



Stedsanalyse

Damsgårdsveien 135-169

Innhold

Innledning	s. 3
Oversikt	s. 4
Landskap og historie	s. 6
Kommunikasjon og målpunkt	s. 9
Bebyggelse	s.12
Bo- og bymiljøutfordringer	s.14
Utfylling SPP Laksevåg	s.17
Anbefaling	s.18

Innledning

Bergen kommune sin arealdel, KPA 2018 innfører en inledende stedsanalyse som et virkemiddel for å oppnå god byutvikling. Stedsanalysen skal bidra til bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for de involverte aktørene, samt oppnå bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter.

Det lokale stedets egenart skal vektlegges ved all planlegging av nybygg. Dette gjelder både i de historiske områdene, i knutepunktene og for øvrig i byggesonen. Det forutsettes arkitektur med høy kvalitet og særpreg som forsterker og videreutvikler stedets profil.

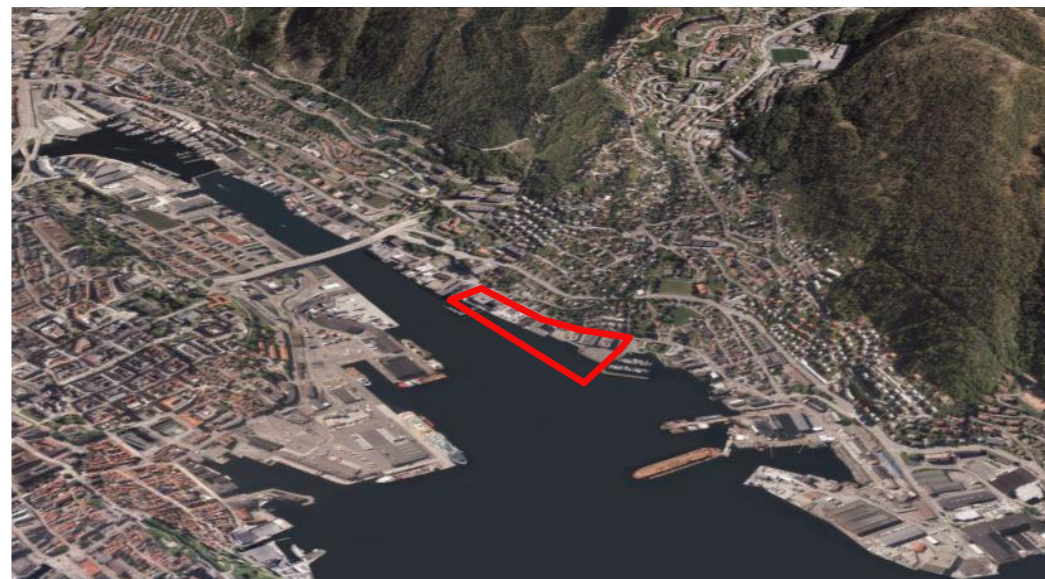
Analysene skal, også innbefatte analyse av behov for samfunnsservice (skole, barnehage, kultur og idrett, teknisk infrastruktur), og se hen til eventuelle levekårsutfordringer.

Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial. Denne skal inngå i en dialog mellom kommune og tiltakshaver tidlig i prosessen, og skal bidra til tidlige og tydelige signaler.

Før planoppstart eller før behandling av en byggesøknad er det ønskelig å vurdere hvilke holdepunkter som finnes i området som vil kunne danne grunnlag for ny bystruktur.

Denne stedsanalysen bygger videre på kunnskap fra «Innledende Stedsanalyse Indre Laksevåg» men fokuserer på planområdet Damgårdsveien 135-169 og tar med flere forhold i dette område, samt områdets relasjon til Laksevåg vest, Indre Laksevåg og mulige forbindelser over fjorden mot sentrum.

Stedsanalysen utgjør kun en begrenset del av kunnskapsgrunnlaget. Den gir et bedre beslutningsgrunnlag, men fjerner ikke interesse- og verdikonflikter i lokalsamfunnet. En endelig begrunnelse av bebyggelses plassering, utforming og innhold må skje på bakgrunn av mer omfattende analyser. Den må derfor baseres på utredningene som skjer i mulighetsstudiet og videre planleggingsprosessen for området.

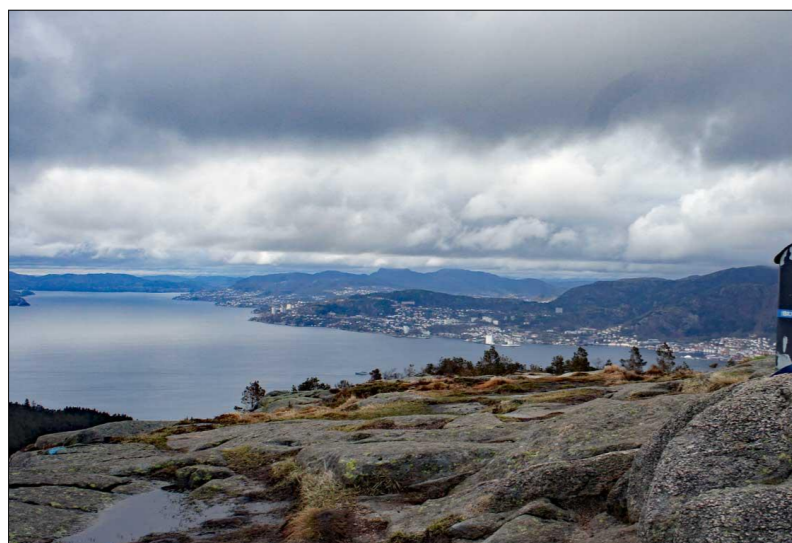


Oversikt

Planområdet

Planområdet ligger på Laksevåg langs sjøfronten fra Kirkebukten og halvveis til Puddefjordsbroens anløp. Området brukes i dag til industri og næring. Dette er et sentralt område, angitt som byfortettingssone i KPA 2018. Området ligger i forlengelsen av byutviklingsområdet i Damsgårdssundet på den ene side og Damgårdsparken og Laksevåg sentrom på den anden side.

Transformasjon av området vil kunne tilgjengeliggjøre sjøfronten, og forholdene ligger til rette for å utvikle en attraktiv bydel med gangavstand til nødvendige målpunkt.



Damgårdsfjellet

Pågående og vedtatte planer

Der er planer om gang og sykkelbro, samt bybane over fjorden. Dette vil forsterke visjonen om gåbyen og forbinde området med sentrum.

Det er en rekke pågående og nylig vedtatte reguleringsplaner og områdeplaner omkring planområdet, som til sammen vil definere framtidens karakter og byliv for Puddefjorden, de omkringliggende sentrumsområdene ved vannet og Laksevåg.



Damgårdsparken fra sjøen

Øst for Puddefjorden er reguleringsplaner for tett boligbebyggelse vedtatt og under bygging. Nord-vest for planområdet er boligfortetting rundt Kirkebukten.

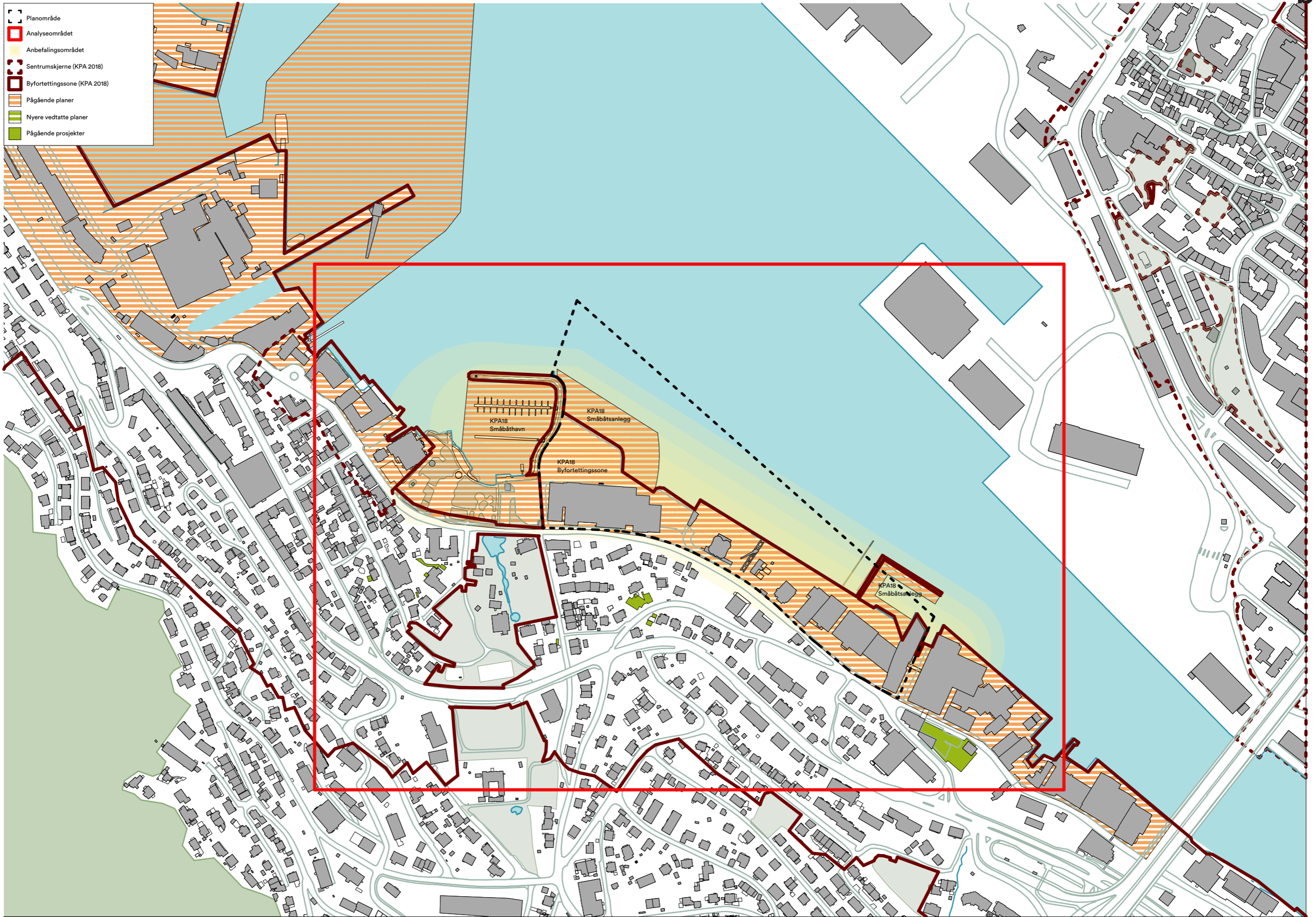
Det pågår regulering av sentrumsområder med bolig, næring og offentlig program på Laksevågneset, Laksevåg verft og rett over fjorden fra planområdet på Dokken.



Industri, kran på tørdokk

1. Oversikt

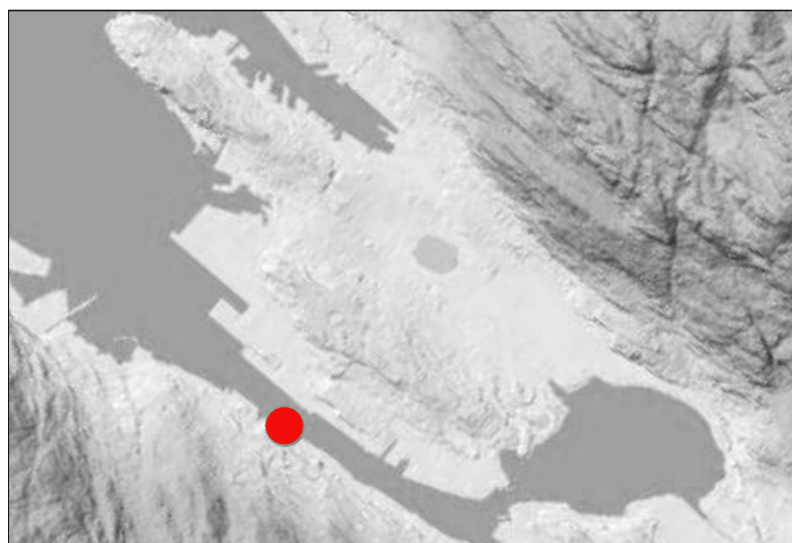
- Planområde
- Analyseområdet
- Anbefalingsområdet
- Sentrumskjerne (KPA 2018)
- Byfortettingssone (KPA 2018)
- Pågående planer
- Nyere vedtatte planer
- Pågående prosjekter



Landskap og historie

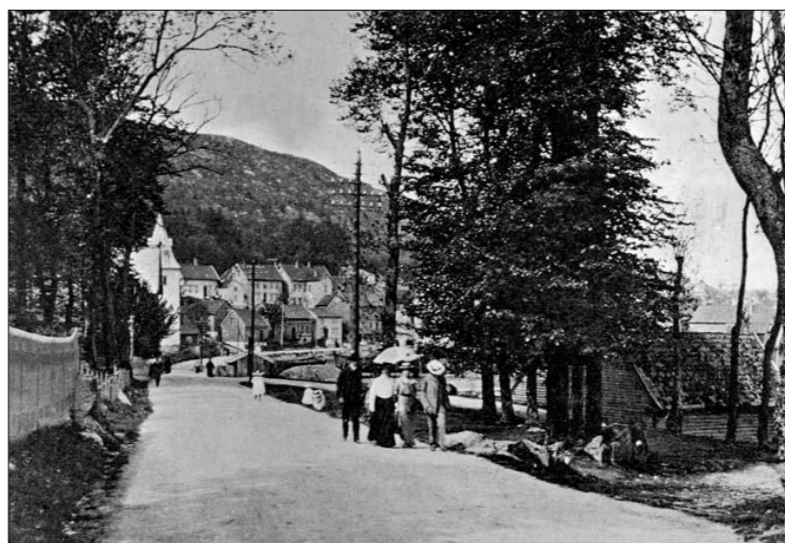
Landskap

Planområdet ligger ved foten av Damsgårdsfjellet, som danner en bratt skråning og kaster skygge på området fra sør. Nærkontakten med Puddefjorden er karakteristisk for området. Løvstakken, Damsgårdsfjellet og Nygårdshøyden omkranser området og er viktige orienteringsmarkører. Ved siden av disse er Puddefjordsbroen, samt industriellelementer på Laksevågsiden som siloer og kraner som er viktige landemerker.



Illustrasjon høyde

Parkdraget fra Kirkebukten mot Damsgård hovedgård er et viktig landskapelig trekk og rommer de eldste og mest betydningsfulle historiske bygg i området. Utsikt til vannet er en viktig kvalitet for Laksevåg bydel, og det er flere viktige siktlinjer i området som bidrar til dette. Store deler av planområdet er registrert for flomfare. Det er ikke registrert rasfare i nærhet av planområdet. De rådene vind retningene er fra nord-vest (mest om sommeren), og langs med landskapet fra Bergensdalen i sør-vest (mest i Vinterhalvåret).



Damsgårdsveien

Historie

Deler av planområdet er registrert med hensynssone for Kulturmiljø i KPA 2018, i likhet med store deler av Laksevåg. Damsgårdsveien, som er hovedgaten i planområdet, er det historiske veifaret gjennom Laksevåg fra langt tilbake i historisk tid. Strandlinjen i planområdet har historisk vært variert med mange mindre kaier og brygger. I dag er kaikanten rettet ut, bygget om og tilpasset utviklingen av industrien i området.

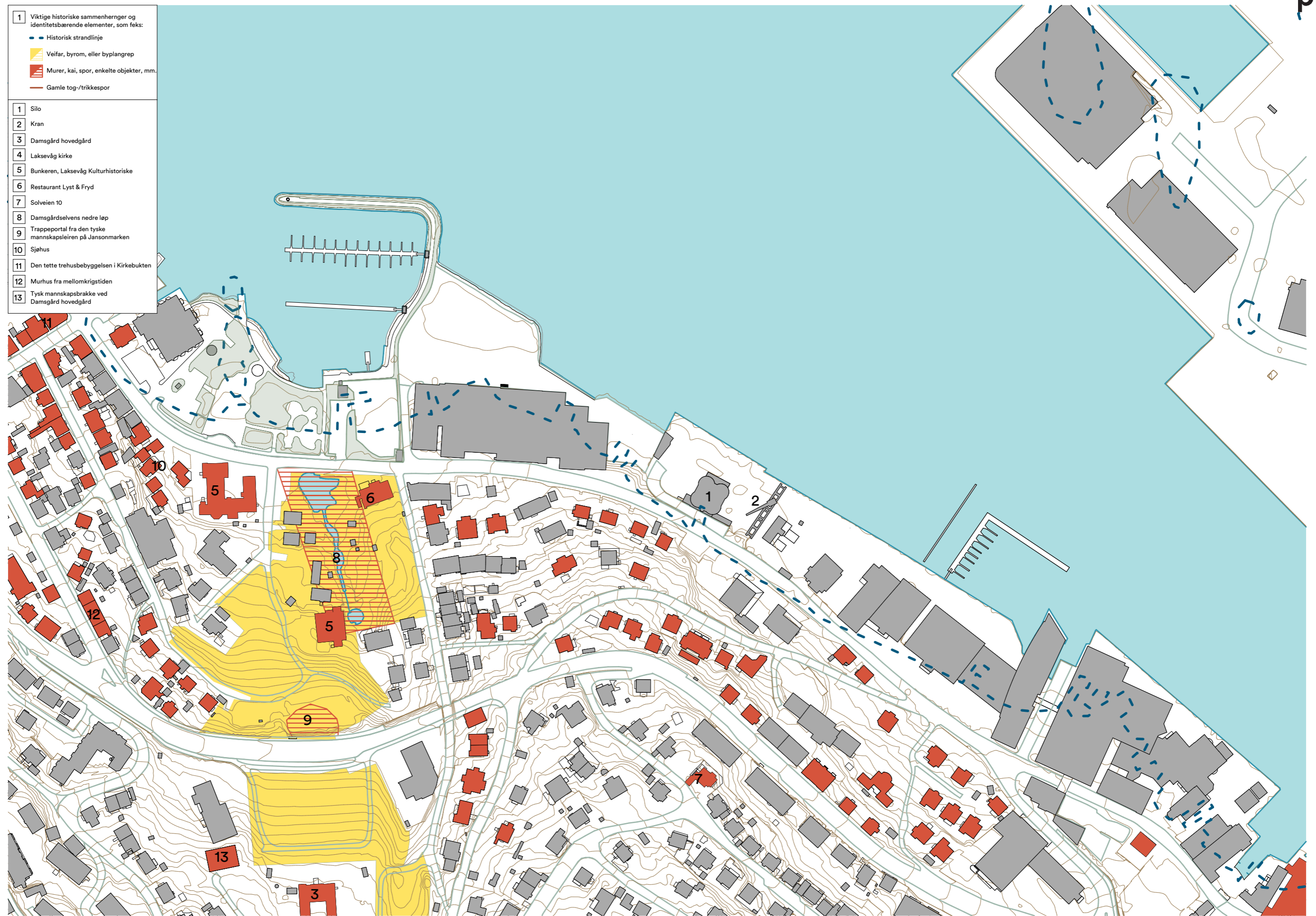


Laksevåg fra Damsgårdsfjell

2.2 Historie

- 1 Viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende elementer, som feks:
- Historisk strandlinje
 - Veifar, byrom, eller byplangrep
 - Murer, kai, spor, enkelte objekter, mm.
 - Gamle tog-/trikkespor

- 1 Silo
- 2 Kran
- 3 Damsgård hovedgård
- 4 Laksevåg kirke
- 5 Bunkeren, Laksevåg Kulturhistoriske
- 6 Restaurant Lyst & Fryd
- 7 Solveien 10
- 8 Damsgårdselvens nedre løp
- 9 Trappeportal fra den tyske mannskapsleiren på Jansonmarken
- 10 Sjøhus
- 11 Den tette trehusbebyggelsen i Kirkebukten
- 12 Murhus fra mellomkrigstiden
- 13 Tysk mannskapsbrakke ved Damsgård hovedgård



Kommunikasjon og målpunkt

Målpunkt

Damsgård og Kirkebukten grenser opp til planområdets vestlige ende. Laksevåg Kirke, Håsteinarparken og Lyst og Fryd ligger rett ved, og utgjør de viktigste bygg i parkdraget ut mot Kirkebugten.

Nygårdshøyden og sentrum og er store nærliggende områder som har mange målpunkt. Barnehage, skole og idrettsbane ligger i gangavstand fra planområdet, det samme gjør flere dagligvarebutikker.

Grøntområder rundt Damsgård hovedgård, Håsteinarparken, Nygårdsparken, og strandområdet på Møhlenpris er nærmeste rekreasjonsområder, i tillegg til fjellområdene på Damsgårdsfjellet. I

Strategisk planprogram er det angitt en tverrforbindelse for gående fra Damsgårdsfjellet og Vågedalen som munner ut gjennom planområdet.

Innenfor planområdet ligger større og mindre kontorarbeidsplasser, bilverksted, mindre industrivirksomheter, Betongfabrikk, entreprenør, gearbutikk, treningssenter og Laksevåg legesenter.

Sjøfronten

Store deler av sjøfronten i planområdet og omkringliggende områder er ikke tilgjengelig for befolkningen.

Barrierer

Til tross for at planområdet ligger nært Bergen sentrum i luftlinje, har det relativt dårlig kontakt mot sentrum for gående og syklende. Puddefjordsbroen, som er den korteste forbindelsen, er utrivelig og støyutsatt. Alternativet over Småpudden gir en stor omvei til sentrum. Carl Konows gate har stor trafikkmengde, og sammen med veisystemet til Puddefjordsbroen og tunnelportalene utgjør dette et stort område sør for planområdet som er en barriere for gående og syklende. Her er det svært komplisert å forflytte seg mellom målpunkt, og å krysse veien krever mange steder nøye planlegging og store omveier.

Trafikkanalyse

Det ble i 2017 gjennomført en overordnet trafikkanalyse for Laksevåg, som en del av arbeidet med Strategisk planprogram. Analysen peker på at Laksevåg har stor trafikkmengde, smale gatetverrsnitt og gateparkering. Området har store høydeforskjeller på tverrforbindelsene, men lite langsgående høydeforskjeller. Videre er det lite gjennomgangstrafikk og en høy kollektivandel.



Skråfoto kollage kirkebukten

Kollektivtilbud

Det er god kollektivdekning til planområdet, og bussruter til mange deler av Bergen stopper i nærheten (Gyldenpriskrysset). Til tross for nærhet til holdeplasser er det dårlige gangforbindelser mellom planområdet og flere av holdeplassene, og lite intuitivt å bevege seg mellom holdeplassene.

Ny gang- og sykkelbro

I forbindelse med Strategisk planprogram ble det vedtatt å planlegge en ny gang- og sykkelbro fra Laksevåg til Dokken, som angis øst i planområdet. Dette vil gi store endringer for trafikkflyten for gående og syklende både til og fra planområdet og for store deler av Laksevåg. Med planlagt byutvikling av Dokken vil planområdet bli en svært sentral del av byen i fremtiden.

Bybaneholdeplass

I kommunedelplan for kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest er det vist muligheter for bybanetrase til Laksevåg. For alle alternative traseer vises det bybanestopp med gangavstand fra planområdet.



Gangavstand (Fugleperspektiv)

Bebyggelse

Bebyggelse i planområdet

Planområdet består hovedsakelig av større kontor, lager og industribebyggelse. Sør for Damsgårdsveien begynner trehusbebyggelsen. I områdets vestre ende finnes Laksevåg Kirke, Det gamle trehus og cafe Lyst og Fryd. Et stort p-hus med kontorer er nylig oppført like øst for planområdet.

Bebyggelse i analyseområdet

Sør for planområdet, oppover fjellsiden er det mindre trehusbebyggelse og noen boliglameller. Øst og vest for planområdet er et belte av kontor- og industribygg langs fjorden. Lengere øst for planområdet og Puddefjordsbroen er et belte med nyere boligbygging langs fjorden. Strøksnavn kommer i stor grad fra de historiske gårdsanleggene som var i området. Lyst & Fryd er eneste gjenværende bygg nært planområdet fra denne perioden.

Kulturmiljø

Deler av planområdet nord for Damsgårdsveien er angitt med hensynssone for Kulturmiljø i KPA 2018. Denne sonen har følgende retningslinje: «Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.

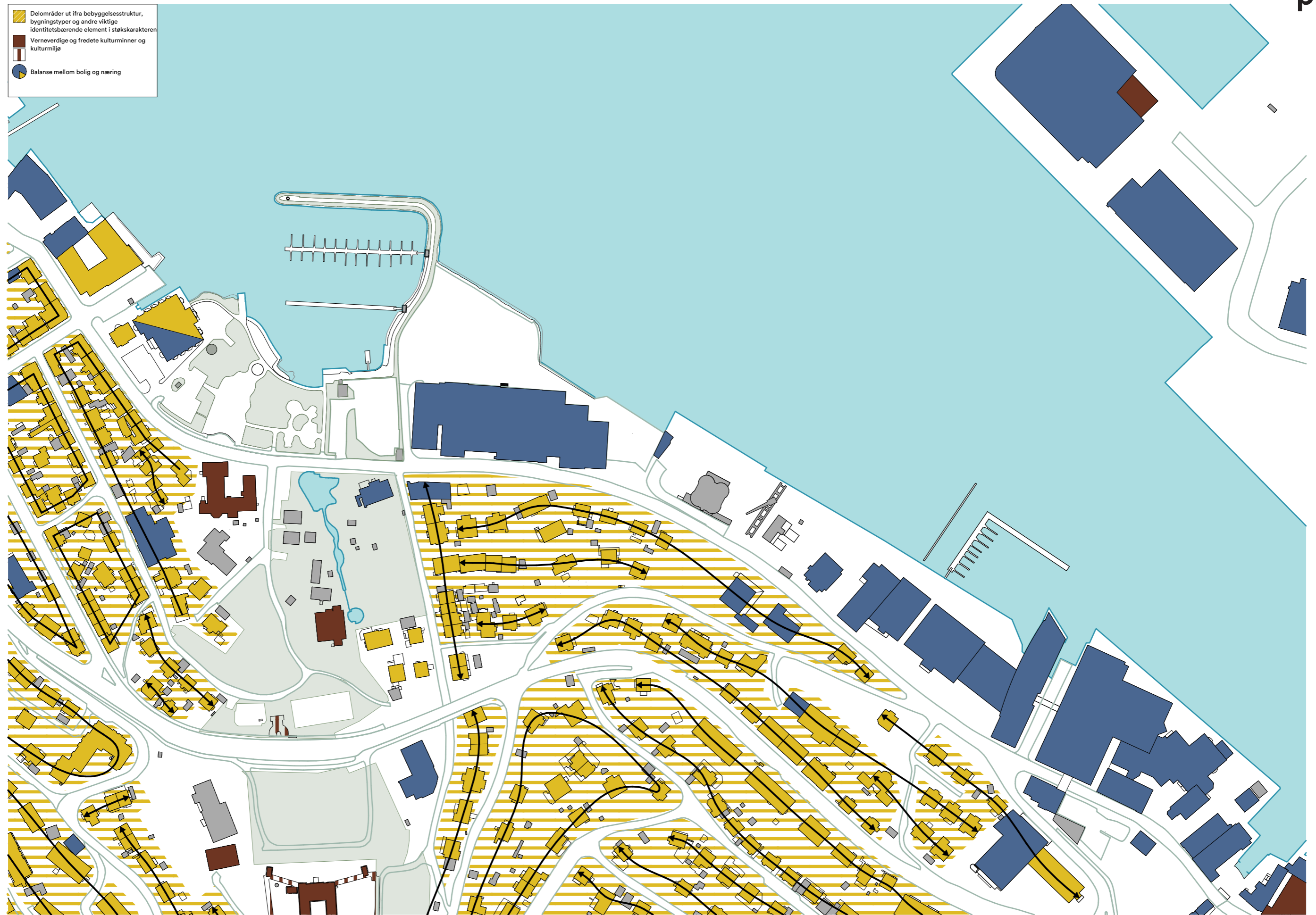
Historisk sett har Laksevåg vært et viktig område for industribedrifter. Gjennom kulturminnegrunnlaget for KPA 2018 er det forankret at «den industripregete bebyggelsen på Laksevåg må bevares» og at områdets industrielle karakter skal opprettholdes.



Kollage skråfoto fra Nord

4. Bebyggelse

- Delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i støkskarakteren
- Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø
- Balanse mellom bolig og næring



Damsgårdsveien 135-169

Bo- og bymiljøutfordringer

Sosiale utfordringer

Planområdet ligger innenfor levekårssone Laksevåg, som er et av områdene med dårligst score på samlet levekårsindeks for Bergen kommune. Gjennom en SWOT analyse gjennomført av Bergen kommune i 2020 i forbindelse med oppstart av områdeplanarbeidet, fremheves det at området oppleves som belastet med mye utleieboliger og har dårlig omdømme utad. I SWOT-analysen peker flere respondenter å at området oppleves utrygt på grunn av en konsentrasjon av mennesker med rusproblemer som er besøkende til Mosenteret. Også en innbyggerundersøkelse fra 2014 og Husbankens Samfunnsøkonomiske analyse fra 2016 påpeker rusituasjonen og opplevelse av utrygghet som utfordringer i området. Barnetråkkregistreringer fra 2013 viser også dette.

SWOT-analysen peker samtidig på et svært aktivt organisasjonsliv, engasjerte innbyggere, sterk identitet og en stor bredde av lag og foreninger i området.

I 2012 ble det startet et områdesatsingsprosjekt for Laksevåg, med mål om å bidra til at flere opplever at området har gode og tilgjengelige møteplasser, er et trygt sted å vokse opp og styrke fritids- og aktivitetstilbud.

Fysiske og trafikale utfordringer

En rekke fysiske utfordringer påvirker bymiljøet i området. Det er stor trafikkbelastning på Puddefjordsbroen, Kringsjåveien og Damsgårdsveien som gir støy, støv, utrivelige byrom og barrierer for gående og syklende. Det er mangel på grøntareal og møteplasser, samt få steder med tilgang til sjø til tross for den sjønære beliggenheten. Det er få forbindelser både til fjellene i sør og Bergen sentrum i nord, til tross for korte avstander til disse målpunktene i luftlinje. Området er skyggelagt av fjellene i sør.

SWOT-analysen peker på at området har manglende byliv, og lite handel, næring og service som kan generere byliv. Mye er lagt til kjøpesenteret Laksevåg senter, men her er det ikke lagt til rette for offentlige byrom. Det påpekes også en manglende balanse mellom boliger og arbeidsplasser. Oppgradering av lekeplasser i regi av områdesatsingsprosjektet har gitt en positiv effekt.



Kran & betongfabrik. Kilde: Street View



Lyst & Fryd, Damsgårdsveien. Kilde: Street View

5.1 Bouffordringer - Typologi

Boligtper og størrelse

- Blokk
- Næring
- Bolig
- Skole, Barnehage
- Larmell
- Mindre attraktivt byrom
- Lukket fasade
- Trafikal utfordring for gående og syklist

1 Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø (f. eks. behov for møteplass, park, skole, barnehage, andre samfunnservice)

1 Behov for attraktive byrom langs vannet.

2 Behov for for bro der kan skape sammenheng for syklist og fodgængere.

3 Damsgårdsparken

4 Laksevåg Park

5 Lystbådhavn

6 Damsgårdsfjellet

7 Skole

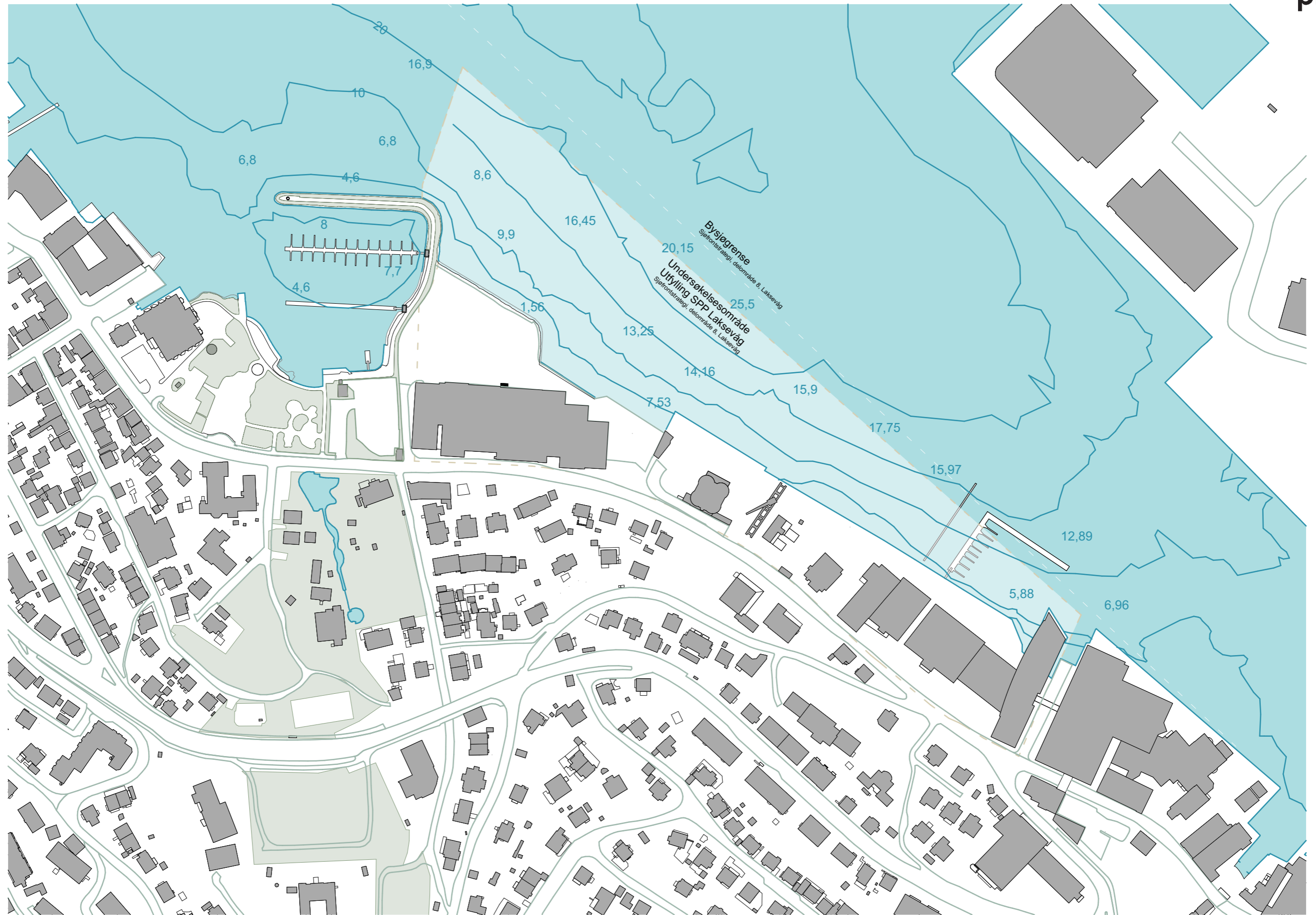


Damsgårdsveien 135-169

5. Miljøutfordringer

- Støysituasjon, rød sone
- Støysituasjon, gul sone
- Fare for dårlig luftkvalitet





Anbefaling

Generelt

Anbefalingskartet viser forslag til tiltak som gir kvaliteter for planområdet. Det viser ikke alle anbefalte tiltak innenfor analyseområdet, kun de som har en direkte innvirkning på planområdet. Anbefalingen vil være et grunnlag for det videre arbeidet med planforslaget, og er ikke en bindende føring, men et utgangspunkt. I det kommende planarbeidet skal blant annet bebyggelse, kulturminner, sjøfronten, gatebredder og andre tema som stedsanalysen gir en anbefaling om utredes mer grundig, før det presenteres løsninger i et planforslag.

Bebyggelse

Bygningshøyde og volum er viktige tema i planarbeidet. I byrådssakene der områdeplanen ble bestilt påpekes det at høye bygg langs sjøfronten vil være uheldig. Utsikten til Puddefjorden, Møhlenpris, Nygårdshøyden og byfjellene er en av de viktigste kvalitetene for Laksevåg. Ved nybygg ved fjorden må fjernvirkningen for bebyggelsen bak ivaretas. Bygningshøyde må også ivareta solforhold i omkringliggende byrom.

Det er et mål at området får en blanding av funksjoner og aktivitet som bidrar til byliv hele døgnet. En god fordeling av næringsvirksomheter og boliger vil være viktig. Transformasjon av området som helhet bør både gi høyere tetthet, men også gjenbruke industrilokaler som en arkitektonisk og kulturhistorisk identitetsmarkør. Plangrepet skal ikke bryte med det eksisterende kulturmiljøet og den eldre bebyggelsen. Det er viktig at historiske spor sikres.

Damgårdsveien

Damgårdsveien fra Puddefjordsbroen og vestover har få utadrettede bygg og førsteetasjer. Gaten preges av gjennomgangstrafikk. Den omfattende boligutbyggingen i Damsgårdssundet kan gi potensial for å oppnå mer folkeliv i området ved å legge til rette for areal hvor folk ønsker å oppholde seg. Det er behov for plasser og målpunkt langs gaten som gjør den attraktiv for gående. Det er behov for å bedre trafikkforholdene for gående og syklende. Gatetverrsnittet er avgjørende for at Damsgårdsveien blir et godt oppholdssted for gående. Avveining av byggehøyder på tilgrensende bygg, fasadelengder og bredde på Damsgårdsveien blir en viktig del av planarbeidet.



Laksevåg Kirke, Håsteinarparken med Damgårdsfjellet bak.



Bebyggelse langs Damgårdsveien.

Fra byrådssakene med bestilling av områdeplanen: «Det vurderes som en dårlig løsning å etablere et høyt og langt bygg tett inntil Damsgårdsveien som er en svært smal gate. Gaten vil bli ytterligere skyggelagt og «innestengt», og være lite attraktiv for mye trafikanter. Området mangler gode byrom, og byrådet skulle gjerne sett at dette var bedre vurdert i planforslaget.»

Gjennom arbeidet med områdeplanen bør det vises alternative gatetverrsnitt for Damsgårdsveien, Tverrveien, nedre del av Fyllingsveien og tilknytning til den nye gang- og sykkelbroen. Det skal gis anbefaling for utforming av gatetverrsnittene.

Nye byrom

Byrom og byroms nettverk med ulike funksjoner, attraksjoner og aktiviteter bør utredes i en mulighetsstudie, og ses i en sammenheng med blå/grønne strukturer og nett av forbindelser, inkludert sjøfronten.

Tverrforbindelser

Det er stort behov for nye/ oppdaterte tverrforbindelser mellom planområdet og områdene sør for Michael Krohns gate/Carl Konows gate.

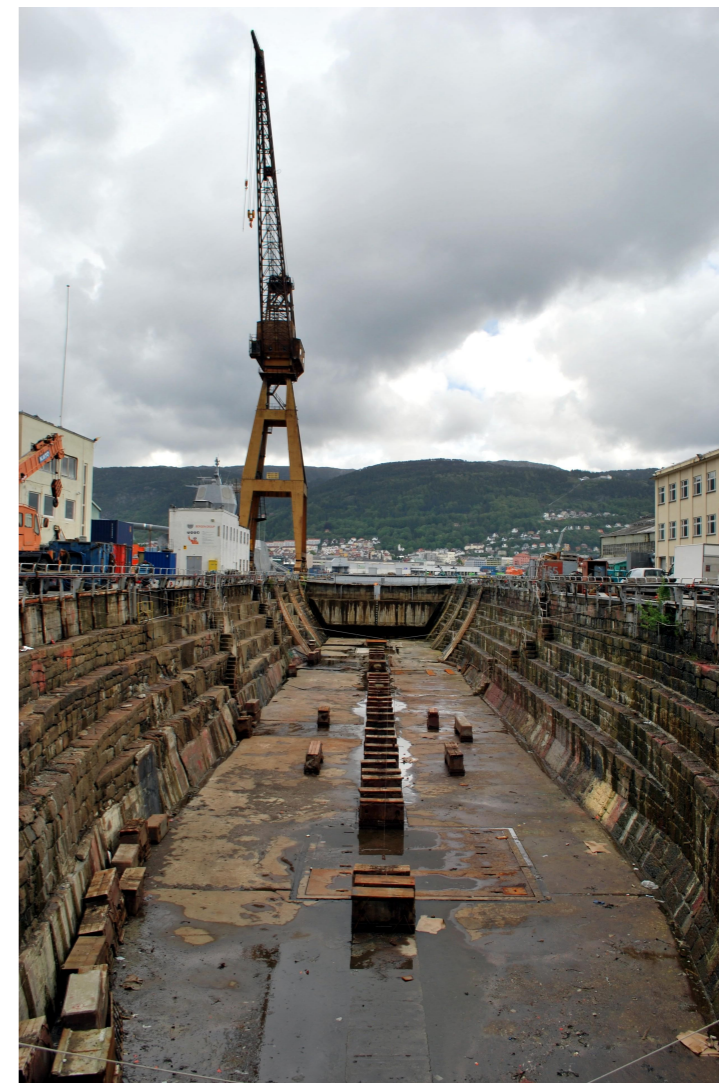
Dette er utfordrende på grunn av biltrafikkmengden. Strategisk planprogram for Laksevåg angir tverrforbindelser mellom Damsgårdsfjellet og fjorden, og en av disse forbindelsene inngår i planområdet. Denne er spesielt viktig å opparbeide.

Blågrønne strukturer

Det er underskudd på naturmangfold og blågrønne strukturer i området. Det går et historisk bekkefar gjennom planområdet som er delvis lagt i rør, langs samme trasé som tverrforbindelsen omtalt i Strategisk planprogram, og flomvei. Bekken bør åpnes og det er potensiale for å opparbeide et grøn ndrag i tilknytning til den, opp mot Løvstakken.

Sjøfronten

I sjøfrontstrategien anbefales det at offentlig tilgjengelighet til en attraktiv sjøfront blir et bærende premiss for utviklingen av området. Sjøfronten skal være et naturlig tyngdepunkt for publikumsrettet aktivitet og offentlig program. Det må bygges videre på eksisterende områdekvaliteter, og sikres gode forbindelser fra baklandet mot sjøen. Det anbefales tydelig markering av



Tørdokken



Kirkebukten

eksisterende forbindelser som en midlertidig løsning, og at sjøfronten gjøres tilgjengelig i takt med at transformasjonsplaner realiseres. Overgangen mellom sjø og land bør utformes for å tilrettelegge for mangfoldig bruk og mulighet for direkte sjøkontakt flere steder. Ytterst mot sjøfronten på eksisterende eller nyetablerte kaikanter skal det etableres en sjøpromenade, som fortsetter langs hele sjøfronten i Bergen. Standarder for denne promenaden er angitt i Sjøfrontstrategien.

Vannspeilet i Puddefjorden anses som et viktig landskapsrom som gir området karakter. Vannspeilet fremheves i kulturminnegrunnlaget til KDP Bergen havn som et viktig historisk element, og det anbefales at videre utfyllinger må sterkt begrenses. Sjøfrontstrategien angir undersøkelsesområder langs sjøfronten der det kan vurderes utfylling.

Fra byrådssakene med bestilling av områdeplanen: «Byrådet mener en eventuell utfylling i sjø må vurderes i et områdeperspektiv. Behovet for nye arealer må vurderes for et større område, og ikke for planforslaget alene.

Det må vurderes hva gevinsten av nytt byggeland er mot konsekvensene det vil gi for området.»

Bo- og bymiljø

Når store deler av sjøfronten på Laksevåg transformeres med nye boliger, er potensialet stort for en økning i antall miljøvennlige reiser til Sentrum. Planområdet er et nøkkelpunkt for reisende til og fra hele Laksevåg, og det vil gi store ringvirkninger dersom området får en utforming, program og innhold som gjør det attraktivt å oppholde seg i og reise gjennom med sykkel og til fots. Planområdets rolle i utviklingen av Laksevåg som helhet blir et viktig perspektiv inn i det videre planarbeidet.

Området har mange og store bo- og bymiljøutfordringer i dag. Medvirkning, samskapning og testing av tiltak og byrom gjennom mulighetsstudier og midlertidige aktiviteter bør få en stor plass i planleggingen av området. Spesielt bør områdesatsingsprosjektet og velforeninger i nærområdet involveres tett. Viktigheten av at planarbeidet bidrar til økt levekår for området understrekes i bestillingen til områdeplanen.
















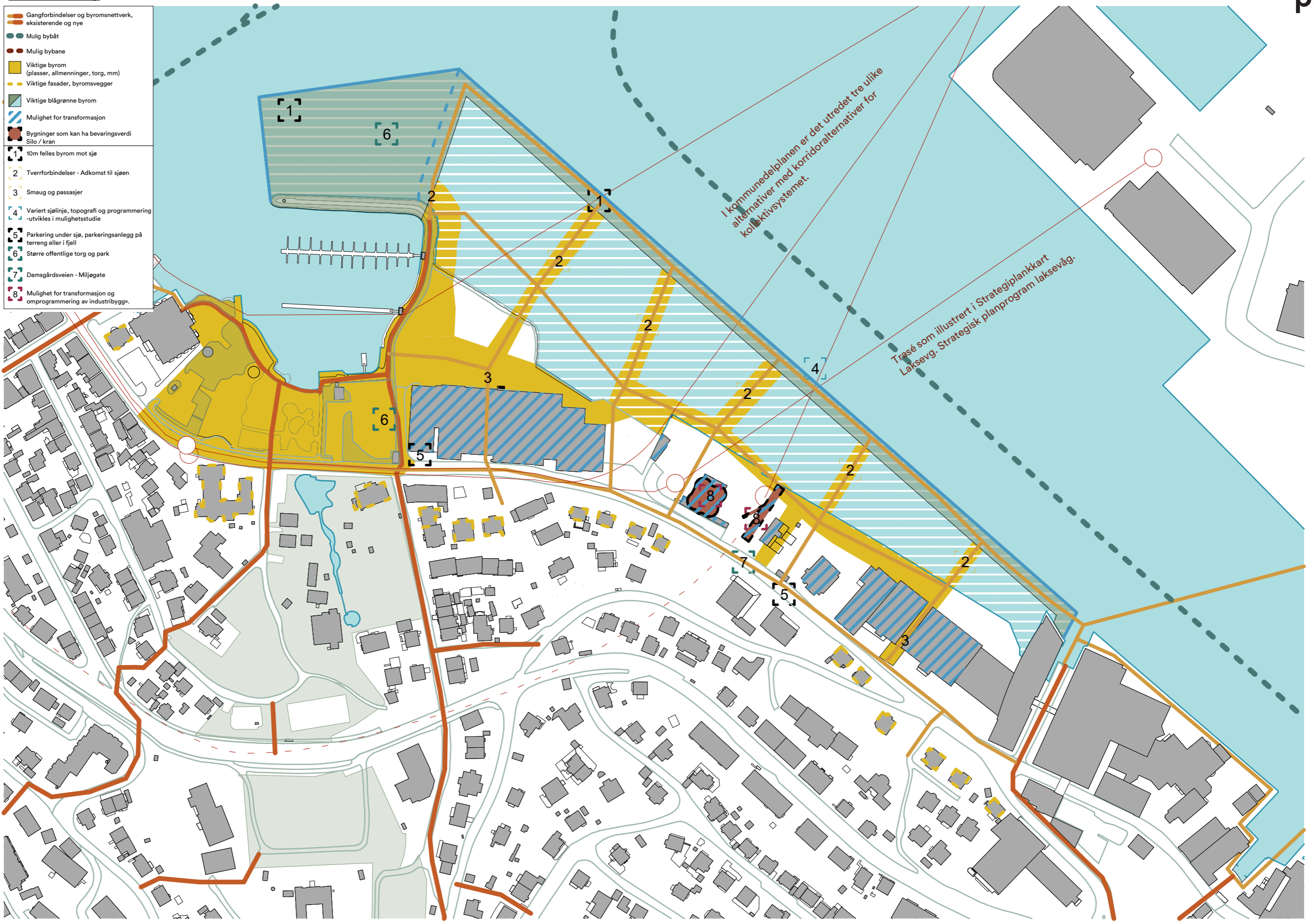
Lyst & Fryd



Håsteinarparken

6. Anbefaling

-  Gangforbindelser og byromsnettverk, eksisterende og nye
-  Mulig bybåt
-  Mulig bybane
-  Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)
-  Viktige fasader, byromsvegger
-  Viktige blågrønne byrom
-  Mulighet for transformasjon
-  Bygninger som kan ha bevaringsverdi Silo / kran
-  1 10m felles byrom mot sjø
-  2 Tverrforbindelser - Adkomst til sjøen
-  3 Smaug og passasjer
-  4 Variert sjølinje, topografi og programmering utvikles i mulighetsstudie
-  5 Parkering under sjø, parkeringsanlegg på terreng eller i fjell
-  6 Større offentlige torg og park
-  7 Damsgårdsveien - Miljøgate
-  8 Mulighet for transformasjon og omprogrammering av industribygg.





Damsgårdsveien 135-169