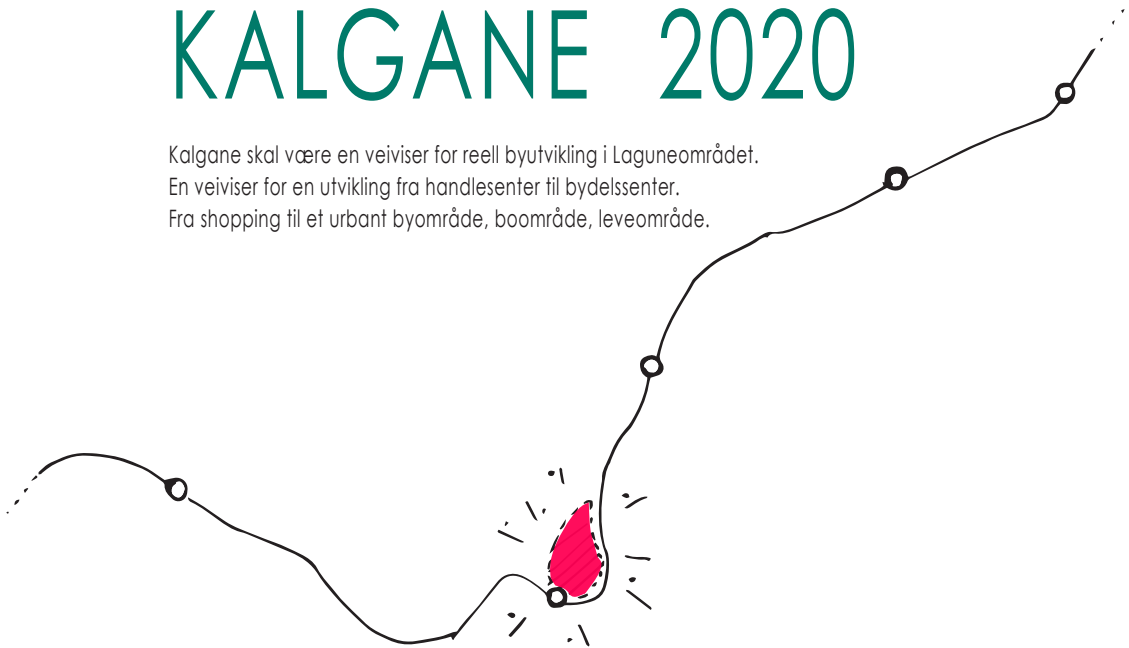


# KALGANE 2020

Kalgane skal være en veiviser for reell byutvikling i Laguneområdet.  
En veiviser for en utvikling fra handlesenter til bydelscenter.  
Fra shopping til et urbant byområde, boområde, leveområde.



## EN RETNING FOR LAGUNEBYEN

Vi har som ambisjon at Kalgane skal treffe samfunnsbehovene bedre enn tidligere utbyggingsprosjekter langs Bybanen. I utbyggingen av Kalgane skal vi ta lærdom av både de gode eksemplene og av det som ikke har vært så heldig, og skal legge rammene for et godt by- og boområde. Lagunebyen skal bli et tydelig urbant byområde med sitt eget særpreg.

Når vi nå skal vurdere rammene i områdeplanen på nytt, er det med målsetning om å bygge et byområde med en klar egenidentitet. Kalgane skal som boligområde stå støtt, men skal samtidig være en viktig brikke i transformasjonen av Laguneområdet fra kjøpesenter til bydelscenter. Bydelscenteret kan bli den samlende brikken i bydelen – aktiv, attraktiv og med mangfold.

Lagunen Eiendom AS står for planleggingen og utbyggingen av Kalgane som en utvikler med lange røtter i området, en tydelig forankring som skal være der også i fremtiden. Vi er vårt ansvar bevisst som en sterk aktør i lokalsamfunnet, og ønsker at dette skal komme godt frem gjennom prosjektet.

For at Kalgane skal bli den suksesshistorien vi ønsker, trenger vi gode støttespillere og samarbeidspartnere gjennom offentlige instanser, men også private aktører og organisasjoner. En vellykket byutvikling er avhengig av gjensidig forståelse for mål og roller. Gjennom planprosessen ønsker vi å tilrettelegge for gode arenaer for dialog og samspill som kan legge rammene for å realisere bydelscenterets potensiale. Vi trenger tydelige hovedmål som kan støttes opp under og at vi sammen kan bygge et sentrumsområde med gode, bymessige kvaliteter. Dette dokumentet er vårt startskudd for å skape et felles utgangspunkt og en felles diskusjon rundt retning.

## FOKUSOMRÅDER

Vi har pekt ut fem tema som vi ønsker å fokusere på i den videre prosessen. Disse temaene skal legge rammene for valgene vi gjør og være en rettesnor når avgjørelser skal tas.

### DEN BILFRIE BYEN



For mange har Lagunen historisk vært forbundet med bil og kø. Kalgane er kun en del av Laguneområdet, men utbyggingen av området vil være et tydelig brudd med de vante oppfatningene av hva området er.

Med sin sentrale beliggenhet, litt hevet over både kjøpesenter og sentrumsutvidelsen i sør har Kalgane noen klare fordeler. Et definert område som er tett på det meste. Få, men viktige grep, kan gjøre Kalgane bilfri.

Fritid, lek, skole, handel og jobb ligger en kort gå- eller sykkeltur unna, og vi skal legge rammene for at gange eller sykkel blir det naturlige førstevalget. Det kreves sammenheng og mangfold for at dette skal fungere, både i nærområdene og i bydelen. Sykkel krever sammenheng. Gange krever mangfold; det skal være spennende å gå samtidig som det skal være rasjonelt og trygt.

Nærområdets gangveier skal vise et mangfold og korte ned avstanden til de første mål. Varierte og åpne, spennende små og større byrom. Dette setter krav til områdets struktur på langs og på tvers. De lange reisene er viktige, men de starter når du går ut av første dør. Fra attraktive inngangsparti, trygge møteplasser, sykkelparkering tilpasset de daglige brukerne med sykler du kjenner og enkel «innstigning» på hovedsykkelruten.

For bildeling og bydelssyssel er området godt plassert. På Kalgane får vi en koordinert utbygging med Lagunen Eiendom AS som en samlende aktør. Dette gjør det enklere å integrere felles funksjoner og gode løsninger for samspill.

### DET OFFENTLIGE ROMMET



Det offentlige byrommet er byens mest demokratiske arena, det tilhører oss alle og kan brukes av alle. Ingen har mer hevd eller rett på å bruke det offentlige rommet, det er vårt felles eierskap: vårt torg, vår lekeplass, vår turveg. Etableringen av det offentlige rommet vil stå sentralt i å skape en by.

I Kalgane skal vi bygge videre på og supplere gågaten og torgene som er etablert ved Lagunen de siste årene og skape tydelige arenaer for byliv. Området skal ha et klart hierarki av uterom som skal spenne fra private balkonger til bybaneplassen som det mest offentlige av alt. Rommene skal være tilrettelagt for både organisert og uorganisert bruk som kan invitere og integrere samtidig som styrken i lokaltilhørighet opprettholdes.

Bybaneplassen: torget er i dag kommunikasjonsmessig aktivt, men har som handelsplass og møteplass ikke oppnådd sitt potensiale. Nordsiden av plassen vil kunne være en lokal naboplass for mange mennekser, men samtidig et annerledes tilbud enn kjøpesenteret som er med i et nytt mangfold. Butikker, kultur og boliger tett på. Et treffsted på vei hjem. Gjennom utbyggingen av Kalgane vil plassen blir et velfungerende torg.

Fra nord til sør er området ca. 300meter langt. For å skape variasjon og attraksjon skal det skapes tre «hovedaksen» med en oppdeling med byrom av forskjellig karakter. Dette felles nettet vil skape et stort spenn og variasjon og innhold i det offentlige rom i grensesonen mellom privat og offentlig som tette byrom kan ha. Nye gangveier vil gjøre Kalgane til et nytt felles sted på veien til, eller som mål i seg selv. Kalgane vil med et mangfold av offentlige områder gi bydelen noe av det etterspurte lokale byliv.

## GODE BOLIGER FOR ALLE



Det skal være godt å bo på Kalgane, for alle aldersgrupper.

Boligene skal være attraktive og kunne treffe både kjente og fremtidsrettede ønsker. En skal kunne finne boligen som passer enten en er singel eller storfamilie – gammel eller ung. En bolig som har alt eller bolig som har de viktigste elementene, men med muligheten til å supplere med fellesrom eller ekstra soverom etter behov. Kommunens boligpreferanseundersøkelse og Byarkitektens arbeid i Møllendalen vil være kilder til informasjon og inspirasjon i valg av løsninger og boligmodeller.

Kalgane vil supplere nærområdenes småhusbebyggelse, tilføre nye tilbud og boligtyper, og gi muligheter for mobilitet i boligmarkedet. En god variasjon i boligstørrelser og modeller skal suppleres av at det også legges til rette for en andel leieboliger. Dette er grep som vil ha som formål å sikre et mangfold i hvem som vil flytte til Kalgane. En mangfoldig beboergruppe er en av måsetningene for området og noe vi ser som sentralt for at området skal bli en suksess.

Det skal være et trygt og spennende miljø, et område som gir rom for både aktivitet og rekreasjon. Trygt fordi det vil være lys og folk i vinduene, men også fordi det jobbes bevisst med å unngå å skape bakplasser og mørke kroker. Spennende fordi området byr på varierte kvaliteter og et mangfold av møteplasser.

Det skal skapes romslige møteplasser med mulighet for ulike aktiviteter – faste, midlertidige eller tilpasset årstiden. De grønne lungene i torggaten gir rom for urban dyrkning med plantekasser og klatreplanter, bord og møblering for gatetreff, annen møblering etter behov. Området skal ha en møblering som appellerer til treff mellom naboer, venner og forbipasserende.

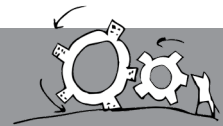
Byrådet ønsker brukthaller og reparasjonsverksteder i alle bydeler, og Kalgane vil med sin sentrale plassering (for alle typer transport) i bydelen være en aktuell lokasjon. Reparasjon for bydelen, men også for boligområdet. Lokale verksteder der verktøy og kunnskap kan deles. Rammene for sosial bærekraft.

## DEN GRØNNE BYEN



Bergen skal bli Norges grønneste storby, Kalgane skal bli et grønt byområde. Lagunen Eiendom AS vil ta sin del av ansvaret og har som fokusområde at Kalgane skal gjøre sitt for å bidra til å nå 1,5 grads målet. I dette ligger at klimamål skal stå sentralt i planlegging og gjennomføring av utbyggingen, men også i det ferdige prosjektet. Det skal utarbeides en miljøstrategi som skal tydeliggjøre virkemidler og forpliktende mål og delmål. Strategien skal forankres mot kommunens klimamål og forpliktelser i byvekstavtalen og i tiltakshavers egne forpliktelser som medlem av Grønn Byggallianse.

## DRIVKRAFT I BYDELEN



Kalgane ønsker å inspirere og være drivkraft lokalt, men også for byen.

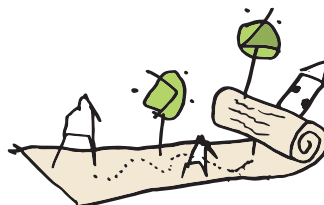
Dersom bydelscenteret skal bli mer enn en bolig- og handelsøy, må viktige felleselementer løftes frem. Byrom og aktivitetsrom, lokaler er tenkt både som del av område, men også åpent for brukere utenfra. Tydelige offentlige byrom, til «byn» på Lagunen for å leke og være.

Et mulig aktivitetshus ved bybanetorget kan romme et utadrettet tilbud som henvender seg mot ungdom og mot bydelen. Programmeringen av dette bygget vil inngå i den videre prosessen, og man må finne form og rammer for både innhold og drift. Et tilbud for ungdom vil stå sentralt, men det er ønskelig med et bygg som henvender seg mot øvrige beboere og besøkende – yngre som eldre – for å sikre bruk gjennom døgnet, uken og året. Høy aktivitet for ulike målgrupper bidrar til økt puls og bygget vil kunne være en viktig brikke identiteten til bydelscenteret.

Ambisjonen for barnehagen er at den kan bli mer enn en barnehage. Med fleksible lokaler og sambruk i utvidede åpningstider, kan man lage en arena og et kulturtilbud for barn på ettermiddager, kveld og helger.

Kalgane vil være en viktig brikke for endring i bydelscenteret, men planområdet er en begrenset del av en helhet. Vi håper at utbyggingen kan være en motor for transformasjonen og bidra til at andre tiltak kan gjennomføres. Apeltunvassdraget er i et samarbeid mellom kommunen og Lagunen Storsenter, revitalisert og er i dag en av regionens beste sjørrettelver. Apeltunvannet er bydelens felleseie sammen med den blå åren fra Nordåsvannet til Apeltunvannet. Når motorveien nå legges utenfor Lagunen bør Fanaveien få den Bystatus den fortjener der den ligger i landskapets grønne dal.

## FORMINGSVEILEDEREN



De offentlige rom og veier er viktige elementer i bydelen. Utforming og kvalitet gir underliggende signaler om offentlig eller privat bruk, og om områdets spilleregler. Byggenes utforming i by og bolig felt sender også tydelige signaler om stedet. By eller boligområde, fine men viktige nyanser. Bebyggelsen vil både være plassdannende, og forsterke stedsidentiteten. Skal området ha preg og dynamikk som by, bør ikke form og arkitektur preges av byggetrinn, men mangfold selv om bydelen formes og bygges over et kort tidsrom. Bebyggelsen vil også preges av beliggenheten som samtidig kan forsterke identitet og tilhørighet.

Den enkle utveien for Kalgane, ville være å bygge i henhold til områdeplanen og den gjeldende illustrasjonsplanen. Vi ønsker å heve ambisjonsnivået utover de løsninger som ligger i bordet. Lagunen Eiendom AS er eier av hele planområdet, er oppdragsgiver for planen og utbygger. Dette er en betydelig kvalitet for prosessen og prosjektet og sikrer gjennomføringskraft og helhetstenkning.

Grunnleggende klare valg i innledende faser, er viktig i utbygging som ofte foregår som totalentreprise og samtidig har mange samarbeidsparter med ulike styrkeforhold og mulighet for prosessoppfølging gjennom hele prosjektet.

Mange gode intensjoner forsvinner når tankene bak en planprosess skal nedfelles i et sett reguleringsbestemmelser og tilhørende kart. Kalgane skal ikke være et slikt tilfelle.

Erfaring fra både bybanen og utbyggingen av Lagunens offentlige rom er at en klar og tydelig veileder har skapt forutsigbarhet for alle parter, og Kalgane skal følge opp dette grepet med en formingsveileder for arkitektur og byrom.