

STEDSANALYSE

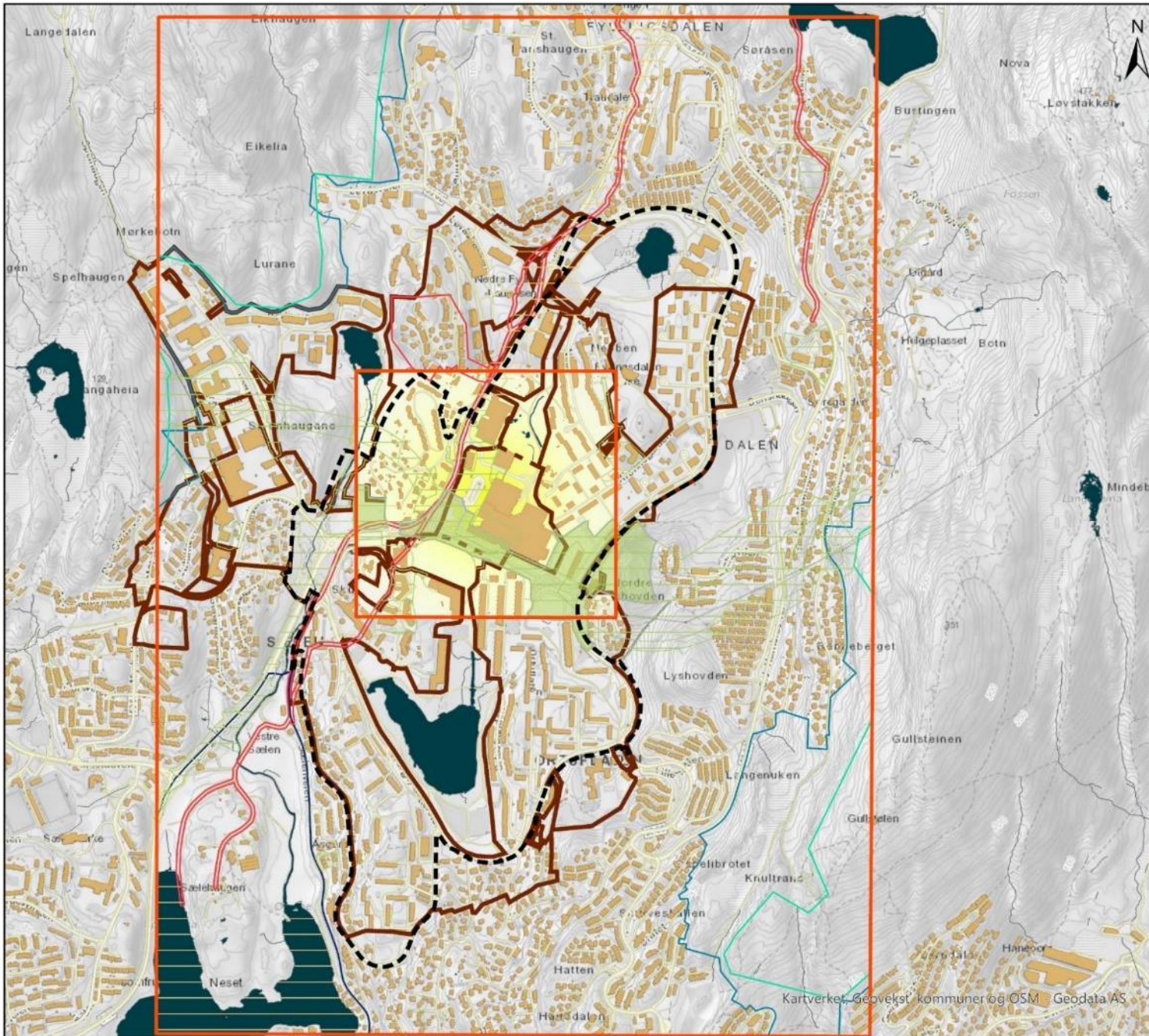
Områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler

Oppdragsgiver: Bergen kommune
Utgave/dato: 22.06.2020
Oppdrag: 536894-05 Områderegulering
Fyllingsdalen sentrale deler
Oppdragsleder: Katrine Falch
Avdeling: Plan og urbanisme
Fag: Reguleringsplan / GIS
Skrevet av: Marianne Lindau Langhelle, Kjersti
Ingolvsdotter Vevatne, Helene
Helland, Stian Heid og Katrine Falch
Kvalitetskontroll: Katrine Falch

www.asplanviak.no

 asplan viak

Stedsanalyse for områderegulering Fyllingsdalen



Kart 1: Oversikt

- Analyseområde
- Plangrense_2020
- Anbefalingsområdet
- Analyseområdet_Oasen

Reguleringsplaner

- Nyere vedtatte planer
- Planlegging igangsatt
- Pågående_prosjekter

KPA18

- Sentrumssone S6
- Byfortettingssone
- 530 Hensyn friluftsliv
- 550 Hensyn landskap
- 560 Hensyn naturmiljø
- 570 Kulturmiljø



Oppdrags-ID: 536894

Dato: 29.04.2020

INNLEDNING

Denne stedsanalysen er utarbeidet basert på pågående reguleringsplanarbeid for områderegulering Fyllingsdalen sentrale deler. Fokuset har ligget på Oasen, og satt i sammenheng med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Analysen tar utgangspunkt i «Veileder for innledende stedsanalyse» fra Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune, november 2018».

KART 1: OVERSIKT

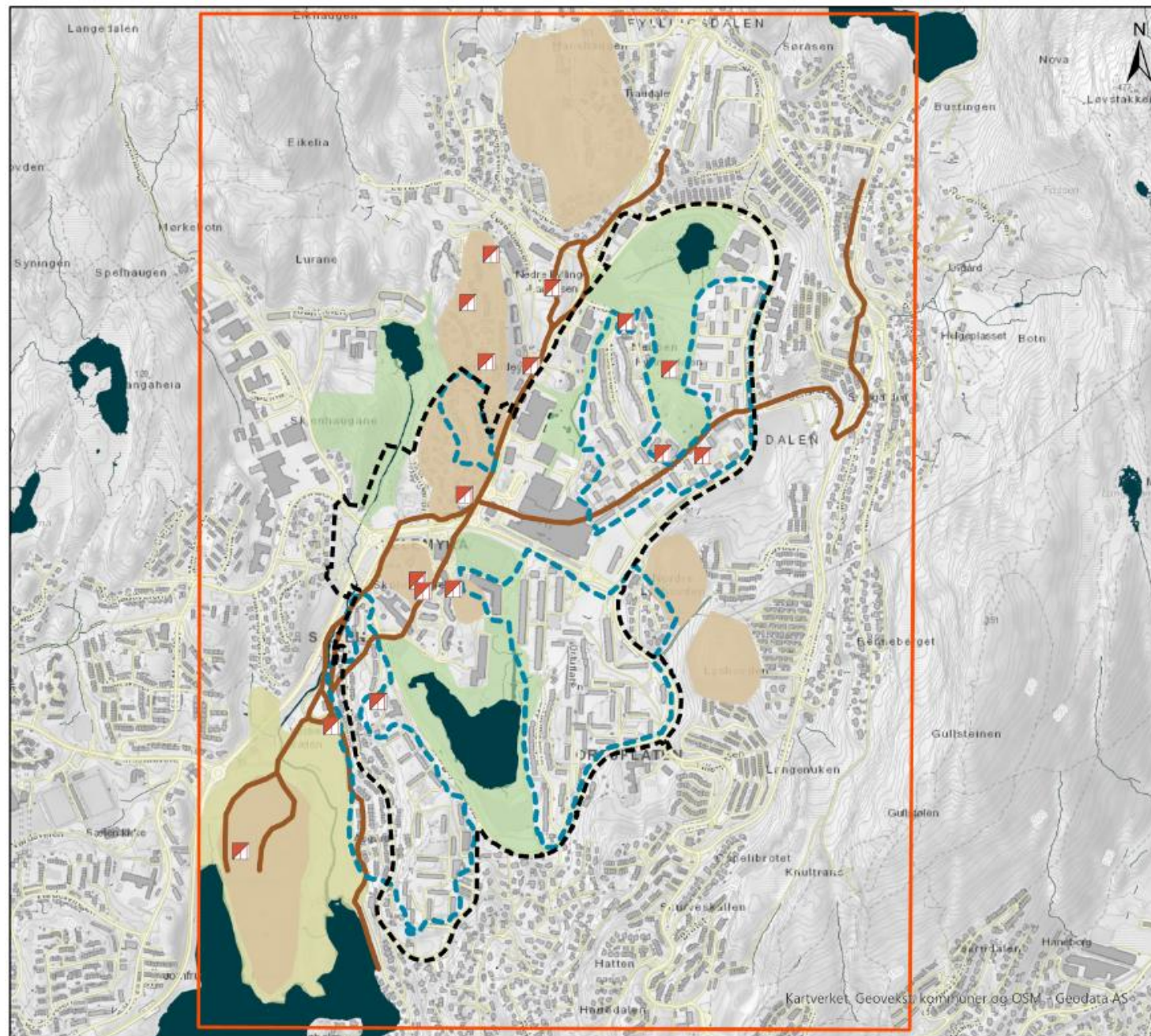
Området stedsanalysen dekker er stort i areal og inkluderer derfor variert struktur med både boligområder, grøntområder, næringsområder og senterområde. Området er i stor grad regulert gjennom eldre reguleringsplaner fra 60- og 70 tallet. Av nyere vedtatte og pågående planarbeid kan nevnes nyetablert kollektiv- og sykkelfelt i Fyllingsdalveien, bygging av bybanen i Folke Bernadottes vei, utvikling av Spelhaugen og Knudsenkvartalet i Hjalmar Brantings vei.

Analyseområdet dekker planområdet med omkringliggende relevante strukturer. Dette inkluderer sentrumssone S6 Oasen senter og en større byfortettingssone rundt. Oasen bussterminal, idrettsområde ved Fyllingsdalen stadion, Spelhaugen, flere grøntområder og eksisterende boligområder. I henhold til KPA18 skal sentrumsområdene utformes på fotgjengernes premisser slik at gange er en attraktiv og praktisk transportform i hverdagen. I området ved Oasen senter er det viktig å etablere nye gangforbindelser, og opprettholde og forbedre eksisterende koblinger gjennom planområdet for å sikre god tilgjengelighet, særlig for gående og syklende.

Anbefalingsområdet dekker først og fremst området i umiddelbar nærhet til Oasen senter, definert som bydelssenter i KPA18. Området inkluderer flere arbeidsplasser, kjøpesenter, buss- og taxi knutepunkt og framtidig bybaneholdeplass med kobling til Mindemyren, Haukeland sykehus og Bergen sentrum. Oasen senter er et viktig målpunkt i bydelen og bygningsmassen har stor innvirkning på området. Dette er et område som samler mange mennesker og utvikling av området har stor betydning for Fyllingsdalen. Det er viktig å ha fokus på bymessige kvaliteter med aktive fasader og byrom med gode koblinger for å forhindre at bygningsmassen er en barriere for ferdsel.



Figur 1: Anbefalingsområdet Oasen senter



Stedsanalyse for områderegulering Fyllingsdalen


Kart 2: Landskap og historie

Identitetsbærende element

-  Mur, kai, spor, enkel obj
-  Strukturprinsipp borettslag
-  Historiske ferdselsårer
-  Viktig lokalt høydedrag
-  Viktig lokalt landskap
-  Viktige blågrønne byrom
-  Vannlinjer
-  Vannlinjer under bakken
-  Vannflater
-  Vannflater under bakken
-  Veiflater
-  Plangrense_2020
-  Anayseområde



Oppdrags-ID: 536894

Dato: 14.06.2020 

KART 2: LANDSKAP OG HISTORIE

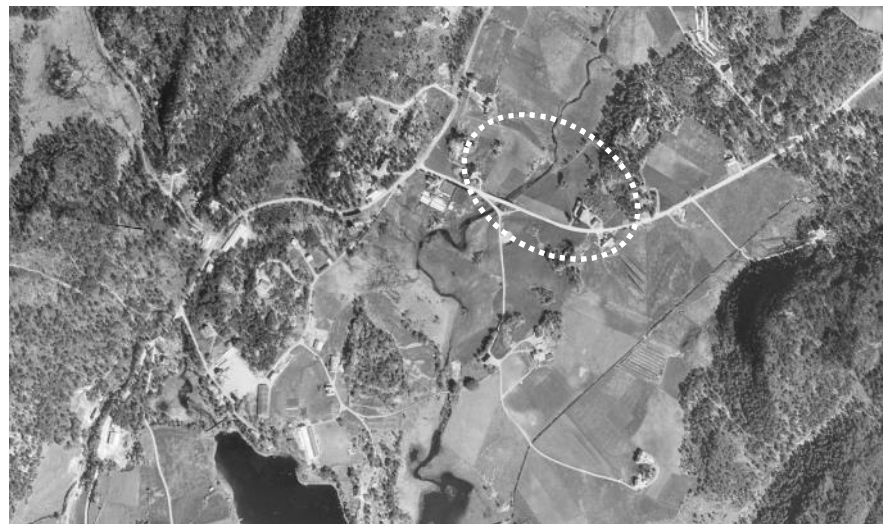
Fyllingsdalen er en åpen sprekke dal mellom Løvstakken og Damsgårdsfjellet. Dalen er avgrenset i nord og øst av fjell, mens i sørvest åpner dalen seg mot et åslandskap. Dette gir en åpen dalform og en lav horisont mot vest. Her er ingen store utsyn – de finnes kun fra omkringliggende fjell. Nede i selve dalbunnen preges landskapsopplevelsen av å bevege seg mellom flere mindre landskapsrom, avgrenset av de lave koller og åsryggene. Dalbunnen faller fra nord, ved Lynghaugtjernet, til sør, Orrtuvatnet. Noen fremtredende koller står tydelig frem, som Nebben og Skulehaugen. Vannflatene skaper mindre, åpne landskapsrom i dalbunnen. Da de ligger nede i forsenkninger i terrenget, mister man den visuelle kontakten med store deler av omkringliggende bebyggelse. Nærutsikten til randsonervegetasjonen rundt vannet, gir opplevelsen av å være i grønne og frodige landskapsrom.



Figur 2. Lynghaugtjernet. Foto: Asplan Viak AS

Fyllingsdalen har fra gammelt av vært preget av store, fruktbare jordbruksområder, og var helt frem til 1950-årene en aktiv jordbruksbygd. En av de få gjenværende restene etter det eldre jordbrukslandskapet er på og rundt Sælehaugen. Her finnes fulldyrket mark, og en kombinasjon av overflate- og fulldyrket jord. Også ved Løvåsen er det synlige spor etter gårdsdriften.

Planlegging av drabantbyen i Fyllingsdalen startet i 1960-årene, og bydelen ble bygget etter internasjonale forbilder. I dag preger bebyggelse og bygde element det visuelle bildet i det som en gang var et jordbrukslandskap. Idegrunnlaget bak drabantbyen var at den skal være et bysamfunn utenfor selve bykjernen. Den skulle være selvforsynt og ha offentlige servicetilbud, rekreasjonsmuligheter og arbeidsplasser, men også en lett og rask tilgjengelighet til bysentrum.



Figur 3 - Flyfoto fra 1951 Kjøpesenteret Oasen markert (Askeladden.no)

Oasen bydelssenter sto ferdig i 1971 som en viktig kjerne for området. Store deler av bebyggelsen i dalbunnen er bygd med høy arealutnyttelse i kombinasjon med store omkringliggende friområder. Disse felles uteområdene i tilknytning blokkbebyggelsen dominerer vegetasjonsstrukturen i dalbunnen. De er i hovedsak bygd opp av åpne gressflater med parkbeplantning og solitærtrær, og fremstår som åpne landskapsrom mellom blokkbebyggelsen. Vassdrag er i stor grad lagt i rør. Overgangene mellom parkområdene rundt vannene, uteområdene rundt offentlige institusjoner som skole og kirke, og disse private uteområdene oppfattes som flytende. Boligbebyggelsen er dominert av lavblokker og små enklaver av eneboliger og rekkehus. Flere steder finnes kupertede uteområder, noe som gir de ulike borettslagene egenart, og er et resultat av plangrepet som ble tatt i reguleringen. Ved flere av boligblokkene er mange opprinnelige kvaliteter bevart.



Figur 4. Boligblokker i Dalen. Foto: Asplan Viak AS

De skogkledde kollene og åsryggene har stor verdi for omgivelsene, i form av å være viktige nærutsikter og romavgrensinger i de mange mindre landskapsrommene i dalen. Parklandskapet rundt Orrtuvatnet og kulturlandskapet rundt Sælehaugen har stor egenverdi.

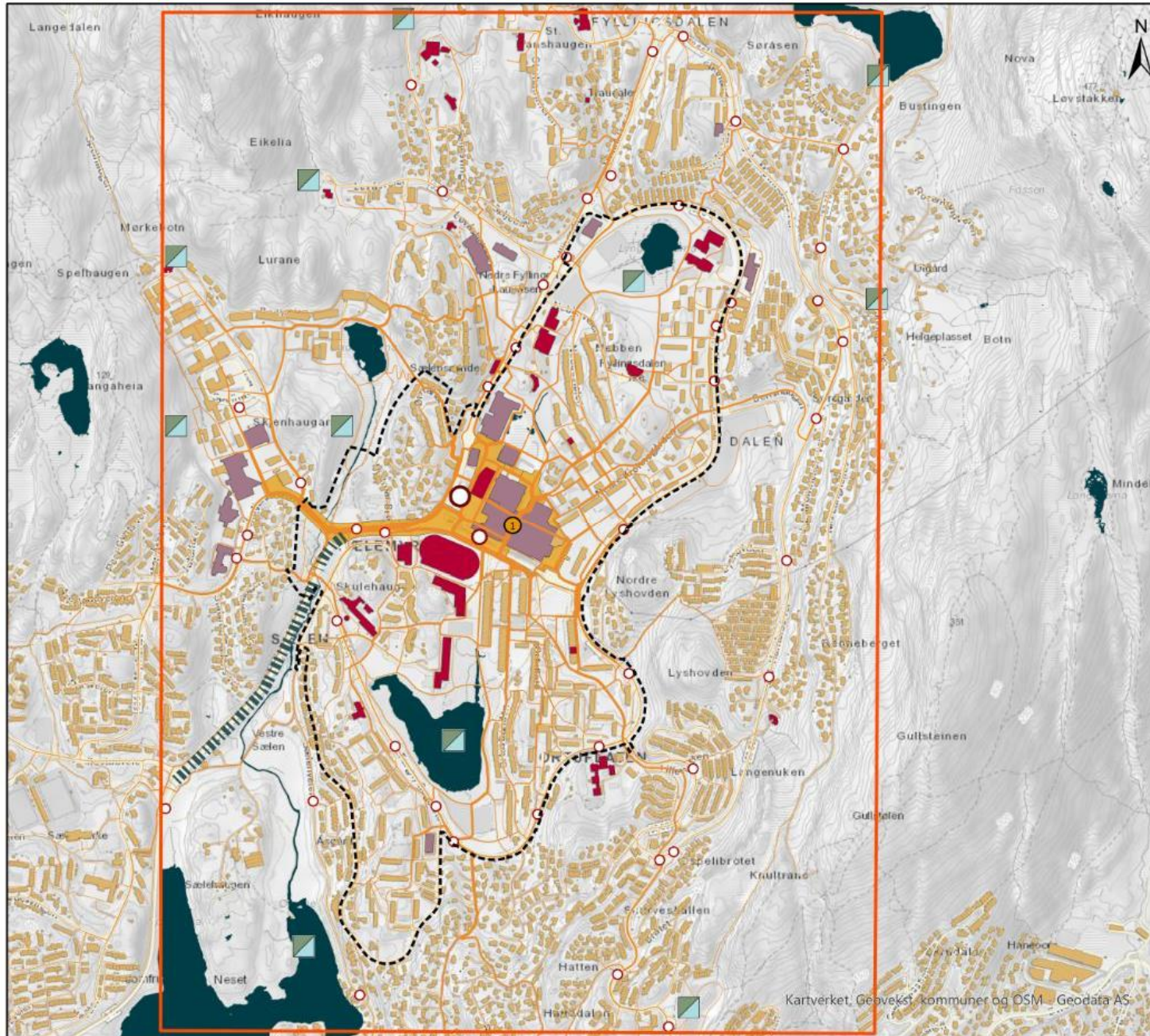
Offentlig tilgjengelig kulturminnedatabase (Askeladden) viser ingen kjente automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner i analyseområdet. Derimot er det flere kommunalt listeførte krigsminner og Fyllingsdalen kirke fra 1976 (listeført). Byantikvaren har laget en kulturminnedokumentasjon for området. Her presenteres en rekke bygninger og anlegg som har kulturhistorisk verdi. Disse er framhevet spesielt:

- Gårdstunene Sælen, Bolstad, Løvås og kårboligen fra Nebbestølen. Innmark for Løvås og Sælen. Sælen sag og lindetrær. Gårdsvei til Nebbestølen
- Fyllingsdalen ungdomshus og eneboligene Nedre Krohnegården 10 og 19.
- Krigsminnet Sæle leir og luftvern batteriet på Løvås
- Løvås skole og Fyllingsdalen kirke
- Historiske veifar, natursteinsmurer og gjerder
- Strukturprinsippene etter disposisjonsplanen, med gangveier, friområder, formspråk og landskapstilpasning.


Stedsanalyse for områderegulering Fyllingsdalen

Kart 3: Kommunikasjon og målpunkt

-  Oasen som viktig destinasjon
 -  Viktige parker og blågrønne byrom
 -  Kollektivholdeplass
 -  Bybaneholdeplass
 -  Kollektivterminal
 -  Viktige byrom
 -  Skole, idrett, kulturtilbud
 -  Publikumsrettet virksomhet og store arbeidsplasser
 -  Fysisk barriere for ferdsel
 -  Vannlinjer
 -  Vannflater
 -  Plangrense
 -  Analyseområde
- Sentralitetsanalyse (gangtrafikk)
-  Lav verdi
 -  Høy verdi



Oppdrags-ID: 536894

Dato: 22.06.2020 

KART 3: KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Dette kartet skal vise analyseområdets viktigste kommunikasjonslinjer, her med fokus på gangtraséer, i tillegg til viktige målpunkt. Disse registreringene gir grunnlag for å utpeke særlig viktige byrom.

For å identifisere de viktigste gangtraséene har vi gjennomført en sentralitetsanalyse som er en grov modellering av fordelingen av gangtrafikk i et område. Denne beskrives lenger nede.

Analyseområdet omfatter et svært funksjonsdelt område med hovedsakelig rene boligsoner og et konsentrert sentrumsområde som domineres av kjøpesenteret Oasen. Senterområdet har i dag stort sett utelukkende næringsformål og offentlig tjenesteyting, uten videre innslag av boliger. Dette søkes endret i gjeldende KPA, som krever et større innslag av boliger i sentrumsområder.

Avstandene innenfor planområdet er likevel relativt gode når det gjelder tilgang til funksjoner innenfor gangavstand, men områdets attraktivitet som «gåby» lider av en nesten fraværende tilrettelegging for gående ved inngangene til senterområdet. I planområdet for øvrig er det relativt gode til svært gode gangveger, særlig gjennom de mange grønndragene.

I sør og vest utgjør brede bilveier fysiske barrierer som må krysses inn til senteret. I nord og øst møtes gående av kjøpesenterets bakside, boss plass og parkeringsplass, der det til dels helt mangler egne gangareal.



Figur 5 - Senterområdet med kjøpesenteret Oasen.

Sentralitetsanalysen modellerer gangtrafikk

Byromsanalysen skal ta opp i seg visjonen om «Gåbyen», der det skal være gode koblinger og god tilgjengelighet mot kollektivknutepunkt og generelt internt i byområdet. Vi har derfor gjennomført en sentralitetsanalyse av gatenettet i analyseområdet,

en såkalt «betweenness»-analyse. Dette er en metode som er nært beslektet med Space Syntax-metodikken¹.

På bakgrunn av beregninger av korteste rute fra A til B gjennom gatenettet modellerer analysen hvilke gater som har potensiale til mest aktivitet og gjennomgangstrafikk. Analysen identifiserer altså hvilke gater som folk flest vil velge å bruke når de beveger seg i området, fordi de er en del av den raskeste ruten fra A til B. Vi velger i denne sammenhengen å modellere gangtrafikk².

Analysen tar utgangspunkt i strukturen på gatenettet og på fordeling av bygningsmassen i området. Her har vi gjennomført en grov analyse, som dessverre ikke fanger opp at ulike bygg har ulik tiltrekningskraft, eller at én gate er mer trivelig enn en annen. Analysen vil dermed ikke fullt ut kunne modellere trafikk mot kollektivterminalen, eller fullt ut vise tiltrekningskraften til kjøpesenteret. Dette er en svakhet med analyseresultatet, som man må være obs på når man tolker det. Regn med at verdiene særlig rundt Oasen og ved kollektivterminalen er kunstig lave pga dette.

Tolkning av analysen

Generelt kan man si at gatenetker med høy verdi bør prioriteres for tilrettelegging for gående og syklende. Det er også her man bør etablere gode møteplasser og hvor det eventuelt kan være hensiktsmessig å legge til rette for publikumsrettede virksomheter.

¹ <http://www.spacesyntax.net/>

² Betweenness-analysen beregner raskeste rute fra alle til alle steder i gatenettet. Deretter teller den opp hvor mange av disse rutene som krysser en gatenenke. Antallet ruter over gatenenken utgjør dermed gatens sentralitetsverdi. Analysen vektet også på bruksareal (BRA) i byggene

Utfordringen i analyseområdet i Fyllingsdalen er at gatenettet i stor grad fordeler gangtrafikken jevnt ut over, slik at det ikke er lett å peke ut koblinger som tydelige skiller seg ut som så viktige at de bør prioriteres fremfor andre. Dette betyr at de fleste gatene/veiene har generelt lav aktivitet, som dermed fører til mangel på kundegrunnlag for publikumsrettede tjenester. Dermed blir det vanskelig å fylle eventuelle aktive fasader langs rutene med innhold, som igjen kan bidra til byliv og sosial kontroll på kveldstid.

Ettersom så pass mange målpunkt er samlet i senterområdet ved Oasen er det viktig at koblingene inn hit er godt tilrettelagt for gangtrafikk, med trygg og attraktiv utforming.

Den viktige koblingen mellom Oasen og Spelhaugen

Hjalmar Brantings vei både sør for Oasen og mot vest til Spelhaugen får de høyeste verdiene for gangtrafikk i sentralitetsanalysen. Analysen legger til grunn en situasjon med tett utbygging på Spelhaugen.

Det meste av gangtrafikk fra boligområdene i sør må bevege seg langs og over denne bilveien for å komme til Oasen.

Særlig er aksene mot Spelhaugen sterkt trafikert i dag. Ved en større utbygging på Spelhaugen vil Hjalmar Brantings vei bli den viktigste

langs gatenettet. Det vil si at store bygg genererer mer trafikk enn små bygg.

Analyseresultatet her er basert på en søkeradius på 1000m. Det betyr at man kun inkluderer reiseruter på maks 1000m lengde. Dermed modellerer analysen først og fremst lokal gangtrafikk i nærområdet. Vi har kun inkludert veilenker som kan brukes av gående.

forbindelsen for alle trafikantgrupper fra utbyggingsområdet til Oasen.

Behov for offentlige koblinger gjennom senteret

Selv om det i dag er interne koblinger gjennom kjøpesenteret Oasen både i øst-vest og nord-sør akse, er disse ikke offentlige gater, og innebærer derfor visse begrensninger på bruk. Særlig gjelder det på tidspunkt hvor senteret er stengt.

Inngangene med situasjon rundt, særlig mot nord, er heller ikke optimalt utformet. Sentralitetsanalysen viser at særlig inngangen i nord potensielt sett er en sentral kobling for store deler av bebyggelsen nord i planområdet. Denne er imidlertid lokalisert i et område som ikke er tilrettelagt for gående, og som særlig på kveldstid oppleves som utrygt.

Veiene som leder til inngangen i nord er heller ikke alltid like tilrettelagt for gående. Nebbestølen, som har høyest sentralitetsverdi av koblingene fra nord, er imidlertid i stor grad en bilgate med mye gateparkering, og er derfor mindre attraktiv som gangakse. Nedre Krohnegården er i større grad en gang- og sykkelvei, men leder rett mot kjøpesenterets renovasjonsområde og gående her blir tvunget langs lukkede fasader på kjøreareal til inngangene i nord eller øst.

Her ligger derfor et stort potensiale for å forbedre opplevelsen av å bevege seg til fots eller på sykkel i Fyllingsdalen.

Blågrønne målpunkt og møteplasser for ungdom

Det er store grøntdrag, mange lekeplasser og mye skog og nærturterreng i planområdet. Dette er svært positivt. Det mangler

imidlertid offentlige møteplasser for større barn, ungdom og voksne, som ikke er i et kjøpesenter, og som ikke blir avsperrret på kveldstid.

Denne type møteplass bør helst ligge slik til at det naturlig oppstår en viss form for sosial kontroll ved at det skjer annen aktivitet i nærheten. Det vil derfor være bra om det kan legges til rette for møteplasser for ungdom på eller i umiddelbar nærhet av det sentrale byrommet ved bybanestoppet.

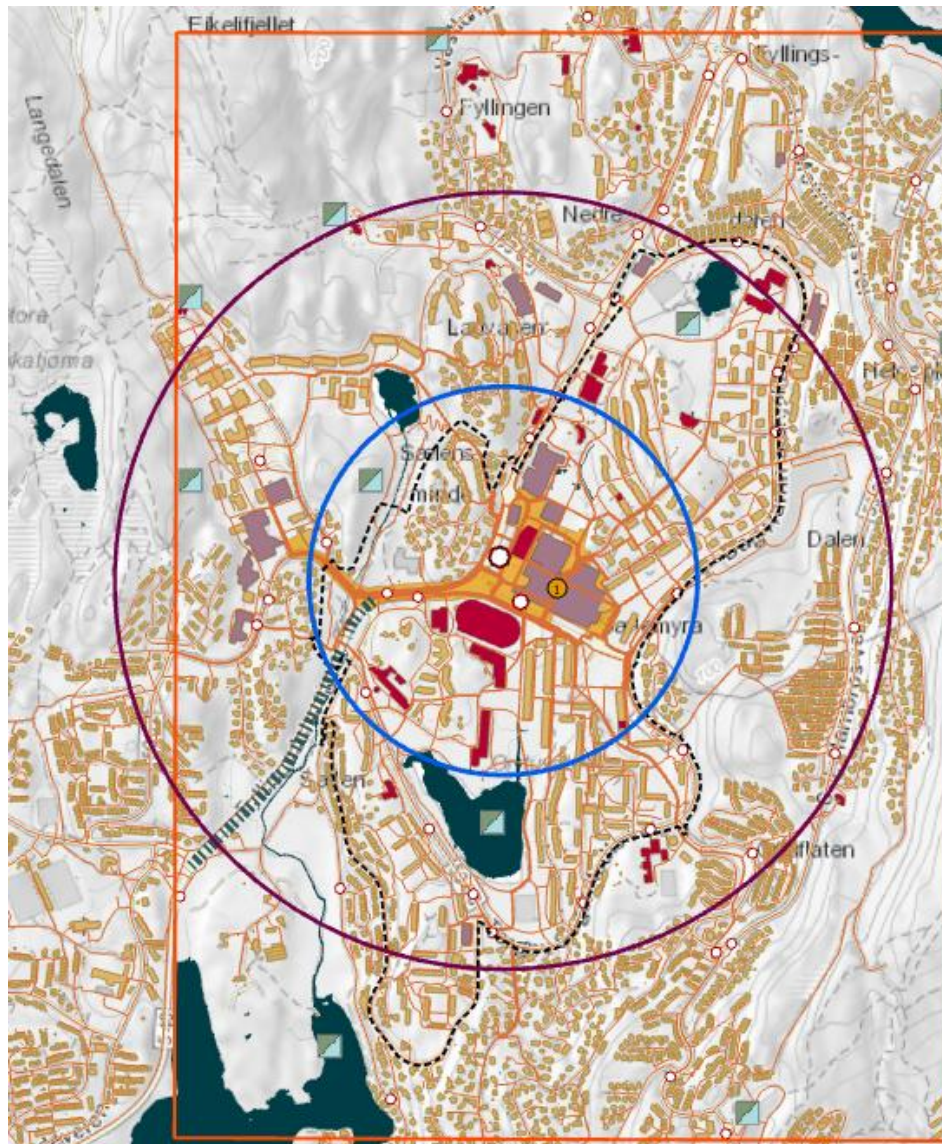
Grøntdragene mangler en tydelig forbindelse gjennom senterområdet ved Oasen.

Gangnettet for øvrig i analyseområdet

Som nevnt tidligere er det gode gangforbindelser i planområdet for øvrig med unntak av området i umiddelbar nærhet til Oasen kjøpesenter, som er svært bilfokusert. Dette gjelder også stort sett i analyseområdet for øvrig, der det flere steder er gode gang- og sykkelveier i egen grøntdrag adskilt fra bilveiene.

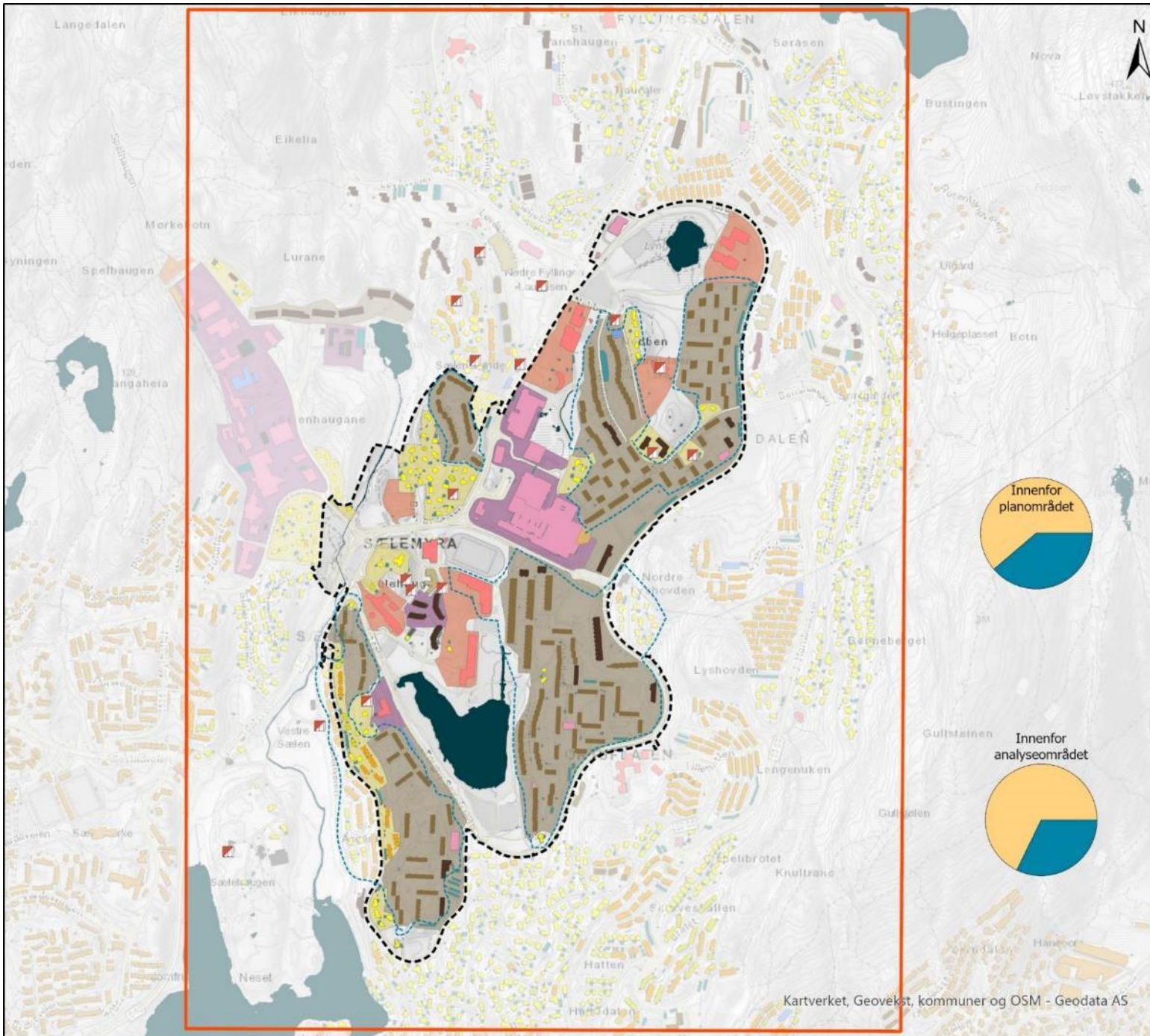
Utenfor planområdet blir likevel avstandene til Oasen så pass lange at de går ut over det som regnes som akseptable gangavstander. Dermed vil andelen gående nødvendigvis også lide under konkurransefortrinnet til bilen. Terrengstigning er også en faktor som påvirker negativt.

Avstandene er ideelle for syklende, særlig om man tenker på elsykkel som er mindre påvirket av terrengstigningen. Det kan derfor være fordelaktig å kartlegge hva som kan forbedres av forholdene for sykling i analyseområdet, og særlig sikre at det er gode sykkel fasiliteter ved Oasen og kollektivterminalen.



Figur 6 - Avstander i luftlinje fra lokalsenteret. Blå sirkel 500m, lilla 1000m.

Stedsanalyse for områderegulering Fyllingsdalen



Kart 4: Bebyggelse

Verneverdige og fredede kulturminner

- Mur, kai, spor, enkel obj
- Strukturprinsipp borettslag

Bygningstyper

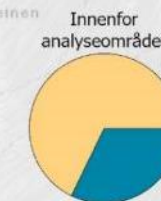
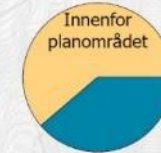
- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Store boligbygg 2-4 etg
- Store boligbygg >5. etg
- Bofellesskap
- Hytter
- Industri og lager
- Kontor og forretning
- Samferdsel og kommunikasjon
- Helse
- Kultur og skoler
- Annet

Homogene områder

- Enebolig og rekkehus
- Åpen blokkbebyggelse
- Mellomhøg åpen bebyggelse
- Næringsareal
- Analyseområde
- Plangrense

Arealfordeling bygningsmasse

- Bolig
- Næring/Annet



Oppdrags-ID: 536894

Dato: 29.04.2020

Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS

KART 4: BEBYGGELSE

Dagens bebyggelse i Fyllingsdalen er et resultat av bydelens utvikling fra jordbruksbygd til drabantby. I etterkrigstiden da boligbehovet var stort, ble Fyllingsdalen planlagt og utviklet etter datidens drabantbyidealer. Det ble laget en generalplan for utvikling av Fyllingsdalen, og dyrket mark ble omgjort til store boligområder med tilhørende grøntareal, skoler, kjøpesenter og infrastruktur. Med Oasen bydelssenter som det geografiske midtpunktet var målet å etablere flest mulig boliger innenfor gåavstand til senteret. Bebyggelsen ble dominert av lavblokker med spredte enklaver med eneboliger og rekkehus. Det er også offentlige servicefunksjoner som skoler, barnehager og kirke innenfor planområdet.

Fyllingsdalen har til sammen 15 borettslag med blokkbebyggelse. Det som er typisk for alle borettslagene er at plasseringen av bebyggelsen er nøye planlagt, det er tydelig at tilgang på sol og grøntområder har vært et overordnet prinsipp i utbyggingen. Det er lagt til rette for møteplasser i form av tilgang til lekeområder og grønne områder og nærhet til friluftsområder. Borettslagene er forholdsvis homogene i uttrykket da de ble bygget ut i samme periode, og med mange de samme arkitektene. Det dominerende trekket er lavblokker på 4- 5 etasjer, men det er også innslag av høyhus på opptil 13-14 etasjer. Både innenfor analyseområdet og i fokusområdet rundt Oasen er lamellbebyggelse den mest framtrepende bebyggelsesstrukturen.

Innimellom blokkbebyggelsen er det også små enklaver av eneboliger innenfor analyseområdet. Disse gjør til at det skaper en variasjon som «demmer» opp mot den ellers dominerende lavblokkbebyggelsen.

Generelt kan man si at Fyllingsdalen har en klar fordeling av boligtyper, og med en tydelig plassering i landskapet. Dalbunnen

domineres av større boligbygg, med høy- og lavblokker i ulike strukturer. Disse har store felles uteområder og anlegg for parkering.

På de høyereliggende kollene og dalsidene ned mot dalbunnen finnes i stor grad småhus og rekkehus. Disse er gjerne organisert i ulike enhetlige boligområder, og plassert lavt i terreng med høyereliggende kolletopper og åsrygger som nærområder.

En- og tomannsboliger ligger øverst i dalsidene, der terrenget begrenser utbyggingen til en- eller tosidig utnyttelse av langsgående veier. Både småhus/ rekkehus og en/ tomannsboliger har en mer finmasket struktur av private hager og garasjer/ parkeringsløsninger.

Fyllingsdalen har en grønn identitet som det er viktig å bevare og bygge videre på. Det er potensial for fortetting, både innenfor borettslagene og i senterområdet, men det må skje på en måte som ivaretar Fyllingsdalens særpreg og stedsidentitet som «den grønne dalen». Plasseringen av bebyggelsen ved utbygging på 60-tallet var bevisst med tanke på å skape møteplasser og gode solforhold, legge til rette for koblinger til grønt og til viktige målpunkt. Dette må en ta med seg ved videre ved fortetting.

Det går mange koblinger og gangforbindelser fra omgivelsene til Oasen senter som knutepunkt. Disse koblingene/ gangaksene understrekes allerede av langsgående lamellbebyggelse. Ny bebyggelse bør fortsatt bygge oppunder viktige gangakser og viktige siktlinjer, legge til rette for et finmasket gangnett og ikke stenge for nye naturlige gangforbindelser.



Figur 7 Bebyggelsesstruktur i sentrum med kjøpesenteret Oasen.

Det er også viktig at Oasen senter utvikles på en måte som gjør at det henvender seg mer til omgivelsene, med attraktive, varierte fasader og gode inngangssituasjoner til senteret. Ved fortetting bør man søke å skape en rytme i fasader og volum som gir en variasjon i ganghastighet. Dette gjelder generelt for fortetting i området, ikke bare for kjøpesenterområdet. Oasen senter har per i dag stor grad av lukkede fasader med horisontale vindusfelt. Denne horisontaliteten oppleves til dels som monoton, og bør brytes opp ved et mer variert fasadeuttrykk og større grad av åpenhet.

Fortetting med boliger på Oasen kjøpesenter må ta hensyn til lokalklimatiske forhold og legge til rette for gode uterom med gode sol- og vindforhold, både på bakkeplan og på eventuelle takhager.



Eksisterende fasade mot vest på Oasen kjøpesenter framstår som lukket.

Eksempler på kjøpesentre med variasjon i rytme, romforløp og fasade.

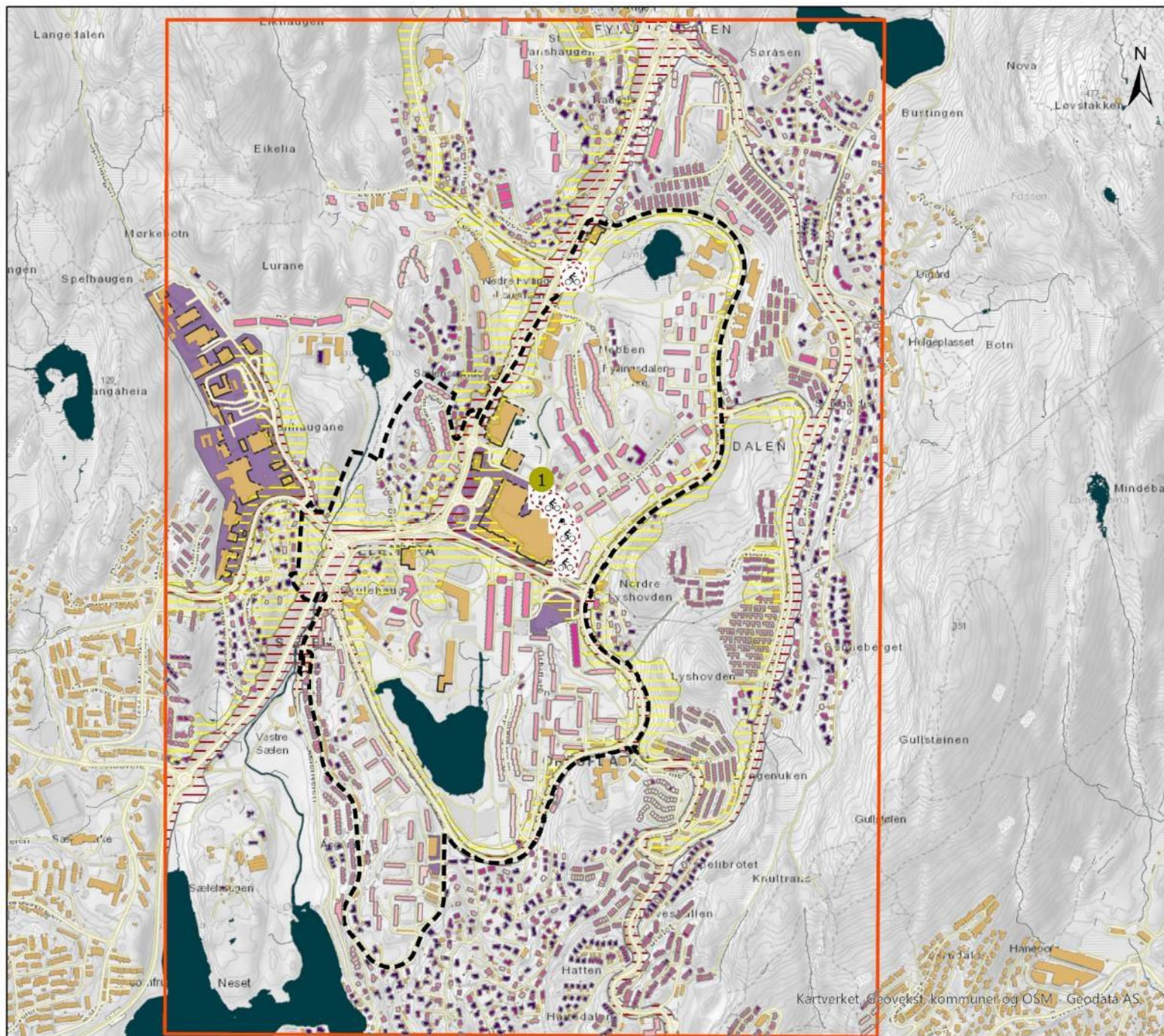


K11 Art Mall Shanghai/
Kokaistudios (kilde:
archdaily.com)



Parc central/ Benoy (kilde: archdaily.com)

Stedsanalyse for områderegulering Fyllingsdalen



Kart 5: Bo- og bymiljøutfordringer

- Anayseområde
- Plangrense_2020
- Utfordring_syklende
- Utfordring_gående
- Mindre_attraktive_byrom
- Samlingspunkt personer med rusutfordringer

Fasader

- Lukket
- Semi åpent

Hensynssone KPA18

- Rød støysone
- Gul støysone

Boenhetsstørrelse

- små boenheter
- store boenheter



Oppdrags-ID: 536894

Dato: 29.04.2020

Kartverket, Geovekst kommuner og OSM | Geodata AS

KART 5: BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

Planområdet dekker to levekårssoner i levekårsrapporten for Bergen (2016), sone 42 Nordre Fyllingsdalen og sone 43 Søndre Fyllingsdalen. Analyseområdet inkluderer også levekårssone 41 Øvre Fyllingsdalen. Noen av resultatene fra levekårsrapporten viser blant annet at Søndre Fyllingsdalen ligger over snittet i andelen unge arbeidsledige, unge uføretrygdede, andel barn med barnevernstiltak og foreldre som røyker tett fulgt av Nordre Fyllingsdalen. Øvre Fyllingsdalen har generelt bedre levekårsindeks.

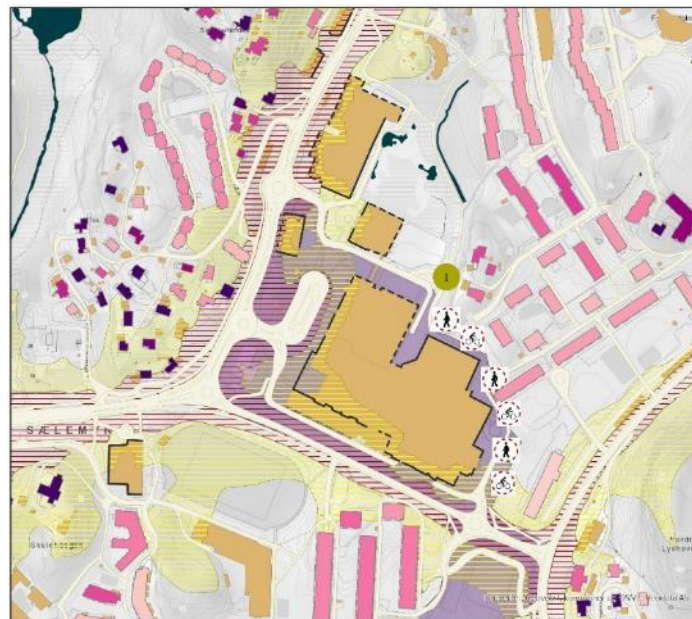
I henhold til levekårsrapporten er det en hovedvekt av blokkbebyggelse i både nordre og søndre Fyllingsdalen, mens eneboliger dominerer i Øvre Fyllingsdalen. Analysen av gjennomsnittlig størrelse per boenhet viser at de minste boenhetene i hovedsak ligger i områdene rundt Oasen senter, mens boenheten gradvis blir større lengre unna. Sett i sammenheng med analysen av bebyggelse i kart 4 sammenfaller dette med hvor blokkbebyggelsen, rekkehusene og eneboligene ligger.

Analysen viser at det er brudd i framkommelighet for gående og syklende ved Oasen senter og ved Rema 1000 i Fyllingsdalveien. Med brudd menes at fortau opphører og myke trafikanter henvises til veibanen. Særlig området ved Oasen senter, som er gitt formål sentrumsområde og bydelsenter i KPA18, er det viktig å sørge for at gangveiene er attraktive og effektive for å bygge opp under visjonen om gåbyen.

Analysen viser at flere av bygningene ved Oasen-området har semi-åpne eller lukkede fasader. Det samme gjelder for Spelhaugen. Begge områdene tilbyr mange målpunkt med aktivitet hele døgnet og fasader i sentrale områder bør være åpne for økt opplevelse av

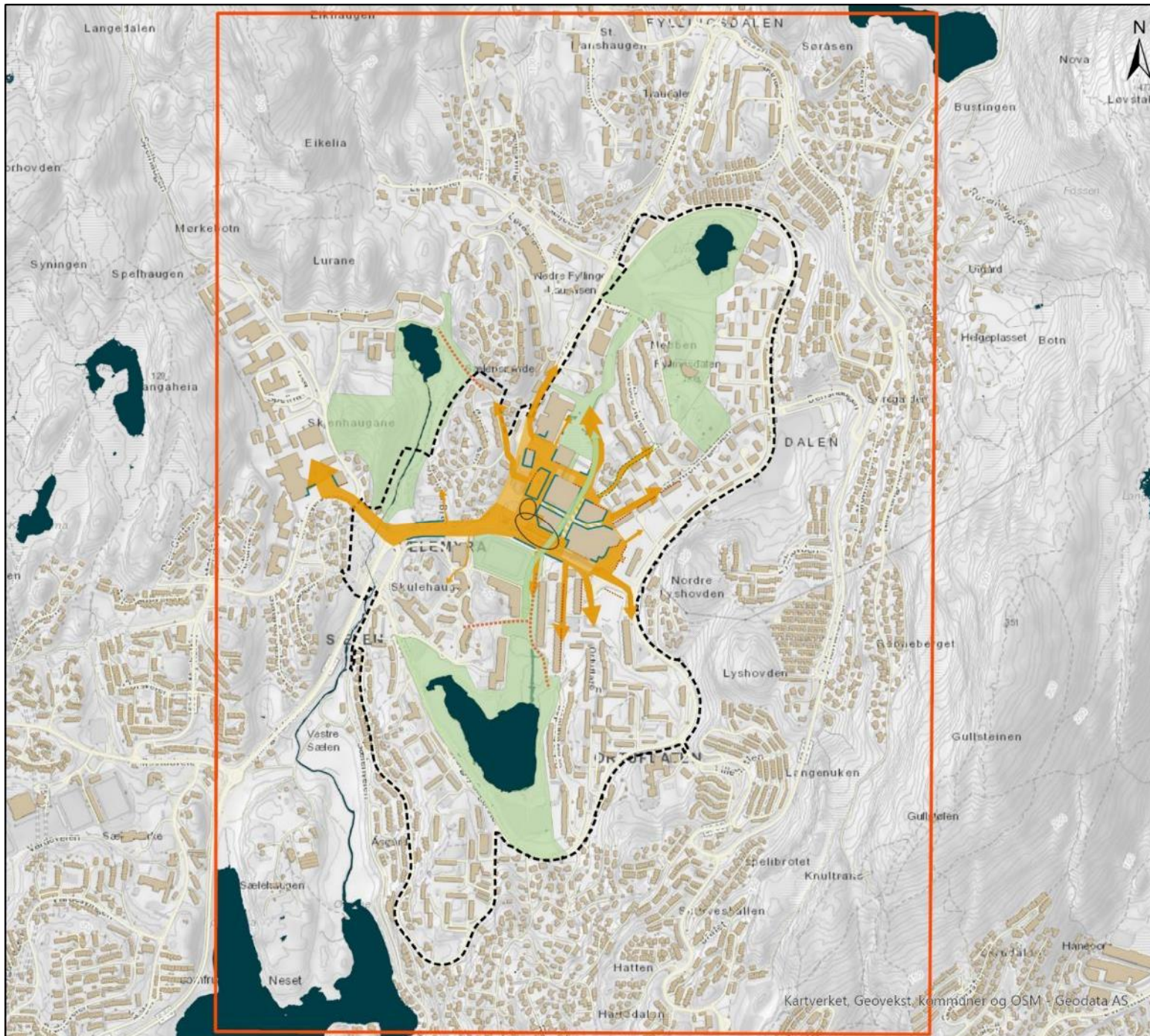
trygghet. Utforming som forsterker den sosiale kontrollen er særlig viktig med tanke på punktet rett nord for Oasen senter som er samlingssted for personer med rusutfordringer og som tidvis oppleves utrygt. Det medfører også en del forsøpling.

Områdene rundt Oasen senter og Spelhaugen er typiske næringsområder og defineres som mindre attraktive byrom. Med mindre attraktive byrom menes steder som har mangler i omgivelsene i form av utilstrekkelige oppholdssteder og tilgjengelige lekeplasser, overvekt av areal til motorisert kjøretøy, parkeringsareal, støyutfordringer mm. Folke Bernadottes vei og Hjalmar Brantings vei er to sentrale hovedveier gjennom Fyllingsdalen og begge ligger i gul- og rød støysone fra vei. Særlig er uteområdene sør og vest for Oasen senter utsatt for støyforurensning, men det er også fasadene med best solforhold.



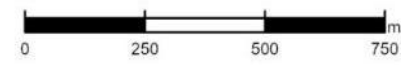
Figur 8: Utfordringer ved Oasen senter

Stedsanalyse for områderegulering Fyllingsdalen



Kart 6: Anbefalingskart

-  Særlig viktig byrom
-  Viktige byrom
-  Overdekket byrom
-  Aktive fasader
-  Viktig fasade
-  Nye gangforbindelser
-  Behov for utbedring for gående
-  Viktige blågrønne byrom
-  Plangrense
-  Anayseområde



Oppdrags-ID: 536894

Dato: 29.04.2020 

Kartverket, Geovekst, Kommuner og OSM - Geodata AS

KART 6: ANBEFALING

Stedsanalysen avdekker at mye av utfordringene som finnes i planområdet vil bli bedre med et fokus på utforming av senterområdet med Oasen kjøpesenter og tilkomsten hit.

Ettersom Oasen kjøpesenter i stor grad fyller hele det som ellers ville vært et lokalsentrum, er det også slik at stort sett alle byrommene rundt kjøpesenteret må karakteriseres som viktige byrom. Dette gjelder også selv om de er sterkt trafikkerte.

Koblinger til omkringliggende omland går i alle retninger, og de fleste av disse er i stor grad viktige å utforme med høy kvalitet for å bedre Fyllingsdalens forutsetninger som gåby. Det er viktig å sikre gode gangakser gjennom senteret, særlig nord- sør koblingen, gode gangforbindelser rundt senteret og skape attraktive og gode inngangssituasjoner til senteret.

Likevel har vi prøvd oss på en prioritering av byrommene. Særlig vil det være viktig med fokus på de som er direkte knyttet opp mot en inngang til kjøpesenteret.

Hovedplassen

Det viktigste byrommet er markert med svarte sirkler i kartet. Dette vil være det mest sentrale byrommet i Fyllingsdalen, som kobler kjøpesenter, bybanestopp, kollektivterminal og nytt kulturhus. Det er dette byrommet som i stor grad vil være identitetsskapende for Fyllingsdalen, og må sikres så høy kvalitet som mulig.

Dette gjelder både med tanke på kvalitet på tilstøtende fasader og programmering av disse, dekke og utforming av plassen, men også med tanke på sol- og vindforhold. Det må derfor søkes å unngå

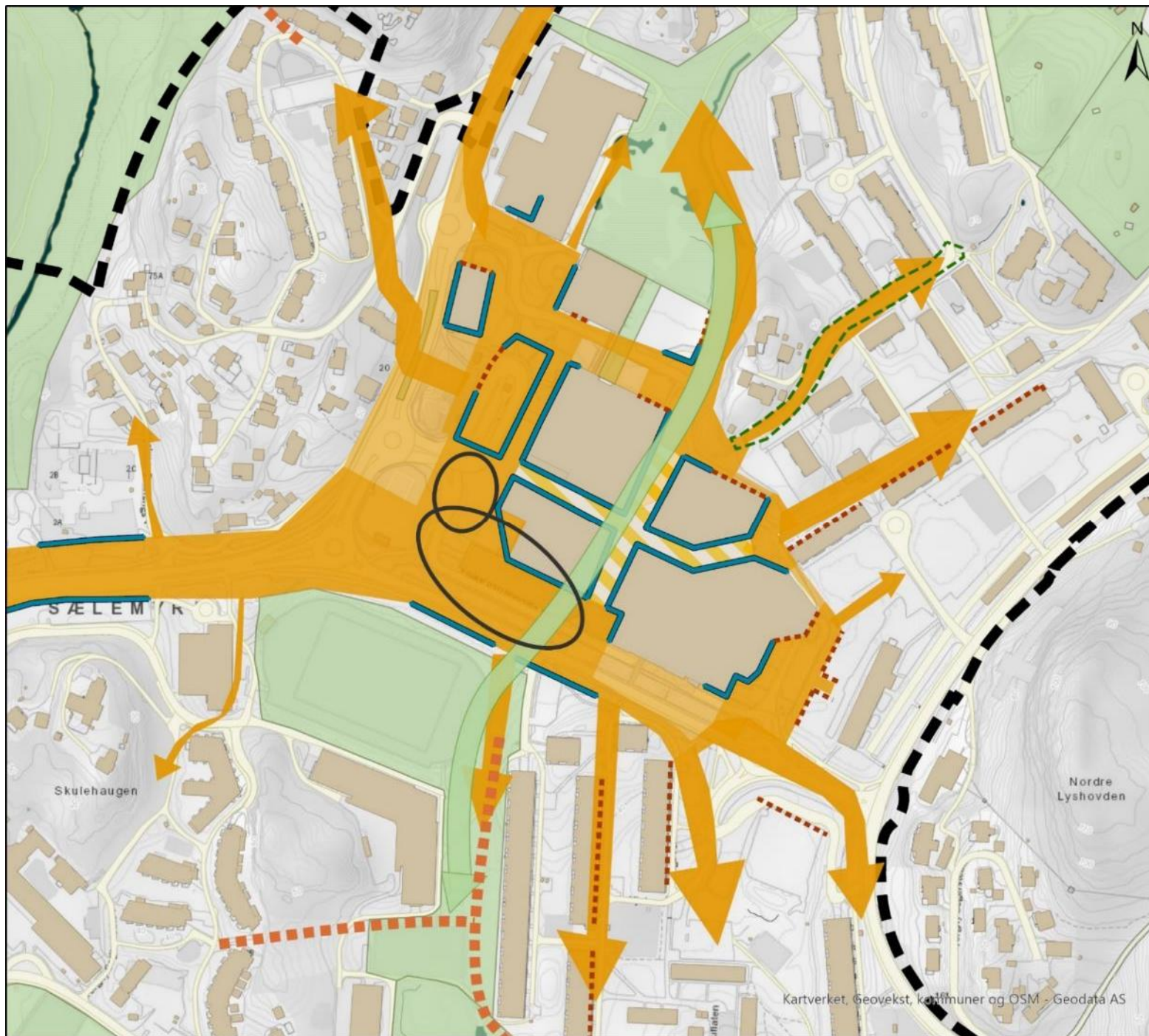
høyhus i umiddelbar nærhet til plassen, dersom dette negativt påvirker de lokalklimatiske forholdene her. Viser analyser at dette er tilfelle, bør eventuelle høyere bygningselement søkes å trekkes nordover eller østover vekk fra plassen. Særlig bør det for sør-vestre hjørne av kjøpesentere legges vekt på å unngå vindturbulens. utformingen av fasaden i de nedre etasjene er hensynet til aktivitet og «den menneskelige skala» viktig for å skape en attraktiv plass som lokalbefolkningen vil ønske å oppholde seg på. Her kan typisk storskala kjøpesenterarkitektur uten varierte fasader fungere negativt i så måte.

Ettersom dette byrommet blir svært bredt med kollektivterminal, bybanespor og kjøreveier, bør tiltak vurderes som «slutter» plassen mot sør og vest. Bebyggelse sør for Hjalmar Brantings vei kan hjelpe med dette, dog med gløtt mot idrettsplass og grønnstruktur. Beplantning med trær på søndre og vestre side av plassen vil også bidra til å slutte plassen. Alléen i Hjalmar Brantings vei er viktig å bevare i så måte. Tiltak som skjermer plassen mot støy fra busstrafikken på kollektivterminalen er også viktig i utformingen av plassen. Her kan igjen beplantning med allé være en god løsning.

Ettersom plassen strekker seg rundt hjørnet av kjøpesenteret vil det være mulig å programmere den ulikt som en «plass-rekkefølge» med ulikt innhold, der noen soner er roligere og noen mer aktive. De ulike solforholdene bør søkes utnyttet optimalt.

Stedsanalyse for områderegulering Fyllingsdalen

**Kart 6: Anbefalingskart
Fokus Oasen**



- Særlig viktig byrom
- Viktige byrom
- ▨ Overdekket byrom
- Aktive fasader
- - - Viktig fasade
- Nye gangforbindelser
- - - Behov for utbedring for gående
- Viktige blågrønne byrom
- Plangrense

0 50 100 150 m

Oppdrags-ID: 536894

Dato: 29.04.2020 asplan viak

Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS

Nordsiden av Oasen

Nordsiden er en utfordring. En utrygg bakside i dag som i praksis er nærmeste inngang til senteret for halvparten av Fyllingsdalens befolkning.

For å bedre forholdene vil det være nødvendig med tiltak for å øke attraktiviteten og aktiviteten på nordsiden. Dette kan inkludere aktive fasader som øker den sosiale kontrollen i området.

Det er imidlertid en utfordring å sikre nok kundegrunnlag til eventuelle publikumsrettede virksomheter på nordsiden, i hvert fall før folketallet i området økes markant.

Et alternativ for å få aktivisert nordsiden av Oasen er å etablere boliger her. Slik kan en sikre lys i vinduene og bidra til at området oppleves som tryggere. Boliger i første etasje kan være aktuelt, men da anbefales det høyt fundament (ca. 1 m) slik at innsyn til leilighetene begrenses. En bør unngå at fundamentet blir for høyt, slik at det igjen skaper en lukket fasade. En grønn kantsone mot det offentlige arealet vil være positivt, både for å redusere innsyn og for å øke attraktiviteten i byrommet.

Boliger kan her søkes løst delvis oppå eksisterende bygning, delvis som tilbygg mot nord. Her stiger terrenget opp mot parkeringsplassen til Sælensminde borettslag. Ved planering av terrenget kan parkeringsbehovet løses under bakken med mulighet for å bygge boliger, der første etasje henvender seg til terrengnivået dagens parkeringsplass ligger på.

Alternativt vil det være positivt for hele området om dagens parkering kan flyttes til utkanten av borettslagets område, optimalt sett ved Dag Hammarskjölds vei.

Som påpekt i anbefalingskartet er det en utfordring at det er høy grad av gateparkering i gaten Nebbestølen som leder inn mot nevnte parkeringsplass. Det er altså mye biltrafikk som kjører gjennom hele boligområdet for å parkere. Dette skaper dårlige rammer for gående og syklende til Oasen, og er også problematisk med tanke på barns lek og ferdsel i området. Et forbud mot gateparkering i denne gaten bør vurderes, men da må det finnes alternativer for å løse parkeringsbehovet i området.

En løsning kan være å flytte parkeringen til utkanten av borettslagets område, slik at så mye av nabolaget blir bilfritt. Kjøring til boligene må tillates, men parkering bør skje i utkanten av området.

Sælensminde er blant borettslagene med best forutsetninger for fortetting, som nærmeste borettslag til Oasen, og med store åpne arealer mot Dag Hammarskjölds vei med god plass til fortetting med nye boliger. Her bør det undersøkes om parkering kan løses under bakken for store deler av borettslaget.

Borettslaget vil nyte godt av om byrommene, og Oasens nordside får betraktelig høyere attraktivitet enn i dag. En opparbeiding av disse uterommene må derfor sikre herlighetsverdier for de omkringliggende nabolagene, særlig gjelder dette fasader med høy visuell kvalitet, gode koblinger mot de foreslåtte grønne aksene på taket av senteret og generelt trivelige oppholdsareal.

Hjalmar Brantingsvei mot Spelhaugen

Som nevnt i kapittelet om kommunikasjon og målpunkt vil Hjalmar Brantingsvei være viktigste akse mellom Oasen og det store utbyggingsområdet på Spelhaugen. Dette vil derfor være et viktig punkt som påvirker opplevelsen av Fyllingsdalen som gåby.

Man må forvente at det i framtiden også vil være mye biltrafikk i denne gaten. Derfor er det ekstra viktig at gaten blir utformet med hovedfokus på gode forhold for gående med brede fortau, vegetasjon, lav fartsgrense og særlig god utforming av fasader og kantsoner for tilstøtende bebyggelse. Særlig er det viktig å sikre høy kvalitet på utforming av de nedre etasjene med tanke på balansen mellom åpenhet og innsyn, innslag av publikumsrettet virksomhet, vertikal variasjon i fasadene og en variasjon som skaper opplevelsesverdier rettet inn på ganghastighet.

Østsiden av Oasen

Per i dag er østsiden av Oasen et nedprioritert byrom med uoversiktlige forhold for fotgjengere og bilparkering. Ved flytting av bilparkering inn under Oasen kjøpesenter er det potensial for en opprusting av dette byrommet, gjerne i samspill med en eventuell fortetting av Sælemyr borettslag. Det er viktig å sikre et godt byrom mellom borettslaget og kjøpesenteret. Ettersom østsiden heller ikke i framtiden vil ha like mye gangtrafikk som vest- og sørsiden av senteret er det viktig å utvikle området med god sosial kontroll slik at det føles trygt å ferdes her.