

Innledende stedsanlayse

Wergeland sentrum
28.10.22

OPUS BERGEN AS
Nordre Nøstekaien 1
N- 5011 Bergen

+ 47 55 21 41 50
post@opus.no
www.opus.no

OPUS

Innholdsfortegnelse

Innledning

1. Oversikt
2. Landskap og historie
 - Historisk tidsdybde
 - Eksisterende grønnstruktur
 - Fremtidig grønnstruktur
3. Kommunikasjon og målpunkt
 - Byliv
 - Gatebruksplan
 - Sykkelveier
 - Gangveier
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljøutfordringer
6. anbefaling

Innledning

I forbindelse med pågående utvikling i Mindebyen er det gjort en rekke analyser og kartlegging av området som Wergeland sentrum også er en del av.

Denne stedsanalysen er derfor en forenklet versjon der det refereres til allerede utførte analyser i de innledende kapitlene og med et større fokus på anbefalingskartet til slutt.

Kartutsnitt i kapittel 2 og 3 er hentet fra temakart for infrastrukturplanen Mindebyen, utarbeidet av Bymiljøetaten, i samarbeid med Plan- og Bygningsetaten, Vann- og Avløpsetaten og ekstern rådgiver Sweco Norge AS.

Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial. Denne skal inngå i en dialog mellom kommune og tiltakshaver tidlig i prosessen, og skal bidra til tidlige og tydelige signaler.

-utdrag fra veileder for innledende stedsanalyse



1. Oversikt

Planområdet er en del av Wergeland sentrum og omfattes av områdeplan ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND og ÅRSTAD. GNR 13 BNR 1132, SYKKELVEI FRA HAGERUPS VEI TIL MINDEMYREN.

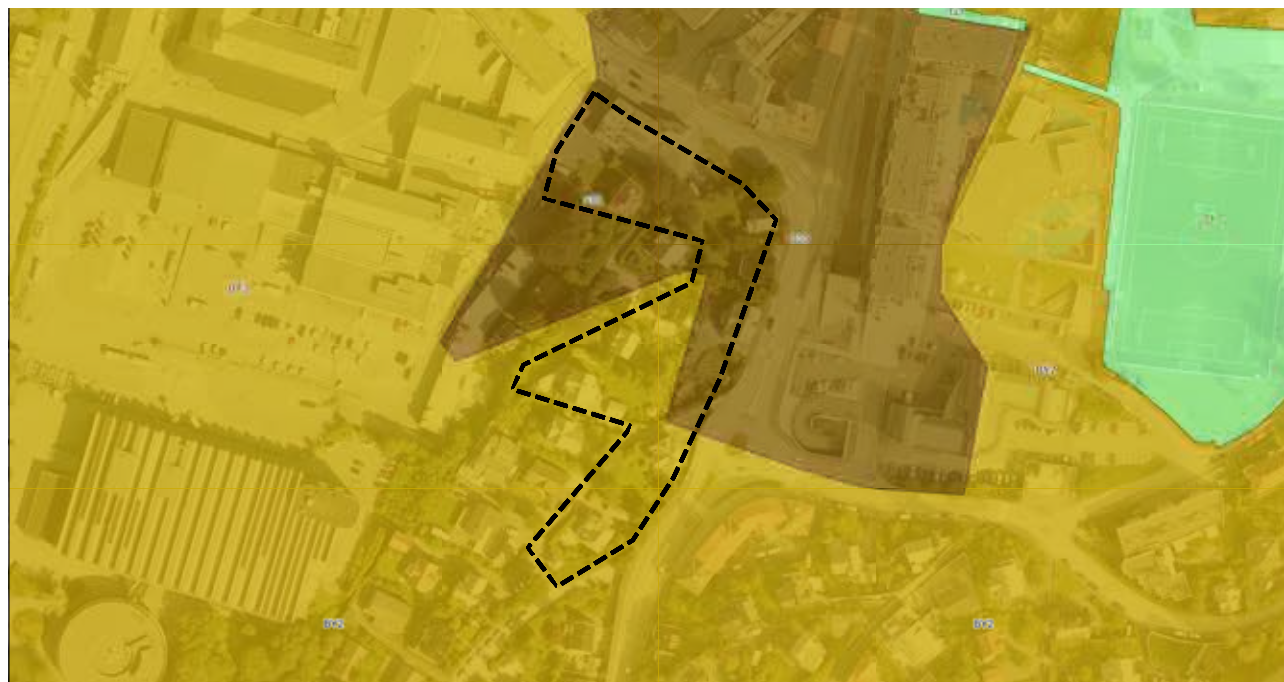
Foreslått planområde grenser til:

- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 169 MFL., EIKEVEIEN
- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 429 MFL., MINDEMYREN, DELFELT S7
- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 422 MFL., NYHAUGEN BARNEHAGE (Planlegging igangsatt)
- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN

Per i dag er det pågående boligbyggeprosjekter som ferdigstilles i S2 feltet.



Utklipp fra reguleringsplaner i bergenskart.no



Utklipp fra KPA i bergenskart.no

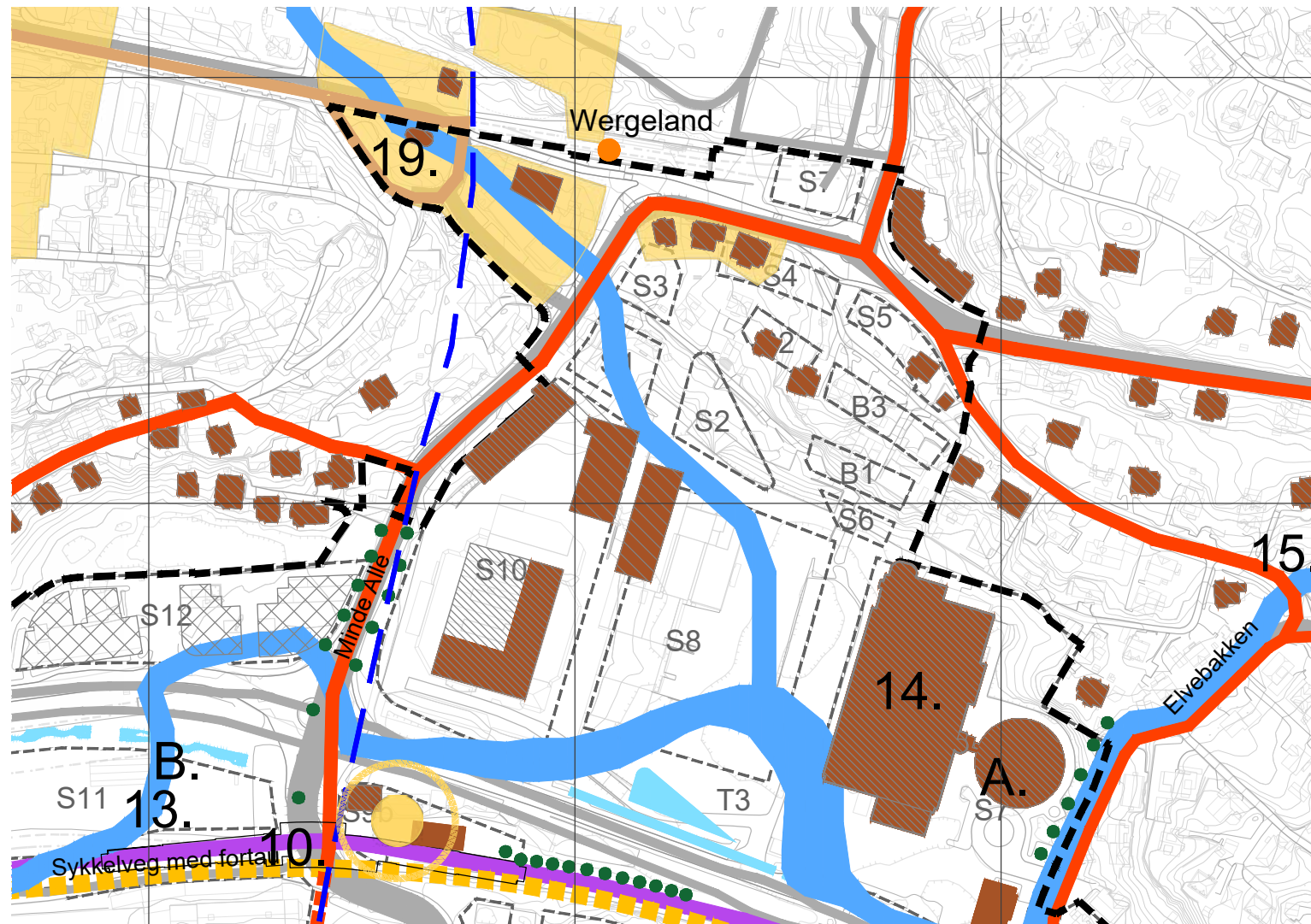
2. Landskap og historie

• Historisk tidsdybde

Kartutsnitt fra temakart *Historisk tidsdybde* fra infrastrukturplanen for Mindebyen.

Innenfor planområdet er det registrert bygninger med historisk verdi. Det er likevel en forutsetning at disse rives i reguleringsplan for sykkelvei fra Hagerupsvei til Mindemyren.

Kulturminnegrnlaget for områdeplanen ble utarbeidet av byantikvaren i 2008. Her er området for det aktuelle planområde definert i delområde W4: «Området er avgrenset av Storetveitvegen, Minde Allé og næringsarealene på Mindemyren. Området er homogent med villaarkitektur i hovedsak fra perioden 1900 – 1920. Eiendommene er relativt store og langstrakte. I villaene mot Fjøsangervegen er det i nr. 13 og 15 etablert næring. Næringsdriften i disse byggene har lang tradisjon og representerer en viktig identitetsskapende faktor. Næringsbyggene mot Minde Allé er fra den tidlige urbaniseringsfasen av dette nordligste området i Fana mot bykommunen.» Storetveitvegen 11 – 15 er fremhevet som viktige enkeltobjekter. Storetveitveien 13 (gnr. 13 bnr. 266) og 15 (gnr. 13 bnr. 233), er fra henholdsvis 1919 og 1917, Storetveitveien 11 er fra 1918.



Tegnforklaring:

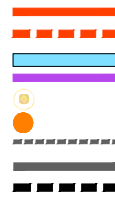
Historisk hendelse (se liste)
Historisk element (se liste)
Historisk grøntanlegg
Historisk trerekke - allé
Historisk område
Historisk bygning/ anlegg
Opprinnelig bekk/elv/vann
Historisk jernbanelinje bevart
Historisk jernbanelinje
Historisk trikkelinje
Historisk kommunegrense

A-J

1-22



Historisk vegfar - eksisterende
Historisk vegfar - fjernet
Kanal
Gang- og sykkelveg
Historisk sentrum
Bybanestopp
Sentrumsområder fra omrd.plan
Sentrumsområder fra KPA
Planavgrensning



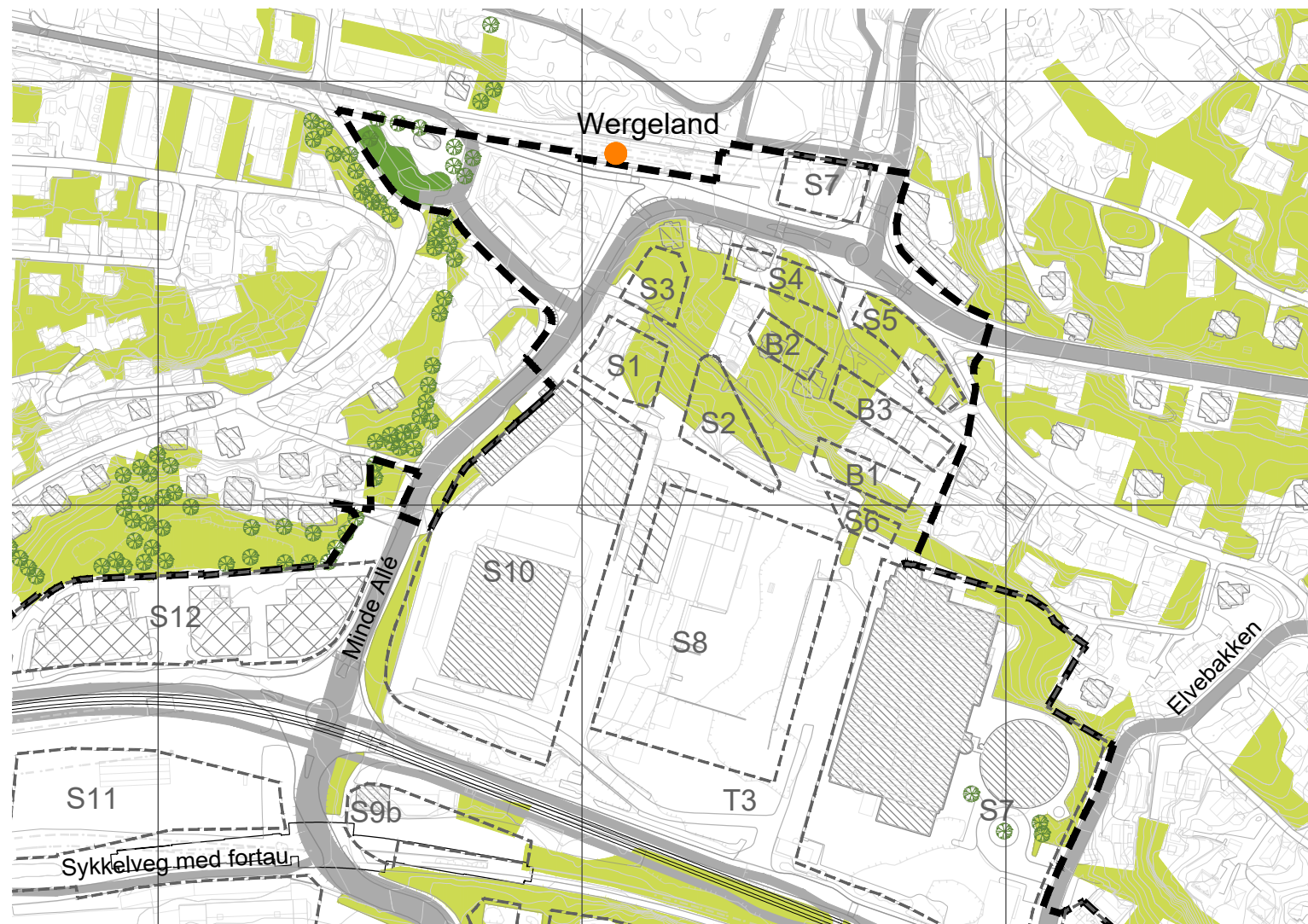
2. Landskap og historie

• Eksisterende grønstruktur

Kartutsnitt fra temakart *Eksisterende grønstruktur* fra infrastrukturplanen for Mindebyen.

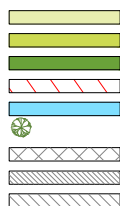
Både i planområdet og villa/småhusbebyggelse i nærområdene er det større hager i tilknytning til villabebyggelsen som utgjør grønstrukturen.

Nærmeste rekreasjonsområde er Leaparken, ca. 300 m nord for planområdet. Rundt 480 m nordvest for planområdet ligger Solheim gravplass. Under 500 m fra planområdet, i retning vest, går Løvstien. Langs stien er det flere muligheter for å gå opp på Løvstakken. Tveitevannet med dets turstier og parker ligger kun 500 meters gange unna i retning sør.



Tegnforklaring:

Friluftsområde
Grøntområde
Park
Høyt biologisk mangfold
Vann
Eksisterende trær
Bygninger som antas skal bestå
Vernebygg
Bygg med kulturhistorisk verdi



Bybanestopp
Sentrumsområder fra omrd.plan
Sentrumsområder fra KPA
Planavgrensning



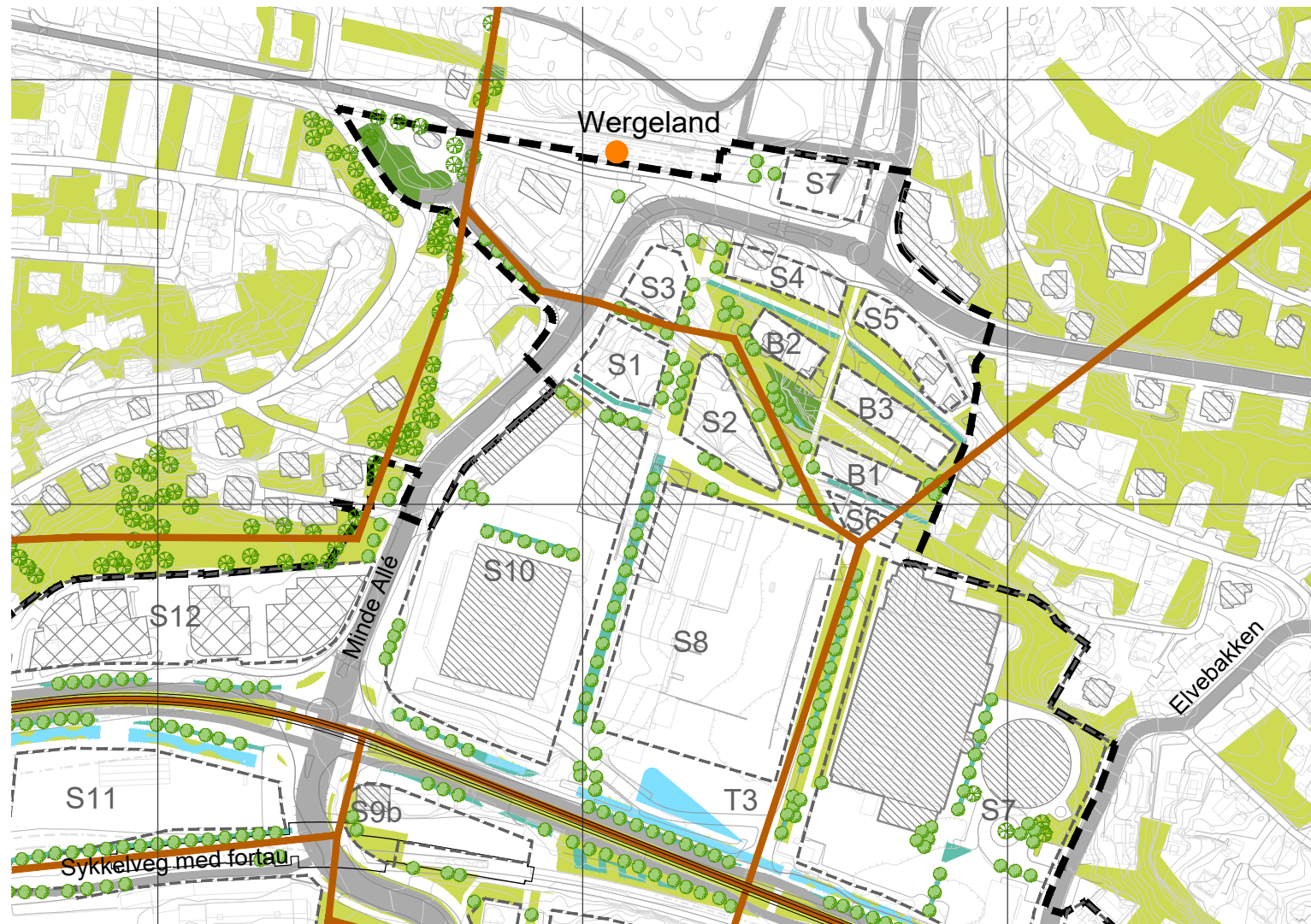
2. Landskap og historie

• Fremtidig grønstruktur

Kartutsnitt fra temakart *Fremtidig grønstruktur* fra infrastrukturplanen for Mindebyen.

I områdeplanen, vedtatt plan for Meieriet (S8 og S10) og Kanalveien 90 (S7) legges det opp til en forlengelse av torgene i form av gatetun som kobler sammen kanalveien og bybanestoppet ved Wergeland sentrum.

I tilknytning til gatetun er det planlagt grøntområder med parkmessig utførelse.

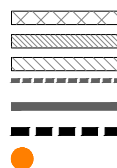


Tegnforklaring:

Friluftsområde
Grøntområde
Park
Åpen overvannshåndtering
Grønn korridor
Høyt biologisk mangfold
Vann
Eksisterende trær bevares
Nye trær



Bygninger som antas skal bestå
Vernede bygg
Bygg med kulturhistorisk verdi
Sentrumsområder fra omrd.plan
Sentrumsområder fra KPA
Planavgrensning
Bybanestopp



3. Kommunikasjon og målpunkt

• Byliv

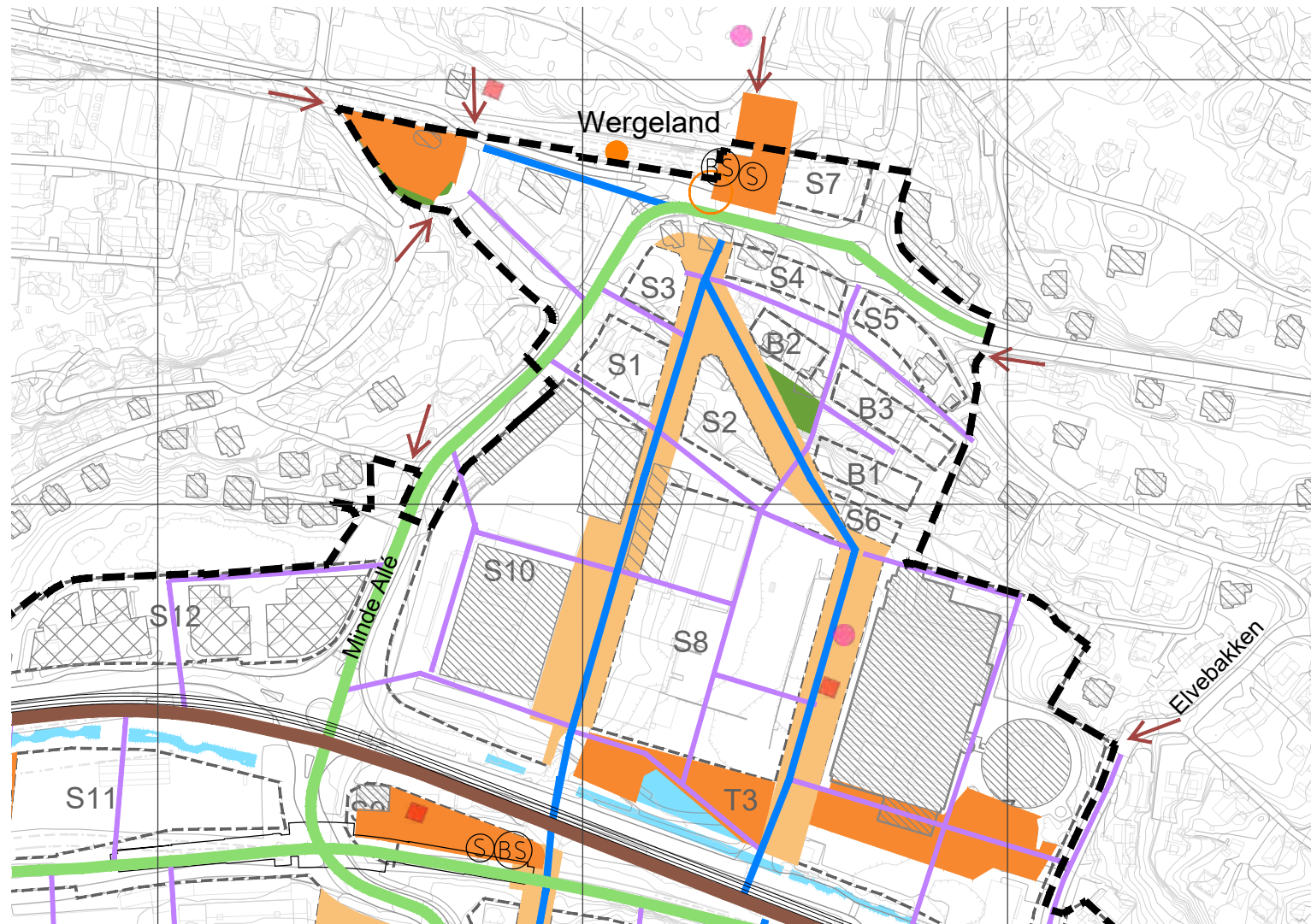
Kartutsnitt fra temakart *Byliv* fra infrastrukturplanen for Mindebyen.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bybanestoppet på Wergeland. I tillegg vil nye bybanestopp på Kristianborg og Mindemyren være innenfor gangavstand.

Det er kort vei til skoler, barnehager og større arbeidsplasser i området som Høyskolen og Haukeland sykehus.

I områdeplanen er det regulert inn gatetun i form av almenninger i tilknytning til park som sannsynligvis vil bli et nytt målpunkt i området.

Det legges også opp til åpning av kanaler og annen åpen overvannshåndtering for å lage tilgjengelige blå byrom.



Tegnforklaring:

Torg
Allmenning
Skolegård
Park
Vann
Kanalveien
Minde Allé
Sentralt tverrforbindelser

Lokalgater
Aktivitetsområde
Lekeplass
Åpent parkrom
Bybanestopp
Kollektivholdeplass
Sykkelparkering
Bysykkelparkering

Adkomstpunkt
Sentrumsområder fra omrd.plan
Sentrumsområder fra KPA
Planavgrensning
Nye bygninger bevares
Vernede bygg
Bygg med kulturhistorisk verdi

←

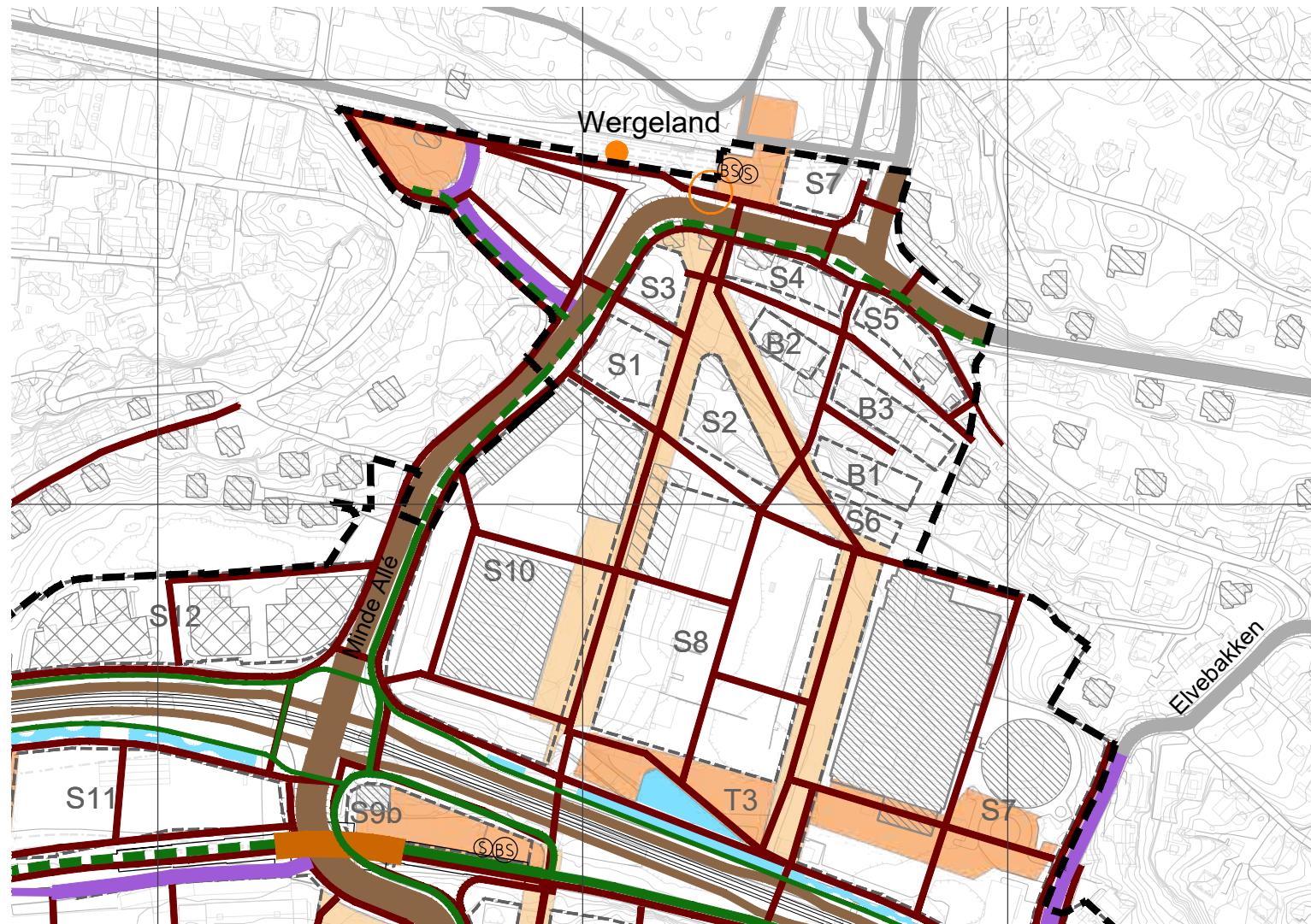
3. Kommunikasjon og målpunkt

• Gatebruksplan

Kartutsnitt fra temakart *Gatebruksplan* fra infrastrukturplanen for Mindebyen.

Kartutsnitt viser hvordan det er planlagt med fordeling og hierarki mellom hovedveinett og sekundærveinett, mellom gang- og sykkelveier og plassering av torg og almenninger.

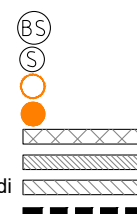
Planområdet inngår som en viktig del av kommunikasjonen mellom Kanalveien i Mindebyen og Wergeland sentrum med tilhørende bolig- og servicefunksjoner.



Tegnforklaring:

Torg
Almenning
Vann
Sykkelveier eksisterende
Sykkelveier planlagt
Gangakser
Uderganger
Hovedvegnett
Sekundærvegnett

Bysykkelparkering
Sykkelparkering
Kollektivholdeplass
Bybanestopp
Nye bygninger bevares
Vernede bygg
Bygg med kulturhistorisk verdi
Planavgrensning



Sentrumsområder fra omrd.plan
Sentrumsområder KPA

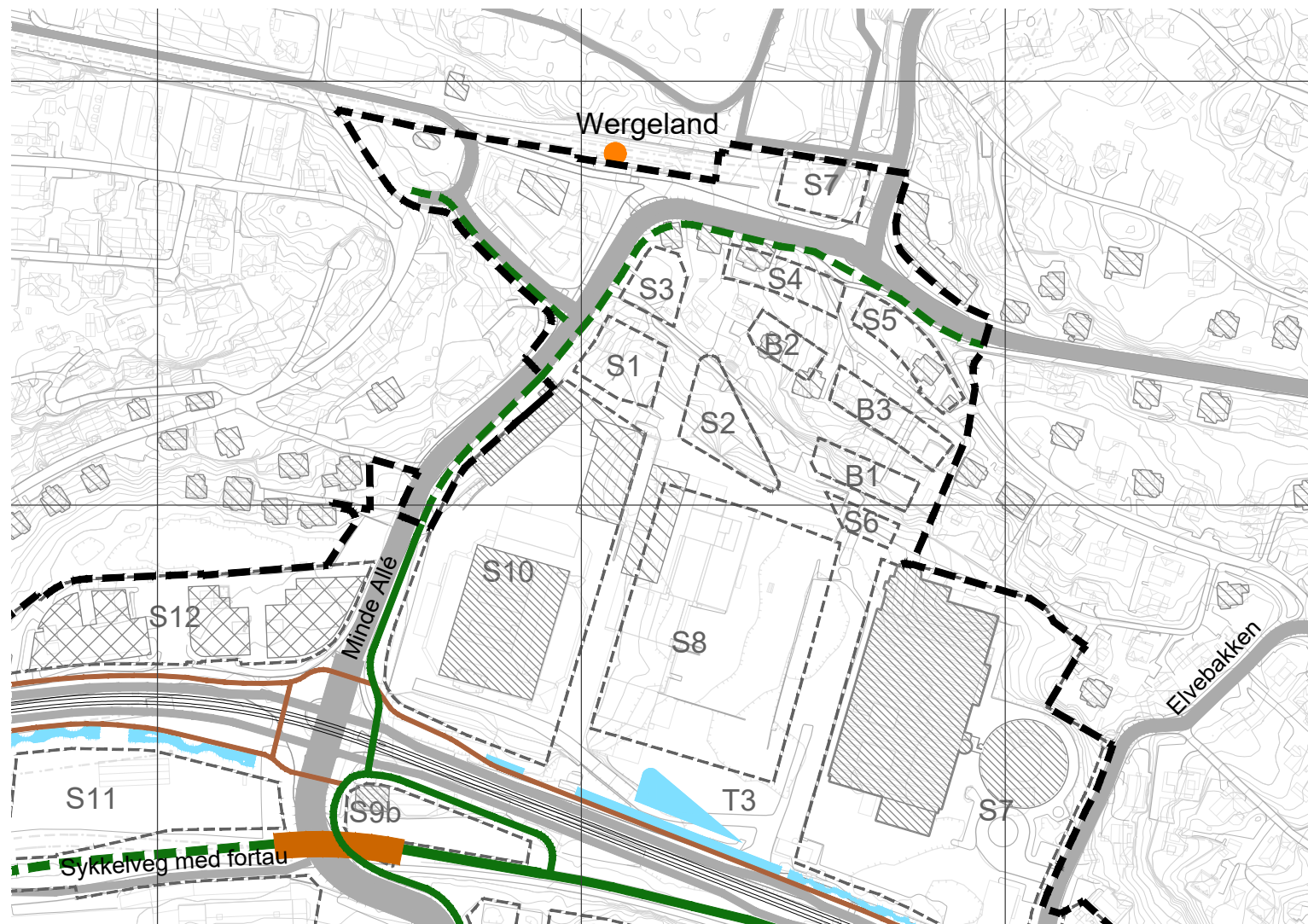


3. Kommunikasjon og målpunkt

• Sykkeveier

Kartutsnitt fra temakart *Sykkelveier* fra infrastrukturplanen for Mindebyen.

I Kanalveien er det allerede opparbeidet store deler av planlagt sykkelvei. Planlagt sykkelvei for strekningen Hagerupsvei til Mindebyen vil knytte seg på denne og lage en god tverrforbindelse mellom Storetveitvegen/ Inndalsveien og Kanalveien.



Tegnforklaring:

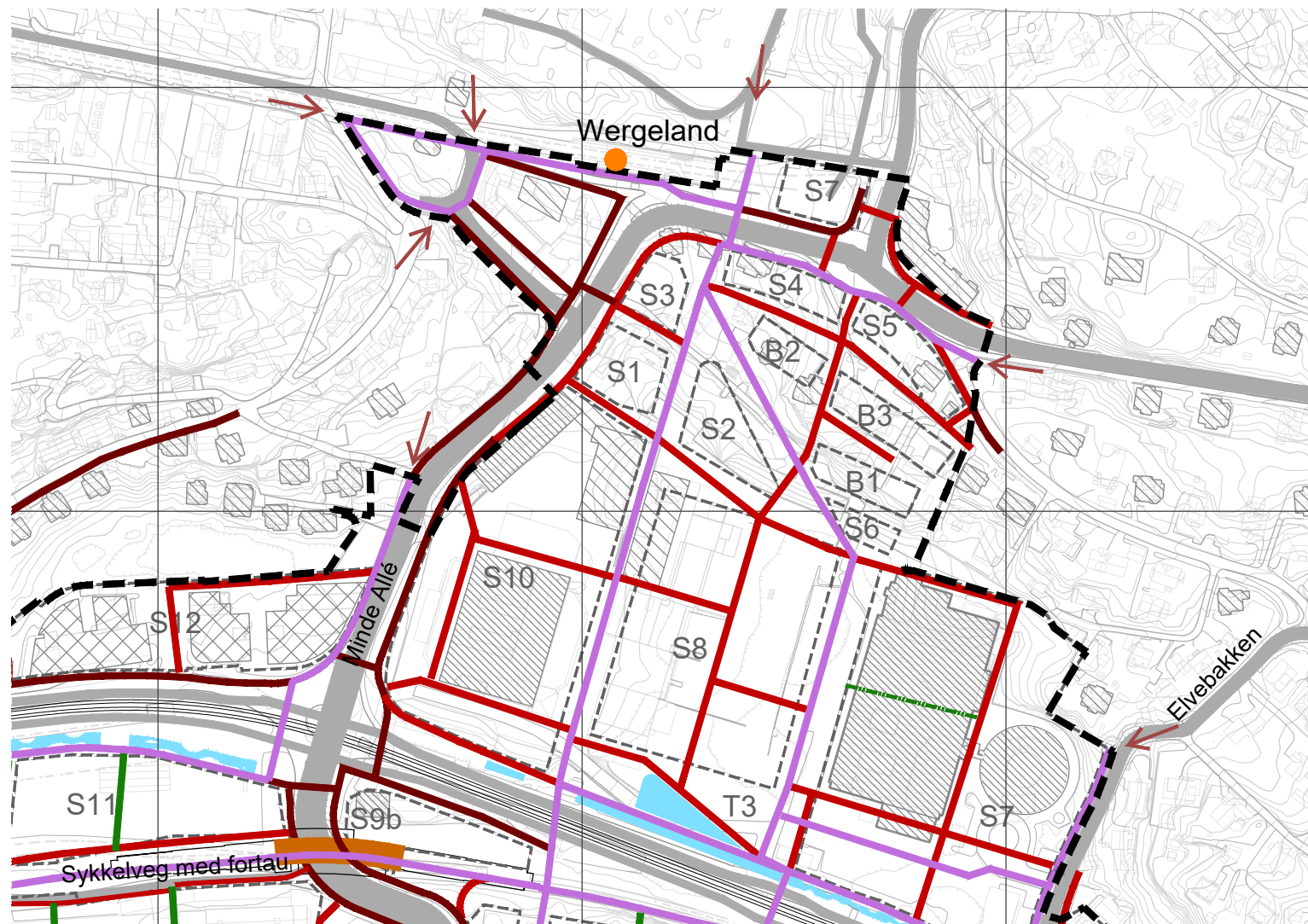
	Eksisterende	Planlagt	
Sykkelveg (2 felt)			Bybanestopp
Sykkelveg (1 felt)			
Unerganger			
Sentrumsområder fra omrd.plan			
Sentrumsområder fra KPA			
Planavgrensning			
Nye bygninger bevarer			
Vernede bygg			
Bygg med kulturhistorisk verdi			

3. Kommunikasjon og målpunkt

• Gangakser

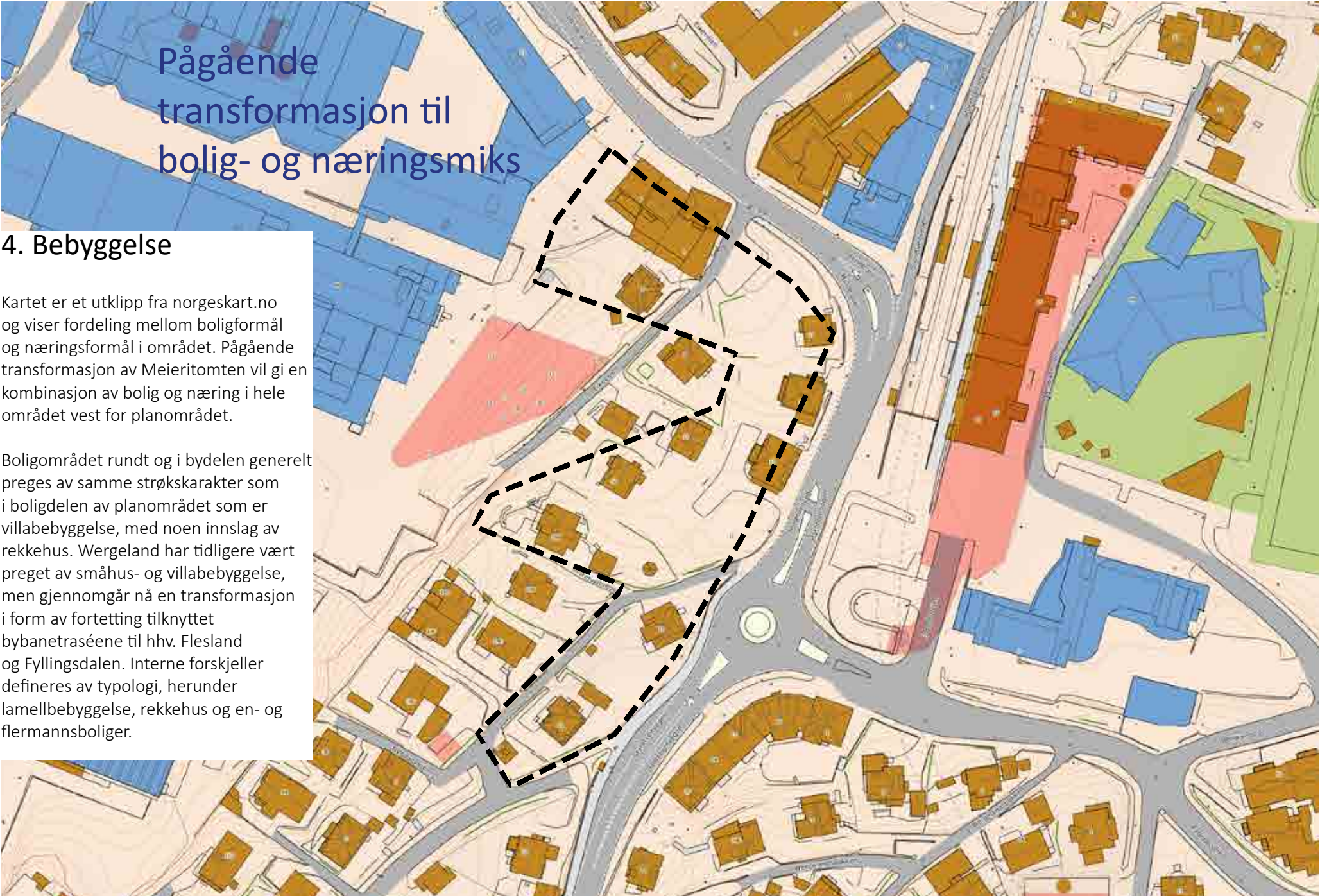
Kartutsnitt fra temakart *Gangakser* fra infrastrukturplanen for Mindebyen.

Per i dag er det åpne og tilgjengelige gangakser langs hovedveier og hovedfartsårer. Samlet sett for områdeplan for Wergeland sentrum og S7, S8 og S10 som en del av Mindebyen er det lagt opp til flere kryssende gangakser for å koble områdene sammen.



Tegnforklaring:

	Eksisterende	Planlagt	
Gangakser			Adkomstpunkt
Attraktive ganglinjer			Bybanestopp
Uderganger			Planavgrensning
Gangakser i S-områder			Nye bygninger bevares
Foreslåtte gangveger gjennom eksisterende strukturer			Vernede bygg
Sentrumsområder omrd.plan			Bygg med kulturhistorisk verdi
Sentrumsområder KPA			



Pågående transformasjon til bolig- og næringsmiks

4. Bebyggelse

Kartet er et utklipp fra norgeskart.no og viser fordeling mellom boligformål og næringsformål i området. Pågående transformasjon av Meieritomten vil gi en kombinasjon av bolig og næring i hele området vest for planområdet.

Boligområdet rundt og i bydelen generelt preges av samme strøkskarakter som i boligdelen av planområdet som er villabebyggelse, med noen innslag av rekkehus. Wergeland har tidligere vært preget av småhus- og villabebyggelse, men gjennomgår nå en transformasjon i form av fortetting tilknyttet bybanetraséene til hhv. Flesland og Fyllingsdalen. Interne forskjeller defineres av typologi, herunder lamellbebyggelse, rekkehus og en- og flermannsboliger.

5. Bo- og bymiljøutfordringer

Kartet viser hvilke ulike hensynssoner fra KPA som berører planforslaget.

- Støysone gul
- Støysone rød
- Faresone flomfare

Planområdet er ikke direkte berørt, men tilgrensende områder ligger i *angitt hensynssone kulturmiljø*.

I tillegg er området i sin helhet beørt av *hensynssone infrastrukturene og annen fare luftforurensning* i KPA.

Diagrammer viser fordeling av boligtyper og boligstørrelser i området. (Hentet fra finn.no for nye boliger til salgs i Eikeveien)

Boligtyper



51% enebolig
10% rekkehus
19% blokk
20% annet

Boligstørrelse



24% 0-60 m²
Bergen: 16%

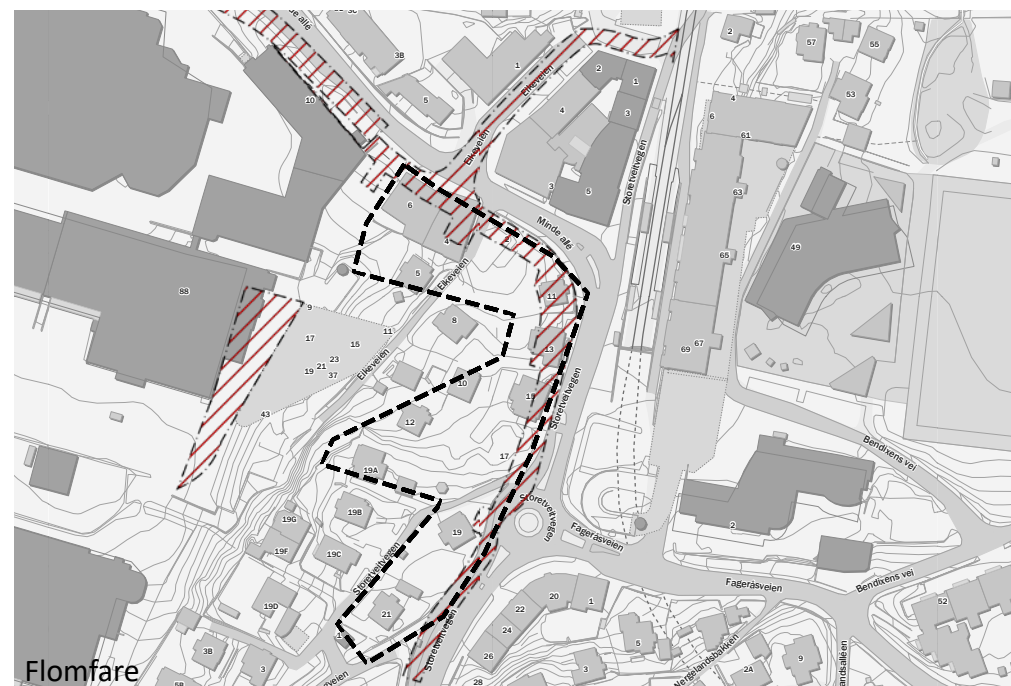
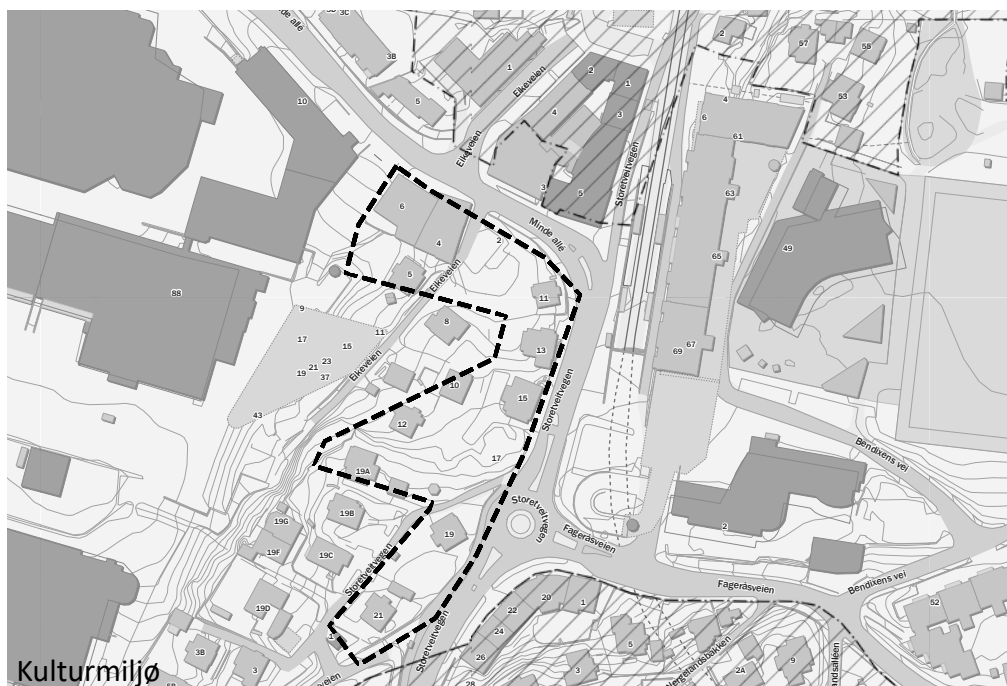
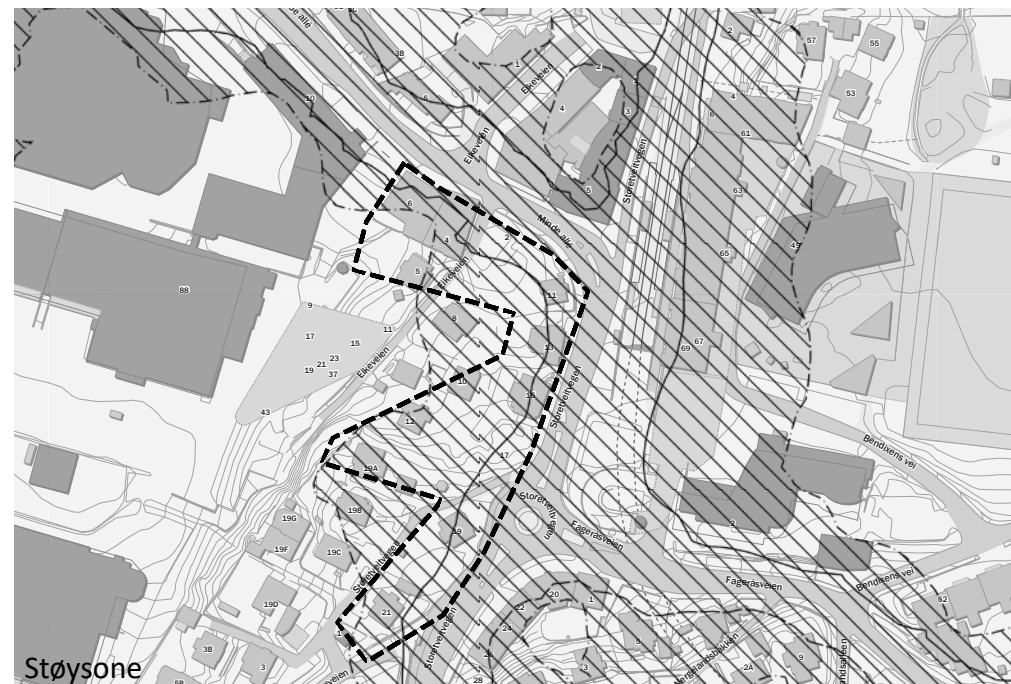
38% 60-120 m²
Bergen: 48%

19% 120-200 m²
Bergen: 26%

20% Over 200 m²
Bergen: 9%



Bergen



6. Anbefaling

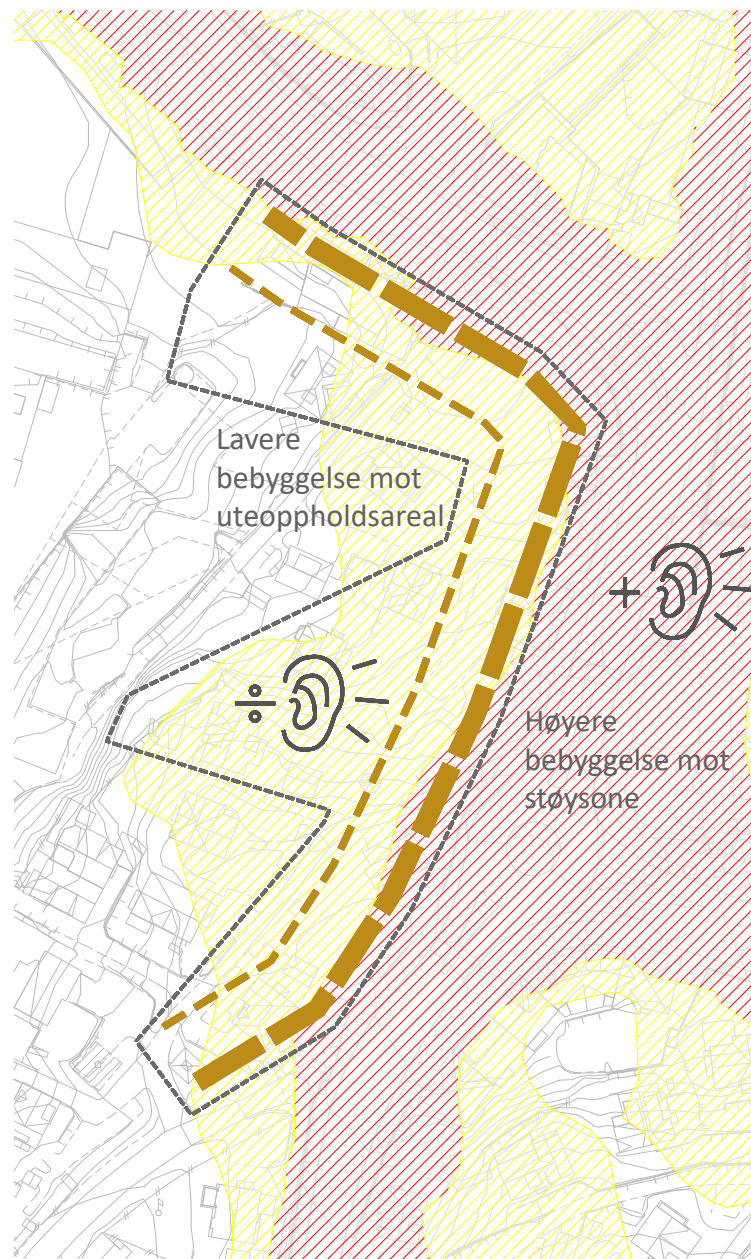
• Prinsipp for konsept

Det er to vesentlige faktorer som ligger til grunn for presentert anbefaling for bebyggelse. En viktig faktor er forholdet til støy i planområdet. For å legge til rette for utearealer med gode støyforhold foreslås det høyere bebyggelse mot vei/gate. Dette vil da fungere som en støyskjerm mot utearealer som henvender seg mot sør og vest. Bebyggelsen er tenkt trappet ned i etasjer mot utearealene.

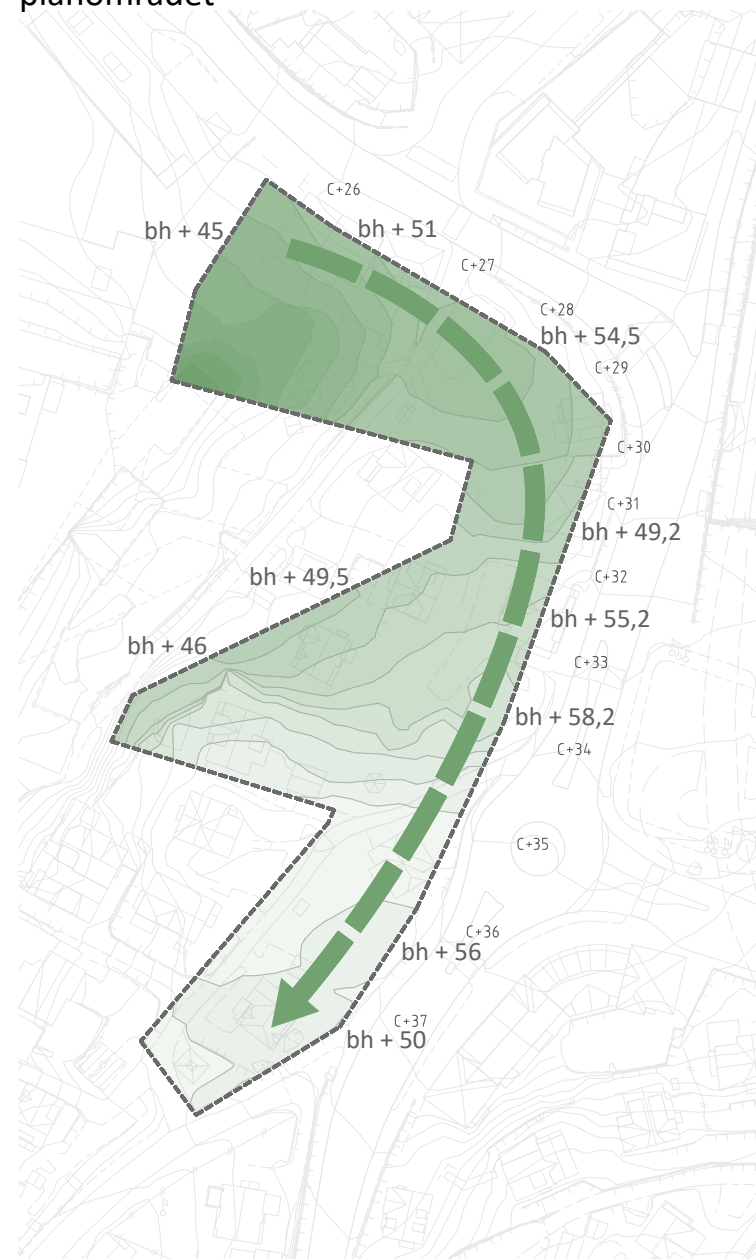
Byggehøydene skal tilpasses for å sikre god lydsjerming i gårdsrommet, samt tilstrekkelig gode lysforhold, både inne og ute. Området mot krysset Minde allé / Storetveitveien er i sentrumskerne S20 i KPA 2018. Her skal det vurderes høyere utnyttelse og byggehøyder.

Generelt for byggehøyder følger dette stigende terreng i planområdet. Terrenget stiger relativt jevnt fra Minde Allé i nord til Storetveitveien i sør. Bygningshøyder og bygningsvolum langs veien skal gi Storetveitveien et mer gatemesig preg og fremme urbane kvaliteter.

Prinsipp for støypåvirkning i planområdet



Prinsipp for terreng og høydevariasjon i planområdet



6. Anbefaling

Wergeland sentrum er under transformasjon og sammen med Mindebyen utgjør planområdet et viktig utviklingsområde som skal ivareta gode forbindelser mellom akkurat disse to områdene.

Gatetun fra områdeplanen bør være et viktig element i formgivningen for detaljreguleringen. Bebyggelsen bør forsterke og berike gatetunet med sin arkitektur. I tillegg bør boligbebyggelsens plassering optimaliseres for gode lysforhold, gode uteoppholdsarealer og skjerme for støy fra kjøreveier.

Møtepunkter og inngangsportaler må utformes med særlig hensyn på å skape en inviterende karakter med god lesbarhet.

Bebyggelsen skal svare ut å være et urbant bymessig område, spesielt på fasader som vender ut mot gate. Fasader som vender mot gårdsrom, felles utearealer og grønnstruktur bør ha et særlig fokus på menneskelig skala.

Byggehøyder og tetthet skal tilpasses omgivelser. I bebyggelsen som ligger i sentrumsområdet S20 bør det legges opp til en høyere utnyttelse og byggehøyde enn ellers i området. Dette for å styrke og tydeliggjøre sentrumskjernens identitet.

Parkering foreslås løst i felles anlegg under bakken og at det integreres i bygningsmassen der det er heniktsmessig sammen med terrengfall.

Det bør legges opp til høy andel av sykkelparkering med god plass til alle typer sykler, herunder transportsykler, sykkelvogner, etc.

Utearealer bør utformes med hensyn til at de skal fungere både som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen men også som grøntområder som kan benyttes av flere brukere i området. Tilkomst til grønne arealer må ikke være privatiserende. En god kobling mellom gatetun og grøntarealer er viktig.

Retningsgivende premisser for videre planlegging og arkitektonisk konsept bør fokusere på:

- Gode tverrforbindelser
- Kvalitet i uterom og integrerte løsninger for bratt terreng
- Menneskelig skala i bebyggelse
- Variasjon i volum og høyde
- God tilnærming til gateplan
- Bærekraftige energiløsninger
- Dyrke sambruk og delekultur for å øke sosial bærekraft og minimere transport og drift

