STEDSANALYSE KALGANE

ARKITEKTGRUPPEN CUBUS - *mer enn et bygg*

INNHOLD

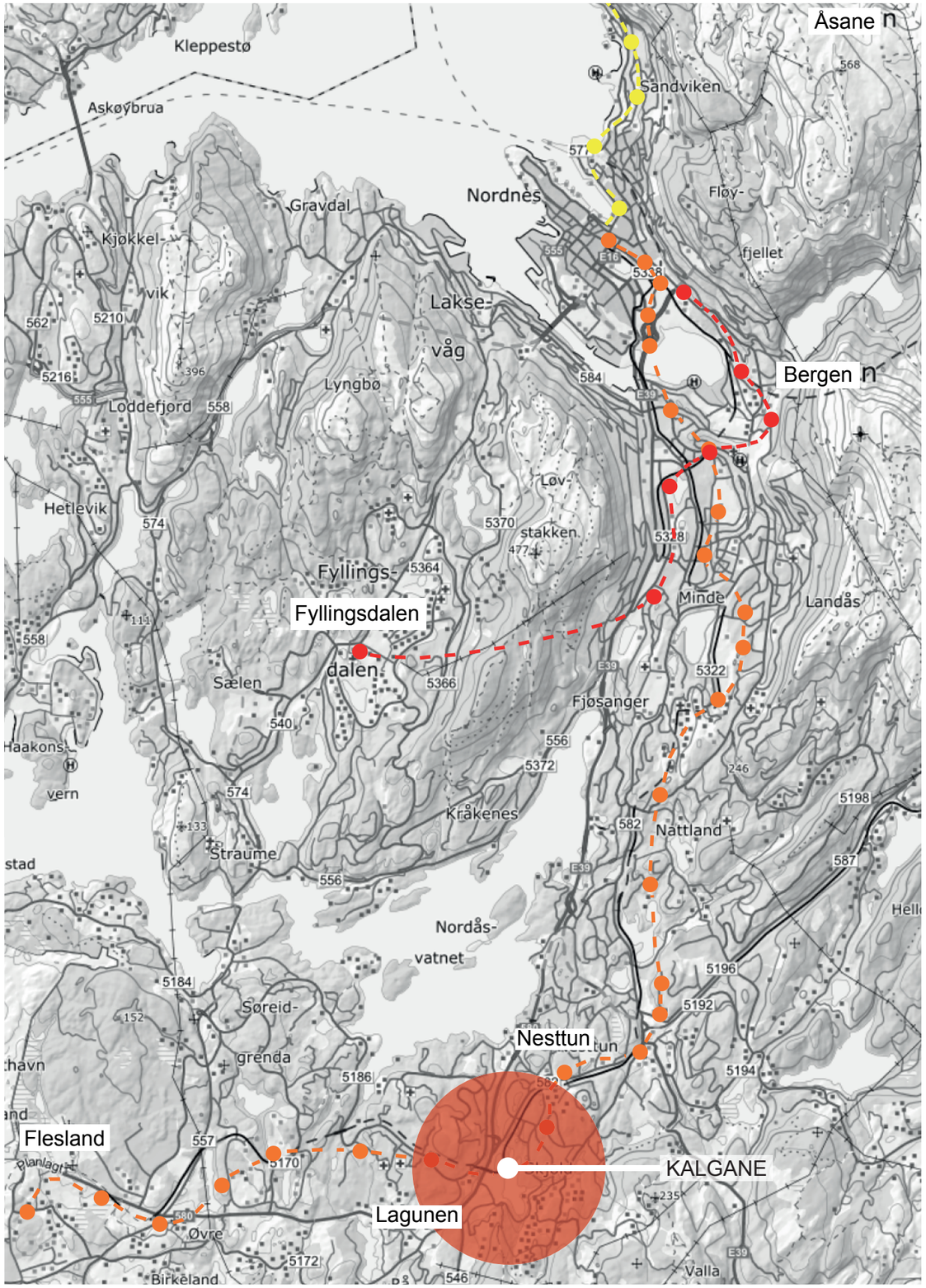
1. Oversikt..... s. 3
2. Historie og landskap.....s. 10
3. Kommunikasjon og målpunkt.....s. 19
4. Bebyggelse.....s. 22
5. Bo og bymiljøutfordringer.....s. 25
6. Anbefaling.....s. 27

Kilder:

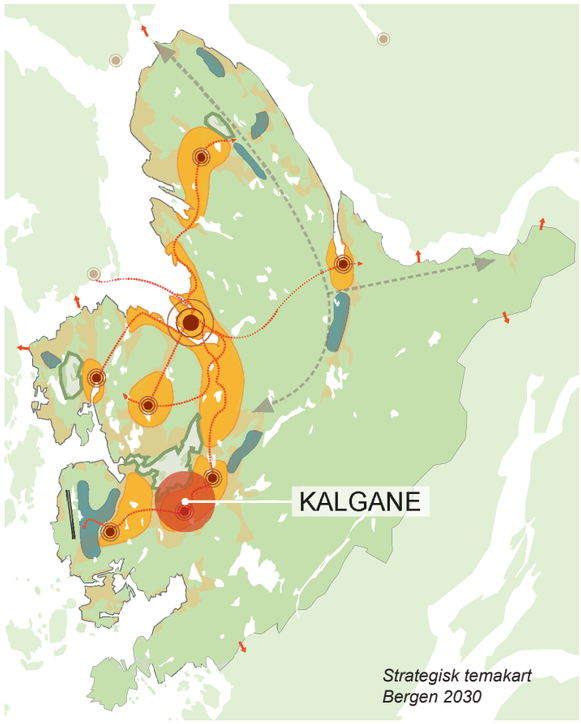
Bergenskart.no
markus.uib
Miljødirektoratet.no
gulesider.no
turorientering.no
fhi.no
”Fra Rådal til Laguneby” Tryggve Fett
høydedata.no
norgeibilder.no
googlemaps.com
bergenbyarkiv.no
NILU - Norsk institutt for luftforurensning

1. OVERSIKT

Planområdet ligger i Fana bydel, 11,4 km. sør for Bergen sentrum.



Bydelskart, Bergen



Strategisk temakart Bergen 2030

OVERSIKTSKART

Bergen og Fana

Kalgane ligger i Fana bydel, ca. 11 km. sør for Bergen sentrum. Mot sør grenser planområdet mot bybanestoppet og kjøpesenteret Lagunen. Området inngår i områdeplanen for Rådalen sentrum/Lagunen og utgjør nordre del av området som skal utvikles som bydelssenter jf. kommunens overordnede arealstrategi.

Lagunen har vært gjennom flere ombygginger de siste årene som ledd i transformasjonen fra kjøpesenter til bydelssenter. Etableringen av Lagunen som et regionalt kollektivknutepunkt for buss og bybane i 2012 har vært motoren i denne utviklingen som har medført en gradvis tilvekst av et mer variert tilbud med restauranter, kaféer og kino mm.

Kalgane vil være en viktig brikke i en reell endring fra kjøpesenter til et urbant og mangfoldig bydelssenter. I planarbeidet vil det være viktig å ha blikk for de store sammenhengende og fysiske forbindelsene, for å sikre at området utvikler seg som en del av det helhetlige bydelssenteret.

Planområdet avgrenses av Fanavegen i vest og nord og bybanen i sør og i øst.

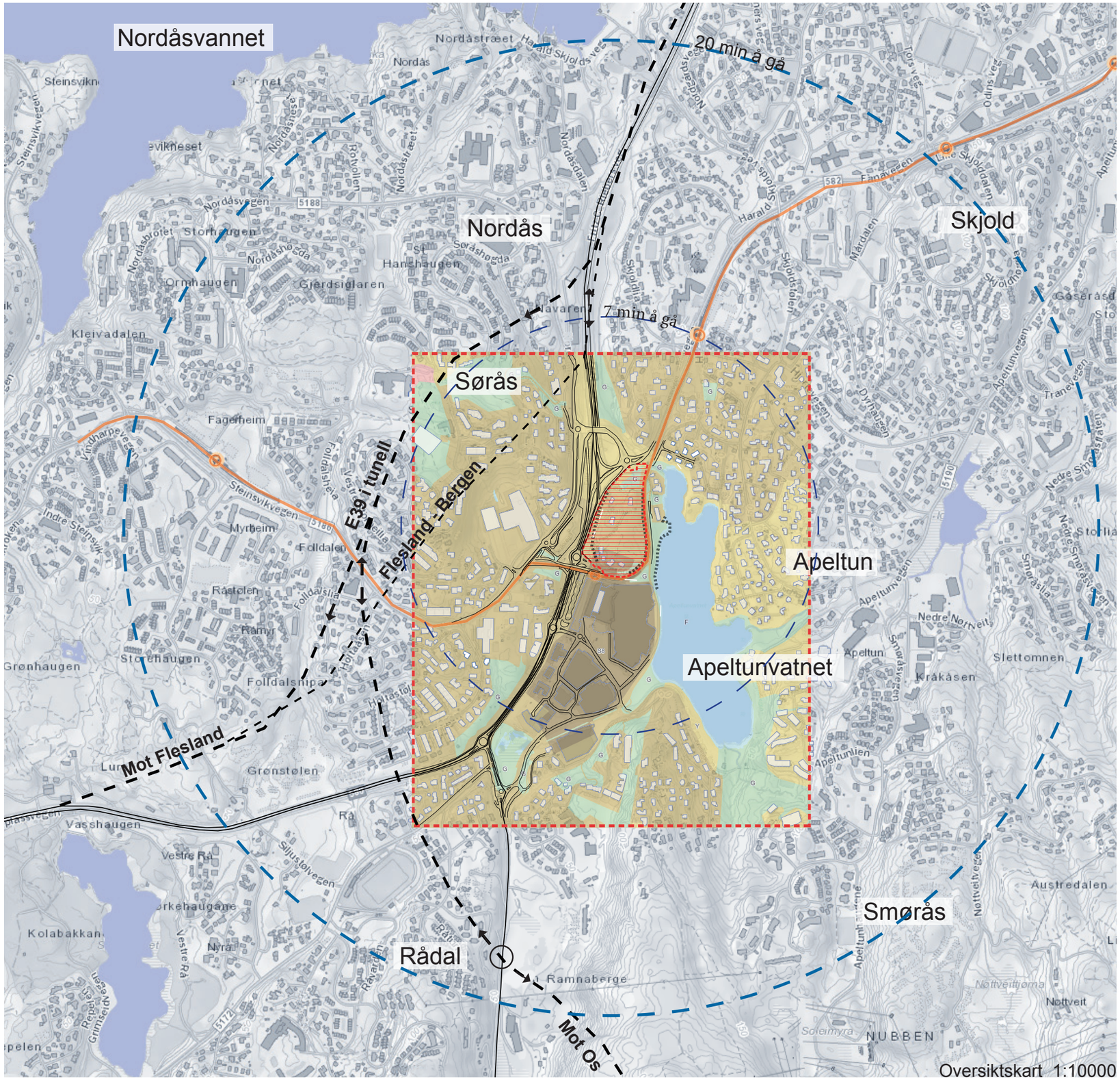
- Planområdet

Bybanestruktur

- Åsane
- Fyllingsdalen
- Flesland

Strategisk temakart Bergen 2030

- Kompakt byutvikling
- Arealkrevende næring
- Bydelssenter
- Kollektiv
- Hovedforbindelser til nabokommuner
- Ringvei øst - E16
- Prioriterte friluftsområder

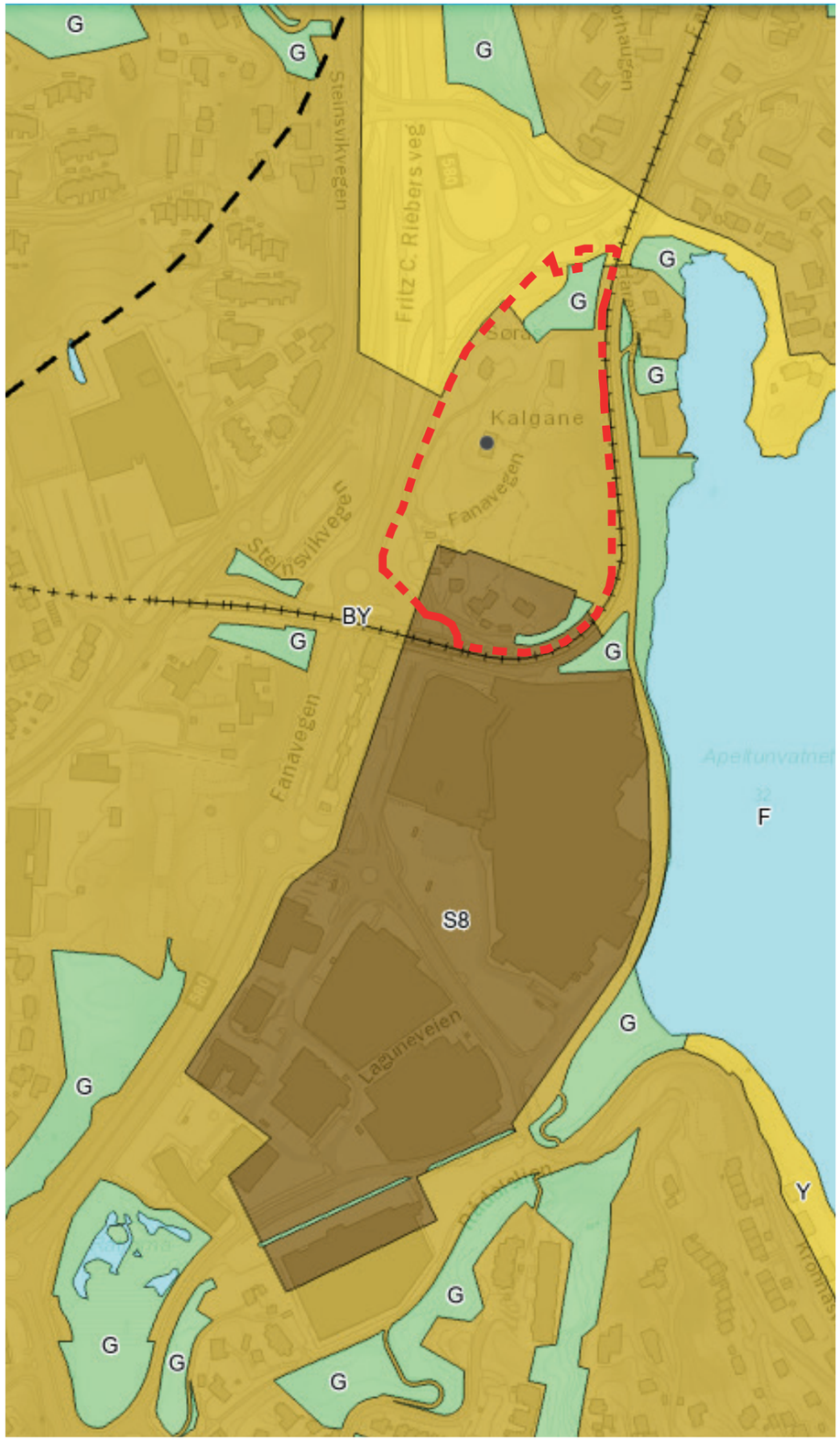


OVERSIKTSKART

Kalgane

Sentralt i Bergensdalens sørlige del ligger Kalgane; den nordligste del av det sentrale byutviklingsområdet Lagunen. Kommunikasjonsmessig det kanskje viktigste knutepunktet i Bergensdalen, ved siden av Bergen sentrum, mellom det overordnete veisystem og Bybanen: Sentrum-Flesland.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Omliggende bygninger
- Vannoverflate
- Sentrumskjerne KPA 2018
- Byfortettingssone KPA 2018
- Ytre fortettingssone KPA 2018
- Grønn struktur KPA 2018
- Fritz C Riebersveg
- Ny E39 Bergen - Os
- Bybanen



KPA19 Sentrumsformål

Området omfattes av følgende hensynssoner:

- Konsesjonsområde fjernvarme
- Rød støysone
- Gul støysone
- Historisk vegfar

KPA19 hensynssoner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Området er avsatt til sentrumskjerne, byfortettingssone og grønnstruktur. Et mindre areal i nord inngår i ytre fortettingssone.

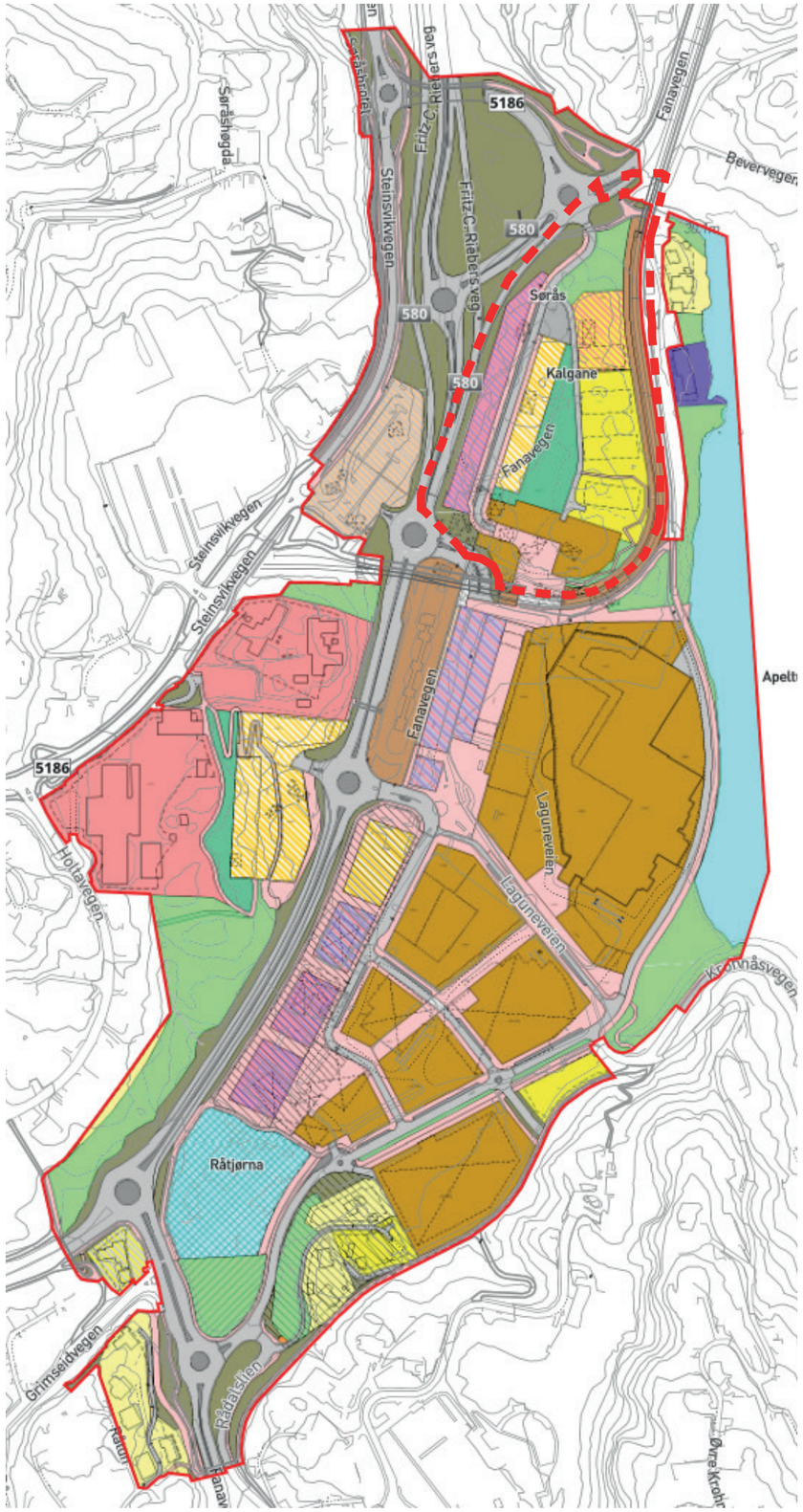
- Planområdet
- Sentrumskjerne KPA 2019
- Byfortettingssone KPA 2019
- Ytre fortettingssone KPA 2019
- Grønn struktur KPA 2019

OMRÅDEPLAN

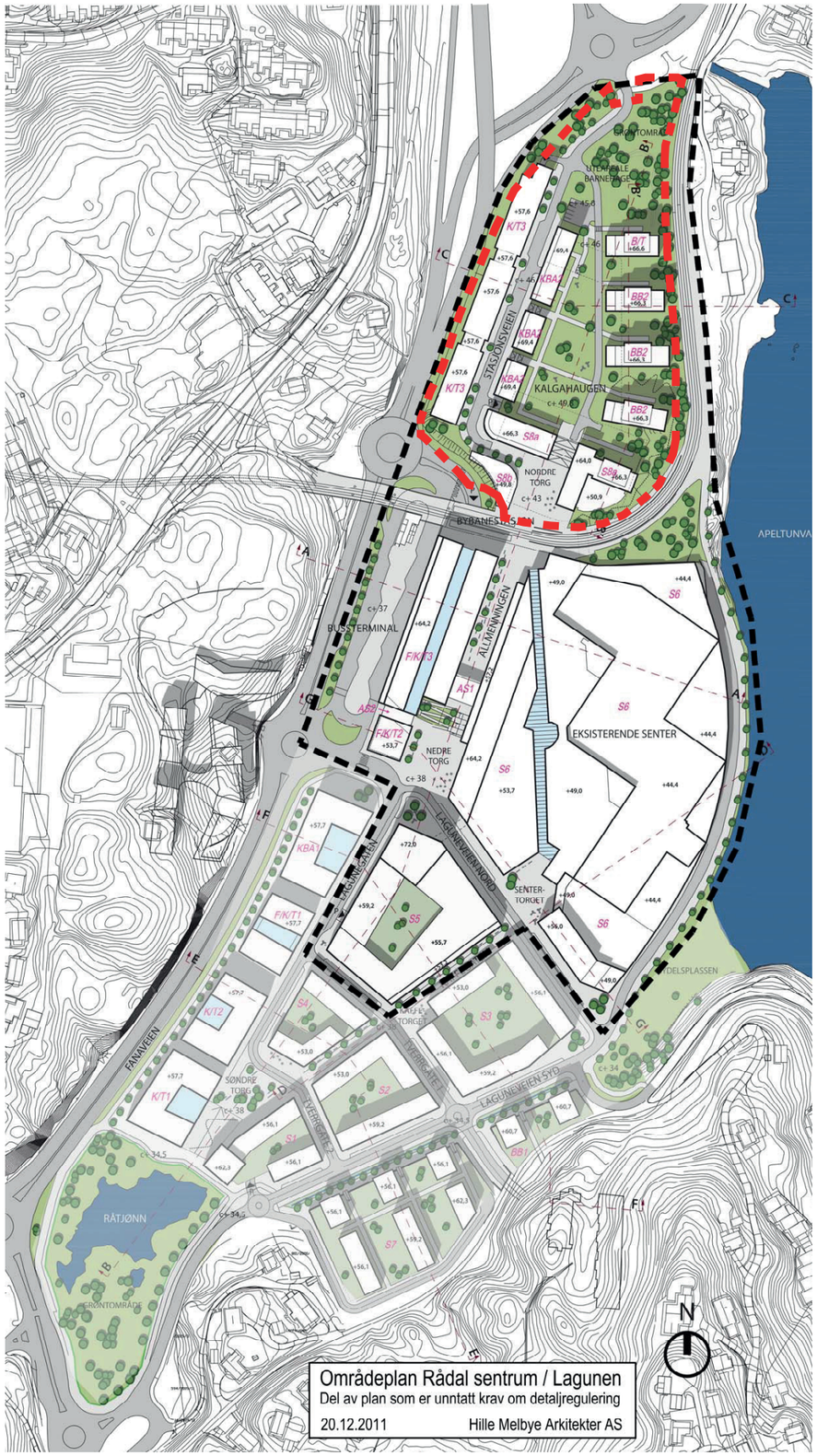
Rådalen sentrum/Lagunen

Områdeplanen er utarbeidet som en offentlig plan som skal legge rammene for utviklingen av handlesenter og handelspark til bydelssenter. Planen legger føringer for ny bebyggelse, men også en overordnet struktur for offentlige byrom og grøntareal. Den siste utvidelsen av Lagunen Storsenter med tilhørende offentlige gågate og byrom er etablert i hht. områdeplanen. Utbyggingen av Kalgane ligger inne som byggetrinn to.

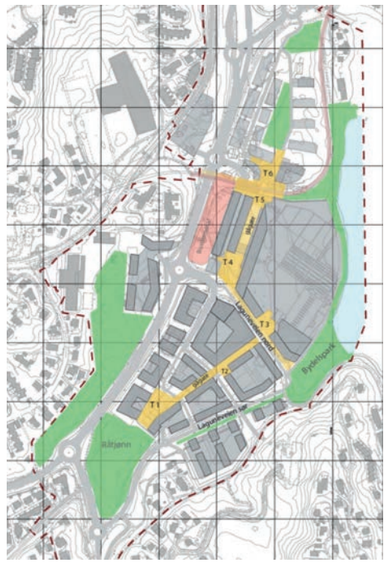
I områdeplanen er planområdet avsatt til bolig, næring, kontor, forretning, tjenesteyting inkl. en barnehage og sentrumsformål, og området kan bebygges uten detaljregulering så fremt det bebygges i hht. illustrasjonsplanen til områdeplanen. Gjennom en prosess våren 2020 har man funnet at en utbygging i hht. illustrasjonsplanen ikke er optimal. En detaljregulering av Kalgane vil bygge videre på hovedtrekkene i områdeplanen, men samtidig tilpasse grepet til områdets topografi og videreutvikle den bebyggelsen som har blitt skissert.



Plankart



Illustrasjonsplan områdeplan



Byrom og grønn struktur

1 Kalgane

2a Lagunen Storsenter
2b Laguneparken

3a Apeltun
3b Krohnås
3c Sørås
3d retning Nordås
3e Rådalen
3f retning Skjold
3g Lagunetoppen
3h Behind Living

4 Apeltunvatnet

5a Nordahl Grieg VGS
5b Rå skole
5c Espira BH
5d Rådalslien ungdomsskole

OVERSIKTSFOTO

Fana og nærmiljøet

1. Kalgane:
Planområdet ligger nord for Lagunen og Laguneparken og vest for Apeltunvatnet og består i dag av et topografisk motstykke til kjøpesenteret i sør og dets næringsbygg og parkeringsflater.

2. Lagunen:
I dag er Lagunen og det umiddelbare nærområdet først og fremst et handlesenter. Området er dominert av store næringsbygg, forretningsbygg og parkeringsflater. I tillegg finner man et variert utvalg av servicefunksjoner her; som kino, treningssenter, restauranter, bensinstasjon, legesenter, kafeer mm. Kollektivtrafikk som bybane og buss har også de siste årene fått en tydeligere rolle i Rådalen og Laguneområdet. Lagunen er det største handelssenteret i Bergen, målt i omsetning, og trekker til seg kunder fra hele regionen.

3. Boligområder:
Nærområdet til Kalgane består i hovedsak (i tillegg til Lagunen og Laguneparken) av boligområder, som Sørås, Nordås, Skjold, Apeltun, Rådal og Smørås.

Blokkstrukturer
Etter boligutbyggingen på 70 og 80-tallet med vekt på eneboliger, har det i senere tid også blitt oppført en del større boligvolum i Rådalsområdet, det siste heter Lagunetoppen (3g).

4: Apeltunvatnet:
Apeltunvatnet er den største innsjøen i Vassdraget. Vannet er et lokalt viktig viltområde med sporadiske observasjoner av rødlistede fuglearter som Sothøne, sivhøne, vannrikse og hettemåke.

5: Barne - og ungdomsrelaterte steder:
Flere ungdomsskoler i umiddelbar nærhet, samt Nordahl Grieg vgs. som er den nest største skolen i Bergen etter Amalie Skram vgs. Det finnes også en del barnehager og lekeplasser i nærområdet rundt Kalgane.

OVERSIKTSFOTO
Kalgane og nærmiljøet

Kalgane og Apeltunvatnet markerer Laguneområdet med sin klare grønne høyde og vannet med sin store blå flate og binder området til den blågrønne gjennomgående struktur.

Kalgane sett fra øst med bybanetrasé og Apeltunvatnet nedenfor

Kalgane sett fra sørvest med Lagunen Storsenter i front

Kalgane sett fra sørøst med Apeltunvatnet i front

Kalgane sett fra nordvest

Rå bruk 5 (Ny Rå) i 1880, som på den tiden tilhørte Anders Jakobsen Skjold.

2. HISTORIE OG LANDSKAP

Utbygging av Fritz C Riebersveg i 1952.

Apeltunelven ved utløpet sett mot Nord og Nordåsvannet.

Nordås industrier på på 50-tallet (Nordås).

Nordås industrier på 70-tallet ved Apeltunvatnet.

Lagunen kjøpesenter i 1986.

Lagunen kjøpesenter i 1986.

HISTORIE

Utvikling i området fra 1845

Historisk har både Skjold, Stend og Fana hatt store og gode jordbruksflater og Rådal ligger midt mellom disse. Rådal begynner ved dagens steinknuseverk og fortsetter gjennom de myrlendte områdene og ned mot Apeltunvatnet.

Rådalen har aldri vært et tydelig sentrum. Den store sentralgården før i tiden var Fana.

Industrien kom tidlig til Fana. Allerede i 1845 anla brødrene Rosendahl sitt spinneri i Fanaelvens utløp som et av de aller første industritiltakene i Bergensdistriktet.

I Rådalen derimot tok ting litt lenger tid. Først helt mot slutten av 1800-tallet begynte det å skje noe, og da først på kommunikasjonsfronten. Den over hundre år gamle landeveien som beveget seg gjennom dalen ble utbedret i 1882 og i 1894 ble Osbanen og posten anlagt der.

Hovedindustrien i dette området var møbler. I 1952 startet far og sønn Sørheim møbelproduksjon i sin gamle låve på Nordås.
Etter krigen skjøt boligutbyggingen i været og nye tomter ble tatt i bruk, utbygget og etterhvert også møblert. Dermed ble jordbruksnæringen tonet ned i hele området, da møbelproduksjonen krevde sin plass og energi.

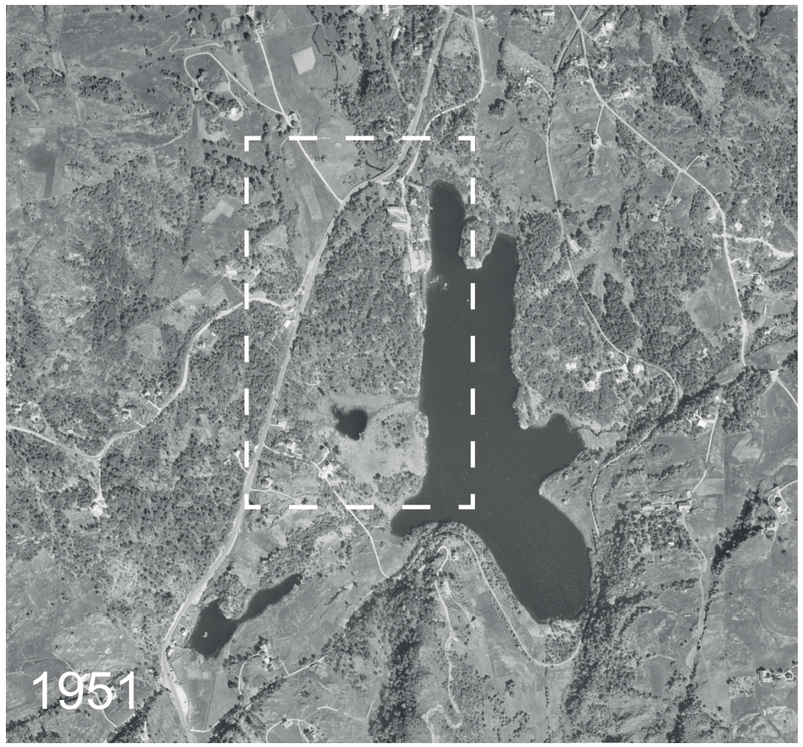
Produksjonen ble flyttet fra Nordås til området vest for Apeltunvatnet i 1969.

HISTORIE

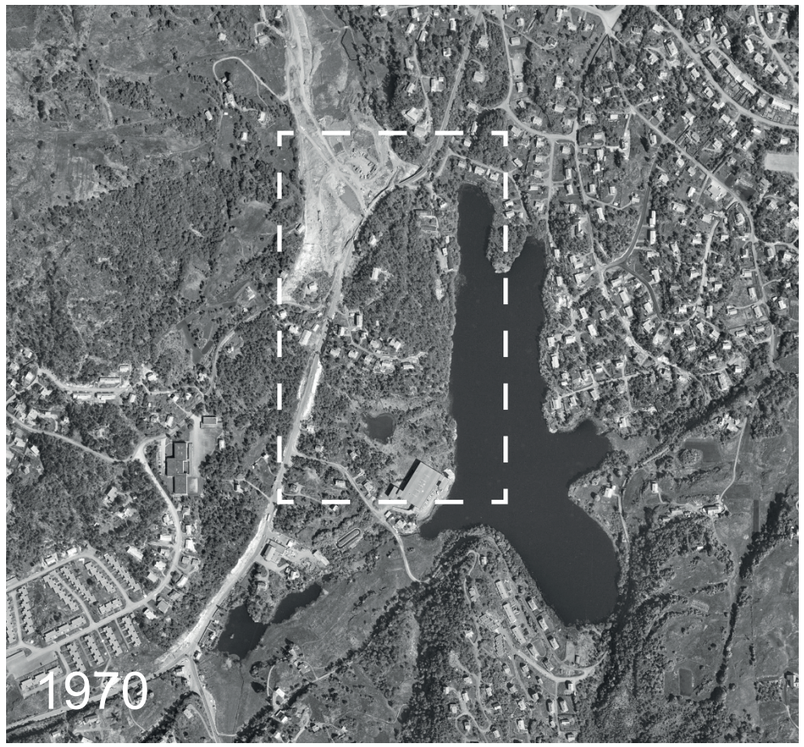
Utvikling i området fra 1951 (før Lagunen Storsenter).

1952 ble Nordås Industrier etablert. Jordbrukslandskapet beveget seg gradvis over i industrier og fra 60-tallet transformerte store deler av Fana seg, inkludert Rådalen, til boligområder.

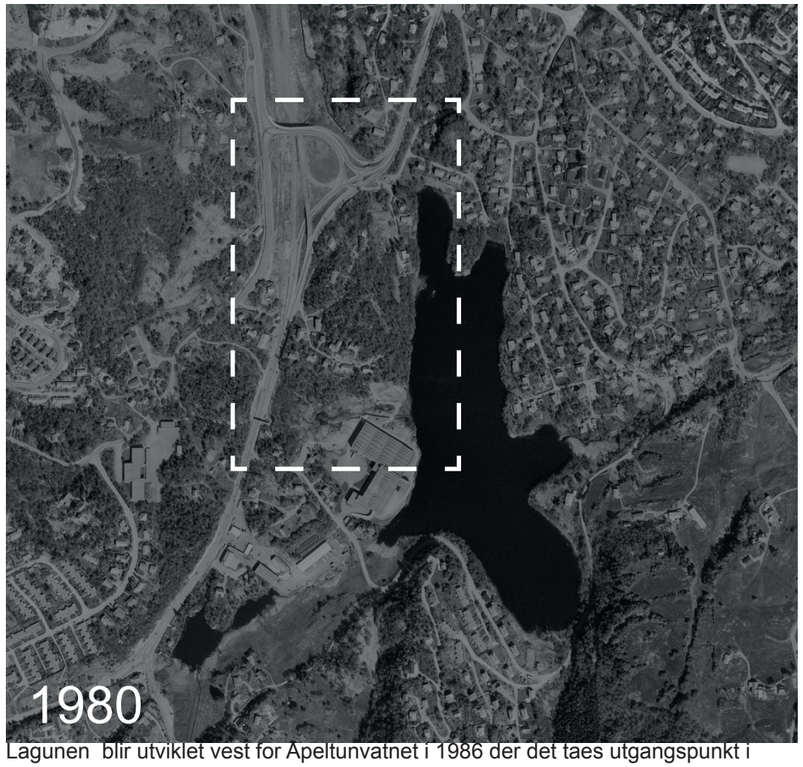
Opprinnelig var bygningsmassen, der storsenteret ligger, fabrikklokaler som huset møbelprodusenten Nordås Industrier A/S. Nordås Industrier la ned produksjonen av møbler, og besluttet å utvikle lokalene til et kjøpesenter. I 1985 åpnet Lagunen Storsenter på den gamle møbelfabrikktomten og har med tiden utviklet seg til å bli et av Norges største handlesentre.



Gårdslandskap og en selvstendig lagune.



Boligutbygging i umiddelbar nærhet til Apeltunvannet- hovedsaklig eneboliger.



Lagunen blir utviklet vest for Apeltunvatnet i 1986 der det taes utgangspunkt i Nordås Industrier AS.

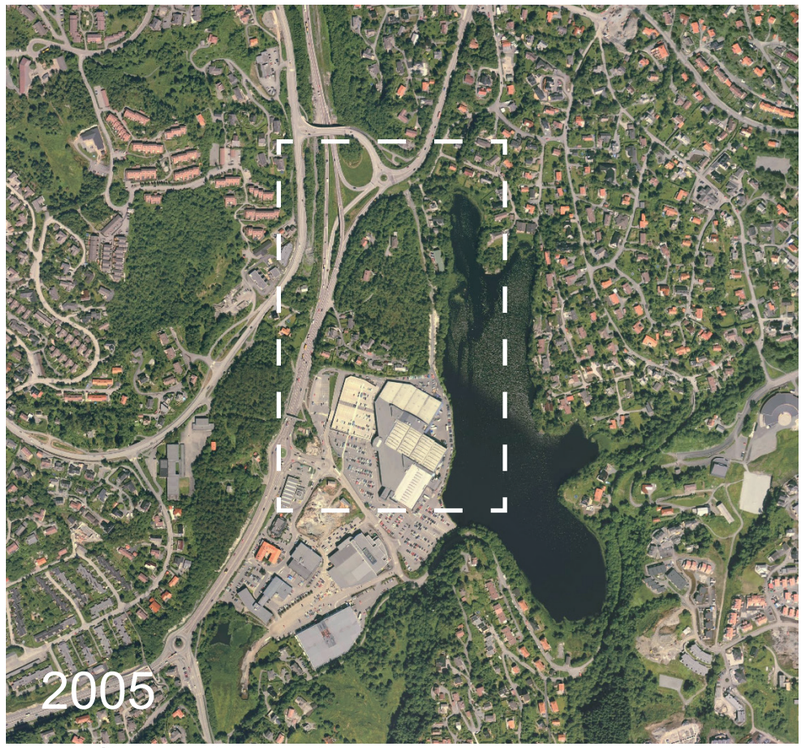
Nordåsvannet

Apeltunvatnet

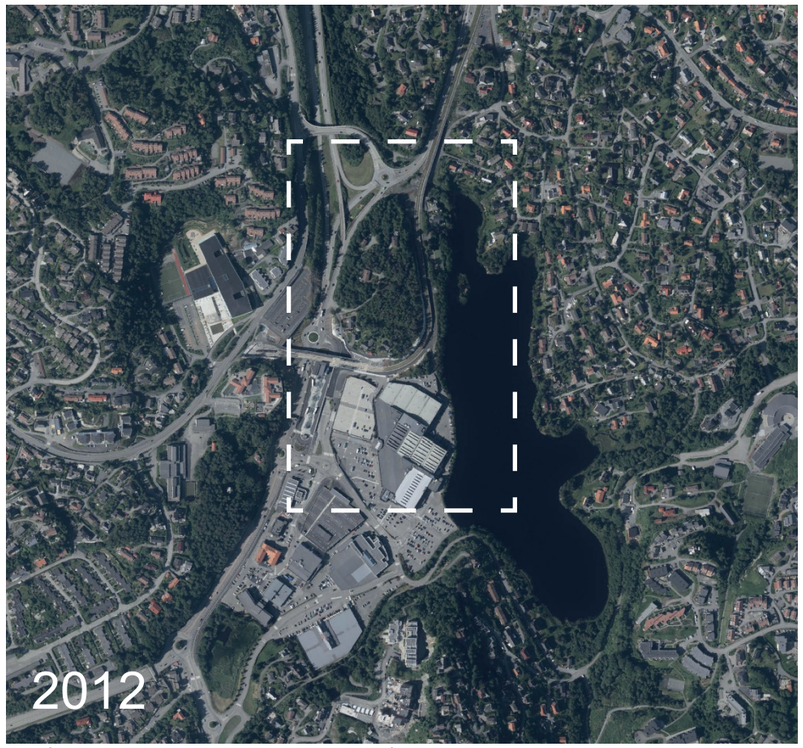
Fanavegen

Oversiktsbilde Apeltun fra 1961. *Kilde: markus.uib*

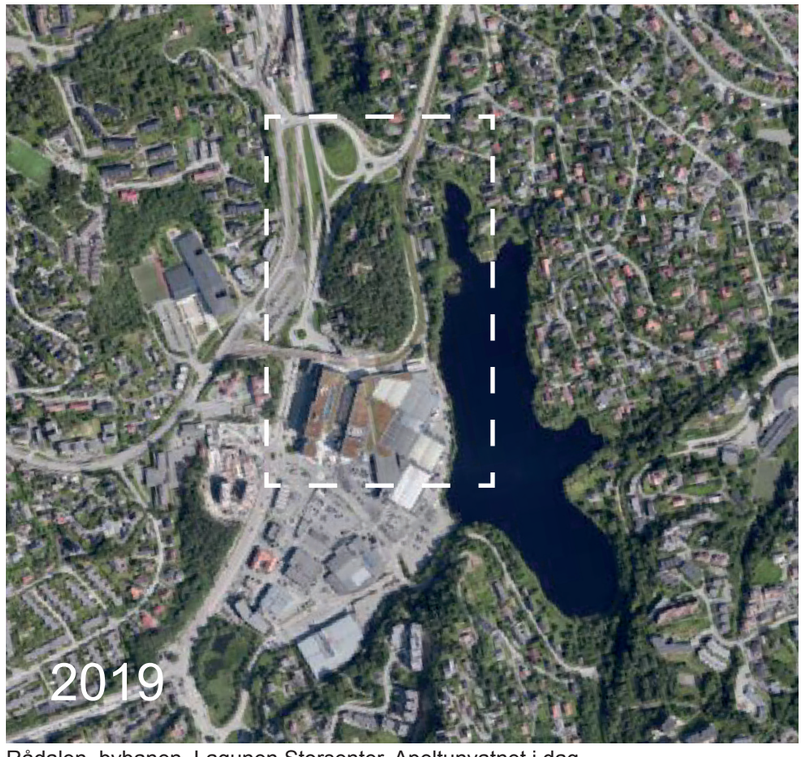
Kilde: markus.uib



Lagunen Storsenter utvikler seg til en park, en næringspark/kjøpesenterpark.



Fra å være et tydelig bilbasert senter til å bli et senter med bussterminal og bybane i tillegg.



Rådalen, bybanen, Lagunen Storsenter, Apeltunvatnet i dag.

HISTORIE

Utvikling i området etter etableringen av Lagunen Storsenter i 1985

Med utgangspunkt i Nordås Industrier AS utviklet kjøpesenteret Lagunen seg i et hurtig tempo. Området rundt senteret utviklet seg til en næringspark som i dag utgjør Laguneparken.

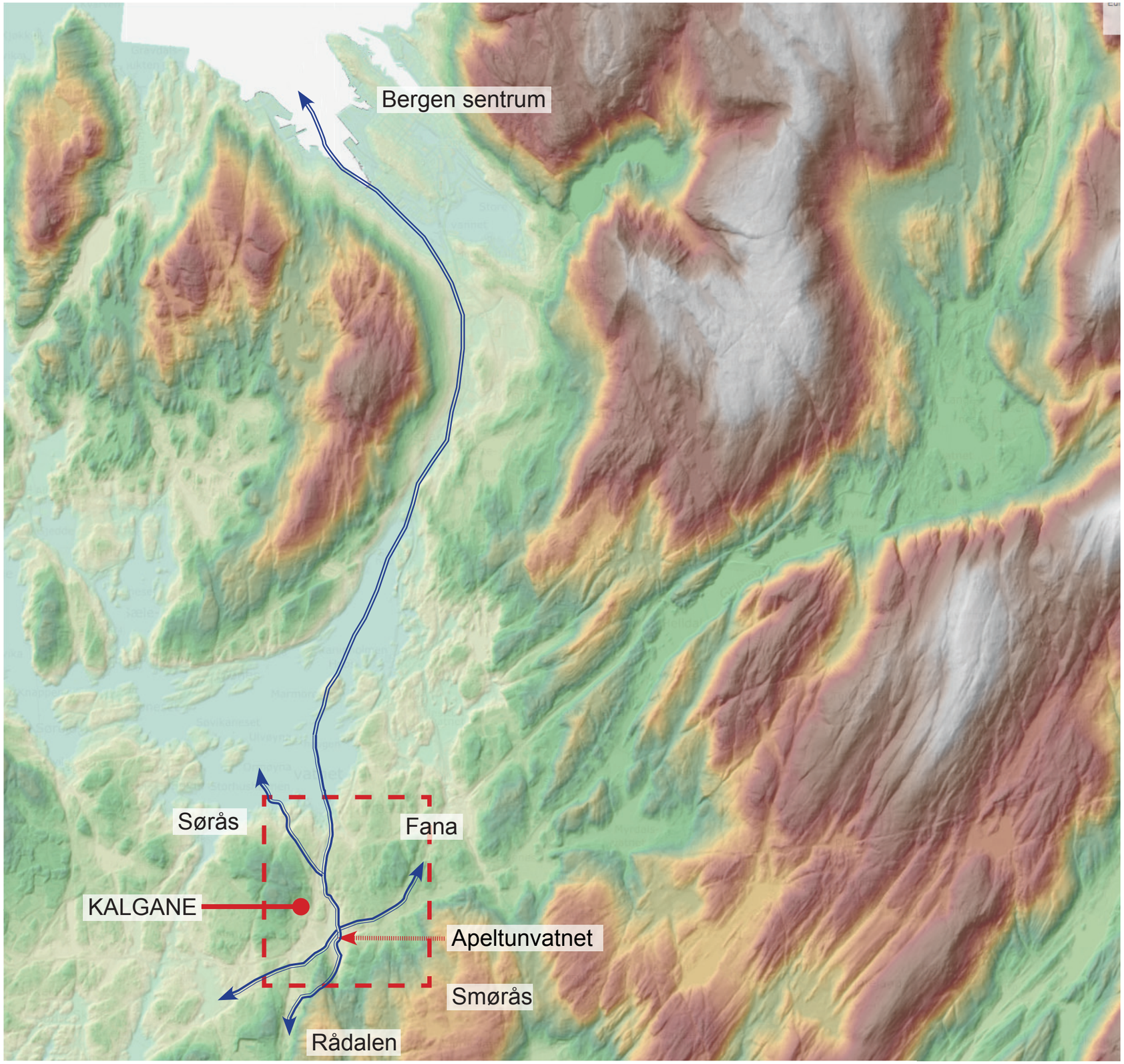
I de senere årene har området utviklet seg fra å være et tydelig bilbasert senter til å bli et senter med bussterminal og bybane i tillegg. Bybanen ble vedtatt bygget i 2000, og utbyggingen startet i januar 2008. Første delstrekning, fra sentrum til Nesttun, ble åpnet for passasjertrafikk 22. juni 2010. Andre delstrekning til Lagunen åpnet 21. juni 2012.

De siste årene har det også kommet kino, restauranter og kafeer på Lagunen. Lagunens urbane preg blir stadig adressert og utviklet over tid på vei til å bli det bydelssenteret som Fana sårt trenger.

ca. 1986 - 1996

ca. 2005 - 2015

2018 - 2020



TOPOGRAFI

Blå struktur og grønne rygger

Apeltunvassdraget og dalen som Kalgane og Lagunen ligger i, strekker seg fra Nordåsvannet til Stend. En relativt flat dalbunn omkranset av markerte åskammer, Nordås og Sørås var et åpent landbruksområde helt frem til 1950årene. Osbanen løp gjennom dalen fra Lagunen til Stend.

I dag er dalbunnen sterkt preget av hovedvegsystemet. Omleggingen av motorvegen mot Os og Flesland vil medføre en endring i karakter og puls, men det vil også i fremtiden være en hovedveg som passerer Lagunen.

Kalgahaugen og Apeltunvatnet vil også i fremtiden være områdets tydeligste markører.

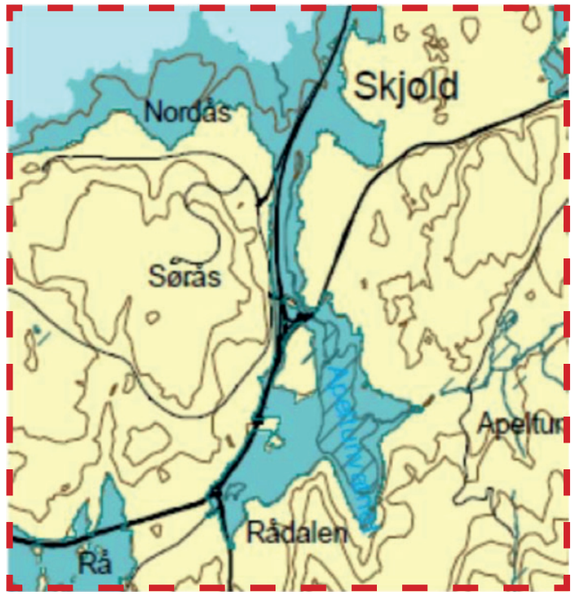
Analyseområdet

Planområdet

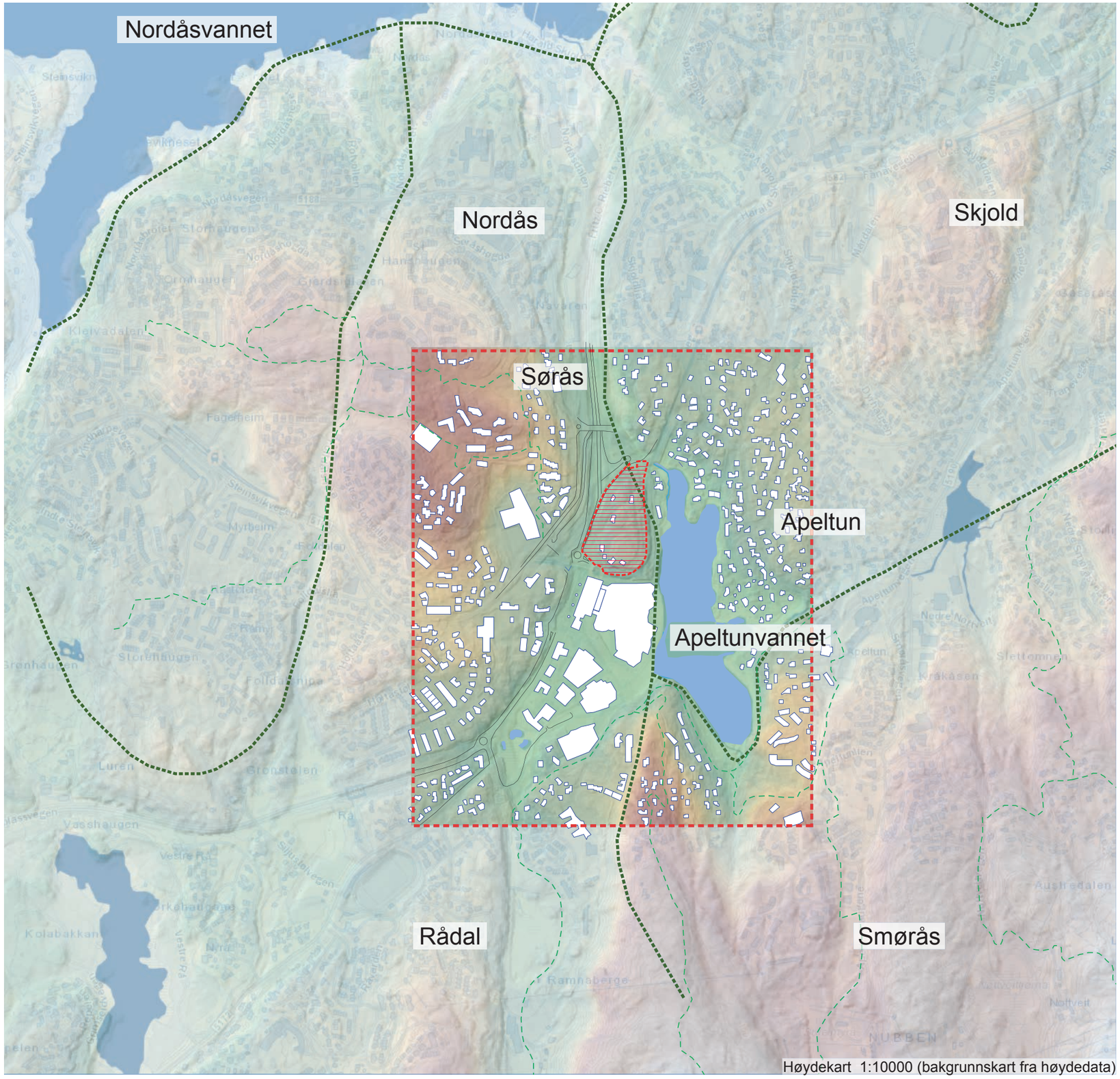
Viktige blågrønne sammenhenger

Høydevariasjon innenfor skjermutsnitt

15m 25m 40m 65m 100m



Tidligere strandlinje (9800 før nåtid)



Høydekart 1:10000 (bakgrunnskart fra høydedata)

HØYDEKART

Kalgane, Fana, Rådalen

Kalgane trer tydelig fram i dalbunnen. Høyden over vannspeilet, ca. 25 meter og ca. 20 meter over rundkjøringen i vest. Høyden og beliggenhet gir tydelig identitet og gode sol og utsikt forhold, 360grader.

Bergensbuene avtegner seg tydelig både i det store landskapet og i dalbunnens mindre detaljer og gir rommene karakter.

Det blå og det grønne landskapet struktureres i mikro og makro nivå.

- Planområdet
- Analyseområdet
- Omliggende bygninger
- Vannoverflate
- Turområder
- Viktige blågrønne sammenhenger

Høydevariasjon innenfor skjermutsnitt

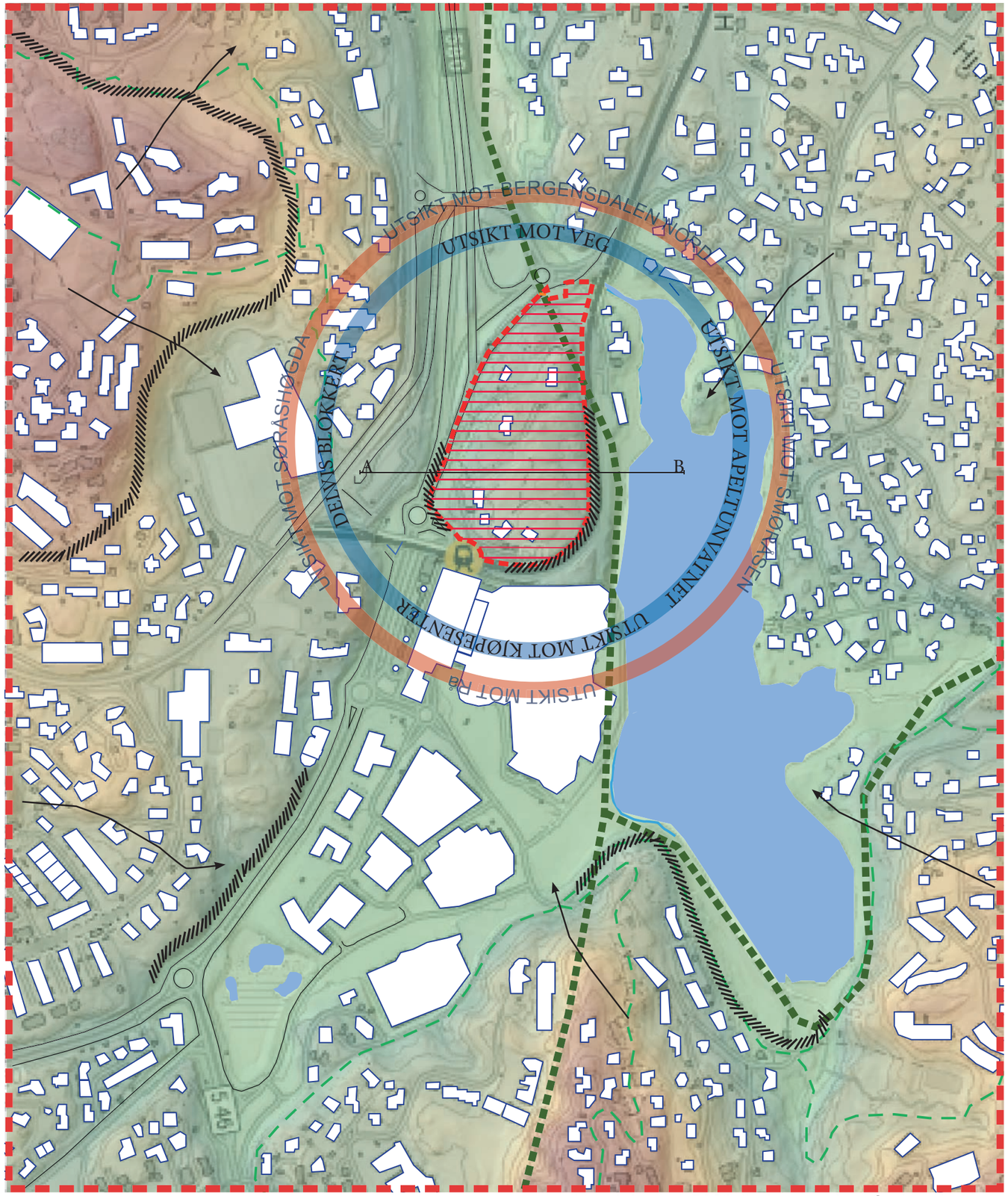
15m 25m 40m 65m 100m

LANDSKAP OG NÆR-OMRÅDET - Kalgane

Kalgane, planområdet, ligger som en øy midt mellom Apeltunvatnet i øst og omkringliggende høyder med boligstrukturer. Sør ligger den store næringsflaten bestående av Lagunen Storsenter og Laguneparken. Vest for planområdet finner vi Fanavegen som også danner en slags langstrakt flate. Alle disse omliggende strukturene gjør at Kalgane står frem som en bevart øy i landskapet.

Nære turstier og viktige blågrønne forbindelser i omgivelsene rundt Kalgane representeres på ny i den lille mellomklemte urbane øyen.

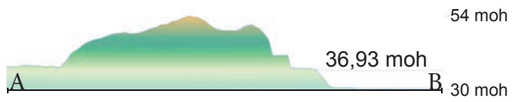
Kalgane er regulert til sentrumsformål med forretninger på gatenivå og boliger i kvartalstruktur.



Høydekart 1:5000 (bakgrunnskart fra høydedata

NÆRUTSIKT

FJERNUTSIKT



Planområdet

Analyseområdet

Omliggende bygninger

Vannoverflate

Sterk fallende terreng/skrent

Fallretning

Viktige blågrønne sammenhenger

Høydevariasjon innenfor skjermutsnitt

15m 25m 40m 50m

APELTUNVASSDRAGET

Den nærliggende lagune

APELTUNVASSDRAGET:
Apeltunvassdraget har sitt utspring på Smørås-fjellet og renner gjennom bebygde områder på Apeltun og Skjold, før det møter sjøen i Skjoldabukta. Det totale nedbørfeltet er på ca 6,5 km2. Sentralt i vassdraget ligger Apeltunvatnet, som er nærmeste nabo til Lagunen Storsenter, samt andre omliggende boligområder, inkludert Kalgane. Hoveddelen av vassdraget ligger åpent, men nedre del av elven er delvis ført i kulvert under flere kryssende veisystemer.

Et lokalt engasjement i 2011 medførte at prosjektet ”Apeltunvassdraget - en perle i Bergen” ble satt i gang. Hovedmålsettingen var å gjøre forholdene for sjøøretten bedre. Prosjektet er et samarbeid mellom Lagunen AS, Uni-miljø, Steinerskolen på Skjold, Bergen sportsfiskere, Statens vegvesen og Bergen kommune. Lagunen Storsenter har vært den viktigste økonomiske bidragsyteren. Arbeidet har gjort Apeltunvassdraget til et av Bergen kommunes viktigste sjøørretvassdrag.

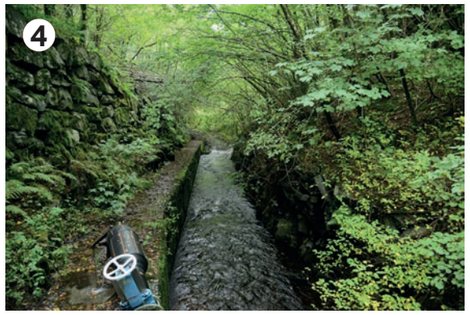
APELTUNVATNET:
Apeltunvatnet er den største innsjøen i vassdraget. Vannet er et lokalt viktig viltområde med sporadiske observasjoner av rødlistede fuglearter som sothøne, sivhøne, vannrikse og hettemåke.

Den gamle togtraséen til Osbanelinjen går forbi vannet og er i dag tatt i bruk som sykkelvei. I forbindelse med prosjektet ”Apeltunvassdraget - en perle i Bergen,” er vannet blitt renset ved å tappe ut forurenset bunnvann. Vannet er pumpet via det lokale kloakknettet. Tiltaket har gitt tydelig forbedring av vannkvaliteten.

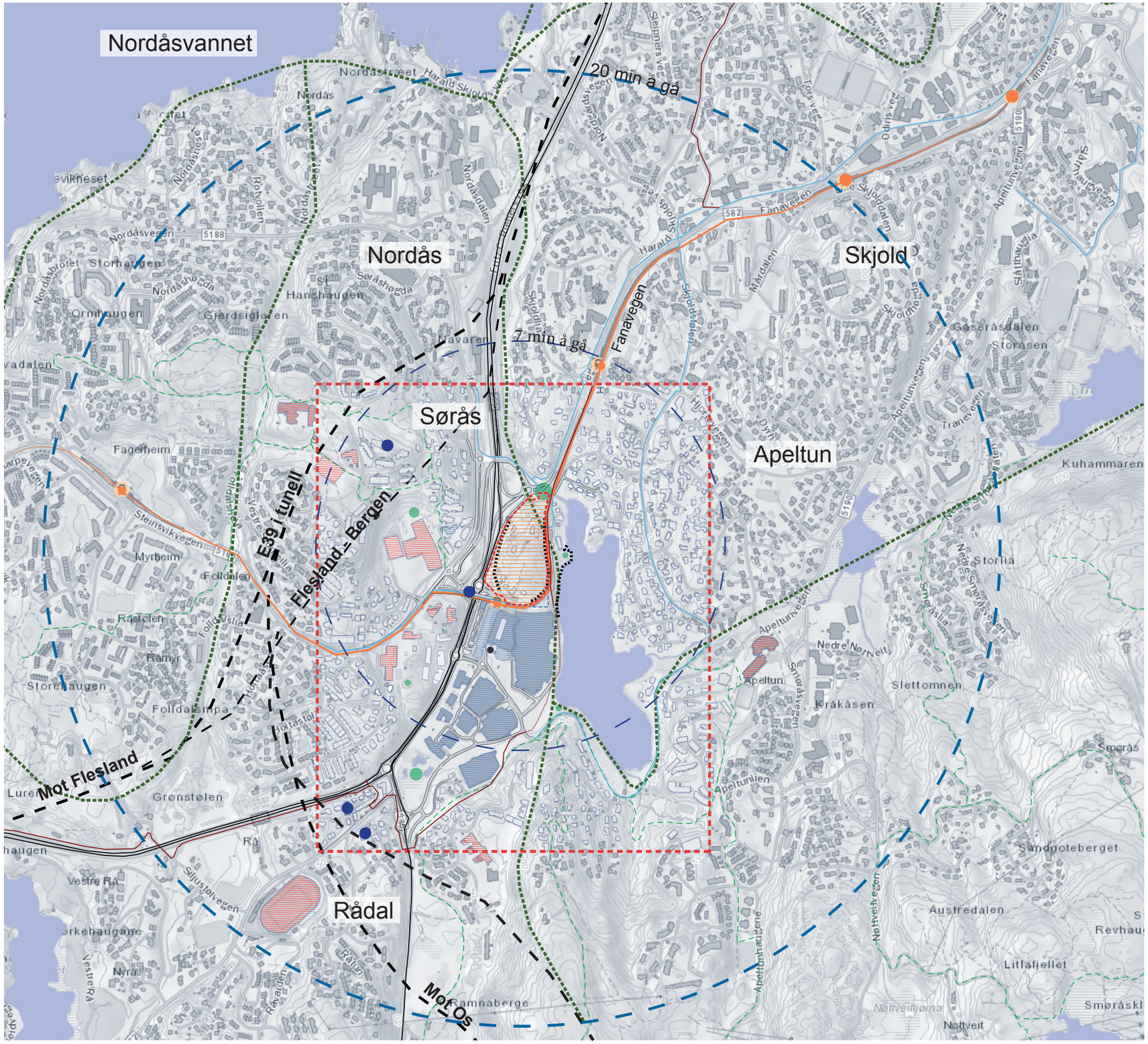
Kilde: Bergen kommune

APELTUNVASSDRAGET

Den nærliggende lagune



3.KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT



KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

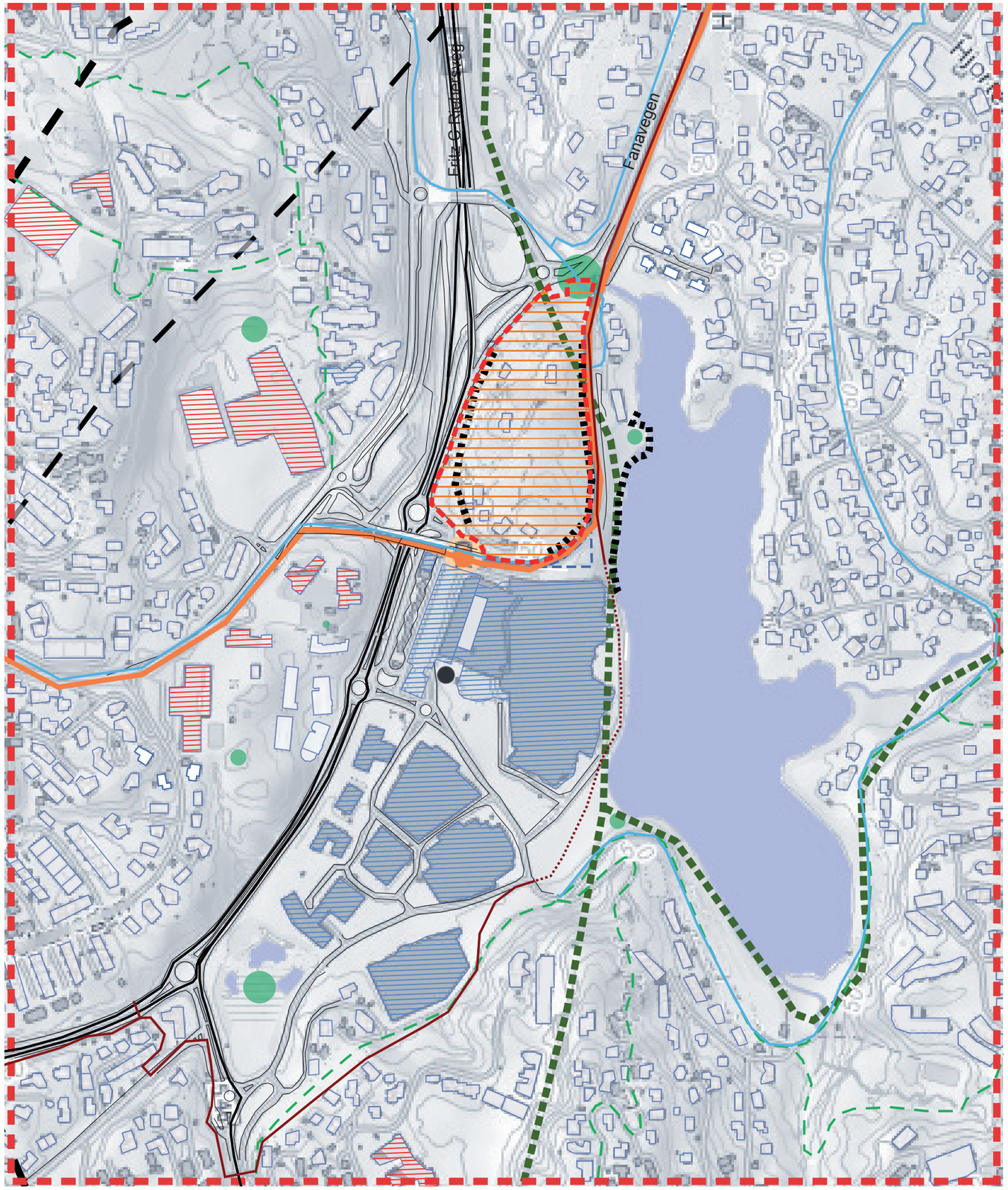
Bydelsområdet

Senterområdet Lagunen går delvis inn i planområdet. Innenfor 500 meter gange finner man barneskole, ungdomsskole og videregående skole samt flere barnehager. Området grenser mot bybanestopp, kollektivterminal med buss og taxi samt hovedrute for sykkel.

Fana stadion og Nordåsvannet med badeplass og robklubb ligger innenfor 1000 meters radius. Fana golfklubb ligger like utenfor dette. Bybanen utvider rekkevidden for målpunkt, og det er 6 minutters reise til Nesttun hvor man finner kulturhus og bibliotek og 6 minutters reise motsatt retning til Sandsli som har en høy tetthet av arbeidsplasser.

E39 er planlagt forbi området og utbyggingen vil medføre en radikal omlegging av dagens trafikkbilde. Omleggingen omfatter etableringen av tunnel fra Flyplassvegen i sør til Fritz. C. Riebers veg nord for Lagunen som vil lede mye trafikk utenom bydelssenteret. Denne kobles til tunnelen Svegatjørn – Rådalen som vil bidra til økt innfart fra Os. Dette grepet vil etter alle prognoser føre til en vesentlig reduksjon av trafikken i Fanavegen og forbi Lagunen. Dette vil være en forutsetning for videreutvikling av området.

- Planområdet
- Anbefalingsområdet
- Bybanen
- Blågrønn struktur
- Hovedruter for sykkel
- Bydelsruter for sykkel
- Fysiske barrierer for ferdsel
- Turstier
- Ny E39
- Flesland - Bergen
- Skole, barnehage, idrett og kulturtilbud
- Næring, handel, tjenesteyting
- Andre bygninger



Oversiktskart 1:5000

KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

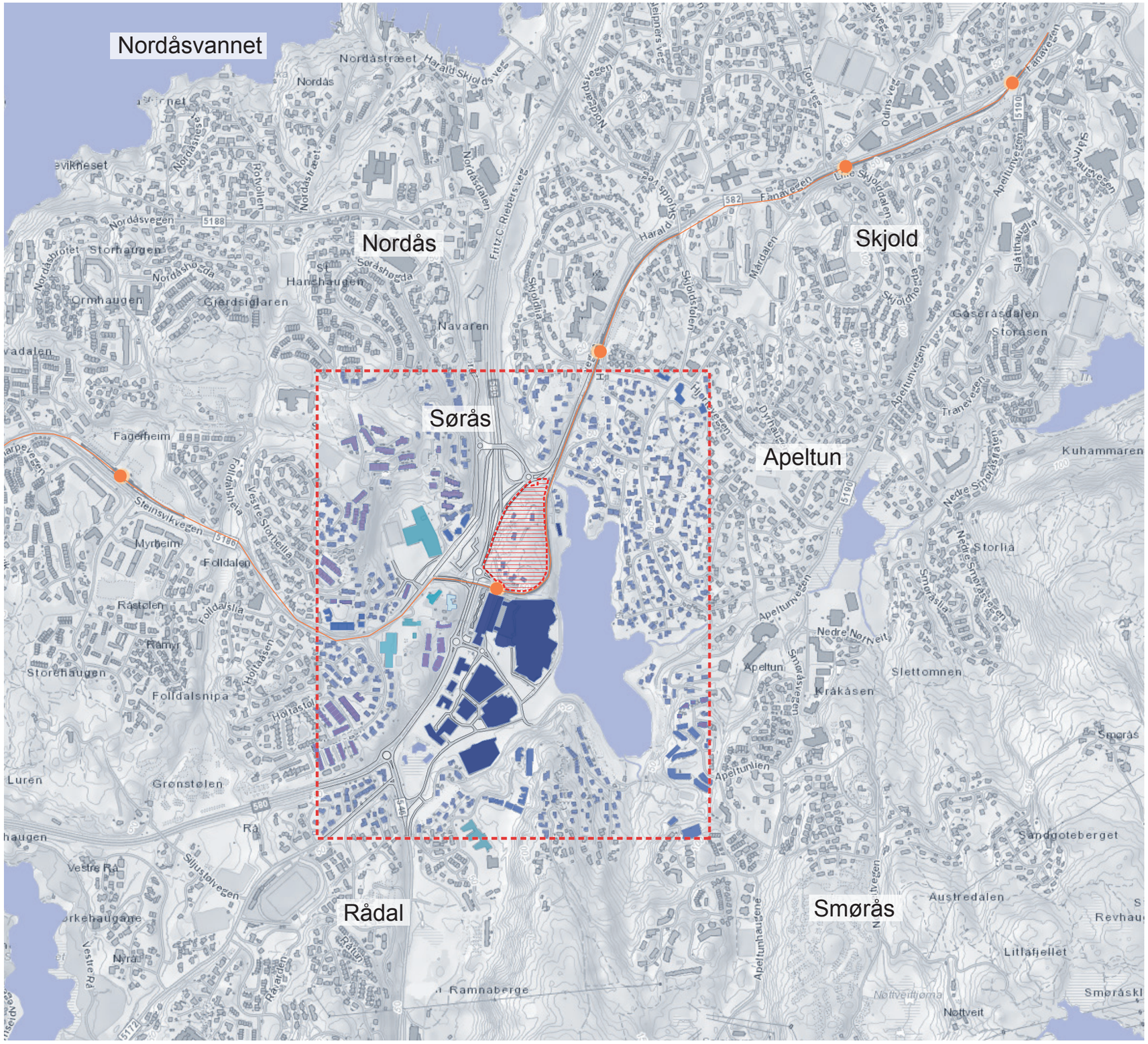
Nærområdet

Laguneparken omfatter et svært mangefasettert tilbud: handel i alle skalaer, treningssenter, frisør og velvære, helse, kino, kaféer og restauranter. Dette medfører et komplett servicetilbud innenfor gangavstand fra planområdet.

Apeltunvatnet ligger like ved planområdet som en del av en større blågrønn struktur. Dette er en uutnyttet ressurs i dag.

- Planområdet
- Anbefalingsområdet
- Bybanen
- Blågrønn struktur
- Hovedruter for sykkel
- Bydelsruter for sykkel
- Fysiske barrierer for ferdsel
- Turstier
- Ny E39
- Flesland - Bergen
- Skole, barnehage, idrett og kulturtilbud
- Næring, handel, tjenesteyting
- Andre bygninger
- Viktige byrom
- Viktige blågrønne rom

4. BYGNINGS-TYPOLOGI



4. BYGNINGS-TYPOLOGI

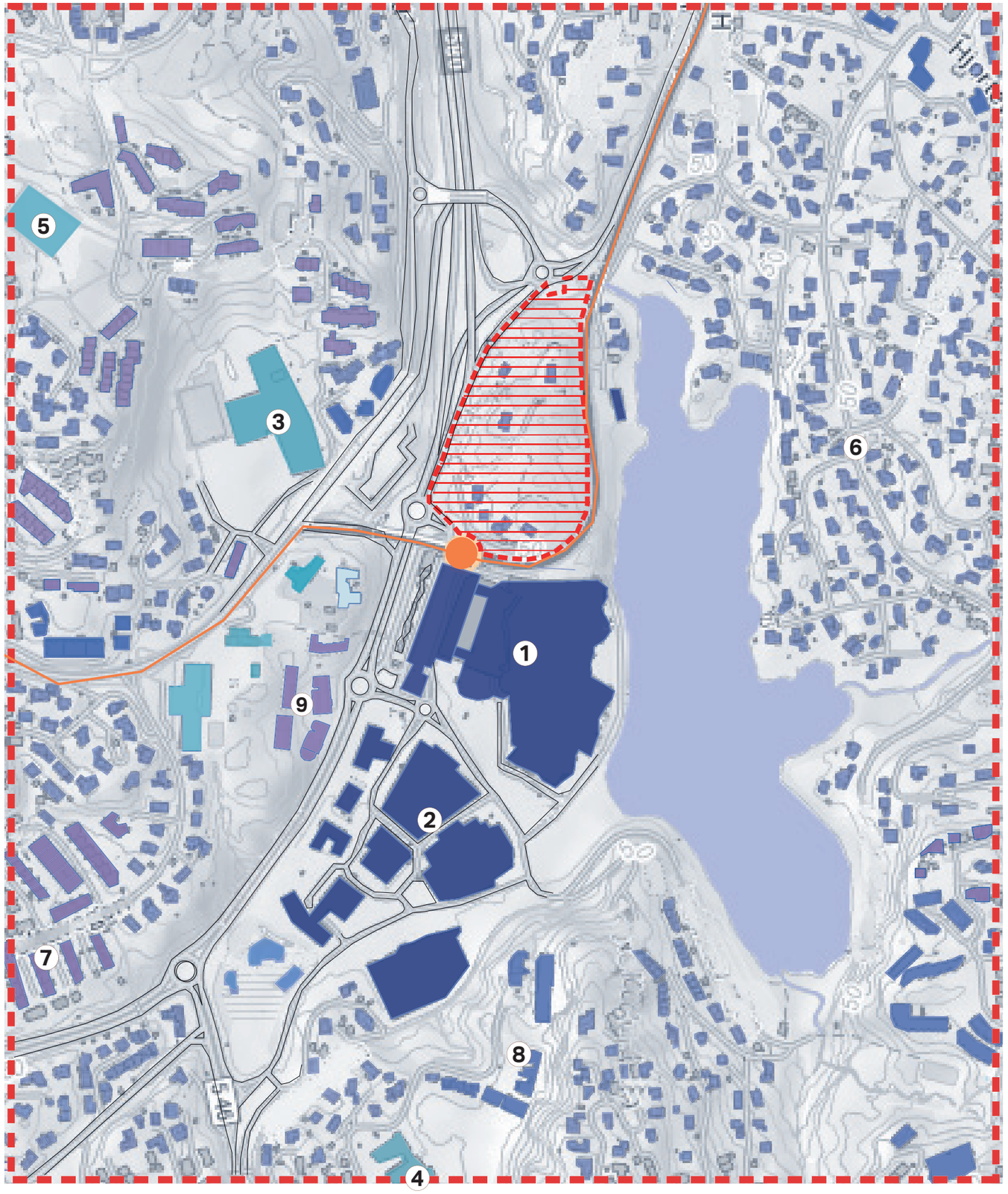
Lagunen er omkranset av boligområder i alle retninger Nordås/Sørås, Skjold, Apeltun, Råstølen og Rådalen/Skeie. Boligområdene er bygget ut i ulike perioder, der bebyggelse frem til 2010 primært er småhus og eneboliger mens det de siste 10 årene er bygget flere leilighetsprosjekter.

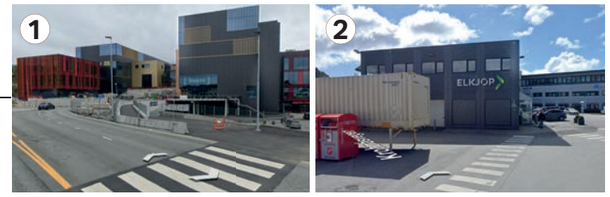
Boligområdene brytes opp av skoler og barnehager, en kirke, dagligvarebutikker samt flerbrukshall på Råstølen og volleyballhall ved Skjold skole og Kilden senter. Det som finnes av lekeområder/lekeplasser er oppført i tilknytning til skoler, barnehager eller tilhører enkelte boligprosjekter. Det er svært begrenset felles/offentlig tilbud.

Laguneparken skiller seg fra de øvrige områdene med sin storskalastruktur.
Planområdet er i all hovedsak ubebygd, de eneboligene som ligger der i dag er forutsatt revet som en del av områdeplanen.

- Næringsbygg
- Skoler, barnehager
- Enebolig
- Rekkehus
- Boligblokker

BYGNINGSTYPOLOGI



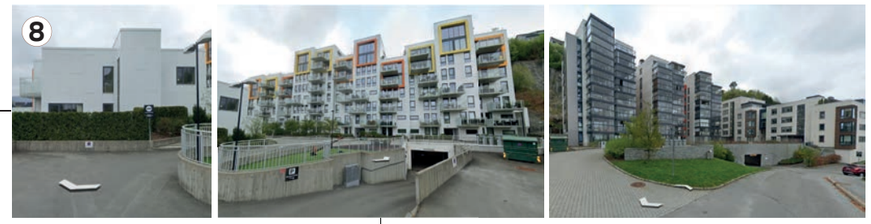


Næring

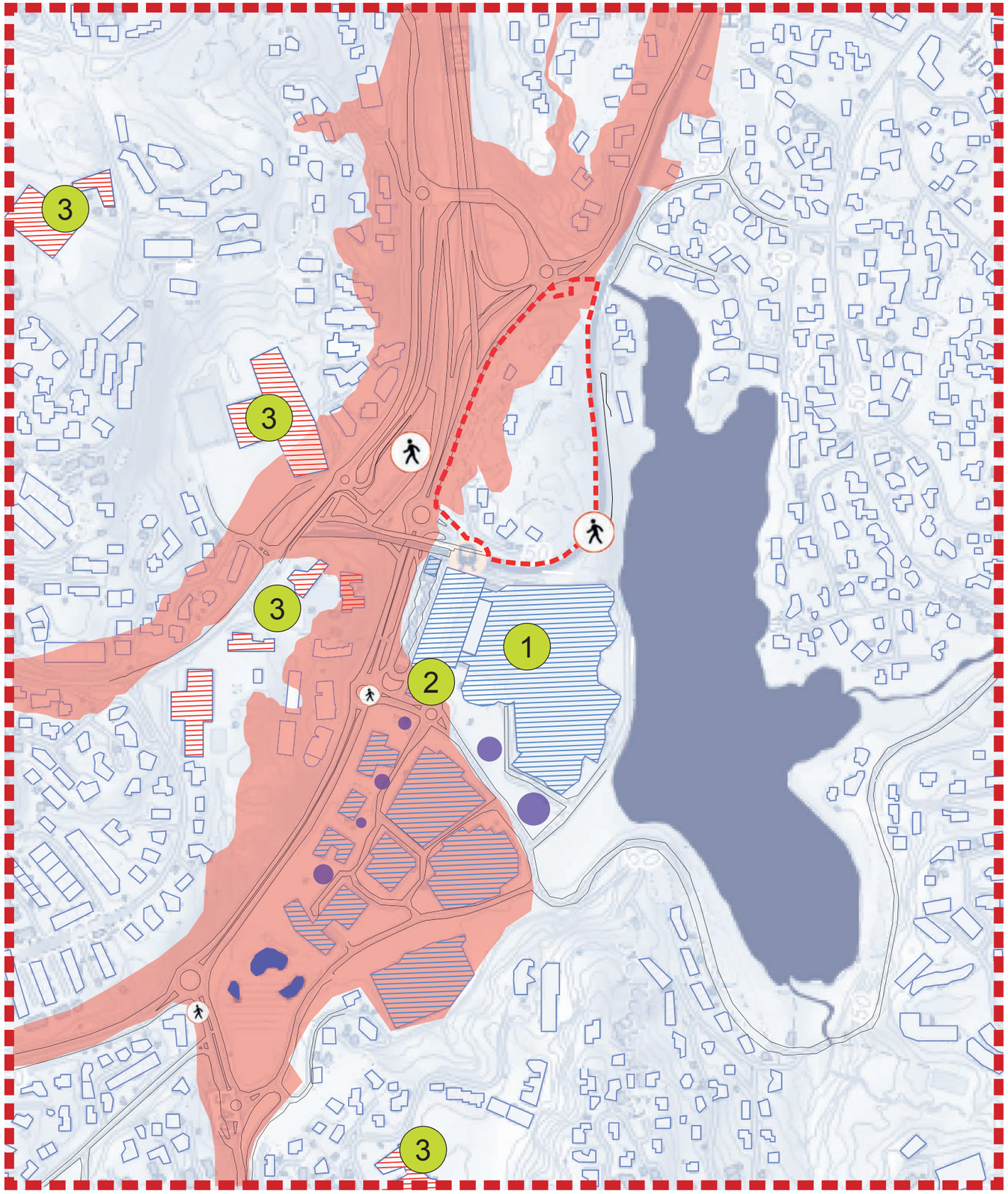
Skole/barnehage

Enebolig

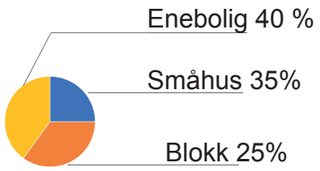
Rekkehus



Blokkbebyggelse/leiligheter



Kart 1:5000



Plangrense

Traffikal barriere

Rød støysone

1 Kjøpesenter

2 Dagligvare, trening, restaurant

3 Skole, barnehage

Mindre attraktive byrom

5. BO OG MILJØUTFORDRINGER

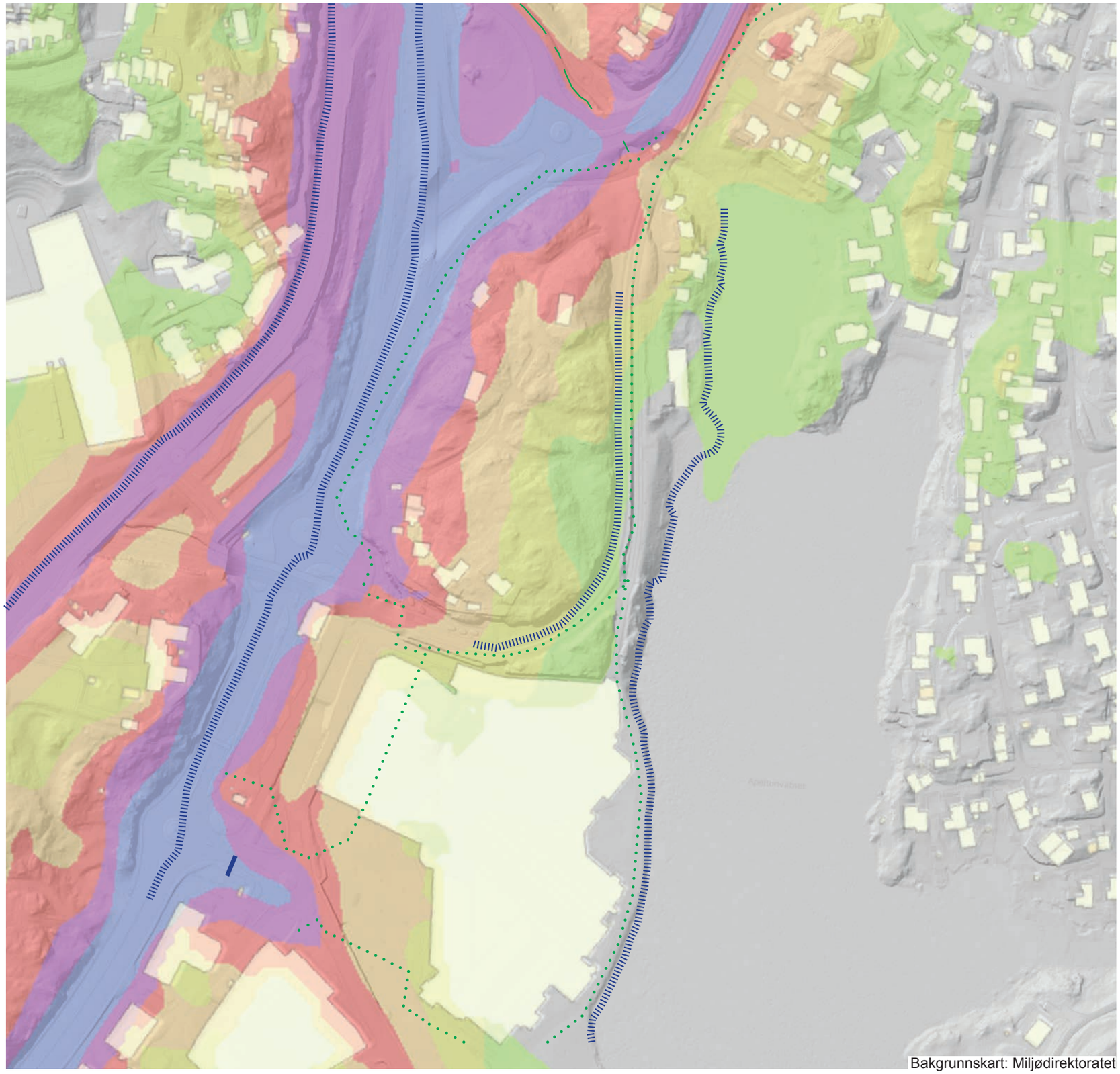
Kalgane ligger i krysningspunktet mellom tre levekårssoner: Skjold, Smørås og Rå. Området ligger i sonen Skjold, men Fanavegen i vest og Bybanen i sør er grensen for de to øvrige områdene. Funn fra alle tre levekårssonene vil dermed kunne være relevante, men denne analysen er avgrenset til sone Skjold.

Skjold scorer middels til middels godt (positivt) på de fleste indikatorer. Området har positiv netto barnetilflytting og scorer over middels på fysisk aktivitet, deltagelse i organisert aktivitet og barn i kulturskolen. Tillit og trivsel i nabolaget og sosialt nettverk er også positive faktorer. Sonen kommer dårligst ut av alle soner på luftveisplager, og hele 23,4 % av barn har luftveisplager ved skolestart.

Fylkesvegen og bybanen omkranser området og ligger som barrierer for fri ferdsel til omliggende områder. Disse ligger også som to støykilder som påvirker hvordan området kan utvikles.

Manglende tilbud til ungdom er en tydelig problemstilling i både Fana og Ytrebygda bydel, og det er de senere årene rapportert om økende ungdomskriminalitet. Området rundt Lagunen er et populært møtested, men er ikke tilrettelagt for dette.

Boligsammensetningen i sonen er dominert av småhus og eneboliger, mens det innenfor nybygg primært oppføres leiligheter (ca. 100 nye leiligheter i perioden 2014-2018). Det er høy aktivitet knyttet til planlegging og oppføring av nye boligbygg i sonen, spesielt i området rundt Sæterveien/Hjorteveien. Det er ikke utarbeidet en helhetlig plan for dette.

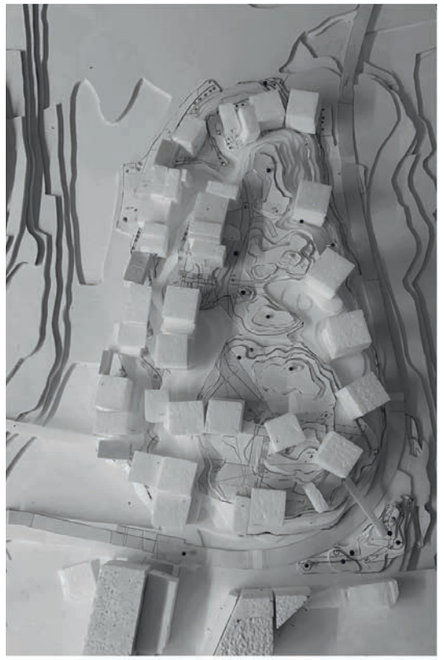


BO OG MILJØUTFOR-DRINGER

STØYKART MILJØDIREKTORATET

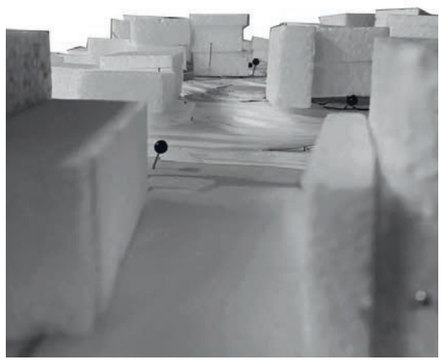
Kalgane har blitt liggende som en grønn øy mellom eksisterende veier og planlagt infrastruktur, samt Lagunen og Apeltunvatnet. Når det videre skal utvikles boliger på dette området er det viktig at Kalgane får beholde sin grønne identitet. Dette for en best mulig og fremtidsrettet boligutvikling, men også mtp det nærliggende området som i stor grad består av vei, asfaltpregede næringsområder og Apeltunvatnet. For å ”binde” disse svært ulike topografiene sammen og danne naturlige overganger mellom ”ytterpunktene” bør den grønne øyen bevare sin identiet og sees på som en kvalitet i tillegg til å romme katalysatoren som et nytt bydelssentrum i aller høyeste grad vil være.

- Planområdet
- Viktige gangforbindelser
- Fysisk barriere for gående
- 50 - 55 dB
- 55 - 60 dB
- 60 - 65 dB
- 65 - 70 dB
- 70 - 75 dB
- 75 + dB



Haugen og bebyggelsen danner nye offentlige rom.

Eksisterende terreng og den nye bebyggelsen forsterker hverandre.



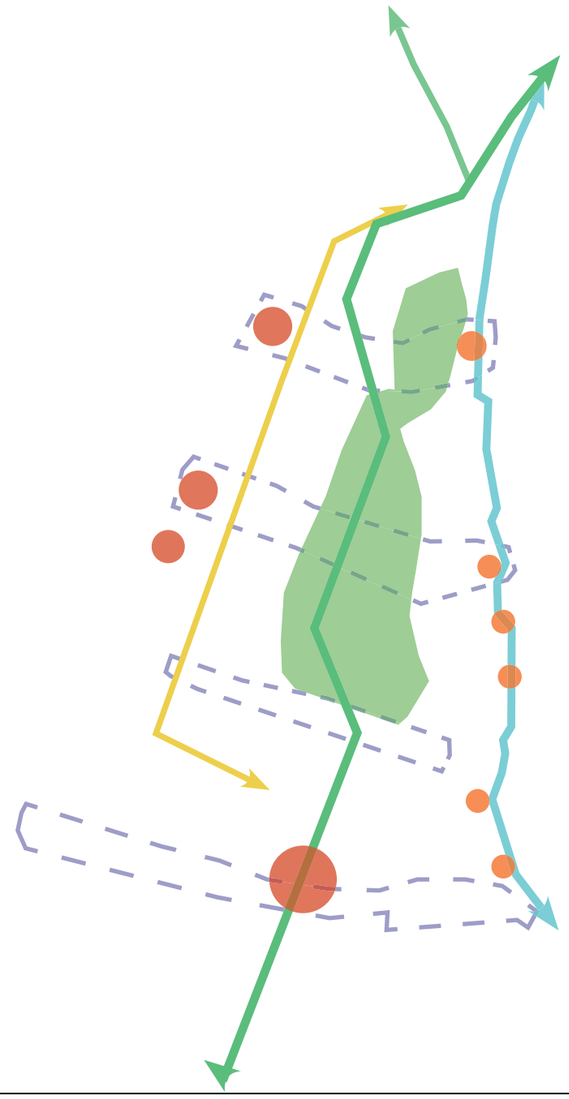
Haugen og bebyggelsen viderefører eksisterende gateløpsstruktur.

6. ANBEFALING

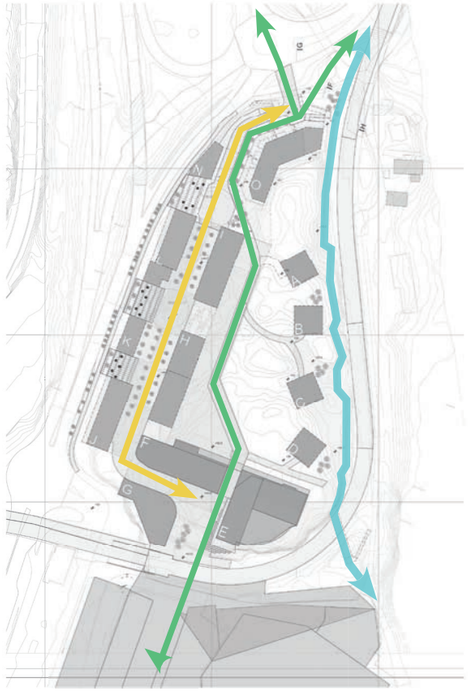
ANBEFALINGSKART

- HELHETSKONSEPT

- Urbane møteplasser med støy
- Møteplasser
- Park/grønt areal
- Allmenninger
- Midtvegen (ryggraden)
- Turvegen
- Torggaten

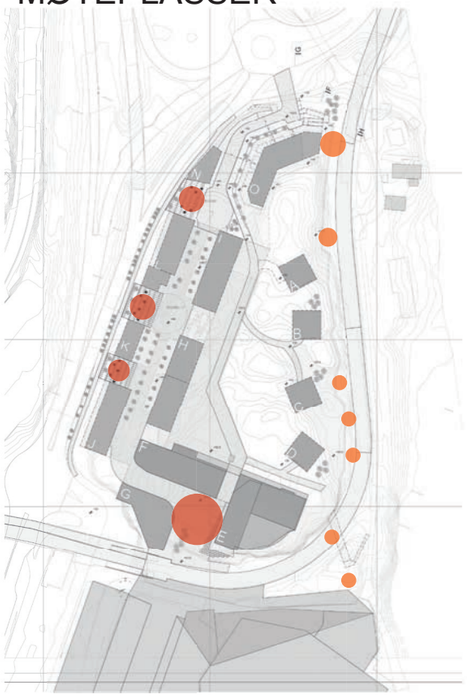


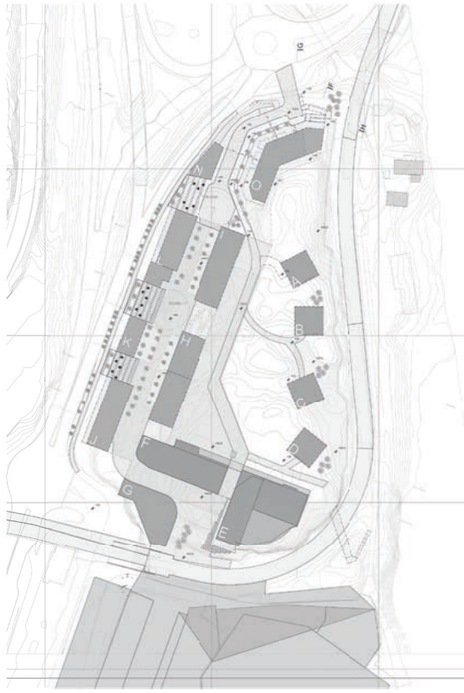
FORBINDELSER



ALLMENNINGER

MØTEPLASSER





ANBEFALINGSKART
- HOVEDPRINSIPPER

På langs har Kalgane tre gjennomgående hovedferdselsårer:
Torggaten, Midtvegen og Turvegen.

Torggaten:
Torggaten starter fra innkjørselen til parkeringshuset og fortsetter videre til bybanestoppet. Første del tillater kjøring til adkomstplassen i nord og kan fungere som byens portplass og snuplass for biltrafikk (for eks. en drosje eller levering i barnehagen). Torggaten videre ønskes utformes som ”shared space/miljøgate”. Et gaterom som er åpent for adkomst til eiendom og nødvendig drift. En stillegate omkranset av boliger med innganger og ”forhager”/plasser. Gaten brytes opp av tydelige grønne rom. Parkeringshuset har direkte utgang til gaten som sikrer at den blir en del av det daglige liv for dem som bruker bil eller har sykkel i der.

Midtvegen:
Midtvegen (også kalt ryggraden), er veien over haugen som leder inn i områdets store grønne kjerne. En generøs bred trapp i sør leder ned til Bybaneplassen. Oversiktlig, solvendt, en god møteplass. I nord leder Midtvegen ned og møter innkjørselen til parkeringshuset før den knyttes til gangveiene videre nordover.

Turvegen:
Turvegen er områdets tydelige offentlige «parkvei». Den knyter Kalgane tettere sammen med Apeltunvatnet, Bybanen og hele dalen på langs. En spaservei, en joggeløype og en vei med en helt egen karakter.

«Allmenninger» på tvers binder de tre hovedårene sammen. Fra Torggaten, bratt med trapper eller ramper, sørvestvendt og som gode rom for gode møteplasser. Fra midtvegen og den store grønne lungen mot Turvegen. Smalere veger i terrenget med kun forsiktig stigning gjennom det bevarte ”hauglandskapet”.

Kalgane møter Bybanen og Lagunen Storsenter på bybanetorget, områdets viktigste møteplass. Den store møteplassen skal suppleres med en rekke mindre steder tilrettelagt for møter mellom beboere eller møter mellom beboere og brukere av området. Disse møteplassene skal ha ulik form og innhold og bidra til å skape et rikt og mangfoldig byområde.

Det bør søkes å legge fellesfunksjoner, offentlige rom til plassene. For eks kafeer, verksteder, mindre butikker, felles lokaler som fungerer samlende for bydelen og for området.

- Midtvegen (ryggraden)
- Turvegen
- Torggaten
- Park/grønt areal
- Allmenninger
- Urbane møteplasser m støy
- Møteplasser
- Terrengkutt
- Terrengkutt revidert

Denne innledende stedsanalysen har tatt for seg viktige elementer vi ønsker å belyse i forbindelse med utarbeidelsen av en detaljregulering for Kalgane.

Når vi nå skal vurdere rammene i områdeplanen på nytt, er det med målsetning om å bygge et byområde med en klar egenidentitet. Kalgane skal som boligområde stå støtt, men skal samtidig være en viktig brikke i transformasjonen av Laguneområdet fra kjøpesenter til bydelssenter. Bydelssenteret kan bli den samlende brikken i bydelen – aktiv, attraktiv og med mangfold.

Olav Thon gruppen, Arkitektgruppen CUBUS og Hille Melbye Arkitekter.