



Bergen, 09.04.2018

Til
Utval for kultur, idrett og regional utvikling, Hordaland Fylkeskommune.

**Sak: Bergenhus, gnr. 168 bnr. 563 m.fl., Mulebanen Nasjonal arealplan-ID 1201_64180000
Idrettshall i Mulen. Planforslag.**

Uttalelse fra Varegg Allianseidrettslag.

Et viktig prosjekt for en stor sentrumsbydel i Bergen og for oppfølging av sentrale overordnede føringer for Bergens byutvikling trenger positiv og konstruktiv støtte fra Hordaland fylkeskommune

Vi er gjort kjent med at fylkeskonservatoren vurderer innsigelse i forbindelse med plansak for Mulebanen som nå er ute på høring med (utsatt) uttalefrist til 30.04. Vi forstår det også slik at en evt. innsigelse vil bli tatt opp i utvalget i møtet 24.04 d.å. Vi håper det er rom for et innspill til drøftingen av en evt. innsigelse – og vil gjerne få formidlet Vareggs vurdering og også sammenfatte en del viktige moment i denne saken.

Først et **sammendrag** av vår vurdering (sen konklusjonsdelen):

*Vi mener vernehensynene er grundig og godt ivaretatt i plansaken jfr. vurderingene mht dette i Bergen kommunes fagnotat. Men aller viktigst i denne sammenheng; prosjektet vil etter vår vurdering bidra til **en opprustning av området med høyere arkitektoniske kvaliteter og bedre landskapspleie.***

Så en gjennomgang av noen av sentrale fakta og nøkkelmoment i denne viktige byutviklingsplanen:

Et "columbiegg" for Fjellsiden – og Bergen sentrum

"Mulebanen" eller "Vareggshallen" som prosjektet gjerne kalles er noe langt mere enn en idrettshall. Selv om Varegg er et idrettslag som dekker bydelen Fjellsiden/Sandviken i Bergen, så anser vi prosjektet som et viktig byutviklingsgrep for hele Bergen sentrum. Prosessen for å få prosjektet frem til dagens status med høy prioritering faglig og politisk fra Bergen kommunes side har løpt over ca 12 år. I kortversjon er dette plan og prosjektgrepet:

På et areal som i dag omfatter fotballbanen "Mulebanen", noe veiareal, en nedlagt barnepark og et uspesifisert areal i tilknytning til Christinegård som i dag er benyttet til parkering og et garderobebygg - får følgende plass:

- En (idretts)barnehage som skal bidra til å dekke underdekningen i Bergenhus bydel
- En fullverdig idrettshall som bl.a. skal være "gymsal" for Bergens største ungdomsskole, Rothaugen.
- Et soneparkeringsanlegg som skal bidra til å rydde opp i et område med vanskelig fremkommelighet for utrykningskjøretøy og rutebuss og med stort behov også for oppmarsj til Byfjellene, Fjellveien og Stoltzekleiven.
- En opprustet fotballbane (med miljøvennlig dekke m kork el.l. granulat)
- Et kulturhistorisk visningsenter for Fjellveien, Stoltzen og Christinegård. Et samlingspunkt for de mange som trener og går tur i nærområdet.

- Prosjektet vil også sikre langt bedre universalitet i et bratt område ved å etablere en gangsti fra Christinegård (= VEIEN som heter Christinegård) til Persenbakken.

Reguleringsplanen er utarbeidet med Idrettseksjonen i Bergen kommune som tiltakshaver og med Arkitektkontoret Fortunen som plankonsulenter. Varegg Allianseidrettslag har vært tett samarbeidspartner.

Fjellsiden med ca. 12.000 beboere er den største bydelen i Bergen som i dag ikke har et idrettshalltilbud. Varegg er en av byens største og mest aktive idrettslag med tilbud innen en rekke idretter og trenger et halltilbud sårt. Hallen vil samtidig løse areal og funksjonsproblemer for flere av skolene i nærområdet bl.a. Kronengen (barnetrinn) og ikke minst Rothaugen ungdomskole som i dag må "busse" sin elever til og fra Stemmemyren.

Mulebanen ble valgt som "tomt" for prosjektet etter søk gjennom mange år (siden 1980-årene) i hele bydelen. En kom tidligere frem til at Koengen kunne være et alternativ, men også det har blitt forkastet av kulturminnehensyn.

Den planen som nå fremmes har nylig fått utvidet sin plangrense for å kunne inkludere selve Christinegård hovedgård dvs. det historiske bygningsanlegget for å gi det en bedre vernestatus.

Kjernerpunktet i denne saken er spørsmålet om Varegghallprosjektet har negativ innvirkning på de gjenværende delene av Christinegårds opprinnelige hageanlegg. Varegg har ved flere anledninger påpekt at planen og prosjektet både tar hensyn til, men faktisk også har plussmoment i forhold til verneperspektivene.



Plankonsulenten – Fortunen Arkitekter – har vist hvordan en kan innpasse anlegget på en måte som hever den arkitektoniske og landskapsmessige standarden for området betydelig. Perspektivet er fra Persenbakken og viser veien Christinegård til venstre. Det illustrerer også hvordan planen vil bidra til tryggere og bedre gangforbindelser i området og sanering av gategrunnsparkeering som er til hinder for kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy.

For å begrunne våre vurderinger noe nærmere kan det være på sin plass og repetere noen historiske realiteter:

Selve Christinegård ligger i et landskapsrom nedenfor Mulebanen, og det er ikke visuell kontakt mellom bygningene og Mulebanen eller de restene av det opprinnelige hageanlegget en finner i den øvre sonen. Det har vært en rekke større inngrep i uteanlegget til Christinegård de siste 100 årene hovedsaklig etter initiativ fra Bergen kommune:

- I 1920-årene ble det tilrettelagt for boligbygging på Christinegården (Øvre og Nedre Christinegård) og det ble bygget ut tidlig på 1930-tallet.
- Tilkomstvei over gnr. 168 bnr. 563 ble anlagt allerede i 1918. Denne veien fikk navnet "Christinegård" og er en 5-6 meter bred, asfaltert vei fra Formannsvei til Øvre Heien og Fjellveien.
- I forbindelse med dette store bygget ble Mulebanen bygget i 1936 som en fullverdig grusdekket, 7-erbane.
- Utviklingen av området og bydelen ble så fulgt opp med anleggningen av Christinegården lekepark i 1950-årene med eget bygg og lekeapparater.

Disse beslutningene/tiltakene var avgjørende for å takle den tids behov for sentrumsnær byvekst og skape boligområder med gode kvaliteter: God fremkommelighet ble sikret med veien Christinegård, tilbud til barn med barneparken og frivillig sektor/fysisk aktivitet ble dekket med Mulebanen. Resten av den gamle parken ble naturområdet Hammermarken med Mon Plaisir som også var viktig for at en tett bebodd bydel skulle få luft og lekemuligheter – og samlet sett; gode levekår. Selve Christinegård - altså det gamle lyststedet, forble en noe tilbaketrukket privatbolig. Det har gitt en vakker ramme for område, men det er først i "nyere tid" det har åpnet sine dører og hatt en utvidet funksjon som festlokale m.m.

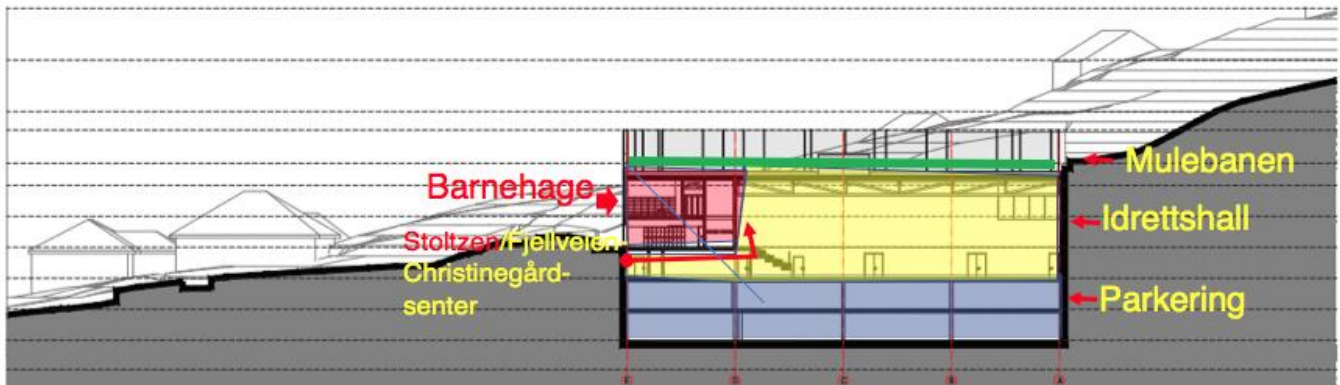
Det fremlagte planforslaget endrer ikke "inngrepsonen" i det som kan kalles restområdet av det gamle hageanlegget utenom på et punkt; mot nord vil noe av det som i dag er grøntareal bli mer formelt opparbeidet som deler av uteområdet til ny barnehage. Dette er imidlertid i dag delvis et ganske "rufsete" område som brukes til en relativt omfattende, ustrukturert parkering. Uteområdet vil først og fremst bli skapt ved at veien, Christinegård flyttes noe mot nord-vest ved at dagens garderobebygg som det ikke lenger vil være behov for, fjernes og dagens veigrunn gjøres om til leke og oppholdsareal. Samtidig vil området bli ryddet og strammet opp og parkering fjernet. Det er vanskelig å se det som noen svekkelse av områdets karakter som grøntområde eller kulturminne. En egen utredning viser hvordan barnehagens uteområde (som også vil omfatte "gjenbruk" av den gamle lekeparken) kan gjøres mest mulig skånsomt og med utstrakt bruk av naturmaterialer og tilpasning til omgivelsene.

Forøvrig er jo prosjektet først og fremst en særdeles god – en svært kompakt- utnyttelse av ballbanens ca. 2,4 mål til en rekke viktige, høyt prioriterte tiltak t.o.m. uten at selve ballbanen går tapt. På et fotavtrykk på 2400 m² får en plass til over 10.000 m² bygningsmasse med kun 2 meters heving av høyden. En høyde som er nødvendig først og fremst for å gi stort nok lysinnfall til barnehagen. Arkitektkontoret Fortunen har vist hvordan en ved å trekke banen noen få meter tilbake i terrenget og gi det en delikat utforming kan heve kvaliteten på utformingen og uttrykket til anlegget betydelig i forhold til dagens situasjon.

Prosjektet bidrar samtidig til å forbedre trafikkersikkerheten i området ved at det reguleres inn flere fortau og en ny gang/sykelsti som også øker områdets universalitet og får sanert mye gategrunnsarkitektur innen den verneverdige bebyggelsen.

Med de samlede grepene som denne planen åpner for vil en gammel bydel med mye fortetning på gang få styrket bl.a. sin sosiale og kulturelle infrastruktur slik at den kan møte

fremtidens krav til velferd og trivsel, men også bærekraftsmål. Prosjektet vil bl.a. gjøre en rekke tilbud og tjenester enklere å nå pr. sykkel og gange for flere tusen mennesker.



Snittet over illustrerer hvordan en kommunal tomt – en gammel fotballbane - i et område med høye verneverdier er utnyttet optimalt slik at mange samfunnsmessige svært viktige tiltak og behov har fått plass på en svært kompakt måte. Dette er et eksempel på hvordan fortetning kan skje uten å skape store belastninger på nabolag og nærmiljø.

Illustrasjonen til venstre er fra veien Christinegård og viser hvordan Varegghallen m barnehage etc. kan innpasses på en vakker måte med høyere estetiske kvaliteter enn dagens idrettsanlegg. Oppgradering av den gamle barneparken til venstre er en del av planen og prosjektet.



Varegghall (Mulebane)-prosjektet har likhetstrekk med "Nye" Ny Krohnborg der et verneverdig skoleanlegg ble supplert med en idrettshall, en barnehage og et kulturhus m.m. basert på at arealene i grunnen "under" den gamle skoleplassen ble utnyttet. Et "gjenbruk" av areal som skårer 4 høyt klima og miljømessig.

Hva er spesifikt gjort i forhold til vernehensynene?

I denne saken er hensynet til Christinegård og reminisensene av lyshusets hageanlegg et av flere vernehensyn; andre aspekt knytter seg til bl.a.:

- At et område med verneverdig bebyggelse får sanert gategrunnsparkeering og blir "fredliggjort"
- At den næreste sonen til Christinegård i nivået rett ovenfor lystgården blir "ryddet" for en særdeles rotete parkering, rufsete og rotete vegetasjon og et enkelt garderobebygg som ikke har noen referanse til det gamle hageanlegget blir fjernet. Generelt vil dette området få en profesjonell forvaltning og vedlikehold. Det vil kunne bidra til å gi denne delen av det gamle anlegget et mer park/hagepreg tilbake.
- Informasjon om Christinegård, Fjellveien, Stoltzekleiven og Sandviksfjellet vil bli tilrettelagt og presentert både utendørs og inne i Varegghallen i et eget Stoltzen, Fjellveien og Christinegårdsenter.
- "Informasjon" inkluderer også resultatene av den etterhvert ganske omfattende dokumentasjonen som er innhentet mht kulturminnegrunnlaget for området gjennom planprosessen så langt; bl.a. vil nye data om vegetasjon i det gamle hageanlegget kunne bli formidlet og muligens også legges til grunn som en historiefortellende faktor i ny beplantning i forbindelse med utbyggingen av barnehage og idrettsanlegget.
- Den eksisterende Mulesvingen barnehage vil bli regulert slik at en relativt dominerende overflateparkering mot sør-vest kan bli gjort om til grønt/lekeområde ved at også denne parkeringen flyttes inn i parkeringsanlegget i Varegghallen.
- I tillegg til dette vil den utvidete plangrensen gi muligheter for å fastsette en bedre og tydeligere vernestatus for selve Christinegård lysthus – altså det bygningsmessige anlegget og dets nære uterområder med henvendelse mot Formannsvei.



Mulebanen har "samspilt" fint med Hammermarken og Mon Plaisir i over 80 år – planen legger godt til rette for at det kan fortsette i tiårene som kommer!

Konklusjon; en innsigelse vil stanse en 12-årig prosess på oppløpsiden og skyve et svært nødvendig idrettsanlegg ut i det blå

Det har vært arbeidet i 12 år for å få dette prosjektet til. Varegghallen som plan og prosjekt er utviklet i tett samarbeid med Bergen kommune og har bred forankring lokalt. Skulle det bli stoppet av en innsigelse nå og på dette grunnlaget vil et hensiktsmessig idretts og bydelshusanlegg for en bydel med ca. 12. 000 beboere bli skjøvet ut på ubestemt tid. Vi viser til at det har vært søkt etter mulig plassering av et idrettsanlegg som dette i over 30 år. En idrettshall for Fjellsiden har vært prioritert i kommunedelplanen for bydelen siden 2001 og i idrettsplanene til Bergen kommunene siden 1980-tallet.

Vi mener vernehensynene er grundig og godt ivaretatt i plansaken jfr. vurderingene mht dette i Bergen kommunes fagnotat. Men aller viktigst i denne sammenheng; prosjektet vil etter vår vurdering bidra til en opprustning av området med høyere arkitektoniske kvaliteter og bedre landskapspleie. Det vil etter vår vurdering gjøre at Christinegård kommer mer til sin rett og det kan skapes bedre forbindelser mellom lyshusets nedre landskapsrom og det øvre som rommer restene av det gamle park og hageanlegget slik at de historiske sammenhengene kan tydeliggjøres.

Vi håper med dette å kunne bidra til en balansert belysning av saken fra bydelens side og ber om å bli kontaktet dersom fylkeskommunens folkevalgte ønsker en nærmere redegjørelse og orientering fra Varegg.

Med vennlig hilsen
Varegg Allianseidrettslag
Trond Erik Birkeland
leder

