

STEDSANALYSE

Sandslimarka 185



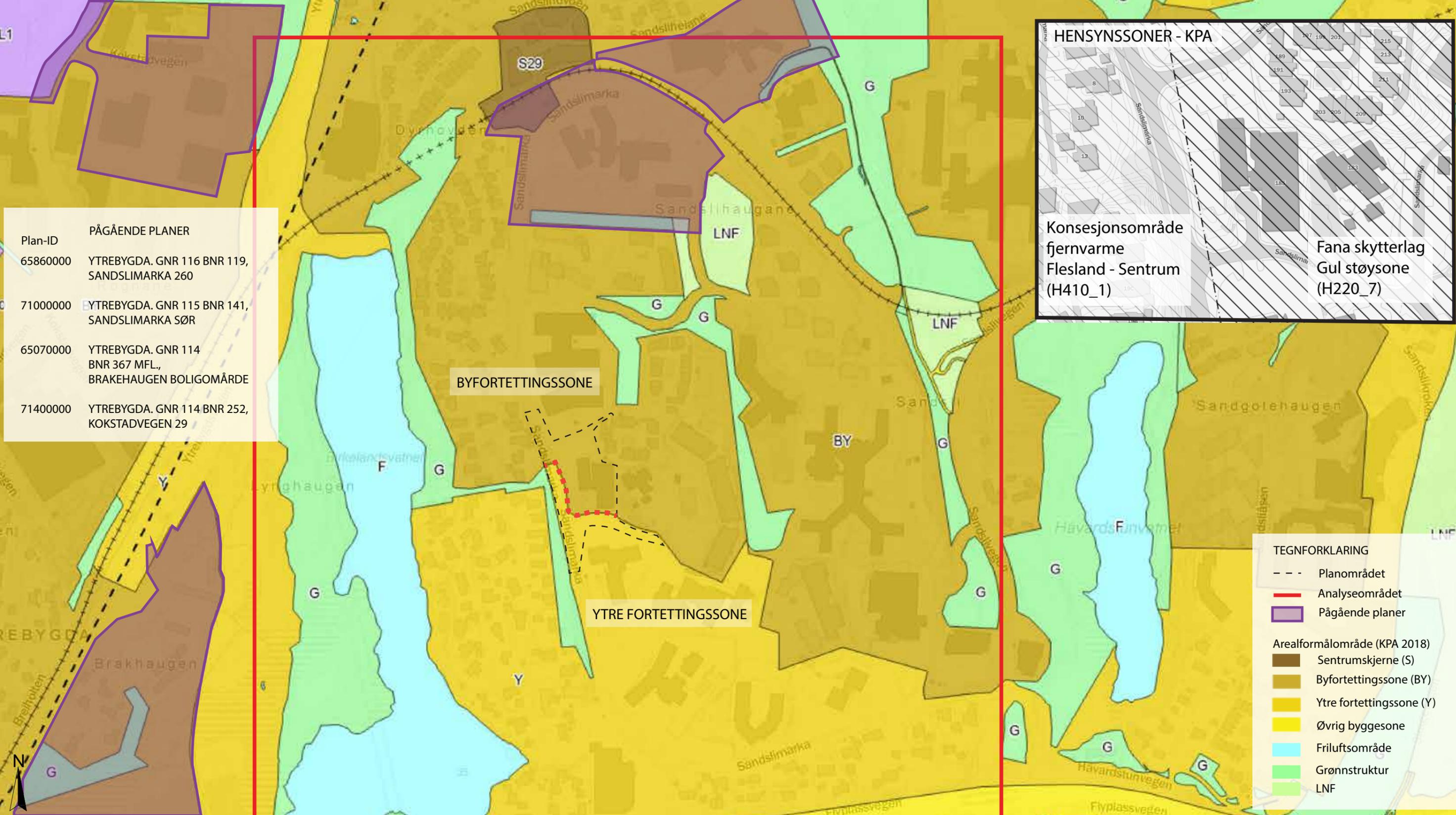
I henhold til KPA2018 skal det utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3. Stedsanalysen skal vise at prosjektet samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel, jf. KPA2018 § 3.3.1 b. Denne stedsanalysen er utarbeidet med utgangspunkt i Veileder for innledende stedsanalyse, utgitt av Plan- og bygningsetaten i november 2018.

Viktige momenter i analysen er målpunkt, landskap, transportknutepunkt og ganglinjer. Stedsanalysen ender ikke opp i bindende konklusjoner, men registrerer og redegjør for viktige hensyn, verdier og elementer som eksempelvis funksjonelle tverrforbindelser og ganglinjer, som igjen legges til grunn for videre arbeid med plan- og bygningsetaten i november 2018.

Denne innledende stedsanalysen er utarbeidet som første ledd i oppstart av en reguleringsprosess for Sandslimarka 185, gbnr. 115/220 på Sandsli i Ytrebygda bydel. Eiendommen er i dag regulert til næring og er bebygd med kontorlokale, og har et betydelig utviklingspotensiale innen næring. Det er ønskelig å omregulere denne eiendommen til bolig. Stedsanalysen gir en oversikt over eiendommen i en større kontekst som del av et nærmiljø på Sandsli.

Analysens innhold:

- Kart 1: oversikt
- Kart 2: analyse av landskap og historie
- Kart 3: analyse av kommunikasjon og målpunkt
- Kart 4: analyse av bebyggelse
- Kart 5: analyse av bo- og bymiljøutfordringer
- Kart 6: anbefalinger for området

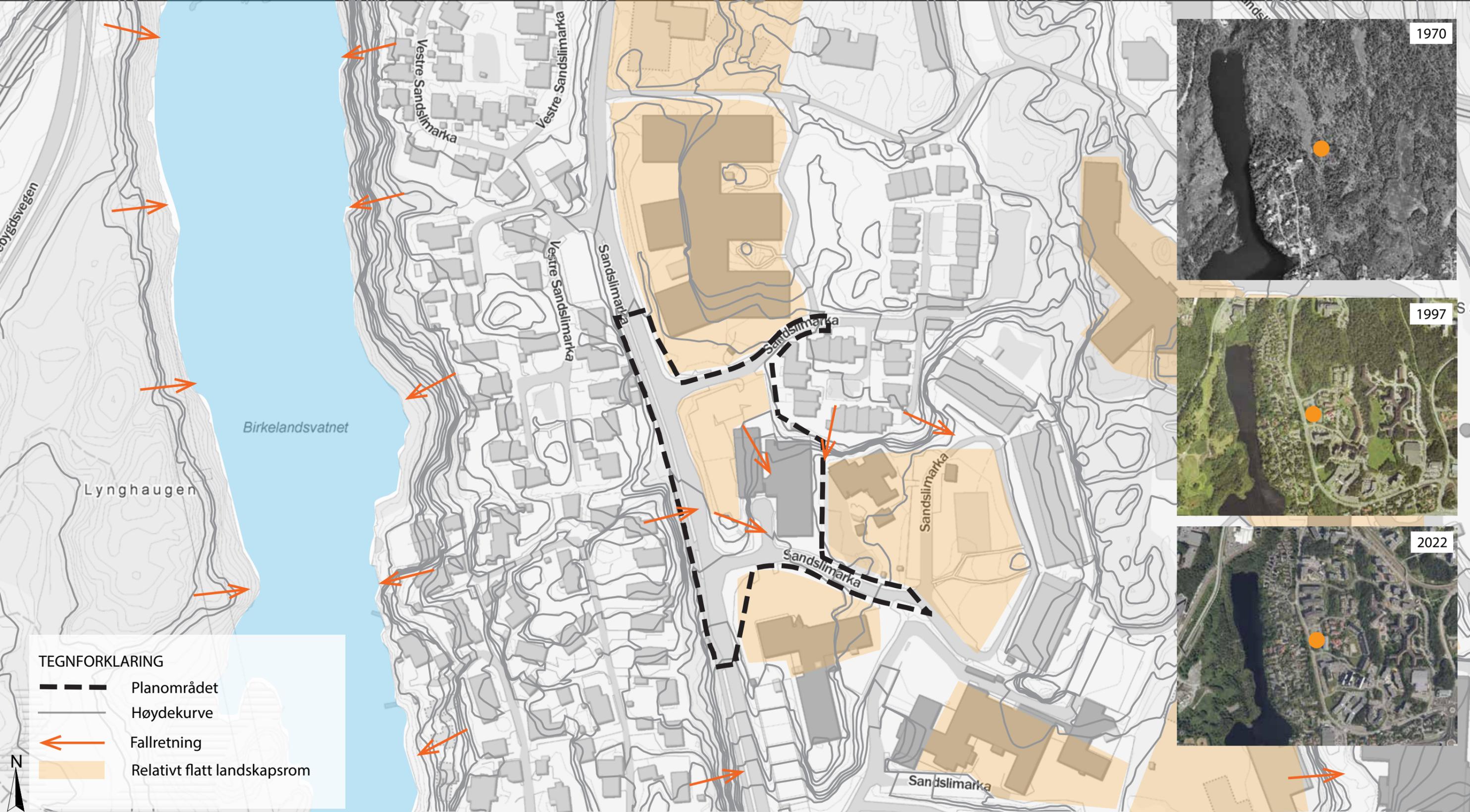


M: 1:5 000

Foreslått planområde ligger på Sandsli i Ytrebygda bydel, omtrent 14 km fra Bergen sentrum via Fjøsangervegen og E39. Planområdet består hovedsakelig av eiendommen gnr. 115 bnr. 220, som ligger innenfor byfortettingssone i KPA2018.

Eiendommen grenser til ytre fortettingssone i sør og vest. Grensen mellom de to fortettingssonene er vist med rød stiplet linje i kartet. Det er nærhet til LNF, grøntområder og friluftsområder fra foreslått planområde. Planområdet er også innenfor to hensynssoner.

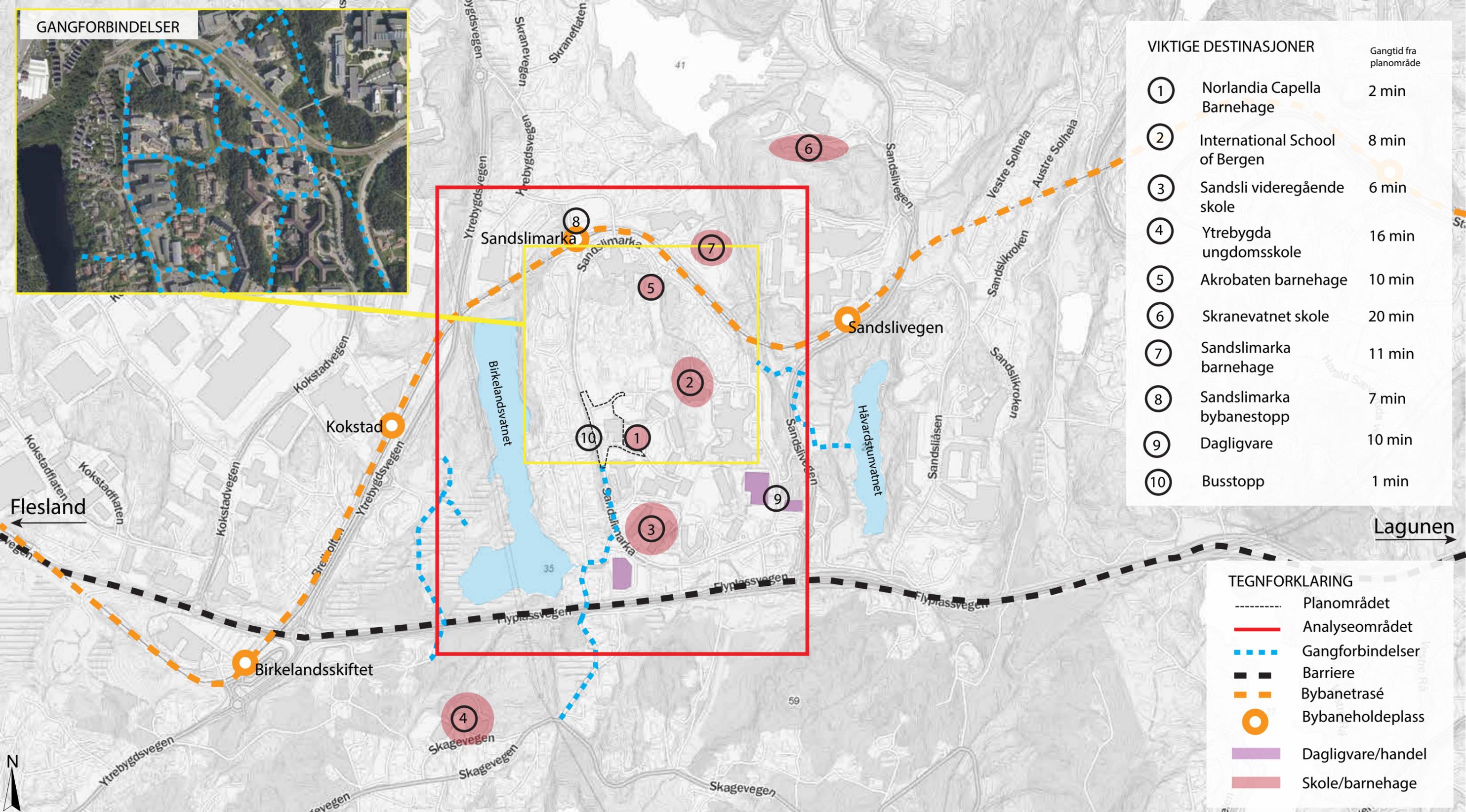
I nærhet til planområdet er det flere pågående planer hvor de fleste regulerer til bolig og/eller næring. Store deler av byfortettingssonen har de siste årene gjennomgått en transformasjon og utbygging i tråd med KPA.



Innenfor planområdet er terrenget noe varierende. Det er hovedsakelig flatt, men med et slakt fall ved bebyggelsen. Det er også en liten høyde i sørvest. Vest for den kommunale vegen Sandslimarka, faller terrenget mot vegen og bebyggelsen på vestsiden ligger noe høyere enn planområdet. Det samme gjelder for rekkehusbebyggelsen i øst for planområdet. Mot Birkelandsvatnet har terrenget et naturlig fall ned mot vannet.

Den historiske utviklingen viser til en stor transformasjon av både bebyggelse og landskap på Sandsli de siste 50 årene. Et stort, åpent landskap med noe mindre eneboligbebyggelse har siden 1970-tallet eksplodert til det bolig- og næringsområdet vi kjenner til i dag. I tillegg har transformasjonen bidratt til en nedbygging av områdets grønne arealer, som en kan se av de historiske bildene.

GANGFORBINDELSER



VIKTIGE DESTINASJONER		Gangtid fra planområde
1	Norlandia Capella Barnehage	2 min
2	International School of Bergen	8 min
3	Sandsli videregående skole	6 min
4	Ytrebygda ungdomsskole	16 min
5	Akrobaten barnehage	10 min
6	Skranevatnet skole	20 min
7	Sandslimarka barnehage	11 min
8	Sandslimarka bybanestopp	7 min
9	Dagligvare	10 min
10	Busstopp	1 min

TEGNFORKLARING	
-----	Planområdet
—	Analyseområdet
----	Gangforbindelser
---	Barriere
----	Bybanetrasé
○	Bybaneholdeplass
■	Dagligvare/handel
■	Skole/barnehage

M: 1:10 000

Planområdet har nærhet til en rekke ulike kvaliteter, spesielt er det kort veg til skoler og barnehager. Den store utbyggingen i nærområdet har sørget for at det er godt med gangforbindelser til ulike målepunkt. Dette gjør at man kan ferdes trygt mellom målpunktene uten å måtte gå langs bilveg hele tiden. Ellers er det kort veg til nærmeste bybaneholdeplass. Det tar omtrent 15 minutter til Lagunen senter med bybanen, hvor en finner et stort utvalg av diverse butikker, restauranter og en rekke andre tilbud. Med bil tar det omtrent 6 minutter via Flyplassvegen. Ved umiddelbar nærhet til planområdet ligger busstoppet Sandsligården, hvor blant annet rutene 23 og 99 stopper.

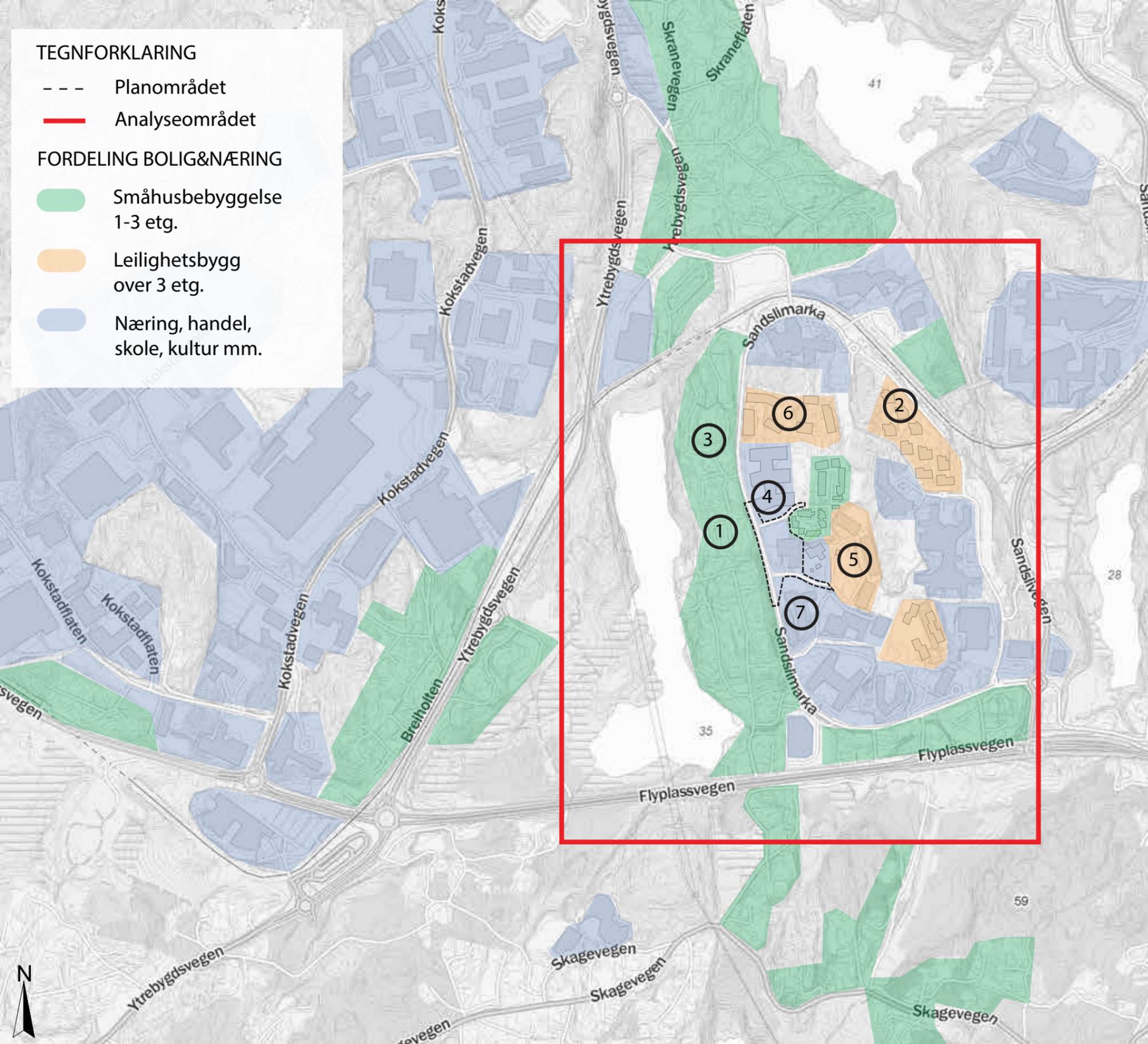
Fiskevannene Birkelandsvatnet og Håvardstunvatnet ligger i nærheten av planområdet. I Bergen kommunes temakart "Sammenhengende blågrønne strukturer" er det planlagt en framtidig turtrase på østsiden av vannet. Ved Håvardstunet er startpunktet for en flott rundtur via Steinsvikneset. Hvor det er flere tur- og rekreasjonsområder. Like ved punkt 1 i kartet ligger det også en ballbinge, og store grønne utarealer. Flyplassvegen er markert som en barriere i kartet grunnet sin store trafikkmengde. Det er imidlertid to passasjer for myke trafikanter, vist som "gangforbindelser" i kartet, en i kulvert og en via bro.

TEGNFORKLARING

- - - Planområdet
- Analyseområdet

FORDELING BOLIG&NÆRING

- Småhusbebyggelse 1-3 etg.
- Leilighetsbygg over 3 etg.
- Næring, handel, skole, kultur mm.



STRØSKARAKTER

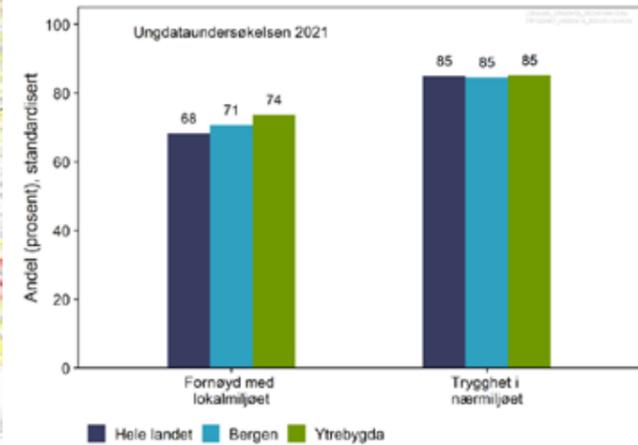


På Sandslie er det mye variasjon, både når det gjelder type og størrelse på bebyggelsen. Småhusbebyggelsen (bilde 1 og 3) er hovedsakelig eneboliger, men det er også en del rekkehus/kjedehus. Det er tett mellom bebyggelsen, som helst har saltak og har egen hage samt at det i noen områder er felles leke-/oppholdsarealer mellom boligene. Sandslimarka danner et naturlig skille mellom småhusbebyggelsen og større leilighetsbygg og næringsbygg. Nyere boligbebyggelse (bilde 2 og 6) er leilighetsbygg med varierende etasjehøyder (5-7 etg.) og svært varierende arkitektonisk uttrykk.

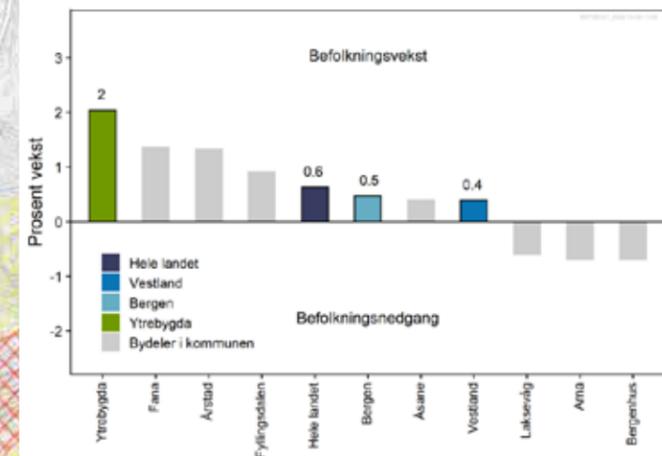
Det er en stor andel næringsbebyggelse, som blant annet skoler, barnehage, offentlige institusjoner og dagligvare mm. Nærmeste næringsbygg er et bo- og aktivitetssenter (bilde 4) og et kontorbygg (bilde 7). Planområdet ligger i et område hvor det er store forskjeller både i uttrykk og størrelse på bebyggelsen. Langs Sandslimarka har det blitt etablert høye og store bygningskropper. Sandslis strøkskarakter er variasjon og ulikheter, hvor slike bygningskropper er blitt et tydelig kjennetegn for området.

FOLKEHELSEPROFIL 2023

Andel ungdomsskoleelver som er fornøyd med lokalmiljøet og andel som føler seg trygge i nærmiljøet.



Endring i befolkningen for bydelene i kommunen fra 2021 til 2022.



Oppvekstbarometer for Ytrebygda. Tema: Fritid og nærmiljø. Tall vist i %

Fritid og nærmiljø	Indikator	Tall (%)
16	Fornøyd med lokalmiljøet, 2021	74
17	Fornøyd med treffsteder, 2021	48
18	Med i fritidsorganisasjon, 2021	66
19	Ensomhet, 2021	26
20	Regelbrudd, Ungd. 2021	9,2
21	Skjermtid over 4 timer, 2021	46

TEGNFORKLARING

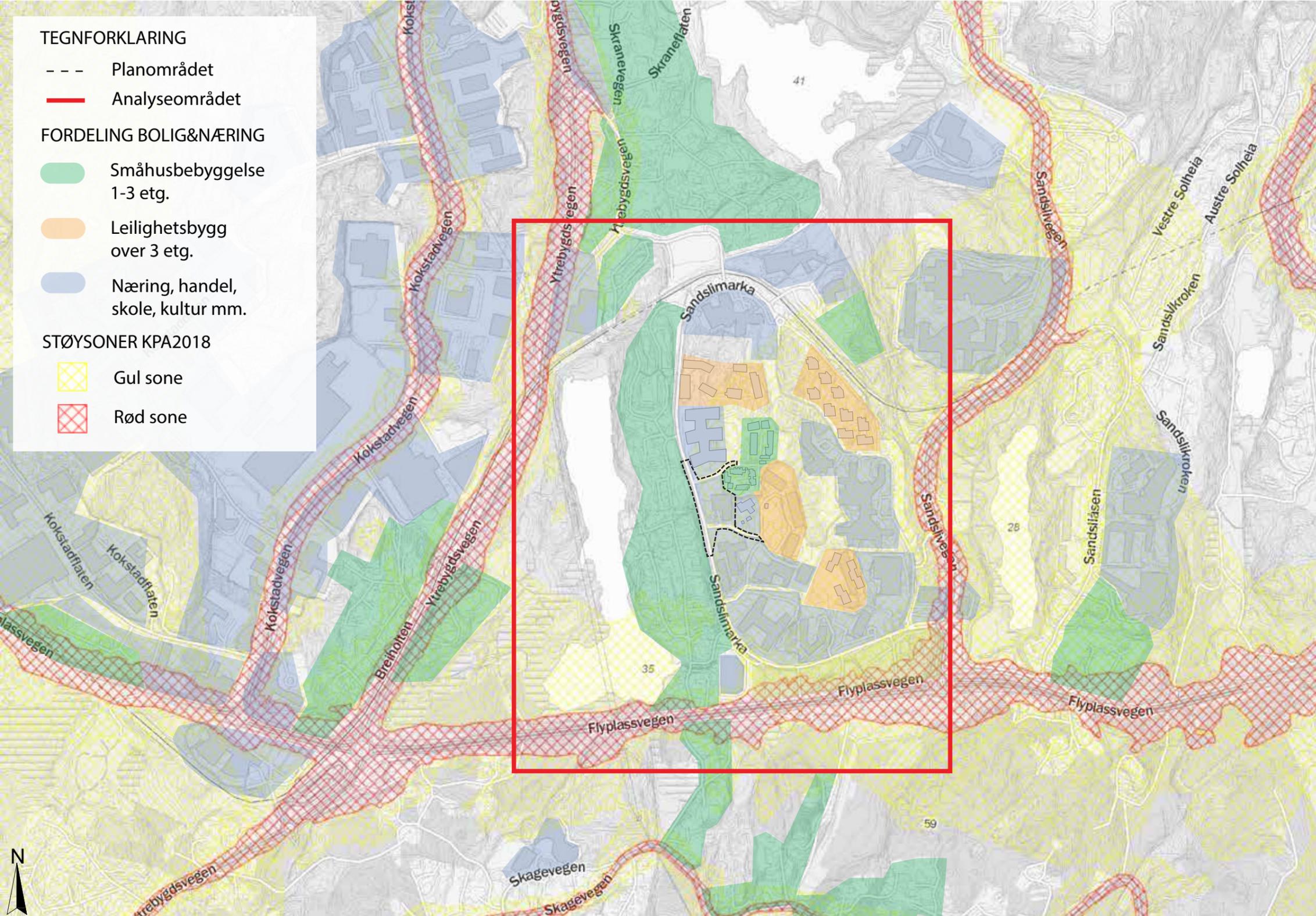
- - - Planområdet
- Analyseområdet

FORDELING BOLIG&NÆRING

- Småhusbebyggelse 1-3 etg.
- Leilighetsbygg over 3 etg.
- Næring, handel, skole, kultur mm.

STØYSONER KPA2018

- Gul sone
- Rød sone



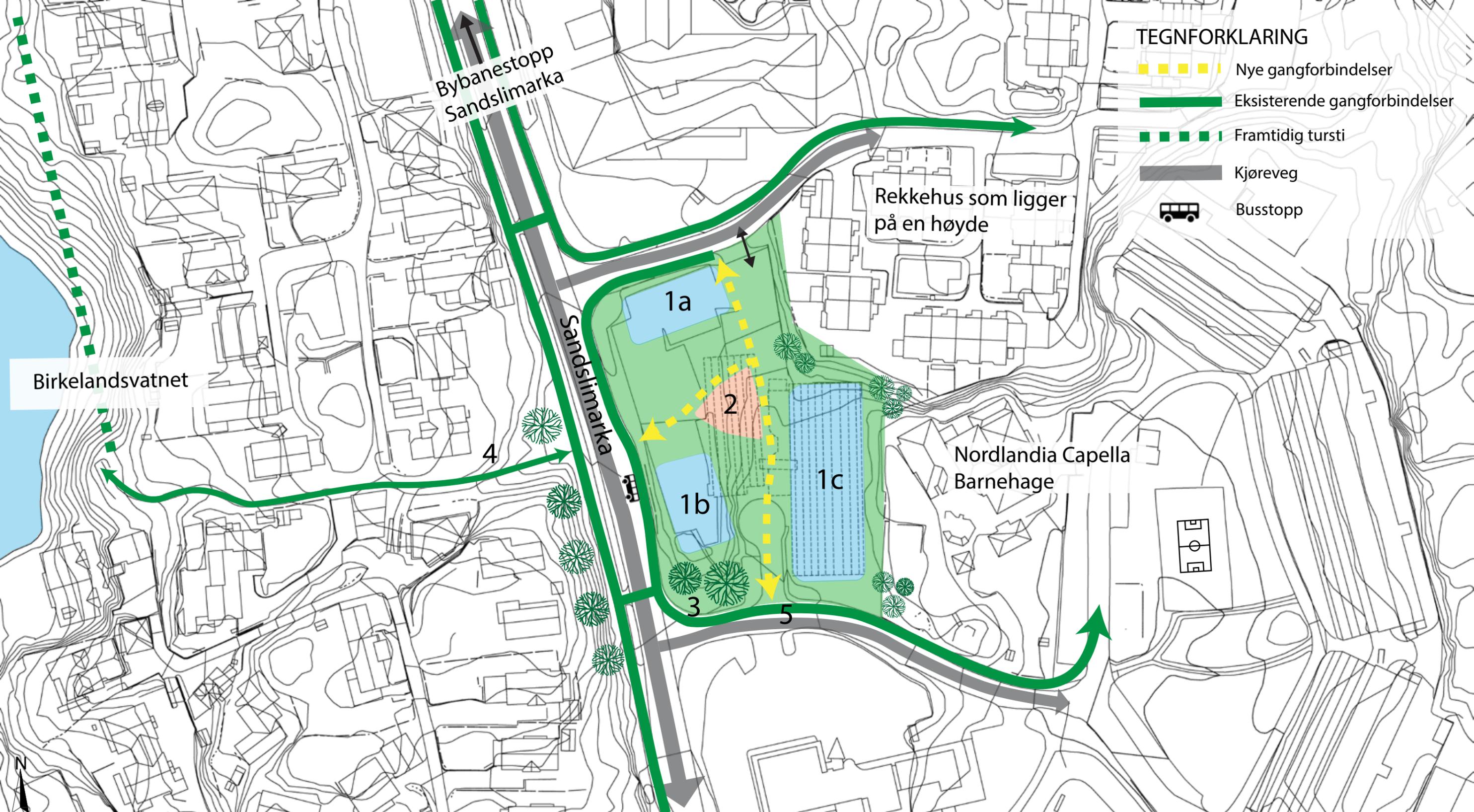
M: 1:10 000

Ifølge folkehelseprofil 2023 for Ytrebygda bydel, utarbeidet av FHI, kan en se at bydelen kommer bedre ut sammenlignet med resten av Bergen, når det gjelder både «Fornøyd med lokalmiljøet» og «Trygghet i nærmiljøet».

Bydelens oppvekstbarometer viser bydelens styrker og utfordringer knyttet til tema "Fritid og nærmiljø".

I kartet er gul- og rød støysone fra KPA2018 inkludert. Dette er støy generert fra blant annet vegtrafikk. Støysonen som ligger over planområdet, stammer fra Fana skytterlag.

En ser av fordelingen mellom bolig og næring at det er god kombinasjon i området. Store næringsområder er naturlig nok ikke innbydende oppholdsarealer for barn og unge, og bydelen har en mangel på gode arealer for denne gruppen. Den vil være viktig for bydelens utvikling at det fokuseres på å skape gode oppholdsarealer for ungdom.



- TEGNFORKLARING**
- - - Nye gangforbindelser
 - Eksisterende gangforbindelser
 - - - Framtidig tursti
 - Kjøreveg
 - Busstopp

M: 1:500

Planområdet grenser til bebyggelse av varierende utforming, og det bør legges til rette for flere volumer innenfor eiendommen. Det vises til tre volumer. Ved 1a og 1b kan det åpnes for høyere bebyggelse. Ved 1a er det større avstand til nærliggende bygg, som i tillegg er et veldig stort bygningsvolum. Ved 1b er det store høydeforskjeller mellom planområdet og eneboligbebyggelsen i vest som både ligger på en høyde og er skjermet av store trær langs Sandslimarka. Ved 1c kan ny bebyggelse tilpasses naboeiendommene ved at den utformes lavere enn 1a og 1b, gjerne med flere nivå for bedre stedstilpasning. Adkomst løses fra nord, og eksisterende avkjørsel i sør (5) stenges.

Tilføyning av ny grønnstruktur og redusjon av harde overflater vil bidra til å binde området bedre sammen med nærmeste nabo, Nordlandia Capella Barnehage.

Det bør det etableres interne gangforbindelser som kobles på eksisterende, for å gi myke trafikanter et god tilbud. Dette vil også bidra til å lede beboerne mot sentrum av planområdet, hvor det anbefales at en legger til rette for gode felles uteoppholdsareal (2). Her kan det for eksempel anlegges et drivhus, lekeplass, gapahuk eller lignende. Noe som vil fungere som et samlingspunkt i hjerte av planområdet. Det samme gjelder for det grønne arealet sørvest på eiendommen (3). Denne kollen med sine tilhørende grønne kvaliteter bør bevares og inkluderes i planområdet på en god måte.

Fra Sandslimarka, like ved busstoppet, går en gangforbindelse mot Birkelandsvatnet (4). Herfra er det planlagt en fremtidig tursti. Det tar omtrent 4 minutter å gå fra planområdet til Birkelandsvatnet.