

STEDSANALYSE

Mindemyren delfelt S6



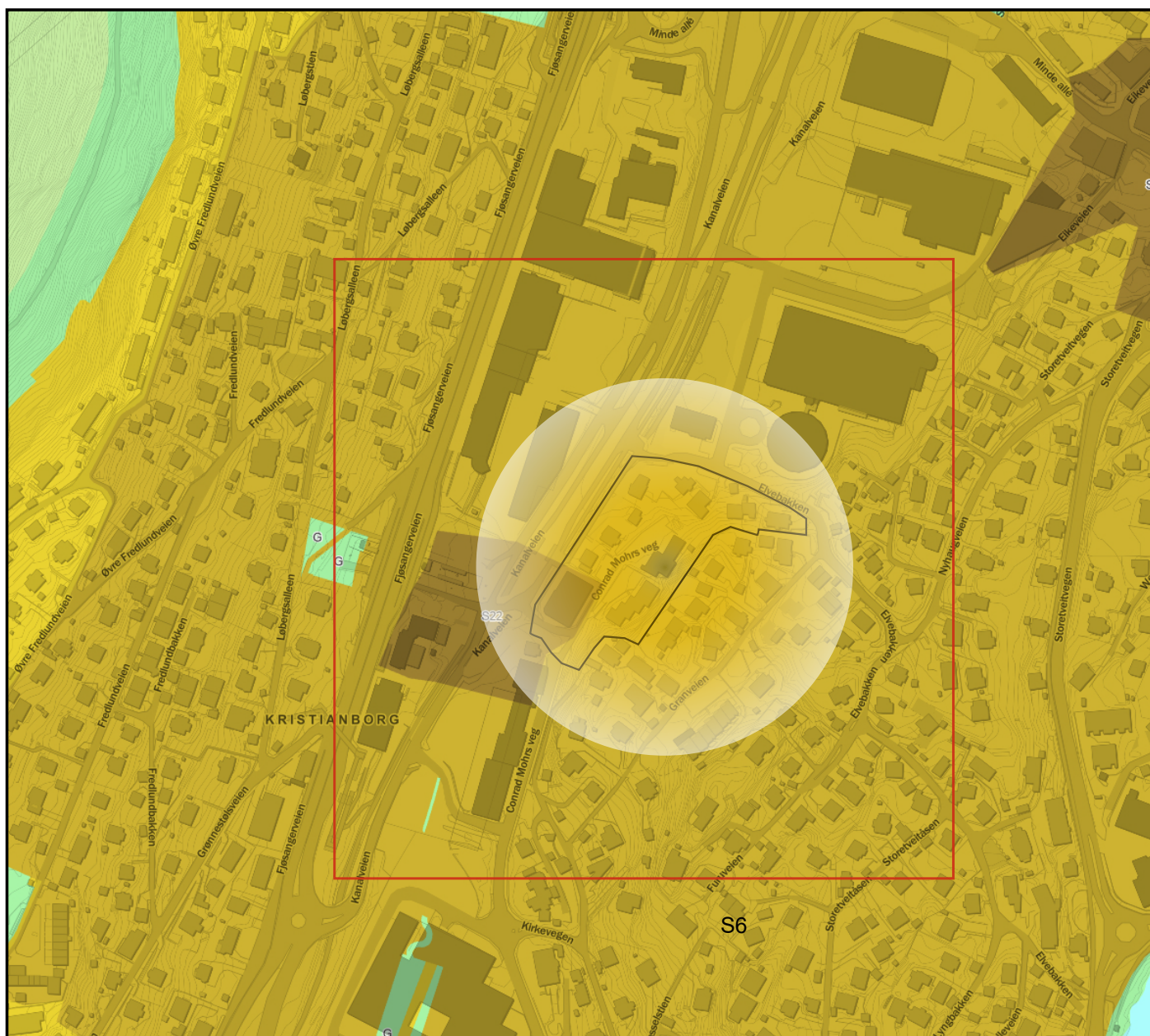
Forslag til plannavn	Mindemyren felt S6
Bydel, gnr./bnr.	Årstad, gnr. 15, bnr. 66 mfl.
Dato	26.02.2024

INNHALDSFORTEGNELSE

1. OVERSIKT	
1.1 Kommuneplaner og analyseområde	03
1.2 Område + Detaljreguleringer	04
2. LANDSKAP OG HISTORIE	
Kart 2. Landskap og Historie	05
3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT	
Kart 3. Kommunikasjon og Målpunkt	06
4. BEBYGGELSE	
Kart 4. Bebyggelse	07
5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER	
Kart 5. Bo- og bomiljøutfordringer	08
6. ANBEFALING	
Kart 6. Anbefaling	09

kart 1. OVERSIKT

1.1 Kommuneplaner og analyseområde



Planområdet ligger i Årstad bydel og er i områdereguleringsplan for Mindemyren (planID 61140000)

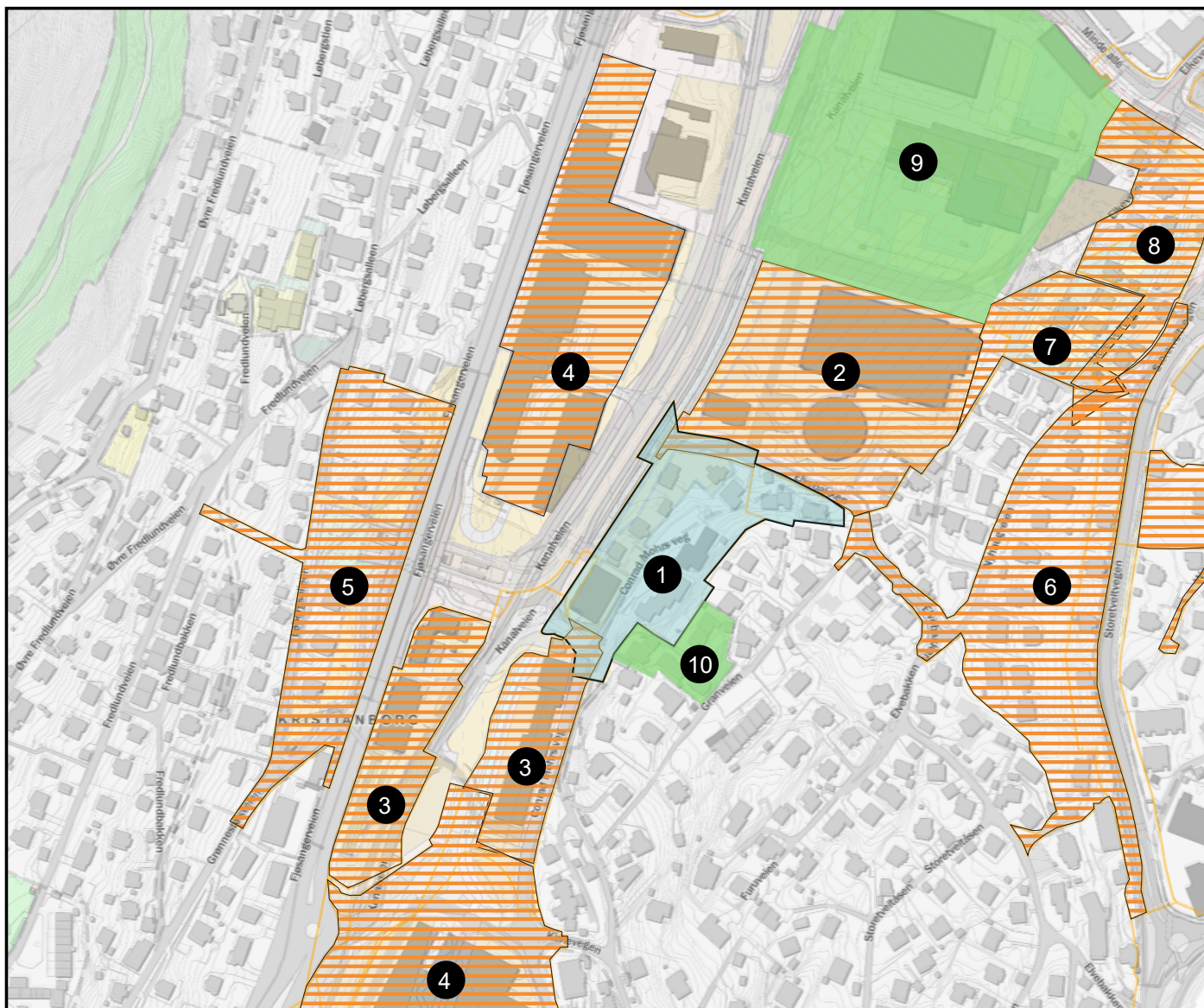
I KPA 2018 er planområdet del av en større byfortettingssone, med en sentrumskerne lokalsenter (S22) som delvis overlapper planområdets sørlige del.

1. OVERSIKT

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Grønnstruktur
-  Sentrumskerne (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)

kart 1.OVERSIKT

1.2 Område + Detaljregulering



Planer under arbeid:

- 1 - Felt S6 Mindemyren Plan ID: 70370000
- 2 - Delfelt S7 Mindemyren Plan ID: 65090000
- 3 - Delfelt S3 og S4 Mindemyren Plan ID: 66220000
- 4 - Delfelt S1 og S2 Mindemyren Plan ID: 66110000
- 5 - ÅRSTAD. GNR 15 BNR 79 MFL., LØBERGSALLÉEN Plan ID 66150000
- 6 - ÅRSTAD. GNR 13 BNR 81 MFL., NYHAUGVEIEN Plan ID 65230000
- 7 - ÅRSTAD. GNR 15 BNR 422 MFL., NYHAUGEN BARNEHAGE Plan ID 70540000
- 8 - ÅRSTAD. GNR 15 BNR 163 MFL., NYHAUGEN Plan ID 71200000

1. OVERSIKT

-  Plan- og byggeområdet
-  Pågående planer
-  Nyere vedtatte planer
-  Pågående prosjekter

Pågående planer/ vedatt planer:

- 9 - ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN
- 10 - ÅRSTAD. GNR 15 BNR 94 MFL., GRANVEIEN 5D-F

STEDSANALYSE

Årstad, gnr. 15, bnr. 66 mfl. Mindemyren delfelt S6

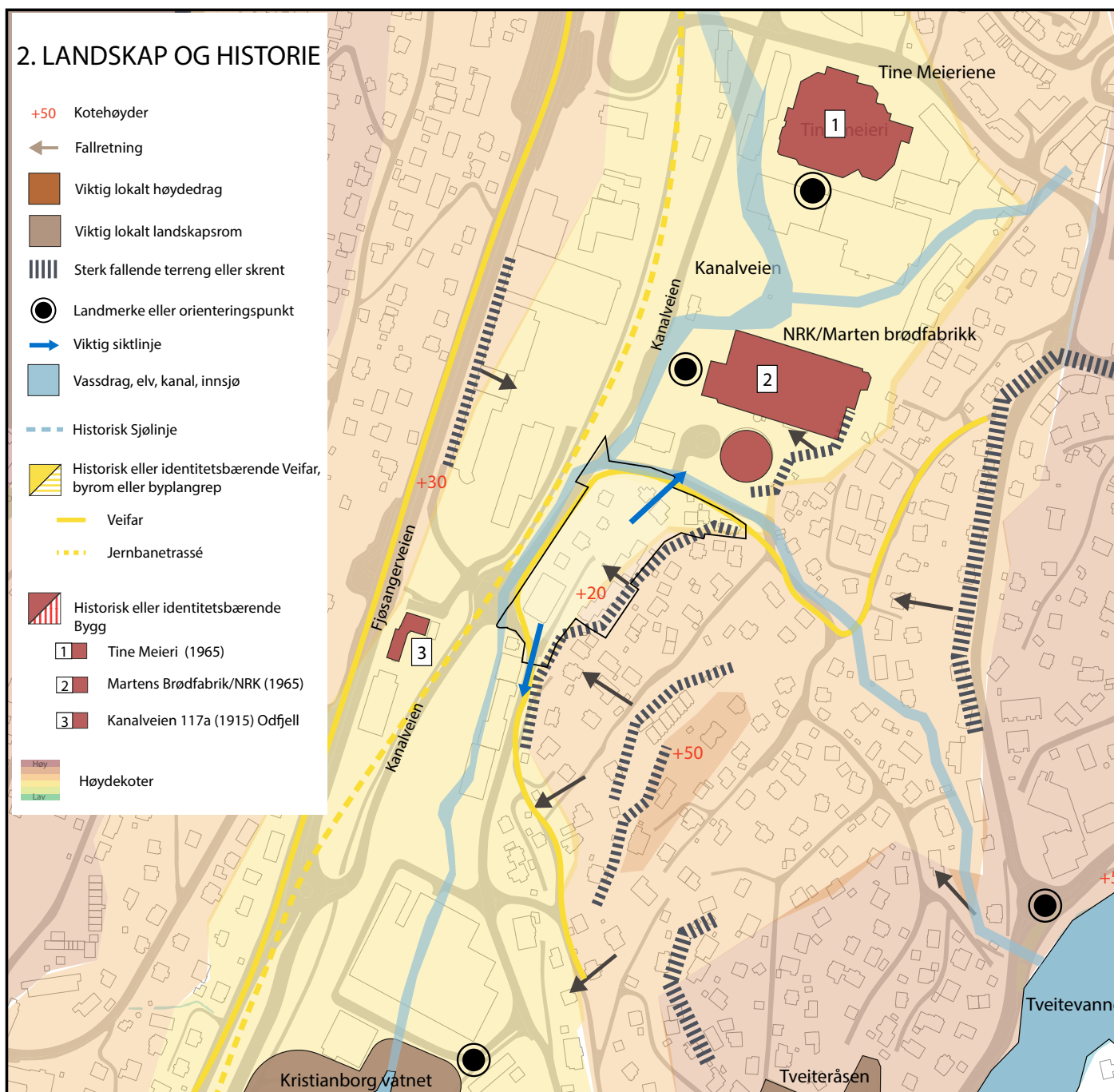
LINK ARKITEKTUR

26-02-2024

Kart 2. LANDSKAP OG HISTORIE

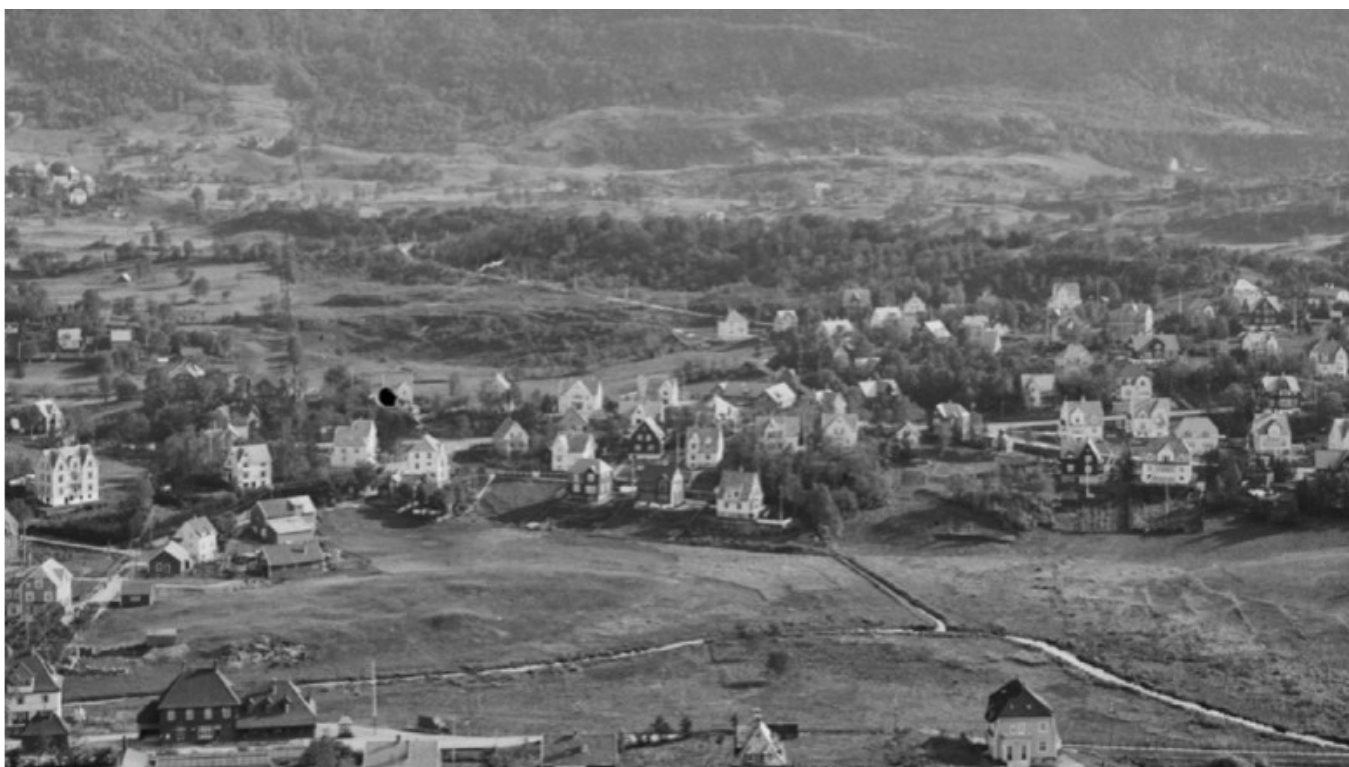
Mindemyren er en del av landskapsrommet Bergensdalen. En dal mellom to av Bergens høyeste fjellmassiver; Løvstakken og Nattlandsfjellet. Løvstakken har den bratteste og mest markerte fjellsiden ned til boligområdet Solheim/Løberg, hvor terrenget faller slakere ned mot Fjøsangerveien. Kronstad og Wergeland ligger på et lite platå over Mindemyren, opp mot Nattlandsfjellet.

Dalen har en nord – sør retning, i sør åpner Mindemyren seg fra Kristianborgvatnet og videre til Nordåsvannet, i nord er det Nyhaugåsen i enden av Kristianborgvannet som avgrenser landskapsrommet Mindemyren selv om Bergensdalen fortsetter videre til sentrum ut til Sandviken.



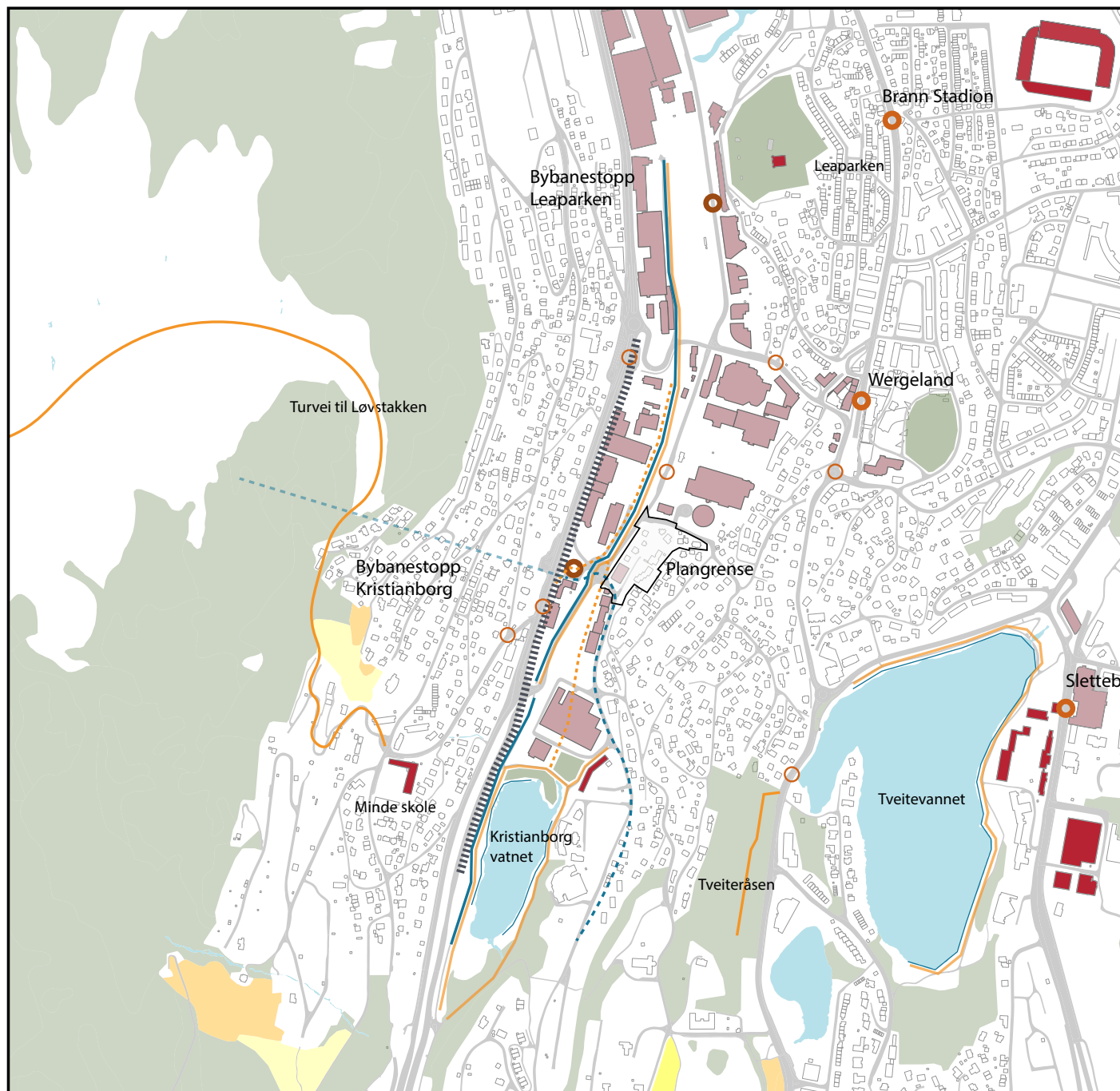
Delfelt S6 ligger i sørlige del av områdeplanen for Mindemyren og er lokalisert ved den gamle elven som strekker seg fra Solheimsvannet til Kristianborgvannet. Feltet ligger inntil Elvebakken som historisk sett var en mindre elvdrag forbundet med Tveitevannet. Derav veinavnet Elvebakken. Øst for feltet er det ett høydedrag med bratt terrengstigning som fører opp mot et høydepunkt - Storetveitåsen og faller nedover mot øst til det høyereliggende Tveitevannet. Innenfor plangrensen er 2 siktlinjer et mot Kristianborgvannet og en mot nord til Martens Brødfabrikk. Områdene i begge retninger er under utvikling til attraktive bo - kulturelle og rekreative byrom.

Kanalveien ligger der den gamle kanalen gikk. Første del av veien ble bygget mellom Elvebakken og Conrad Mohrs vei ca 1950. I 1970 var hele kanalen tildekket. Veien var ennå ikke gjennomgående, da den fremdeles ikke var ført videre fra Solheimsvannet til Fabrikkgaten. Fra Minde Allé til Elvebakken var det heller ingen vei frem til ca. 1970, men man kunne kjøre gjennom området til Brød fabrikken Martens (NRK-Bygget).



Lonerne på 1920-tallet. I venstre billedkant Minde Allé med alleen, Minde Allé 4, som fortsatt står, og Minde jernbanestasjon, det mørke bygget til høyre. Utsnitt av bilde tatt av Ralph Wilson på 1920-tallet. Ralph Wilsons samling, Universitetsbiblioteket i Bergen.

Kart 3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT



3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

- Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte
- Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)
- Bybaneholdplass
- Kollektivholdeplass
- Planlagt bybaneholdplass
- Skole, barnehag, idrett, helse og kulturtilbud
- Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass

- Viktige parker og blågrønne byrom
- Tilgjengelig sjølinje
- 1 Annen viktig destinasjon eller aktivitet
- || Fysisk barriere for ferdsel (sterk trafikkert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, mm)
- Eksisterende hovedsykkelrute
- - - Planlagt sykkeltrassé
- Plangrense

Hovedretningene for kommunikasjon går nord-sør, som en av hovedfartsårene til/fra Bergen - Fjøsangerveien E39. Både Minde Allé og Kanalveien har fått bybanetrasè som har endret kjøresmønstre og tilrettelagt for med sykkel og gangforbindelser. Det er etablert sykkel tunnel mellom Mindemyren og Fyllingsdalen med tunellinnslag fra Kristianborg bybanestopp, dette er en del av S22 området og som delfelt S3-S4, S5 og S6 er en del av.

Det er etablert og tilrettelagt for gode kollektive transportmuligheter, både for bybane og for buss.

Fjøsangerveien og dens fysiske bariere omgås ved at det er etablert gang/sykkelforbindelse via undergang tilknyttet grøntområdet. Dette gir mer tilgjengelighet til bebyggelsen vest for planområdet. Hoved sykkelstamvei følger dalen og passerer forbi planområdet og skal videre koples opp Conrad Mohrsvei til Storetveit og Paradis.

Mindemyren har ikke hatt gode forhold for fotgjengere og myke trafikanter, området har vært preget av bilisme og som en næringskorridor. Dette er endret og Mindemyren er og skal tilrettelegges i mye større grad for et bomiljø, myke trafikanter, sykkel og gående. Bybanen har lagt til rette for dette ved å etablere enveiskjørt felt og gode, brede sykkel og gangveier. I områdeplanen for Mindemyren er det forelått flere tverrforbindelser og flere mulige kommunikasjonsforbindelser via delfeltene til torg og blå/grønne byrom.

Kart 4. BEBYGGELSE

Hele Mindemyren består hovedsakelig av Næring og Industri. Bilforretning, kontor etc.

Boligbebyggelsen i øst og vest for Næringskorridoren, er i kontrast til de store volumner og flater i bunnen av bergensdalen. Planområdet bærer også preg av næring, i den sørlige del av S6 ligger MC Marine(motorsykkelforhandler). En del av den østlige boligsone beveger seg inn i planområdet.

De registrerte kulturminnene i nærheten av området er opprinnelig innen industriell bygg. Tine Meieriene, Martens Brødfabrikk og NRK samt bygg ved Kanalveien 117 som er fra tidligere byggeri i starten av det 20 århundre.



Kart 4- Bebyggelse



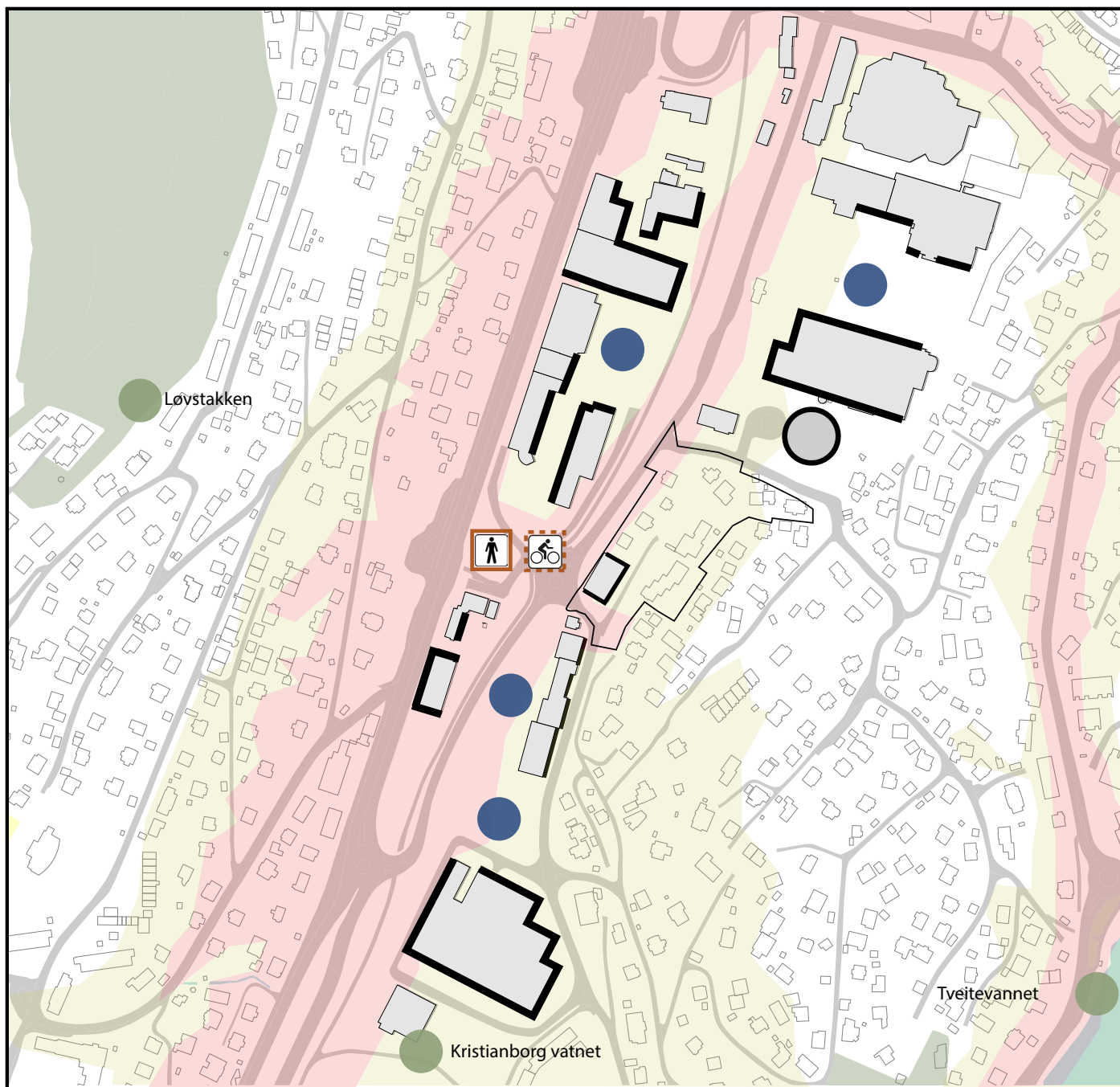
Kanalveien 117 Odfjell



Tine meieriene (1965)

Kart 5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

Området S6 ligger i krysset hvor bybanen svinger ut i fra tunnelen fra Fyllingsdalen, noe som gjør at dette byrommet er åpent og har få skjerminger fra Fjøsangerveien. Konsekvensen er at støynivået ved Kristianborg bybanestopp og Kanalveien er ganske høyt grunnet biltrafikk og støy fra bybanen. For delfelt S6 betyr dette at hele fremste bygningsrekke av planområdet har ett støynivå over 65db, noe som vil påvirke dannelsen og åpningene i volumet mellom Kanalveien og S6 sitt gårdsrom. Boligene her er avhengig av gjennomgående boenheter for å oppnå kravet til stilleside.



5. BO- OG BOMILJØUTFORDRINGER

Planområdet

Mindre attraktivt byrom

Attraktivområder

Lukket fasade



Trafikal utfordring for gående eller syklister

>65 db Støysituasjon, rød og gul sone (i dag & mulig fremtidig støy)

55-65 db

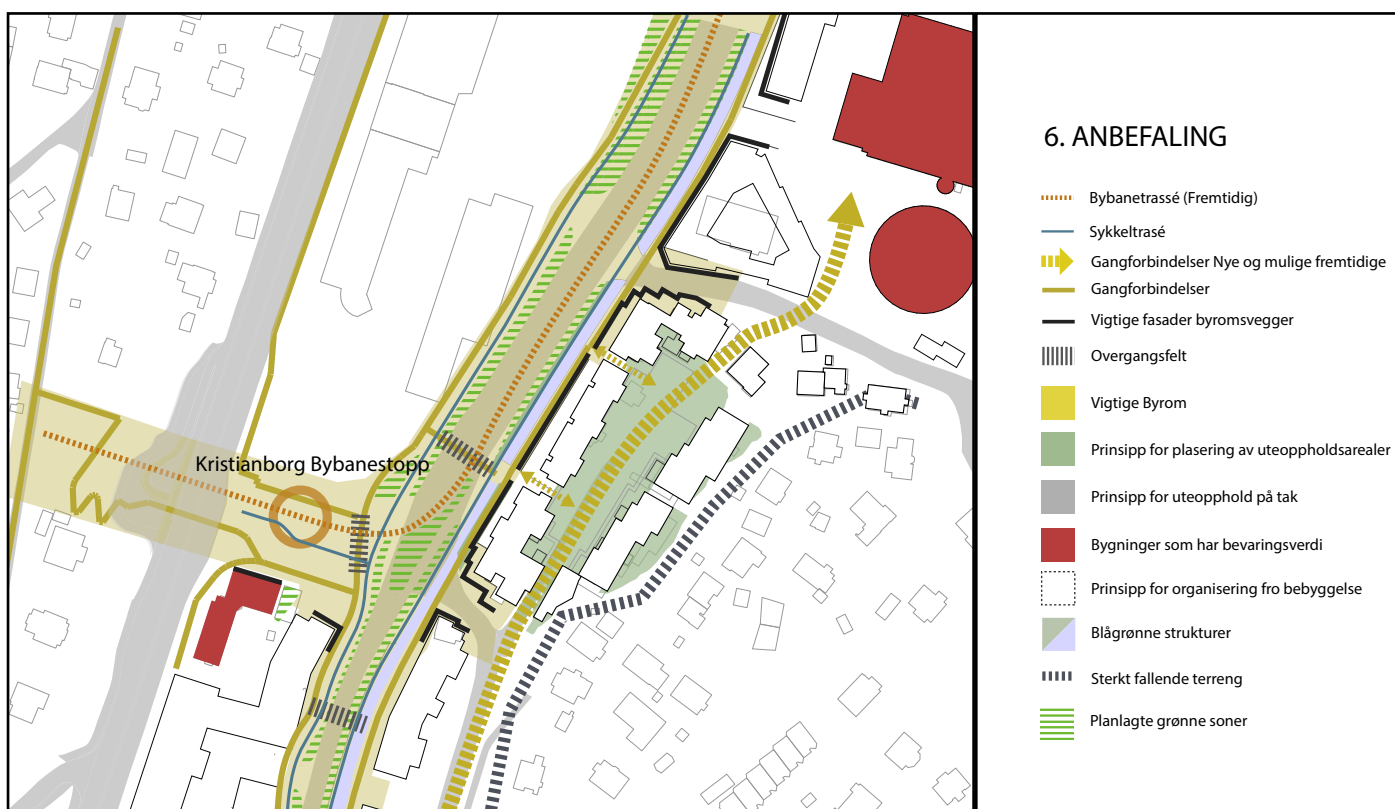
1 Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø (f.eks. behov for møteplass, park, skole, barnehage eller andre samfunnservice)

Kart 6. ANBEFALING

Det nye byrommet S22 omkring Kristianborg bybanestopp vil fungere som en portal mellom Fyllingsdalen og Mindemyren, området blir et kollektivt knutepunktet videre til Bergen sentrum og sørover.

Området legger til grunn et stort urbant og aktivt byrom, i bebyggelsen rundet S22 er det foreslått kombinerte formål med noe næring, forettnings og boliger.

Kanalveien vil være en viktig infrastruktur akse, ved å etablere en ny paralell "stille" vandring igjennom planområdet S6 som forbinder S7 med S4 oppnås en gårdsromsgate med muligheter for mange sosiale møteplasser og muligheter for lek og opphold. Det bør legges tilrette for fellesarealer tilknyttet denne gårdsromsaksen, og om mulig cafe, lekeplass mm.



De varierende høydene i terrenget innenfor S6 vil kunne gi en unik og spennende kvalitet til uteoppholdrommet. Det vil være direkte adkomst inn til hvert bygg fra fellesarealet med inngangssoner til hver med trinnfritt adkomst, og private terrasser satt med varierende høyde over terrenget. Ved å benytte høydene i terrenget kan en oppnå en ytterligere variasjon mellom offentlig gate ved Kanalveien og mer felles / privat nivå i gårdsrommet. Bebyggelsen øst i feltet bør ikke være sjenerende for småhusbebyggelsen opp mot Storetveitåsen.

Det bør etableres tverrgående forbindelser fra Kanalveien og opp til gårdsrommet, disse bruddene i bygningsstrukturen bør ha en menneskelig skala og være opparbeidet slik at de er inviterende til bruk og opphold. I den sørlige delen av feltet legges det opp til nabolagstorg for området, i tillegg til lekeplass og fellesarealer.

Adresse:

Dreggsallmenningen 10
5003
Bergen

Epost:

bergen@linkarkitektur.no

Telefon:

+47 55 57 34 00