

Fyllingsdalen kulturhus

– har gunstige tomter ved Oasen og kan bli en hovedbrikke i utvikling av Fyllingenbyen

- tillegg til rapport om kulturhuslokaliseringen i 2010



Fyllingsdalen Kulturråd oktober 2012

Forord

Fyllingsdalen kulturråd fikk høsten 2009 bevilget midler fra Byrådet for å utrede alternative plasseringer, mulige samlokaliseringer og innhold i et fremtidig kulturhus i Fyllingsdalen. Målet var at vi gjennom utredningen kunne konkludere med et anbefalt forslag. Den ferdige utredningen ble overlevert byrådsleder Monica Mæland 16. mars 2010.

Kulturrådets konklusjon var at et kulturhus i Fyllingsdalen måtte lokaliseres i umiddelbar nærhet av bydelssenteret Oasen og den fremtidige kollektiv- og bybaneterminalen.

Under behandlingen av handlingsplan fattet årsmøtet i Fyllingsdalen kulturråd 6.3.12. enstemmig følgende vedtak:

Fyllingsdalen Kulturråd vil fortsette arbeidet med å få etablert et kulturhus i Fyllingsdalen. Kulturrådet mener det er av avgjørende betydning at Kulturhuset lokaliseres i umiddelbar nærhet til bydelssenteret Oasen og den fremtidige kollektivterminalen. Dette vil styrke Oasen som bydelssenter i Fyllingsdalen og medvirke til at Kulturhuset blir lett tilgjengelig for alle.

I juni 2012 fikk Kulturrådet bevilget ytterligere midler fra Kulturkontoret i Fyllingsdalen og Laksevåg til å oppdatere og supplere utredningen fra 2010. I tilleggss-rapporten har vi blant annet forsøkt å:

- avklare reguleringsprosessen rundt kollektivterminalområdet ved bydelssenteret Oasen slik at tidsfaktorer blir mest mulig klarlagt.
- undersøkt aktuelle tomter i kommunal/offentlige eie i planområdet.
- oppdatere status for (andre) mulige tomter rundt Oasen.
- testet ut flere plasseringsmuligheter som også vil kunne omfatte uteområde med utescene, bydelstorg m.v. ved bydelssenteret.

Vi takker Bergen kommune for velvillig støtte til vårt arbeid og hjelp til det viktige arbeidet med å etablere et kulturhus i Fyllingsdalen.

Bergen 27. september 2012

Berit Tande

Per Kragseth
styreleder

Trond Johannesen

Geir Amundsen

Chris Jørgen Rødland

Reidun Jansen

Medlemmer av Fyllingsdalen kulturråd er:

- Varden skoles musikkorps
- Bønes speidergruppe
- Smiberget fritidsklubb
- Senioruniversitetet i Fyllingsdalen.
- Kanadaskogens venner
- Arrangementsgruppen Nøye Planlagt
- Fyllingsdalen kulturfond
- Kiwanis Club Fyllingsdalen
- Lagegården/inn på tunet forum
- Bønes skolekorps
- Backstage arrangements – og teaterservice
- Freelanceteateret (Sydvest'n teater)
- En rød tråd
- FAU Varden skole
- Fyllingsdalen historielag
- Sælen menighet
- Ungdomshuset seniordans
- Fyllingsdalen ungdomslag
- Kirkens bymisjon i Bergen
- Shetland-Larsens minnefond
- Hjerte Dame Bridgeklubb
- Hypeboys recordings
- Fortunens musikkorps
- Rain City Riders
- Fyllingsdalskontoret
- Sydvesten
- Alvøen Musikkforening
- Minnesmerkekomitéen i Fyllingsdalen
- Enkeltpersoner

Sammendrag:

Viktigere og mer realistisk enn noen gang å la kulturhuset bygge "Fyllingenbyen", og bli bydelens hjerte

Denne tilleggsrapporten har følgende hovedkonklusjoner:

1. Det er viktigere enn noen gang at et kulturhus blir lokalisert der det har størst samfunnsmessig effekt - og de potensielt største inntektene – nemlig i selve knutepunktet for Fyllingsdalen vis å vis:
 - Et utvidet Oasen bydelssenter,
 - En kollektivterminal med et hovedstopp for bybanen.
 - Et fremtidig bydelstorg
 - Nær Fyllingsdalen videregående skole (svært viktig sambruk jfr. forslag til ny skolebruksplanen)
 - Tett på bydelens "gamle" kulturhus; Ungdomshuset (gunstig sambruk via en planlagt gangbro)
2. Det er tilgjengelige arealer for bygging av et nytt kulturhus med ideell lokalisering i forhold til disse kriteriene. Arealer som gjør det mulig å gjennomføre **en konkurranse om bygging og drifting** av et nytt kulturhus for Fyllingsdalen basert på **arealer i offentlig eie** – eller som naturlig kan erverves av det offentlige for et slikt formål. Det bør kunne gi grunnlag for en langt på vei "ideell" type konkurranse – dersom Bergen kommune ønsker en form for OPS-løsning for kulturprosjektet: Kommunen vil kunne tilby en svært attraktiv – og fleksibel - tomt som bør kunne gi en god basis for å tiltrekke mange, potensielle tilbydere. Det er mulig – om ønskelig - **å slå sammen flere ønskete formål i konkurransen**; kulturhus, bydelstorg og en optimal kollektivterminal. I tillegg viser studien i denne rapporten at det vil kunne være **areal for ytterligere bygg som kan "bygge by"** i tilknytning til kulturhuset eller mer frittstående.
3. Det er god timing tidsmessige for å kunne få regulert kulturhusformålet på plass; det er allerede igangsatt regulering – og kulturhusformålet er "innmeldt" som mulig faktor i planprosessen. Det settes nå også i gang et "mulighetstudium" for Fyllingsdalen sentrum i kommunal regi. Det skal være ferdig sommeren 2013. En konkurranse bør kunne

koordineres med studien og evt. med reguleringsplanprosessen. Erfaring har vist at arkitektkonkurranser ofte ofte bidrar på en god måte til å konkretisere og tydeliggjøre utformingen av reguleringsplaner jfr. for eksempel Åsane sentrumplanen. En for "stivt" regulerte tomter som blir for lite fleksibel i forhold til senere forsøk på å få til best mulige prosjekt.

4. Siden det samlede tomtearealet dvs. hele "lokaliseringssonen" er såpass stor og fleksibel vil en være sikret et robust prosjekt som kan tåle senere justeringer uten at hovedformålet; **at kulturhuset bygger by**, og blir selve hjertet i den nye "Fyllingsdalsbyen" – går tapt. (Se egen analyse av tomteområdet)



Kort avstand mellom Fyllingsdalen Videregående skole – som er foreslått som regionens nye senter for musikk, dans og drama – og det nye kulturhuset kan skape et enestående samspill og en betydelig synenergi for utvikling av en bydelsby med høy puls! Fylkeskommunens nye skolebruksplan (t.h.) peker på denne muligheten. Avstanden fra et kulturhus lokalisert som tegningen over og til skolen er ca. 200 meter.



Bakgrunn - historikk

Kulturhus med størst mulig samfunnsmessig effekt ble anbefalt i 2010

I februar 2010 ga Fyllingsdalen kulturråd et grundig svar – i rapportens form – på spørsmålet; *HVOR skal/bør Fyllingsdalen kulturhus lokaliseres?* Anbefalingen var presis og entydig; Kulturhuset bør være tett på Oasen og bidra til at Oasen endres (transformeres) fra rent kjøpesenter til en "Fyllingsdalsby" slik kommunen nå prøver å videreutvikle Åsane senter, Vestkanten m.v. Og rapporten konkluderte med å *ikke* anbefale noen av de "gamle" tomtealternativene. Den påviste derimot noen nye muligheter i samsvar med kriteriet; "tett på Oasen" – nemlig en stor eiendom i kommunal eie rett vest for Oasen og vis á vis dagens kollektivterminal. En løsning i to hovedvarianter ble skissert – for å antyde at tomteområdet hadde god fleksibilitet.

Etter overleveringen av rapporten til byrådsleder Monica Mæland i mars 2010 har det vært en omfattende prosess der bl.a. følgende har skjedd:

- Fyllingsdalen kulturhus ble i 2010 gitt høyeste prioritet i kommunens kulturarenaplan (sammen med Åsane kulturhus).
- I et intermeso prio 2011 ble det prøvd fra oppvekstavdelingen i kommunen å legge kulturhuset til Løvås skole.
- Vital - senere DNB - tok kontakt med Bergen kommune våren 2011 og tilbød mulighet for å legge kulturhuset inn i utbyggingsprogrammet for den pågående utvidelsen av Oasen. Dette ble møtt med stor entusiasme både fra ansvarlig byråd og Fyllingsdalen kulturråd, men det viste seg at kommunens innkjøps/konkurranseregler kom i veien som en kompliserende faktor. Alle forsøk på å få til en timing mellom en Oasenutbyggingen og en konkurranseutsetting ble oppgitt høsten 2011.
- Bergen kommunen har arbeidet videre i 2012 med å utarbeide et konkurranseprogram for en antatt konkurranse mellom ulike eiendomsutviklere om å tilby tomt og prosjektfinansiering/

gjennomføring.

- I mars 2012 vedtok Fyllingsdalen kulturråd at riktig lokalisering av kulturhuset er viktigere å ta hensyn til enn å få huset realisert raskest mulig. Dette er blitt formidlet til byens politiske ledelse gjennom brev, møter og artikler i media.
- Våren 2012 ble det avklart at reguleringsplanprosessen for vei og kollektivtrafikkssystemet gjennom "dalen" blir delt i 2; en rask regulering av en oppgradert bussterminal og et gang/sykkelveisystem langs Folke Bernadottesvei først, og dernest en mer omfattende regulering som tilrettelegger for en kollektivterminal med bybane evt. bydelstorg der OGSÅ ET KULTURHUS kan inngå.
- Sommeren 2012 kom det frem at Fyllingsdalen videregående skole nå foreslås oppgradert som hovedskole i fylket for kulturlinjene; musikk, dans og drama. Skolen vil ha behov for utvidete og forbedrede fasiliteter i den forbindelse.
- På denne – samlede – bakgrunnen – fikk Fyllingsdalen kulturråd ekstra midler fra Fyllingsdalen og Laksevåg kulturkontor for å kunne supplere og aktualisere utredningen fra 2010. Denne tilleggssrapporten er det som nå foreligger. Den er – som forrige gang – utarbeidet av Arkitektgruppen CUBUS.

Sommeren 2011 trodde både byrådet og Fyllingsdalen kulturråd at en hadde funnet en rask og lykkelig løsning for en kulturhusutbygging i Oasen, men konkurransejussen satte en stopper for muligheten til å samarbeide med Vital/DNB. Nå mener kulturrådet en har gode innspill til hvordan en kan komme inn på et godt spor igjen.



Fyllingsdalen videregående skole kan bli det regionale senter for musikk, dans og drama : Ønske om tett samarbeid med et fremtidig kulturhus

Den nye skolebruksplanen for videregående skoler i Hordaland er nylig lagt frem. Den hadde høringsfrist til 1. oktober, 2012. Som det fremgår av den delen av planen som er gjengitt under (Skolebruksplanen, side 156) planlegger Hordaland fylkeskommune og bygge opp det REGIONALE hovedtilbudet innen musikk, dans og drama (MDD) ved Fyllingsdalen videregående skole. I tillegg vil skolen bli kraftig styrket mht fagretningen Medium og kommunikasjon (MK) som eksplisitt knyttes til og sees som et naturlig samspillfag i forhold til at Fyllingsdalen VGS, vil kunne bli et kraftsentrum for KREATIVE FAG. Skolen vil få noe over 500 elever.

I skolebruksplanen er det allerede sett muligheten for å koble den "nye" Fyllingsdalen VGS til et planlagt nytt kulturhus (se gul utheving under). Det er formulert slik: *"Skolen vil få eit unikt tilbod (og i landssamanheng?), som antakeleg vil verte svært populært. Det bør og kunne etablerast eit samarbeid med Bergen kommune som planlegg å bygge eit nytt kulturhus i Fyllingsdalen, i rimeleg nærleik til den vidaregåande skolen."*



I følge både lærere og elever ved Fyllingsdalen VGS er elevene ved skolen nært orientert til Oasenområdet bl.a. pga kollektivterminalen her og selvsagt selve kjøpsenterets tilbudsflora, men faktisk også biblioteket.

"Ungdomshuset" rett vis á vis Oasen har vært brukt som viktig supplementsrom for skolen. Avstanden er akkurat kort nok (ca. 200 meter) til at elever kan nå frem og tilbake i pauser.

Med forbedret overganger i Hjalmar Brantingsvei og tydeligere sammenhenger gjennom torgdannelser o.l. byrom – vil nærheten kunne styrkes ytterligere.

Signalene så langt tyder på at med tidlig kontakt og god planlegging bør Kulturhuset og Fyllingsdalen VGS kunne finne en rekke samarbeidsløsninger som evt. også kan redusere investeringsbehovet ved skolen.

I skolebruksplanen gis det uttrykk for at fylkeskommunen primært ønsker å eie egne fasiliteter med unntak av idrettsfeltet der en gjerne kan leie. Vi vil i denne sammenheng tro at det også kan

være aktuelt å se et kulturhus' spesialrom og saler i et sambruksperspektiv jfr. skolebruksplanens formuleringer mht dette. Et kulturhus som vil kunne samspille med regionens største talentmiljø innen musikk, dans og drama – vil ha et unikt utgangspunkt.

Hovedgrepa i høve til skolestruktur:

- Betre fordeling av utdanningsprogram mellom skolane for å få større fagmiljø.

Ny struktur - omtale og vurdering av alternativa for skolane

Fyllingsdalen vgs

- Fyllingsdalen vgs får ein ny funksjon som regionalt komplett tilbod for MDD for Stor-Bergen, i tillegg til Voss/Hardanger.
- MK vert flytta frå Laksevåg til Fyllingsdalen. MK vert vurdert som eit godt supplement til MDD. Dei to utdanningsprogramma vil kunne utvikle gode samarbeidsrelasjonar i eit kreativt miljø. Om det hadde vore plass på Fyllingsdalen vgs kunne ein og ha lagt nye DH-tilbod til skolen.
- Skolen vil få eit unikt tilbod (og i landssamanheng?), som antakeleg vil verte svært populært. Det bør og kunne etablerast eit samarbeid med Bergen kommune som planlegg å bygge eit nytt kulturhus i Fyllingsdalen, i rimeleg nærleik til den vidaregåande skolen.
- HS på Fyllingsdalen vgs vert lagt ned, men kapasiteten vert auka på andre skolar i regionen
- Skolen sitt lille og spesialiserte TIP-tilbod vert flytta til Laksevåg vgs. Verkstadareala kan truleg gjerast om til scener og øvingsrom.
- ST vert lagt ned, og kapasiteten vert auka på dei andre skolane i regionen.
- Innføringstilbodet til minoritetsspråklege vert lagt ned. Næraste tilbod vert i sentrum.
- PA-tilbodet i region Vest vert samla på Laksevåg vgs. PA-tilbodet på Fyllingsdalen vgs vert lagt ned.
- TO-tilbodet vert lagt ned.



Fyllingsdalen videregående skole har lenge markert seg som et av fylkets kraftsentrum for såkalte "kreative fag". Nå vurderes en utvidelse og forsterkning av denne rollen.

Erfaringer og referanser

Premisser for det "optimale" - og *realistiske* - kulturhus i Fyllingsdalen

- I 2004 etablerte Statsbygg nettstedet Kryss.no for å skape et forum for kulturplanlegging. Det ble gjort i samarbeid med flere aktører innen forskning og undervisningsfeltet bl.a. Norsk Institutt for by og regionplanlegging (NIBR). Gjennom en konferanse annet hvert år, en veileder utgitt i 2005 (og under oppdatering p.t.) og jevnlig publiseringer av nasjonale og internasjonale erfaringer på nettsidene – formidler "Kryss.no" en rekke dokumenterte erfaringer OG synspunkt/vurderinger. Vi har tillatt oss å summere et ekstrakt av det portalen formidler med særlig relevans for kulturhus og Fyllingsdalensituasjonen:
- Kulturhus MÅ være sentralt lokalisert der "folk flest" er – der det er puls.
- De må/bør ligge tett på kollektivterminaler og bydelstorg el.l.
- Kulturhus BØR ha med bibliotek
- Kulturhus er viktige brikker for å SKAPE "by" av kjøpesenterpreget bydelsenter eller tettsteder.
- Kulturhuset bør stimulere til flerbruk; seminar, konferanser, utstillinger i regi av næringsliv, frivillige organisasjoner o.a.
- Kulturhuset kan (i større grad enn andre offentlige bygg) baseres på en form for OPS-løsning (jfr. klare signal fra byrådet og bl.a. kulturareanaplanen i Bergen mht ønske om dette)
- Det er en fordel om kulturhuset kan inngå i flerfunksjonelt bygg; dvs. et STØRRE bygg som for eksempel har med også andre offentlige funksjoner og tjenester (eksempelvis helse), men også kommersielle formål og kanskje også bolig. Der gir flere kostnadsbærere og større inntekspotensiale. (Jfr. bla. intervju med kultur og idrettsbyråd Gunnar Bakke i "Minerva")

Kulturhuset må IKKE;

- Bare være for *avtalte* aktiviteter
- **Bilbasert** – *trafikkskapende*
- For "kulturfolket" alene – uten ringvirknings-effekt



Kulturhuset i Ulsteinsvik (bildet) er et sambruk med hotell og næringslokaler. Det gjelder også kulturhusene i f.eks. Harstad og på Røros. Det finnes i det hele tatt en rekke eksempler på kombinasjonsløsninger. Imidlertid må kulturhusdelen alltid få ha forrang slik at den får være en åpen, "ikke-komersiell" møteplass som ikke ekskluderer noen miljø eller "subkulturer". Å ha et bibliotek som kjerne og "motor" er mange steder en suksessfaktor. (Inkludert at det gir en enklere driftsmodell basert på eksisterende stillingsressurser.)

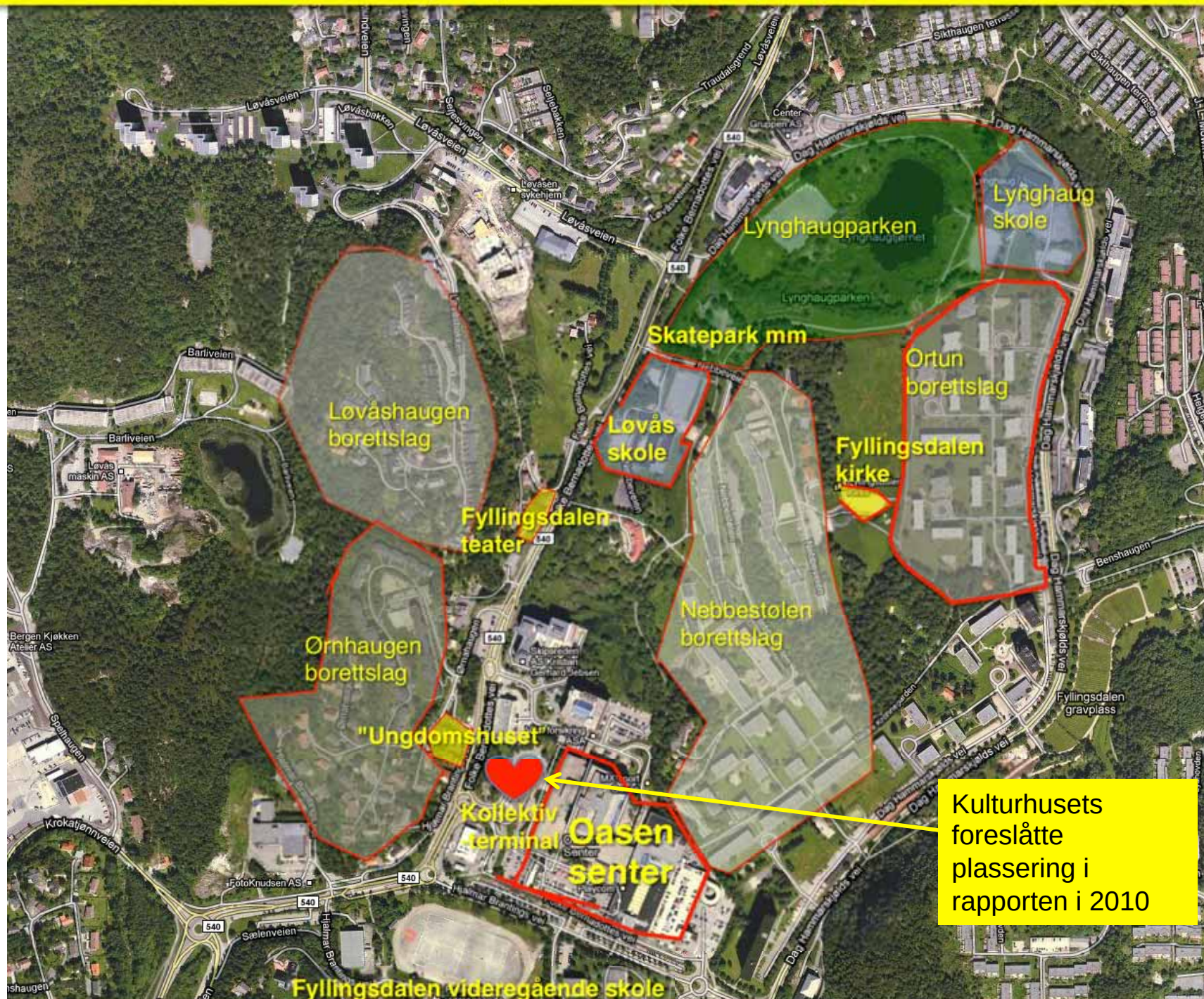
Hva er "Kryss.no"?

Nettportalen presenterer seg slik:

"Statsbygg tar et ansvar innenfor et område som får stadig større betydning for verdiskaping i samfunnet og større oppmerksomhet internasjonalt, sier May Balkøy, direktør for Utviklingsavdelingen i Statsbygg.

Kulturplanlegging handler om å mobilisere kulturelle ressurser i by - og stedsutvikling som kan bidra til at disse stedene får en tydelig og attraktiv posisjon. Samlebetegnelsen kulturplanlegging refererer til et sammensatt virksomhetsfelt. Det dreier seg dels om å sikre og forankre kulturambisjoner og målsettinger i planleggingsprosesser. Videre handler det om å bruke kultur som strategisk virkemiddel i by - og tettstedsutvikling, og i det man kan kalle geografisk merkevarebygging. **Sist men ikke minst dreier det seg om å stimulere til nye former for verdiskaping gjennom koblinger mellom kultur og næringsliv."**

Situasjonsplan – sentrale Fyllingsdalen



Arealbehov

– skisse til "program" for kulturhuset

Oppsettet under er i hovedsak det samme som Fyllingsdalen kulturråd la frem i 2010. Det er rimelig likt Fana Kulturhus (Nesttun), men har med et fullt integrert bibliotek som er en viktig premiss for Fyllingsdalen kulturhus på basis av den viktige stilling, plassering og funksjon biblioteket har i Fyllingsdalen i dag.

Funksjon	Utdypende	Areal
Storsal over 2 etasjer (7 meters takhøyde v. scene) m. ulike oppstillingsmuligheter Arealoversikten omfatter tekniske støttefunksjoner og sidesal./	Scene på ca. 10 x 15 m. Sitteplasser for 350 personer - ekstrastoler kan settes inn på "balkonger" ved spes. store arrangement og en kan da romme 400-600 personer på flatt gulv stående. Salen kan også deles opp slik at scenen kan fungere som eget amfi/sal og balkongen tilsvarende. Støttefunksjoner er støttescene, garderober, lager for rekvisitta og instrument, tekniske panel o.a.	700 m2
Bibliotek over 2 etasjer	1.etasje m. resepsjon, magasin/avis/lesestol i flukt m. kafé, surfeområde. kontorer 2.etasje m. areal m. DVD-er, bøker, noe arkiveringsmagasiner o.a. Ansattetoaletter/garderober.	900 m2
Kafé/utstillinger/foajé	1.etasje: Åpent areal m. enkel kafé, muligheter for utstillingsvegger, kan åpnes opp mot plass/torg - fungerer i flukt m. bibliotek. 2.etasje - utstillings/foaje med mulighet for oppdeling til møterom i samspill m. bibliotekets "stilledel".	400 m2
Publikumstoletter	Toaletter felles for saler/kafé o.a. brukere	60 m2

Funksjon	Utdypende	Areal
Øvingsrom/kulturskole	3-5 øvingsrom for musikk + teater inkl. óg et studio for dans. 3-5 verksteder for film/foto, animasjon, billedkunst o.l. Lager, toalett o.l.	350 m2
Kulturkontor o.a. kontor for bl.a. organisasjoner	10 kontor i alt m. fellesareal, toalett, støttefunksjoner som lager, kopirom o.l.	200 m2
"Møtesenter" m. 3 mindre møterom/grupperom	For hele huset inkl. når storsal brukes for seminar/kongress m. behov for gruppedeling. Ellers for frivillige organisasjoner o.a.	60 m2
Korridorer/trapper/ tekniske rom o.a. som ikke er regnet med i andre areal		450 m2
Samlet (bruttoareal)		3120 m2

Oppsettet viser **ett** mulig program.

Parkering

Forutsettes løst ved bruk av parkeringsanlegg under Oasen (under utvidelse p.t.) Dvs. at parkering løses som i en sentrumsituasjon med henvisning til eksisterende p-anlegg (i sentrum eksempler som Klostergarasjen, Bystasjonen, Grieghallen etc.). Kulturhuset ligger vis á vis en kollektivterminal med antatt bybane fra ca. 2021 og med god bussdekning frem til da.

Kulturhusfakta

Hva er et kulturhus? Og hva koster det?

Rapporten i 2010 hadde en del kortfattede "definisjoner" og fakta/premisser for hva et kulturhus er, hva det skal/kan inneholde, hvor det bør lokaliseres og det prosaiske; hva koster det?

Hva er et kulturhus?

- Et **samlingspunkt** for en bydel, for et STORT nærmiljø
- Et sted for **øvelse og fremføring** for kultur i vid forstand, men med vekt på musikk, teater, film, dans og i en viss grad bildende kunst
- En **lite kommersialisert møtearena** og senter for **kunnskap, underholdning, opplevelse og kontemplasjon**.
- En **storstue** for fest og de store begivenheter

Hva skal et kulturhus inneholde?

- En storsal som evt. kan deles opp m. amfi og B-scene og plass til ca.350-400 personer. Tekniske rom for salen.
- Et bibliotek/mediatek
- Øvings og møterom (til kulturskolen o.a.)
- En kafé i tilknytning til biblioteket og salen
- Noen kontor
- Lager
- Foajé

Hva bør et kulturhus ligge?

- Der folk flest er mest
- Der det er lettest tilgjengelig
- Der det er lettest tilgjengelig med kollektivtrafikk
- Der det er mest synlig
- Der det skaper mest mulig synenergi (får positive effekter **av** andre, gir pluseffekter **for** andre)

Hva koster et kulturhus?

- Et kulturhus m. sal for 350 personer, bibliotek, kafé og div. øvingsrom vil være mellom 2800 og 3200 m2.
- Det vil koste mellom 30 og 35.000 kr. m2 (2012-kroner)
- Det er altså et prosjekt til mellom 90 og 120 mill kr. (basert på tilgang på rimelig tomt).

Hva koster et kulturhus å leie?

- Et kulturhus til 120 mill kr. basert på en leieavtale (OPS) med 25 årsramme vil ventelig ha en årsleie inkludert drift og vedlikehold på ca. 10-13 mill kr. Fra dette vil det kunne trekkes ca. 3 mill kr. i "sparte" leieforhold (bibliotek, kulturkontor)



Et kulturhus må være der folk er...

På Facebooksiden til støtte for Fyllingsdalen kulturhus har ungdom (i 2009) gitt denne definisjonen på hva et kulturhus er:

Med kulturhus mener vi et hus der man for eksempel kan:

*arrangere konserter
øve med bandet sitt
delta på forskjellige kurs
kino?
møtested for ungdom*

og eventuelt andre ting man vil foreta seg der

Analysen i 2010:

Avgjørende for et vellykket kulturhus og bli lokalisert vis á vis Oasen bydelsenter/kollektivterminalen

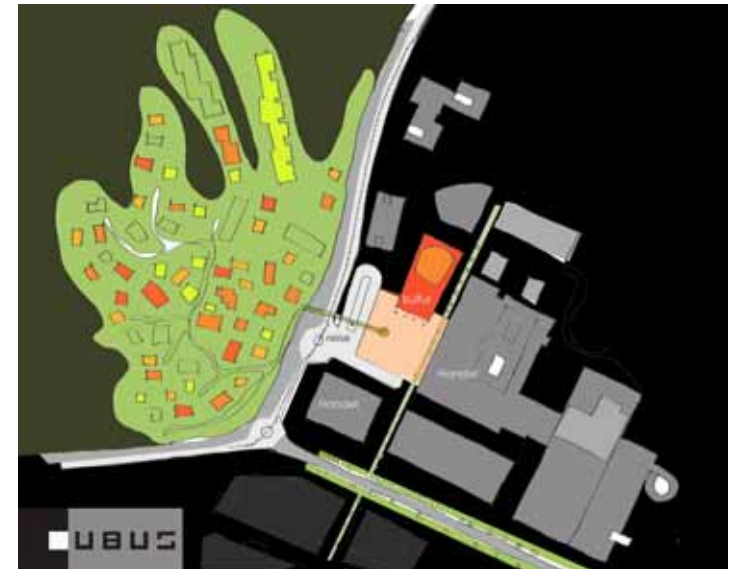
Rapporten som ble utarbeidet tidlig i 2010 og overlevert kommunen ved byrådslederen i mars 2010 gjennomgikk en lang rekke tomter i store deler av Fyllingsdalen jfr. illustrasjonen under som angir hvilke tomter som ble vurdert tomt for tomt innen samme metodikk. Konklusjonen var entydig; kulturhuset burde lokaliseres tett på Oasen bydelsenter. Aktuelle tomter i Oasens nærhet (definert som 200 meter fra en hovedinngang i Oasen) var 5-6. Disse ble vurdert særskilt mht egnethet for et "typisk" kulturhusbygg med et "fotavtrykk" på mellom 12 og 1500 m². Konklusjonen den gang var at de best egnete tomtene lå vest for Oasen bydelsenter på og ved dagens kollektivterminal.



Aktuelle tomter

Da utredningsarbeidet startet opp medio november var tomtene opplistet under angitt som nærmere utredningsobjekt fra kulturrådets side. I rapporten er disse tomtene vurdert og i tillegg er det spilt inn muligheten for en tomt rett vest for tunnelmunningen til Løvstakktunnelen. CUBUS har i tillegg vurdert tomtemuligheter på fritt grunnlag - se kulturhustomt 4 - i den påfølgende tomtgjennomgangen.

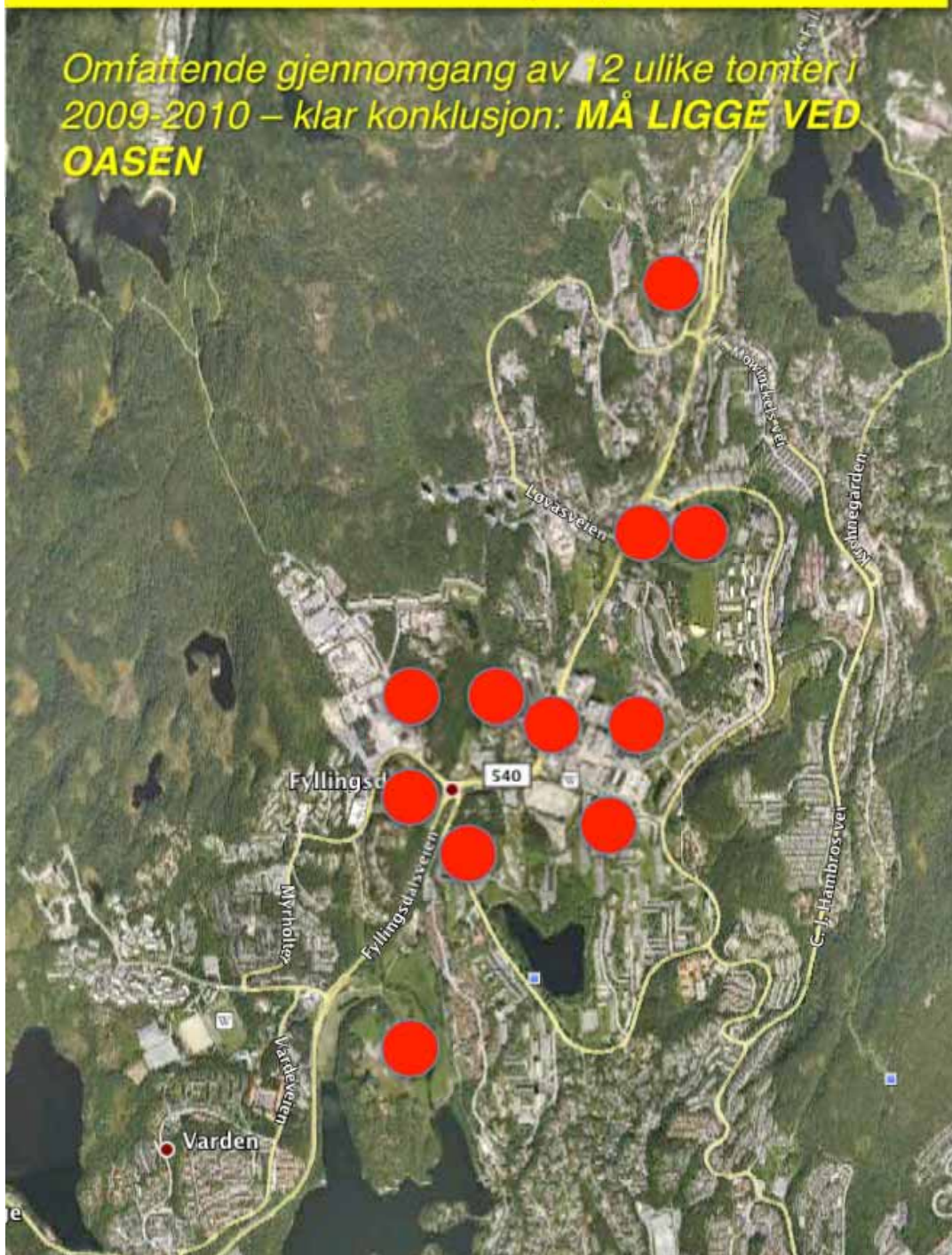
1. Oasenområdet: Tilbygg/utvidelsestomt mot sør
2. Oasenområdet: Tomt nordøst for Oasen
3. Oasenområdet: Tomt sydøst for Oasen .Vestre Sælemyr borettslag
4. Oasenområdet: "Knausen" vest for Oasen
5. Ungdomshuset
6. Ved Fyllingsdalen videregående skole (a og b = 2 tomter)
7. Sælen gård v/ hovedhus
8. Nedlagt gartneri bak Sælen skole
9. Området ved Skarphaugen/Foto Knudsen
10. Lynghaugparken (a og b 2 tomter)
11. Den store marken ved utløpet av Løvstakk tunnelen



Samtlige tomter som ble vurdert i 2010 vist i illustrasjonen øverst til venstre, 3D-modell av to av mulige tomter ved Oasen under til venstre. Prinsippplan for et kulturhus vest for Oasen øverst til høyre og to perspektiver av kulturhus nær Oasen under og under til høyre.



Aktuelle tomter i hele Fyllingsdalen 2010

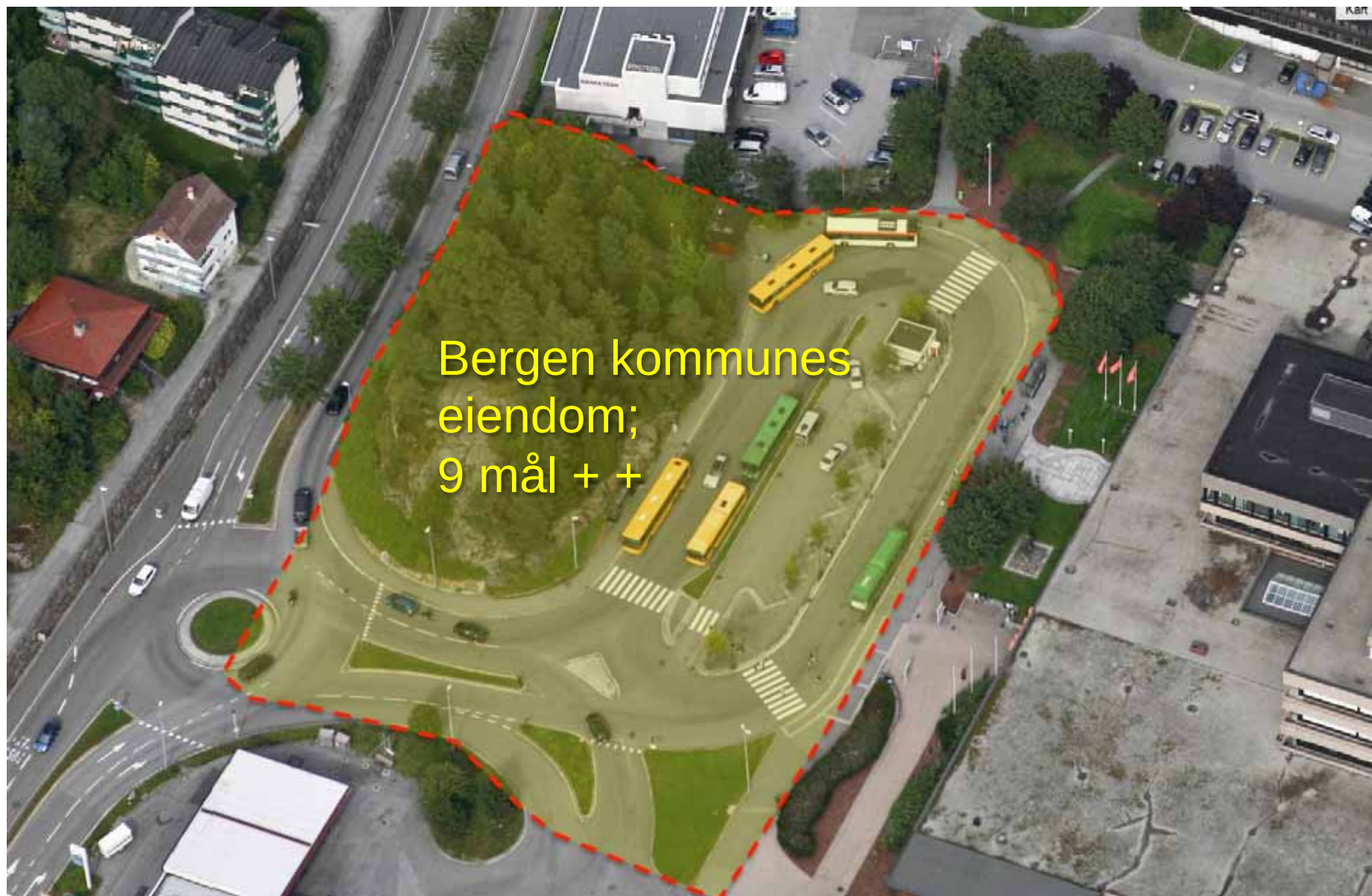


Aktuelle tomter ved Oasen 2010



Etter å ha gjennomgått de ulike tomtene i HELE "dalen", ble Oasenområdet utpekt som riktig lokaliseringssone, og en fant der frem til disse tomtene (i utgangspunktet) gjengitt med oransje over.

Utdypende: Bergen kommunes posisjon som **grunneier**



Bergen kommune eier en meget attraktiv tomt som vil kunne være en nøkkel i utviklingen av torg, kollektivterminal og "småby" ved Oasen (og gjøre det enkelt å arrangere en utformingskonkurranse)

Bergen kommune – 7917 m²

Vesta eiendom – 13584 m²

Fyllingsdalen ungdomslag 2768 m²

Fam. Sælensminde 2635 m²

Oasen kjøpesenter AS (DNB Eiendomsholding AS) 37724 m²

BK 841 m²

BK 289 m²

0 26 Meters

Bergen kommune eier i alt 9047 m2. Kan samspille m. "ungdomshuset" og en eiendom på 2768 m2 – ca. 400 m2 "kulturhus" i dag. DNB og Vesta enkle samarbeidsparter. Bensinstasjon = makeskifte

Ungdomshuset

Fyllingsdalen
ungdomslag
2768 m²

Kollektivterminal

Fam.
Sælensminde
2835 m²

Bergen kommune
7917 m²

BK
841
m²

Oasen

Oasen (Eiendoms AS
(DN5 Eiendomsholding AS))
237724 m²

Vesta
eiendom –
13584 m²

Fyllingsdalen VGS

Eiendomsgrensene lagt inn på
et luftfoto av området

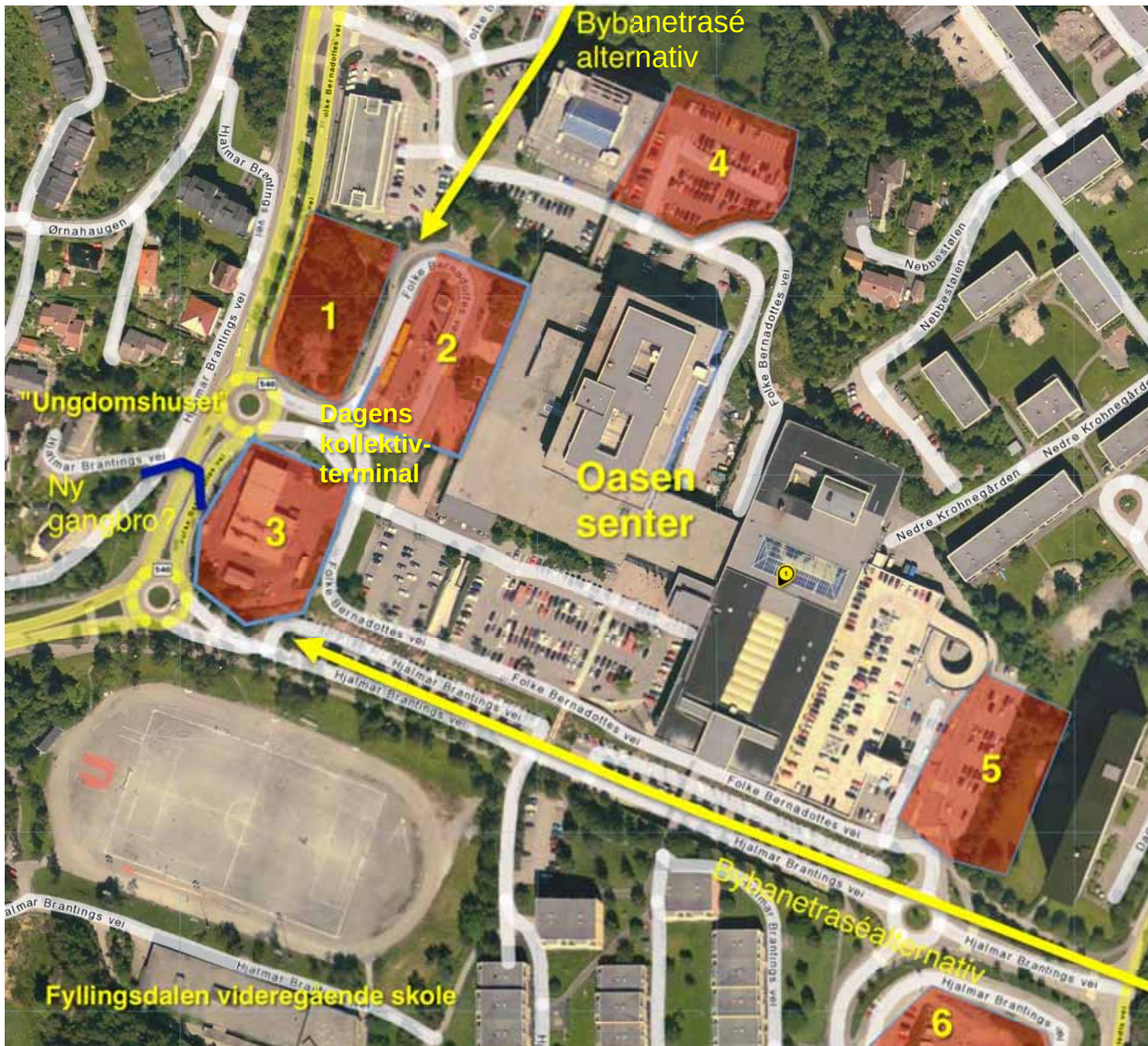
Utdypende:

Tomter – og utviklingsmuligheter; godt grunnlag for en spennende og attraktiv konkurranse



Analyse lokalisering

Tomter rundt Oasen 2012



Premiss som i 2010

Utgangspunkt størrelse; Ca. 3200 m² kulturhus – hvorav storsal er mest førende mht proposisjonering. Sal for ca. 350-400 – høyde 7-9 meter. K.-huset kan gå over 3 etasjer dvs. "fotavtrykk" på minimum 1000 m² – m. uteareal/romslig inngangsparti er ca. 12-1500 m² og 2 etasjer best

Endringer av situasjonen pr. 2012:

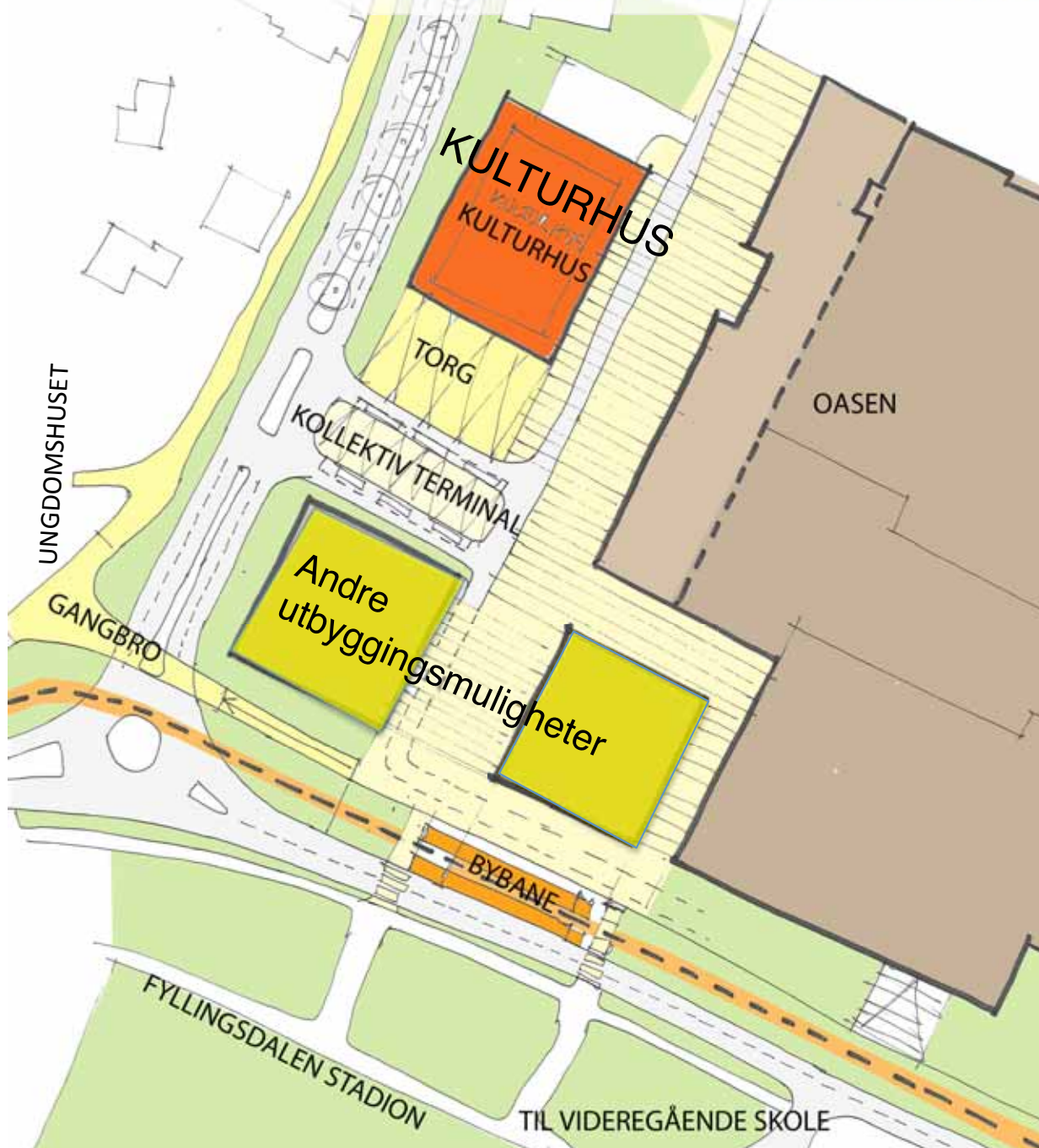
- Kollektivterminalens oppgradering i første omgang er avklart reguleringsmessig – et trinn 2 med kollektivterminal tilpasset bybane m.v. er skjøvet noe utover. I underlagsmaterialet er bl.a. dagens bensinstasjon vurdert omlokalisert.
- En mulighetstudie med antatt levering sommer 2013 skal være med på å avklare hovedgrepene for både terminal og trafikk for øvrig. Også kulturhuset vil sannsynligvis bli vurdert i studien.
- Oasens utvidelse mot sør med utvidet p-anlegg er under utbygging.

Dette vil bli analysert på de påfølgende sider:

- Røffe disponeringer av et kulturhus i en situasjon med en kollektivterminal inkludert bybanestopp og med et bydelstorg med utgangspunkt i primært tomt 1, 2 eller 3 – tomt 4, 5 og 6 er med som "reserver" for å vise at det kan bygges kulturhus mer perifert, men likevel tett på Oasen der 4 er best tilpasset en banetrasé fra nord og 5 og 6 i forhold til en trasé fra øst.
- Hver plassering 1-3 vil bli vist prinsipielt i det påfølgende.

Alternative lokaliseringer for Fyllingsdalen kulturhus

Alternativ 1: Kulturhus der det er "en haug" i dag



Tomt:

- Kommunal tomt gnr. 22 bnr. 361

Beskrivelse:

- Kulturhus der haug/knaus er i dag . Bygningen er vist som et toetasjes hus , men "tåler" flere etasjer med evt. andre funksjoner.
- Kollektivterminalen er noe justert mht plassering i forhold til dagens situasjon for å markere at det er behov for annen type terminal m. bybanen på plass (matebusser m.v.). Dagens terminalområde vises her som primært bydelstorg + at det vises potensiale for ytterligere 2 nybygg slik at det kan dannes en "by" m. torg og gater som kan balansere bedre mot store, tunge Oasen. En slik situasjon med mer å "spille" på vil være attraktivt for tilbydere i en evt. OPS-konkurranse.
- Skissen baserer seg på at noe frem i tid vil sannsynligvis bensinstasjonen bli omlokalisert. Dette er en prinsipiell skisse som for eksempel **ikke** tar hensyn til leveranselogistikken til Oasen kjøpesenter i vest o.l. forhold.
- Løsningen viser bybane i Hjalmar Brantingsvei, men ville også kunne tilpasses greit en evt. trasé fra nord (Folke Bernadottesvei m.v.).

Avstander o.a.:

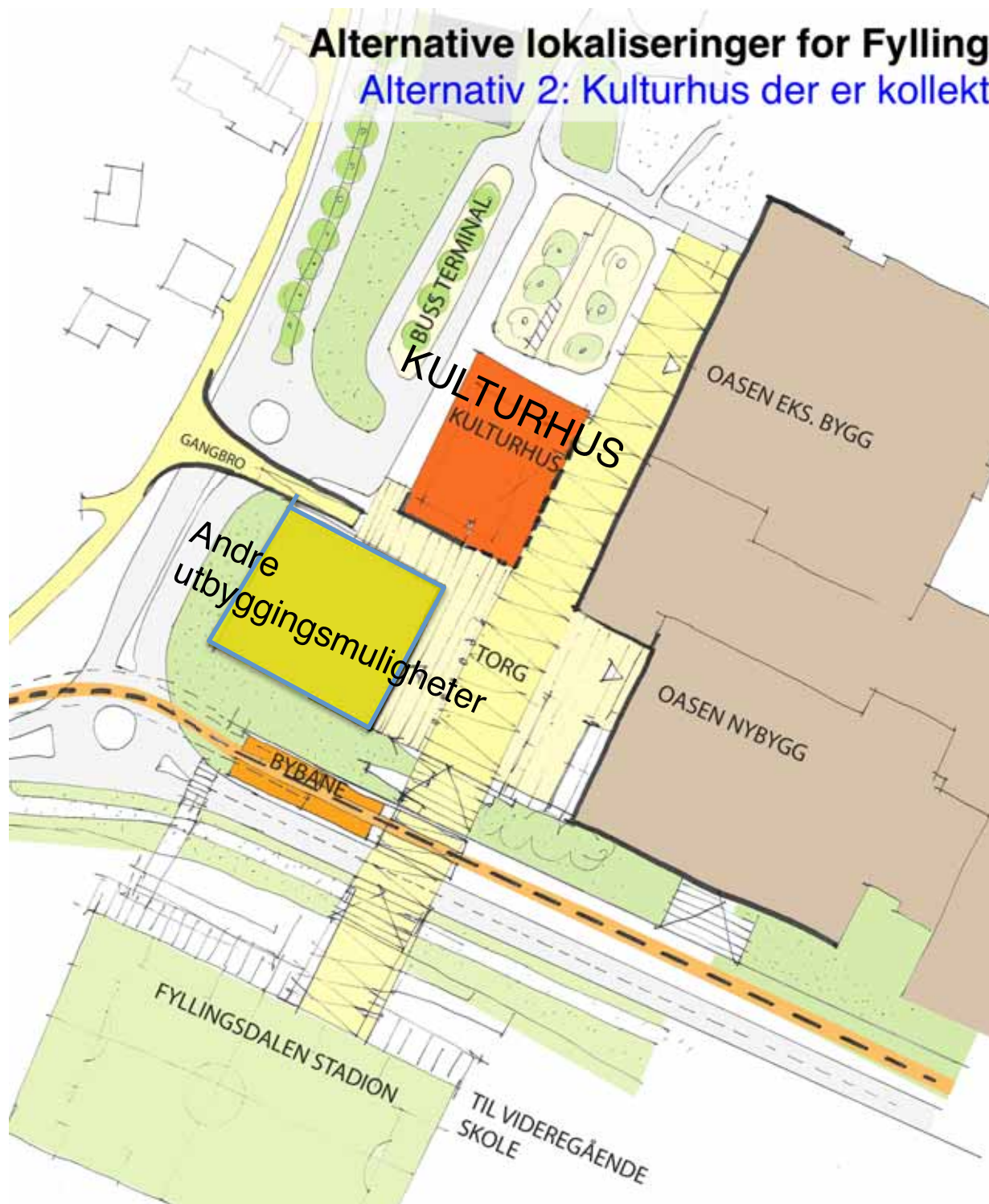
- Det er ca. 90 meter til p-anlegg (3 etasjer under Oasen). Anlegget har betydelig kapasitet.
- Bybanen vil ventelig være ca 70 meter fra inngangen.
- Fyllingsdalen videregående skole (sannsynlig viktig sambruker) er 220 meter unna.
- Ungdomshuset (sambruksmulighet) ligger via antatt ny gangbro i 110 meters avstand.

Vurdering

- Kulturhuset vil få en sentral og godt profilert plassering med enkel tilkomst i forhold til kollektivtrafikk, parkering og gang/sykkelveier. Plasseringen gjør kulturhuset litt til en "øy" med trafikk på alle kanter, men den vil ha gode buffere og relativt lite trafikk der det henvender seg mest; mot bydelstorg og kollektivterminal. Kulturhus/torgområdet vil kunne bli så stort at det også "tåler" flere bygg slik at det kan dannes en "bysituasjon" med gater i tillegg til torg .Prosjektet kan realiseres i løpet av få år (etter regulering) og trenger ikke å avvente en endelig kollektivterminal eller bybanen. En fordel at alt areal aktuelt for hhv kulturhus og kollektivterminal er i offentlig eie.

Alternative lokaliseringer for Fyllingsdalen kulturhus

Alternativ 2: Kulturhus der er kollektivterminal i dag



Tomt:

- Kommunal eiendom gnr. 22 bnr. 361

Beskrivelse:

- Kulturhus i dagens bussterminalområde - "makeskifte" med haug/knaus som brukes som ny terminal. Grunnlag for kobling til større bygg med flere funksjoner i dagens bensinstasjonområde for eksempel en "bydelens hus" der flere offentlige tjenester/funksjoner lokaliseres.
- Kollektivterminalen er noe endret funksjonelt i forhold til dagens situasjon for å markere at det er behov for annen type terminal m. bybanen på plass (matebusser m.v.). Terminalområdet vises her som en "grønn" terminal og det vil være rom for en form for park nord for kulturhuset. Det at det vises potensiale for ytterligere et større (evt. 2 oppdelte) nybygg kan bidra til at det kan dannes en "by" m. torg og gater som kan balansere bedre mot store, tunge Oasen. En slik situasjon med mer å "spille" på vil være attraktivt for tilbydere i en evt. OPS-konkurranse.
- Skissen baserer seg på at noe frem i tid vil sannsynligvis bensinstasjonen bli omlokalisert. Dette er en prinsipiell skisse som for eksempel **ikke** tar hensyn til leveranselogistikken til Oasen kjøpesenter i vest o.l. forhold (men er i utgangspunktet ikke til hinder for varelevering over torget)
- Løsningen viser bybane i Hjalmar Brantingsvei, men ville også kunne tilpasses greit en evt. trasé fra nord (Folke Bernadottesvei m.v.).

Avstander o.a.:

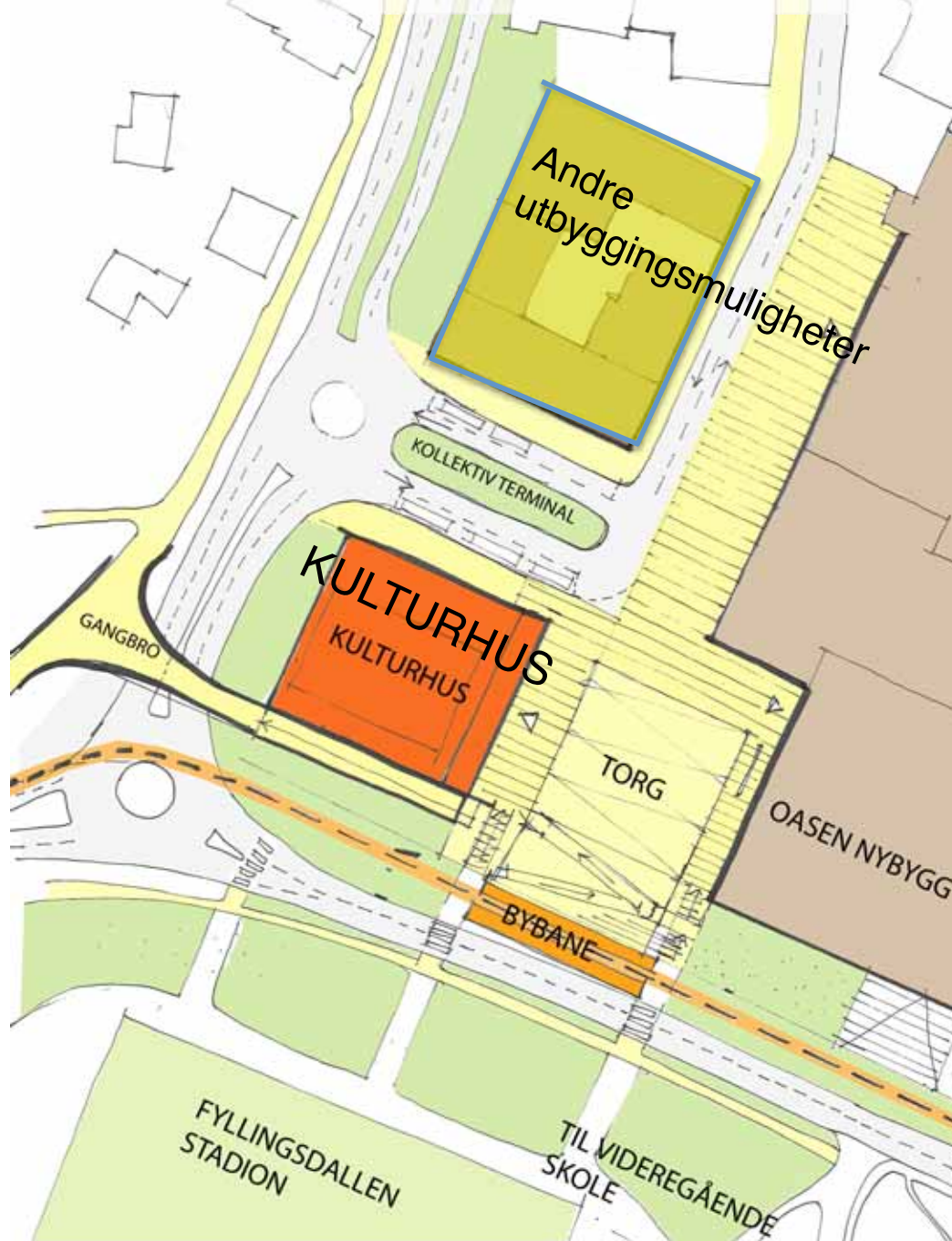
- Det er ca. 60 meter til p-anlegg (3 etasjer under Oasen). Anlegget har betydelig kapasitet.
- Bybanen vil ventelig være ca 40 meter fra inngangen.
- Fyllingsdalen videregående skole (sannsynlig viktig sambruker) er 190 meter unna.
- Ungdomshuset (sambruksmulighet) ligger via antatt ny gangbro i 90 meters avstand.

Vurdering

- Kulturhuset vil få en sentral og godt profilert plassering med enkel tilkomst i forhold til kollektivtrafikk, parkering og gang/sykkelveier. Plasseringen gjør kulturhuset godt skjermet mot biltrafikk. Det vil kunne inngå i et større bygningskompleks med f.eks. flere off. tjenester. Kollektivterminalen vil med "makeskiftet" få en optimal plassering i forhold veimyndighetenes signaler. Det er en fordel at alt aktuelt tomteareal for kulturhuset er i offentlig eie.

Alternative lokaliseringer for Fyllingsdalen kulturhus

Alternativ 3: Kulturhus der bensinstasjonen er i dag



Tomt:

- Privat eiendom gnr. 22 bnr. 12

Beskrivelse:

- Kulturhus i dagens bensinstasjonsområde - haug/knaus brukes som ny termina + nybygg f.eks. "bydelens hus" + dagens terminalråde som benyttes til kollektivterminal + bydelstorg.
- At det også er areal til ytterligere et nybygg som kan bidra til at det blir mer å spille på for evt. OPS tilbydere og mer tydelig "by" som balanserer Oasen. Dette vil være den mest "profilerte" plasseringen som gjør kulturhuset til "portal" og identitetsmerke for "dalen".
- Kollektivterminalen er noe endret funksjonelt i forhold til dagens situasjon for å markere at det er behov for annen type terminal m. bybanen på plass (matebusser m.v.).
- Skissen baserer seg på at noe frem i tid vil sannsynligvis bensinstasjonen bli omlokalisert. Dette er en prinsipiell skisse som for eksempel **ikke** tar hensyn til leveranselogistikken til Oasen kjøpesenter i vest o.l. forhold (men er i utgangspunktet ikke til hinder for varelevering over torget)
- Løsningen viser bybane i Hjalmar Brantingsvei, men ville også kunne tilpasses greit en evt. trasé fra nord (Folke Bernadottesvei m.v.).

Avstander o.a.:

- Det er ca. 40 meter til p-anlegg (3 etasjer under Oasen). Anlegget har betydelig kapasitet.
- Bybanen vil ventelig være ca 20 meter fra inngangen.
- Fyllingsdalen videregående skole (sannsynlig viktig sambruker) er 170 meter unna.
- Ungdomshuset (sambruksmulighet) ligger via antatt ny gangbro i 80 meters avstand.

Vurdering

- Kulturhuset vil få en sentral og meget profilert plassering – nærmest som en "portal" - et "signalbygg" uansett hvilken retning man kommer fra. Det vil være meget enkel tilkomst i forhold til kollektivtrafikk, parkering og gang/sykelveier. Plasseringen gjør kulturhuse både eksponert mot og godt skjermet fra biltrafikk. Torg og hus vil bli trukket ytterligere mot sør og binde Fyllingsdalen videregående skole og området sør for Hjalmar Brantingsvei endanærmere til kulturhus/bydelstorg enn de andre alternativene. Kulturhuset vil muligens kunne realiseres uavhengig av endelig kollektivterminal og bybanen, men det er åpenbart en omfattende, og tidkrevende prosess å sikre en god omlokalisering av bensinstasjonen. Tomten er i privat eie og vil sannsynligvis ha høye tomtkostnader.

Fjerning av "klumpen"; Hva koster det å gjøre "haugen" om til byggegrunn?



Haugen er ca. 60 x 40 meter = 2400 m² flate – gjennomsnittshøyde er ca. 10 meter samlet volum = ca. 24.000 m³. Pris utsprenging og fjerning = ca. 350 kr. pr. m³ (priser oppgitt i 2011) = ca. 7,2 mill kr.

Tomtesituasjonen

Mange alternativ – her vist 3 mulige tomter – en rekke andre kombinasjoner mulig



Tomtene som er antydnet over er vist røft og prinsippielt. Det kan tenkes en rekke andre kombinasjoner av areal (jfr. idéstudien av 3 alternativ) som gir gode tomter for et kulturhus med et "fotavtrykk" på ca. 1500 m². Poenget er at dette er samlet et stort areal med betydelig formingsrom for ulike funksjoner. Området er inne i reguleringsprosesser og det skal nå gjennomføres et såkalt mulighetsstudium i Bergen kommunes regi. En vesentlig del av arealet er offentlig eid; I illustrasjonen til venstre er alt merket gult eid av Bergen kommune.

Eksempel på avstandsforhold kulturhus – kollektivterminal og bydelstorg Nesttun



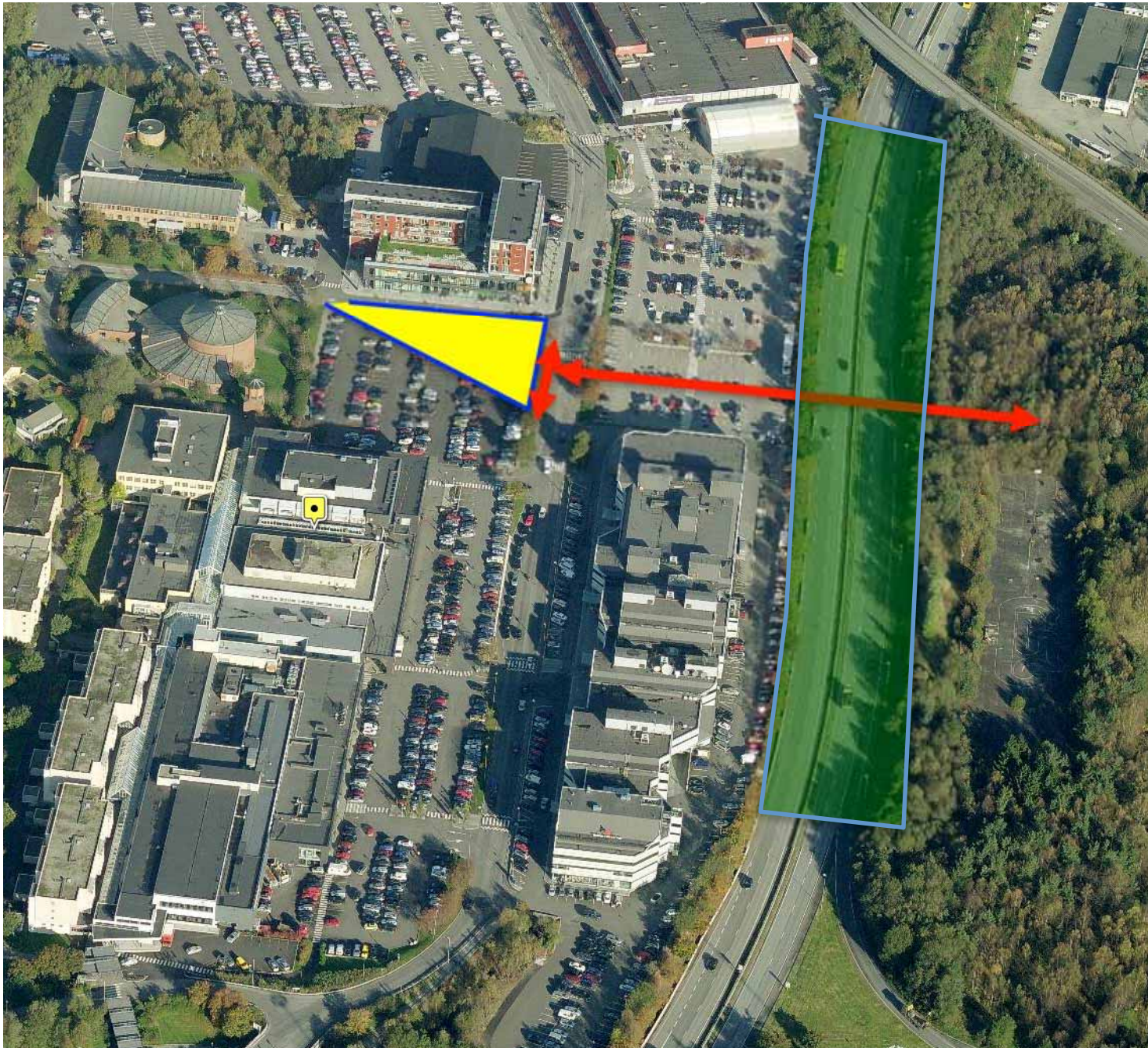
Avstand bybane –
kulturhus i dag:

200 meter

Etter Lagunen-
forlengelsen
(våren 2013):

20 meter

Eksempel på avstandsforhold kulturhus – kollektivterminal og bydelstorg Åsane



Åsane:

Avstand bybane – kulturhus enten: **20 meter** (reg.plan) eller om det blir terminal på C-feltet (avklares i bybaneutredningen i 2013): **130 meter**

Avstandsforhold kulturhus – kollektivterminal og bydelstorg Oasen

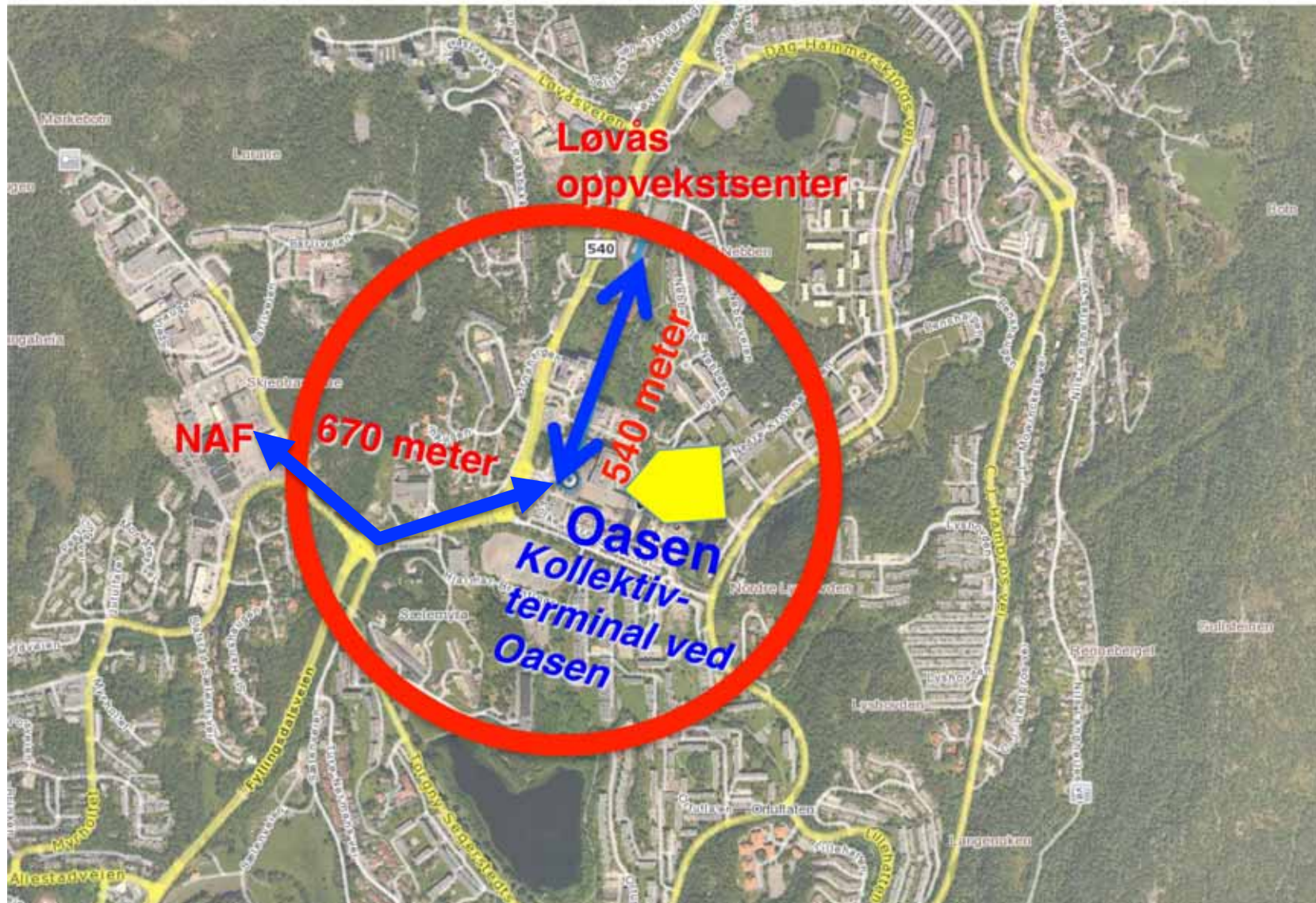


Oasen:

Avstand bybane – kulturhus basert på tometeforslagene i denne rapporten, fra: **30-70 meter**
Alle alternativ vil ligge vis á vis et mulig bydelstorget

Mer enn 200 meters avstand fra kollektivterminal øker bilbruken og svekker universaliteten

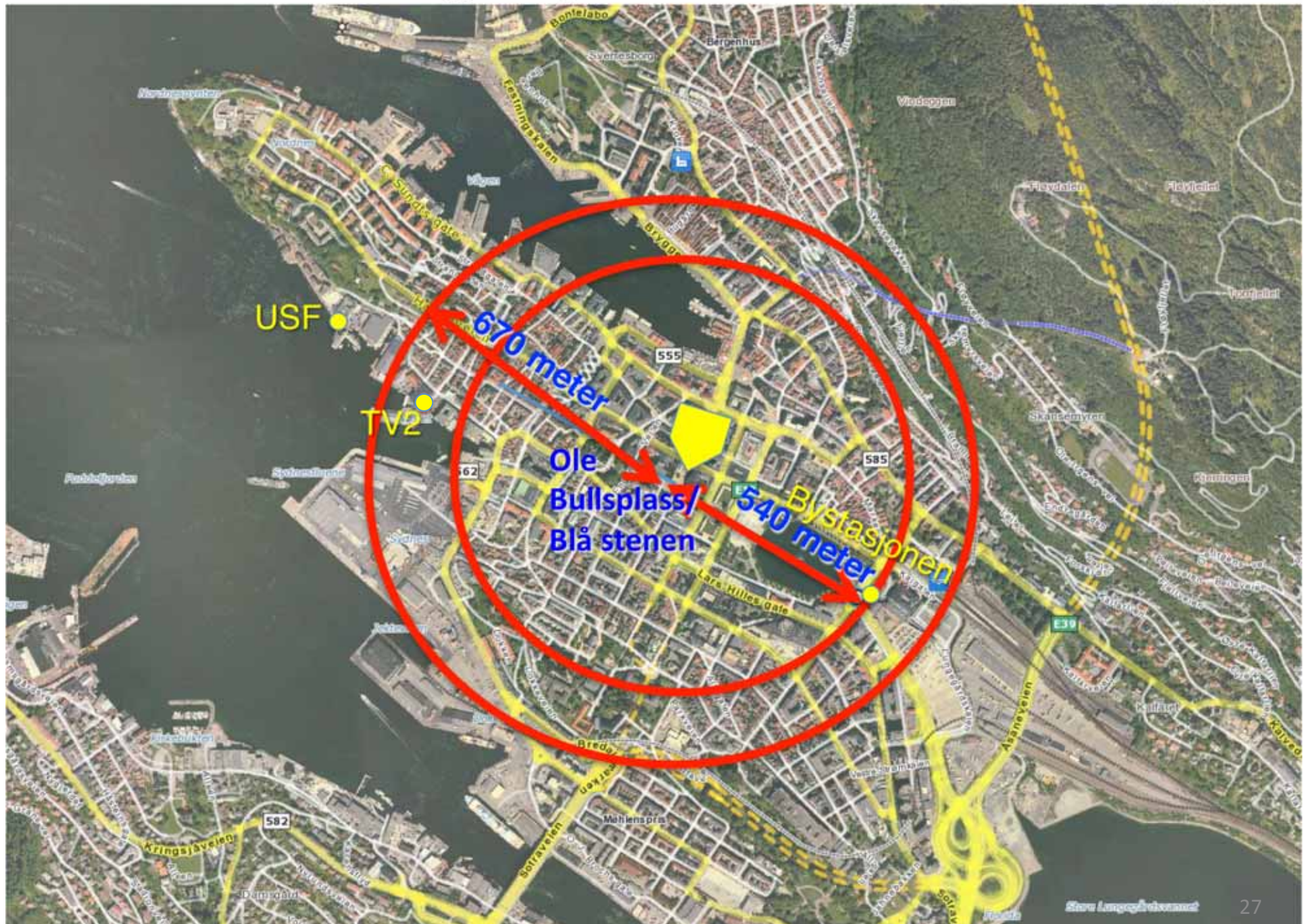
Mer enn 200 meters avstand fra kollektivterminal øker bilbruken og svekker universaliteten



Er avstanden større enn 200 meter fra kollektivterminal bruker folk BIL og tilgjengeligheten for bevegelseshemmete og barn SYNKER drastisk. På kjøpesenter bruker folk bil om avstanden blir større 150-200 meter. Eksempel: Mange brukte bil fra Åsane senter til "gamle" IKEA – avstanden er drøyt 200 meter fra p-plass til p-plass

Avstandsforhold i Bergen sentrum

670 meter fra den blå stenen ligger TV2, 540 meter er avstanden til bystasjonens inngang



Oppsummert

Den største feilen en nå kan gjøre er å åpne for en feillokalisere kulturhuset! En plassering for eksempel på Spelhaugen (jfr. oppstart av ny reguleringsplan) ca. 700 meter fra Oasen ville være en slik åpenbar feilplassering. Det bør ligge godt til rette for en utbygger/arkitektkonkurranse om kulturhus og "Fyllingenbyen" knyttet til tomter/areal tett på Oasen bydelsenter (i hovedsak i kommunalt eie)

1. Bergen får nasjonal ros for sin overordnede strategi med å utvikle knutepunkt/lokalsentre som urbane tettsteder i bybanetraséene. Et av de viktigste virkemidlene "det offentlige" har for å kunne urbanisere/"byliggjøre" er plassering av kulturhus o.l. viktige bybyggende bygg foruten element som terminaler, torg og plasser.
2. En slik bevisst bybyggende bruk av kulturhus har vi sett i en rekke byer og tettsteder de siste årene, enten en ser på større byer som nå Kristiansand og "Kilden" eller mindre steder som Ulsteinvik, Grimstad eller Arendal.
3. Fyllingsdalen har alle muligheter til å få til ikke bare et kulturhus som kan bidra til å transformere et allerede velfungerende bydelsenter til et enda rikere og mer fremtidsrettet "Fyllingsdalsby".
4. Et kulturhus er en så viktig faktor for forming av et sted at det vil ha en selvsagt plass i de mulighetstudier som nå er igangsatt for Fyllingsdalen. Premissene for lokalisering og utforming av kulturhuset må følgelig avvente avslutningen av disse studiene.
5. Kulturhuset bør også avvente de avklaringer som nå gjøres mht utviklingen av Fyllingsdalen videregående skole der det fra Fylkeskommunens side er signalisert ønske om samarbeid om utbygging og bruk av fasiliteter til musikk, dans og dramalinjen.
6. Det er viktig at kulturhuset også sees som en del av selve terminalsatstingen og det reguleringsarbeidet som er satt i gang i denne forbindelse (jfr. mulighetstudien)



Grimstad kulturhus



Arendal kulturhus



Vennesla kulturhus



Ulsteinvik kulturhus



Byer og tettsteder over hele landet bruker kulturhus til å bygge by.....