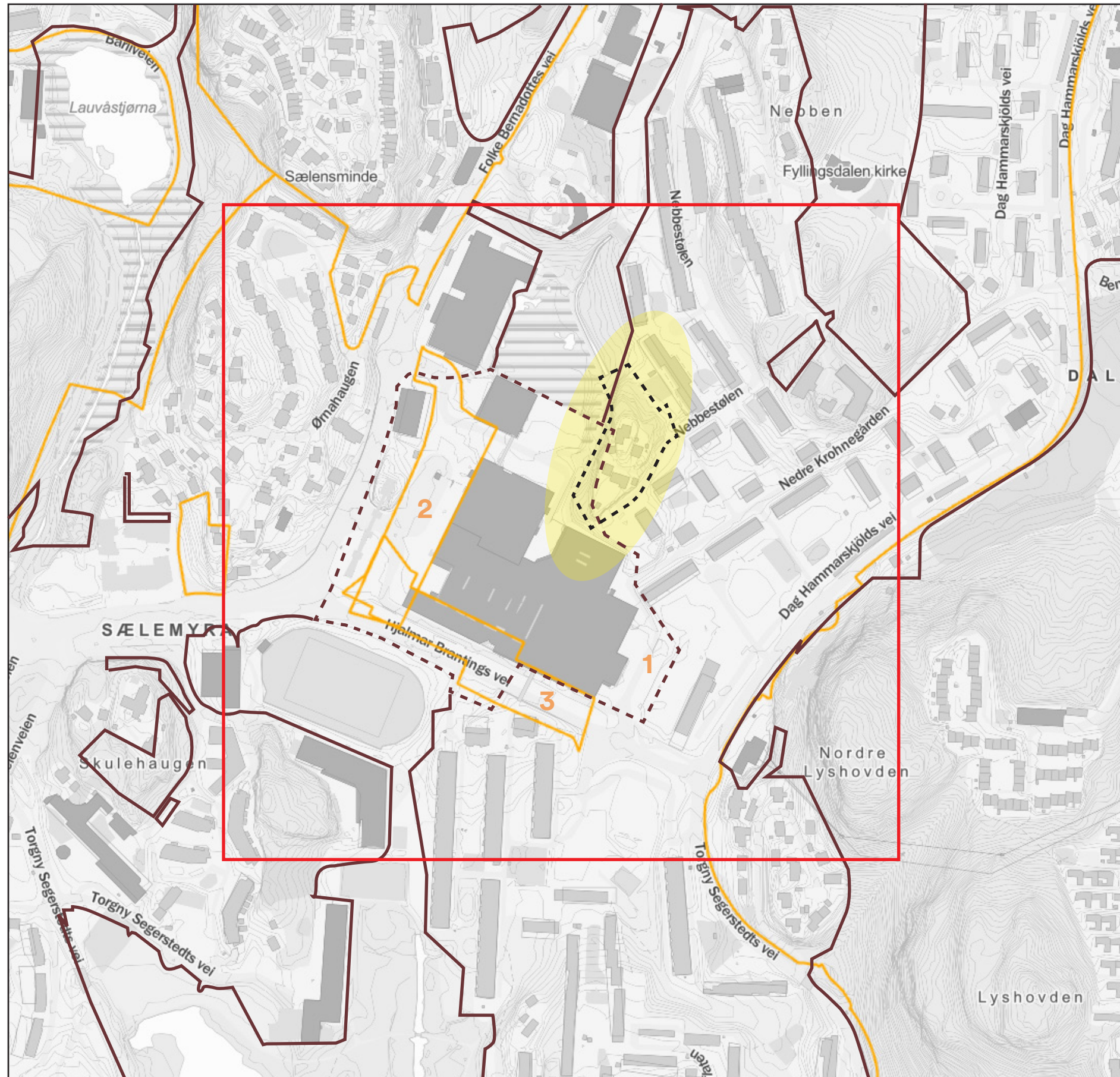


Stedsanalyse



about Nebbestølen

<u>1. Oversikt</u>	<u>s. 3</u>
<u>2. Landskap og historie</u>	<u>s. 4</u>
<u>3. Kommunikasjon og målpunkt</u>	<u>s. 5</u>
<u>4. Bebyggelse</u>	<u>s. 6</u>
<u>5. Bo- og miljøutfordringer</u>	<u>s. 9</u>
<u>6. Anbefaling</u>	<u>s. 10</u>



Planområdet for Nebbestølen ligger sentralt plassert i Fyllingsdalen, like nord for Oasen senter. Planområdet består av en kolle med småhus på toppen, og grenser til blokkbebyggelse i nord og øst.

Planområdet ligger delvis innenfor kommuneplanens sentrumsjerne og delvis innenfor byfortettingssonen. Helt nordvest i planområdet er en liten del avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen.

Det pågår flere planarbeid i området, hvor tre er relevante for dette planområdet:

1. Områderegulering for Fyllingsdalens sentrale deler. Planen skal gi føringer for utvikling av gater, torg, gang- og sykkelforbindelser i området. I tillegg legger den opp til fortetting særlig innenfor de eksisterende borettslagsområdene. Planområdet for Nebbestølen tilsvarer felt BBB11 i forslag til områdereguleringsplan for Fyllingsdalen. Dette er det eneste feltet i områdeplanen hvor det foreslås transformasjon fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse.

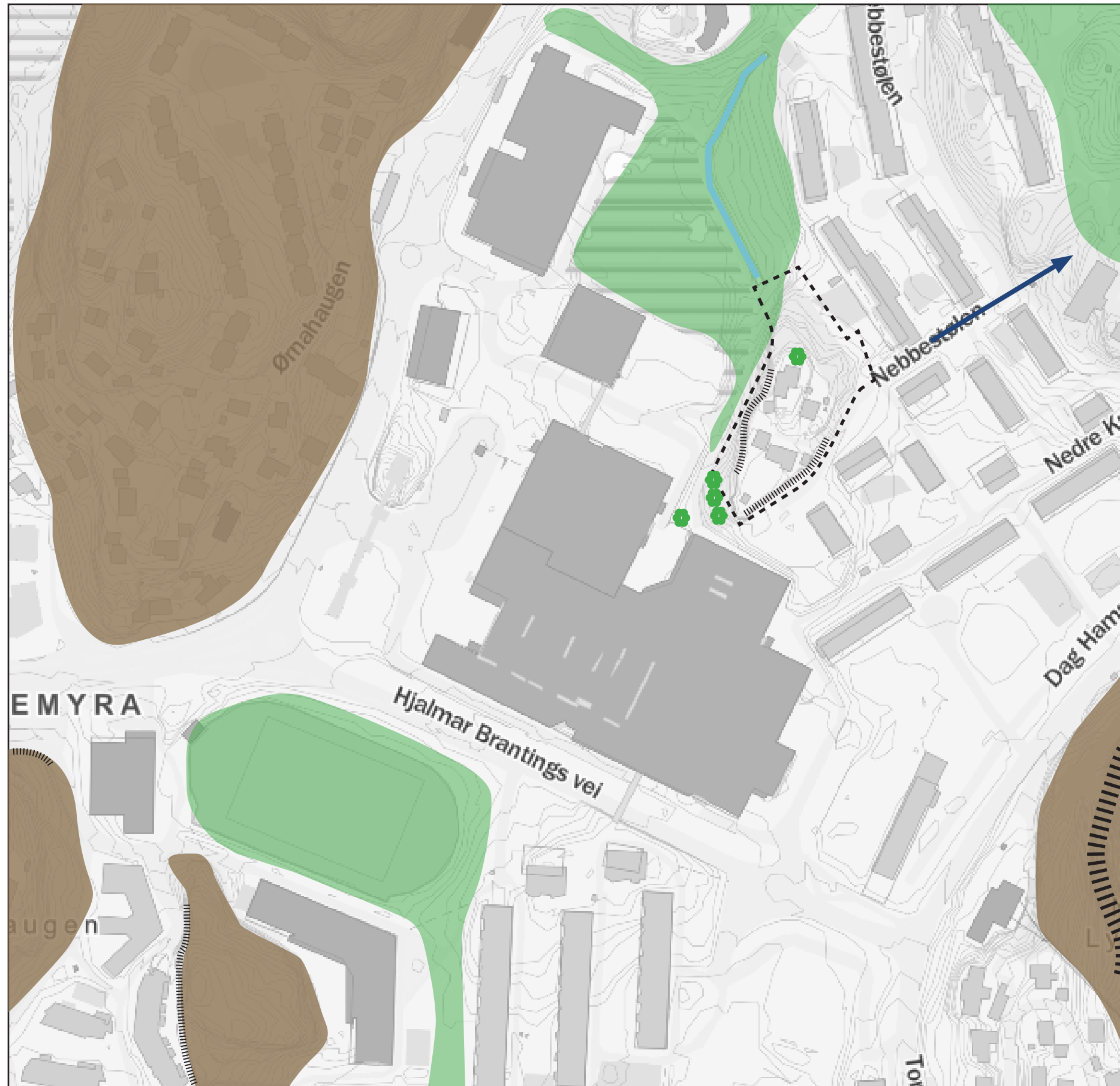
I forbindelse med begrenset høring av områdeplanen i desember 2022/januar 2023, ble Oasen tatt ut av planområdet. Oasen skal reguleres gjennom en egen detaljreguleringsplan. For Oasen er det planlagt ny bolig- og næringsutvikling i form av på- og tilbygg til senterets eksisterende bygningsmasse.

2. Detaljregulering for nytt kulturhus i Fyllingsdalen.

3. Endret reguleringsplan for bybanestoppet ved Oasen.

- Plan- og byggesakområdet
- Analyseområdet
- Anbefalingsområdet
- Sentrumsjerne (KPA 2018)
- Byfortettingssone (KPA 2018)
- Pågående planer

2. Landskap og historie



Planområdet ligger sentralt plassert i Fyllingsdalen, en åpen sprekkedal mellom Løvstakken og Damsgårdfjellet. I dalbunnen er det som tidligere var jordbruksarealer, bygget igjen med bolig- og næringsbebyggelse. Det er likevel fremdeles et grønt preg i dalen, med både gjenværende (bebygde og ubebygde) koller, offentlige grøntområder og store, grønne uteområder mellom blokkbebyggelsen. Det er også utsyn til fjellene som omkranser dalen.

Planområdet er en liten kolle med bratte skrenter på både øst- og vestsiden. På toppen ligger det tre småhus med tilhørende garasjer og småhus, men trær og annen vegetasjon rundt husene gjør at kollen fra enkelte steder ser nærmest ubebyggt ut. Det gjelder særlig sett fra nordvest, langs turdraget mellom Lynghaugtjernet og Oasen. Kollen bidrar derfor til en grønn overgangssone mellom Oasen og grøntområdene lenger nord.

Til høyre: Siktlinje fra planområdet gjennom Nebbestølen til toppen av Løvstakken.

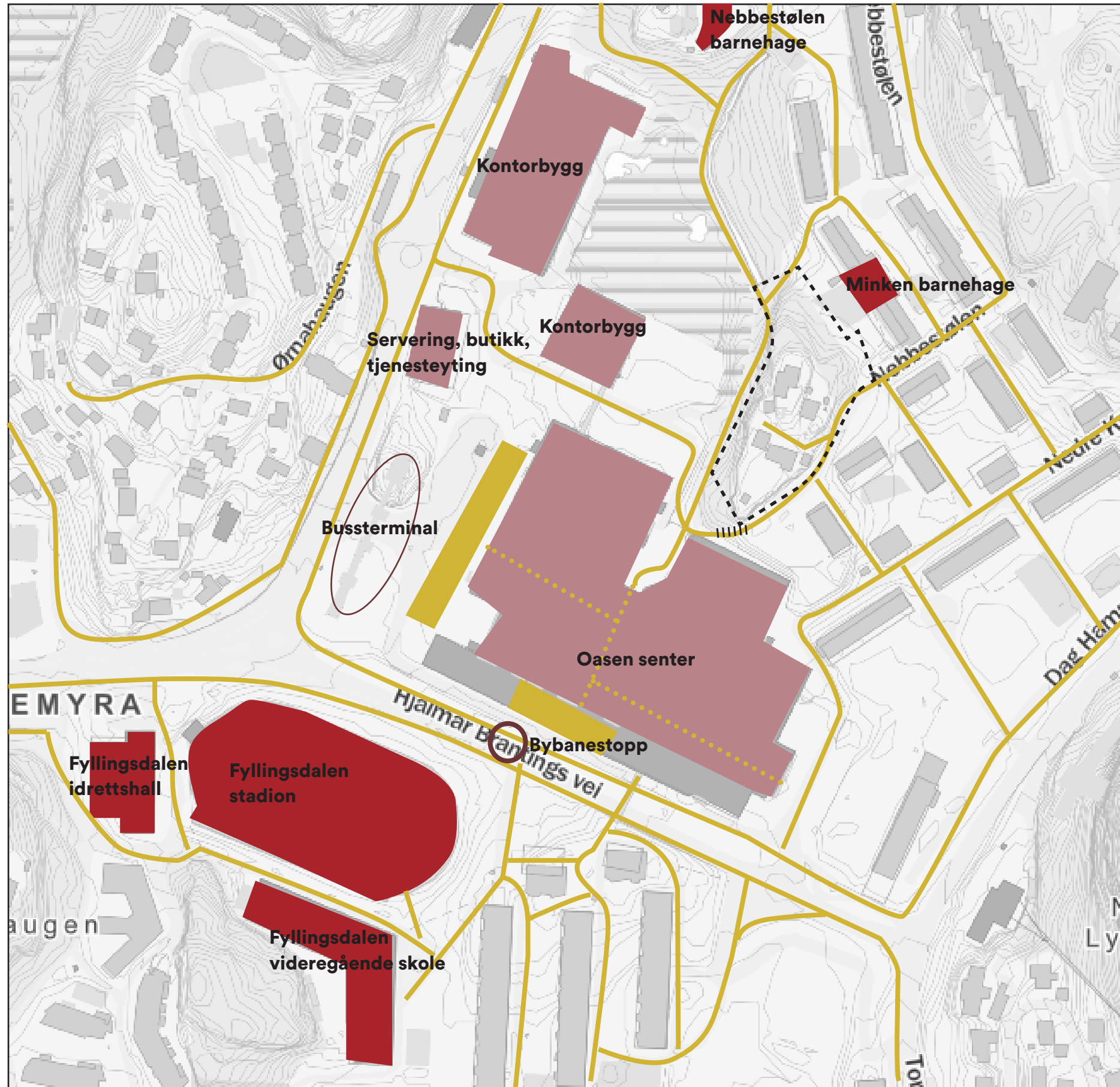
Under til venstre: Markerte bartrær sør i planområdet og mellom planområdet og Oasen

Under til høyre: Godt synlig bartre på toppen av kollen, nord i planområdet. Trær og øvrig vegetasjon "skjuler" bebyggelsen som ligger på toppen.



- Store/markerte/særlig synlige trær
- ||||| Sterk fallende terreng eller skrent
- Viktig lokalt høydedrag
- Viktig siktlinje
- Vassdrag, elv, kanal, innsjø
- Viktige blågrønne byrom

3. Kommunikasjon og målpunkt



Sentrum av Fyllingsdalen er et nokså funksjonsdelt område, hvor Oasen senter og andre næringsfunksjoner ligger tett inntil kollektivknutepunktet, med boligområdene noe lenger utenfor. I sentrum er det flere viktige målpunkt med både offentlige funksjoner, arbeidsplasser, butikker, tjenestetilbud, servering og - ikke minst - bybanestoppet og kollektivterminalen. Det er svært god kollektivdekning i området, med hyppige avganger både inn til sentrum og andre områder.

Det er et relativt finmasket gangnett i området, men kvaliteten på gangforbindelsene er høyst variabel. I mange tilfeller mangler det fortau langs veiene, og flere gangforbindelser krysser tvers over parkeringsplasser. Selv om en del av veiene har relativt lite biltrafikk, kan det å gå i blandet trafikk oppleves som utrygt og lite attraktivt - særlig for barn og unge.

I tillegg er det utfordringer knyttet til tilgjengelighet for flere av gangforbindelsene. Rett sør for planområdet er det en trapp mellom Nebbestølen og Oasen. Det gjør at en viktig gangforbindelse fra boligområdene nordøst for Oasen til kollektivknutepunktet og senteret er utilgjengelig for f.eks. personer med nedsatt funksjonsevne eller de som triller barnevogn. På samme måte er det flere snarveier inne i borettslagene som har blitt tråkket opp gjennom flere år, men som ikke brøytes eller har full framkommelighet for alle. Til sist går det viktige gangforbindelser gjennom Oasen senter. Disse er imidlertid stengt utenfor senterets åpningstider. For enkelte kan det også oppleves som privatiserte gangforbindelser, slik at man ikke går gjennom senteret med mindre man har et ærend der.

● ● ● Gangforbindelser gjennom senteret

||||| Trapp

■ Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte

■ Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)

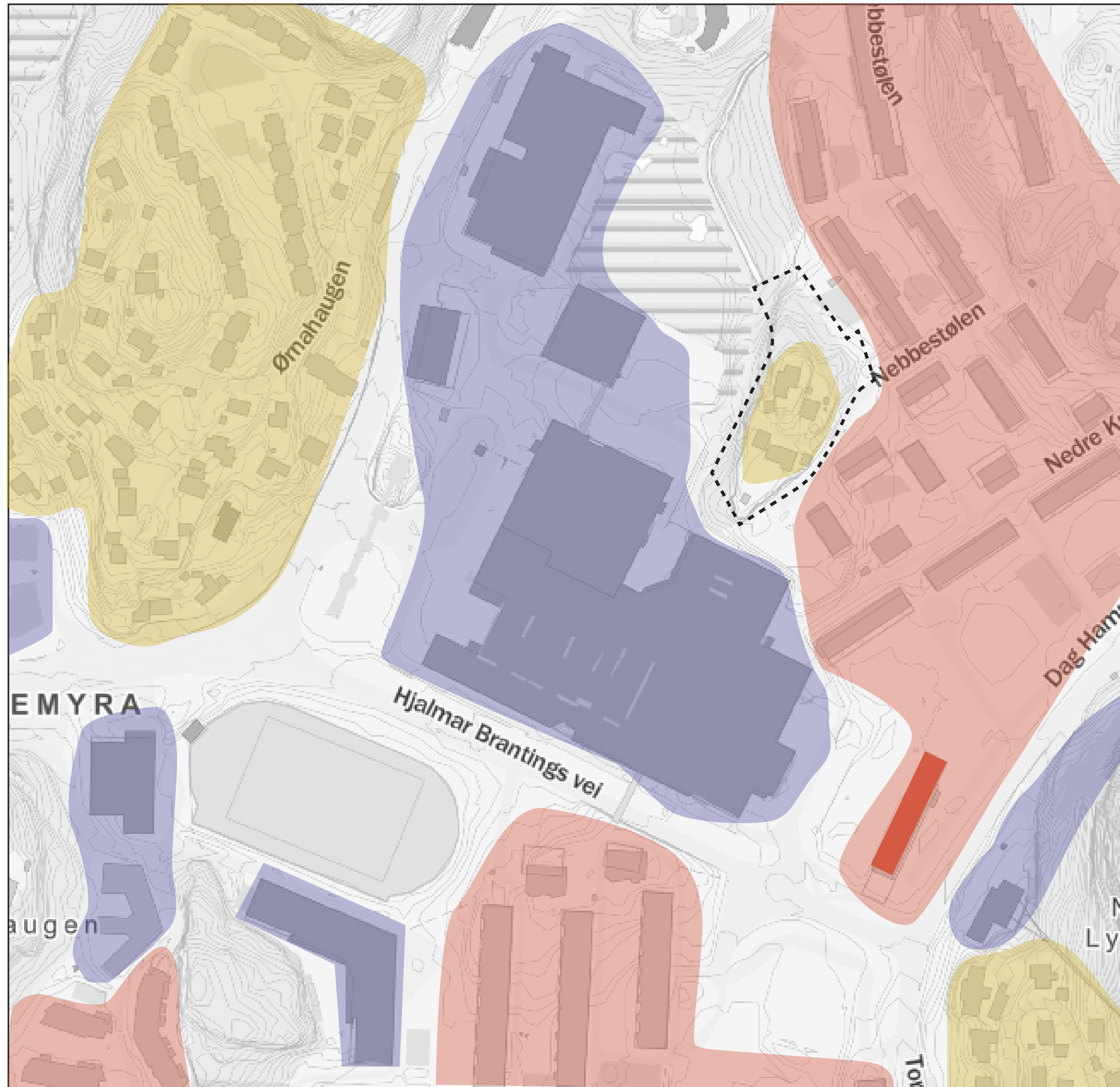
○ Bybaneholdplass

○ Kollektivholdeplass

■ Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud

■ Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass (restaurant, cafe, service, hotell, kontor, mm)

4. Bebyggelse



Fyllingsdalen ble bygget ut som drabantby med idealer fra sin tid, noe bebyggelsesstrukturen bærer preg av. I sentrum ligger Oasen og andre større, frittliggende nærings- og funksjonsbygg. Noen av disse er av nyere dato, som deler av Fyllingsdalen videregående skole.

Utenfor sentrum ligger boligblokker i en åpen lamellstruktur med romslige grøntområder mellom bebyggelsen. Boliglamellene er stort sett på 4-5 etasjer, med unntak av høyblokka i Sælemyr borettslag, som er på 13 etasjer.

På kollene og oppover dalsidene i Fyllingsdalen ligger det småhusbebyggelse i form av både frittliggende eneboliger og rekkehus.

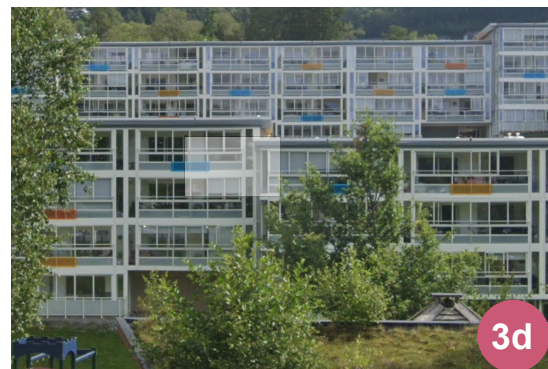
Planområdet er en liten enklave av småhusbebyggelse mellom blokkbebyggelsen og næringsbyggene i sentrum av Fyllingsdalen.

På de neste sidene følger en nærmere gjennomgang av fasader i området, for å vise litt mer av byggeskikk og bebyggelsesstruktur i Fyllingsdalen.

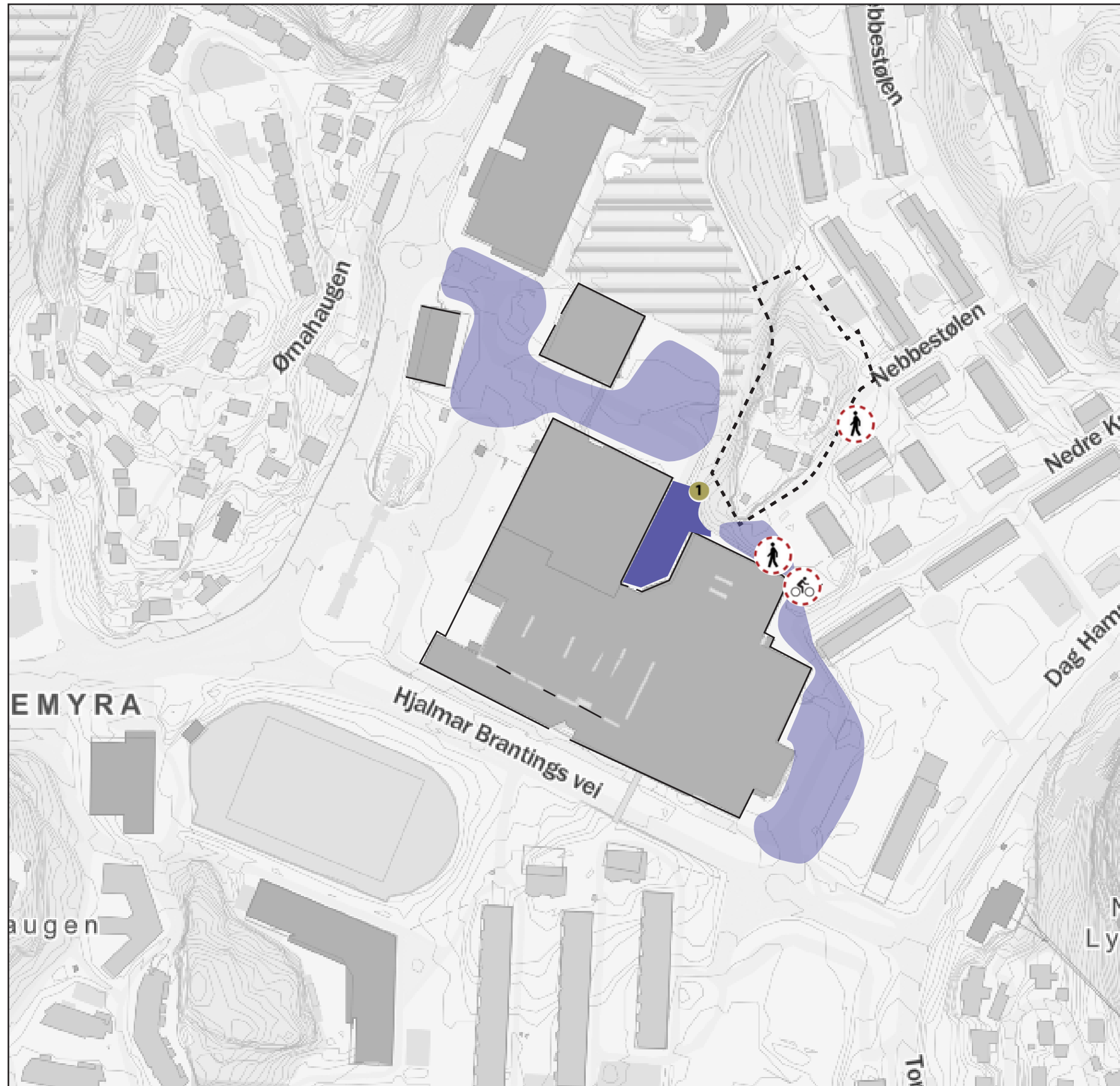
- Småhusbebyggelse
- Frittliggende lamellblokker (bolig)
- Frittliggende nærings- og funksjonsbygg
- Høyblokk (13 etg)



Nummerering av bildene som følger på neste side.



5. Bo- og bymiljøutfordringer



Området rundt Oasen er preget av parkering og veiareal, som sammen med de lukkede fasadene gir dårlig definerte og mindre attraktive byrom. Dette er særlig ille i "kilen" på nordsiden av Oasen, hvor det er et område på to nivåer med varelevering, avfallshåndtering og lagring av el-avfall. I dette området er det inngang til senteret. Inngangen brukes av de som kommer nordfra, både som inngang til senteret, men også som gjennomgang til bybanen og bussterminalen. Det er derfor særlig kritisk at dette viktige byrommet har så dårlig kvalitet.

Området på nordsiden av Oasen er/har vært et samlingssted for personer med rusutfordringer. Det gjør området noe belastet, og gjør at det ikke oppleves så trygt for særlig barn og unge.

På nord- og østsiden av Oasen er det flere utfordringer for gående og syklende. Terrangforskjeller og manglende forbindelser gjør området lite tilgjengelig og tungvint å ferdes i for gående og syklende. I Nebbestølen mangler det fortau, til tross for at dette er en mye brukt ferdselsåre for gående.

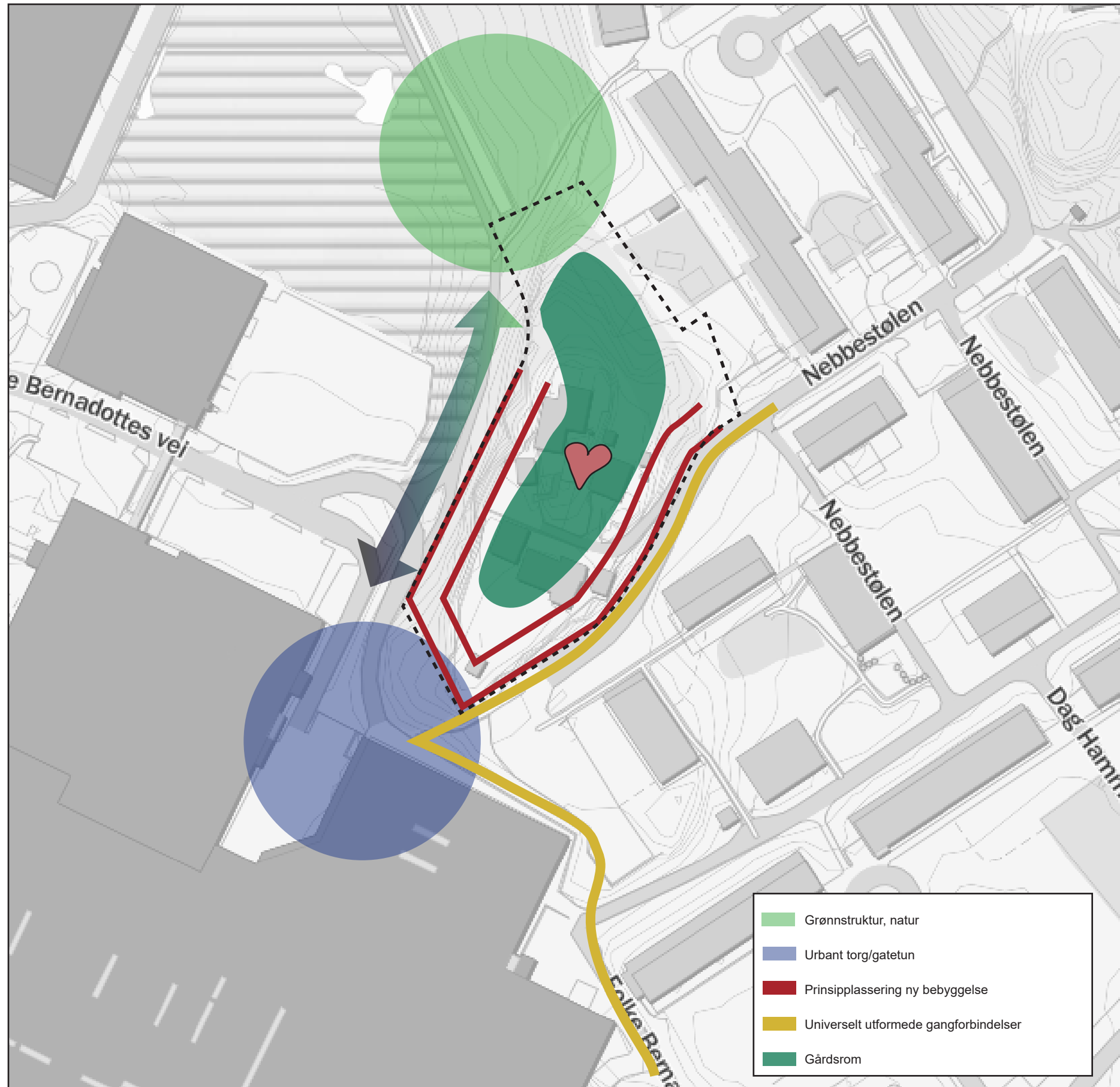
Planområdet ligger godt skjermet for støy og luftforurensning fra både vei og bybanen.



"Kilen" på nordsiden av Oasen

-  Mindre attraktivt byrom
-  Lukket fasade
-   Trafikal utfordring for gående eller syklister
-  Samlingspunkt personer med rusutfordringer

6. Anbefaling



Planområdet ligger i overgangen mellom boligområdene og sentrumsfunksjonene i Fyllingsdalen. En utvikling av denne tomte bør bidra til å forbedre overgangen, ved å redusere barrierer og forbedre området byrom og gangforbindelser. Det vil gjøre området mer attraktivt for både nåværende og nye beboere og brukere av området, forbedre sosial trygghet i området og legge bedre til rette for å oppnå kommuneplanens mål om at Bergen skal være en gåby.

Vi anbefaler følgende hovedgrep for utvikling av området:

- **Urbant i sør, grønt i nord**
Plassen ved Oasen må opparbeides som et torg/gatetun med gode, bymessige kvaliteter. Området må utformes mer tilgjengelig enn det er i dag. Dette området skal være urbant og støtte opp om ny utvikling på Oasen, og reguleres gjennom områdeplanen for Fyllingsdalen. Nordover langs vestsiden av planområdet bør det gradvis bli mer og mer grønt for å møte turdraget med elva på en god måte. Slik blir det en god overgang mellom det urbane i sør og det grønne i nord.
- **Bedre gangforbindelser**
Det må etableres fortau med gatebelysning i Nebbestølen, og denne gangforbindelsen må forbindes med plassen bak Oasen på en universelt tilgjengelig måte. Det må etableres en universelt tilgjengelig gangforbindelse rundt Oasen (på østsiden av senteret). Sistnevnte forbindelse reguleres i områdeplanen.
- **Skape byliv**
Ny bebyggelse i planområdet må bygge opp om de omkringliggende byrommene ved å plassere fasader langs ytterkant av planområdet. Det vil si at byggene "kommer ned til gata", i motsetning til å ligge oppe på toppen av kollen, slik de gjør i dag. Byggene skal aktivisere byrommene med utadrettede funksjoner, åpne fasader og inngangspartier.
- **Grønne kvaliteter i boligprosjektet**
Det bør etableres et felles gårdsrom i midten som brer seg ut mot det grønne i nord. Eksisterende terreng og vegetasjon i gårdsrommet bør i så stor grad som mulig bevares.