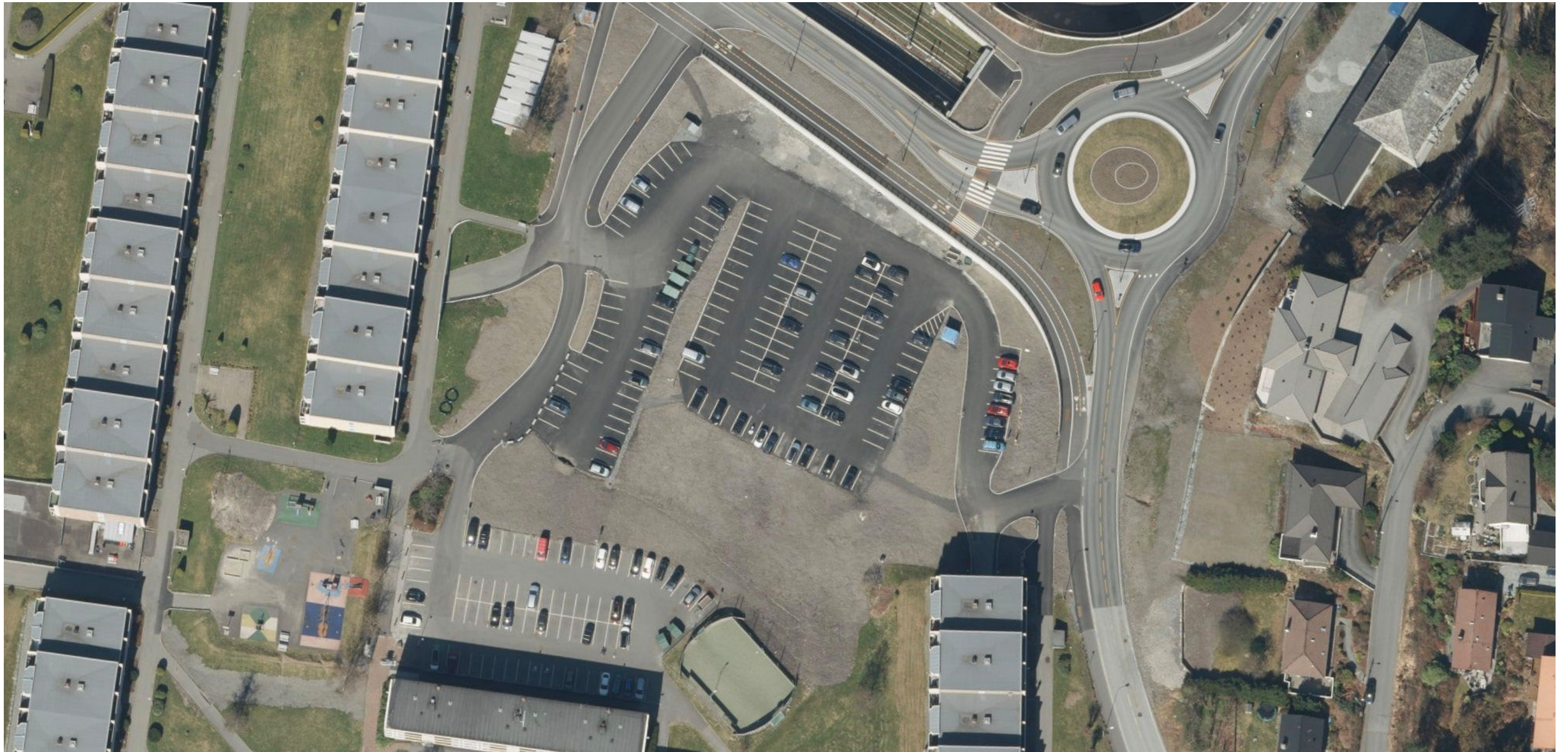


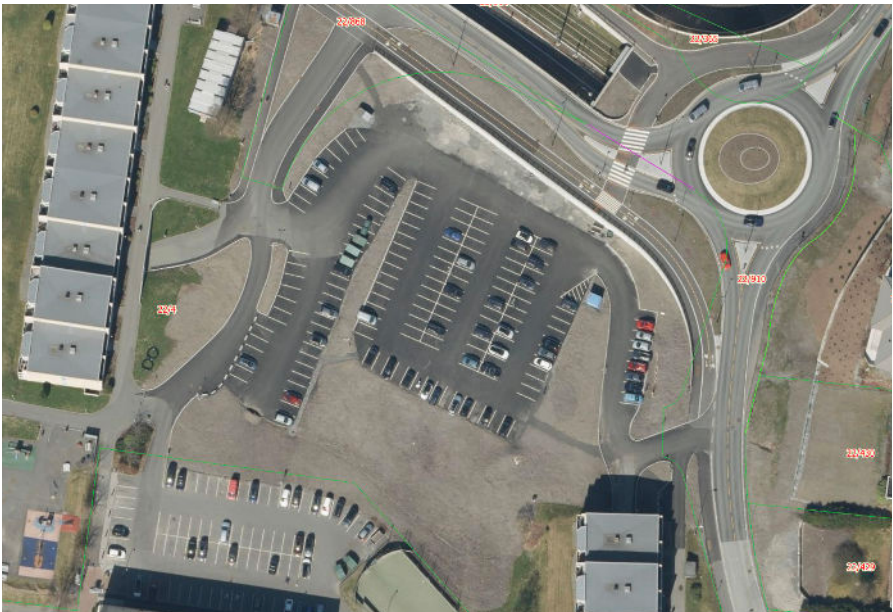
INNLEDENDE STEDSANALYSE VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG



Vestre Sælemyr Borettslag
Fyllingsdalen, Gnr. 22/Brn:4
Datert 08.05.2025

INNHold

1 OVERSIKT	3
2 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR	5
2.1 Landskapsbilde	
2.2 Blå og grønne strukturer	
3 MOBILITET, BYROM OG MÅLPUNKT	7
3.1. Mobilitet	
3.1. Byrom og målpunkt	
4 BEBYGGELSE OG HISTORIE	9
4.1 På områdenivå	
4.2 Borettslagene	
4.3 Vestre Sælemyr borettslag	
5 BO- OG BYMILJØ	12
6 SAMMENSTILLING	13
6.1 Oppsummering	
6.2 Anbefalinger for videre arbeid	



INNLEDNING

Denne innledende stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med planinitiativ for Vestre Sælemyr Borettslag i Fyllingsdalen (Gnr. 22 Bnr. 4). Stedsanalysen er utarbeidet etter Bergen kommunes veileder for innledende stedsanalyser, med noen tilpasninger for økt lesbarhet av temakart og tilpasning til lokale forhold; Kart 2 ”historie i landskap” er delt i to deler - landskapsbilde og grønnstruktur. er framstilt i kart 2, mens historie er sammenstilt med bebyggelse i kart 4.

Temakart er utarbeidet på bakgrunn av registreringer i Bergenskart.no, ulike kartbaser, annen kjent kunnskap og egen befaring. Analyseområdet omfattes i sin helhet av nylig vedtatt områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler (ikrafttredelse 2023). Plandokumenter og rapporter som følger områdeplanen, er benyttet som kunnskapsgrunnlag for denne stedsanalysen.



1 OVERSIKT

Beliggenhet og avgrensning

Vestre Sælemyr borettslag ligger i bydel Fyllingsdalen, tett på Oasen bydelssenter.

Analyseområdets avgrensning er definert med mål om å fange opp overordnede trekk og strukturer som kan eller bør gi føringer for videre planarbeid. Registreringer og analyser er noe mer detaljerte innenfor "sammenstillingsområdet" - som også utgjør avgrensningen for oppsummering og anbefalinger gitt i kart 6.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel - KPA 2018

I KPA er områdene rundt Oasen regulert til sentrumsområde (S6), områdene rundt Orrtuvatenet og Skulehaugen er regulert til grønnstruktur og områdene rundt Fyllingsdalen idrettshall og stadion til idrettsformål. Øvrige områder i analyseområdet er vist som byfortettingssone.

Gjeldende reguleringsplaner

Hele analyseområdet omfattes av områdereguleringsplan fra 2023, Fyllingsdalen. Gnr. 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler (Plan-ID 63860000) samt følgende detaljreguleringsplaner:

- Plan-ID 11430203 (2013) Gartnermarken omsorgsboliger
- Plan-ID 11430200 (2007)
- Plan-ID 64050000 (2019)
- Plan-ID 11420006 (2006)
- Plan-ID 11420000 (1966)

Området er i stor grad utbygget i henhold til gjeldende planer.

TEGNFORKLARING

Analysens avgrensning

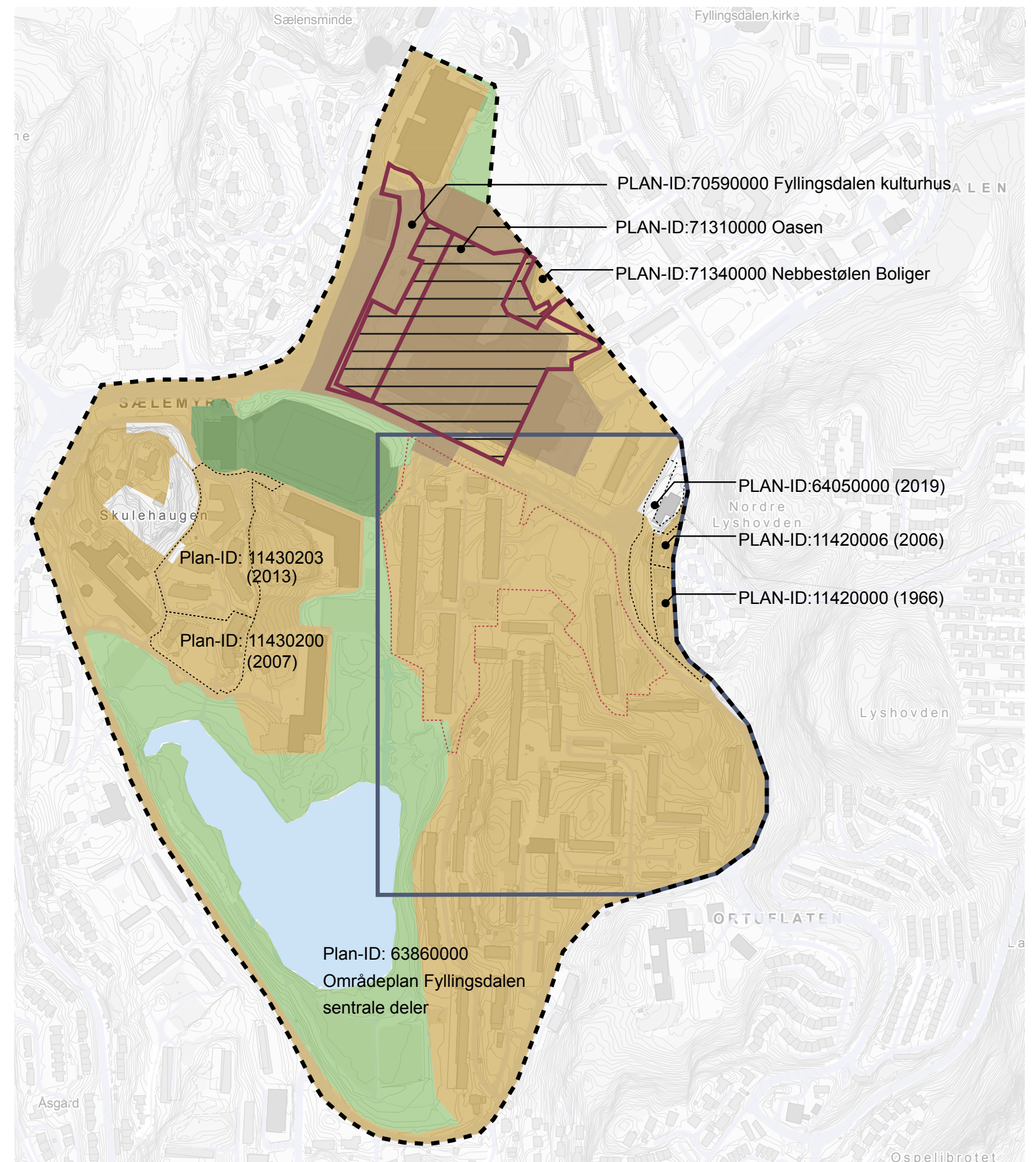
- Analyseområde, avgrensning
- Sammenstilling, avgrensning
- Vestres Sælemyr Borettslag

Reguleringsplaner

- Gjeldende reguleringsplan
- Pågående planer

KPA2018, arealformål

- Sentrumsone, S6
- Byfortettingssone
- Idrettsanlegg
- Grønnstruktur
- Friluftsområde



1 OVERSIKT

Planstatus / oppsummering

Planstatus forts.

Pågående reguleringsplaner

Plan-ID 71310000

Fyllingsdalen. Gnr. 22 Bnr. 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2.

Status: Planlegging igangsatt

Plan-ID 70590000

Fyllingsdalen. Gnr. 22 Bnr. 361 mfl., Fyllingsdalen kulturhus.

Status: Planlegging igangsatt

De pågående planarbeidene legger til rette for sentrums-/boligutvikling og kulturhus ved bydelssenteret Oasen.

Plan-ID 71340000

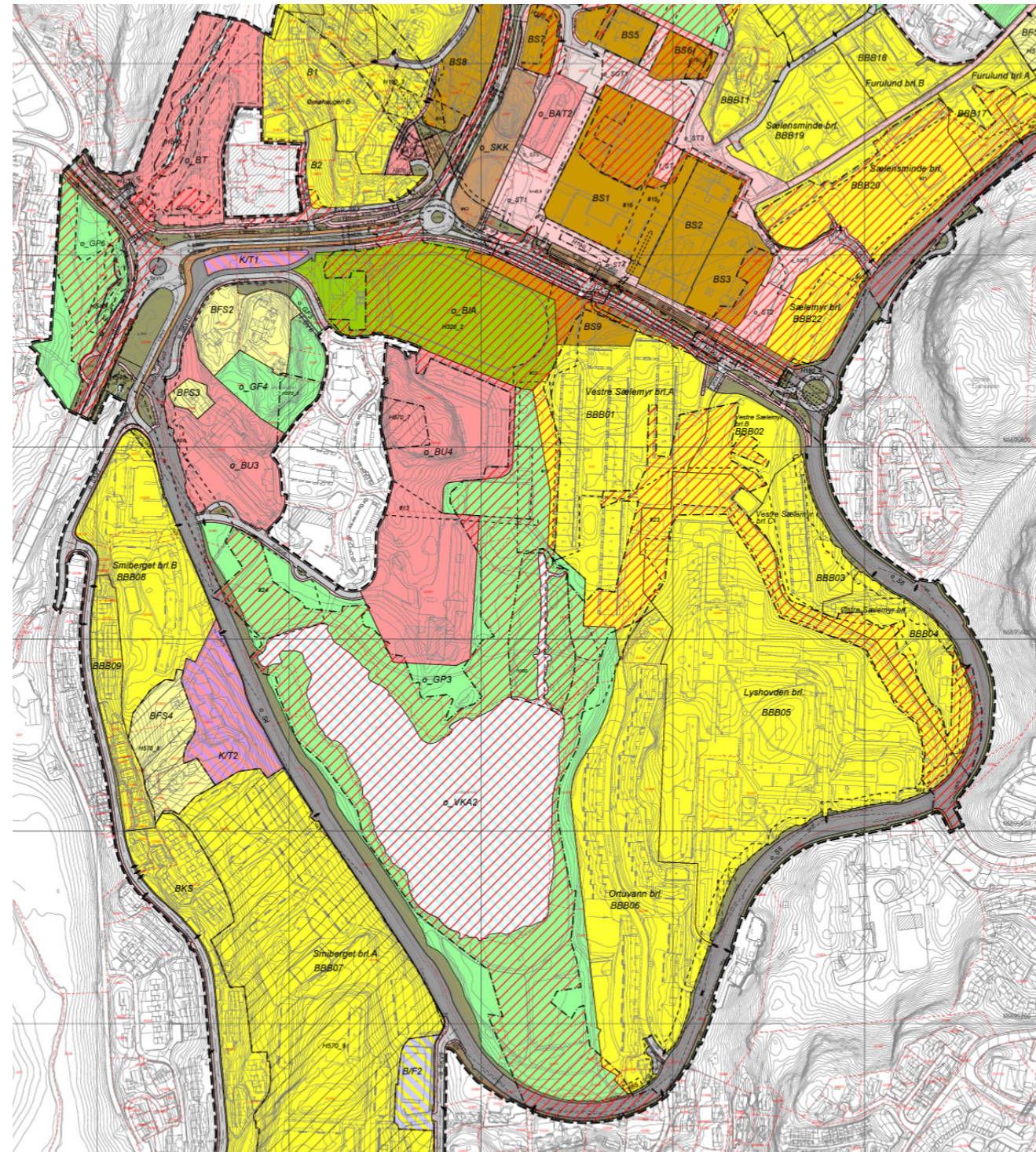
Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 20, Nebbestølen, boliger

Status: planlegging igangsatt

I henhold til referat etter arbeidsmøte avholdt 28.09.2023 er hensikten med planarbeidet å tilrettelegge for riving av tre eksisterende eneboliger og etablere 120 nye boenheter.

Oppsummering / føringer for videre arbeid

- Områdets videre utvikling er tydelig forankret gjennom nylig vedtatt offentlig områdeplan, utbygging av Bybanens linje 2 og pågående planprosess for videreutvikling av bydelssenteret Oasen. Området er i stor grad utbygget, men det åpnes også for videre utvikling, fortetting og transformasjon.
- Områdeplanens bestemmelser gir en rekke føringer for videre utvikling av borettslagene, særlig relevant er tilpasning i bybyggelsesstruktur, utforming av uteoppholds- og lekearealer og parkering.
- Arealbruk innenfor felt o SVG mot Hjalmar Brantings vei og eventuelle føringer utvikling innenfor felt BS9 vil kunne gi for utvikling i foreslått planområde, er eksempler på temaer som bør avklares tidlig i planprosessen.



Utsnitt plankart, områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler

2 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

2.1 Landskapsbilde

Analyseområdet ligger i landskapsrommet Fyllingsdalen - en sprekkdal som avgrenses av Gravdalsfjellet, Damsgårdsfjellet og Løvstakken mot nord og øst, og åpner seg mot åslandet i sørvest. Dette gir en åpen dalform.

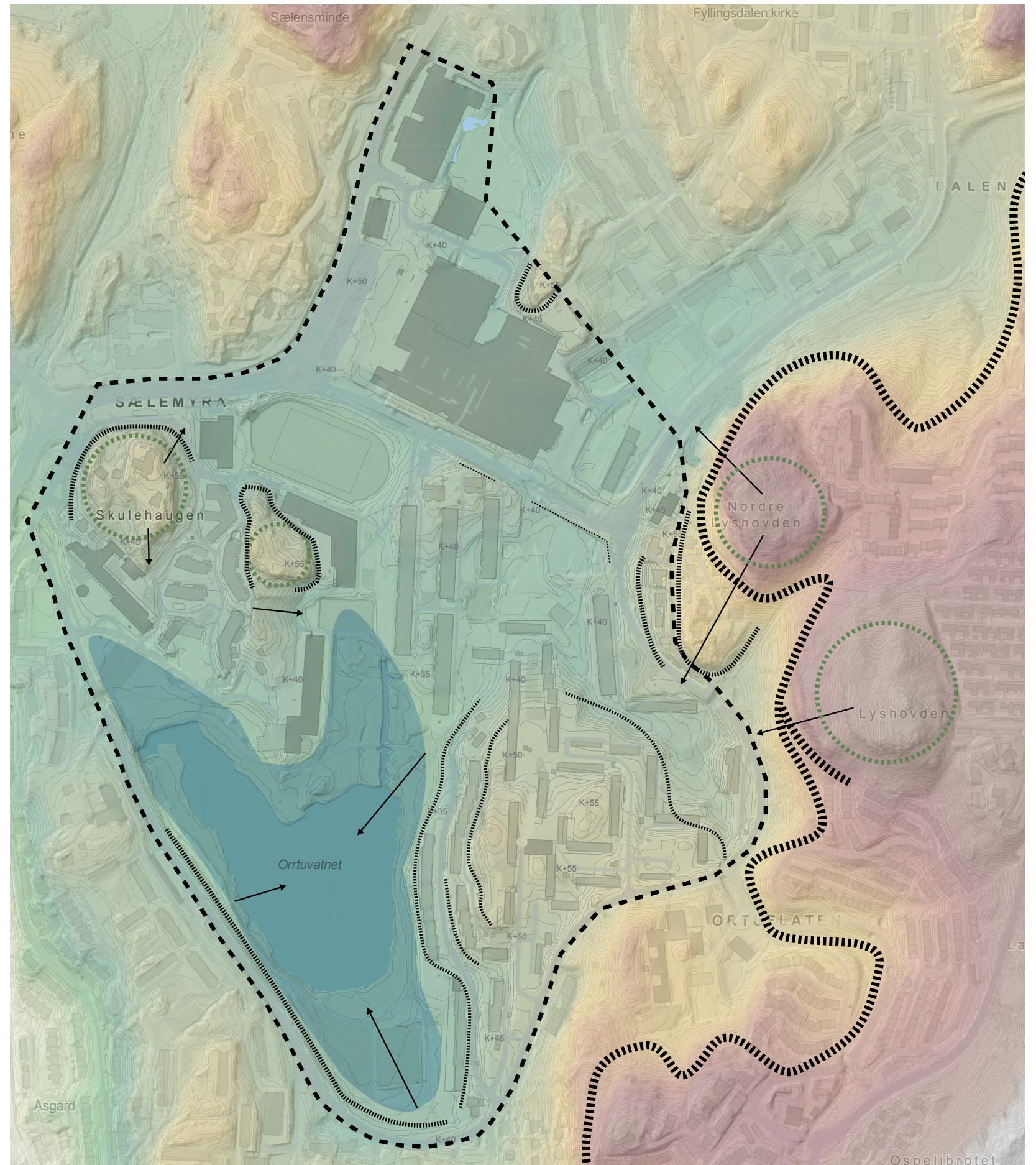
Fyllingsdalen er småkupert, med skogkleddes dalsider som danner grønne vegger i landskapsrommet. Forsenkninger gir flere små og mellomstore vann – som gjør at det dannes mindre, åpne landskapsrom i dalbunnen. I landskapsanalyse utarbeidet i forbindelse med områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler, heter det at «*nærutsikt til randsonelvegetasjonen rundt vannet og fjernutsikten til lag på lag med åsrygger, gir opplevelsen av å være i grønne og frodige landskapsrom*».

De mest karakteristiske elementene i og rundt analyseområdet er Orrtuvatnet og de grønne høydene Lyshovden og Nordre Lyshovden.

TEGNFORKLARING

- Høydelagskart
- Grønn kolle
- Markert skrent, overordnet
- Skrent/kant, lokal
- Forsenkning

- Fallretning
- Analyseområde, avgrensning



Registreringene i kartet bygger på landskapsanalyse utarbeidet i forbindelse med områdeplanen (Asplan Viak, 2015).

2 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

2.2 Blå og grønne strukturer

Blå og grønne strukturer

Som det fremgår av kartet, er det stor grad av overlapp mellom eksisterende grønnstruktur, viktige friluftsområder, potensiale for bekkeåpning og flomsone. Planlagte og eksisterende blå og grønne strukturer har altså en rolle å spille både i overvannshåndtering, biologisk mangfold og rekreasjon. Utover dette har arealene også en visuell effekt - en kvalitet som bør tillegges vekt når området fortettes videre.

I områdeplanen er det regulert bestemmelsesområde for bekkeåpning (#23) som dels overlapper med forslag til planområde.

Naturmangfold

I henhold til Registrering og verdivurdering av naturmangfold (Rådgivende biologer, 2015/2021) vurderes vannene i Fyllingsdalen – og da spesielt Orrtuvatnet – å ha stort arts mangfold i lokal og regional målestokk. Det er registrert naturtype *Rik sumpskog* i et avgrenset område rett nord for Orrtuvatnet.

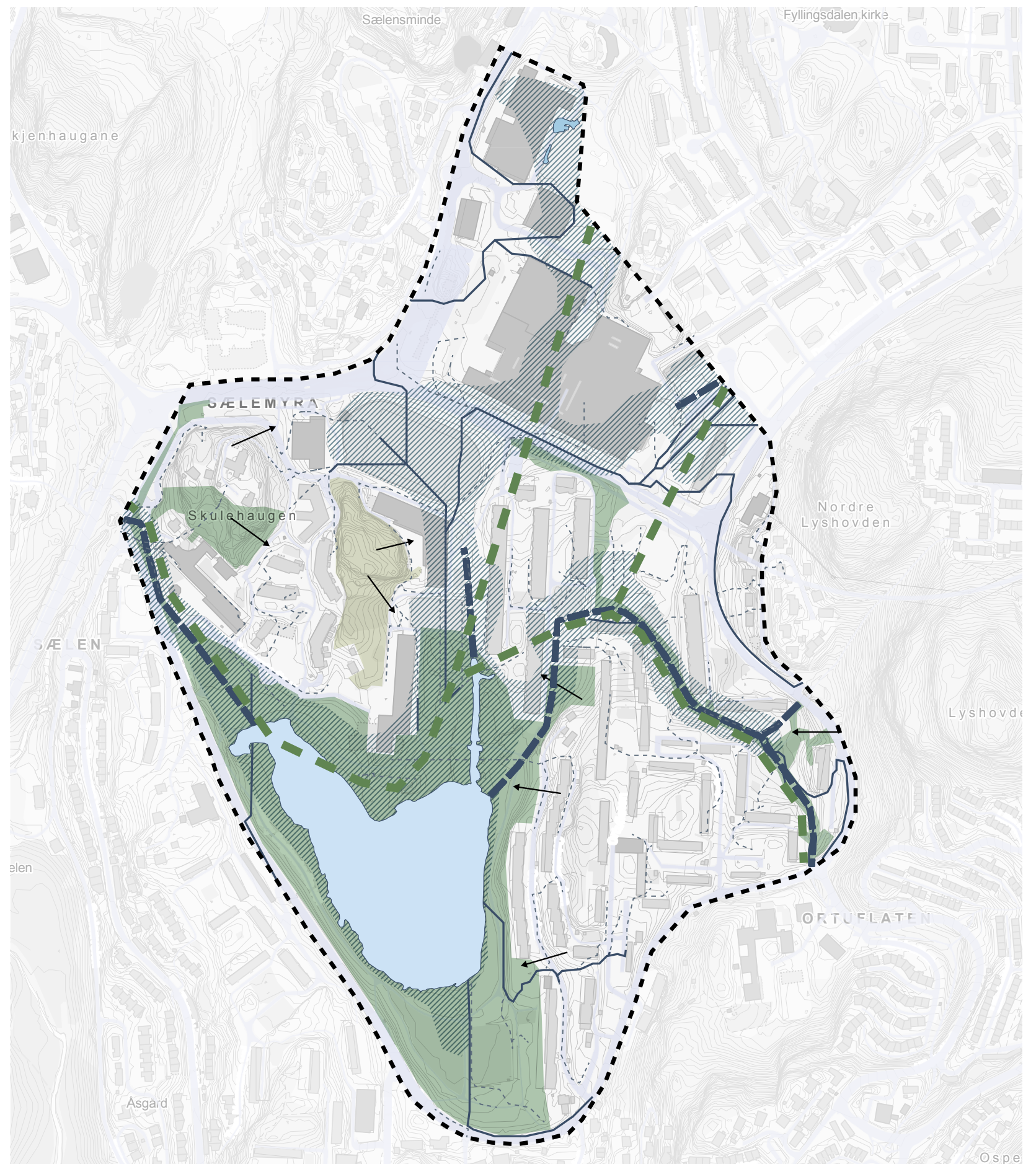
Bruk av de grønne og blå strukturene er nærmere omtalt under punkt 3.2 - Målpunkt.

Oppsummering / føringer for videre arbeid

- Potensiell bekkeåpning kan være førende for både planprosess og plangrep - hvordan dette håndteres i planen bør avklares tidlig i prosessen.
- De blå og grønne strukturene overlapper hverandre, og skal ivareta mange funksjoner (overvannshåndtering, biologisk mangfold, rekreasjon). Ny utvikling bør bidra til å styrke eksisterende (og planlagte) strukturer.
- Ny bebyggelse bør understreke overordnede landskapstrekk og tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstruktur.

TEGNFORKLARING

- | | |
|--|---------------------------|
| ■ Potensiale bekkeåpning | — Avrenningsline, store |
| ▨ Flomsone, områdeplan | --- Avrenningslinjer, små |
| ■ Blågrønn sruktur, KPA2018 | --- Områdeavgrensning |
| → Fallretning | |
| ■ Registrert friluftsområde - svært viktig | |
| ■ Registrert friluftsområde - viktig | |



3 MOBILITET, BYROM OG MÅLPUNKT

3.1. Mobilitet

Kollektivtrafikk

Analyseområdet har god kollektivdekning. Fyllingsdalen terminal er endestopp for Bybanens linje 2, og betjenes i tillegg av en rekke bussruter.

Myke trafikanter

I forbindelse med bybaneutbyggingen, er det etablert nye, adskilte løsninger for syklende og gående langs Hjalmar Brantings vei, samt ny gangbro og flere krysningspunkter i plan. Gangsystemet er for øvrig relativt finmasket, men har ulik grad av opparbeiding og kvalitet.

I sykkelstrategi for Bergen er det vist behov for etablering av en ny sykkelforbindelse fra Oasen og sørover. Denne er ikke etablert i dag. Områdeplanen avsetter også areal til og stiller krav om detaljregulering av sykkelløsning langs Torgny Segerstedts vei.

Til tross for generelt god fremkommelighet for alle trafikantgrupper, har Hjalmar Brantings vei svært tydelig barrierevirkning - både fysisk og som en opplevd definert grense mellom ulike delområder.

Bilbetjening og parkering

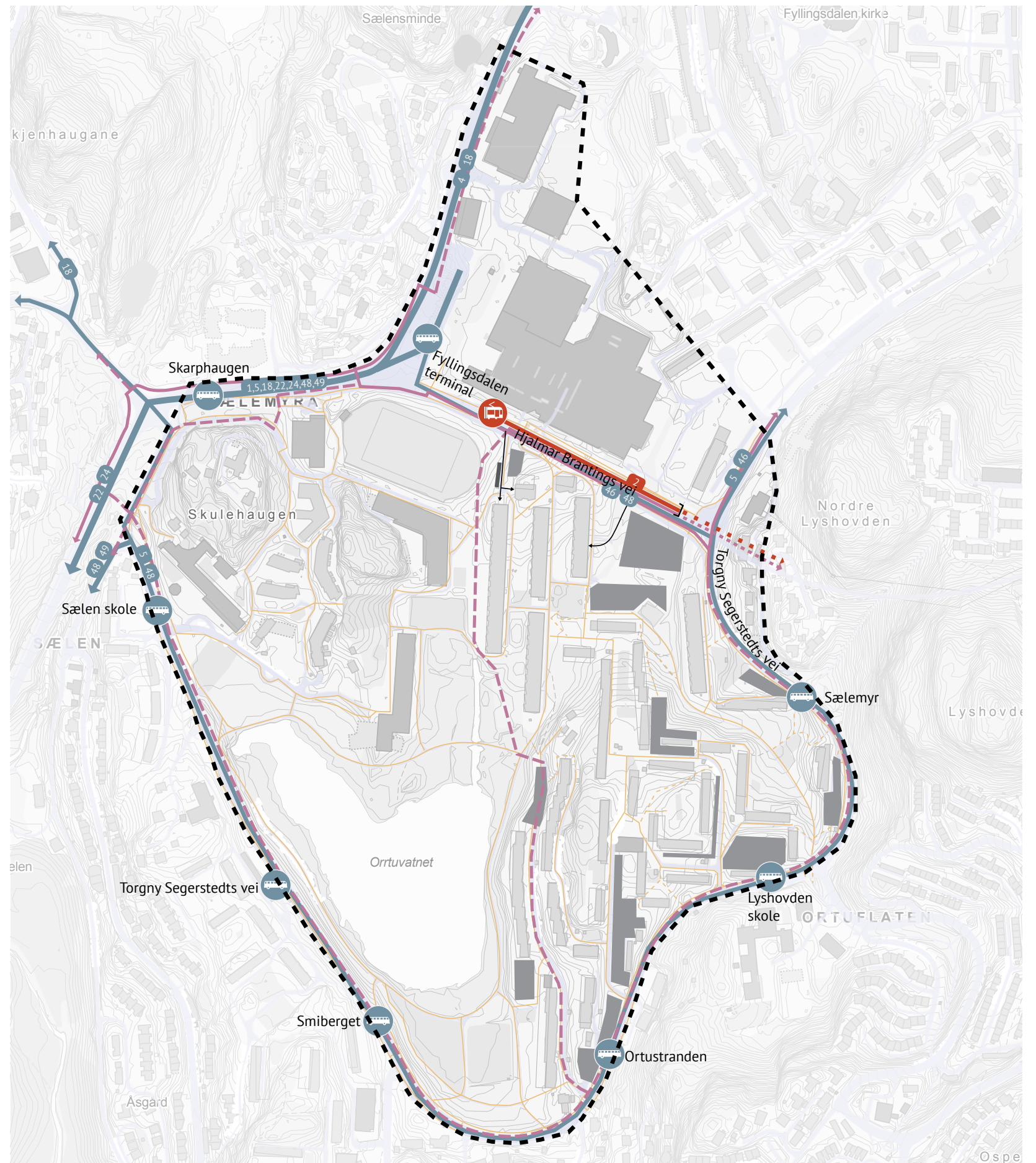
Store deler av analyseområdet er preget av overflateparkering. Borettslagene har særlig mye overflateparkering i randsonen mot Torgny Segerstedts vei, men også arealer mer sentralt. Dette utgjør stedvis barriere for ferdsel. Vestre Sælemyr har som eneste borettslag også parkeringskjeller.

I henhold til folkehelseoversikt for Bergen 2023 oppgir innbyggerne i levekårssone Sælen (se side 10 for avgrensning) at de opplever kollektivtilbudet i området som svært godt og at det er lett å komme seg ut i naturen. Kun 60% er fornøye med sykkeltilbudet.

TEGNFORKLARING

- | | |
|--|--|
|  Gangforbindelse |  Bybanetrasé / Bybanelinje |
|  Sti |  Bybaneholdeplass |
|  Sykkelnett* etablert |  Bybane i tunnel |
|  Sykkelnett* ikke etablert |  Adkomst parkering (borettslag) |
|  Sykkelnett* etablert, i tunnel |  Overflateparkering, borettslag |
|  Busstrasé / busslinje |  Analyseområde, avgrensning |
|  Bussholdeplass | |

*sykkelnett vist i sykkelstrategi for Bergen



3 MOBILITET, BYROM OG MÅLPUNKT

3.1. Byrom og målpunkt

Tydelige delområder

Analyseområdet er preget av å være utbygget etter en overordnet generalplan. Resultatet er en tydelig, sonedelt struktur; Publikumsrettet service- og tjenestefunksjoner og større arbeidsplasser ved Oasen, avgrenses tydelig sørover av Hjalmar Brantings vei. Sør for veien er det også to tydelig definerte delområder; mot vest ligger friområdet rundt Orrtuvatnet og offentlige funksjoner (skole, idrett, omsorgsbolig) mens borettslagene ligger mot øst.

Barrierer

Hjalmar Brantings vei utgjør en tydelig fysisk barriere. Vegens utforming og omgivelser gjør at den oppfyller en viktig mobilitetsfunksjon, men at byromsfunksjonen dermed er svekket. Gatepreget uteblir som følge av tverrsnitt, bevegelsesmønster, høydeforskjeller og at omkringliggende bygg i liten grad har henvendelse mot veien.

Lokale barrierer i planområdet inkluderer mur mellom utbyggingsområdet og Hjalmar Brantings vei, og overflateparkering og mot sør, tilhørende Lyshovden borettslag.

Grønnstruktur tilrettelagt for bevegelse

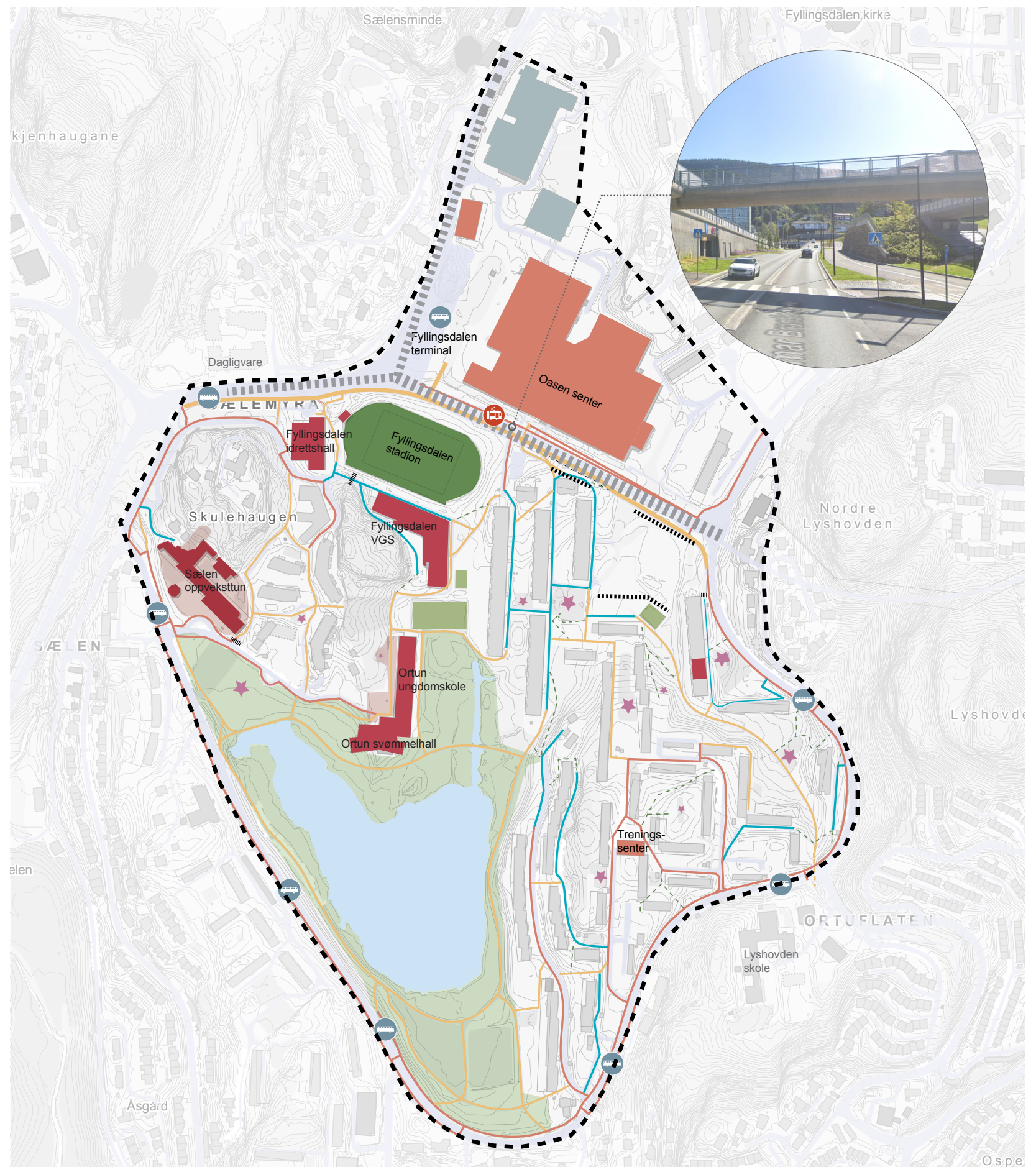
Gjennom borettslagene og parken ved Orrtuvatent ligger et relativt finmasket nett av gangforbindelser. Grønnstrukturen er generelt mer tilrettelagt for å beveges seg gjennom, enn for opphold og aktivitet. Særlig i boligområdene mangler tydelige målpunkt og møteplasser utover lekeplassene. Basert på egne observasjoner, virker ball- og idrettsbanene å være hyppigere brukt enn borettslagenes lekeplasser og andre grønne fellesarealer mellom blokkene.

Oppsummering / føringer for videre arbeid

- I valg av bebyggelses- og uteromsstruktur bør det være et mål å bidra til redusert barriervirkning fra overordnede og lokale barrierer.
- Negativ virkning av eksisterende overflateparkering bør reduseres.
- Adkomst til eksisterende parkeringsplasser / parkeringskjellere blir tema i videre planarbeid.
- Det er generelt behov for økt tilrettelegging for opphold og aktivitet i grønnstrukturen. Dette kan gi føringer for arealdisponering i planområdet.
- Bruk av og kvalitet på eksisterende lekeplasser i borettslaget, samt fremtidige ønsker og behov bør kartlegges som del av videre planprosess.

TEGNFORKLARING

 Gangveg	 Publikumsfunksjoner
 Fortau	 Skole/barnehage/idrett
 Gangforbindelse, blandet trafikk	 Kontor / stor arbeidsplass
 Sti	 Park
 Bussholdeplass	 Uteopphold skole/barnehage
 Bybaneholdeplass	 Lekeplass
 Barriere, fysisk	 Ballbane/ballbinge
 Barriere, opplevd og fysisk	 Analyseområde, avgrensning



4 BEBYGGELSE OG HISTORIE

4.1 På områdenivå

Bebyggelsesstruktur og typologi

Analyseområdets tydelige sonedeling gjenspeiles også i typologi og bebyggelsesstruktur. Ved Oasen ligger store og relativt innadvendte bygg, som i liten grad er tilpasset omgivelsene. De øvrige delområdene fremstår med langt større stedstilpasning. Bebyggelsesstrukturen er tydelig lineær, og plassert langs kotene.

I generalplanen fra 1962 er det blant annet lagt vekt på å etablere gode forbindelser fra utbyggingsområdene mot friluftsområder. Forbindelsen som strekker seg nord-sør gjennom borettslaget er fortsatt en viktig gangakse, selv om deler av forbindelsen i svekkes av barrierevirkning fra Hjalmar Brantings vei og overflateparkering.

Kulturminner / kulturmiljø

Formell kulturminnestatus er utelukkende knyttet til krigsminnene vest for Skulehaugen og historiske veifar.

Selve bebyggelsesstrukturen og utformingen av borettslagene har imidlertid verdi både som historieforteller og identitetsbærende element.

Oppsummering / føringer for videre arbeid

- Analyseområdet er tydelig sonedelt - dette reflekteres også i bebyggelsesstruktur og typologi, og er en del av områdets egenart.
- Eksisterende bebyggelse har en tydelig lineær struktur, hvor bebyggelsen ligger langs kotene. Dette prinsippet bør være førende også for ny bebyggelse.
- Generalplanens overordnede forbindelser mot friområder bør hensyntas og gjerne forsterkes gjennom videre utvikling.

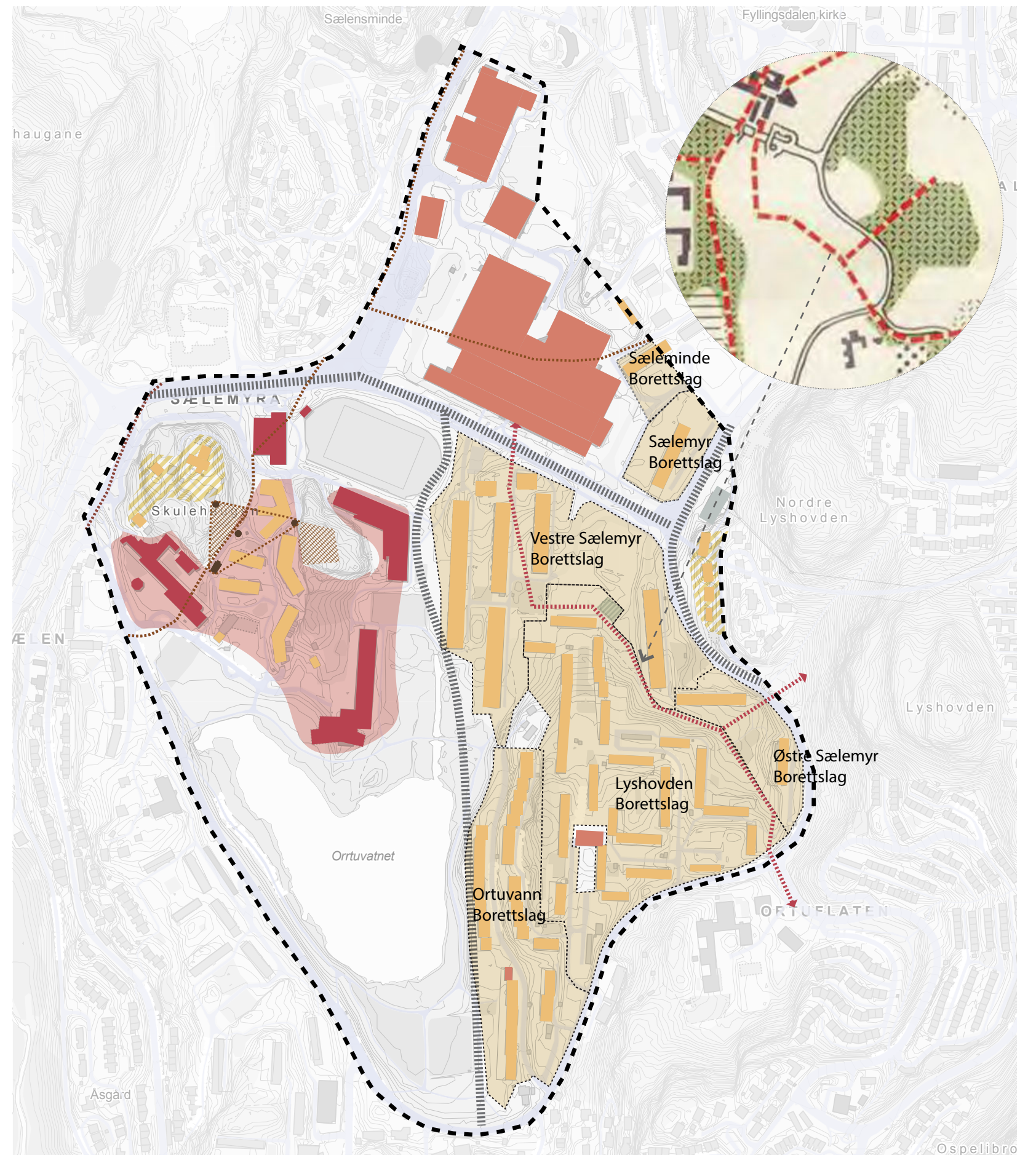
TEGNFORKLARING

Historie

- ▨ Hensynssone H570 kulturmiljø
- ⋯ Historisk veifar
- Enkeltminne - krigsminne
- ▤ Område - krigsminne
- ↔ Viktig forbindelse fra generalplan 1962

Bebyggelse

- ▭ Borettsalg, avgrensning
- Bolig
- Næring
- Offentlig funksjon
- Boligområde - lineær struktur
- ▨ Boligområde - småhusstruktur
- Institusjon/skole - lineær struktur
- ||||| Delområder, avgrensning
- ⋯ Analyseområde, avgrensning



4 BEBYGGELSE OG HISTORIE

4.2 Borettslagene



Borettslagenes er bygget ut etter tydelige modernistiske idealer, hvor blokker i lamellstruktur omkranses av store, grønne arealer. Store deler av de grønne arealene er uprogrammerte, og fremstår som relativt ensartede gresskledde arealer med variabel reell bruksverdi. De opparbeidede utearealene og lekeplassene er plassert sentralt i det enkelte borettslag.

Arealutnyttelsen i området er relativt høy. Byggehøyder reflekterer til en viss grad de overordnede landskapstrekkene, ved at de høyeste byggene er plassert i randsonen av dalbunnen, og ligger med langsiden mot stigningen bak. Hoveddelen av bebyggelsen har en høyde på 3-4 etasjer, mens de høyeste blokkene er 11-12 etasjer høye.

Randsonen mot vegsystemet er preget av overflateparkering. Dette gjelder også for det aktuelle planområdet, som sammen med Hjalmar Brantings vei utgjør et tydelig brudd i et nord-sørgående grønt drag gjennom området. Forelått riggområde har blitt benyttet som rigg-område under utbygging av Bybanen. Dette har resultert i at det grå området er utvidet ytterligere, sammenlignet med tidligere bruk som parkeringsplass. Dette forsterkes av en høy mur som er etablert opp mot Hjalmar Brantings vei.

De ulike borettslagene er bygget ut i henhold til samme overordnet plan, men er tegnet av ulike arkitekter og bygget ut i flere byggetrinn. Det er brukt ulike arkitektoniske virkemidler for å oppnå variasjon i fasadene. Sprang i plan/ forskutt plassering er særlig benyttet i Ortuvann borettslag, mens det for Vestre Sælemyr og dels også Lyshovden, er lagt vekt på variasjon i høyde.

Oppsummering / føringer for videre arbeid

- Utbyggingsområdet fremstår grått i dag. Videre utbygging bør redusere dette.
- Overflateparkering bidrar til å svekke den nord-sørgående gangforbindelsen gjennom borettslaget.

TEGNFORKLARING

- | | |
|--|-----------------------------|
| ■ Overflateparkering | ■ Byggehøyder |
| ■ Lekeplass/opparbeidet uteareal | ■ 1-2 etasjer |
| ■ Avgrensning borettslag | ■ 3 etasjer |
| ↔ Brudd i forbindelse (visuell/fysisk) | ■ 4 etasjer (og 3-4 etasje) |
| | ■ 5 etasje (og 4-6 etasjer) |
| | ■ Over 10 etasjer |



4 BEBYGGELSE OG HISTORIE

4.3 Vestre Sælemyr borettslag

Nøkkelinformasjon

- 7 lavblokker på 3-5 etasjer, oppført i 1972/1973
- Tegnet av Halfdan B. Grieg
- 361 gjennomgående 3- og 4-roms leiligheter med areal på ca 90m². Altan på både soveroms- og stueside.
- Fellesgarasjer under fem av blokkene i tillegg til utvendig overflateparkering.



Sprang i høyde skaper variasjon



Planområdet har vært benyttet som riggområde for Bybanen og er i dag preget av overflateparkering



Variasjon gjennom sprang i fasader og høyder og fargebruk



Sett fra nord (gangbro ved Oasen)



Sett fra parkeringen til Lyshovden borettslag



Gangforbindelse gjennom borettslaget



Sett fra sør (Lyshovden borettslag)

5 BO- OG BYMILJØ

Folkehelse

Analyseområdet omfatter levekårssone 46 Sælen og 42 Nordre Fyllingen i Folkehelseoverikt for Bergen 2023. Siden Vestre Sælemyr borettslag ligger i sone 46, er det redene som omtales her. I folkehelseoversikten er de ulike sonene gitt en samlet levekårsindeks, som indikerer opphopning av leveårsutfordringer. Her har Sælen fått indeks 49, og er med det nr. 9 på listen over områder med størst opphopning av utfordringer.

17,7% oppgir å oppleve høy grad av ensomhet, noe som er den 3. høyeste nivået i kommunen. Andel som oppgir høy andel av sosial støtte er 22,2%, som er nest laveste registrering i Bergen. Til tross for dette, oppgir 77,4% at de trives svært godt i nærmiljøet.

Støy

Rød og gul støysone følger langs vegsystemet. Dette vil gi føringer for boligutvikling i planområdet.

Boligstørrelser og tetthet

I mobilitetsplanen som følger områdeplanen (Asplan Viak, 2023), er det gjennomført analyse av boligtetthet. Denne viser at borettslagene i analyseområdet samlet utgjør det tetteste utbygde området i planen. Fortetting vil øke tettheten i området ytterligere, noe som gjør det ekstra viktig å tilføre uteoppholdsarealer og fellesfunksjoner av tilstrekkelig kvalitet og størrelse

Skoletilhørighet

Vestre Sælemyr borettslag ligger innenfor to grunnkretser, og to opptaksområder for barneskole. Det at barn i samme borettslag sogner til ulike skoler, kan gjøre det ekstra viktig for bomiljøet å etablere gode møteplasser og uteoppholdsarealer, hvor barn og unge kan møtes på tvers av skoletilhørighet.

Annet

Selve planområdet fremstår som et lite attraktivt byrom, preget av kjøreveg og overflateparkering. Dette svekker også lesbarheten til den sentrale gangforbindelsene som forbinder borettslagene og Oasen.

Oppsummering / føringer for videre arbeid

- Støy vil være førende for utforming av plangrep og bebyggelsesstruktur
- Høy tetthet stiller særlige krav til uteoppholdsarealer og fellesfunksjoner med tilstrekkelig areal og god kvalitet.
- Folkehelseundersøkelsen indikerer at det er behov for å styrke nabolaget som arena for fellesskap og tilhørighet. Som del av videre planprosess bør det diskuteres hvordan ny utbygging kan bidra til dette.

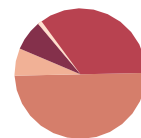
TEGNFORKLARING

- Støy, rød og gul sone
- Opptaksområde barneskole
- Levekårssone, avgrensning
- Mindre attraktivt byrom
- Viktig gangforbindelse med lite lesbar / utydelig trasé

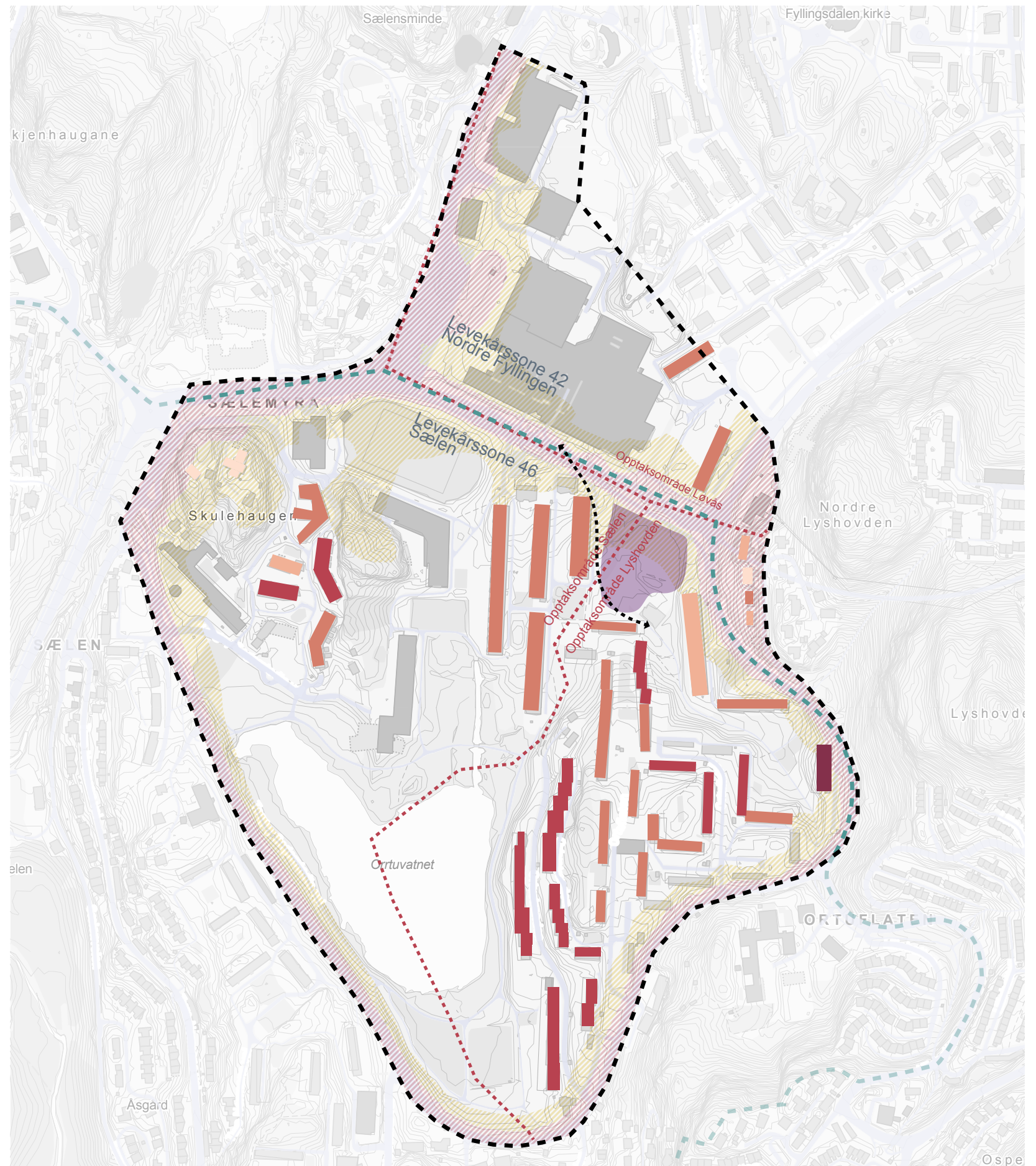
- Analyseområde, avgrensning

Gjennomsnittlig areal/boenhet*

- ≤ 60m²
- 61-90m²
- 91-120m²
- 121-200m²
- >200m²



*Beregnet ut fra informasjon i bergenskart.no (oppgitt BRA/antall boenheter). Resultatene kan derfor være upresise.



6 SAMMENSTILLING

6.1 Oppsummering

Denne innledende stedsanalysen har identifisert følgende som særlig førende temaer for videre planarbeid i analyseområdet:

1 OVERSIKT

- Områdets videre utvikling er tydelig forankret gjennom områdeplanen fra 2023.

2 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

- Potensiell bekkeåpning kan være førende for både planprosess og plangrep - hvordan dette håndteres i planen bør avklares tidlig i prosessen.
- De blå og grønne strukturene overlapper hverandre, og skal ivareta mange funksjoner (overvannshåndtering, biologisk mangfold, rekreasjon). Ny utvikling bør bidra til å styrke eksisterende (og planlagte) strukturer.
- Ny bebyggelse bør understreke overordnede landskapstrekk og tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstruktur.

3 MOBILITET, BYROM OG MÅLPUNKT

- Bebyggelses- og uteromsstruktur bør ha mål om å bidra til redusert barriervirkning fra overordnede og lokale barrierer.
- Adkomst til eksisterende parkeringsplasser / parkeringskjellere blir tema i videre planarbeid. Negativ virkning av overflateparkering bør reduseres.
- Det er generelt behov for økt tilrettelegging for opphold og aktivitet i grønnstrukturen. Dette kan gi føringer for arealdisponering også i planområdet.
- Bruk av og kvalitet på eksisterende lekeplasser i borettslaget, samt fremtidige ønsker og behov, bør kartlegges som del av videre planprosess.

4 BEBYGGELSE OG HISTORIE

- Eksisterende bebyggelse har en tydelig lineær struktur, hvor bebyggelsen ligger langsetter kotene. Dette prinsippet bør være førende også for ny bebyggelse.
- Generalplanens overordnede forbindelser mot friområder bør hensyntas og gjerne forsterkes gjennom videre utvikling.
- Utbyggingsområdet fremstår grått i dag. Videre utbygging bør redusere dette.
- Overflateparkering bidrar til å svekke den nord-sørgående gangforbindelsen gjennom borettslaget.

5 BO- OG BYMILJØ

- Støy vil være førende for utforming av plangrep og bebyggelsesstruktur
- Høy tetthet stiller særlige krav til uteoppholdsarealer og fellesfunksjoner med tilstrekkelig areal og god kvalitet.
- Folkehelseundersøkelsen indikerer at det er behov for å styrke nabolaget som arena for fellesskap og tilhørighet. Som del av videre planprosess bør det diskuteres hvordan ny utbygging kan bidra til dette.

6 SAMMENSTILLING

6.2 Anbefalinger for videre arbeid

En del av temaene i oppsummeringen på forrige side vil det ikke være mulig å løse gjennom dette planarbeidet alene, men det anbefales at følgende temaer følges opp i videre planprosess:

1 Ny bebyggelse med ryggen mot støyen: For å skape gode uteoppholdsarealer og bokvaliet.

2 Bidra til sammenhengende flerfunksjonell grønnstrukturen: Nye uterom bør bidra til å styrke eksisterende og planlagt overordnet struktur gjennom borettslag. Flomproblematikk må hensyntas og forhold til bekkeåpning avklares.

3 Koble på eksisterende byromsnett: ivareta og helst bidra til å styrke eksisterende gangforbindelse gjennom området.

4 Reduksjon av barrierevirkning.

Overordnede: henvendelse og kobling mot Hjalmar Brantings vei bør vurderes, da dette trolig kan bidra til økt gatepreg. Forholdet må avveies mot støy og krever artikulererte kantsoner.

Lokale: Eksisterende overflateparkering og ballbinge utenfor egen eiendom ligger ugunstig til med tanke på sammenhengende grønne rom. Avbøtende

5 Tilpasning som prinsipp for ny bebyggelse: Eksisterende prinsipper med lineær struktur og byggehøyder som understreker landskapstrekkene, bør være utgangspunkt også for ny bebyggelse.

6 Aktivisere grønnstrukturen: det er behov for å tilrettelegge de grønne arealene for opphold og aktivitet, ikke bare bevegelse. Nye uteoppholdsarealer bør bidra til dette gjennom bevisst plassering, utforming og møblering av uteoppholdsarealer.

7 Tilføre nye nabolagskvaliteter: Det er behov for møteplasser og fellesfunksjoner i området. Hvordan utvikling i planområdet kan bidra til dett, bør være tema i videre planprosess.

TEGNFORKLARING

- ||||| Eksisterende barriere, overordnet
- ||||| Eksisterende barriere, lokal
- ← → Henvendelse mot Hjalmar Brantings vei for økt gatepreg
- ⌞ Rygg mot støy
- ↔ Sammenhengende flerfunksjonell grønnstruktur
- ↔ Nye forbindelser kobles på og forsterker eksisterende tilbud
- ↔ Eksisterende forbindelse som bør styrkes
- Potensiale bekkeåpning - må avklares
- ← → Tilpasning mot eksisterende borettslag struktur

