

Sula kommune

## ► Kulturhus

Vurdering av innhald, tomtstorleik og tomteevaluering

Grunnlag for områderegulering av Langevåg sentrum

Oppdragsnr.: 5174672 Dokumentnr.: Versjon: D1 Dato: 2019-04-02



**Kulturhus**

Vurdering av innhald, tomtestorleik og tomteevaluering  
Oppdragsnr.: 5174672 Dokumentnr.: Versjon: D1

**Oppdragsgjevar:** Sula kommune  
**Oppdragsgjevars kontaktperson:** Ingunn Krosby, Morten Ugelvik  
**Rådgjevar** Norconsult AS, Valkendorfs gate 6, NO-5012 Bergen  
**Oppdragsleiar:** Siv K. Sundgot  
**Fagansvarleg:** Terje Gregersen  
**Andre nøkkelpersonar:** Torbjørn Sivertsen, Siv K. Sundgot, Ingvild Yri

D1	2019-04-02	Kulturhusutgreiing	Siv Sundgot, Ingvild Yri, Terje Gregersen, Torbjørn Sivertsen	Terje Gregersen	Siv Sundgot
1	2019-02-25	Utkast før workshop	tegre, inyri, TSI, siksu		
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

**Kulturhus**

Vurdering av innhald, tomtestorleik og tomteevaluering  
Oppdragsnr.: **5174672** Dokumentnr.:    Versjon: **D1**

## Innhald

<b>1</b>	<b>Føremålet</b>	<b>5</b>
1.1	Oppgåva	5
1.2	Prosess / kartlegging	5
<b>2</b>	<b>Kartlegging: Innhald og funksjonar</b>	<b>6</b>
2.1	Dagens situasjon – kulturarena i Langevåg	6
2.2	Lokalt eller regionalt kulturhus?	6
2.3	Kulturhus i kombinasjon med andre føremål	6
2.4	Norske kulturhus – nokre kjenneteikn og fellestrekk	7
2.5	Behovet for kinosal / kinofunksjon	8
2.6	Innhald og aktivitetar	8
2.7	Friheim integrert i Kulturhuset?	10
<b>3</b>	<b>Alternative romprogram</b>	<b>12</b>
3.1	To løysingar	12
<b>4</b>	<b>Vurdering av fotavtrykk</b>	<b>14</b>
4.1	Bygning	14
4.2	Kulturhuset sitt utomhusareal	14
<b>5</b>	<b>Tomtevuidering</b>	<b>16</b>
5.1	Tomtealternativ	16
5.2	Tilgjengelege tomter	17
5.3	Vurderingskriterie	17
5.4	Føresetnadar	18
5.5	Vurdering av tomtene	19
<b>6</b>	<b>Tilråding og konklusjon</b>	<b>32</b>
6.1	Programval som grunnlag for områderegulering	32
6.2	Tomtevuidering som grunnlag for områderegulering	32
6.3	Konklusjon	33

# 1 Føremålet

## 1.1 Oppgåva

Kulturhuset inngår som eitt av fleire planelement som krev ytterlegare utgreiing i den pågåande områdereguleringa for Langevåg sentrum.

Utgreiinga skal identifisere fotavtrykket til kulturhuset (bygg og uteområde), slik at tomtestorleiken vert konkretisert og nytta som eitt av fleire kriteria for å vurdere / evaluere utvalde tomter.

Denne rapporten skal kartleggje følgande

- ❖ Avdekke kva aktivitetar og funksjonar som kan utgjere innhaldet i eit framtidig kulturhus i Langevåg.
- ❖ Utarbeide alternative romprogram som syner ulike arealbehov inne og ute.
- ❖ Syne framlegg til ulike tomteval og lokaliseringar av eit eventuelt nytt kulturhus i Langevåg.
- ❖ Vurdere fordelar og ulemper for dei utvalde tomtene tufta på omforente kriterie.

Sentralt i arbeidet med områdereguleringa for Langevåg sentrum står følgande målsetjingar (**utheva** tekst er vurdert å vere det som påverkar kulturhus mest):

1. Langevåg sentrum skal vere målpunkt for tenesteområda handel, helse, **kultur og offentlege tenester** med korte avstandar som gjer det rasjonelt og attraktivt for Sula sine innbyggjarar å nytte seg av tilboda.
2. Langevåg sentrum skal bygge opp under **staden sin identitet**, vere knytt til Vågen, ta omsyn til utsyn og ha **god kontakt med strandkant og hav**.
3. Langevåg sentrum skal vere **universelt utforma, lett tilgjengeleg** og bidra til betre helse ved å prioritere miljøvenlege transportformer og sikre høge bukvalitetar, **varierte sosiale møteplassar** og utbygging tilpassa ein aktiv livsstil med god tilgjengelegheit til sjø og fjell.
4. Langevåg sentrum skal vere **ein attraktiv stad å bu** med god balanse mellom generasjonar som er med på å skape **liv gjennom døgnet**. Det skal vere gode kommunikasjonar og saman skal dette gjere Langevåg til Ålesundsregionen sitt mest attraktive lokalsentrum.

Eit kulturhus vil også gje meirverdi til heile kommunen og vere ein motor i utviklinga av lokalt kulturliv.

## 1.2 Prosess / kartlegging

Det er gjennomført intervju med potensielle faste brukarar av eit eventuelt framtidig kulturhus, samt telefonmøte og intervju med kommunens kulturleiar og møte med den politisk/administrative prosjektgruppa.

06. mars 2019 vart det gjennomført eit dialogmøte / workshop med kommunestyret knytt til fleire utvalde tema i høve områdereguleringa av Langevåg. Lokalisering av kulturhus var eitt av tema som vart drøfta i møtet. Føringer frå dette møtet er teken inn i dette dokumentet, både i høve tomteutvalet og kriterie knytt til vurderinga av tomtene.

Tomtene E og F vart tatt med i vurderinga etter innspel frå workshopen. Politakarane vart utfordra til å trekke fram positive og negative sider ved dei ulike lokaliseringane av eit kulturhus. Desse er innarbeidd i tomtevurderingane kap. 5.

## 2 Kartlegging: Innhald og funksjonar

### 2.1 Dagens situasjon – kulturarena i Langevåg

Det er eit oversiktleg kulturmiljø i Sula kommune generelt og for kulturaktørar i Langevåg-området spesielt. Rapporten tek utgangspunkt i at nytt kulturhus skal ha ei blanding av kommunale og frivillige/private aktørar.

Det vert ikkje teke stode til driftsmodellar, finansieringsløyserar eller andre kostnadsanalysar. Rapporten fokuserer på innhald, aktivitetar og funksjonar, samt vurderingar av tomtestorleik og evaluering av utvalde tomter i Langevåg.

Denne rapporten legg til grunn ei samlokalisering og samordning av dei kommunale kulturtenestene.

### 2.2 Lokalt eller regionalt kulturhus?

Målsetjingane til sentrumsplanen gjev grunnlag for å vurdere om nokre av funksjonane i det nye kulturhuset skal ha ein regional funksjon og rolle i fylket.

Det er korte avstandar mellom Langevåg og Ålesund sjøvegen. Såleis kan både turistar og andre besøkande oppleve ein låg terskel for å kome til Langevåg og Sula.

Dersom det i tillegg vert etablert attraktive funksjonar i eit lokalt kulturhus eller i tilknytning til Langevåg sentrum, vil det vere grunnlag for auke besøkstalet til Sula kommune og Langevåg sentrum. Slike dimensjonar vil truleg setje krav til tomtestorleik og høve til å utvikle tomtene i fleire byggjesteg i framtida.

Eit regionalt kulturhus vil ha funksjonar og tilbod som betener målgrupper utover kommunegrensene. I denne statusen ligg det og eksplisitte krav til auka funksjonalitet og kvalitet i delar av kulturhuset. Vidare må ein slik status godkjennast av fylkeskommunen. Ein slik status må eventuelt avklårast når eventuelt kommunestyret har avsett midlar og konkretisert prosjektet gjennom løyvingar i økonomiplanen.

### 2.3 Kulturhus i kombinasjon med andre føremål

Eit lokalt kulturhus har funksjonar, målgrupper og innhald som kan kombinerast med andre sentrumsføremål og aktivitetar. Det er fleire lokale kulturhus som har utstrekt sam- og fleirbruk med føremål som :

- ❖ Hotell
- ❖ Transformasjonsføremål av eksisterande ledig bygningsareal som til dømes Devoldfabrikken eller andre historiske bygningar
- ❖ Idrettsfunksjonar
- ❖ Rådhus
- ❖ Grunnskule eller vidaregåande skule
- ❖ Omsorgstilbod

I den samanheng må ein merke seg at å velje kombinasjonsføremål ofte gjev føringar på bruk og innhald.

Ei hotelløysing kan innebera at hotelldelen av konseptet får fyrsterett til bruk av storsal-funksjonane til konferanse- og seminarverksemd. Dette kan gje sambruksutfordringar og brukskonfliktar i høve kulturaktivitetane.

Det same kan vere gjeldande om kulturhusfunksjonane vert integreert som del av andre føremål.

## 2.4 Norske kulturhus – nokre kjenneteikn og fellestrekk

Det er bygt særst mange kulturhus sidan 1990- talet og fram til i dag. Husa varierer i storleik, innhald, målgrupper - og profil og må sjåast i samanheng med den lokale og regionale kulturmarknaden. Foreninga Norske kulturhus består av 130 ulike hus og utgjer om lag 1/3 av kommunane i Noreg.

Det gjennomsnittlege publikumsbesøket i norske kulturhus i 2017 låg på 1,2 besøk pr. innbyggjar pr. kommune. Med utgangspunkt i dette snittalet ville dette gi om lag 11 000 besøkande i eit lokalt kulturhus i Langevåg i 2018. Med SSB sitt hovudalternativ for befolkningsframskriving vil dette gje om lag 13 600 besøkande i 2040.

Dei lokale og regionale kulturhusa er kjenneteikna ved ein todelt innhaldsprofil slik:

### 1. Opne, offentlege og inviterande funksjonar som til dømes:

- ❖ Storsal
- ❖ Småsal ( gjerne black-box)
- ❖ Møteromsfasilitetar
- ❖ Bibliotek
- ❖ Kafe
- ❖ Opne formidlingsareal som galleri, temarom, mv.
- ❖ Kino

Nærast alle kulturhusa har funksjonar som er offentlege og opne. Storsalfunksjonen er sentral i alle hus.

Høve til drop-in tilbod vert framheva som suksesskriterie av kulturhusa sjølve. Dette er ofte i form av ein kafé som kan fungere som sosial møtestad for alle, gjerne i kombinasjon med andre opne tilbod eller tenester i huset (bibliotek, kunstutstilling, arrangement, mv..) Storsalen fungerer som kommunen si storstue og skal samla store folkemengder til ulike arrangement og tilskipingar.

### 2. Meir lukka aktivitets- og foreiningsprega funksjonar

I tillegg til dei opne og inviterande funksjonane, har brorparten av kulturhusa funksjonar som er meir spesialiserte og lukka. I denne delen av huset er det gjerne særskilte målgrupper, interesser og tema som er terskelen for deltaking.

Her finn ein gjerne verkstader innan særinteresser som musikk, dans, teater, bilde/kunst/form/farge, foto/film, motor, fritidsklubb, sjakk, mv.

#### 2.4.1 X-faktor / noko ekstraordinært / spektakulært

Den politisk / administrative prosjektgruppa ynskjer at eit kulturhus i Langevåg tør «å gå utanfor boksen» i høve utforminga av innhald og aktivitetar i bygget. Dei påpeikar at særst mange kulturhus vert etablert med om lag same hovudinnehald og programprofil.

Tanken i dei lokale kulturhusa har gjerne vore at summen av innhaldet, tilboda og aktivitetane i kulturhuset utgjer X-faktoren fordi det å samlokalisere lokale og regionale kulturkrefter gjev tilleggssynergjar.

Kulturhus-føremålet har ein brei fellesnemnar og kan koplast til mange andre publikumsretta aktivitetar. Det vere seg vassportaktivitetar, skyflirt til lokale fjelltoppar, hotell, badeanlegg, mv.

## 2.5 Behovet for kinosal / kinofunksjon

ODEON kino har bygd eit moderne kinoanlegg med 6 salar på Moa. Her er det ny teknologi (bilde og lyd) og høg sitjekomfort. Anlegget har ope kvar dag med tilbod om gratis parkering. Frå Langevåg er det 16 km eller om lag 19 minutt i bil til Moa.

Ein kinofunksjon i nytt kulturhus vert vurdert til å ha dårlege føresetnader for kommersiell verksemd – med tanke på det regionale tilbodet i nabokommunen. Samstundes vert det drive bygdekino i Friheim. Tilbodet på Moa og bygdekinoen i Friheim er eit dekkande lokalt kinotilbod for innbyggjarane i Sula.

**Førebels konklusjon:** Kinofunksjon vert ikkje ein funksjon i nytt kulturhus i Langevåg.

## 2.6 Innhald og aktivitetar

Dette kapittelet oppsummerar innhaldsdrøftinga av eit framtidig kulturhus i Langevåg-sentrum knytt til områdereguleringssplanen. Denne kartlegginga skal identifisere arealbehov og definere fotavtrykk for å fastsetje tomtestorleik i reguleringsplanen over.

Innhaldet er drøfta med kulturavdelinga i Sula kommune og politisk styringsgruppe for områdereguleringssplanen.

### 2.6.1 Storsal med sceneløysing

Funksjon	Kapasitet / Kvalitetskrav	Merknader
Publikumskapasitet	400-500 sitteplassar	Kommersielle arrangement treng ofte ein «break-even» faktor på 350 betalende tilskodarar
Amfiløysing	Dei fleste lokale kulturhus har løysing med teleskoptribune som aukar bruksområda til storsalen.	Gjev høve til ståplass – 385 sitteplassar kan gje 450 ståplassar. Tribuneløysingar kan tilpassast og spesialdesignast.
Sceneløysing	B-scene gjev føringar på storleik og støttefunksjonar i tilknytning til scenen. Store teaterproduksjonar kan gjennomførast her.	Sentralt at scenebehovet vert drøfta i seinare planlegging. «Kjekt å ha» - men kan vere areal som er overdimensjonert.
Teknologi	Lyd, lys og digitale verktøy. (lerret, prosjektørar, ikt, mv.)	Storsalar vert prosjektert med eigen lyd- og lypakke. Konferanse og seminarutstyr. Akustikk- og etterklangkrav. Brannkrav.

Sentralt i alle kulturhus er eit areal som gjev storsal-funksjonen til heile kommunen. Sula kommune er ein vekstkommune og består etter kvart av mange tilflyttarar. Samstundes er bygdene sin identitet sterk i kommunen. Eit kulturhus med storsal-funksjonar kan vere sentral i å skape ein samlande fellesidentitet i kommunen.



### 2.6.2 *Små-sal 1*

For å sikre fleksibilitet og at det kan skje fleire parallelle aktivitetar i huset samstundes, vil det ofte vere naudsynt med andre formidlingssalar i bygget. Talet og behovet på slike salar må vurderast i samband med ei tidleg-fase planlegging av kulturhuset. Sambruk og fleirbruk av storsal-funksjonane i kulturhuset vil vere eit mål i seg sjølv. Salane kan også tilpassast nokre utvalde spesialføremål eller ein kombinasjon av fleire føremål som til dømes:

- ❖ galleri / kunstformidling
- ❖ Black-box – lillesal med scene
- ❖ Korpsrom – øvingsrom
- ❖ Dans
- ❖ Seremonisal / Livssynsrom
- ❖ Del av ein samla seminar- og møteromskapiteten

### 2.6.3 *Små-sal 2 / konferanserom / livssynsrom / stort formidlingsrom / møterom*

- ❖ Seremonisal / Livssynsrom / kommunestyresal
- ❖ Black-box
- ❖ Korpsrom, korrom,
- ❖ Ein av lille-salane kan spesialisierast mot musisering t.d. lydkrav, romvolum, etterklang, mv.

### 2.6.4 *Bibliotek*

Biblioteket er lagt inn som fast brukar av huset. Dette bør etablerast sentralt i anlegget, helst på gateplan og i tilknytning til hovudinngang. Føremålet bør samlokalisierast med andre opne funksjonar som kafé, storsal, småsalar / møterom, mv. Biblioteket kan gjerne ha det luftig / god takhøgde og transparente løysingar.

Biblioteket kan sambruke fellesfunksjonane elles i huset, men tenesta må i tillegg ha areal til følgande:

- ❖ Hovudrom – til litteratursamlingane
- ❖ Magasin / lager (heis til kjellar / underetasje)
- ❖ Studie- og lesesal til individuell fordjuping
- ❖ Mindre grupperom til gruppearbeid
- ❖ Eigen barne- og ungdomsavdeling med formidlingssone (nytte innbu/utstyr/inventar til å bygge intimsener/formidlingssoner som kan ta imot barnehage- og skulebesøk (avdeling og trinn / klassar)
- ❖ Kan vurdere om det og er naudsynt med eiga formidlingssone for vaksne (debatt, quiz, forfattarbesøk, historie, forteljingar, kåseri, mv. )
- ❖ Ekspedisjonsløyising – kan kombinerast med resten av kulturhuset
- ❖ Kontor- og støtteareal

Ny teknologi i høve utlån av litteratur og andre media bør nyttast. Fleire offentlege folkebibliotek har no sjølvbetente inn- og utlånsløyisingar. Dimensjonering: 4 tilsette, planlagd som 400% (heile stillingar)

### 2.6.5 *Kulturskulen*

Deler av kulturskuleverksemda er lagt inn som fast brukar av huset. Kulturskulen har etter kvart fått gode desentraliserte areal og funksjonar tilknytt skulane i kommunen. Drifta og tilbodet i framtida vil òg vere tufta på ei desentralisert ordning med musikkpedagogar som kjem til skulane og treff elevane på si «heimebane». Kulturskulen treng i fyrste rekke funksjonar i det nye kulturhuset som komplimenterer dagens tilbod slik:

- ❖ Samlokalisert kontorløyising for rektor og pedagogar
- ❖ Samspelsrom
- ❖ Kunstverkstader med lager (andre estetiske uttrykksformer)
- ❖ Storsal-funksjonen til store tilskipingar som foreldreframsyingar, mv.

### 2.6.6 Fritidsklubben

Dette behovet er vurdert som tillegg til eksisterande fritidsklubbtilbod i Mauseidvåg og det er lagt inn areal for at dei kan vere faste brukarar av huset. Dimensjonering: 60-100 besøkande

Funksjons- og aktivitetstilbod:

- ❖ Enkel matproduksjon
- ❖ Ulike aktivitetsrom – data/spel, dans, soner for lekser, gruppeaktivitetar og individuelle aktivitetar
- ❖ Areala bør utformast slik at dei er oversiktlege

Dimensjonering: 3 deltidstilsette i kontorlandskap.

Fritidsklubben bør utformast slik at denne kan nyttast til andre føremål utover klubbtida, slik at bruksfrekvensen og bruken av areala vert god.

### 2.6.7 Kafétilbod i tilknytning til foaje

Kafeen er saman med andre opne funksjonar ofte «kulturhusa sitt hjarte». Her er det ope for alle og det er ein låg terskel for «drop-in». Kafétilboda kan utformast etter ynskja profil og eventuelle satsing på einskilde mål- og temagrupper. Kafedrift og sal av mat over disk inneberer funksjonskrav frå Mattilsynet og gjev føringar for kvalitet på inventar og utstyr.

- ❖ Standard / kvalitet på kjøken: Storkjøkenfasilitetar- Kjøl- og frys i tilknytning til varemottak
- ❖ Kafestorleik: Kombinerast med foaje / inngangsparti.
- ❖ Bord- og sitjeplasskapasitet: Avklårast i ei tidleg-fase planlegging.
- ❖ Drift: Avklåre driftsmodell og samarbeidspartnarar av kafeen i tidleg-fase.

### 2.6.8 Felles kontor- og administrasjon for kulturtilsette

Følgjande tenester er tenkt inn i eigne administrasjonsareal i kulturhuset:

- ❖ Kulturhusleiing og kulturhustilsette (4)
- ❖ Kulturleiar med stab (1)
- ❖ Bibliotektilsette (4)
- ❖ Kulturskulen med rektor og lærarar (1+10)
- ❖ Fritidsklubbtilsette (3)
- ❖ Kafekontor (1) (Kafearealet)

Som hovudregel bør desse funksjonane ligge sentralt i anlegget.

Blanding av enkeltkontor og landskapsløysing. Deltidsstillingar kan gjerne organiserast i landskap. Kulturskulelærarane vert organisert som standard rom til lærararbeidsplassar. Ei slik løysing kan og vere føremålstenleg for tilsette i fritidsklubb og deler av bibliotektenesta. Eit kontorfellesskap for dei kommunale kulturtenester vil skape eit felles fagmiljø for kommunen.

I tillegg må det påreknast støttfunksjonar til personalgarderobar, pause- og møterom (gjerne sambruk med ein møteromspool tilknytt storsal-funksjonane), kopi/arkiv, venterom, wc, mv..

## 2.7 Friheim integrert i Kulturhuset?

Bør kulturkreftene som i dag held til i Sula/Langevåg generelt og i Friheim spesielt samlast under same tak?

Ofte gjev ei samlokalisering av lokale og regionale kulturaktørar positive synergjar. Eit døme på dette er Friheim. Kan det vere føremålstenleg å høyre om desse kulturkreftene ynskjer ei integrering i nytt framtidig kulturhus- og få tilbod om erstatningsareal her?

Motiva for eit slikt «makebyte» kan vere:

- ❖ Samle dei lokale kulturkreftene og kulturaktørane under same tak – positiv synergi grunna nærleik til kvarandre i moderne kulturareal. Ei samlokalisering kan ha store føremonar innan auka kultursamarbeid, kulturformidling og kulturproduksjon.
- ❖ Alle tilbod på ein stad – gjev forseielege rammer for deltakarar og publikum.
- ❖ Frigi Friheim-eigedomen til andre sentrumsføre mål

Dette er ikkje drøfta med Friheim og det må eventuelt påreknast samtalar og drøftingar mellom Sula kommune og Friheim om denne ideen skal realiserast.

Det er i det førebelse romprogrammet ikkje tatt høgde for at Friheim vert ein integrert og fast brukar i det nye kulturhuset.

## 3 Alternative romprogram

### 3.1 To løysingar

Hovudfunksjon	Rom	Merknadar	Program I			Program II		
			Tal rom	Areal	Areal NTA	Tal rom	Areal	Areal NTA
Formidlingsrom	Storsalen inkl. scene og amfi	Publikumskapasitet: 450 sitjeplassar i mobilt amfi. Mye romvolum. Scene 18x10 (100 sitjeplassar på galleri)	1	600	600	1	500	500
	Bakscene til storsal	Bakscenefunksjon	1	50	50	0	50	0
	Støtteareal	Greenroom, garderobar, sminkerom, lager, wc	1	70	70	1	50	50
	Felles storsovelager	Til alle salane	1	90	90	1	50	50
	Litlesalen	Publikumskapasitet: 70 sitjeplassar. Øvingsrom til kor, korps, mv. Korps har behov for 1000 m <sup>3</sup>	1	120	120	0	120	0
	Black-box	Kan sambrukast som konferanserom, øvingsrom til kor, korps, mv	1	120	120	0	120	0
<b>SUM</b>					<b>1050</b>			<b>600</b>
Kafe	Storkjøkken	Krav Mattilsyn	1	20	20	1	20	20
	Kaferom	Sentralt i anlegget, husets hjarte	1	70	70	1	70	70
	Galleri (gjørne i samband foajeareal eller salane)	Kunstformidling	1	80	80	1	80	80
	Tørriager / kjøll / frys	Støttefunksjonar til kafe - nærleik til varemottak	3	10	30	3	10	30
<b>SUM</b>				<b>200</b>			<b>200</b>	
Bibliotek	Hovudrom med litteratursamling	Boksamling - reolsystem	1	300	300	1	200	200
	Barne- og ungdomsavdeling	sone i hovudrom	1	40	40	1	40	40
	Ekspedisjon / skranke inkl. forkontor		1	15	15	1	15	15
	Magasin / Lager		1	60	60	1	60	60
	Studieplassar / individuelt arbeid		1	20	20	1	20	20
	Grupperom		2	15	30	2	15	30
<b>SUM</b>				<b>465</b>			<b>365</b>	
Fritidsklubb	Fellesareal / sosial sone / mat / lekse	Kjøken / Kafe	1	40	40	1	40	40
	Gruppe- og individuelle aktivitetar	Aktivitetsrom	4	30	120	4	30	120
<b>SUM</b>				<b>160</b>			<b>160</b>	
Kulturskule	Utøvande kunstformer	Øvingsrom musikk inkl. studio / opptak	4	15	60	4	15	60
		Samspelesrom	2	30	60	2	30	60
		Kunstverkstad / Form / Farge	1	40	40	1	40	40
		Lager	1	15	15	1	15	15
<b>SUM</b>				<b>175</b>			<b>175</b>	
Administrasjon	Kulturhustilsette	Dagleg leiari, aktivitetar, mv	4	10	40	4	10	40
	Kultureininga	Kulturleiari	1	10	10	1	10	10
	Kulturskulen	Rektor	1	10	10	1	10	10
	Lærararbeidsplassar - landskap	Lærarar	10	6	60	10	6	60
	Bibliotek	Kontor + landskap	4	8	32	4	8	32
	Fritidsklubben	Landskap	3	6	18	3	6	18
	Møterom	Møterom + pauserom (fleksibel løysing)	2	15	30	2	15	30
	Arkiv / kopi	Evt. stillerom i tillegg	1	20	20	1	20	20
Personalgarderober m dusj/wc	Vil ikkje vere samtidighet for alle tilsette. Unisex.	1	20	20	1	20	20	
<b>SUM</b>				<b>240</b>			<b>240</b>	
Fellestenester	Publikumstolett	Sentralt i anlegget	2	20	40	2	20	40
	Publikumsgarderobe	Nærleik til foaje, storsal	1	50	50	1	50	50
	Møterom	Nærleik til storstovene og Biblioteket	2	20	40	2	20	40
	Reinhald	Drift - gjørne i tilknytning til varemottak	1	25	25	1	25	25
<b>SUM</b>				<b>155</b>			<b>155</b>	
X-faktor	Innovasjonsareal / publikumsmagnet	Udefinert	1	200	200	0	200	0
<b>SUM</b>				<b>200</b>			<b>0</b>	
<b>SUM Nettoareal</b>				<b>2645</b>			<b>1895</b>	
<b>Sum Bruttoareal</b>	Brutto/nettofaktor 1,4			<b>3703</b>			<b>2653</b>	

Det er synt to ulike romprogram, tufta på førebelse vurderingar av lokale behov.

Program I har eit samla areal på **3 700 m<sup>2</sup> BTA** og har fleire formidlingssaler enn Program II, samt at Biblioteket er redusert noko i program II.

Fellestenestene kan truleg reduserast noko i program II samanlikna med I, men det valt å ha same areal på desse funksjonane i baae alternativa.

Program II har et samla bruttoareal på **2 650 m<sup>2</sup> BTA**.

## 4 Vurdering av fotavtrykk

### 4.1 Bygning

Fotavtrykket til bygningsdelen av eigedommen vil vere avhengig av kva for funksjonar som må liggje i gateplan. I denne rapporten er det lagt til grunn at formidlingsalane, Kafe, Bibliotek og fellestenestene bør liggje på gateplan. Dette kan sjølvstundt endrast i eventuell seinare planlegging av eit kulturhus.

#### 4.1.1 Program I – 3 700 m<sup>2</sup> BTA

Med eit samla bygningsareal 3500-3700 m<sup>2</sup> BTA vil dette krevje at om lag 2 500 m<sup>2</sup> BTA vert realisert på gateplan. Funksjonar som er lagt til gateplan er:

❖ Storsal	1 470 m <sup>2</sup> BTA
❖ Kafe	280 m <sup>2</sup> BTA
❖ Bibliotek	650 m <sup>2</sup> BTA
❖ <u>Fellestenester</u>	<u>215 m<sup>2</sup> BTA</u>

**Sum fotavtrykk bygning om lag 2 600 m<sup>2</sup> BTA**

#### 4.1.2 Program II – 2 650 m<sup>2</sup> BTA

Med eit samla bygningsareal 2500-2700 m<sup>2</sup> BTA vil dette krevje at om lag 1985m<sup>2</sup> BTA vert realisert på gateplan. Funksjonar som er lagt til gateplan er:

❖ Storsal	840 m <sup>2</sup> BTA
❖ Kafé	280 m <sup>2</sup> BTA
❖ Bibliotek	650 m <sup>2</sup> BTA
❖ <u>Fellestenester</u>	<u>215 m<sup>2</sup> BTA</u>

**Sum fotavtrykk bygning om lag 1 985 m<sup>2</sup> BTA**

### 4.2 Kulturhuset sitt utomhusareal

Areal utomhus bør gje noko «luft» og avstand mellom kulturhuset og andre sentrumsfunksjonar. Vidare må uteområdet utformast slik at det knyt kulturhuset saman til sentrumsmiljøet rundt og omvendt.

Storleiken på dette arealet vil vere avhengig av rammene og føresetnadane knytt til dei einssilde tomtene. Kvaliteten til uteområda vil vere meir avgjerande enn storleiken. Adkomstsona vil vere viktig som møteplass og skal bidra til å invitere folk inn i kulturhuset for å oppnå den ønska dropin-effekten. Det kan vere attraktivt å legge til rette for å gå gjennom kulturhuset dersom ein har fleire adkomstar. Dette er meir aktuelt for nokre tomter enn andre. Det vil vere positivt om uteareal kan dekke behov knytt til leik og aktivitet, då dette er kvalitetar som er ynskjeleg å få etablert i Langevåg sentrum. Det er vist eit uteareal på om lag 250 m<sup>2</sup>. Dette skal dekke følgjande funksjonar:

- ❖ Plass / torg ved hovudinngang,
- ❖ Bufferareal til nabotomter / naboeigedomar
- ❖ Areal til uteservering / utekafe

Prinsippet om sambruk av parkeringsareal innanfor heile sentrumsareal kan i hovudsak dekke parkeringsbehovet til eit kulturhus. I det ligg at gjestar til eit kulturhus nyttar parkeringsplassar som er

innanfor sentrumsområdet. Det må påreknast å etablere nokon parkeringsplassar som er dedikert til kulturhuset. Dette gjeld i hovudsak handikapparkering samt parkering for dei tilsette i kulturskulen som må ha bil lett tilgjengeleg for å kunne drive undervisning i dei andre bygdene i Sula. Om parkeringsareal ikkje kan løysast innanfor aktuell tomt, kan ein vurdere om frikjøpsordning kan nyttast.

Det er lagt til grunn at det må etablerast 4 HC-parkering, 6 parkeringsplassar for tilsette, samt 6 plassar med korttidsparkering for henting og levering. Dette utgjer eit arealbehov på om lag 350 m<sup>2</sup>

## 5 Tomteevaluering

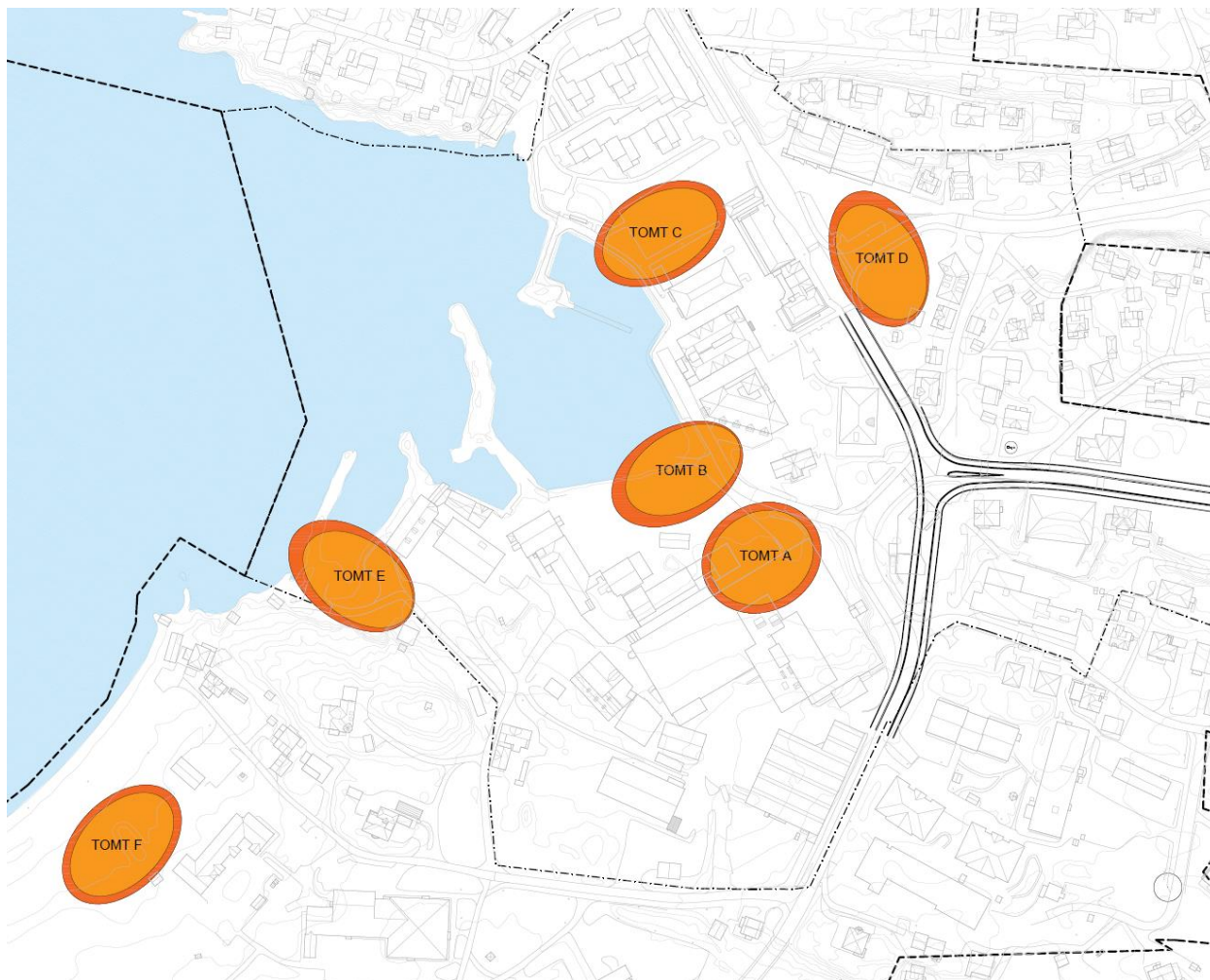
Det er nokre grunnleggjande prinsipp som har vore utgangspunktet for lokalisering av kulturhus:

**Sentral plassering:** At kulturhuset bør ligge i sentrumskjernen er basert på konseptet for sentrumsplanen. Prinsippet om «Alt på ein stad» tilseier at kulturhuset kan tilføre sentrum nye kvalitetar og gi eit meir levande Langevåg. Vi har også vurdert eit alternativ som ikkje ligg i sentrumskjerna, då tomt E har gode kvalitetar og nærleik til ei rekkje offentlege tilbod.

**Tomtestorleik:** Tomta må vere stor nok til å ivareta behovet til kulturhus. Det er ynskjeleg at storsal, kafé og bibliotek har tilkomst frå bakkeplan. Tomt D er ikkje stor nok til å romme program I, men er tatt med for å kunne vere med i vurderinga dersom ein tilrår å gå vidare med program II

### 5.1 Tomtealternativ

Det er vurdert seks tomter til kulturhusføremålet. Kapittelet omtaler også ei evaluering av dei seks aktuelle tomtene til nytt kulturhus.



Figur 5-1 - Innenfor planområdet er det synt sentrumsareal som er aktuelle for kulturhuset. Alle utanom F ligg i det som er definert som sentrumskjerna.



## 5.2 Tilgjengelege tomter

Med eit kulturhus som har behov for eit fotavtrykk på minimum 1985 m<sup>2</sup> og max 2600 m<sup>2</sup> er det innanfor sentrumskjerna fem lokaliseringar som kan vere eigna til eit nytt kulturhus. I tillegg er det også vurdert eit alternativ som ligg utanfor sentrumskjerna. Denne tomta kom som eit innspel i workshop med politikarane i Sula kommune.

Tomtene vert vurdert vidare med utgangspunkt i vurderingskriteria i kap 5.3. Desse er valt ut i samarbeid med Sula kommune og målet med evalueringa er å få eit grunnlag for å avgjere kva alternativ som skal leggst til grunn for vidare arbeid.

## 5.3 Vurderingskriterie

Det er sett opp ei rekkje kriterie som er nytta i vurderingane av tomtene. I ei slik vurdering vil det vere ein viss overlapp og ei form for dobbeltelling kan oppstå. Ved at ein er klar over problemstillinga og ser meir til gjennomsnittskarakter enn total score så vil ein kunne ivareta dette forholdet. Samanstillinga kan framstå som svært matematisk, men den vert i hovudsak nytta for å få eit totalbilette og for å sjå korleis alternativa skil seg frå kvarandre.

### 5.3.1 Tilgjenge

- 1.1 Gang- og sykkeltilkomst, god kopling mot gang- og sykkelveggar.
- 1.2 Kollektivtilbod, nærleik til båt, nærleik til buss.
- 1.3 Parkering – Kulturhuset nyttar i all hovudsak eksisterande parkeringskapasitet i sentrum, ev. behov for etablering av nytt parkeringsareal må dekkast nær kulturhus.
- 1.4 Publikumsretta areal kan få ei utadretta og sentral lokalisering, som gjer det sannsynleg at mange droppar innom uplanlagt.
- 1.5 Ryddig logistikk ved handtering av varelevering og utstyr til arrangement.

### 5.3.2 Tomteforhold

- 2.1 Storleik – Tomtestorleik som ivaretek behov i romprogram
- 2.2 Topografi – Flat eller svakt skrånande tomt er optimalt
- 2.3 Sjøkontakt – Fysisk og/eller visuell kontakt mot sjø
- 2.4 Forsterking av kulturhuset sin attraksjon og spesielle eigenskapar ved tomta som gjer kulturhuset meir attraktivt som målepunkt (X-faktor)
- 2.5 Spesielle fordyrande forhold knytt til tomt før utbygging kan skje (behov for å rive eksisterande bygg, utfylling i sjø, krav om parkering under bakken, og liknande.)
- 2.6 Alternativ arealbruk – Er området attraktivt for andre etableringar?
- 2.7 Eigedomsforhold/potensielle konflikthar knytt til eigarforhold, naboskap og liknande.
- 2.8 Mogleg å tilrettelegge for sambruk med eksisterande funksjonar.
- 2.9 Nyttar eksisterande tilbod i staden for å byggje nytt.

### 5.3.3 Tettstadutvikling

- 3.1 Bidreg til auka byliv og meir aktivitet i sentrum.
- 3.2 Kulturhusa sine uteområde/adkomsttorg kan etablerast som attraktive opphaldsareal, og eit positivt bidrag til omgivnadane.
- 3.3 Bygg opp om Langevåg sentrum sin identitet og ivaretek viktige siktliner
- 3.4 Bidreg til å samle møtepunkt
- 3.5 Bidreg til bevaring av kulturarv, ikkje skjemma for eksisterande kulturarv
- 3.6 God kopling til eksisterande sentrumsfunksjonar

- 3.7 Tilrettelegg for at funksjonar kan kome til seinare (kurs og konferansefasilitetar, overnattingsfasilitetar og/eller kommersielle tilbod knytt til kultur, turisme og/eller aktivitet).
- 3.8 Auka potensiale for vidareutvikling av bygningsmassar i nærleiken

#### **5.4 Føresetnadar**

- ❖ Vektinga føreset gatenett som vist i områdeplan for Langevåg sentrum
- ❖ Vektinga føreset ny plassering av kollektivpunkt som vist i områdeplan for Langevåg sentrum
- ❖ For tomt C og D er det ein premiss at parkering vert etablert på tomt langs Fyllingvegen.
- ❖ For tomt A, B, E og F er det føresett at parkering skal skje på sørsida av Devold

## 5.5 Vurdering av tomtene

### 5.5.1 Tomt A

Tomtealternativet nyttar delar av eksisterande bygningsvolum i Devoldfabrikken, kombinert med nybygg som husar storsalen. Eigar av tomta er O.A. Devold & sønner

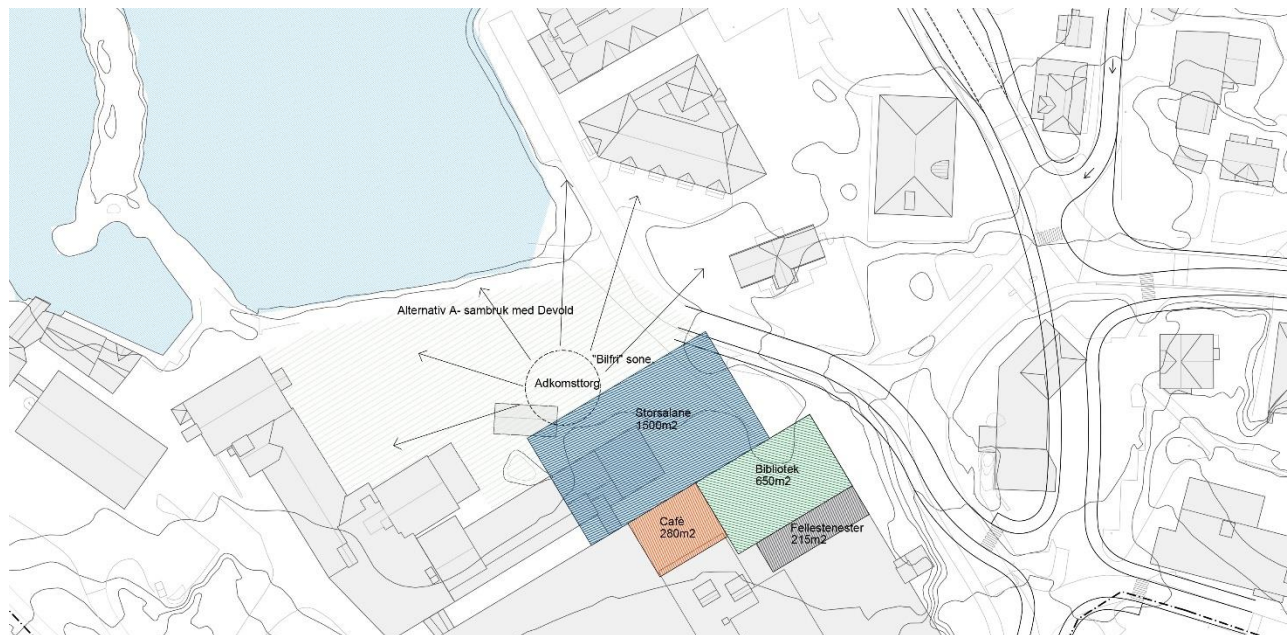


Fig. 5-2 - Illustrasjonane syner døme på korleis tomt A kan utnyttast med program I.



Fig. 5-3 - Illustrasjonane syner døme på korleis tomt A kan utnyttast med program II.

<b>1</b>	<b>Vurdering av tilgjenge</b>	
1.1	Avstand til gang- og sykkelveg: 111 meter	2
1.2	Avstand til buss: 126 meter	2
1.2	Avstand til Lærheimskaia: 511 meter	2
1.3	Avstand til parkering: 198 meter	2
1.4	Vurdering av lokalisering med omsyn til dropin-besøk: Det er potensiale for mange drop-in frå besøkande som allereie er i Devoldfabrikken, medan det for innbyggjarane ikkje er like naturleg å stikke innom på veg til og frå ulike funksjonar i sentrum. Kulturhuset kan opplevast som ein del av Devoldfabrikken.	2
1.5	Logistikk: Det vil vere ein viss blanding mellom mjuke trafikantar ved inngangspartia og store leveransar/varelevering.	2
<b>2</b>	<b>Vurdering av tomteforhold</b>	
2.1	Storleik: Tomta har tilstrekkeleg storleik	3
2.2	Topografi: Tomta er flat/svakt skråande	3
2.3	Sjøkontakt: God sjøkontakt, men ikkje i sjøkanten	2
2.4	X-faktor: Vil vere naturleg å spele vidare på identitet/konseptet som industrielt kulturminne som Devoldfabrikken bygger på. Den ombygginga av Devoldfabrikken som har skjedd så langt er vurdert å vere ein god måte å ivareta spennande kulturarv på.	3
2.5	Fordyrande premisser: Må ta omsyn til eks bygningsvolum/struktur	2
2.6	Alternativ arealbruk: Tek noko areal frå Devoldfabrikken som kan nyttast til anna næring, men framleis mykje ledig areal.	2
2.7	Konflikter knytt til eigarskap/naboforhold: Føreset samarbeid med Devoldfabrikken. Det har vore drøftingar med eigar, og tilbakemeldingar så langt har vore positive.	3
2.8	Sambruk med eksisterande funksjonar: Ein kan ha sambruk av eksisterande kafé , og ikkje etablere det som eigen kafé knytt til kulturhus.	3
2.9	Bruk av eksisterande bygningsvolum: God utnytting av tome areal i Devoldfabrikken	3
<b>3</b>	<b>Tettstadutvikling</b>	
3.1	Byliv og aktivitet: Kan vere med på å aktivisere plass nord for Devoldfabrikken, mot brygga. Kan gjere avstand mellom Devoldfabrikken og andre delar av sentrum kortare. Løysinga kan vere med på å styrke det indre liv mellom Devoldfabrikken og kulturhuset, som gir ei avgrensa utstrekning av sentrumsliv.	2
3.2	Kulturhuset sitt adkomststorg og uteoppfallsareal: Vender seg mot nord. Uteservering til kafé kan bli vekkgyemd og bli oppfatta som ein del av Devoldfabrikken.	1
3.3	Identitet for Langevåg sentrum: Positivt å forsterke den historiske identiteten Devoldfabrikken allereie bygger på. Kulturhus vil i liten grad gi auka identitet til resten av sentrum. Med program II vil kulturhus ta noko sikt mot sjøen, medan program II i liten grad sperrar for utsikt mot sjø.	2
3.4	Samle møtepunkt: Ja, men Devoldfabrikken blir forsterka som tyngdepunkt, kan svekke resten av sentrum.	2
3.5	Forholdet til eksisterande kulturarv: Nye volum kan forstyrre den historiske strukturen og lesbarheita i Devoldfabrikken. God arkitektur kan tilføre området nye kvalitetar og sikre at eksisterande bygg vert ivaretatt gjennom bruk.	1
3.6	Kopling til eksisterande sentrumsfunksjonar: God visuell og kommunikasjonsmessig kopling mot andre sentrumsfunksjonar.	3
3.7	Legg til rette for at funksjonar kan kome til seinare	3
3.8	Auka potensiale for vidareutvikling av bygningsmasse i nærleiken: Stort potensiale for å etablere fleire funksjonar i Devoldfabrikken.	3
	<b>Vurdering av kriteria gir samla poengsum på totalt:</b>	<b>53 p</b>

### 5.5.2 Tomt B

Tomtealternativet ligg på dagens parkering nord for Devold, og på utfylling. Tomta er delvist kommunalt areal, delvis eigd av O.A. Devold & sønner.

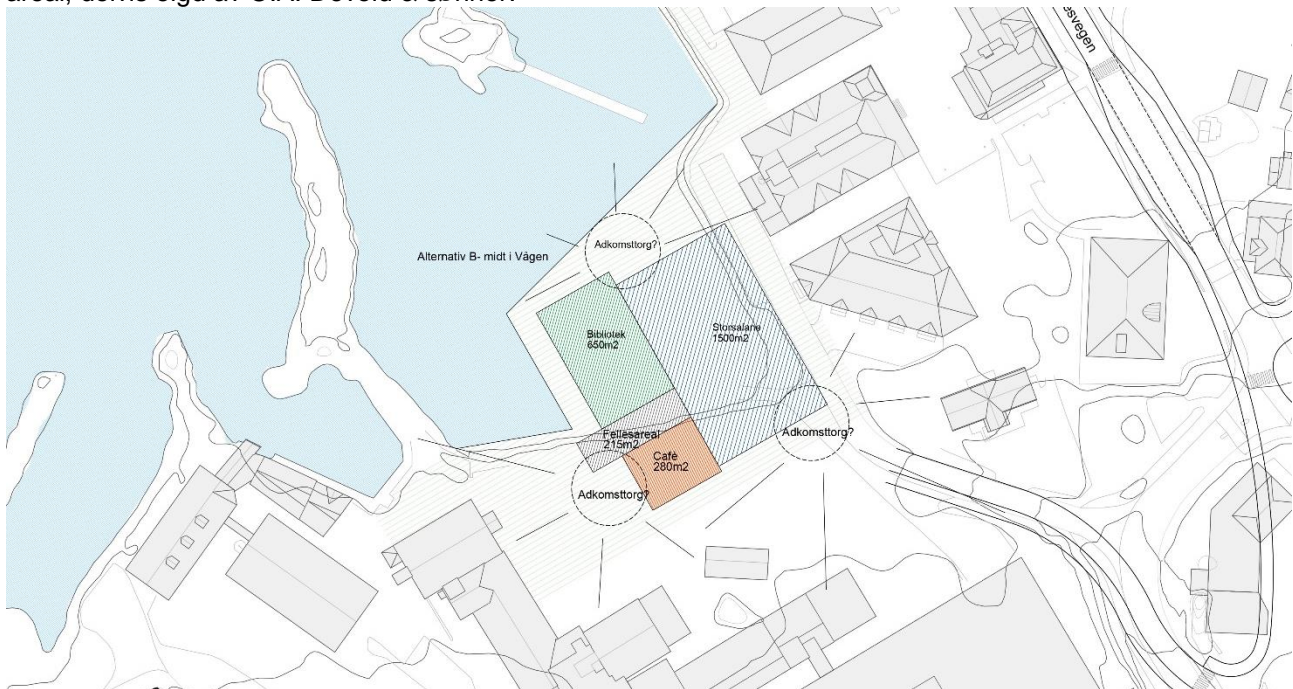


Fig. 5-4 - Illustrasjonane syner døme på korleis tomt B kan utnyttast med program I.



Fig. 5-5 - Illustrasjonane syner døme på korleis tomt B kan utnyttast med program II.

<b>1</b>	<b>Vurdering av tilgjenge</b>	
1.1	Avstand til gang- og sykkelveg: 115 meter	2
1.2	Avstand til buss: 118 meter	2
1.2	Avstand til Lerheimskaia: 457 meter	2
1.3	Kortaste avstand til parkering: 237 meter	1
1.4	Vurdering av lokalisering med omsyn til dropin-besøk: Bygningsvolum vil ha god kontakt til alle delar av sentrum, men kulturhuset kan også verte ei barriere ein må gå rundt. Kan bli etablert ei bakside og ei framside. Potensiale for dropin både frå Devoldfabrikken og frå dei som ha ærend/oppheld seg i resten av sentrumskjerna	3
1.5	Logistikk: Det vil vere ein viss blanding mellom mjuke trafikantar ved leveransar/varelevering i område mellom kulturhus og Devoldfabrikken	2
<b>2</b>	<b>Vurdering av tomteforhold</b>	
2.1	Storleik: Føresettt utfylling, så storleik på tomt kan tilpassast.	3
2.2	Topografi: Tomta er flat/svakt skråande	3
2.3	Sjøkontakt: God sjøkontakt.	3
2.4	X-faktor: Tomta er eit godt utgangspunkt for bygg med x-faktor: Luft på alle kantar, nærleik til sjø og synleg frå alle delar av sentrum.	3
2.5	Fordyrande premisser: Baserer seg på utfylling, og det vil kome krav om at småbåthamn må erstattast ein annan stad.	1
2.6	Alternativ arealbruk: Arealet legg beslag på dagens småbåthamn/hamnebasseng	1
2.7	Konfliktar knytt til eigarskap/naboforhold: Dagens småbåthamn må erstattast ein annan stad.	2
2.8	Sambruk med eksisterande funksjonar: I utgangspunktet ingen, men ein kan vurdere om kaféfunksjon i Devoldfabrikken kan nyttast.	2
2.9	Bruk av eksisterande bygningsvolum: Nei	1
<b>3</b>	<b>Tettstadutvikling</b>	
3.1	Byliv og aktivitet: Ein attraktiv hamnepromenade på nordsida av kulturhus, vil korte ned avstandane i sentrum. Men plassering kan gi ei avgrensa utstrekning av sentrumsliv, då det er med å styrke Devoldfabrikken som målpunkt.	2
3.2	Kulturhuset sitt adkomsttorg og uteopphaldsareal: Potensiale til å skape eit attraktivt uteareal knytt til kulturhuset, men ikkje tydeleg og lesbart kvar dette vender seg. Knytt til sjøen på nordsida, mot Devoldfabrikken på sørsida.	1
3.3	Identitet for Langevåg sentrum: Potensiale for å styrke identiteten i Langevåg sentrum. Kulturhus er lokalisert midt i ei av Langevåg sine viktigaste siktlinjer og tek mykje utsikt mot sjø.	2
3.4	Samle møtepunkt: Ja, ligg midt mellom sentrumsfunksjonane	3
3.5	Forholdet til eksisterande kulturarv: Nye volum vil vere dominerande og forstyrre den historiske strukturen og lesbarheita i Devoldfabrikken.	1
3.6	Kopling til eksisterande sentrumsfunksjonar: God kommunikasjon og visuell kontakt med sentrum.	3
3.7	Legg til rette for at funksjonar kan komme til seinare: avgrensa utbyggingspotensiale, vil krevje meir utfylling, eller bygging i høgda.	2
3.8	Potensiale for vidareutvikling av bygningsmasse i nærleiken: Ikkje i umiddelbar nærleik men potensiale for utvikling av sentrumsfunksjonar i sentrumskjerna	2
	<b>Vurdering av kriteria gir samla poengsum på totalt:</b>	<b>47 p</b>

### 5.5.3 Tomt C

Lokaliseringa tek i bruk delar av parkeringsplassen sør for Sulatunet, og ligg delvis på utfylling mellom Syverholmen og Tusenårsplassen. Tomta ligg på kommunalt areal.

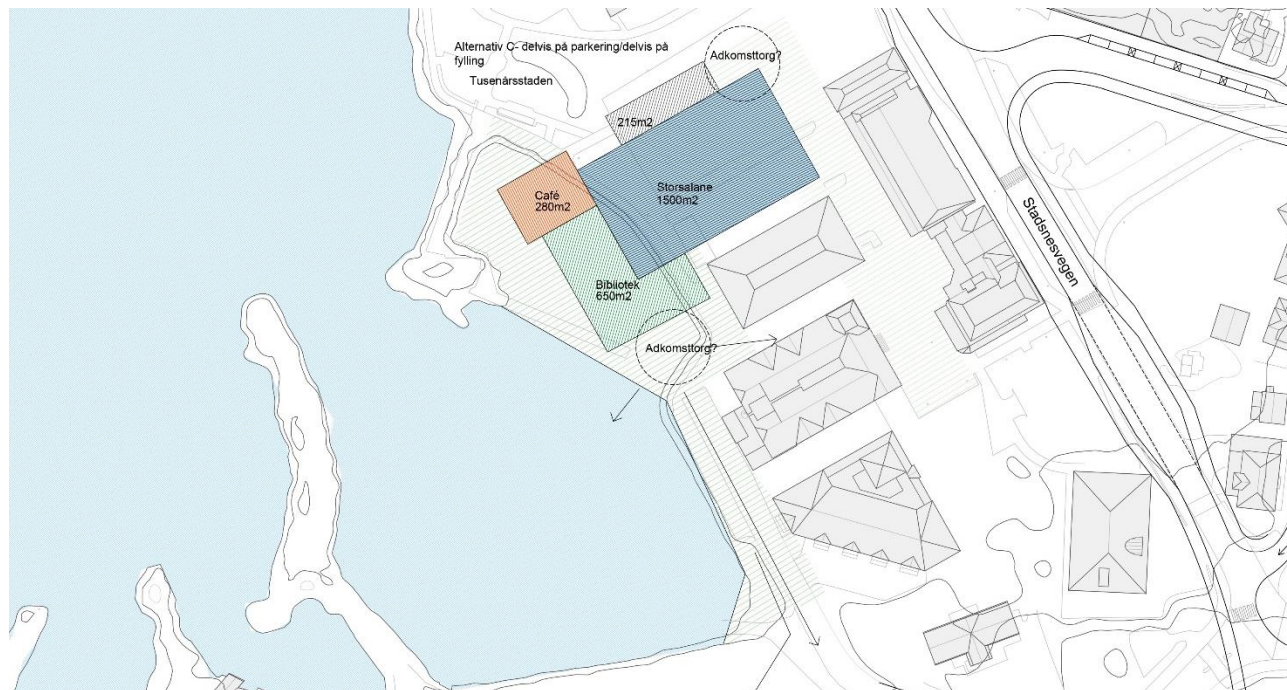


Fig. 5-6 - Illustrasjonane syner døme på korleis tomt C kan utnyttast med program I.

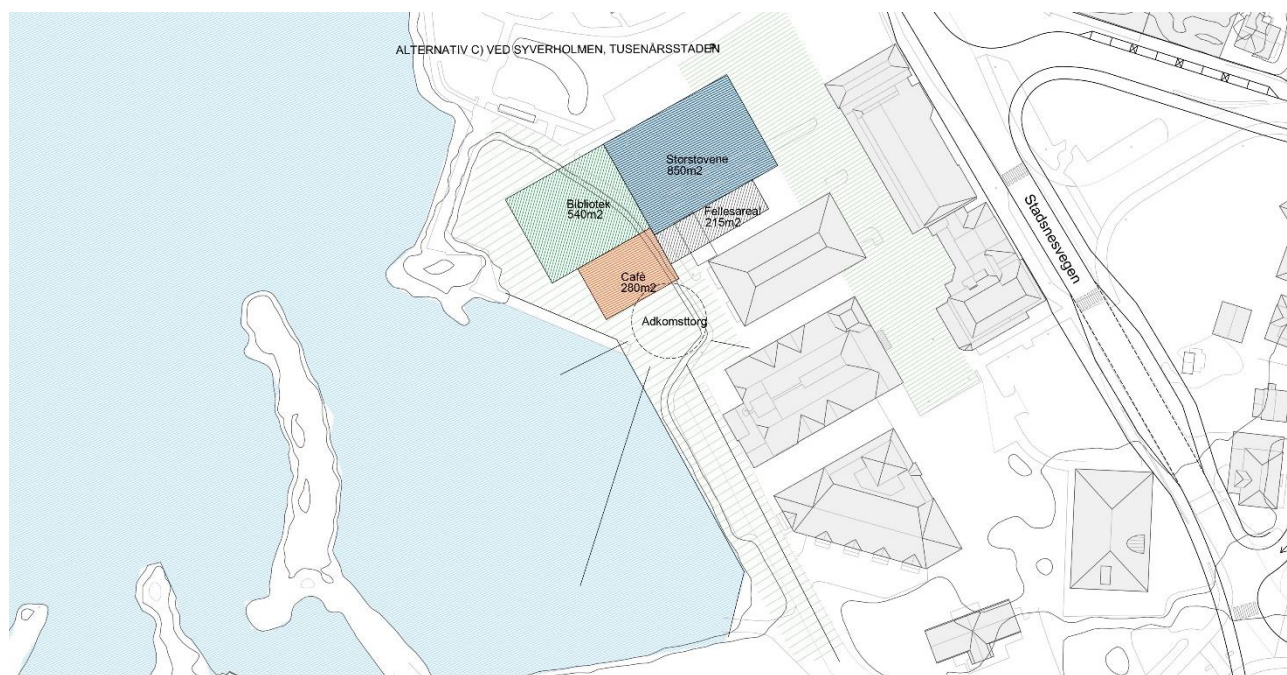


Fig. 5-6 - Illustrasjonane syner døme på korleis tomt C kan utnyttast med program I.

<b>1</b>	<b>Vurdering av tilgjenge</b>	
1.1	Avstand til gang- og sykkelveg: 52 meter	3
1.2	Avstand til buss: 134 meter	2
1.2	Avstand til Lerheimskaia: 321 meter	3
1.3	Avstand til parkering: 230 meter	1
1.4	Vurdering av lokalisering med omsyn til dropin-besøk: Ligg synleg og tilgjengeleg og har dermed stort potensiale for dropin frå dei som har ærend/oppheld seg i sentrumskjerna	3
1.5	Logistikk: Tomta har potensiale for god, funksjonell og lesbar logistikk, der ein kan skilje mjuke trafikantar og bilar frå kvarandre.	3
<b>2</b>	<b>Vurdering av tomteforhold</b>	
2.1	Storleik: Føreset utfylling, så storleik kan tilpassast.	3
2.2	Topografi: Tomta er flat/svakt skråande	3
2.3	Sjøkontakt: God sjøkontakt.	3
2.4	X-faktor: Tomta sin nærleik til sjø er eit godt utgangspunkt for bygg med x-faktor	3
2.5	Fordyrande premisser: Krev ei viss utfylling, og jolleplassane må erstattast. Det må etablerast ny parkering langs Fyllingvegen.	1
2.6	Alternativ arealbruk: Arealet legg beslag på delar av småbåthamna. Tomta er også eigna for utbygging til anna sentrumføremål	2
2.7	Konflikter knytt til eigarskap/naboforhold: Jollehamna må erstattast. Mange bustadar i området og det kan medføre konflikt ved arrangement. Legg beslag på areal som vert nytta til parkering.	2
2.8	Sambruk med eksisterande funksjonar: Ingen	1
2.9	Bruk av eksisterande bygningsvolum: Nei	1
<b>3</b>	<b>Tettstadutvikling</b>	
3.1	Byliv og aktivitet: Tomtealternativet er med på å etablere eit sterkt tyngdepunkt og målpunkt i den nordlege delen av hamnepromenaden, og kan vere med på å gi meir liv i ei større utstrekning av sentrum.	3
3.2	Kulturhuset sitt adkomsttorg og uteopphaldsareal: Adkomsttorget kan etablerast vendt mot sør og mot hamnepromenade. God visuell og kommunikasjonsmessig kontakt med heile sentrum, hamna og Devoldfabrikken.	3
3.3	Identitet for Langevåg sentrum: Nærleik til sjø gir stort potensiale for å styrke identiteten i Langevåg sentrum. Kulturhus tek noko utsikt mot sjø, men vil i liten grad bryte eksisterande siktlinjer.	3
3.4	Samle møtepunkt: Ja, ligg midt mellom eksisterande sentrumsfunksjonar	3
3.5	Forholdet til eksisterande kulturarv: Alternativet påverkar ikkje kjent kulturarv	3
3.6	Kopling til eksisterande sentrumsfunksjonar: God kommunikasjon og visuell kontakt med heile sentrum.	3
3.7	Legg til rette for at funksjonar kan komme til seinare: Avgrensa utbyggingspotensiale, vil krevje meir utfylling, eller bygging i høgda på areal med eksisterande bygningar.	2
3.8	Potensiale for vidareutvikling av bygningsvolum i nærleiken: Ikkje i umiddelbar nærleik, men kan gjere det meir attraktivt å utvikle sentrumsfunksjonar i resten av sentrumskjerna	2
	<b>Vurdering av kriteria gir samla poengsum på totalt:</b>	<b>56 p</b>



### 5.5.4 Tomt D

Lokalisering i Fausaparken. Eigar: Delvis kommunal eigd, delvis privat

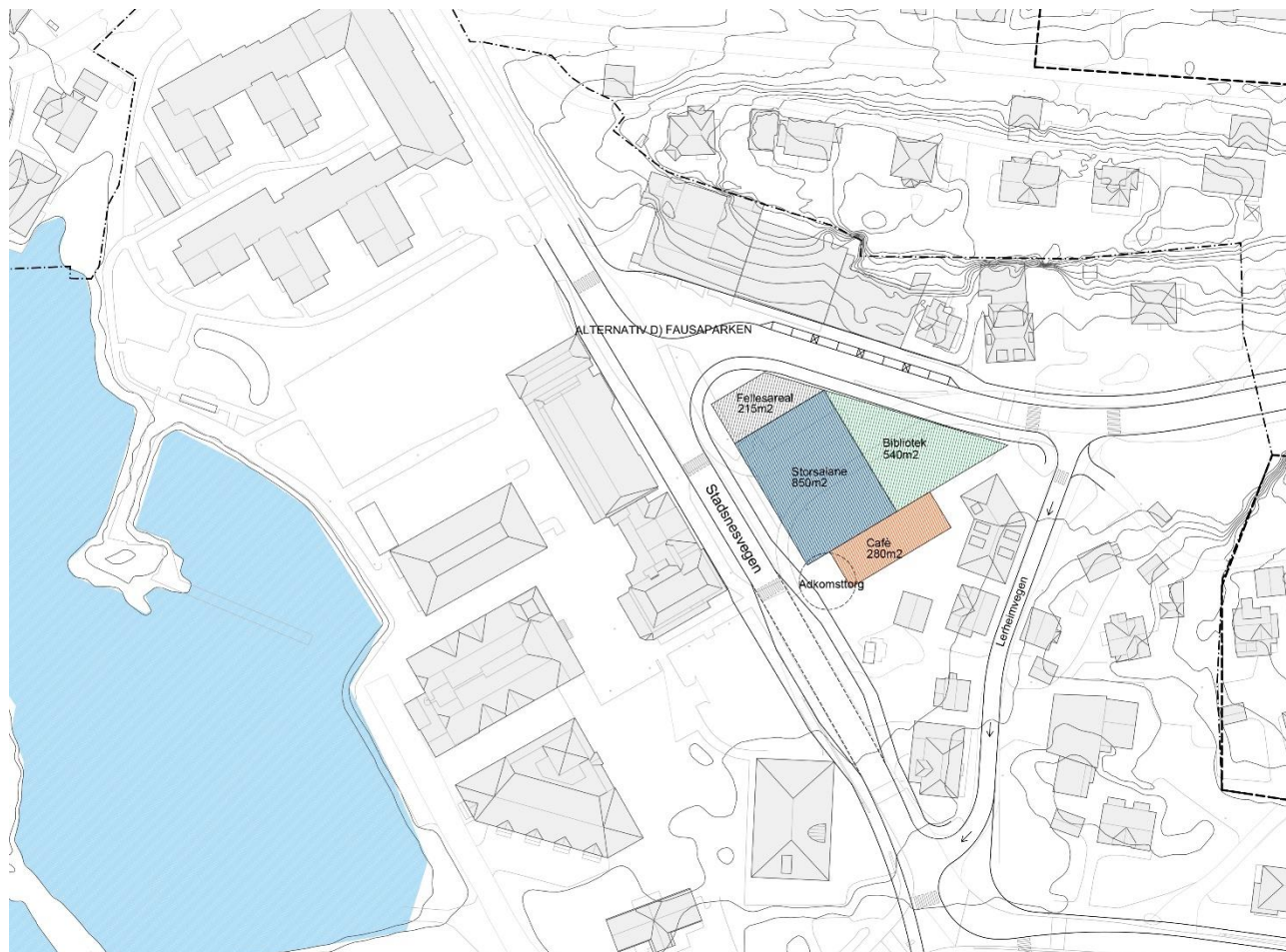


Fig. 5-7 - Illustrasjonen syner døme på korleis tomt D kan utnyttast med program II.

Tomt D er for lita til å romme program I.

<b>1</b>	<b>Vurdering av tilgjenge tomt D</b>	
1.1	Avstand til gang- og sykkelveg: 22m	3
1.2	Avstand til buss: 29m	2
1.2	Avstand til Lerheimskaia: 357m	3
1.3	Avstand til parkering: 90m	3
1.4	Vurdering av lokalisering med omsyn til dropin-besøk: Ligg synleg og tilgjengeleg for drop-in	3
1.5	Logistikk: På tomta vil ein kunne legge til rette for ein lesbar logistikk, men med vegar på alle sider, vil det vere ei viss blanding av mjuke trafikantar og biltrafikk.	2
<b>2</b>	<b>Vurdering av tomteforhold</b>	
2.1	Storleik: Tomtealternativet er for lita til program I og knapp for program II	1
2.2	Topografi: Tomta er flat/svakt skråande	3
2.3	Sjøkontakt: God sjøkontakt.	1
2.4	X-faktor: Tomta er litt trong, og det manglar tydelege element å spele vidare på, som historiske- eller naturinspirerte element.	2
2.5	Fordyrande premisser: Fyllingvegen må leggast om. Det må etablerast ny parkering langs Fyllingvegen.	1
2.6	Alternativ arealbruk: Tomta er også eigna for utbygging med sentrumsføremål.	2
2.7	Konfliktar knytt til eigarskap/naboforhold: veglinje må leggast om, og ei utbygging vil komme tett på eksisterande bygningsvolum.	1
2.8	Sambruk med eksisterande funksjonar: ingen	1
2.9	Bruk av eksisterande bygningsvolum: nei	1
<b>3</b>	<b>Tettstadutvikling</b>	
3.1	Byliv og aktivitet: Tomtealternativet er med på å etablere eit sterkt tyngdepunkt i denne delen av sentrum, og det kan vere med å gi meir byliv i ei større utstrekning av sentrum. Men «innramming» med vegar, kan fungere som ei barriere.	2
3.2	Kulturhuset sitt adkomsttorg og uteopphaldsareal: om adkomsttorget vender seg mot Stadsnesvegen, kan dette vere med på å gi meir liv i gata.	2
3.3	Identitet for Langevåg sentrum: Potensiale for å styrke identiteten i Langevåg sentrum, men manglar kontakt med sjø. Ingen umiddelbare element å spele vidare på. Tomta vil bryte ei gjennomgåande siktlinje frå Fyllingvegen til sjø.	1
3.4	Samle møtepunkt: ja, ligg midt mellom sentrumsfunksjonane.	3
3.5	Forholdet til eksisterande kulturarv: Alternativet påverkar ikkje kulturarv.	3
3.6	Kopling til eksisterande sentrumsfunksjonar: god kommunikasjon og visuell kontakt med delar av sentrum. Manglar visuell kontakt med hamnepromenade og sjø.	2
3.7	Legg til rette for at funksjonar kan komme til seinare: tomta har ikkje kapasitet til meir utbygging.	1
3.8	Potensiale for vidareutvikling av bygningsvolum i nærleiken: ikkje i umiddelbar tilknytning, men potensiale for utvikling av sentrumsfunksjonar i sentrumskjerna	2
	<b>Vurdering av kriteria, gir samla poengsum på totalt:</b>	<b>45 p</b>

### 5.5.5 Tomt E

Tomta ligg på vest- og sørsida av det gamle rådhuset i Devoldfabrikken, yst mot fjorden. Eigar av tomte er O.A. Devold & sønner.



Fig. 5-8 - Illustrasjonen syner dømme på korleis tomt E kan utnyttast med program I.



Fig. 5-8 - Illustrasjonen syner dømme på korleis tomt E kan utnyttast med program II.

<b>1</b>	<b>Vurdering av tilgjenge</b>	
1.1	Avstand til gang- og sykkelveg: 341 meter	1
1.2	Avstand til buss: 337 meter	2
1.2	Avstand til Lerheimskai: 692 meter	1
1.3	Avstand til parkering: 280 meter	1
1.4	Vurdering av lokalisering med omsyn til dropin-besøk: Vil ligge på baksida av Devoldfabrikken, og kan oppfattast utilgjengeleg.	2
1.5	Logistikk: Det vil vere ei viss blanding mellom mjuke trafikantar ved leveransar/varelevering i område mellom kulturhus og Devoldfabrikken	2
<b>2</b>	<b>Vurdering av tomteforhold</b>	
2.1	Storleik: Tomta er trong, og program II vil krevje mykje utfylling i eit vêrhardt område	2
2.2	Topografi: Bratte fjellskrentar i bakkant av tomta er begrensande	2
2.3	Sjøkontakt: God sjøkontakt	3
2.4	X-faktor: Tomta er eit godt utgangspunkt for bygg med x-faktor	3
2.5	Fordyrande premisser: Eit kulturhus vil krevje utfylling, og eventuelt også sprenging av fjell. Det er nemnt at det er konstruksjonar i fjell – det er ikkje dokumentert at dette har ein verdi eller vil vere problematisk for ei utbygging	2
2.6	Alternativ arealbruk: Tomta kan vere eigna for andre funksjonar i samanheng med ei eventuell utviding av Devoldfabrikken.	2
2.7	Konfliktar knytt til eigarskap/naboforhold: Tomteforslaget er ikkje drøfta med eigar, og kan vere i konflikt med eventuelle framtidige planar.	2
2.8	Sambruk med eksisterande funksjonar: Det er eit potensiale for å knyte seg til eksisterande bygningsvolum på Devoldfabrikken, og etablere felles funksjonar som t.d. kontor. Kafétilbod på Devoldfabrikken kan dekke behov i eit kulturhus på denne tomte.	2
2.9	Bruk av eksisterande bygningsvolum: Det er eit potensiale for å utnytte eksisterande bygningsvolum på Devoldfabrikken.	2
<b>3</b>	<b>Tettstadutvikling</b>	
3.1	Byliv og aktivitet: Tomtealternativet vil kunne vere med på å skape meir sentrumsaktivitet i området. Dette kan gå utover andre delar av sentrum.	1
3.2	Kulturhuset sitt adkomstorg og uteopphaldsareal: Adkomstorg kan vere attraktivt, men manglar god visuell kontakt med resten av sentrum.	1
3.3	Identitet for Langevåg sentrum: Positivt å forsterke den historiske identiteten Devoldfabrikken allereie bygger på. Kulturhus vil i liten grad gi auka identitet til resten av sentrum. Kulturhus bryt ikkje med viktige siktlinjer	2
3.4	Samle møtepunkt: Ja, men Devoldfabrikken blir forsterka som tyngdepunkt, kan svekke resten av sentrum	2
3.5	Forholdet til eksisterande kulturarv: Nye volum kan forstyrre den historiske strukturen og lesbarheita i Devoldfabrikken.	1
3.6	Kopling til eksisterande sentrumsfunksjonar: Tomtealternativet ligg visuelt godt synleg frå sjøen, men ligg bortgøymd frå resten av sentrumsfunksjonane.	2
3.7	Legge til rette for at funksjonar kan komme til seinare: Tomta har ikkje kapasitet til meir utbygging. Potensiale for utvikling ligg i Devoldfabrikken.	2
3.8	Potensiale for vidareutvikling av bygningsmasse i nærleiken: Potensiale for utvikling i eksisterande bygningsvolum knytt til Devoldfabrikken.	2
	<b>Vurdering av kriteria, gir samla poengsum på totalt:</b>	<b>42 p</b>

### 5.5.6 Tomt F

Tomt F ligg på Geilenesmarka. Eigar: I hovudsak privat, men noko kommunalt areal.




Fig. 5-9 - Illustrasjonen syner døme på korleis tomt F kan utnyttast med program I.



Fig. 5-10 - Illustrasjonen syner døme på korleis tomt F kan utnyttast med program II.

<b>1</b>	<b>Vurdering av tilgjenge</b>	
1.1	Avstand til gang- og sykkelveg: 141 meter	2
1.2	Avstand til buss: 780 meter	1
1.2	Avstand til Lerheimskaia: 1064 meter	1
1.3	Avstand til parkering: 118 meter	2
1.4	Vurdering av lokalisering med omsyn til dropin-besøk: Tomta ligg utanfor sentrumskjerna, og er difor ikkje så tilgjengeleg med tanke på drop-in.	1
1.5	Logistikk: Det vil vere rom for å etablere ein ryddig å god logistikk med skilje mellom varelevering, gangadkomstar og uteareal.	3
<b>2</b>	<b>Vurdering av tomteforhold</b>	
2.1	Storleik: Tomta har tilstrekkeleg storleik	3
2.2	Topografi: Tomta er svakt skrånande.	3
2.3	Sjøkontakt: God sjøkontakt.	3
2.4	X-faktor: Tomta er eit godt utgangspunkt for bygg med x-faktor	3
2.5	Fordyrande premisser: Det må opparbeidast ny infrastruktur frå Molvæervegen for opparbeiding av kulturhus på denne tomta.	2
2.6	Alternativ arealbruk: Arealet nærast sjø eignar seg til friområde med badeplass nær sentrum. Området har også potensiale som utbyggingsområde for bustadar eller utvida areal for eksisterande funksjonar.	1
2.7	Konflikter knytt til eigarskap/naboforhold: Løysing er ikkje drøfta med naboar, og endring av arealbruk kan skape konflikt. Avhengig av god tilkomst/infrastruktur til kulturhuset.	1
2.8	Sambruk med eksisterande funksjonar: Ingen	1
2.9	Bruk av eksisterande bygningsvolum: Nei	1
<b>3</b>	<b>Tettstadutvikling</b>	
3.1	Byliv og aktivitet: Tomtealternativet ligg utanfor sentrumskjerna, og vil såleis ikkje vere med å skape meir aktivitet i sentrum. Om ein etablerer Breisundråsa mellom sentrum og tomta, vil eit kulturhus her kunne vere eit spennande målpunkt på ei vandring.	1
3.2	Kulturhuset sitt adkomsttorg og uteopphaldsareal: Adkomsttorg kan vere attraktivt, men manglar god visuell kontakt med resten av sentrum.	1
3.3	Identitet for Langevåg sentrum: Tomtealternativet gjer det mogleg å skape eit bygg med sterk identitet. På grunn av avstanden til resten av sentrum, vil bygget i liten grad gi identitet til resten av Langevåg sentrum.	2
3.4	Samle møtepunkt: Lokaliseringa er med på å spreie møtepunktta ved å legge eit besøksintensivt målpunkt utanfor sentrum	1
3.5	Forholdet til eksisterande kulturarv: Alternativet påverkar ikkje kjent kulturarv.	3
3.6	Kopling til eksisterande sentrumsfunksjonar: Har ikkje visuell kommunikasjon med sentrum. Det er nokre offentlege tilbod i området, men desse framstår i liten grad som sentrumsfunksjonar.	1
3.7	Legg til rette for at funksjonar kan komme til seinare: Det er eit stort areal utan utbygging, og det kan difor vere mogleg å legge til rette for fleire funksjonar i dette området.	2
3.8	Potensiale for vidareutvikling av bygningsmasse i nærleiken: Dei eksisterande bygningane i nærleiken har lågt potensiale for utvikling til publikumsretta føremål med tilknytning til eit kulturhus.	1
	<b>Vurdering av kriteria, gir samla poengsum på totalt:</b>	<b>40 p</b>

### 5.5.7 Samanstilling

			Score / Alternativ					
			Tomt A	Tomt B	Tomt C	Tomt D	Tomt E	Tomt F
1. Tilgjenge	1.1		2	2	3	3	1	2
	1.2		2	2	2	2	2	1
	1.2		2	2	3	3	1	1
	1.3		2	1	1	3	1	2
	1.4		2	3	3	3	2	1
	1.5		2	2	3	2	2	3
	1. Tilgjenge		12	12	15	16	9	10
2. Tomteforhold	2.1		3	3	3	1	2	3
	2.2		3	3	3	3	2	3
	2.3		2	3	3	1	3	3
	2.4		3	3	3	2	3	3
	2.5		2	1	1	1	2	2
	2.6		2	1	2	2	2	1
	2.7		3	2	2	1	2	1
	2.8		3	2	1	1	2	1
	2.9		3	1	1	1	2	1
	2. Tomteforhold		24	19	19	13	20	18
3. Tettstadsutvikling	3.1		2	2	3	2	1	1
	3.2		1	1	3	2	1	1
	3.3		2	2	3	1	2	2
	3.4		2	3	3	3	2	1
	3.5		1	1	3	3	1	3
	3.6		3	3	3	2	2	1
	3.7		3	2	2	1	2	2
	3.8		3	2	2	2	2	1
	3. Tettstadsutvikling		17	16	22	16	13	12
Total score			53	47	56	45	42	40
Gjennomsnitt total			17,7	15,7	18,7	15,0	14,0	13,3
Gjennomsnitt enkeltkarakter			2,3	2,0	2,4	2,0	1,8	1,7
			Tomt A	Tomt B	Tomt C	Tomt D	Tomt E	Tomt F
1. Tilgjenge			12	12	15	16	9	10
2. Tomteforhold			24	19	19	13	20	18
3. Tettstadsutvikling			17	16	22	16	13	12
Total score			53	47	56	45	42	40
Gjennomsnitt total			17,7	15,7	18,7	15,0	14,0	13,3
Gjennomsnitt enkeltkarakter			2,3	2,0	2,4	2,0	1,8	1,7
			Total score	Gjennomsnitt total	Gjennomsnitt enkeltkarakter			
Tomt A			53	17,7	2,3	 Skala: jo rødere verre jo grønnere bedre		
Tomt B			47	15,7	2,0			
Tomt C			56	18,7	2,4			
Tomt D			45	15,0	2,0			
Tomt E			42	14,0	1,8			
Tomt F			40	13,3	1,7			

## 6 Tilråding og konklusjon

### 6.1 Programval som grunnlag for områderegulering

Storleik på kommunen, nærleik til andre kulturtilbod, behovet for eit kvardagshus som kan nyttast til lag og organisasjonar, eit kulturhus med ein lokal profil, eit fleirbrukshus. Dette er forhold som tilseier at program II vil ha tilstrekkeleg areal for dei behova som denne utgreiinga har avdekt. Sidan ein er i ei innleiande fase når det gjeld kulturhuset, vil det vere tilrådeleg at områdeplanen for Langevåg set av eit noko større areal enn det som ligg i program II. Då kan ein legge inn andre funksjonar enn det ein har innsikt i per no og/eller ein kan inngå samarbeid med private aktørar som kan tilby sine tenester i eit kulturhus. Det vil og vere rom for å tilføre eit spektakulært tilbod som kan gi kulturhuset den ønska X-faktoren.

Desse vurderingane tilseier at tomte bør ha eit areal på **om lag 3500 m<sup>2</sup>** som då også inkluderer eit minimum av parkeringsareal og uteopphaldsareal.

### 6.2 Tomtevurdering som grunnlag for områderegulering

Ved val av vurderingskriterie så er det lagt vekt på tre overordna føringar: **Tilgjenge, tomteforhold og tettstadutvikling.**

At tomte skal vere lett tilgjengeleg uavhengig av framkomstmiddel og førlegheit er eit forhold som vi ser har stor innverknad på bruken av kulturhus. Tomteforhold som storleik, utsikt, eigarforhold, m.m. kan vere avgjerande for kva kvalitetar kulturhuset får og kva kostnadar det vil vere knytt til ei utbygging.

Tettstadutvikling er eit grunnleggande premiss i arbeidet med områdeplanen for Langevåg. I ei så lita kommune som Sula må ein nytte alle verkemiddel ein har for å gjere tettstaden attraktiv for innbyggjarane og moglege tilflyttarar. Eit kulturhus vil vere eit stort løft for kommunen og då er det viktig at lokaliseringa bidreg til å løfte tettstaden samtidig.

**Tomtene A og B** som ligg i tilknytning til eller nær Devoldfabrikken har begge potensiale til å bygge vidare på denne historiske identiteten og ein kan få eit kulturhus med ein særprega industriell kvalitet slik ein mellom anna har på USF Verftet i Bergen. I tillegg har alternativa potensiale til å utnytte og bygge vidare på kvalitetar og funksjonar som ligg i Devoldfabrikken. Det kan vere krevjande å få aksept for ei utbygging i dette området av omsyn til kulturarv, men det er tilrådd at ein går i dialog med styresmaktene og får avklart dette gjennom planprosessen. Det er vurdert at **tomt A er betre enn B**. Det er særleg tomteforhold med behov for utfylling i sjø og krav om å erstatte eksisterande småbåthamn som trekker ned. Det vert også vurdert som negativt at bygget si lokalisering stenger for utsynet mot sjøen i ei av Langevåg sine viktigaste siktkliner. Det er difor ikkje tilrådeleg å gå vidare med tomt B.

**Tomt C** vert vurdert som det **beste alternativet**. Det er særleg på vurderingskriterie knytt til tettstadutvikling at dette alternativet skil seg positivt ut. Ei plassering her har både sjøkontakt og kan gi sentrum eit tyngdepunkt i den nordlege enden som kan skape eit byliv i aksen mellom Devoldfabrikken og eit nytt kulturhus. Sjølv om også dette alternativet medfører behov for utfylling og krev at ein erstattar om lag 10 jolleplassar, så vert ikkje dette vurdert som like konfliktylt som å fylle ut småbåthamna.

**Tomt D** har **mange av dei same fordelane** som tomt C ved at det kan skape eit nytt møtepunkt i sentrum som har relativt lite aktivitet per i dag. Den største ulempa med tomt D er **storleiken**. Dette gir avgrensa moglegheit for både innhald og utforming av eit kulturhus, samtidig som det **avgrensar** moglegheitene til tilliggande eigedommar. Det er difor ikkje tilrådeleg å gå vidare med tomt D.

**Tomt E** ligg også i tilknytning til Devoldfabrikken og har nærkontakt med sjøen. Tomteforholda er vurdert å vere gode, men lokaliseringa gjer at kulturhuset er **mindre tilgjengeleg** enn dei føregåande alternativa. Ein



har heller ikkje det same potensialet for tettstadutvikling med denne lokaliseringa. Det er difor ikkje tilrådeleg å gå vidare med tomt E.

**Tomt F** ligg fritt og fint i terrenget med utsyn mot havet. Tomta er **romsleg** og vil ha plass til å kunne vidareutviklast med andre funksjonar dersom det blir aktuelt. Også for denne tomta gjer lokaliseringa at kulturhuset er mindre tilgjengeleg enn alternativ A-D. Ein har heller **ikkje det same potensialet for tettstadutvikling** med denne lokaliseringa. Det er difor ikkje tilrådeleg å gå vidare med tomt F.

### 6.3 Konklusjon

Områdeplan for Langevåg sentrum bør gi rom for ein fleksibilitet som gjer det mogleg å etablere kulturhus på **tomt A eller C**. Det bør setjast av eit areal på minimum 3500 m<sup>2</sup> (for tomt A vil delar av eksisterande bygg inngå) og ei utnyttingsgrad som tillèt ei utbygging med eit fotavtrykk på inntil 3000 m<sup>2</sup>.