

LINK ARKITEKTUR

Stedsanalyse

Nybøveien Gnr.41 Bnr. 757 m.fl. / for Wahl Eiendom Boligutvikling AS





Innhold

	Side
Flyfoto m/ anbefalingsområde	s. 1
Oversikt: analyseområde og anbefalingsområdet	s. 2
Forslag til hovedgrep	s. 3
Stedets historiske utvikling	s. 4
Primære overordnede element	s. 5
Topografi og landskap	s. 6
Eiendomsstruktur	s. 7
Bebyggelsesstruktur	s. 8
Såmlet stedsanalyse	s. 9

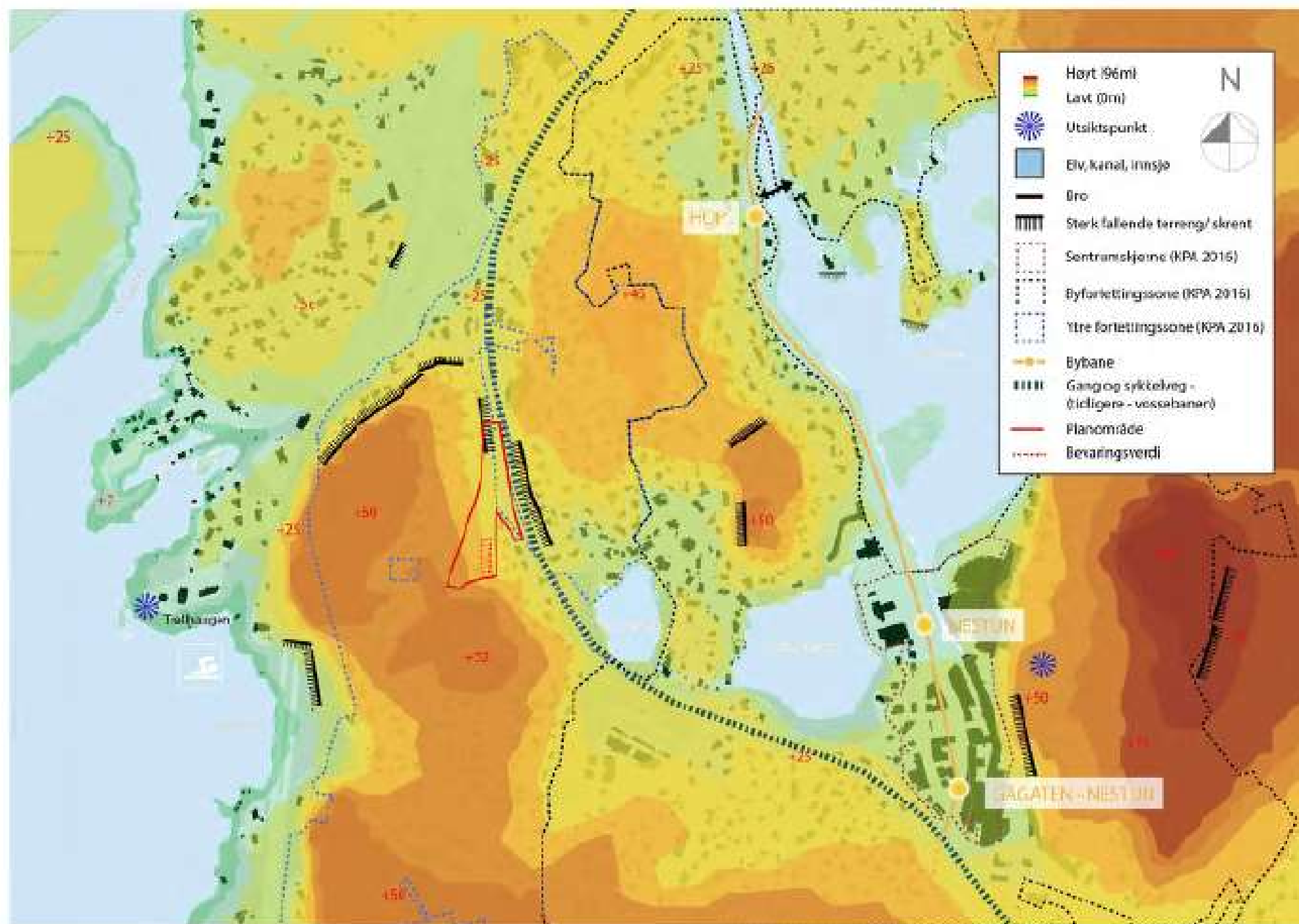
Anbefalingsområdet er plassert ved Nybøvelen - Hopp, tomten er lokalisert øst og nedenfor Hopsåsen nært ved det nedlagte jernbanesporet.

Anbefalingsområdet kan i stor grad karakteriseres som lavt utnyttet boligområde i sammenheng med større grøntområder.

Analyseområdet har en kvadratiske utstrekning med anbefalingsområdet sentralt plassert i kvadratet. Aktuelle område er definert med bakgrunn i å se anbefalingsområdet i sammenheng med veier, annen offentlig infrastruktur og landskap.

-  Sentrumskerne (KPA 2016)
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Bybane

BIM Server: \\HUP-BIM\BIMSERVER - BIM Server - \\BIM\BIMSERVER - \\BIM Server - \\BIM\BIMSERVER - \\BIM Server - \\BIM\BIMSERVER



Stedets historiske utvikling

Området var frem til 1883 å anse som et jordbruksområde, da jernbanen ble anlagt igjennom området og industrien utviklet seg ved Hopsfossen, ble det dannet et tettsted omkring stasjonsområdet ved Hop.

I den nordlige del av Nybøveien finnes det bebyggelse etablert i samme tidsepoke, områdene sørover langs Nybøveien og Hopsåsen var utmark tilknyttet bruk under I løp gård. Hopsåsen ble i hovedsak bebygget etter 1945 og her finnes det flere villaer tegnet av arkitektene Fredrik Konow Lund og Per Grieg.

Aktuelle tomt er del av tidligere gårdsbruk på Nedre Nybø, gården som opprinnelig var en husmannsplass ble utskilt som eget gårdsbruk i 1884. (Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon for Nedre Nybø)



Kommunikasjonslinjer, hovedtraseer rundt år 1900. (Kulturminnegrunnlag, Bergen Kommune)

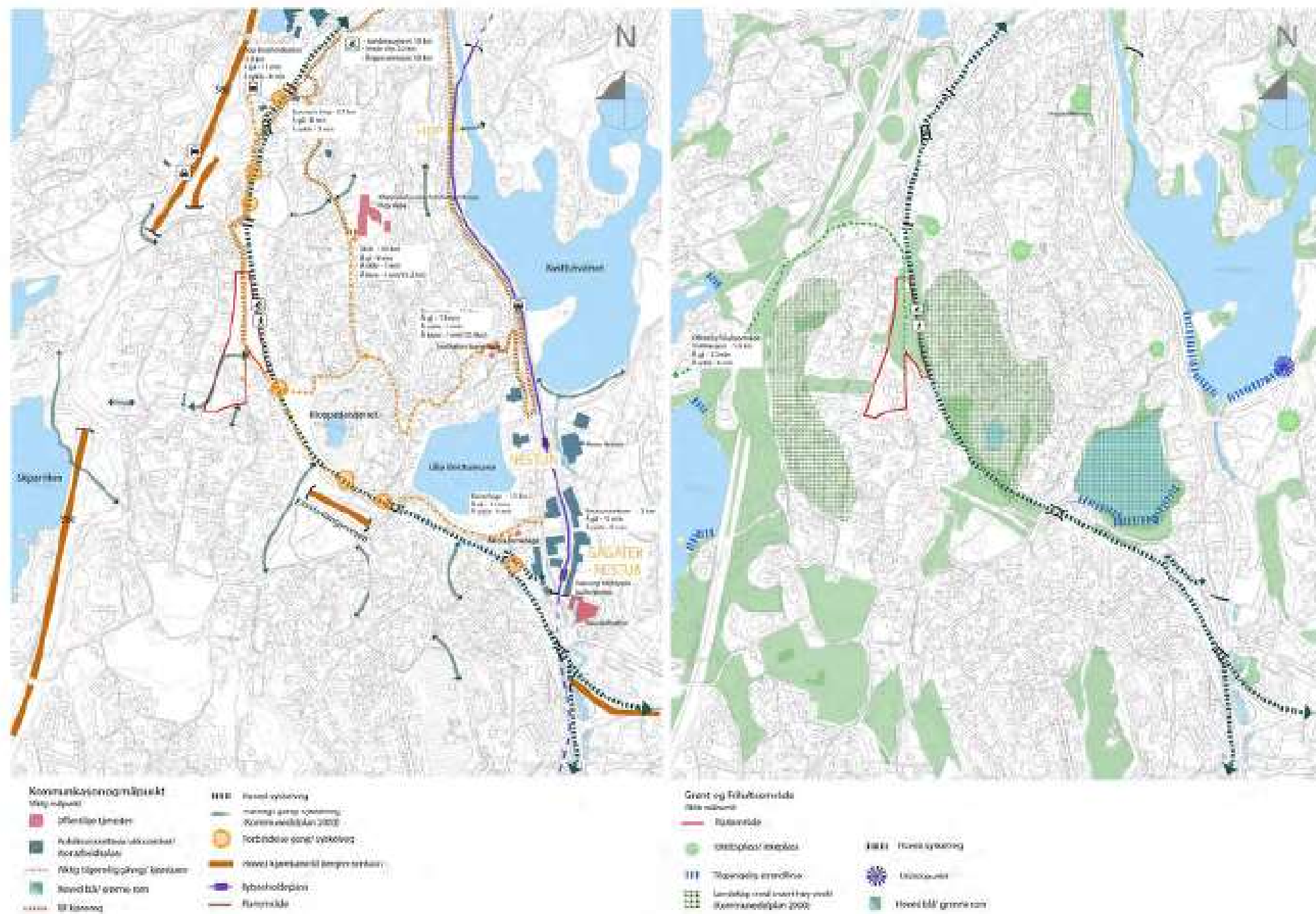


Pedek fabrikk (Kulturminnegrunnlag, Bergen Kommune)



Gamle Hop jernbanestasjon (Kulturminnegrunnlag, Bergen Kommune)

Prosjekt 2018/03/2018 av Arkitekt Link



Kartlegging

- Primære overordnede elementer

Kommunikasjon og målpunkt

Parallelt med Nybøveien langs østsiden finnes trasen til tidligere Vossabanen som nyttes til gang- og sykkelvei i dag. Dette er en viktig ferdselsåre for myke trafikanter mellom Nesttun og Hop/Bergen.

Hovedveier for Bergen i nordlig og sørlig retning er Fritz Riebers vei og Hardangervegen med avkjøring på Hop. I dette området finnes også bussholdeplass, dette er ca. 5 minutters gange unna, i nordlig retning fra anbefalingsområdet. I samme område finnes det nærbutikk.

På sykkel og gangvei er avstand til Nesttun 1,2 km unna, her finnes bybanestopp, offentlig, privat service og tjenesteyting. Nesttun er et sentrumsområde sentralt i Fana. Nesttun er ca. 5 minutter unna på sykkel eller ved gange ca. 15 minutter.

Skoler og barnehage finnes i gangavstand fra anbefalingsområdet (under 1 km).

Grønt og friluftsområde

Tidligere jernbanetrase er et særlig betydningsfullt anlegg, denne bidrar til aktiv bruk og "myk" bevegelse igjennom området mellom Hop og Nesttun. Denne trasen tar en igjennom et mangfoldig landskap inneholdende mindre åpne landskapsrom med mangfoldige grønne/blå kvaliteter.

Nevnte gang- og sykkelvei er å anse som en hoved sykkelvei mellom Fana og Bergen.

Likeledes finnes det flere anlegg tilrettelagt for fysisk aktivitet i nærområdet.

Det finnes tilrettelagte grønne områder for rekreasjon på høyden over Nordåsvannet hvor Trollhaugen er lokalisert, her kan en også nå strandsonen.

Området har etn stor andel større boligtomter med en stor andel større tomter som tidligere har inngått i private parkanlegg, dette gir området en særlig "grønn" karakter.



Topografi og landskap

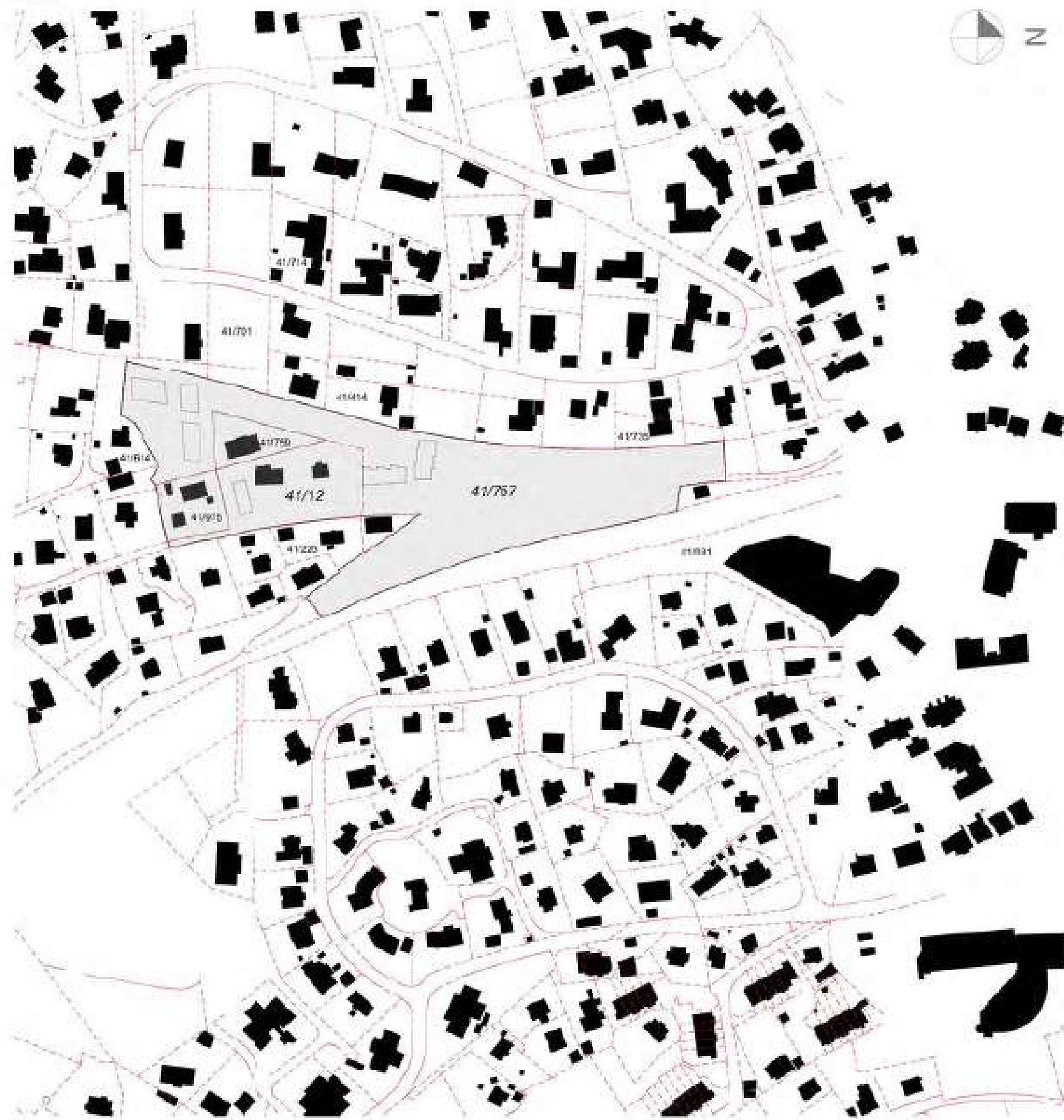
Området inngår i et ås område med flere forhøyde åser, høyde over havet varierer mellom 0 til 95 meter, de forskjellige åsene avsluttes ofte tydelig markert nedtrukket mot vest. Dette forteller om fortidens isbevegelse og grunnfjellels variable kvalitet.

De bratte skjæringene med lokale forsenkninger har i stor grad en nord - sør retning som gir gode solforhold som sammen med mineraler avsatt fra skjæringene gir gode vilkår for vegetasjon og en får tydelige vegetasjonsbelter i landskapet som dermed aktivt definerer de småskalerte landskapsrommene.

Anbefalingsområdet er plassert i en forsenkning i landskapet, området er lunt plassert mht. vind og med gode solforhold. Området har vid utsyn i østlig retning.

Området vest for Nybøveien er svakt fallende mot øst mens området øst for Nybøveien er sterkt fallende mot vest. Nevnte landskapstrekk definerer tydelig et landskapsrom.

-  Grøntdrag
-  Terrengfall
-  Kolle/Skråning
-  Naturtrase (Tidligere jernbane trase "Vossebanen")
-  Planområdet



Eiendomsstruktur

Eiendom gnr. 41 bnr. 757 og 12 med tilhørende tun er omkranset av tomter med tilhørende eneboligbebyggelse. Eiendomsstrukturen forholder seg i stor grad til veianlegget på Hopsåsen og Nybøveien.

Innenfor denne strukturen har det igjennom årene foregått "eplehagefortetting" i noen grad. Det finnes en større andel store eiendommer her.

I de andre områdene som omkranser aktuelle eiendom er tomte mindre og en finner ikke entydig regelmessig struktur, her er ofte eiendomsgrensar og bebyggelse plassert iht. eksisterende topografi og landskapsform.

- Eiendomsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Planområdet



Kartlegging: Bebyggelsesstrukturer

Bebyggelsen består i stor grad av eneboliger, nord i analyseområdet finnes det nyere rekkehus og leilighetsbygg.

Bebyggelsen er hovedsakelig oppført i tre men det finnes også innslag av murbygninger. Hopsåsen med sitt parallele veianlegg har hovedsakelig en tomtestruktur vinkelrett inn fra veiene, tomtene her har sin største lengde i øst - vest retning og det finnes bebyggelse er plassert i forhold til denne strukturen.

Sør og øst for anbefalingsområdet er tomtene mindre og en finner her en høyere bygnings tetthet, her er landskapet mye mer variert mht. topografi og denne har vært styrende mht. tomtedelingen.

Det finnes en klar bygningsstruktur som forholder seg til grønnstruktur og veianlegg. I hele området finnes det innslag av "eplehagefortetting".

Anbefalingsområdet har noe bebyggelse i form av et eldre tun bestående av to bygninger, Rett øst for området finnes det et mindre næringsbygg og et mindre leilighetsbygg.

- ↔ Hovedretninger i bebyggelsen
- Planområde
- Småhusbebyggelse
- Rekkehus/leilighetsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Bygningsmiljø kultur
- Næringvirksomhet



Kartlegging:
Samlet stedsanalyse

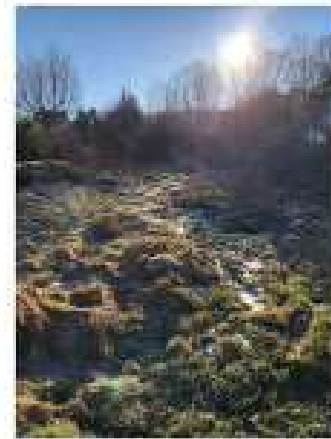
Vegetasjonsbeltet med skog langs Nybøveien er et viktig landskapselement og bidrar til en sammenhengende grønnstruktur.

Hovedvei for gang og sykkelvei er en viktig ferdselsåre mellom Nesttun og Hop/Bergen.

Anbefalingsområdet har et eldre bygningsmiljø plassert i en tunstruktur, pga. bygningenes organisering og dens skala fremter disse som et tydelig bygningsmiljø i området. TUNET innehar gang forbindelse til bebyggelsen over anbefalingsområdet.

Det finnes noen spor av "tråkk" igjennom skogsområdet nord i anbefalingsområdet, antagelig er dette "snarveier" fra Hopsåsen og ned mot Nybøveien

- Småhusbebyggelse
- Rækkehus/leilighetsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Bevaringsverdig bygning
- Næringvirksomhet
- Grøntdrag
- Bevaringsverdig bygg i planområdet
- Karakteristisk kulturmiljø
- Eksisterende snarvei
- Kulle/skråning
- Gang- og sykkeltrase
- Planområde



Stedsnære kvaliteter i planområdet



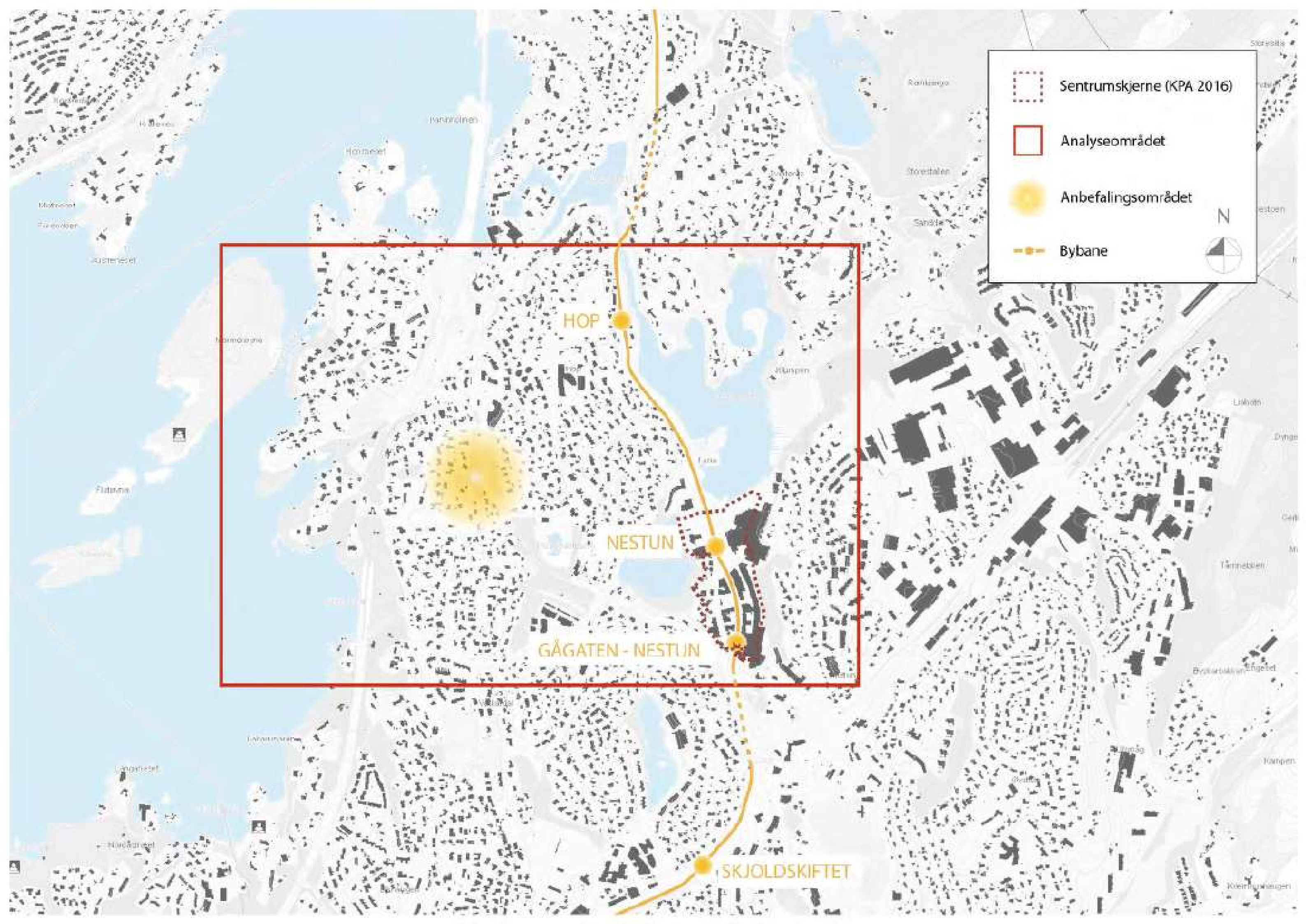
Byromsanbefaling:

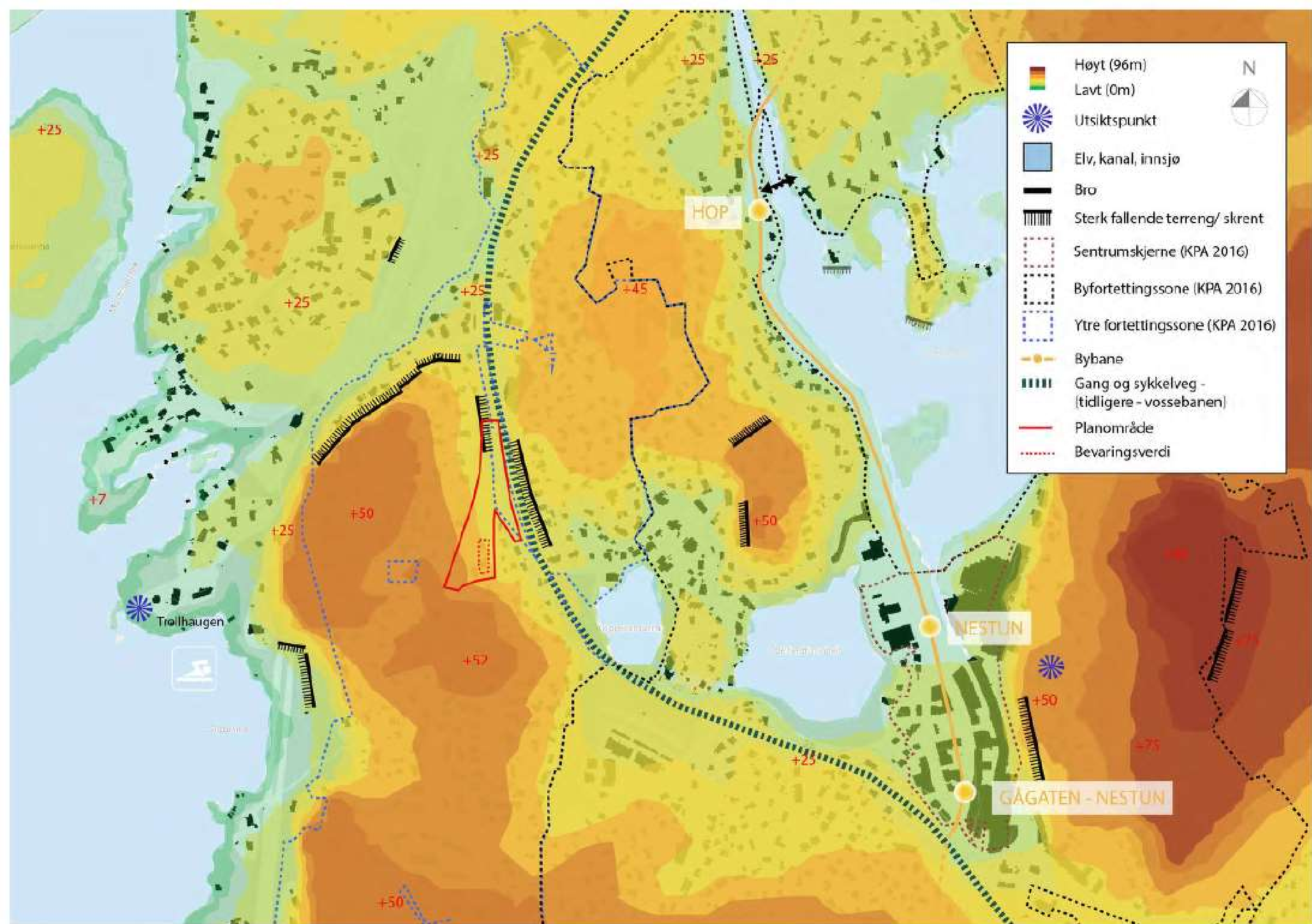
Overordnet mål er å etablere en lokal bebyggelsesstruktur på områdets fragmenterte tomter. Ny bebyggelse bør hensynta den lokale strukturen og skala.

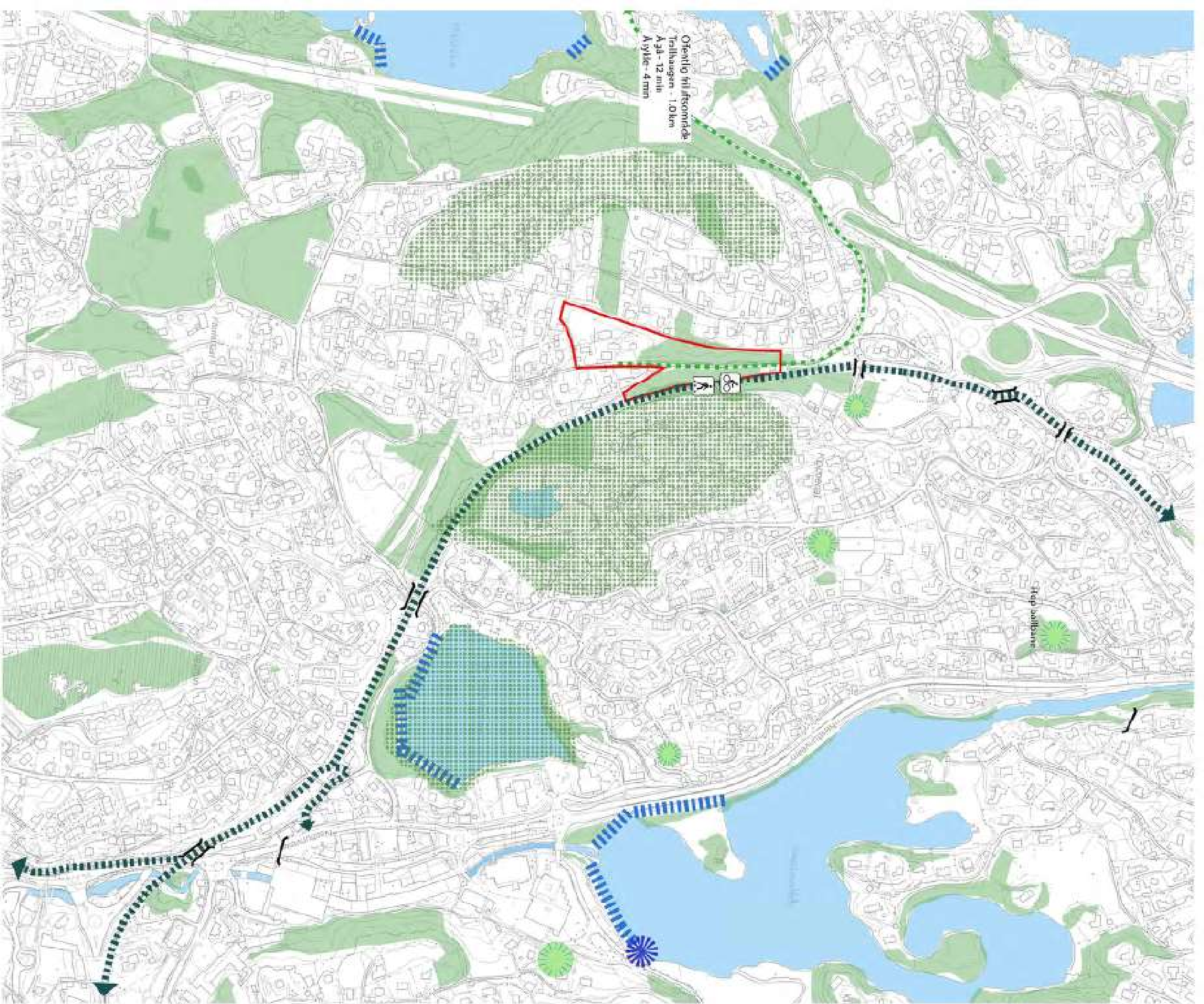
Kulturhistorisk miljø bør ivaretas og styrkes, tunet bør inneholde ferdselsårer som binder sammen området aktivt. I tillegg til fedsel bør det her legges til rette for mangfoldig uteopphold og bevegelse.

Vegetasjonsbeltet mot nord bør vurderes å gjøres bedre tilgjengelig for opphold og ferdsel.

Overordnet mål bør være å knytte sammen øvre del av Hopsåsen til gang- og sykkelnettet som fører til Nesttun bybanestopp.







Oprettet tillfartsområde
 Tullhaugen - 1,0 km
 Avgb - 12 km/h
 Avgb - 4 m

Grønt og Fil Luftsområde

Viktig målpunkt

Planområde

Ideettplass/ lekeplass

Trigjengelig strandlinje

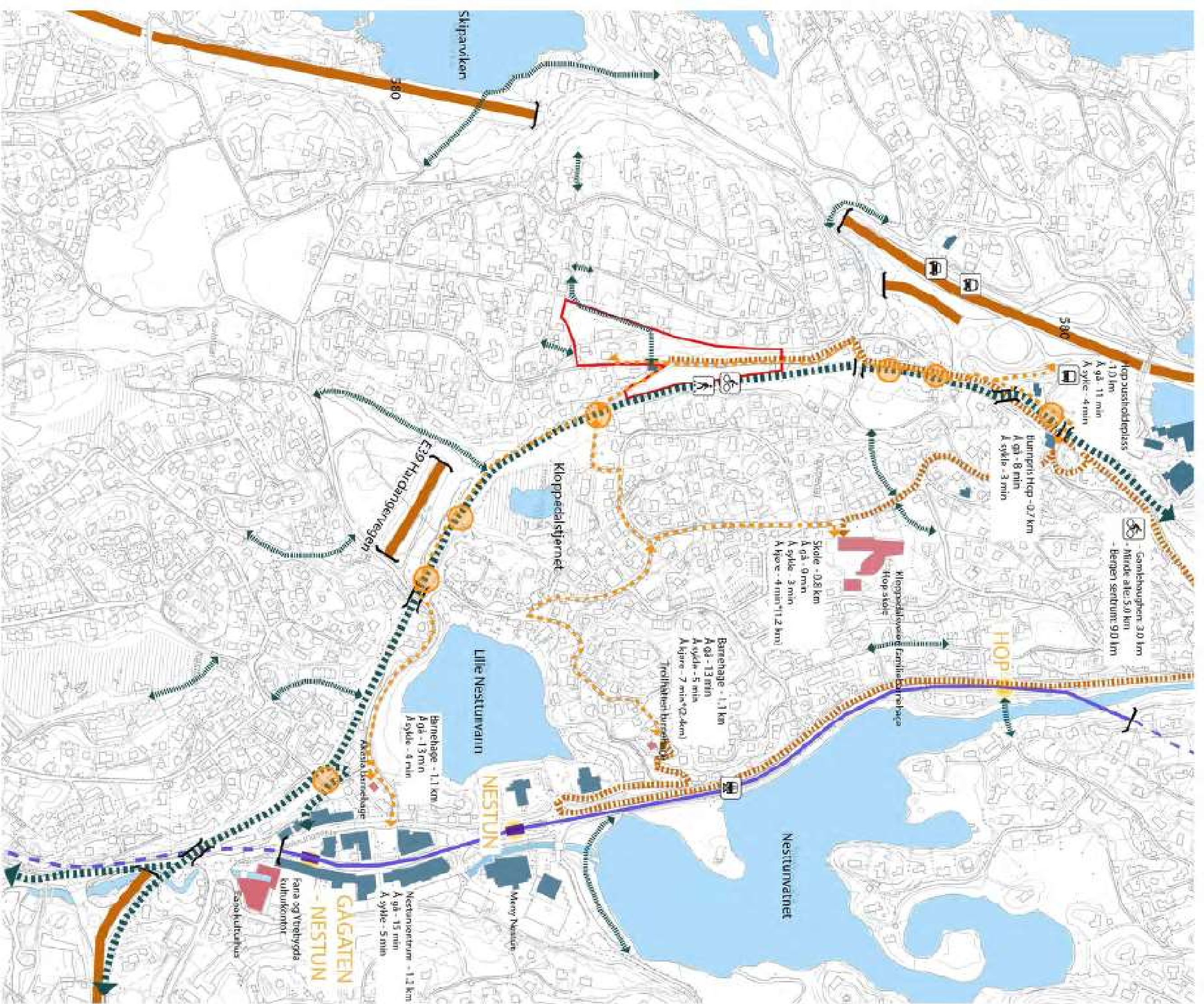
Landskap med svært høy verdi
 (Kommunedelplan 2000)

Hoved sykkelveg

Utsiktspunkt

Hoved blå/ grønnerom





- Offentlige tjenester
- Publikkumsettede virksomhet/ stor arbeidsplass
- Viktig tilgjengelig gåveg/ kjørebane
- Hoved bil/ grønne rom
- Gil kjørevei

- Hoved sykkelveg
- Planlagt gang/ sykkelveg (Kommunedelplan 2000)
- Forbindelse gang/ sykkelveg
- Hoved kjørebane til Bergen-sentrum
- Bybarnholdeplass
- Planområde

