

# STEDSANALYSE

## Sandbrekketoppen 30



JANUAR 2020

## INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING .....	2
1. OVERSIKT .....	3
2. LANDSKAP OG HISTORIE .....	5
3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT .....	7
4. BEBYGGELSE .....	9
5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER .....	11
6. ANBEFALING .....	13

## INNLEDNING

Foreliggende stedsanalyse er basert på høringsutkast for Byromsanalyse (Bergen Kommune, November 2018), samt eksisterende planer, bilder og skisser.

Planområdet ligger med adresse Sandbrekketoppen 30, på Langamyri i Fana bydel. I dag er området brukt til arealkrevende næring, herunder fabrikkvirksomhet, lager, logistikk, verksted og kontor. Den største virksomheten i planområdet er en batteriprodusent som produserer batterier til maritim sektor.

Området grenser for det meste til arealer av likedan karakter, også med arealkrevende næring. Mot sørøst grenser en liten del av planområdet til et boligfelt med eneboliger. Øst for planområdet ligger et lite skogsområde.

Midtun er et viktig industriområde i Bergen og mange store bedrifter holder til her, blant annet Kaffehuset Friele, Kavli, Neumann Bygg, Bring, Sts-gruppen m.m.



Bilde 2. Planområdets inngangsport fra Sandbrekketoppen



Bilde 1. Planområdets indre



Bilde 3. Planområdets indre, Corvus, sett fra skråning i øst

## 1. OVERSIKT

Planområdet, analyseområdet og anbefalingsområdet er vist i kart 1 på neste side.

Planområdet er todelt i arealformål og er i kommuneplanens arealdel definert som både næringsvirksomhet og boligsone 4 - øvrig byggesone. I områder for næringsvirksomhet tillates arealkrevende virksomheter som industri og lager. Retningslinjene sier for øvrig at store bygg bør ha et grønt preg. I øvrig byggesone tillates det ikke vesentlig nybygging, men eksisterende næringsområder kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.

Planområdet har i dag to reguleringsplaner som gjelder for deler av området, men disse er vedtatt før bygningsloven av 1985. Det vil si at det hovedsakelig er KPA 2018 som setter føringene for planområdet.

Kjøreatkomst er i dag fra Sandbrekketoppen, via Hardangerveien. Kjøreatkomsten brukes til og fra næringsområdet for virksomhetene og til boligstrøk i Sandbrekketoppen. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av store næringsbygg, men også enkelte eneboliger og rekkehus.

Planområdet ligger rundt 400 meter fra nærmeste busstopp. Fra busstoppet går busslinje nummer 80 mellom Nesttun og Sentrum/Birkelundstoppen.

Anbefalingsområdet skal vise hvilket mønster som på lang sikt vil sikre en optimal organisering av bebyggelse, forretning, byrom og bevegelse.



Bilde 4. Oversiktsskilt over Sandbrekken næringspark






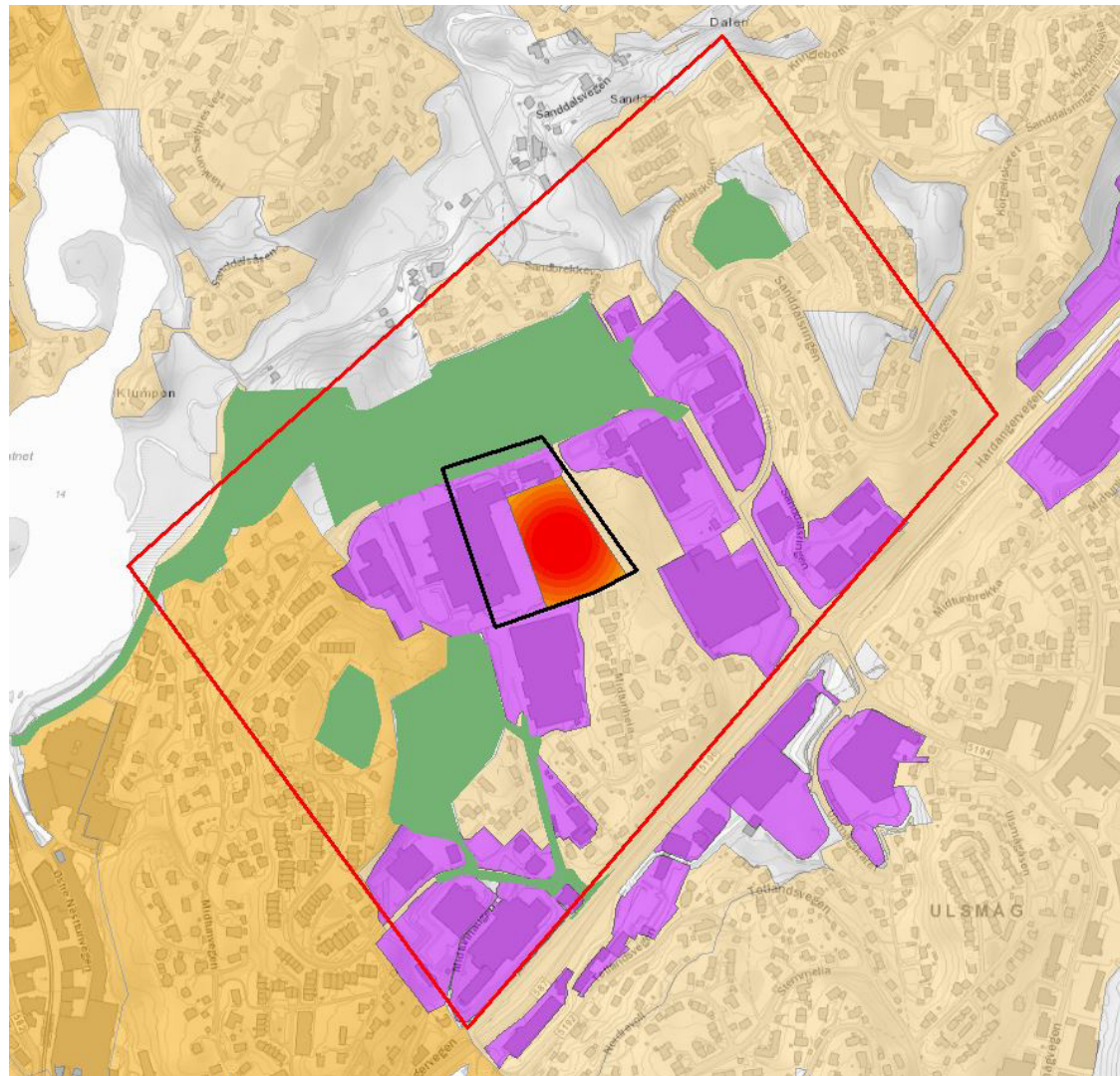
Bilde 5. Oversiktsskilt over bedrifter i Sandbrekketoppen 30

## SANDBREKKETOPPEN 30

### Oversikt: analyseområdet og anbefalingsområdet

Kart 1 viser utstrekningen av analyseområdet og angir anbefalingsområdets plassering i bydelen.

-  Planområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Ytre fortettingssone (KPA 2018)
-  Øvrig byggesone (KPA 2018)
-  Næringsbebyggelse
-  Planer vedtatt etter PBL 1985 eller senere



Kart 1. Stedsanalyse - kart 1

## 2. LANDSKAP OG HISTORIE

*Landskap og historie er vist i kart 2 på neste side.*

Terrenget i og rundt planområdets nærområder er flatt. Zoomer man litt ut, er flaten omringet av koller i alle retninger. Kollene er for det meste bebyggt med boliger som ser ned mot planområdet. Mot nord heller terrenget bratt ned i Sanddalen. Planområdet ligger slik sett på det laveste punktet på et platå, skjermet fra bebyggelsen rundt.

Planområdet ligger ikke innenfor verneverdig kulturmiljø og heller ingen bygg i nærområdet er fredet. Det nærmeste kulturminnet, lyskasterbatteriet i Midtunhaugen, ligger rundt 250 meter unna planområdet. Det er ellers ingen andre verneverdige bygg i nærområdet.



Bilde 7. Det lille skogsområdet øst på eiendommen



Bilde 6. Bildet tatt fra øverst i Sandbrekkesletta



Bilde 8. Bildet tatt mot nord - bebyggelse bak Bring i Haakon Sæthres veg

## SANDBREKKETOPPEN 30

### Landskap og historie

Kart 2 viser analyseområdet's viktigste relevante landskapstrekk og særegne kulturminne-kvaliteter. Viktige kulturminner og utsiktpunkt er merket.

□ Planområdet

Høydelag (5 meters intervall)

— Kotelinjer

+20 Kotehøyde

→ Fallretning

■ Høyt

■ Lavt

▬ Skrent

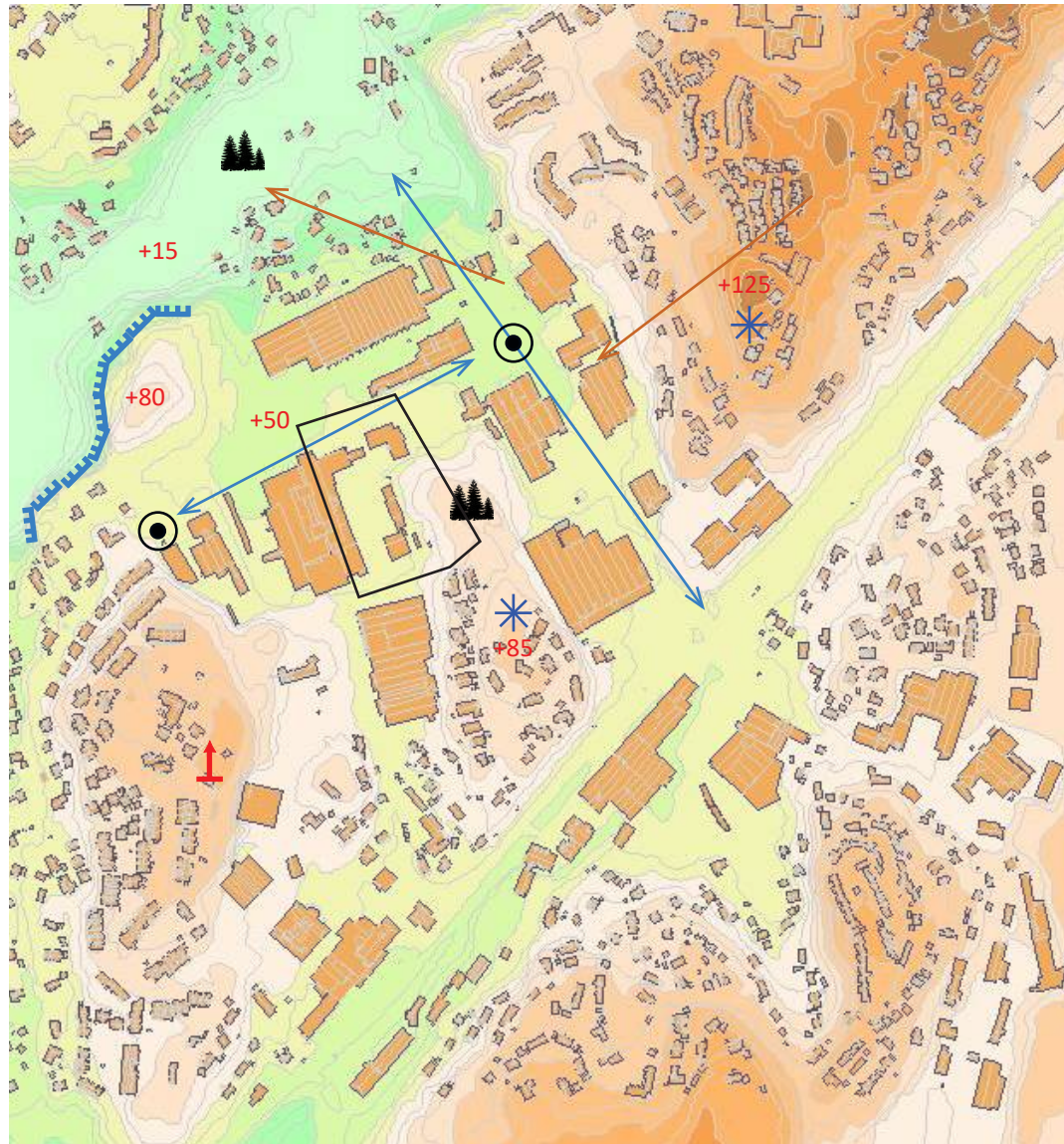
🌲 Lokalt landskapsrom

✳ Utsiktpunkt

⊙ Orienteringspunkt

→ Viktig siktlinje

↑ Kulturminne



Kart 2. Stedsanalyse - kart 2

### 3. KOMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Kommunikasjon og målpunkt er traseer mellom holdeplasser og andre viktige målpunkt. Vist i kart 3 på neste side.

Planområdet ligger på Midtun i Fana bydel, i et område som hovedsakelig består av industri, lager og arealkrevende forretninger. Dette er også stedets målpunkt og området forbindes i all hovedsak av bilveier med tilhørende fortau. I planområdets ytterkant, mot øst, går det en snarvei som forbinder Sandbrekken næringspark med boligområdet i Midtunheia.

Nærmeste busstopp ligger rundt 350 meter unna planområdet, hvor buss nummer 80 passerer mot Nesttun terminal og Birkelundstoppen.

Like bak planområdet, mot sør, ligger Midtunbråtet og Midtun barnehage som er et viktig målpunkt for mange. Det er ellers lite i analyseområdet som trekker et nevneverdig antall mennesker.



Bilde 10. Sti i bakkant av planområdet i øst som forbinder Sandbrekken næringspark med Midtunheia



Bilde 9. Europris trekker mange til området



Bilde 11. Område med arealkrevende virksomheter

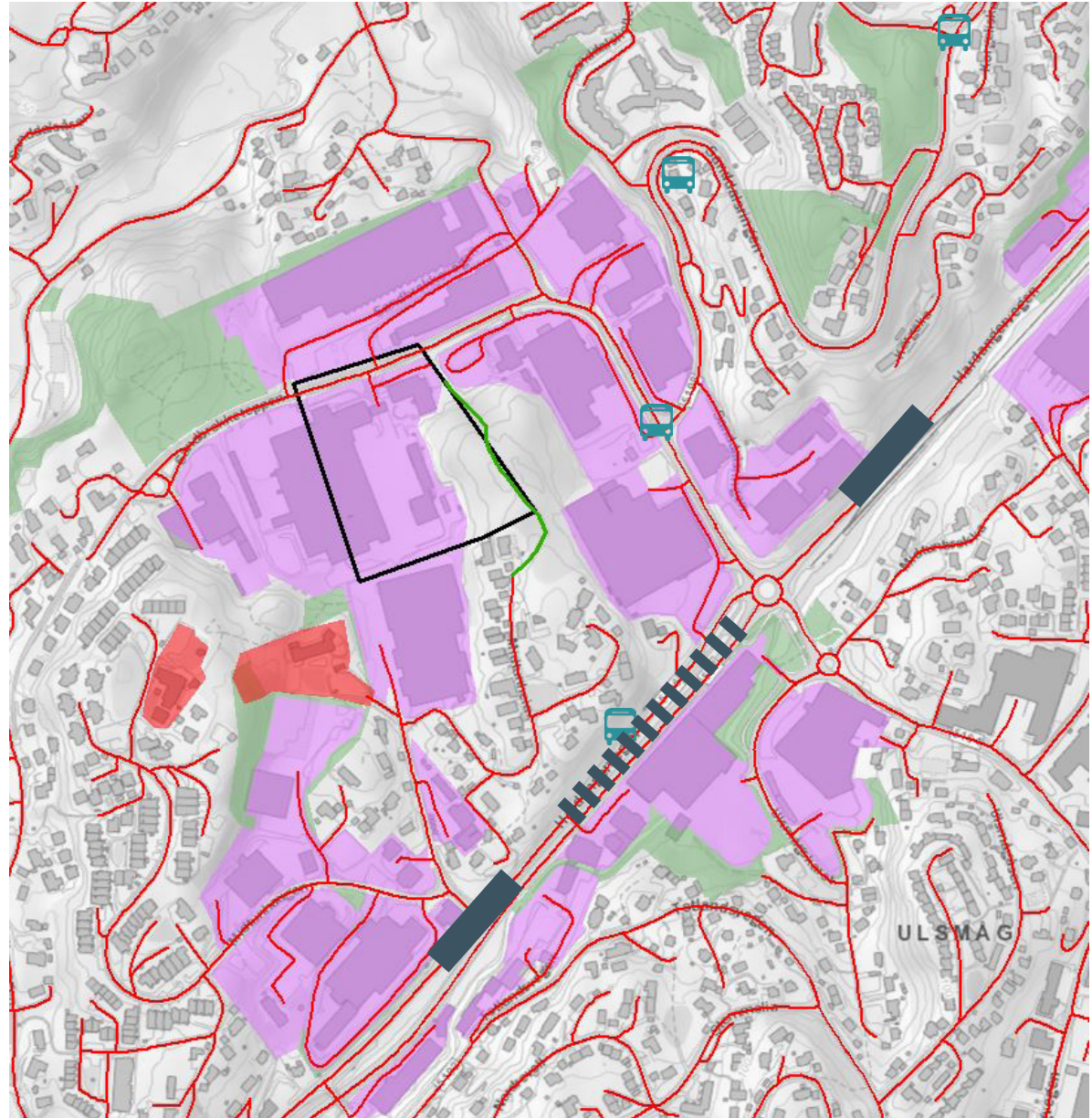


## SANDBREKKETOPPEN 30

### Kommunikasjon og målpunkt

Kart 3 viser kommunikasjonslinjer, sosial infrastruktur, grønnstruktur m.m i området.

-  Planområdet
-  Barnehage
-  Indursti og store arbeidsplasser og forretninger
-  Grønnstruktur
-  Sti bak planområdet
-  Eksisterende kommunikasjonslinjer
-  Bussholdeplass
-  Fysisk barriere for ferdsel - Hardangervegen



Kart 3. Stedsanalyse - kart 3

## 4. BEBYGGELSE

*Bebyggelse er vist i kart 4 på neste side.*

Bebyggelsesstruktur og bygningstype gir et viktig bilde av områdets karakter og historiske utvikling. Alle bygg i de næringsorienterte områdene er store boksbygg konstruert for å huse industri, lager og kontor. Byggehøydene er varierte og det høyeste bygget strekker seg rundt 30 meter opp i luften. Det er i tillegg en pipe som er tilkoblet et oljefyringsanlegg som strekker seg enda høyere.

Bak planområdet, i Midtunheia, er det et boligfelt med en- og tomannsboliger. I vest, mot Midtunhaugen, er det også flere eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Områdene ligger hovedsaklig i sone 3 og 4, hvilket tilsier lav befolkningstetthet. Det er derfor to hovedstrukturer i området, spredt småhusbebyggelse og arealkrevende næringsbebyggelse.

Det finnes kun ett kulturminne i området, lyskasterbatteriet i Midtunhagen.



Bilde 12. Bebyggelse i Midtunheia, med oljefyringspipen i planområdet synlig i bakgrunnen



Bilde 13. Tatt mot Midtunheia - boligene ligger nært planområdet









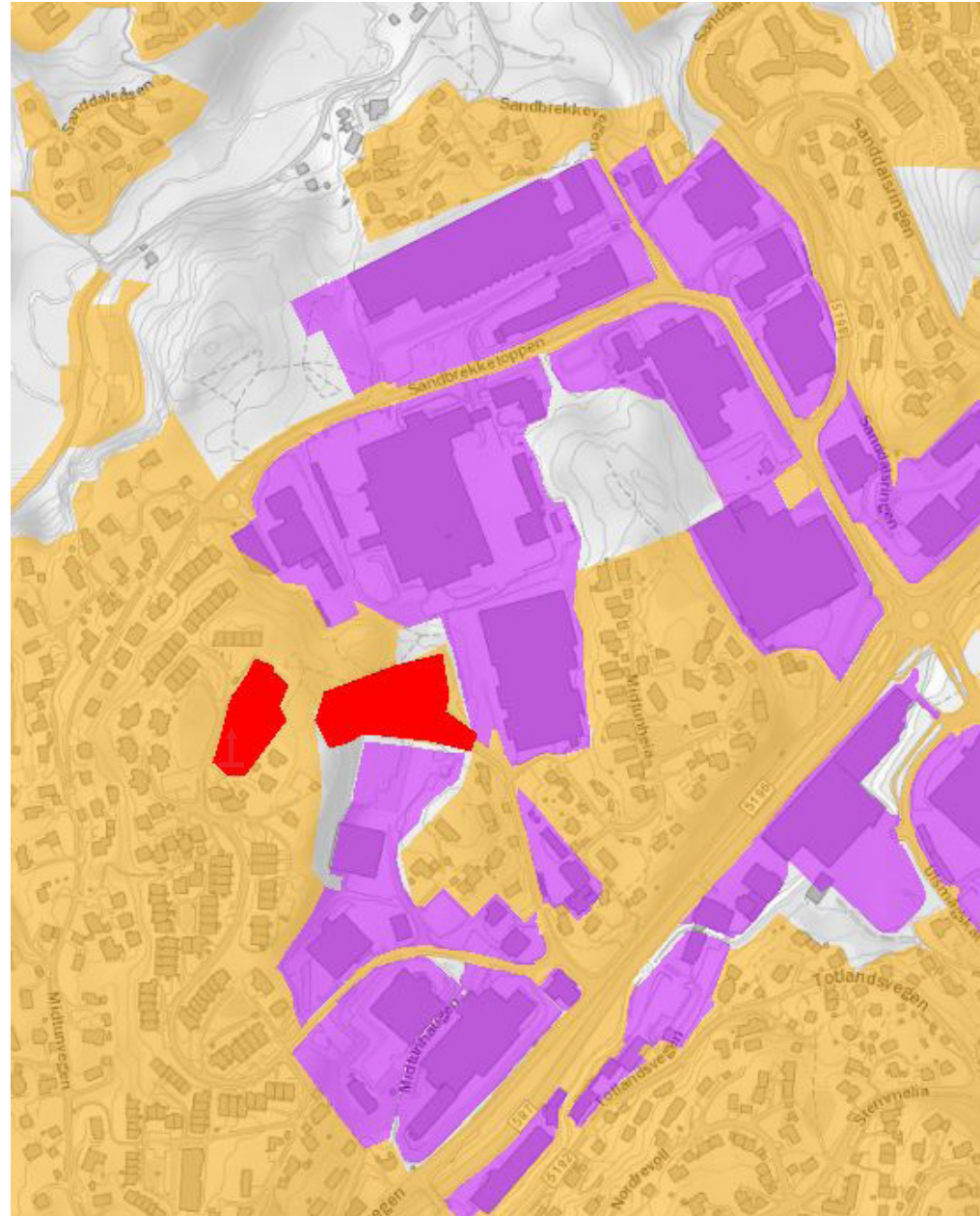
Bilde 14. Viser bygningshøyder i området - bygg til høyre i bildet er ca. 30 meter høyt

## SANDBREKKETOPPEN 30

### Bebyggelse

Kart 4 viser områdets eksisterende bebyggelsesstruktur.

-  Planområdet
-  Boligbebyggelse
-  Arealkrvende Næring/service/kontor
-  Barnehage
-  Balanse mellom bolig og næring
-  Verneverdig kulturminne



Kart 4. Stedsanalyse - kart 4

## 5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

Sentralt i utviklingen av gode samfunn er folkehelsen. Folkehelseoversikten for 2019 ble nylig publisert. Planområdet ligger i levekårssonen Nesttun. Levekårsrapport av 2019 viser at Nesttun samlet, scorer litt over snittet.

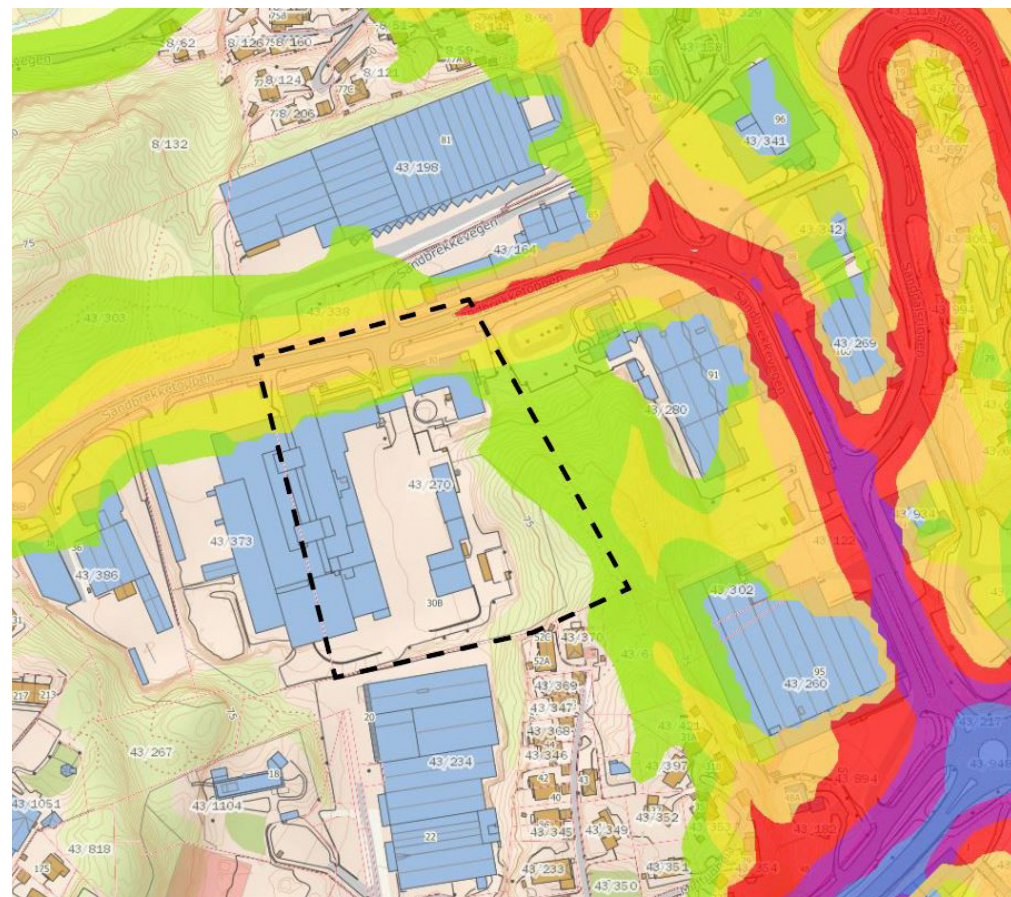
Støy fra trafikken i området er moderat og selve planområdet fremstår som relativt stille sammenlignet med tilstøtende områder i rød støysone. Det meste av støyen siles ut i krysset mellom Sandbrekkesletta og Sandbrekkevegen.

Lukt er også et tema i området da planområdet har, spesielt om det er sønnavind, en lukt av søt, brent kaffi fra Kaffehuset Friele.

Som en del av utbyggingen vil det tilstrebes en oppgradering av eksisterende sti for å øke bruksfrekvens og attraktivitet.



Bilde 15. Enden av den industrielle delen i Sandbrekkesletta med rundkjøring i enden - næringsbebyggelse nedover







Kart 5a. Støysituasjon (planområdet vist med svart, stiptet linje)

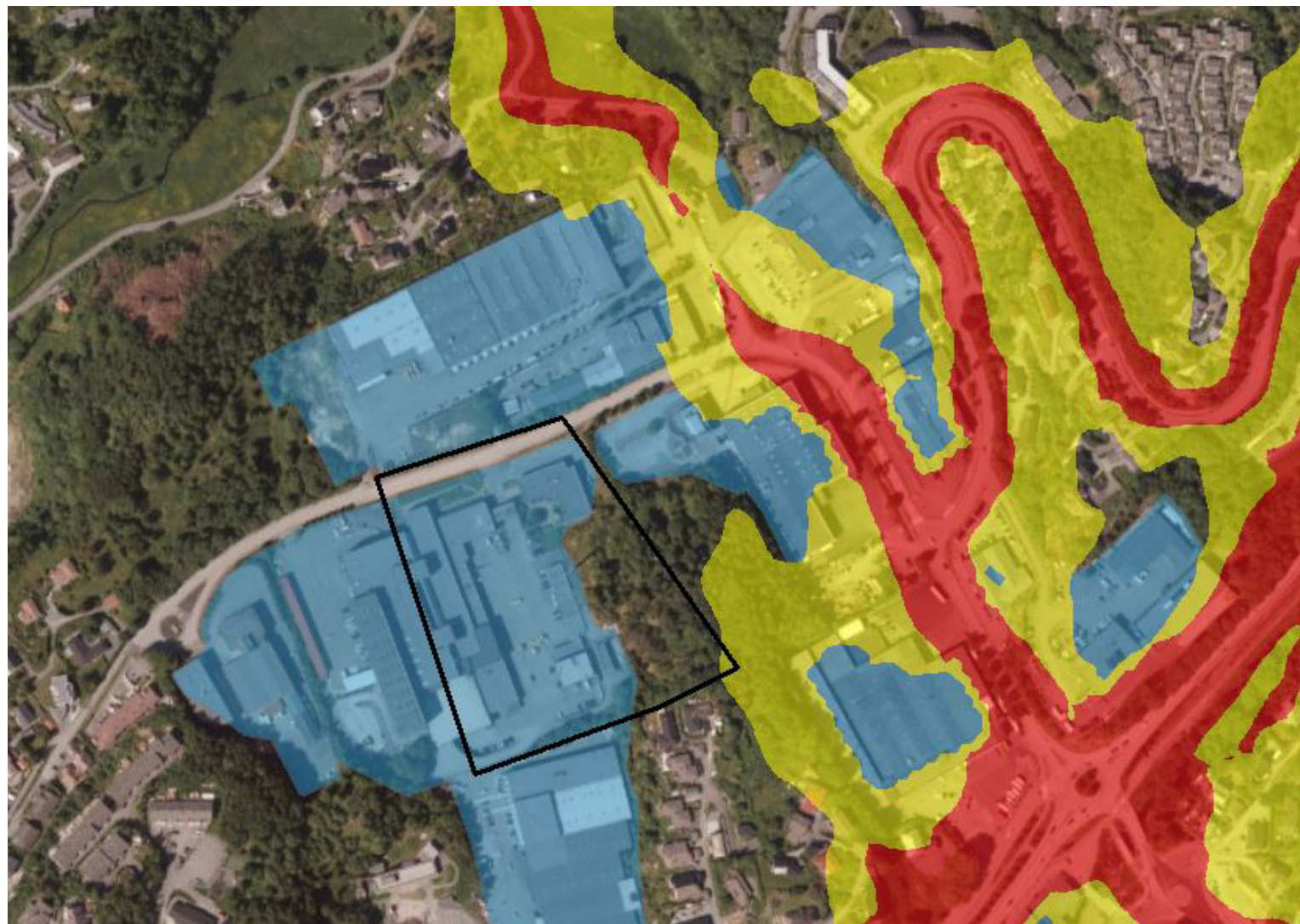


## SANDBREKKETOPPEN 30

### Bo- og bymiljøutfordringer

Kart 5b viser områdets bymiljøutfordringer. I dag er planområdet brukt til blant annet overflateparkering.

-  Planområdet
-  Gul støysone
-  Rød støysone
-  Næring/service/kontor



Kart 5b. Stedsanalyse - kart 5b

## 6. ANBEFALING

Anbefaling er vist i kart 6 på neste side.

Planområdet er en del av et allerede utbygd område.

Anbefalingens grep styrker området som et industrielt område og fornyer deler av en lite appellerende del av planområdet. Grepet er en anbefaling som hensyntar omkringliggende bebyggelse ved å utforme det østligste lagerbygget med usjenerende grønne tak og vegger.

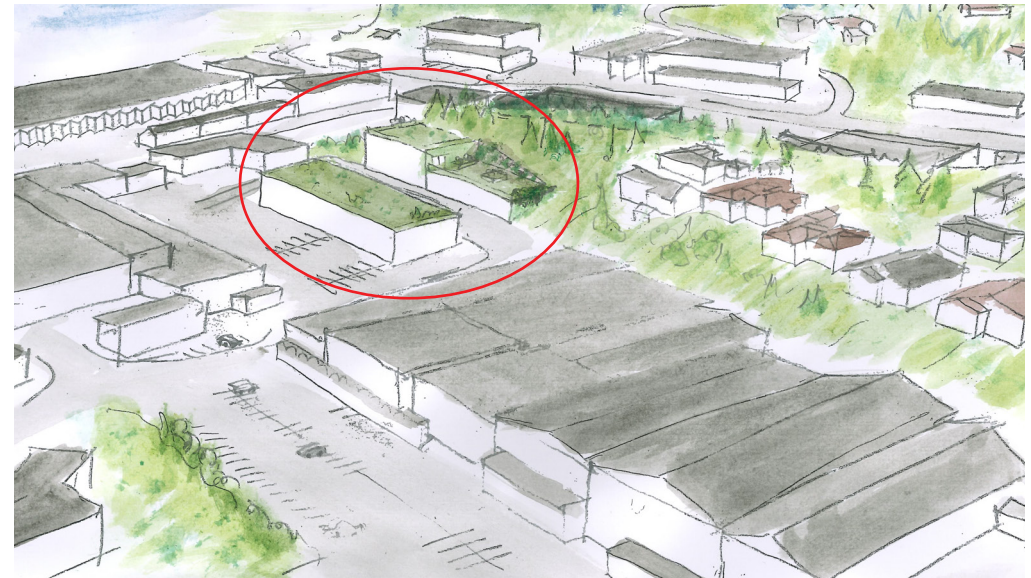
Anbefalingen gjøres på bakgrunn av ønske fra Bergen Næringsbygg om en utbygging på grunn av høy etterspørsel etter mer areal. Grepet har samtidig til hensikt å bevare og styrke grønnstrukturen det skal gjøres inngrep i. Med dette menes at det skal tilføres arealene noe det ikke har i dag. I tillegg skal en se på muligheter for solceller på vestlig bygg som del av planprosessen.



Bilde 16. Bak bygget i bildet skal et nytt bygg integreres i terrenget



Bilde 17. Det er i arealene til venstre i bildet det skal inn et nytt lagerbygg







Bilde 18. Skisse av hvordan bygget kan integreres i landskapet

## SANDBREKKETOPPEN 30

### Anbefaling

Kart 6 viser byrom og bygningmønster som sikrer optimal organisering og bevegelse i området.

-  Planområdet
-  Nytt bygg med grønne flater
-  Nytt lagerbygg
-  Forbedret logistikkønster



Kart 6. Stedsanalyse - kart 6

## LITTERATURLISTE OG KILDER

Planer:

KPA 2018, Bergen

Nettsteder:

[www.bergenskart.no](http://www.bergenskart.no)

[www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com)

[www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)

[www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)

Andre kilder:

\*Veileder for innledende stedsanalyse, Bergen Kommune, November 2018

Egne bilder



**ADRESSE:**  
Nordre Nøstekaiaen 1  
5011 Bergen

**EPOST:**  
post@opus.no

**TELEFON:**  
55 21 41 50

**WEB:**  
www.opus.no

**PROSJEKTNUMMER:**  
19016

**OPPDRAGSANSVARLIG:**  
Nancy Jøssang

**MEDARBEIDERE:**  
Tov A. Røyneland

**Sandbrekketoppen 30**  
**ADRESSE:**  
**PLANNR.**

**REGULERINGSPLAN**

**OPPDRAGSGIVER**  
**Bergen Næringsbygg AS**