

STEDSANALYSE

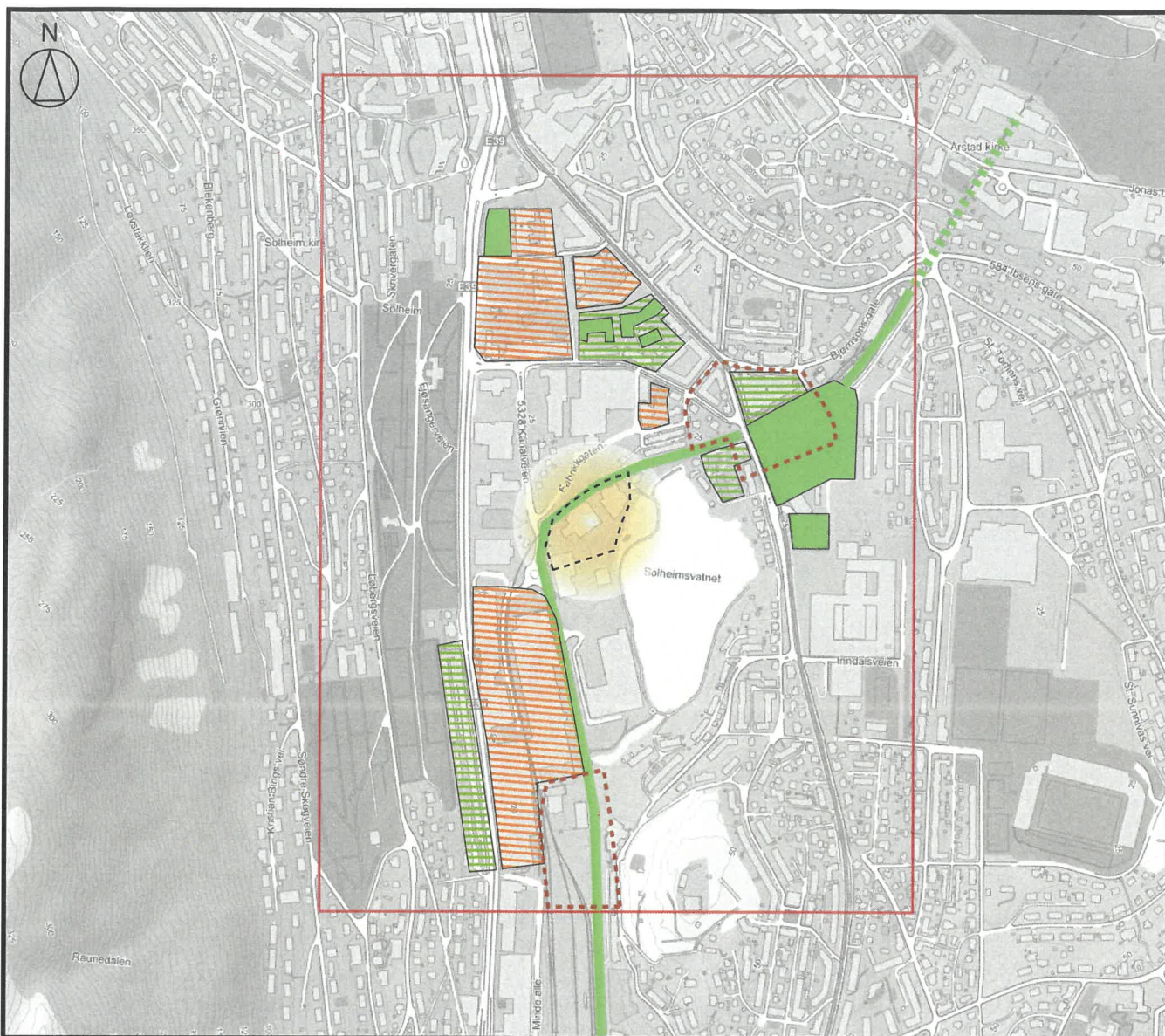
Mindemyren felt S17









Forslag til plannavn	Detaljreguleringsplan Mindemyren felt S17
Bydel, gnr./bnr.	Årstad, gnr. 159/bnr. 126, 127, 136, 993, 994, 959
Dato	04.11.2019

1. OVERSIKT

1.1 Planområde



Figur.1 Planområde og oversiktskart

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Sentrumskerne (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)
-  Pågående planer
-  Nyere vedtatte planer
-  Pågående prosjekter

Kart 1 - Oversikt

Planområdet er lokalisert i Årstad bydel og er i områderegeringsplan for Mindemyren (planID 61140000) regulert til byfortetting S17 med krav om detaljregulering.

I KPA 2018 inngår planområdet som en del av en større byfortettingssone, med sentrumskerne lokalsenter (S18) under 100 meter fra aktuelle planområde. Sentrumskerne (S19) ligger også omtrent 300 meter mot sør.

Planområdet må sees i sammenheng med pågående bybaneprosjekt og sykkelveiprosjekter i nærområdet, dette vil gi føringer for nye planarbeider i området.

1.2 Oversikt

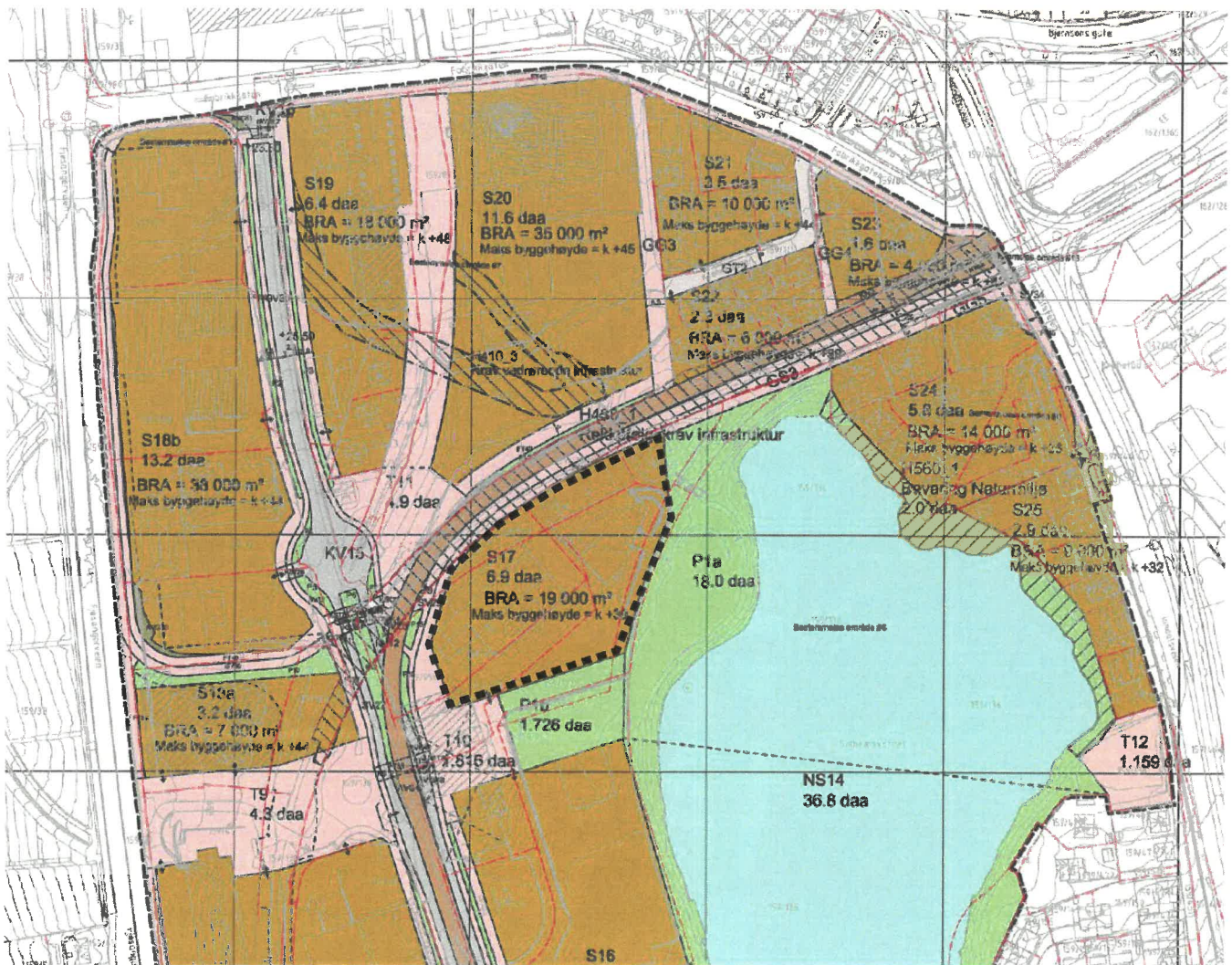


Figur.3 Oversiktskart_viktige målpunkt

Kilde: Gulesider

I ht. KPA18 inngår planområdet i byfortettingssone. Området har nærhet til sentrumsfunksjoner, god kollektivdekning og annen service, planområdet befinner seg imellom to sentrumskjerner; S18 og S19

1.4 Reguleringsplan

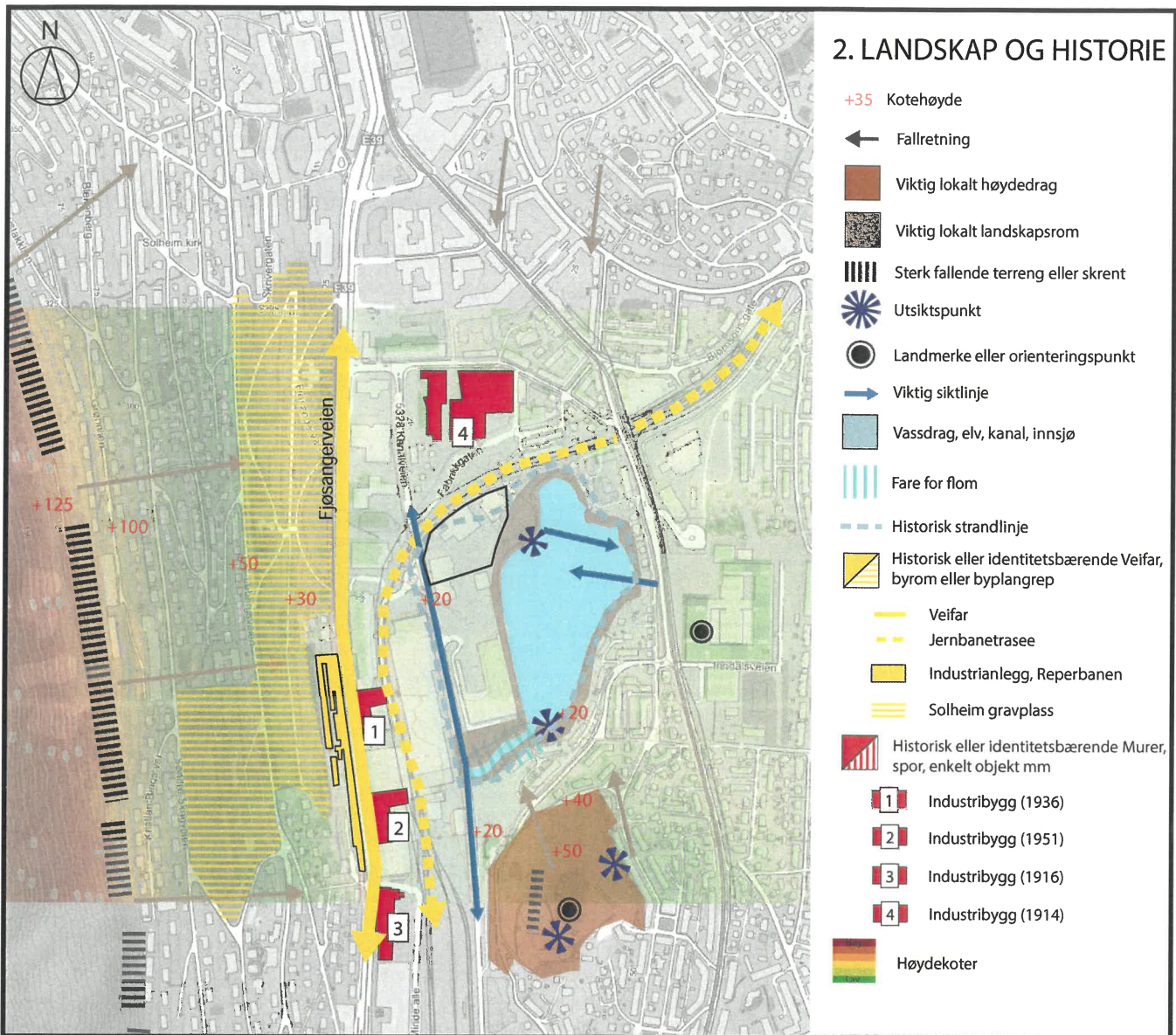


Figur.5 Områderegulering kart
Kilde: Gulesider

Området ligger sentralt ved den nordvestlige del av Solheimsvannet, og i områdeplanen er det planlagt torg/offentlige rom ved planområdet. Områdeplanen viser også «grønne soner» langs Solheimsvannet med tilhørende lokale tur/gangveier.

2. LANDSKAP OG HISTORIE

2.1 Landskap og historie



Figur.7 Landskap og historie

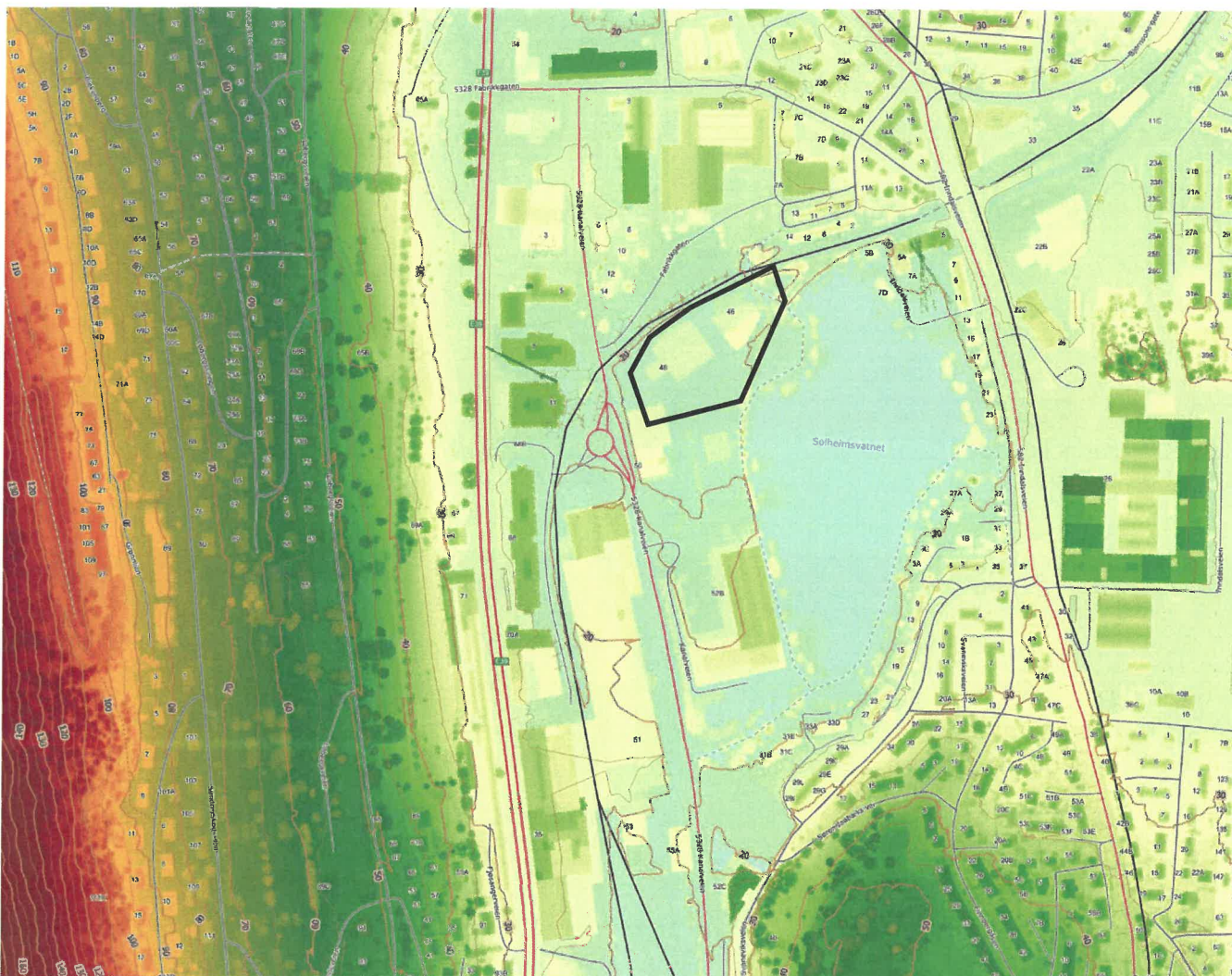
Kart 2 - Landskap og historie

Planområdet er plassert på dalflaten i Bergensdalen mellom Løvstakken og Ulriken. Området preges av større næringsbygg langs Kanalveien og Fjøsangerveien. Lokalt ligger Fjøsangerveien i vest mellom 5-10 meter høyere enn selve dalflaten og er således en fysisk barriere mot vest.

Sør for Solheimvannet finnes et lokalt høydedrag, høydedraget «Leaparken» er en lokal historisk park inneholdende turstier og oppholdsplasser. Det pågår betydelig oppgradering av parkanlegget. Høydedraget med parkanlegg sammen med Solheimsvannet utgjør viktige og tydelige lokale kvaliteter for området, eksempelvis finnes det i Leaparken gode utsiktspunkt over dalbunnen og videre i sørlig og nordlig retning. Langs vannet finnes det et vegetasjonsbelte med tilhørende trær og busker.

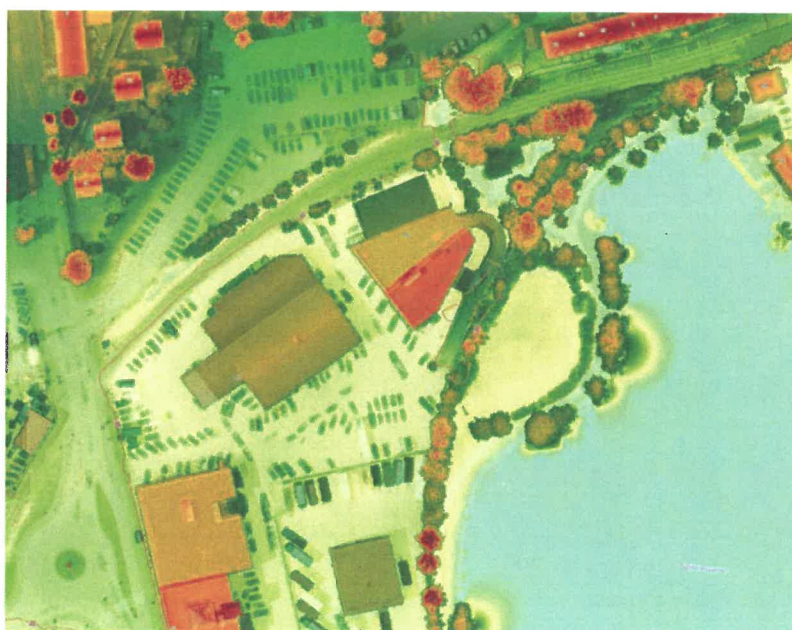
I tillegg har planområdet nærhet til Solheim kirkegård som sammen med Solheimsvannet og Leaparken, har verdi som grøntområder.

2.1.3 Høydekart



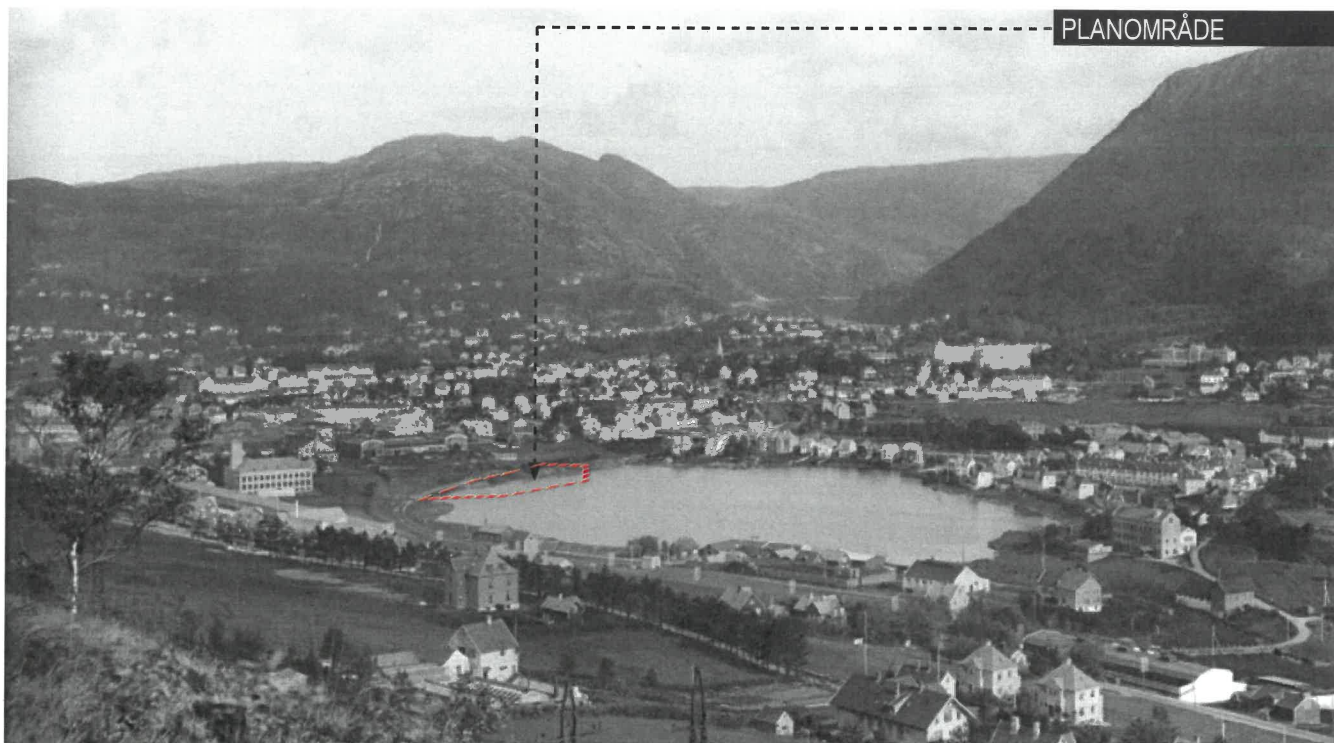
Figur.9 Topografi kart
Kilde: Hoydedata.no

Planområdet (S17) er vist med svart linje. En relativt flat tomt og er plassert på en tidligere utfylling i Solheimsvannet. Solheimsvannet ligger omtrent 2m under planområdets høyde. Dette var fylt opp etter 1970.

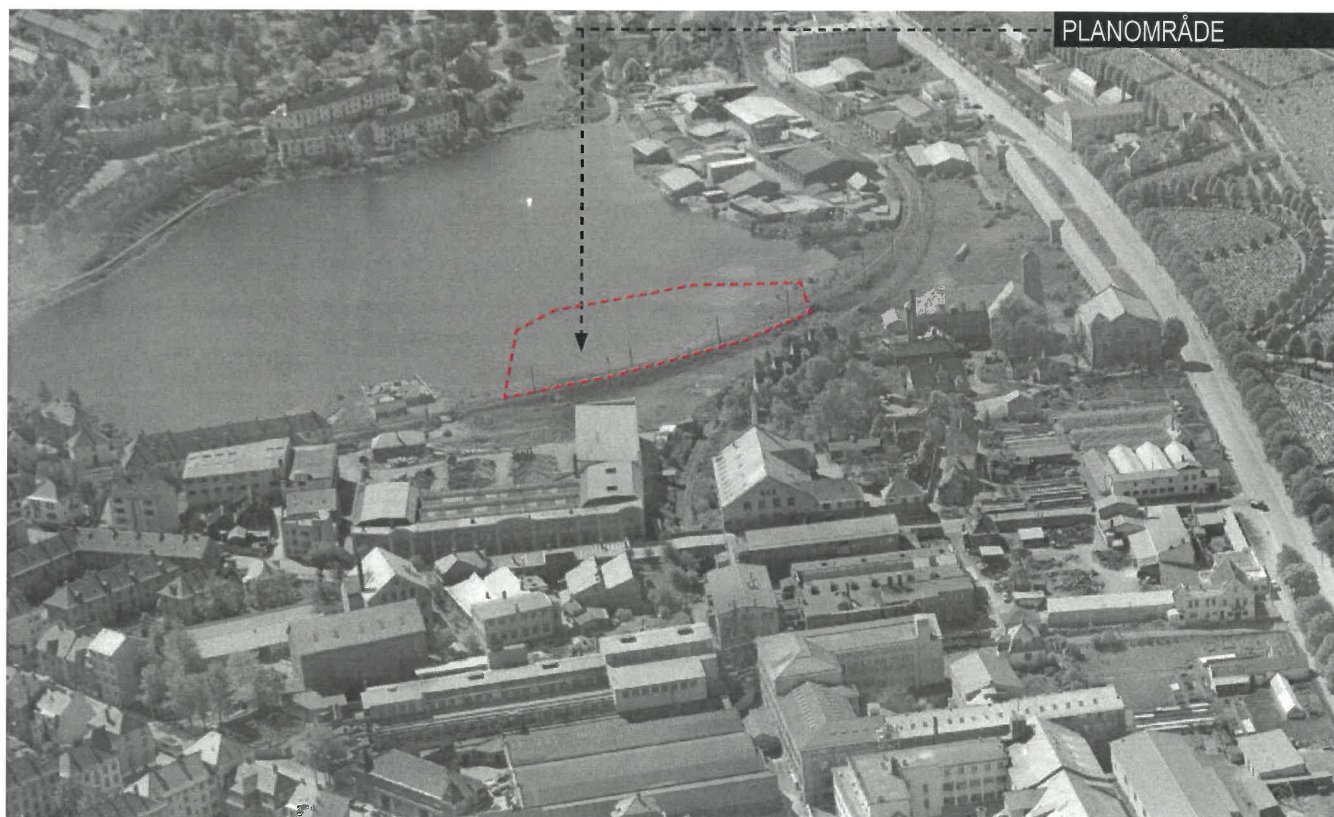


2.2 Historie

2.2.2 Historisk bilder, Solheimsvannet

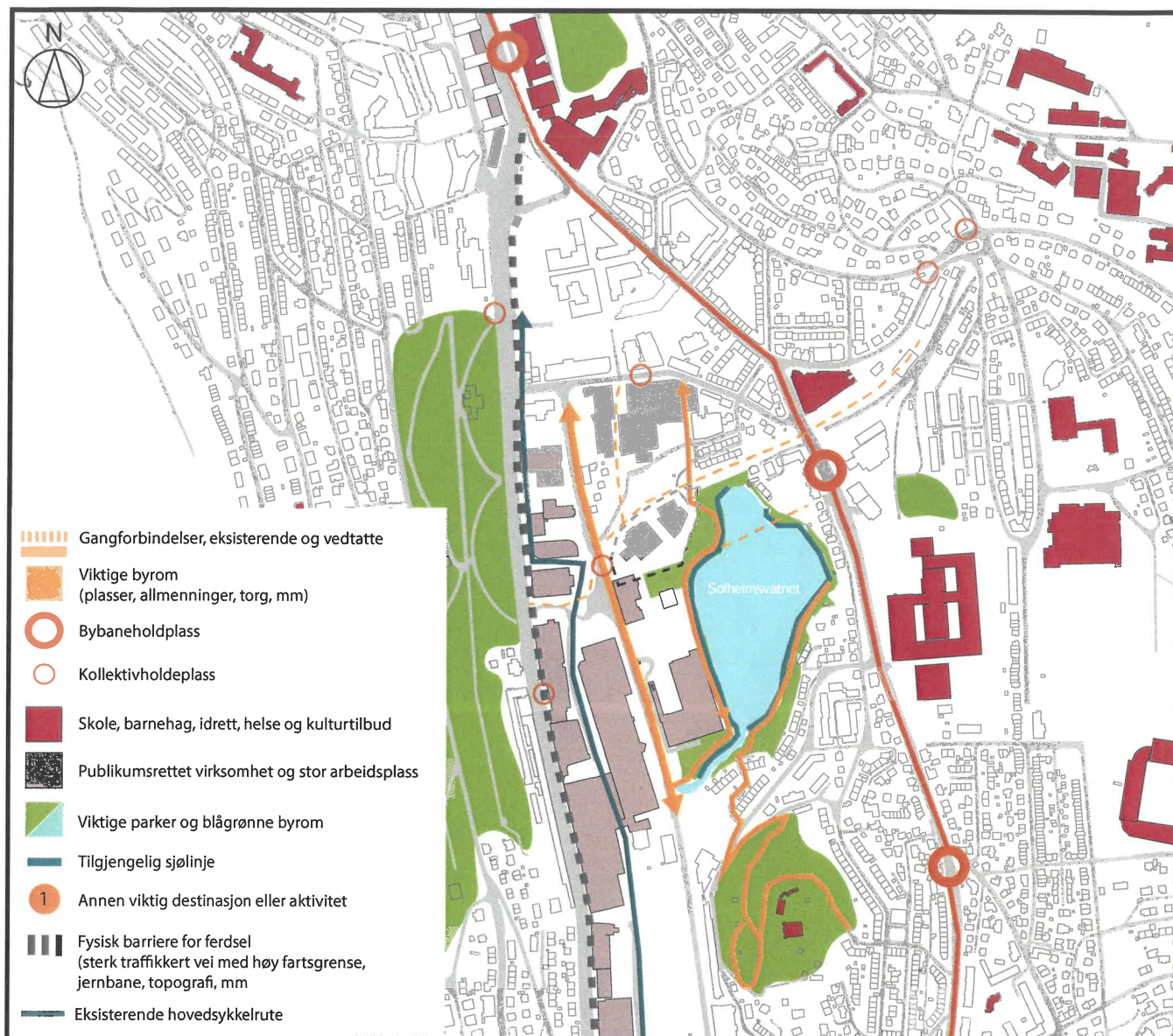


Figur.16 Historiske bilder, Solheimsvannet sett fra sydvest, ca. 1950
Kilde: Årstadposten



Figur.17 Historiske bilder, Fabrikkgaten 1955
Kilde: Bergen byantikvaren, kulturminnegrunnlag

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT



Figur.22 Kommunikasjon og målpunkt

Kart 3 - Kommunikasjon og målpunkt

Analyseområdet domineres i dag av kommunikasjonslinjer i retning nord-sør, herunder E39 Fjøsangerveien, Minde Alle, jernbane, sykkelvei og Kanalveien.

Buss holdeplasser finnes i Fjøsangerveien, Kanalveien og Ibsens gate. Eksisterende bybane har to holdeplasser innen gangavstand (Kronstad og Brann Stadion).

Det finnes i dag en opparbeidet hoved sykkelrute som går gjennom analyseområdet. Tilbudet til gående varierer fra opparbeidete fortau og gangveier til ferdsel i blandet trafikk. Tverrforbindelser er det mindre av, de som finnes er enten lite tilgjengelig og til dels lite trafiksikker. Av barrierer som hindrer gode, effektive gangforbindelser er blant annet trafikk og høydeforskjell ved Fjøsangerveien, samt manglede tilrettelegging av nordøstre del av strandlinjen langs Solheimsvatnet.

For å kompensere for manglede sammenhengende gangforbindelser, skal hoved sykkelruten utvides med fortau. I tillegg er det regulert gangforbindelser og sykkelfelt langs nye Kanalveien, i forbindelse med utbyggingen av bybane til Fyllingsdalen.

For å skape en tverrforbindelse øst-vest, er det i områdeplanen lagt inn en gangveg fra Fjøsangerveien over Mindemyren, Kanalveien og Solheimsvatnet.

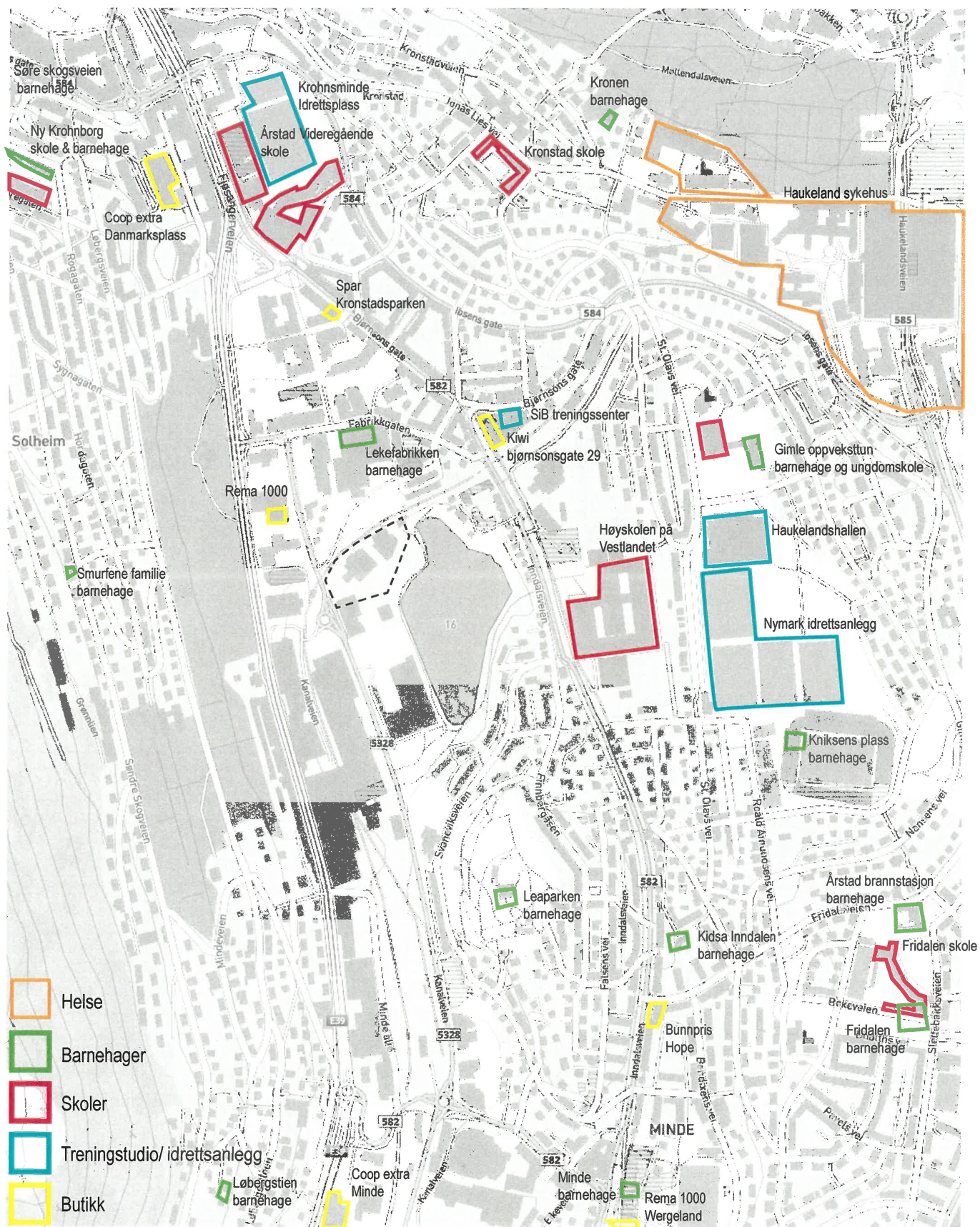
STEDSANALYSE

Årstad, gnr. 159/bnr. 126, 127, 136, 993, 994, 959 - Mindemyren

LINK ARKITEKTUR

3.1 Infrastruktur og kommunikasjon

3.1.2 Servicetilbud i nære omgivelser



Figur.24 Service i nære omgivelser



Figur.26, 27, 28 Kommunikasjon veier i området.
Kilde: Link Arkitektur

3.2 Grøntstruktur

3.2.2 Grøntfaglige interesser



Figur.30 Blågrønne struktur og turtraseer

Offentlige tilrettelagte parker og grøntområder større enn 5 da i bebygde områder

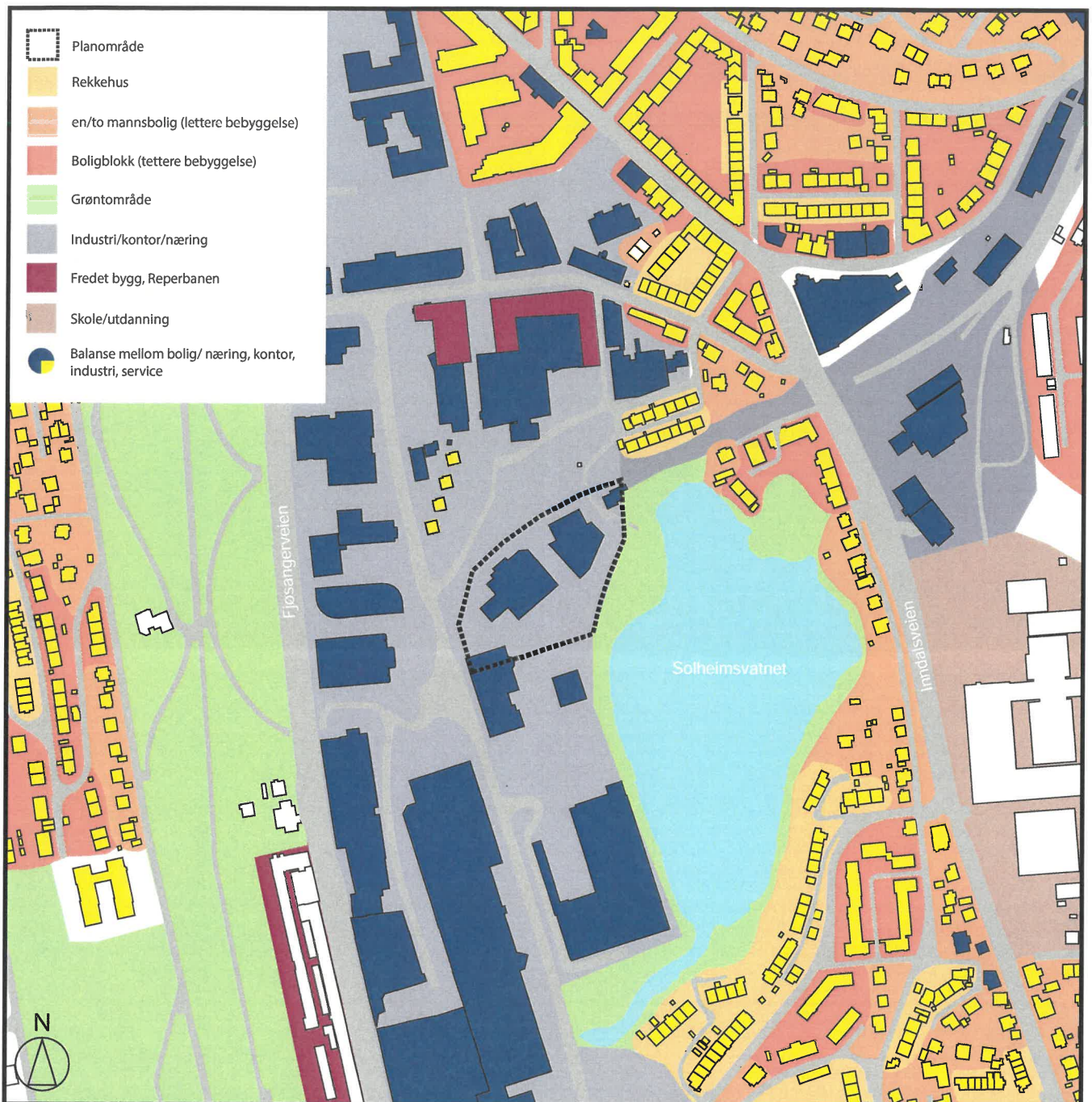
turtraseer

År2 - Fjøsangervassdraget
Vassdrag og overvann

År6 - Solheimsvatnet - Damsgårdssundet
Byrom

4. BEBYGGELSE

4.1 Oversikt over bygningstypologier



Figur.33 Bebyggelse

Kart 4 - Bebyggelse

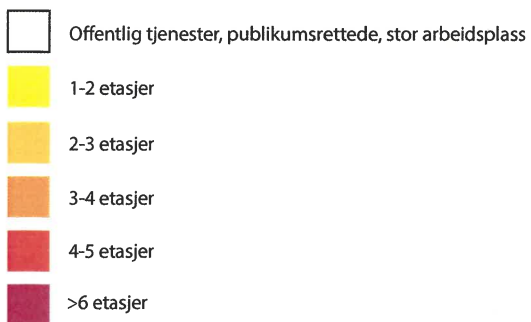
Som visst i figur 33 består Mindemyren i dag utelukkende av industri/kontor/næring, som brer seg igjennom Kanalveien. Planområdet ligger i Mindemyrens nordlige del og består i dag av to næringseiendommer med et bilutleiefirma, og en VVS-grossist med tilhørende parkeringsplasser.

Boligbebyggelsen ligger i hovedsak øst for Solheimvannet og vest for Fjøsangerveien for det meste i form av store helhetlige boligstrøk med småhus, rekkehus og mindre boligblokker.

4.2 Oversikt over eksisterende bolig høyder



Figur.37 Bolig høyder



4.3 Pågående planer og byggeprosjekter

4.3.3 Pågående



Figur.42 & 43 Lokalsenter, bolig, student fasilitet
Kilde: Cubus arkitekter



Figur.44 & 45 Edens Hage, Høgskulen på Vestlandet
Kilde: Kruse-smith.no



Figur.40 Kronstad Stasjon bolig prosjekt
Kilde: axer.no

STEDSANALYSE

Årstad, gnr. 159/bnr. 126, 127, 136, 993, 994, 959 - Mindemyren

LINK ARKITEKTUR

15-10-2019

4.3 Pågående planer og byggeprosjekter

4.3.3 Under regulering



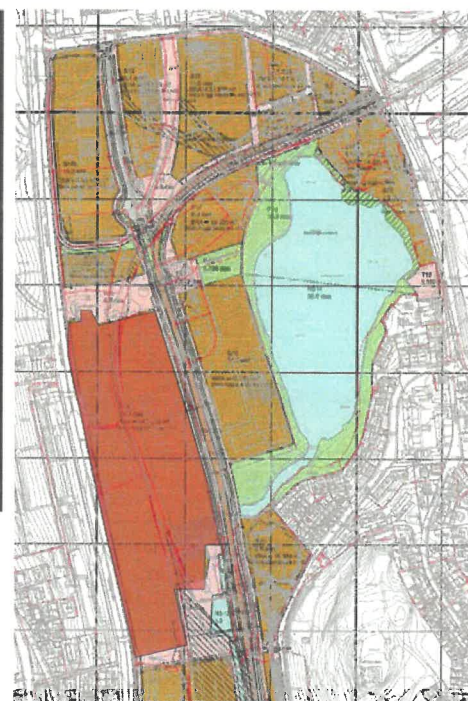
Figur.47 Kronstadsparken bolig prosjekt- fremtidig illustrasjon
Kilde: Obos.no



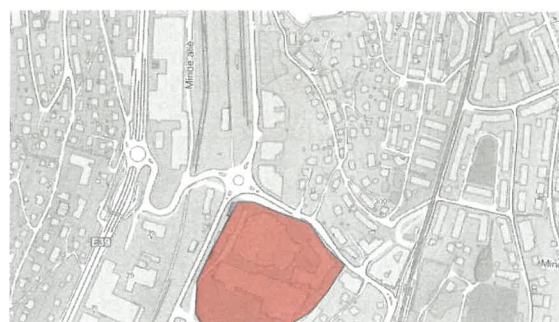
Figur.48 Illustrasjonsbilde
Kilde: Villurbanisme



Figur. 49, 50 Illustrasjonsbilde
Kilde: MAD Arkitekter



Figur.29 Områderegulering
Kilde: Bergen kommune



Bergensmeieriet

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER



Figur. 52, Flyfoto
Kilde: Mindemyren.no

Kart 5 - Bo- og Miljøutfordringer

Planområdet ligger mellom de to levekårsområdene Kronstad og Solheim Sør. En sammenligning mellom de to områdene viser til dels svært ulike levekårsutfordringer.

Boligtypene i de to områdene er nokså like men Solheim Sør har en betydelig andel kommunale utleieboliger, samt høyere andel innvandrere og ungdomsledighet sammenlignet med Kronstad.

Dagens trafikkbilde skaper barrierer og trafikale utfordringer for gående og syklende, grunnet fravær av sammenhengende nett av gangveger og gode tverrforbindelser.

Dagens situasjon gir området Solheim sør dårligere tilgang til områdets attraksjoner, eks. Solheimvannet og Leaparken

Mindemyren opplever en stor transformasjon og vil bli utviklet til et knutepunkt for alle omkringliggende nabolag. Planområdene S17 og de umiddelbare tilstøtende eiendommer er bygd opp av store industribygg med liten tilknytning til uterom for lokale innbyggere.

Når Mindemyren skal transformeres, må imidlertid utfordringer for gående må løses.

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

5.1 Sosial sammensetningen

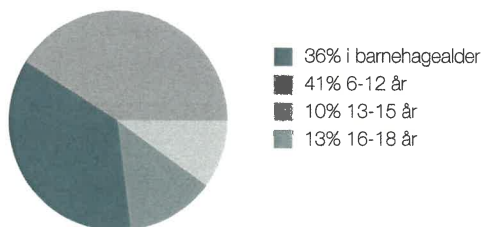
Offentlig transport

🚶 Kanalveien Linje 14, 83, 740	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Kronstad Linje 1	11 min 🚶 0.9 km
🚶 Danmarks plass Buss, trikk	12 min 🚶 0.9 km
🚶 Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	5 min 🚶 2.5 km
🚶 Bergen Linje 41, 43, 45	7 min 🚶 3 km

Skoler

DaVinci Montessoriskole (1-7 kl.) 60 elever	14 min 🚶 1.1 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 190 elever, 10 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 345 elever, 19 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 5 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Gimle skole (8-10 kl.) 510 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	14 min 🚶 1.1 km
St. Paul gymnas 270 elever	6 min 🚶 2.1 km

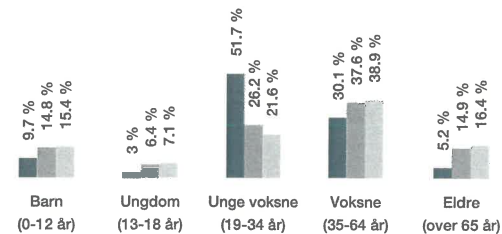
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Figur.55 Naboprofil

Kilde: Ambita

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsonsgate/Fabrikkgate...	1 175	822
Bergen	256 161	123 409
Norge	5 942 390	2 682 230

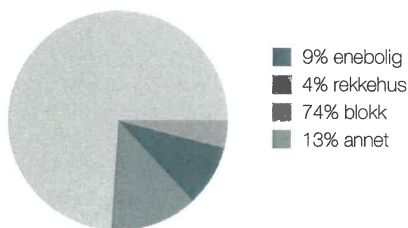
Barnehager

Lekefabrikken barnehage (0-6 år) 25 barn, 1 avdeling	8 min 🚶 0.7 km
Kniksens plass barnehage (0-6 år) 71 barn	14 min 🚶 1.1 km
Leaparken barnehage (1-6 år) 54 barn	13 min 🚶 1.1 km

Sport

🏃 Nymark Treningsanlegg	13 min 🚶
🏃 Solheimsgaten ballplass	14 min 🚶
🏃 Nr1 Fitness Xpress Kronstad	10 min 🚶
🏃 SIB Bjørnsonsgaten	12 min 🚶

Boligmasse

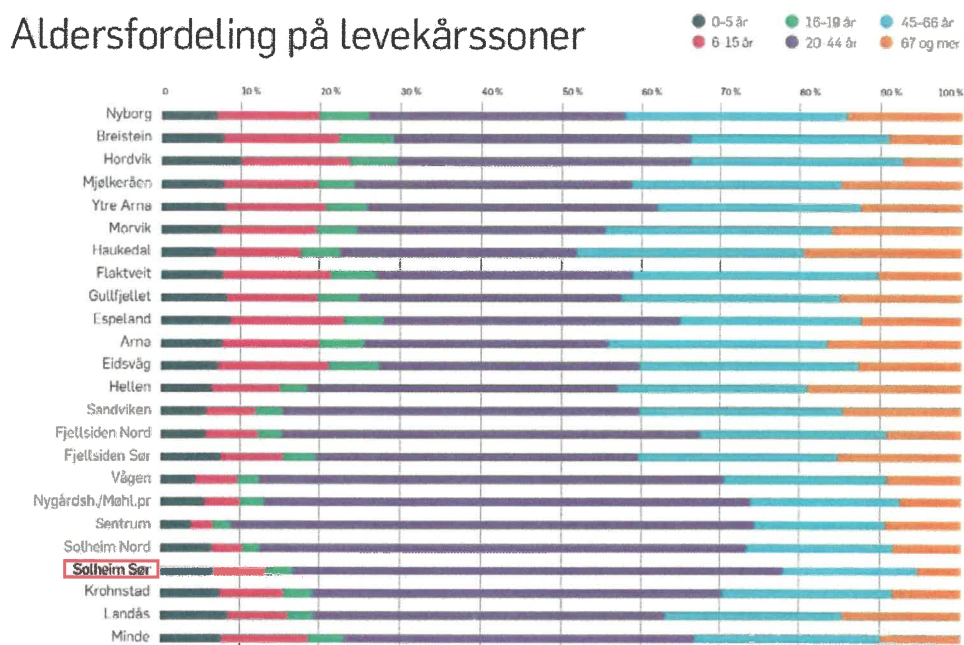


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	34%
Ikke gift	71%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

5.1 Sosial sammensetningen

5.1.2 Levekår



Figur.58 Aldersfordeling diagramme
Kilde: Levekårsrapport 2016

Andel barn og unge 0 -19 år:

- Andel barn og unge i alderen 0-19 år er under 16% i Solheim sør, og under 12,5% i Solheims Nord
- *Gjennomsnitt i Bergen: 23%*

Andel voksen 20 - 44 år:

- Andel voksen i alderen 20 - 44 år er over 60% i Solheim sør, og i Solheims Nord.
- *Gjennomsnitt i Bergen: 38%*

Andel eldre 45 - 66:

- Andel voksen i alderen 45 - 66 år er 16% i Solheim sør.
- *Gjennomsnitt i Bergen: 26%*

Andel eldre 67 og mer:

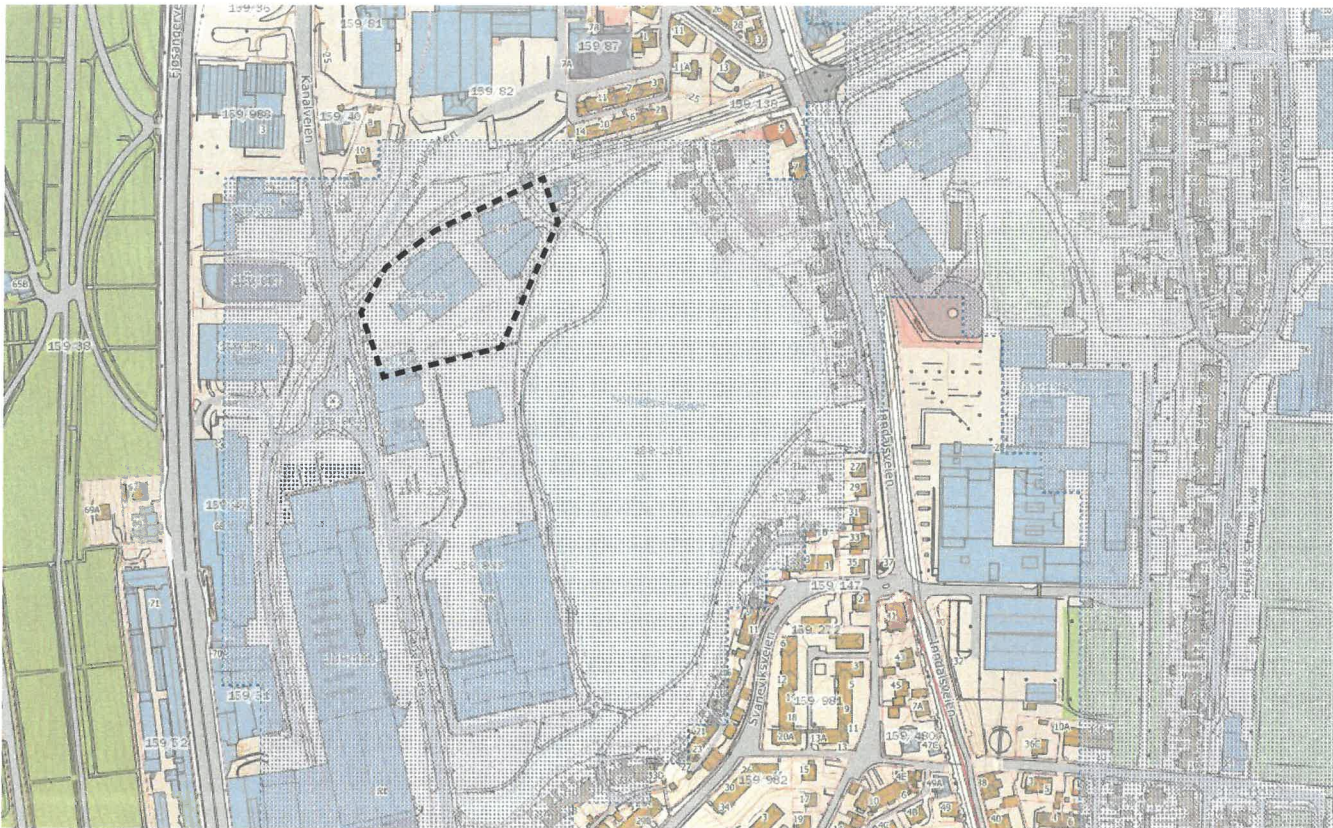
- Andel voksen i alderen over 67 år er 5% i Solheim sør.
- *Gjennomsnitt i Bergen: 13%*

Dette viser at Solheims Sør har en svært høy prosent av voksne mellom 20 - 44. Dette kan indikere at det er mange unge par eller enslige som bor i området. Andelen eldre er også nesten 3 ganger mindre enn gjennomsnittet for Bergen som helhet.

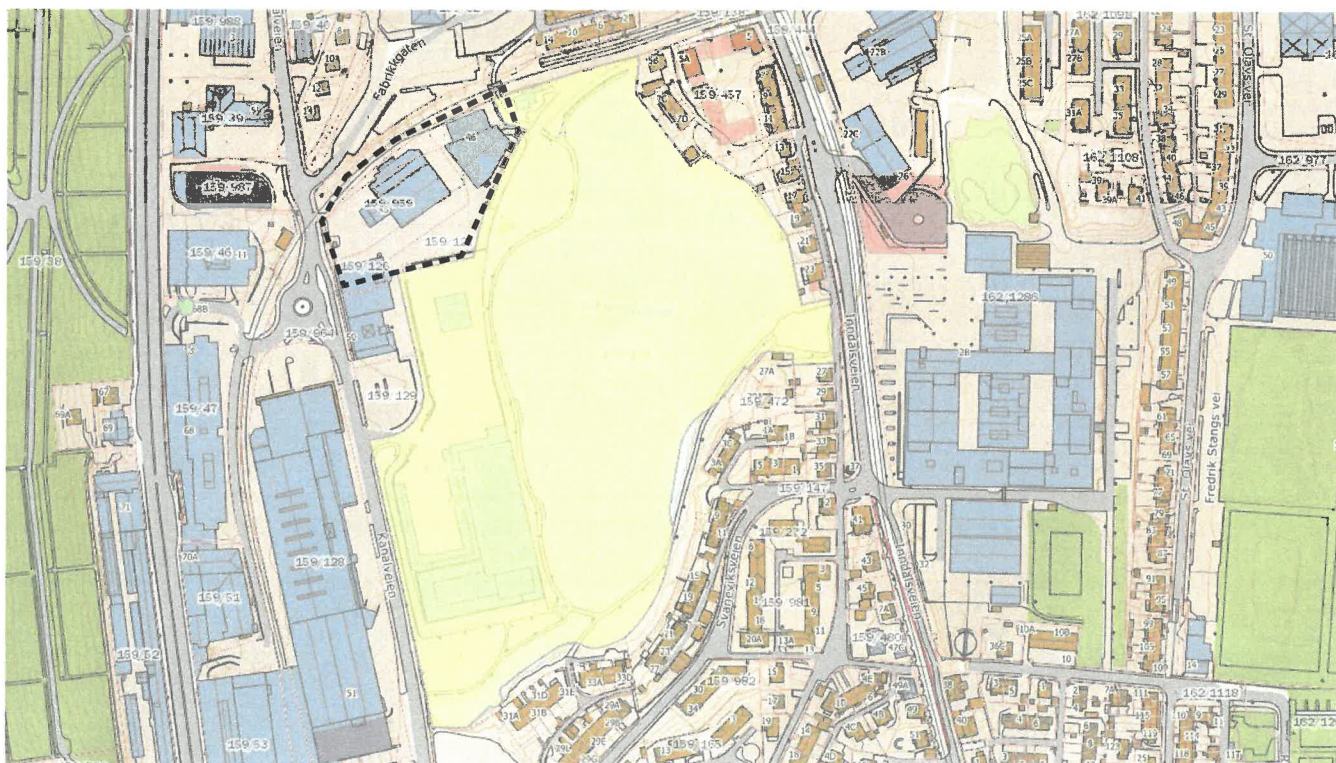
Området har et stort krav til mer familiebaserte boliger og økte tjenester som mer barnehager og næring som kan oppmuntre til et mer mangfoldig nabolag.

5.2 Bymiljøutfordringer

5.2.2 Flom og Forurensing



Figur.60 Flom - aktsomhet
Kilde: Miljostatus.no



Figur.61 Forurenset grunn
Kilde: Miljostatus.no

5.2 Bymiljøutfordringer

5.2.4 Solrapport

Solindeksen angir hvor stor andel av soltiden som ikke går tapt på grunn av terrengskygge. Med andre ord betyr en solindeks på 100 % at det ikke finnes terreng som skygger for solen, mens en indeksverdi på 0 % betyr at solen er fullstendig skjult av terrenget.

Periode	Solindeks	Solindeks morgen	Solindeks kveld	Soltimer per dag
Hele året	72 %	67 %	75 %	08:54
Vinter	58 %	59 %	56 %	04:09
Vår	74 %	71 %	76 %	10:46
Sommer	80 %	67 %	89 %	14:04
Høst	64 %	68 %	61 %	06:30



Figur.62 Soldiagrammer

Kilde: Suncurves.com

Toppdiagrammet oppsummerer mengden sollys i prosent av hvor mye sol som ikke går tapt på grunn av det omkringliggende terrenget. Det er tydelig at den gjennomsnittlige sollysmengden i gjennomsnitt er ganske høy gjennom hele året. Om vinteren går bare 42% av tilgjengelig sollys tapt på grunn av terreng, og om sommeren synker dette tallet til bare 20%. Den viser også at mengden sollys som påvirker stedet er nesten lik mellom tilgjengelig sol- og morgenlys.

Det nedre diagrammet viser de nøyaktige tidene sola toppe over nattlandsfjellet og synker under lovstakken gjennom året. I vårjevndøgn forsvinner solen bak lovstakken like etter kl. 16.00, og om sommeren blir solen ikke påvirket av elskede med direkte sollys tilgjengelig før etter kl.22.00.

6. ANBEFALING

6.2 Utvikling og forbreiding av byromsnettverk

Anbefalingskart viser tomt lokalisert i et mangfoldig byrom, her skal det tilrettelegges for ny bybane og sykkelvei og mellom disse og Solheimvannet er tomten lokalisert.

Nært ved den vestlige del av tomten i nord og sør er det planlagt betydningsfulle byrom/torg og slik vil gjeldende tomten inngå i et sentralt og viktig nytt byrom.

Det vil være viktig å etablere offentlige tverrforbindelser som leder igjennom tomten og frem til Solheimvannet. Her vil en oppleve nye definerte kvaliteter og attraksjoner som, «summende stillhet», vegetasjon, tilgjengelighet til vannet, turstier langs vannet og over vannet.

Bebyggelsen bør organiseres åpent slik at denne oppleves inviterende i forhold til alle retninger. Samtidig bør den også ivareta siktsoner mellom vannet og nytt byrom i nordvest utenfor aktuelle planområde.

Bebyggelses strukturen må i varierende grad være åpen på gateplan, samtidig som den kan ha en skjermende funksjon som vil gi nevnte kvaliteter for uterommet ned mot Solheimvannet.

Graden av ønsket skjerming vil ha betydning for hvilken utforming bebyggelsen mot gate og bybane vil ha.

Kjøreveier vises ikke på anbefalingskartet men det må også tilrettelegges for utrykningskjøretøy, renovasjon og varelevering, det vil være naturlig å behandle disse funksjonene i sammenheng med andre offentlige uteområder på tomten.