

MINDEMYREN

FLERBRUKSBYGG

Datert 19.05.22



**Henning
Larsen** —

Innhold

01 Innledning

02 Medvirkningsprosessen

03 Planstatus og rammebetingelser

04 Føringer

05 Alternativer

06 Valgt løsning

07 Virkninger og konsekvenser av valgt løsning

01 Innledning

Mindemyren skal transformeres fra dagens industriområde til en fortettet, urban bydel med mange nye boenheter. Transformasjonen gir behov for å sikre tilstrekkelig skolekapasitet og andre viktige offentlige funksjoner i den nye bydelen. På grunn av arealknapphet i området, men også av klimahensyn og for å skape et sosialt og kulturelt knutepunkt i den nye bydelen, samlokaliseres flere av de kommunale funksjonene i ett bygg. Det nye bygget på S16 skal romme ny barneskole, idrettshall, omsorgsboliger, dagaktivitetscenter, frivilligsentral og kulturtilbud.

Det at så mange ulike funksjoner skal inn i bygget, gjør prosjektet nokså komplekst. Rambøll og Henning Larsen, i samarbeid med Etat for utbygging, har derfor gjennomført en omfattende medvirkningsprosess for det planlagte flerbruksbygget på Mindemyren. Det er gjennomført seks workshops, samt flere individuelle forankringsmøter med bestillerne, for å sikre innsikt, transparens og god forankring av prosjektet. De aktuelle byrådsavdelingene, i tillegg til representanter fra Byarkitekten og Plan- og bygningsetaten har vært invitert til å delta i brukerworkshopene.

Målet med medvirkningsprosessen har vært å utrede og identifisere muligheter for flerbruk og å utvikle et felles mål for bygget. Premissene som er identifisert gjennom prosessen har vært førende for det videre arbeidet med å realisere programmet for flerbruk iht. vedtatt konseptvalgutredning (KVU) for prosjektet – et generasjonskonsept med stor grad av sambruk. For å få et bygg som fungerer for alle som skal bruke det, har det vært viktig at bestillernes egenart, ønsker og behov blir ivaretatt på en god måte. Medvirkningsprosessen har omhandlet disse forholdene og resultert i et foreløpig romprogram for bygget – og noen prinsipper for design har utkrystallisert seg som viktige suksesskriterier.

I det følgende redegjøres kort for medvirkningsprosessen og for føringer for prosjektet. For å konkretisere det videre arbeidet i tråd med resultatene fra medvirkningsprosessen og overordnede føringer, gjennomgås tre alternative plasseringer av bygg og funksjoner som har vært vurdert gjennom prosessen, før det avslutningsvis redegjøres for valgt alternativ.

02 Medvirkningsprosessen

Deltakere

Rambøll og Henning Larsen har i samarbeid med Etat for utbygging gjennomført en medvirkningsprosess som har pågått i perioden juli 2021 – februar 2022.

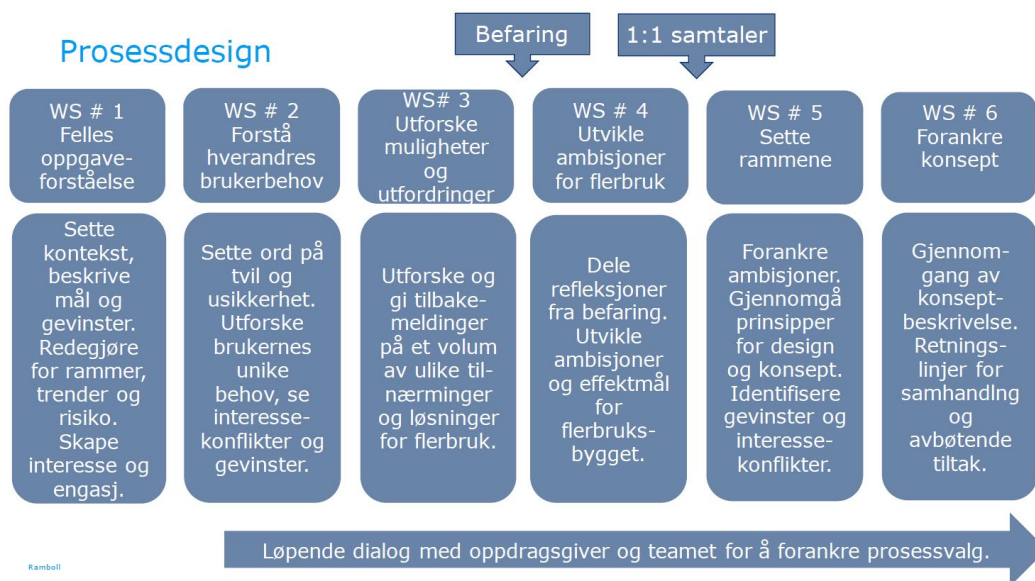
Fra Bergen kommune har følgende deltakere medvirket i prosessen:

- Prosjektleder i Etat for utbygging – initiativtaker til prosessen
- Bestillere i de aktuelle byrådsavdelingene:
 - Byråd for eldre, helse og frivillighet
 - Byråd for barnehage, skole og idrett
 - Byråd for kultur, mangfold og likestilling
- Byarkitekten
- Plan- og bygningsetaten – saksbehandler
- Byrådsavdeling for finans – koordinator for bestillingen
- Etat for bygg og eiendom

Fra Henning Larsen har både arkitekter og plankonsulenter medvirket, mens Rambøll har hatt ansvar for prosessledelsen.

Prosess

Det er utarbeidet en rapport fra brukermedvirkningsprosessen som redegjør for prosessen og tilbakemeldingene som er kommet frem. Figuren under er hentet fra rapporten og viser prosessen slik den er gjennomført.

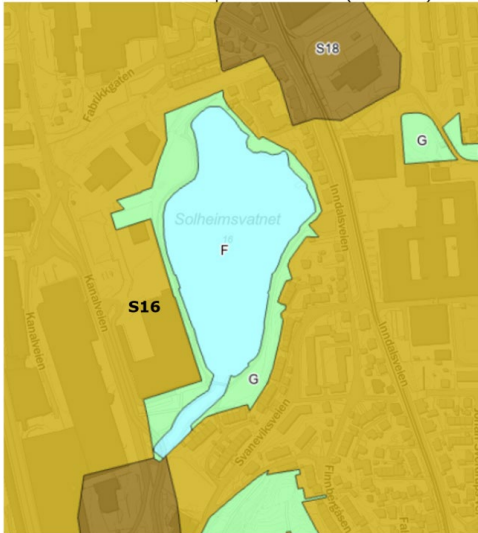


Som en ser av prosessfiguren ble det gjennomført 6 workshops, flere forankringsamtaler og en befaring. Workshopene samlet alle bestillerne for å arbeide frem et omforent konsept, og det ble mellom workshopene avholdt forankringsmøter for å sikre stø kurs i prosessen. Hensikten med befaringen var å se på prosjekter man kunne lære og bli inspirert av. Befaringen ble gjennomført på Sandsli bo- og aktivitetssenter, Sædalen skole og Ny-Krohnborg skole. På befaringen deltok bestillere fra de aktuelle Byrådsavdelingene, Etat for utbygging, Byarkitekten, Plan- og bygningsetaten, Rambøll og Henning Larsen.

03 Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende eiendom, gnr./bnr. 159/943, er i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) avsatt til byfortettingssone (BY1).



Kartutsnitt fra KPA 2018, påført feltnavn S16. (bergenskart.no)

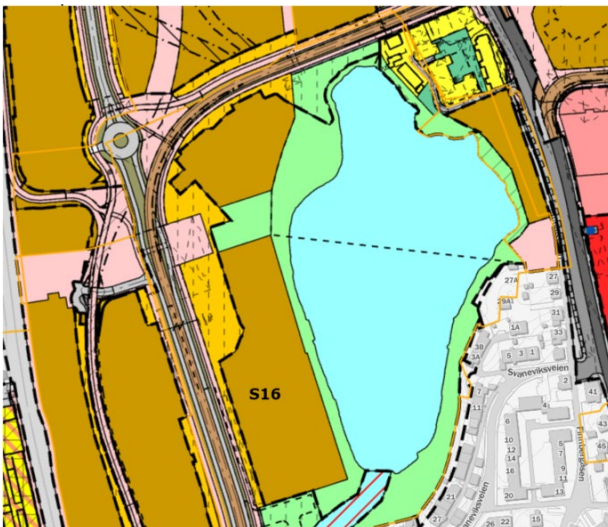
Eiendommen ligger innenfor gul sone for luftkvalitet (H390_2) og berøres av gul og rød støysone (hhv. H220_3 og H210_3).

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (H410_1).

Gjeldende områdeplan

Gjeldende områdeplan er ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN, plan-ID: 4601_61140000.

Planen trådte i kraft 27.04.2015. Flerbruksbygget skal plasseres innenfor områdeplanens felt S16.



Kartutsnitt fra gjeldende områdeplan, påført feltnavn S16. (bergenskart.no)

Vedtatt konseptvalgutredning (KVU)

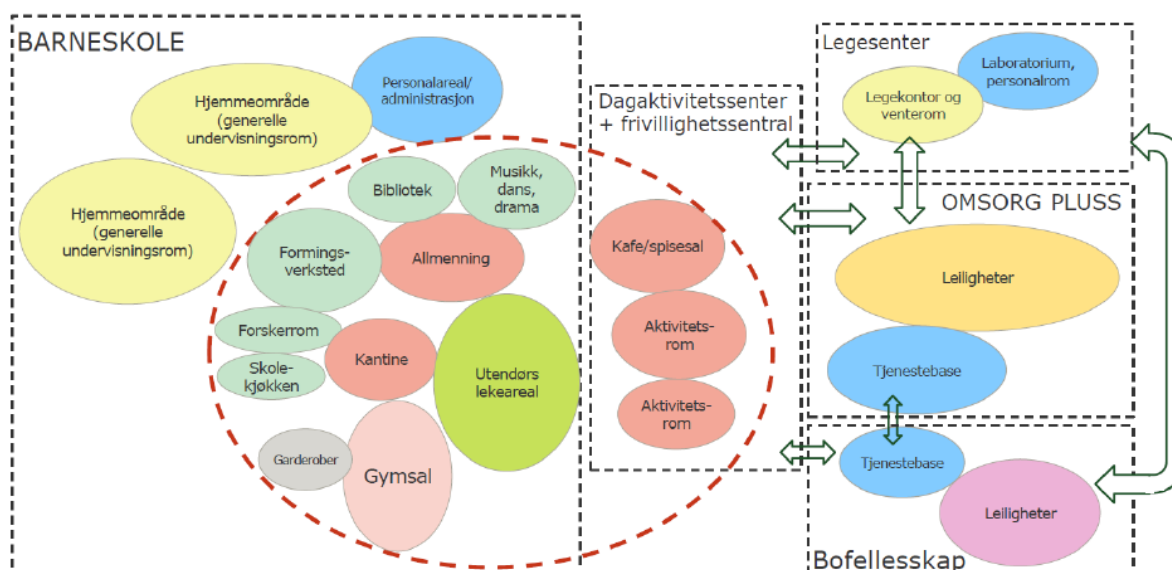
Metier OEC AS har utarbeidet en konseptvalgutredning (KVU) som ble vedtatt i Bergen bystyre 16.06.2021, sak 209/21:

1. Bystyret velger konseptet generasjonskonsept variant 1, med mål om å utvikle et multifunksjonsbygg på eiendommen med stor grad av sambruk, slik saken beskriver.
2. Andre identifiserte kommunale behov (som etablering av barnehage) søkes løst gjennom dialog med utbyggere på Mindemyren, der det er naturlig å gjennomføre forhandling med tanke på utbyggingsavtaler og/eller erverv.

Funksjoner\Konsepter	Null-alternativet	Minimumskonseptet	Oppvekstkonseptet	Generasjonskonseptet		
				Var. 1	Var. 2	Var. 3
Barneskole						
Barnehage						
Idrettshall						
Omsorg pluss – boliger						
Legesenter						
Dagaktivitetssenter						
Frivilligsentral						
Bofellesskap						

Konseptmatrise hentet fra KVU (Metier OEC, 2021)

Av figuren over ser man hva som inngår i generasjonskonseptet, variant 1, som vedtatt.



Sambrukspotensiale variant 1 (KVU)

I vedtatt KVU er det lagt opp til et bygg på ca. 14 200 m² bruttoareal (BTA) som skal romme barneskole, idrettshall, omsorg-pluss-boliger, dagaktivitetssenter og frivilligsentral. Det er lagt til grunn minimum 15 m² uteoppholdsareal per elev.

Skolebruksplan for 2021-2030

Skolebruksplan for 2021-2030 ble vedtatt i Bergen bystyre 22.09.2021. Skolebruksplanen er kommunens viktigste plandokument for planlegging av utforming av skoleanlegg og framtidig skolestruktur. Som del av skolebruksplanen følger det et funksjons- og arealprogram som tydelig legger føringer for utformingen av skolen.

Utformingen av læringsarealene følger en rekke nasjonale føringer for arealnormer, universell utforming og miljøkrav. Utformingen av rommene skal også følge nasjonale og lokale visjoner for ønsket pedagogisk praksis. Skolebruksplanen vektlegger god kommunikasjon innad i bygget og nærhet mellom funksjoner som muliggjør bruk av skolebygget også etter skoletid. Skolen skal være et «hjerter i nærmiljøet» som støtter opp under ambisjonene om at skoleanleggene i Bergen skal være sosialt bærekraftige og inkluderende møteplasser for nærmiljøet. En av strategiene for å oppnå dette er å vurdere samlokalisering og tilrettelegging for sambruk av skolens arealer. Blant annet vises det til at angjeldende tomt kan benyttes til et fleksibelt bygg der det kan legges til rette for ulike aktiviteter – *en arena der relasjoner mellom unge og eldre utvikles, og der det etableres gode møteplasser med sosial tilhørighet og sosialt eierskap* (Skolebruksplan for 2021-2030).

Relevante pkt. fra planen om tilrettelegging for sambruk:

- I funksjons- og arealprogrammet for nye/rehabiliterede skoleanlegg synliggjøres det hvilke av skolens funksjoner som skal være tilgjengelig for utlån/utleie. I alle nybygg/rehabiliteringer skal dette gjelde allmenningen, auditorium, amfi og scene, kjøkken, kantine, musikkrom og gymsal. I tillegg skal det vurderes i hvert prosjekt om biblioteket skal være tilgjengelig for nærmiljøet.
- Alle rom som kan leies ut skal ligge i nærheten av allmenningen og hovedinngangen, slik at de kan være i bruk etter ordinær skoletid.
- Det skal etableres et stort kjøkken med kantine- og produksjonskjøkken.
- Både bygg og uteområder må ha universell utforming, og innganger og ferdselsårer til bygget må være opplyste og trygge.



Plassering av fellesarealene kantine og allmenning i forhold til andre funksjoner, iht. Skolebruksplan 2021-2030

Figuren over viser hvordan kantine og allmenning skal plasseres i forhold til andre funksjoner. Dette er funksjoner som typisk kan være tilgjengelig for nærmiljøet etter skoletid. Skolebruksplanen definerer også aktivitets- og driftsareal for aktuelle halltyper, herunder håndballhall, som er aktuell størrelse på idrettshallen på Mindemyren.

Betegnelse	Aktivitetsflate*	Kan deles	Garderober (ink. lærergarderober)	Lager hall	Lager til nærmiljø	Driftsareal idrett	Total areal
Volleyballhall	16 x 24 – 384m ²	Nei	1 sett - 100m ²	min. 40m ²	30m ²	15m ²	569m ²
Basketballhall	20 x 32 – 640m ²	i 2 flater	2 sett - 200m ²	min 50m ²	30m ²	20m ²	940m ²
Idrettshall (håndballhall)	25 x 45 – 1125m ²	i 3 flater	3 sett - 300m ²	min. 100m ²	50m ²	30m ²	1605m ²

*Aktivitetsflate beskriver gulvflate inne i hallen (spilleflate pluss sikkerhetssoner).

Størrelse på idrettshaller, iht. Skolebruksplan 2021-2030

Grønn strategi – Klima- og energihandlingsplan Bergen kommune 2017-2020

Grønn strategi ble vedtatt i bystyret i 2016. Planen beskriver mål, strategier og tiltak for å møte klimautfordringene slik at byen vokser og utvikler seg til en grønn by. Det ble i 2021 vedtatt å oppdatere strategien og arbeidet med dette er igangsatt.

Bergen kommune har en Klima- og miljøplan for kommunens virksomhet, som er kommunens måte å følge opp Klima- og energihandlingsplanen på. Klima- og miljøplanen er nå til rullering.

Kommunens miljøpolicy sier følgende:

«Bergen kommune skal være en foregangskommune innen miljø og bærekraftig utvikling. Klimafotavtrykket skal være så lite som mulig. Kommunen skal arbeide for å hindre forurensing og tap av naturmangfold, og for å sikre trivsel, friluftsliv og god folkehelse.»

Etat for utbygging følger opp Klima- og miljøplanen med følgende mål for sine nybygg (hentet fra <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/etat-for-utbygging/om-oss> 07.01.2022):

- Alle nye bygg som bygges i Bergen kommunes regi skal ha minst passivhusnivå
- I 2020 skal alle nye bygg ha nær-nullutslippsnivå (alle bygg som ble vedtatt i økonomiplanen fra og med 2017)
- Alle bygg i kommunal regi skal utarbeide klimagassregnskap, og minst 3 prosjekter skal sertifiseres med BREEAM i løpet av perioden
- Bergen kommune skal prøve ut solenergi der dette er hensiktsmessig
- Bergen kommune skal i nybygg og ved rehabilitering bygge med god miljøkvalitet og bruke mest mulig klimavennlige materialer
- Bergen kommune skal prøve ut fossilfri anleggsdrift på minst 3 ulike prosjekt i perioden fram mot 2020

04 Føringer

Plassering av bygg

Med utgangspunkt i at det er flere funksjoner som skal inn i flerbruksbygget, på en tomt av begrenset størrelse, er det avgjørende å finne gode løsninger for sambruk om man skal utvikle et godt konsept som tilfredsstillende alle brukernes behov. Flerbruk er identifisert som en svært viktig egenskap for fremtidig utvikling av tomten, og er godt forankret i kommuneplanens samfunnsdel og i gjeldende skolebruksplan. Føringer fra plan- og bygningsetaten om aktive fasader mot offentlige byrom og størst mulige grøntarealer/uteoppholdsarealer på bakkenivå har sammen med behov for å sikre tilfredsstillende støy- og solforhold, vært førende for plasseringen av bygget på tomten. Det vises for øvrig til eget notat som følger planen, der mulighetene for å gjenbruke Postterminalbygget til de funksjonene som ifølge vedtatt KVVU skal innlemmes i bygget, vurderes.

Volumdisponering

Innspill fra brukermidvirkningsprosessen

En klar konklusjon fra brukermidvirkningsprosessen er at det er ønske om ett, sammenhengende bygg med muligheter for stor grad av flerbruk – gjennom hele døgnet, i tråd med vedtatt KVVU. Ønsket flerbruk legger klare premisser for plassering av funksjonene – særlig skolen, da det er den funksjonen som gir størst mulighet for flerbruk, ref. skolebruksplanen.

Arkitektur og byform

Prosjektgruppen for S16 er oppmerksom på de bymessige kvalitetene som Plan- og bygningsetaten (PBE) og Byarkitekten ønsker å sikre i reguleringsplanen gjennom sine tilbakemeldinger og gjennom kommunens arkitektur- og byformingsstrategi. Ifølge strategien skal arkitektur være et sentralt verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by.

Vi vil her presentere forslag til et bygg som møter byens behov i en fremtidig urban kontekst. Innledningsvis gjennomgås noen prinsipper knyttet til arkitektur og byform som har vært premissgivende for utformingen av flerbruksbygget:

- Fasadelengde maks 50 meter – vil ivaretas ved å bryte opp volumer og skape et variert og levende fasadeuttrykk
- Attraktive uterom og entrésituasjoner – oppnås for eksempel ved å etablere forplasser og tilbaketrunkne partier
- Siktlinjer og gangakser – det offentliges adkomst og utblikk til Solheimsvatnet skal respekteres
- Unngå høye kommunale formålsbygg, som gir mye skygge på utearealer, parker og lekeplasser (anbefaling fra miljørettet helsevern – KVVU)
- Arkitektonisk vurdering at et langt og stort bygg fremstår bedre om det ikke er for høyt

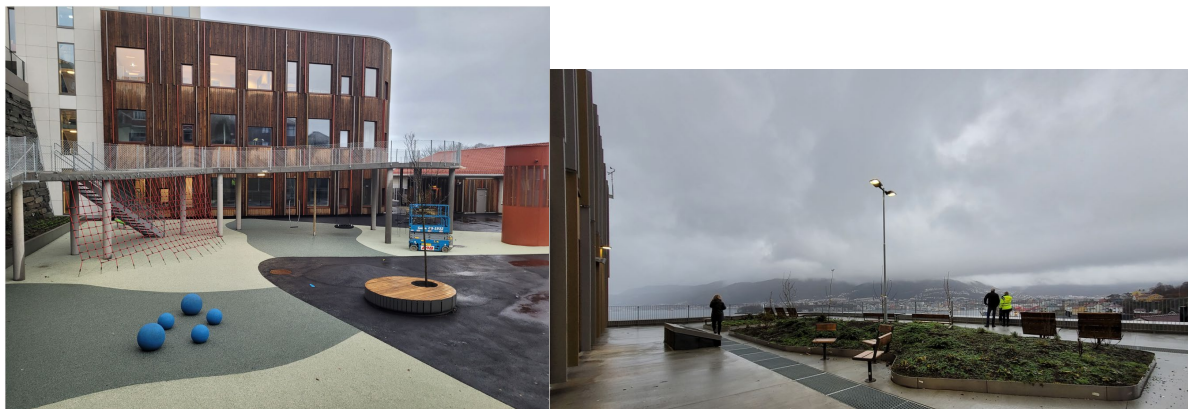
Bygget skal ha en tydelig inviterende urban framtoning/henvendelse mot Kanalveien, og samtidig oppleves som et inviterende element med innbydende visuelle og fysiske koblinger til det grønne parkområdet langs vannet. Bygget skal altså være innbydende fra alle sider, men med to forskjellige karakterer (urban/landskap)

Forhold knyttet til arkitektur og byform vil fremgå i større detalj i formingsveilederen som utarbeides som en del av planarbeidet.

I prosjektet er det hentet inspirasjon fra flere referanseprosjekter, der et utvalg fremgår under.

Referanseprosjekter

Holen skole, Laksevåg i Bergen



Uteareal på Holen skole.

Holen skole er en sentrumsnær skole på Laksevåg i Bergen kommune. Skolen ligger på en svært bratt tomt som gir utfordringer med tanke på universelt utformede løsninger, størrelse på uteoppholdsarealer mv. Takflatene har derfor blitt tatt i bruk i stor grad, da det er en høydeforskjell på nærmere 20 m fra nederste til øverste nivå i bygget. På bildene over ser vi eksempler på hvordan et uteområde på tak kan utformes. Skolen har varierte aktivitetsflater og uterom. Her kan elever og naboer benytte lekeplassen eller nyte utsikten til Bergen sentrum fra skolens tak.

Nye Sundby skole, Sundby i Danmark



Oversiktsbilde over Sundby skole.

Ny skole i Sundby er et sentrum for læring, kultur og bevegelse både innendørs og utendørs. Med bygningens sirkulære form skaper bygget et dynamisk og organisk uttrykk, som understøtter landskapets karakter. På én og samme tid skaper bygget et naturlig læringslandskap, som oppfordrer og inspirerer til læring og oppdagelse gjennom bevegelse og lek.

Fredriksbjerg skole, Aarhus



Foto fra skolens takarealer.

Frederiksbjerg Skole er en nyskapende skole i Danmark. Det er en av de første skoler designet for å leve opp til Danmarks nye folkeskolereforms krav om at elever skal bevege seg mer i løpet av skoledagen. Rundt omkring i bygget oppfordres barna til å gå i trapper, og det er Tarzan-baner og lekeredskaper som gjør turen fra a til b til en motorisk og gøy utfordring. Resultatet er bedre innlæring og høyere testresultater, samt bymessige kvaliteter med utenpåliggende trapper som kobler sammen nivåene og inviterer offentligheten til å bruke bygget hele døgnet.

Maesk tower, København



Maesk Tower, København.

Det lange kobbærtårnet huser Københavns medisinske vitenskapsfakulteter. Dette organiske tilskuddet til Københavns Universitets Panum stiger 75 meter fra en firedelt base av klasserom, en kantine, et auditorium og en foajé. Grønne områder ligger mellom tårnet, Panum og nabokirken St. Johannes. En 300 meter lang flytende gangvei forbinder Nørre Allé med Blegdamsvej for å tilby et tretopp-perspektiv av byen.

Klima og bærekraft

Det er tidlig i prosjektet vurdert hvorvidt postterminalbygget kan gjenbrukes, da det typisk er betydelige klimagassutslipp forbundet med å rive et bygg av denne størrelsen for å erstatte det med et nybygg. Postterminalbyggets utforming og plassering er vurdert opp mot funksjoner i de ulike konseptene i konseptvalgutredningen for Mindemyren, felt S16 (feltbenevnelse i gjeldende områdeplan). Vurderingen følger planen som vedlegg. I notatet som er utarbeidet konkluderes det med at bygget ikke er egnet til å løse de føringene som foreligger for prosjektet. Det er derfor utarbeidet en ombrukskartlegging og en miljøkartlegging for å se på hvilke andre muligheter det er for å bruke deler av bygget på nytt.

En kort oppsummering av notatet følger under:

Oppsummert vurdering av gjenbrukspotensiale:

- Det å gjenbruke bygget vil kreve en bruksendring og større ombygging, iht. TEK17. Det vil være krevende og kostbart både mht. økonomi og klimagassregnskap å oppgradere bygget iht. gjeldende tekniske krav.
- Eiendommen berøres av både gul og rød støysone og det meste av sør-, nord-, og vestfasaden av bygget vil ligge i gul støysone.
- Uteområdet vest for bygget vil være avhengig av at det etableres en støydempende konstruksjon i en viss høyde langs Kanalveien for å oppnå tilfredsstillende støynivåer, da skolens utearealer ikke kan ligge i støysone. Nybygg kan ikke benyttes til støyskjerming da uteoppholdsarealene vil bli for smale.
- Både skole og boenheter skal ha fasade mot stille side iht. gjeldende støyretningslinjer, T-1442. Det vil være utfordrende å tilfredsstillende støykravene med dagens plassering av bygget. Terminalbyggets østre del vil ligge i gul støysone fra 2. etasje og oppover, og må dermed ha Solheimsvatnet som «sin» stille sone for å kunne benyttes som skolebygg.
- Hva gjelder sol/skygge gir byggets høyde og plassering skygge på gårdsrommet/skoleplassen fram til kl. 13-14. Dette er i strid med kravene til kvalitet på utearealer iht. KPA 2018 og vil ikke gi tilfredsstillende utearealer for brukerne av bygget – skolen vil ikke ha sol i skoletiden.
- Området rundt Solheimsvatnet skal ha en parkmessig utforming, ref. gjeldende områdeplan.

Andre forhold knyttet til klimavurderinger:

- Planlagt tiltak er vurdert å ikke gi vesentlige naturinngrep, da tomten i dag er asfaltert/bebygget.

- Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bybane og har også busstilbud i nærheten. Koblet med sykkel ligger det godt an til å optimalisere klimavennlig mobilitet.

Etat for utbygging følger opp kommunens klima- og miljøplan slik:

- Utslippsfri byggeplass
- BREEAM-sertifisering, trolig Excellent manual 2022
- Ambisjon om nesten nullenergibygg iht. kriterier fra Future Built
- Skjerpet krav til ombruk av eksisterende bygg (Postterminalen)

Uteareal

Hva gjelder utearealer er det ulike krav både til kvalitet og plassering for den enkelte funksjon. Både skolen og omsorgsboligene vil ha behov for direkte tilkomst til sine uteoppholdsarealer.

Uterommet rundt flerbruksbygget skal danne ulike møtesteder for området bydel og henvende seg til mennesker i alle aldre. De aktive arealene har som hovedoppgave å bidra til engasjement og bedre folkehelsen til beboerne i bydelen og brukerne av parken.

For omsorgsboligene kan dette i stor grad løses ved takterrasser/private balkonger. For beboeren må det være mulig å sanse det grønne og verden utenfor. Alle boliger har adgang til uteareal i form av en mindre privat balkong i tillegg til felles takterrasse.

I vedtatt KVV er kostnader for utearealer hentet fra referanseprosjekter i Bergen; Holen skole, Nordnes oppveksttun og Sandsli bo- og aktivitetssenter. Holen skole og Nordnes oppveksttun har lavere krav til uteoppholdsareal per elev enn det som nå er anbefalt i gjeldende veiledere for uteareal for skoler og barnehager. Ifølge Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett er kravet til uteoppholdsareal per elev nå endret til minimum 18 kvm for skoler i bynære områder. Dette arealkravet er i tråd med Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sin rapport «*Uteområder i skoler og barnehager - hvordan sikre kvalitet i uterom?*»

Uteareal- skole

For skolen vil det bli en kombinasjon mellom utearealer på bakkenivå og på tak. Overgangen mellom flerbruksbygget og landskapet skjer ved at det etableres en kunstig bakke som leder fra utearealene i øst og opp på taket til idrettshallen, som vil utnyttes til aktivitetsområder for skolen på dagtid og for nærmiljøet på ettermiddag/kveld. Det ligger til grunn en intensjon om sambruk av skolegården og de omkringliggende offentlige arealene, med sømløse overganger, bruksskifter gjennom døgnet og uken. Ved å plassere uteareal på tak, gir det lærerne bedre muligheter for å ha kontroll på hvor elevene oppholder seg og hva som foregår i friminuttene. Dette vil være viktig mht. sikkerhet for de yngste barna, særlig med tanke på beliggenheten langs Solheimsvatnet og nærheten til bybane og bilveg. Det er derfor prioritert at de minste barna skal benytte takflaten, tettest på inngangen til hjemmeområdene sine, mens aktiviteter tilpasset de større barna kan plasseres på bakkeplan.

I skolebruksplan 2021-2030 er det angitt følgende kriterier for hva uteområdene skal tilby:

- gi trygghet, være integrerende og være trivselskappende
- gi rom for bevegelsesglede, utøvelse av allsidig fysisk aktivitet og bidra til motorisk utvikling
- gi rom for lek
- gi rom for ulike typer sosial aktivitet
- gi rom for å trekke seg tilbake
- gi rom for naturopplevelser
- gi muligheter for endringer og påvirkninger av det fysiske miljøet
- gi rom for spenning, utforskertrang og uforutsigbarhet
- gi varierte rom for læring ute
- gi rom for nærmiljøets behov og skape lokal identitet.
- gi mulighet for likeverdig deltakelse

Det fremgår også av skolebruksplanen at for å kunne utnytte arealene godt er det viktig, spesielt for sentrumsnære skoler med små tomter, å tenke flerbruk, sambruk og fleksibilitet slik at funksjoner kan kombineres.

Mindemyren er et område med urbane kvaliteter, i umiddelbar nærhet til bybanen, til rekreasjonsområder ved Solheimsvatnet, og det er ikke langt til Leaparken. Som det følger av skolebruksplanen, skal det bygges en barneskole for 400 elever på tomten. Det medfører etter oppdaterte krav et behov på ca. 7.200 m² uteoppholdsarealer i tilknytning til skolen.

Hva gjelder størrelsen på skolens utearealer er det sett hen til andre, nyere skoleprosjekter i sentrumsnære områder i Bergen ved vurdering av hva som kan anses som tilfredsstillende for Mindemyren flerbruksbygg, blant annet fra Damsgård skole som har 15,8 m² uteareal per elev og Holen skole, som har 12,2 m² uteareal per elev. Sistnevnte var med på å legge grunnlaget for vedtatt KVU. Det er likevel valgt å følge anbefalingene om minimum 18 m² uteareal per elev.

Uteareal – Omsorg+ og dagaktivitetssenter

Det er ikke egne krav til omsorgsboliger verken i kommuneplanens arealdel eller i gjeldende områdeplan. Det er derfor gjort en skjønnsmessig vurdering av omsorgsboligenes behov for uteareal, basert på tilsvarende prosjekter i Bergen og bestillers innspill. På bakgrunn av det legges det opp til at hver leilighet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 10 m², samt en større felles takterrasse.

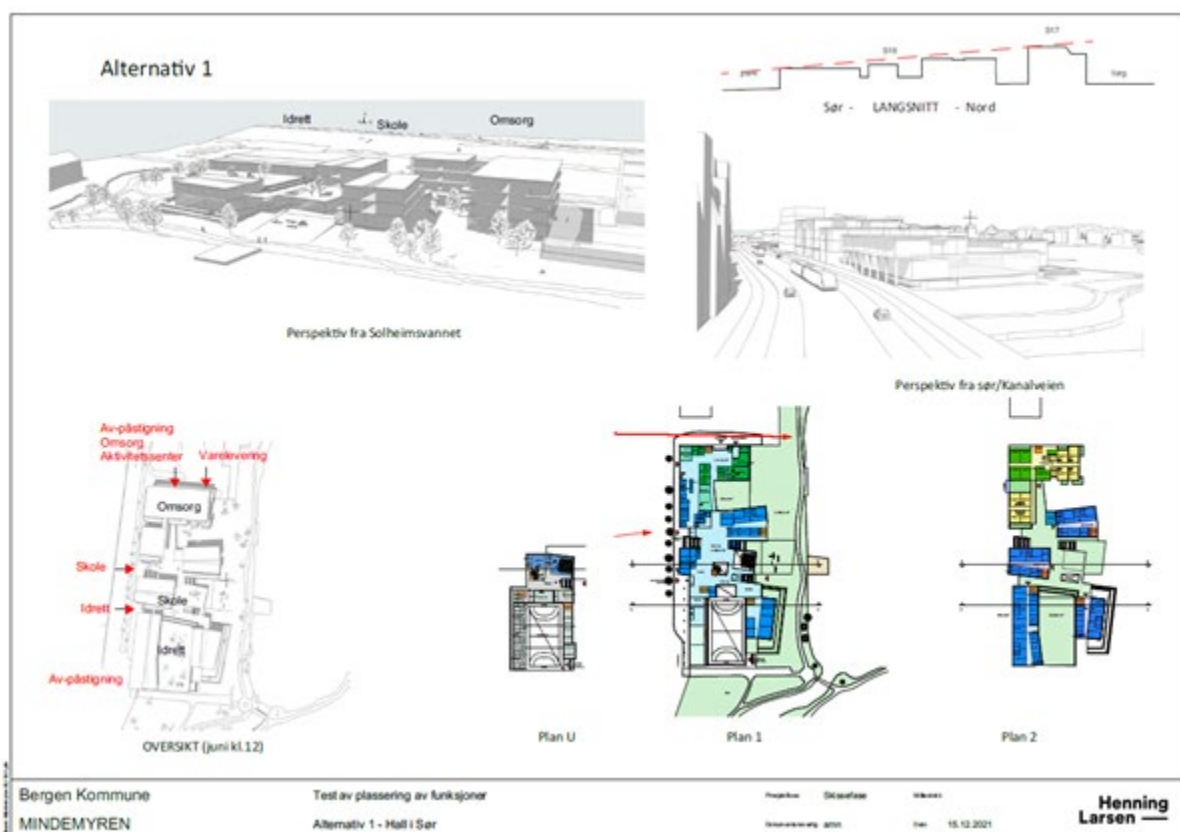
Dagaktivitetssenteret har heller ikke klart definerte krav til uteoppholdsareal, men det er gjennom brukerprosessen kommet frem at senteret vil ha behov for ca. 200 m² uteareal. Arealet kan være felles for flerbruksbygget og kan sambrukes. Det er ønskelig at dagaktivitetssenteret med tilhørende uteareal plasseres på bakkenivå ettersom aktivitetssenteret er tilknyttet en kommersielt driftet nabolagskafé og det er ønskelig at denne skal være lett tilgjengelig for nærmiljøet og andre som bruker parken.

05 Alternativer

Plasseringen av funksjonene i bygget har vært en viktig del av det som har vært diskutert i løpet av planprosessen – både i workshoper og møter med bestillerne, men også med Plan- og bygningsetaten. Det samme gjelder størrelsen på byggets fotavtrykk, samt størrelsen og kvaliteten på utearealene på bakkeplan og på tak. Mulighetene for sambruk har i dette prosjektet vært av vesentlig betydning for hvilket alternativ som anbefales, samtidig er også kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal, fotavtrykk, veg- og trafikkløsninger, støy og klimahensyn viktige kriterier som har vært vurdert.

Under presenteres tre alternativer med ulik funksjonsplassering – alternativ 1, 2 og 3. Alternativ 1 er det anbefalte alternativet. Alternativ 2 var lenge til vurdering og fotavtrykk og løsninger for utearealer for begge de to alternativene – 1 og 2 – omtales. Alternativ 3 er ikke utredet i like stor grad da dette alternativet ble vurdert som klart dårligere enn de to andre.

Alternativ 1



Alternativ 1 – plassering av funksjoner

I figuren over vises tenkt plassering av de ulike funksjonene i alternativ 1. Her plasseres omsorgsboligene og aktivitetssenteret i nord, idrettshall i sør og skolen i midten. Kultursalen og frivilligsentralen inngår i skoledelen og blir liggende sentralt i bygget.

Sambruk og plassering av funksjoner

Det er gunstig at skolen plasseres sentralt i bygget fordi det er flere rom i skolebygget som kan fungere som publikumsrom både i tilknytning til omsorgsboligene, dagaktivitetssenteret, frivilligsentralen og for kultur og idrett.

Videre vil det være gunstig dersom rom knyttet til drift av skolen og idrettshallen kan kombineres, slik at byggets nettoareal og fotavtrykk kan reduseres.

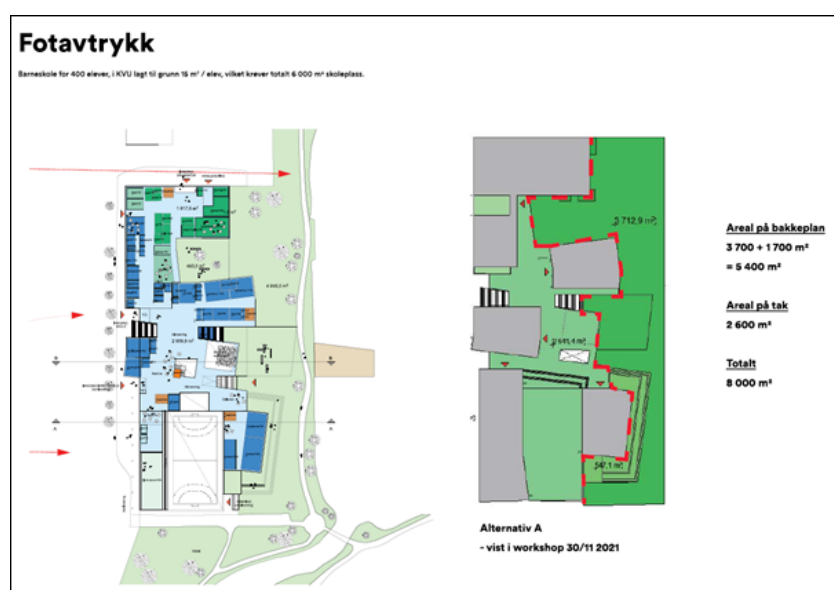
I dette alternativet blir nærhetsmatrisene i skolebruksplanen og innspill fra bestillerne om hva som er mest praktisk for den daglige driften godt ivaretatt – herunder kravet om at alle rom som kan leies ut skal ligge i nærheten av allmenning og hovedinngang, slik at de kan være i bruk etter ordinær skoletid. Prinsippet om nærhet vil være av stor betydning for byggets sambruksmuligheter og for ambisjonen om å være et attraktivt senter i den nye bydelen.

Parkering, varelevering og tilgjengelighet

Barneskolen får en trygg og bilfri hjertesone uten parkering, og med varelevering og renovasjon plassert utenfor denne sonen. Mht. varelevering og parkering fungerer dette alternativet godt.

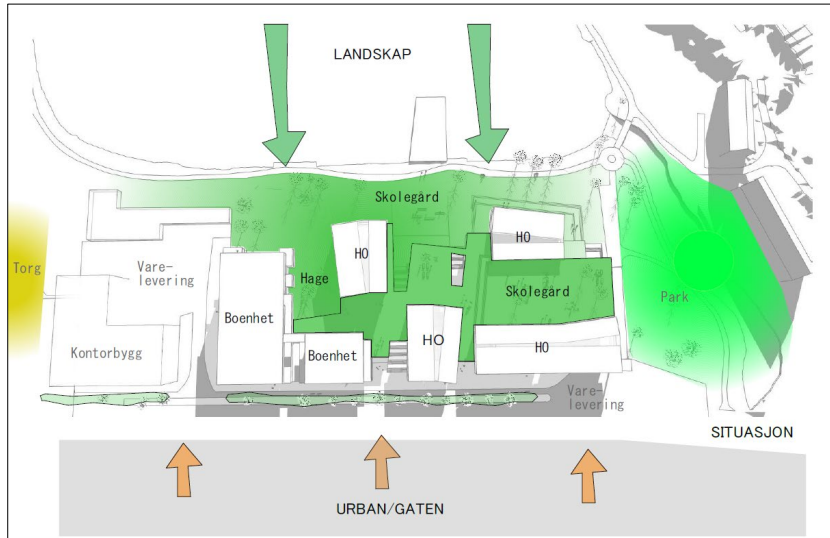
Uteoppholdsareal og byggets fotavtrykk

Vi får her 2.600 m² mer uteoppholdsareal ved å benytte takarealene til uteoppholdsareal. I dette alternativet må man ikke inn i bygget for å komme ut på takflatene ettersom store deler av arealet vil være tilgjengelig fra bakkeplan.



Omsorgsboligene ligger gunstig plassert med tanke på solrike utearealer på takterrasser/balkonger, utsikt til vannet og til det som skjer på skoleplassen. I tillegg løses logistikk på den best egnede måten, ettersom omsorgsfunksjonen er den funksjonen som vil ha størst behov for varelevering.

Kobling til byrom



Bygget trekkes ut mot Kanalveien og bidrar til å danne en gate med urbane kvaliteter ved at de nederste etasjene aktiviseres. Landskapet, med Solheimsvatnet som et viktig element, trekkes inn over bygget ved at bygget trappes ned og takflatene tas i bruk og tilgjengeliggjøres for allmennheten.



Perspektiv fra Øst

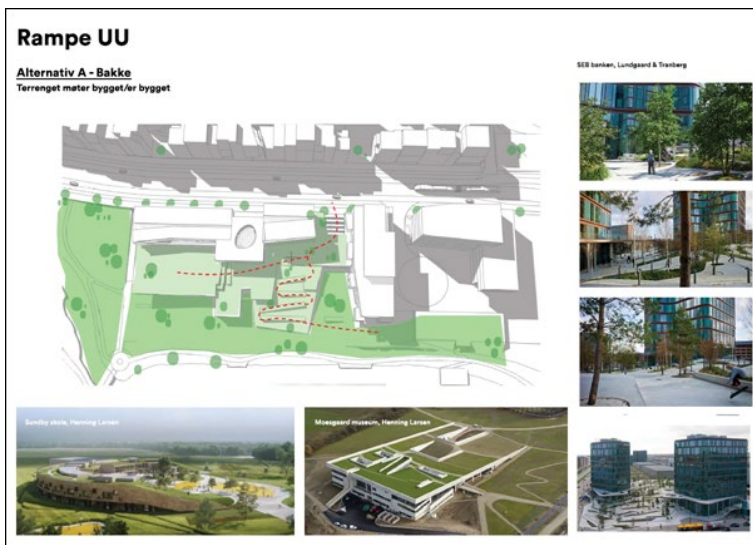
Bebyggelse langs Kanalveien vil gi et urbant gatepreg, og vil skjerme uteoppholdsarealene og parkerealene i øst mot støy. Det urbane landskapet tåler fint at bygget får en viss høyde mot Kanalveien, mens det grønne området i øst drar fordel av at bebyggelsen trappes ned i denne retningen. I alternativ 1 plasseres publikumsfunksjoner i 1. et. og vil bidra til et urbant gatepreg med aktive fasader. I tillegg dannes gode skjermede utearealer, som åpner seg opp mot Solheimsvatnet og får gode sol- og lysforhold.



Perspektiv fra Vest

I alternativ 1 vil det være plass til et større uteareal i umiddelbar nærhet til Solheimsvatnet.

Universelt utformet vei/rampe i bakkelandskapet vil gi allmennheten tilgang til takflatene på bygget, der det vil være gode solforhold og utsikt til vannet.

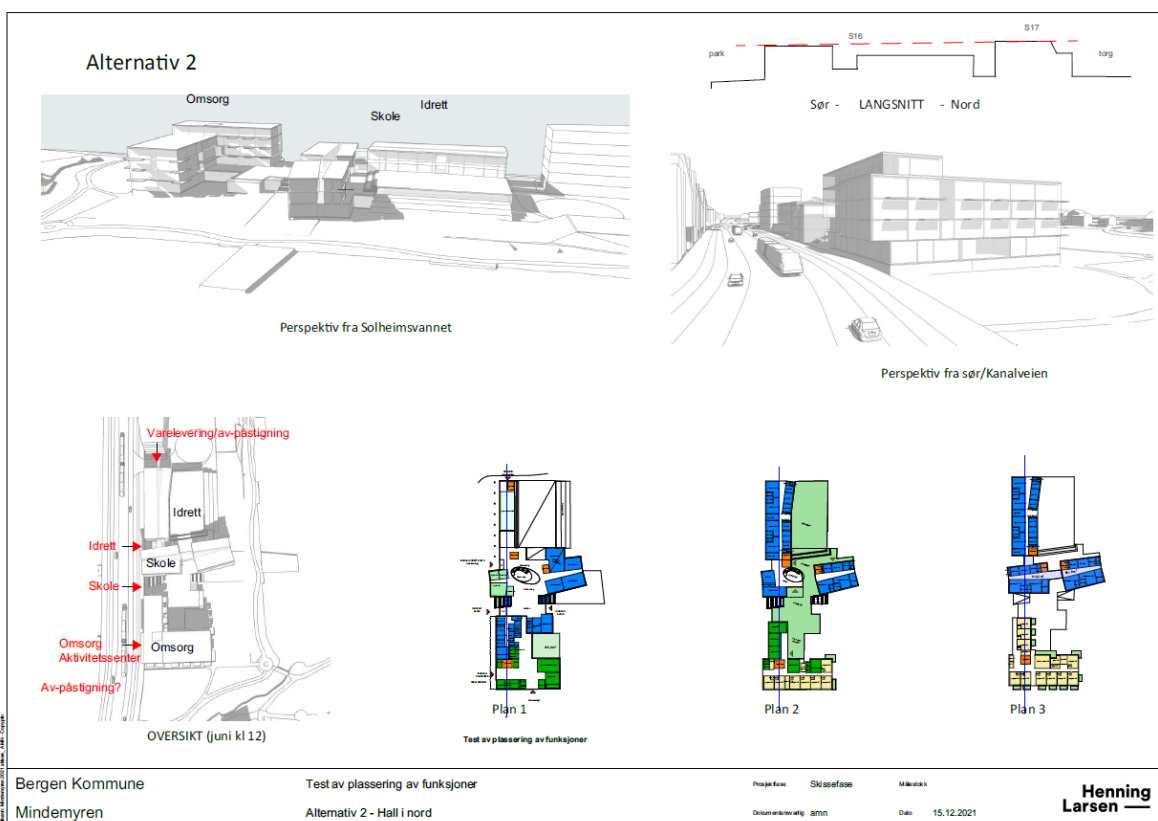


I dette alternativet trappes bebyggelsen ned mot sør og øst. Det vil ivareta solforhold på en god måte, og bygget tilpasser seg til byrommets skalaer.



I dette alternativet ligger idrettshallen i sør, tett på bybanen. Idrettshallen graves ned en etasje for å redusere skalaen, og bygget trappes ned mot parken i sør og i øst. Det er likevel lagt opp til en aktiv fasade med fellesarealer i sør.

Alternativ 2



Alternativ 2 – plassering og muligheter for sambruk

I alternativ 2 plasseres idrettshallen i nord, omsorgsboligene og aktivitetssenteret i sør, og skole i midten. Kultursalen og frivilligsentralen inngår i skoledelen sentralt i bygget.

Sambruk og plassering av funksjoner

Det å skulle bygge flere etasjer på taket på idrettshallen kan gi utfordringer mht. til grunn- og konstruksjonsmessige forhold. Det legges derfor opp til at taket på idrettshallen kun kan benyttes til uteoppholdsareal og ikke til bebyggelse. Det medfører at den høyeste delen av bygget ligger mot sør i dette alternativet, noe som ikke er gunstig mht. solforhold – verken på tak eller bakkenivå. Likt som i alternativ 1 plasseres skolen i midten og man kan også i dette alternativet oppnå god sambruk av publikumsrettede rom. Videre vil det være gunstig at rom knyttet til drift av skolen og idrettshallen kan kombineres, slik at byggets nettoareal og fotavtrykk kan reduseres.

Parkering, varelevering og tilgjengelighet

Planen gir ikke mange alternativer for plassering av varelevering, av-/påstigning og parkering for de ulike funksjonene. I alt. 2 plasseres omsorgsboligene i sør, der det ikke er ønskelig å ha parkeringsplasser. Dette alternativet krever imidlertid snusirkel og parkering i sør. For skolen vil løsning for varelevering og parkering være lik som i alt. 1.

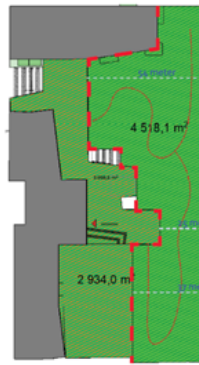
Det vil være positivt for idrett å ha tilgang til snusirkel og parkering i nord, men de har ikke like stort behov for dette som omsorgsfunksjonene.

Uteoppholdsareal og byggets fotavtrykk

For å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealene må det skjermes mot støy fra Kanalveien. Dette alternativet gir ingen gevinst mht. fotavtrykk og størrelse på utearealer. Solforholdene blir også dårligere i dette alternativet enn i alt. 1.

Fotavtrykk

Barneskole for 400 elever, i KVUJ lagt til grunn 18 m² / elev, vilket krever totalt 6 000 m² skoleplass.



Areal på bakkeplan
4 500 + 1 700 m²
= 6 200 m²

Areal på tak
2 900 m²

Totalt
9 100 m²

Alternativ B
- redusert fotavtrykk og mer uteareal på bakkeplan og tak

Kobling til byrom

I alternativ 2 skiller ikke bygget seg ut som et publikumsbygg sett fra bybanestoppet i sør og vi mister kvalitetene som ønskes ivaretatt – et åpent, inviterende og bankende hjerte i nærmiljøet. Omsorgsboligene blir det første man møter fra bybanestoppet i sør. Bygget vil ikke skille seg ut fra omkringliggende leilighetsbebyggelse sett fra sør.

Det er vurdert å legge omsorgsfunksjoner på nabotomt i nord, i dette alternativet blir det en dårligere kobling mot disse.

Siktlinjer blir likeverdige mellom alt. 1 og alt. 2

Rampe UU

Alternativ B - Bro

Lett struktur oven bakkeplan som kobler sammen terrenget og bygget



Masch tower, C.F. Møller



Alternativ 3



Alternativ 3 – plassering og mulighet for sambruk

I alternativ 3 plasseres omsorgsboligene i nord, skolen i sør og idrett i midten. Kultursalen og frivilligsentralen inngår i skoledelen.

Sambruk og plassering av funksjoner

Dette alternativet gir et dårligere sambrukspotensiale enn de andre alternativene fordi skolen ligger i den ene enden av bygget slik at det blir lange avstander og dårlig kommunikasjon innad i bygget.

Parkering, varelevering og tilgjengelighet

Mht. varelevering og parkering fungerer dette alternativet godt. Idrett har lavest hyppighet av varelevering, slik sett er det gunstig å plassere idrett i midten. Det er negativt at av-/påstigningslomme for idrett plasseres lenger unna idrettshallen.

Uteoppholdsarealer og byggets fotavtrykk

Fotavtrykket i dette alternativet er noe større enn i alt. 1 og alt. 2, og gir dårligere uteareal på bakkenivå. Skolens elever får heller ikke like god tilgang til utearealene ved denne løsningen da de må gå lenger for å nå de nordligste utearealene. Det at skolen blir noe høyere enn idrettsbygget, gjør også at man får dårligere solforhold på utearealene, men samtidig at utearealene kan være noe mer beskyttet mot vind fra sør. I tillegg vil det gi et dårligere overblikk over utearealene for skolens personale – noe som vil være en potensiell sikkerhetsrisiko.

Kobling til byrom

De som kommer fra sør møter skolen – noe som vil være positivt, men det vil være økt behov for skjerming mot sør / de offentlige utearealene dersom skolen plasseres her, ettersom skolen ligger tettere på veien.

I dette alternativet vil man ikke oppnå en like aktiv fasade mot Kanalvegen, noe som strider mot intensjonen i områdeplanen og de innspillene som er kommet fra Byarkitekten i løpet av prosessen om at det er ønskelig med aktive fasader mot sør.

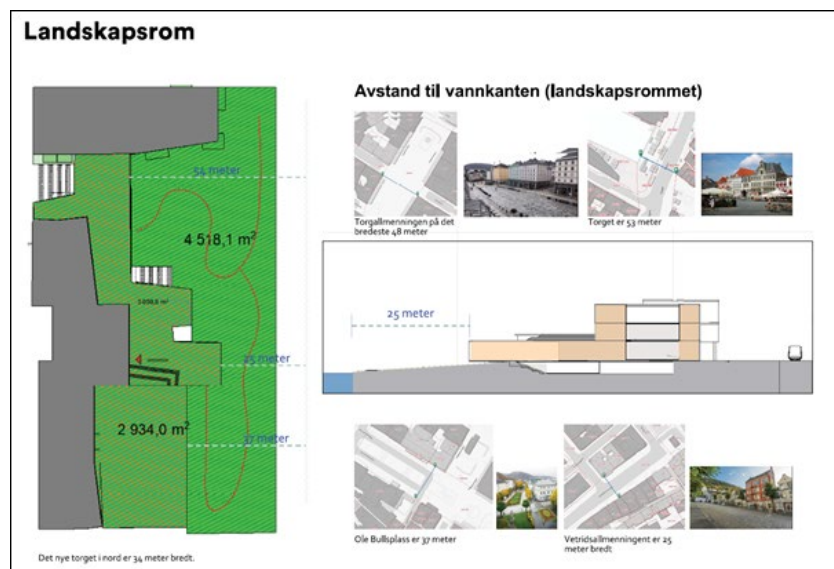
Utsyn/sikt mot vannet vil bli dårligere for publikum fordi idrettshallen ligger som en «propp» i midten og hindrer siktlinjer gjennom 1. etasje, mot vannet.

06 Valgt løsning



Plangrep

Plangrepet er den valgte løsningen, dvs. alternativ 1, som bygger på at man skal trekke opp landskapet og la landskap og bygg gå i ett. Arkitekturen skal være en integrert del av landskapet, hvor man ved bruk av ulike nivåer og forbindelser skal skape en hevet skolegård, aktive grønne og blå sammenhenger – både på takflater og bakkenivå. Det skal være en tilgjengeliggjøring av flerbruksbygget, ved å gi offentligheten muligheten til å komme helt opp på taket. Samtidig dannes det et landskapsrom mellom bygget og Solheimsvatnet på 25-30 meter – tilsvarende bredden på Torgallmenningen – for å gi et kjent sammenligningsgrunnlag.



Flerbruksbygget skal være et åpent og inviterende bygg, med innganger fra alle sider – og det er viktig at det skapes aktive fasader. Omsorgsleiligheter og dagaktivitetssenter er plassert i nord, tett på snusirkel ettersom varelevering og

HC-parkering er funksjoner som er viktige å ivareta for omsorgsfunksjonene. Skolen er tenkt plassert sentralt i bygget – noe som er hensiktsmessig med tanke på sambruk av arealene. Idrettsfunksjoner er lagt til sør, nærmest Bybanestoppet, og det vil være tydelig sett fra bybanestoppet at man ankommer et offentlig tilgjengelig bygg. Arkitektonisk optimaliseres solforhold og utsikt/oversikt ved å trappe bygget ned mot Solheimsvatnet og viktige passasjer og siktlinjer vil bli ivaretatt på en god måte.

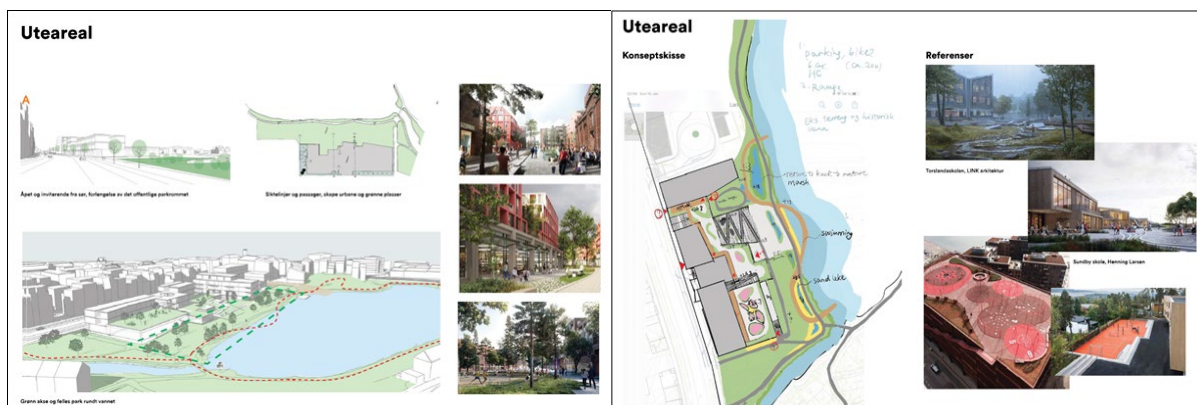


Plangrepet er godt forankret, gjennom grundige prosesser som gir et godt grunnlag for videre arbeid i senere faser. Det valgte alternativet svarer godt ut behov og føringer, samtidig som det innfrir på overordnede visjoner og forventninger knyttet til flerbruk, fleksibilitet og inkludering.

Konseptet gir fleksibilitet, og man kan flytte og justere på rommene som skal ligge rundt allmenningen. Frivillighetssentralen – hjerte i bygget – skal knyttes opp mot den innvendige allmenningen. I tillegg er det tenkt ut løsninger med desentraliserte innganger til skolens hjemmeområder fra skoleplassen i 2. etasje. Det sikres universell utforming.

I plangrepet ser man også på mulighetene for å etablere inne-/utekontakt, eksempelvis ved å kunne ha en scene som kan åpnes opp mot parken i sør og tilby offentligheten noe ekstra. Dette bidrar til aktivisering av fasaden, og skaper trygge inne-/uterom.

Konseptet og plangrepet sikrer kvalitet og størrelse på uteområdene og byrommene, som er viktige for Bergen by og Mindemyren som et nærmiljø og nabolag.



Utearealet på bakkeplan vil utgjøre ca. 6.000 m², inkludert ballbanen i parkområdet sør for flerbruksbygget. I tillegg vil store deler av utearealet ligge på takflatene og ivareta tilstrekkelig variasjon i utearealene og god oversikt fra skolens hjemmeområder.

Løsningen med deler av utearealet på tak vil gi et spennende bygg med vertikale byrom og aktive takflater. Konseptet er blitt godt mottatt av både barneskole og omsorg+, da vi får gode muligheter til å møte deres behov for både separate og felles utemiljøer i direkte tilknytning til rom inne i bygget.

Konseptet vil også gi oss økt fleksibilitet til å løfte enkelte rom som krever skjermet uteareal opp fra bakkeplan, og slik bidra til å sikre en så åpen og offentlig 1. etasje som mulig.

Vurdering etter kommunens arkitekturstrategi – Arkitektur+

01 Helhetlig utforming

Prosjektet legger opp til en helhetlig utforming, hvor flerbruk står sentralt. Bygg og byrom skal i stor grad spille på hverandre, og utnytte hverandres styrker for å gi et helhetlig prosjekt hvor aktive fasader, trygge byrom og samspill med vann- og naturelementer vil gi en merverdi. Ved å legge stor vekt på flerbruk, der flerbruksbyggets hjerte er de sosiale flerbruksrommene, løses flere oppgaver på de samme arealene. Bygget – og prosjektet – ønsker at det skal være ulik aktivitet gjennom døgnet, både inne og ute – dette styrker prosjektet som et sentralt og helhetlig bygg og landskapsrom sentralt i Bergen.

02 Estetisk opplevelse

Det legges til rette for ulike romlige kvaliteter, av varierende størrelser, aktivitet og følelse. Rommene – både inne og ute – skal bidra til å vekke nysgjerrighet, gjennom lek og samspill mellom ulike bruker- og aldersgrupper. Både det sanselige og romlige skal være varierende, innbydende, varmt og trygt for alle brukergrupper. For eksempel kan utearealer på takflaten være tilrettelagt for de minste barna, mens skatepark/ballbinge kan avsettes til de eldre barna, samtidig som man har arealer hvor eldre kan trekke seg tilbake. Ved å tillegge rommene kvaliteter som er knyttet til læring og utfoldelse, mener vi prosjektet stimulerer, inspirerer og beriker nærmiljøet.

03 Samspill mellom by og natur

Prosjektet ligger tett på Solheimsvatnet, og vil i svært stor grad sørge for at vann, terreng (naturkvaliteter) og bygg snakker sammen. Ved å trekke de grønne områdene opp og på bygget, samtidig som man sørger for at vann fra takflater via overvannsløsninger filtreres til Solheimsvatnet, skaper man et samspill få prosjekter kan vise til. Flerbruksbyggets materialvalg, form og åpenhet, sørger for et prosjekt som virker tilgjengeliggjør området. Prosjektet har lagt vekt på å sikre forbindelseslinjer og siktlinjer fra Bybanen til Solheimsvatnet, både ved siden av – inn i bygget – og over bygget på ulike nivå.

04 Bymiljøer med egenart

Flerbruksbygget vil være hjerte i en ny bydel i Bergen. Det å ha et tydelig, men ikke ruvende, bygg som et sentralt punkt i Mindemyren er svært viktig for å lykkes med den sosiale bærekraften i området. Prosjektet legger til rette for å være et åpent, inkluderende og tilgjengelig flerbruksbygg som hele nærmiljøet og nabolaget vil kunne få et forhold til. Ved å legge vekt på sosiale rom som skal sambrukes og sørge for trygge forbindelser ved at det er aktivitet i flerbruksbygget store deler av døgnet, vil bygget og byrommene som tilhører bli nye identitetsskapende elementer på Mindemyren. Det å ha et felles bygg som mange i nærmiljøet og byen for øvrig vil få et forhold til, er også med på å fortelle den nye fortellingen om Mindemyren – som et sosialt hjerte i Bergen by.

05 Vitalt byliv på bakkeplan

Arkitekturen og landskapsarkitekturen i prosjektet legger opp til aktiv bruk av flere flater. Ved å aktivere takflatene, skape forbindelseslinjer igjennom og over bygget, samtidig som man kan skape aktive og åpne fasader – som delvis også kan åpnes for å skape et rom både inne og ute (scene) – er svært viktig for å lykkes med å stimulere til bruken. Ved at man gir ulike områder ulike kvaliteter og funksjoner sørger man for aktiv bruk av de ulike rommene. Ved å ha fokus på grøntområder, beplantning og visuelle kvaliteter som lys – vil man i stor grad også øke opplevelseskvaliteten for fotgjengeren. Prosjektet er ikke bare noe man reiser igjennom, men noe man reiser til.

06 Sosialt bærekraftig nabolag

Selve grunntanken bak flerbruksbygget er å stimulere til sambruk for ulike deltagere i samfunnet. Det å legge til rette for arkitektur og landskapsarkitektur som gir mulighet for alle å delta er viktig. Universell utforming er essensielt i et slikt prosjekt, slik at flest mulig kan oppleve mest mulig av prosjektet. Sambruken av arealene vil også være viktig, da både offentlige funksjoner som skole og omsorgsboliger, er tett integrert med parkområdene og Solheimsvatnet.

07 Lav energi- og ressursbruk

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal kobles på fjernvarmenettet. Det legges også opp til å benytte deler av takflatene til solceller og det vil bli vurdert andre løsninger, som for eksempel bergvarme. Det er intensjoner om at bygget skal oppføres i massivtre, ev. andre miljøvennlige materialer. Det vil også vurderes hvorvidt deler av eksisterende bygningsmasse kan gjenbrukes i dette eller i andre prosjekter i kommunen.

08 Endringsdyktig by

Det planlagte bygget er et flerbruksbygg med gode og fleksible løsninger som skal være tilgjengelig for ulike aktiviteter i en ny bydel i Bergen.

07 Virkninger

Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

Kulturminner og kulturmiljø

I utarbeidelsen av prosjektet, har man vurdert den eksisterende Postterminalen, og om det var muligheter for å gjenbruke dette. Postterminalen er i seg selv et bygg som representerer en utviklingsperiode og en tid i arkitekturen som kan ha kvaliteter som gjør at det tillegges kulturverdier. Det må presiseres at det hverken er et kulturminne eller et kulturmiljø, men det er et bygg som i stor grad har vært identitetsskapende/assosiert med Mindemyren.

Det er vurdert om bygget kan gjenbrukes, men man har landet på at det ikke vil være mulig å gitt rammebetingelser, romprogram og ønsket utvikling for hele området.

Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon som del av reguleringsplanen.

Blågrønne verdier og infrastruktur

Det legges til rette for å øke bruken og opplevelsen av de blågrønne verdiene i området. Ved å tilgjengeliggjøre, og legge til rette for stiforbindelse rundt Solheimsvatnet, samt mulighet for elementer som brygge, vannspeil, åpen overvannshåndtering og infrastruktur som er åpen – vil man øke kvaliteten på de blågrønne verdiene i området.

Det vil i bestemmelser og utforming legges vekt på å bevare og styrke kvaliteter knyttet til blågrønne verdier, som fugl og fisk, økt biologisk mangfold og samspill mellom arkitektur og landskapsarkitektur. Ved å integrere blågrønne verdier i skolens og omsorgsboligenes utearealer, vil man kunne stimulere og oppmuntre til læring, sansing og utforskningsglede og nysgjerrigheten som oppstår i møte mellom mennesker og dyr.

Barn og unges interesser

Lek og uteopphold i tilknytning til skole og barnehage, fellesområder og trafiksikkerhet er godt ivaretatt i planforslaget. Barn og unge sikres utearealer som møter kvalitetskravene fremsatt av Bergen kommune, og i tillegg er Solheimsvatnet en kvalitet som gir en ekstra dimensjon til lek og nysgjerrighet. Det legges vekt på at barn og unge kan ferdes trygt i planområdet, med stier og forbindelser som ikke er i nærheten av kjøretøy.

Mindemyren er et sentralt område i Bergen by, og bybanetraseen går rett utenfor bygget. I planforslaget følger man opp vegnormaler for å ivareta trafiksikkerhet knyttet opp mot bybanen.

Universell utforming

Det er i planen fokus på å sikre universell utforming slik at flest mulig kan ta i bruk området. Det sikres i plandokumenter at det etableres universelt utformete stiforbindelser, og i flerbruksbygget er det flere krav knyttet til publikumsarealene og utforming.

Overganger mellom inne- og utearealer skal også sikres universelt utformet.

Trinnfri adkomst fra Kanalveien inn i bygget.

Det er kun trapper/snarveier til taket fra nord, vest og sør, mens det er en universelt utformet rampe mot øst. Grunntanken er at elever som ankommer skolen i rullestol droppes av i lommen foran bygget, der det er lagt opp til korttidsparkering, og at de går inn i bygget fra Kanalveien og benytter heis opp i etasjene. I friminuttene er det trinnfri adkomst fra 2. etasje ut på skolegårdens hevede nivå, og en UU-vei/rampe som forbinder skolegårdens 2 nivåer og kobler seg på den UU-tilpassete turstien langs vannet som også vil være veldig attraktiv for Omsorg+ sine eldre brukere. Det er også mulig å komme rett fra dagaktivitetssenterets 2. etasje, ut på taket og bevege seg ned på bakkeplan/til vannet.

Risiko og sårbarhet - konsekvenser

I forbindelse med planprosessen er det utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle tema for flerbruksbyggets tomt er geotekniske forhold, overvann, lek og fritid, brann og trafiksikkerhet.

Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er laget en utbyggingsavtale.

Konsekvenser for næringsinteresser og naboer

Konsekvensene for næringsinteresser er liten, da det etableres flerbrukshall med kommunale funksjoner. Det er muligheter for kiosk/kafédrift som kan være åpent og tilgjengelig.

For naboer vil virkningene være at de får et større lokalt tilbud i nærområdet. Det vil være åpne, grønne arealer for allmenheten og et flerbruksbygg som vil øke bruken av området. Det planlegges for heldøgnaktivitet – i den form at det både er skole (dagtid), idrettshall (dag- og ettermiddag) og omsorgsboliger (heldøgn) i prosjektet. I tillegg er det tenkt et aktivitetssenter og kafédrift – som vil være et positivt innslag i nærområdet og på Mindemyren. Aktivitet for alle aldre og varierte tider på døgnet, er også med å skape et tryggere nabolag.

Andre virkninger er selvsagt ny bebyggelse, men dette er et større område i utvikling – så virkningene således vil ikke være av en slik karakter man finner i etablerte nabolag og et større flerbruksbygg etableres. Her oppleves nok flerbruksbygget mer som en styrke – og et hjerte – i nærmiljøet.

Parkering

I all hovedsak skal parkering foregå utenfor planens grenser, i tilknytning til S14. S14 (Plan-ID: 4601_66350000) er et av de andre delområdene i områdeplanen, som sammen med S16 og 23 andre delområder, utgjør områdeplanen for Mindemyren.

Det skal etableres HC-plasser innenfor planens avgrensning.

Det vil bli avsatt arealer til elektriske scootere innendørs.