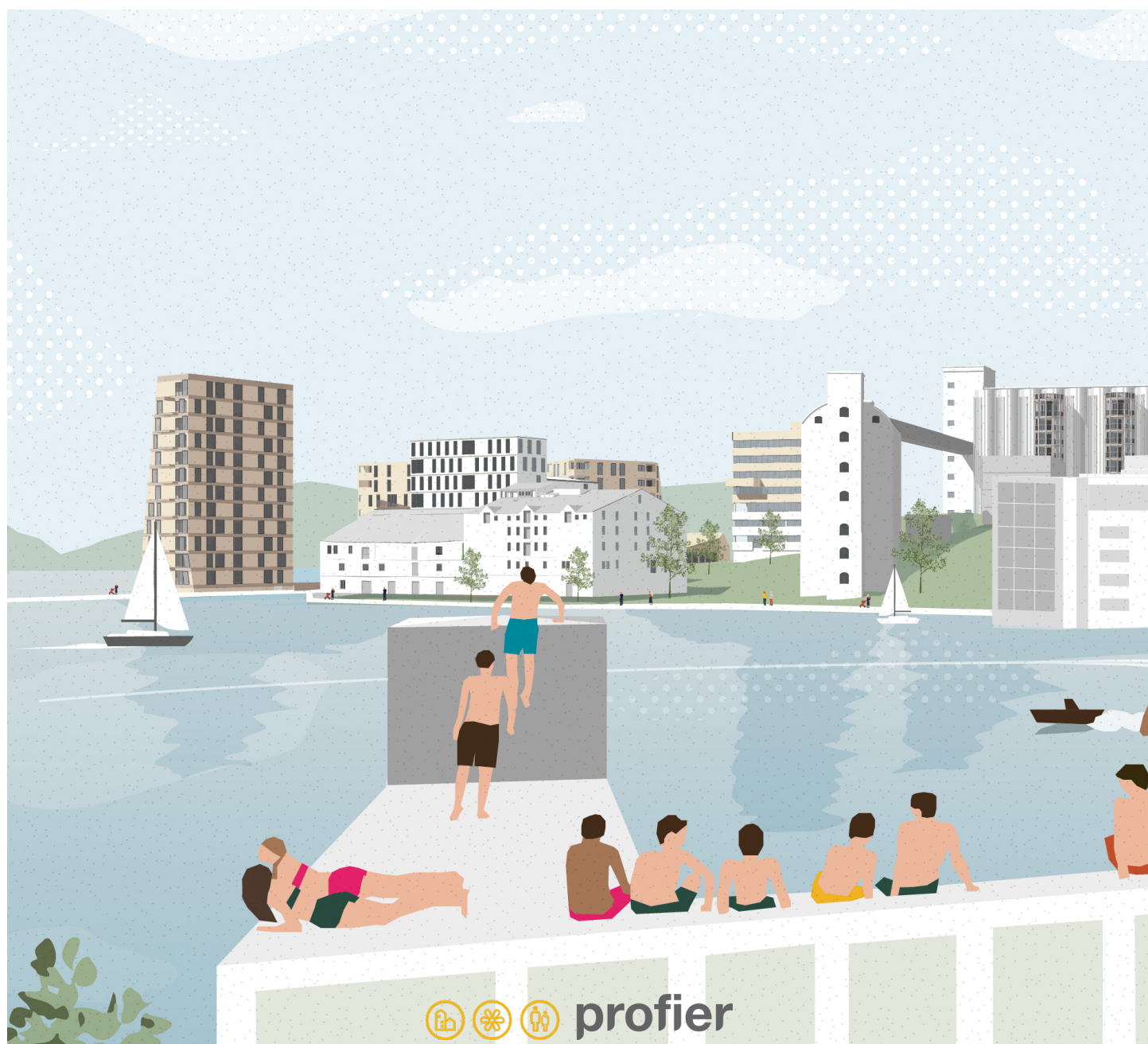


HEGRENESET

MØLLEKVARTALET / GAMLE SILO



profier

TEAM

MØLLEKVARTALET + GAMLE SILO GRUPPEN

Bergen/ Oslo 20/08/2021
Oppdragsgiver : Hegreneset AS / Profier AS / v.
Gunnar Wiederstrøm
Bjarte Håvardstun Henriksen

Bidragstere:
Meghan Beaton, Anti
Petter Bergerud, UiB
Silje Bugge , Elfrida Bull Bene
Lasse Smilden, LAB
Terje Lindås, Kontek
Åshild Blomdal, ABO

Rapportutarbeidelsen:
Adnan Harambasic, SAAHA

INNHold:

BAKGRUNN

1. MANDAT

2. BYGNINGSMASSEN

- 2.1 Identitet / Kvaliteter
- 2.2 Vernhensyn
- 2.3 Teknisk tilstand

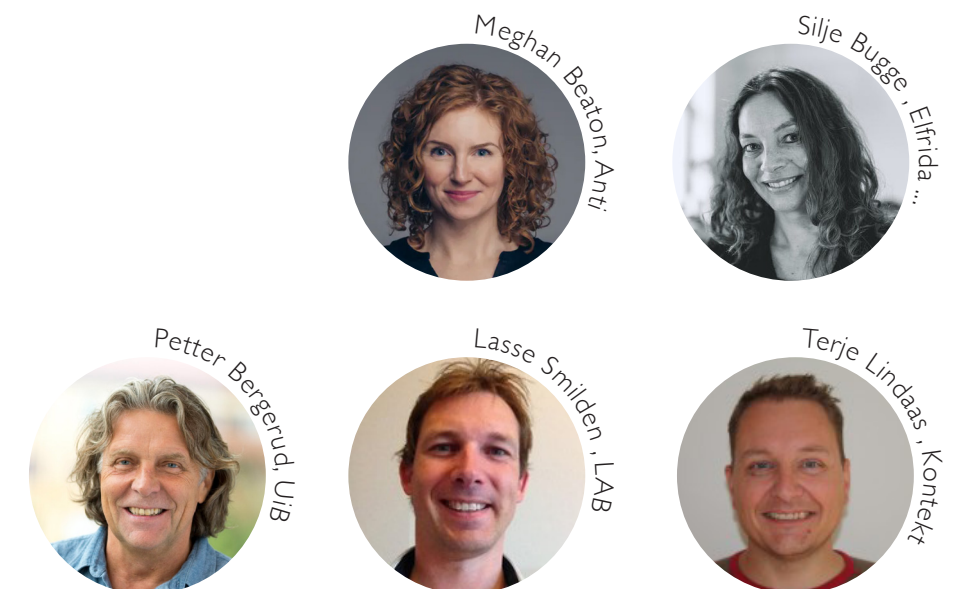
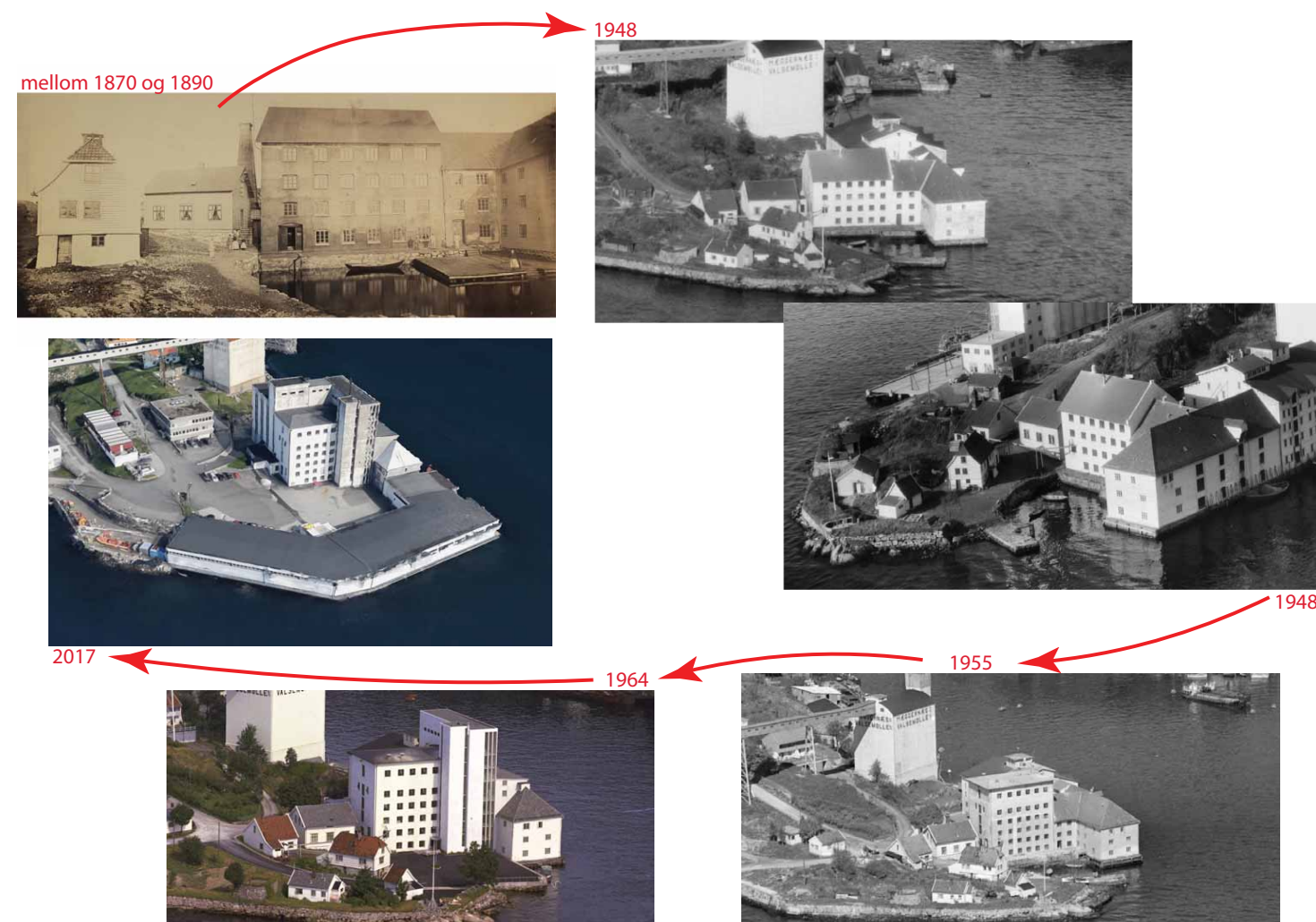
3. MØLLEKVARTALET

- 3.1 Utviklingsscenarier
 - ”Sjøbodkatedralen” / Kulturarena*
 - Start-Up / Næringscluster*
 - Boligfelleskap*
- 3.2 Anbefaling - videre arbeid
- 3.3 Tidlig bruk

4. GAMLE SILO

- 4.1 Muligheter og begrensninger
- 4.2 Anbefaling - videre arbeid
- 4.3 Tidlig bruk

5. REFERANSEPROSJEKTER



På eiendommen Hegreneset er det en rekke vernede og verneverdige bygninger som skal bevares, restaureres, ombygges og vernes. Disse bygningene gir Hegreneset et sjeldent særpreg og en mulighet til både å skape et enestående bomiljø og et særmerket målpunkt.

Det å finne riktig bruk av disse bygningene blir viktig for å gjøre Hegreneset til en attraksjon, både for de som skal bo der, naboene og hele byen.

Fremtidig bruk av Havnesiloen avklares i et eget prosjekt, men for Møllekvartalet og Gamle silo vedtok styret i Hegreneset AS å sette ned en idegruppe av fagfolk med ulik kompetanse innenfor entreprenør, bygningsteknikk, arkitektur/design, bevaring og innholdsutvikling.

Idegruppen bestod av følgende medlemmer:

Lasse Smilden: Sivilingeniør, prosjektdirektør hos LAB

Terje Lindaas: Sivilingeniør, Konstruksjonsteknikk AS, laget blant annet modellen av siloen og gjorde styrkeberegninger i forbindelse med avklaringer rundt hvor mye av innmaten på denne som kan rives.

Petter Bergerud: professor i arkitektur og design, UiB og partner i Fortunen arkitekter. Kompetanseområder knyttet til arkitektur, rom, form, materiale og lys. I sitt kunstneriske utviklingsarbeid er Bergerud opptatt av eksperimentelle strukturer i tre. Har vært involvert i ulike utadrettede kultur-, arkitektur- og designaktiviteter over hele landet.

Meghan Beaton, prosjektdirektør i Anti med en bred kundegripe av ulike kulturinstitusjoner.

Silje Bugge, Elfrida Bull Bene. Arkitekt med erfaring fra store og mindre moderniserings- og rehabiliteringsprosjekt. Hun stod blant annet for den komplekse rehabiliteringen av Forum kino både som ansvarlig arkitekt og ansvarlig søker.

Adnan Harambasic: Arkitekt, partner i SAAHA og prosjektleder for konseptplanen for Hegreneset. Sitter i gruppen som lager reguleringsplanen. Har vært prosjektleder for utviklingen av Verket i Moss for Høegh eiendom blant mye annet.

Bjarte Håvardstun Henriksen, Profier
Gunnar Wiederstrøm, Profier

I tillegg har prosjektleder for reguleringsplanen for Hegreneset, Åshild Blomdal i ABO tiltrådt gruppen på to av møtene.

Gruppen har hatt tre møter våren 2021 og levert ideer, innspill og korte utredninger. Disse er redigert og samlet i en rapport som arkitekt Adnan Harambasic har hatt hovedansvaret for å utforme med bidrag fra Gunnar Wiederstrøm og Bjarte Henriksen i Profier.

Etter at idegruppen hadde avsluttet sitt arbeid har Stig Hole hos LAB på grunnlag av et tegningsrunnlag for to ulike konsepter på Møllekvartalet levert et kostnadsanslag som er innarbeidet i rapporten. Hole har også kommet med innspill til hvordan det videre arbeidet med å avklare Møllekvartalets fremtidige bruk bør tilrettelegges. Dette er også er inkorporert i rapporten.



Karin Højland • Karine Denizou • Trond Halvorsen • Ellinor Moe

SINTEF
FAG

65

Bo hele livet

NYE BOFELLESKAP OG NABOLAG FOR GAMMEL OG UNG

SINTEF

Meny

NATT&DAG

Søk

Hvorfor trenger Oslo det nyåpnede multikulturhuset Sentralen?

Med en haug subsidierte scener, øvingslokaler, kontorplasser og konsertarenaer, skal Oslos nyåpnede multikulturhus Sentralen ta kulturproduksjon på alvor. Men kan det blir for mange subsidierte kontorer til kulturmafiaen i Oslo etter hvert?

Tekst: Åshild Miller

Publisert 12. mars 2016

f

t

Like

Register deg for å se hva vennene dine liker.

Ofte havner produksjonen i gjemneboka der man står og konsumerer det ferdige kulturproduktet. I den sammenheng kan man gi Oslos nyåpnede multikulturhus Sentralen, en storjon honor. I tillegg til den faktisk fremferingen i form av konsserter, oppsetninger og lignende – subsidierer og tilrettelegger de for selve produksjonen. Her får man flust av kontorplasser, saler, produksjonsrom, møterom og diverse ørener. I tillegg har de en restaurant/kantine bestående av noen av Norges beste kokker og kunstsutmykkinger av like dyktige samtdiskunstnere.

Vi huket tak i produsent og leivemann på huset. Per Møjlønder Brynning.

Gratis med vel overstått åpning! Etter hva vi opplevde og leser gikk det tålig brøt Folk virket happy?

– Takki Vi startet med en åpningsfest 1. mars der vi testet ut alle scenene og fikk feiret alle som har vært med i prosjektet. Forrige helg åpnet vi huset for publikum med en barnefestival med konsserter og aktiviteter for barn og ungdom. Fullt hus alle dager med til sammen 4000 besøkende, og alt funket som det skulle. Vi var ganske lettet søndag kveld for å si det sånn.

Har du noen flusser, skandaler eller morsom sladder til oss?

– Kvelden før åpningsfesten ble brannalarmen utløst av en brennt pizza i restauranten. Det var veldig greit at det ikke skjedde dagen etter med tusen gjester nå husak. Når den første ølserveren sto i fridansen hadde vi

Bergens Tidende

SØK

Alexander vil gi nytt liv til Nygårdsgaten

Folkene bak steder som TempoTempo og Lysverket starter ny barklynge.

SER MOT NEDRE NYGÅRD: Alexander Anne har tidligere startet barer som Hem og TempoTempo litt utenfor lysløypen. Nå har han to nye prosjekter på gang. Som nabo får han den nye baren til Fredrik Sarøea og Christopher Haaltuft fra Lysverket. FOTO: ALICE BRATSHAUG

Av Kjetil K. Ulebo
Musikkansvarlig i BT

Publisert 21. oktober 2017

f

t

e

Innlegg Wasim Rashid og Ingrid Somdal-Åmødt Vinje

Bortekontor litt nærmere hjemme?

«Fleksibelt arbeidsliv» må handle om mer enn å vurdere hjemmekontor opp mot ordinære kontoriokaler.

Wasim Rashid og Ingrid Somdal-Åmødt Vinje, begge Øst Technology, et start-upselskap som utvikler en teknologisk plattform for bedre utnyttelse av kontorplasser og tilrettelegging for desentralisert arbeid.

For mange arbeidstakere vil det være ønskelig å komme jobbe hjemmefra et par ganger i uken, mens man benytter seg av kontorfasiliteter de andre dagene. Men selv om det for noen fungerer bra å jobbe hjemmefra, er det ikke optimalt for alle. Det vil alltid være noen som har behov for å komme seg vekk fra hjemmet når de skal jobbe, men som av praktiske hensyn ikke ønsker å ta hele reiseveien inn til jobb. Vi må unngå å tenke «enten-eller» når det gjelder arbeidsplass eller hjemmekontor. Her er noen gode grunner til det:

- Kunnskapsintensive bedrifter trenger tilgang på kompetanse og rett person på rett plass. I et langstrakt land som Norge, betyr det at vi fremover bør legge opp til arbeidsnærhet arbeidsplasser. Det vil gi gode muligheter for distrikterne, ved at man kan flytte statlige arbeidsplasser ut fra storbyen og til distriktene.
- Dagens ansatte er ikke bare lønnsnettgere – de er forventningsberære. Fleksibilitet på arbeidsplassen må ikke handle om å spare penger. Ivert innt handler det om en investering i ansattes trivsel, produktivitet og til slutt bedriftens lønnsomhet.
- Ikke alle bor i villa med plass til hjemmekontor – og dertil ergonomisk utstyr ved behov for det. Mange har i løpet av det siste året vært henvist til et hjørne av spisebordet.
- Fremover er det tre områder som bør utforskes videre. Det ene er hvorvidt vi i større grad kan

ger bedrifter til å enten leie mer kontorplass for å håndtere toppene, eller leve med kapasitetsproblemet. I sum er det et stort overskudd av plass. Det er ønsket at halvparten av all næringsgjeldendom til enhver tid står ubrukt (JLL, Occupancy planning trend report 2020). Fordi dette overskuddet ikke er tilgjengelig for noen andre, blir det nødvendig å fortsette å bygge nytt for å møte etterpørselen. Hva om vi kan utnytte de tomme kontorplassene i byggene i nærheten av der du bor, slik at du slipper reiseveien til jobb hver dag etter hvert som verden normaliserer seg? Vi må også se på om gårdene som leier ut kontorplasser, er klare for å fornye forretningsmodellen. I dag er markedet for utleie preget av lange og lite fleksible leieavtaler som ikke gjenspeiler et arbeids- og næringsliv i konstant endring.

I dag er markedet for utleie preget av lange og lite fleksible leieavtaler. Det er mulig flere av oss vil haume litt av tanken på at vi aksepterte en daglig rutine der store deler av dagen gikk med til å komme seg fra A til B og tilbake igjen, i en allerede hektisk hverdag. På samme måte som vi under den indre

I. MANDAT

Gruppen har hatt følgende mandat:

1. Finne aktiviteter som skal sikre tidlig bruk av deler av lokalet og som:

- Bidrar til å skape oppmerksomhet om stedet og bygningskomplekset
- Ikke krever for store investeringer
- Tilfredsstiller overordnede krav til brannsikkerhet, HMS og øvrige tekniske krav evt. avdekker behov for dispensasjoner
- Kan videreføres inn i en permanent bruk/ikke er til hinder for fremtidig bruk
- Bygger opp under målene i sjøfrontstrategien om å etablere et målpunkt for bydelen sør på Hegreneset.
- Ikke kommer i konflikt med vernekrav
- Bør være inntektsbringende

2. På mer permanent basis skal gruppen avklare:

- Hvor det er mest realistisk å gi plass til boliger i deler av bygningskomplekset

- Hvilke typer næringsvirksomhet som kan lokaliseres i bygningene
- Hva for typer utadrettet virksomhet som kan få plass i bygningene
- Fasiliteter for ulike kulturelle aktiviteter
- Ivaretagelse av de hensynene som også gjelder for tidligbruk-aktivitetene som brann, TEK, HMS, sjøfront, vernekrav, kommunale strategier og dispensasjonsbehov.

3. Komme med forslag til hvordan det videre arbeidet med programmering kan organiseres og finne frem til samarbeidspartnere som kan bidra med aktivitet og/eller erfaringsutveksling,

For de to første deloppgavene gjelder at gruppen må avdekke utredningsbehov. Gruppen skal foreslå ulike bruksformål og søke å få disse testet ut mot de bygningsmessige mulighetene og begrensningene.

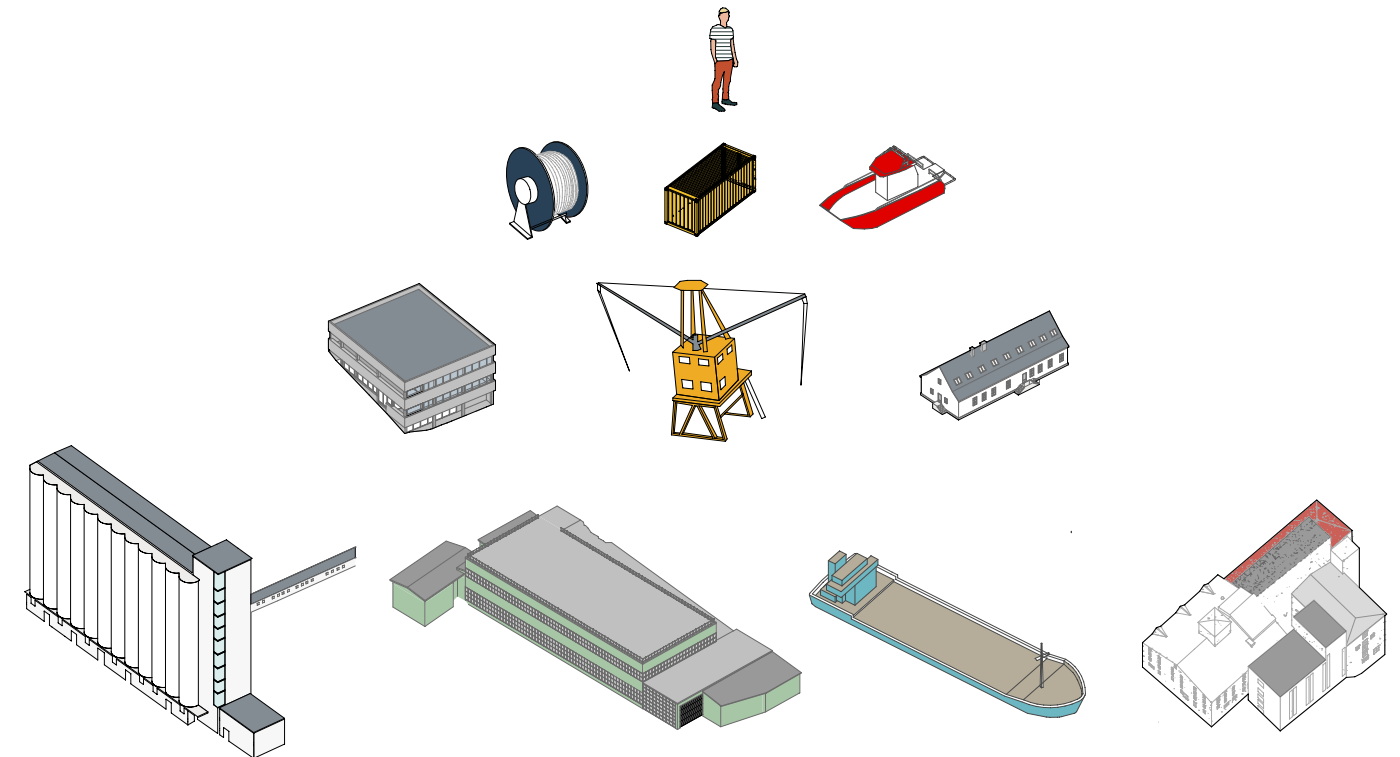
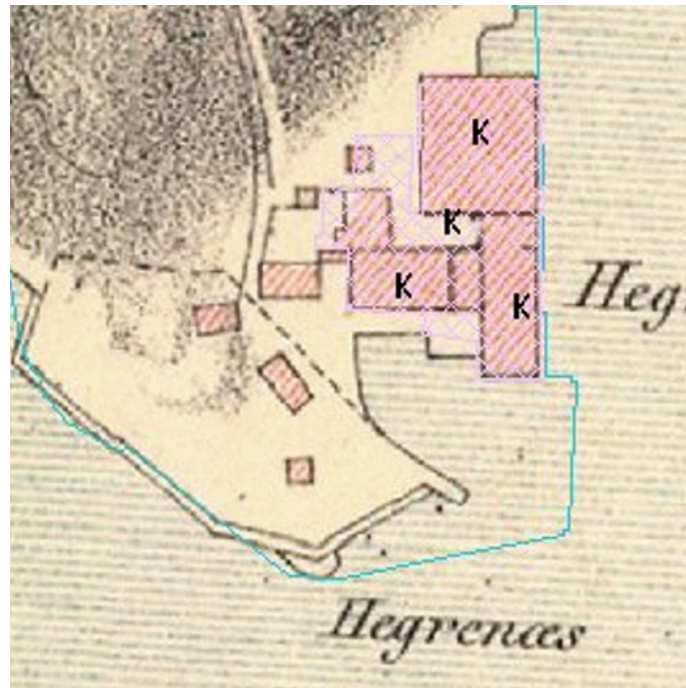
Der det ikke er mulig å gi avklaringer/svar, skal rapporten peke på behov for ytterligere undersøkelser.

HEGRENESET

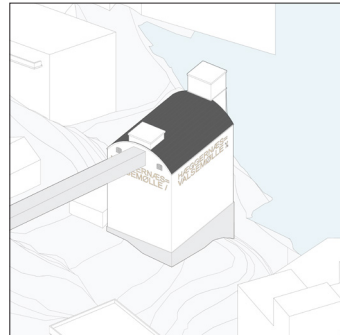
2. BYGNINGSMASSEN



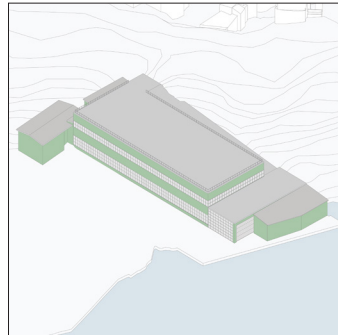
Historisk kart - Møllekvartalet



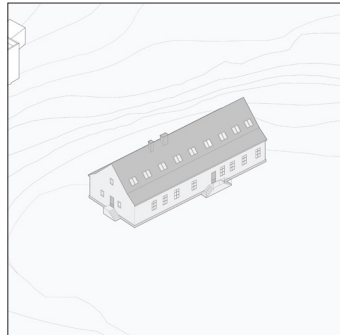
H39 - VALSEMØLLEN



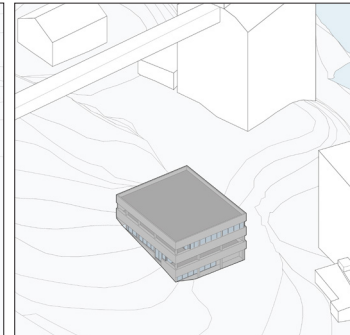
I7A - HEGRENESET



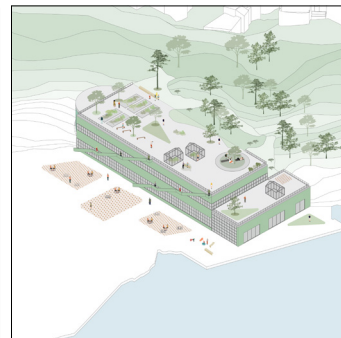
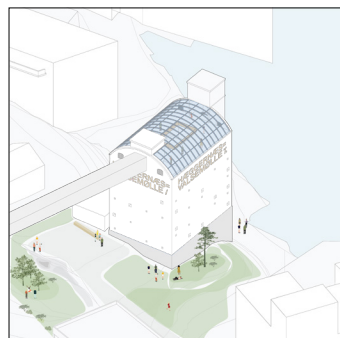
I5A - KRUTTHUSET



H50 - KONTORBYGG



Nåtid



Fremtid

Eksisterende variasjon i skala og karakter

Den sørlige delen av Hegreneset består av en bygningsmasse som i sin tid utgjorde et komplett mølleindustrikompleks. Komplekset ble bygget ut over nærmere 120 år, men den eldste delen av bygningsmassen – det gamle pakkehuset – antas å være bygget tilbake til 1800, kanskje tidligere, og tjente opprinnelig som lager for tørrfisk eller klippfisk.

Etter at den gamle dampmøllen stod ferdig i 1868, utgjorde pakkehuset en integrert del av virksomheten og ble brukt som lager for korn. Slik var det med å gi komplekset en ganske unik tidsdybde.

I Riksantikvarens NBI-register er Hegreneset trukket frem: «Hæggernes valsemøllens silobygning fra 1947 nevnes som et betydningsfullt teknisk kulturminne, som addisjon til lagerbygningen i tre fra 1878 og sjøboden med usikker datering før 1800.» Det hører med til sjeldenhetene at enkeltbygninger trekkes frem på denne måten.

På Hegreneset var det aktiv drift i regi av Hæggernes Valsemølle frem til 1991. Da ble mølledriften i Hordaland konsentrert til Vaksdal og driften på Hegreneset lagt ned. I årene etter fikk forfallet prege den verneverdige bebyggelsen, og først med ny eier ble arbeidet med å redde bygningsmassen fra et ikke reversibelt forfall igangsatt.

I dag er det kun aktivitet i Havnesiloen. Den øvrige delen av den verneverdige bebyggelsen sør på Hegreneset står tom, men bebyggelsen huser bygningskvaliteter som knapt finner sin make.

Riktig renover og brukt gir disse bygningshistoriske røttene en særmerket kraft til fremtidig aktivitet det være seg boliger, kontorer, kulturvirksomhet eller servering.



Møllekvartalet i forfall

Ingen av industribygningene på Hegreneset er fredet, men Møllekvartalet var i noen få år etter århundreskiftet underlagt midlertidig fredning.

- Bebyggelsen på Hegreneset er kategorisert i ulike registre over kulturminner.
- Bebyggelsen i sør er del av Riksantikvarens NBI-register og utviklingen av området er underlagt Riksantikvarens bystrategi.
- Deler av bebyggelsen er også registrert i Askeladden, som er Riksantikvarens offisielle nasjonale database over kulturminner og kulturmiljøer. Dette gjelder både Gamle mølle, Gamle pakkhus og Nye pakkhus. Disse bygningene er også listeførte som verneverdige i kommunalt register.

- Alle industribygninger inkludert kontorbygget og lavlageret på sørspissen er klassifisert av Byantikvaren i Bergen.
- Hele Hegreneset er del av hensynssoneområde for kulturmiljøer i kommuneplanens arealdel.

I tillegg kan det legges til at de gjenværende sjøbodene/ pakkbodene betraktes som noen av de viktigste objektene i kulturmiljøet i Bergen. Færre enn 100 av de 800 bodene byen hadde rundt år 1900 står fortsatt.

2.3 TEKNISK TILSTAND

Arbeidsgruppen har vurdert Møllekvartalet og Gammel silo. Dette er gjort dels på grunnlag av befaring, dels gjennom utarbeidelse av egne rapporter og dels på grunnlag av de beskrivelsene som er gjort i den antikvariske rapporten som Cubus utarbeidet i 2009.

Møllekvartalet er et bygningskompleks som består av seks tydelige definerte bygg/bygningsdeler:

- Gamle pakkehus med røtter trolig tilbake til 1800, muligens før.
- Gamle Mølle, oppført i 1868 og bygget på i 1955.
- Nye pakkehus bygget i 1868
- Silo 1 bygget i 1964
- Silo 2 bygget i 1968
- Nye Mølle bygget i 1982.

Gammel silo er bygget i 1899.

Gamle pakkehus er en tømret sjøbod med laftekjerner i 3 etasjer. Senere er boden ombygget til mølledrift. Bygget hadde opprinnelig tre etasjer pluss loft. Da melsiloen ble bygget i 1964, den ligger helt inntil pakkehuset, ble det bygget på en inntrukket etasje. Her er sperrene kuttet, og taket er løftet. Senere er konstruksjonen forsterket og utgjør i dag et virvar av kuttete bjelker og improviserte forsøk på å hindre kollaps.

Pakkehuset består av laftekjerner med en laftet svalgang mot sjøen i øst. Videre er bygget delt opp i lengderetning i 5 rom. Alle vegger i lengde- og tverretning er av laft, men lafteveggene har betydelige skader og bærer preg av råtne. Deler av det opprinnelige gulvet er bevart, men mange av gulvbjelkene er erstattet med stålbjelker og stålstag for å holde bygget oppe.

I første etasje er gulvet stort sett råtnet opp og rester av bolverket, som sjøbodene i sin tid sto på, er synlig. I dag hviler bygget på betongsøyler og en betongmur. Fundamentet anses brukbart uten krav til omfattende utbedringer. Fundamentering mot sjø anses også som brukbart. Vegg mot øst vender mot sjøen og er den eneste vegg som i dag ligger helt fritt, men denne vegg er holdt oppe ved hjelp av et titalls wire festet til betongsiloen.

Nye pakkehus er 24x26m og har fem etasjer pluss loft samt et «lysthus» på taket. Bygget er oppført i søyle/dragers konstruksjon med skråstivere. Det er benyttet uvanlig store dimensjoner i konstruksjonene. Bygget er strukturert over et rutenett av tilnærmet kvadratiske rom. Det er 6x7 rom i planet og samtlige rom er ca. 3,5x3,5 meter. Vegg mot sør er bygget inntil Gamle pakkehus. Melsiloen fra 1968 er også bygget inntil denne vegg.

Konstruksjonene er dels i dårlig forfatning, særlig gjelder dette i hjørnet mot sør/ vest samt den nederste meteren av de fleste søylene. Her må søylene trolig refundamenteres. Fundamentering mot sjø anses brukbar. Det kan se ut som om gulvet i nye pakkehus ligger lavere enn gulvet i gamle pakkehus. Mot sørvest er mye av det opprinnelige gulvet vekke, mens det er i behold på de fleste andre delene. Fasaden mot vest er i svært dårlig forfatning. Rommet som skapes mellom Nye mølle og Nye pakkehus hindrer skikkelig utlufting av kledningen; det er fuktig treverk og mose på vegg. Fasade mot nord og øst er nylig skiftet og malt.

Gamle Mølle: Gamle mølle har seks etasjer og tilnærmet flatt tak. Da den ble oppført i 1868 hadde den fire etasjer pluss loft og saltak. Bygget er strukturert i lengderetning og har to søylerader med dragere mellom og bjelker på tvers av dette. Ytterveggene er oppført i dobbel engelsk hulmur, pusset og kalket på utsiden. En del søyler er blitt byttet ut med stål og betong.

På 50-tallet fikk bygget to nye etasjer i samme stil som det opprinnelige. Den øverste etasjen er søylefri, og taket er av plasstøpt betong med ribber på tvers av bygget. Gulvet i 1. etasje har blitt senket noe og de bærende søylene er byttet ut med stål. Vinduene som vender mot nord, og som nå ligger mot Nye mølle, er delvis murt igjen. Deler av gulvet har blitt restaurert i flere av etasjene.

Terje Lindaas skriver: «Gamle Mølle er i relativt god forfatning. Bygningen har en trapp og heis som er bygget på utsiden av opprinnelig bygning. Heis skal fungere, (men har ikke vært gjennom noen form for heiskontroll de seneste årene vår anm.). Heisstolen er ikke åpnet. Basert på vurdering av heissjaktens yttermål, kan det se ut som om heisen ikke vil ha tilfredsstillende størrelse dersom krav om bæreheis blir stilt. Dette gjelder dersom bygget blir tatt i bruk som bolig, og dersom trapp ikke er romslig nok til at man kan bære en bære direkte ned trappen.

Møllebygningen er generelt laget for store belastninger. Slik vi forstår det, vil derfor en kunne bruke bygningen til «hva som helst» belastningsmessig for belastninger fra personer/kontor/salg. Bygningen har i dag ikke-brannisolert stål og trekonstruksjon som bærekonstruksjon.

Nye Mølle er en betongbygning bygget på 80-tallet. Terje Lindaas skriver i sin rapport: «Det er registrert noe korrosjonsskader på ytterveggene på grunn av at de har brukt for liten overdekning til armeringsjernet den gangen det var støpt. Imidlertid er det ingen umiddelbar fare for bygningen. Nedfall av løsnet betong kan forekomme, så de 3 nærmeste meterne til fasaden bør stenges av til reparasjon er gjennomført.

Svært mange åpninger må lukkes dersom personer skal slippes inn. Det har også vært snakk om å åpne mellom flere etasjer for å lage større åpnere rom. På grunn av de mange store åpninger i etasjeskillene i dette bygget, kan ikke etasjeskillene regnes som stiv skive. Nye mølle har derfor sin stivhet mot vindpåkjenninger ved konsept om «rammestive hjørner» for vindretning mot fasaden på bildet over. For vindretning vinkelrett på viste fasade, er det de vertikale skivene som er avstivende.»

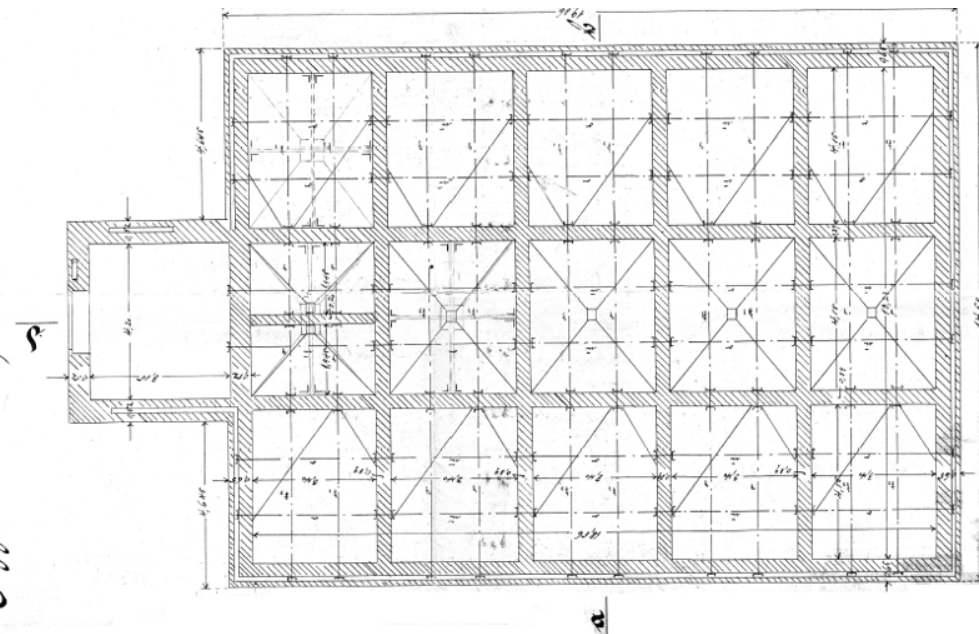
Gamle silo

Siloen er reist i teglstein, pusset og hvitmalt. Den er fundamentert på en kraftig mur av hugget granitt og har en buet takform. Den har en tredelt etasjeinndeling. Øverste etasje er for distribusjon av kornet som fordeles i siloens celler ved hjelp av transportbånd.

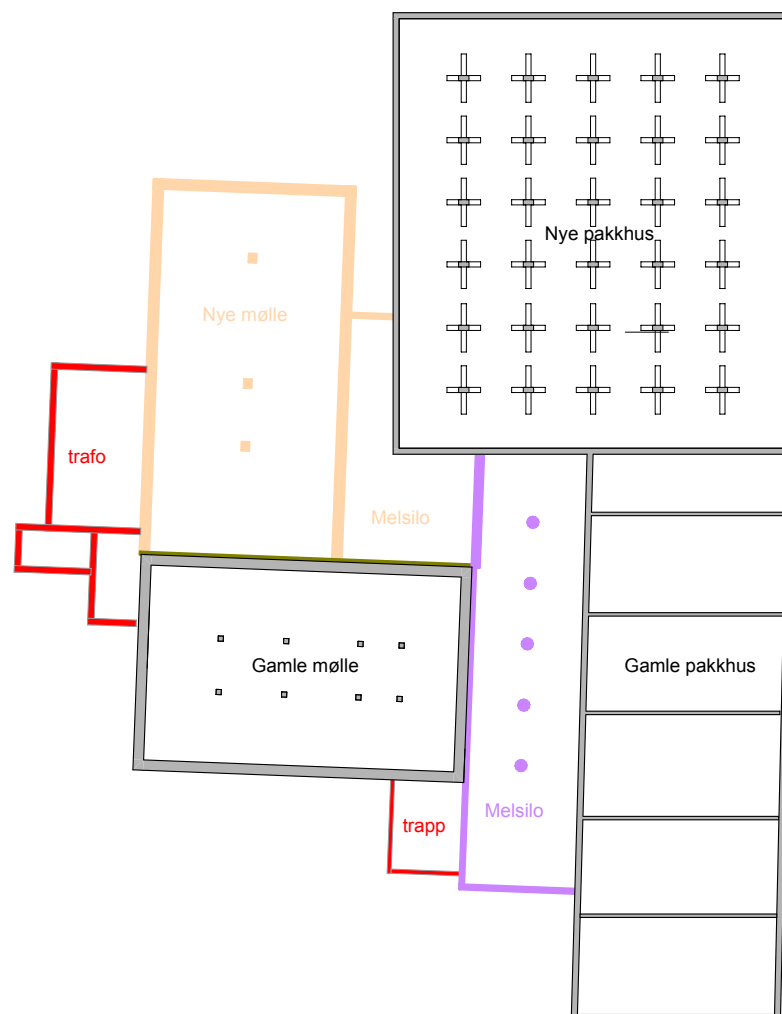
Midtpartiet består av høye celler. I alt har siloen 10 små og 10 store celler. Disse har traktformet bunn som går ned i tappeetasjen hvor siloene tømmes. Internt i hver celle er det strekkstag som holder silotrykket på plass. Celleveggene består av 390mm tegl, som da er 1 1/2 stein.

Det er skilleveggene som er stabiliserende for konstruksjonen for vindbelastning. Fasaden er kun en fasade. Veggtykkelsen for fasaden er 110mm som tilsvarer en halv stein. Selv om det ikke er avmerket spesielt på denne tegningen, må det antas at den ytre tynne fasadeteglen er forankret i de tykkere siloveggene. Tilknytning til øverste etasje går via transportbåndet mellom gamle og nye silo og via en åpen og svært bratt ståltrapp som går fra kjelleretasjen i gammel silo.

Gammel silo bærer preg av forfall. Det meste av rørsystemet for distribusjon av korn i øverste etasje er i ferd med å ruste vekk. Taket lekker på flere steder.

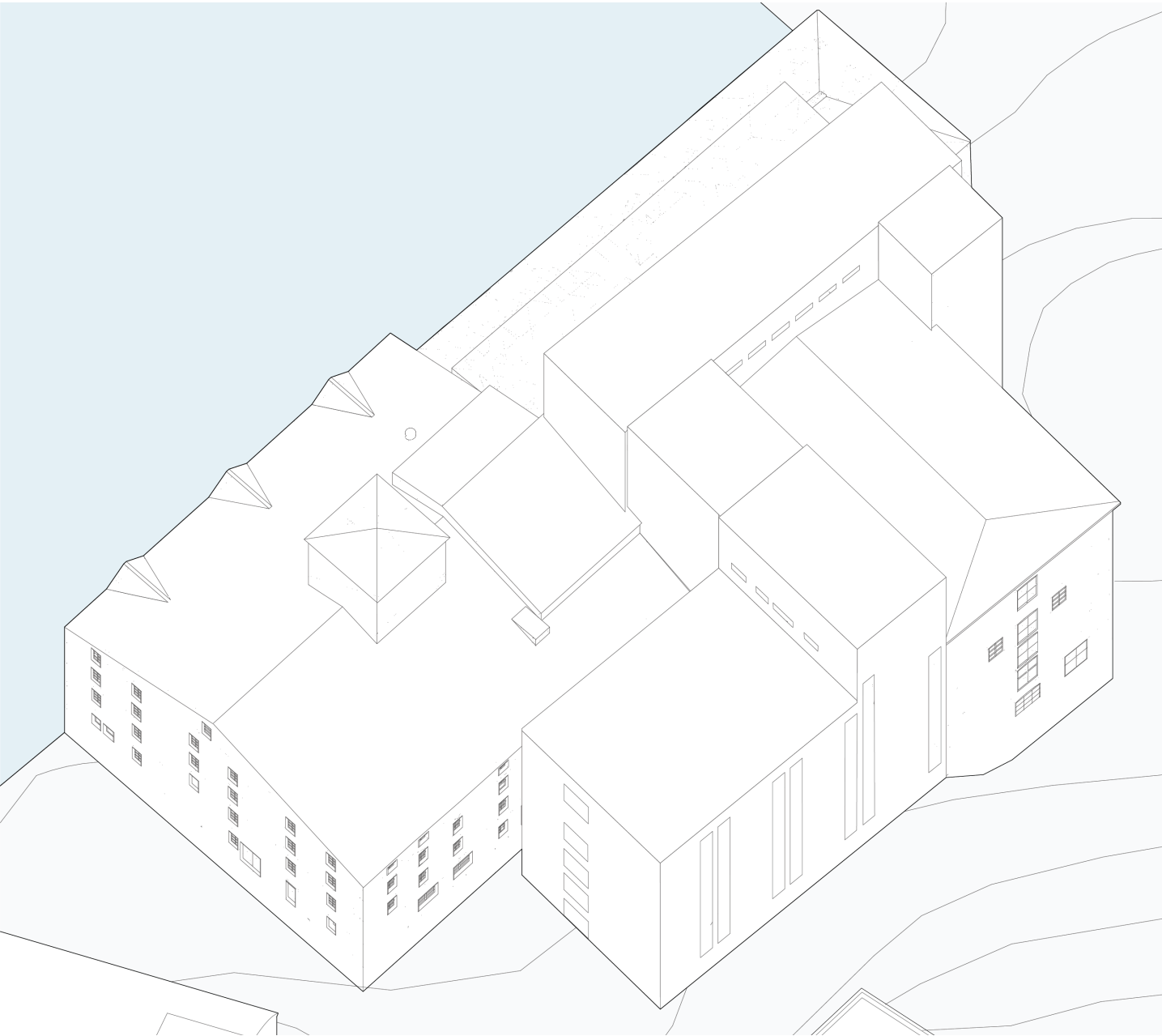


Tverrsnitt av gammel silo hentet fra de opprinnelige byggetegningene.



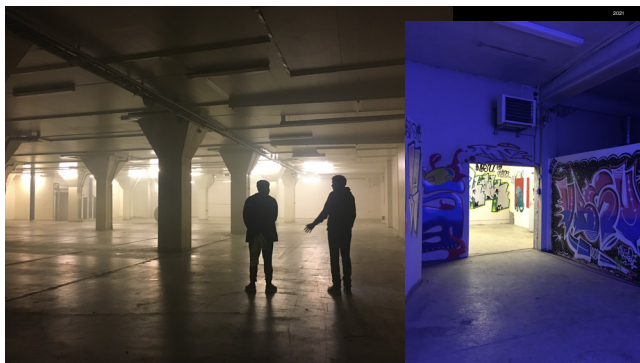
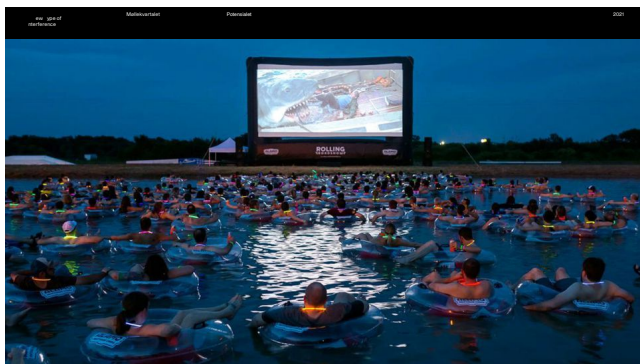
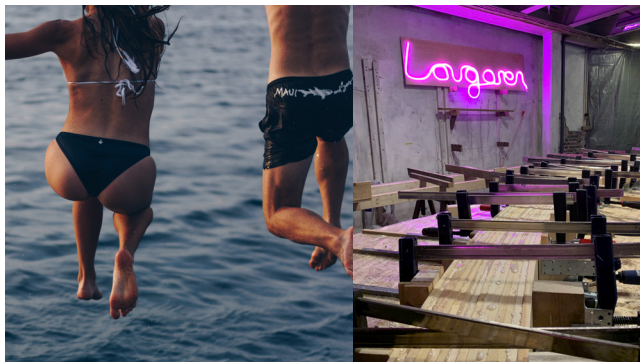
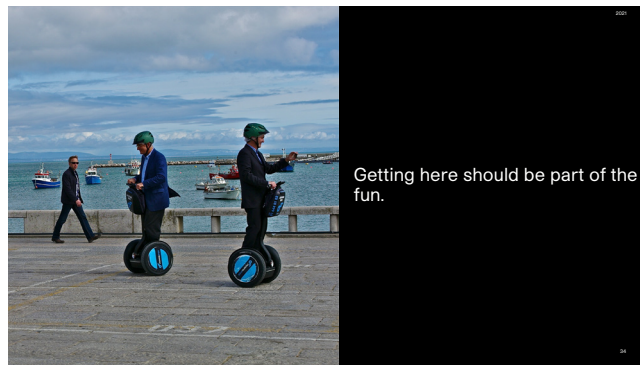
HEGRENESET

3. MØLLEKVARTALET



Bygning	Grunnflate	BRA potensial	Høyde	Etasjer
Nye mølle	230,9	1840	29,5	8
Gamle mølle	195,7	1200	23	6
Nye pakkhus	553,3	2750	19	5+1
Gamle pakkhus	362,8	1200		3+1
Melsilo 1964	150,6	1760	28,5	8
Melsilo 1968	70	Se over	28,8	8
Gamle silo	300	2400	28	8

3.1 UTVIKLINGSSCENARIER



ANTI



- **”SJØBODKATEDRALEN” - KULTURARENA**
Konserter, utstillinger, events og annen kultur, så unikt at det kan leies ut. Også aktuelt med selskapslokaler, restaurant.
- **START-UP OG NÆRINGSCLUSTER**
Møllekvartalet får et atrium i midten og fylles med næring. Ha utleieareal for nyskapende selskap i resten av bygget,
- **FLERGENERASJONS BOLIGFELLESKAP**
Nye pakkhus blir boligfellesskap med service- og aktivitetstilbud basert på hva nærmiljøet trenger og hva enkelte deler av bygningsmassen kan egne seg til.

I det første møtet ble det pekt på betydningen av å skape rom for opplevelser på Hegreneset og bidra til å gjøre Hegreneset kjent. Utviklingen av Møllekvartalet bør sees i sammenheng med dette. Noe som er tilgjengelig for alle, som evner å skape positivt engasjement hos befolkningen og gjør Hegreneset til en attraktiv bydel for alle.

Det å ha det gøy og moro og få gode opplevelser på Hegreneset er viktig for å lykkes. Det som kanskje er den største utfordring for å skape bærekraftig og permanent aktivitet i Møllekvartalet, er selve veien/ adkomsten til Hegreneset. Denne bør ha kvaliteter som gjør det fristende å bruke den både for fotgjengere og syklist; siden området vil ha begrenset med parkeringsplasser.

Nye pakkhus ble pekt på som en viktig, kanskje avgjørende, brikke i utviklingen av Møllekvartalet. Bygget har svært stor bevaringsverdi og er en unik fysisk ramme til kreativt virke og et mangfold av opplevelser. Den har potensialet til å bli en nasjonal attraksjon.

Om Nye pakkhus er det unike, hva skjer med resten av kvartalet? Hvordan håndterer man motsetningen mellom nabolagets behov og ambisjoner opp mot områdets attraksjonsverdi på bynivå, regionalt eller nasjonalt nivå? Det gjelder kanskje særlig for et alternativ der kultur blir en viktig aktivitet, men også for næringsaktivitet med mange arbeidsplasser. Hva skjer i starten som temporær aktivitet eller tiltak og

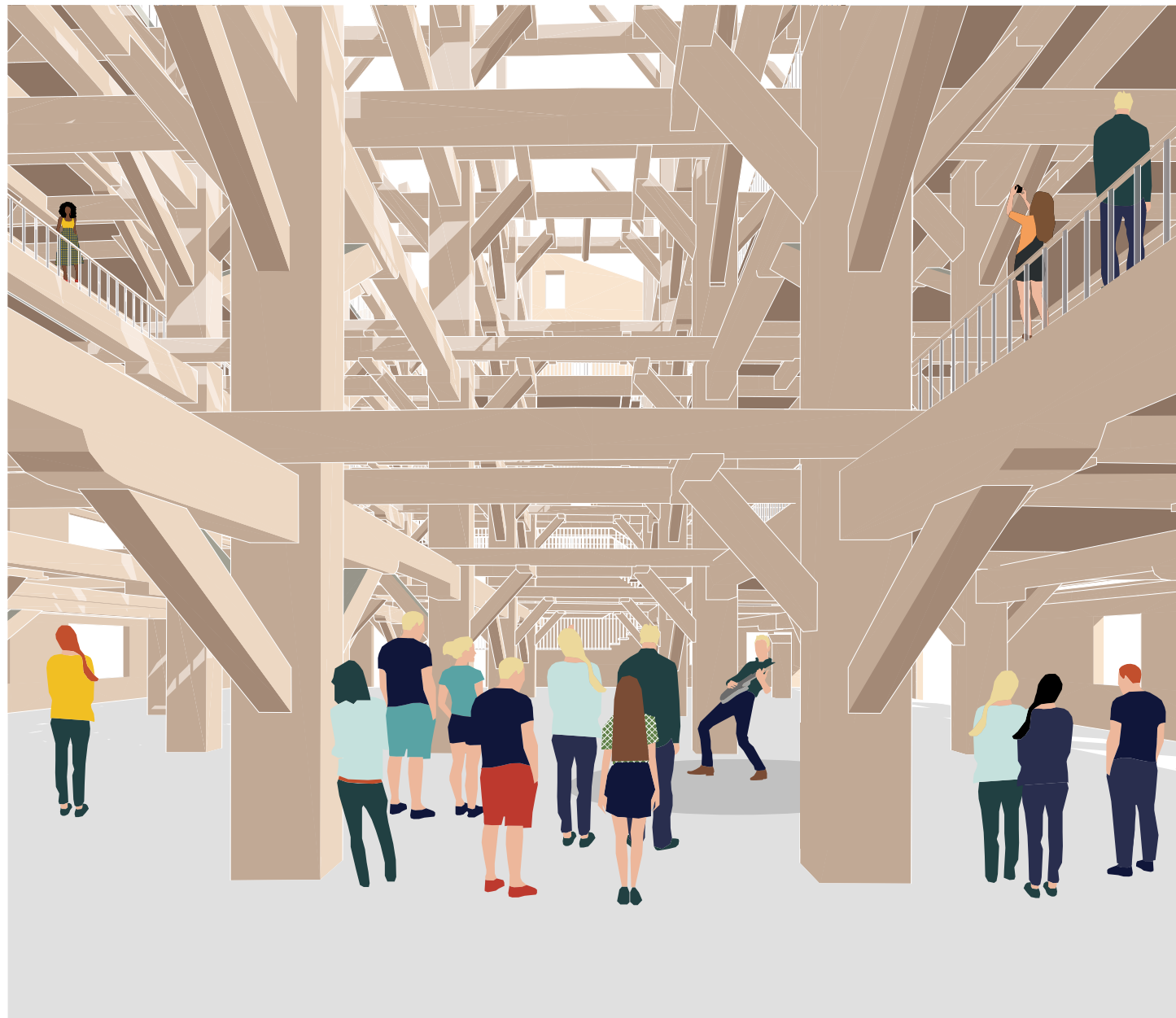
hva er permanente løsninger? Hvordan kan man åpne opp Møllekvartalet? Hva er mulige driftsmodeller for driften av Møllekvartalet? Hvordan håndterer vi tekniske utfordringer med havnivåstigning? Hva betyr dette for utvikling av Møllekvartalet?

Dette er noen av problemstillingene som har vært identifisert og diskutert i gruppen.

For å strukturere videre diskusjon, arbeidet vi videre med tre «rendyrkede» scenarier. Først og fremst som en måte å jobbe på. På denne måten diskuteres hele kvartalet med utgangspunkt i tre scenarier for bruk av «Nye pakkhus», vel vitende om at det anbefalte sluttresultatet mest sannsynlig er et konsept med elementer fra alle disse tre utviklingsscenariene.

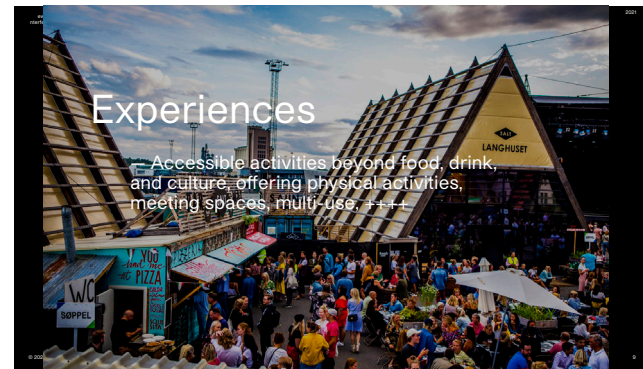
For å kunne sammenligne svarene for de tre forskjellige scenariene innbyrdes har vi stilt samme spørsmål til alle tre scenarier.

Hva er permanent program i resten av kvartalet?
Hva er program i første etasjene?
Hva kan fungere på kort sikt og hva kan fortsette inn i en mer permanent drift/aktivitet?
Hva bør vurderes revet i scenariet?
Om noe rives kan man bygge noe på? Hva og hvor?
Er det noen konkrete aktører man bør ta kontakt med?



Nye Pakkhus som kulturarena
20

"SJØBODKADTERDALEN" KULTURARENA



ANTI

"Sjøbodkatedralen" bygger på en tanke om å skape en unik arena for kulturopplevelser; konserter, utstillinger mindre og større events, (pop-up markeder), kurs (yoga, matlaging). Møllekvartalet gir tilgang til infrastruktur nødvendig for produksjon av kulturtilbud. Alt dette kombineres med kafé, restauranttilbud og selskapslokaler som er åpne for offentligheten og plassert i første etasje i Møllekvartalet.

Dette kan sammenlignes med "Salt" eller "Sentralen" i Oslo. Selvsagt må konseptet tilpasses Bergen og ikke minst Heggneset, både av hensyn til adkomst og avstand til Bergen sentrum.

Dette scenariet gir rent teknisk mulighet til røff og enkel utførelse i lokalene som identitetsmessig passer til bruken. En bevarer mest mulig av bygningsmassen og vurderer hvor lite man kan gjøre for å gjøre Møllekvartalet trygt og tilgjengelig. Tekniske tilpasninger kan utføres med synlige installasjoner og kun der behovet finnes. Det igjen betyr at bygningsmassen enklere kan tilpasses underveis og være fleksibel til endringer i behov.

Nye pakkhus bevares og sikres uten å tilføre ekstra arealer. Det er selve attraksjon og den unike kulturarenaen. Det er mulig å tilføre arealer som øker tilgjengelig gulvareal, men det må i tilfelle gjøres på en måte som bevarer det unike rommet hvor eksponerte trekonstruksjoner dominerer.

Gamle pakkhus inneholder støttefunksjoner til Nye pakkhus. Dagens tilstand tilsier behov for bortimot total gjenoppbygging av Gamle pakkhus for å kunne ta det i bruk. Tilstanden til dette bygget er så vidt dårlig at bruken må vurderes opp mot kostnadene med oppgradering. Dersom dette bygget oppgraderes, kan bruksområdene oppgraderes tilsvarende. Resten av kvartalet (Gamle og Nye mølle) inneholder mindre scener, studioer, kino, verksteder, lydstudio og kontor-fellesskap.

Her er det også etasjehøyder i noen av etasjene som kan dekke litt mer spesielle behov.

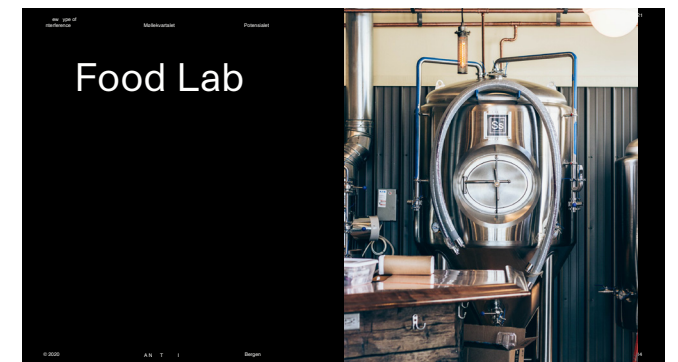
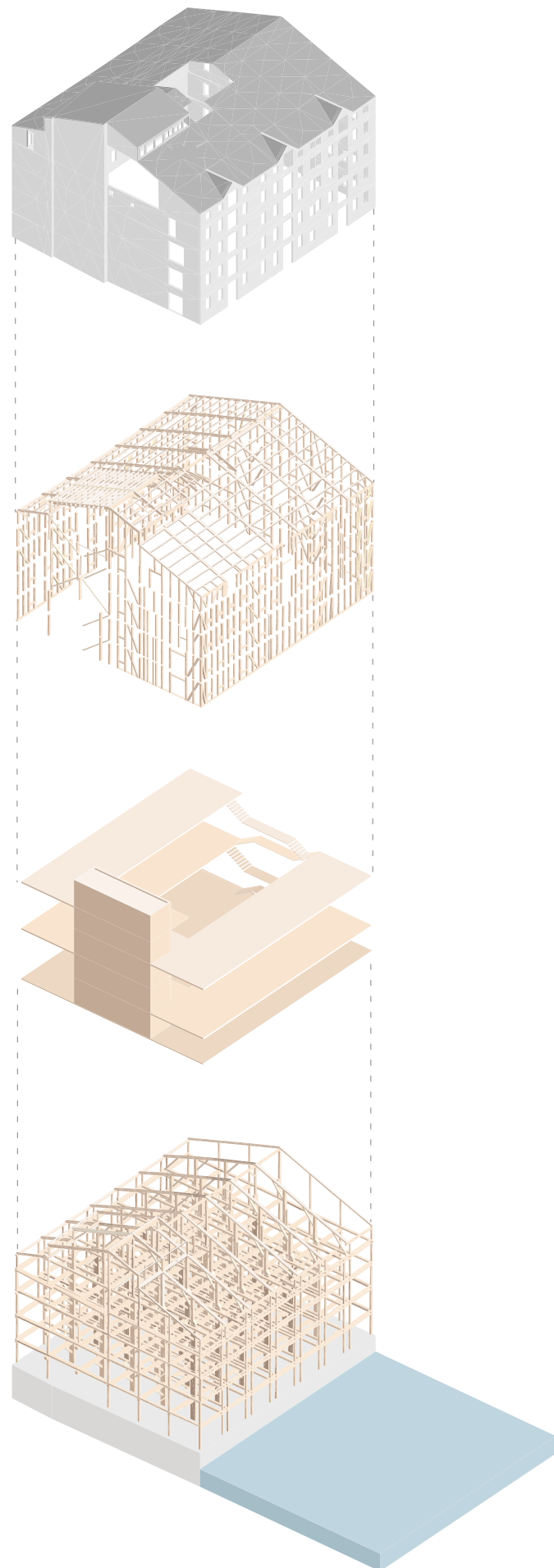
Tilbakemeldingene fra Meghan Beaton og leder for kulturhuset USF indikerer at det er et udekket behov for lokaler både til verksteder, studio, utstillinger og konserter. I oktober 2021 er dette illustrert i avisoppslag i BT om musikere som kastes ut av kommunale lokaler på Dokken. Lokaler på Laksevåg verft og Bontelabo, som i dag er i bruk til dette formålet, vil snart bli enten revet eller tatt i bruk til mer inntektbringende formål.

Det er ikke gjort forsøk på å undersøke behovet for lokaler. Heller ikke utviklet ideer rundt aktuelle bruksformer, men da lokalene i Gamle mølle i sommer ble brukt til filminnspilling, var det flere aktører fra denne bransjen som så et potensial i disse lokalene til filmstudio. Skal det jobbes mer målbevisst opp mot kulturbransjen, må det et samarbeid til med aktører som har nødvendige kontakter og kan være med å utvikle ideer. Utfordringen vil være å skaffe leieinntekter som kan forsvare de betydelige kostnadene som følger med en nødvendig oppgradering av denne delen av bygningsmassen.

Med stor publikumstilstrømning til enkeltarrangement følger også trafikkutfordringer. De kan ikke løses ved å øke parkeringskapasiteten. Mulig mertrafikk gjelder også for et alternativ der mye av bygningsmassen brukes til næringsaktivitet. Disse utfordringene må avklares i den videre prosessen med å finne gode bruksområder for Møllekvartalet

Potensielle partnere:

- Kunstfestivaler og institusjoner av alle størrelser
- Aktører som tilbyr kunst, kultur og relaterte opplevelser
- Kunstnere med behov for verksteder
- Offisielle aktører som KORO
- Restaurant, bar og kafé, grundere.



ANTI

Kan Møllekvartalet'' være sted hvor sirkulær økonomi og gründervirksomhet basert på sirkulær økonomi er utgangspunkt for fellesskapet? Hvem er typisk gründer i den sirkulære økonomien, og hva trenger de for å utvikle og realisere sine ideer?

Erfaringen med gründermiljøene tilsier at det handler om fellesskap og inspirerende miljø, både når det gjelder aktørene, men også de fysiske rammene.

Møllekvartalet kan tilby akkurat det, utrolig inspirerende fysiske rammer. Nye pakkhus er navet i konseptet, og fungerer som inkubator, første møte med start-up miljøet i Møllekvartalet. Det tilføres arealer som øker tilgjengelig gulvareal, men på en måte som fortsatt bevarer det unike rommet hvor eksponerte trekonstruksjoner dominerer. Det er også her events relatert til gründer- og investorrelaterte presentasjoner skjer.

Når det gjelder det det fysiske så er det røffe fortsatt et interessant utgangspunkt. Arbeidsplasser vil nok kreve mer av tekniske løsninger og vil selvsagt fordyre rehabiliteringen.

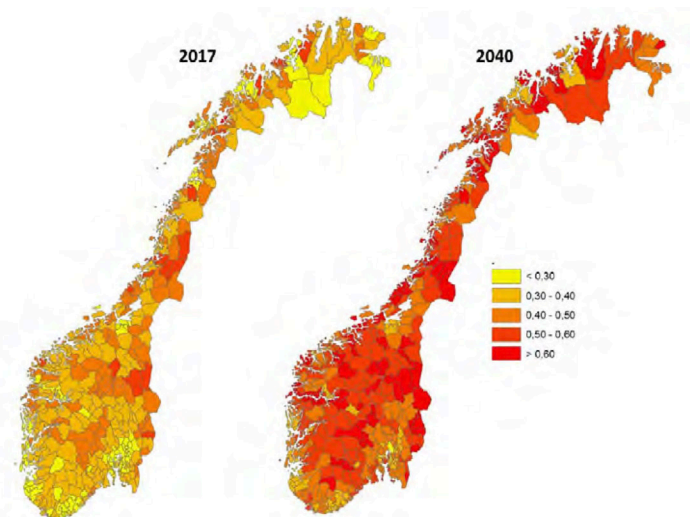
Nærheten til NHH gir åpenbart noen spennende muligheter. Det er flere eksempler hvor høyskoler og universitetet er aktiv pådriver og starter egne start-up inkubatorer. NTNU er et godt eksempel på det.

Førrige eier av Hegreneset la omfattende planer for bruk av Møllekvartalet til næringsformål. En arkitektkonkurranse ble avholdt som den internasjonalt anerkjente bergensbaserte arkitekten Todd Saunders vant. Sammen med Cubus ble det utformet en rammesøknad for oppgradering av bygningsmassen og bruksendring av i første omgang 3712 m2 til næringsformål. Det ble gitt rammetillatelse i 2013 og eier hentet inn tilbud på deler av oppgraderingen. Det foreslå også avtale med oljeaktør som trakk seg pga. krisen i olje, dette sammen med strenge bestemmelser knyttet til parkering, gjorde at planen ble lagt vekk.

Uten å gå inn i vurderingen av realismen i dette forslaget, viser det et potensial for næringsbruk i ulike deler av bygget som er interessant for oss i den videre planleggingen av bruken av Møllekvartalet. Utfordringen med å få inn større næringsaktører i Møllekvartalet er knyttet særlig til parkering og trafikk. Det er også et åpent spørsmål om en oppgradering av Møllekvartalet til næringsformål gir høye nok leieinntekter. Dette må avklares i de videre planene for bruk av Møllekvartalet.

Potensielle partnere:

- NHH
- BIR
- Bergen Næringsråd
- Næringsaktørene med økt fokus på sirkulær økonomi fra regionen
- Start - up miljøene som for eksempel BioRegion eller tilsvarende.



Omsorgsbyrden i norske kommuner, faktisk (2017) og framskrevet (2040)
Kilde: Rogne og Syse (2017). Merk: Omsorgsbyrde definert som antallet innbyggere i alderen 65+ per innbygger i alderen 20-64 år



Generationernes Hus / Aarhus

RUM, JFP, ERIK Arkitekter, SWECO, Kragh & Berglund, Rie Ollendorff Architects / Photo: Soeren-Aagaard / Jakob-Lerche

FLERGENERASJONS BOLIGFELLESKAP



ANTI

Profier er et selskap som først og fremst utvikler og selger boliger. Derfor er det naturlig at en vurderer mulighet for en viss andel av boliger i Møllekvartalet og hvordan bør man gå frem da?

Sintef-rapporten "Bo hele livet" fra 2020 er en av mange utredninger og rapporter som fastslår behovet for å tenke nytt rundt bolig og boformer. Den retter spesielt oppmerksomhet mot de eldre og ser på forskjellige modeller for integrerte boligløsninger hvor boligtilbudet samlokaliseres med noen andre funksjoner.

Bakgrunnen for rapporten er ambisjonene i stortingsmeldingen Leve hele livet (Helse- og omsorgsdepartementet, 2018) om at utviklingen av boliger for eldre skal tilrettelegge for en aktiv alderdom, og gjøres i samarbeid mellom offentlig og privat sektor.

Samtidig så er det i den siste tiden også kommet frem større behov for utvikling av alternative boligmodeller for det yngre segment av befolkningen. En tredje boligsektor er blitt et tema som diskuteres hos mange som konsekvens av utfordringer unge erfarer i sitt møte med boligmarkedet.

Derfor kan det være spennende å utforske flergenerasjonskonseptet i Møllekvartalet. Som en måte å øke mangfoldet i boligtilbudet på Hegreneset, og som et virkemiddel for å skape sosialt bærekraftige nabolag.

For å lykkes med dette så må første etasje i Møllekvartalet oppleves som reelt sett åpen for andre beboere på Hegreneset gjennom etablering av flere nye kombinasjoner av servicetilbud for hele nærmiljøet og ikke bare de som bor i Møllekvartalet.

Det er per i dag ikke mange gode eksempler i Norge på tilsvarende konsept. Vi må til Aarhus i Danmark for å finne et større prosjekt som er bygget med flergenerasjonsbolig som konsept. Gamle og Nye Mølle er de delene av Møllekvartalet som best egner seg til bolig. I Gamle Mølle må dette gjennomføres ved at alle de innvendige etasjeskillene i tre rives. Dette av hensyn til isolasjon, lyd og brannsikkerhet. På Fritzøe verk er en slik rehabilitering gjennomført på bygningsmasse ganske lik Gamle mølle, med svært

vellykket resultat. Ny mølle er ikke like velegnet for ombygging og det foreslås derfor, som et alternativ å rive denne bygningen og bygge noe nytt som kan tilføre Møllekvartalet nye arkitektoniske kvaliteter. Da vil det også være mulig å åpne de gjenmurte vinduene mot nord i Gamle mølle.

Også deler av siloene midt i bygget kan brukes til boliger, men fortrinnsvis de øverste «etasjene». Nedre del kan åpnes opp og gi mulighet for å eksponere deler av veggene i Gamle pakkhus og gi nye vindusåpninger i Gamle mølle.

Resten av den eksisterende bygningsmasse er et mildt sagt krevende og sammensatt utgangspunkt for utvikling av boliger. Spesielt Nye og Gamle pakkhus med lave etasjehøyder, nedstikkende tre-konsoller/hanebjelker/skråstivere, brann, lyd og konstruksjon som ikke gir optimale rammer for transformasjon til bolig. Konseptet er sånn sett kanskje det som er økonomisk sett mest krevende.

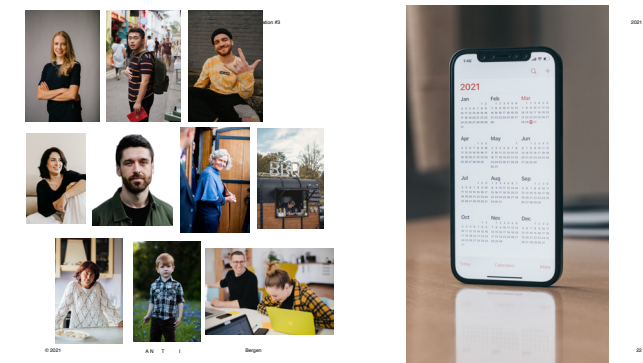
Men det ligger kanskje en mulighet for et privat/offentlig samarbeid i dette. Det finnes også offentlige midler som skal brukes til å støtte utvikling av flere skalerbare forsøk.

Potensielle partnere:

- Bergen Kommune
- Bergen bibliotek
- Bærekraftig Liv
- Tjeneste- og service tilbud leverandørene
- Nabolagsforeninger og lignende

Det er også mulig å utnytte det arealet som her er vist som boliger rettet mot et marked som forutsetter offentlig medvirkning til et rent kommersielt boligprosjekt. Det vil kunne gi boliger med en helt særmerket kvalitet, til dels store etasjehøyder og med overflater av betong, tre og tegl som gir en industriell karakter.

3.2 ANBEFALING - VIDERE ARBEID



Hva er det som er viktig for å lykkes med å utvikle Møllekvartalet på en måte som bidrar positivt til utvikling av Hegreneset som helhet. Hvordan går man videre med å definere, konkretisere og utvikle konseptene for Møllekvartalet? Og hvordan trygger vi prosjektets økonomiske bærekraft?

En av de tingene som er veldig viktig for å kunne undersøke og utvikle konseptet ytterligere, er å identifisere konkrete målgrupper og aktører som bør involveres i prosjektet. Se mer utfyllende om dette under Tidlig bruk - Møllekvartalet på side 41.

For å kunne undersøke konkret hvem man ønsker som samarbeidspartnere i prosjektet og også hva som er realistisk å få til i Bergen, mener vi at en bør utvikle en mulighetsstudie som illustrerer mulighetene som finnes i Møllekvartalet mer i dybden.

Dette arbeidet vil danne beslutningsgrunnlag for økonomiske vurderinger rundt utviklingen. Siste er spesielt viktig siden det gir en pekepinn på de økonomiske rammer en må forholde seg til.

Etter en diskusjon av de tre mer rendyrkede scenariene, ser vi, ikke overaskende, at den optimale løsningen trolig ligger i en kombinasjon av elementer fra flere av disse.

Derfor foreslår vi at i det videre arbeidet med mulighetsstudiet tas utgangspunkt i følgende konsepter:

1. **Sjøbodkatedralen + Start-Up Cluster**
2. **Bydelshus” + Flergenerasjons boligfelleskap eller ren kommersiell boligbygging**

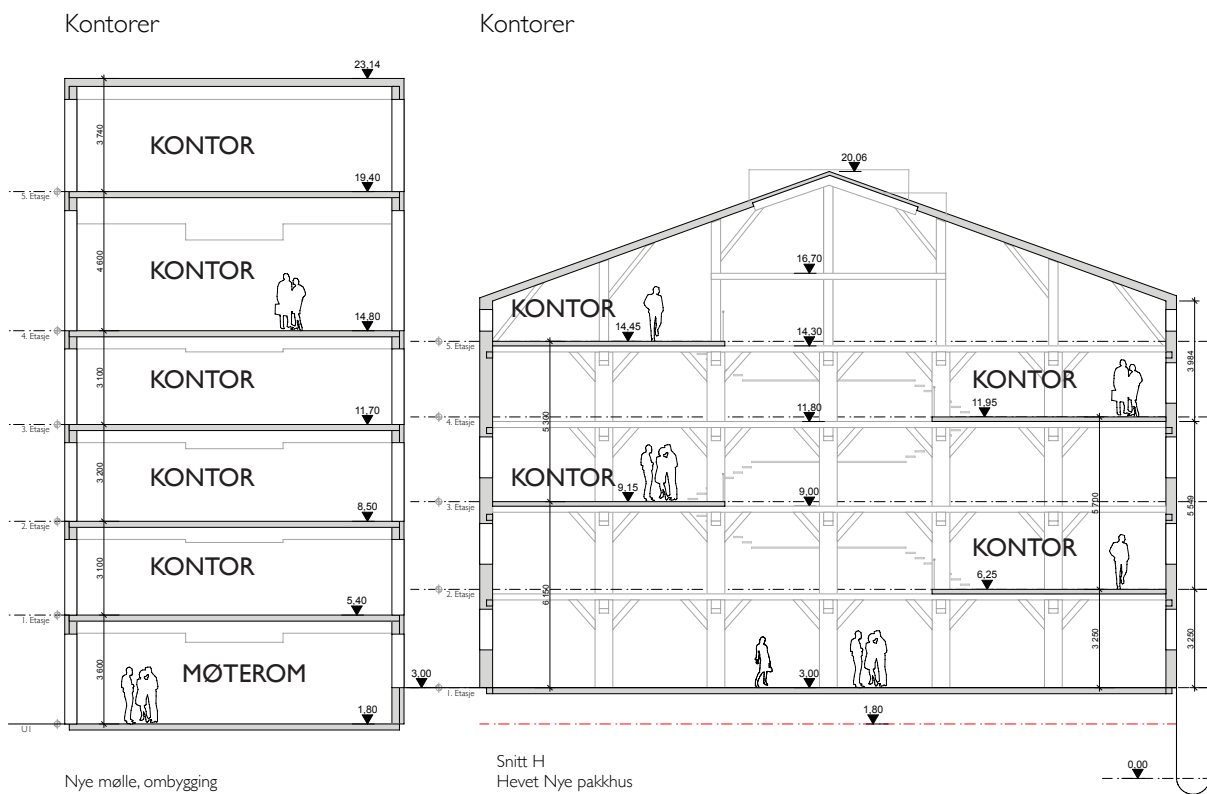
På denne måten vil vi konkret kunne illustrere og undersøke to prinsipielt forskjellige tilnærminger. Én basert på kombinasjon av kultur og næring og med ambisjon om å skape en attraksjon som ser utover Hegreneset. Og én som er en kombinasjon av bolig og servicetilbud og først og fremst er orientert mot nabolagets behov.

Kostnadsestimat

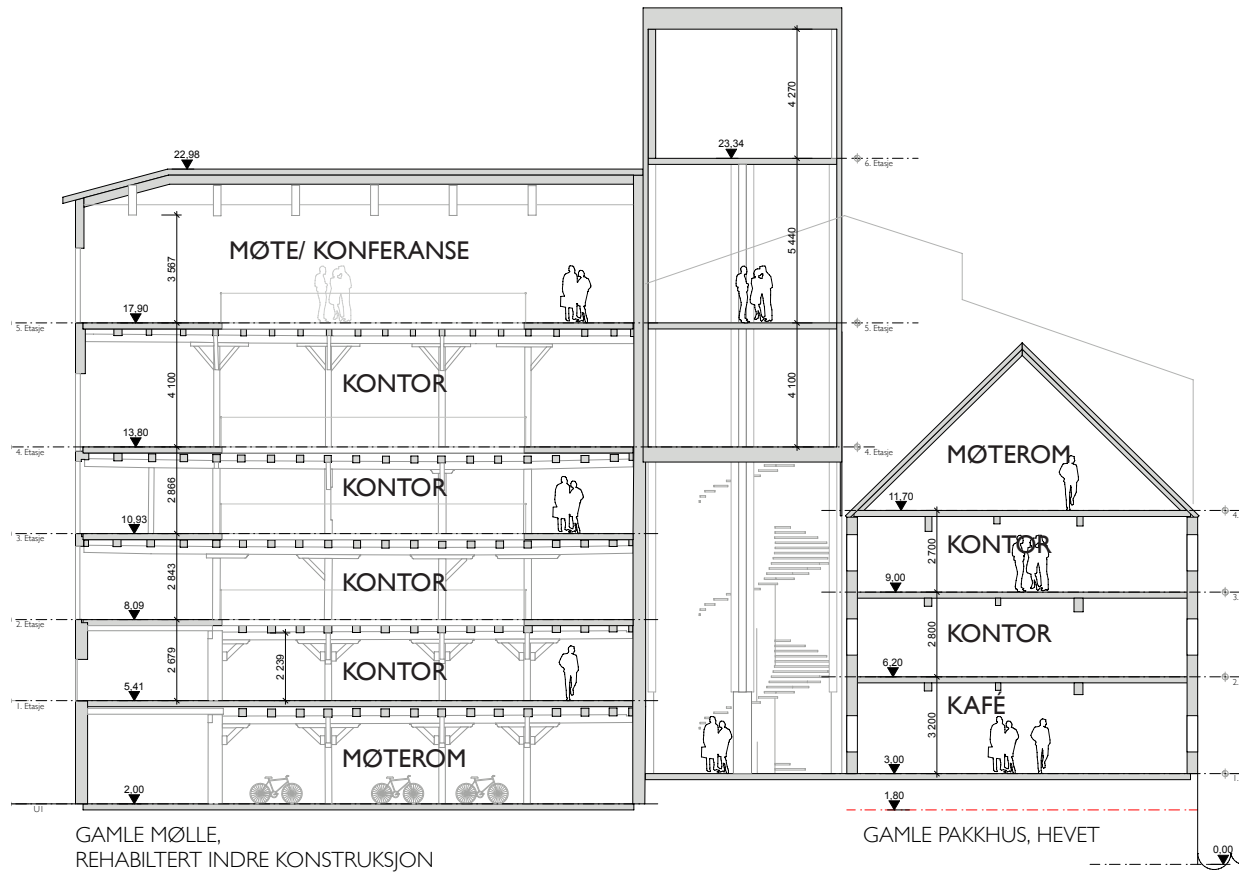
Etter at arbeidet med rapporten var ferdig, har vi bedt Stig Hole i LAB om å gjøre et foreløpig estimat på en rehabilitering og ombygging basert på et foreløpig tegningsmateriale.

Deler av dette tegningsmaterialet er vist i rapporten. Estimaten er grovt og har et betydelig slingsringsmonn. Deler av prisingen er basert på tilsvarende ombygging/rehabilitering foretatt på Fritzøe eiendoms bygg i Larvik justert til 2021 prisnivå.

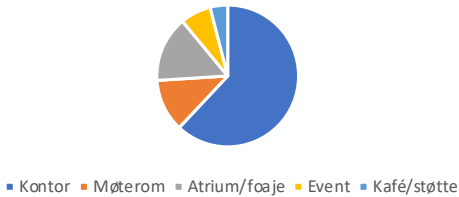
ALT I. "SJØBODKATEDRALEN" + START UP CLUSTER



SNITT A-A / 1:250



SNITT B-B / 1:250



Alt. I er vist med gjenbruk av alle byggene, rehabilitering og ombygging/modernisering til fullgod ny bruk. Det forutsettes hovedombygging med tilpasninger, lempelser og unntak mht. kravene i TEK17. Dette er helt nødvendig dersom det skal være mulig å gjennomføre arbeidet.

Arealer er beregnet med fulle plan pr. etasje.

- Kontor utgjør 62% av arealet,
- møterom 12%,
- atrium/foaje 15%,
- event 7% og
- kafé/støtte 4%.

Det er sett på to alternativer Alt. IA = uten heving av gamle og nye pakkhus, Alt. IB = med heving.

Det er forutsatt at nye og gamle mølle oppgraderes til høyeste standard, mens nye og gamle pakkhus som er vanskelige utgangspunkt er forutsatt å få de største lempelsene på tekniske krav ut fra bevaringshensyn inn- og utvendig og hva som er teknisk mulig i den sammenheng. Standarden blir dermed lavere enn i gamle og nye mølle.

Bruksareal	Event arena	Kafé/støttef.	Møterom	Møte/konf.	Foaje	Atrium/bro	Kontor	Delsum	
Nye pakkhus	568						2 451	3 019	
Gamle pakkhus		359		359			718	1 436	
Nye mølle				231			1 155	1 386	
Gamle mølle				226	226		904	1 356	
Mellombygg						188	1 128	1 316	
Sum =	568	359	816	226	188	1 128	5 228	8 513	

Omgjort til BTA: (faktor 1,19, ref. Fritzøe Mølla Syd)

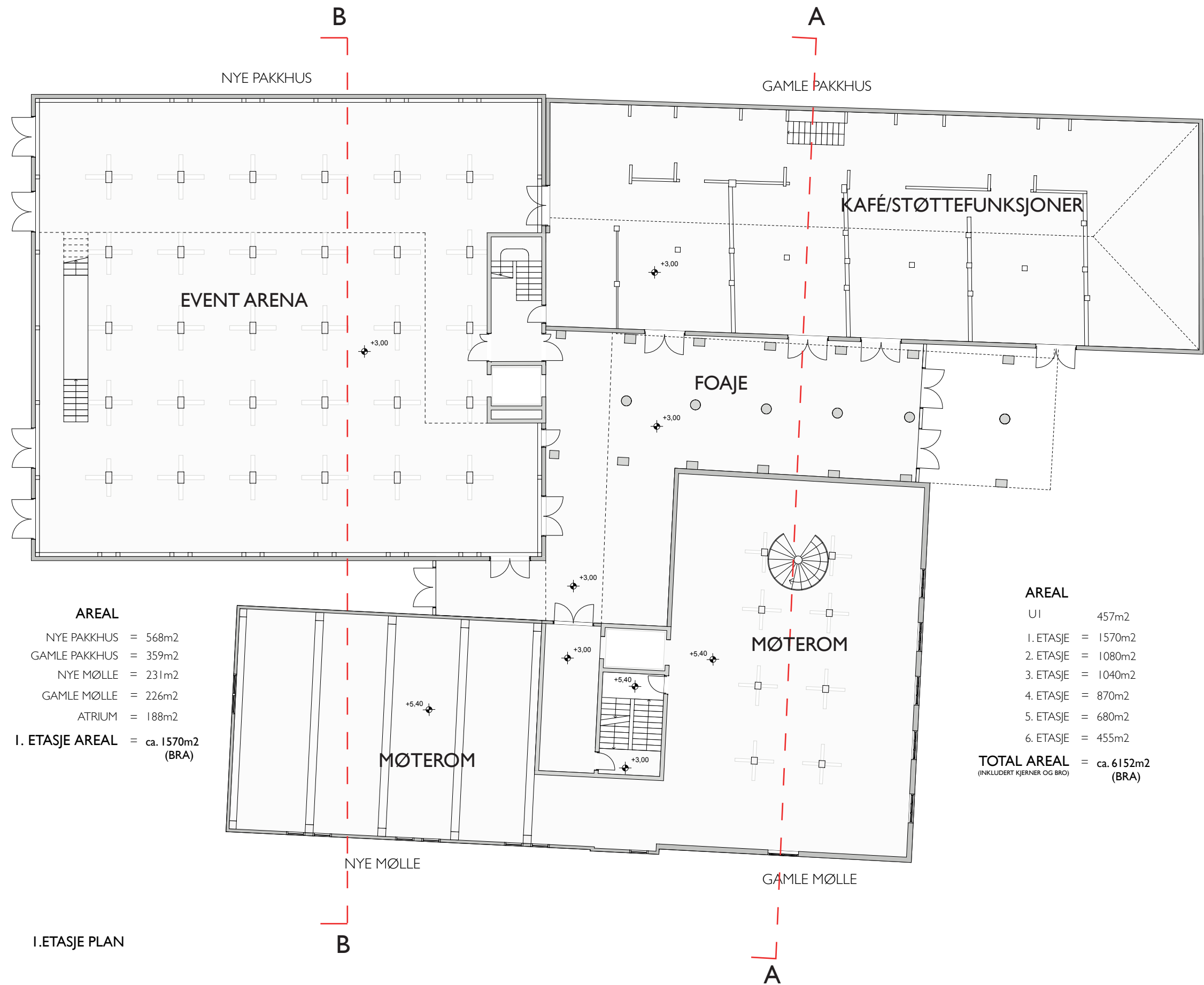
Møllekvartalet	Event arena	Kafé/støttef.	Møterom	Møte/konf.	Foaje	Atrium/bro	Kontor	Delsum	
Bruttoareal									
Nye pakkhus	676	0	0	0	0	0	2 916	3 592	
Gamle pakkhus	0	427	427	0	0	0	854	1 708	
Nye mølle	0	0	275	0	0	0	1 374	1 649	
Gamle mølle	0	0	269	269	0	0	1 075	1 613	
Mellombygg	0	0	0	0	224	1 342	0	1 566	
Sum =	676	427	971	269	224	1 342	6 220	10 128	

	m2 BTA	kr/m2	kr. eks. mva. tot.ent.	
Nye og gamle mølle + mellombygg	4 828	23 000	111 039 460 (erfaringstall Fritzøe justert til 2021 prisnivå)	
Nye pakkhus	3 592	17 000	61 058 973 Uten heving og uten demontering og gjenoppsetting	
Gamle pakkhus	1 708	20 000	34 168 184 Uten heving og uten demontering og gjenoppsetting	
Sum =			206 266 617	

	m2 BTA	kr/m2	kr. eks. mva. tot.ent.	
Nye og gamle mølle + mellombygg	4 828	23 000	111 039 460 (erfaringstall Fritzøe justert til 2021 prisnivå)	
Nye pakkhus	3 592	21 000	75 425 790 Med heving (krever enten demontering eller en omfattende sikring og heving)*	
Gamle pakkhus	1 708	26 000	44 418 639 Med heving (krever enten demontering eller en omfattende sikring og heving)*	
Sum =			230 883 889	* Ny fundamentering på høyere nivå må etableres

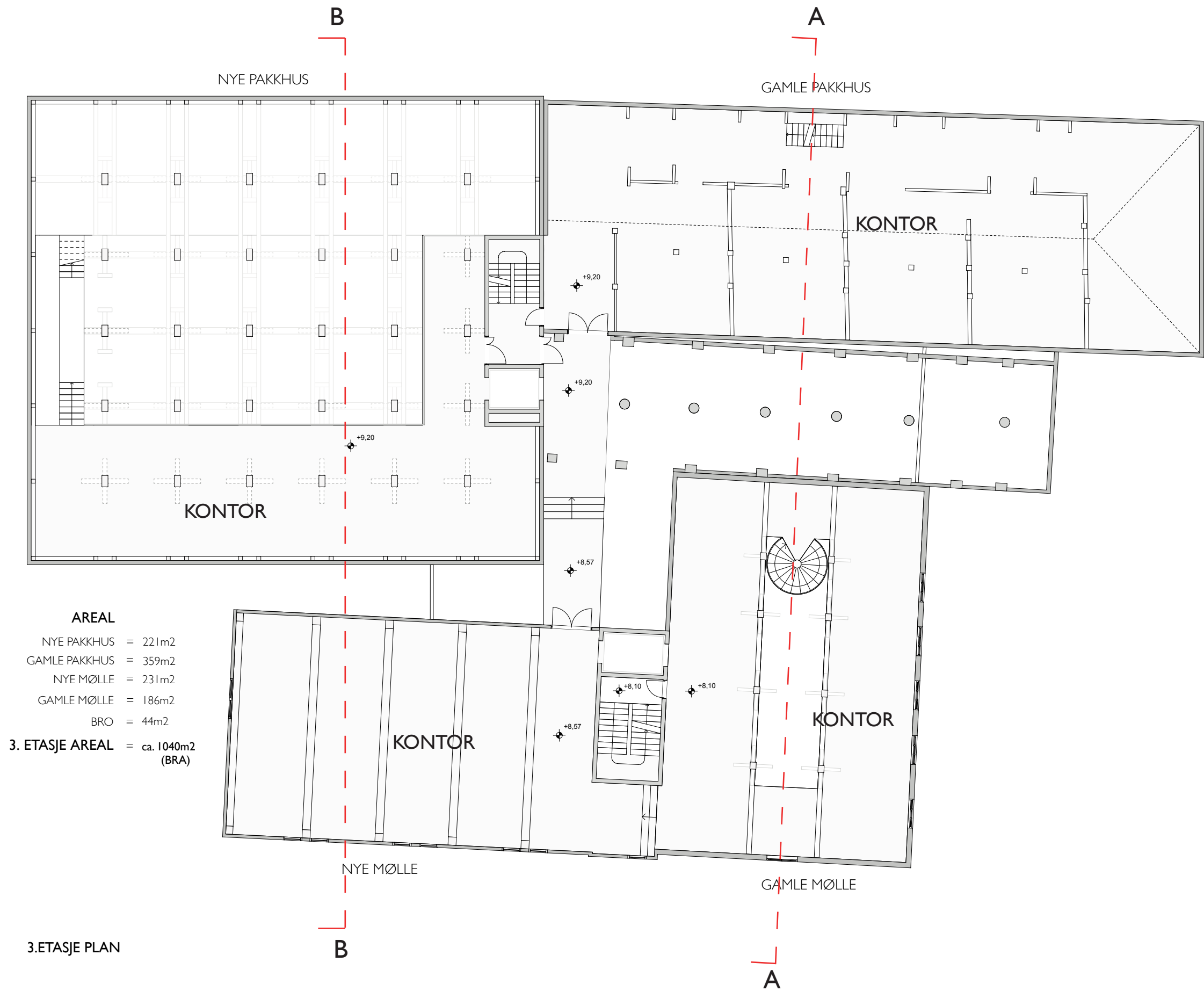
ALT 1. "SJØBODKATEDRALEN" + START UP CLUSTER

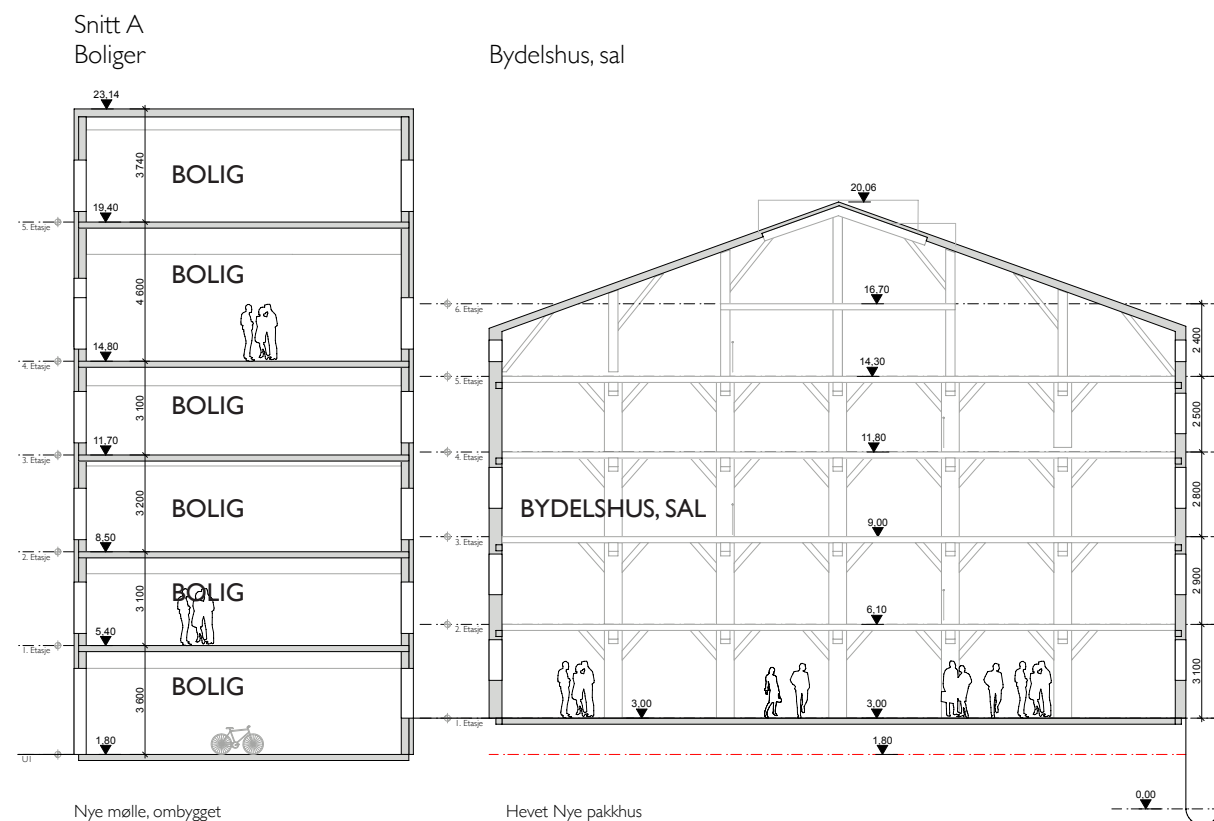
PLAN I / 1:200



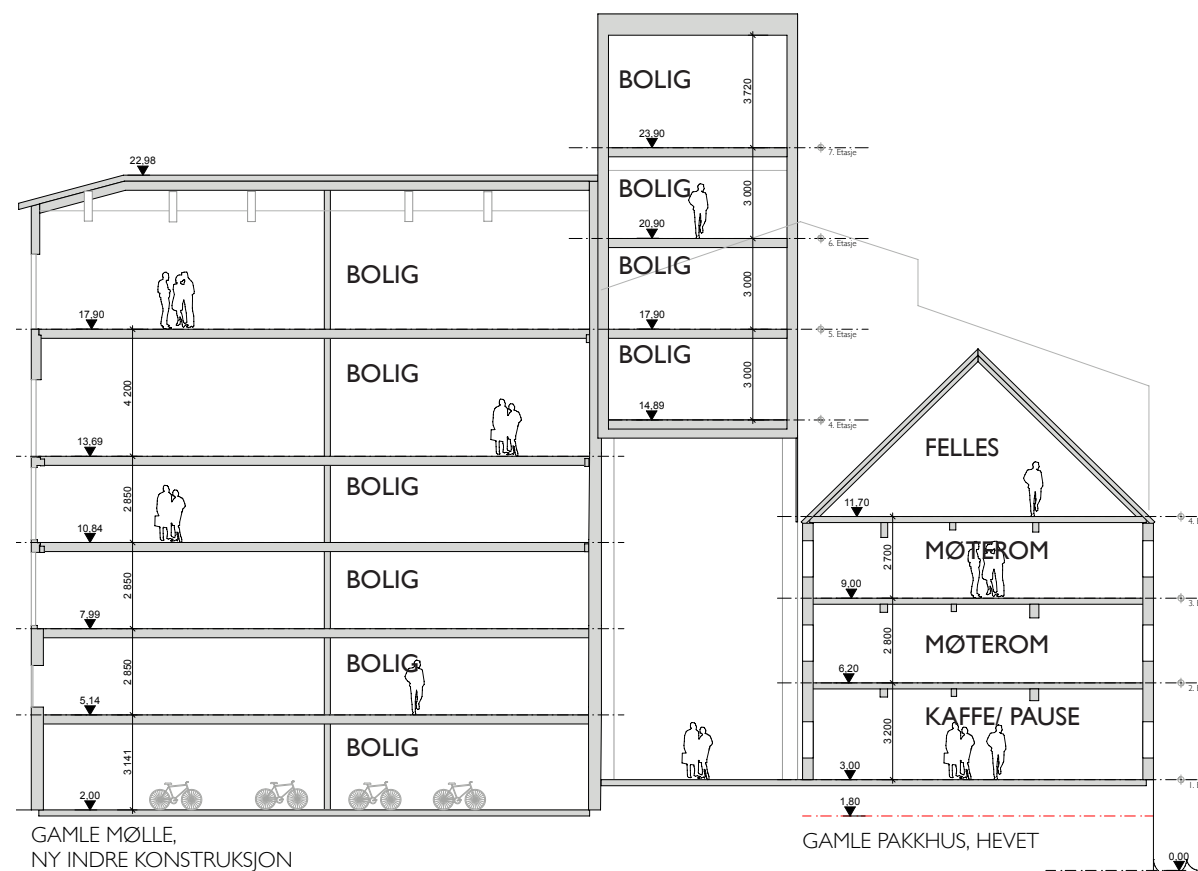
ALT 1. "SJØBODKATEDRALEN" + START UP CLUSTER

TYPISK PLAN / 1:200





SNITT A-A / 1:250



SNITT B-B / 1:250

Alt. 2A er vist med gjenbruk av alle byggene, det vil si rehabilitering og ombygging/modernisering til fullgod ny bruk. Det forutsettes hovedombygging med tilpasninger, lempelser og unntak mht. krav i TEK17.

Arealer er beregnet med fulle plan pr. etasje.

- Bydelshus/scene utgjør 37%,
- møterom 13%,
- kaffe/pause 4% og
- bolig/atrium/bro 46%.

Det er sett på 2 alternativer Alt. 2A-1 = uten heving av gamle og nye pakkhus, Alt. 2B-2 = med heving.

Det er forutsatt at nye og gamle mølle oppgraderes til høyest standard mens nye og gamle pakkhus, som er

vanskelige utgangspunkt er forutsatt å få de største lempelsene ut fra bevaringshensyn inn- og utvendig og ut fra hva som er teknisk mulig i den sammenheng. Standarden blir dermed lavere enn i gamle og nye mølle.

Nye pakkhus er oppfattet til å være kun 1. etasje og åpent videre opp uten dekker. Dette reduserer kostnaden med nye pakkhus i forhold til alt. 1, mens gamle pakkhus er tilnærmet lik utnyttelsen i alt. 1 (unntak: kafé/støtte er blitt til kaffe/pause).

Gamle og nye mølle som skal bli bolig forutsettes ombygget og rehabilitert til god/salgbar boligstandard men med nødvendige lempelser for hoved-ombygging/gjenbruk.



■ Bydelshus/scene ■ Møterom
■ Kaffe/pause ■ Bolig+atrium/bro

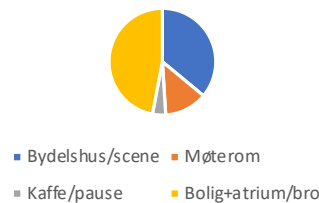
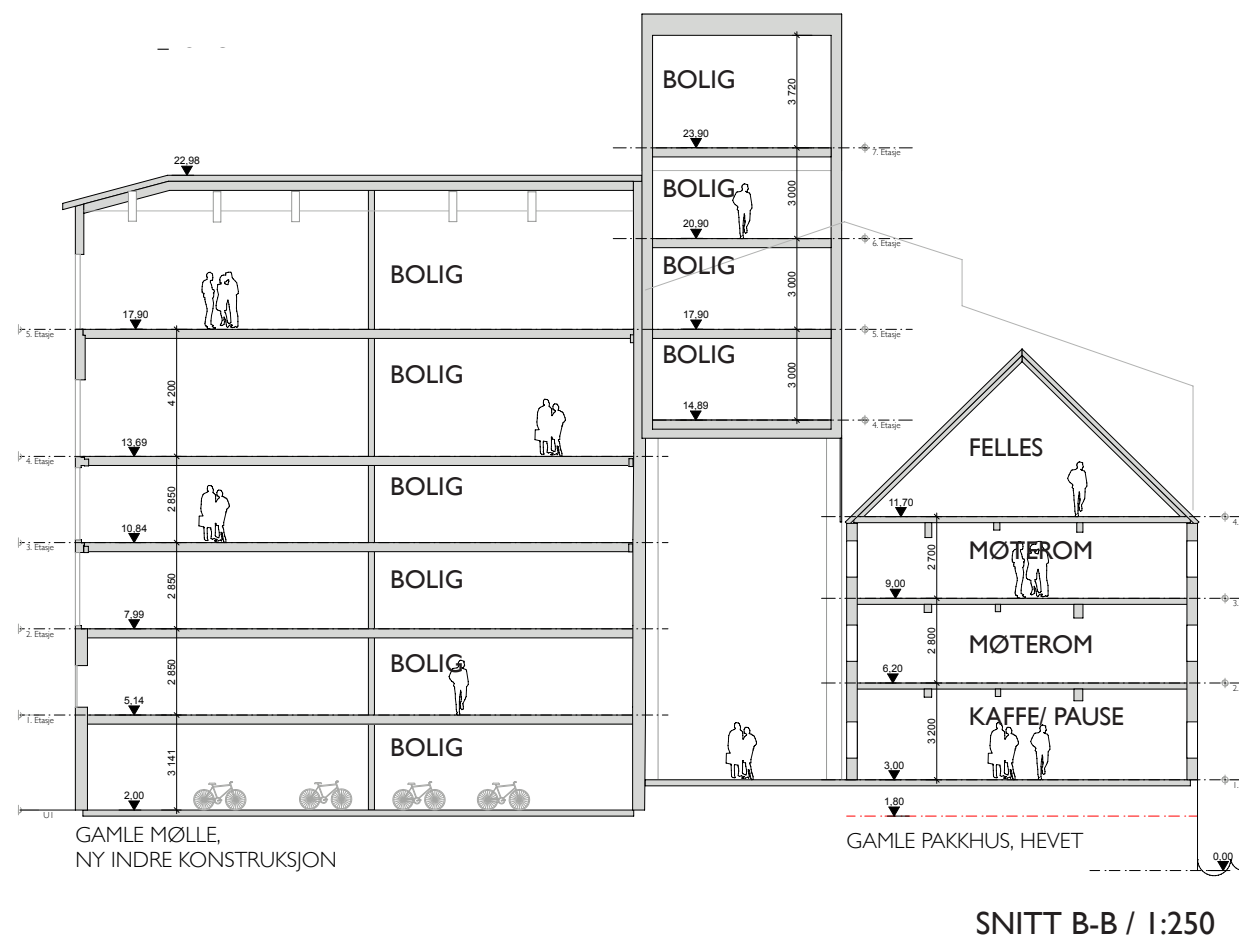
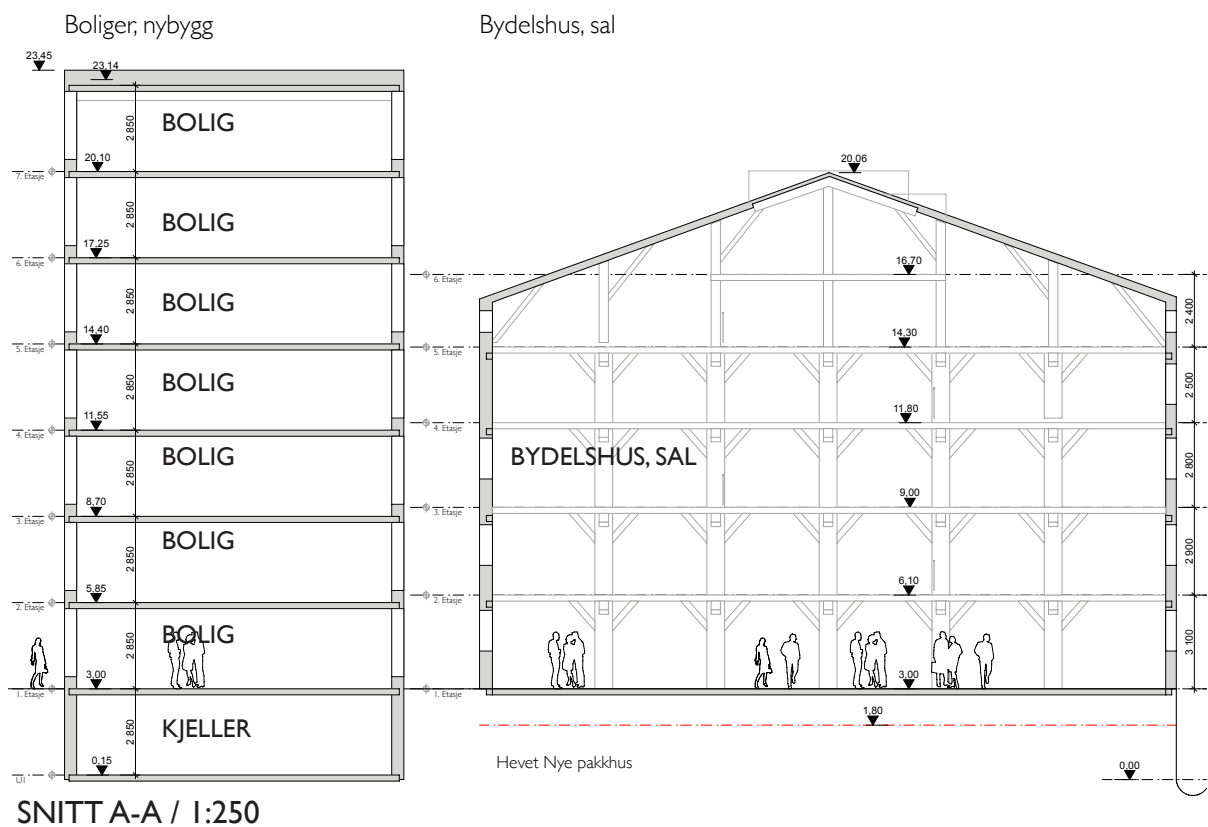
	Bydelshus/scene	Kaffe/pause	Møterom/felles	Bolig inkl. atr./bro	Sum =	BTA næring og BRA bolig
Nye pakkhus	3 592					3 592 BTA
Gamle pakkhus		427	1 281			1 708 BTA
Nye og gamle mølle inkl. mellombygg				3 777		3 777 BRA
Sum =	3 592	427	1 281	3 777		9 077 (omregnet til BTA = 9 795 m2)
Nye pakkhus	3 592	12 750	45 794 230	Uten heving og uten demontering og gjenoppsetting		
Gamle pakkhus	1 708	16 000	27 334 547	Uten heving og uten demontering og gjenoppsetting		
Nye og gamle mølle inkl. mellombygg	3 777	24 583	92 851 200	Ombygging av eksisterende (div. riving, nybygging og tilpasning) (ca. 2232 BRA-S m2)		
Sum =			165 979 977			
Nye pakkhus	3 592	16 750	60 161 047	Med heving (krever enten demontering eller en omfattende sikring og heving)*		
Gamle pakkhus	1 708	22 000	37 585 002	Med heving (krever enten demontering eller en omfattende sikring og heving)*		
Nye og gamle mølle inkl. mellombygg	3 777	24 583	92 851 200	Ombygging av eksisterende (div. riving, nybygging og tilpasning) (ca. 2686 BRA-S m2)		
Sum =			190 597 249	* Ny fundamentering på høyere nivå må etableres		



ALT 2A. "BYDELSHUS" + BOLIGFELLESKAP

TYPISK PLANVED OMBYGGING AV "NYE MØLLE" / 1:200





Det er gjort en tilsvarende beregning som for 2A i alternativ 2B med gjenbruk av tre av byggene, rehabilitering og ombygging/modernisering til fullgod ny bruk. Nye mølle er vist revet og oppsatt som nybygg bolig. Arealer er beregnet med fulle plan pr. etasje. Fordeling i arealbruk er den samme som for alternativ 2A.

Heving av Gamle og Nye pakkhus fra nivå 1,7/1,8 meter til 3,0 meter har store økonomiske konsekvenser foreløpig prissatt til 25 millioner kroner. Spørsmålet er om det er nødvendig å heve dem. Stig Hole mener dette bør vurderes opp mot mulighetene for å få til inntektsbringende bruk av 1. etasje i byggene.

I et leserinnlegg i BT skriver klimaekspert professor Eystein Jansen at en bybane i Bergen over Bryggen på nivå 1,75 me-

ter ikke vil innebære noen risiko for Bybanen i svært lang tid fremover, og det er også situasjonen på Hegreneset. Høyden over middelvannstand er ikke et problem i seg selv, men det setter begrensninger for bruksområdene for 1. etasje. Hole viser til at man må sikre at vann kan renne tilbake dersom vannstanden ved enkelte sjeldne anledninger langt frem i tid går over dette nivået. Det må også velges materialløsninger som tåler en sjelden stormflo.

De foreløpige estimatene kan brukes i kalkyler, men siden forbeholdene er så vidt mange og tegningsgrunnlaget utilstrekkelig, vil det være behov for å gå grundigere til verks før man konkluderer endelig på fremtidig bruk.

Stig Hole skriver:
"Estimatet kan suppleres med trinnvis kalkulasjon med for-

	Bydelshus/scene	Kaffe/pause	Møterom/felles	Bolig inkl. atr./bro	Sum =	BTA næring og BRA bolig
Nye pakkhus	3 592					3 592 BTA
Gamle pakkhus		427	1 281			1 708 BTA
Nye og gamle mølle inkl. mellombygg				3 844		3 844 BRA
Sum =	3 592	427	1 281	3 844	9 144	(omregnet til BTA = 9 875 m2)
Nye pakkhus	3 592	12 750	45 794 230	Uten heving og uten demontering og gjenoppsetting		
Gamle pakkhus	1 708	16 000	27 334 547	Uten heving og uten demontering og gjenoppsetting		
Nye og gamle mølle inkl. mellombygg	3 844	25 514	98 074 080	Ombygging av eksisterende (div. riving, nybygging og tilpasning) (ca. 2686 BRA-S m2)		
Sum =			171 202 857			
Nye pakkhus	3 592	16 750	60 161 047	Med heving (krever enten demontering eller en omfattende sikring og heving)*		
Gamle pakkhus	1 708	22 000	37 585 002	Med heving (krever enten demontering eller en omfattende sikring og heving)*		
Nye og gamle mølle inkl. mellombygg	3 844	25 514	98 074 080	Ombygging av eksisterende (div. riving, nybygging og tilpasning) (ca. 2686 BRA-S m2)		
Sum =			195 820 129	* Ny fundamentering på høyere nivå må etableres		

ventningsverdi basert på statistisk metode, men krever input fra flere deltakere i estimat for laveste, høyeste og sannsynlig anslag for kostnadene. Deltakerne kan være fra utbygger, konsulenter, totalentreprenør/fagentreprenører m.m."

Det forutsetter en viss erfaring med byggekostnader, og spesielt når det er et bevaringsverdig utgangspunkt.

For å få hele bildet, må vi ta med de inntektsmulighetene bruken av Møllekvartalet til ulike formål gir. Dette må bli et viktig grunnlag for vurderingene rundt hva vi gjør med Møllekvartalet.

I utgangspunktet kan vi ikke legge til grunn at investeringene i Møllekvartalet vil betale seg økonomisk. Til det er kostnadene for store og bruksområdene begrenset når det gjelder inntekspotensialet.

Kjøpet av Hegreneset med Møllekvartalet innebærer at kjøper påtar seg et betydelig ansvar for fremtidig vern av den verneverdige bygningsmassen.

Det representerer kostnader, men gir samtidig muligheter også kommersielle. Særmerkte kontorer og boliger med unike kvaliteter er én verdi. En annen er de mange bruksområdene tilgangen til Møllekvartalet åpner opp for.

Det er aktiviteter som kan tilføre Hegreneset, bydelen og byen spennende opplevelser og betydelige verdier og sluttelig øke den attraktiviteten som dette bomiljøet vil få gjennom den utbyggingen som ellers skal foretas her.



AREAL

NYE PAKKHUS = 568m²

GAMLE PAKKHUS = 359m²

ATRIUM = 190m²

NYE OG GAMLE MØLLE = 399m²
(ANTALL LEILIGHETER = 4)

I. ETASJE AREAL = ca. 1516m²
(BRA)

AREAL

UI = 457m²

1. ETASJE = 1516m²

2. ETASJE = 790m²

3. ETASJE = 790m²

4. ETASJE = 728m²

5. ETASJE = 553m²

6. ETASJE = 553m²

7. ETASJE = 262m²

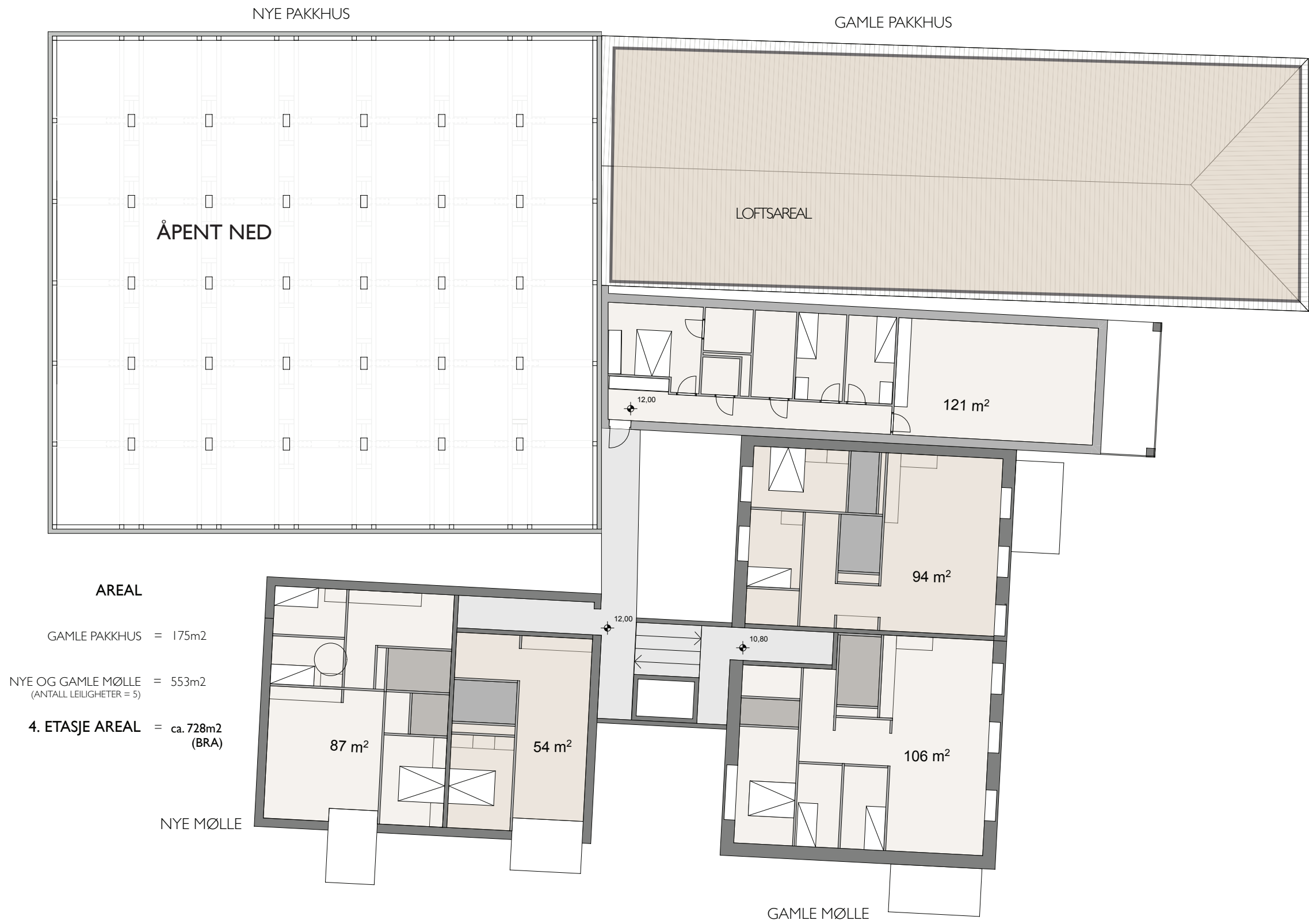
TOTAL AREAL = ca. 5192m²
(INKLUDERT KJERNER OG BRO)
(BRA)

TOTAL LEILIGHETER = 25

I. ETASJE PLAN

ALT 2B. "BYDELSHUS" + BOLIGFELLESKAP

TYPISK PLANVED NYBYGG PÅ TOMT ETTER "NYE MØLLE" / 1:200



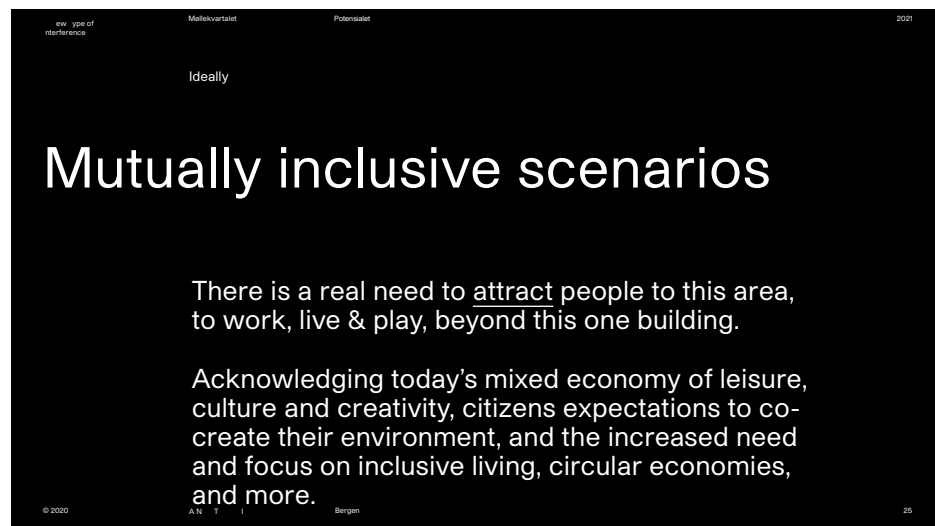
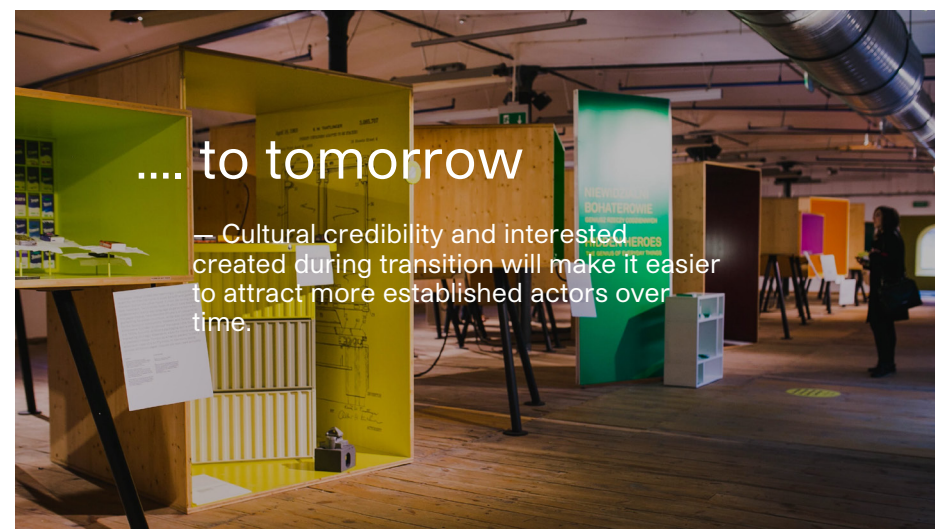
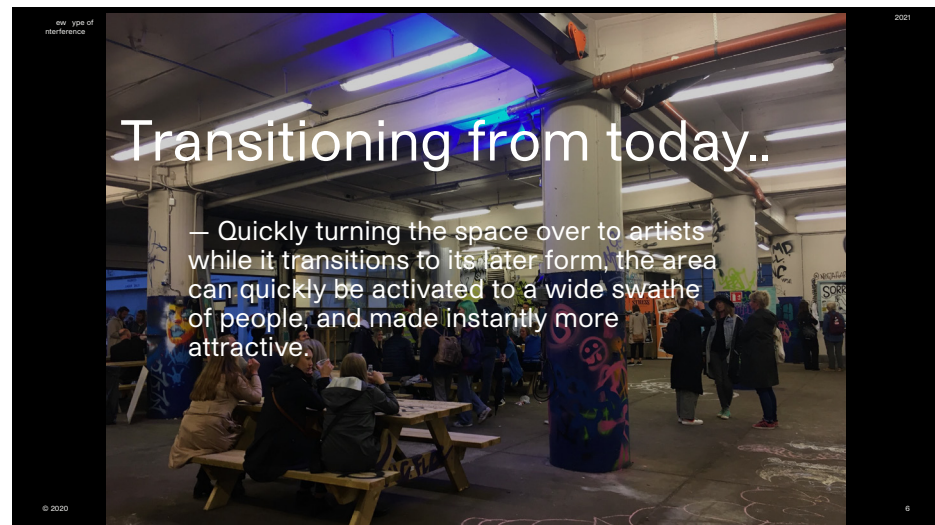
AREAL

GAMLE PAKKHUS = 175m2

NYE OG GAMLE MØLLE = 553m2
(ANTALL LEILIGHETER = 5)

4. ETASJE AREAL = ca. 728m2
(BRA)

4.ETASJE PLAN



ANTI

Terje Lindaas har vurdert Møllekvartalet for tidlig bruk og har i en egen rapport konkludert med at permanent bruk av lokaler i bygningsdelene vil kreve omfattende oppgradering av bygget for å sikre nødvendige krav til HMS og brann sikkerhet. Ved mindre tiltak i Gamle og Nye Mølle er det mulig å bruke flere av etasjene til enkeltarrangement. Det krever blant annet egen brannvakt og avstenging av de delene av bygningsmassen der publikum ikke skal ha tilgang. For detaljer vises det til rapporten fra Lindaas.

Det er allerede gjort erfaringer med bruk av Gamle Mølle og Nye Mølle i forbindelse med filmopptak til spillefilmen «Krigsseilerne». Vi har også fått forespørsel om bruk av lokaler til innspilling av en konsert med bandet Enslaved og kinofremvisning i forbindelse med filmfestivalen BIFF, men dette er lagt på is.

Aktiviteter

På bakgrunn av de tekniske begrensningene og kravene til helse, miljø og sikkerhet presenteres i det følgende forslag til hvordan Møllekvartalet kan aktiveres de neste tre til fem årene med såkalte midlertidige aktiviteter. Dette for å skape oppmerksomhet og spenning som kan bidra til en positiv utvikling av hele Hegreneset frem mot bygge- og salgsstart. Denne fremstillingen bygger i stor grad på en presentasjon gitt av Meghan Beaton.

Møllekvartalet og Hegreneset er for de aller fleste som ikke bor eller jobber i nærheten et ukjent landskap. Få har vært her, enda færre kjenner historien og bygningsmassen er fullstendig ukjent med unntak for Havnesiloen som er synlig fra landsiden langs hele Byfjorden. Hensikten med en tidlig bruk er å bringe folk ut til Hegreneset og gjøre Hegreneset kjent for et større publikum.

Meghan Beaton skiller mellom:

De som skal bidra er folk og organisasjoner og samfunn som skal fylle stedet med energi, events og aktiviteter.

Type bidragsytere:

- De som produserer events og som trenger lokaler som kan brukes til dette.
- Aktivister/entreprenører innen sirkulær økonomi (brukt-marked mm)
- Artister/kunstnere
- Gatemat-leverandører og «bondens marked»

De som bor i området – i praksis Ytre Sandviken – et nabolag som både kan bidra og selv og oppleve stedet på mer regulær basis. Mange av dem er barnefamilier.

- Beboerne som ønsker å ta del i aktiviteter nærmere hjemstedet, der de kan invitere venner og kjente for underholdning og aktiviteter. Har behov for helgemarked, en spennende matopplevelse, handling, opplevelser, sosialt fellesskap og aktiviteter for barna.
- Studenter ved NHH som har behov for noe i nærheten av studiestedet som de kan utforske, utnytte og hvor de kan møte andre.

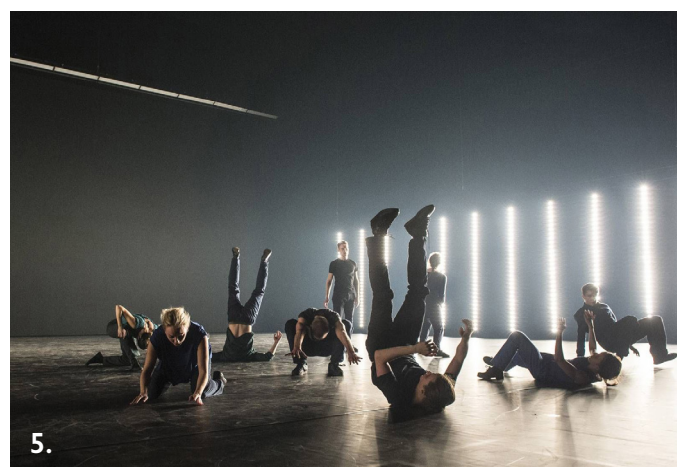
De som skal oppleve er alle andre som kommer hit for å ta del i aktivitetene her og som kan fortelle om stedet til andre. Vi snakker både om de som holder til i byen, men også turister:

- Urbane foreldre som ser etter aktiviteter og underholdning for hele familien som man snakker om og anbefaler for andre.
- Turister som se etter den autentiske norske opplevelsen, er opptatt av historien, men som er avhengig av at Møllekvartaler er «på kartet»
- Den lokale kulturturisten som er villig til å gå den ekstra milen for en unik opplevelse aller helst koblet til allerede eksisterende tilbud på den bergenske scenen.

Målsetningen må være å kunne aktivere folk hele året.



1. Bymuseet Bergen / Somerskole
2. Bergensmeieriet gatekunst
3. Nattjazz Bergen / Bakgård / Photo: Oddbjørn Steffensen
- 4.. Nye og Gamle mølle ble brukt til innspiling av "Krigsseilerne"
5. Carte Blanche Bergen



At det skjer noe som de aller fleste kan være med på. Viktig å prioritere det som skaper oppmerksomhet, som passer inn i området/bebyggelsen og som er tilpasset allerede eksisterende virksomheter/aktiviteter.

Det kan være aktiviteter gjennom hele året som utleie av studio (stor mangelvare i Bergen), konserter og festivaler, performances eller bestilte aktiviteter. Eller det kan være mer sesongpregede aktiviteter som typisk skjer om sommeren, i tilknytning til allerede eksisterende festivaler; til halloween, julemarked eller aktiviteter primært laget for å aktivere nabolaget som man har erfaring med fra blant annet Dragefjellet, bærekraftig liv på Landås og Møhlenpris.

Mulige samarbeidspartnere/festivaler i Bergen:

- Bergen Lights (jan.)
- Borealis (mars)
- Festspillene (mai)
- Nattjazz (mai)
- Bergen fest (juni)
- Bergen Reggae Fest (juni)
- Beyond the Gates (aug)
- Bergen Ølfestival (sept)
- Vill Vill Vest (sept)
- Bergen Design Festival (sept)
- Ekko (okt)
- Bergen International Music Festival (okt)
- Piskel (nov)

Bymuseets Gamle Bergen, som ligger like i nærheten, er også en mulig samarbeidspartner for enkeltstående arrangement. Øvrige mulige samarbeidspartnere:

Brak, Visp, Proscen, Bergen designregion, Bymuseet Mat:

Bondens marked, Hallaisen, Bergen kaffebrenneri

Kulturelle aktører:

Carte Blanche, Gatekunst Bergen (KA Galleri), Bymuseet, Bergen Art Book Fair, NyMusikk Bergen, Bergen Dansesenter, USF, Cinematektet

Gjenbruksaktører: BIR, Bærekraftig Liv, Ragn Sells, Tingotek

Undervisningsinstitusjoner: UIB, Bergen arkitektthøgskole, NHH, Høgskolen på Vestlandet, Fakultet for kunst, musikk og design ved UIB.

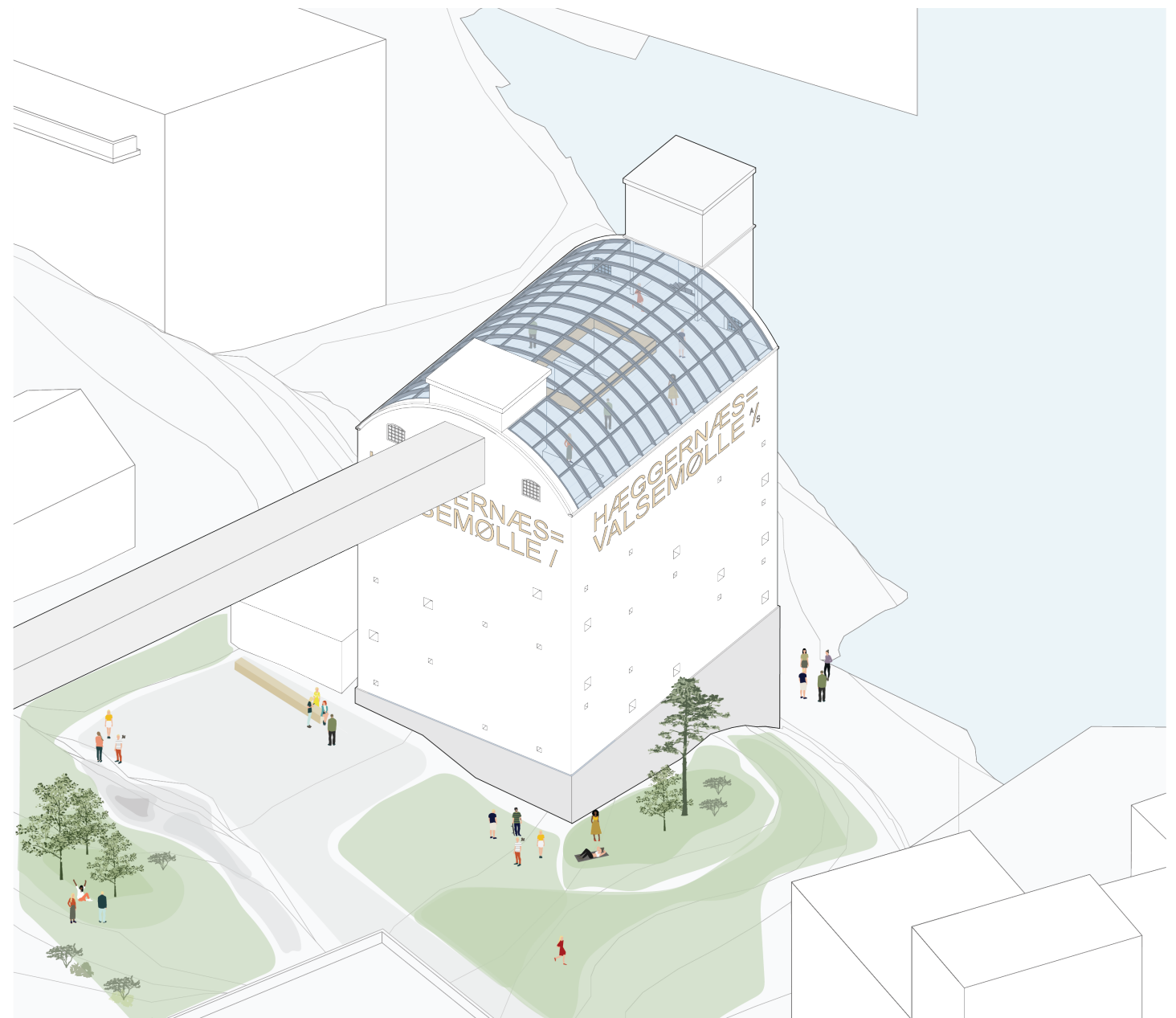
Tanken er at tidlige flyttbare, midlertidige, flyktige, pop-up, uavhengige og stedsavhengige aktiviteter bidrar til permanente minner, inntrykk og erfaringer.

Meghen Beatons råd er at vi så snart som mulig:

- søker å definere et konsept som forener Møllekvartalet og skaper en merkevare for bygningsmassen/stedet.
- Bygger en strategi basert på tett samarbeid med eksisterende virksomheter
- Etablere/beskrive en infrastruktur som får folk ut her (bysykler, el-sparkesykler, båttransport, busstilbud og p-plasser)
- Engasjerer en kurator med oppgave å få til aktiviteter
- Åpner en digital plattform for kommunikasjon med brukerne
- Jobber med promotering
- Lager programmer med gjentakende aktiviteter.

HEGRENESET

4. GAMLE SILO





Dagens situasjon

Kornsiloen er oppført i 1899 etter modell utviklet av amerikanske ingeniører. Den kan ha vært den første av denne typen som ble bygget ved et norsk mølleanlegg og i dag landets eldste bevarte.

Siloen er verdifull i seg selv som enkeltobjekt og i sin sammenheng i et helhetlig industrielt kulturmiljø utviklet gjennom drøyt 200 år.

Kornsiloen har en enkel grunnform, nøktern utforming og ingen dekor. Siloen består kun av elementer som var nødvendig for det bygningen skulle brukes til. Den er en pusset murbygning i 8 etasjer med en 3-delt etasjeinndeling: Øverste etasje var for distribusjon av kornet som ble fordelt i siloens celler ved hjelp av transportbånd. Midtpartiet består av høye vertikale celler med firkantet tverrsnitt. Siloen har 10 store celler og 10 små celler med traktformet bunn som går ned til tappeetasjen hvor siloen ble tømt.

Mølledriften er nedlagt og den gamle silobygningen vil inngå i prinsipielle diskusjoner som omhandler balansen mellom bevaring og ombruk og i hvilken form nytt møter gammelt når et helt område skal transformeres. Hvilken historie vil man fortelle?

Kornsiloens utforming er helt funksjonsbestemt, uten vinduer og etasjeskillere i celledelen. Bakgrunnen for innspillet er å belyse hvordan bygningen kan forholde seg til en ny situasjon når funksjonen ikke kan videreføres. Byantikvaren har i tidligere kontakt uttalt at dette er en bygning som har en særlig verneverdi i kraft av det finnes svært få av denne siloens like i Skandinavia. Samtidig er vi blitt utfordret til å se hvor langt det er mulig å gå med ytre og indre endringer i bygningsmassen uten at den mister sitt særpreg. Dette er bakgrunnen for det forslaget som er levert.



Elfrida Bull Bene



«Vertikalt landbruk» viser potensialet: Skal framtidens grønnsaker dyrkes i høyhus?



Elfrida Bull Bene

Innfallsvinkelen vår er å spille på de strukturelle sporene etter driften ved å ta utgangspunkt i den indre rominndelingen. Den enorme innvendige høyden bør utnyttes og ved å lage åpninger i cellene og legge inn nye dekker kan ulike romkvaliteter oppnås basert på den opprinnelige strukturen.

I dette forslaget er hele fasaden mot sør åpnet opp for å slippe inn dagslys og synliggjøre den innvendige vertikale inndelingen.

Det buede taket over elevatortårnet er tilbakeført slik at kornsiloens klare og rene monolittiske form tydeliggjøres. Inngrepet i fasaden mot sør vil etter vår vurdering ikke forringe grunnmotivet. Gamle silo kan opprettholde karakteren og fremdeles være gjenkjennelig som silo.

Ny og fremtidig bruk må tilpasses de eksisterende rammene. Funksjoner som ikke krever særlig dagslys og som kan utnytte høyden, vil ivareta siloens særpregete form.

I forslaget har vi laget et høyt atrium i midten av bygget hvor celleinndelingen er erstattet med nye konstruksjoner. Fasaden mot nord og øst er ikke berørt og slik får siloen variasjoner av tette mørkere rom og vertikale lyse rom. Nytt innhold og nye tiltak bør være fremtidsrettet, legge til rette for innovasjon og inkludere nærmiljøet.

Idéen om vertikalt landbruk, urban dyrking og kortreist lokal mat som tilgjengelig for nabolaget og byen er en spennende tanke. Systemet kan utnytte både de mørke rommene og vertikaliteten med dyrking i høyden og slik sett kan funksjonen videreføre den opprinnelige strukturen med uttrykk fra vår egen tid.

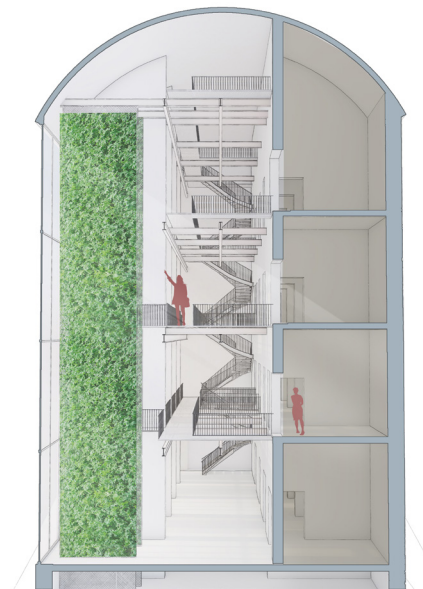
Samtidig så er det noen åpenbare utfordringer når det gjelder identifisering av aktør som ønsker å leie ut og drifte anlegg av denne typen. Litt avhengig av hva som skjer i Møllekvartalet så bør man se etter synergier mellom aktivitet i Gamle Silo og Møllekvartalet. Uansett viser illustrasjonene fra Elfrida Bull Bene muligheter for bygningsmessige inngrep som kan åpne for flere ulike aktiviteter:

I det videre arbeidet, så er det viktigst og mest krevende å identifisere aktørene som selv ser potensialet i det eksisterende bygget og er villig til å gå i dialog om utvikling av bygget.

Skissene illustrerer behov for klar og tydelig konsept som bygger på de strukturelle sporene i bygget. Når en har noen mer konkrete tanker om bruk så er det naturlig å ta opp igjen dialog med Byantikvaren. Det kan være at Byantikvarens opprinnelige tilbakemelding om at dette bygget ikke tåler store ytre endringer gjør det umulig å få til vern gjennom bruk, og at det beste vil være å sikre tak og vegger for et varig ytre vern.

4.3 TIDLIG BRUK / GAMLE SILO

Det er ikke gjort en vurdering av hva som må gjøres med Gamle silo for å legge til rette for tidlig bruk i dette bygget. Tilstanden til bygget og tilkomst til denne tilsier at det kreves en omfattende rehabilitering og tilrettelegging før det er forsvarlig å bruke bygget til ulike type aktiviteter. Det faller derfor utenfor rammene for denne rapporten å foreslå tidlig bruk av bygget.



Vertikal atrium / Elfrida Bull Bene

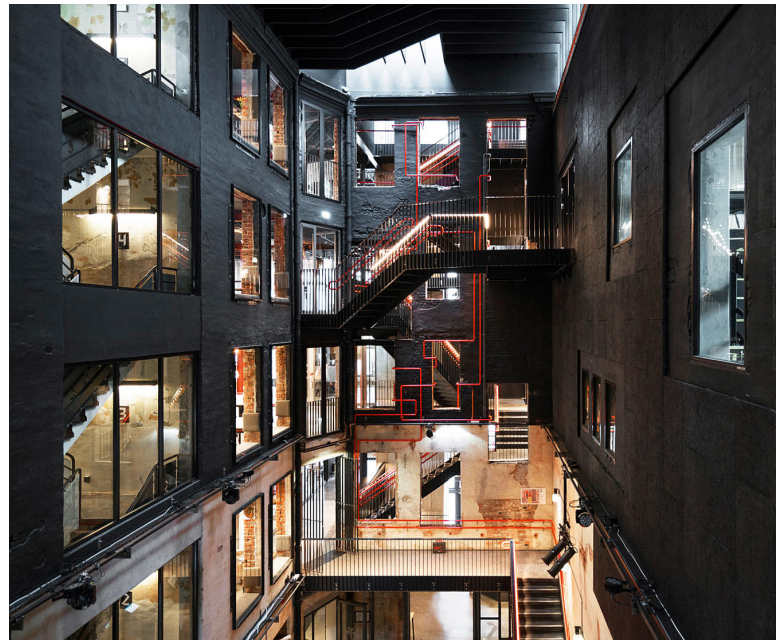
HEGRENESET

5. REFERANSEPROSJEKTER





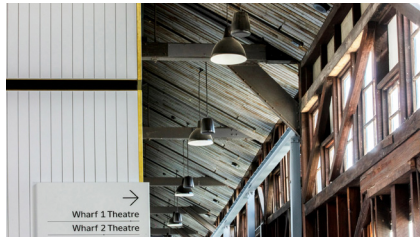
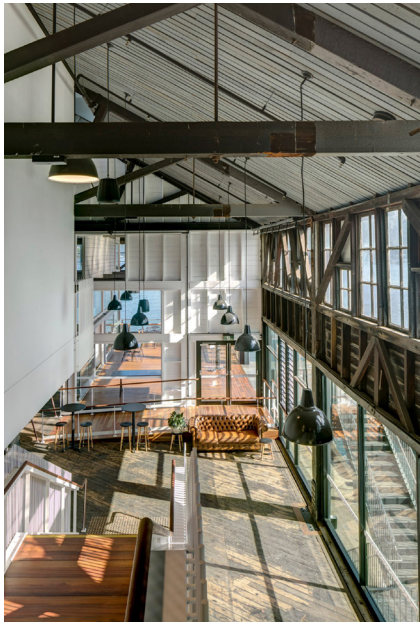
1. Performing Art Center / Barcelona / Flores & Prats Architects
2. Sentralen / Oslo / Kima & Atelier Oslo Arkitekter



1. Bombay Sapphire Distillery / Hampshire / Heatherwick Studio
2. RE-HABITAR / Toledo / Students Toledo School of Architecture
3. Mølla Nord næringspark / Larvik / PV Arkitekter
4. Pressens Hus / Oslo / Kima Arkitekter



1. The Wharft Theatres / Sydney / Hassel Architects
 2. Nygata / Trondheim / Bergersen Arkitekter



1. Union Way / Portland / Lever Architecture
 2. Salt Building / Vancouver / Acton Ostry Architects

