



MULIGHETSROM FOR UTVIKLING AV

# Damsgårdsveien 59

**V I**  
**L J** VILL URBANISME

[www.villurbanisme.no](http://www.villurbanisme.no)

## TEAM

Prosjektleder/Byutvikling: Fredrik Barth  
 Fagansvarlig arkitektur: Laura Fröhlich  
 Medarbeider arkitektur: Anders Eide  
 Medarbeider arkitektur: Thomas Pfeffer



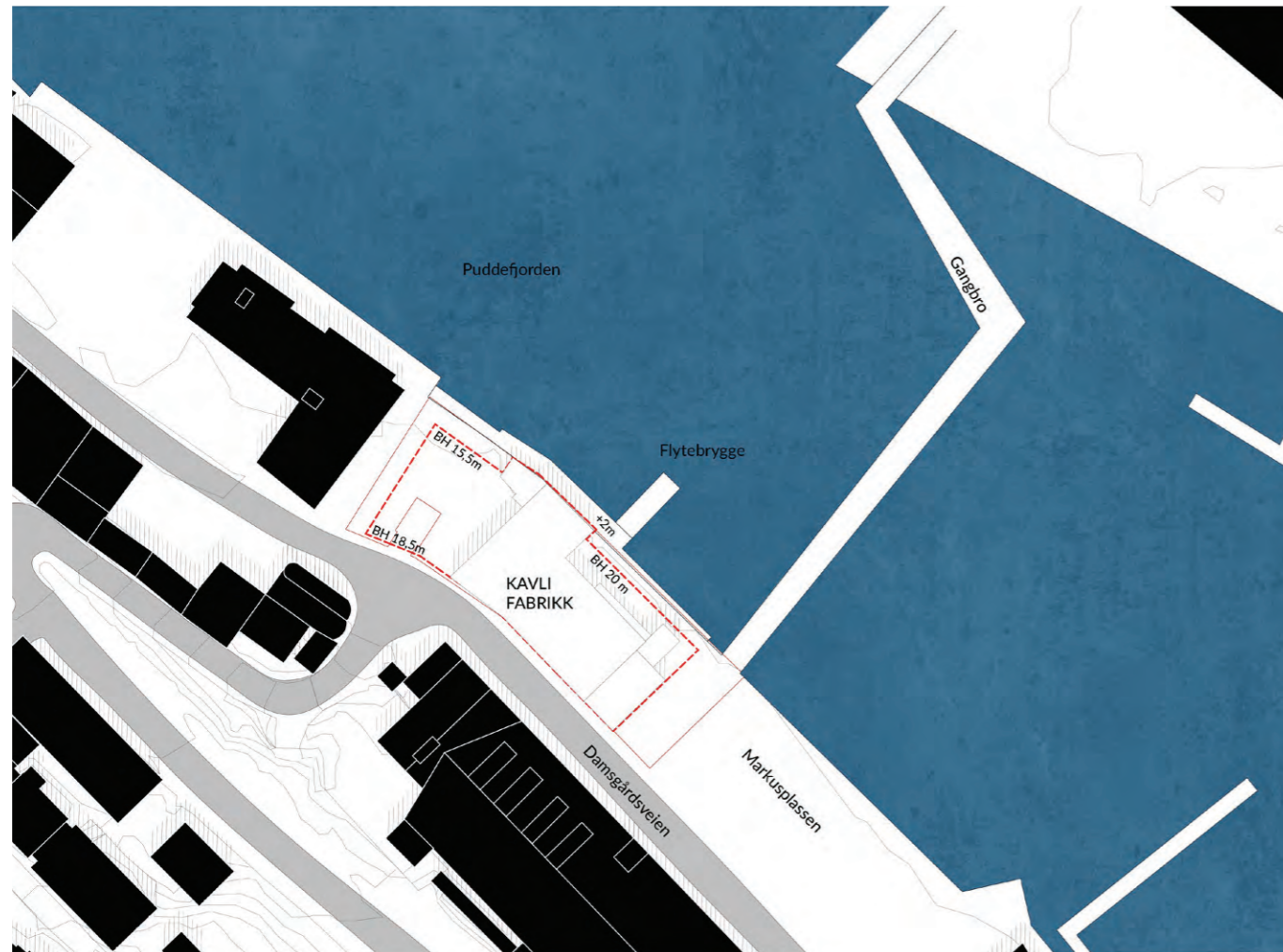
## INTRO

Sentrale personer i Bergens musikk- og kulturmiljø utfordret Vill Urbanisme til å se på mulighetene knyttet til transformasjon og nybruk av Kavlifabrikken på Damsgård.

Kavlifabrikken står i dag igjen som en av de eneste historisk lesbare bygningene i utviklingsområdene langs Puddefjorden. Fabrikken ligger flott til som fasade rundt Fløttmannsplass på vestsiden av gangbroen Småpudden. Denne mulighetsstudien utforsker mulighetsrommet rundt et eventuelt oppkjøp av fabrikken, og transformasjon til kultur, musikk og kontorformål. Videre er denne transformasjonen kanskje en av de siste mulighetene til å bevare historiske bygg i et område av byen som har gjennomgått en kanskje for stor grad av nybygging og transformasjon de siste årene.

Ambisjonen om å lage Kavlifabrikken om til et kraftsenter for en bydel i vekst er gode, og derfor har Vill Urbansime valgt å gå inn i prosjektet pro-bono. Dette vil vi være med på!

Prosjektleder Fredrik Barth



Damsgårdsveien 59

## MUSIKK-FABRIKK SENTRALT I DAMSGÅRDSSUNDET

Kavlifabrikken ligger i nordvestlige kortende av Fløttmannsplass på Damsgård i Bergen. Gangbroen Småpudden tar fotgjengere raskt over Puddefjorden, til Marineholmen og videre inn mot sentrum.

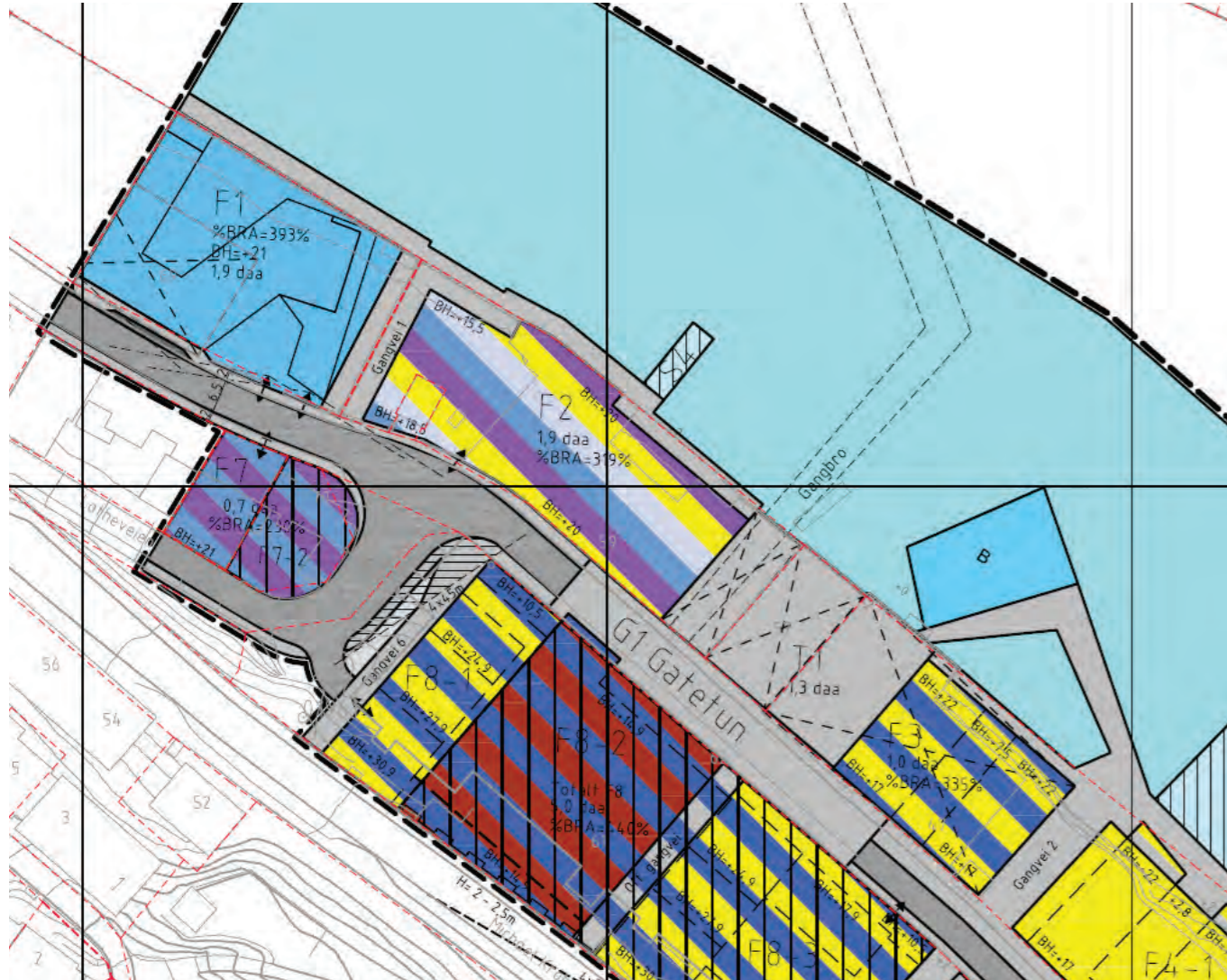
I de siste årene har Damsgård og Solheimsviken gjennomgått en dramatisk transformasjon. Store boligområder har blitt bygget, og det aller meste av originale bygg er revet og erstattet med mer moderne boligbygg. Dette på bekostning av historisk lesbarhet og identitet.

Som boområde har ikke bydelen satt seg enda. Bydelen mangler et hjerte, et lokalsenter med innhold som bidrar til liv. Bergen kommune har krevd gjennom regulering, at førsteetasjer skal inneholde publikumsfunksjoner, men de fleste førsteetasjer står tomme. Flere av boligprosjektene har som følge av dette sine innganger i andre plan enn fra gaten. Dette fører til mindre bruk og mindre liv i selve gaten, og en del uønsket adferd på gateplan, særlig nattetid.

Dersom man kunne fått til en transformasjon slik forslagsstiller ønsker, som inkluderer:

- Kulturskole
- Bibliotek
- Pub/kafé
- En scene for musikk og teater
- Et musikk og lyd studio
- Hotell, med mulighet for gjesteovernatting for kunstnere og kulturpersonligheter fra inn- og utland
- Kontorfellesskap

ville området kunne fått sitt hjerte. Forslagsstiller ønsker gjennom forslaget også å vise hvordan en kunne tatt vare på den historiske fabrikken, og dermed vil prosjektet kunne fremstå som en historisk referanse og historisk lesbar identitet.



2.484 m<sup>2</sup> eiendom  
 1900 m<sup>2</sup> tomt  
 319% max. BRA  
 6667 kvm max. BTA  
 3.119 kvm eks. BTA

## EN UTFORDRING KJØPET AV EIENDOMMEN

Eiendommen bygget står på er 2.484 kvm stor, men selve reguleringsfeltet eller tomten der man kan utvikle et nytt prosjektet er 1,9 daa. Tomten er i gjeldende reguleringsplan regulert til bolig, kontor, forretning og industri, og er gitt en mulig tetthet på hele 319% BRA. Dette betyr at tomtens fremtidige verdi vurderes som muligheten for å kunne bygge 6061 kvm sentrumsbyggeri uten konstruksjon (BRA). Inkludert konstruksjon (BTA) vil dette være omlag 10% mer - 6667 kvm. Prisen vil ved kjøp settes med dette som potensiale. Dagens fabrikkbygning er om lag 3119 kvm inkludert konstruksjon.

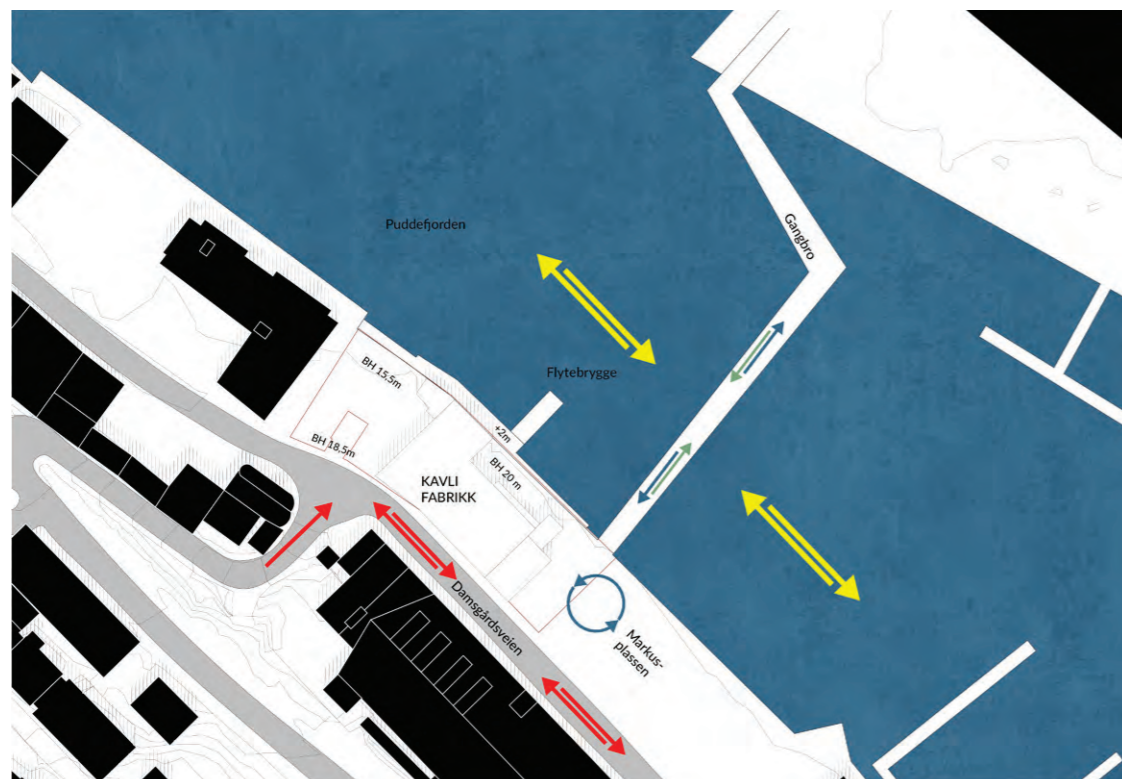
Dersom man skal kjøpe eiendommen vil man både måtte kjøpe en fabrikkbygning som i dag er 3119 kvm stor, men også et fremtidig potensiale for å kunne bygge hele 6667 kvm. Verdien av 6667 kvm sentrumsareal er høy, og høyere enn prisen for en 3000 kvm fabrikk.

Prosjektet blir gjennom dette utfordrende. Det er en dyr prosess å transformere en gammel fabrikkbygning. I tillegg er reguleringsplanen laget for å rive bygget - og bygge nytt, og det er med dette som utgangspunkt prosjektet må prises. Det er vanskelig å se for seg økonomi i prosjektet for å kjøpe fabrikken og restaurere denne uten en form for nybygg i tillegg.

Prosjektet må derfor etter vårt syn ta hensyn til tomtens fulle potensial, og ikke bare se på selve fabrikk. Oppgaven er dermed både transformasjon og nybygg. Utfordringen blir å skape et troverdig prosjekt, som kan gjennomføres. Studien må vise hvordan nye volumer kan legges til uten å ødelegge fabrikkens bærende identitet. Studien må vise hvordan andre aktører kan realisere deler av prosjektet uten direkte kobling til selve fabrikk. Studien må vise hvordan prosjektet kan gjennomføres, også økonomisk.

# Analyse

## Forbindelser

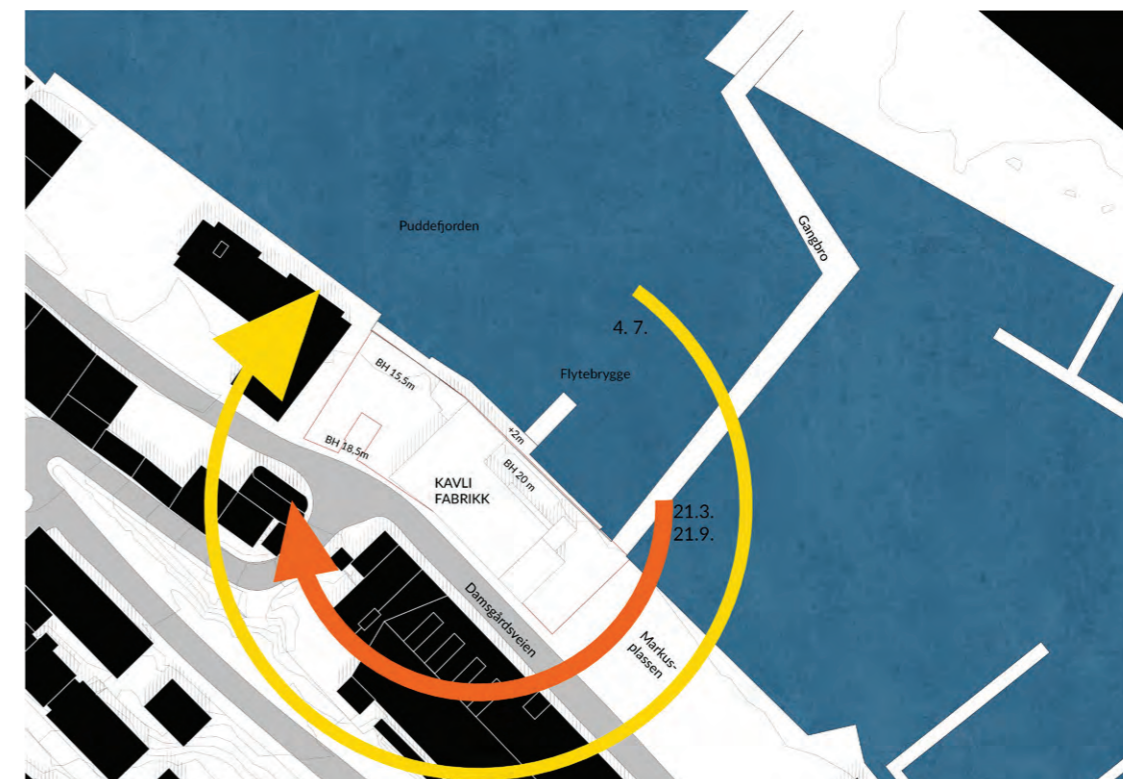


Fløttmannsplass er navet i området. Det er her alle bevegelseslinjer møtes. Hovedinngang og de mest publikumavhengige funksjonene må ligge vendt denne veien.

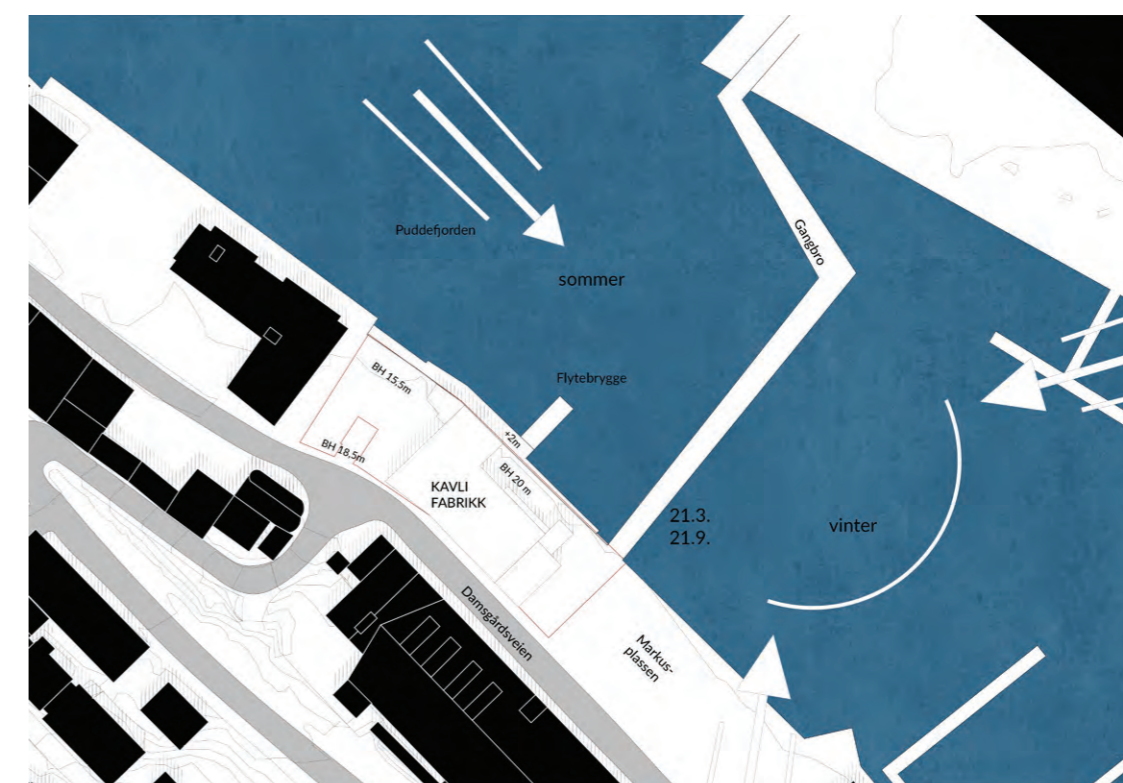
-  båttrafikk
-  fotgjenger kryss
-  sykkelsti
-  biltrafikk

-  sommersol
-  vintersol
-  vind

## Sol



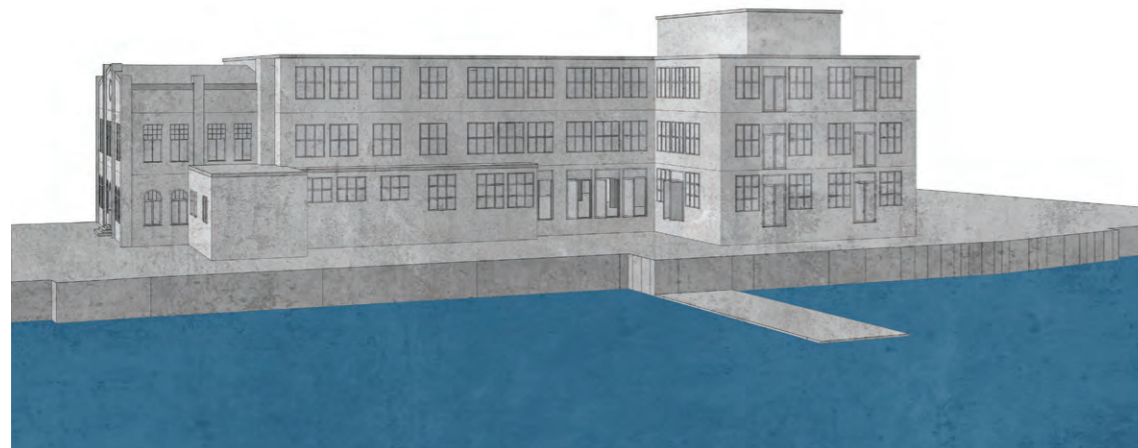
## Vind



# PROSJEKTET

## Kavli Fabrikken

Tomt	1900	kvm
max. BRA i %	319%	
max. BTA	6.667	kvm
eks. BTA	3.119	kvm



Vi har tegnet ulike alternativer for hvordan nytt volum kan tilpasses det eksisterende. I utgangspunktet er det tre hovedretninger for utvikling:

- 1) Plassere alt nytt areal i tilknytting til eksisterende (oppå og inntil)
- 2) Plassere alt nytt areal ved siden av fabrikk
- 3) En kombinasjon av 1 og 2.

Skisseprosessen har vist at kominasjonsalternativet er mest formålstjenlig fordi:

- 1) ved å doble volumet på eksisterende fabrikk blir fabrikk vanskelig lesbar. Man ender med å ødelegge de kvalitetene som var der i utgangspunktet. Det er dyrt, og vanskelig å gjennomføre. Når man likevel ikke kan lese historisk form - er det egentlig bedre å rive og bygge nytt.
- 2) Det er ikke mye ledig tomteareal, og ved å plassere 3000 kvm på denne presser man bebyggelsen for høyt til værs, om lag 8 etasjer. Dette ville ikke vært ønskelig inn mot boligblokken lengre nord.

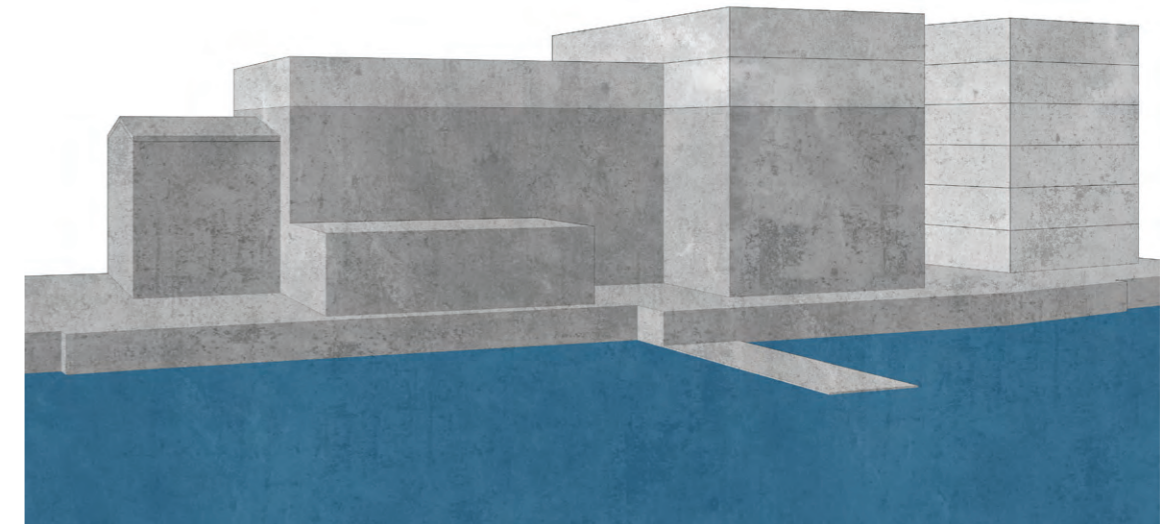
Ser man videre på hovedretning nummer 3 er det to varianter som skiller seg ut:

- 1) addere volum på fabrikk på en så skånsom måte som mulig, og plassere resterende areal på egen tomt i nord. Dette vil utfordre reguleringsplanens høydebegrensinger, men er skånsom mot fabrikk.
- 2) Plassere høyder som henviser i reguleringsplan. Dette er enklere gjennomførbart i byggesak, men er en større inngripen mot fabrikk. Kan også være mer utfordrende konstruktivt.

Vi anbefaler at vi går videre med hovedretning nummer 3 - med variant 1. Dette betyr at vi må utfordre byggesak på byggehøyder, men beholder fabrikk i størst mulig grad som historisk lesbar form. Utvikles prosjektet etter dette prinsippet vil volumet i nord med enkelhet kunne selges ut (til boligbygger etc) og utvikles som et singulært prosjekt uten direkte bindinger til fabrikk. Det gir en troverdighet i gjennomføring.

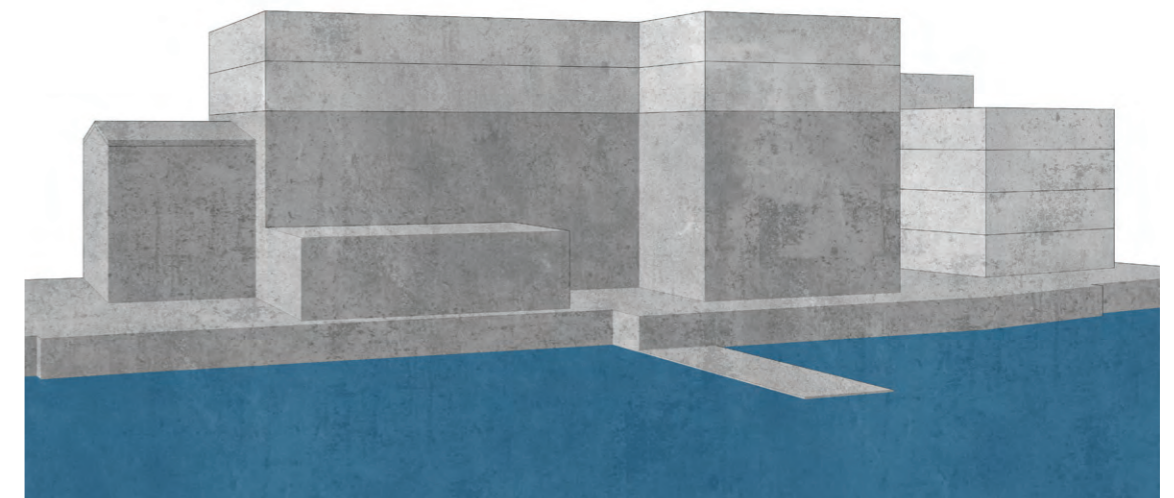
## Variant 1 utfordre høyde

alt nye bygget	3568	kvm
Bygget totalt BTA	6687	kvm
Bygget totalt BRA (90% av BTA)	6079	kvm
Bygget totalt i %	320 %	



## Variant 2 ihht plan

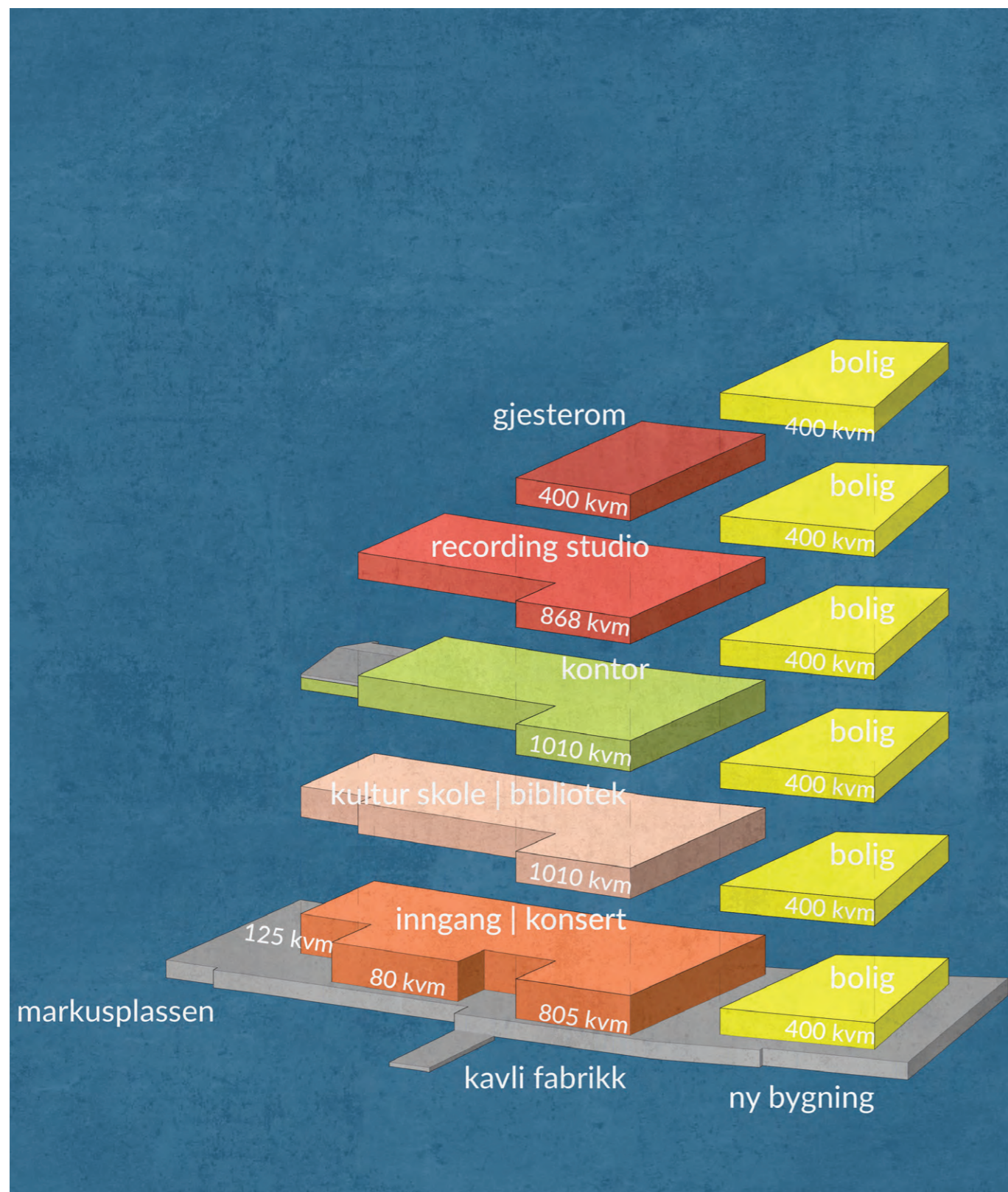
alt nye bygget	3536	kvm
Bygget totalt BTA	6655	kvm
Bygget totalt BRA (90% av BTA)	6050	kvm
Bygget totalt i %	318 %	



# Plan



# KULTURSENTER ROMPROGRAM



Damsgårdsveien 59 2.484 m<sup>2</sup> tomt



O. Kavli A/S Ostefabrikk 1950



Blikktrykkeri 1916



