STEDSANALYSE

Fabrikkgaten 11, 11a og 13, delfelt S23, områdeplan Mindemyren



FAVN LPO

STEDSANALYSE
Årstad, Gnr. 159/ Bnr. 91,92,94, Fabrikkgaten 11 og 13, (delfelt S23 Mindemyren), Reguleringsplan

DATO: REV.30.04.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 - OVERSIKT 4
1.1. Plassering i byen 5
1.2 Plassering i bydelen, nærmere oversikt 6
1.3 Overordnet oversikt 7
1.4 Gjeldende planer 8

2 - LANDSKAP OG HISTORIE 9
2.1 Landskapstrekk 15
2.2 Topografi 16
2.3 Kotehøyder 17
2.3 Høydekart 18
2.4 Historisk utvikling 19
2.5 Analyse landskap og historie 20

3 - KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT 22
3.1 Infrastruktur og kollektiv transport 23
3.2 Infrastruktur for myke trafikanter 24
3.3 Tilbud i nærområdet 24
3.4 Blågrønn struktur 25
3.5 Eiendomsstruktur 26
3.6 Byrom og målpunkt 27
3.7 Kompanserende tiltak 28

4 - BEBYGGELSE 29
4.1 Eksisterende bebyggelsesstruktur 29
4.2 Fredete og verneverdige kulturminner 30
4.3 Kulturminner med vernestatus 31

5 - BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER 33
5.1 Mindre attraktive byrom 33
5.2 Levekårsundersøkelsen 2019 34
5.3 Støyregistrering 34
5.4 Luftforurensning 35

6 - ANBEFALING / SAMMENSTILLING 37
6.1 Prinsipper for utvikling 37
6.2 Styrking av senturmskjernen 38
6.3 Aktivitet og døgnkontinuitet 38
6.4 Aktiv fasade 38
6.5 Gatetun 38
6.6 Nabolagsrom 38
6.7 Kobling til grøntareal 38
6.8 Eksisterende trerekke 38
6.9 Villa I fabrikkgaten 11 OG 13 38
6.10 Parkering 38
6.11 Bokvalitet 38

1 – OVERSIKT

1 - OVERSIKT

Området S23 (del felt i Mindemyren) faller inn under betegnelsen sentrumskjerne i KPA 2018, som en av 31 sentrumskjerner i Bergen. Felles for alle er ønsket om urban utvikling basert på de enkelte stedets særpreg. Nye prosjekter skal innpasses mellom kulturminner i en eksisterende bystruktur, der det er ønske om flere boliger.



Figur 1: Beliggenhet og viktige holdepunkt i nærområdet. Eiendommene er merkert med hvit linje.

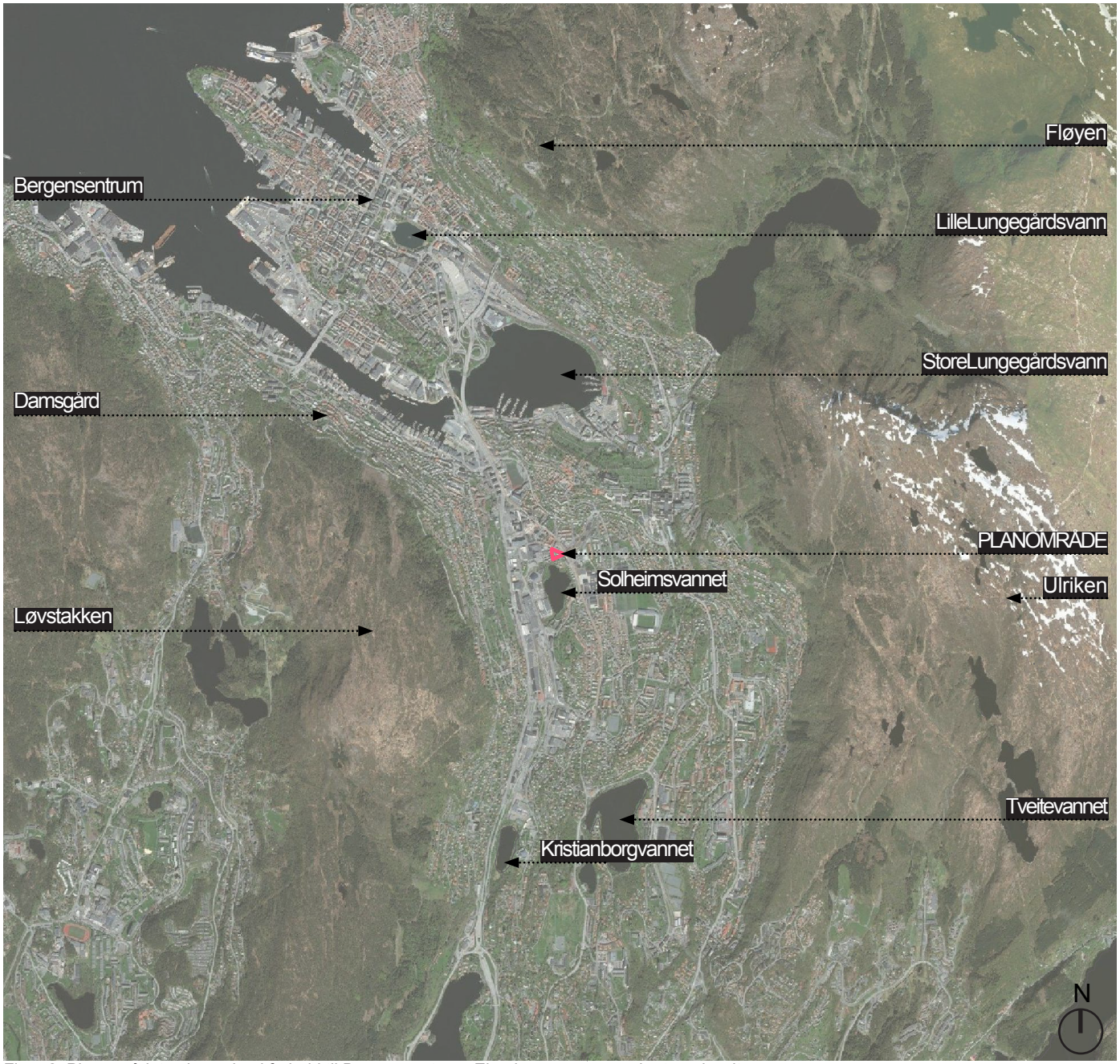
1.1. PLASSERING I BYEN

Planområdet ligger i bydelen Årstad i området Solheim Sør på grensen til Kronstad. Planområdet ligger i krysset mellom Fabrikkgaten, Inndalsveien og den nye bybanen linje 2 er like sør for planområdet. Området går også innunder samlebetegnelsen Mindemyren. Terrenget innenfor planområdet varierer fra kote +21 til +28, med en skarp skrent helt sør. Denne naturlige skrenten i terrenget er med på å forsterke overgangen fra boligbebyggelse til de eksisterende jernbaneskinnene som går hvor den nye bybanen kommer til å gå.

I nær tilknytning til planområdet er det store kontorbygninger, bolig-bebyggelse, matvarebutikker og restauranter, i tillegg til Høgskulen på Vestlandet avd. Bergen.

Bybanen, både eksisterende linje 1 og linje 2, bidrar til god kollektiv transportdekning i området, i tillegg til at det er parkeringshus noen hundre meter vest for planområdet. Planområdet ligger 2,5 kilometer fra Bergen sentrum i luftlinje.

Det er mange turmuligheter i området, da planområdet ligger midt mellom Løvstakken og Ulriken.



Figur 2: Planområdets plassering i forhold til Bergen sentrum. Eiendommene er merkert med rødt.

1.2 PLASSERING I BYDELEN, NÆRMERE OVERSIKT

Planområdet ligger i Årstad bydel, Bergen kommune, og består av i alt 3 gårds- og bruksnummer:
Gnr./bnr. 159/91, 159/92 og 159/94
Adressene er Fabrikkgaten 11, 11a og 13.

Planområdet består i hovedsak av tre eneboliger som er privateid. Nilsen & Andersen AS eier Fabrikkgaten 11 og 11a.

Nærliggende omgivelser består i hovedsak av boligbebyggelse i form av lamell- og blokkbebyggelse, i tillegg til større næringsbygg.



Figur 3: Flyfoto av dagens situasjon i Fabrikkgaten og nærområdet. Planområdet er markert med stiplet linje. Kilde: www.gulesider.no

1.3 OVERORDNET OVERSIKT

Analysenerhovedsakeligbasertpåplan-ogbygningsetatenved Bergenkommunesin"stedsanalysemal"forkategorien"Oversikt",og viserplanområdet,sentrumskjernefraKPA2018ognyerevedtatte planer.

Planområdetliggerinnunderplan"61140000Årstad.Delavgnr. 159,15og17m.fl.,Mindemyren",og"64860000Årstad.Bybanen Bergensentrum-Fyllingsdalen,delstrekning2-"Mindemyren",i tilleggtilkommuneplanensarealdel.Planområdetliggerinnenfor byfortettingssone i KPA 2018.

Kartetvisernyerevedatteogplanerunderarbeiddesiste5årenei området.

1. Mindemyren Områderegulering, Årstad, arealplan-ID: 1201_6114000.

2.PlanID:71140000Plannavn:ÅRSTAD.GNR159BNR81MFL.,DELFELTS19OG S20, MINDEMYREN

3.PlanID:61930000Plannavn:ÅRSTAD.GNR159BNR28MFL.,SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN

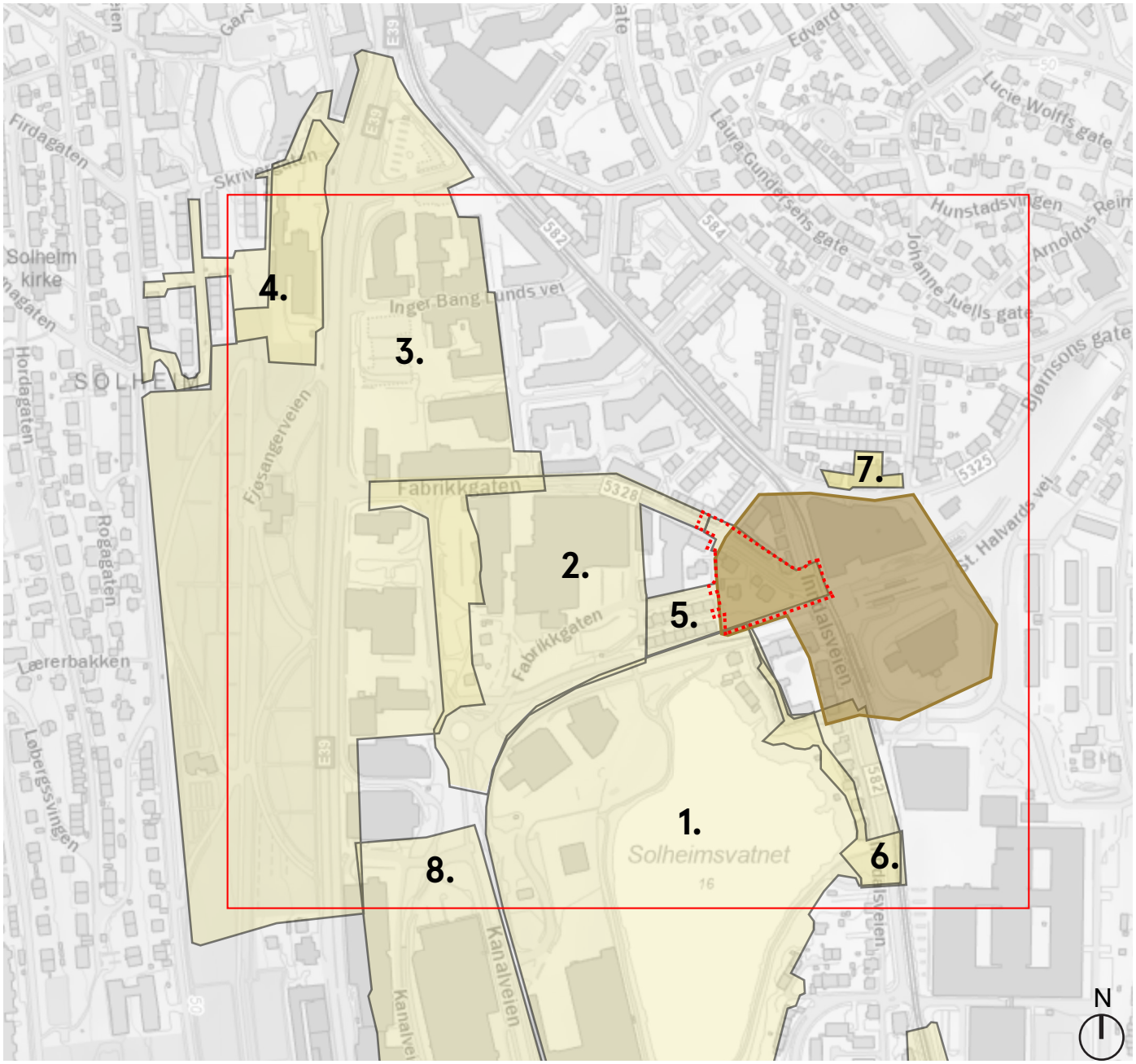
4. PlanID: 63790000 Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65

5.PlanID:66520000Plannavn:ÅRSTAD.GNR159BNR92MFL.,DELFELTS23 MINDEMYREN Planstatus: Planlegging igangsatt

6.PlanID:66430000Plannavn:ÅRSTAD.GNR159BNR463,DELFELTS25 MINDEMYREN, INNDALSVEIEN

7. PlanID:66350000 Plannavn: ÅRSTADGNR159BNR128MFL,DELFELT S14 MINDEMYREN

8. PlanID:70550000 Plannavn:ÅRSTAD.GNR162BNR555,BJØRNSONSGATE,NÆRINGSBYGG



Figur 4: Overordnet analyse oversikt basert på Plan- og bygningsetaten sin "stedsanalse mal".

Plan- og byggesaksområdet

Analyseområdet

Sentrumskjerne (KPA 2018)

Nyerevedtatteplanerogplanerunderarbeid

1.4 GJELDENDE PLANER

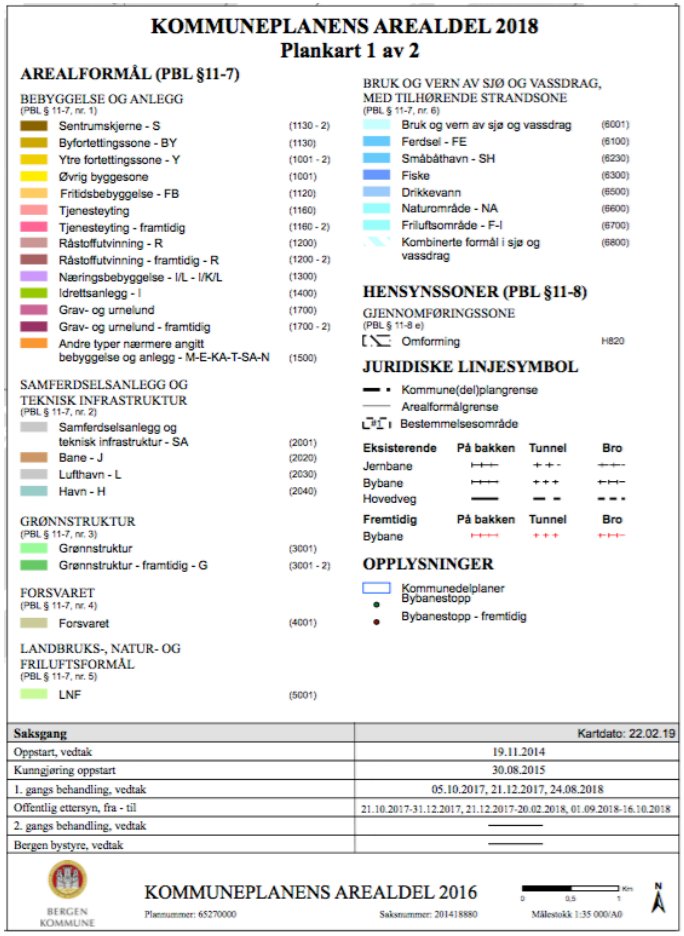
Planområdetliggerinnunder3gjeldeneplaner,hvordeneneplanen,KPA2010vilutgånårdennyekommuneplanensarealdel2018blir vedtatt. De ulike gjeldende planene er:

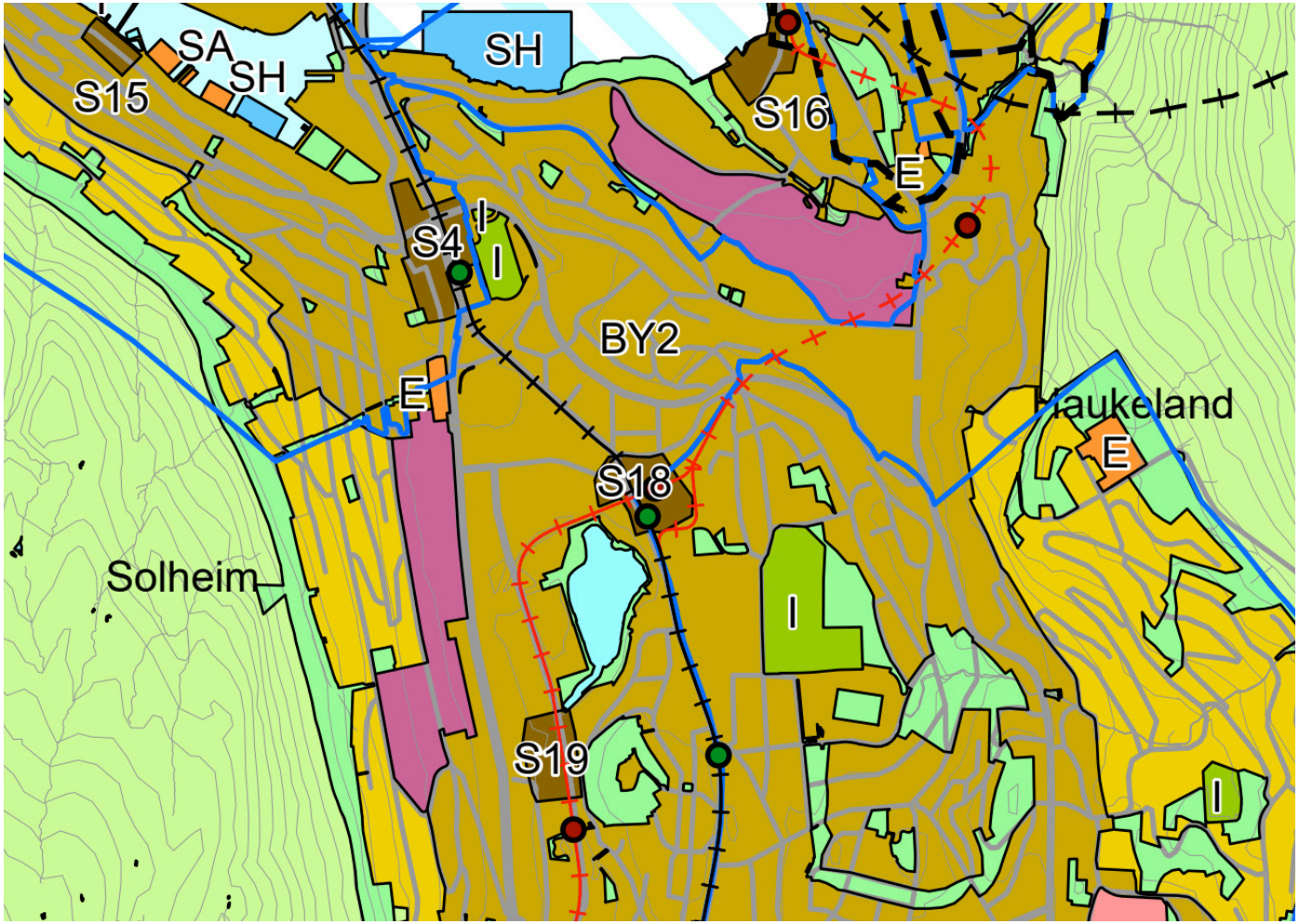
- Plan-ID 65270000 Bergen. Kommuneplanens arealdel 2018
- Plan-ID 61140000 Årstad. Del av gnr 159, 15 og 17 m.fl., Mindemyren
- Plan-ID 64860000 Årstad. Bybanen Bergen sentrum - Fyllingsdalen, delstrekning 2 - Minde

Kommuneplanens arealdel 2018 - Vedtatt juni 2019
Plankart 1 av 2

Planområdet ligger innenfor:
- Sentrumskjerne (S) - S18

Planområdet grenser til:
- Fremtidig bybane på bakken
- Eksisterende hovedveg på bakken

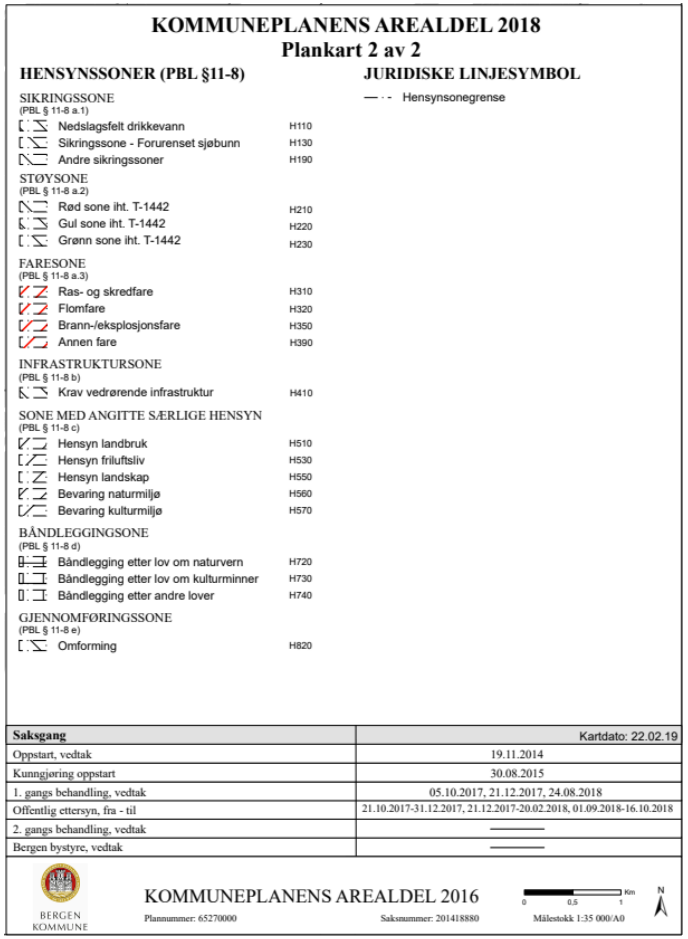




Figur 5: KPA2018 Plankart 1 av 2. Planområdet er sentrert i bilder ved sentrumskjerneområde S18. Kilde: Bergen kommune

Kommuneplanens arealdel 2018 Plankart 2 av 2

Planområdet ligger innenfor hensynssone:
- Støysone - Gul sone iht. T-1442 - H220_3
- Faresone - Ras- og skredfare - H310_2



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Plankart 2 av 2

HENSYNSSONER (PBL §11-8)

SIKRINGSSONE (PBL § 11-8 a.1)
- Nedslagsfelt drikkevann H110
- Sikringssone - Forurenset sjøbunn H130
- Andre sikringssoner H190

STØYSONE (PBL § 11-8 a.2)
- Rød sone iht. T-1442 H210
- Gul sone iht. T-1442 H220
- Grønn sone iht. T-1442 H230

FARESONE (PBL § 11-8 a.3)
- Ras- og skredfare H310
- Flomfare H320
- Brann-/eksplosjonsfare H350
- Annen fare H390

INFRASTRUKTURSONE (PBL § 11-8 b)
- Krav vedrørende infrastruktur H410

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 c)
- Hensyn landbruk H510
- Hensyn friluftsliv H530
- Hensyn landskap H550
- Bevaring naturmiljø H560
- Bevaring kulturmiljø H570

BÅNDLEGGINGSONE (PBL § 11-8 d)
- Båndlegging etter lov om naturvern H720
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730
- Båndlegging etter andre lover H740

GJENNOMFØRINGSSONE (PBL § 11-8 e)
- Omforming H820

JURIDISKE LINJESYMBOL
- Hensynsonegrense

Saksgang	Kartdato: 22.02.19
Oppstart, vedtak	19.11.2014
Kunngjøring oppstart	30.08.2015
1. gangs behandling, vedtak	05.10.2017, 21.12.2017, 24.08.2018
Offentlig ettersyn, fra - til	21.10.2017-31.12.2017, 21.12.2017-20.02.2018, 01.09.2018-16.10.2018
2. gangs behandling, vedtak	———
Bergen bystyre, vedtak	———

BERGEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016

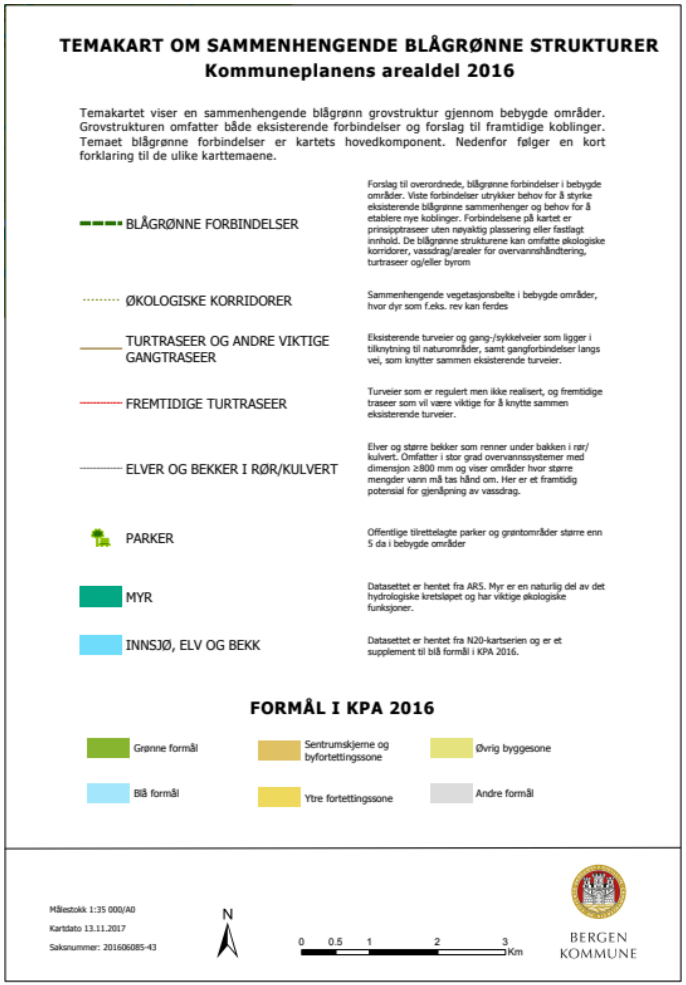
Plannummer: 65270000 Saksnummer: 201418880 Målestokk 1:35 000/A0

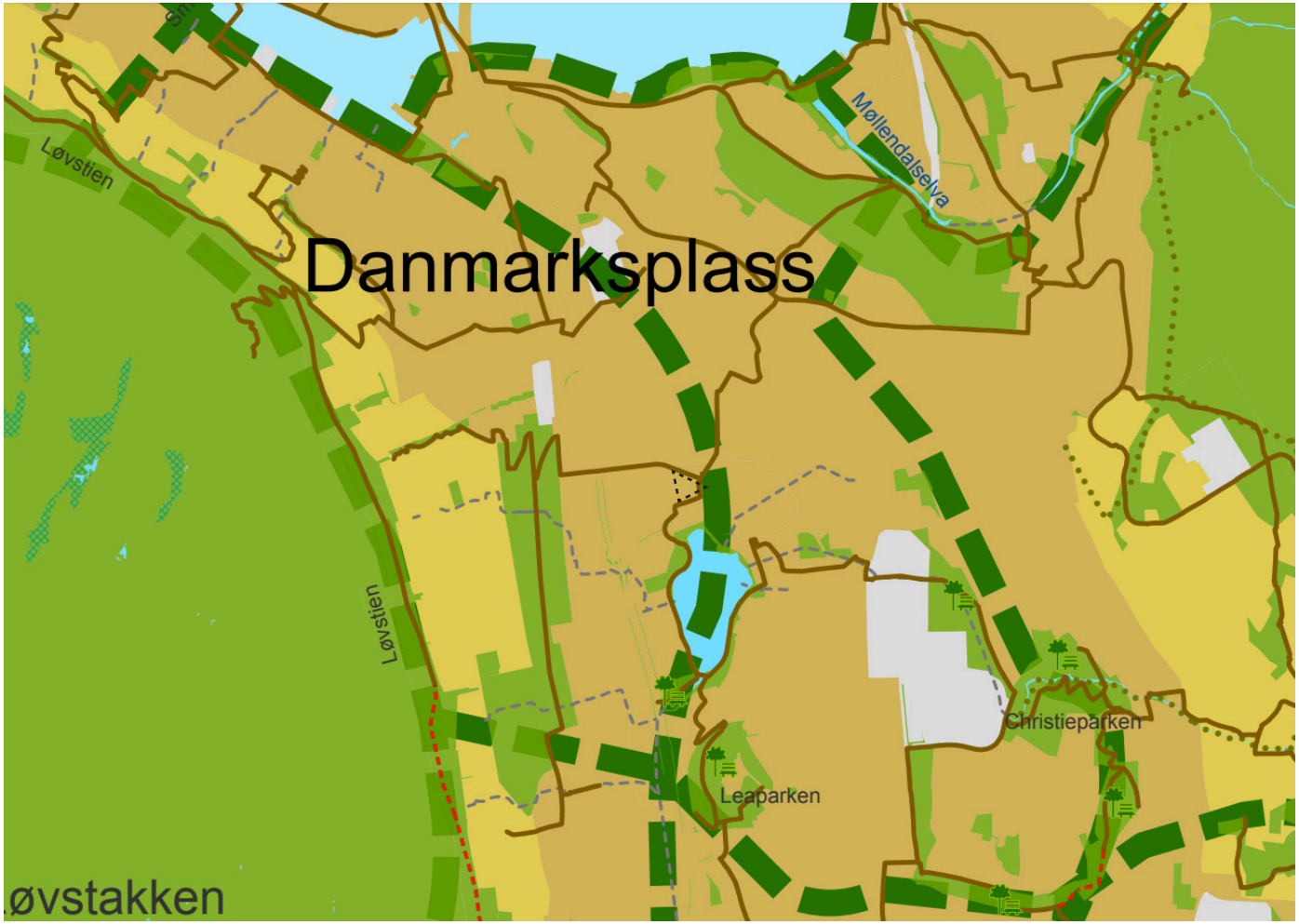
Figur 6: Plankart 2 av 2. Planområdet er merkert med stiplet blå linje. Kilde: Bergen kommune

Kommuneplanens arealdel 2018 - Vedtatt våren 2019
Temakart sammenhengende blå-grønne strukturer

Planområdet ligger innenfor:
- Sentrumskjerne og byfortettingssone

Planområdet grenser til:
- Blågrønne forbindelser
- Turtraseer og andre viktige gangtraseer





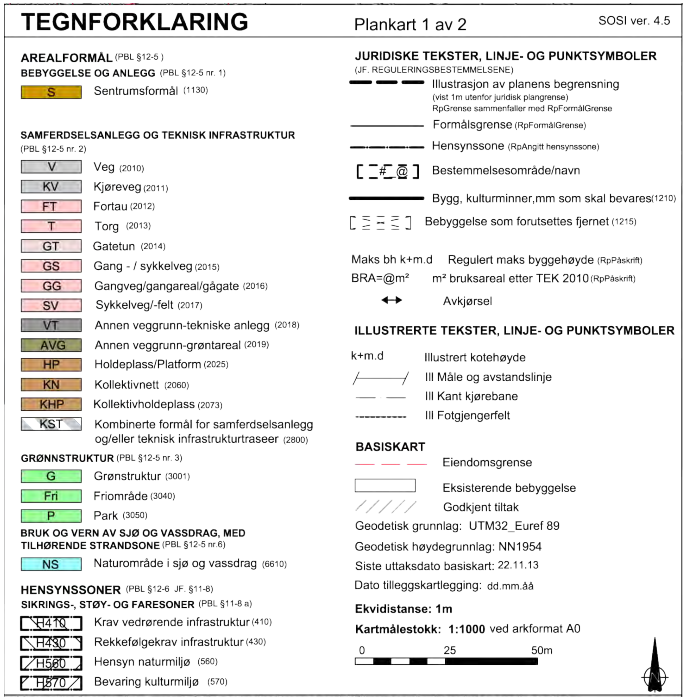
Figur 7: Temakart sammenhengende blå-grønne strukturer. Planområdet er merkert med stiplet sort linje. Kilde: Bergen kommune

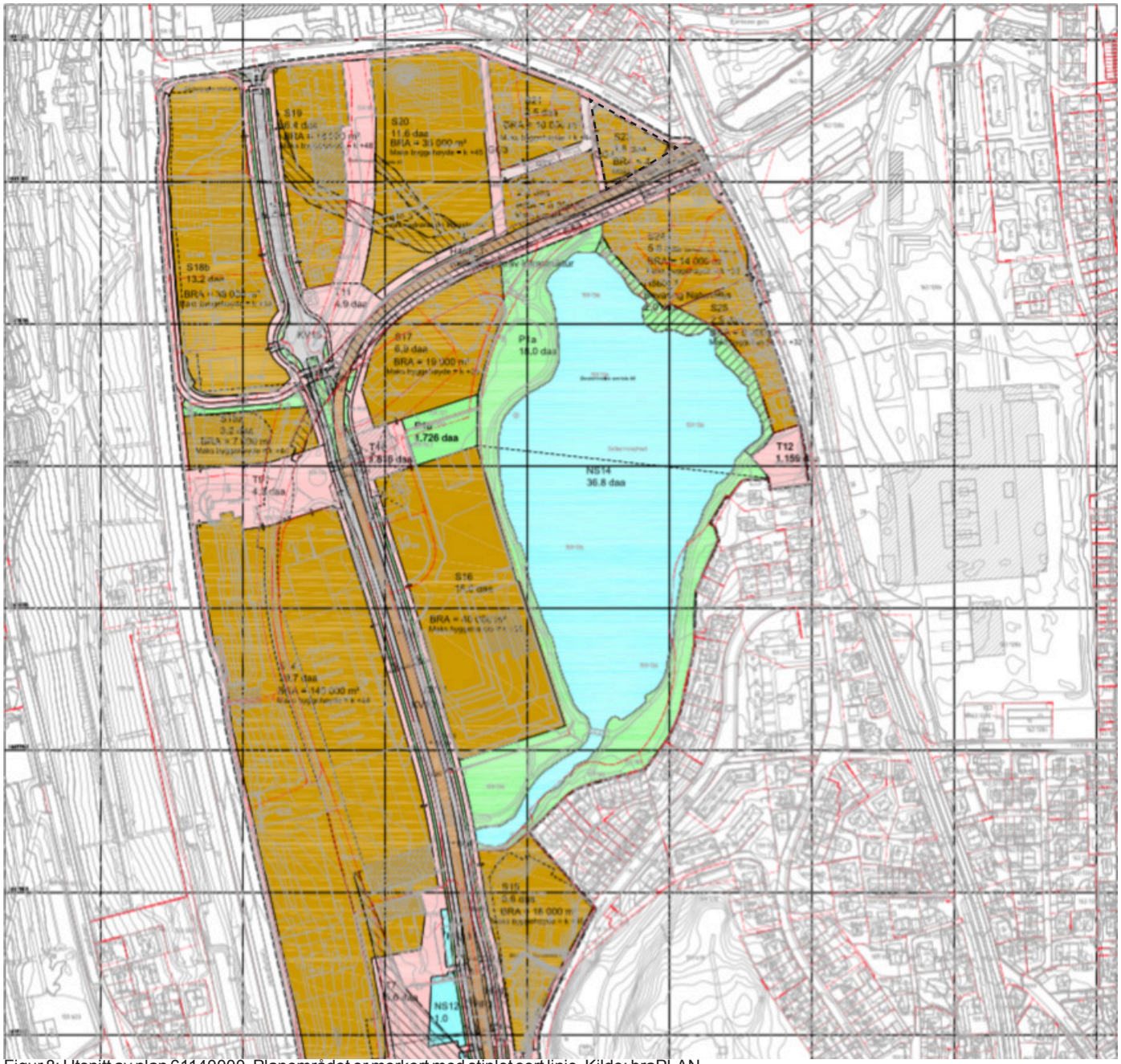
Plan-ID 61140000 Årstad. Del av gnr 159, 15 og 17 m.fl., Mindemyren

Planområdet ligger innunder:
- Arealformål - Sentrumsformål (S) - S23

Bestemmelser for S23:
- BRA = 4000 m²
- Maks byggehøyde = k +42

Planområdet grenser til:
- Gangveg/gangareal/gågate - GG4 og GG5
- Gatetun - GT2
- Gang - /sykkelveg - GS3
- Fortau - FT42



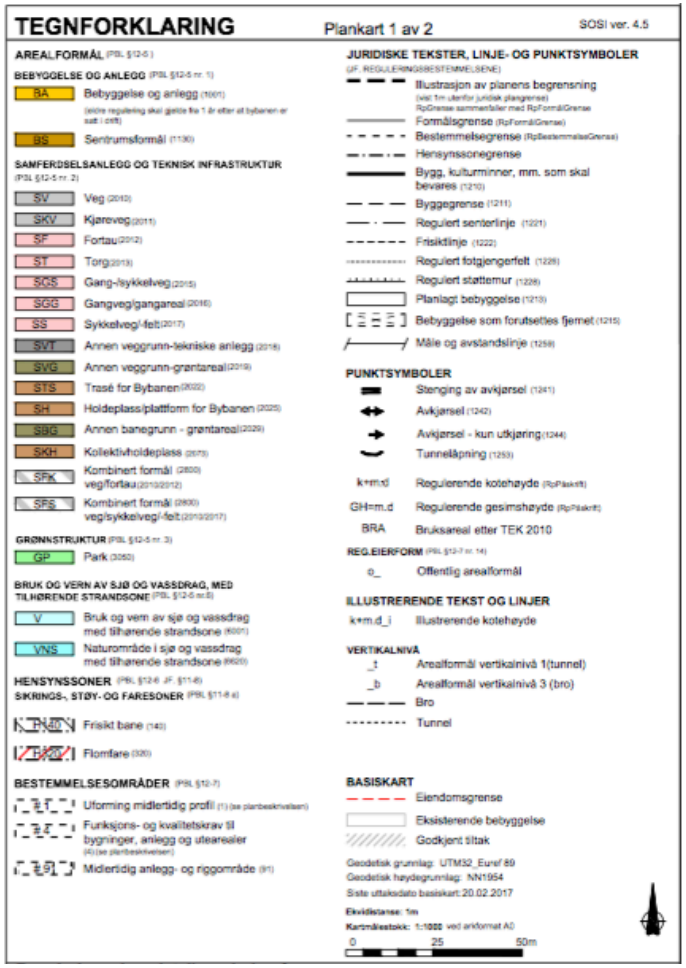


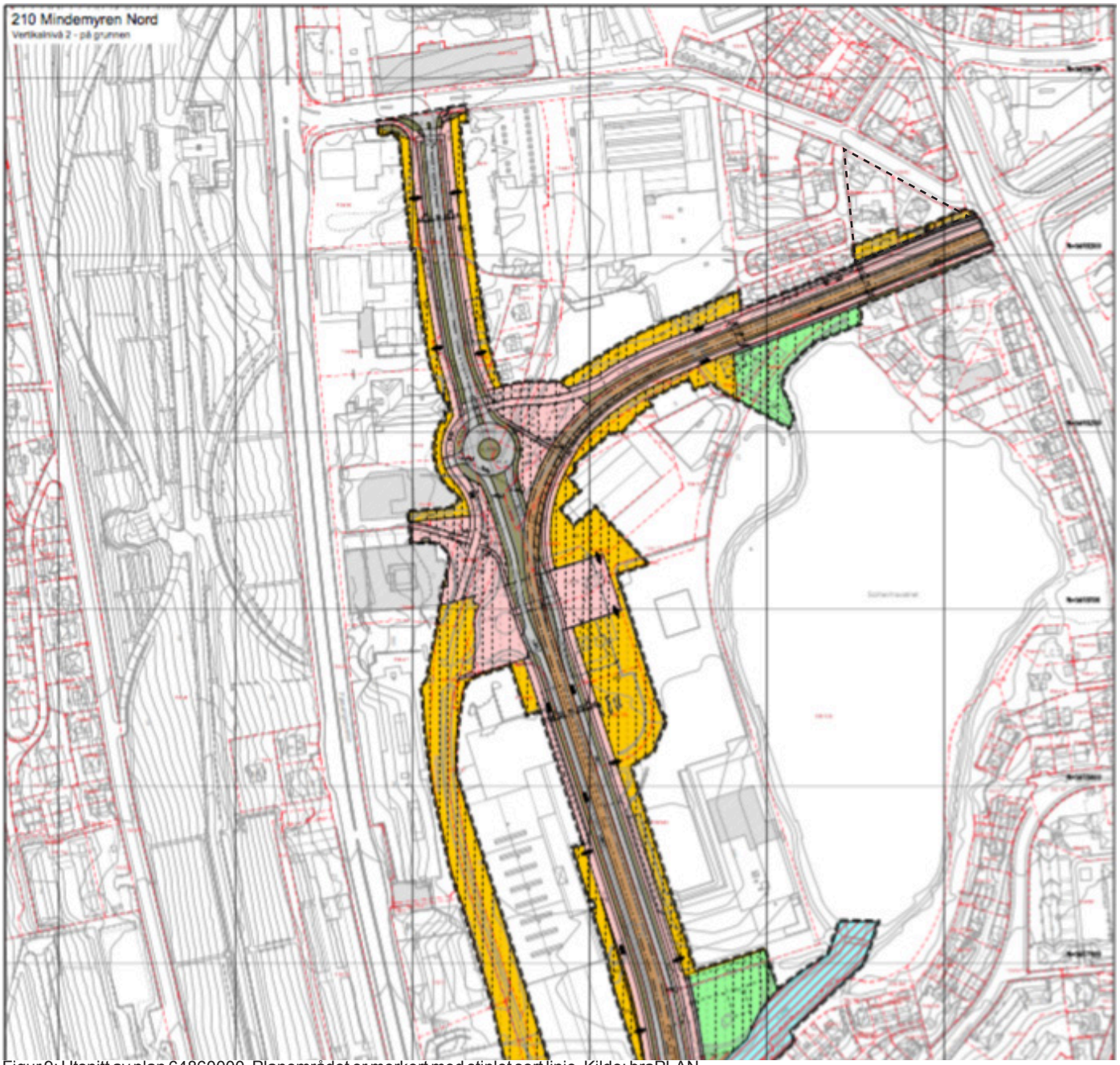
Figur 8: Utsnitt av plan 61140000. Planområdet er merkert med stiplet sort linje. Kilde: braPLAN

Plan-ID64860000Årstad.BybanenBergensentrum-Fyllingsdalen. delstrekning 2 - Minde

Deler av planområdet ligger innunder:
- Bebyggelse og anlegg - BA #91

Planområdet grenser til:
- Annen vegrunn-teknisk anlegg - SVT





Figur 9: Utsnitt av plan 64860000. Planområdet er merkert med stiplet sort linje. Kilde: braPLAN

2 – LANDSKAP OG HISTORIE

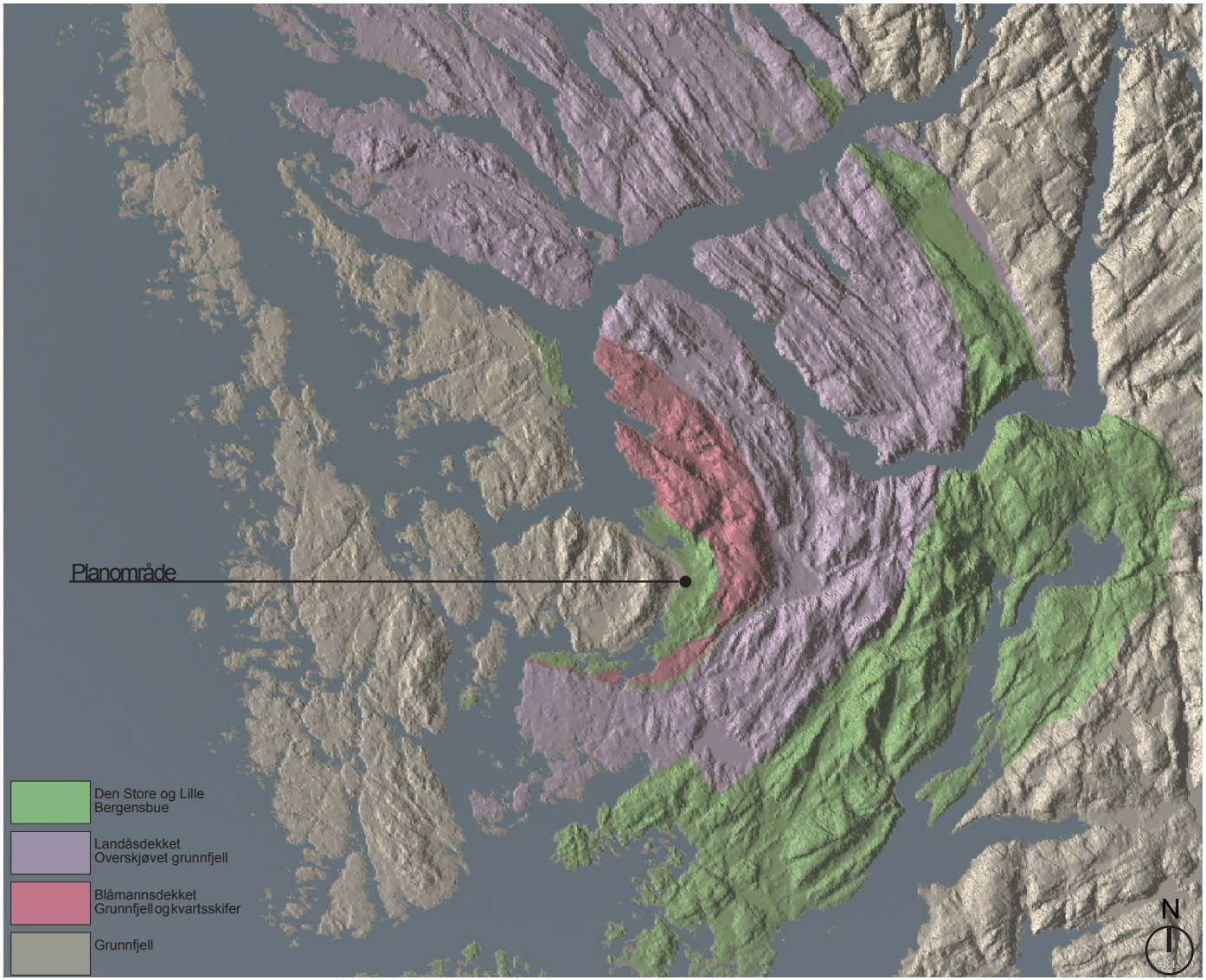
2 - LANDSKAP OG HISTORIE

2.1 LANDSKAPSTREKK

Eiendommen ligger sentrert i et lengre belte av tette rekkehusbebyggelse som strekker seg fra Bergen sentrum til Nesttun/Skjold/Nordås.

Eiendommen er lokalisert i dalen mellom "de syv fjell" og ligger i den Lille Bergensbuen som ligger skjermet fra vær og vind av Øygardskomplekset vest for buen.

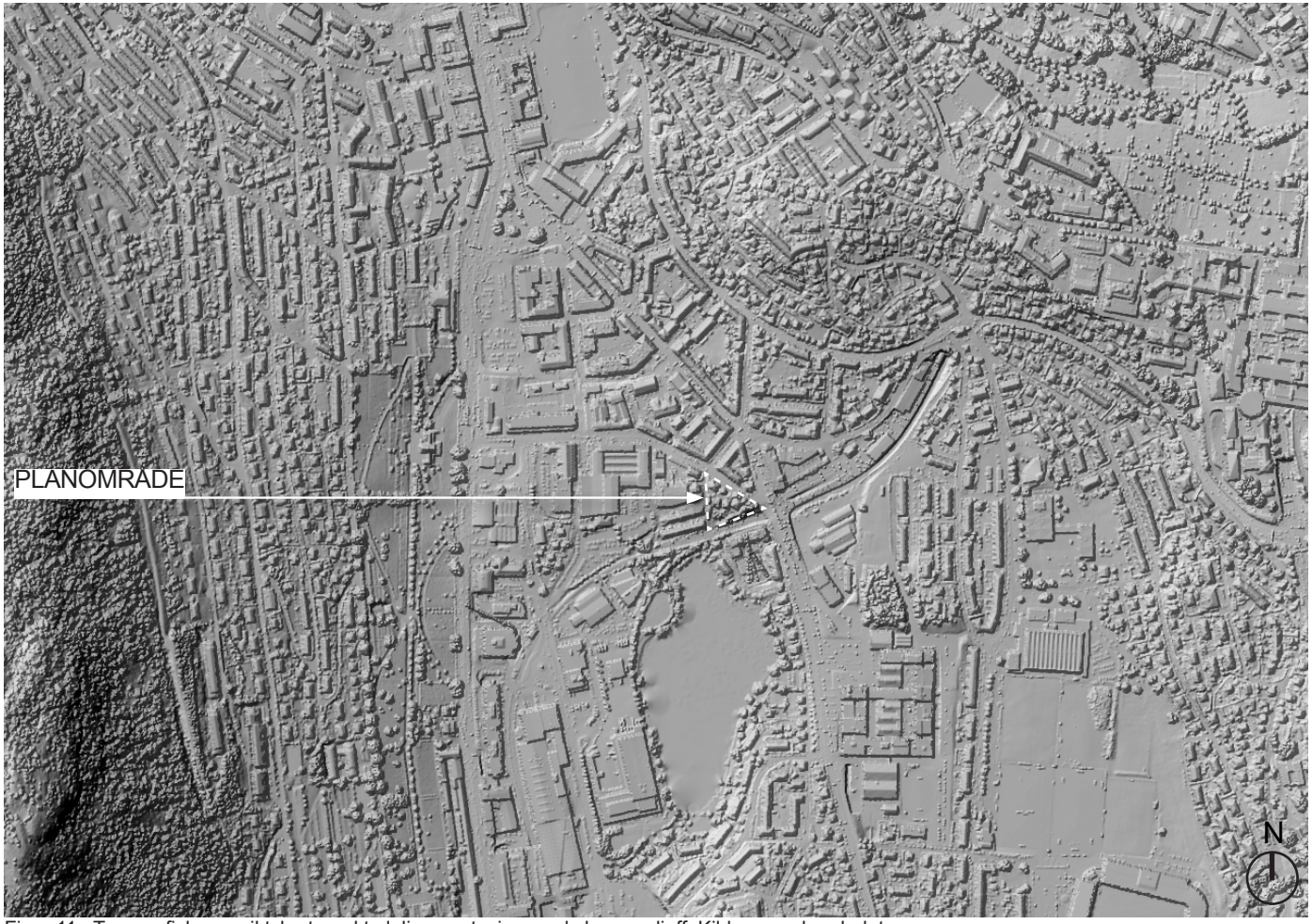
Dette området blir også kalt Bergensdalen. Eiendommen ligger i en utvide i dalrekken fra Bergen sentrum med nærhet til alt byen har å by på.



Figur 10: Bergensbuene. Eiendommen er markert på bildet over. Kilde: Norsk Geologisk Forening

2.2 TOPOGRAFI

Planområdet ligger i Årstad sentrert ved starten av Mindemyren like ved Solheimsvannet. Mindemyren var tidligere et myrområde mellom to vann, Solheimsvannet og Kristianborgsvannet. Mindemyren ligger i bunnen av Bergensdalen, mellom Nordåsvannet og Byfjorden. Etter den siste istiden var området sjø, men landhevingen gjorde dette til land etter relativt kort tid.



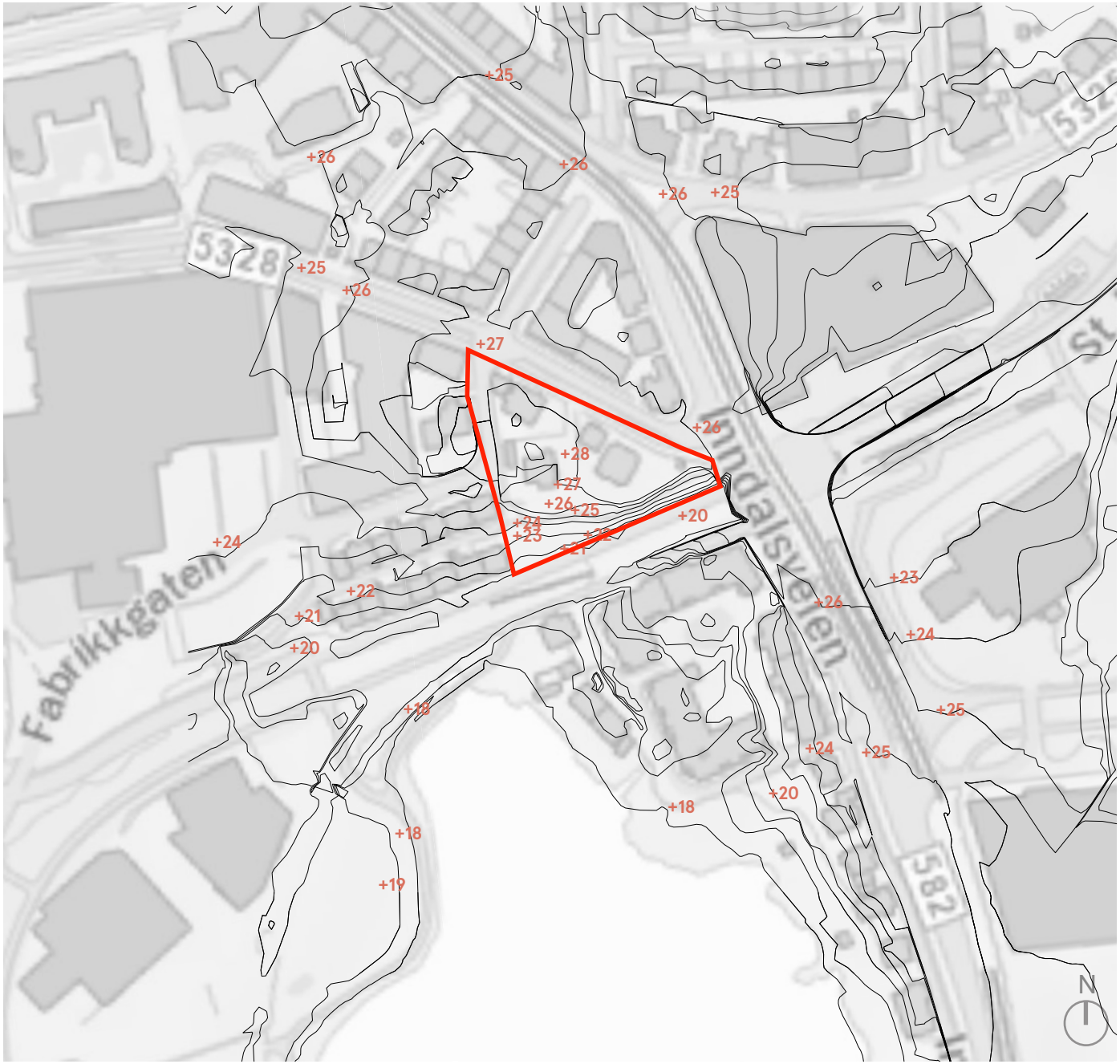
Figur 11: Topografisk oversiktskart med tydelig vegetasjon med skyggerelieff. Kilde: www.hoydedata.no

2.3 KOTEHØYDER

Planområdetbeståravtreeiendommersomstårpåensamlet"øy". Eiendommenehartilkomstfra Fabrikkgatenvedkote+27. Terrenget stigertil+28førdensørligedelenavplanområdetenderienskrent somenderpåkote+21. Planområdetopplevessomrelativflattfrem tilskrentensomgårnedmotdeekisterendejernbaneskinneneisør.

Planområde

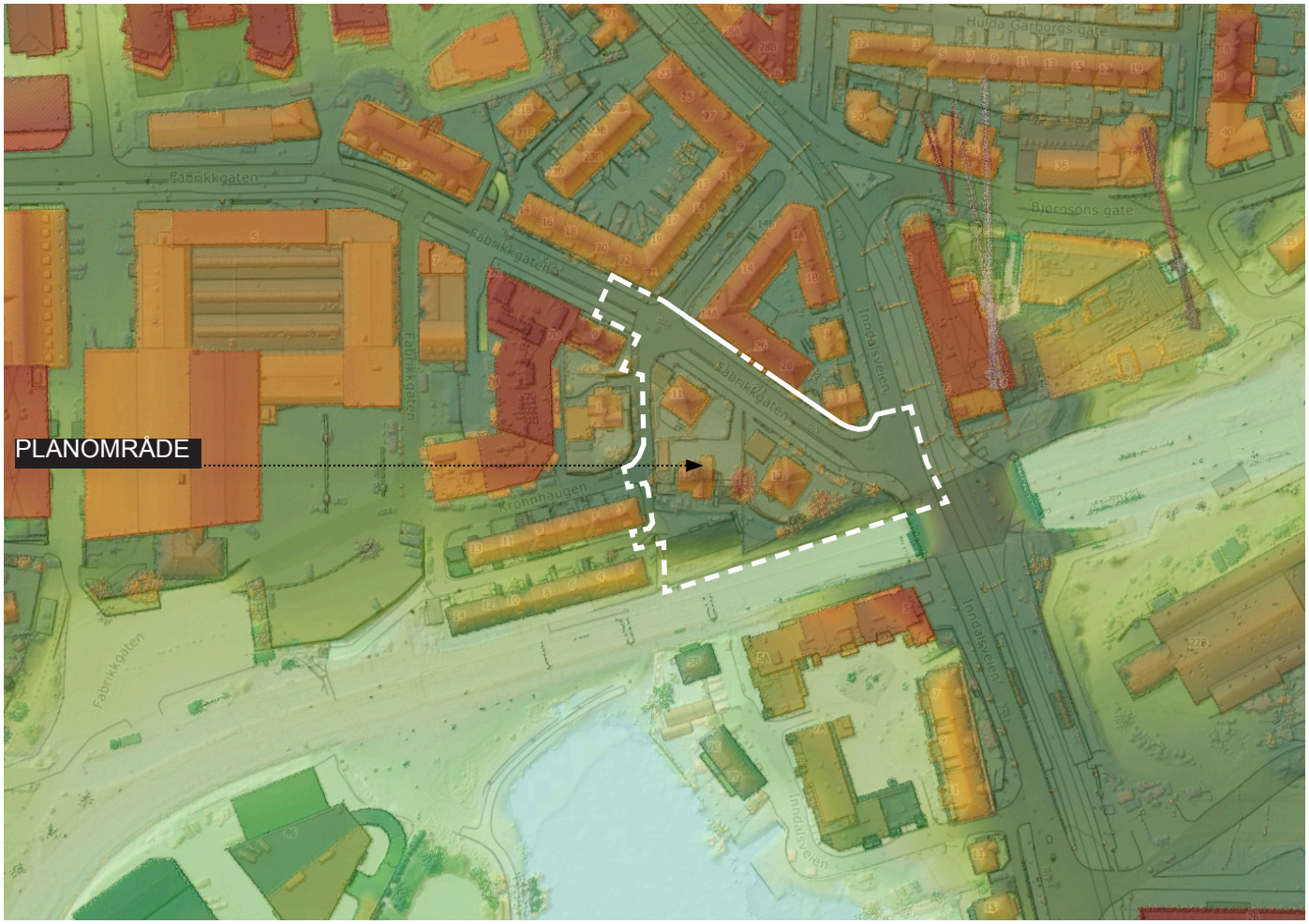
+25 Kotelinjer



Figur 12: Oversiktskart over terrenger med koter.

2.3 HØYDEKART

Høydekartet viser høydeplott av terreng og bygninger. Det kommer tydelig frem at bygningene i området ligger på en noenlunde likhøyde, der terrenget er med på å skape variasjonene. Det er flere bygårdsstrukturer og rekkehusbebyggelser, men også større bygningsvolum for næring og parkering med stort fotavtrykk.



Figur 13: Oversiktskart av nærområdet, høydeplott av terreng og bygninger. Kilde: www.hoydedata.no

2.4 HISTORISK UTVIKLING

Mindemyren er den historiske betegnelsen på bunnen av Bergensdalen mellom Solheimsvannet og Kristiansborgvannet. Dalbunnen var velegnet for anleggelse av innfartsvei til sentrum, jernbanelinje og virksomheter med behov for store, flate tomter. På begynnelsen av forrige århundreble det derfor dette området viktig både for ny industriell virksomhet og relokalisering av virksonheter som fikk det for trangt i sentrum.

Bergen hadde helt siden 1890-årene hatt en konstant mangel på tilfredsstillende boliger. Etter århundreskiftet ble det stopp i boligbyggingen og mangelen førte til krise og etterhvert til bolignød i byen. Bergen begynte derfor å kjøpe opp areale ri Årstad med tanke på ekspansjonen sørover.

I 1915 ble Årstad Herred (kommune) slått sammen med Bergen kommune. I Årstad lå tomteareal som byen trengte, til gjengjeld fikk bydelen orden på offentlige tjenester som politi, skolevesen, bygnings- og reguleringsvesen, brannvesen og sunnhetstjeneste. Bergens brann i 1916 lastoredeler av bykjernen i ruiner. 2.700 menneskerble husløse. Kommunen eide på dette tidspunktet Årstad gård med tilhørende åkerland på Årstadvollen. Her ble en rekke midlertidige boligbrakker oppført for å gi de husløse boliger etter storbrannen. Brakkene var ment å være midlertidige, men blestående frem til 1962. Da ble det vedtatt for å gi plass til Universitetet i Bergens nye Prekliniske Institutt. Boligutbyggingen i Årstad var omfattende i tiden mellom de to verdenskrigene. Det nye tomtelandet som Bergen kommune hadde skaffet seg kom til godt nytte når nye offentlig virksomhet måtte flyttes ut av bykjernen pga. plassproblemer. Nye eneboliger, rekkehus og det store komplekset i Stemmeveien bidro til at området i denne perioden endret karakter.

I løpet av 1800-talle t utviklet Årstad seg fra å være en oversiktlig jordbruksbygd til å bli et område hvor industrien etterhvert satte sine tydelige spor. Foruten Jernstøperiet og BMV i Solheimsviken, ser vi nå en rekke nyetableringer av småindustri i området. Forholdet til byen ble etter hvert stadig flere by folk flytter inn i området. Flere formuende byborgere skaffer seg tomter nær bygrensen. De fleste som bodde her var likevel industriarbeidere, håndverkere, småhandlere og funksjonærer med sine familier.

Helt fra Årstads innlemmelse i Bergen kommune var Mindemyren forutsatt regulert til industriformål. Lokalbanens skjebne på strekningen Bergen – Nesttun, skapte lenge usikkerhet, men i 1964 ble det framlagt plan for regulering av området Mindemyren – Fabrikkgaten. Elven skulle kanaliseres fra Solheimsvannet til Minde allé og den nye tilførselsveien følge kanalens trasé. I sør ble veien knyttet til eksisterende veinett. Det nye gateløpet skulle betjene nye og etablerte industrier som villemistes inadkomst til Fjøsangerveien på grunn av veiutvidelse. Den nordlige delen av framføringen av den nye forsyningsåren innebar en betydelig utfylling av Solheimsvannet.

(Utdrag fra Planbeskrivelse Mindemyren Områdeplan Plan ID 61140000)



Figur14: Oversiktsbilde av Mindemyren datert 1910, fem år før sammen-slåingen av kommunene. Kilde: UiB Marcus, Ralph I. Wilson



Figur15: Bildet viser Mindemyren tidlig på 1900-tallet. Kilde: UiB Marcus, Atelier K. Knudsen

2.5 ANALYSE LANDSKAP OG HISTORIE

Analysenundererbasertpå Plan-ogbygningsetatenved Bergen kommunesin "stedsanalysemal" forkategorien "Landskapog historie". Analysenviserplanområdetognærliggendeområde.

Planområdet ligger like i nærheten av et orienteringspunkt, i krysset mellom Fabrikkgatenog Inndalsveien. Ellersliggerdetinær tilknytningtil Solheimsvannetsomeretviktiglokaltlandskapsrom. Jernbaneskinneneskaperenbarrieremellomplanområdetog landskapsrommet. HistoriskvarSolheimsvannetstørre, dadethar blitt fylt igjen for ny bebyggelse opp gjennom årene.

+26 Kote

Viktig høydedrag

Fallende terreng

Utsiktpunkt

Orienteringspunkt

Viktig siktlinje

Solheim gravplass

Fjøsangervegen

Historisk strandlinje

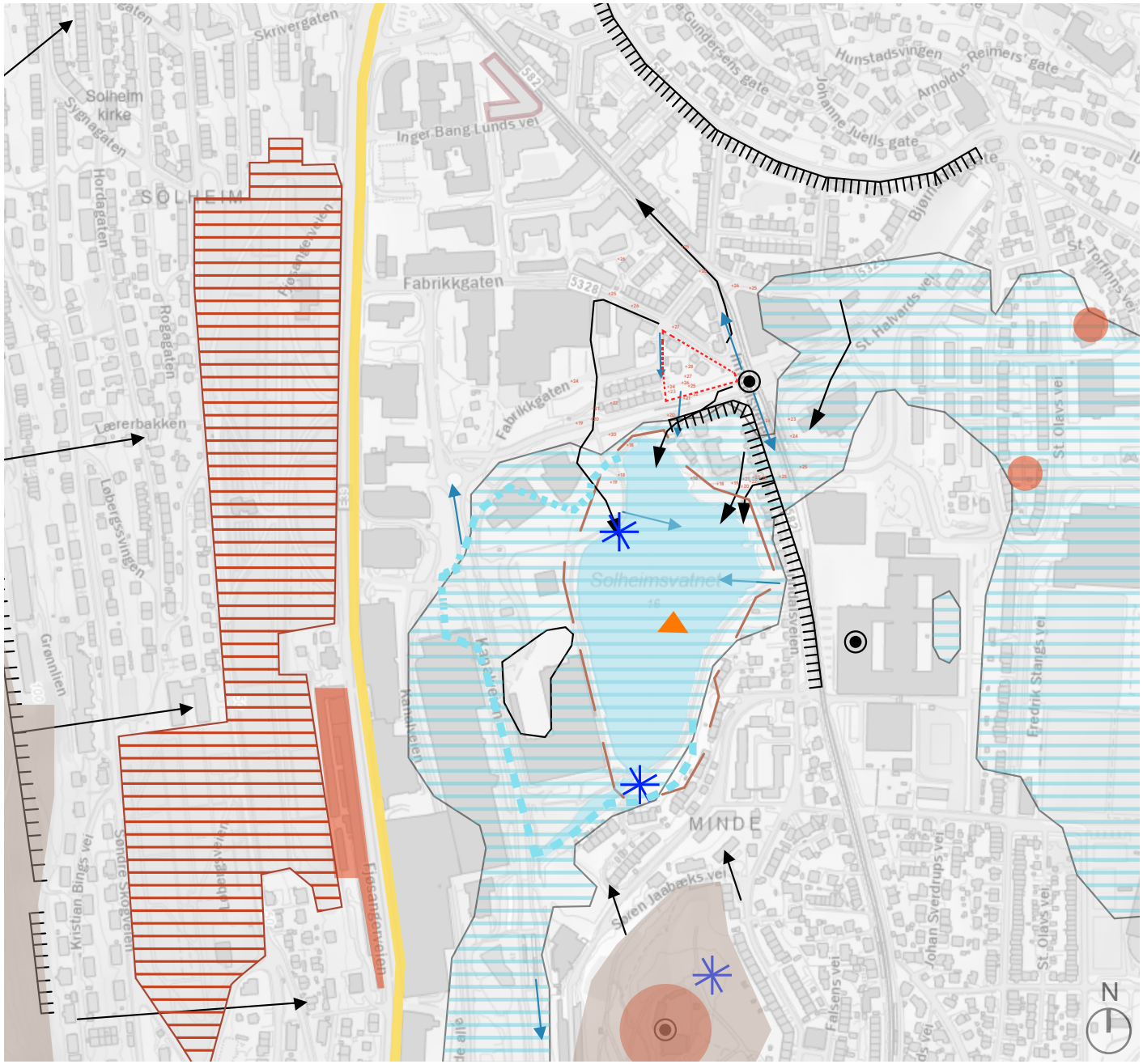
Fallretning

Viktig lokalt landskapsrom

Innsjø

Rødlistede arter

Kulturminner



Figur16: Overordnetanalyselandskapoghistoriebasertpå Plan-ogbygningsetateni Bergenkommunesin "stedsanalysemal".

3 – BYROM OG MÅLPUNKT

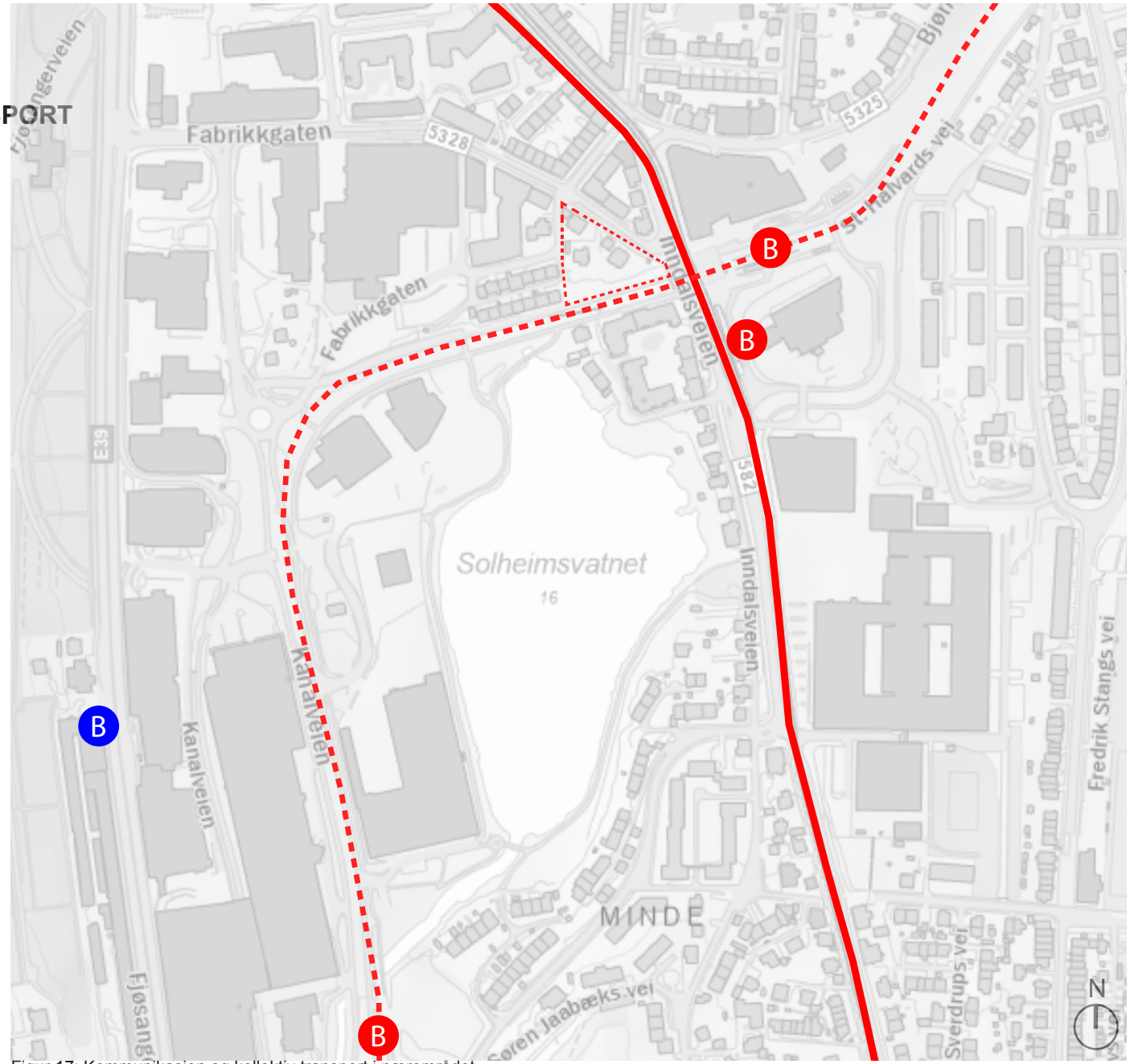
3-KOMMUNIKASJONOGMÅL-PUNKT

3.1 INFRASTRUKTUR OG KOLLEKTIV TRANSPORT

Storedeleravgatestrukturenstammerfrautbyggingenav Årstadfra tidlig på 1900-tallet.

Planområdeterlokalisertmellomtoavhovedfartsårenefrasørmot Bergensentrum; Inndalsveieniøstog Fjøsangerveien E39ivest, langs Fabrikkgatensomkoblerdetoøst-vest. Områdettangerer Kronstadkryssetiøsthvorinndalsveienog Fabrikkgatenmøtes medmedbybaneogbilveiitoretninger. Frakrysseter Inndalsveien enveiskjørtinordligretning. Fabrikkgatenerenveiskjørtiøstlig retning.

Planområdeterplassertrettøstfor Inndalsveien, somsammen med Fjøsangerveieniøsterhovedinnfartsårenefrasydmot Bergen sentrummotnord. Kronstadbybanestoppligger200metersyd-øst forplanområdet. Bybanetrasé Sentrum-Fyllingsdalenermakert medrødstipletlinjeogharstopprettpåøstsidenav Inndalsveien. Kronstad er Bergens hovedkollektiv-knutepunkt.



Figur 17: Kommunikasjon og kollektiv transport i nærområdet.

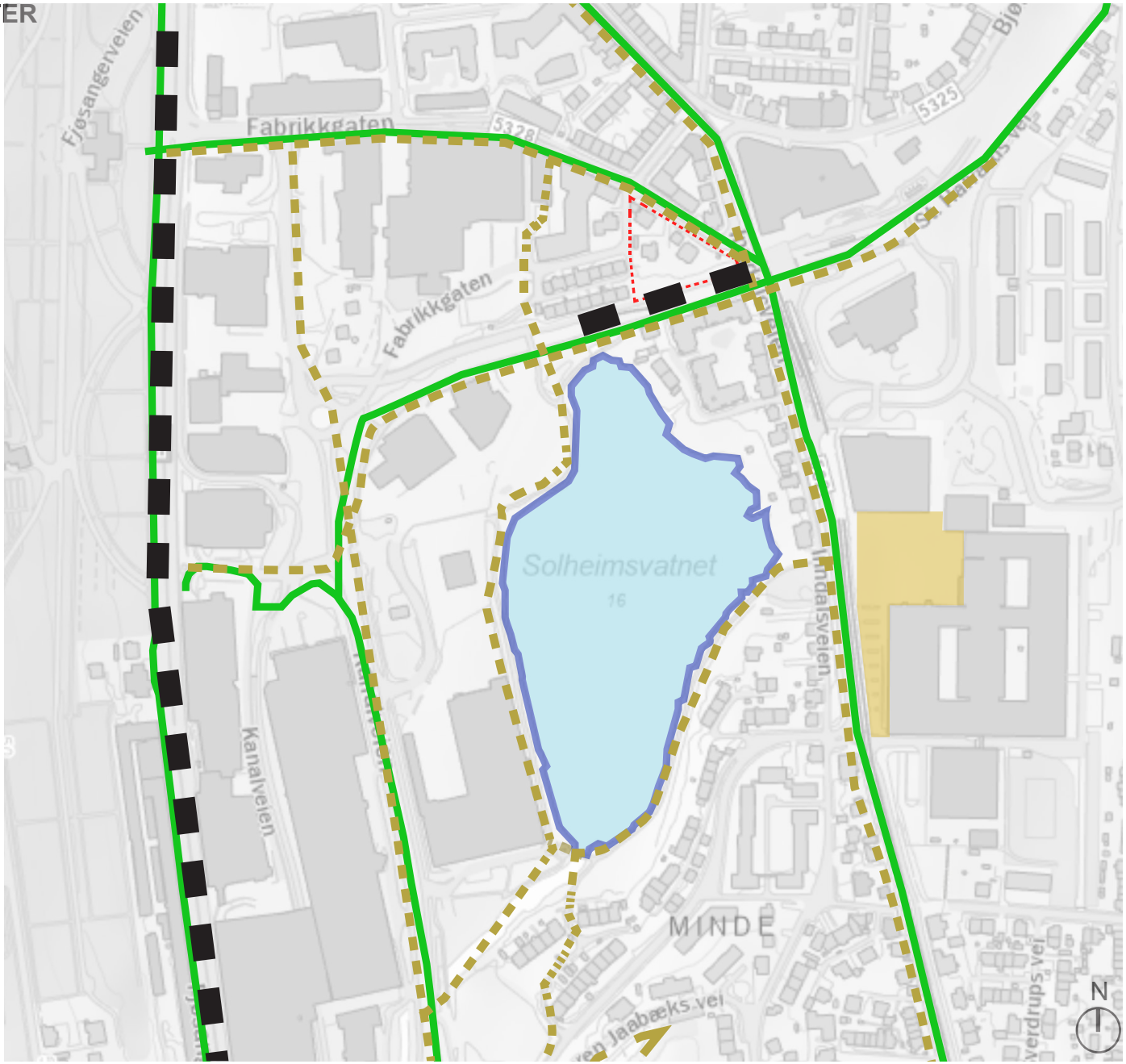
3.2 INFRASTRUKTUR FOR MYKE TRAFIKANTER

Områdetrundtplanområdetergodtopparbeidetmedsykkelveiog gangforbindelser.Vedbybanenlinje2ogfjøsangerveienerdetidag en fysisk barriere for ferdsel (svart tykk stiplet linje).

ByrommetforanHøgskulenpåVestlandetavd.Bergenerviktig inærområdet.Detvilogsåbliviktigåjobbefremetgodtbyromi krysningen mellom de to ulike bybanene.

Deterisenereetidgjortenomfattendeoppgraderingavgang-og sykkelnettetinærområdet.LangsInndalsveienogFjøsangerveien erdetdoblesykkelveierogisidegateneogrundtSolheimsvanneter gangfeltogstieroppgradert.Gang-ogsykkelstiererblittoppgradert ogutbedretiFabrikkgaten.Idenvestligeendenav Krohnhaugen erdetenforlengelsemedgang-ogsykkelstimotSolheimsvannet.I nordendenavvannetendergangstienienblindveipåsydsidenav deteksisterendejernbanesporet/fremtidigebybanetraséen.

DensentraledelenavBergensdalenogDanmarksplassinorder tilgjengeliginnenfor10minuttersgangavstandfraplanområdet.



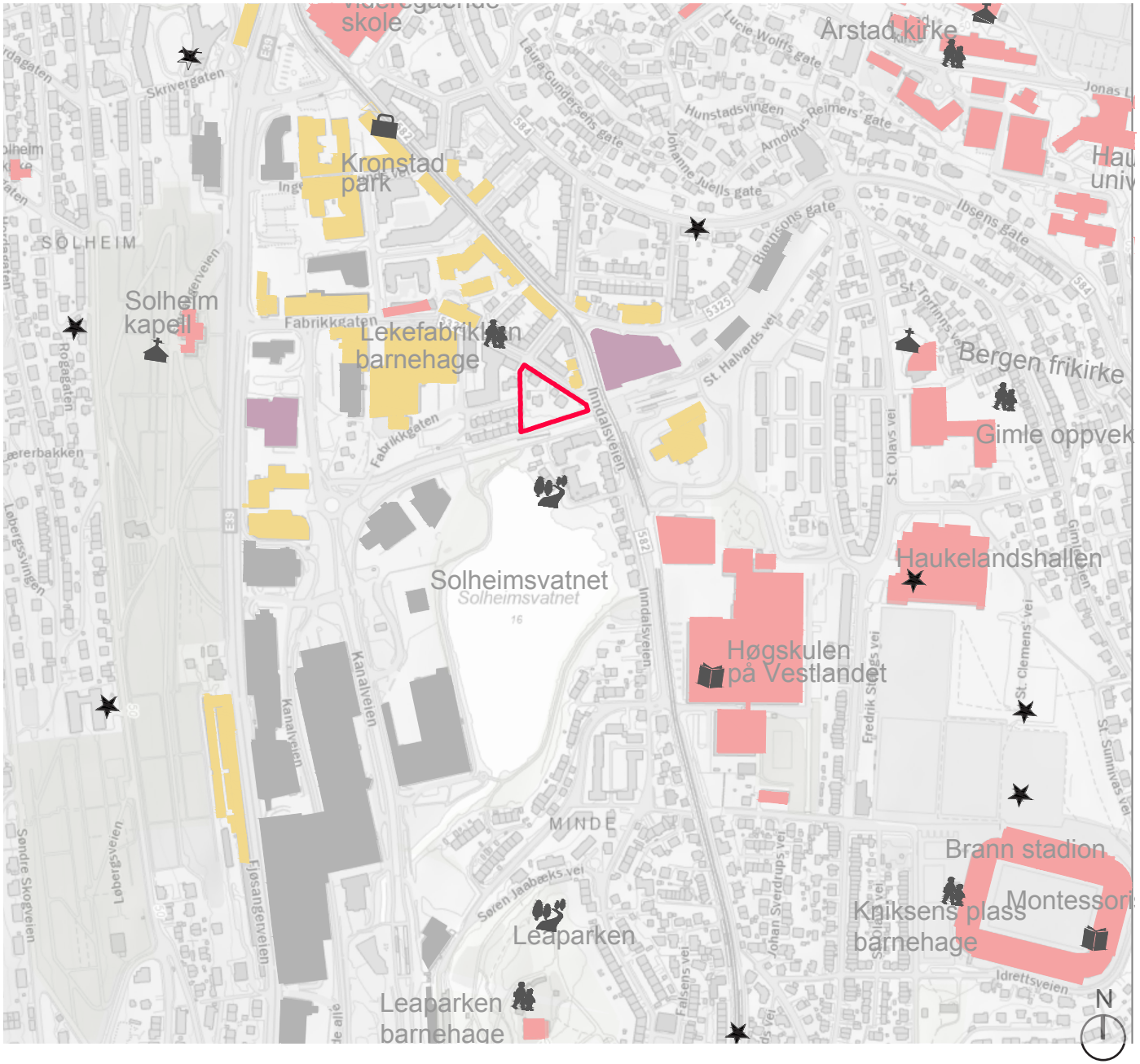
Figur 18: Intrastruktur for myke trafikanter.

3.3 TILBUD I NÆROMRÅDET

Områdethargoddekningavundervisnings-ogkulturtilbudvedflere publikumsrettedeinstutisjoner.Planområdetliggerigrensesnittet mellomindustriogboligbebyggelsemedflereparkeroglekeplasseri nærheten.Deterogsåflerebygningersomblirbrukttilsambrukmed aktivfasadepåbakkeplanogmedboligellerandreformålietasjene over.

Planområdet er lokalisert sentralt på Kronstad med nær tilgjengelighettilflereoffentligefunksjoner;KrohnsmindeIdrettspark ogÅrstadVideregåendeSkoleinord,HaukelandUniversitetssykehus inordøst,HøyskolenpåVestlandetogBrannStadionisør-øst, grøntområdeogSolheimsvannetisydogSolheimKapellivest.

- Kommersiell
- Publikumsrettet
- Sambruk næring, bolig
- Næring, industri
- Skole
- Barnehage
- Idrettsplass, lekeplass
- Helse
- Kirker, kultur
- Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass
- Parker og blågrønne byrom



Figur 19: Tilbud i nærheten.

3.4 BLÅGRØNN STRUKTUR

Området er lokalisert med sentralt blant flere grøntområder. I vest ligger Solheim gravplass, i sør Solheimsvannet med sin omkringliggende grøntstruktur, i øst Nymark Idrettspark anlegg og i nord Møllendal gravlund.



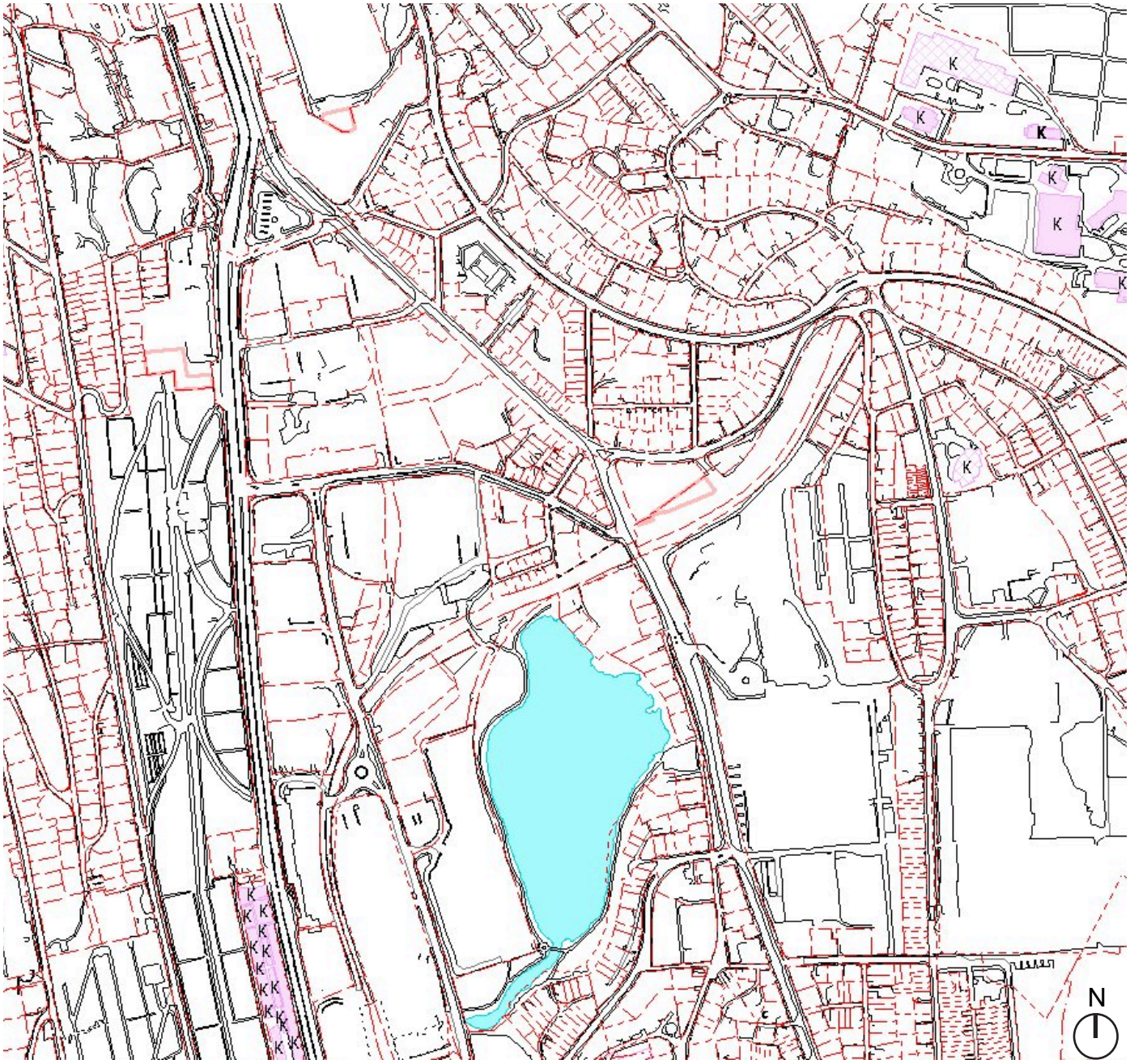


Figur 20: Registrering biologisk mangfold og grønnstruktur.

3.5 EIENDOMSSTRUKTUR

Eiendomsstrukturen på Årstad består hovedsakelig av små eiendommer for småhusebyggelse og større eiendommer for næringsbebyggelse. Næringsbebyggelsen er sentrert i områdene i nærtilknytning til Solheimsvannet, men unntak av eiendommene rett øst for vannet som er mindre eiendommer for bolig.

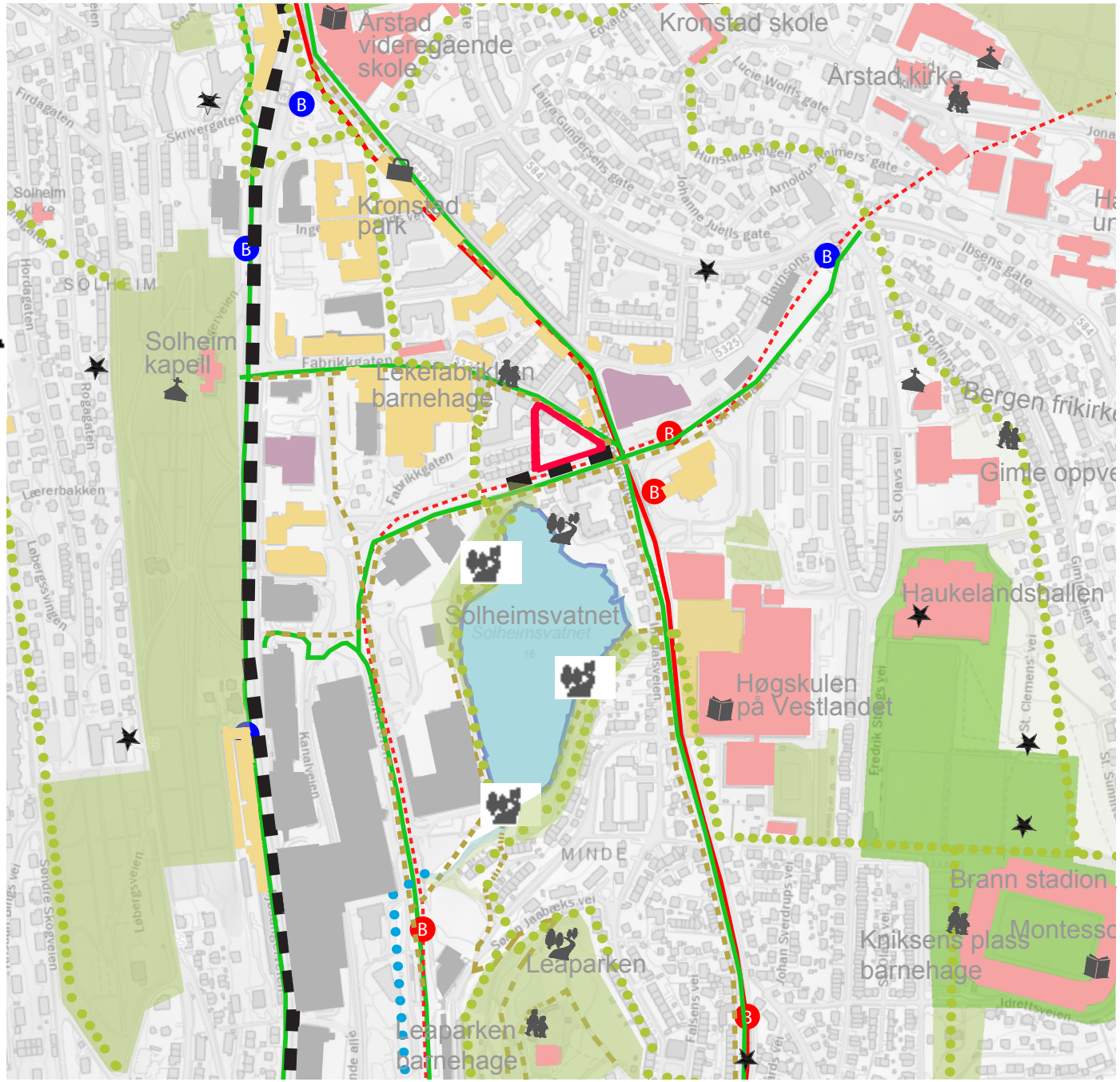
Planområdet består av i alt tre eiendommer:
Gnr./bnr. 159/91, 159/92 og 159/94.



Figur 21: Eiendomskart over Kronstad. Planområdet er market med stiplet linje. Kilde: Bergenskart

3.6 BYROM OG MÅLPUNKT





3.7 KOMPENSERENDE TILTAK



Illustrasjonoverviserkompenserendetiltakunder300metersgangavstandfraplanområdet.

Kompenserendetiltakinnenfor300metersgangefraplanområdeterSolheimsvatnetisør,medgrønne parkdragoggangstierrundt.Deterisenereti dopparbeidetenpaviljongogetskjermetparkromsørvest forplanområdet.Hererdetogsåplanlagtetstørregrøntnabolagsrominærfremtidi delområdeS17. IvestognordvesterdetgrønnenabolagsromogaktivitetsområdertilknyttetutviklingenvedKronstad StasjonogKronstadparken.Inorderdeteldrebygårdsbebyggelsemedtrestørre,grønnenabolagsrom medopparbeideteaktivitetsflater,mellomBjørnsonsgateogIbsensgate,hvormanogsåfinner diktergården.Østforplanområdeterbybanestopplinje2,medåpneinviterendeflaterforoppholdog aktivitet.Sørvestforplanområdeteretskjermetnabolagsromiboligkompleksetil Inndalsveien5.Videre lengersørvesterdetenkollemedenlitenskogmedstierogopparbeidetgrillplasstilknyttetHøyskolen på Vestlandet.



Illustrasjonoverviserandrerekreasjonsområdermellom300-650metersgangavstand.

Andrerekreasjonsområdermellom300og650metersgangefraplanområdeterSolheimsvatnetisør, medsittomkransendegrønneparkdrag.Videresørforvanneter Liaparken,medstørregrønneparkdrag, stierogoppholdssoner.Herfinnermanogsådennyligtransformertehovedbygningensomeromgjort tilbarnehagemedtilhørendeaktivitetsflater.VestforplanområdeterSolheimKapellogkirkegårdmed tilhørendeparkområder.IøstforbiHøyskolenpåVestlandeterGimleOppvekstt unmedtilhørende aktivitetsflater.MellomHaukelandshallenogBrannstadionerstoregrønneparkrommedlekeplass.

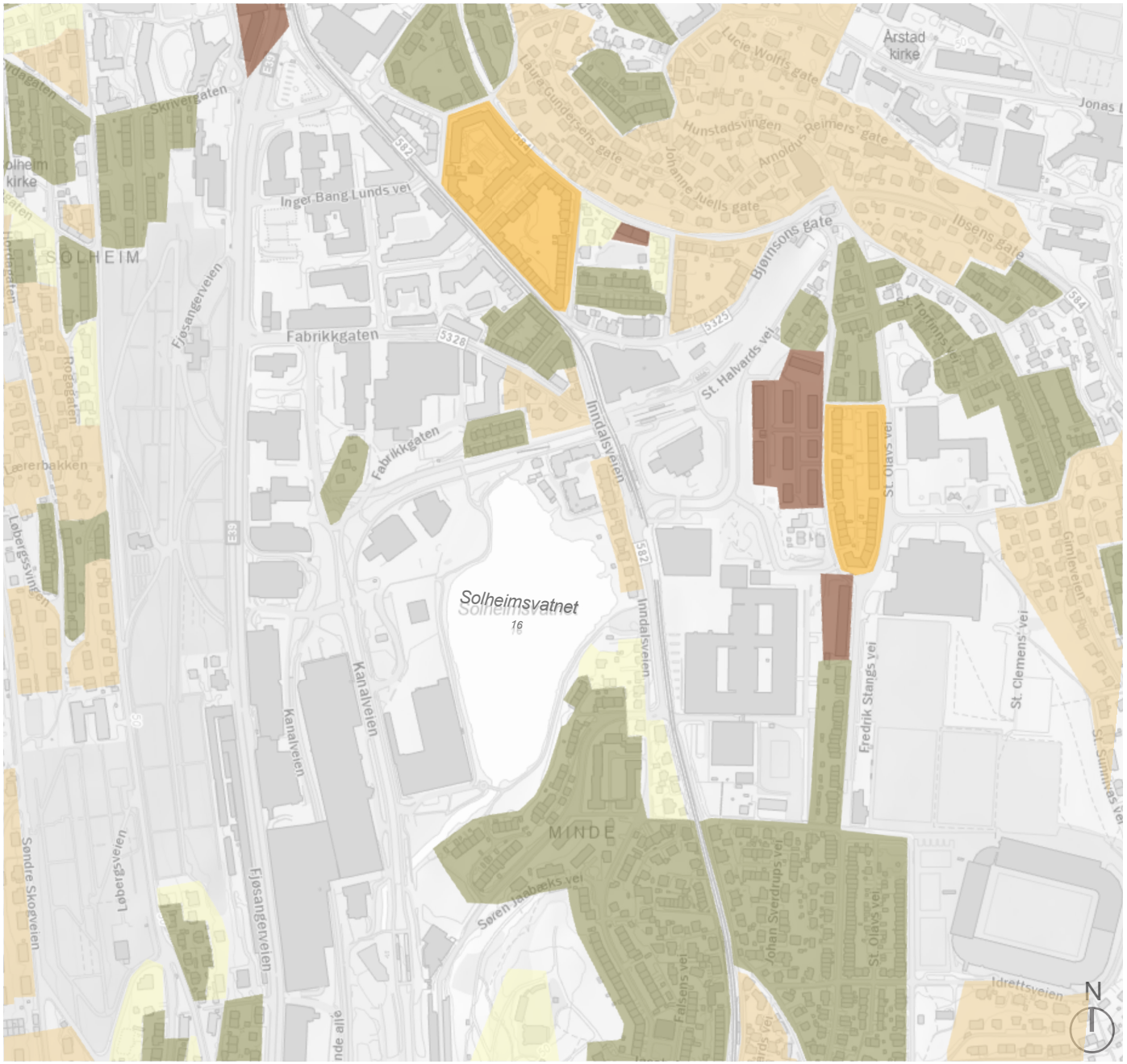
4 – BEBYGGELSE

4 - BEBYGGELSE

4.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSESSTRUKTUR

Bebyggelsen i nærområdet er delt i ulike soner. Planområdet ligger i et krysningsområde mellom karréstruktur, blokk-/nærings-/offentlig bebyggelse og blandet småhusbebyggelse.

Dee ksisterende bygge ne innenfor planområdet er villastrukturer med 2-3 etasjer. Nord og vest inn ærområdet er det lameller på 2-3 etasjer mens i syder det inn yere tid byggefelt er større boligkompleks i større volumer på 4-6 etasjer. Løsti Bjørnsonsgate 29 langs Inndalsveien er det planlagt et nytt byggprosjekt på 6-9 etasjer mens i vest i Fabrikkgaten 7 er planlagt et boligprosjekt på 5-6 etasjer. I Nordi Kronstadparken er det bygget og planlagt flere bygg med 5-8 etasjer. Området er preget av et mangfold av ulike bygningsfunksjoner. Langs Inndalsveien og Fjøsangerveien er det flere større bygningstyper med blandene formål bolig/nærong/kontor og rene boligfunksjoner i bygårdsbebyggelse. På Danmarksplassin ordog på Kronstadi syder det større læringsinstitusjoner. Eller se rdet en del lettindustri- og næringsfunksjoner inærområdet mot Fjøsangerveien i øst.



Figur 22: Basert på kart fra Bergenskart.no

- Åpen karrebebyggelse
- Hagebystruktur
- Kvartalstruktur
- Lamellbebyggelse
- Selvgrodd bebyggelse
- Variert småhusbebyggelse
- Villabebyggelse og frittliggende bebyggelse

4.2 FREDETE OG VERNEVERDIGE KULTURMINNER

Flere av byggene i området er registrert som verneverdige kulturminner, da de står igjen som symbol på industriutviklingen i området fra tidlig 1900-tall. Boligbebyggelsen innenfor planområdet var direktør boliger og annen boligbebyggelse. Ellers er flere industribygninger i nærområdet også verneverdige, jmf. kulturminnegrunnlag for områdeplan Mindemyren.

Reperbanen sørvest for planområdet er fredet.



Figur 23: Fredete og verneverdige kulturminner.

- Bebyggelse som inngår i planen, kan ha vernebestemmelser
- Bygg som skal bevares
- Industribygg og andre tekniske kulturkminner mm., klassifisert/registrert av Byantivkvaren. Bevaring av kulturmiljø, bygning og bevaringsområder.
- Boligområde med vernebestemmelser og bevaringsområder kulturmiljø
- Innenfor planområdet - Villaer og eneboliger er fokuserte i kulturminneverdinet, klassifiserte av Byantikvaren.

4.3 KULTURMINNER MED VERNESTATUS

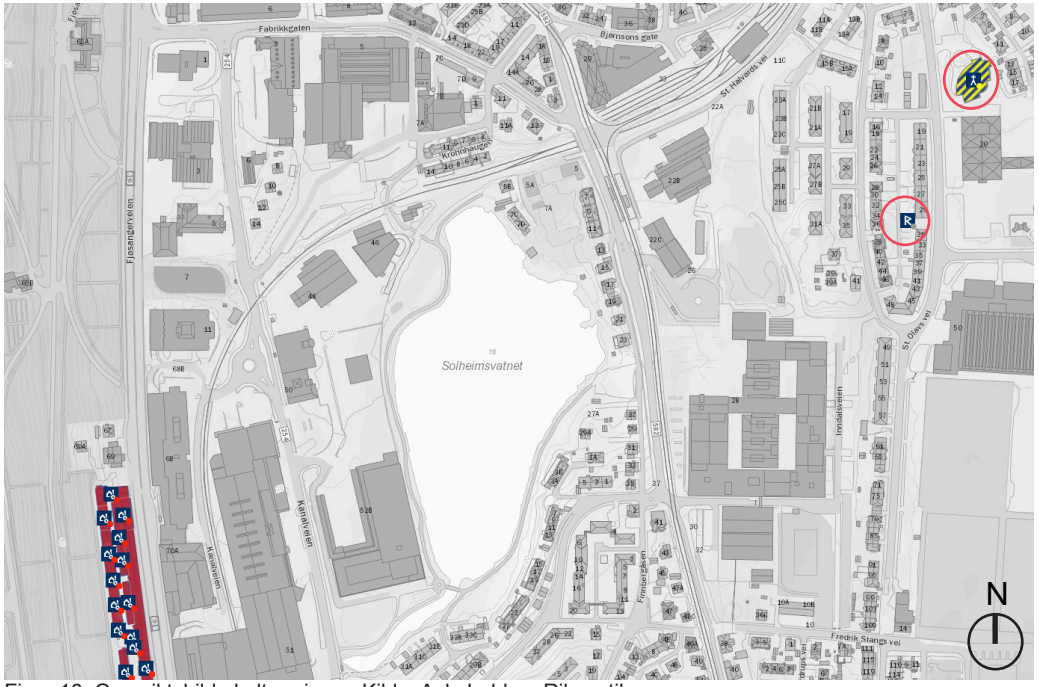
Askeladden er Riksantikvarens offisielle database over fredete kulturminner og kulturmiljø i Norge, og er brukt til å kartlegge de fredete bygg eller anlegg nær planområdet.

Det er ikke funnet registrerte kulturminner eller kulturmiljø nær planområdet, dermed ingen innenfor eller i nær tilknytning til planområdet:

1 - St. Olav Kirkested, religiøst byggverk, vernestatus per 08.03.2019. Areal: 796,0 m².

2 - Arkeologisk minne, flintslag med mulig retusj og bruksretusj, uavklart vernestatus. Areal: 0,05 m².

3 - Repslageri industrianlegg, datert 1800-tallet. 14 individuelle bygg i én gruppering. Areal: 6078,5 m²



Figur 16: Oversiktsbilde kulturminner. Kilde: Askeladden, Riksantikvaren



Figur 24: St. Olav Kirkested ved Frikirken Den Evangelisk Lutherske. Kilde: Google Maps, street view



Figur 25: Det registrerte funnstedet er i hagen mellom boligblokkene. Kilde: Google Maps, street view



Figur 26: Reperbanen slik den står i dag. Kilde:www.grind.no - Kunnskap om landskap

5 – BO OG BYMILJØ

5-BO-OGBYMILJØUTFORDRINGER

5.1 MINDRE ATTRAKTIVE BYROM

Planområdetliggerikryssetmellomtostørreområdersomblirreknet sommindreattraktiveområdermedlettindustriognæring.Flereav destorebygningsmasseneiområdetharlukketfasadeogoppleves sommassivefrabakkeplan.Områdenemedlettindustriognæring oppleves som utfordrende å bruke av gående og syklister.



Figur 27: Mindre attraktive byrom

5.2 LEVEKÅRSUNDERSØKELSEN 2019

Enreguleringsplanharmulighettilåpåvirkedeytrebetingelserforetområde,somboligstruktur,miljøfaktorersomstøyogforurensing,og sosiale nærmiljøkvaliteter.

Irapporten«LevekåroghelseiBergen2019»liggerplanområdetinnenforlevekårssoneSolheimSør.SolheimSørliggerdårligiforhold til gjennomsnittet i de fleste tema.

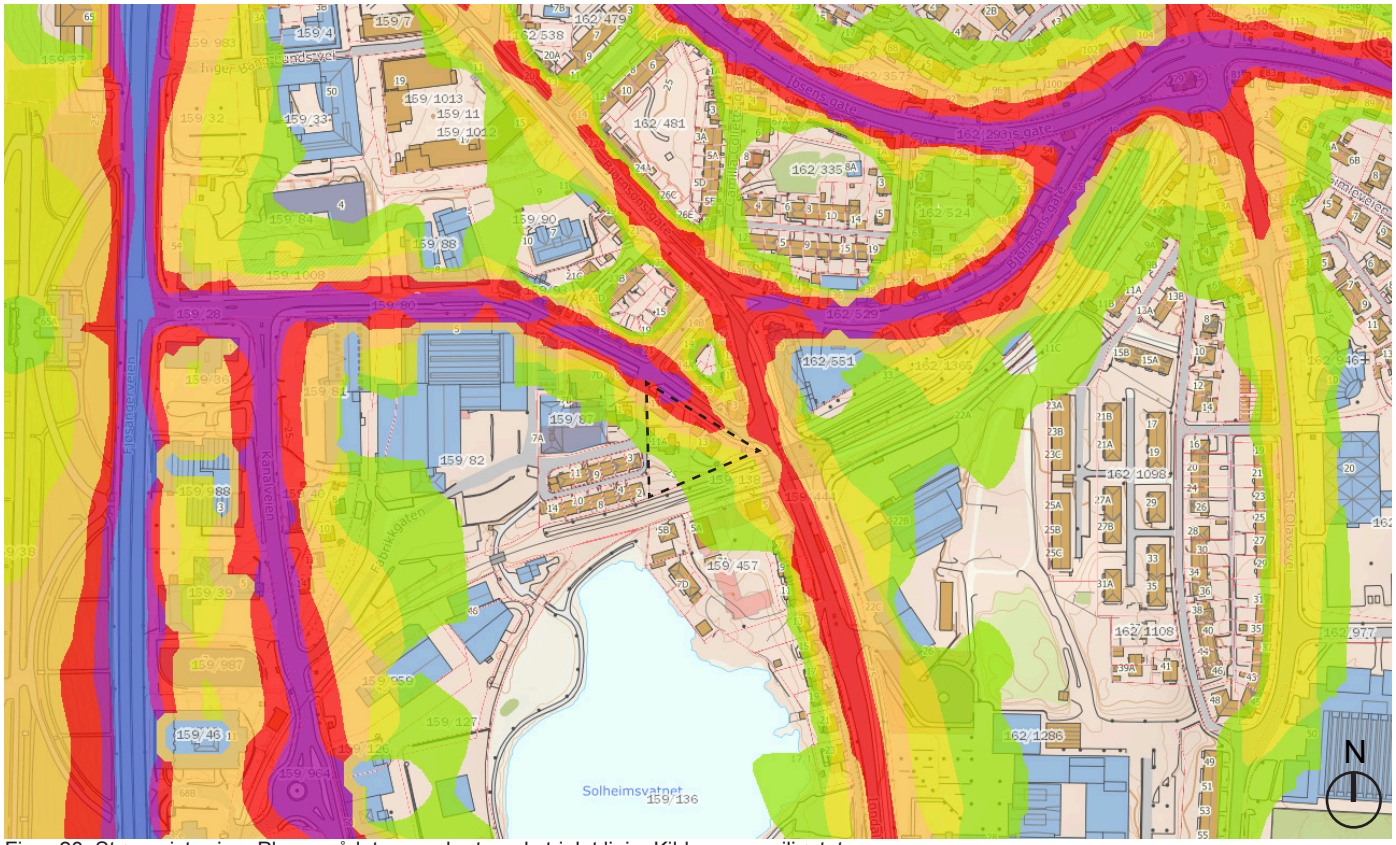
Barneflyttingsiernoeomantallutflyttingerfralevekårssonenav barn0-5årperinnbyggertall.Omfangavflyttinggenereltogfor familiermedbarniførskolealderspesielt,kanværeenindikasjon pålevekårsforholdeneiensone.Størrelsenpåboligerisonen spiller en rolle, samt bomiljø og tilgang til friområder og andre nærmiljøkvaliteter.Etområdemedmangesmåleiligheterkanegne segforfamilierietableringsfasen,menikkeetterhvertsombarnablir større og flere.
Høyeflyttetallkanisegselvværehemmendeforutviklingenavgode nabolag og stabile oppvekstmiljø.
IfølgeSSBharpersonersomharflyttetmyeibarndomogungdom høyere risiko for dårlige levekår senere i livet.
(Befolkningsutvikling,flyttingogdødelighet.Publisert:9.mars2016)

Igjennomsnitt(>20%)avfamiliermedførskolebarnflyttetutav levekårssonerSentrum,Solheimsør,Fantoft,Sandviken,Solheim nordogNYgårdshøyden/Møhlenpris,dvs.ihovedsaksentrumsnære områder.
Det er nest mest flytting fra Solheim Sør med 22,1%.
PlanområdetgrensertilKronstadsomharflyttingpå5,9%.(Kilde: Folkehelseoversikt, Levekår og helse i Bergen 2019)

5.3 STØYREGISTRERING

Planområdetliggerikryssetmellom Fabrikkgaten, Inndalsveien ogdenkommendenyebybanenlikesørforplanområdet.Deler avplanområdetliggerinnenforlilla(70-75dB)ogrødt(65-70dB) støynivåfratrafikkenfraFrabrikkgaten.Utfradenrødestøysonen minskerstøynivåettiloransje(60-65dB),gul(55-60dB)oggrønn (50-55dB).Pådetsørligstehjørnetavplanområdeterdetikkemålt støy over 50 dB.

Støynivået rundt planområdet er trolig endret, da den nye bybanetraséen går langs den sørlige grensen til planområdet. Kartet er basert på analyse fra før bybanelinje 2 varetablert.Troligerikkestøyenfrabybanenveldighøy,grunnet lokasjonenlikeveddetopneSolheimvannet.Deterogsåtenkeligat den bybanelinje 2 har minket biltrafikken ved Fabrikkgaten.



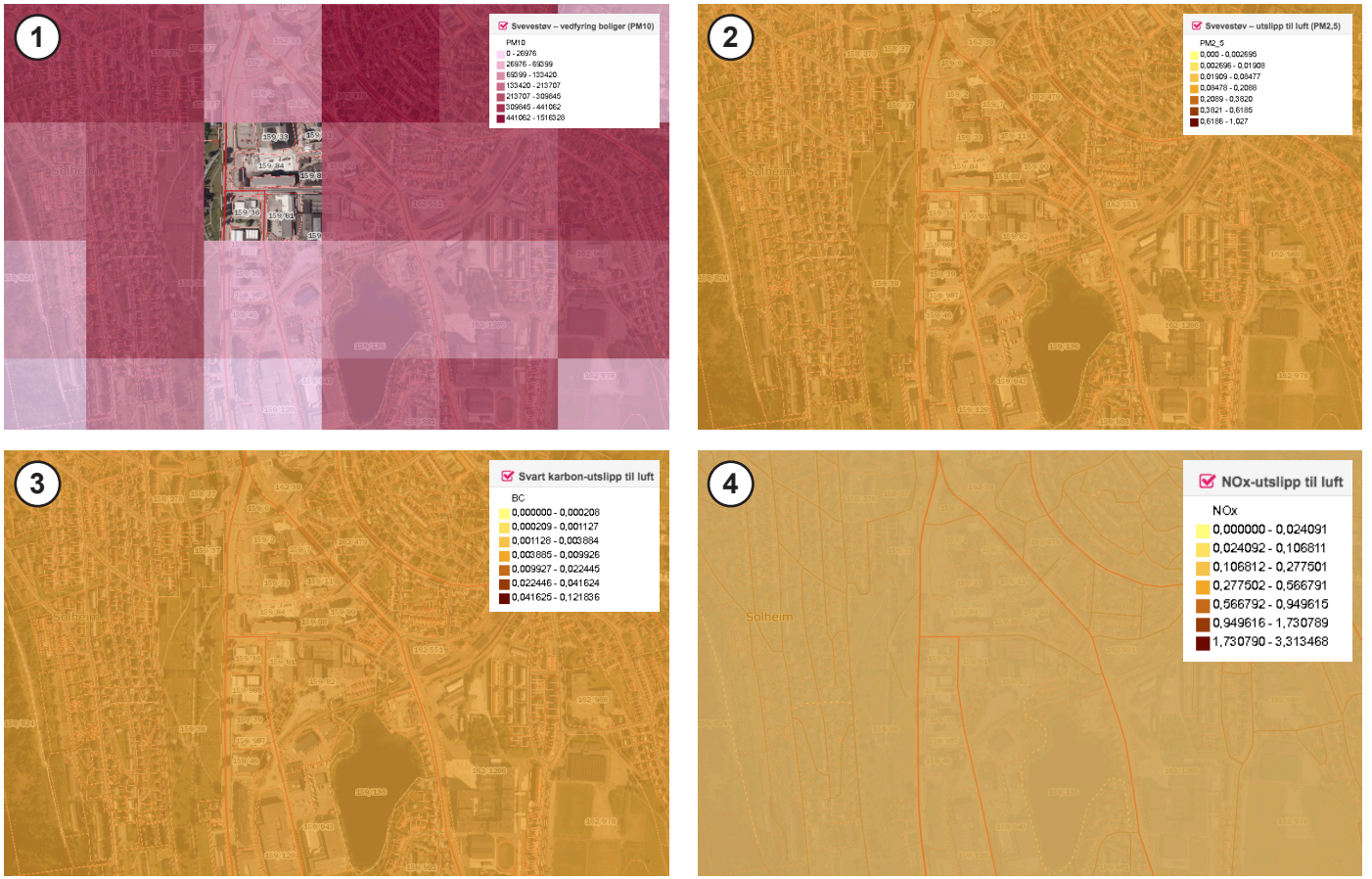
Figur 28: Støyregistrering. Planområdet er markert med striplet linje. Kilde: www.miljøstatus.no

5.4 LUFTFORURENSNING

Registreringenepådennesidenomhandlerluftforurensingogertatt ut fra www.miljøstatus.no.

1 - Svevestøv - vedfyring boliger (PM10)
2 - Svevestøv - utslipp til luft (PM2,5)
3 - Svart karbon-utslipp til luft (BC)
4 - NO_x-utslipp til luft (NO_x)

Det er uvisst om det vil bli gjort konkrete tiltak for å forbedre luft-kvaliteten i området, utenom ved svevestøv fra vedfyring fra boliger.



Figur 29: Luftforurensing. Kilde: www.miljøstatus.no

6 – SAMMENSTILLING

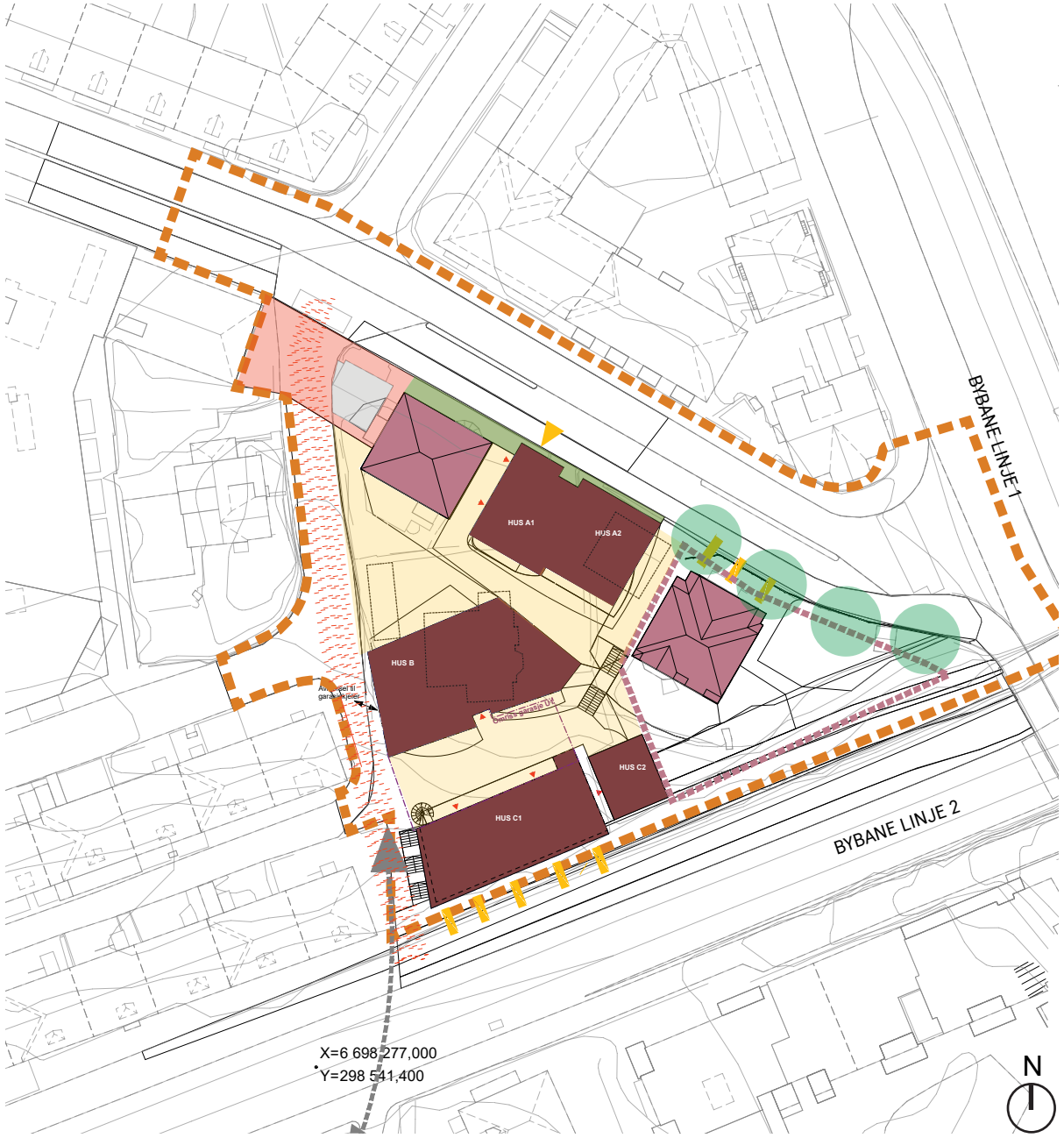
6 - ANBEFALING / SAMMENSTILLING

6.1 PRINSIPPER FOR UTVIKLING

Planinitiativetsøkeråstyrkeogkoblenærområdetogsentrumskjernenseksisterendebyrom,sammenhengerogforbindelser,samtåopprettenyeplassdannelserforåstyrkeFabrikkgatensgateløpogaktivitetsnivå.ForbedretkoblingtilSolheimsvannetmotsørlangsplanområdetblirviktig.DobbeltkryssetpåKronstaderetviktighovedkollektiv-knutepunkt,medbybanelinjerbådenord-sørogøst-vest.Områdetharetriktbusstilbudlangs Inndalsveien mot sentrum i nord-sør aksen.

IsentrumskjerneniKPA2018børdettilretteleggesforenhøyutnyttelsesomgrepforåaktivisereområdetmedflereboligerogbeboeresomigjengenerereraktivitetogbyliv inærområdet.Detbørtilretteleggesforblandedeformålmedaktivenæringsarealerpågateplan.VedforlavgradavutnyttingstårmanifareforåikketilretteleggeogplanleggeforentilstrekkeliggradavurbanitetogaktivitetiBergensnyehovedkollektivknutepunktpå Kronstad.

- Beplantningssone fsom skal etableres langs gateliv
- Bevaringsverdige bygg (innenfor planområdet)
- Villhage med bevaringsverdi
- Nabolagsrom
- Nytt byrom / plass
- Etablere gatetun / gågate
- <mulig aktiv fasade
- Aktiv fasade
- Fortsterke kobling til grøntområde, ny forbindelse for myke trafikkanter
- Bebyggelse rives



Figur 30: Planlagt situasjon. Planområdet er markert med rød stiplet linje.

6.2 STYRKING AV SENTURMSKJERNEN

Forslaget er initiert på bakgrunn av å styrke og ramme inn den fremtidige sentrumskjernen på Kronstad ihht. KPA 2018. Kronstader etav Bergens hovedkollektivknutepunkt. I denne sentrumskjernen (KPA2018) bør det tilrettelegges for en høy utnyttelse som grep for å aktivisere området med flere boliger og beboere som igjen genererer aktivitet og byliv i nærområdet.

6.3 AKTIVITET OG DØGNKONTINUITET

Planforslaget foreslår hovedformål bolig med mulighet for noen mindre nærigslokaler (bokal). Det er ønskelig med flere sentrumsnære boliger, publikumsrettede næringsarealer og arbeidsplasser i området slik at det kan oppnås en stor grad av døgnkontinuerlig aktivitet i nærområdet og i den fremtidige sentrumskjernen. Sentrumsområdet har flere nyere vedtatte reguleringsplaner som viser en blanding av næring og bolig, høgskolen, idrettsanlegg og grøntareal i nær tilknytning til planområdet.

6.4 AKTIV FASADE

Plan initiativet ønsker å gi mulighet for at det kan etableres mindre, publikumsrettede nærings arealer i 1. etasje mot Fabrikkgaten. Fasaden mot bybanen er planlagt som en bokalfasade med mindre næring-/kontorlokaler i 1. etg.

6.5 GATETUN

Prosjektet bidrar til byen med opprettelse av gatetun i området mellom opptrappingen nord for bybanetraséen og i krysset Fabrikkgaten/Krohnhaugen. Dette gatetunet vil være et viktig grep for å invitere inni "gatetunet" i Krohnhaugen, og styrke forbindelsen ned til Solheimsvannet.

6.6 NABOLAGSROM

Felles uteoppholdsareal på bakkeplan skaper et nytt nabolagsrom i prosjektet. Arealet er vestvendt og har gode solforhold. Rommet henvender seg mot prosjektet Kronstad stasjon. Sammen vil strukturene skape gode uterom.

6.7 KOBLING TIL GRØNTAREAL

Koble nærområdet rundt planområdets oppbrutte sammenhenger med grøntområdet rundt Solheimsvannet. Prosjektet ønsker å koble seg på gang- og sykkelaksen langs bybanetraséen for å bedre kommunikasjonen ned til Solheimsvannet og andre grøntområder. Denne nye tverraksen vil også tilgjengeliggjøre planområdets nye grøntareal for nærområdet.

6.8 EKSISTERENDE TREREKKE

Den eksisterende trerekken i Fabrikkgaten blir bevart. Det er en forutsetning at områdets eksisterende vegetasjon og grøntarealer blir videreført og fremhevet i enhver fremtidig utvikling i området.

6.9 VILLA I FABRIKKGATEN 11 OG 13

Villaene skal bevares i sin helhet, hagean legget rundt villa 13 skal i stor grad bevares. Villaene har en eksponert beliggenhet, og fremstår som autentiske bygninger som er viktig å bevare. Villaene og hagen vil fungere som historiefortellere for området og områdets utvikling, og det synes viktig å dyrke karakteren av dette anlegget.

Sammensetting av ny og eksisterende, tidstypisk arkitektur kan dra veksel virkning på hverandre og få fram uttrykk av en bydel i utvikling. Mangfold i størrelse og tid utgjør en god form for urbanitet.

6.10 PARKERING

PARKERING FOR SYKKEL

Planforslaget legger opp til å etablere god og tyverisikker sykkelparkering i byggets underetasje (U2). Det vil være god tilkomst fra "Syklostradaen" til sykkelparkeringen.

PARKERING FOR BIL

Planforslaget legger opp til etablering av parkeringssystem med garasje under bakken og innkjøring fra Krohnhaugen.

6.11 BOKVALITET

Planforslaget legger opp til gjennomlyste leiligheter i hele prosjektet. Dette for å få leilighetermed myelyss om er viktig for god bokvalitet. Det er ønskelig å tilrettelegge bygget med svalgang. Denne skal være av en bredde som muliggjør opphold. Dermed vil leiligheter tilknyttet svalgang få en ekstra uteplass mot øst i tillegg til de private uteoppholdsarealet.

Byggene har potensiale i sine takflater som kan tilrettelegges som takhager. I ntensjonen er noen mindre private arealer og noen større fellesarealer. Dette vil gi flere i bygget tilgang til hagearealmed fantastiske utsikt og solforhold.