



# Innledende stedsanlayse

Wergeland sentrum  
28.10.22

OPUS BERGEN AS  
Nordre Nøstekaien 1  
N- 5011 Bergen

+ 47 55 21 41 50  
post@opus.no  
www.opus.no

**OPUS**

# Innholdsfortegnelse

## Innledning

1. Oversikt
2. Landskap og historie
  - Historisk tidsdybde
  - Eksisterende grønnstruktur
  - Fremtidig grønnstruktur
3. Kommunikasjon og målpunkt
  - Byliv
  - Gatebruksplan
  - Sykkelveier
  - Gangveier
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljøutfordringer
6. Anbefaling

# Innledning

I forbindelse med pågående utvikling i Mindebyen er det gjort en rekke analyser og kartlegging av området som Wergeland sentrum også er en del av.

Denne stedsanalysen er derfor en forenklet versjon der det refereres til allerede utførte analyser i de innledende kapitlene og med et større fokus på anbefalingskartet til slutt.

Kartutsnitt er hentet fra temakart for infrastrukturplanen Mindebyen, utarbeidet av Bymiljøetaten, i samarbeid med Plan- og Bygningsetaten, Vann- og Avløpsetaten og ekstern rådgiver Sweco Norge AS.

*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.*

-utdrag fra veileder for innledende stedsanalyse





# 1. Oversikt

Planområdet er en del av Wergeland sentrum og omfattes av områdeplan ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND og ÅRSTAD. GNR 13 BNR 1132, SYKKELVEI FRA HAGERUPS VEI TIL MINDEMYREN.

Foreslått planområde grenser til:

- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 169 MFL., EIKEVEIEN
- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 429 MFL., MINDEMYREN, DELFELT S7
- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 422 MFL., NYHAUGEN BARNEHAGE (Planlegging igangsatt)
- ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN

Per i dag er det pågående boligbyggeprosjekter som ferdigstilles i S2 feltet.



Utklipp fra  
reguleringsplaner i  
bergenskart.no



Utklipp fra KPA i  
bergenskart.no

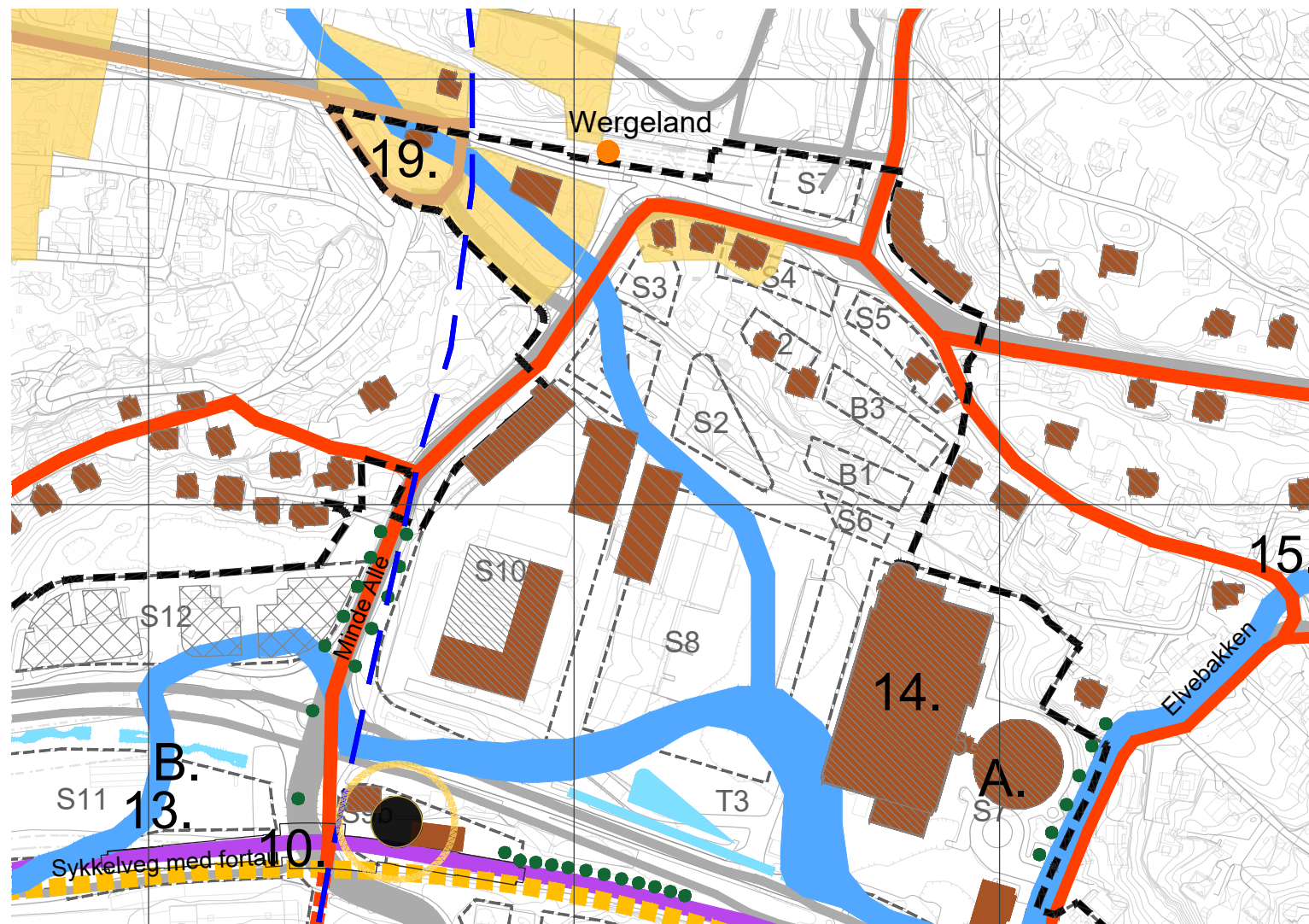


## 2. Landskap og historie

### • Historisk tidsdybde

Innenfor planområdet er det registrert bygninger med historisk verdi. Det er likevel en forutsetning at disse rives i reguleringsplan for sykkelvei fra Hagerupsvei til Mindemyren.

Kulturminnegrunnlaget for områdeplanen ble utarbeidet av byantikvaren i 2008. Her er området for det aktuelle planområde definert i delområde W4: «Området er avgrenset av Storetveitvegen, Minde Allé og næringsarealene på Mindemyren. Området er homogent med villaarkitektur i hovedsak fra perioden 1900 – 1920. Eiendommene er relativt store og langstrakte. I villaene mot Fjøsangervegen er det i nr. 13 og 15 etablert næring. Næringsdriften i disse byggene har lang tradisjon og representerer en viktig identitetsskapende faktor. Næringsbyggene mot Minde Allé er fra den tidlige urbaniseringsfasen av dette nordligste området i Fana mot bykommunen.» Storetveitvegen 11 – 15 er fremhevet som viktige enkeltobjekter. Storetveitveien 13 (gnr. 13 bnr. 266) og 15 (gnr. 13 bnr. 233), er fra henholdsvis 1919 og 1917, Storetveitveien 11 er fra 1918.



#### Tegnforklaring:

Historisk hendelse (se liste)	A-J	Historisk vegfar - eksisterende	
Historisk element (se liste)	1-22	Historisk vegfar - fjernet	
Historisk grøntanlegg		Kanal	
Historisk trerekke - allé		Gang- og sykkelveg	
Historisk område		Historisk sentrum	
Historisk bygning/ anlegg		Bybanestopp	
Opprinnelig bekk/elv/vann		Sentrumsområder fra omrd.plan	
Historisk jernbanelinje bevart		Sentrumsområder fra KPA	
Historisk jernbanelinje		Planavgrensning	
Historisk trikkelinje			
Historisk kommunegrense			



## 2. Landskap og historie

### • Eksisterende grønnstruktur

Både i planområdet og villa/småhusbebyggelse i nærområdene er det større hager i tilknytning til villabebyggelsen som utgjør grønnstrukturen.

Nærmeste rekreasjonsområde er Leaparken, ca. 300 m nord for planområdet. Rundt 480 m nordvest for planområdet ligger Solheim gravplass. Under 500 m fra planområdet, i retning vest, går Løvstien. Langs stien er det flere muligheter for å gå opp på Løvstakken. Tveitevannet med dets turstier og parker ligger kun 500 meters gange unna i retning sør.



Tegnforklaring:

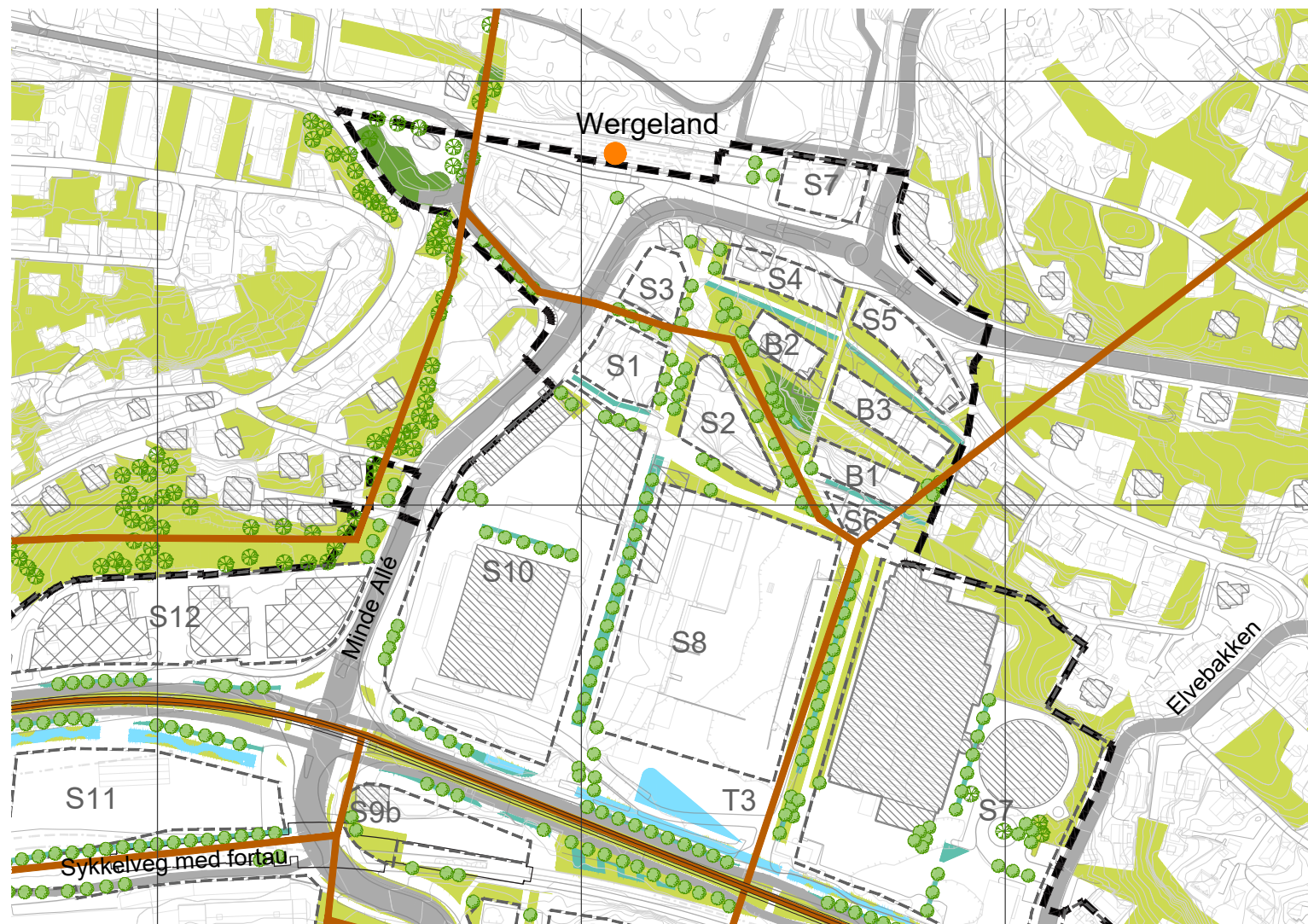
Friluftsområde		Bybanestopp	
Grøntområde		Sentrumsområder fra omrd.plan	
Park		Sentrumsområder fra KPA	
Høyt biologisk mangfold		Planavgrensning	
Vann			
Eksisterende trær			
Bygninger som antas skal bestå			
Vernede bygg			
Bygg med kulturhistorisk verdi			

## 2. Landskap og historie

### • Fremtidig grønstruktur

I områdeplanen, vedtatt plan for Meieriet (S8 og S10) og Kanalveien 90 (S7) legges det opp til en forlengelse av torgene i form av gatetun som kobler sammen kanalveien og bybanestopet ved Wergeland sentrum.

I tilknytning til gatetun er det planlagt grøntområder med parkmessig utførelse.



#### Tegnforklaring:

Friluftsområde		Bygninger som antas skal bestå	
Grøntområde		Vernede bygg	
Park		Bygg med kulturhistorisk verdi	
Åpen overvannshåndtering		Sentrumsområder fra omrd.plan	
Grønn korridor		Sentrumsområder fra KPA	
Høyt biologisk mangfold		Planavgrensning	
Vann		Bybanestopp	
Eksisterende trær bevares			
Nye trær			



### 3. Kommunikasjon og målpunkt

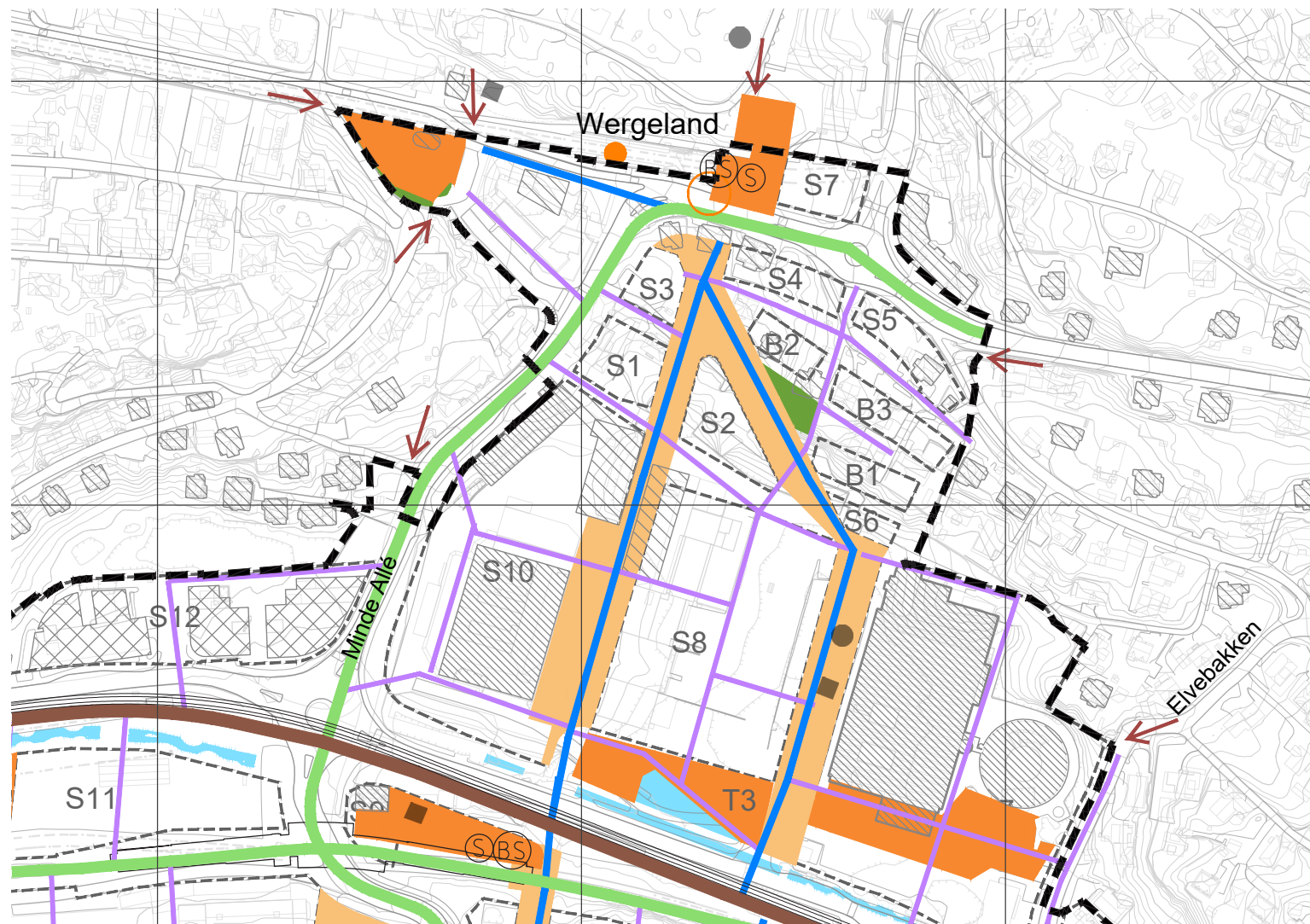
- **Byliv**

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bybanestoppet på Wergeland. I tillegg vil nye bybanestopp på Kristianborg og Mindemyren være innenfor gangavstand.

Det er kort vei til skoler, barnehager og større arbeidsplasser i området som Høyskolen og Haukeland sykehus.

I områdeplanen er det regulert inn gatetun i form av almenninger i tilknytning til park som sannsynligvis vil bli et nytt målpunkt i området.

Det legges også opp til åpning av kanaler og annen åpen overvannshåndtering for å lage tilgjengelige blå byrom.



Tegnforklaring:

Torg  
Allmenning  
Skolegård  
Park  
Vann  
Kanalveien  
Minde Allé  
Sentrale tverrforbindelser

Lokalgater  
Aktivitetsområde  
Lekeplass  
Åpent parkrom  
Bybanestopp  
Kollektivholdeplass  
Sykkelparkering  
Bysykkelparkering

Adkomstpunkt  
Sentrumsområder fra omrd.plan  
Sentrumsområder fra KPA  
Planavgrensning  
Nye bygninger bevares  
Vernede bygg  
Bygg med kulturhistorisk verdi

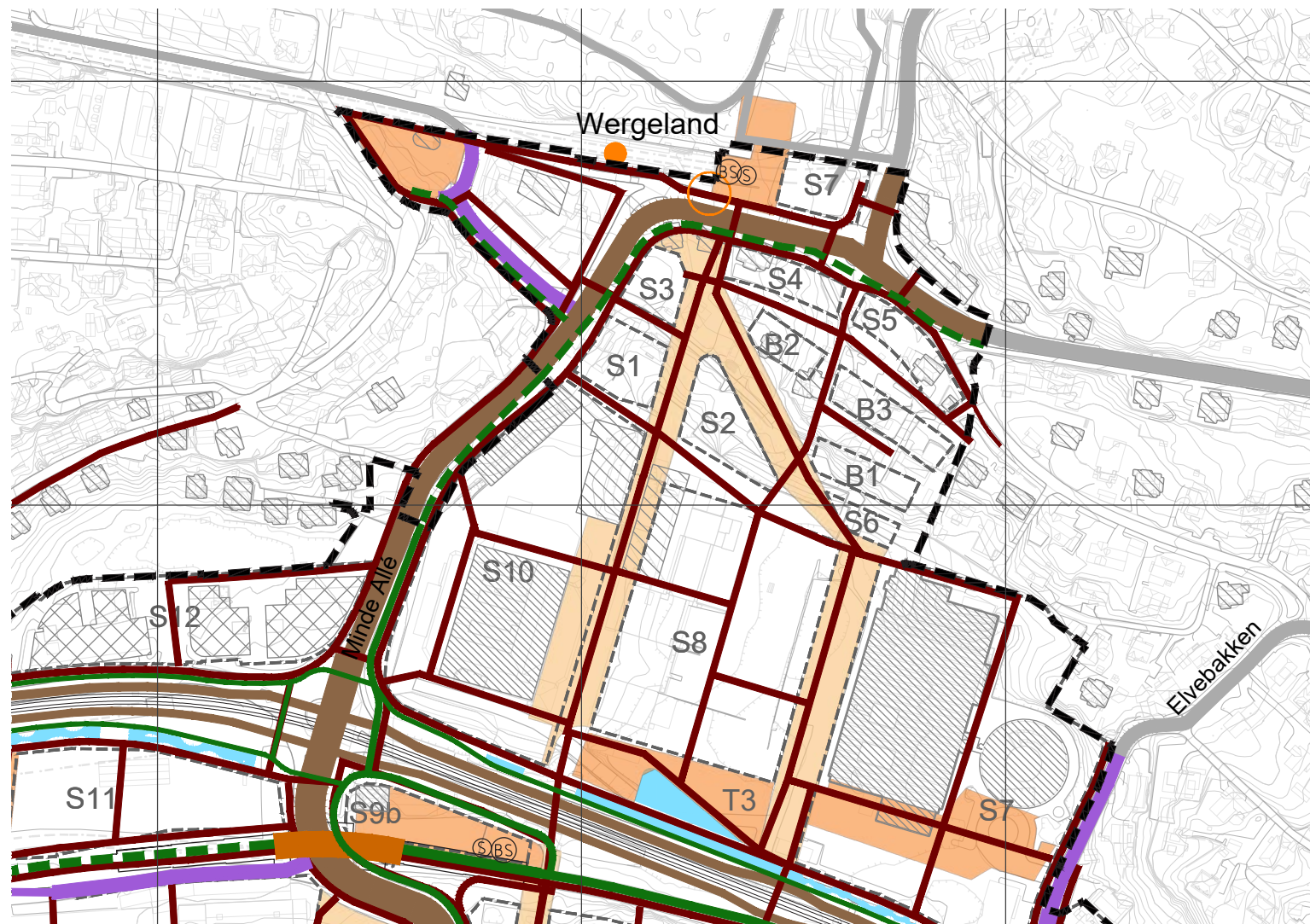
←  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -  
- - - - -

### 3. Kommunikasjon og målpunkt

- Gatebruksplan

Kartutsnitt viser hvordan det er planlagt med fordeling og hierarki mellom hovedveinett og sekundærveinett, mellom gang- og sykkelveier og plassering av torg og almenninger.

Planområdet inngår som en viktig del av kommunikasjonen mellom Kanalveien i Mindebyen og Wergeland sentrum med tilhørende bolig- og servicefunksjoner.



Tegnforklaring:

Torg  
Almenning  
Vann  
Sykkelveger eksisterende  
Sykkelveger planlagt  
Gangakser  
Uderganger  
Hovedvegnett  
Sekundærvegnett

Bysykkelparkering  
Sykkelparkering  
Kollektivholdeplass  
Bybanestopp  
Nye bygninger bevares  
Vernede bygg  
Bygg med kulturhistorisk verdi  
Planavgrensning

BS  
S  
O  
●  
▨  
▩  
▧  
▦

Sentrumsområder fra omrd.plan  
Sentrumsområder KPA

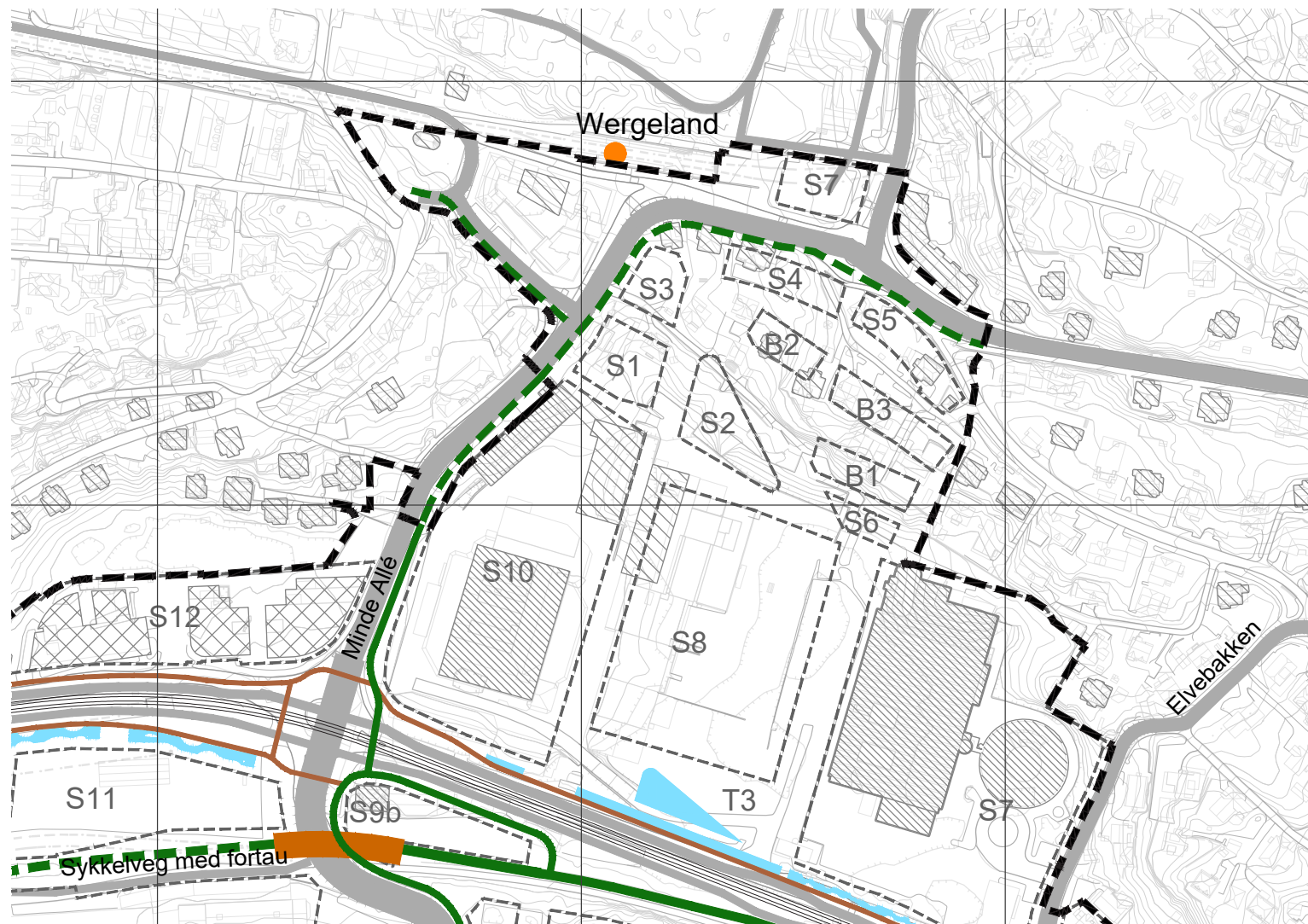
-----  
—————



### 3. Kommunikasjon og målpunkt

- Sykkeveier

I Kanalveien er det allerede opparbeidet store deler av planlagt sykkelvei. Planlagt sykkelvei for strekningen Hagerupsvei til Mindebyen vil knytte seg på denne og lage en god tverrforbindelse mellom Storetveitvegen/ Inndalsveien og Kanalveien.



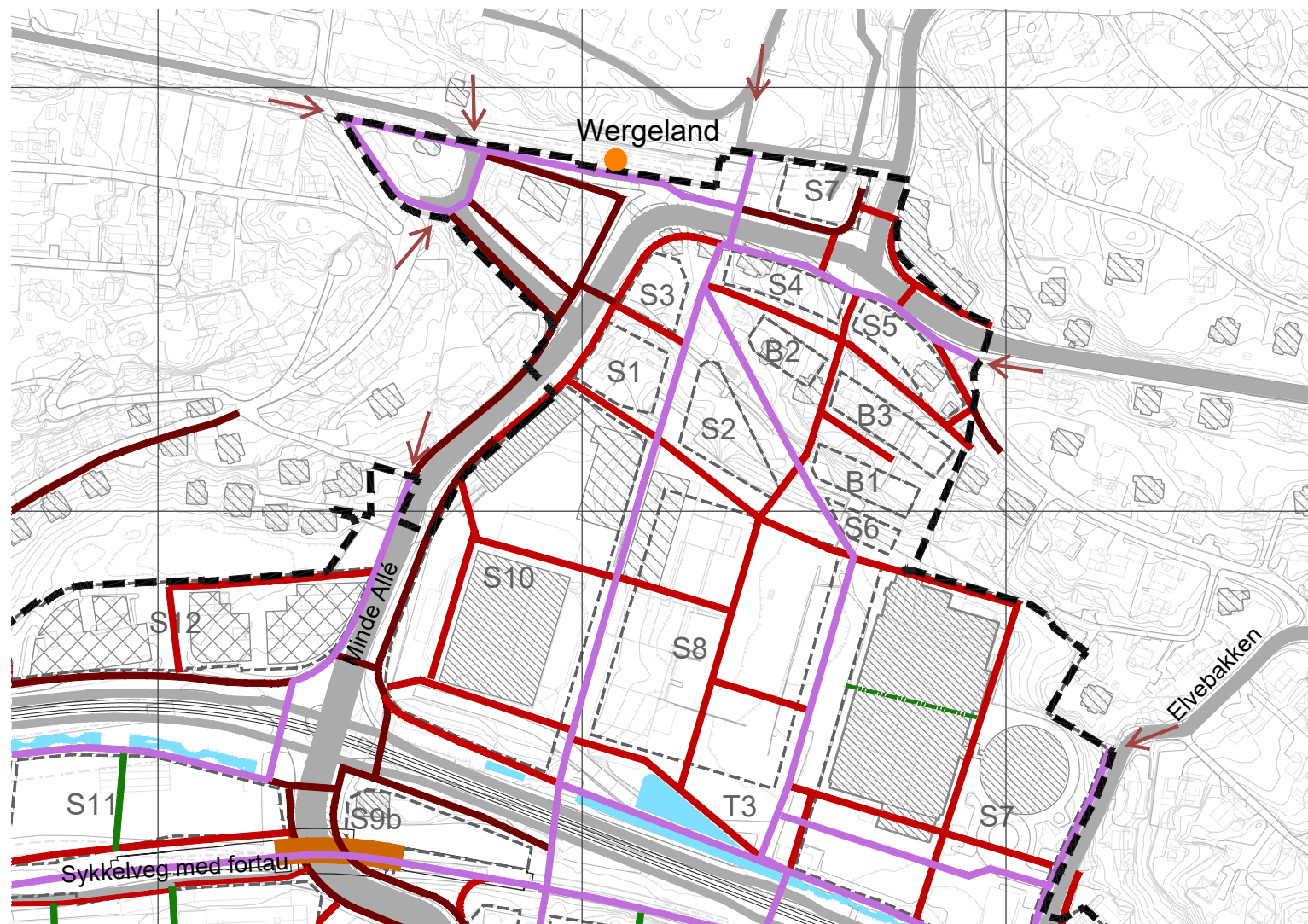
#### Tegnforklaring:

	Eksisterende	Planlagt	Bybanestopp
Sykkelveg (2 felt)			
Sykkelveg (1 felt)			
Unerganger			
Sentrumsområder fra omrd.plan			
Sentrumsområder fra KPA			
Planavgrensning			
Nye bygninger bevares			
Vernede bygg			
Bygg med kulturhistorisk verdi			

### 3. Kommunikasjon og målpunkt

- Gangakser

Per i dag er det åpne og tilgjengelige gangakser langs hovedveier og hovedfartsårer. Samlet sett for områdeplan for Wergeland sentrum og S7, S8 og S10 som en del av Mindebyen er det lagt opp til flere kryssende gangakser for å koble områdene sammen.



Tegnforklaring:

	Eksisterende	Planlagt	
Gangakser			Adkomstpunkt
Attraktive ganglinjer			Bybanestopp
Unganger			Planavgrensning
Gangakser i S-områder			Nye bygninger bevares
Foreslåtte gangveger gjennom eksisterende strukturer			Vernede bygg
Sentrumsområder omrd.plan			Bygg med kulturhistorisk verdi
Sentrumsområder KPA			



# Pågående transformasjon til bolig- og næringsmiks

## 4. Bebyggelse

Kartet er et utklipp fra norgeskart.no og viser fordeling mellom boligformål og næringsformål i området. Pågående transformasjon av Meieritomten vil gi en kombinasjon av bolig og næring i hele området vest for planområdet.

Boligområdet rundt og i bydelen generelt preges av samme strøkskarakter som i boligdelen av planområdet som er villabebyggelse, med noen innslag av rekkehus. Wergeland har tidligere vært preget av småhus- og villabebyggelse, men gjennomgår nå en transformasjon i form av fortetting tilknyttet bybanetraséene til hhv. Flesland og Fyllingsdalen. Interne forskjeller defineres av typologi, herunder lamellbebyggelse, rekkehus og en- og flermannsboliger.





## 5. Bo- og bymiljøutfordringer

Kartet viser hvilke ulike hensynssoner fra KPA som berører planforslaget.

- Støysone gul
- Støysone rød
- Faresone flomfare

Planområdet er ikke direkte berørt, men tilgrensende områder ligger i *angitt hensynssone kulturmiljø*.

I tillegg er området i sin helhet berørt av *hensynssone infrastrukturene og annen fare luftforurensning* i KPA.

Diagrammer viser fordeling av boligtyper og boligstørrelser i området. (Hentet fra finn.no for nye boliger til salgs i Eikeveien)

### Boligtyper



51% enebolig  
10% rekkehus  
19% blokk  
20% annet

### Boligstørrelse

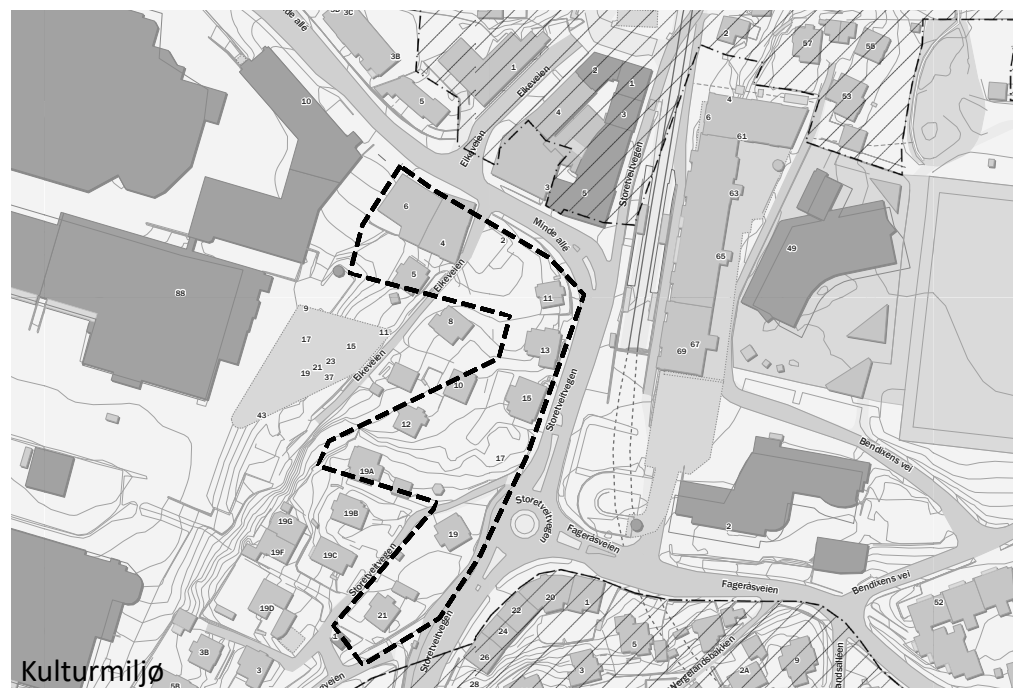
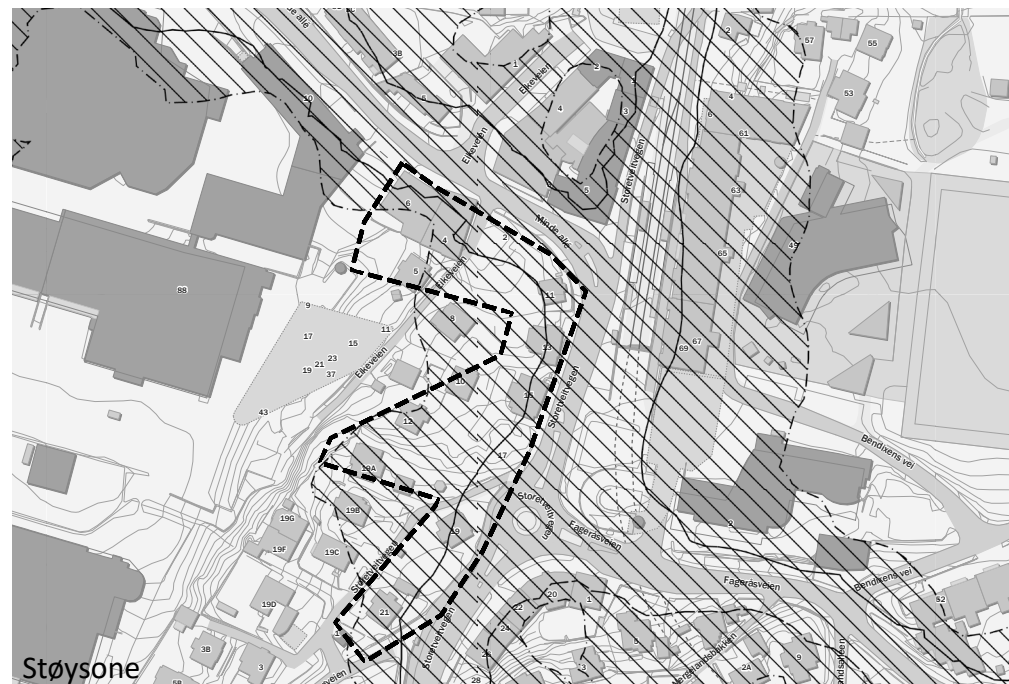


24% 0-60 m<sup>2</sup>  
Bergen: 16%

38% 60-120 m<sup>2</sup>  
Bergen: 48%

19% 120-200 m<sup>2</sup>  
Bergen: 26%

20% Over 200 m<sup>2</sup>  
Bergen: 9%





## 6. Anbefaling

Wergeland sentrum er under transformasjon og sammen med Mindebyen utgjør planområdet et viktig utviklingsområde som skal ivareta gode forbindelser mellom akkurat disse to områdene.

Gatetun fra områdeplanen bør være et viktig element i formgivningen for detaljreguleringen. Bebyggelsen bør forsterke og berike gatetunet med sin arkitektur. I tillegg bør boligbebyggelsens plassering optimaliseres for gode lysforhold, gode uteoppholdsarealer og skjerme for støy fra kjøreveier.

Møtepunkter og inngangsportaler må utformes med særlig hensyn på å skape en inviterende karakter med god lesbarhet.

Bebyggelsen skal svare ut å være et urbant bymessig område, spesielt på fasader som vender ut mot gate. Fasader som vender mot gårdsrom, felles utearealer og grønnstruktur bør ha et særlig fokus på menneskelig skala.

Byggehøyder og tetthet skal tilpasses omgivelser. I bebyggelsen som ligger i sentrumsområdet S20 bør det legges opp til en høyere utnyttelse og byggehøyde enn ellers i området. Dette for å styrke og tydeliggjøre sentrumskjernens identitet.

Parkering foreslås løst i felles anlegg under bakken og at det integreres i bygningsmassen der det er hensiktsmessig sammen med terrengfall.

Det bør legges opp til høy andel av sykkelparkering med god plass til alle typer sykler, herunder transportsykler, sykkelvogner, etc.

Utearealer bør utformes med hensyn til at de skal fungere både som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen men også som grøntområder som kan benyttes av flere brukere i området. Tilkomst til grønne arealer må ikke være privatiserende. En god kobling mellom gatetun og grøntarealer er viktig.

Retningsgivende premisser for videre planlegging og arkitektonisk konsept bør fokusere på:

- Gode tverrforbindelser
- Kvalitet i uterom og integrerte løsninger for bratt terreng
- Menneskelig skala i bebyggelse
- Variasjon i volum og høyde
- God tilnærming til gateplan
- Bærekraftige energiløsninger
- Dyrke sambruk og delekultur for å øke sosial bærekraft og minimere transport og drift

