



Innledende stedsanalyse

FOLLDALEN

Ytrebygda, gnr. 120, bnr. 10, 415 m.fl.

INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING

1. OVERSIKT
2. LANDSKAP OG HISTORIE
3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT
4. BEBYGGELSE
5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER
6. ANBEFALING
7. TILKNYTNING MOT ARKITEKTUR+



INNLEDNING

Osvegen 4, 6 og 8

5227 Nesttun

Gnr./bnr.: 120/415, 431, 453, 454, 455, 456

Planareal: 14624.8 m²

KPA2018: Byfortettingssone (BY)

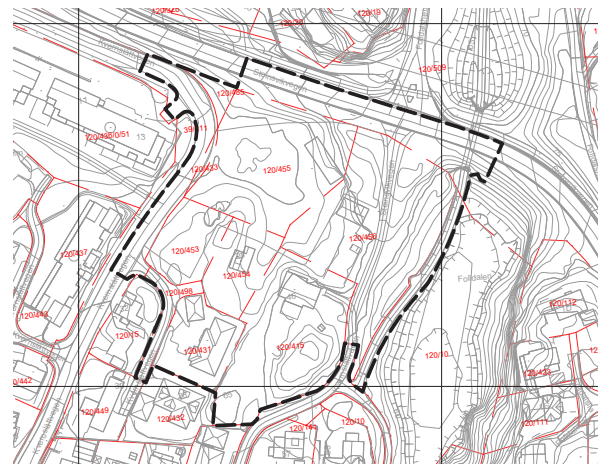
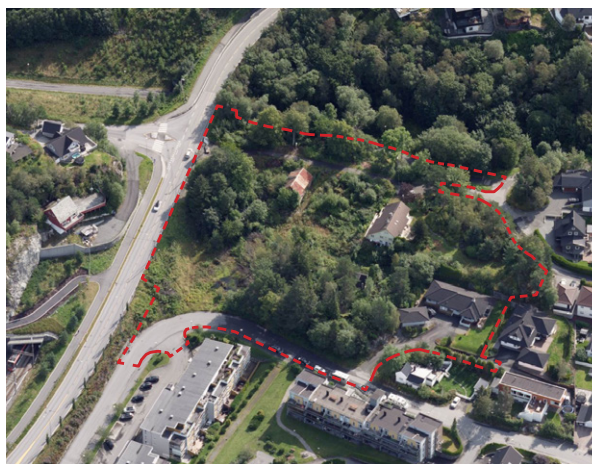
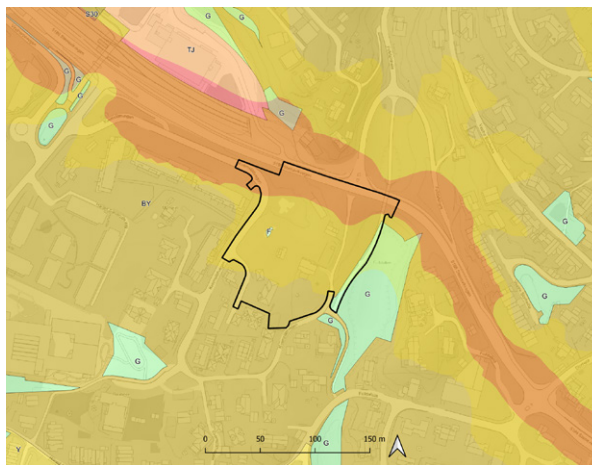
Eksisterende bruk: Bolig

Planlagt formål: Bolig

Planområdet er lokalisert ved Folldalen, like ved Råstølen. Innenfor planområdet er det i dag tre eneboliger, to veksthus og en gammel låve. I nord ligger Steinsvikvegen (Fv. 5186). I øst går det en G/S-veg langs dalsøkket. I sør og vest finner man annen boligbebyggelse. Området er pr i dag relativt støyutsatt pga trafikk fra fylkesvegen.

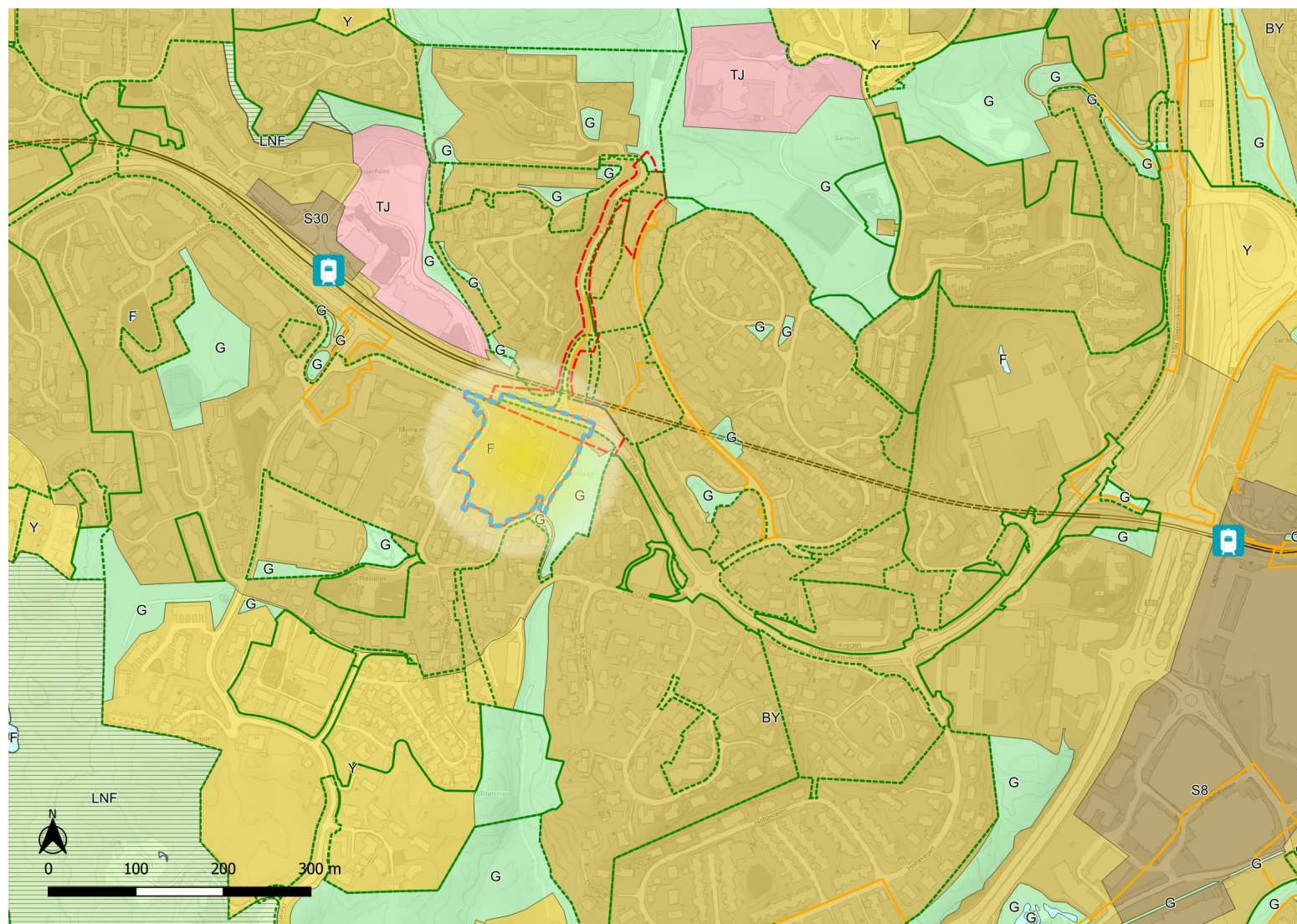
Planforslaget legger opp til fortetting i form av bolig i leilighetsbygg og rekkehus. Området ligger tett på bybanestoppet ved Råstølen og fortetting her er i tråd med Bergen kommunes visjoner om fortetting langs Bybanen.

Store deler av området ligger innenfor rød og gul støysone, og må skjermes for å kunne oppnå tilfredsstillende lydnivå på de planlagte uterommene.



1. OVERSIKT

- Sentrumssone (S)
- Byfortettingssone (BY)
- Ytre fortettingssone (Y)
- Tjenesteyting (TJ)
- LNF
- Grønnstruktur (G)
- Bybanen
- Bybanestopp
- Planområdet
- Anbefalingsområde
- Pågående planer
- - - Stoppede planer
- Vedtatte planer



Analyseområdet omfatter deler av Råstølen og området bort mot Lagunen. Råstølen sentrum og Lagunen er regulert som sentrumsområder, mens omkringliggende arealer er avsatt som byfortettingssoner, inkludert det aktuelle planområdet. KPA2018 angir at byfortettingssone skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg. Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

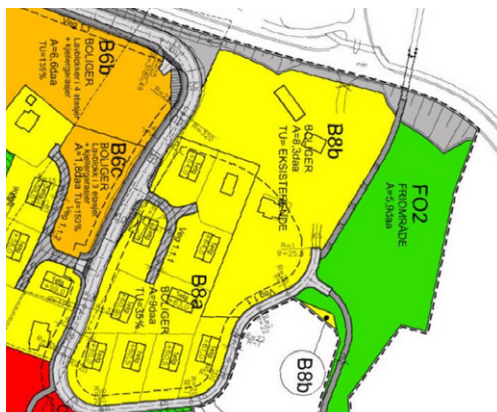
I gjeldende reguleringsplan (plan-ID: 15760000) har området fått benevnelse B8b, og er avsatt til bolig, og i utgangspunktet en opprettholdelse av eksisterende bebyggelse.

Planområdet ligger tett forbundet med Råstølen sentrum, med bybanestopp, bussholdeplasser, restauranter og butikker. I tillegg ligger Zinken Hopp skole og idrettshall like ved, som fungerer som satellittskole for Søråshøgda barneskole (6.-7. klasse). Det er omtrent 300 meter gangavstand til bybanestoppet ved Råstølen.

I umiddelbar nærhet er det to andre pågående reguleringsplaner. På planen i vest er en eneboligtomt tenkt fortettet med lavblokk i to volumer og totalt 10 boenheter, med med en utnyttelse på maks 90 %. I nordøst foreslås det etablert 45-50 nye boenheter langs fjellsiden i opptil 5-6 etasjer (over bakken).



Oversiktsbilde over deler av Skjoldskiftet fra øst. Kilde: 1881.no



Utsnitt av gjeldende plan for området.
Kilde: arealplaner.no

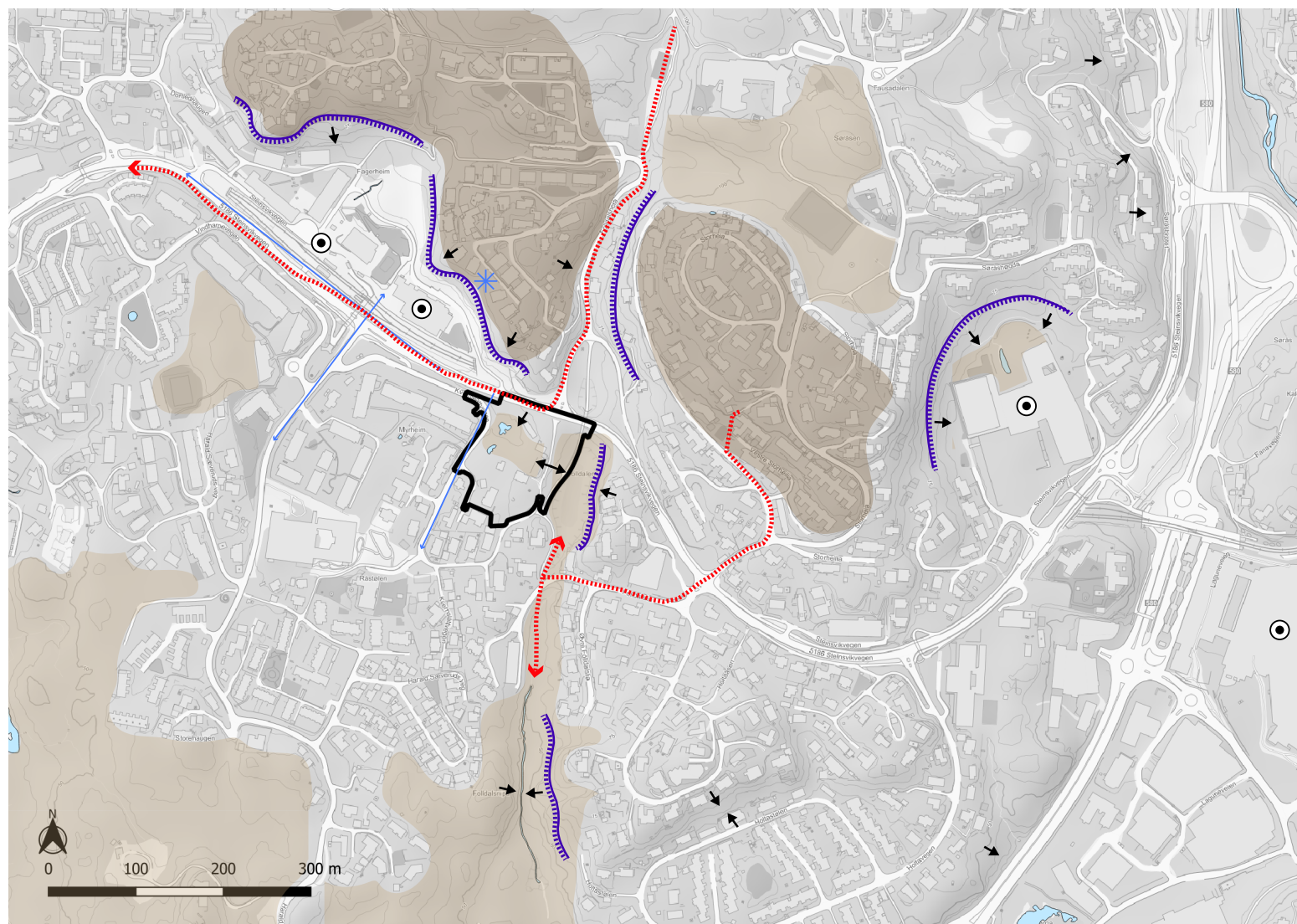


Illustrasjon over plan 70010000 i vest.
Kilde: Ard Arealplan/Forum Arkitekter



Perspektiv over plan 70270000 i nordøst.
Kilde: Multiconsult/Forum Arkitekter

2. LANDSKAP OG HISTORIE

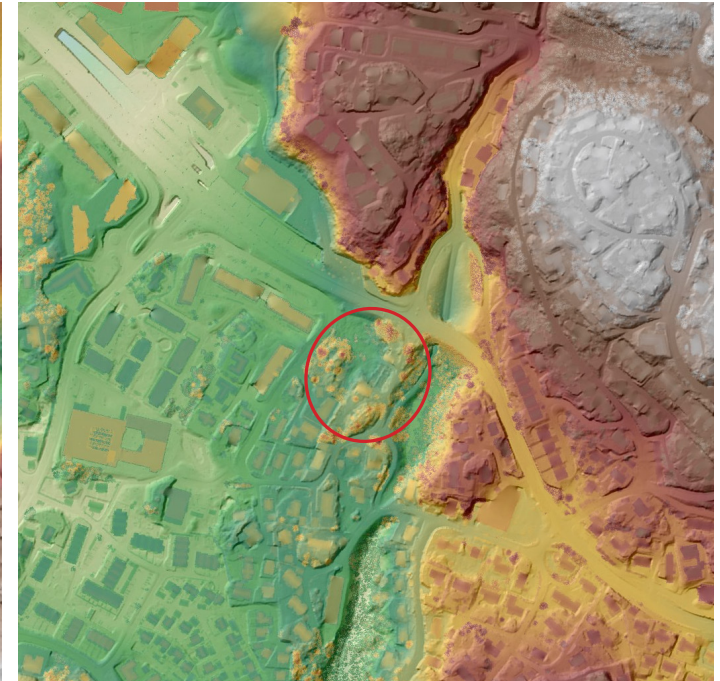


Steinsvikvegen markerer et slags topografisk skille gjennom området, hvor det i nord er mer kupert og høyt enn i sør. På sørsiden har det tidligere blitt drevet landbruk på det flate arealet, men det er få tegn igjen etter dette i dag, ettersom området har blitt sterkt fortettet etter Bybanen åpnet opp til Birkelandsskiftet i 2016.

Mellom høydedragene i nord går det et dalsøkk mot sør og delvis gjennom det aktuelle planområdet. Søkket er frodig med en god del vegetasjon og sterke naturlige kvaliteter. I KPA er det også registrert som både økologisk korridor og blågrønn forbindelse. Innenfor foreslått planområde bygger terrenget seg noe opp mot øst før det skråner raskt ned mot dalen.

Helt sørvest i analyseområdet ligger Siljustøl, som er et svært viktig lokalt landskapsrom. Området er et kulturminne, og blir i dag brukt til blant annet museum. Det er også gode turmuligheter i dette området.

I løpet av 1920-tallet ble det startet Eides planteskole innenfor planområdet. Dette har påvirket vegetasjonen i området sterkt, og det er ikke registrert store naturverdier her utenom at området fungerer som habitat for vanlige arter.



Planområdet er relativt kupert. Utklipp fra hoydedata.no



1951



1970

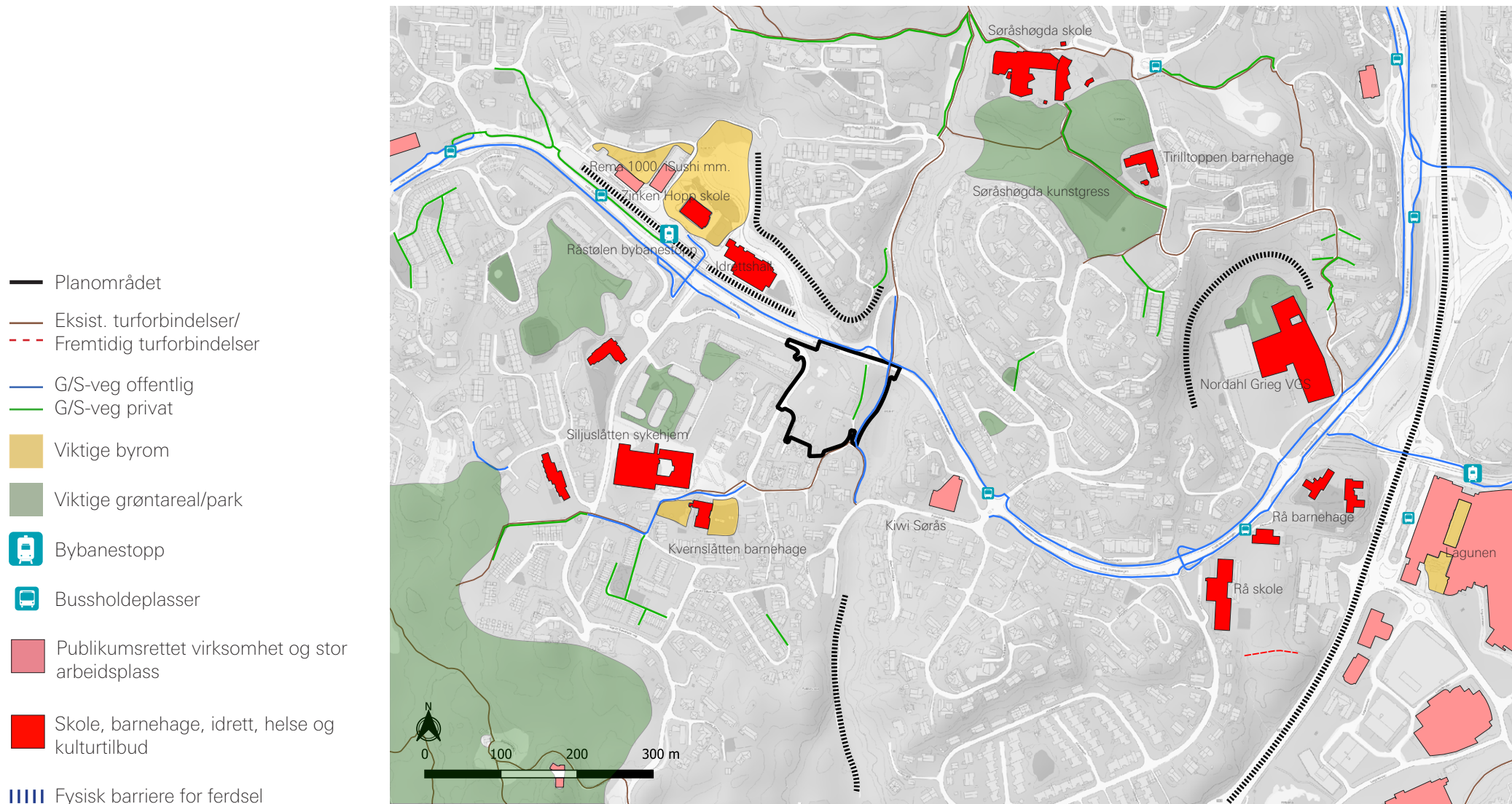


2005



2020

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT



Kommunikasjon og målpunkt er forbindelseslinjer mellom holdeplasser og andre viktige områder som er viktige i hverdagen. Da med tanke på sosiale arena, mulighet for fysisk og psykisk aktivitet, møtesteder og områder for hverdagsaktiviteter.

Planområdet ligger svært sentralt i henhold til både kommunikasjon og målpunkt, da det er svært godt tilknyttet kollektivnettverket, med både Bybanen og buss.

Råstølen er nærmeste lokalsentrum, og ligger om lag 3-400 meter vest for planområdet.

Kollektivtilbudet anses som svært bra. Det er kort avstand til både buss og bybane, som begge har en frekvens som ikke trenger planlegging. Det er særlig god tilgjengelighet til Bergen sentrum, Lagunen og Flesland.

Nærmeste dagligvare er Kiwi Sørås, et par hundre meter øst for planområdet. I tillegg ligger Rema 1000 ved Råstølen sentrum. Lagunen er et av landets største kjøpesentre, og ligger om lag 1 km unna.

Aktivitetstilbudet i nærområdet er godt både organisert og uorganisert, og er attraktivt for barn og unge. Viktige møteplasser er Råstølen sentrum. Her ligger blant annet Zinken Hopp skole. Zinken Hopp er særlig viktig møtested for unge, med gode muligheter for rekreasjon, aktivitet og uorganisert idrett. Ved Nordahl Grieg VGS er det store, åpne flater som egner seg godt for flere aktiviteter for ungdom. Det er en stor fotballbane, løpebane, utendørs bordtennisbord mm. Det samme gjelder for Søråshøgda skole og kunstgressbane. I tillegg er det flere mindre fotballbaner rundt i nærområdet. Siljustøl-skogen er et godt turområde med skog, vann og store grønne kvaliteter.



Lagunen Storsenter. Foto: Thon Eiendom



Rå skole. Foto: Google street view



Kvernslåten barnehage. Foto: Google street view



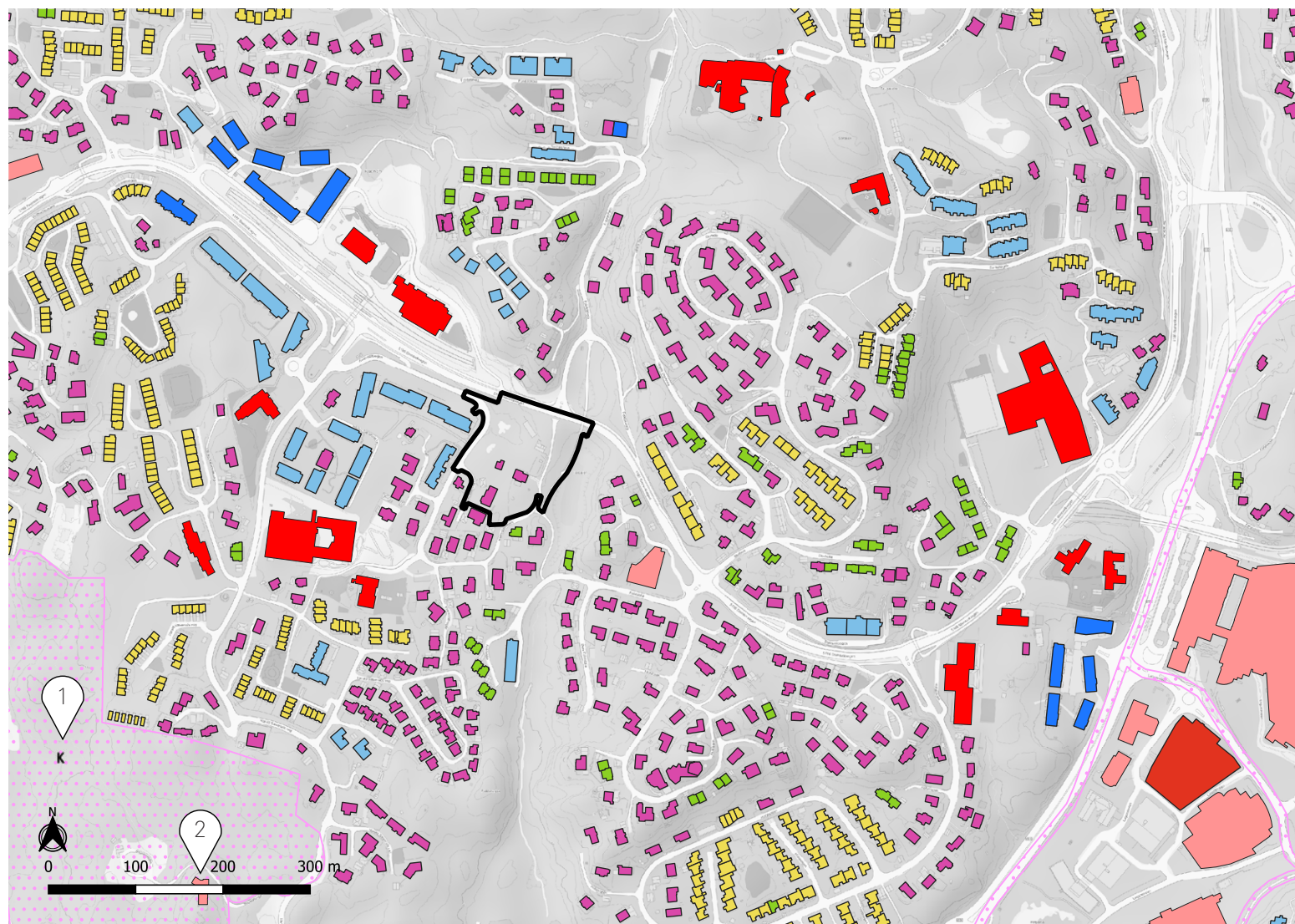
Bybanen ved Råstølen. Foto: bonamea.no



Søråshøgda skole. Foto: BA.no

4. BEBYGGELSE

- Planområdet
 - Enebolig
 - Tomannsbolig
 - Rekkehus
 - Lavblokk (opptil 4 etg)
 - Blokk (5+ etg)
 - Skole, barnehage, idrett og kultur
 - Handel og forretning
 - Kulturminneområder
- 1 Siljustøl, hage
2 Siljustøl, bolig



Områdets bebyggelsesstruktur og bygningstypologier gir et innblikk i den historiske utviklingen, samtidig som den gir karakter og identitet til området.

Innenfor de aktuelle eiendommene ligger tre bygg. Innenfor planområdet er det i dag tre eneboliger, to veksthus og en gammel låve.

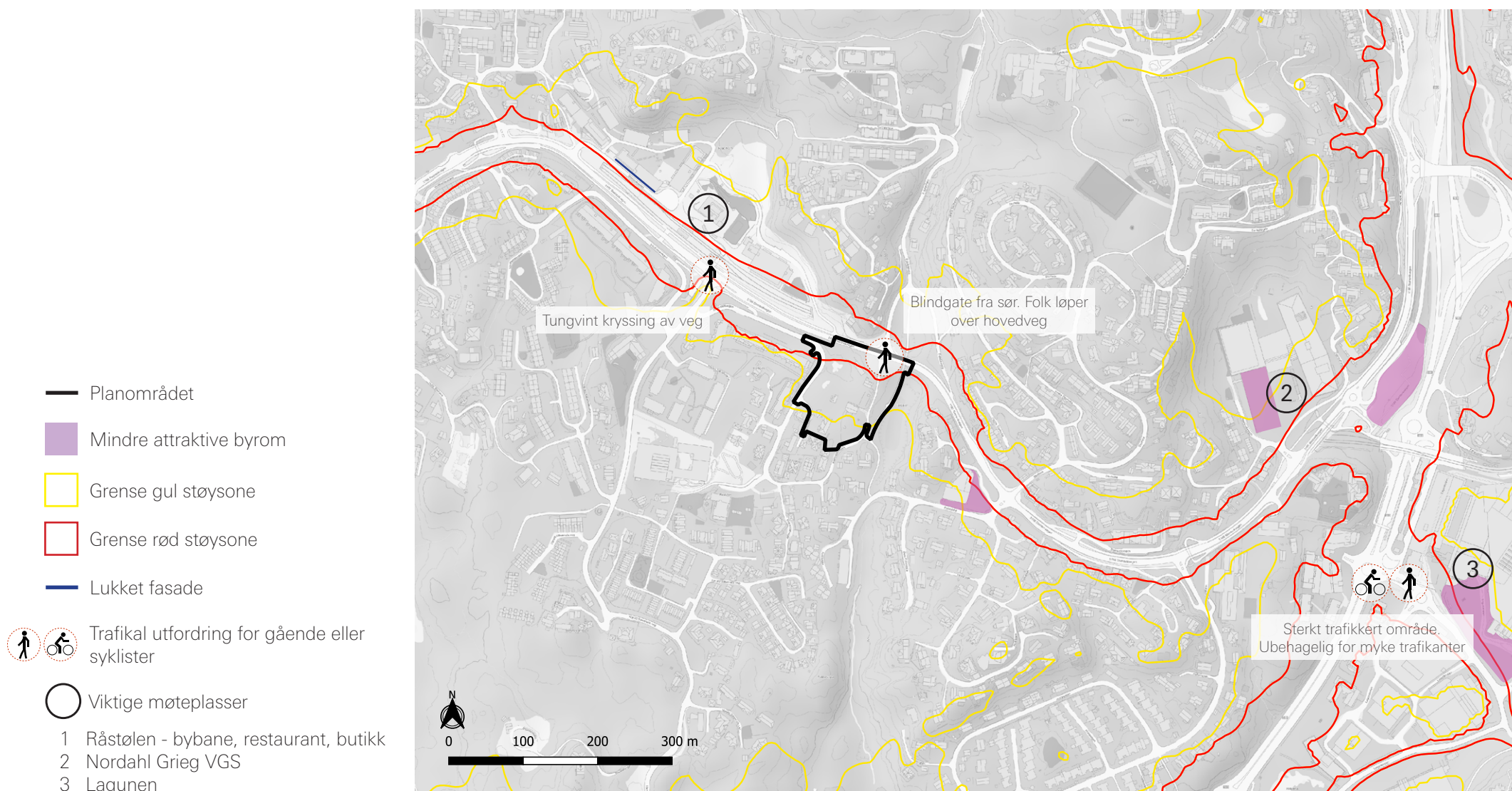
Det aller meste av bebyggelse på Råstølen er relativt ny (etter krigen). Det er eksempler på eldre bygg også, blant annet én av eneboligene innenfor planområdet, som er registrert oppført i 1925. Denne boligen er i nyere tid bygget på slik at det originale bygget ikke er gjenkjennbart. Kulturminnerapport utført ifbm tidligere plansak for området, viser at kun låven innenfor planområdet som kan sies å ha noe av kulturminneverdi. Denne er tenkt bevart og opprustet som et fellesareal for ny planlagt bebyggelse, sammen med deler av landskapet rundt.

Av registrerte kulturminner i analyseområdet finner man Siljustøl et stykke i sør, som i dag er en del av KODE kunstmuseer, og tilhørende hage- og skogsområde. Langs Fanavegen/ Flyplassvegen i øst går det et historisk veifar, men det er få/ingen spor etter dette igjen innenfor området.

Råstølen har ingen typisk arkitektur- eller bebyggelsesstruktur, selv om noen delområder har en viss helhet. Variasjonen i både typologi og arkitektonisk stil er stor og gir ingen klare tilnærminger til ny bebyggelse annet enn å sikre god overgang mellom leilighetsbygg og småhusbebyggelsen i sør. Figurene nederst viser et utvalg av bebyggelsen i nærområdet.



5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER



Planområdet ligger innenfor Rå levekårssone. I figuren nederst på siden vises aldersfordeling og boligsammensetning for sonen. Rå er et av områdene i Bergen med høyest andel barn og unge hvor nesten 30 % av befolkningen 19 år eller yngre. Generelt kommer Rå godt ut på folkehelseundersøkelsen.

Planområdet ligger innenfor opptaksområde for Søråshøgda barneskole og Rå ungdomsskole. Kapasitet på Rå skole er sprengt, men når Søreide ungdomsskole åpner i 2024/2025 vil om lag 50 % flyttes over hit. Dermed blir det god kapasitet på Rå ungdomsskole.

Det er generelt lite sosiokulturelle og -økonomiske utfordringer å peke på i nærområdet. Råstølen har vært under storstilt utvikling etter Bybanen i nyere tid, og oppleves som et trygt område å bevege seg i. Steinsvikvegen (Fv5186) gir likevel en god del støy (7800 ÅDT), og skaper en viss barriereeffekt gjennom området. Det er anlagt gode krysningsmuligheter, men avstand mellom disse gjør at en del velger å krysse vegen utenfor overgangene. Fra Kvernslåttvegen begynner en sykkelveg, men denne avsluttes igjen i enden av sentrumsområdet, hvor det går over til G/S-veg.

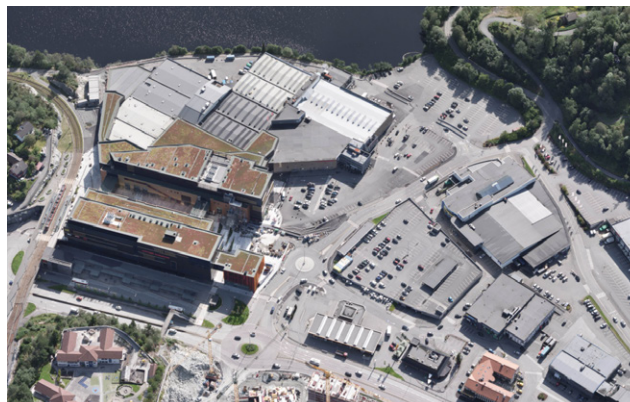
Råstølen bærer ellers preg av å ha svært stor variasjon av bebyggelse, både arkitektonisk og typologisk. Det er store grøntarealer ved blokk- og rekkehusbebyggelsene, og generelt lite arealer til overflateparkering. Lagunen er bydelens trekkplaster med mye aktivitet, men det bærer preg av å være bilbasert, mye grå flater og det er ubehagelig å være myk trafikant i området mtp støy, avstander og trygghet.



Råstølen sentrum. Foto: 1881.no



Nordahl Grieg VGS. Foto: 1881.no

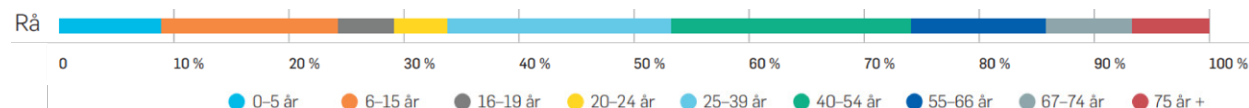


Lagunen. Foto: 1881.no

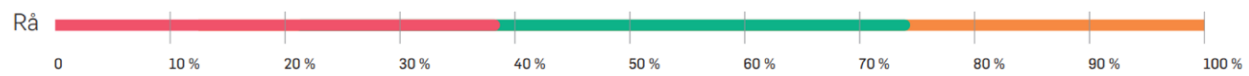


Siljustøl. Foto: 1881.no

Aldersfordeling



Boligsammensetning



Boligsammensetning og aldersfordeling for Rå. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2019, Bergen kommune

● % Blokkleilighet
● % Småhus
● % Enebolig

6. ANBEFALING

Vi ønsker å bevare eksisterende låve og hageanlegg, samt flere større eldre trær. Gjennom å istandsette eksisterende låve tilgjengeliggjøres stedets historie. I tillegg kan en istandsatt låve inneha fellesfunksjoner for boområdet. Sør for låven ligger et terrassert hageanlegg som stammer fra planteskolen. Dette anlegget kan i likhet med låven transformeres til et attraktivt, historiefortellende fellesområde. På denne måten blir stedets historie samtidig stedets samlingspunkt og fokus.

Steinsvikvegen i nord gir fra seg støy som forringer bokvalitet og brukbarhet av utearealer. Vi mener det er hensiktsmessig å la tilgrensende bygning mot Steinsvikvegen bli et støyskjermende volum for indre gårdsrom.

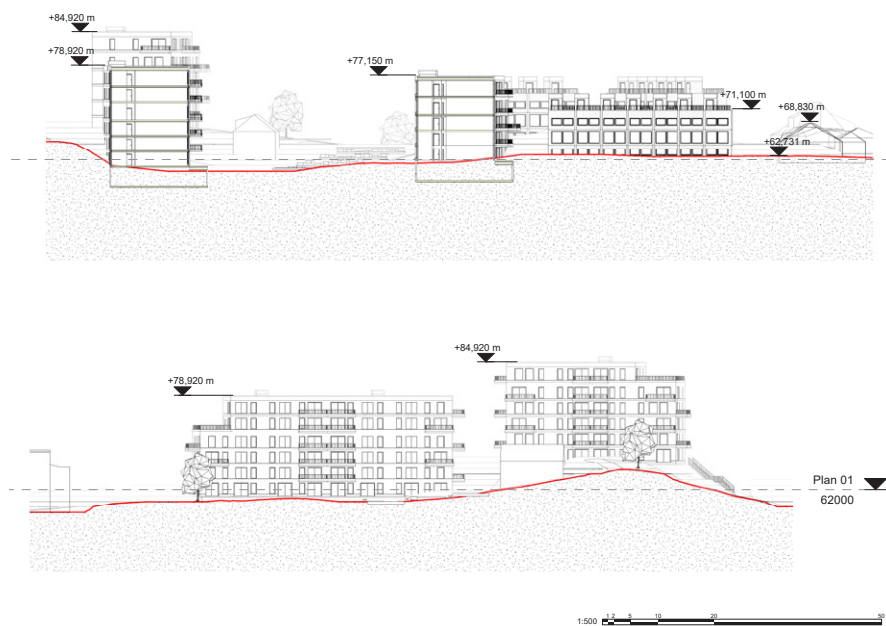
Volumene er relativt store, men bryter ikke nevneverdig med annen bebyggelse ved Råstølen. Likevel blir det viktig å fokusere på tiltak som kan motvirke massiv bygning. Dette kan gjøres ved nedtrapping av gesimshøyder, eller å bryte opp flaten på fasaden.

Terreng mot gangvei i øst er en åsrygg der det på kammen går en sti nordover. I skråningen mot øst står det i dag flere trær av forskjellig størrelse og art. Dette er både lind, bok og ask. Åsryggen er en fin buffer mellom bebyggelse og gang/sykkelvei. Åsryggen, med

plantaneanlegget og låven på vestsiden, og trerekken på i øst, kan tilføre området fine kvaliteter og heve områdets bokvalitet.

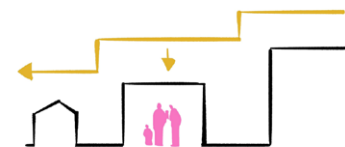
Vårt forslag tar sikte på å løse parkering under leilighetsbygningene i vest. Ved å dele parkeringskjeller på to steder, får vi bedre flatedekning for boligene i sør. Parkeringskjellerens bredde blir 16,3 m netto, jfr krav til dimensjonering av p-plasser, med overliggende leilighetsbygning på 13 m bredde.

Vi ivaretar låven og historiefortellende landskapselementer i hjertet av planområdet. For å kunne sikre best mulig kvaliteter her er det vurdert som hensiktsmessig å benytte leilighetsbyggene langs Steinsvikvegen som støyskjerm. Grepet konsentrerer bebyggelsen slik at de grønne arealene kan beholdes.

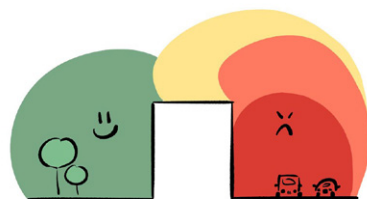




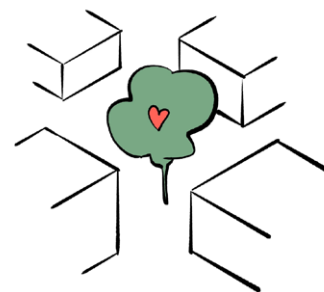
Danne et åpent og sammenhengende
grøntdrag fra øst til vest



Trappe ned bebyggelsen mot naboer, med
familierettet typologi



Bruke bebyggelsen som støyskjerm for å sikre
stille utearealer



Bevare så mye som mulig av eksisterende
vegetasjon og trær

7. TILKNYTNING MOT ARKITEKTUR +

VAKKER

01 HELHETLIG UTFORMING

Utform bygg og byrom ut fra en samlende idé som løser flere oppgaver og skaper merverdi

02 ESTETISK OPPLEVELSE

Skap rom som stimulerer, inspirerer og beriker våre sanselige og romlige opplevelser



SÆRPREGET

03 SAMSPILL MELLOM BY OG NATUR

Styrk koblingen mellom bebyggelse og landskap, og bruk vegetasjon og vann som en ressurs

04 BYMILJØER MED EGENART

Bygg videre på stedets unike kvaliteter og kulturminneverdier, og utform identitetsskapende bygg og byrom



01 Helhetlig utforming

- Vår samlende ide er å skape et stort felles uterom for beboerne som er skjermet mot støy og som gir plass til de historiefortellende elementene. Det er dette rommet byggene vil bli strukturert rundt, og som vi være stedets hovedattraksjon.

02 Estetisk opplevelse

- Estetikken på stedet er i stor grad knyttet opp mot planteskolen som lå her tidligere. Vi bevarer låven og de etablerte terrassene, og gjenskape også den gamle hagen også østover. Mennesker finner ro i det grønne og vi tenker at mye av prosjektets estetikk skal ligge i forholdet mellom det grønne og de nye byggene.

03 Samspill mellom by og natur

- Prosjektet er blitt formet rundt det gamle hageanlegget til planteskolen. Vi åpner på den måten opp et stort landskapsrom, og gir samtidig gang og sykkelveien i øst mye rom.

•

04 Bymiljøer med egenart

- Det er lite egenart på stedet. Det er bygget blokker, rekkehus og eneboliger i en rekke formspråk, materialer og farger. Det er derfor vanskelig å bygge videre på disse kvalitetene. Vi har derfor valgt å bygge videre på de mest tidløse og enkle byggene. Vi mener at Siljuslåtten sykehjem, og rekkehus i Harald Sæveruds veg 51-109 representerer gode og tidløse kvaliteter.

INKLUDERENDE

05

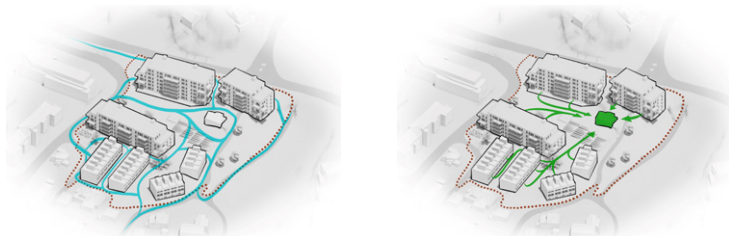
VITALT BYLIV PÅ BAKKEPLAN

Utform bebyggelse slik at den stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom, og øker opplevelseskvaliteten for fotgjengere

06

SOSIALT BÆREKRAFTIGE NABOLAG

Skap bygg og byrom som gir alle mulighet til å være aktive deltakere i fellesskapet, og som stimulerer til sambruk



GRØNN

07

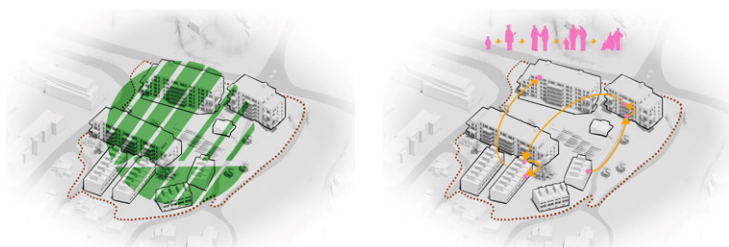
LAV ENERGI- OG RESSURSBRUK

Velg innovative og helhetlige energi- og klimaløsninger som gir høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet

08

ENDRINGSDYKTIG BY

Planlegg for et klima og samfunn i endring ved å prioritere fleksible løsninger og optimalisere arealbruk



05 Vitalt byliv på bakkeplan

- Vi lager gode gangforbindelser både øst/vest og nord/ syd. Øst/ vest aksen går gjennom den gamle planteskolen og forbinder Kvernslåttveien i vest med gang/ sykkelveien i øst. Nord /sydaksen forbinder Kvernslåttveien i syd med samme gang/ sykkelvei i nord/ øst. Ved å gjenskape de flotte utearealene til planteskolen og legge alt felles uteareal på bakken vil vi ytterligere styrke livet på bakkeplan. Det er lagt inn 24 rekkehus som alle har direkte utgang til fellesarealer på bakken.

06 Sosialt bærekraftige nabolag

- Vi tror at det store fellesrommet med felleshus for beboerne i låven vil bli et naturlig samlingssted. Området ligger som et naturlig sentrum i bebyggelsen og har gode kvaliteter i form av historie, vegetasjon, bevarte store trær og gode solforhold.

07 Lav energi- og ressursbruk

- Byggene er planlagt ut fra utbyggers ønske om bærekraft:
- Byggene vil bli svanemerket
- Det vil være fokus på gjenbruk og reduksjon av byggeavfall
- Tak til solceller eller grønne tak?

08 Endringsdyktig by

- Rekkehusene er tegnet som fleksible familieboliger. De er på tre plan der et etasje er oppholdsetasje, en etasje inneholder tre soverom, og en etasje er fleksibel for familier som kan tenke seg en generasjonsbolig, evt en student som bor hjemme eller barn som bor annenhver uke/ helg.
- Leilighetsbyggene inneholder et stort utvalg leiligheter som gjør at en kan flytte internt i området om livssituasjonen skulle endre seg.

TAG Arkitekter
Nøstegaten 44,
5011 Bergen

