

Arkitektonisk redegjørelse

Delfelt S6 - Mindemyren



Årstad, gnr. 15 bnr. 66 mfl. Delfelt S6, Mindemyren.
Arealplan-ID 70370000



01 Innledning

- 01 **Innledning**
- 02 **Kontekst**
Historisk utvikling
Beskrivelse av planen
- 03 **Plangrep og konsept**
Diagrammer
Plangrep
Kommunikasjon og funksjoner
Illustrasjoner og snitt
- 04 **Typologier**
Areal / Bygningsstruktur
- 05 **Utomhus og landskap**
Illustrasjonsplan - beskrivelse
Blågrønne grep/ VA
Brannbiloppstillingsplass
Mua
Solstudie



02 Kontekst

Delfelt S6 er en del av den sørlige delen av Mindebyen, bydelen skal være et fyrtårn med tanke på sosial bærekraftig bydel, en katalysator for et attraktivt lokalmiljø for små/mellomstore bedrifter, og boligmiljø som tilfører identitet og samhørighet til bydelen.

Delfeltet er plassert øst for Kristianborg bybanestopp, og ligger sentralt tilgjengelig til kollektivtransport på Fjøsangerveien, sykkel hovedtrasè til sentru, og gang/sykkeltunell til Fyllingsdalen. I nabofeltene er det foreslått nærbutikk, kafer, næringsarealer, idrett, undervisning og bolig. Tilrettelegging av tilgjengelige forbindelser styrker kontakten og relasjonene mellom delfeltene.

Delfelt S6 har ambisjon og visjon om å skape et bydels kvartal i «byen», hvor forskjellige boformer, torg, lekeparker, hager og ulike aktiviteter uspiller seg i et miljø. Delfeltet skiller seg ut ved å ha gårdsrom hevet over Kanalveien og er dermed mer skjermet fra infrastrukturen langs bybanen. Gårdrommet er sentralt for uteoppholdsarealer og lek, samtidig som det er gangforbindelse fra Conrad Mohrsvei til Elvebakken.

Historisk utvikling



Rundt 1940 - 1950-tallet var området på Mindemyren preget av landbruk og gårdsparseller med spredt bebyggelse. Jernbanelinjen mellom Bergen og Garnes er etablert og blir benyttet som godslinje, Fjøsangerveien er anlagt og er en hovedfartsårer gjennomområdet til og fra sentrum. Mindemyren var i en begynnelse av bedriftsutvikling.



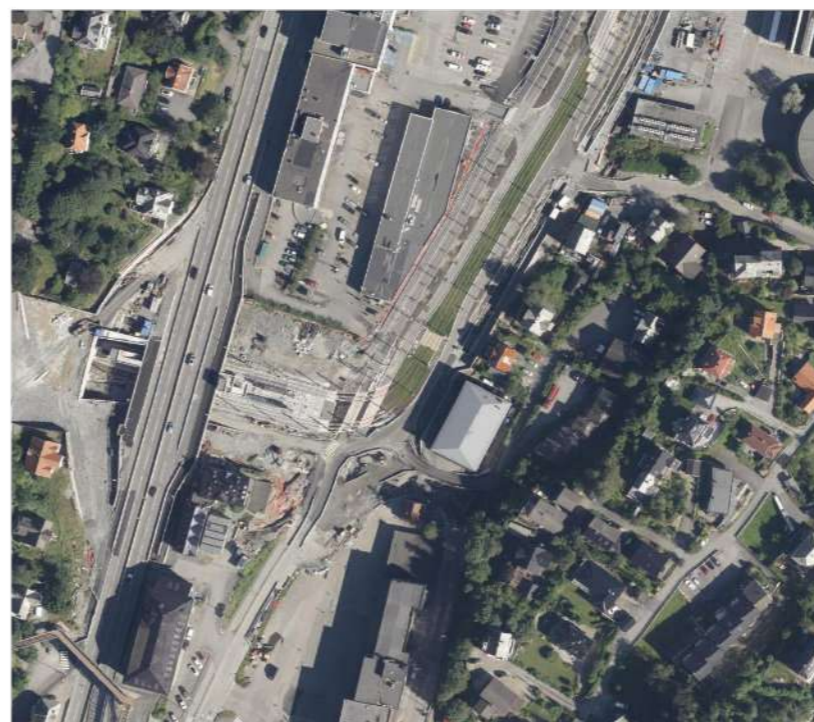
Utpå 1970 -tallet begynner Mindemyren å bære preg av næring og industri. Fjøsangerveien blir utvidet og en ser etablering av større arealer tiltenkt næring. Området rundt delfelt S6 forblir boligområde, dels grunnet topografien pga stor høydeforskjell .



Utpå 1980 -tallet er det desto tydeligere at Mindemyren næringspark er anlagt og ligger som et belte mellom bebyggelsen i vest mot Løvsstakken og øst Storetveitåsen.



Rundt 2000 tallet er området fortsatt svært preget av næring og industri, Fjøsangerveien er fire feltsvei og sammen med næringsområdet skaper dette avstand mellom bebyggelsen i vest og øst. Området rundt delfelt S6 er fortsatt boliger og Storetveitåsen fremstår som et sammenhengende boligområde.



2022 er bybanetrasè nr 2 på plass, og infrastrukturen langs Kanalveien er endret. Det legges opp til mindre bilisme og fokus på sykkel og gangveier. Rundt bybanestoppet er det planlagt torg, kafe, møteplasser og opphold. Delfelt S6 forholder seg til bybanestoppet i sørlige del og har direkte forbindelse med krysningspunkt over Kanalveien samtidig som det forholder seg til boligområdene rundt.

Visjon - Intensjon



Planen skal legge til rette for en konsentrert boligutbygging med innslag av sentrumsfunksjoner, planen skal bidra til en bærekraftig utvikling av områdeplanen for Mindemyren.

Planområdet er utvidet fra Områdeplan for Mindemyrens 2014 opprinnelige omfang, eiendommene med samme adkomst fra sør var ikke med i kommunens vurdering av delfeltet. Dette er senere endret for å få en helhetlig utbygging for området og sikre gode utomhuskvaliteter ved at gårdsrommet er tilgjengelig for alle boligene tilknyttet S6.

Det er i planens intensjon at gårdsrommet mellom bygningene skal være allment tilgjengelig og gi mulighet til gjennomgang mellom Conrad Mohrs vei, Kanalveien og Elvebakken.

Planprosjektet legger til rette for en konsentrert utbygging av to bygningsrekker samlet rundt et gårdsrom. Fremste rekke mot Kanalveien vil i hovedsak forholde seg til byrommet - kanalen og Kanalveien å bestå av boliger samt noe næring hvor det åpnes for publikumsrettet næringsvirksomhet av ulike slag. Andre rekke vil kunn bestå av boliger.

Planen har i tillegg noe eksisterende småhusbebyggelse langs Elvebakken innunder lagt planen, disse opprettholdes som i dag. Boligene skal sikres god bo-kvalitet og bygningene skal utformes med varige materialer av god kvalitet.

I planprosessen har det vært testet flere alternativer med varierende høyder og utforming. Det foreslåtte plangrepet er bearbeidet med hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng samtidig som grepet svarer ut byutviklingsstrategien om en høyere tetthet og bymessig omforming av området rundt Kristianborg bybanestopp og Mindemyren.

Boligområdet er tilrettelagt for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. For å sikre gode bokvaliteter, er det lagt vekt på et vareierende uteareal, lekeareal, fellesareal og takterraser. Arealene langs Kanalveien er inntrukket og gir en arkadeløsning som gir rom for opphold til f.eks kafe, forhage eller annen mindre næring.

For boligene skal følgende kvaliteter vektlegges: - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) - trafikksikkert nærmiljø.

Konsentrert utbygging i områder som har god kollektivdekning, gode turmuligheter og tilgang til parker, legger til rette for fysisk aktivitet. Planforslaget vil bygge opp under arbeidet med å prioritere fotgjengere og miljøvennlig kollektivtransport langs bybanen. Gjennom å videreføre kanalen skapes en sammenhengende grønnstruktur med tilhørende sosiale møteplasser og opphold.

I delfeltet er det etablert tverrforbindelser fra gårdsrommet til Kanalveien og overgang til bybanestoppet, Fjøsangerveien. En videreføring av Conrad Mohrs vei med forbindelse til Elvebakken gir mulighet til å ferdes parallelt med Kanalveien igjennom forskjellige bomiljøer nordover og sørover fra delfeltet.

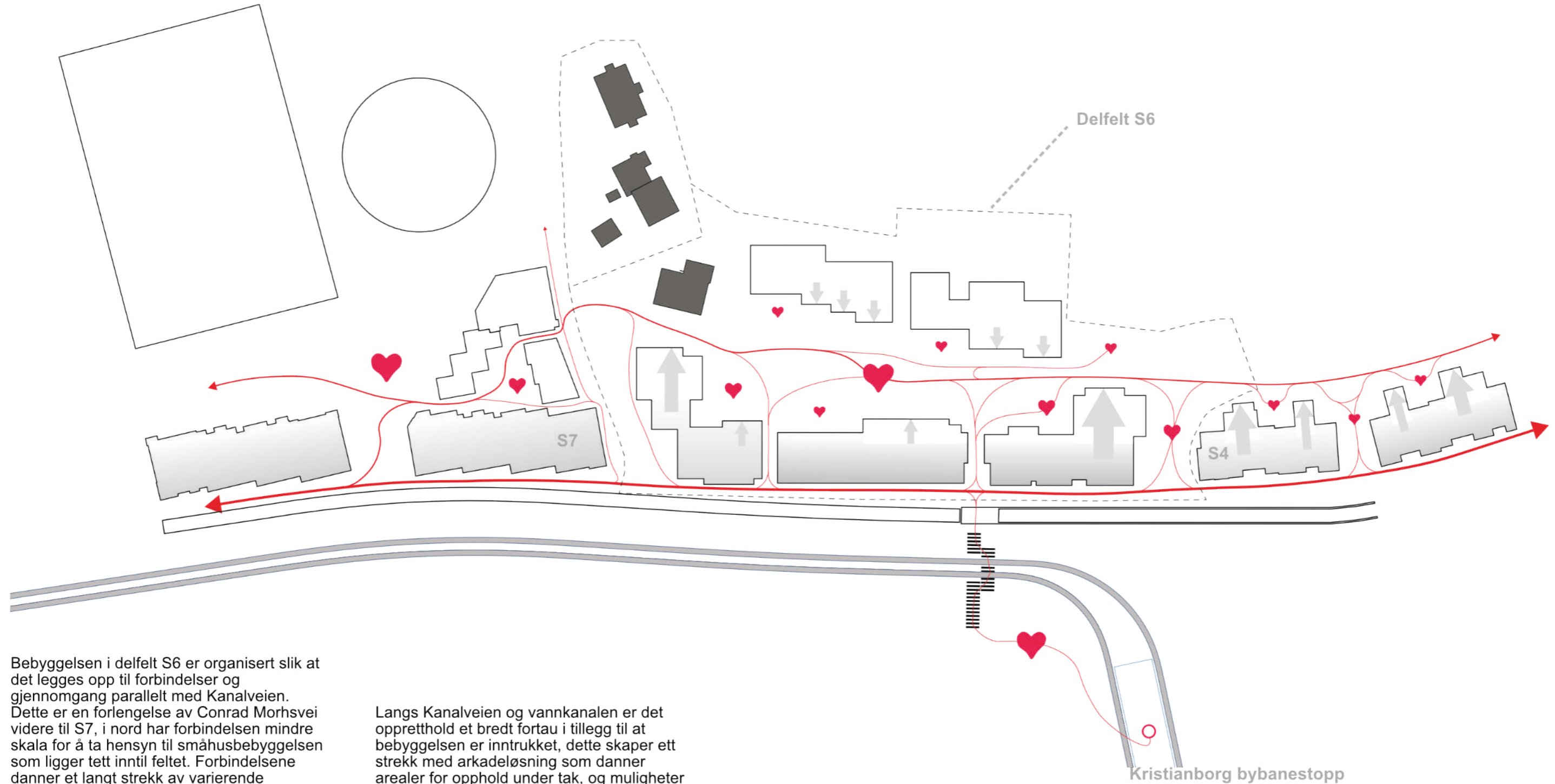
Planen bidrar til å styrke et aktivt bomiljø preget av mangfold med trygge oppvekstforhold og gode, sosiale møteplasser for alle aldersgrupper. Planforslaget legger vekt på at uteområder skal egne seg for lek og rekreasjon gjennom å tilby en dedikert lekeplass og gode sol og støyforhold.

03

Plangrep og konsept

Plangrep
Konsept
Plangrep - situasjon og utforming
Plangrep - programmering - forbindelser
Plangrep - funksjoner
Illustrasjoner og snitt

Plangrep



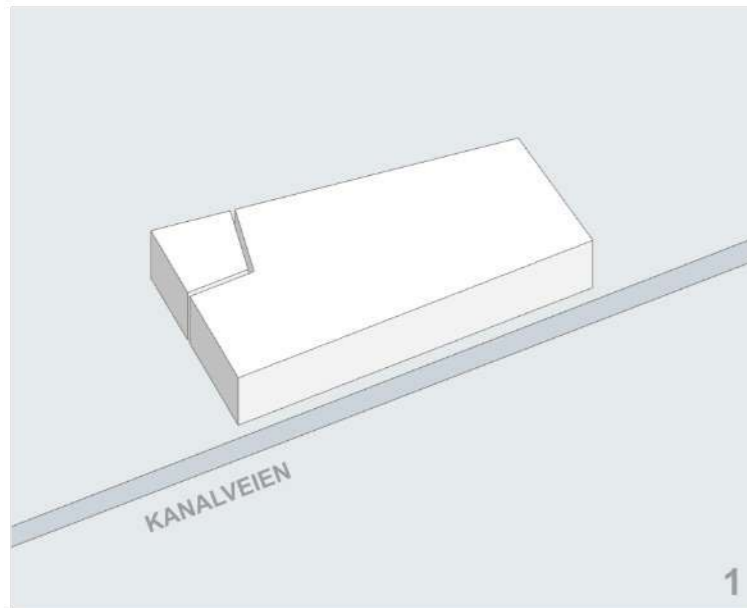
Bebyggelsen i delfelt S6 er organisert slik at det legges opp til forbindelser og gjennomgang parallelt med Kanalveien. Dette er en forlengelse av Conrad Morhsvei videre til S7, i nord har forbindelsen mindre skala for å ta hensyn til småhusbebyggelsen som ligger tett inntil feltet. Forbindelsene danner et langt strekk av varierende karakterer i gårdsrommet, hvor enkelte av disse er gradert mer offentlig / felles en andre. Fellestorget mellom S4 / S6 er en nabolagsplass hvor det er tilrettelagt for opphold for hele nabolaget - det er i tillegg lekeplass og fellesarealer ute under tak i tilknytning til torget. Formålet er å legge til rette for et mer urbant område i sørlige del av feltet. Området skal ha gode uteoppholdskvaliteter i et levende og sosialt miljø i samspill med omgivelsene. Det er kort avstand til bybanestoppet og kollektivt nettverk.

Langs Kanalveien og vannkanalen er det opprettholdt et bredt fortau i tillegg til at bebyggelsen er inntrukket, dette skaper ett strekk med arkadeløsning som danner arealer for opphold under tak, og muligheter for varierende kantsoner med forskjellig karakter og innhold. Det er foreslått næring/forettningsarealer i deler av 1 etasje som kan være med å aktivisere gateplanet mellom kanalen og bebyggelsen.

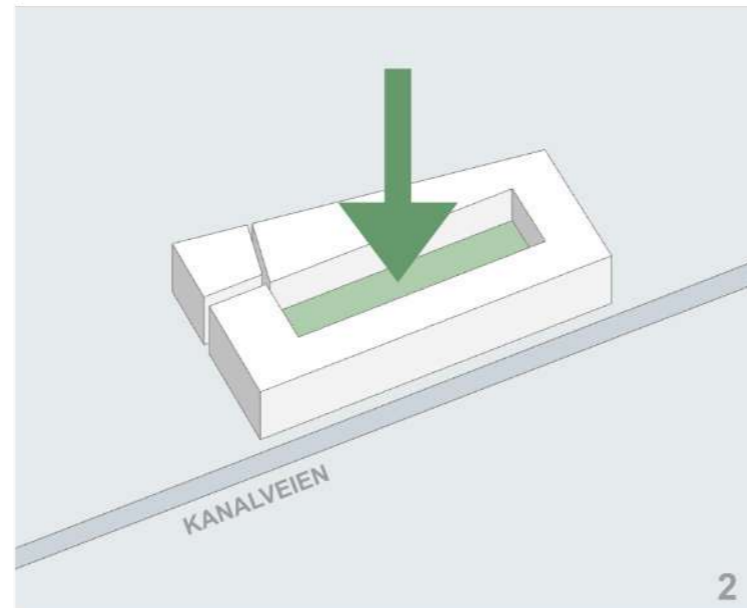
Innenfor feltet er det planlagt blågrønne strukturer av typen vannspeil, regnbed og mangfold av vegetasjon. Feltet har rikelig med uteoppholdsarealer som gir mulighet for å få til varierende arealer med forskjellige kvaliteter, nivåer for å bygge opp et godt bo miljø.

Nøkkelord for utviklingen av Mindemyren er at bydelen skal være et fyrtårn med tanke på en sosial bærekraftig bydel, en katalysator for et aktivt lokalmiljø for små/mellomstore bedrifter, og boligmiljø som tilfører identitet og samhørighet til bydelen. Delfelt S6 sin ambisjon og visjon, er å skape et bydels kvartal i byen, hvor forskjellige boformer, torg, lekeplass, hager og ulike aktiviteter utspiller seg i en mini urban kontekst. Vi vil legge tilrette for et attraktivt sted å leve og utvikle seg, for alle typer mennesker. Et aktivt lokalmiljø i en urban situasjon.

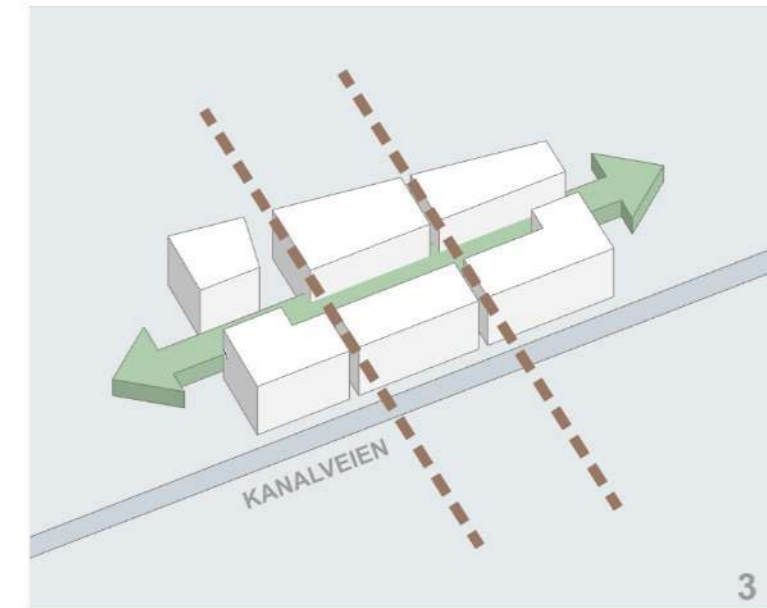
Plangrep - konsept



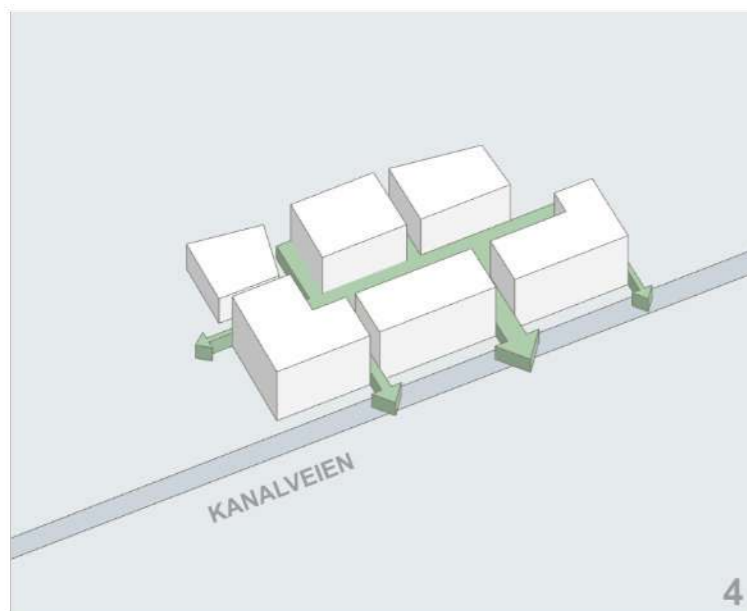
Delfelt S6 - Utvidet areal



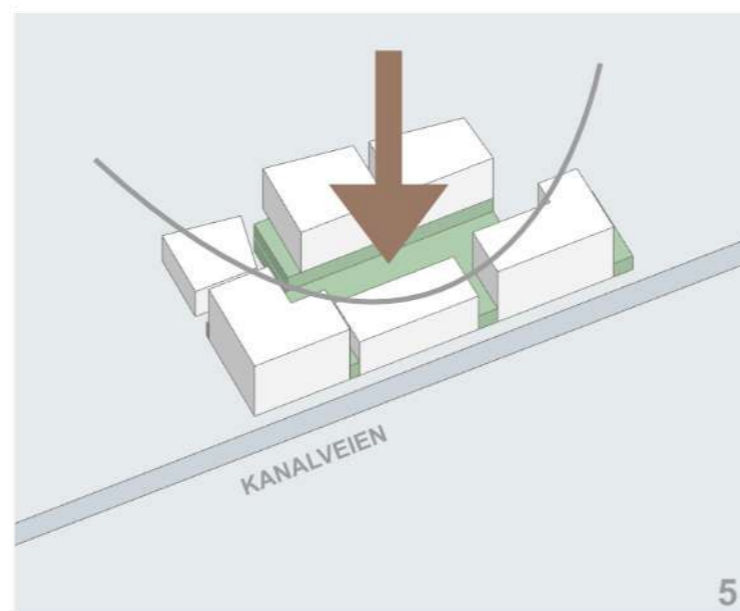
- Grønt gårdsrom - sol - lek - opphold
- Bygningsvolumene forholder seg til to nivåer, Kanalveien og gårdsrommet



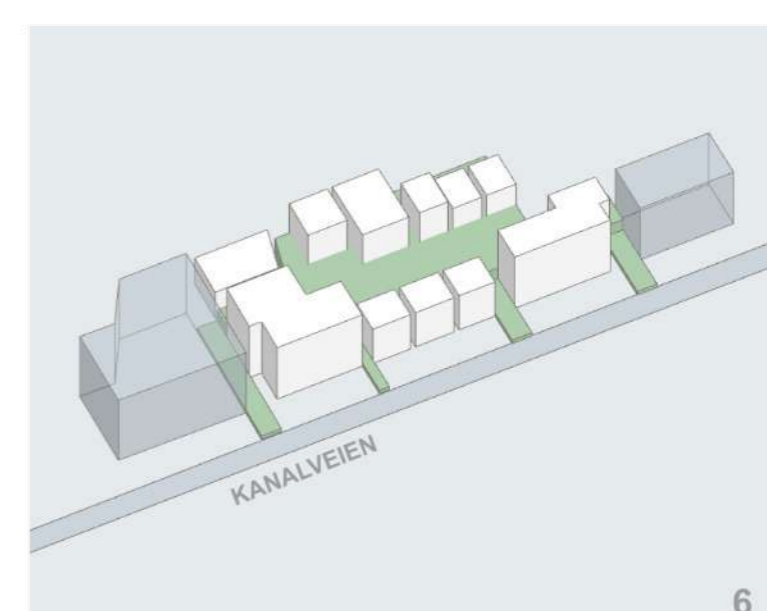
- Gjennomgående forbindelse - grønn korridor
- Tverr-forbindelser - kommunikasjon og siktlinjer fra omkringliggende boligstruktur og til Kanalveien
- Oppdeling av bygningsstruktur



- Skallering av bygningsvolum - nivå og terreng tilpasning



- Skallering - høyder i forhold til ytre omgivelser - omkringliggende planer
- Midtbygget langs Kanalveien trekkes ned for å gi lys / sol og sikt til bygningsrekken bak



- Skallering - høyder til omgivelser, bygningskarakter

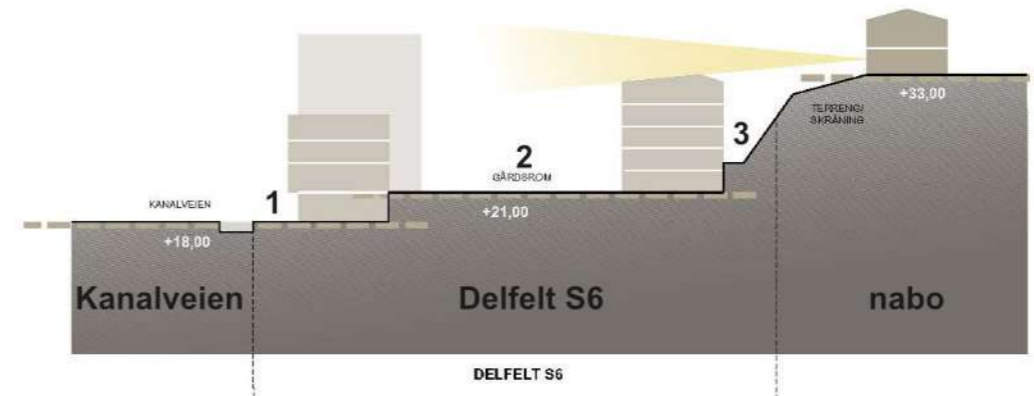
Plangrep - situasjon og utforming



Delfelt S6 Eksisterende situasjon

- o Eksisterende bebyggelse-beholdes
- x Eksisterende bebyggelse-rives

Planområdet består i dag av to næringsbygg, fem eneboliger, en tomannsbolig, to boligbygg med henholdsvis fire og seks enheter og ti kommunale boenheter i et rekkehus. Bygningstypologien for boligbyggene er sett i en forlengelse av området opp mot Storetveitåsen, øst for planen.

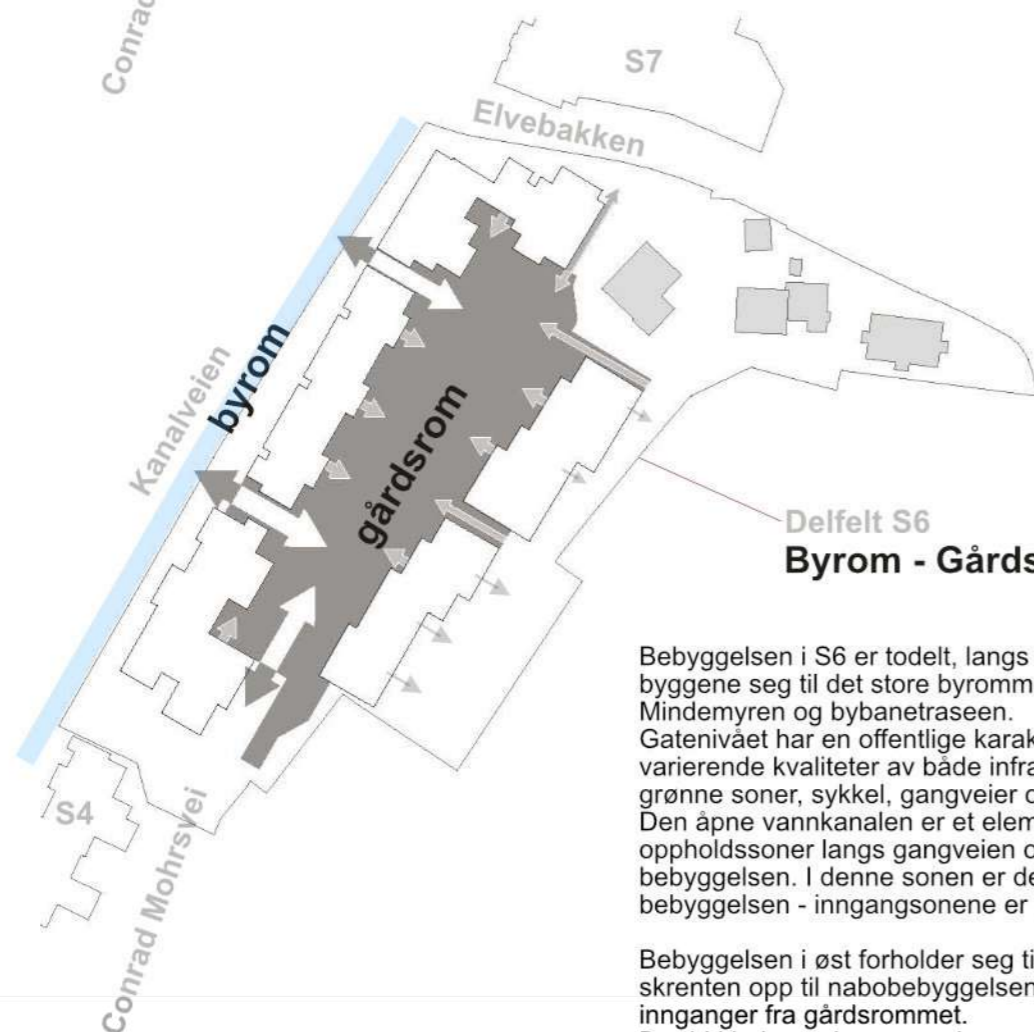


Terrengtilpasning

Eksisterende terreng gir en mulighet for tredelingen av planområdet:

- Gatenivå-byrom
- Gårdsrom-felles / privat
- Fjellsiden-felles / privat

Plassering av bygningene tilpasset eksisterende terrenghøyder gir muligheter for varierte utearealer og nivåer tilknyttet innganger og kantsoner.



Delfelt S6 Byrom - Gårdsrom

Bebyggelsen i S6 er todelt, langs Kanalveien forholder byggene seg til det store byrommet som er en del av Mindemyren og bybanetraseen. Gatenivået har en offentlige karakter som består av varierende kvaliteter av både infrastruktur, vannkanal, grønne soner, sykkel, gangveier og kantsoner for opphold. Den åpne vannkanalen er et element som gir muligheter for oppholdssoner langs gangveien og inntill 1 etasje av bebyggelsen. I denne sonen er det lagt innganger til bebyggelsen - inngangsonene er inntrukket.

Bebyggelsen i øst forholder seg til gårdsrommet og skrenten opp til nabobebyggelsen. Her har bebyggelsen innganger fra gårdsrommet. Brudd i bebyggelsen som danner passasjer og forbindelser fra byrommet og inn til gårdsrommet som er felles/private uteoppholdsarealer for delfeltet.



Delfelt S6 Nivåer - bebyggelse

- Byrommet / Kanalveien
- Fellesarealer / lekeplass / torget
- Gårdsrommet - fellesuteoppholdsareal

Bebyggelsen forholder seg til gårdsrommet, dette er arealet for felles og privat opphold. Fra Conrad Mohrsvei er det kjøreadkomst inn til feltet, ett torg mellom delfelt S4 og S6 er etablert her sammen med fellesarealer for S6 og tilgjengelig lekeplass.

Langs Kanalveien og vannkanalen er det etablert byromskvaliteter med opphold og muligheter for publikumsorientert virksomhet. Bebyggelsen er inntrukket med arkadeløsning som skaper kantsoner av varierende karakterer for opphold samtidig som det skaper soner for innganger til boligene.

Plangrep - programering - forbindelser



INNGANGER - FORBINDELSER - UTE/INNE

Det er to hovedforbindelser gjennom feltet på langs, en i Kanalveien og en gjennom gårdsrommet. Forbindelsen fra Conrad Mohrs vei å opp til gårdsrommet har kjørbart underlag, og er tilkomstvei for utrykningskjøretøy. Forbindelsen fra gårdsrommet og ned til Elvebakken er via rampe /trapp. Det er legges opp til to tverrforbindelser utvendig, den største av disse er i direkte forbindelse videre over Kanalveien til bybanestoppet og kollektivt knutepunkt. Den andre er plassert litt lengre nord og er i en skala av mindre gangråk, smal passasje. Det er innganger til fremre bygningsrad langs Kanalveien, disse har trapp/heisrom som er tilknyttet trinnfrie utganger til gårdsrommet og fungerer som forbindelser fra boligene i de øvrige etasjen og ut til felles uteoppholdsarealer. Eller fra nede og opp til felles takterrasser.



PARKERINGSAREALER - BIL OG SYKKEL

Det legges opp til innendørs parkeringsarealer for sykkel tilknyttet alle hovedinnganger til byggene. I tillegg er det foreslått sykkelparkeringer i nærheten av innganger tilknyttet gårdsrommet. Ved fellesarealene i sør er det et eget sykkelrom med tilkomst utenifra. Det legges opp til parkeringsarealer for vanlig, combi og HC parkering i underetasjen av Elvebakken 1-3, med innkjøring fra Elvebakken, her er det også avsatt arealer for sykkelparkering i tillegg.

Plangrep - funksjoner



FUNKSJONSINDELING 1.etg KANALVEIEN

Langs med Kanalen og inn både i nord og sør av feltet er det foreslått kombinerte formål som næring/foretning, innganger til boliger og bokaler. Bokaler er en kombinasjon av kontor/næring i 1 etg og forbindelse opp til bolig del som har tilgjengelighet ut til gårdsrommet. Bygningene langs kanalen er intrukket slik at det dannes arkadeløsninger som gir variasjon i fasadene ut mot byrommet. Første etasje gis en variert utforming i tråd med øvrig fasadeoppdeling. Fra Elvebakken er det innkjøring til parkeringsareal, bolig og næring. I Conrad Mohrsvei er det næring, bolig og fellesarealer for boligfeltet. Fellesarealet er plassert i 1 etasje i sørlige del og utendørs under lekearealet, dette vil være med å aktivere arealene ned mot fellestorget mellom S4 og S6.



FUNKSJONSINDELING 1.etg GÅRDSROMMET

Alle byggene har gjennomgangsmulighet ut til gårdsrommet, og for byggene øst i feltet har boligene innganger direkte fra uteoppholdsarealene. Det er ingen næringsarealer som vender mot gårdsrommet med unntak av arealene tilknyttet bokalene, hvor boligdelen har tilgjengelighet ut til uteoppholdsarealer. Bygningene rundt gårdsrommet gis en variert utforming i tråd med øvrig fasadeoppdeling og inneholder kantsoner som skaper rom for et godt liv mellom husene. Det er tilgjengelighet til Elvebakken via rampe /trapp som skal fremstå som et grønt areal, hvor det er tilrettelagt for regnbed og grønne vekster. Det er lagt til rette for lekeareal sør i feltet, dette arealet er på samme høyde som gårdsrommet og er tilgjengelig via rampe fra uteoppholdsarealene og trapp fra fellestorget mellom S4 og S6.

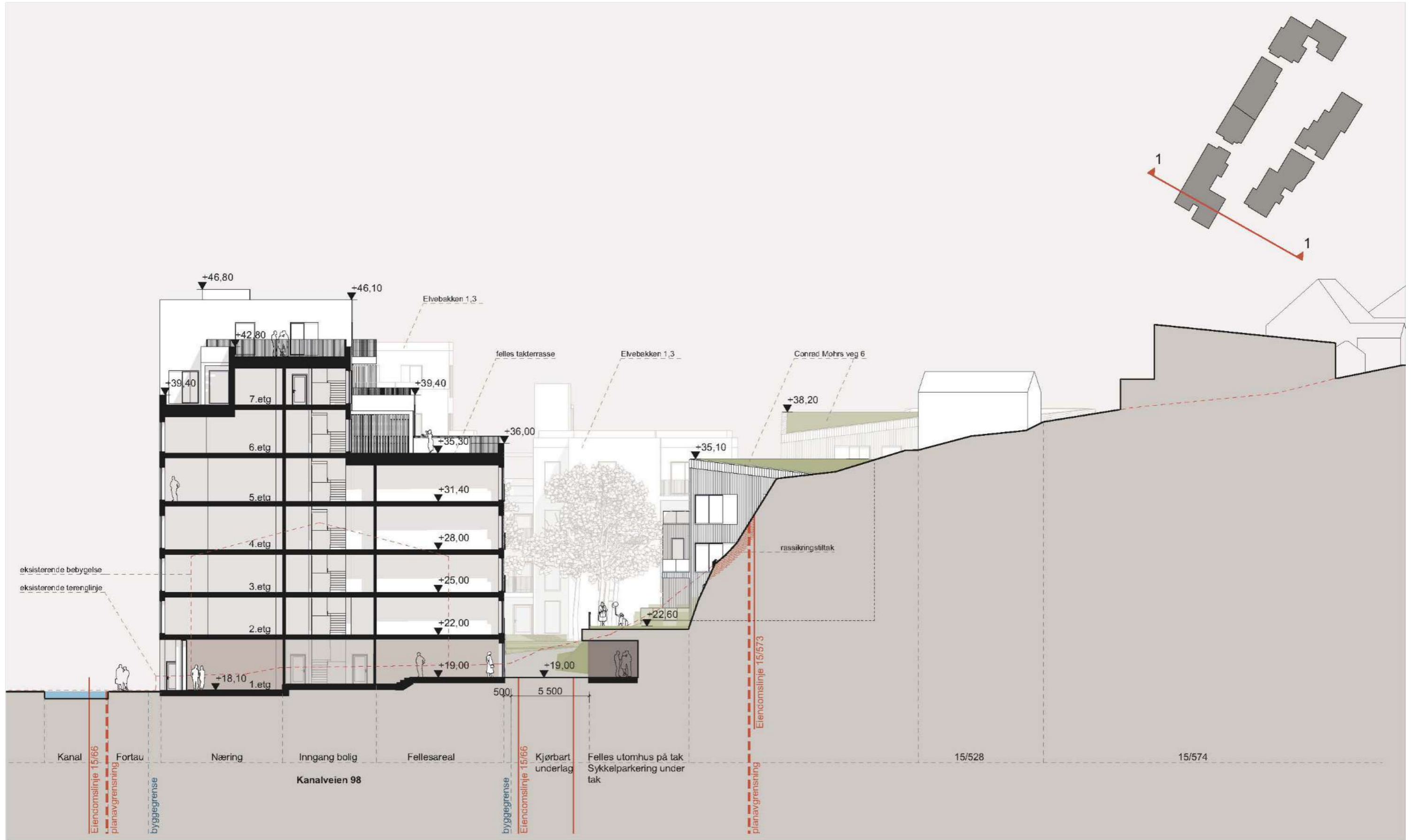
Illustrasjoner og snitt



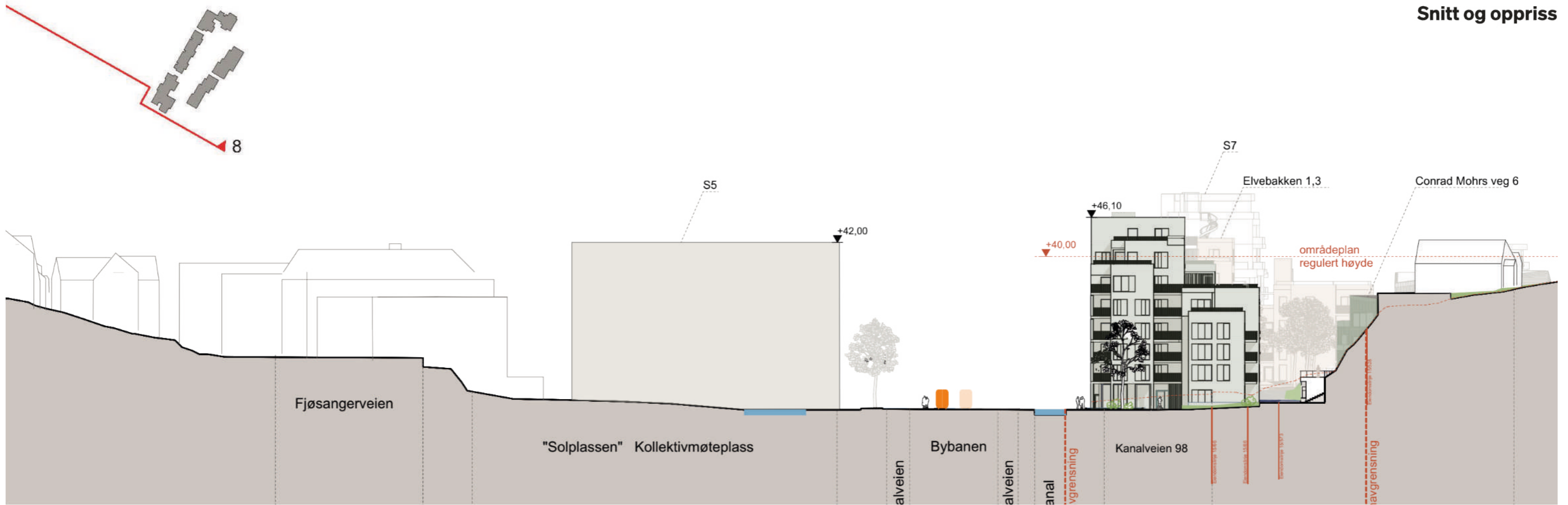
Snitt og oppriss



Snitt og oppriss



Snitt 1-1



Snitt 8-8



Snitt og oppriss

x

Bebyggelsen i sørlige del av S6 ligger innunder S22 i områdeplanen. På motsatt siden av kanalen ligger bybanestoppet Kristianborg og i formingsveileder for S22 blir område i front av S5 foreslått til en åpen møteplass, Solplassen.

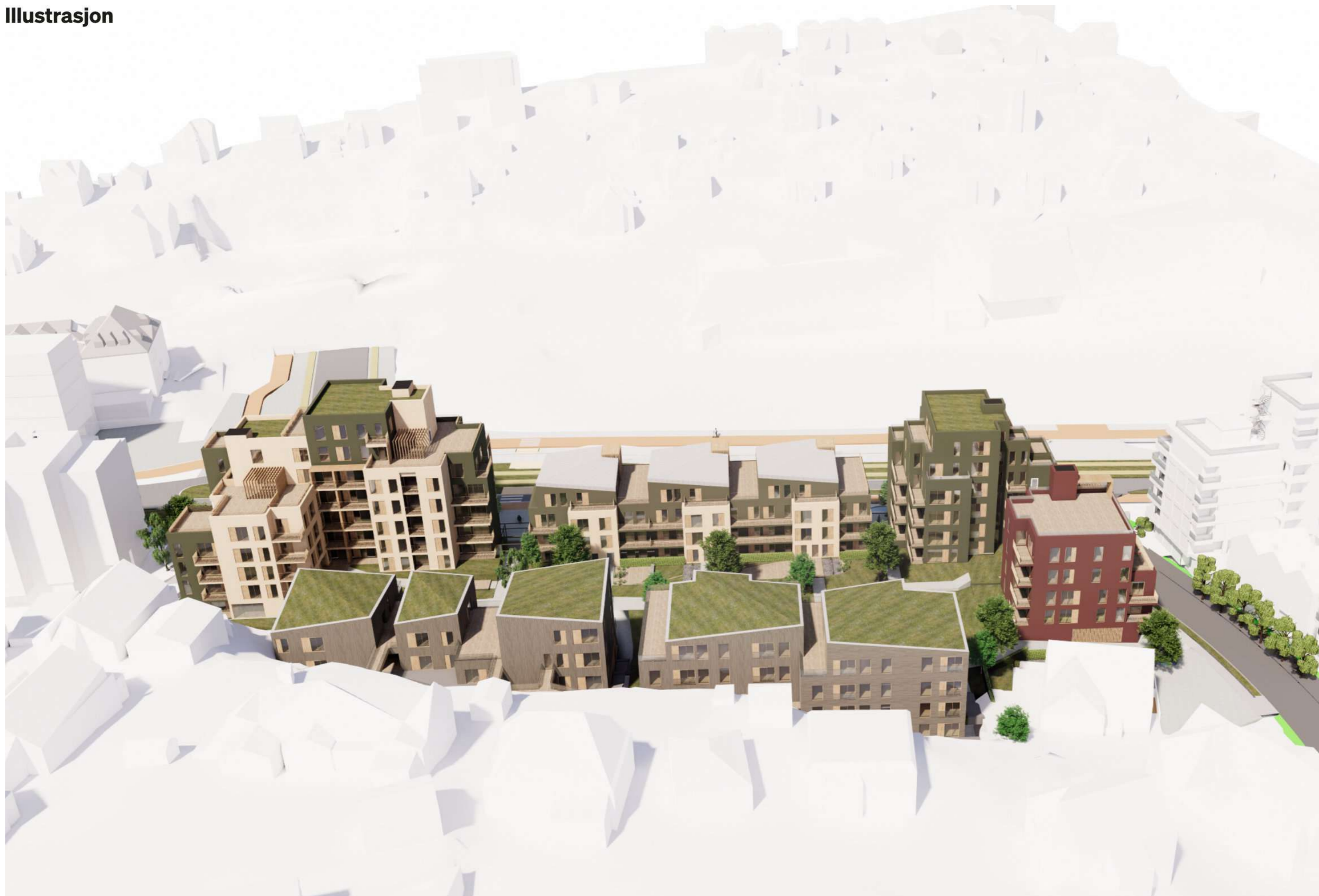
Bybanestoppet, kollektivpunkt og plassen vil være et koblingspunkt for flere bevegelseslinjer og det vil være mange mennesker som skal bevege seg til og fra bybanen.

Byrommet er med å underbygget det store landskap som går fra S6 og opp mot Løvstakken.

Solplassen må sees i sammenheng med Gamle Kristianborg plass som del av den vestre siden av Kanalveien.



Illustrasjon



LINK Arkitektur

04

Typologier

Areal og bygningsstruktur

Skalering/typologi

KBA4

Elvebakken 1-3
gnr 15/bnr 228/93
Bo-eneheter: 32
Næring: 192 m²
Totalt areal: 3850m² BRA

Antall etg. 4/7

KBA3

Kanalveien 92,94
gnr 15/bnr 200/96
Bo-eneheter: 18
Næring: 246 m²
Totalt areal: 2250m² BRA

Antall etg. 3/4

KBA2

Kanalveien 96
gnr 15/bnr 92
Bo-eneheter: 9
Næring: 143 m²
Totalt areal: 1150m² BRA

Antall etg. 3/4

KBA1

Kanalveien 98
gnr 15/bnr 66
Bo-eneheter: 45
Næring: 201 m²
Totalt areal: 4750m² BRA

Antall etg. 5/8

BK1

Elvebakken 3b-e
gnr 15/bnr 558
Bo-eneheter: 4
Totalt areal: 290m² BYA

Antall etg. 2

BK2

Elvebakken 5 a
gnr 15/bnr 77
Bo-eneheter: 1
Totalt areal: 140m² BYA

Antall etg. 3

BK3

Elvebakken 5 b
gnr 15/bnr 511
Bo-eneheter: 1
Totalt areal: 150m² BYA

Antall etg. 3

BK4

Elvebakken 7 a-c-d-f
gnr 15/bnr 540
Bo-eneheter: 6
Totalt areal: 270m² BYA

Antall etg. 3

BB1

Conrad Mohrs veg 4b
gnr 15/bnr 40
Bo-eneheter: 24
Totalt areal: 2650m² BRA

Antall etg. 4/5

BB2

Conrad Mohrs veg 6
gnr 15/bnr 34/39
Bo-eneheter: 16
Totalt areal: 1700m² BRA

Antall etg. 3-4

Delfelt S6

gnr 15/bnr 66 mfl.

Tomteareal: 9950m²
Bo-eneheter: 144 (nytt felt)
Krav Sykkelparkering:
2,5 pr100m² bolig: 359 plasser
7 pr100m² forretning/kontor: 5 plasser

Bodareal: 5m² pr enhet: 720m² (boliger under 50m² kan ha mindre bod)

Totalt areal BRA: 16350m²
Totalt areal BRA eks. parkering: 14920m²
BRA% utnyttelse: 164%

Totalt areal BRA bolig: 14140m²
Totalt areal BRA næring: 780m²

Uteoppholdsareal: 2370m²
Uteoppholdsareal på tak: 750m²

August 2025

Bebyggelse - familieboliger og kantsoner

DELFEKT S6/S22 Familie leiligheter



Eksempelbilder på utforming

FAMILIELEILIGHETER / BOENHETER > 80m²

Bebyggelsen i delfelt S6 består av boenheter med varierende størrelser innenfor hvert byggefelt. Alle byggefeltene representerer boenheter i kategori familieboliger, kravet er innfridd i forhold til antall enheter tilknyttet bakkeplan. Boenhetene på bakkeplan har direkte tilkomst til uteoppholdsarealer og inkludert privat kantsone.

Det er flere boenheter av denne størrelsen og større oppover i etasjene med private terrasser og tilkomst til felles takterrasser.

Boligsammensetningen følger opp kommuneplanens krav til boligstørrelse med samme fordeling. For å legge til rette for familieboliger, er det krav om at minimum 10 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² og direkte utgang til uteoppholdsareal på bakken.

144 boenheter

Krav:

Min 20% leiligheter over 80m² = 29

Max 20% leiligheter under 50m² = 29

Min 10% av leiligheter familie leighter på bakkeplan = 14



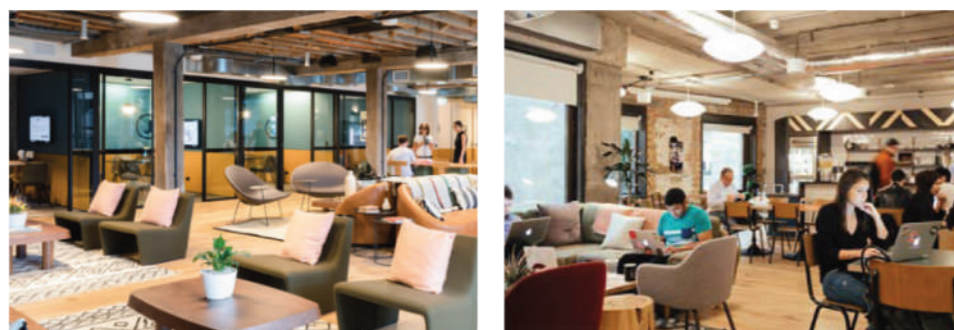
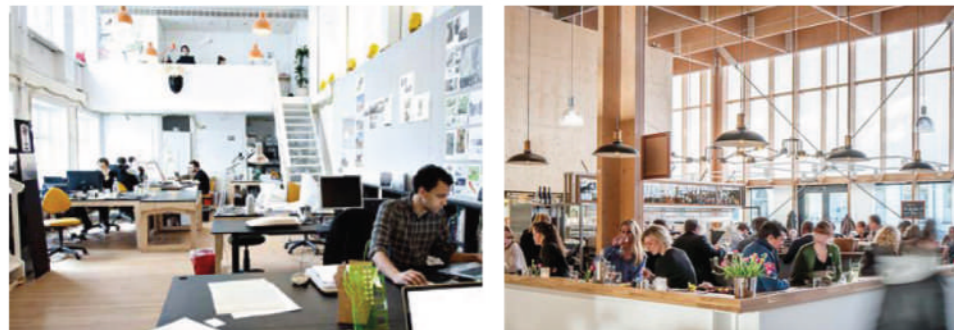
Plassering av familie leiligheter = 14

Skalering/typologi/ Bokal

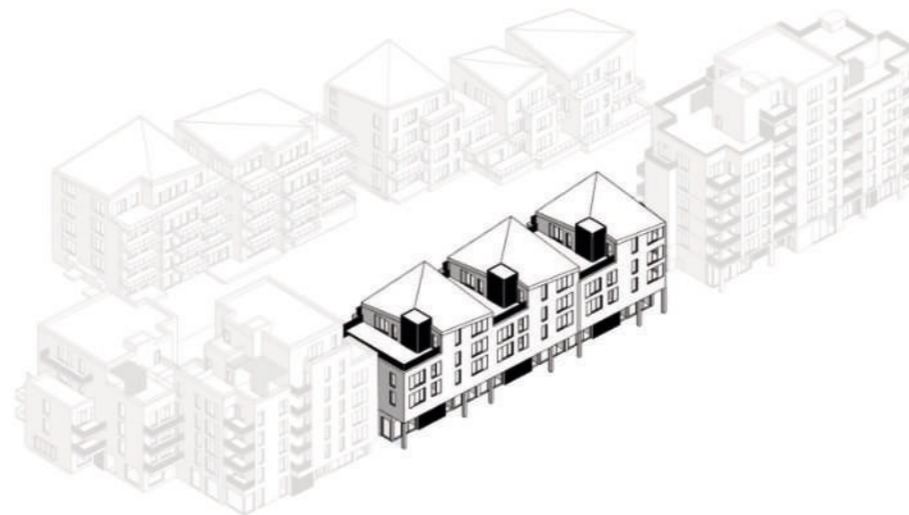
Bokaler er en kombinasjon av en bolig og næringslokale som gjennom utforming og arkitektur gir mulighet for sambruk. Bokaler kan bidra til å styrke det lokale næringslivet og det sosiale livet i bydelene. Bokaler var relativt vanlig i første halvdel av 1900- tallet når det fortsatt fantes flere butikker småverksteder mm. i bysentra. Boligformen er hovedsakelig rettet mot eiere av små bedrifter i ulike bransjer.



Eksempelbilder på utforming



Eksempelbilder på utforming

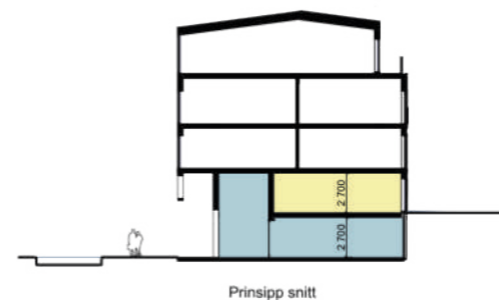


I Kanalveien 92-94-96 er første etasje hevet slik at det gis rom for eventuell næring/foretning/ bolig tilknyttet gateplanet.

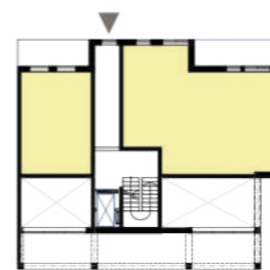
Mezzaninetasjen har direkte tilkomst til uteoppholdsarealer og privat kantsone i gårdsrommet.

På den måten kan en ha egen virksomhet, leie ut 1 etasje og bo over, eller bruke begge etasje for en utvidet duplex familie leilighet.

Publikumsrettete eller privatbolig funksjoner i 1. etasje gir liv til hele gatelivet og skaper et minisamfunn. Arealene kan benyttes av en hel rekke forskjellige små forretninger, bolig, kontor hubber, cafe ol. På den måten integreres kvartalet i et blandet by-bo miljø.



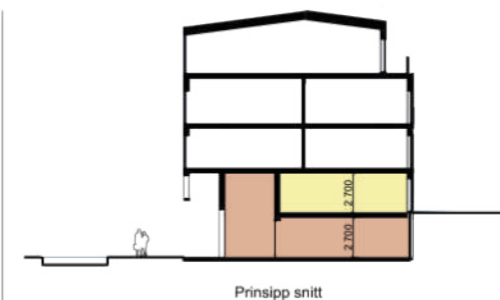
Prinsipp snitt



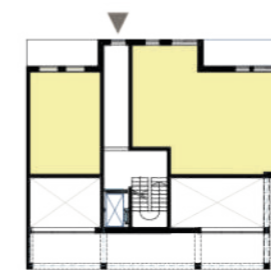
Mesanin etasje



1. etasje



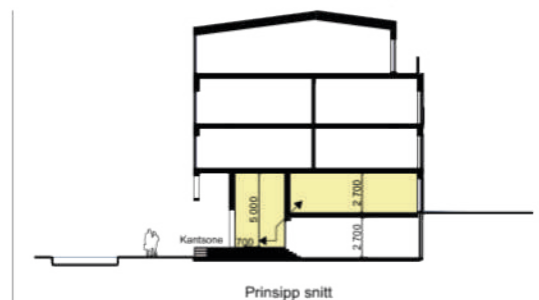
Prinsipp snitt



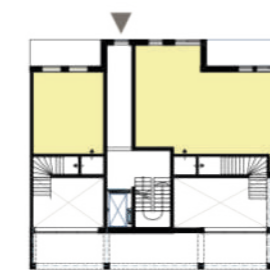
Mesanin etasje



1. etasje



Prinsipp snitt



Mesanin etasje



1. etasje

Overdekket uterom, arkader



Overdekket uterom, arkader og intrukket

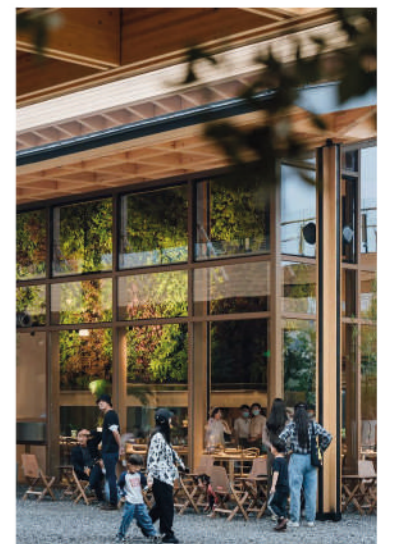
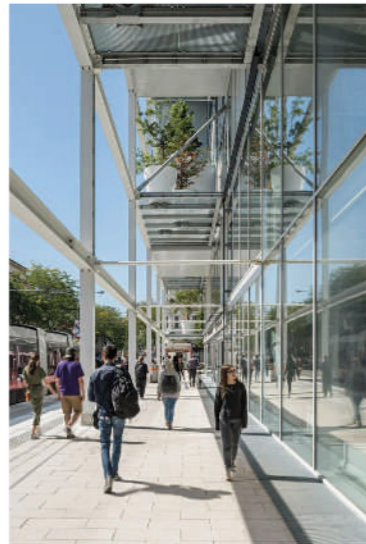
Overdekket uterom og arkader er legger tilrette for sosial aktivitet og skaper situasjoner og muligheter for kontakt mellom forbigående og aktiviteter på gateplan. Ved etablering av soner og oppholdsarealer dannes plasser for programerte og spontane møter mellom mennesker. Arkaden er både skyggefullt på solrike dager men også beskyttende mot regn og vind.



Kanalveien



Eksempelbilder på utforming



05

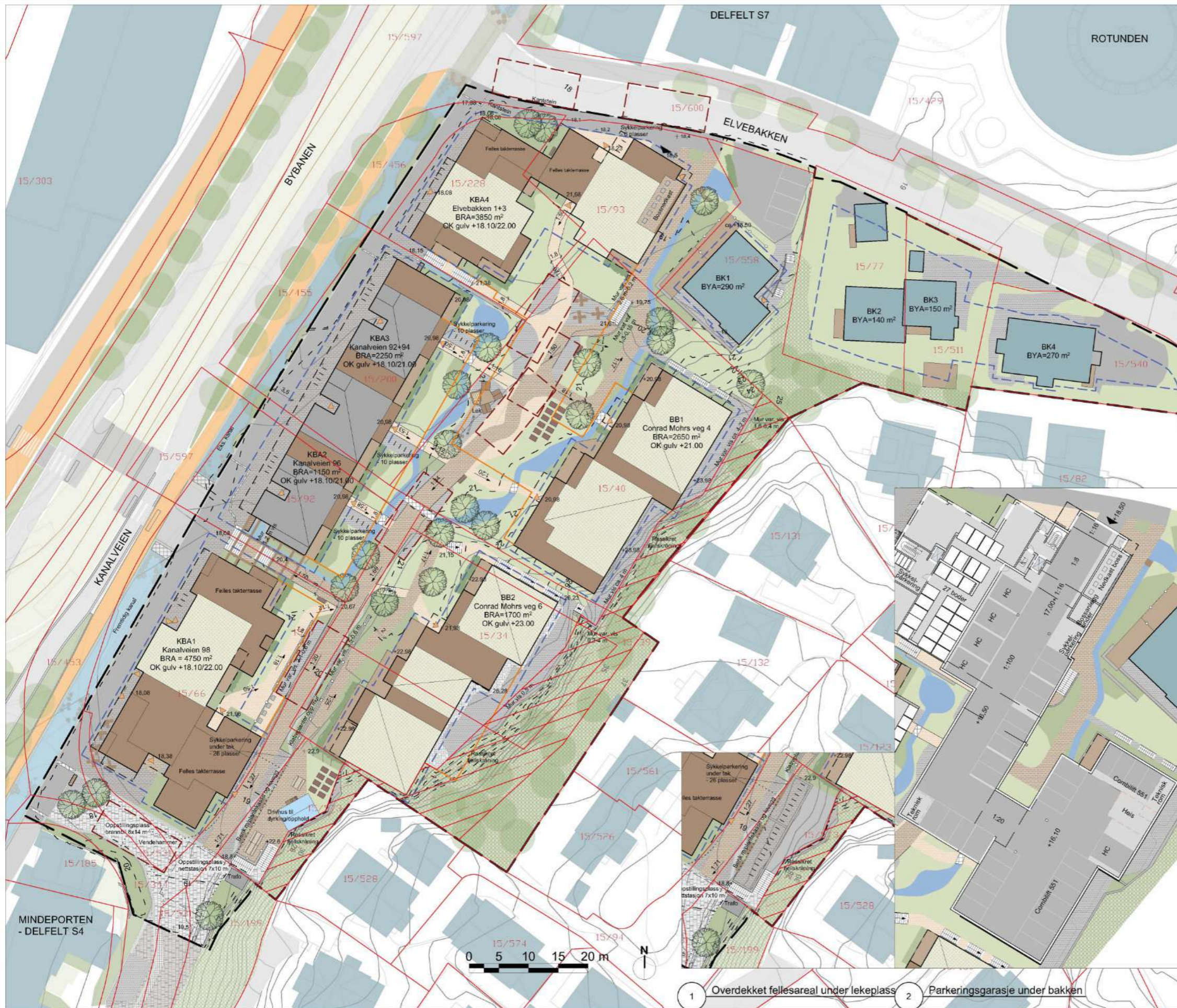
Utomhus og landskap

Illustrasjonsplan og beskrivelse
Brannbiloppstillingsplass
Blågrønne grep / VA

Solforhold og kvaliteter
MUA
Solstudier
Lekeplass og tilbud - barn og ungdom

Illustrasjoner

Illustrasjonsplan og uteoppholdsarealer



TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Rassikret fjellskråning
- Eksisterende bygg
- Tak
- Takoverbygg
- Grønt tak
- Takterrasse
- Markterrasse
- Kjeller under terreng
- Inngang
- Veg utenfor tiltaksområde
- Sykkelvei utenfor tiltaksområde
- Gangvei utenfor tiltaksområde
- Asfalt
- Hardt dekke - torg
- Hardt dekke - gangveier
- Hardt dekke - private gangveier
- Hardt dekke - kantsone
- Markterrasse
- Rullevennlig grus
- Eks. tre
- Nytt tre
- Hekk
- Plantefelt
- Overvannsbekk og regnbed
- Grass
- Vegetert fjellskrent
- Rist
- Linjedren
- Åpen renne
- Sykkelparkering
- Bossnedkast
- Mur
- Gjerde/rekkverk
- Benk

Illustrasjonsplan og uteoppholdsarealer

Topografien på tomten definerer i stor grad landskapskonseptet for prosjektet. I vest defineres landskapsrommet av kanalen, med byggene som en vertikal avgrensning langs vannveien. Opp til gårdsrommet beholdes den eksisterende terrengforskjellen på rundt tre meter, mens plataet som Conrad Mohrs veg 6 ligger på i dag senkes for å gi en bedre forbindelse til resten av uteoppholdsarealene. Videre mot sørøst og den eksisterende småhusbebyggelsen beholdes fjellskrenten i stor grad som den er i dag.

Topografien definerer også funksjonene og programmeringen til landskapet. Langs kanalen vil det være et urbant uttrykk, med fortau i større heller og en veggssone langs næringslokalene med mindre belegning. Den eksisterende beplantningen langs kanalen gir et blågrønt skille mellom prosjektområdet og trafikkløpene langs Bybanen. Fra Kanalveien er det to trappetilkomster som leder opp til gårdsrommet mellom byggene. Den sørlige åpningen ligger i tilknytning til overgangsfeltet over Bybanen og Kanalveien og har en bredere og mer offentlig utforming enn den nordlige snarvei-tilkomsten.

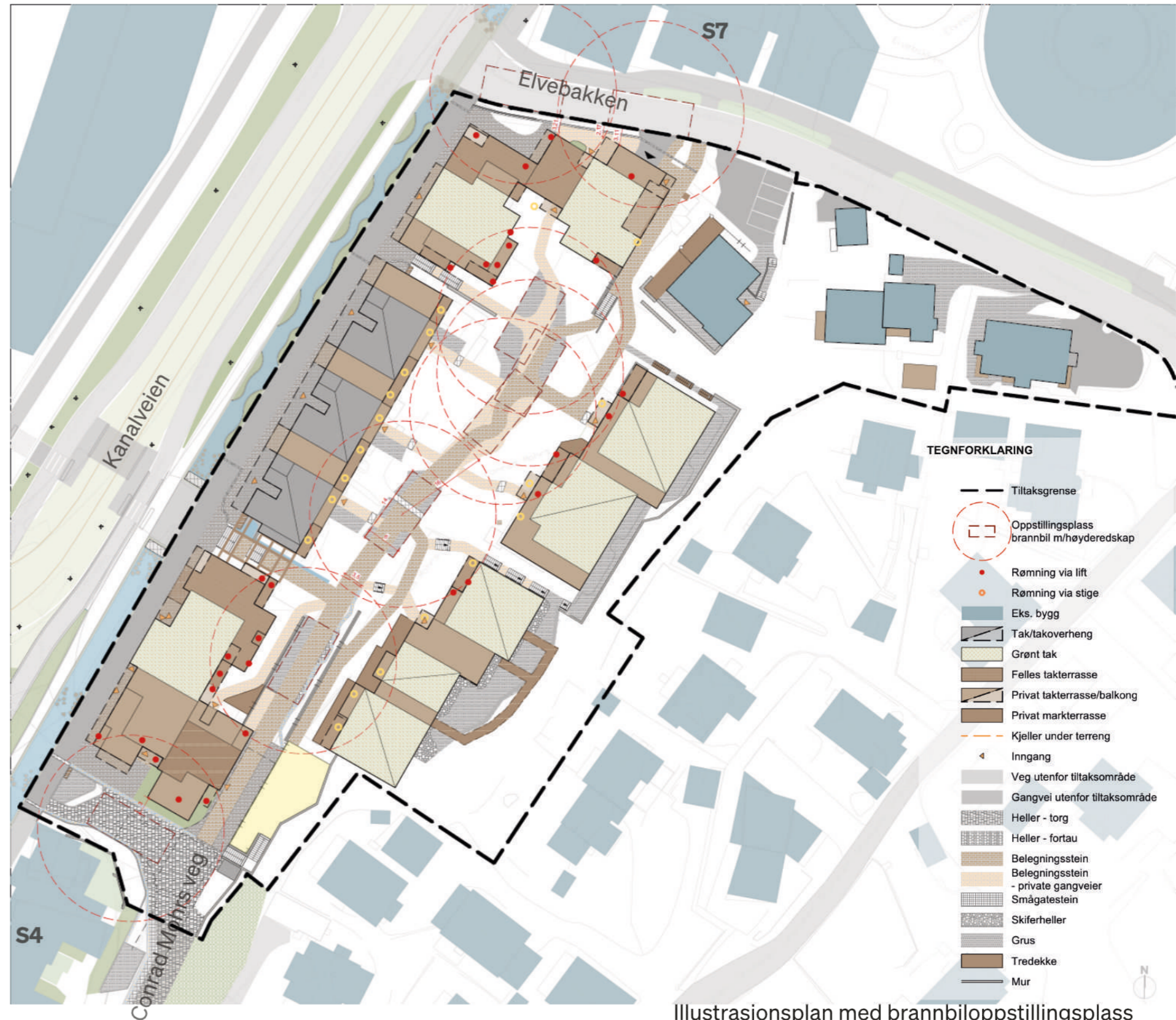
Gårdsrommet mellom byggene er grønt og frodig, med en sentral gangakse som strekker seg gjennom planområdet fra nord til sør. Gangveien er offentlig tilgjengelig, en grønn gangforbindelse og turvei som et alternativ til den travle Kanalveien. Gangveien er også den universelle tilkomsten til gårdsrommet, med rampe opp fra gatetunet mellom delfelt S4 og S6, og rampe ned til Elvebakken. For å bryte opp de harde dekkene der det er behov for oppstillingsplasser for brannbil er det gjennomgående, mørkere dekket smalnet inn og gitt en bølgende form over et lysere dekke. Dette vil også gi et interessant landskap å se ned på fra leilighetene. Gangveien gjennom gårdsrommet utgjør også den kjørbare tilkomsten til boligene, som skal brukes av ambulanser, brannbiler, flyttebiler ol. Gatetunet mellom delfelt S4 og S6 brukes som vendehammer.

Overvann fra byggene ledes mot bekkeleier av rullestein som snor seg på gjennom det sentrale gårdsrommet, på hver sin side av gangveien. Vannet forsinkes og fordrøyes gjennom bekkeleiene og regnbedene som ligger langs disse, mens det ved større nedbørshendelser vil ledes ned til kanalen gjennom åpne og lukkede renner i henholdsvis Elvebakken, mellom byggene og over gatetunet i sør.

Alle byggene har universelt utformet tilkomst til bakgården, slik at det er enkelt for beboerne å komme seg direkte fra leilighetene og ut i fellesområdet. Dekket på gangveien har en fargeforskjell, og muligens også en ulik materialitet, enn dekket på den sentrale gangveien, for å skille mellom de halvoffentlige og halvprivate funksjonene. Der gangveiene krysser bekkeleiene vil dekket endres til rister, slik at bekkeleiene blir gjennomgående og formende for gårdsrommet.

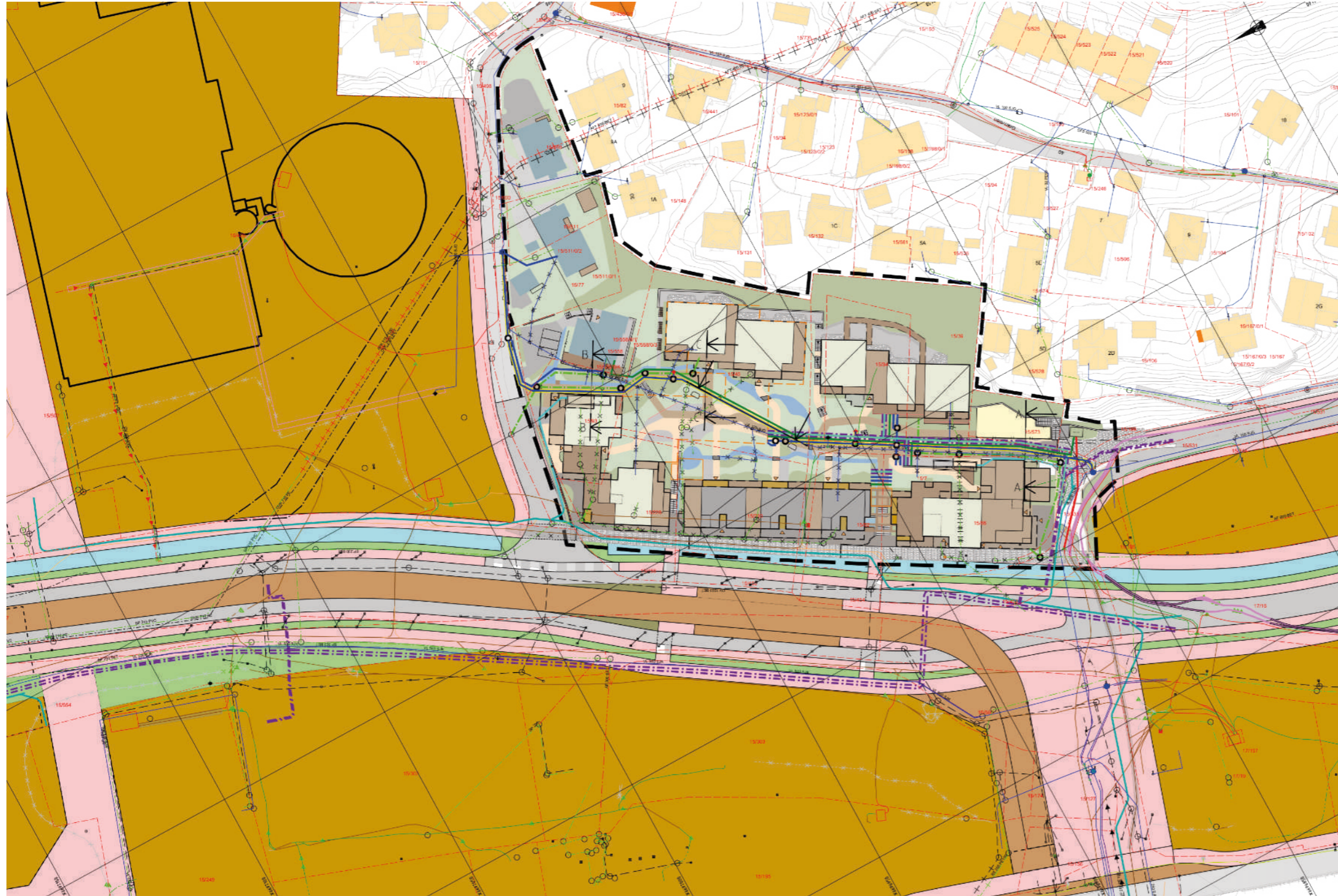
Sykkelparkering på terreng er plassert i tilknytning til inngangspartier langs Kanalveien, under lekeplassen og ved inngangene til Kanalveien 92-96 i gårdsrommet, totalt 90 plasser på terreng. Bossnedkast er plassert i hver ende av bakgården.

Det vil også være mulig å oppholde seg mellom Conrad Mohrs veg 4 og 6 og fjellskrenten, trapper leder opp fra gårdsrommet. Leilighetene som ligger på bakkeplan har fått en definert veggssone med dekke av skiferheller, mens det felles uteområdet her er belagt med grus. Murer i ulik høyde vil håndtere overgangen fra oppholdsområdene og fjellskrenten. For Conrad Mohrs veg 6 vil gangbruer i tredje etasje møte terrenget i den eksisterende fjellskjæringen, med en trappevis mur som tar opp høydeforskjellen ned til uteoppholdsarealet ved andre etasje.



Illustrasjonsplan med brannbiloppstillingsplass

Illustrasjonsplan-overvansnhåndtering - VA



Det er utarbeidet en VA-rammeplan for prosjektet som er koordinert med og som forutsetter videre koordinering med tilstøtende planer og arbeider gjennomført av BKK Varme og BKK Nett. Heving av Elvebakken er del av denne koordineringen. Ledningsnett for fjernvarme, kabler og bossug er etablert sammen med bygging av bybanen, men ikke tatt i bruk.

Vann og avløpsledninger

Rammeplanen forutsetter en oppgradering av vannledninger, blant annet for å sikre brannvannforsyning. Ny vannledning er prosjektert gjennom området, jf figur eksisterende og planlagt VA.

Bygging av bybanen har etablert to nye kummer for spillvann, en i hver ende av området. Det skal etableres private anlegg ut fra disse kummene.

Overvannshåndtering

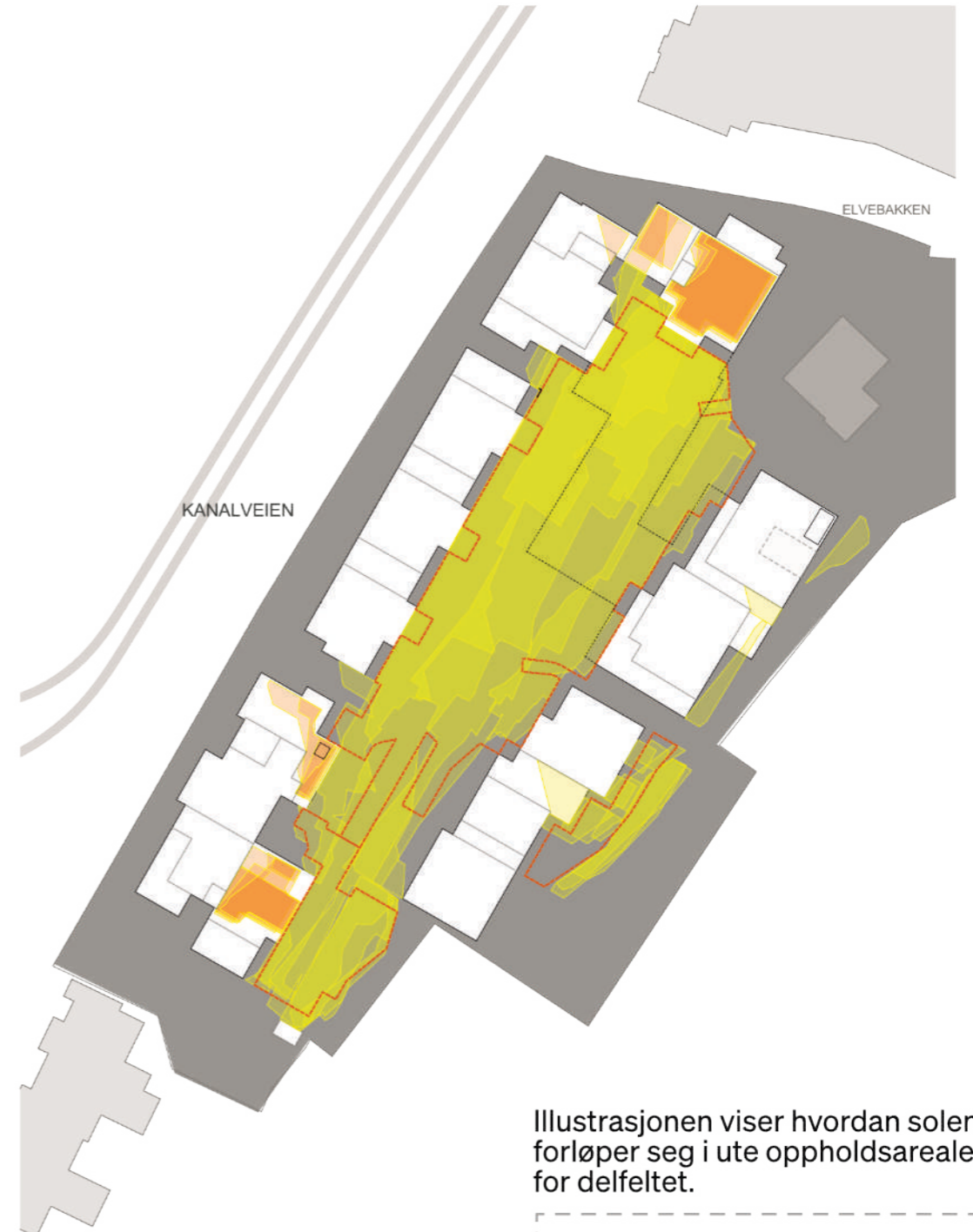
Rammeplan for VA legger tretrinnsstrategien (infiltrer, forsink og led til trygge flomveier) til grunn for overvannshåndtering. I praksis er dette tenkt som blågrønne tak, vegetasjon og regnbed inne på feltet og åpen avrenning mot kanalen. Flomvei vil gå langs trappene ut mot kanalen.

Det er ikke store forurensningskilder i planområdet, men hendelser kan tenkes forurense overvann lokalt. Ambisjonene for kanalen gjør det viktig å sikre vannkvalitet. Planen bidrar til dette gjennom infiltrasjon av overvann. Det er lagt opp til regnbed over øverste trappetrinn og plantefelt som leder vann langs trappene ned mot kanalen. På denne måten vil mesteparten av forurensinger som måtte føres med overvann havne i regnbed og plantefelt og vannet som kommer til kanalen vil ikke skade liv i kanalen eller Kristianborgvannet.

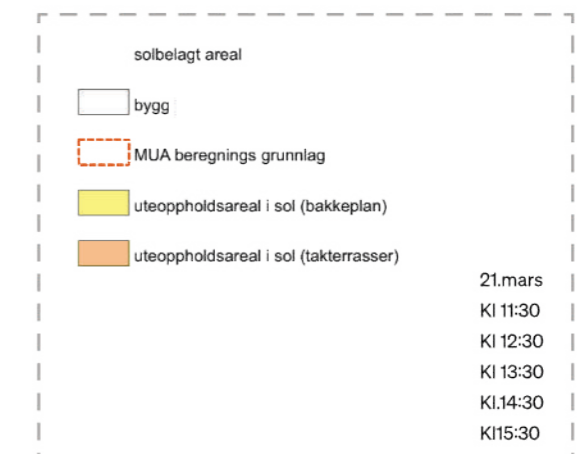
Eksisterende og planlagt VA

Tegnforklaring		Prosjektert	Eksisterende	Prosjektert	Eksisterende
Vannledning					
Avløpfelles					
Avløpfelles - Kulvert					
Avløpfelles - Pumpe					
Spillvann					
Spillvann - Pumpe					
Overvann					
Overvann - Pumpe					
Overvann - Borehull					
Eier kommune					
Ledning utgår el. fjemes					
Varerør					
Diverse VA teknisk					
Kum					
Brannuttak Kum					
Brannuttak Hydrant					
Sandfang Gate					
Sluk					
Anboring					
Grenrør					
Bakkekran					
Sprinklersentral					
Kjeller omriss					
Plangrense					
Bekk/Swales/Regnbed					
Fordrøyning					

MUA_ uteoppholdsarealer og solanalyse



Illustrasjonen viser hvordan solen forløper seg i ute oppholdsarealene for delfeltet.



MUA_ uteoppholdsarealer utenfor planområdet



Henvisning til byanalysen Mindemyren-dokumentet som lister opp Solplassen som et mulig rekreasjonsområde i Mindemyren.

Solplassen ved Kristianborg bybanestopp er satt ut som et potensielt område som kan tilrettelegge og tilby programmer for barn og unge som er interessert i området Mindemyren sør.

Dette vil i stor grad forbedre tilbudene som finnes i området i tillegg til et stort og grønt gårdsrom i S6-prosjektet.

Solplassen vil få en mer urban karakter i kontrast til S6-prosjektets grønne og kuperte uteområde. I tillegg vil uteområdet for S4 også være tilgjengelig for barn og unge i S6.

MUA_ uteoppholdsarealer utenfor planområdet

300meter



MUA

- bebyggelse
- Oppholdsareal utenfor planområdet
- fremtidig barnehagen

Delfelt S6 ligger sentralt plassert mellom S8-10 og S1-2 som innenfor sine felt har tilrettelagt for offentlige arealer - torg, park, rekreasjon og aktivitetsarealer.

Innenfor en utstrekning på 300meter vil beboerne i felt S6 har mulighet for å oppsøke både tilrettelagte torg, parker og grønne frie lunger.

Det er planlagt barnehage innenfor felt S1-2 som vil gi mulighet for lekearealer utenfor sine åpningstider, rett ved siden er det satt av areal for aktivitetsflate som eks. ballbane.

Dette vil i stor grad forbedre tilbudene som finnes i området i tillegg til et stort og grønt gårdsrom innen S6-prosjektet.

Sol og skyggestudie

Sostudien viser at grepet med et stort sammenhengende gårdsrom, med omkringliggende bebyggelse er et godt grep for å oppnå et stort sammenhengende solfylt uteareal.

Områdets topografi med høy skrent i øst gjør at det er best solfohold i midtre og nordre del av området, bebyggelsen er derfor tettere i sør enn i nord. Byggene i øst forholder seg til terrenghøyde slik at de ikke kaster unødvendig mye skygge. Bebyggelsen i vest mot byrommet er høyere ut mot omkringliggende felt og trappes ned i midtre del for å slippe inne sol og lys til felles uteoppholdsarealer.

Solstudien viser at gjennomsnittet med sol på bakkeplan vårjevndøgn er god. På første og siste klokkeslett 21.mars oppnås det ikke 100% i forhold til krav. De resterende arealene er tenkt kompensert med solfylte felles takterrasser



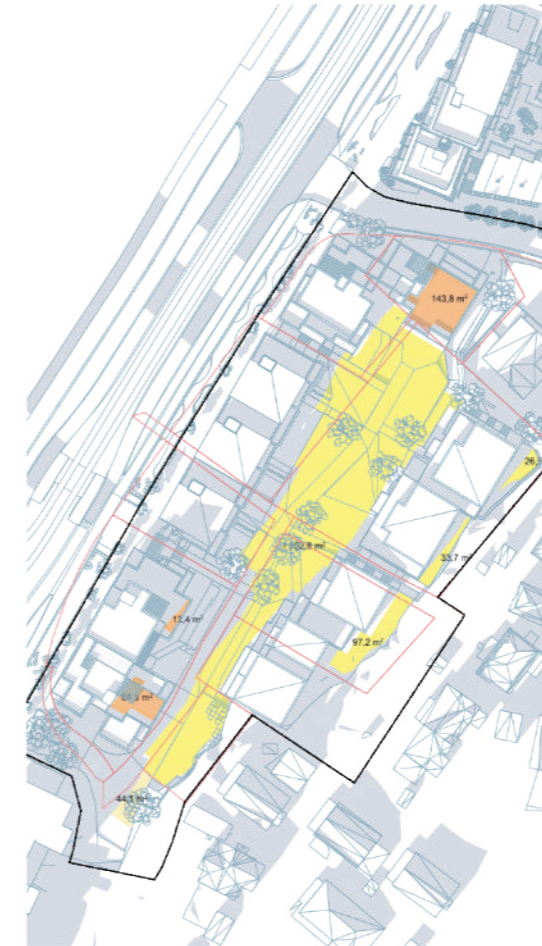
21.mars kl.11.30



21.mars kl.12.30



21.mars kl.13.30



21.mars kl.14.30



21.mars kl.15.30



Dokumentasjon sollys:

Soldekt felles uteoppholdsareal ved vårjevndøgn i tidsrommet kl.11:30-15:30					
15 m2 x 144 boenheter: 2160m2 MUA	kl.11.30	kl.12.30	kl.13.30	kl.14.30.	kl.15.30
Uteoppholdsareal m/kvalitetskrav ihht KPA	2160	2160	2160	2160	2160
Felles takterrasser i sol	345	271	289	319	201
Krav til soldekt felles uteoppholdsareal 50% av MUA (7,5m2)	1080	1080	1080	1080	1080
Krav til soldekt felles uteoppholdsareal 36% av MUA (5,5m2)	792	792	792	792	792
Soldekt felles uteoppholdsareal	894	1628	2068	1459	790
Minst 50% av uteoppholdsareal skal ha sol 4 timer	41,4	75,4	95,7	67,5	36,6
Sum (snittverdi av tidsperioden)	63,3 %				

KPA stiller krav om at min. halve uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. det utgjør et krav på min 1080m2 (2160m2/2. basert på 144 enheter).

15m2 uteoppholdsareal pr boenhet = $15 \times 144 = 2160m^2$
 50% av areal (7,5 m2 pr boenhet) = 1080m2 -
 36% av areal (5,5 m2 pr boenhet) = 792m2 -

Beregnet gjennomsnitt av solbelagt areal for fellesarealer 4 timer gir en dekning på 10,3m2 pr boenhet. Den laveste beregningen gir et areal på 5,6m2.

Beregningen viser at soldekket fellesareal i snitt gir en dekning på 63 %.

**Utomhus - Lekeplass
Kvaliteter**
Eksempelbilder på utforming

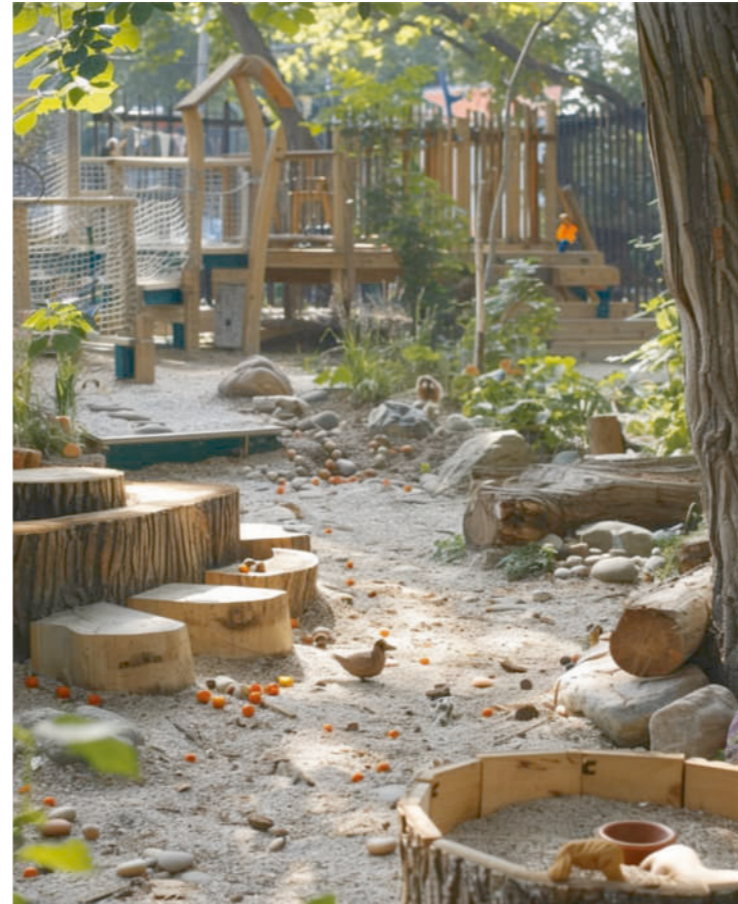


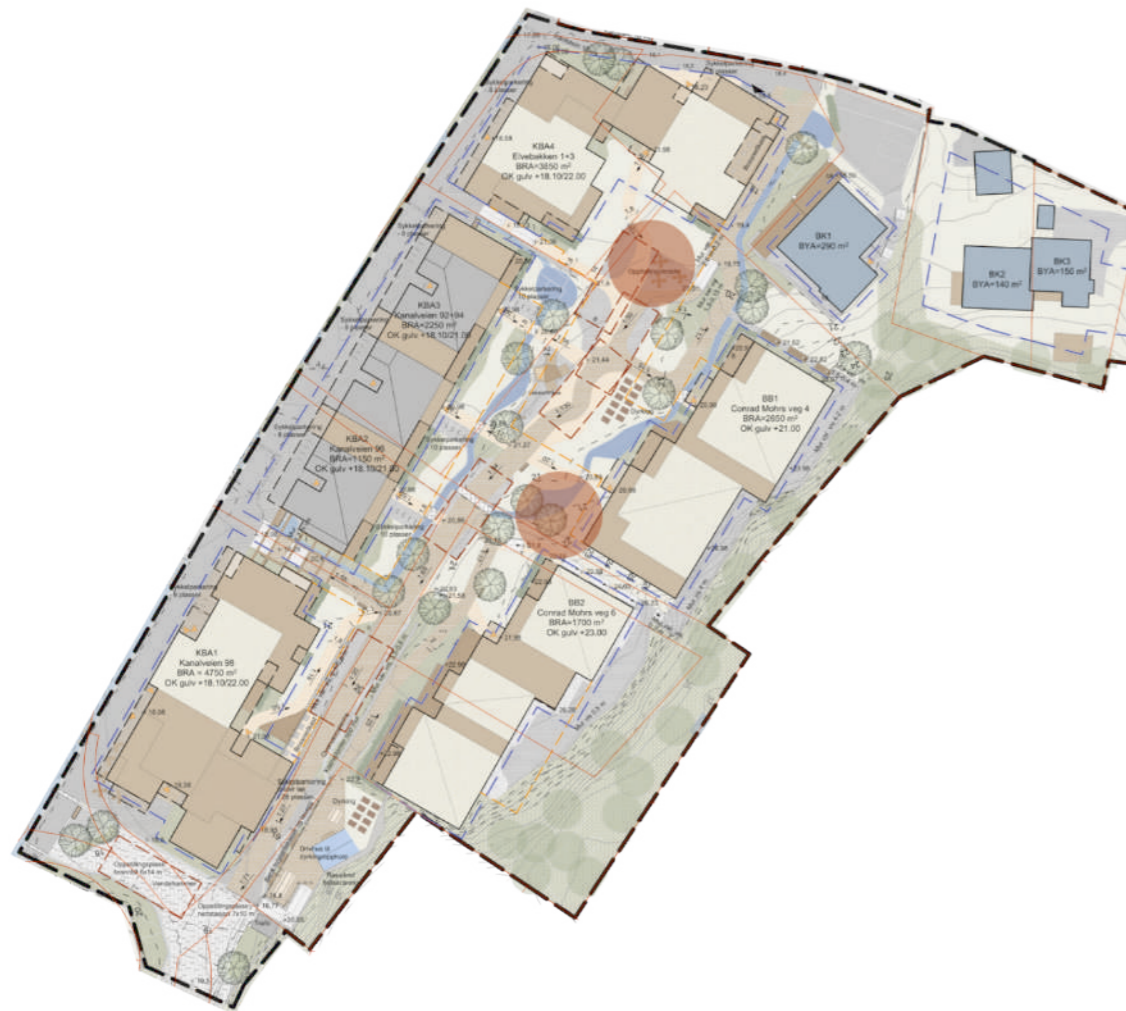
Utsnitt situasjonsplan





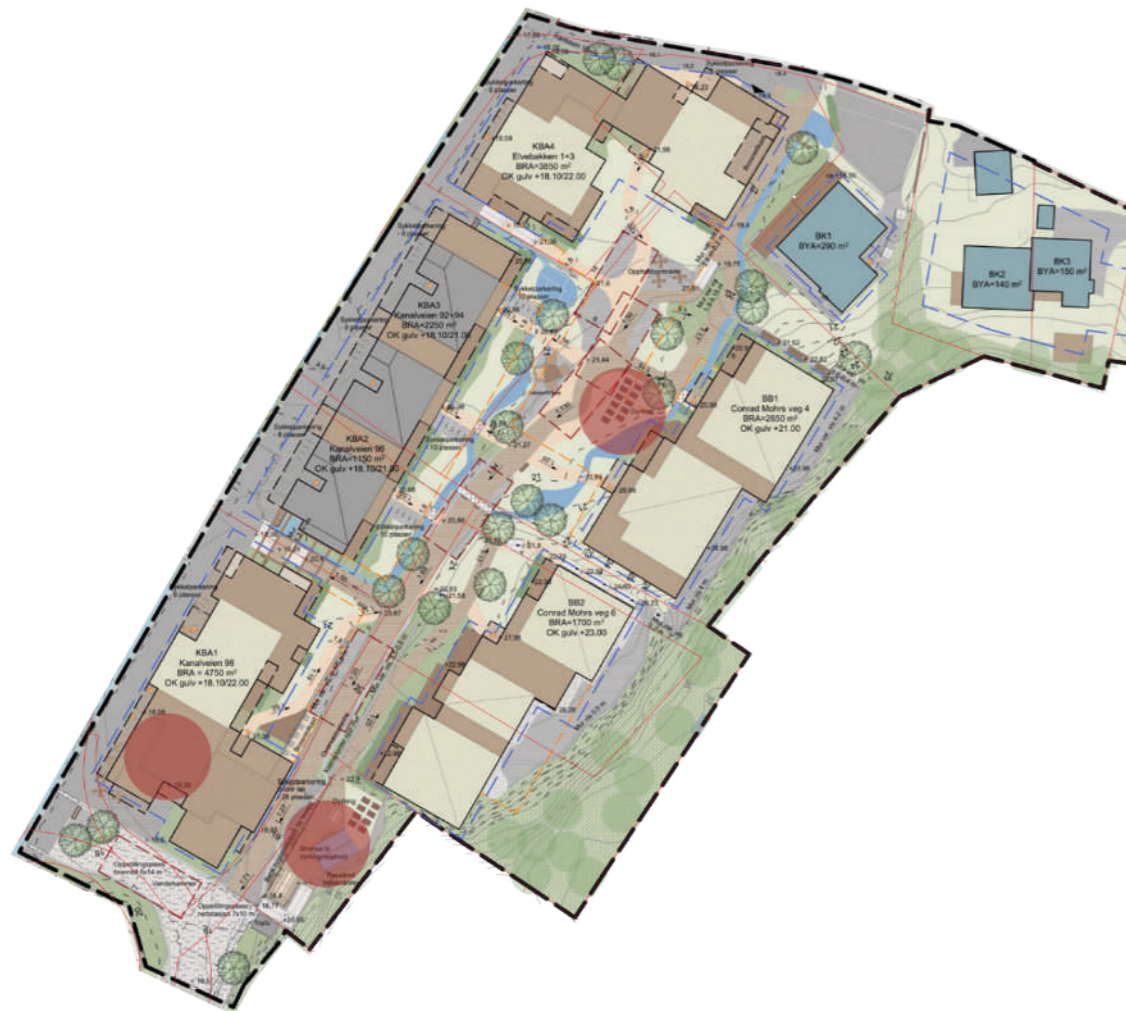
Utsnitt situasjonsplan





Utsnitt situasjonsplan





Utsnitt situasjonsplan

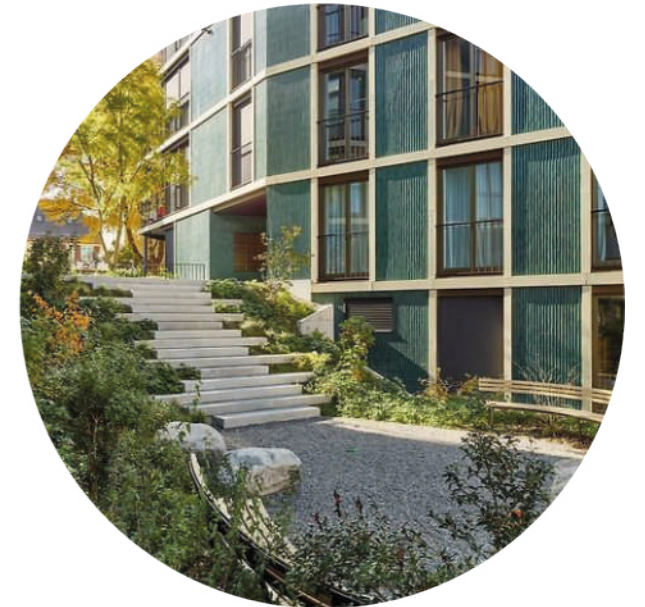




Utsnitt situasjonsplan



Situasjonsplan - Byggene+landskap
GATENIVA
Eksempelbilder på utforming



Situasjonsplan - Byggene+landskap

MEZZANIN

Eksempelbilder på utforming



Situasjonsplan - Byggene+landskap
GÅRDSROM
Eksempelbilder på utforming



Situasjonsplan - Byggene+landskap BAKSIDEN

Eksempelbilder på utforming









