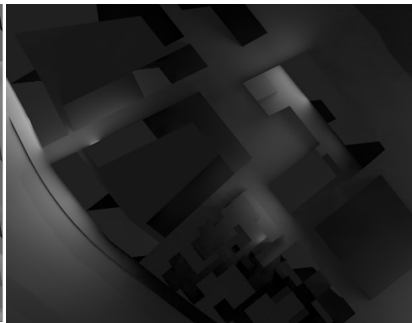
21. juni  
Klokka 12.00



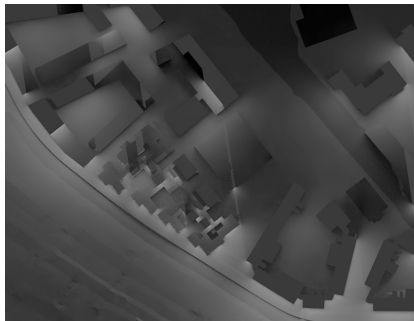
21. juni  
Klokka 18.00



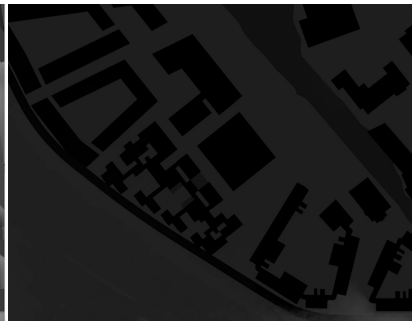
21. september  
Klokka 12.00



21. september  
Klokka 18.00



21. desember  
Klokka 12.00



21. desember  
Klokka 18.00

Aktuelle tomter  
Valgt tomt  
Reguleringsplan og konkurranse  
Foto fra tomten  
Nærområdet  
Bygg i nærområdet  
Historie  
Vår områdeplan  
**Solstudie**  
Farger og materialer