

STEDSANALYSE

Sandsliåsen 46



INNHALDSFORTEGNELSE

1. OVERSIKT

- 1.1 Planområde kart
- 1.2 Nærmere oversikt
- 1.3 Pågående planer og byggeprosjekter
- 1.4 Kommunedelplan
 - 1.4.1 Planområde Sone
- 1.5 Reguleringsplan

2. LANDSKAP OG HISTORIE

- 2.1 Landskap og historie kart
 - 2.1.1 Landskapstrekk
- 2.2 Historie
 - 2.2.1 Historisk utvikling
- Historiske bilder og tidlig bebyggelse

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

- 3.1 Infrastruktur og kommunikasjon
- 3.2 Grønnstruktur

4. BEBYGGELSE

- 4.1 Bebyggelsesstruktur og bygningstyper
- 4.2 Oversikt over bygningshøyder

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

6. ANBEFALING

1. Oversikt

1.1 Planområdet kart

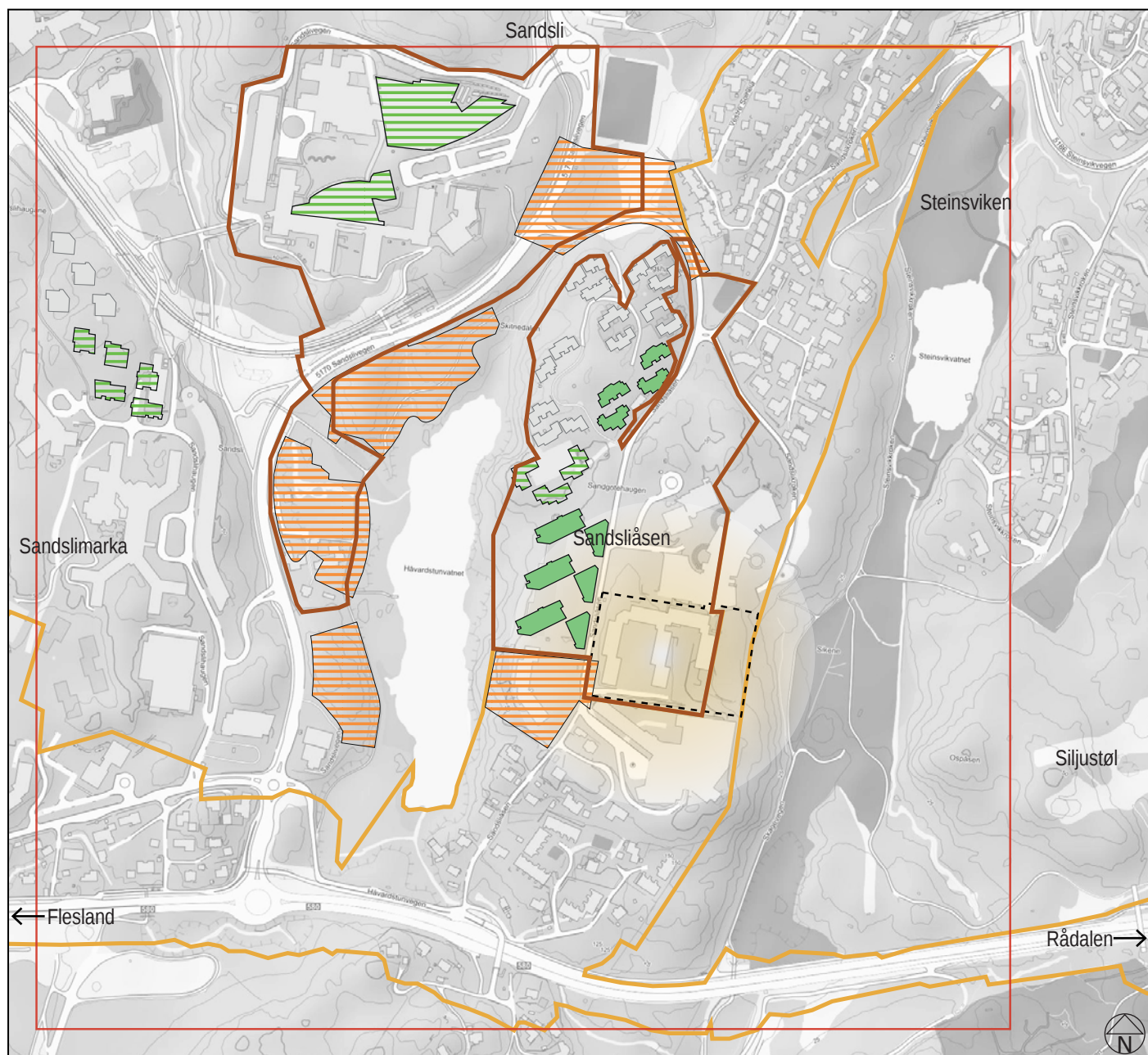


 Planområdet

Figur.1 Oversiktskart
kilde: Norgeskart.no

Planområdet ligger ca. 15 km sør-vest for Bergen sentrum, i Ytebygda bydel. Området ligger tett opp til hovedfartsåren fra Flesland flyplass til nord og sørgående forbindelser og har en sentral plassering i forhold til kollektiv trafikk, bybane/ buss og sykkel.

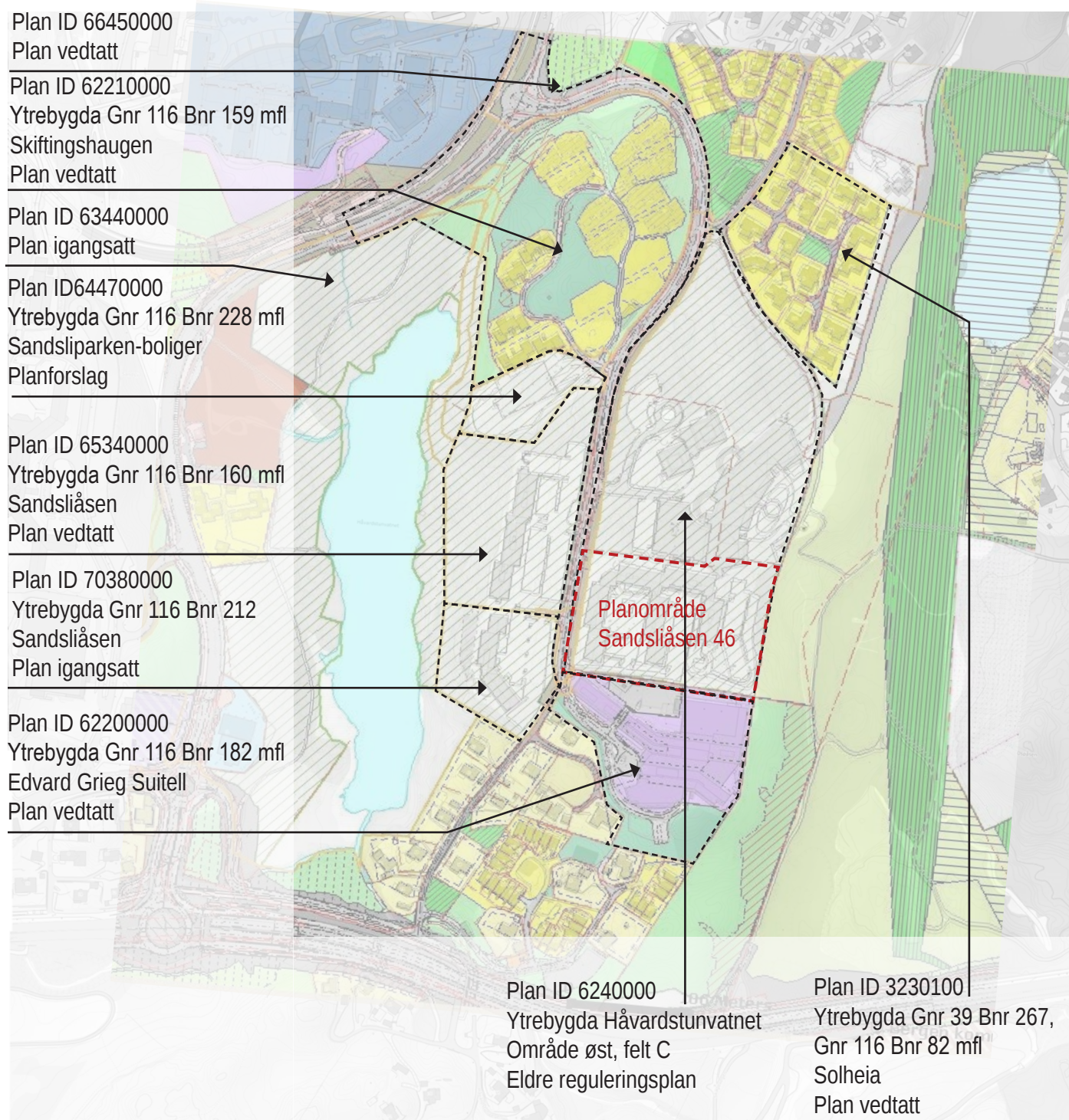
1.2 Nærmere oversikt



Figur.2 Oversiktskart

- | | | | |
|--|------------------------------|--|--------------------------------|
| | Plan- og byggesakområdet | | Ytrefortettingssone (KPA 2018) |
| | Analyseområdet | | Pågående planer |
| | Anbefalingsområdet | | Nyere vedtatte planer |
| | Byfortettingssone (KPA 2018) | | Pågående prosjekter |

1.3 Pågående planer og byggeprosjekter

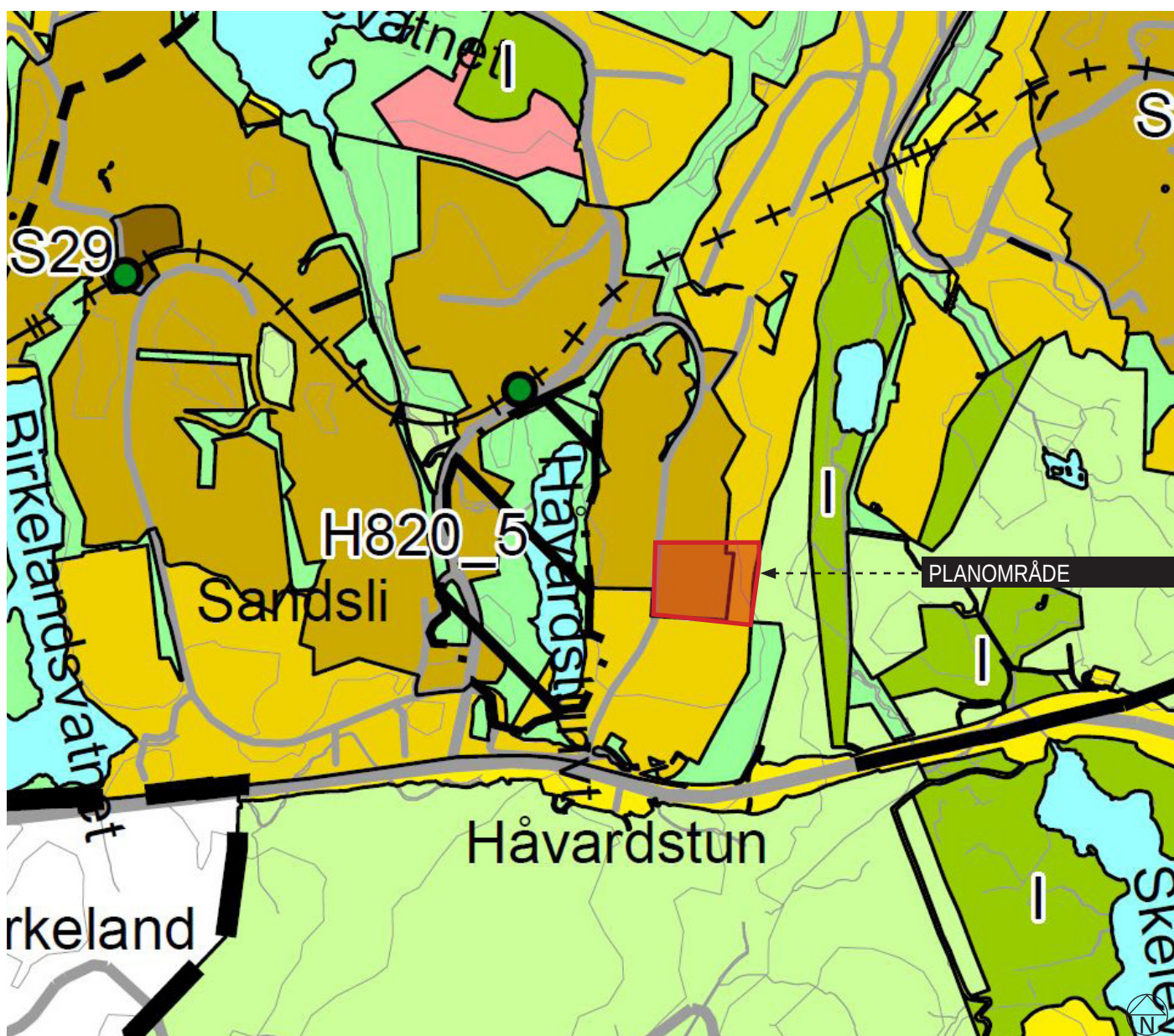


Kart - Oversikt

Planområdet er lokalisert i Ytrebygda bydel, Sandsli. I KPA 2018 inngår planområdet som en del av en større byfortettingssone og må sees i sammenheng med pågående bybanerprosjekt og sykkelveiprosjekter i nærområdet som er med å gi føringer for utviklingen i området.

Sandslåsen er under stor transformasjon fra å være et næringsområde bestående for det meste av kontorer, næring med unntak av noen eneboliger, rekkehus i det sørlige området mot Fleslandsveien til å bli et stor boligfelt bestående av leilighetsbygg over flere etasjer.

1.4 Kommuneplanens arealdel 2018



Figur.3 Oversiktskart_KPA2018
Kilde: Bergen.kommune.no

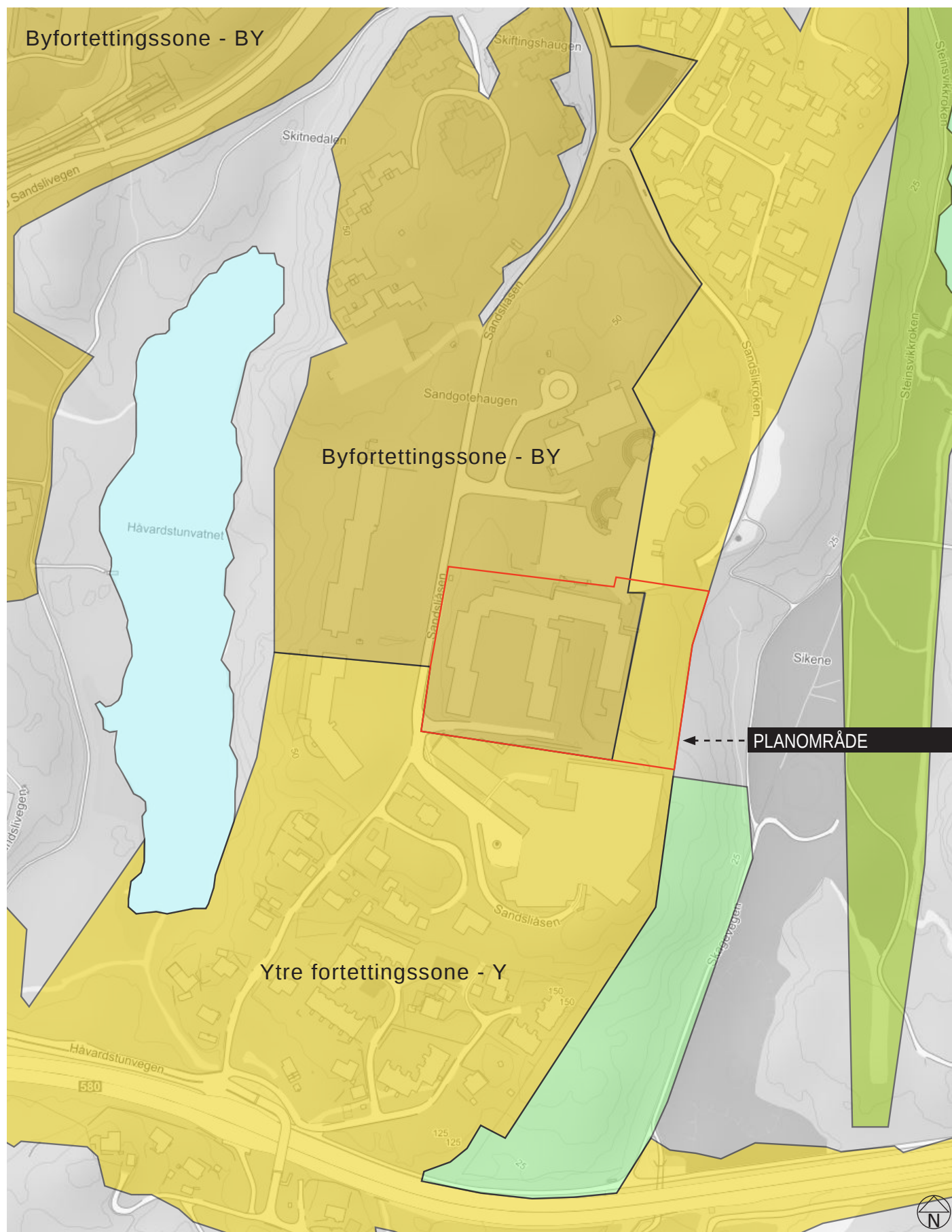
- Sentrumskerne - S
- Byfortettingssone - BY
- Ytre fortettingssone - Y
- Øvrig byggesone
- Kirkegården/ gravplass
- Idrettsanlegg - I

KPA 2018

Planområdets hoveddel er avsatt til byfortettingssone, sone 2, mot øst er ligger en mindre del av området i ytre fortettingssone, sone 3. Disse bør vurderes samlet, og det legges opp til lavere utnyttelse mot øst. Høyden i sone 3 settes lavere og maks til 3-4 etasjer, bebyggelsen skal i hovedsak følge terrengkoter og fremstå som lavere en øvrig bebyggelse. Videre gjelder bestemmelser for sone 2 Byfortettingssone og sone 3 Ytre fortettingssone.

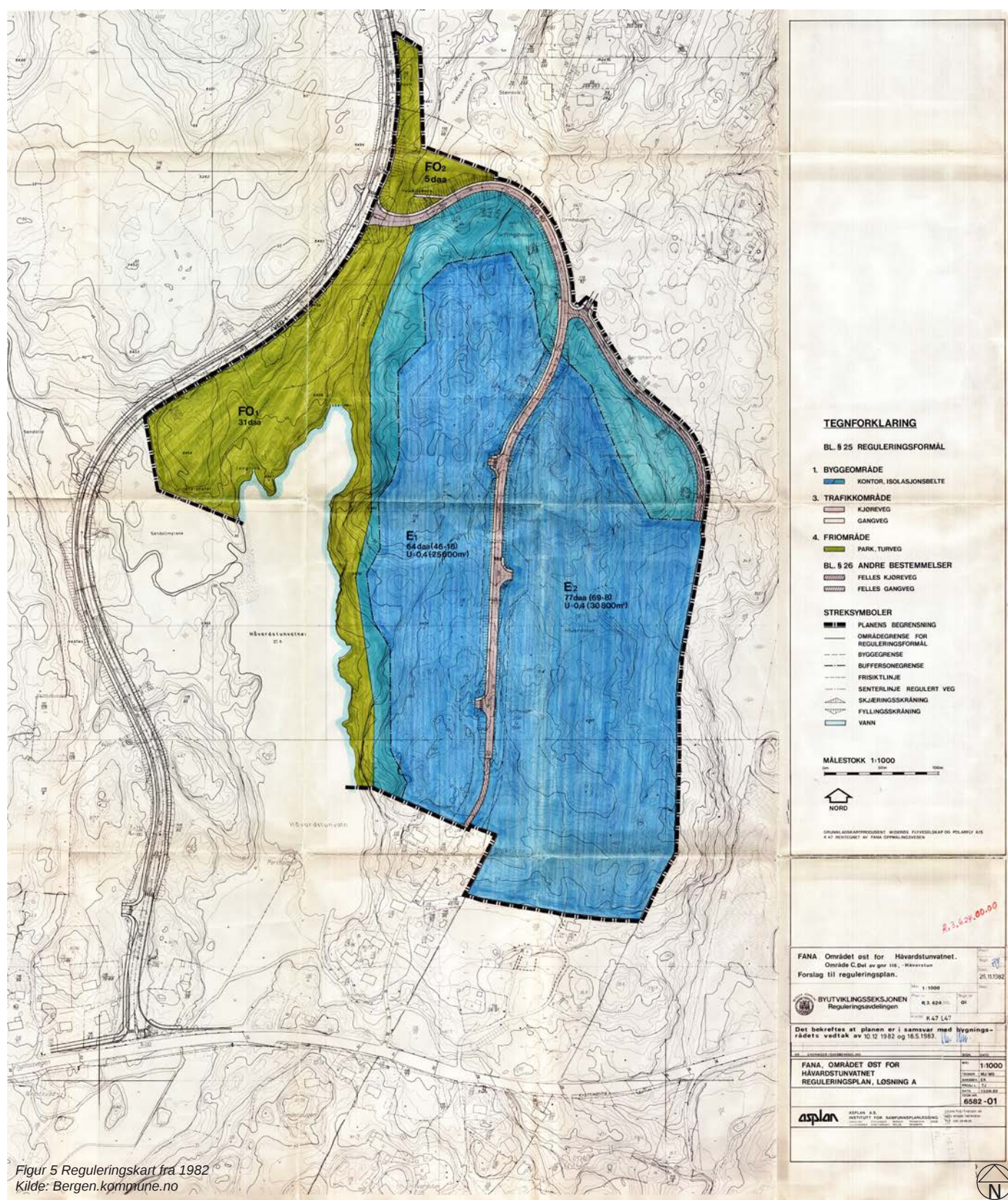
Området har nærhet til sentrale funksjoner innen service og god kollektivdekning, området er lett tilgjengelig for gående og syklende.

1.4.1 Planområde sone



Figur.4 Oversiktskart_ nærmere KPA2018
Kilde: Bergen.kommune.no

1.5 Reguleringsplan (gjeldende)



Området er regulert til kontor i eldre reguleringsplan for Håvardstunvatnet, område øst, felt C med Plan ID: 6240000. En endring av arealformål fra kontor til bolig representerer en fortsettelse av transformasjonen fra næring til boligformål på Sandsli.

2.1 Landskap og historie

2.1.1 Landskapstrekk



Figur.6 Oversiktskart_Landskap og Historie
Kilde: Bergen.kommune.no

Planområdet ligger på toppen, og østsiden av høyderdraget Sandliåsen som er nord-sør orientert. I dalsdraget øst for åsen ligger det et grøntdrag med golfbane og rekreasjonsområde, på vestsiden er et naturområde med Håvardstunvannet hvor det er skog rundt. Det er flere rekreasjonsmuligheter i form av turstier og oppholdsarealer i nærområdet.

Sandliåsen har en høydetopp tilsvarende kote +50 som gjør at det er flere bratte skrenter eller sterkt fallende terreng ned mot dalsdragene i øst og vest. Planområdet har ingen slike bratte skrenter men terrenget er bearbeidet til fordel for parkering og heller bratt ned i øst.

+35 Kotehøyde

← Fallretning

Viktig lokalt landskapsrom

||| Sterk fallende terreng eller skrent

Utsiktspunkt

Landmerke eller orienteringspunkt

→ Viktig siktlinje

Vassdrag, elv, kanal, innsjø

Høy
Lav
Høydekoter

2.2 Historie

2.2.1 Historisk utvikling



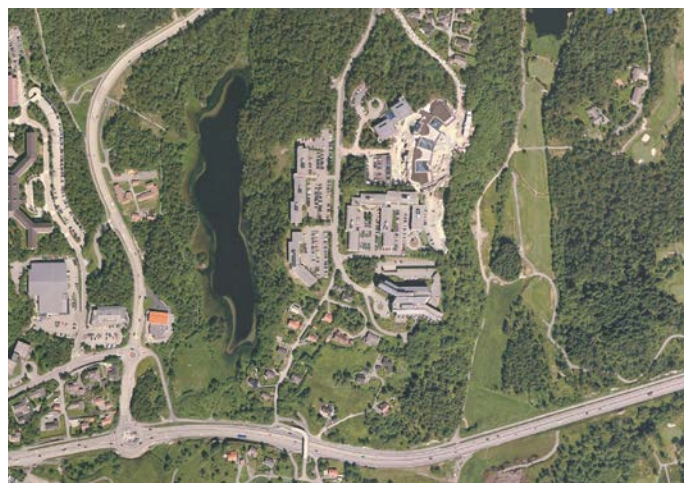
Figur.7 Historisk kart 1951
Kilde: Finn.no (kart)



Figur.8 Historisk kart 1970
Kilde: Finn.no (kart)



Figur.9 Historisk kart 1980
Kilde: Finn.no (kart)



Figur.10 Historisk kart 2005
Kilde: Finn.no (kart)



Figur.11 Historisk kart 2009
Kilde: Finn.no (kart)



Figur.12 Historisk kart 2016
Kilde: Finn.no (kart)



3. Kommunikasjon og målpunkt



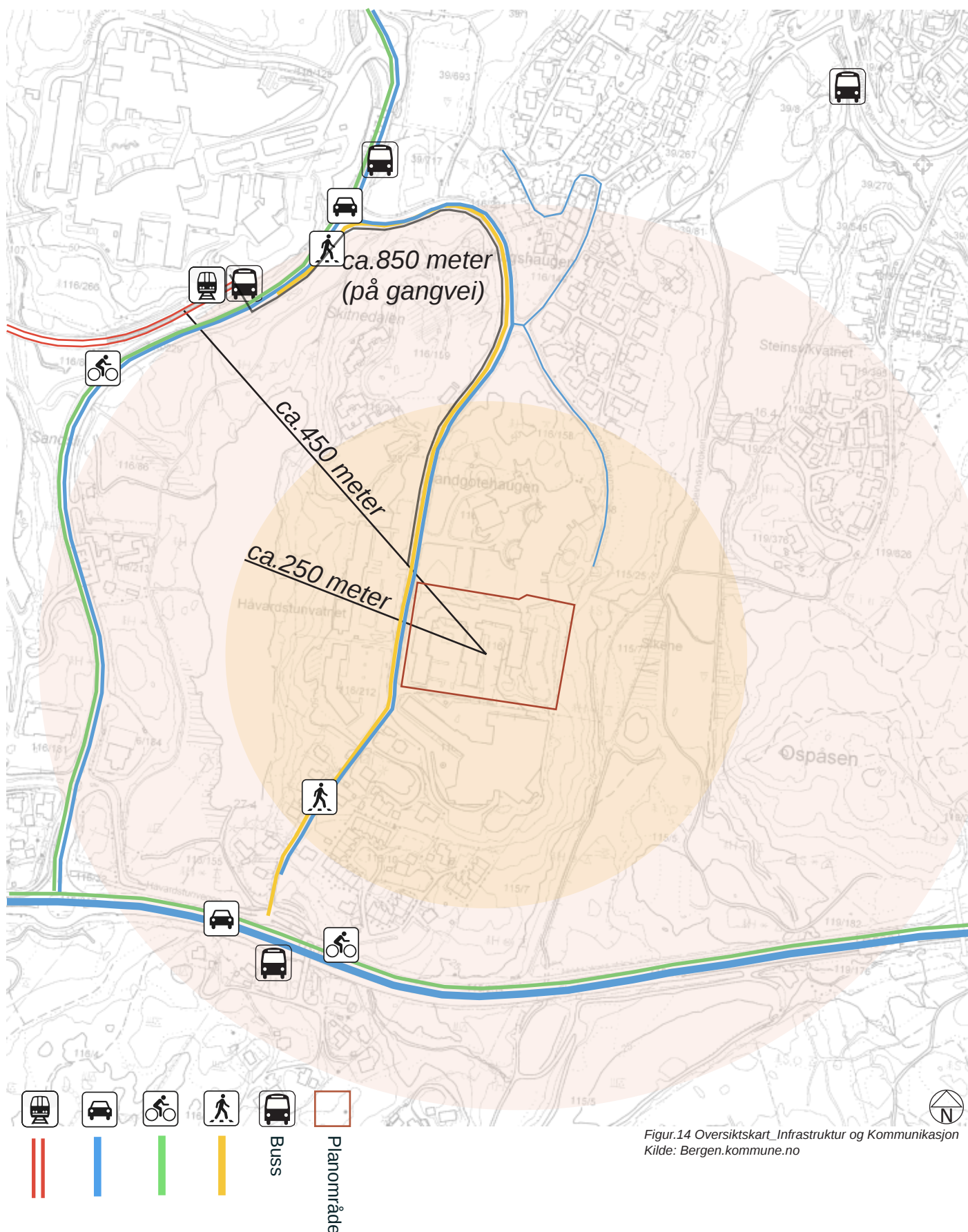
Figur.13 Oversiktskart_Kommunikasjon og Målepunkt
Kilde: Bergen.kommune.no

- Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte
- Sykkelforbindelser
- - - Eksisterende hovedsykkelrute
- Bom
- Bybaneholdplass
- Kollektivholdeplass
- Skole, barnehag, idrett, helse og kulturtilbud
- Planområde

- Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Tilgjengelig sjølinje
- 1 Fana Golfklubb
- - - Fysisk barriere for ferdsel (sterk trafikkert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, mm)
- Eksisterende hovedsykkelrute
- Pågående prosjekter

3.1 Infrastruktur og kommunikasjon

Planområdet ligger sentralt i forhold til kollektiv transport og gang og sykkelveier. Innenfor en luftlinje radius på 450 meter finnes holdeplass for bybane, bussforbindelse til Flesland, Sentrum og Bergen omegn. Beregnet tid å gå fra planområdet til bybanestopp/buss vil ta ca.10 min langs fortau.



3.2 Grønnstrukturer



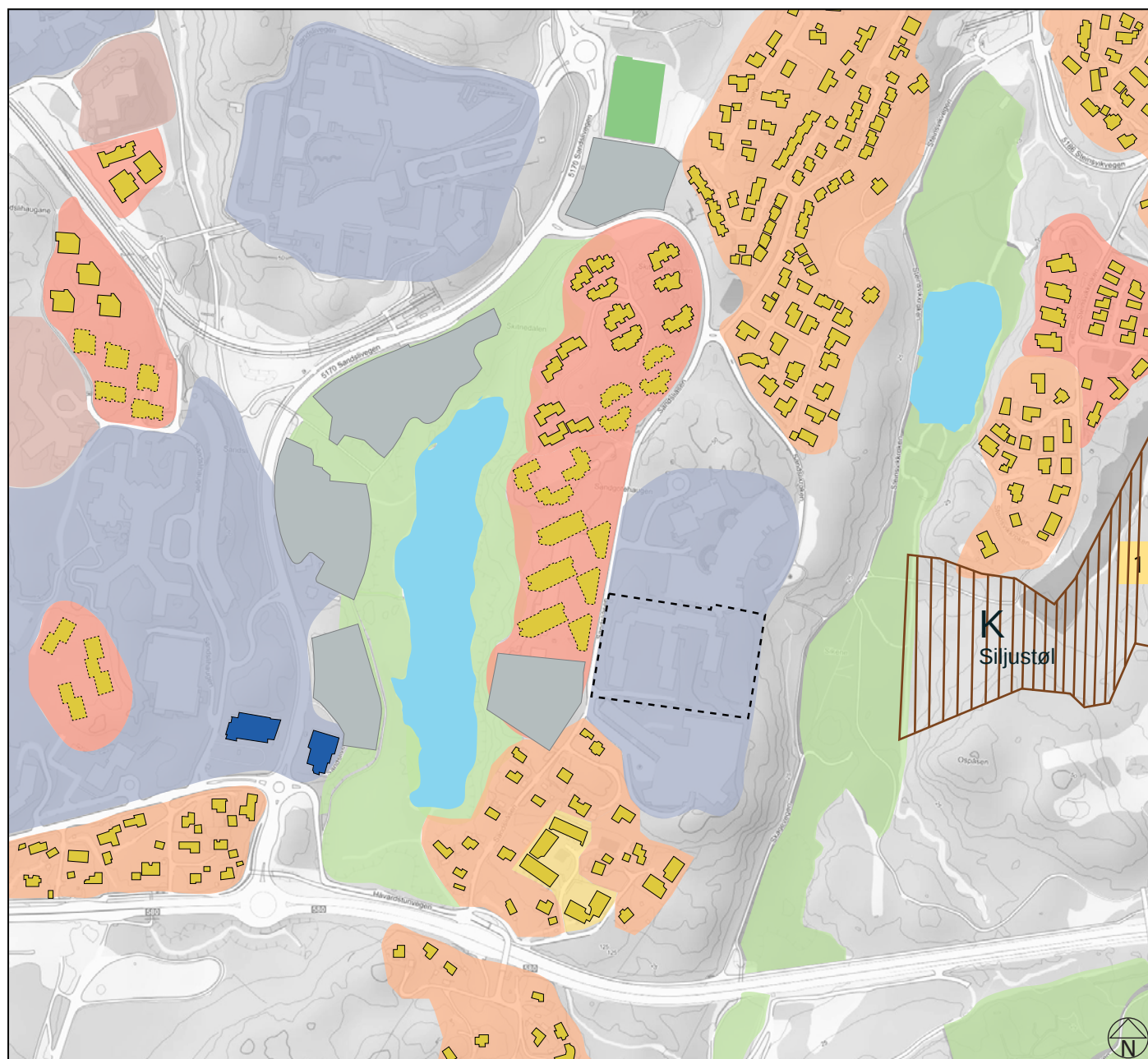
- | | |
|---|--|
| Planområde | Øvrig byggesone (KPA) |
| Grønne formål (KPA) | Myr (AR5) |
| Blå formål (KPA) | Andre formål (KPA) |
| Sentrumsformål og byfortetting (KPA) | Økologisk korridor |
| Ytrefortettingssone (KPA) | |

Grønnstrukturene øst for planområdet er satt av som hensynsone sammenhengende landbruk, det er noe grønnstruktur, myr og park.pr. i dag er det ingen stiforbindelse fra planområdet og ned i øst. Mesteparten av det som opprinnelig var landbruk er nå endret til bolig. I tillegg er det flere idrettsanlegg som fotballbane, grusbane og golfbane i nærhet til området. Håvardstunvatnet er et viktig blågrønt rom som er tilgjengelig, med opparbeidet sti på vestsiden. Siljustøl ligger øst for planområdet og er en viktig "park" i nærmiljøet.

4. Bebyggelse

4.1 Bebyggelsesstruktur og bygningstyper

Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø



Figur.16 Oversiktskart_bebyggelse
Kilde: Bergen.kommune.no

-  Balanse mellom bolig og næring
-  Rekkehus
-  en/to mannsbolig (lettere bebyggelse)
-  Boligblokk (tettere bebyggelse)
-  Industri/kontor/næring
-  Skole/utdanning
-  Grøntområde
-  Fotballbane

Bolig og bebyggelsesstrukturen for området er preget av eneboliger og småhus med unntak av nyere blokkbebyggelse som er nylig ferdigstilt og under oppføring.

I Folkehelseoversikten - Levekår og helse i Bergen 2019 er det registrert ca 5% blokkbebyggelse i Ytrebygda bydel, hvorav de resterende 95% er enebolig - småhus og industri/kontor og serviceorientert.

-  1 Delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren
-  Verneverdige og fredete kulturminner og kulturminne og kulturmiljø
-  Pågående prosjekter

4. Bebyggelse

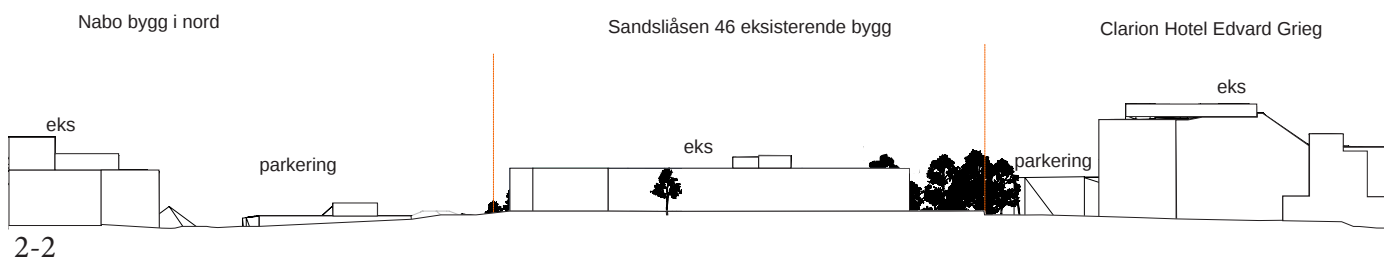
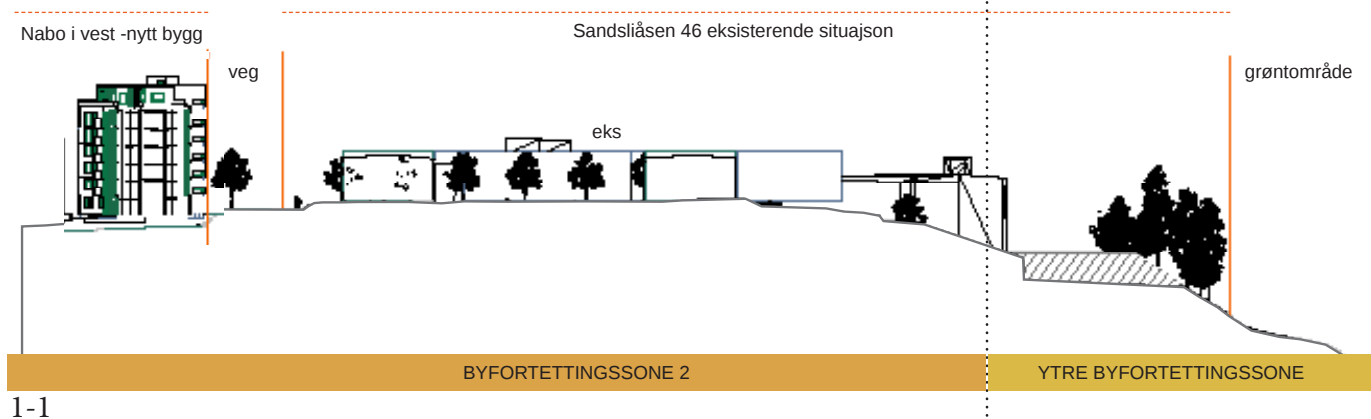
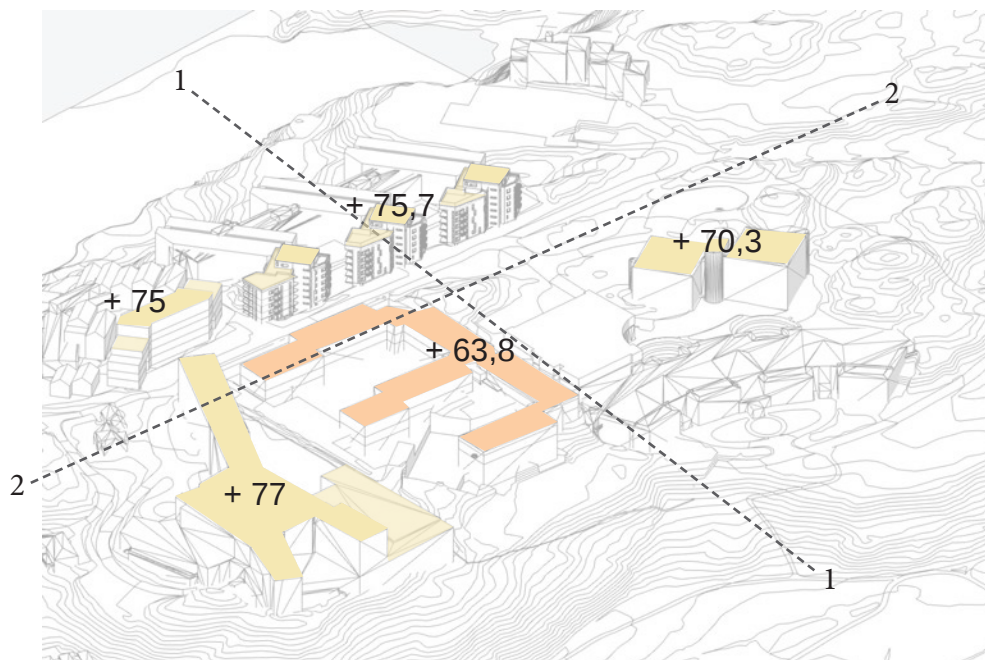
4.2 Oversikt over bygningshøyder

Omkringliggende bebyggelse har forholdsvis høy høyder med unntak av et par bygg. Området har gjennomgått en stor transformasjon med tanke på endringen til byfortettingssone 2. Nærmeste nabotomter i vest er nyere vedtatte planer og under regulering, de ligger tett opp til adkomstveien med utsikt mot vest. De nye boligbyggene har en høyde + 75,7 +/- og trappes ned i vest til kote + 65,8.

I sør ligger Clarion Hotel Edvard Grieg med maks byggehøyde kote +77,0.

I nord ligger variert bebyggelse, noe under bakken, og to bygg på 6 etasjer, kote + 70,3

Eksisterende bebyggelse innenfor Sandsliåsen 46 har en høyde på kote + 63,8



The map shows the Håkonsdalvannet reservoir in the center, surrounded by a green area. To the right is the Steinsvikvatnet reservoir. The terrain is marked with contour lines, and various roads and buildings are visible. A red line runs diagonally across the map, and a dashed line outlines a specific area of interest near the Håkonsdalvannet reservoir.

Figur.17 Oversiktskart_bo og bymiljøutfordringer
Kilde: Bergen.kommune.no

..... Utsikt

- 16 -

6. Anbefaling

Endringen av Sandsli i kommunedelplanens arealdel til byfortettingssone 2 genererer et stort utbyggingspotensiale for et stort område. Nærmeste nabotomter til Sandsliåsen 46 er under oppføring og regulering og planene fortutsetter større endringer, både i typologi og høyder. I vest planlegges det bebyggelse tett opp til hovedadkomstvei med utsikt og opphold mellom bebyggelsen mot vest.

Nordvest på Sandsliåsen har det blitt gjennomført en større utbygging med 250 boenheter i et bygningstun fordelt på 8 bygg med frodig grøntområde som strekker seg fra vest og inn mellom byggene. Det er tilgang snarveier gjennom områdene til kollektivforbindelser og rekreasjonsområder.

Nyere plan

Eldre plan

Nyere plan

Nyere plan

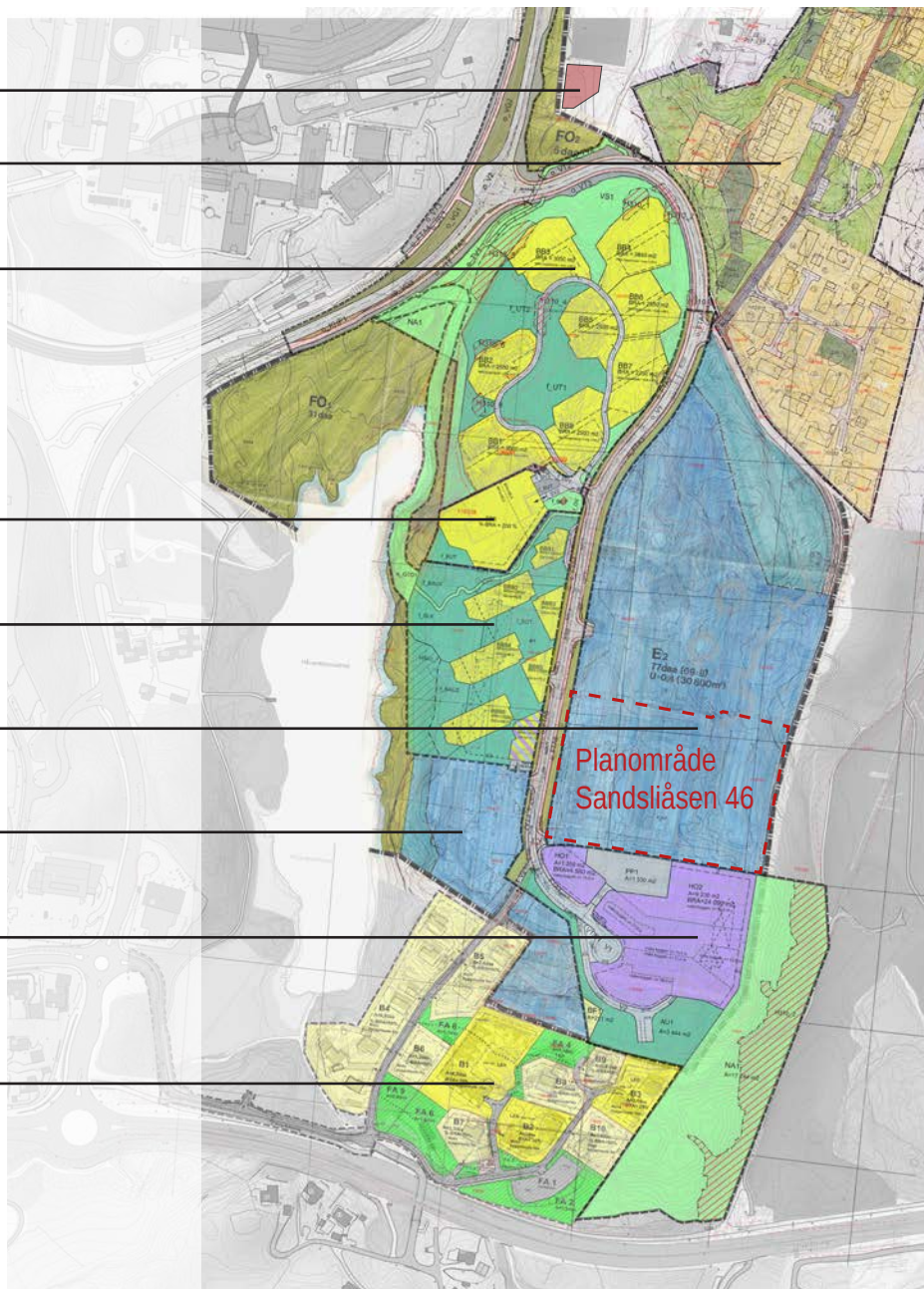
Nyere plan

Eldre plan

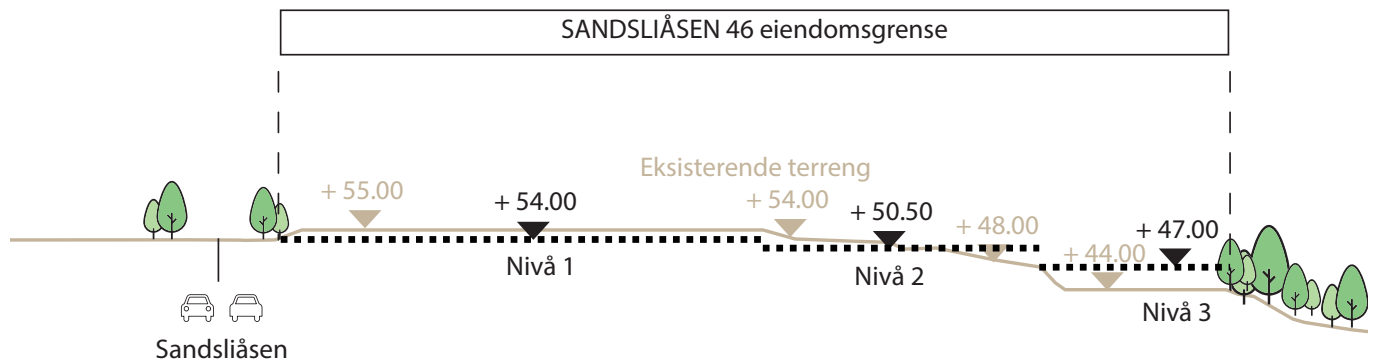
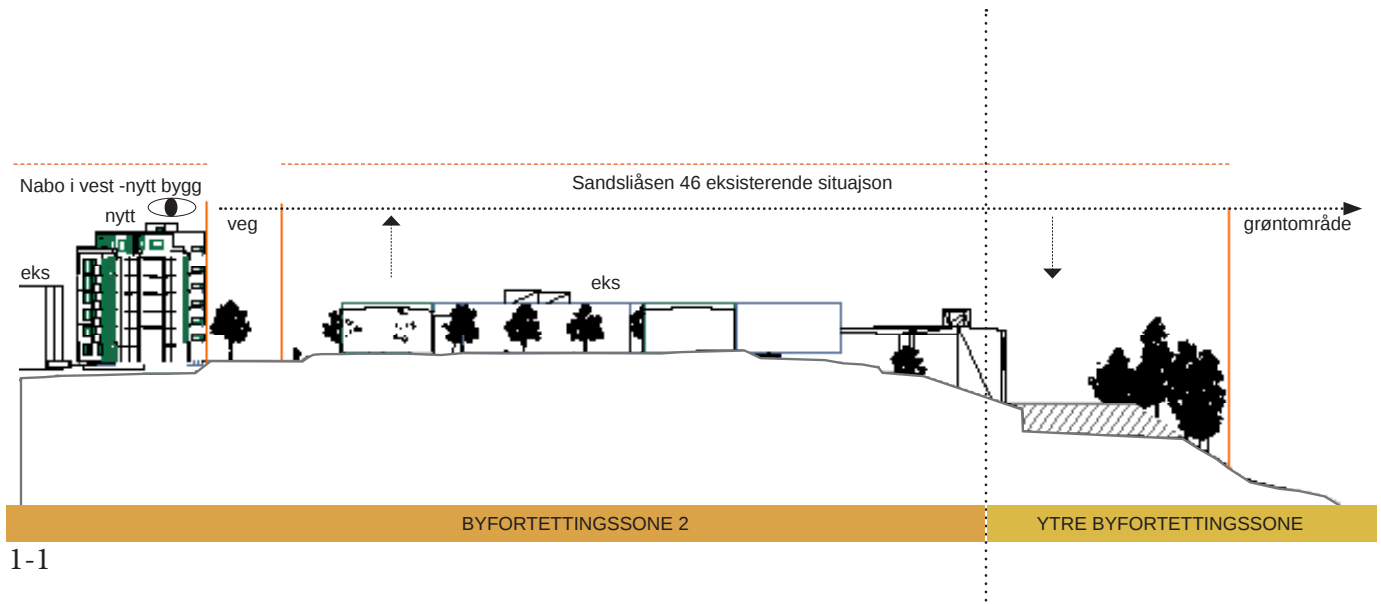
Nyere plan

Eldre plan

Nyere plan



Nord og Sør for planområdet forblir bygningsstrukturen uendret, i nord er det kombinert foretning og kontor, i sør ligger Hotel Edvard Grieg Suitell. Fra hotellet og videre ned mot Fleslandsveien er det bebyggelse bestående av eldre eneboliger og nyere rekkehus.



Eksisterende bebyggelse innenfor Sandsliåsen 46 har en høyde på kote + 63,8

Dagens terreng er terrassert for å tilgjengeliggjøre bebyggelsen fra utedørs parkeringsarealer og vareleveranse, slik at det er opp til 10 meter høydeforskjell i østre del.

For å oppnå mest mulig tilgjengelighet og i form av utearealer for fremtidige boliger både i øst og vest legges det opp til reetablering av masser innfor eiendommen slik at høydeforskjellene blir mindre og større deler av området tilgjengelig som uteoppholdsareal.

Planforslag i vest ligger på kote +75,7 og trappes ned i vest til kote + 65,8

I sør ligger Clarion Hotel Edvard Grieg med maks byggehøyde kote +77,0.

I nord ligger variert bebyggelse, noe under bakken, og to bygg på 6 etasjer, kote + 70,3

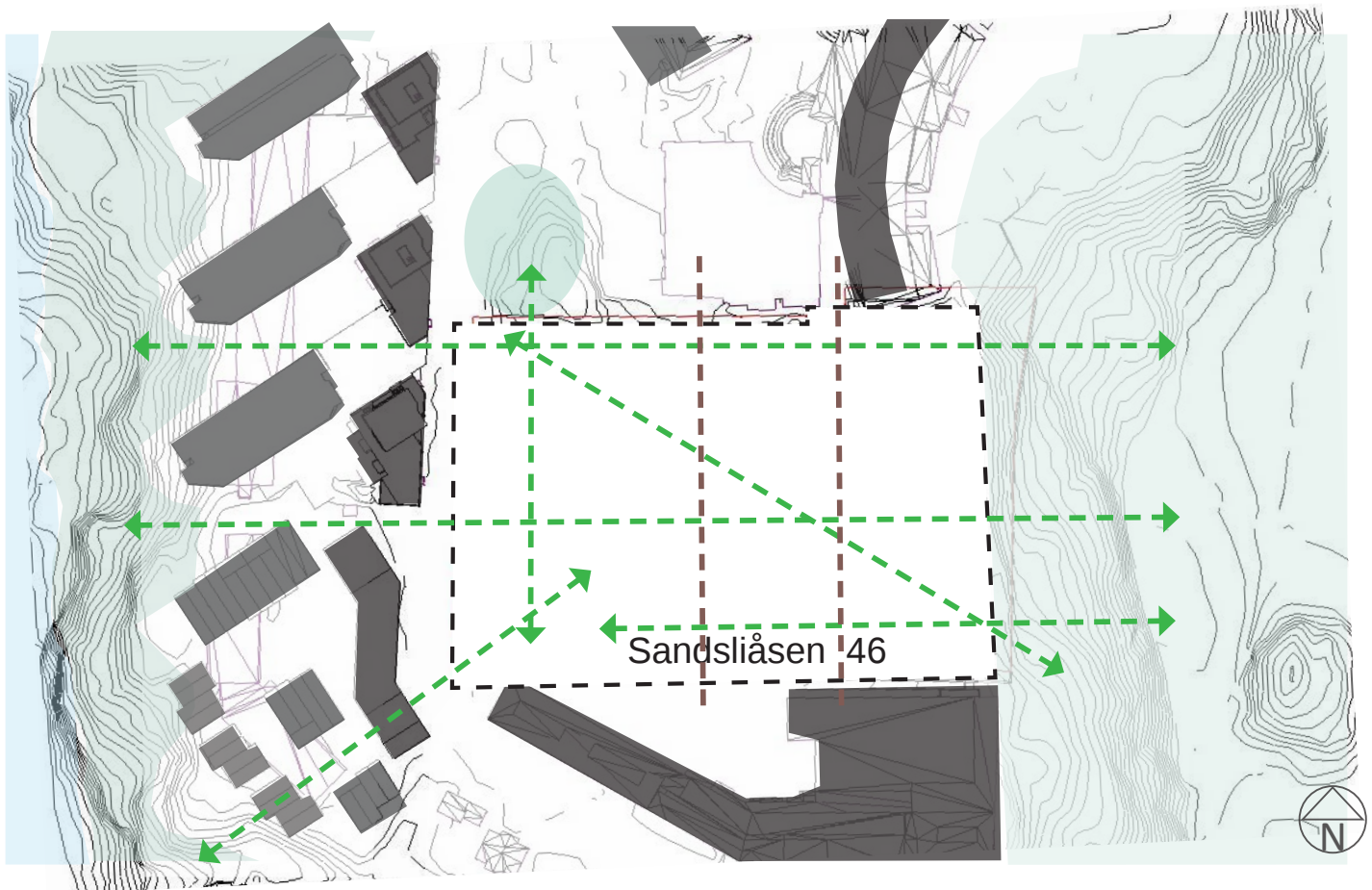
Med disse høydene til grunn vurderes eiendomme til å tåle en del høyere bebyggelse en i dag, punkthusbebyggelsen i øst trappes ned og gir rom for utsikt og gode solforhold.

For Sandsliåsen 46 er det noen grep som gir de beste forutsetningene for utvikling av eiendommen. Ett av hovedgrepene er en tredeling/terrassering av eiendommen, hvor bebyggelse mot vest er høyere og tettere en byggene sentralt plassert og bebyggelsen i øst som er minde punkthus med lavere utnyttelse og høyde.

Beplantning og blå/grønne akser, mot sør er det særs viktig at det etableres et grønt belte slik at "baksiden" av hotellet blir mindre skjemmende.

I øst er det allerede skog og grønt område, dette bør bevares og bli en del av utearealene for eiendommen.

Langs Sandsliåsen veien er det lagt inn krav om trerekke i skillet mellom sykkelvei og fortau, dette er et grep som er med på å aktivisere byrommet og gi det en bedre opplevelse. Det bør plantes trær inne mellom bebyggelsen i ute oppholdsarealene.



--- Tredeling/terrassering av arealet

← --- → Siktlinjer og viktige akser

Anbefalt plassering av bygningsmasser

- variert bebyggelse
- romslige byromsakser
- gjennomgående grønne arealer
- grønn "skog" sør mot hotell
- mangfold av utsiktlinjer
- varierte møterom og uteoppholdsarealer



- Gangforbindelse (eksisterende nettverk)
- Sykkelvei (eksisterende nettverk)
- Gangforbindelse (nye og mulig fremtidlige)
- Viktige fellesarealer
- Grønnstruktur
- Grønnstruktur - skog
- Terrengnivå