

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN

FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Bergen

Org.nr: 966 103 663

Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01

E-post: arkitekter@fortunen.no

Nye Holen skole

Studie konseptvalg og kostnader



www.fortunen.no

01.10.2014/ oppdatert 20.01.2015/ 06.02.2015

**Bergen kommune
Etat for utbygging**

Nye Holen skole - MULIGHETSTUDIE - alternative utbyggingsmodeller

Innhold

1	Innledning	
1.1	målsetting for analysen	
2	Organisering	
2.1	generell prosjektinformasjon	
2.2	tiltakshaver/ byggherre/ prosjektledelse	
2.3	Prosjekterende/ prosjekteringsgruppe	
2.4	PROGRAM	
2.5	Eksisterende anlegg	
2.6	Arealoversikt eksisterende bygg	
3	Mulighetsanalyse	
3.1	alternativ 1A	
3.2	alternativ 1B	
3.3	alternativ 1C	
3.4	alternativ 2	
3.5	alternativ 3	
4	Konklusjon	
4.1	vurdering av alternativene	
4.2	Rådgivers anbefaling	



FORTUNEN

www.fortunen.no

1 INNLEDNING

Etat for utbygging, Bergen kommune har engasjert Fortunen AS for å gjennomføre planprosess på Nye Holen skole, med tanke på oppgradering for større elevtal, teknisk- og funksjonell oppgradering og oppgradering av uteareal.

Som ledd i dette er det gjennomført mulighetsanalyse og enkelt skisseprosjekt for fem valgte utbyggingsalternativer.

1.1 Målsetting for analysen

Målet med analysedelen er å avklare utbyggingsalternativ før gjennomføring av planfasen.

Det er ulike sett verdier som må vurderes mot hverandre i forhold til valg av konsept.

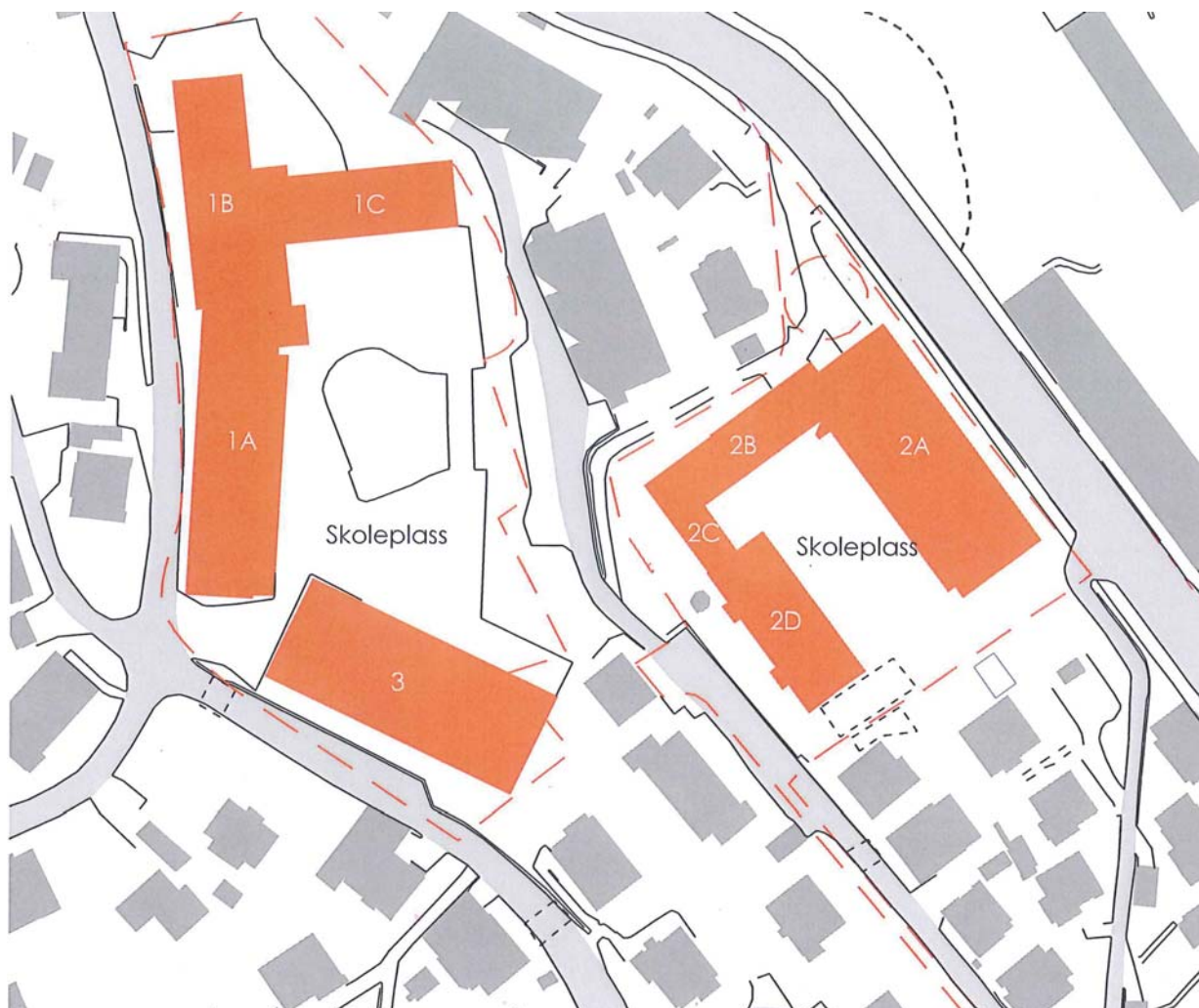
- Økonomi, på kort og lang sikt
- Pedagogisk ramme
- Stedskarakter
- Vernehensyn

I denne rapporten er det søkt å gi et bilde av gevinst og konsekvenser i de tre ulike alternativer, med hensyn på disse ulike verdissettinger.

2 ORGANISERING

2.1 Generell prosjektfinformasjon

Eksisterende Holen skole er bygget i flere trinn.



Holen skole
Barne- og ungdomsskole

Kart 1:1000

Adresse: Kringsjåveien 94 /Øvre Holen 4-6 (tidl. Håstein)

Bygning	Bruk/Funksjon	Arkitekt	Oppført	Gnr/Bnr
1 A-C	Ungdomsskole (tidl. Håstein)	Hals & Frølich	1954	150/12
2 A-D	Barneskole	Fr. Theodor Olsen	1959	150/102
3	Gymnastikkbygg	Fr. Theodor Olsen	1966	150/12



Anlegget er dokumentert og beskrevet i Byantikvarens "Kulturhistorisk rapport Holen skole"

2.2 Tiltakshavar/ byggherre/ prosjektleiing

Bergen kommune, Etat for utbygging er oppdragsgjevar for prosjektet,
ved prosjektleder Hanne Margrethe Thorsen

2.3 Prosjekterande

fag/ rolle	fork	firma	ansv.saksb.
prosjektansvarleg	PANS	Fortunen	Nils Johan Mannsåker
landsk.ark	LARK	Fortunen	Marta Jacobs
siv.ark	ARK	Fortunen	Gro Haveland
siv.ark	ARK	Fortunen	Kiyohiko Miyoshi
siv.ark	ARK	Fortunen	Vaida Galvosiene
ark	ARK	Fortunen	Fredrik Thårnström

Det skal utføres eksterne utredninger innenfor områdene:

trafikk

støy

VA

Geoteknikk

m.fl



FORTUNEN

www.fortunen.no

2.4 PROGRAM

Grunnlag for analysen ligger i :

- Skolebruksplanen for Bergen, 2013
- Kommuneplanens arealdel

De aktuelle utdrag av disse dokumenter ligger ved saken

Oppsummert i romprogram, er arealer under lagt til grunn for analysen

se vedlegg 1 - Nye Holen program



www.fortunen.no

2.5 Eksisterende anlegg

SITUASJON

Dagens anlegg består av 3 hoved bygninger, oppført i ulike tidsrom, fra 1954 til 1966

Planområdet ligger i Laksevåg bydel. Vest for Laksevåg senter (senter området S9) og Kringsjøveien. Planområdet består av de to skolene Holen ungdomsskole med gnr.150 bnr.12 og Holen barneskole med bnr.102. Holen barne skole grenser til Kringsjøveien, mens Holen ungdomsskole ligger på et platå nord vest for forannevnte skole. Kjøretilkomst til barneskolen skjer fra Kringsjøveien via Vågedalen og Jacob Larsens vei (sør for planområdet). Tilkomst til ungdomsskolen skjer fra Kringsjøveien via Øvre Holen og Helmers vei (nord i planområdet). Skolene ligger i et område med småhusbebyggelse. Øvre Holen og Helmers vei er gjennomfartsveier, mens Jacob Larsens vei er en blindvei som stopper ved rekkehusbebyggelse nord av Holen skole.

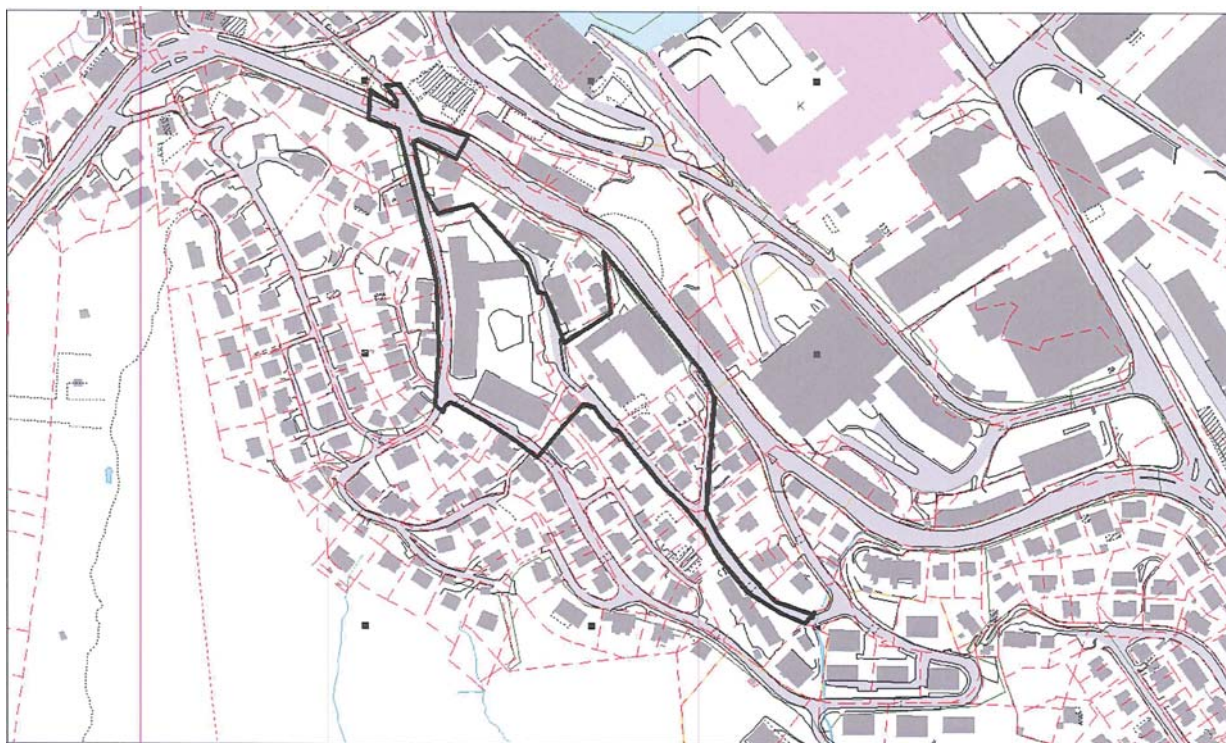
Eiendom med gnr 150 bnr.12 omfatter et areal på 6755m² og eksisterende bygningsmasser har et bruksareal (BRA) på 4814m² for skolebygningene og en BRA på 1552 m² for gymnastikkbygget. Eiendommen med bnr.102, omfatter et areal på ca. 4113 m² og har en bygningsmassene med BRA lik 1764 m².

Forslagsstillers oppdrag fra Byrådsavdelingen for skole og barnehage er å rive Holen ungdomsskole på eiendommen gnr.150 bnr.12 og planlegge for en ny kombinert barne-og ungdomsskole.

Viser til egne rapporter når det gjelder

- natur, landskap, klima
- barn og unge, lekeområder

Kart over området, med planlagt plangrense



KOMMUNIKASJON

I planprosessen må skoleveien kartlegges og omtales. Det må redegjøres for avstand til kollektivtransport, og hvorvidt det er etablert gang-og sykkelvei for tilkomst til skolen. Trafikketaten har oppfordret til at man tar tilkomstveiene med i planavgrensingen og fagetaten oppfordrer til at man også tar med krysset mellom Kringsjåveien og Jacob Larsens vei.

I dag parkeres det langs offentlig vei. Forsslagsstiller har tanker om å legge til rette for parkering i arealet mellom skolene.

NABOLAG

Laksevåg har karakter som en småskala bolighus område. Det foreligger ingen planer pr i dag å endre strukturen av småhus her, men pågående planer i Vågedalen vil endre og fortette området med en mer urban blokkutbygning.

Skolen grenser mot eksisterende boligområde. Dette ser ut til å fungere godt. Jacob Larsens vei hindrer en god kobling mellom de to skoledelene. Dette understreker et av skolens hovedproblemer idag, at den er fysisk oppdelt, og det er vanskelig å knytte den sammen til den ønskelige helheten, både for elever og lærermiljø.

En grønnkorridor innenfor planområdet går via Øvre Holen og Helmersvei.

Det er flere adkomstveger gjennom boligbebyggelsen opp til skolene –via Kringsjåveien, Øvre Holen, Helmers vei og Jacob Larsens vei.

Disse må sikres gjennom reguleringsplanen.

ORGANISERING av SKOLEANLEGGET

Ifølge Byantikvarens "Kulturhistorisk rapport" er skoleanleggene helhetlig og godt bevarte. Begge anleggene er beskrevet å ha høy arkitektonisk verdi som godt bevarte og karakteristiske eksempler på 1950-tallets skolebygginger. Samtidig har anleggene symbolverdi både i navn og plassering, og en helt spesiell historie knyttet til en av de største sivile katastrofene i Norge under den andre verdenskrig. Denne symbolverdien er av en karakter som gjør at dagens skolebygninger er viktig for historien om lokalmiljøet på Laksevåg, og bygningene har derfor identitetsskapende verdi.

Et negativt element ved organisering er at skolen er todelt. Skoledeler ligger separat fra hverandre med en svært stor høyde forskjell, og Jacob Larsens vei imellom. Det er vanskelig å koble sammen de to delene.

Ungdomsskolen har gode utsiktsmuligheter.

Tabell areal

Vedlegg 2

2.6 Arealoversikter i de aktuelle alternativer bygg

Det er arbeidet med fem (1A, 1B, 1C, 2, 3) ulike alternativer for utvikling.

De fem alternativer ender opp med ulikt arealtal.

Dette har sin årsak primært knyttet til hvordan eksisterende barneskole er innpasset i prosjektet.

Eksisterende bygninger har ikke nødvendigvis en struktur som er tjenlig i forhold til dagens programkrav, dette medfører mindre rasjonalitet i arealbruk ved rehabilitering.

Tabellen under (foreløpig se vedlegg) viser alle alternativ med 3 ulike elevscenarier,

- ungdomsskole 450 elever på øvre plan, ombygget barneskole på nedre plan
- ungdomsskole 450 elever på øvre plan, uendret barneskole på nedre plan



FORTUNEN

www.fortunen.no

- komplett ny K650 skole på øvre plan. Barneskolens bygninger delvis disponert til spesialrom, delvis revet for å gi plass for volleyballhall.

Prognoser over et større tidsperspektiv er ikke tilgjengelige pr. idag.

Det er også knyttet usikkerhet til hvilke samfunnsmessige utviklingstrekk som vil gjøre seg gjeldende for Laksevågområdet.

Vi har sett på hvilken elastisitet og fleksibilitet det ligger i de fem ulike alternativer, med tanke på å ta opp i seg større elevtall.

NB! alt. 1A og 1C ble etter en prosess vurdert som totalt sett bedre løsninger enn de øvrige. Disse er derfor grundigere gjennomarbeidet, og har mer effektivt totalareal enn alt. 1B, 2 og 3

Tabell areal alternativer **Vedlegg 3**

3 MULIGHETSANALYSE

Med grunnlag i utarbeidet program, og annet grunnlagsmateriale, er det utarbeidet et enkelt skisseprosjekt og analyse av følgende alternativ:

alt. 1A bevaring av en del av barneskole, andre deler av barneskole-nye bygninger, ny volleyballhall

alt. 1B bevaring av en del av barneskole, andre deler av barneskole-nye bygninger, ny volleyballhall

alt. 1C bevaring av en del av barneskole, andre deler av barneskole-nye bygninger, ny volleyballhall

alt. 2 bevaring barneskole, ungdomsskole-nybygg, ny volleyballhall

alt. 3 bevaring av en del av barneskole (spesialrom/ garderobe til volleyballhall), barneskole og ungdomsskole- nye nybygg, volleyballhall

Romprogram for Nye Holen er basert på Skolebruksplanens prinsipper, og danner det samme grunnlaget i alle alternativer.

I alle alternativer, er det beregnet teknisk tilstand beskrevet i TEK10.

Nybygg skal utformes som passiv hus.

De viktigste sammenlignbare momenter er oppsummert under.

Alternativmatrise **Vedlegg 4**

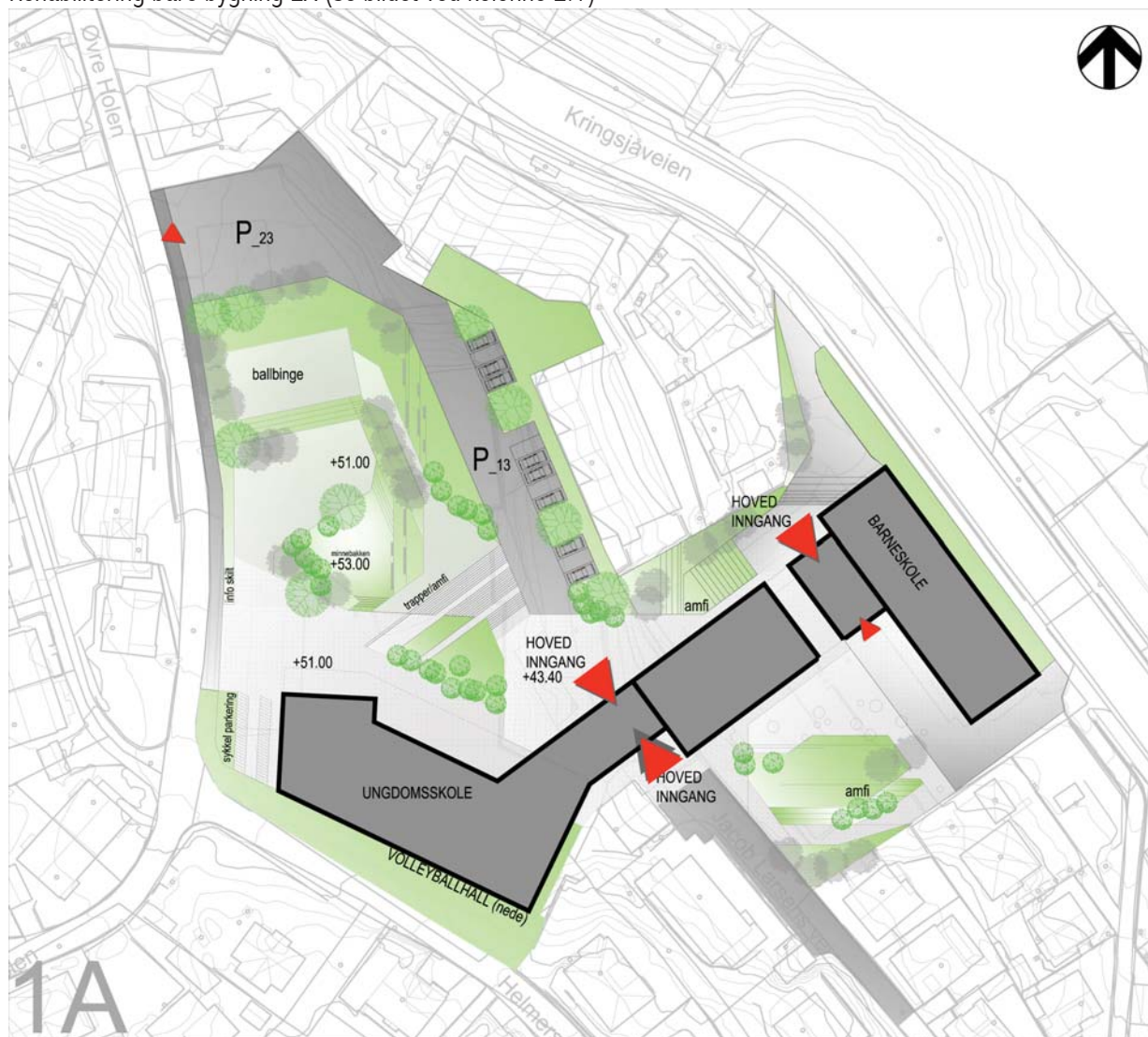


FORTUNEN

www.fortunen.no

3.1 Alternativ 1A

Rehabilitering bare bygning 2A (se bildet ved kolonne 2.1)



A Tomt og infrastruktur

Veien Øvre Holen er adkomstveg til området, fra kryss med Kringsjøveien i nord.

Sykkelparkering ved siden av ungdomsskole (vest side). Jacob Larsensvei er stengt ved sammenbygging av skolen. Rekkehus i gaten får adkomst fra nord.

B Arealprogram og funksjonalitet

Romprogram basert på Skolebruksplanen ligger til grunn for utarbeidet plankonsept alt. 1A

Jacob Larsens vei stenges. Et nytt anlegg etableres inn mellom skolene som kobler barneskoledelen med den nye ungdomsskoledelen.

Nært krysset Øvre Holen med Kringsjøveien etableres innkjøring inn til en ny parkeringsplass. Fra denne kommer man rett til hovedinngangen.

Dette alternativet danner solrike uteområder med ulike aktivitetsforslag.

"Minnebakken" rehabiliteres og bevares på det samme stedet.

Utfordringer med høydeforskjeller gir flere muligheter å etablere attraktive terraserte rom for elever.

C Skoledrift i byggetid

Det må forutsettes at skoledrift i anleggsperiode skjer i reserveskole annet sted.
Dette vil være sammenfallende i alle alternativer, og kostnadmessig tilsvarende.

D Nødvendige avklaringer

Det er behov for flere avklaringar vedr. eiendomsmessige forhold, spesielt knyttet til veiløsning og omorganisering av parkeringsplasser for rekkehusene.

E Gjenbruk

Eksisterende bygning 2A er tenkt rehabilitert.

Det må forutsettes at innervegger nærmest i sin helhet blir fjernet.

Det er krevende bygningsmessig å bevare ytterskallet og det opprinnelige uttrykket, og samtidig oppgradere de tekniske kvaliteter i bygget. Det er et mål at også rehabilitert alternativ oppnår min lav-energi klasse.

F Usikkerhet i kostnader

Det er knyttet usikkerhet til kostnadene ved rehabilitering.

Delvis fordi det kan være uavdekte bygningstekniske problemstillinger som ikke vil kunne vurderes før man er i en byggefase.

Dette kan være skjulte skader av ulike slag.

