

FYLLINGSDALEN CONNECTED LYSET ER PÅ OG ALLE ER HJEMME



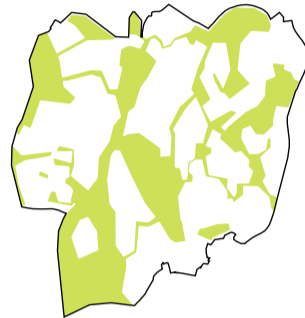
Mulighetsanalyse for sentrale deler av Fyllingsdalen

Befolkningsprognosene for Bergen innebærer at urbanisering må vurderes innenfor dagens byggesone. Fyllingsdalen er en sentrumsnær bydel med betydelige grønne verdier men også med potensiale for fortetting og transformasjon. Vi foreslår en styrking av urbane økosystemer og skape attraktive og aktiviserende offentlige rom og et kollektivknutepunkt med stor kapasitet som er klart for bybanen. Boligandelen økes ved å bygge ut overflateparkering, grusbaner og uprogramerte grøntarealer av plen.

Vi har valgt å legge et blått skjelett til grunn for hele vår plan for Fyllingsdalen. Vi åpner så mange bekker og elver som mulig og gir dem et grønt belte på hver side i en sammenhengende blågrønn struktur. Denne forbinder vannene, bekkene, Sælenvatnet og barskogen i berget. I den unge men svært frodige og artsrike vegetasjonen langs Lauvåstjern, Lynghaugtjern, Ortuvatnet og langs bekkefareet øst for Oasen fant vi sjeldne og truede naturtyper med en overraskende rik fuglefauna med fjorten rødlistede arter.

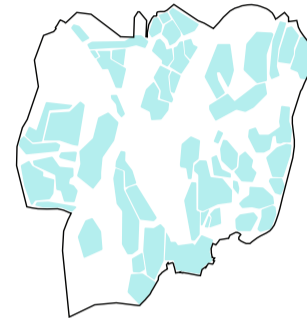
Oasen og Spelhaugen forbinder vi med et kulturhus og kollektivstasjon i et felles kulturknutepunkt. Oasen åpnes ved at senterets videre utvikling skjer langs handlegaten mellom senteret og kulturknutepunktet. Den nedre delen av Spelhaugen knyttes til kulturknutepunktet ved økt tetthet av næringsareal og boliger.

Tre hensikter



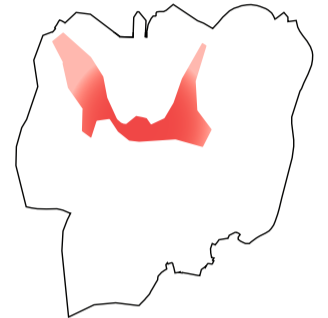
1. Landskapstrategi

- Forsterke økosystemene
- Noen områder vernes mot utbygging
- Skape blågrønne forbindelser



2. Rammer for boligutvikling

- Skape variert boligtilbud
- Fortetting
- Lokale løsninger



3. Rammer for næringsutvikling

- Fremme sentrumsutvikling
- Blande inn offentlige funksjoner
- Styrke kvaliteter i området

Perspektiv over Fyllingsdalens sentrumsområder med Oasen til høyre, Kulturknutepunktet i midten og Spelhaugen til venstre



LANDSKAPENE

Utvikling av økosystemene forbinder området og skaper en felles visjon

De blågrønne strukturene gjøres så sammenhengende som mulig og gir dalens uvanlig rike fugleliv trygge trekkruiter og forbedrede levemiljø. Arter har forskjellige preferanser for hvor de driver fødesøk og finner skjul gjennom året, og et mangfold av landskaper som er godt knyttet sammen er et like viktig tiltak som å utvide de grønne sonene.

REFERANSER VÅTMARKSPARK



RESPEKT FOR NATUR

TREBRYGGE OVER VÅTMARK

TREHYTTER

NATURJOGGESTI

FUGLEKIKKERHYTTER RUNDT VANNENE

Løvstakken

LANGSOM STI GJENNOM NATUROMRÅDENE

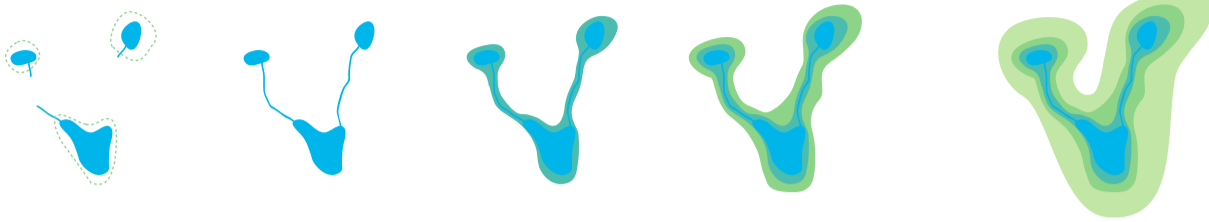
EFFEKTIVT STINET FOR SYKKEL OG GANGTRAFIKK

Rik sumpskog er et svært produktivt økosystem - det betyr at stoffomsetning i jorda er hurtig og at plantene vokser veldig raskt. Slike naturtyper er artsrike, og i Fyllingsdalen er det mange sårbare arter knyttet til våtmarksområdene

Rødlistede arter i Fyllingsdalen



Sonene rundt vannet representerer forskjellige økosystemer som er betinget av hvordan vannstanden varierer gjennom året. Egne fuglesamfunn hører til i forskjellige soner



Kanadaskogen

Sentrum

NY IDRETTSARENA PÅ TOPPEN AV BYBANETRASE

AKTIVITETSPARK MED BYBANESTOPP

VÅTMARKSPARK

VASSDRAGS

KULTURKNUTEPUNKT

FORTETTINGSOMRÅDE FOR SKOLER

AKTIVITETSPARK MED BYBANESTOPP

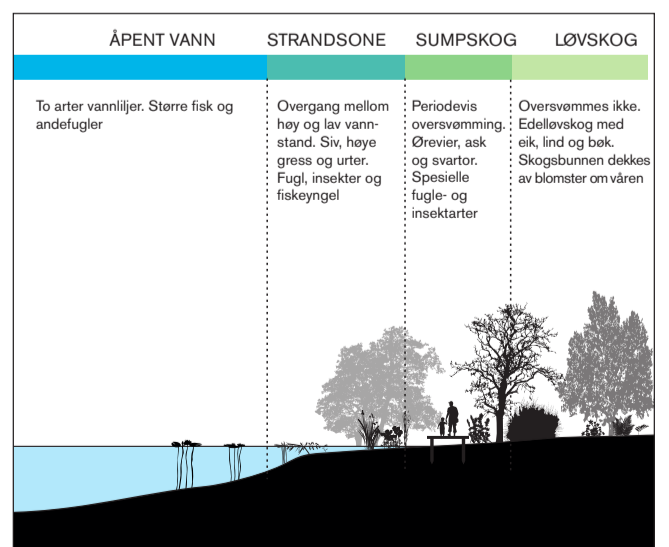
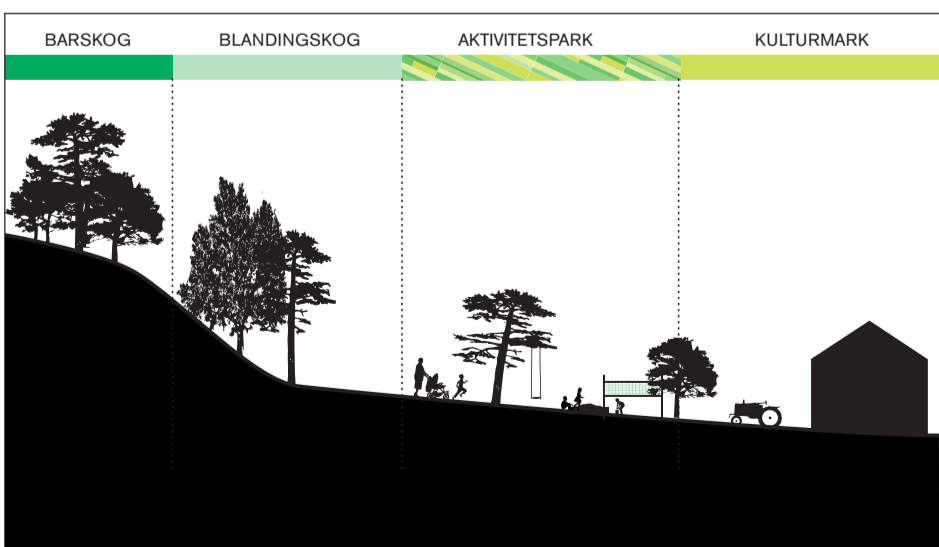
CAFE

Flesland

SÆLEN GÅRD

- Åpent vann
- Strandsone
- Sumpskog
- Løvsog
- Aktivitetspark
- Urban park
- Kultursti
- Kulturmark
- Skoler
- Skoleplass
- Eksisterende trær
- Nye trær
- Blandingskog

LANDSKAPSPLAN
M 1:5000



Vassdraget gir god fordøyning. Trekkveier mellom sjø og vann for fugler. Holmer i elven gir trygge reirplasser for vadefugl

To arter vannliljer. Større fisk og andefugler

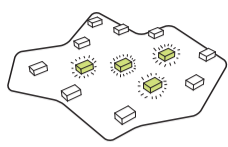
Overgang mellom høy og lav vannstand. Siv, høye gress og urter. Fugl, insekter og fiskekyngel

Periodevis oversvømming. Ørevier, ask og svartor. Spesielle fugle- og insektarter

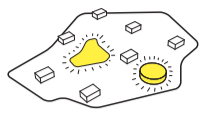
Oversvømmes ikke. Edelløvsog med eik, lind og bøk. Skogsbunnen dekkes av blomster om våren

BOLIGFORNYING

REFERANSER AKTIVITETSPARK



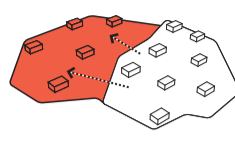
FORTETTING



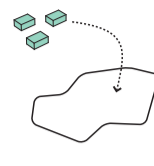
INFUSJON



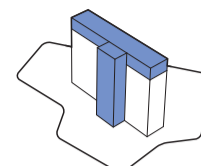
VERN



PERIMETER



NY BYGGERI



TILBYGNING/
RECOVERING



Østre Sælemyr og Vester Sælemyr - Fortetting
Type: Boligblokker max. 5 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 19.000 m²
Ved å endre/flytte tomtens parkeringsplasser muliggjøres det plass til nye bygninger



Holten Borettslag - Fortetting
Type: Rekkehus i max 2 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 4.000 m²
Ved å endre/flytte tomtens parkeringsplasser muliggjøres det plass til nye bygninger



Sælen Borettslag - Fortetting
Type: Rekkehus i max 2 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 4.000 m²

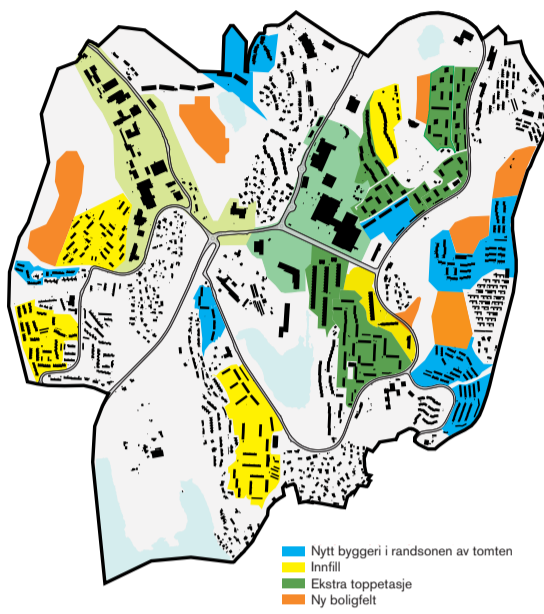


Smiberget Borettslag - Fortetting
Type: Boligblokker i max 5 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 7.000 m²
Det finnes fjell og skrenter på tomten, som enkelte steder utelukker ny bebyggelse

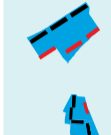


Minken Borettslag - Fortetting
Type: Boligblokker, max 4 etg.
Tomten kan bebygges med ca. 10.000 m²

KAPASITETSKART



Tjernet Borettslag
Nytt byggeri langs kanten av tomten
Type: Boligblokker i max 4 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 10.000 m²
Terrenget forhindrer en lettere bebyggelse



Sælensminde Borettslag
Nytt byggeri langs kanten av tomten
Type: Boligblokker i max 4 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 10.000 m²



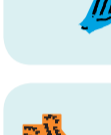
Smiberget Borettslag
Nytt byggeri langs kanten av tomten
Type: Boligblokker i max 4 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 5.000 m²



Langheien Borettslag
Nytt byggeri langs kanten av tomten
Type: Tett lav bebyggelse i max 2 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 600 m²



Nylund Borettslag
Type: Tett lav bebyggelse i max 2 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 3.000 m²
På grunn av terrenget kan tomten ikke utbygges mot vest



Lillehatten Borettslag
Type: Tett lav bebyggelse max 2 etg.
Tomten kan utbygges med ca. 2.700 m²



Lynghaug, Nebbestølen, Furuland, Fyllingsdalen Borettslag
Utbygning av eksisterende
Type: Påbygg i 1 etg. på eksisterende bygninger
Tomten kan max utbygges med ca. 20.000 m²
Det må vurderes nærmere hvilke bygg som kan påbygges for ikke å få reduserte dagslys- og solforhold.



Vester Sælemyr
Utbygning av eksisterende
Type: Påbygg i 1 etg. på eksisterende bygninger
Tomten kan max utbygges med ca. 10.000 m²
Det må vurderes nærmere hvilke bygg som kan påbygges for ikke å få reduserte dagslys- og solforhold.



Lyshovden Borettslag
Utbygning av eksisterende
Type: Påbygg i 1 etg. på eksisterende bygninger
Tomten kan max utbygges med ca. 11.000 m²
Det må vurderes nærmere hvilke bygg som kan påbygges for ikke å få reduserte dagslys- og solforhold.

Det er bemerkelsesverdig at det er sterkt truede og velfungerende økosystemer i en folketett bydel i en stor by. Alle de tre vannene, Lynghaugtjern, Lauvåstjern, Ortuvatnet og vassdraget bak Oasen bør både beskyttes og vises frem.



Nytt boligområde:
Type: Atriumhus eller rekkehus
Tomten kan bebygges med ca. 11.000 m²
Bygningene må tilpasses terrenget. Området kobles på eksisterende veinett



Nytt boligområde:
Type: Tett lav bebyggelse max. 3 etg.
Tomten kan bebygges med ca. 9.000 m²
Bygningene må plasseres med hensyn til grøntdraget. Området kobles på eksisterende veinett



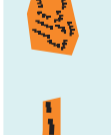
Nytt boligområde:
Type: Tett lav bebyggelse max. 3 etg.
Tomten kan bebygges med ca. 7.500 m²
Bygningene må tilpasses terrenget. Området kobles på eksisterende veinett



Nytt boligområde:
Type: Tett lav bebyggelse max. 3 etg.
Tomten kan bebygges med ca. 9.000 m²
Bygningene må tilpasses terrenget. Området kobles på eksisterende veinett



Nytt boligområde:
Type: Punkthus på max. 6 etg.
Tomten kan bebygges med ca. 5.000 m²
Bygningene må tilpasses terrenget. Området kobles på eksisterende veinett

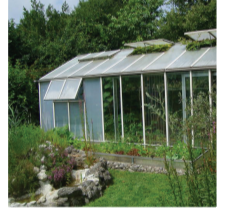


Nytt boligområde:
Type: Atriumhus eller rekkehus
Tomten kan bebygges med ca. 8.000 m²
Bygningene må plasseres med hensyn til grøntdraget.



Nytt boligområde:
Type: Boligblokker, max 3 etg.
Tomten kan bebygges med ca. 3.500 m²

REFERANSER BOLIGFORNYING



FORTETTING AV BORETTSLAG

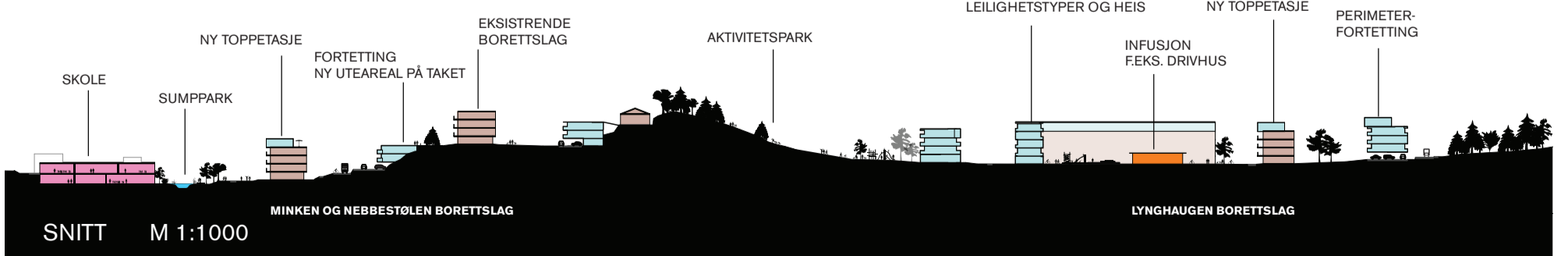
LYNGHAUG BORETTSLAG	ANTALL BOENHETER	CA. BRA - eks Parkering	% BRA - eks Parkering	CA. TOMT / M ²	BOENHETER / Das	ETG
I DAG	262	26 700	43	61 500	4,8	3 til 5
FORTETTET	242	29 000				3 til 5
SUM	504	55 700	84	66 500	7,6	4 til 5

NEBBSTØLEN BORETTSLAG	ANTALL BOENHETER	CA. BRA - eks Parkering	% BRA - eks Parkering	CA. TOMT / M ²	BOENHETER / Das	ETG
Nebbestølen - I DAG	152				5,9	3 til 4
Minken - I DAG	153				7,9	3 til 4
TIL SAMMEN	305	35 200	70	50 100	6,1	
FORTETTET	75	9 000				3 til 4
SUM	380	44 200	88	50 100	6,9	3 til 4

TILBYGG SOM SUPPLERER MED MANGELNDE LEILIGHETSTYPER OG HEIS

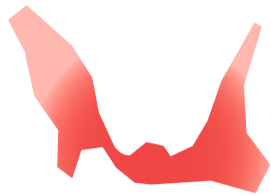
EKSISTERENDE BORETTSLAG MED NY TOPPETASJE

PERIMETER-FORTETTING



SENTRUMSUTVIKLING

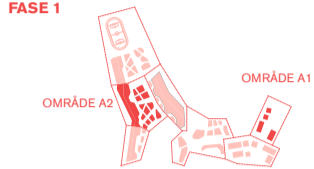
Fyllingsdalens kulturknutepunkt som den savnede forbindelsen mellom Oasen og Spelhaugen



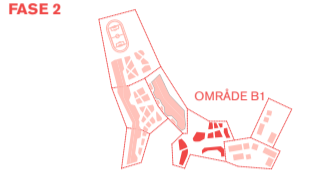
REFERANSER BYROM



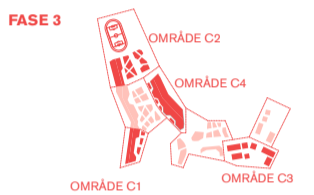
FASE 1



FASE 2



FASE 3



UTVIKLING I TRE FASER

FASE 1

Utviklingsinitiativet til de private aktører, både på Oasen og Spelhaugen, må sees i sammenheng og konsekvens for å få etablert Kulturknutepunktet i Fase 2.

På Spelhaugen (A2) må utbyggingen sørge for å reparere landskapskjæringene slik at boligområdet og landskapet rundt får kontakt med bygulvet på Spelhaugen.

På Oasen (A1) må videre utbygging legge opp til et urbant miljø med plasser, gateløp og enkeltstående bygg istedenfor å fortsette dagens kjøpesenterstruktur.

FASE 2

Fyllingsdalen må utvikle et senterområde, og da er det essensielt å få etablert Kulturknutepunktet som en næringslink mellom Oasen-Spelhaugen. Plassering av nytt kulturhus og kollektivterminal vil være en motor for utvikling av næringsareal og boliger i området. Nye studentboliger vil kunne få en fornuftig plassering her.

FASE 3

Områdene C1, C2, C3 og C4 i utviklingsfase 3, er viktige utbyggingsområder for å få en helhet i sentrumsutviklingen, men må komme etter etableringen av Kulturknutepunktet for å sikre næringslinken mellom Oasen og Spelhaugen. Idrettsplassen i C3 flyttes når område C2 etableres.

Bybanen

Planen tar som utgangspunkt at bybanen kommer fra Fjøsanger gjennom Løvtakken med tunnelutslag i østlig ende av Hjalmar Brantligsv. Traseen er tenkt å gå midt i dagens kjørebane (utvidet veiprofil er nødvendig), opp Hjalmar Brantligsv, over i Krokattjønnveien og opp Spelhaugen, før den dukker inn i tunnel under ny idrettsplass og går videre vestover til Loddefjordområdet. Det ville være naturlig med et stopp tidlig etter tunnelutgangen i enden av Oasen, et i Kulturknutepunktet og et siste stopp ca. midt i Spelhaugen. Disse 3 stoppene vil ha en avtand på ca. 600 meter innbyrdes, noe som er fornuftig i et senterområde.

TG	FASE A1			FASE A2			FASE B			FASE C1			FASE C2			FASE C3			FASE C4			
	Næring	Parkering	Bolig	Næring	Parkering	Bolig	Næring	Parkering	Bolig	Næring	Parkering	Bolig	Næring	Parkering	Bolig	Næring	Parkering	Bolig	Næring	Parkering	Bolig	
Under etg.																						
1. etg.	4 300			15 800	4 700		8 400	2 500		6 000	3 000	10 000	4 600		6 000	2 500		10 700	8 000			
2. etg.	4 300			15 900	5 700		8 400	500	2 600	6 400	5 000	10 700	3 400		6 000	3 500		10 100	8 000			
2.5 etg.					5 700						500											
3. etg.				3 200	3 700		7 300	1 000		300	6 100	7 300	1 500	2 522	1 800	4 800		4 500	10 500			
4. etg.				3 200	6 900		7 300	4 000		1 000	6 100	5 200	1 500	4 000	4 800	4 800		4 500	9 800			
5. etg.				3 200	1 400						1 800		1 400	2 300	4 800	4 800		4 500	7 700			
6. etg.							2 000					1 900		1 900	3 300	3 300		3 300	3 100			
7. etg.							2 000					1 900		1 900	3 300	3 300		3 300	3 100			
8. etg.							2 000					1 900		1 900	3 300	3 300		3 300	3 100			
9. etg.							2 000					1 900		1 900	3 300	3 300		3 300	3 100			
SUM	8 600	10 500	9 600	11 100	20 800	72 600	13 800	4 500	14 800	28 700	11 500	10 600	30 622	16 000	25 100	12 000	13 700	11 500	47 800	32 000	12 400	
SUM PR. FELT	28 700			96 500			44 100			50 800		71 722		39 200		92 200						

NÆRING	205 622
PARKERING	104 500
BOLIG	108 600
KULTURHUS	4 500
SUM M2	423 222

KART SENTRUM, NÆRINGSLINK OG KULTURKNUTEPUNKT M 1:5000



Grunnplanet vil i all hovedsak bestå service rettet næringsvirksomhet. På Spelhaugen vil det være plass til større forretningsarealer i bebyggelsen langs dalsidene med parkeringsanlegg inn mot fjellskjæringene. En kvartalsstruktur med gateløp og plasser vil være fornuftig på Spelhaugens bygulv. Utviklingen av Oasen foreslås til å være større punkthus plassert ut mot hovedveien. Dette vil gi rom for en viktig og beskyttet sentral samlingsplass i Fyllingsdalen. På idrettsplassen foreslås en lignende utbyggingsstruktur med punkthus, som ut mot veiene kan inneholde forretninger med skolebygninger og flere undervisningsarealer i de bakenforliggende bygg. En beskyttet skoleplass opparbeides som en del av det nord-sør gående grønt draget.

Kulturknutepunktet med nytt sentralt plassert kulturhus blir et meget viktig signal om det "nye" Fyllingsdalen. Ny kollektivterminal med link mellom bybane og buss vil være med på å initiere forretnings- og boligbygg i denne viktige næringslinken. Studentboliger vil kunne etableres oppå kollektivterminalen.

Parkering til Oasen vil kunne etableres i P-kjeller under plassen og bygningene i tilknytning til hovedinggangen. Idrettsplassen vil relativt enkelt kunne legges under lokk for etablering av parkeringsplasser til bygningene over og aktiviteten og boligene i Kulturknutepunktet. På Spelhaugen legges P-plasser i parkeringsanlegg inn mot fjellskjæringene i flere etasjer for å utnytte de minst egnede arealene i bygningsstrukturen.

2. etasje vil generelt være en blanding av forretning, service- og kontorarealer. Felt C3 inneholder også undervisningsbygg.

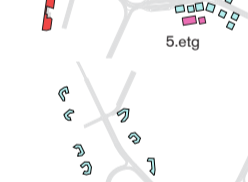
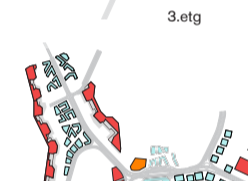
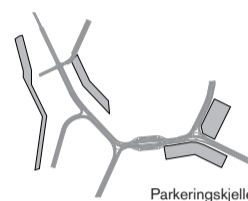
3. etasje, vil i bygningene på bygulvet, inneholde nye boliger. Bygningstrukturen langs Spelhaugens dalsider er tenkt som nærings- og kontorarealer.

4. etasje, vil i all hovedsak være tilsvarende som for 3. etg.

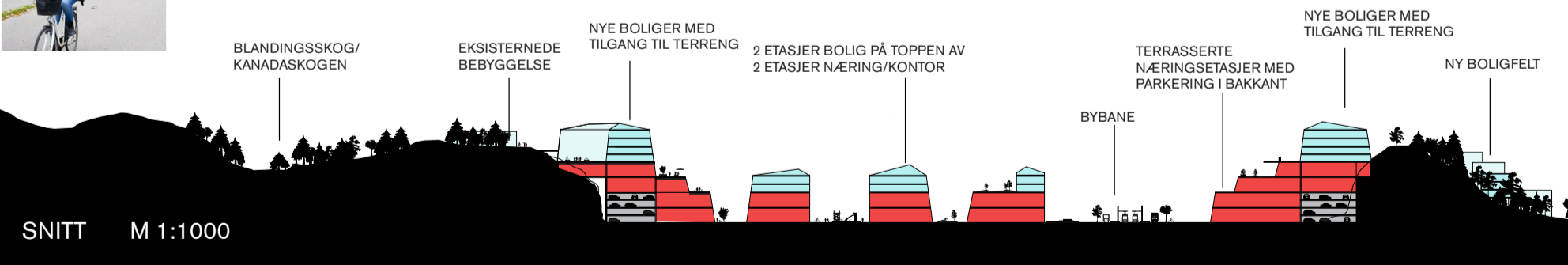
5. etasje, det er kun enkelte av bygningene på bygulvet som går opp i 5 etasjer, rundt Oasen og i enden av Spelhaugen, disse inneholder bolig.

6. til 9. etasje er boligstrukturer på toppen av bygningsstrukturen langs Spelhaugens dalsider. Disse henvender seg ut til naturen og de eksisterende boligområdene rundt Spelhaugen.

Bygningstrukturen langs Spelhaugens dalsider, og da spesielt i vest, er utviklet for å reparere de kraftige fjellskjæringene som finnes her. Strukturen er tenkt som en type av terrassebygg med store langsgående offentlige terrasser som også på en enkel måte skal muliggjøre en tverrforbindelse, slik at man knytter sammen den urbane dalbunnen med de omkringliggende boligområder og natur.



SNITT M 1:1000



SNITT M 1:1000

