

A scenic view of a town and a lake framed by trees. The foreground is dominated by a large, white-barked tree trunk on the left and dense green foliage on the right. In the middle ground, a town with several buildings is visible, situated near a large body of water. The background shows rolling hills under a blue sky with scattered white clouds.

# Mulighetsstudie Strandtorget - Lilletorget

18.10.2018

758 /  
51 V



# work office news

cultural & education

landscape

living & workplaces

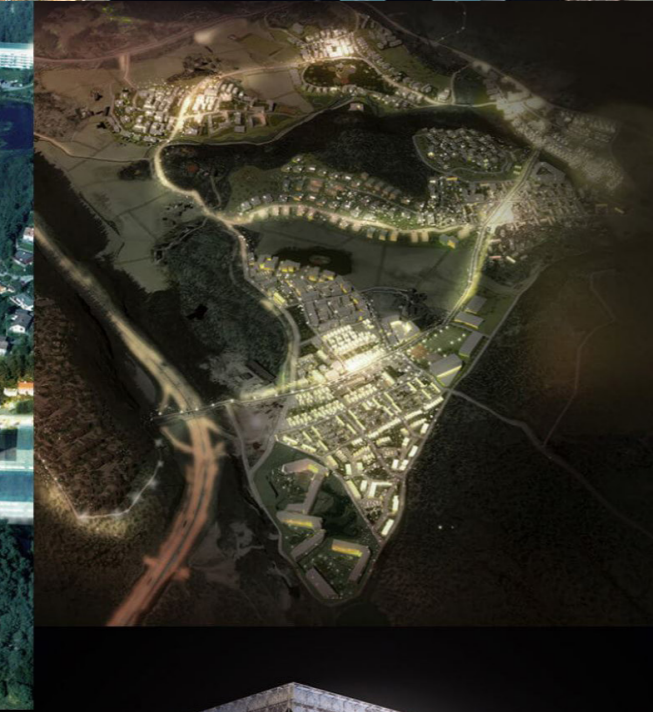
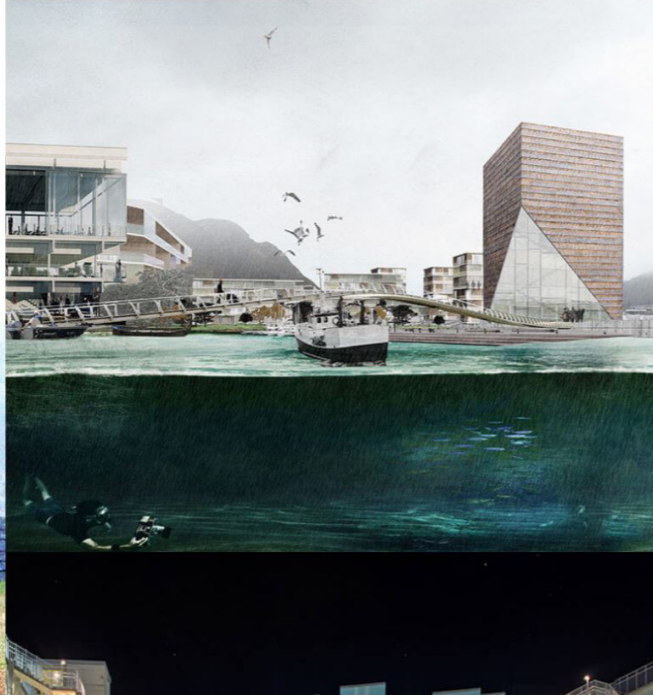
planning & city

research, exhibition & academic

chronological

3RW arkitekter is a Norwegian office with an international reputation built on practical experience, influential socio-cultural work and an award winning creative and innovative approach. We are focusing on architecture, urbanism, planning and the cultural landscape. We are forming, over the last 17 years, a body of work that is best discussed today within five main themes.

[read more](#)



# ARNA

3RW arkitekter is a Norwegian office with an international reputation built on practical experience, influential socio-cultural work and an award winning creative and innovative approach. We are focusing on architecture, urbanism, planning and the cultural landscape. We are forming, over the last 17 years, a body of work that is best discussed today within five main themes.

[read more](#)

**Awards**

**2015** Nominated to the WAN award for "the Clearing" at Utøya  
**2015** Nominated to Mies van der Rohe Award for SIB Grønneviksøren student housing  
**2013** Nominated to Bergen municipality architectural award for SIB Grønneviksøren student housing  
**2011** Nominated to "Norwegian states building awards" for SIB Fantoft student housing  
**2008** Winner of "the builder award" in Bergen (Steinerskolen)  
**2008** Nominated to "the Norwegian state building award" (Steinerskolen)  
**2008** Winner of the Europe 40 under 40 Architecture Award  
**2008** Annual awards program that celebrates the next new talented generation of European architects. Distribute by The European Centre for Architecture Art Design and Urban Studies and The Chicago Athenaeum: Museum of Architecture and Design  
**1999** Overall winner of AR award Orphanage Chhepetar Nepal  
 The AR Awards for Emerging Architecture is the biggest and best award for young architects in the world and gives £15 000 in prize money. Intended to bring wider international recognition to a talented new generation of architects and designers, the Awards have attracted entries from more than 90 countries, representing every inhabited continent.  
**1997** Winner of Ruth and Ralph Erskine award, Orphanage Chhepetar Nepal  
 The Ralph Erskine Award was established by the fund in 1988 and amounts to 10 000 USD. The award is given for innovation in architecture and urban design with regard to social, ecological and aesthetic aspects

**Cecilie Osmundsvaag**  
 Project Control Manager  
 cecilie@3rw.no  
 +47 95158016

Cecilie Osmundsvaag joined 3RW arkitekter in February 2015 to strengthen the office's project and portfolio management. She brings experience in project management from the oil industry and the maritime industry. With more than 10 years of national and international management experience, Osmundsvaag adds valuable expertise in the organization of projects and internal management. In 3RW arkitekter, she is responsible for contract and cost control, scheduling, document control, change management and administration of the office portfolio.



**Bárbara Carvalho**

**Tord Bakke**  
 planning and analysis  
 tord@3rw.no  
 +47 47323295

Tord Bakke has more than 15 years of experience from a diverse range of planning milieus. He has a thorough overview and excellent analytical skills. Bakke has a broad expertise from planning in all scales, from large regional area plans spanning more than 9 500 km<sup>2</sup>, to municipal plans, area plans and detailed zoning plans. As part of these processes he has gained proficiency in feasibility-, assessment- and impact studies, analyses, process management and legislation e.g. the planning and building act with associated laws and regulations. Bakke's latest projects include Bømoen area plan in Voss and plans for the Bergen Light Rail and Ytrebyen - a comprehensive new neighbourhood in Bergen. He has done large scale analysis for the Norwegian Directorate for Cultural Heritage including fieldwork in ten municipalities, and impact analyses as part of concession processes for hydro-power dams and installations. Bakke has a background in social science and has a strong focus on social development and sustainability in his projects. In this regard he is a sought for lecturer at colleges and universities in Norway.



**Reka Bánkuti-Tóth**  
 Architecture and Planning, Sustainability  
 reka@3rw.no  
 +47 905 57 867

Reka is an architect and sustainability expert from Hungary. Her experience in these two fields allows her to work in multi-knowledge teams, focused on integrated thinking as a key to build a better living environment. She facilitates different thoughts into one developed methodology supporting project development from early stage to completion. As a sustainability expert, she is able to manage and report environmental certifications (WELL, BREEAM), run LCA and embodied carbon assessments, as well as produce technical design planning and monitoring contracts. At 3RW arkitekter, Reka is currently working with the new light-railway project and underground station at Haukeland Hospital in Bergen. She is responsible for the BIM implementation, detail development and coordination. She is also involved in a range of projects developing sustainability concepts at early design stage. Reka's academic involvement includes previous teaching at

**Sixten Rahlff**  
 Architecture and Planning. CEO and Partner  
 sixten.rahlff@3rw.no  
 +47 99599691

Sixten Rahlff is a Founding Partner of 3RW arkitekter and currently the company's CEO, while being involved in a wide range of the office's portfolio. Rahlff has a broad experience in architecture and planning projects. Key in his work is the implementation of ideas and projects and the pursuit to innovate – these qualities have earned him several international awards. Throughout his career, he has acquired experience as a project manager for complex planning and building projects in health, housing, education and cultural buildings. Central themes in these projects have been the management of user participation processes, energy efficiency and functional and cost-efficient buildings. In parallel to practicing, Rahlff is the Pro-Rector and a professor at the Bergen Architecture School (BAS). He was the Rector of BAS between 2011 and 2013. Rahlff is also Board Member of Ralph Erskine Fund and is part of the Expert Panel of the Mies van der Rohe Award.



**Jakob Røsvik**  
 Architecture and Planning. Partner  
 jakob.rosvik@3rw.no  
 +47 99599692

Jakob Røsvik is a Founding Partner of 3RW arkitekter and he has played a key role in a lot of the office's portfolio. Røsvik has broad experience as design manager for several major studies and planning and project assignments. He has detailed knowledge in many issues related to the design of complex structures, including the ability to join and lead interdisciplinary project teams. Røsvik works regularly as tutor and lecturer at architecture schools, and has led several workshops at home and abroad.



**Jerome Picard**  
 Architecture and Planning. Design Director  
 jerome@3rw.no  
 +47 91629138

Jerome Picard is Design Director at 3RW arkitekter, where he has a leading role in the design and implementation of urban and architectural projects, as well as overseeing the office's business development and public relations. With a dual degree from École Boule in Paris and the Architectural Association in London, Picard was previously a project architect at OMA in Rotterdam and Dominique Perrault in Paris. Notable projects he has worked on include the winning entry for the new Axel Springer HQ in Berlin, the Bridge Jean-Jacques Bosc currently under construction in Bordeaux, and the new University Campus and Olympic Village in Qatar. Recently he was in charge of the 5000m<sup>2</sup> refurbishment of KODE 1 Decorative Art Museum in Bergen. As well as practicing, Picard is a regular lecturer and teacher in architecture schools in the UK, Norway and France.



**Exhibitions**

- 2016** Venezia Nordic Pavilion – La Biennale di Venezia, Italy
- 2016** "Artscape Norway" – Gallery J. Fragnera, Czech Republic
- 2015** "Snapshot" – Galleri Rom, Oslo
- 2014** "Prague Landscape Festival" – Czech Republic
- 2011/2013** "ArtLab", Barnas Kunstmuseum – KODE, Bergen
- 2012** New Nordic Architecture and Identity – Louisiana Museum, Copenhagen, Denmark
- 2012** "Detour", National tourist route – Corea
- 2011** "Nøstet", Building Blocks – DogA, Norsk Form – Norway
- 2011** "Detour", National tourist route – Copenhagen, Denmark
- 2011** "Detour", National tourist route – Beijing, China
- 2011** "Mimoasse 4" - Paris
- 2009** "Detour", National tourist route – Stockholm, Paris, London, New York
- 2008** "La nouvelle Architecture Norvégienne" – La Galerie d'Architecture, Paris, France
- 2007** "Contemporary Norwegian Architecture 2000 – 2005"
- 2006** "Urban farmers", La Biennale di Venezia – exhibition pavilion of Taiwan
- 2006** "New Norwegian Architects" – Ferrara, Italy
- 2005** "3RW" exhibition – Gallery Rom, Oslo
- 2004** "Byskovvei national park" – Instant Herlev, Copenhagen, Denmark
- 2002** "Real Urbanist" – Gallery "by the way", Bergen
- 2001** "Contemporary Norwegian Architecture 1995 – 2000"
- 2000** "Closer the other, G35" – Biennale Havana, Cuba

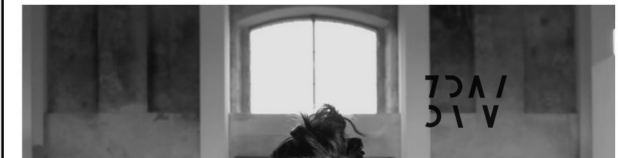
**Susanne Puchberger**  
 Architecture and Planning  
 susanne.puchberger@3rw.no  
 +47 92699289

With 14 years of experience as an architect, Susanne Puchberger was been lead designer of many 3RW arkitekter projects, namely the restructuring of Waldorf School at Skjold and the new facility building and resting area on Hereiane in Hardanger. Puchberger is experienced in various architectural scales, from detailed design to overall planning on regional and national schemes, as well as in all project phases, from programming and feasibility studies, visualizations and preliminary projects to the preparation of tender documents, worksheets and supervision of works on site. As well as practicing, Puchberger is a teacher at the Bergen Architecture School in studies and projects that deal with childhood and youth environments. she is project architect of Skjoldnes, a new housing cluster and linear park in the west coast of Norway, and the extension of the Logen Teater in the center of Bergen.



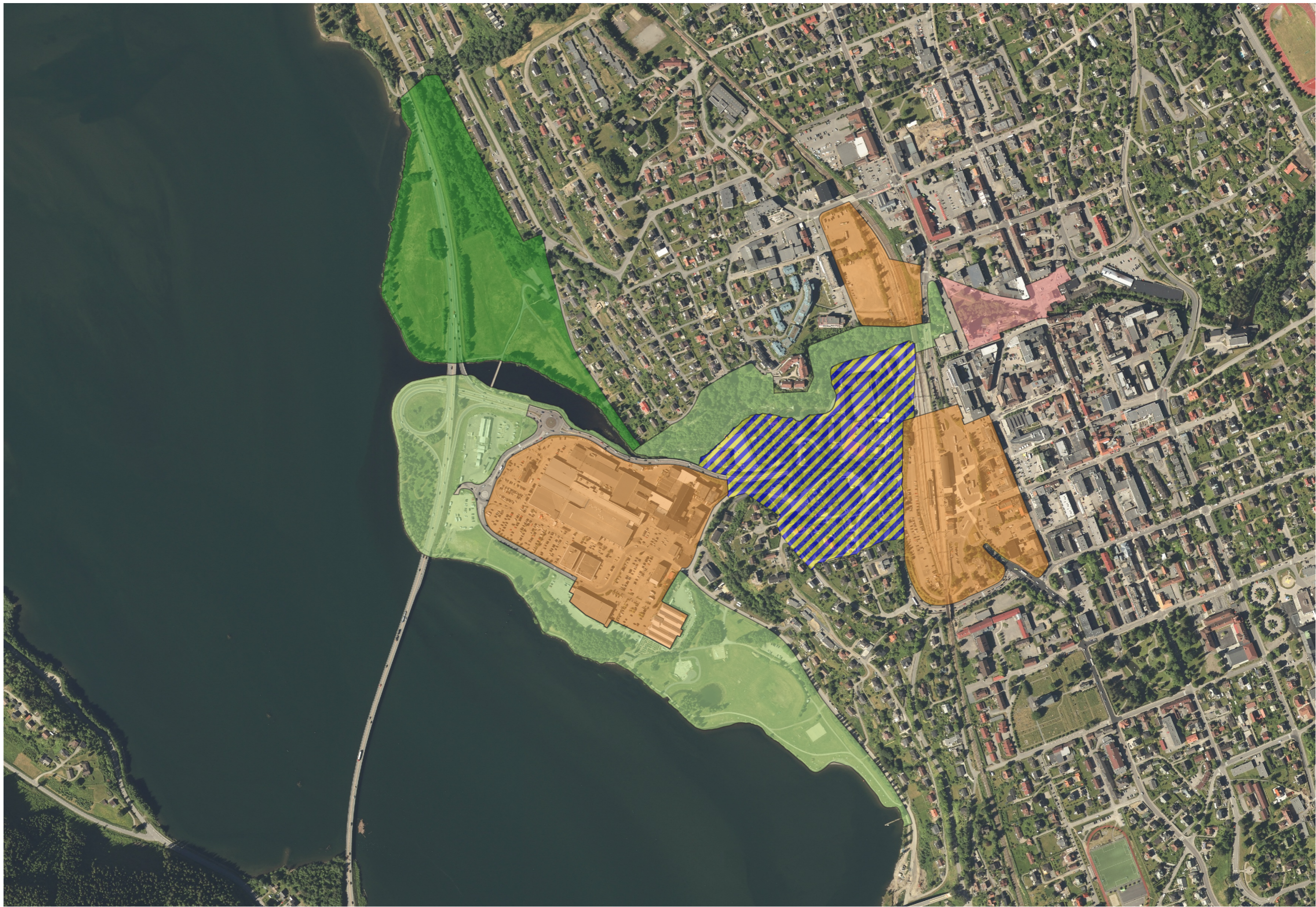
**Elida Mosquera**  
 Architecture and Planning  
 elida@3rw.no  
 +47 55557510

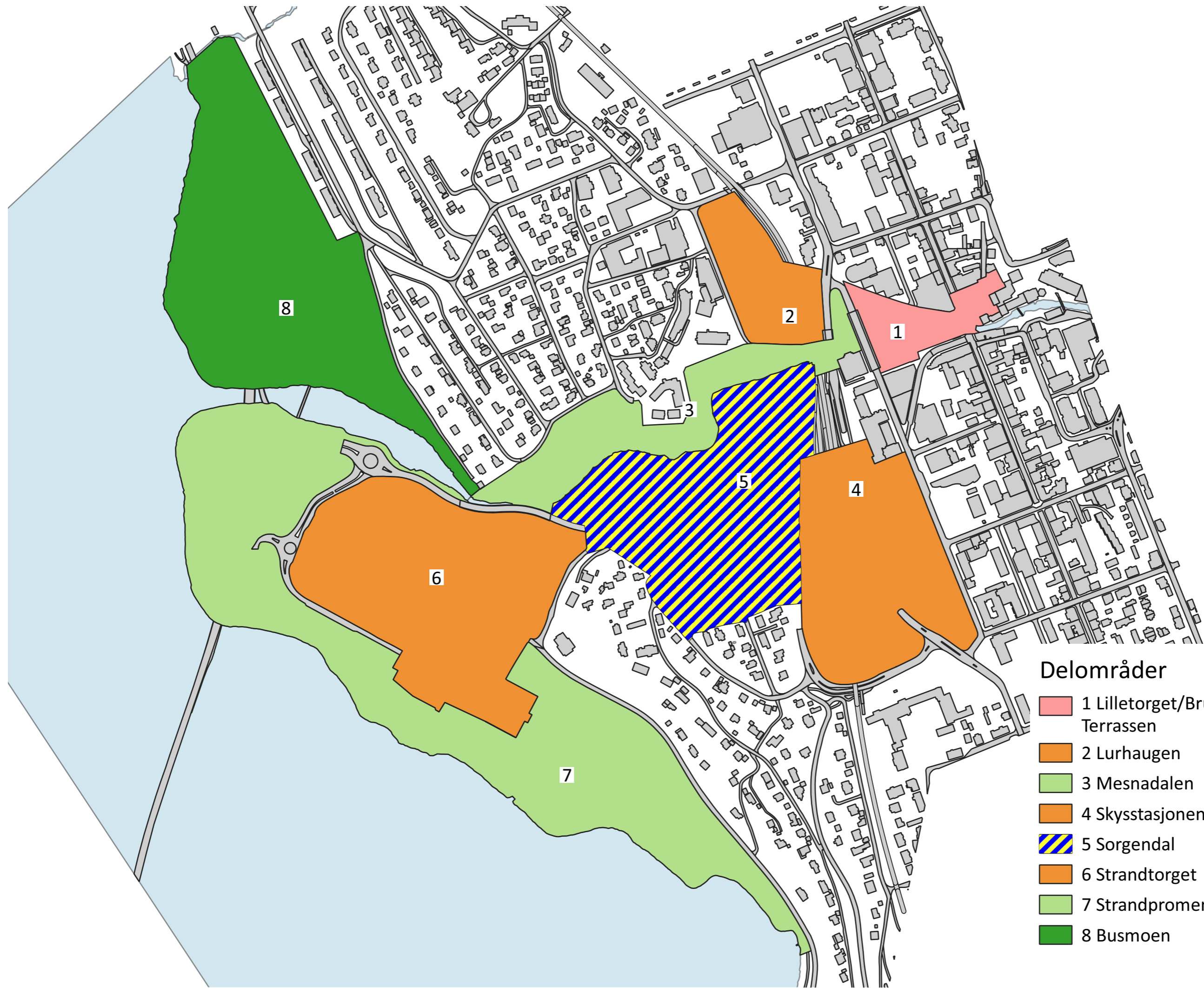
Elida Mosquera joined 3RW arkitekter in 2015 and has since assumed the role as BIM manager as well as following projects from concept development to construction phases. Previously she was senior architect at OMA where she worked on the residential block Timmerhuis in Rotterdam (2015), Ecole Centrale in Paris (currently under construction) and De Rotterdam (2013), the largest building in the Netherlands. With a large international experience, Mosquera holds a MSc. Architecture (Arch. Desing & Arch. Engineering) from the Barcelona School of Architecture (ETSAB). She has a Certificate in Project Management in BIM (RICC) and extensive experience in design co-ordination workstreams on BIM projects. Currently she is project architect of Skjoldnes, a new housing cluster and linear park in the west coast of Norway, and the extension of the Logen Teater in the center of Bergen.



# Prinsipper for utvikling







### Delområder

- 1 Lilletorget/Bruparken/  
Terrassen
- 2 Lurhaugen
- 3 Mesnadalen
- 4 Skysstasjonen
- 5 Sorgendal
- 6 Strandtorget
- 7 Strandpromenaden
- 8 Busmoen

## GENERELT

- Deler av prinsippene er relativt detaljerte - kommunen selv vurdere hva som tas inn i planverket
- Noen elementer kan være tjenlige som bestemmelser ev. retningslinjer, mens andre fungerer bedre som del av beskrivelse av ønsket utvikling på områdene
- Mulighetsstudien bør gjøres retningsgivende for de for påfølgende reguleringsplaner
- Det bør innføres midlertidig bygge og deleforbud i form av krav til regulering på byggeområdene
- Utbyggingsområdene er avhengig av de offentlige områdene for høy utnyttning, da bør det vurderes kostnadsdeling ved opparbeiding av grøntområder/byrom
- Bedre mobilitetsakser mellom Strandtorget og Storgata må være opparbeidet før det gis tillatelse til større tiltak på Strandtorget
- Større lekeplass/aktivitetsområde eventuelt fordelt på to områder, bør være sikret ferdigstilt senest samtidig med større boligtiltak innenfor området



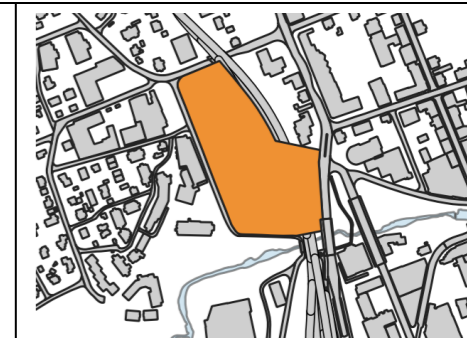


# PARKERING

Parkering i fjell bør være sikret opparbeidet før det gis tillatelse til større tiltak og det bør være restriksjoner på tilrettelegging av parkering innen de samme feltene



# Fortettingsområde på Lurhaugen



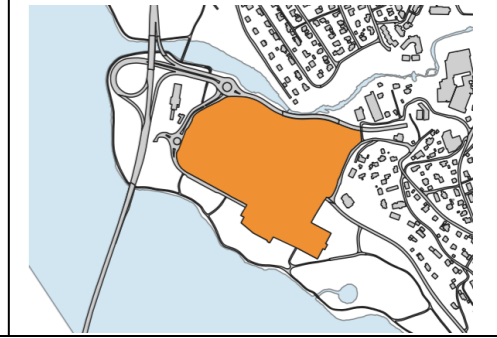
Arealformål	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentrumsformål</li> </ul>
Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav til regulering / Midlertidig bygge og deleforbud</li> </ul>
Utnyttingsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Høy (200-250 % BRA)</li> <li>• Høy utnyttning må kobles med forpliktelse for utbygger til å bidra til finansiering av offentlig anlegg for uteopphold i sentrum, knyttet til Bruparken eller Mesnadalen.</li> </ul>
Byggehøyder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 – 5 et.</li> </ul>
Uteopphold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 m<sup>2</sup> offentlig uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligformål – utformet tjenlig for formålet.</li> <li>• Privat uteoppholdsareal løses på altan/takterrasse og kan glasses inn dersom det ellers ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold jf. Støyveileder T1442</li> </ul>
Parkering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privat parkering skal lokaliseres under bakken i felles parkeringsanlegg. Nødvendig HC-parkering, samt «kiss and ride»-løsninger og parkering ifb. varelevering kan etableres på bakkeplan.</li> <li>• Øvrig krav til parkeringsdekning kan ev. frikjøpes i felles parkeringsanlegg i fjell.</li> </ul>
Øvrige krav / retningslinjer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anledning til å gå rett på detaljreguleringsplan dersom prinsippene og kvaliteter fra mulighetsstudien innarbeides i planen, ellers krav om samlet områderegulering for feltet</li> <li>• Fortrinnsvis blandet formål (mixed use), med bolig, kontor, forretning, offentlig formål, tjenesteyting.</li> <li>• Sosial infrastruktur som eksempelvis skole og barnehage kan vurderes på tomten.</li> <li>• Næring bør bestå av publikumsrettet og/eller arbeidsplassintensiv næring.</li> <li>• Fasader skal være aktive: Eksempelvis: 1. etasje bør benyttes til publikumsrettet virksomhet, med inngangspunkt min. hver 10. meter, maks. lengde på kvartal før det etableres åpen og allmenn tilgjengelig gjennomgang på gatenivå er 50 m.</li> <li>• Etablert rutenettstruktur i sentrum skal videreføres.</li> <li>• Siktlinjer fra Storgata sørover i retning Mjøsa skal holdes åpne.</li> </ul>

# Fortettingsområde ved Skysstasjonen



Arealformål	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentrumsformål</li> </ul>
Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav til regulering / Midlertidig bygge og deleforbud</li> </ul>
Utnyttingsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Høy (200-250 % BRA)</li> <li>• Høy utnytting må kobles med forpliktelse for utbygger til å bidra til finansiering av offentlig anlegg for uteopphold i sentrum.</li> </ul>
Byggehøyder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 - 5 et.</li> </ul>
Uteopphold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 m<sup>2</sup> offentlig uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligformål – utformet med bymessige kvaliteter.</li> <li>• Privat uteoppholdsareal løses på altan/takterrasse og kan glasses inn dersom det ellers ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold jf. Støyveileder T1442</li> </ul>
Parkering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikke anledning til å etablere privat parkering utover nødvendig HC-parkering, samt «kiss and ride»-løsninger og parkering ifb. varelevering.</li> <li>• Øvrig krav til parkeringsdekning forutsettes frikjøpt i felles parkeringsanlegg i fjell.</li> <li>• Parkeringsanlegg i fjell skal være sikret opparbeidet før det blir gitt rammetillatelse til større tiltak.</li> </ul>
Øvrige krav / retningslinjer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anledning til å gå rett på detaljreguleringsplan dersom prinsippene og kvaliteter fra mulighetsstudien innarbeides i planen, ellers krav om samlet områderegulering for feltet</li> <li>• Fortrinnsvis blandet formål (mixed use), med bolig, kontor, forretning, tjenesteyting.</li> <li>• Næring bør bestå av publikumsrettet og/eller arbeidsplassintensiv næring.</li> <li>• Fasader skal være aktive: Eksempelvis: 1. etasje bør benyttes til publikumsrettet virksomhet, med inngangspunkt min. hver 10. meter, maks. lengde på kvartal før det etableres åpen og allmenn tilgjengelig gjennomgang på gatenivå er 70 m.</li> <li>• Etablert rutenettstruktur i sentrum skal videreføres.</li> <li>• Siktlinjer fra Storgata sørover i retning Mjøsa skal holdes åpne.</li> </ul>

# Fortettingsområde på Strandtorget



Arealformål	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentrumsformål</li> </ul>
Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav til regulering / Midlertidig bygge og deleforbud</li> </ul>
Utnyttingsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Høy (250-350 % BRA)</li> </ul>
Byggehøyder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 - 5 et., høyere punkthus kan vurderes.</li> </ul>
Uteopphold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 m<sup>2</sup> offentlig uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligformål – med urban utforming som torg, gatetun, plasser, e.l.</li> <li>• Halvparten av krav til uteoppholdsareal kan løses i grøntområde langs strandpromenaden eller Mesnadalen dersom utbygger forplikter seg til å bidra til finansiering av offentlig anlegg for uteopphold her.</li> <li>• Privat uteoppholdsareal løses på altan/takterrasse og kan glasses inn dersom det ellers ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold jf. Støyveileder T1442</li> </ul>
Parkering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ikke anledning til å etablere privat parkering utover nødvendig HC-parkering, samt «kiss and ride»-løsninger og parkering ifb. varelevering.</li> <li>• Øvrig krav til parkeringsdekning forutsettes frikjøpt i felles parkeringsanlegg i fjell.</li> <li>• Parkeringsanlegg i fjell skal være sikret opparbeidet før det blir gitt rammetillatelse til større tiltak.</li> <li>• Tilkomst til parkeringsanlegg i fjell bør overbygges med miljølokk/bygg/e.l.</li> </ul>
Øvrige krav / retningslinjer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekkefølgekrav til sikret opparbeiding av gangakser mellom Strandtorget og Lilletorget/Skysstasjonen.</li> <li>• Fortrinnsvis blandet formål (mixed use), med bolig, kontor, forretning, tjenesteyting, turisme.</li> <li>• Næring bør bestå av publikumsrettet og/eller arbeidsplassintensiv næring.</li> </ul>

# Transformasjonsområde Sorgendal



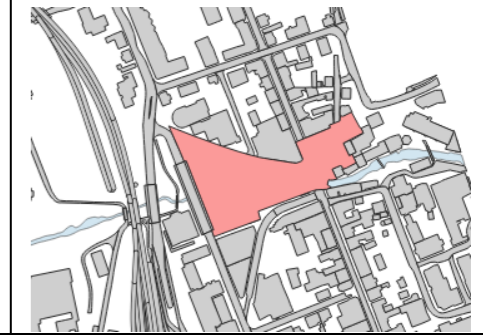
Arealformål	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blandet formål, bolig/næring, ev. i kombinasjon med andre relevante underformål</li> </ul>
Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none"> <li>Krav til regulering / Midlertidig bygge og deleforbud</li> </ul>
Utnyttingsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Middels (100-150 % BRA)</li> </ul>
Byggehøyder	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 – 4 et.</li> </ul>
Parkering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke anledning til å etablere privat parkering utover nødvendig HC-parkering, samt kiss-and-ride-løsninger og parkering ifb. varelevering.</li> <li>Øvrig krav til parkeringsdekning forutsettes frikjøpt i felles parkeringsanlegg i fjell.</li> <li>Rekkefølgekrav til opparbeiding av gangakser, eller utbyggingsavtale som sikrer opparbeiding. Enten internt i området eller i grøntområde langs Mesna.</li> </ul>
Øvrige krav / retningslinjer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rekkefølgekrav til opparbeiding, eller utbyggingsavtale som sikrer opparbeiding, av gangakser mellom Strandtorget og Lilletorget/Skysstasjonen.</li> <li>Formål som bolig, kontor, barnehage, lekeplass, turisme, grønnstruktur, lekeplass.</li> <li>Krav til opparbeidet større lekeplass, minimum 250 m<sup>2</sup> før midlertidig bruksløype blir gitt til nye boligenheter.</li> <li>Ved planlegging skal det tas særlige hensyn til at gangakser i området ivaretas og at gangforbindelser styrkes, tydeliggjøres og opparbeides til sammenhengende god standard iht. mulighetsstudie.</li> </ul>

# Busmoen, Mesnadalen, Strandpromenaden



Arealformål	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grønnstruktur, eventuelt spesifisert til ulike underformål</li></ul>
Kommentarer	<ul style="list-style-type: none"><li>• Disse områdene vil ha en vesentlig funksjon for allmenheten ved fortetting på tilgrensende arealer. Som følge av fortetting vil det bli færre og mindre tilgjengelige, åpne, offentlige arealer, samtidig som behovet for dem vil øke.</li><li>• Busmoen foreslås behandlet som arealreserve og ikke tatt hull på til utbyggingsformål før øvrig fortettingspotensiala er tatt ut.</li><li>• Mesnadalen foreslås tilrettelagt som natur og friluftsområde. Deler av området bør opparbeides med gang- og sykkelvei, gangstier inkl. kobling til Busmoen/Strandpromenaden langs Mesna, samt tilrettelagte leke- og friluftsområder.</li><li>• Strandpromenaden bør fortsettes utviklet til friluft- og rekreasjonsformål. Arealet er stort og vil tjene på tiltak som gjør det mer attraktivt og øker bruksfrekvensen.</li></ul>

# Lilletorget, Bruparken og Terrassen



Arealformål	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bruparken: grønnstruktur, ev. med underformål park</li><li>• Terrassen: næring, ev. med presisering om bevertning</li><li>• Lilletorget: Torg</li></ul>
Kommentarer	<ul style="list-style-type: none"><li>• Områdene vil ha en viktig funksjon for allmenheten ved fortetting på tilgrensende arealer. Som følge av fortetting vil det bli færre og mindre tilgjengelige, åpne, offentlige arealer, samtidig som behovet for dem vil øke.</li><li>• Lilletorget bør opparbeides som bytorg med elementer som gjør det attraktivt for ulike aktiviteter og brukergrupper.</li><li>• Bruparken har potensiale til å bli et viktig parkområde som binder sammen Lilletorget med områdene videre nedover Mesnadalen.</li><li>• For Terrassen er det satt i gang prosesser, det forutsettes at området tilrettelegges for attraktive områder med offentlig appell og som tjener til å eksponere Bruparken og dermed bidra til sosial kontroll med dette noe uoversiktlige området.</li></ul>