



NOTAT Arkitektur+

Årstad, Gnr. 159, Bnr. 190 mfl, delfelt S15 Mindemyren, saksnummer 2017/43843, 2022/20537

Dette dokumentet beskriver hvordan planforslaget forholder seg til Bergen kommunes arkitektur- og byformingsstrategi Arkitektur+.

Utklipp fra Arkitektur+ i normal tekst. *Våre kommentarer i kursiv.*

HOLON Bergen, 14.12.2023

01 Ny arkitektur skal bidra til en **helhetlig utforming**

PRINSIPP FOR UTFORMING

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

DETTE GJØR VI VED Å

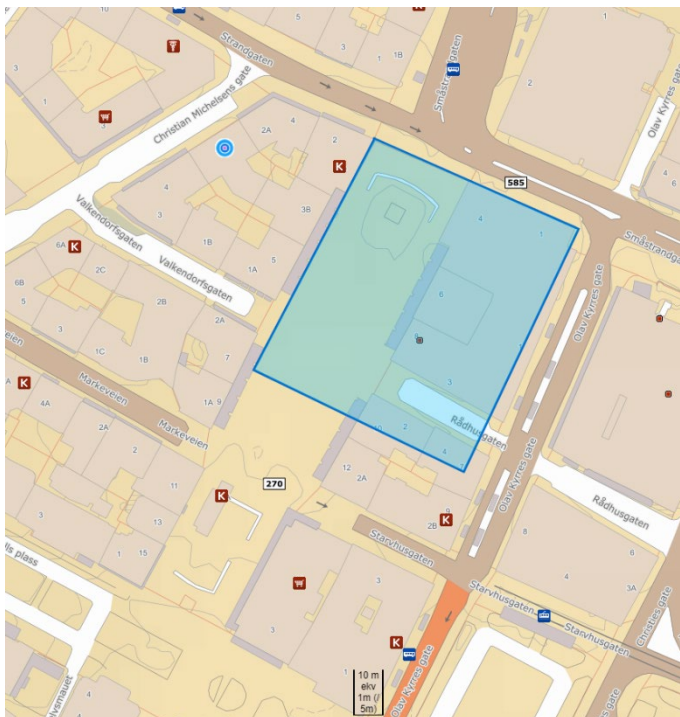
Formulere en arkitektonisk idé som samlet utløser potensialet i møtet mellom sted, program og visjon.

Planområdet ligger i skjæringspunktet mellom det som skal bli en urban bydel på Mindemyren og den historiske småhusbebyggelsen fra Svaneviksveien og østover, som ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø Minde. Her er det stor grad av rekkehusbebyggelse med forhager som er karakteristisk for den tiden det ble bygget. Disse står i stor kontrast til det 7 etasjers kontorbygget som står innenfor planområdet i dag, og som skal bevares i planen. Ved planområdets vestre grense ligger et bybanestopp og vest for dette skal det etableres et stort offentlig torg. Planforslaget har en intensjon om å forsterke stedet, som blir et viktig samlingspunkt på Mindemyren. Planforslaget skal utformes slik at det skapes en avklart overgang mellom Mindebyen, det høye kontorbygget, den eksisterende boligbebyggelsen og Leaparken.

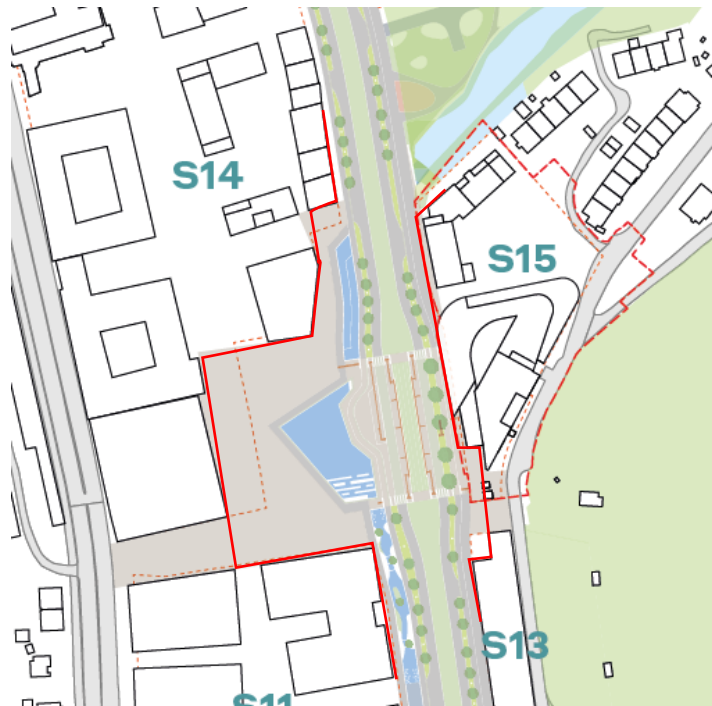
Være bevisst omgivelsene og vise hvordan det nye samspiller med disse når det gjelder terreng, volum, skala, materialitet og takutforming.

Tomten er i dag sprengt ut, planert og klargjort for neste byggetrinn. Dette ble aldri påbegynt. Derfor er det i dag en skjæring på opp mot 10 meter i høyde som ligger som et sår i terrenget. Planforslaget skal reparere terrenget og skape et naturlig gradert terreng med integrerte tverrforbindelser mellom Svaneviksveien, Kanalveien og kanalen. Boligbebyggelsens volum spiller på rekkehusenes volum, og tar opp i seg elementer som forhager, balkonger, takform, møneretning, arker og takvinduer. Den duse men varierte fargeskalaen i omgivelsene rundt brukes som utgangspunkt for fargevalg på nybygget. Boligbebyggelsen trappes ned mot nordøst for å møte nabobebyggelsens skala, og kontorbebyggelsen er på 3 etasjer mot Svaneviksveien.

Planområdet definerer den ene veggen i det offentlige torget T7, Lea allmenning, kalt Leaparkallmenningen i planbeskrivelsen til områdeplanen. Sitat fra nevnte planbeskrivelse s 58: «Leaparkallmenningen har rom for et større vannspeil og nedtrappede sidearealer for vannlek, opplevelse og landskapsinnslag. Kanalplassen er foreslått som holdeplass for Bybanen, med sentral beliggenhet i på nordre del av Mindemyren. Gode gangforbindelser kan utvikles mot øst og Leaparken og mot Løvstakken mot vest over Fjøsangerveien. Ikke minst vil allmenningen kunne få god forbindelse til eksisterende turvei på østsiden av Solheimsvannet og videre til Høgskolen på Kronstad.» Allmenningen har en skala mellom tilstøtende planlagt bebyggelse på 83 meter i øst-vest-retning og 96 meter nord-sør. Figuren under viser byrommet sammenlignet med Torgallmenningen.



1 Utsnitt fra finn.no som viser Torgallmenningen med Leaparkallmenningens skala tegnet på i blått.



2 Skisse som viser planforslaget sett i sammenheng med Lea allmenning og planlagt bebyggelse rundt denne.

Med tanke på planområdets sentrale beliggenhet ved det store byrommet mener vi at bebyggelsen langs Kanalveien tåler en tyngre struktur og en større byggehøyde enn hva bebyggelse langs en ordinær gatestruktur med bebyggelse på begge sider av et gateløp gjør. Dette samsvarer også med det vi leser som områdeplanens intensjon for S15, hvor maksimal byggehøyde er satt til k+49. Boligbebyggelsen i planforslaget har langs Kanalveien en høyde på 7 etasjer, der 6. og 7. etasje er tilbaketrukket minst 1,5 meter fra formålsgrense til offentlig fortau. Nytt næringsbygg har 6 etasjer. Til sammenligning har det eksisterende næringsbygget totalt 7 etasjer. All bebyggelse i planen ligger under maksimal byggehøyde i områdeplanen. Det vises til terrengprofiler som er vedlagt planen.

Kontorbygget skal kobles sammen med det eksisterende bygget på tomten. Nybygget omslutter eksisterende volum og det dannes et sentralt atrium som slipper lys inn i etasjene, men også ned i den felles foajeen. Bygget har som nevnt 6 etasjer fra Kanalveien, men kun 3 etasjer fra Svaneviksveien, med en tilbaketrukket 4. etasje. Bygget er dessuten trukket tilbake fra tomtegrensen i nord for å gi luft mellom ny bebyggelse og de eksisterende rekkehusene. Her lages en liten takpark på nivå med Svaneviksveien, og man skaper en grønn akse fra Leaparken og ned mot kanalen.

Utnytte arkitekturens muligheter. Utform bygningen ut ifra dens rolle for byen, posisjon i den lokale konteksten, og funksjon for brukerne. Maksimere byggets potensial for positiv innvirkning på byen, nærmiljøet og brukerne.

Boligandelen i planforslaget er på drøye 23 %, noe som er litt høyere enn hva områdeplanen legger opp til (ca. 20 % bolig nær Solheimsvatnet). Dette kan være positivt med tanke på plasseringen nær den planlagte nye skolen på tomten like nord for S15, og nærheten kollektivholdeplasser, til Leaparken og Solheimsvatnet og andre rekreasjonsmuligheter. Arealer på gateplan mot Kanalveien langs fortau o_FO2 skal etableres som publikumsrettet aktivitet (forretning, tjenesteyting eller bevertning), og rene kontor- eller boligformål tillates ikke her. I boligbyggets 1. etasje mot Kanalveien skal det da etableres publikumsrettet virksomhet på inntil 200 m². Plasseringen er attraktiv med tanke på nærheten til bybanestoppet, og størrelsen er passe stor til å ikke konkurrere med de publikumsrettede arealene som vil komme rundt torget i vest. I kontorbyggets 1. etasje, i tilknytning til hovedinngang/foaje/atrium fra Kanalveien, er det planer om å etablere et kunstgalleri som henvender seg mot Kanalveien, en kafe/kantine som er tilgjengelig for alle og deler av arealene kan egne seg for co-working/utleie av kontorplasser. Norema har lokaler i eksisterende bygg, og fortsetter driften her inntil videre. Glassfasadene skal være ikke-reflekterende for å sikre god



kontakt mellom ute og inne. Samlet vil dette kunne bli et attraktivt knutepunkt, bidra til å skape aktivitet på gateplan og kunne gi positive ringvirkninger for området rundt.

Ha en helhetlig idé for utforming i transformasjonsområder. Planlegg transformasjonsområder og lokal- og bydelssentre ut ifra et helhetlig bykonsept som kan danne grunnlag for områdets utforming, karakter og identitet. Sikre dette gjennom presise bestemmelser eller formingsveileder knyttet til arkitektur og byform i områdeplaner og store reguleringsplaner.

Planområdet er regulert som del av områdeplanen for Mindemyren, og de overordnede føringene fra kommunen sier at kvartalstruktur er ønskelig. I og med at planområdet er relativt begrenset i areal og har utfordringer med store høydeforskjeller mellom Svaneviksveien og Kanalveien er det valgt en struktur som lukker seg mot støy fra Kanalveien, men som åpner seg mot grøntarealene mellom de to rekkehusradene og mot Leaparken. Det er lagt vekt på å gi boligbebyggelsen en vertikal oppdeling med en variasjon i materialbruk, farger og sprang i fasadelivet. Kontorbygget har et tydelig konsept, og danner en viktig vegg mot byrommet langs bybanestoppet og allmenningen. De buede formene på gateplan er inviterende og leder mot aksen fra Kanalveien gjennom foajeen og mot gårdsrommet.

Være bevisst på bydelens historiske bakgrunn. Lag planer, bygg og byrom med bevissthet om når området er bygget og planlagt, og hvilke idealer som var gjeldende. Vær tydelig på hvilke idealer som skal uttrykkes ved endring.

Utforming av ny bebyggelse er gjort med intensjoner om å hensynte nabobebyggelse. Rekkehusbebyggelsen i nord og eksisterende kontorbebyggelse i sør representerer to helt ulike epoker og stilretninger. Ny bebyggelse i planen skal møte og ivareta begge deler. Det eksisterende kontorbygget gir ikke de kvalitetene vi mener styrker gatelivet fra Svaneviksveien og de eksisterende rekkehusene i Svaneviksveien er lite forenelige med et moderne og effektivt kontorbygg. Derfor har vi valgt en arkitektur som bryter med begge deler. Volumet er for øvrig modellert for å skape en skalamessig overgang. Ny bebyggelse har en gesims på 3 etasjer mot Svaneviksveien, unntatt et mindre volum som knytter sammen ny bebyggelse med eksisterende. Avstanden mellom kontorbygget og rekkehusene gir rom for en park, og kontorvolumet vil ikke oppleves som tungt fra gateplan. Når det gjelder boligbebyggelsen er takform, arker, takopplett og forhager tatt igjen og nytolket. Det er også intensjoner om å la nabobebyggelsen være førende for materialitet og fargebruk på ny bebyggelse.

02 Ny arkitektur skal gi en estetisk opplevelse

PRINSIPP FOR UTFORMING

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

DETTE GJØR VI VED Å

Skape gode romlige sammenhenger. Bruk forholdet mellom byens eller byggets ulike rom til å skape visuelle sammenhenger og varierte romforløp. Ta omgivelsene inn i bygget ved å skape kontakt mellom inne og ute. Legg særlig vekt på utformingen av byggets inngangssituasjon og å skape gode overganger mellom offentlige og private soner.

Det er lagt spesielt fokus på hvordan byggene møter bakken. Kontorbygget vil ha sin hovedinngang fra Kanalveien, nært hvor bybanestoppet ligger. Foajeen skal være åpen med mye lys. Man blir ledet inn i byggets nye og eksisterende deler, og videre gjennom bygget mot gårdsrommet. Boligbygget skal utformes med flere inngangspartier. Det er to hovedinnganger, i tillegg til at enhetene som vender mot utløpet av Solheimsvatnet/kanalen har egne innganger via private forhager. Disse enhetene har også bi-innganger fra gårdsrommet, via private bakhager. Dette spiller videre på strukturen til den eksisterende rekkehusbebyggelsen langs kanalen, samtidig som det er verdt å nevne at dagens støykrav gjør planløsningene litt mer utfordrende å løse. Tverrforbindelsen gjennom området vil for folk i nærområdet kunne brukes som raskeste vei til bybanestoppet.



Skape rom som inspirerer. Sikre gode romopplevelser ved maksimal utnyttelse av naturlig lys og en utforming som utvider opplevelsen av rommets størrelse. Ha god takhøyde og utform generelle rom av en størrelse som gir flere bruksmuligheter.

Det er en intensjon om å skape gode boliger med fleksible løsninger, mye dagslys og gode rom. Kontorbygget vil ha mye lys, og det sentrale atriet vil gi bygget en særegen kvalitet.

Stimulere alle sanser. Velg materialer som gir gode opplevelser for alle sanser og som gir et godt inneklima – fortrinnsvis tre eller andre naturmaterialer. Lag rom med god akustikk for sin funksjon, som gir likeverdighet for alle brukergrupper.

Det er en intensjon om å bruke gode materialer som er bestandige og bærekraftige. Variasjon i materialbruk, fasadekledning og andre elementer blir viktig for å differensiere bebyggelsen og gi de ulike delene særegenhet og identitet.

Berike opplevelsen gjennom kunst, farge og detaljer. Lag bygg som særpreges av bevisst detaljering og materialvalg. Bruk kunst og farger aktivt, innenfor en arkitektonisk idé. Legg spesielt vekt på utforming og detaljering av hjørner i kvartaler, inngangspartier, fellesrom og byggets første etasje.

Dette er et fokus i prosjekteringen av byggene i planen, og det vil videreutvikles når byggene skal detaljeres ytterligere.

03 Ny arkitektur skal gi et godt samspill mellom by og natur

PRINSIPP FOR UTFORMING

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

DETTE GJØR VI VED Å

Styrke teppebyen. Utform og plassér byggverk slik at bebyggelsen reflekterer den underliggende topografien, jf. Bergensk byskikk og byggehøyder, s. 9: «'Bebyggelsesteppen': Bebyggelsen kler landskapet som et teppe med varierende tykkelse. Høyere bebyggelse kan forsterke åsryggene. Daldragene må ikke plasseres, men ha en åpen bebyggelsesstruktur.»

Områdeplanen for Mindemyren har på mange måter definert hvordan området skal bebygges. Viser til punkt 1 over for betraktninger rundt høyde på planlagt bebyggelse.

Skape tett kontakt mellom bebyggelse og grønne byrom. Skap visuell og funksjonell kontakt med sjø, vann, fjell og byens rekreasjonsområder. Vann, trær og vegetasjon skal integreres i gater og byrom, slik at bidrar til nye rekreasjonsmuligheter, bedre bynatur og biologisk mangfold.

Kontakten med Leaparken ivaretas ved å trekke bebyggelsen tilbake fra eiendomsgrensen i nordøst og tilrettelegge for en offentlig tilgjengelig park på nivå med Svaneviksveien. Gårdsrom og andre grønne arealer skal beplantes med trær og vegetasjon som er tilpasset sted og lokalklima. Utearealet skal ha en variasjon av myke og harde flater og det sikres at deler av parkeringsgarasjen skal dekkes av et vekstjordlag som tillater planting av trær og busker. Det legges opp til rekreasjonsmuligheter for ulike brukergrupper. Vi utforsker også muligheten for parsellhager og takhager. Illustrasjonsplan viser en gjennomtenkt landskapsplan med overvannshåndtering som er koordinert med VA-rammeplan. Et vannspeil og rennende vann i tilknytning til kontorbygget og utearealet rundt skal være en del av planens blågrønne struktur.

Siktlinjen mot Ulriken ivaretas fra Leaparkallmenningen i mellomrommet mellom bolig- og kontorvolum.





3 Tidligere skisse som illustrerer intensjonen for siktlinje fra Lea allmenning mot Ulriken. Fasadeutforming er endret i endelig forslag, men volum og siktlinje vil være den samme.

Bruke sjøfronten. Bearbeid sjølinjen der det gir muligheter for en mer tilgjengelig og attraktiv sjøfront, og en god utnyttelse av tomtens herlighetsverdier. Skap attraktiv arkitektur langs sjøfronten på en måte som styrker dens offentlige karakter, og ivareta visuell og romlig sammenheng med bakenforliggende bebyggelse. Respekter vannflater som en viktig bykvalitet ved å begrense omfang av utfylling i sjø.

Det tilrettelegges for en offentlig tilgjengelig promenade fra Kanalveien og langs sørsiden av kanalen. I tilknytning til denne ligger boligbebyggelsens inngangspartier. Det er inngang til en felles oppgang her, men også egne innganger til boenheter som går over to etasjer og har private forhager. På denne måten skapes det liv og aktivitet langs kanalen.

Bygge i tett kontakt med terrenget. Plassér nye bygg, byrom og veier i tett kontakt med eksisterende terreng. Velg egnede typologier ved etablering av større bygningsmasse i kupert terreng, som for eksempel oppdelte volumer plassert på ulike nivåer. Finn løsninger for parkering som unngår store terrenginngrep og som i størst mulig grad ivaretar den opprinnelige topografien.

Ny bebyggelse reparerer terrenget, og parkering plasseres naturlig under ny bebyggelse og uteoppholdsareal i mørke arealer.

Utnytte det bergenske klimaet. Bygg bygninger som eldes med verdighet og står seg i regnværet. Velg materialer og detaljløsninger som tåler vestlandsklimaet og tidens tann.

Det er intensjoner om å velge materialer og detaljering som er robuste og er tilpasset det bergenske klimaet.

04 Ny arkitektur skal bidra til bymiljøer med egenart

PRINSIPP FOR UTFORMING

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



DETTE GJØR VI VED Å

Skape unike bydeler. Utform byrom og bebyggelse med utgangspunkt i bydelens arkitektoniske egenart. Bidra til å utvikle bydels- og lokalsentre med sterk identitet som understøtter senterets rolle og funksjon i byens nettverk. Velge egnede bygningstypologier i de enkelte bydelene som tar hensyn til de store landskapstrekkene.

Mindemyren er en bydel som er i transformasjon, og skal være det i lang tid fremover. Bydelens arkitektoniske egenart skapes nå. Det skal bli en bydel med en god miks av bolig og næringsbebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet og målet er at planforslaget skal gjenspeile dette.

Utforme gater og byrom med særpreg. Utform byggenes fasade slik at de bidrar til byrom og gater med ulik og særegen karakter. Bruk virkemidler som vann, vegetasjon, kunst og belysning for å gi allmenninger og byrom en unik og gjenkjennelig karakter.

Kontorbyggets fasader skal belyses og man vil dermed unngå at gatene rundt vil være helt mørke på kveldstid. Det er intensjoner om å bruke kunst aktivt, spesielt i kontorbyggets fellesarealer. Det er allerede opprettet kontakt med en aktuell kunstner som skal involveres i prosjekteringen. Illustrasjonsmaterialet viser hvordan rennende vann kan brukes aktivt som et estetisk element i utearealet og visuelt renne videre inn igjennom kontorbyggets foaje.

Utform bebyggelsen i en skala som er tilpasset omgivelsene i høyde og volum. Utform byggets toppetasje slik at den inngår som en naturlig del av byens taklandskap. Velg et moderne formspråk der fasadeuttrykk, materialitet og detaljer er i godt samspill med omgivelsene.

Bebyggelsen holder seg innenfor områdeplanens høydebegrensninger og tilpasser seg nabobebyggelsen. Taklandskapet er formet for å imøtekomme naboer samtidig som det skal ivareta funksjoner i byggene. En kombinasjon av flate tak, skrånende takvinkler og tilbaketrunkne toppetasjer, gir et variert taklandskap. Fasadene er varierte i uttrykk og materialitet.

Bruke kulturminner aktivt som historiefortellende og identitetsskapende elementer i bydelen. Gi historiske bygninger innhold og funksjon som gjør at de får en viktig rolle i det lokale bylivet. Integrer bruk av kunst i bygg og byrom for å gi identitet og særpreg i det lokale bymiljøet.

Se tidligere punkter.

05 Ny arkitektur skal stimulere til **vitalt liv på bakkeplan**

PRINSIPP FOR UTFORMING

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

DETTE GJØR VI VED Å

Bygge opp under en aktiv bruk av publikumsrettede arealer. Lokaliser publikumsrettede funksjoner på synlige steder, mot offentlige byrom, hjørner eller krysningsspunkt, og skap maksimal kontakt mellom ute og inne. Bygg fleksible næringslokaler som tilrettelegger for ulike typer kultur og næring.

Publikumsrettede arealer er plassert nært Lea allmenning og bybanestoppet, og det legges opp til mye glass og høy grad av kontakt mellom inne og ute.

Lage gode gatesnitt. Tilpass byggehøyden på en måte som gir gatesnitt med en menneskelig skala og god kontakt mellom bygninger og utearealer. Ved byggehøyde som overstiger fire etasjer bør man forsøke å minske høydevirkningen sett fra gateplan, for eksempel ved gesims- og takutforming eller tilbaketrunkede øvre etasjer.



Ved å heve opp uteoppholdsarealet vil vi oppnå mange kvaliteter. Bebyggelsen får redusert høydevirkning fra gårdsrommet og solforholdene på uteoppholdsarealet bedres. Høyden fra Svaneviksveien og ned til gårdsrom reduseres også. Parkeringsplassene for boligbebyggelsen plasseres under uteoppholdsarealet. Såret i tomten i dag repareres ved at terrenget graderes fra kote 20,5 langs Kanalveien til kote 30,9 ved Svaneviksveien. Gesimsen på boligbebyggelsen bearbeides for å senke høydevirkningen, og deler av bebyggelsen har tilbaketrunkne toppetasjer.

Prioritere variasjon og kvalitet i fasader. Skap variasjon i lange fasader ved sprang i byggeliv, samt utforming av gesimser og fasader som bidrar til fotgjengernes opplevelse. Bruk materialer som tåler byens bruk og har varige kvaliteter. Utform fasader med høy materialkvalitet, og med dybde og detaljer som tar lyset på en spennende måte. Tilpass antall arkitektoniske virkemidler til bygningsvolumets størrelse og utstrekning, og i tråd med et helhetlig arkitektonisk konsept.

Det er fokus på å skape variasjon i lange fasader. For boligbebyggelsen gjøres det med virkemidler som sprang i fasader, materialkontraster og fargespill. For å skape en helhet av de tre ulike bygningskroppene skal det jobbes med elementer som gjentas, som for eksempel vindusformater- og typer, utforming av balkong, osv.

For kontorbebyggelsen er det valgt å ikke dele opp lange fasader på samme måte, men heller bruke vertikale lameller og tettfelt i ulike formater til å bryte opp. Konseptuelt er bygget tydelig – en tilbaketrunket base langs Kanalveien med en 4-etasjers modul som ligger over. Modulen omfavner det eksisterende kontorbygget, og høyden reduseres gradvis mot 3 etasjer etter hvert som bygget nærmer seg Svaneviksveien. De fasadene som er vist er ikke nødvendigvis endelige fasader, men en idé om hva vi forestiller oss som en mulig løsning i dette stadiet.

Utvise omsorg for utformingen av byggets første etasje. Legg innganger og tilkomst mot gaten, slik at mennesker kan møtes og byliv kan oppstå. Unngå tette fasader og reflekterende eller sotet glass, spesielt mot offentlige gater og byrom.

Det er jobbet med plassering av innganger for å unngå å skape baksider, og for å bidra til å skape flest mulig uformelle møter mellom mennesker. Fasader skal utformes på en måte som gir god kontakt mellom inne- og uterom.

Ha fokus på kantsoner. Utform kantsonene mellom privat bolig og uterom slik at bolig og byliv kan berike hverandre. Tilrettelegg for kontakt mellom folk, samtidig som det utformes gode overganger mellom de offentlige, halvprivate og private soner. Utarbeid presise snitt som viser hvordan bygget møter bakken og hvordan overgangen mellom disse sonene skal løses.

Den nye bebyggelsen legger stor vekt på å ha høy kvalitet på overflater og materialitet langs gaten, hvor byggene møter bakken, samt på uteoppholdsareal. Vi har jobbet med å skape ulike soner; private soner, halvprivate soner og offentlige soner. Langs kanalen tilrettelegges det for forhager og private innganger, og langs gårdsrommet bearbeides området mellom grøntarealet og bygget for å skape mer private soner. Langs Svaneviksveien lages et grønt belte mellom fortau og byggeliv.

Tilrettelegge for temporære byrom og midlertidige aktiviteter. Bruk midlertidige aktiviteter som et strategisk verktøy for å involvere beboere, aktivisere byrom og skape eierskap og stedstilhørighet tidlig i utviklingsprosessen. Bruk kunst og kunstneriske prosesser til å undersøke hvordan byrom kan aktiviseres og programmeres.

Dette er noe vi ikke har gått inn i på dette stadiet.

06 Ny arkitektur skal bidra til **sosialt bærekraftige nabolag**

PRINSIPP FOR UTFORMING

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



DETTE GJØR VI VED Å

Tilrettelegge for likeverdighet. Skap by- og bomiljøer der universell utforming, tilgjengelighet og helsefremmende løsninger ivaretar likeverdig bruk for alle alders- og brukergrupper.

Planforslaget tilrettelegger for en universelt utformet gangforbindelse mellom Kanalveien og Svaneviksveien. Grunnet den store høydeforskjellen, er dette mulig ved å ta i bruk et unntak i TEK17 for områder med bratt terreng. Fra Kanalveien og opp til gårdsrommet har gangforbindelsen en stigning på maksimalt 1:15, og videre fra gårdsrommet og opp til Svaneviksveien er stigningen maksimalt 1:10. Tverrforbindelsen er tilgjengelig for alle, og vil gi nærområdet en snarvei til bybaneholdeplassen i Kanalveien. Utearealer planlegges med alle alders- og brukergrupper i fokus.

Skape møteplasser. Organiser boligområder på en måte som skaper ulike arenaer for fellesskap og interaksjon, med mange naturlige møteplasser i hverdagen. Vis omsorg for utformingen av boligens inngang, med rom for møteplass ute eller inne. Plasser fellesrom og felles uteoppholdsarealer i tett tilknytning til hverandre, fortrinnsvis i byggets første etasje.

Det skapes møteplasser rundt inngangssonene og i gårdsrommet. Sykkelparkering for boligene, med egen sykkeltilkomst og muligheter for sykkelverksted/ vaskeplass, er tenkt plassert i 1. etasje i tilknytning til adkomst fra Kanalveien, og her vil det være rom for uformelle møter. Det tilrettelegges også for takhager som kan fungere som møteplasser.

Fremme alternative boformer der sambruk av arealer skaper nye arenaer for samhandling, fellesskap og tilhørighet.

Vi har ikke sett på alternative boformer.

Varierte boligtyper. Sett sammen varierte boligtyper der boligstørrelse og planløsning kan tilpasses ulike alders- og brukergruppers behov og livssituasjon. Utvikle nye og varierte boligtyper som gjør det lett og attraktivt for barnefamilier å bosette seg i den tette byen. Tilrettelegg for lett og trygg tilgang til grøntområder som gir kvalitet til alle aldre.

Det er lagt opp til varierte boligtyper og størrelser, iht. KPA 2018. Det er også lagt opp til varierte boligtypologier for å gi rom for et bredt spenn med beboere i ulike faser i livet, eksempelvis to etasjers enheter langs gateplan med lett tilgang til uteoppholdsareal på bakken, mindre enheter med utsikt mot bybanestoppet og allmenningen med fransk balkong og lett tilkomst til felles takterrasse, og større toppleiligheter med egne takterrasser. Ulike boligtyper vil appellere til ulike brukergrupper, noe som er positivt for området.

Bruk offentlige programmer som skoler, barnehager og idrettshaller til å la disse bygningene spille en aktiv rolle som møteplass i nabolaget.

Slike formål er ikke del av planen, men det planlegges en skole like nord for tomten. Nærheten til skolen som en møteplass for nabolaget er en ekstra kvalitet for delfelt S15.

07 Ny arkitektur skal bidra til lav energi- og ressursbruk

PRINSIPP FOR UTFORMING

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

DETTE GJØR VI VED Å

Planlegge områder med tydelige og ambisiøse strategier for å minimere energi- og ressursbruk. Planlegg funksjonsblandede byområder slik at transport- og energibehovet reduseres. Utvikle helhetlige energikonsept for nye byområder med nullutslippsmål. Fremme muligheten for egenprodusert energi og energiløsninger som gir merverdi for



bebyggelsen i området rundt. Det oppfordres til å oppnå best mulig miljøklassifisering, f.eks. BREEAM eller lignende. Prioriter myke trafikanter ved å gjøre det å gå og sykle til et naturlig og enkelt valg i hverdagen.

Planforslaget viser en funksjonsblandet fortetting like ved et nytt bybanestopp, og er i tråd med overordnede strategier for å redusere transportbehovet. Det skal tilrettelegges for lett tilgjengelig sykkelparkering, og bilparkering i tråd med nedre nivå i KPA 2018. For kontorbygget skal muligheten for BREEAM vurderes i neste fase og boligbygget skal miljøsertifiseres gjennom BREEAM. Det er ambisjoner om å minimere klimagassutslipp, og løsninger konkretiseres ytterligere i neste fase.

Benytte integrerte energidesign- og klimatiltak. Utform bygninger slik at energikonseptet samsvarer med det romlige og arkitektoniske konseptet. Maksimer utnyttelsen av dagslys for å redusere energibruk. Utnytt fasade og takflate til klima- og energitiltak – for eksempel grønne tak eller solceller.

Kontorbygget er kompakt og har en fornuftig utforming med tanke på energibruk. Byggets lengste fasade ligger mot nord, og dette er ideelt for å minimere behovet for nedkjøling av kontorlokalene. Fasaden mot Svaneviksveien ligger delvis i skyggen av Leaparken, og vil også ha lite behov for nedkjøling. Det er altså kun fasaden mot Kanalveien som er eksponert for sol over lengre tid av dagen. Her vil det være behov for nedkjøling. Fasaden er tenkt kledd delvis med lameller, og videre prosjektering vil undersøke i hvilken grad disse kan bidra til solavskjerming av fasaden i noen av dagens soltimer.

Tak med takvinkel på mindre enn 30 grader skal i henhold til områdeplanen være grønne. For kontorbygget er det planlagt sedumstak, og også deler av takflaten på boligbygget skal etableres som grønt tak. Boligvolumets skrå takflater skal ikke være grønne, selv om takvinkelen noen steder vil være slakere enn 30 grader. Boligene skal også ha en takterrasse, med plantekasser og mulighet for urban dyrking. En stor del av bebyggelsens takflater vil altså bidra til fordrøyning av overvann.

Bruke miljøvennlige materialer som gir et godt inneklima. Det oppfordres til bruk av tre og naturlig ventilasjon.

Det er foreløpig ikke tatt endelige avgjørelser på valg av byggematerialer. Valg av byggematerialer blir en del av prosessen med å redusere det totale klimagassutslippet for tiltak etter planen. For boligbebyggelsen vil endelig materialbruk bli vurdert gjennom bruk av LCA analyser. Evt. bruk av massivtre/KL-tre er en del av denne vurderingen.

Prioritere gjenbruk av eksisterende bygg og materialer. Bruk lokale ressurser, og etterstreb lav ressursbruk knyttet til materialer, samtidig som man oppnår gode arkitektoniske løsninger. Det anbefales å gjøres livssyklusvurderinger av byggematerialene og til å se på mulighetene for gjenbruk av materialer og bruk av kortreiste materialer.

Det eksisterende kontorbygget på tomten skulle opprinnelig være trinn 1 av et større anlegg som aldri ble realisert. Det fungerer ikke optimalt slik det står for seg selv, men vi har likevel valgt å bevare bygget i planen. Dette er bra for planens totale klimaregnskap, og vi ser på tiltak som vil kunne bedre kvaliteten på bygget. Vi har også fokus på å bruke robuste og varige materialer med god kvalitet i planlagt bebyggelse, slik at byggene får en lang levetid.

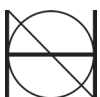
08 Ny arkitektur skal bidra til en endringsdyktig by

PRINSIPP FOR UTFORMING

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

DETTE GJØR VI VED Å

Bygge fleksible bygg. Utvikle fleksible bygg som kan utvikles og transformeres i løpet av byggets levetid. Dette kan gjøres for eksempel ved å velge en netto takhøyde på minimum 2,7 meter og hensiktsmessig plassering av heissjakter, ved utforming av første etasje slik at den kan brukes både til bolig og som mindre, publikumsrettede



lokaler eller forutsigbare bærekonstruksjoner med innbyrdes avstand som gir mer generelle rom.

Boligbygget reguleres med en brutto takhøyde på minimum 3 meter (de fleste etasjene har større bruttohøyde) og 1. etasje med minimum 4 meter (prosjektert med 5,1 meter), og vi jobber med forutsigbar inndeling av etasjene med fornuftig plasserte bærekonstruksjoner og heissjakter.

Lage fleksible boliger. Utvikle fleksible boligplanløsninger. Bygg boliger som lett kan tilpasses ulike livssituasjoner enten ved at lettvegger kan settes opp eller fjernes, eller at generelle rom kan brukes til flere ulike funksjoner.

Vi jobber med å tegne planløsninger for boligene som er så fleksible som mulig. Kontorbygget planlegges slik at det kan fungere både for store og små leietakere og med muligheter for endringer over tid.

Utforme fleksible parkeringsanlegg. Planlegg parkeringsarealer med en takhøyde og struktur som gjør det mulig å transformere anlegget til andre funksjoner i fremtiden.

Parkeringsarealene ligger under bakken, og på grunn av mangel på dagslys er det begrenset hvilke funksjoner de kan brukes til dersom parkeringsbehovet reduseres i fremtiden. Vi skal likevel ha det i tankene i videre prosjektering.

Tilpasse seg et klima i endring gjennom å styrke blågrønne løsninger. Tilrettelegg for biologisk mangfold, grønne omgivelser og god luftkvalitet ved å velge en robust, åpen overvannshåndtering, grønne tak eller vegger, urban dyrking, vegetasjon og trær i byrommene.

Dette er en viktig del av utformingen av utearealene i planen. Planområdet får betydelig større grønne flater enn i dag, og det skal beplantes med en variasjon av stedegne arter. Dette bidrar til å styrke det biologiske mangfoldet i området.

Støtte opp om sambruk og optimalisering av arealbruk. Fremme arkitektoniske løsninger som skaper muligheter for å optimalisere bruk av for eksempel skoler, barnehager, kultur- og idrettsanlegg. Tilrettelegg for at areal kan brukes av flest mulig ulike brukere, og gjennom døgnet, ved for eksempel å muliggjøre sambruk av plass og funksjoner, eller at bygget kan tilpasses nye funksjoner og behov over tid.

Denne type bygg er ikke en del av planen.

