









EN TIL EN
ARKIT
EKTER

STEDSANALYSE

WERGELANDBAKKEN

DATO: 09.04.2019
REVIDERT DATO: 21.06.2023

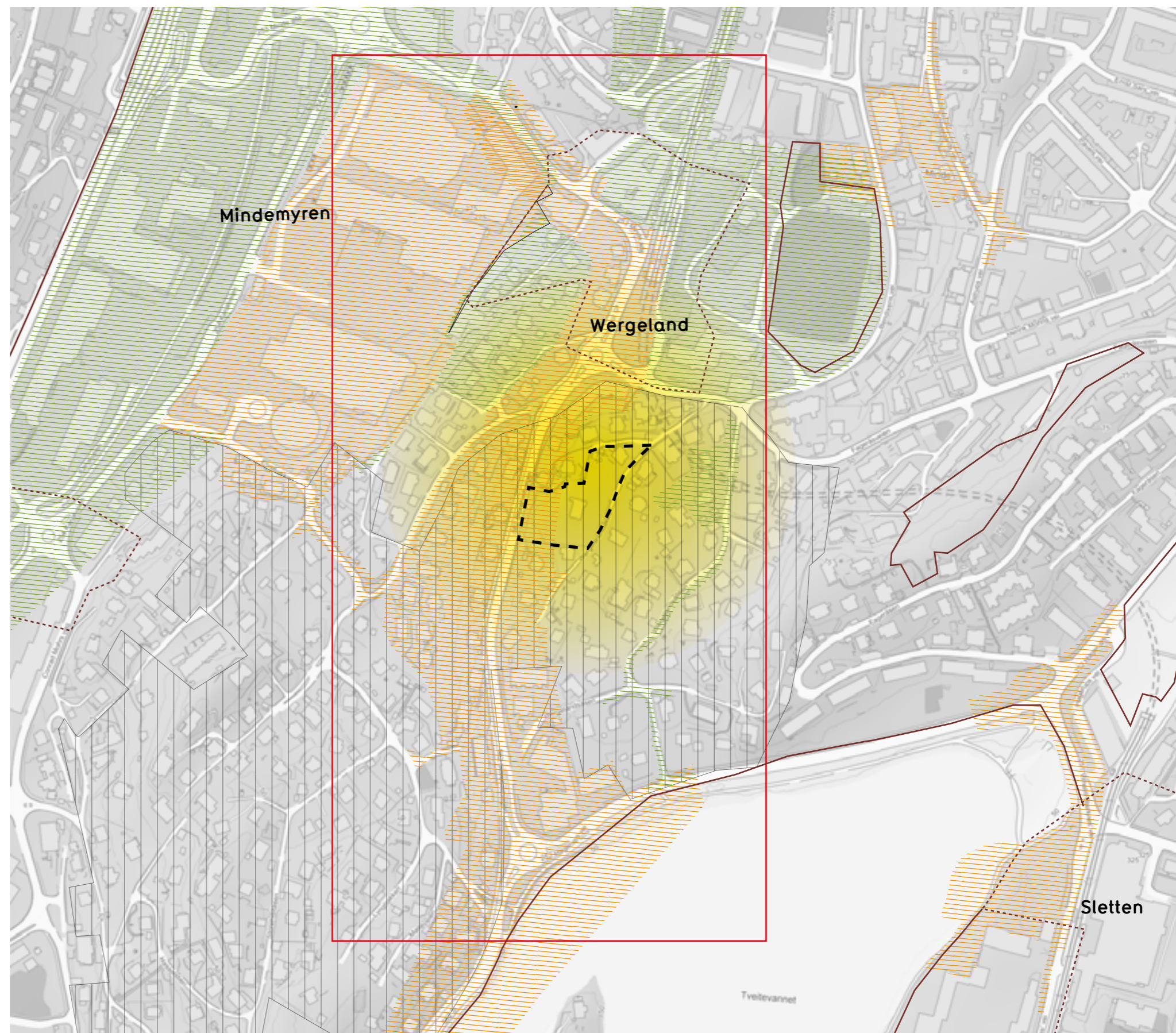
-  Planområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Sentrumskjerne (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)
-  Pågående planer
-  Nyere vedtatte planer
-  Hensynssone kulturmiljø

Planområdet ligger i areal avsatt til byfortettingssone i KPA 2018, like sør for Wergeland bybanestopp og senterområde.

Planområdet er regulert i eldre reguleringsplaner. Det er nylig vedtatt to områdeplaner i nærheten av planområdet, for Wergeland senterområde og Mindemyren. Disse legger til rette for fortetting og transformasjon. Nyere detaljreguleringer legger også til rette for fortetting rundt planområdet.

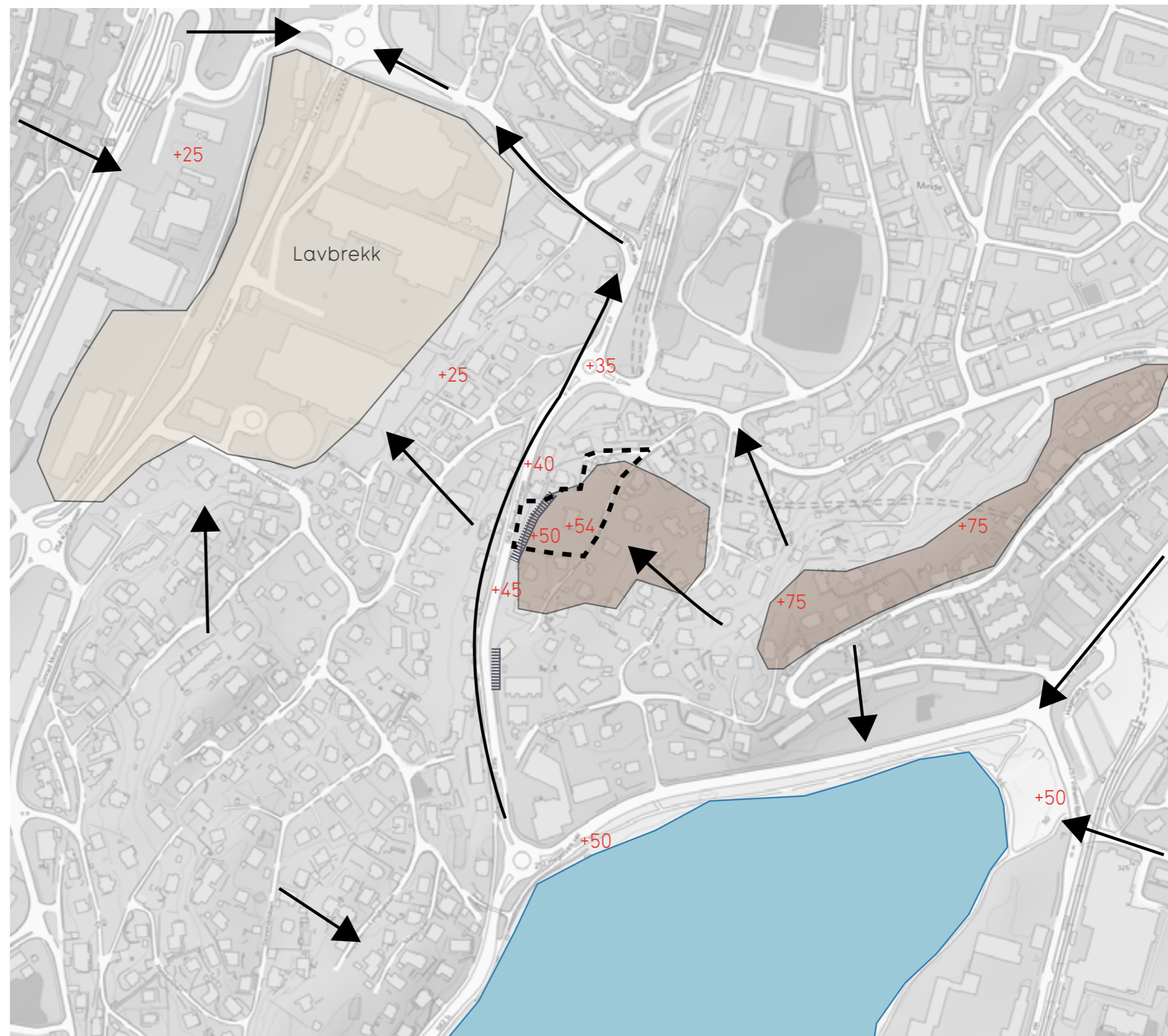
Deler av planområdet inngår i pågående planarbeid for sykkelveg langs Storetveitveien. Det er behov for samordning av planene.

Planområdet inngår i hensynssone kulturmiljø i ny KPA.



KART 2: LANDSKAP OG HISTORIE

- Kotelinjer +35 Kotehøyde
- Fallretning
- Viktig lokalt høydedrag
- Viktig lokalt landskapsrom
- ▄▄▄▄▄▄ Sterkt fallende terreng eller skrent
- Vassdrag, elv, kanal, innsjø
- ⋯⋯⋯ Planområdet



Planområdet ligger på et høydedrag i et etablert boligområde som danner Wergelandsåsen. Det er ikke registrert tydelige utsiktpunkt eller viktige siktlinjer.

KART 3: KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT




-  Gangforbindelser
-  Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg m.m.), eksisterende og vedtatte
-  Bybaneholdeplass
-  Kollektivholdeplass
-  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
-  Publikumsrettet virksomhet / stor arbeidsplass (restaurant, cafe, service, hotell, kontor m.m.), eksisterende og fremtidig.
-  Mulig ny boligbebyggelse utenfor planområdet
-  Viktige parker og grøntområder
-  1 Idrettsbane
-  2 Viktig rekreasjonsområde
-  Fysisk barriere for ferdsel (sterkt trafikkert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, m.m.)
-  Planområdet

Planområdet ligger like sør for bybanestoppet og senterområdet Wergeland. Dette blir et viktig målpunkt for beboere i planområdet, med daglivarebutikk, restauranter, treningssenter, barnehage og idrettsbane. Tveitevannet og Sletten senter, med tilgrensende fritidstilbud lenger sør, samt Mindemyren som er under transformasjon og foretting, vil også være viktige målpunkt for planområdet.

Planområdet har tilkomst via Wergelandsbakken, med rask forbindelse til Wergeland. Utover dette er det ikke registrert noen fysiske forbindelser til planområdet. Eksisterende eiendomsstrukturer, topografi og Storetveitveien virker som barrierer for mange trafikanter.



KART 4: BEBYGGELSE

- 1** Delområder ut i fra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende elementer i strøkskarakteren
-  Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø
-  Balanse mellom bolig og næring
-  Planområdet

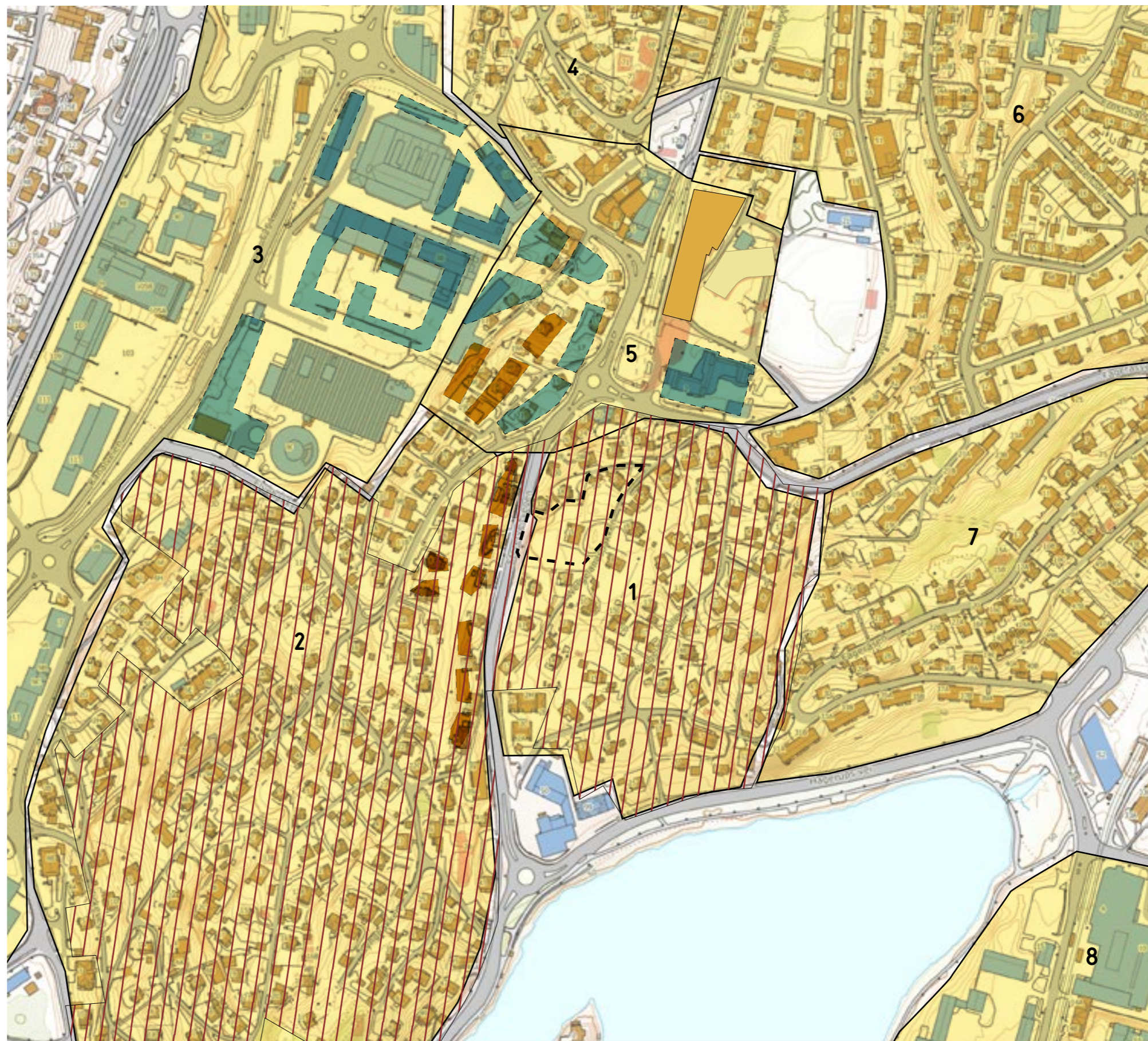
DELOMRÅDER

- | | |
|---|--|
| 1 Wergelandsåsen
Villaområde fra 1900 til 1924 | 5 Wergeland senterområde
Regulert til fortetting i områdeplan |
| 2 Storetveitåsen
Villaområde fra 1900 til 1924 | 6 Inndalsveien/Fridalen
Boligområde fra mellom- og etterkrigstiden |
| 3 Mindemyren
Regulert til fortetting i områdeplan | 7 Fageråsen
Boligområde fra etterkrigstiden |
| 4 Finnbergåsen
Variert småhusbebyggelse fra perioden fram mot 1930, samt rekkehus og flermannsboliger | 8 Sletten senterområde |






Bebyggelsen på Wergelandsåsen er relativt intakt i forhold til opprinnelig utbygging 1900- 1930. Området fremstår som et homogent område med private villaer og hager. Bebyggelsen er frittliggende og forholder seg til landskap og opprinnelig infrastruktur. En del teiger og villaeiendommer er i.f.m. etableringen av bybanen slått sammen og (planlagt) fortettet i henhold til føringer for bydelen, med mer sammenhengende bebyggelse som leilighetsbygg eller rekkehus.

Vest for planområdet er det igangsatt/ under utarbeidelse omfattende planer for fortetting og transformasjon, et resultat av den overordnede transformasjonsprosess i forbindelse med områdeplanene for Wergeland og Mindemyren. Langs Storetveitveien legges det opp til en sammenhengende bebyggelsesstruktur bestående av blokker, mens nærmere rundt bybanestoppene på Wergeland og Mindemyren legges det opp til ulike variasjoner av tett og høy bebyggelse som blokker, lamell og bygårder. Nord for planområdet ligger Wergeland bydelscenter, med høye leilighetsblokker og større næringsbygg

Sydvest for planområdet er bebyggelsen igjen relativt intakt i forhold til opprinnelig utbygging.



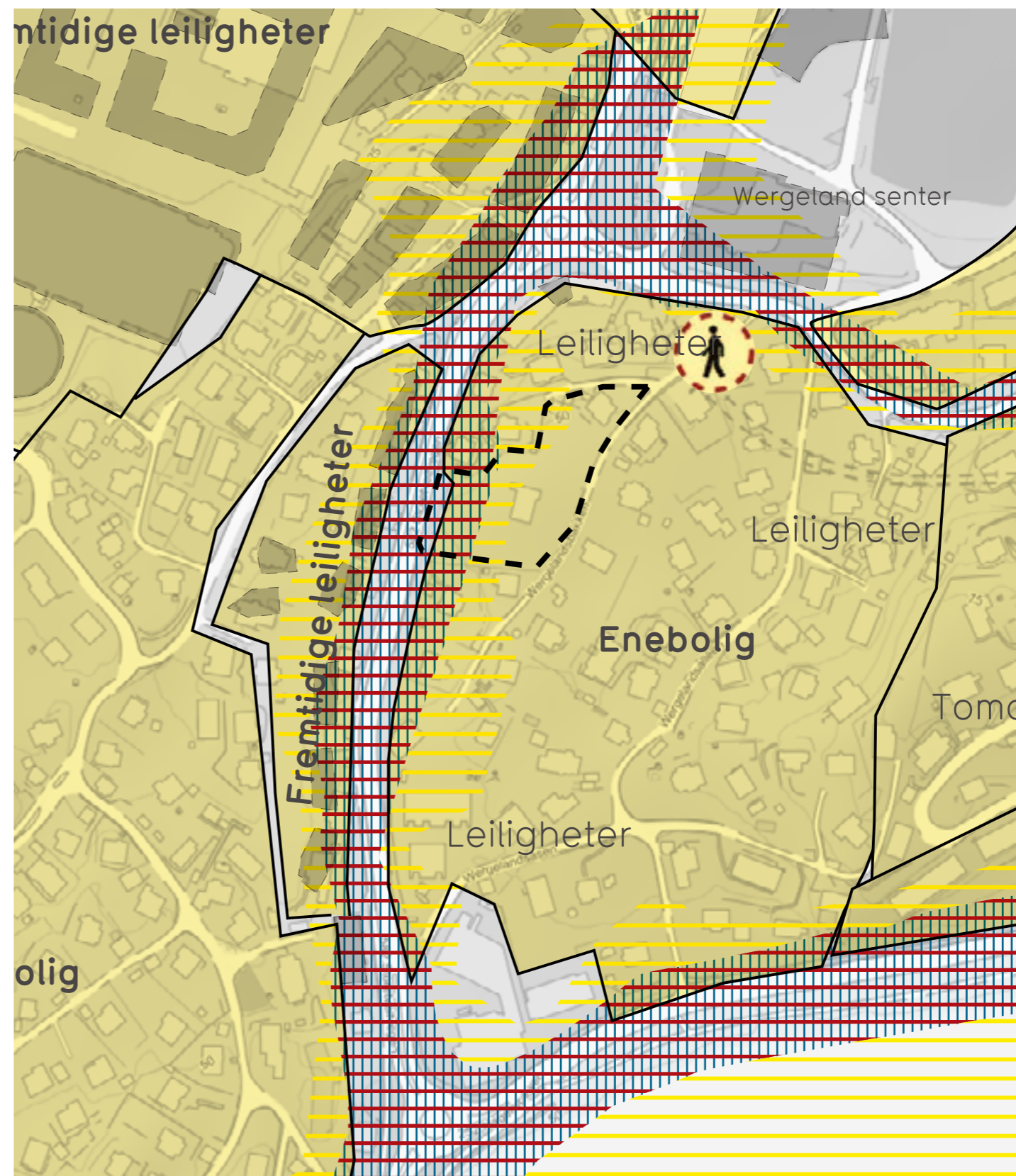
KART 5: BO- OG MILJØUTFORDRINGER

-  Boligtyper
-  Trafikal utfordring for gående/syklister
-  Støysituasjon, rød og gul sone
-  Fare for dårlig luftkvalitet
-  Planområdet








Planområdet er berørt av rød- og gul støysone for veistøy langs Storetveitveien. Med rød støysone er det også fare for dårlig luftkvalitet.

Wergelandsbakken er i dag smal og går bratt opp fra krysset mot Fageråsveien.

Analyseområdet har relativt bred variasjon i boligtilbudet. Det er en stor andel eneboliger og (planlagte) leiligheter i området, men mindre andel mellomstore familieboliger, som f.eks. rekkehus.



KART 6: ANBEFALING

-  Gangforbindelser, eksisterende og nye
-  Prinsipper for bebyggelsens organisering
-  Bygninger som kan ha bevaringsverdi
-  Mulig fremtidig bebyggelse utenfor planområdet
-  Bebyggelse som rives
-  Prinsipper for plassering av felles uteoppholdsareal
-  Planområdet

Fortetting i dette området bør gjøres ved å fordele ny bebyggelse på ledig hageareal. Det anbefales å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelsens størrelse og utforming. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, Wergelandsbakken 1 og 5, er verneverdig og bør bevares.

Det anbefales å videreføre den grønne hagekarakteren i området ved å etablere private uteareal og felles uteareal, samt kantsoner rundt bebyggelsen med vegetasjonsområder. Langs Wergelandsbakken bør det etableres en romslig kantsoner med forhager. Dette gir god skjerming av private areal og fungerer som buffer mot villabebyggelsen på motsatt side av vegen, samtidig som gaterommet blir åpent og levende.

I anbefalingskartet er det registrert områder som bør videreføres som felles uteoppholdsareal. Dette er rester fra det historiske hageanlegget til Wergelandsbakken 5 som bør videreføres og reetableres, som også har en sentral og gunstig plassering i forhold til nye boliger.

Planområdet er i dag tilgjengelig via krysset Fageråsvegen x Wergelandsbakken. Wergelandsbakken er en blindveg og det finnes idag ingen snarveger ut av området. I planforslaget bør det vurderes å tilrettelegge for en snarveg ned til Storetveitvegen.

