

Stedsanalyse for Sandslimarka



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Sandslimarka 260 AS
Tittel på rapport: Stedsanalyse for Sandslimarka
Oppdragsnavn: Detaljplan Sandslimarka
Oppdragsnummer: 636912-01
Utarbeidet av: Synne Næss
Oppdragsleder: Monica Stoknes
Tilgjengelighet: Åpen

Kort sammendrag

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for Sandslimarka 260, hvor Asplan Viak er innleid som plankonsulent. Planområdet ligger i byfortettingssone tett ved ny sentrumskerne S29, jf. KPA 2018.

Stedsanalysen er utarbeidet med utgangspunkt i gnr. 116 bnr. 119, som i det følgende omtales som planområdet. Nærmiljøet vil omtales i ulike sammenhenger. Hele Sandslimrådet er i transformasjon fra å være næringsdominert til å få en rekke nye boliger. Området ligger attraktivt til, med blant annet bybanestoppet Sandslimarka, rekreasjons- og grøntområde, skole, barnehage og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Målet med stedsanalysen er å avdekke viktige utfordringer, kvaliteter og muligheter i området, gjennom en systematisk gjennomgang av temaene i analyse. Stedsanalysen oppsummeres i et sammenstillingskapittel, som skal gi føringer for planforslaget.

Det er tidligere utarbeidet en stedsanalyse for Sandslimarka 260 av Opus Bergen i 2017, samt en stedsanalyse for Sandslåsen 46 av Link Arkitektur i 2022. Bergen kommune har i tillegg utarbeidet en byromsanalyse (2018) for området. Disse rapportene ligger til grunn for stedsanalysen for Sandslimarka. Stedsanalysen følger Bergen kommune sin nye veileder for innledende stedsanalyse (2024) som skal ligge til grunn i alle utviklingsprosjekter i kommunen.

01	23. mai. 2024	Stedsanalyse	SAN	KBF
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Leikanger, 23.05.2024

Monica Stoknes
Oppdragsleder

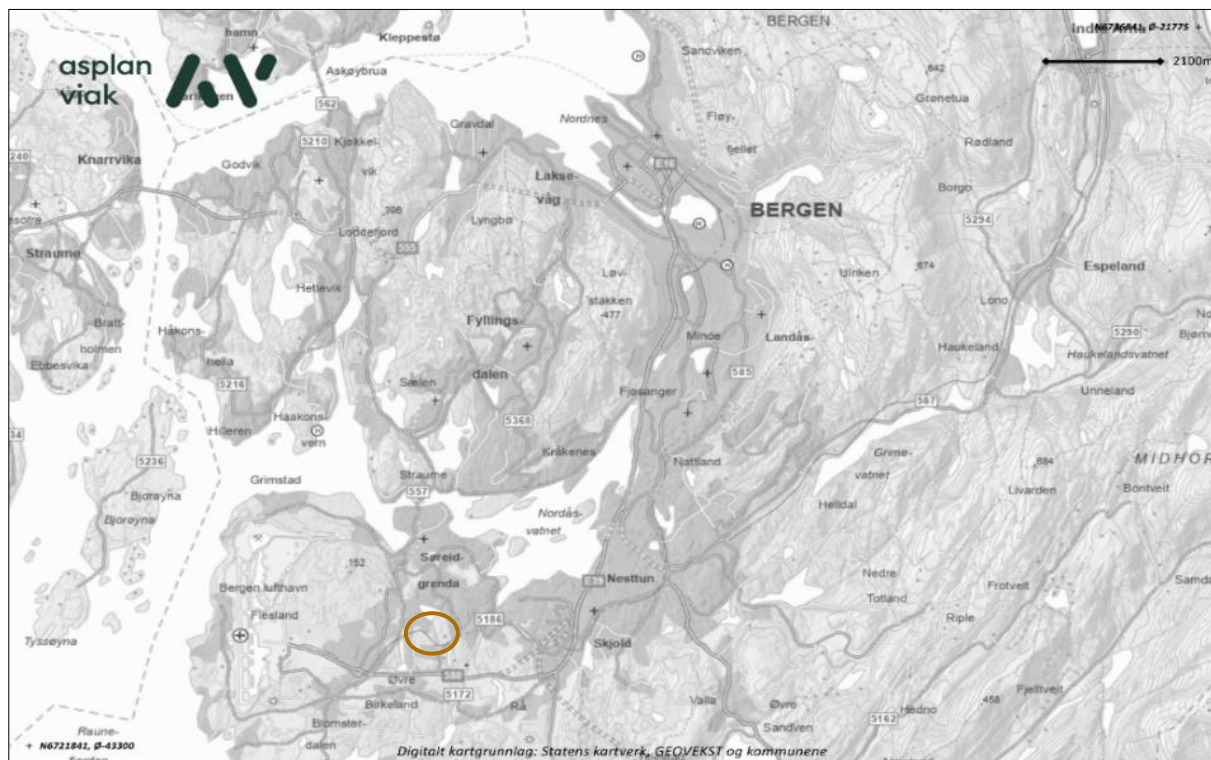
Katrine Bjørset Falch
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Oversikt	4
2. Landskap og historie	8
3. Byrom og målpunkt	11
4. Bebyggelse	15
5. Bo- og bymiljø	17
6. Sammenstilling	19

1. Oversikt

Planområdet består i hovedsak av eiendom gnr. 116, bnr. 119, og er lokalisert i Ytrebygda bydel, like sør for Skranevatnet. Området ligger tett opp til hovedferdselsåren til/ fra Bergen lufthavn (ca 5 km) og har god tilgjengelighet med tanke på kollektivtrafikk (bybane/buss) og sykkel.

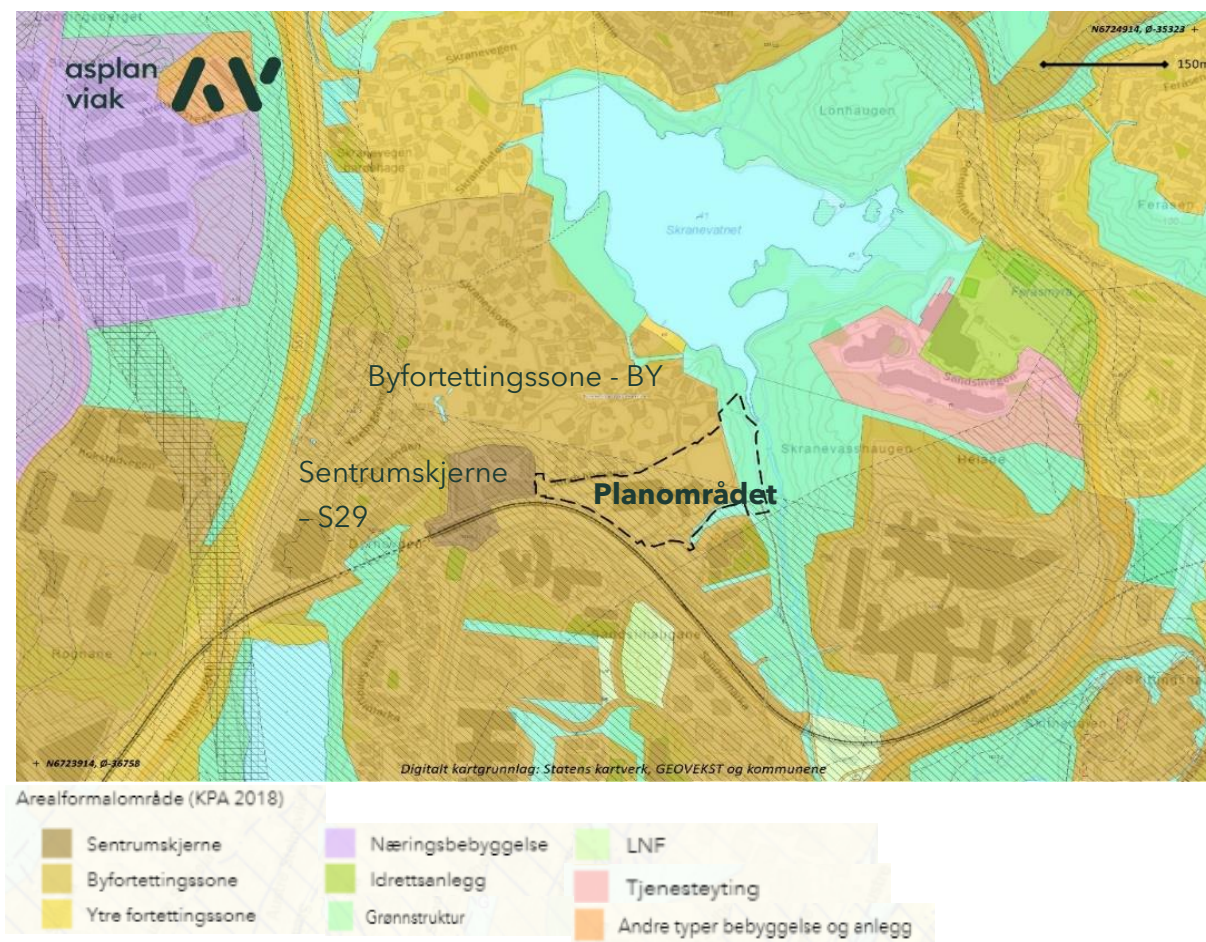


○ Planområdet

Figur 1-1: Lokalisering av planområdet (kilde: Asplan Viak kartet).



Sandslimarka er en del av vedtatt reguleringsplan *Ytrebygda. Gnr 116 bnr 107 Sandsli vest* (ID 61500000) av år 2015.



Figur 1-3: Oversiktskart KPA2018 (AVkartet). Planområdet ligger i Byfortettingssone og grenser til Sentrumskerne.

Området stedsanalysen dekker er stort i areal og inkluderer bebyggelse i nærområde, grøntdrag og friluftsområder, samt kollektiv og sentrumsfunksjoner. Dette inkluderer også sentrumskerne S29 og byfortettingssonen rundt.

Det er flere pågående planer i området, blant annet Ytrebygda. Gnr 115 bnr 141, Sandslimarka sør (ID 71000000), Ytrebygda Gnr 34 bnr 118 Ytrebygdsvegen (ID 70360000) og Ytrebygda gnr 115 bnr 220, Sandslimarka (ID 71520000). Pågående planer er markert som gule områder i figur 1-4.



2. Landskap og historie

Planområdet er omfattet av landskapstypen *Småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tettsted* (Naturbase). Denne landskapstypen blir kjennetegnet ved å omfatte slake og småkuperte ås- og fjellandskap der høydeforskjellerene i landskapet er mindre enn 100 meter innenfor avstander på 1 km. Områdene ligger under skoggrensen og er ofte preget av et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy tetthet.

Historisk utvikling viser at området tidligere har vært dekket av skog med knauser og koller (1980), til at mye har blitt sprengt bort i forbindelse med bygging av næringseiendommer, leilighetsbygg, bybane mm i senere og nyere tid.



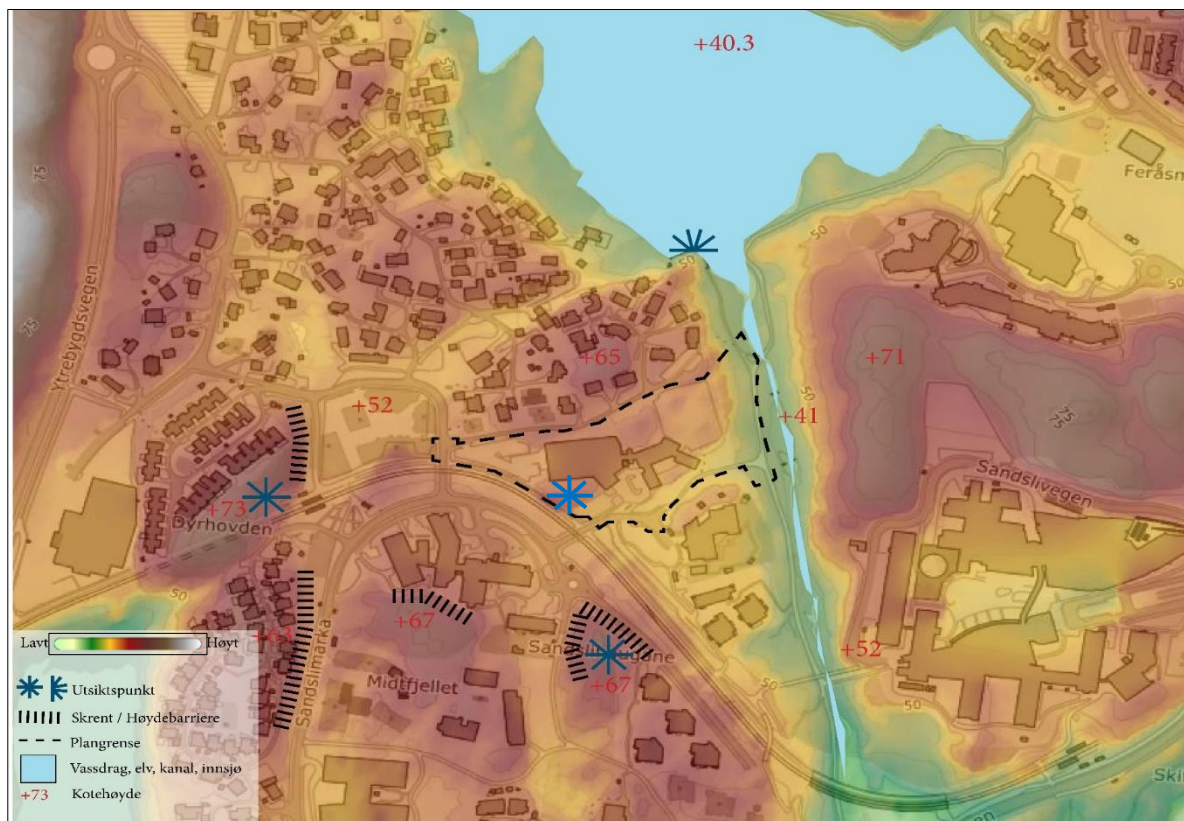
Figur 2-1: Historisk utvikling av området. Bilde til venstre fra 1980, bilde i midten 1997 og bilde til høyre fra 2022. Rød stiplet strek viser planområde for Sandslimarka (Bergenskart)

Området er i dag relativt flatt med noe stigning mot vest og nord. Det ligger relativt høyt og solrikt til med grøntareal i umiddelbar nærhet i øst. Villaområdet like nord for planområdet ligger noe høyere enn planområdet. Mot sørvest og nord ligger de høyeste delene av området. Særlig mot sørvest står en gjenværende kulle som en høyde i området. Området føyer seg inn i en romlig sammenheng med de omkringliggende arealene.

Det er ingen historiske særtrekk som ferdselsårer, møteplasser eller lignende i området. Det er heller ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller andre kulturminner, i eller nær planområdet. Nærmeste kjente kulturminne, ifølge Kulturminnesøk, er Steinsvik frittstående lyskasterbatteri, lokalisert på Feråsen, ca 600 m mot nordøst. Langs vassdraget fra Skranevatnet er det registrert aktsomhetsområde for flom.

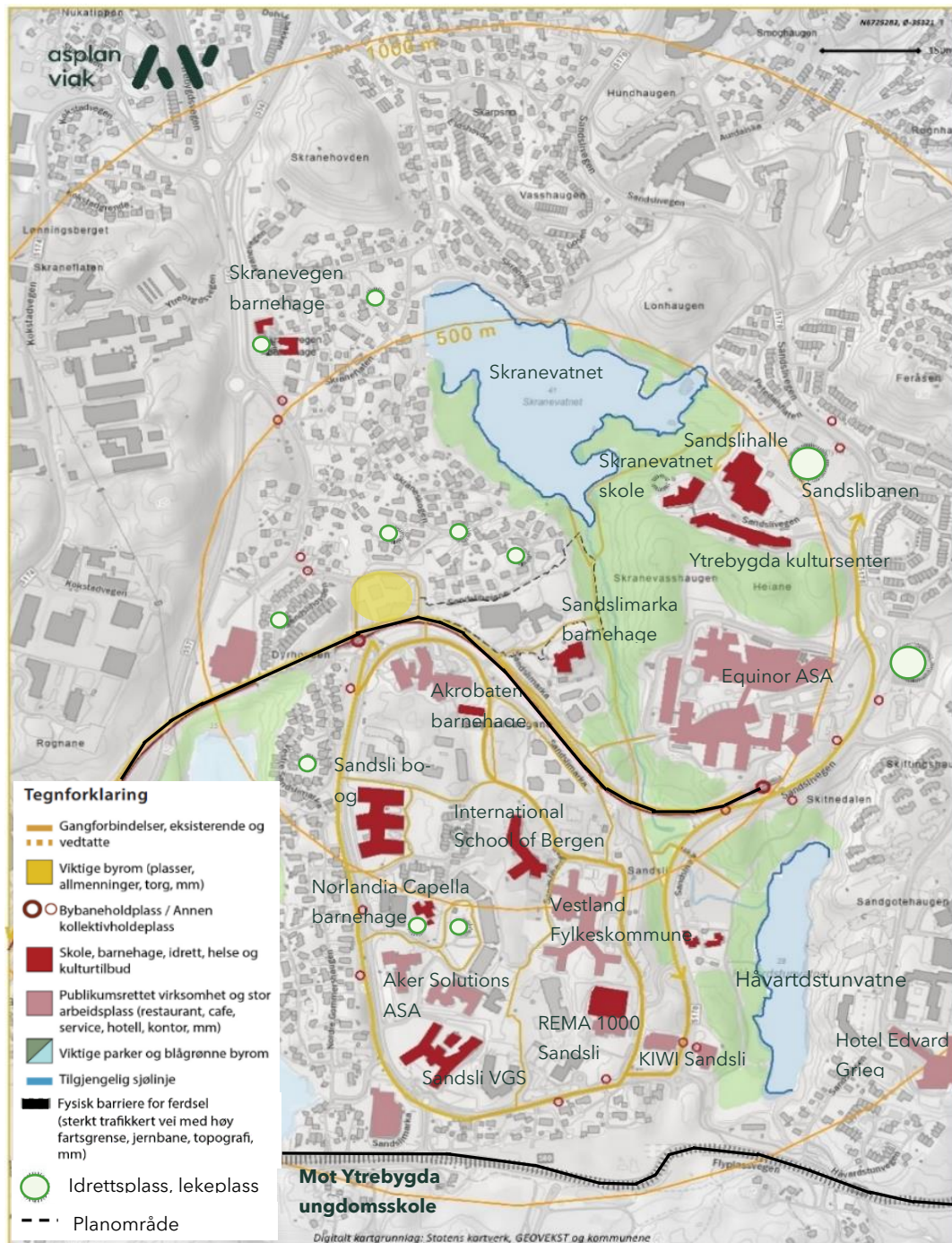


Figur 2-2: Flomsone langs vassdrag (NVE Atlas)



Figur 2-3: Karakteristiske landskapstrekk i området ([Høydedata \(hoydedata.no\)](http://hoydedata.no))

3. Byrom og målpunkt



Figur 3-1: Byrom og målpunkt (Avkartet)

Gang- og kollektivforbindelser

Gangavstand mellom hverdagens gjøremål er en forutsetning for at innbyggerne skal velge å bruke beina, og en stram arealutvikling er en forutsetning for å skape fremtidens gåby. Samtidig må fotgjengerne ha et godt gangnettverk, noe som er etablert på Sandslimarka. Med bakgrunn i mål om flere reiser til fots satses det i det sentrale området av byen der hvor potensialet for å overføre bilreiser, og dels kollektivturer til gange er størst. Det satses også på gange til kollektivholdeplasser for å bygge oppunder kollektivsatsingen (Bergen kommune)

Kartet over (figur 3-1) viser at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til gangforbindelser og bybanestopp. Eksisterende gang- og sykkelforbindelser i analyseområdet viser også at det er god tilgang fra planområdet og videre til viktige målepunkt som skole, dagligvare og arbeidsplasser. Bybanen passerer nær inntil planområdet i sørvest. Sandslimarka Bybanestopp ligger omkring 150 m vest for planområdet og det er derfor svært enkelt og praktisk å benytte Bybanen i forbindelse med personreiser. Mellom Bergen sentrum og Sandslimarka tar det ca. 37 min. Bybanen har holdeplasser på kollektivknuteplasser som Birkelandskrysset, Nesttun og Lagunen m.m., slik at det er godt tilrettelagt for overgang til bussruter mot områder som Bybanen ikke dekker.

Det ligger også bussholdeplasser nær planområdet, henholdsvis ca. 200 m vest for planområdet (linje 23, 26 og 55), og ca. 500 m sør for planområdet (linje 50 E og 54). Bussrutene i området stopper ved større arbeidsplasser i Sandsli-/Kokstadsområdet og sørger for en lokal kobling mot de områdene hvor Bybanen ikke går (Opus, 2021).



Figur 3-2: Bybanestopp rett vest for planområdet (Google maps)



Figur 3-3: Etablert gang- og sykkelvei langs bybanetrase (Foto: Opus Bergen AS).

Nærhet til målpunkter

Sandsli har i dag mange store arbeidsplasser. Blant annet ligger Aker Solutions like sørvest for planområdet. Under 1 km vest for planområdet ligger et større næringsområde på Sandsli/Kokstad, med mange store arbeidsplasser. Equinor som ligger rett øst for planområdet, samt Vestland fylkeskommune i sør bidrar også til mange arbeidsplasser i nærområdet. Nærmeste dagligvare er Rema 1000 Sandsli og Kiwi Sandsli, ca. 700 m sør for planområdet.

Planområdet tilhører opptaksområdet for Liland barneskole og Ytrebygda ungdomsskole. Liland skole ligger ca. 4 km kjørevei sørvest for planområdet, mens ytrebygda skole ligger knappe 4 km kjørevei sør for planområdet. Barn i området benytter likevel Skranevatnet kombinert barne- og ungdomsskole, da denne ligger mye nærmere, under 500 m.

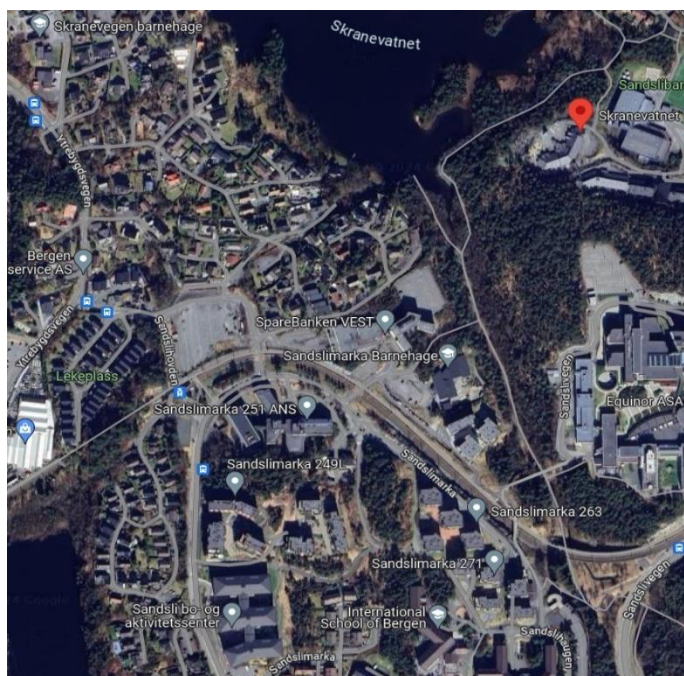
Skranevatnet skole, Ytrebygda kultursenter, Sandslihallen og Sandslibanen ligger alle i samme område. Nærmeste videregående skole er Sandsli, omtrent 1 km sør for planområdet, 13 min gange. Nærmeste ballbaner, idrettsanlegg og lekeareal ligger i tilknytning til Skranevatnet skole. Akrobaten barnehage og Sandslimarka Kanvas-barnehage ligger begge omkring 100 meter fra planområdet og antas å være tilgjengelig som lekeplass etter barnehagens stengetid. Grøntområdet øst i planområdet kan fungere som hundremeterskog, naturlekeplass og liknende, i tillegg til å fungere som turvei og snarvei til skole og idrettsanlegg. Det er flere mindre lekeplasser i tilknytning til byggefelt.



Figur 3-4: Sandslimarka barnehage rett ved planområdet (Google maps)



Figur 3-5: Akrobaten Barnehage (Google maps)



Figur 3-6: Flyfoto over skoler og barnehager i området (google maps)

Blågrønne byrom

Planområdet ligger i dag i umiddelbar nærhet til blågrønne strukturer i øst. Natur, vann og vassdrag er en viktig del av den blågrønne strukturen i området og er noe som bør ivaretas og inkluderes i fremtidig planlegging av området. Øst for planområdet er det opparbeidet lyssatt turvei langs Sandslielva og videre nordover mot Skranevatnet. Tilkomst er sikret både med trapp fra Sandsliheiane helt nordøst i planområdet, og via grusvei helt sør i planområdet. Turveien leder blant annet til Skranevatnet skole, derfor benyttes turveien også som skolevei. For barn som bor i nærområdet er dette langt kortere enn å følge vei/tilrettelagt gang- og sykkelvei for å komme til skolen.

Fra planområdet går det sti ned til grøntområdet som kobles på turveien som man kan følge rundt deler av Skranevatnet. Vegetasjonsbeltet fungerer som økologisk korridor hvor dyr kan ferdes, samt som rekreasjonsområde for turgåere, og er derfor et viktig blågrønt byrom.



Figur 3-7: Turvei forbi planområdet og ned til Skranevatnet (Google Maps)



Figur 3-8: Utsikt mot Skranevatnet. Foto: Geir Kvåle, 2021 (Google Earth)

4. Bebyggelse

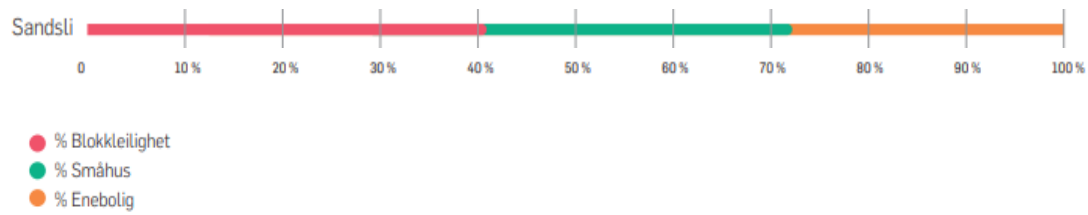
Sandslimarka er preget av et kupert terreng med klassisk feltutbygging knyttet til veiherarkiet, og med store autonome bedriftsanlegg og område med ulike bygningstypologier. På tomten står det i dag kontorbebyggelse bestående av et hovedbygg, knyttet sammen med et mindre bygg med to sidefløyer. Bygget er fra 1985 og er tegnet av arkitekt Tom Louis Pedersen. Bygget har 3-4 etasjer og ble bygget for Bergen Datasenter. Det ble ombygget i 2002 og 2011. Bygget er ikke i bruk i dag, og deler av fasaden har tydelig slitasje. Bruksarealet er 11 295 m².

Mot nord ligger et etablert boligområde, Skraneskoen, med stor grad av villabebyggelse/eneboliger (boliger fra 1950-, 1960- og 1970-tallet og frem til i dag) med varierende tomtestørrelser, store hager og uteområder. Mange av eiendommene har blitt fradelt de siste årene. Det er derfor en god del nyere eneboliger og innslag av rekkehus. Mot vest og sør-vest er boligfeltene for det meste bestående av rekkehus og småhusbebyggelse med lineær bebyggelsesstruktur, ordnet etter veinettet. Byggene er i stor grad likt utformet, med saltak og møneretning mot veien. Bebyggelsen er for det meste trehusbebyggelse.

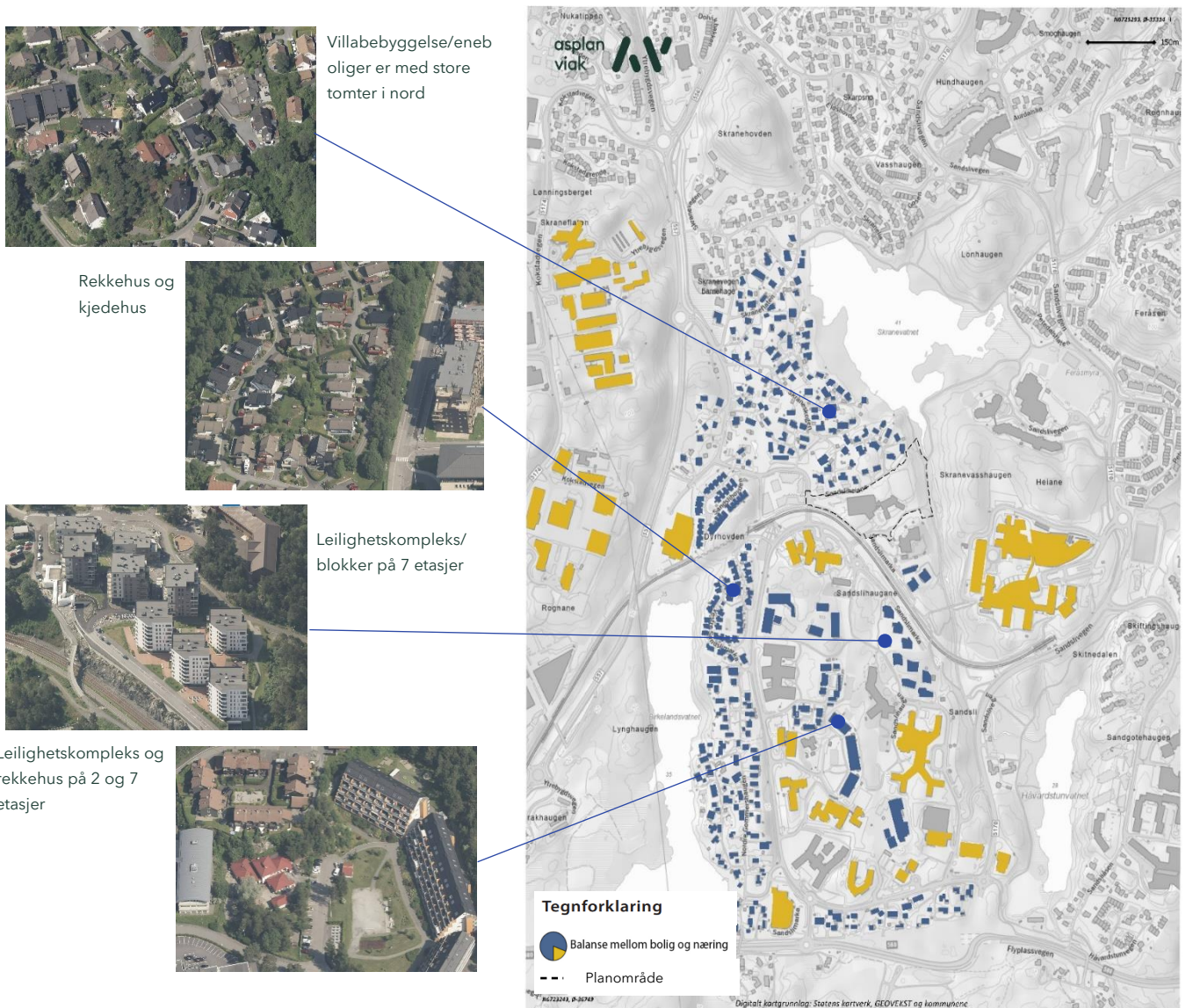


Figur 4-1: Utsnitt av kjedehus fra google streetview

Av kartet nedenfor kommer det frem at store deler av næringsbebyggelsen ligger sør for planområdet, i øst og vest mot Kolstad. Bygningene i sør er en blanding av næring- og boligbebyggelse som ligger tett på vei og gate. Det er også i gang flere byggeprosjekter for etablering av boligblokker og leilighetskomplekser. Høyden varierer fra 2 - 7 etasjer. Ifølge *Folkehelseoversikte - levekår og helse i Bergen* (2019) viser boligsammensetningen for Sandsli at over 40 % av boligene er blokkleilighet, ca 30% er småhus og ca 30% er eneboliger.



Figur 4-2: Boligsammensetning i levekårssone – Sandsli (Bergen kommune, 2019).



Figur 4-3: Oversiktsbilette bebyggelse (1881.no/skråfoto)

5. Bo- og bymiljø

Planområdet er en del av levekårssone 46, Sandsli.

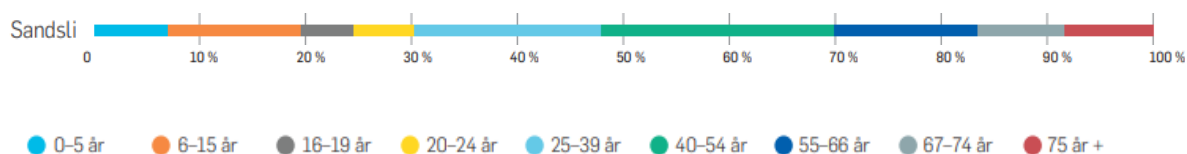
Den sosiale sammensetningen for Sandsli i henhold til *Folkehelseoversikt - Lavekår og helse Bergen* (2019) viser at bydelen har 8883 innbyggere og at majoriteten av disse er mellom 20-66 år, og i arbeid. Det er også en stor andel av barn/ungdom i alder 6 - 15 år. Det er færre enslige, og de fleste av disse er eldre og over pensjonistalder eller aleneforsørger. Det er registrert at andel kommunale utleieboliger er 0,8 % av totalt antall boliger i bydelen.

Alderssammensetningen for innbyggerne er per 2019:

0 - 20 år : ca 25%

20 - 66 år: ca 60 %

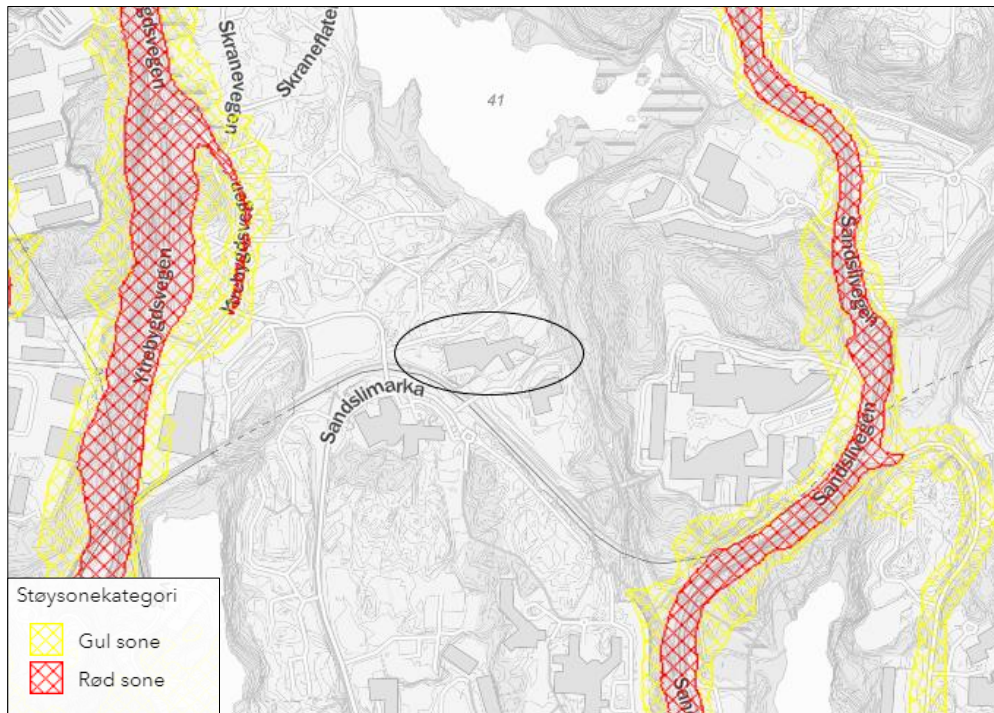
over 66 år: ca 17%



Figur 5-1 Alderssammensetning i levekårssone - Sandsli (Bergen kommune, 2019).

For bydelen Ytrebygda ses en kontinuerlig økning av barnetallet på mellom 240 og 385 barn. Det er registrert netto tilflytting av barn på 5,7% i Sandsli i 2018. Nærmeste barnehage ligger ca. 0,5 km fra planområdet.

Planområdet ligger utenfor støysone med veitrafikkstøy både fra Ytrebygdsvegen og Sandslivegen. Det er i forbindelse med regulering av Sandslimarka gjennomført støyutredning, *Sandslimarka BK1* (2024) av Sweco. Utredningen konkluderer med at størstedelen av planområdet ligger utenfor støysoner, men deler av planområdet er utsatt for støy fra bybane og vei som går like nordvest for planområdet.



Figur 5-2: Støysoner hentet fra Bergenskart.no.

6. Sammenstilling

I 2017 utarbeidet Bergen kommune en byromsanbefaling for Sandslimarka (figur 6-1). Anbefalingen viser hvordan planområdet grenser opp mot viktige byrom i en fremtidig situasjon. Her ønsket man en utvikling av nye byfasader og tverrforbindelser, både i og omkring planområdet. I dag er mange av anbefalingene fremdeles aktuelle, deriblant anbefalte byrom ved bybanestopp og gangforbindelser. Utvikling av området burde derfor ha fokus på disse målsettingene i videre arbeid.



Figur 6-1: Byromsanbefalingskart utarbeidet av Bergen kommune. Svart stipla strek viser planområdet (Bergen kommune).

Blågrønne strukturer

I temakartet er de viktigste blågrønne strukturene i området markert (figur 6-2 og 6-3). De blågrønne strukturene er noe som burde fokuseres på i videre planarbeid, slik at man får sikret befolkningen et variert friluftsliv, biologisk mangfold og naturlige vannveier og reservoarer for vann under ekstremvær (Kommuneplanens samfunnsdel Bergen, 2015). Spesielt er grønndraget i øst viktig å ivareta og gjøre tilgjengelig fra omkringliggende områder. Man finner flere koller/knauser i nærheten som er karakteristiske landskapsformer i området som benyttes som utsiktspunkt, men har også mulig funksjon som økologisk korridor og hvilested for dyr mellom de større sammenhengende grøntområdene.

Knauser med vegetasjon, slik som knausen i både planområdet og sørvest for planområdet, er med på å skjule og bryte opp bebyggelsen, noe som kan gi et mindre bypreget inntrykk og skaper variasjon i bybildet. Park og lekeplasser kan med fordel etableres i sentralt i sentrumskjerne.

Forbindelseslinjer

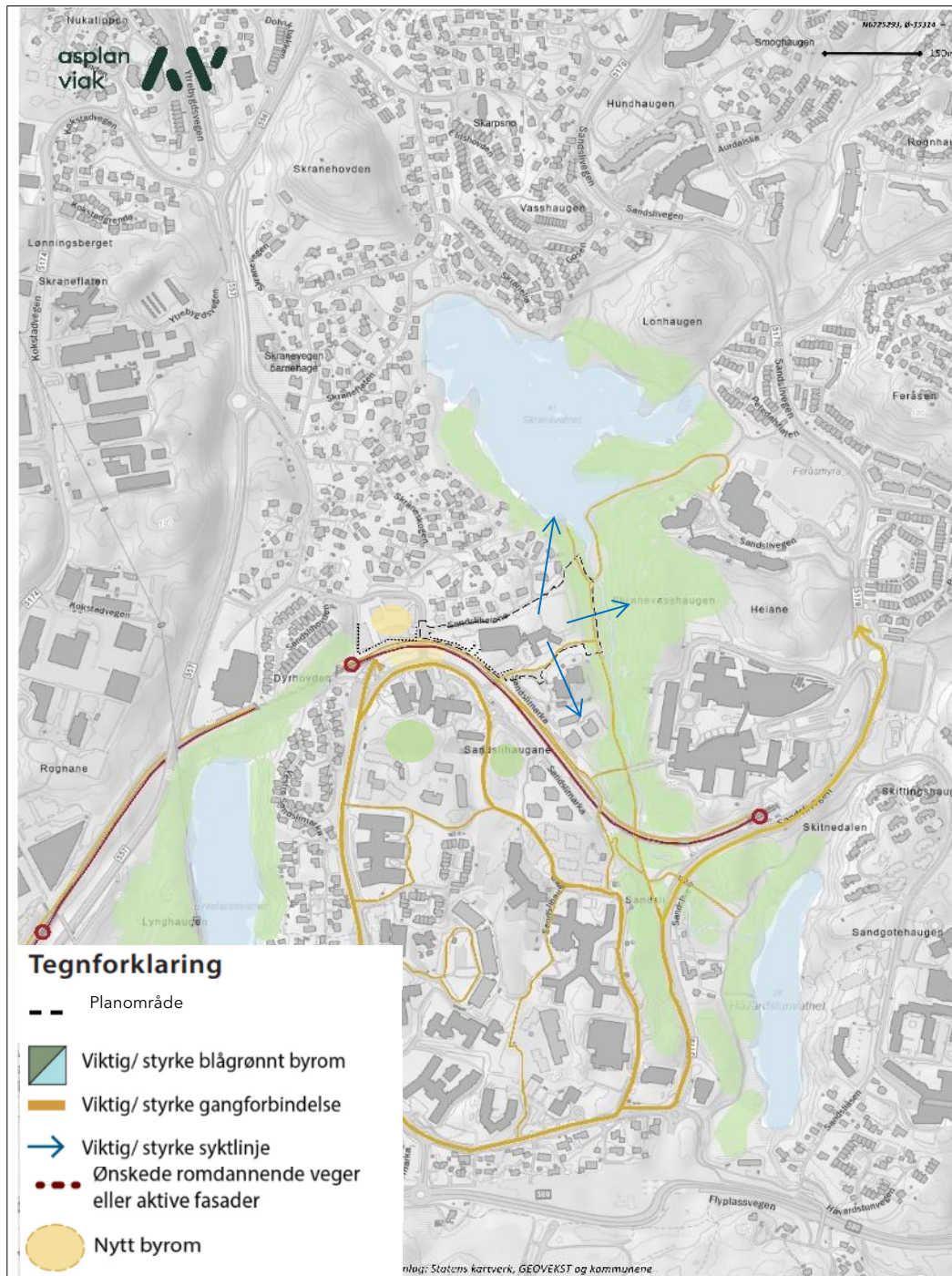
Bybanen som går forbi planområdet er med på å sikre god tilgjengelighet for myke trafikanter til målpunkt og tilbud i området. Bybane og vei kan oppleves som en barriere mot nærliggende målpunkter. Det er etablert gang- og sykkelvei i store deler av området, og det er viktig å ivareta og videreutvikle disse for å gjøre tilgjengeligheten bedre. Etablering av planområde og utvikling av tomten ved dagens plassering, vil støtte opp under satsningen om å overføre bil og kollektivreiser til gange. Tomten har stort potensiale med nærhet til bybanestopp og nærhet til fremtidig sentrumskjerne som vil utvikles i nær fremtid.

Konklusjon

Stedsanalysen viser at det er mange kvaliteter i området som er viktige å ta vare på og forsterke i en videre planleggingsprosess. De viktigste funnene her kan oppsummeres med nærhet til blågrønn struktur, der det er viktig å sikre koblinger til disse. Det er også viktig å sikre koblinger til kommende byrom ved bybanen, til skoler, idrettsområder og andre målpunkt, ivareta gjenværende landskapselement (koller i planområdet) i den grad det er mulig. Det er viktig å skape gode byrom som legger til rette som interaksjon og trivsel for beboerne i området. Området rett vest for planområdet, i sentrumskjernen oppleves som luftig med mye harde flater. En utbygging i planområdet med fokus på høy fortetting kan vere med på å endre romopplevelsen og bidra til å gi området et estetisk løft, i et eller næringspreget og asfaltert område.

Det vil være behov for forbedring av dagens byrom vest for planområdet for å gjøre sentrumsområdet mer helhetlig. Ved å etablere romdannende vegger og aktive fasader i og i nærheten av planområdet kan det bygge opp under etablering av et fremtidig funksjonelt byrom og sentrumskjerne.

Det vil også være viktig å tilpasse ny bebyggelse i planområdet til eksisterende bygningstypologi samt tilpasse bebyggelsen etter hva det er behov for i området.



Figur 6-2: Sammenstilling av viktige verdier i området. Rød sirkel med linje er Bybanen m/bybanestopp.



Figur 6-3: Nærbilde av området.

Kilder

- [Sammenhengende blågrønne strukturer | Bergenskart](#)
- [Bergen kommune - Styrende dokument](#)
- [Kommunekart](#)
- [AV-kartet \(asplanviak.no\)](#)
- [Bergen kommune - Utredninger og strategier](#)
- [Bergen kommune - Veiledere til KPA](#)
- [8446845 \(bergen.kommune.no\)](#)
- [V74690 \(bergen.kommune.no\)](#)
- [Høydedata \(hoydedata.no\)](#)
- [NVE Atlas](#)
- [NIJOS-Rapport-2005-10 \(20\).pdf](#)
- [Kilden - arealinformasjon \(nibio.no\)](#)
- [Naturbase kart \(miljodirektoratet.no\)](#)
- [Sandsli, Bergen til 60.2983582, 5.2794560 - Google Maps](#)
- [Kart, veibeskrivelse og kjørerute - map/maps | 1881](#)
- [Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](#)
- Stedsanalyse Link Arkitektur: [Innledende-stedsanalyse-Link-Arkitektur-datert-27.01.2022.pdf \(multiconsult.no\)](#)
- [Sammenhengende blågrønne strukturer | Bergenskart](#)
- [V29131475 \(bergen.kommune.no\)](#)
- [Historiske kart og flyfoto | Bergenskart](#)
- Sweco (2024). *Sandslimarka BK1, Støyutredning regulering*.

