

INNLEDNING

Detaljreguleringsplan for områdene S3 og S4 på Mindemyren vil tilrettelegge for boliger og arbeidsplassintensive næringsvirksomheter i et urbant miljø. I byrommet mellom områdene går hovedferdselsåren for arbeidstakere, beboere, syklist og gående. Virksomheter og boliger henvender seg mot byrommet og sammen med grøntanlegg og vann skapes et attraktivt byrom. Tverrforbindelser vil knytte byrommet til nabostrøkene og bybanestopp Kristianborg.

Ambisjonen er at planen skal tilføre og sikre et bymiljø med kvalitet i arkitektur, byform og infrastruktur basert på føringene i KPA 2018 og områdeplan for Mindemyren.

ARKITEKTUR OG BYFORM

Planforslaget bygger på gjeldende arkitektur – og byformingspolitikk i Bergen kommune.

STEDETS EGENART OG NYE KVALITETER

Planområdet på Kristianborg ligger på flaten mellom trafikkåren Fjøsangerveien i vest og boligvegen Conrad Mohrsveg i øst. Området er preget av veganlegg/ Kanalvegen og store asfaltflater med parkerte biler. Langs Fjøsangerveien er det to bevaringsverdige bygg og et kontorbygg og langs Conrad Mohrsveg bygningsrekke med fire kontor- og industribygg. Bebyggelse bortsett fra bevaringsverdige bygg Kanalveien 117 a og b er planlagt revet, kfr. stedsanalyse og kulturminnedokumentasjon v/ OPUS.

Ønsket byutvikling med fortetting vil forholde seg til:

- Landskapet og eksist. bygningsstruktur: Området plassert i dalbunnen i nord/ sørretning med stigende terreng og villabebyggelse/ enkelte blokker vest for Fjøsangervegen og øst for Conrad Mohrsveg. Bebyggelsen på Mindemyren og i dalsidene har generelt retning langs dalen.
- Kulturminner: Bevaring av Kanalveien 117 a og b like sør for fremtidig bybanestopp.
- Eksisterende og nye ferdselsårer: Fjøsangervegen som fortsatt hovedinnsfartsåre fra sør (tiltak mot trafikkstøy) og Conrad Mohrsvei som torg/ gangakse. Kanalvegen med ny trasé forskjøvet mot øst iht områdeplanen.

Områdeplanen legger opp til en kraftig transformasjon med fortetting og høy utnyttelse. Men viktige kvaliteter tilføres:

- Ny Kanalveg med attraktive gang- og sykkelforbindelser
- Blågrønn struktur med vannkanal og trerekke langs Kanalvegen legger til rette for et flott byrom mellom byggeområdene S3 og S4
- Bybanestopp og torget i lokalsenteret S22, et møtested for området med publikumsrettede funksjoner (dagligvare, treningssenter, mindre butikker for nærområdet)
- Ny bebyggelse med kvalitet i arkitektur (variasjon i form/ materialbruk) og byromsutforming (plasser/ møtesteder/ gangnett og grøntsoner)

FORMÅL I OMRÅDE S3 OG S4

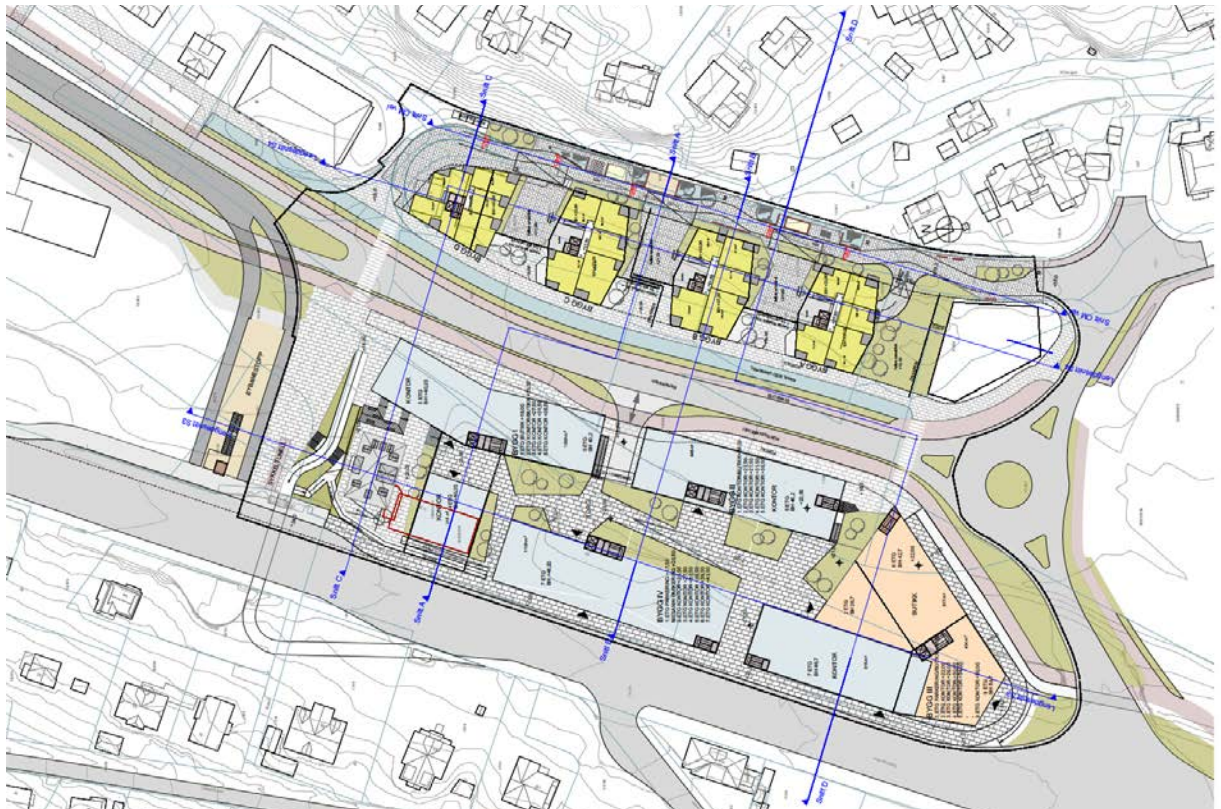
Følgende faktorer har vært bestemmende for bruken og innhold i byggeområde S3 og S4, næring/ tjenesteyting, boliger eller en blanding:

- Områdenes størrelser og gj.snittlige bredder S3: 9,3daa/ 53m og S4: 4,5daa/ 27m
- Støy/ forurensning fra Fjøsangerveien. S3 ligger i rød sone. Ufordrende å etablere stille sone for boliger i området.
- Solforhold, jo større avstand fra Løvtakksiden i vest dess bedre solforhold på ettermiddag og kveld for boliger.
- Område S4 er mer egnet for boliger med nærhet til eksisterende boligbebyggelse i øst og nærhet til attraktiv kanal og grøntsone langs nye Kanalvegen.
- Område S3 har høyere utnyttelsesgrad og er nærmere bybanestopp, buss og ekspressykelveg enn område S4. Området er mer egnet for arbeidsplass-intensive virksomheter og publikumsrettede aktiviteter/ handel. For disse funksjoner stilles det ikke så høye krav til støy/ forurensning som for boliger.

KONSEPT BEBYGGELSE

Områdeplanen pkt. 1.4 sier at byggeområdene skal utformes med kvartalsstruktur som hovedprinsipp.

Skisser presentert for byplanavdelingen Bergen kommune høsten 2017 viste kvartalsstruktur i S3 med næring, utadrettede virksomheter og handel. Kanalveien 117 a ble avsatt til bevaring. I S4 ble det vist boligbebyggelse med punkthus. Bebyggelsen i begge områder henvender seg mot et attraktivt byrom med vannkanal, grøntsone, sykkel- og gangveger og den nye Kanalvegen.



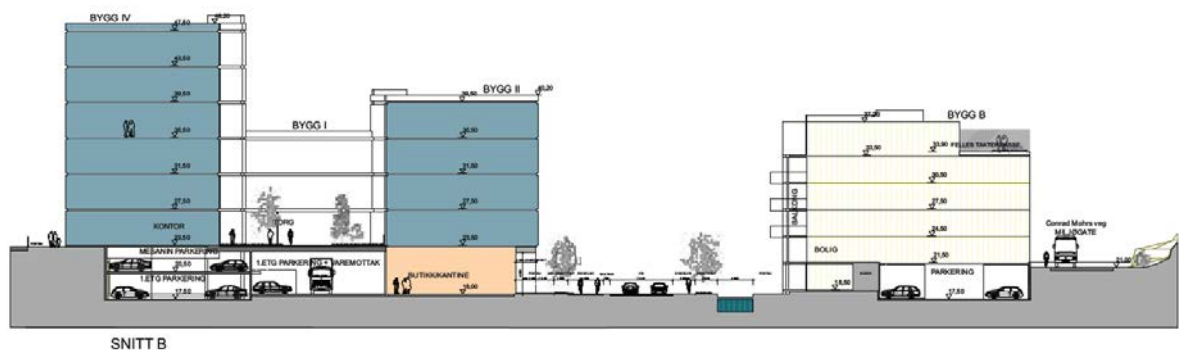
Alt. 1 konsept, plan for kvartalsstruktur S3 og punkthus S4 høsten 2017

I S3 gir byggeområdets gj.snittlige bredde 53m mulighet for en kvartalstruktur med et gårdsrom i nord- sør retning som åpner seg mot bybanetorget og det bevaringsverdige bygget i nord. Rundt gårdsrommet er det næringsbygg med dagligvare henvendt bybanetorget og mulighet for butikker i 1.etg. med inngang fra fortau i byrommet.

I S4 er byggeområdets gj.snittlige bredde kun 27m som blir for smalt for en kvartalsstruktur med boliger. I første omgang ble det skissert en punkthusbebyggelse med mellomliggende utearealer. Den åpne strukturen gir utsyn og sol for de fleste boligene og siktlinjer mellom byggene for boligbebyggelsen i øst. Trafikkstøy fra Kanalvegen ble lokalt skjermet ved intrukne balkonger.

Avkjørslers plassering blir i prinsippet som i områdeplan, i S3 til varemottak og parkering fra Kanalvegen og i S4 til parkering fra Conrad Mohrs veg. Parkeringsanlegg er plassert inn i terrenget skjult av overliggende bygg og uteareal/ hager på dekke.

Byggehøyder varieres, fra 9 etasjer i sør til 5 etasjer i nord i område S3 og fra 6 etasjer i sør til 8 etasjer i nord i område S4. For gående er det tverrforbindelser mellom S3 og S4. Bebyggelsen er oppdelt slik at det er maks. 70m mellom gangårer.



Alt. 1 konsept, typisk snitt næringsbebyggelse S3, byrom Kanalvegen og boliger S4

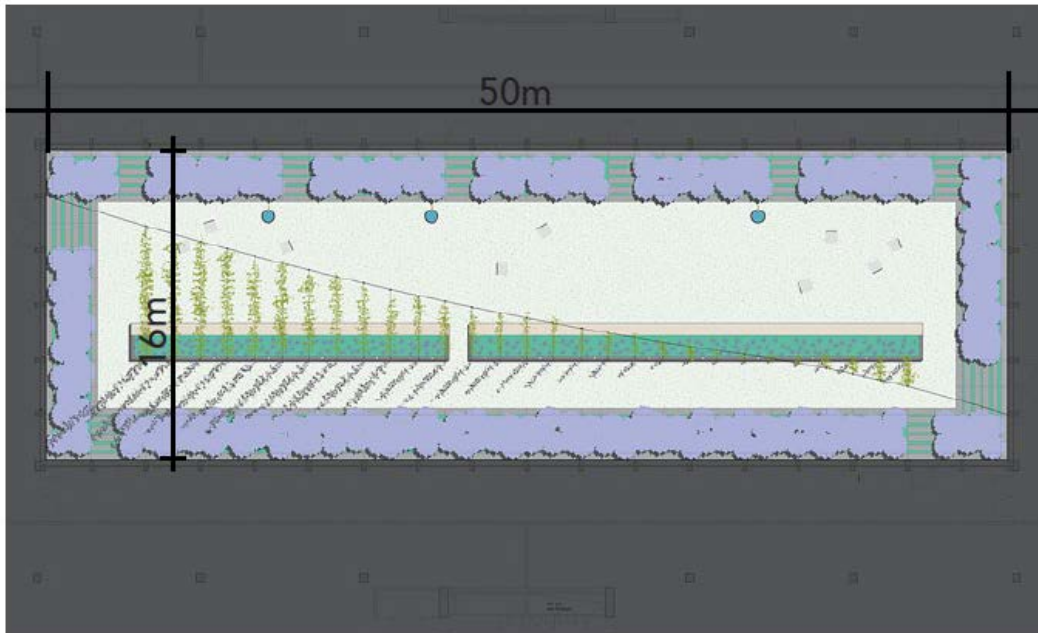
I videreutvikling av konseptet er det avholdt møter 27.08.19 og 4.10.19 der Byarkitekt, Byantikvar og Plan- og bygningsetat var til stede. I første møte stilte Byarkitekten spørsmål ved boligenes bygningsstruktur i form av punkthus i område S4. Det ble savnet "vegger" som avgrensing av byrommet mellom S3 og S4. Boligene burde løses med annen typologi. Plan- og bygningsetaten mente at Fylkesmannen ville være skeptisk til forutsatt lokal skjerming mot støy for å oppnå stille side i boligene.

Byarkitekten etterlyste illustrasjoner og bruk av gårdsrommet mellom næringsbyggene i S3. Både Byarkitekt og Byantikvar mente at byggehøyder måtte trappes ned mot bevaringsverdige bygg. Både Kanalvn. 117 a og b burde bevares gjerne i forbindelse med en skjermet plass. Tiltakshaver opplyste om at næringsbebyggelsen er en mulig lokalisering for ny politistasjon.

ALTERNATIVT KONSEPT

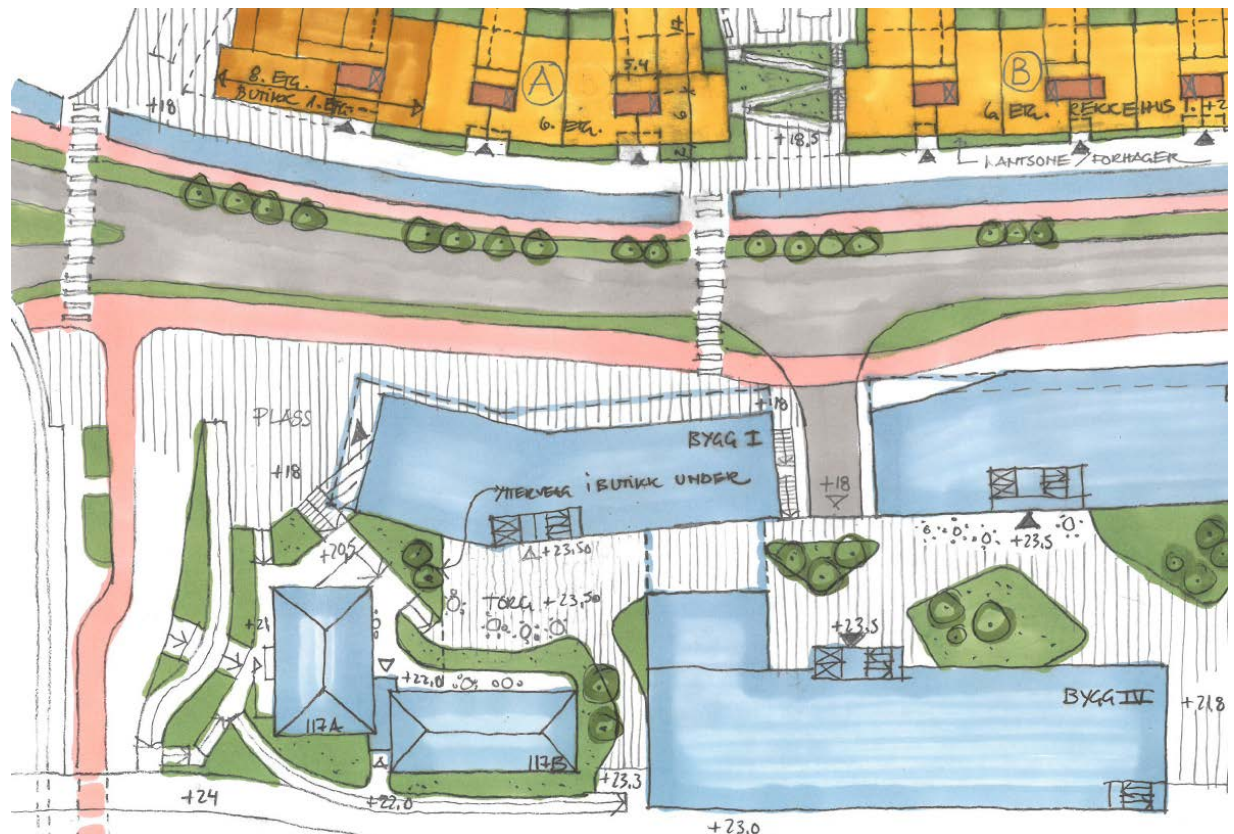
I neste møte 4.10.19 presenterte arkitekt og landskapsarkitekt anbefalte endringer i S3 og alternative boligkonsepter i S4.

Det ble vist eksempler på gårdsrom i kontorprosjekter med tilsvarende dimensjoner, bl.a. kontorbygg Zurich 6-7 etg. 16x50m i forhold til prosjektforslag 4-6etg. gj.snitt19 x77m.



Gårdsrom West-Park Zurich AD. Arkitekt Itten+Brechbuhl

I S3 er nå Kanalvn. 117b også bevart, og det dannes en hyggelig plass på 18x32m. Et overbygg mellom bygg I og bygg IV gir passasje mellom de to plassene i gårdsrommet. Byggehøyder er trappet ned mot de gamle bygningene (gesimshøyde bygg IV i nord og overbygg er +35,5 og mønehøyde 117a +35,6). Det kommer sol inn på plassene sommerstid, og byggene skjærer for støy – et hyggelig sted i lunchtiden. Bygg I er trukket tilbake slik at det blir en plass foran bybanetorget. Her kan det komme hovedinngang til kontorene og egen inngang til dagligvare med muligens en kafé. Ellers har også kontorbyggene innganger fra gårdsrommet.



Utsnitt plass ved 117a – b og Bygg I 2. etg./ kote +23,5

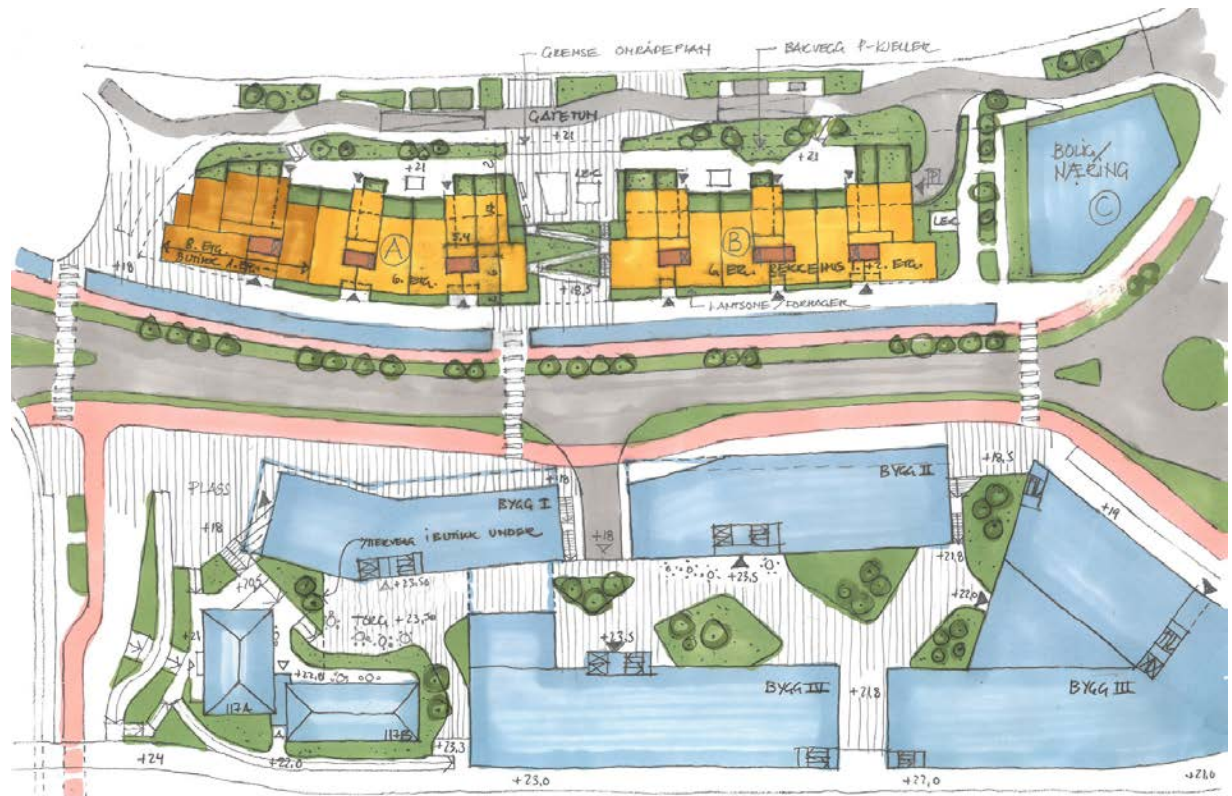
I S4 viste arkitekt hele tre alternativer til punkthusene (alt.1). Alternativene 2 og 3 viste boligbebyggelse med svalganger. Alt.2 med to parallelle husrekker med mellomliggende gårdsrom og oppdelt i 4 bygg mot Kanalvn.. Alt 3. med to U-formede bygg med svalganger og utearealer mot øst (4 fløyer helt ut mot Conrad Mohrsveg vil legge skygge på deler av utearealet).



Prinsippsnitt, skisse alternativ 2, 3 og 4.

Alle alternativ inneholder ca. 110 leiligheter, 6 etg. mot vest og 3 til 5 etg. mot øst. I nord blir det en høydevariasjon opp til 8 etasjer innenfor sonen lokalsenter S22.

Alternativ 4 har leiligheter med trapperomsløsning fordelt på to bygg. Fronten mot vest er stram og urban og svarer på uttrykket til motstående næringsbygg i S3. Byggene på begge sider danner klare vegger i byrommet. Mot øst er boligvolumene mer oppløst med mindre utbygg i varierende høyder (stille side). Her innføres en mindre skala som overgang til den eksisterende villabebyggelsen. Conrad Mohrs veg tilrettelegges for mulig gatetun som tillater gjennomkjøring fra eksist. og ny bebyggelse S6 i nord. Uteareal for boligene opparbeides på dekke over parkeringsanlegg som vil være skjermet for støy og ha sol ved jevndøgn fra morgen til utpå formiddagen.



Planskisse alternativ 4, trapperomshus med gjennomgående leiligheter

Det er foreslått en tredje tverrforbindelse til S3/ bybane for gående fra "almening" mellom byggene. Her er rampeforbindelse opp til uteareal/ plass mot øst.

På møtet 4.10.19 med Byarkitekt, Byantikvar og Plan – og bygningsetaten var man positiv til endringene i S3, og for S4 ble det anbefalt å legge alt. 4 til grunn i planforslaget.

GJELDENDE KONSEPT

I løpet av 2022 er alternativ 4 blitt videre bearbeidet i samspill med Plan- og bygningsetaten. Hovedendring har vært endring fra rundkjøring i krysset Kanalveien – Conrad Mohrsvei til et mindre T-kryss

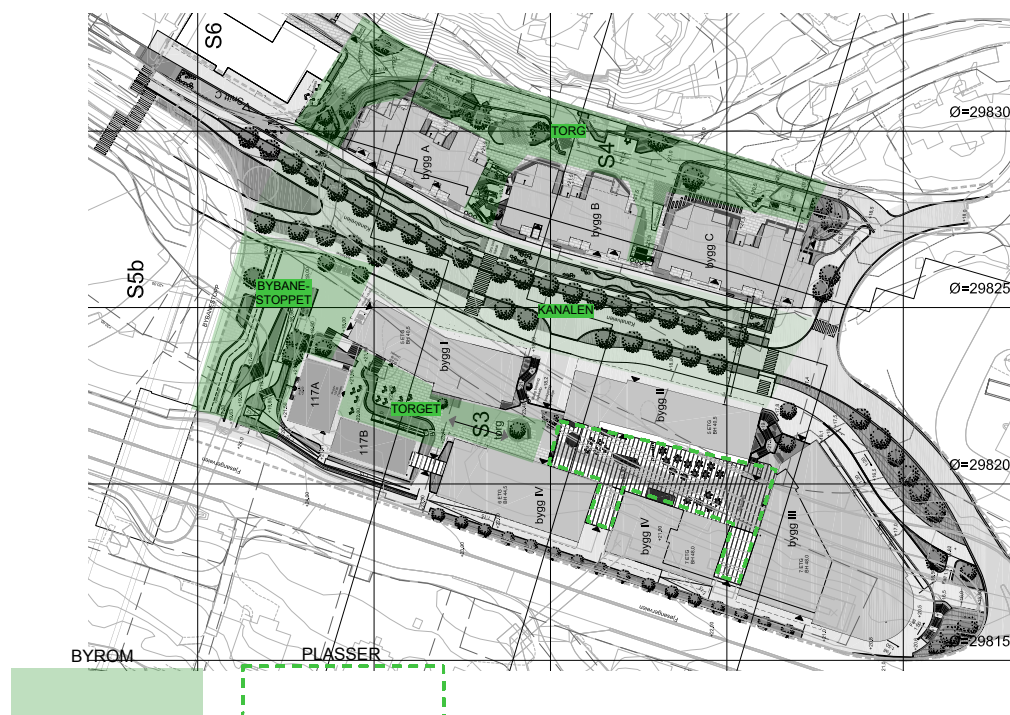
Boligbebyggelse på S4 er delt opp i 3 bygg. Høyder internt i bygningsmassen er redusert og bedre tilpasset omkringliggende bebyggelse. I S3 området er tårnet mot sør fjernet til fordel for en dypere bygningsmasse og et innglasset gårdsrom i den søndre delen. Bebyggelse mot Fjøsangerveien og 117 A+B er trukket tilbake i de øverste etasjene for å gi en mer tilpasset volumoppbygging sett fra gatenivå.



BYROM, PLASSER OG GANGNETT

Foreslåtte byggs plassering, form og utstrekning danner:

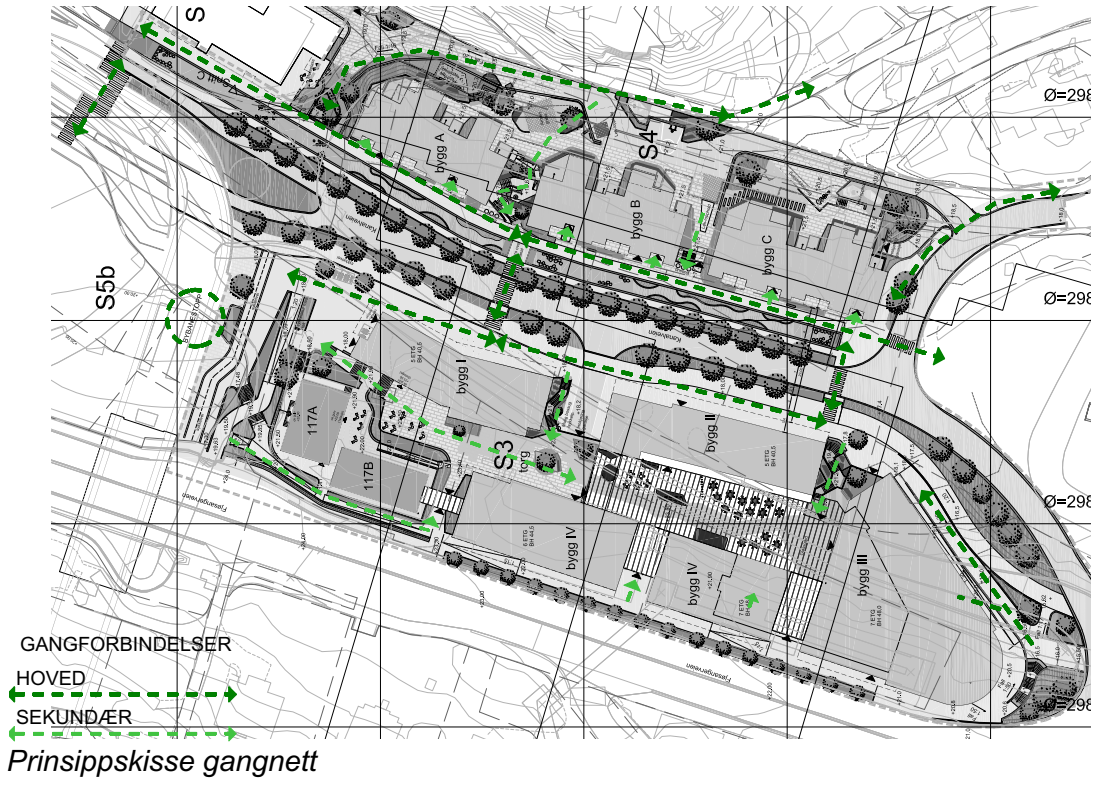
- Byrom og plassdannelse mellom bevaringsverdige bygg Kanalvn. 117a og b og bygg I/ bygg IV. Begge plasser får sol og er skjermet for støy, egner seg for opphold, lunch og arrangementer.
- Plassdannelse ved nordgavl bygg I ved bybanestopp, inngangsparti til kontorer/ dagligvare, naturlig adkomstpunkt til området.
- Grønt torg/ samlingsplass mellom byggeområde S4 og S6, avsatt som gatetun GT1 i områdeplan, formål offentlig torg i detaljregulering.
- Conrad Mohrsvei omgjøres til offentlig torg, bilkjøring reduseres til et minimum og gateløpet åpnes for lek og opphold.

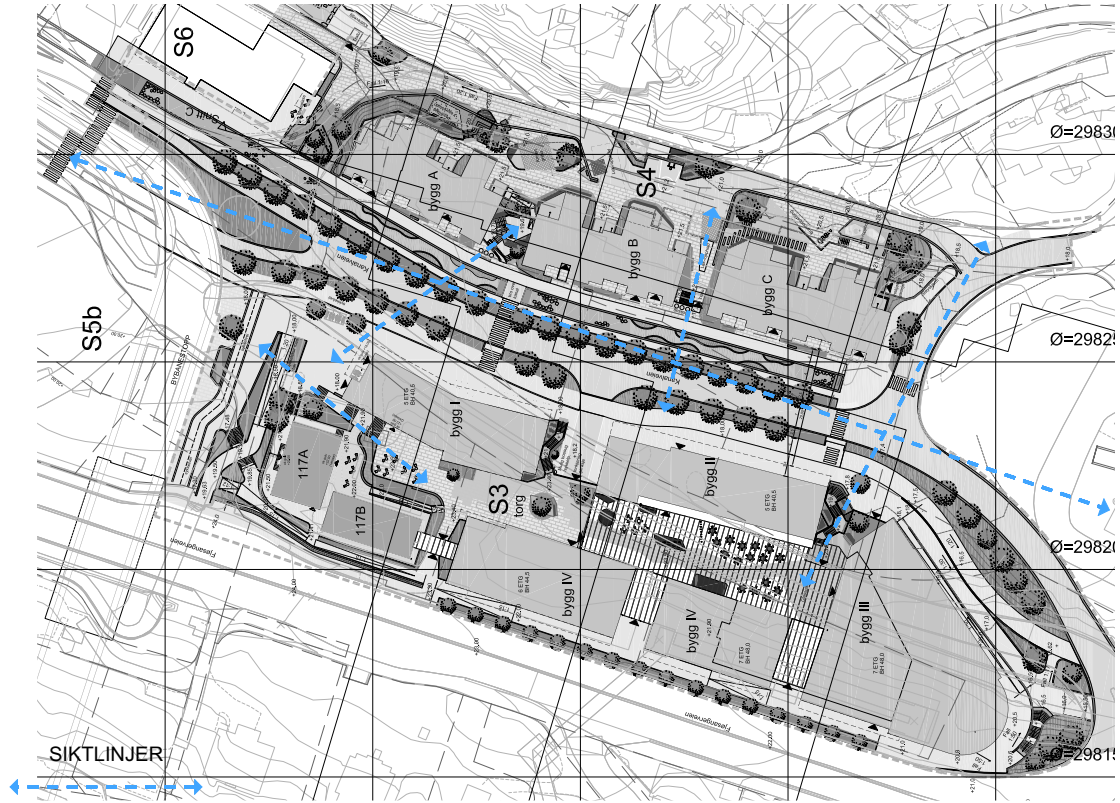


Prinsippskisse byrom og plasser

Områdene har ferdselsårer som er utformet som gater Fjøsangervegen, nye Kanalvegen og Conrad Mohrsveg (torg). Det er et finmasket gangnett med maks. 70m mellom gangårer, se *prinsippskisse gangnett og mål byrom og avstand gangårer*. Tre tverrforbindelser for gående knytter område S3 og S4 sammen. Forbindelsene går gjennom åpninger mellom byggene på hver side av byrommet. Gjennom åpningene oppstår siktlinjer fra sentrale punkter utenfor området, se *prinsippskisse siktlinjer*. Den viktigste siktlinjen går gjennom byrommet fra bybanetorget og sørover til allmenning mellom byggeområder S1 og S2 ved Kristianborgvannet.

I S3 er det innganger til virksomhetene fra fortau Kanalvegen og fra gårdsrommet. Kanalvegen 117 a og b kan få gjennomgående innganger fra nord- og vestsida til den nye plassen på "baksida". I S4 får boligene direkte inngang fra fortau langs kanalen, det vises til punkt vedr. *Bolig og boligkvalitet*.



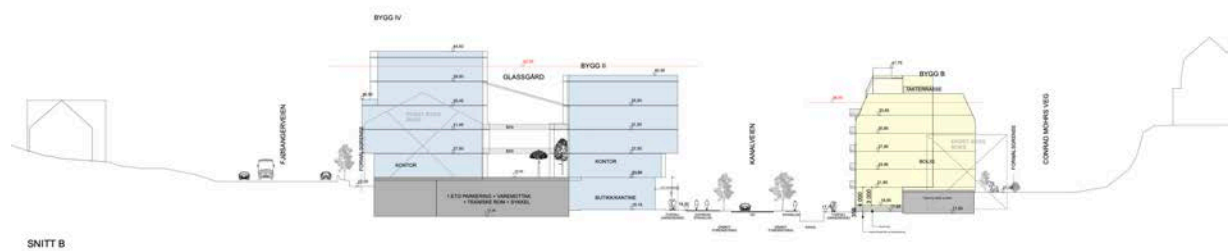
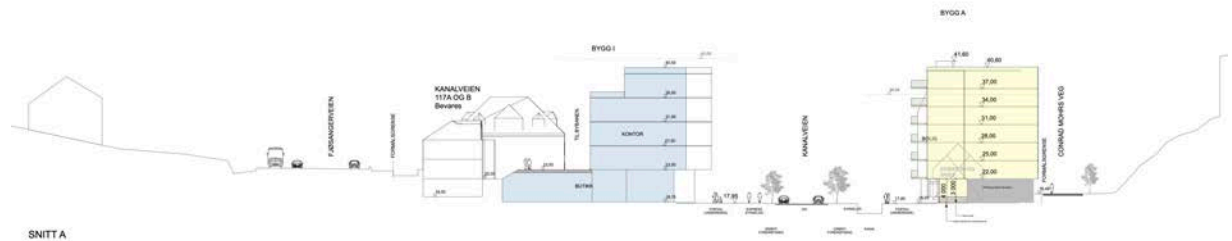


Prinsippskisse siktlinjer

BYGGEHØYDER

Byggehøyder varierer ved sprang fra bygg til bygg eller internt i bygg ettersom man beveger seg langs gater eller i byrom. I byggsnittene er det også variasjoner ved tilbaketrukket base/ overdekket del av fortau eller tilbaketrukket del av fasade eller en hel etasje (toppetasje).

I områdeplanen er byggehøyde i S3 maks. kote +42,0, tilsvarer byggehøyde 21m mot Fjøsangervegen i sør. I område S3 er byggehøyde maks. kote +36, tilsvarer byggehøyde 18m mot byrommet/ Kanalvegen.



Typisk snitt A og B



FRA KANALVEIEN FASADE MOT VEST



FRA KANALVEIEN FASADE MOT ØST

Oppriss S4 mot vest og S3 mot øst

Ifølge retningslinjer til pkt. 26.3.8 i KPA 2018 skal byggehøyde vurderes i forhold til byromsbredde. *Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 100% av byromsbredden.*

For S3 er byromsbredden i Fjøsangervegen gj.snittlig 24,7m som gir gj.snittlig anbefalt byggehøyde 22,2m og maks. byggehøyde 27,7m. Planforslaget legger opp til en bebyggelse med maks høyde på 27,0m over Fjøsangerveien avtrappende mot nord til 22,0m. Eksisterende bebyggelse i 117 a og b har en gjennomsnittlig høyde på ca 10m mot Fjøsangerveien.

For S3 er byromsbredden i nye Kanalvegen gj.snittlig 30,5m som gir gj.snittlig anbefalt byggehøyde 27,4m. Byggehøyde både for bygg I og Bygg II er 22,2m mot byrommet. Bygg III har gesims i samme høyde, men økes med 2 tilbaketrekkede etasjer mot vest og byrommet ved Fjøsangerveien.

For S4 er byromsbredden i nye Kanalvegen gj.snittlig 30,5m som gir gj.snittlig anbefalt byggehøyde 27,4m. Byggehøyde avtrappes fra nord til sør, med lokale avtrappinger mot byggenes mellomrom.

ARKITEKTUR/ KVALITET I UTFORMING OG MATERIALBRUK

Planforslaget foreslår en bygningsutforming som er tilpasset områdets skala og forventede urbane utvikling. Næringsbebyggelse i 4 til 6 etasjer møter Fjøsangerveien og introduserer publikum for den nye Mindebyen, bebyggelse trappes av i de øverste etasjer for å gi et luftig og skala-tilpasset uttrykk. Opplevelsen av byrommet mellom næringsbebyggelsen i S3 og boligbebyggelsen i S4 blir viktig. Rommet fylles med liv og aktivitet: Gående, syklende, kjørende til og fra, men også mulighet for hyggelig opphold under trærne langs kanalen.

Veggene i byrommet blir urbane og stramme med brudd som gir adkomst til gårdsrom og med tilbaketrekkinger som markerer inngangspartier. Byggehøydene på hver side er stort sett like (4 til 6 etg.) med hele eller deler av øverste etasje tilbaketrasket.

Boligene langs kanalen har en kantsone/ forhage langs fortau og mindre plass / møtested foran innganger mot vest. Sol og støy kommer her dessverre fra samme side slik at tilfredsstillende oppholdsarealer må etableres mot øst. Heis- og trappeopp ganger kan være gjennomgående slik at det er god tilgjengelighet til grønne hager/ oppholdsarealer.

Boligfasader mot vest har kontinuerlig veggliv med inntrukne innganger i 1. etg. og med overliggende innglassede balkonger (støykrav) som stikker frem 0,5m. I kontrast til den urbane «forsiden» er boligfasadene mot øst dominert av mindre utbygg i varierende høyder og en skrånende inntrekking av øverste etasjer. Det gir en skala som harmonerer mer med villabebyggelsen i det stigende terrenget på andre siden av Conrad Mohrs veg. Utbyggene gir naturlige avgrensninger for private hager som overgang til felles opparbeidet uteareal og gatetun.

Næringsbebyggelsen mot byrommet/ Kanalvegen har et veggiv i 1. etasje som er tilbaketrasket langs fortau og her er muligheter for inngang til butikklokaler. Dagligvarebutikk/ mulig kafé er planlagt i bygg I med adkomst fra plass foran bybanestopp.

Et inviterende trappeanlegg/ rampe fører opp til en plassdannelse mellom de bevarings- verdige byggene Kanalvn. 117 a/ b og kontorbyggene I og IV. Nybyggenes høyder trappes ned og tilpasses de eldre byggene. Samtidig bedres solforholdene på plassen for opphold og mulig uteservering.

Langs Fjøsangervegen tilpasses nybyggenes høyde plassering til fortauets stigning på ca. 2,5m fra sør til nord. Fasaden i 1. etg. er tilbaketrukket 2m slik at det blir plass til et plantefelt mellom kjøreveg og fortau. Plantefeltet vil skjerme for trafikken både for gående og arbeidsplassene i byggene.

I S3 og S4 er det generelt lagt vekt på å variere byggehøyder og artikulere bygningsvolumer med tilbaketrekninger og utkrageringer, dog har fasader mot byrommet Kanalvegen et mer urbant, strammere preg.

Det tilstrebes en utforming med høy arkitektonisk kvalitet, ulik fargebruk og materialitet innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter. Materialbruken skal være varig og fremstå med kvalitet, også i detaljering av bygningsdeler. Uttrykket kan være muralt med tegl, stein- plater, puss – og med innslag av tre eller metall.

BOLIG OG BOLIGKVALITET

S4 ligger i byfortettingssone 2, BY2.

KPA 2018's bestemmelser i §9 og deler av §26.3 følges opp i forhold til variasjon i boligtyper, størrelser og kvaliteter, se også tema uteoppholdsareal §14 og støy §22.

BOLIGSTØRRELSER OG FORDELING

Det er tilrettelagt for familieboliger. I planforslaget er vist 114 boenheter i bygg A, B og C.

- 23,6% er over 80m² BRA (4-roms), kfr. min. krav 20% i pkt. 9.1
- 11,4% er over 80m² BRA og har direkte utgang til uteareal på bakken event. opparbeidet dekke, kfr. min.krav 10% i pkt. 26.3.7
- 18,4% er under 50m² BRA (1- og 2-roms), kfr. maks. krav 20% i pkt. 9.1
- Ingen boenheter er under 35m² BRA + bodareal

Boligene i S4 har inngang mot vest/ byrommet, tilbaketrukket fra fortau langs kanalen. Nederste boliger er over to plan og egner seg spesielt godt til familieboliger. I 2 etasje har leilighetene utgang til egen hageflekk mot øst, fungerer som skjerm mot felles uteareal. Bolig i 1. etg. ligger 0,5m over fortau og har en kantsone/ forhage som varierer i bredden langs bygget. De fleste leiligheter er gjennomgående med soverom til stille side mot øst og har inntrukket balkong mot vest. Mindre leiligheter, 1- og 2-roms er som regel henvendt mot øst. I inngangsparti er det plass for barnevogner og i forbindelse med parkeringsareal plass for sykler og leilighetenes boder.