

STEDSANALYSE

Råtræet, Fana



INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING.....	3
1. OVERSIKT.....	4
1.1 Oversikt planområde.....	5
1.2 Oversikt kart.....	6
2. LANDSKAP OG HISTORIE.....	7
2.1 Kart.....	9
3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT.....	10
3.1 Kart.....	11
4. BEBYGGELSE.....	12
4.1 Kart.....	14
4.2 Pågående planer og byggeprosjekter.....	15
5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER.....	16
5.1 Kart.....	17
6. ANBEFALING.....	18
6.1 Anbefalings kart.....	19



Figur.1 Råtræet planområde, sett fra sør-vest

Kilde: Google maps

Stedsanalysen er basert på veileder Bergen kommune, kommuneplan, eksisterende områdeplan, lokal kunnskap, bilder og befarig.

Planområdet er lokalisert på Råtræet sentralt ved Fana stadion, eiendommens adresse er Råtræet 12 sammen med naboeiendom.

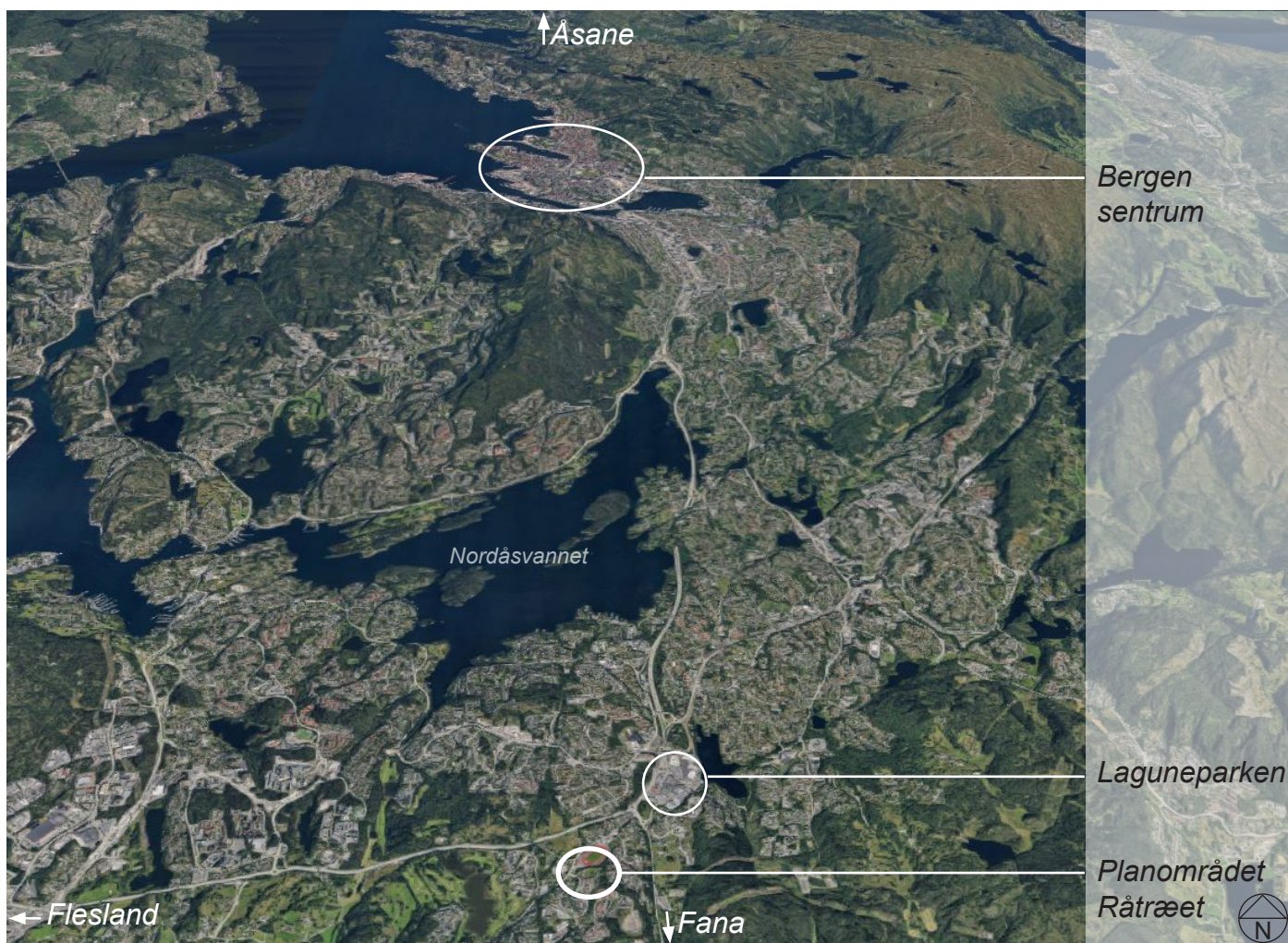
Eiendommen inngår i en etablert bebyggelses struktur og grenser mot hovedvei i sør og i vest.

Mot nord, grenser eiendommen til idrettsstadion og i sør og øst til variert boligbebyggelse med villaer med tilhørende hageanlegg i tillegg til leilighetsbygg og rekkehus.

Det er et mangfold av tilbud for fritidsaktiviteter, idrett og rekreasjonsmuligheter innen korte avstander og området kan karakteriseres som en del av et større omformingsområde som allerede har et etablert bydelsentrum og knutepunkt for Bergen sør ved Laguneparken med sine tilhørende urbane funksjoner.

Nærhet til offentlige kollektiv tjenester og med gode gangforbindelser i alle retninger gir eiendommen et potensiale til en kvalitetsmessig videre urban utvikling med boliger og næringslokaler som ikke er bilbasert.

1. OVERSIKT



Figur.2 Oversiktsfoto av Bergen og planområdet

Kilde: Google maps

Planområdet ligger sør for Bergen sentrum, ca 20 min kjøring med bil, ca 30 min med bybanen og ca 45 min med sykkel. Rådalen ligger i grensen mellom bydelene Fana og Ytrebygda, som gjør at planområdet er lokalisert i Ytrebygda bydel. Sentralt i Rådalen ligger Laguneparken, et større handlesenter/bydelsenter for områdene sør for Bergen sentrum og området fungerer som et krysningspunkt for hovedtraseene fra Flesland og Fana.

Planområdet ligger litt sør for hovedkrysset til Flesland og Fana, vestvendt og parallelt med Grimseidvegen og Fanavegen i nær tilknytning til Fana stadion og idrettspark.

1. OVERSIKT

1.1 Oversikt planområde



Figur.3 Planområdet sett fra nord
Kilde: LINK Arkitektur



Figur.4 Planområdet sett fra vest
Kilde: LINK Arkitektur



Figur.5 Planområdet sett fra sør
Kilde: LINK Arkitektur



Figur.6 Planområdet sett fra øst
Kilde: LINK Arkitektur

Oversikts kart er vist i kart 1 på neste side.

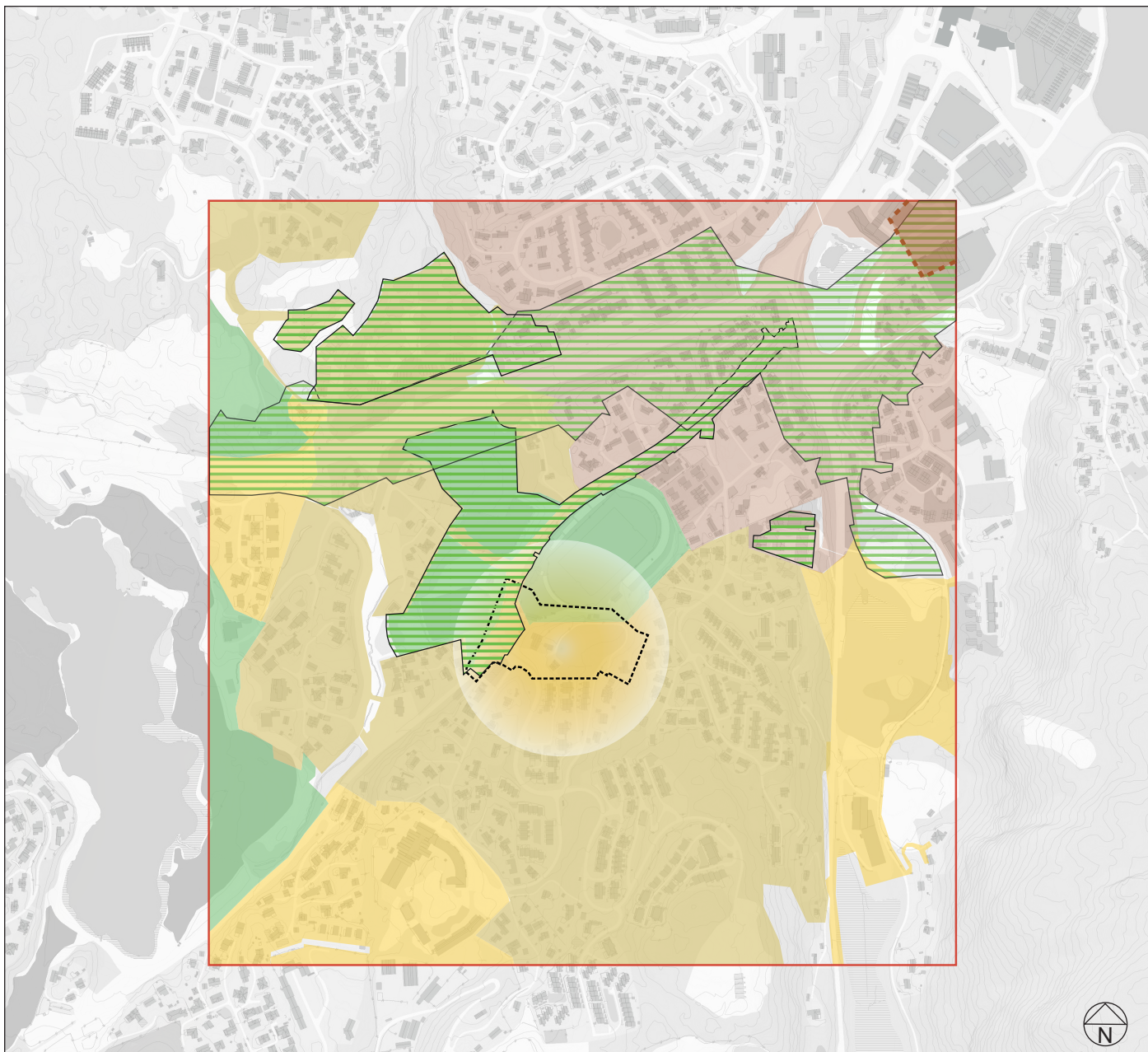
Analyseområdet og anbefalingsområdet ligger som en del av Ytrefortettingssone 3, (KPA 2018). Området innehar en kombinasjon av boliger (villaer, leilighetsbygg og rekkehus), næringslokaler.

Planområdet grenser inn til idrettsanlegg og har kort avstand til byfortettingssone, og Laguneparken som inngår i S 8 som fungerer som et bydelssentrum for området.

Planområdet ligger tilknyttet Grimseidvegen, sekundærtraseen til Hjellesstad. Veien har av/påkjøringspunkt ved E39 Råttjørna som er under utarbeidelse med ny tunnel og veiforbindelse fra Flesland/Sentrum/Fana/Krokeide, dette grepet vil frigjøre bydelen for mye trafikk ved omlegging av veianlegg til tunell og være et løft for hele området. Nærmeste bybanestopp er ved Laguneparken, ca. 1 km unna i nordlig retning. Områdets lokale kvaliteter i sammenheng med dets sentrale beliggenhet ifht. offentlige transportmidler gir muligheter for en mangfoldig utvikling.

1. OVERSIKT

1.2 Oversikt kart



Figur.7 Analyseområdet og anbefalingsområdet

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Sentrumskerne (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)

-  Ytrefortettingssone (KPA 2018)
-  Øvrig byggesone (KPA 2018)
-  Idrettsanlegg
-  Pågående planer
-  Nyere vedtatte planer
-  Pågående prosjekter

2. LANDSKAP OG HISTORIE



*Figur.8 Sti øst for planområdet.
Kilde: LINK Arkitektur*



*Figur.9 Rå gård, eldre gårdstun i nærhet til planområde.
Kilde: LINK Arkitektur*



*Figur.10 Utsikt ut over Fanagolfbane og Skeievatnet.
Kilde: LINK Arkitektur*

Rådalen tilhører bydelen Ytrebygda som opprinnelig var del av Fana kommune, deretter Fana bydel før det ble en egen bydel i 1990. Rådalen ligger helt i grensen mellom Ytrebygda og Fana bydel.

Analyse og anbefalingsområdet kjennetegnes som et småskala gårdstun, et landskap med henvendelse mot sørvest bestående av hovedhus, løe og uthus. Den særegne topografien gir gode forhold for flekkvis lokal artsrik vegetasjon, eksempelvis varmekjære tresorter.

Området var fra gammelt av landbruksområde med gårdstun og spredt bebyggelse av frittliggende eneboliger. Landskapet var et småskala kulturlandskap med beitende husdyr, småvann, dyrket mark, skogkledde åser og høydedrag. I vest mot Fleslandsveien er det fortsatt store sammenhengende grøntområder som er ubebygde, med unntak av noe spredt boligbebyggelse og grønne drag som benyttes til rekreasjon. De siste 30-40 årene har området endret karakter og Rådalen fremstår som et knutepunkt for infrastruktur og utbygging, og enkelte landskapsrom er preget av kupperte høyder med fjellknauser og skråninger.

I forbindelse med etableringen av jernbanelinjen mellom Nesstun og Os økte tilflyttingen til området, veinettet ble utbedret fra 1900 og utover, og ny bebyggelse kom til tett på den forbedrede infrastrukturen.

Bebyggelsen er mangfoldig og tidstypisk i forhold til bergensk bygningshistorie fra midten av 1800 – tallet til ca. 1970-tallet. Sør og øst for området ble det fra 1970 og utover etablert større prosjekter og industriområder i Rådalen. Mye av landskapsområdet, særlig mot sør, øst og nord har blitt bebygget og gjennomgått transformasjon, mot vest skiller bebyggelsen av Grimeidveien.

Den gamle stasjonsbygningen for Rådal stasjon står igjen langs Fanavegen som et minnesmerke tross for en del ombygninger og tilbygg.

2. LANDSKAP OG HISTORIE



Figur.11 Gården til Lars Rå. Stendafjellet til høyre, og gamle Fana Steinknuseverk til venstre.ca. 1950/1960
Kilde: Privat.



Figur.12 Gården til Lars Rå. Viser tilkomstvei i nordre del og opprinnelig våningshus. før 1948.
Kilde: Privat.

Planområdet ligger opp mot et høydedrag og i forbindelse med utbyggingen av Fana stadion ble det foretatt store terrengingrep som viser seg i form av en bratt fjellskrent i nord.

Topografien i området før 1948 var en annen enn den vi ser i dag. Det som i dag er Grimseidvegen lå på tilnærmet samme kote-høyde som gården, og våningshuset lå på vestsiden av løen. Det opprinnelige våningshuset var i svært dårlig forfatning og ble revet i 1948 til fordel for nytt våningshus, plassert der det står i dag.

Både løe og våningshus har fått mindre tilbygg etter 1951, og våningshuset har gjennomgått fasadeendringer.

Våningshuset fra 1948 har et tilbygg fra 1987, og vinduene i hele huset er skiftet ut fra de opprinnelige smårutete vinduene fra oppføringstid.

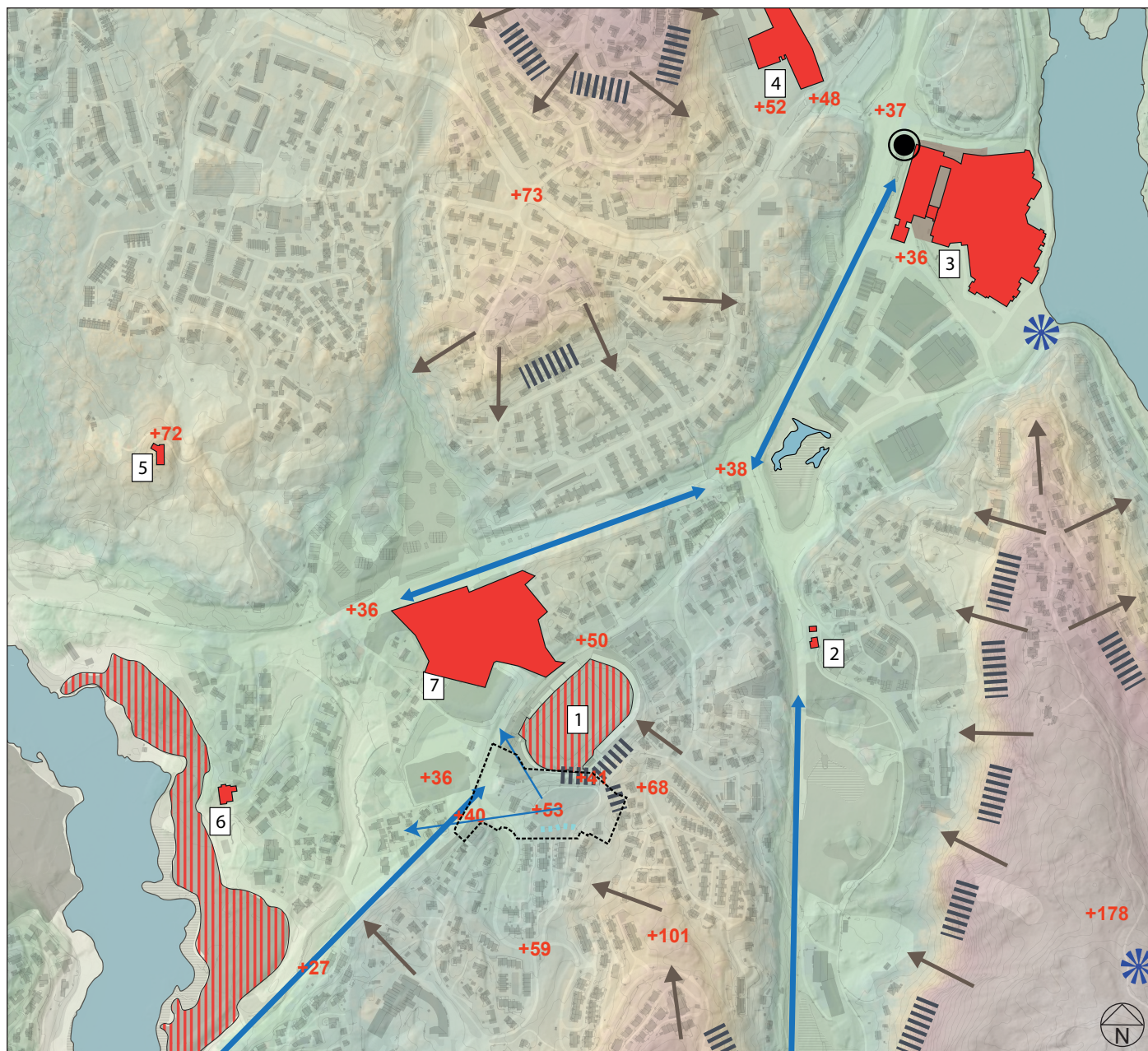
Uthuset nærmest løen er bygget før 1951 og det andre er kommet til etter.

Fv. 5172 Grimseidvegen er et eldre veifar, og er avsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø - historiske veifar (H570_4) i KPA 2018. Ortofoto viser at tilkomstvegen til tunet fra Grimseidvegen er flyttet mot nord i nyere tid.

Ved utbygging av boligfelt i sørøst ble også krysset ved Grimseidvegen/Råvarden etablert og deler av Råtræetvegen tilkoblet dette krysset.

2. LANDSKAP OG HISTORIE

2.1 Oversikt kart



Figur.13 Landskap og historie kart

+35 Kotehøyde

← Fallretning

Viktig lokalt landskapsrom

Utsiktspunkt

Landmerke eller orienteringspunkt

Viktig siktlinje

Sterk fallende terreng eller skrent

Høy
Lav
Høydekoter

Vassdrag, elv, kanal, innsjø

Bekk el.

Historisk eller identitetsbærende Murer, kai, spor, enkelt objekt mm

1 Fana stadion

2 Rådal stasjon

3 Lagunen Storsenter

4 Nordahl Grieg VGS

5 Siljustøl Museum

6 Fana Golfklubb

7 Tunet på Rå, Bauta

STEDSANALYSE

Råtræet, Fana, gnr. 119/ bnr. 4, 595, 991 og 992

LINK ARKITEKTUR

15-09-2020

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT



Figur.14 Fana stadion. Kilde: LINK Arkitektur



Figur.15 Raa lokal kafe. Kilde: LINK Arkitektur



Figur.16 Skeie skole Kilde: Bergen Kommune



Figur.17 Laguneparken med bybanestopp.
Kilde: LINK Arkitektur

Kommunikasjon og målpunkt er vist i kart 3 på neste side.

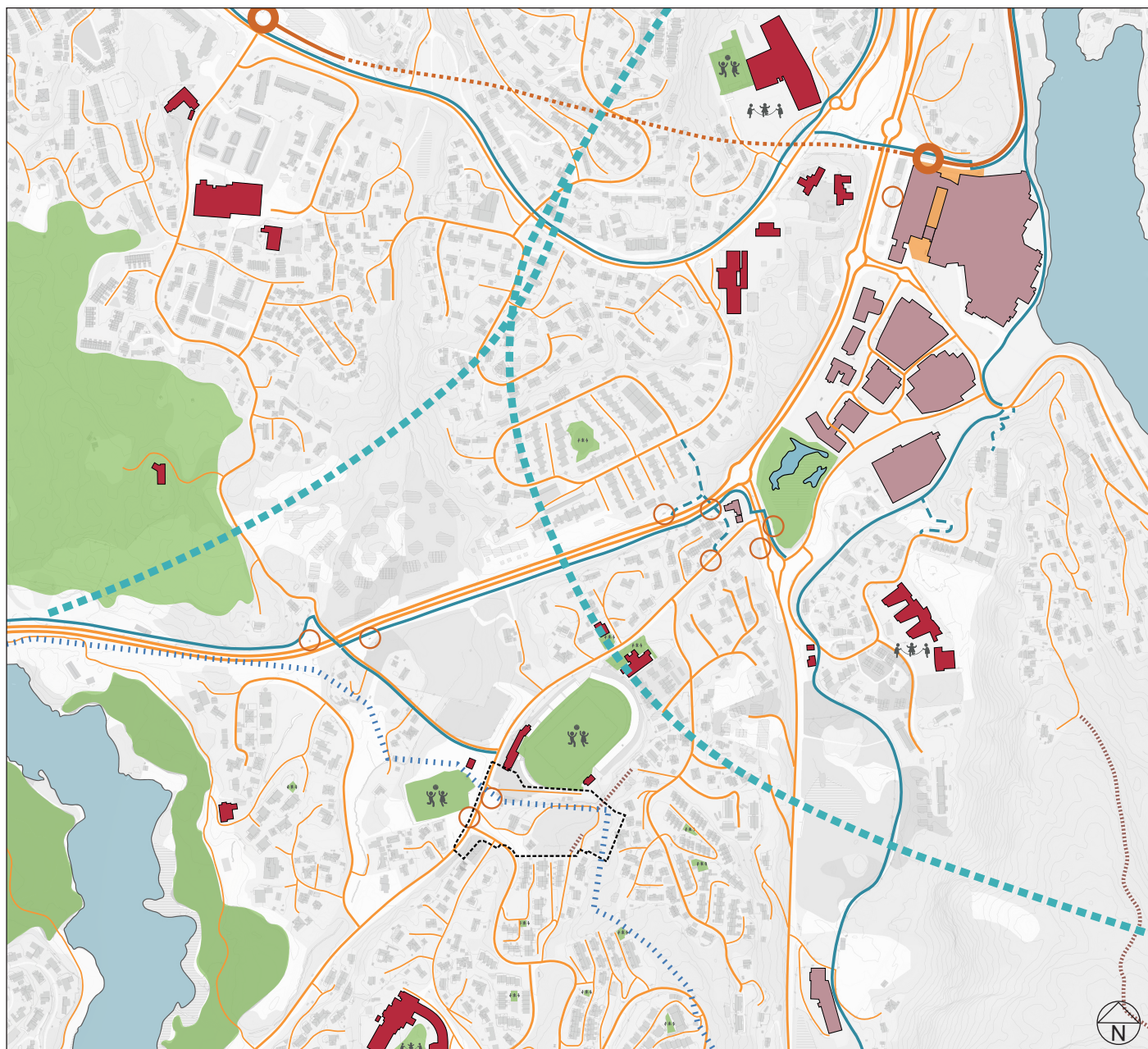
Planområdet ligger lett tilgjengelig langs Grimseidvegen ved Fana stadion, og det er ca. 1 km til Laguneparken og nærmeste bybanestopp. Fana golfklubb med sin golfbane og idrettsanlegget til Fana IL med aktivitetspark og fotballbane, Yoga og treningsstudio ligger i kort avstand til eiendommen. Skeie skole finnes i kort avstand sørvest for planområdet, skolen er en barneskole med 450 elevplasser.

Planområdet ligger som første eiendom etter Fana stadion og i et større boligområde med villaer, leilighetsbygg og rekkehus over flere etasjer, eiendommen ligger i krysset ved hovedadkomsten til Råtræet og Råvarden og bærer preg av overgrodd og ubrukt eldre kulturlandskap med krattvekster, frodige trær og grønne trekk. Disse målepunktene innehar et mangfoldig tilbud mht. tjenester, service og kultur. Flere hovedveier orientert i alle retninger har sitt møtepunkt i nærheten av planområdet, fra tidligere å ha vært hovedveier til og fra Bergen er disse nå å anse som et sekundært veinett. Lokalt i Rådalen utenom hovedveiene finnes det eldre historisk infrastruktur, denne har lav ÅDT og tross manglende fortauer oppleves dette veinettet som trygge ferdselsveier for gående og syklende.

Planområdet ligger sentralt ifht. pågående utvikling i omkringliggende områder, Bergen kommunes sykkelstrategi legger opp til ruter i umiddelbar nærhet som vil gi muligheter for gående og syklende til å bevege seg trygt på fortau/sykkelveier mot sør og nord fra planområdet. Tilstøtende vedtatt plan ID 63780000 har ivarett trafikksikkerheten langs Grimseidveien fra krysset Råtræet og opp til Fanaveien. I takt med den nåværende utvikling av nærområdene vil trafikksikkerheten få økt fokus og betydning.

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

3.1 Oversikt kart



Figur.18 Kommunikasjons og målpunkt kart

-  Veiforbindelser (eksisterende og vedtatte)
-  Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)
-  Bybaneholdplass
-  Kollektivholdeplass
-  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
-  Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass

-  Viktige parker og blågrønne byrom
-  Eksisterende hoved gang/sykkelrute
-  privat gang/sykkelveg
-  E39 Sveгатjørn-Rådal
-  Eksisterende tursti
-  Lekeareal
-  Idrettsbane
-  Økologisk korridor

4. BEBYGGELSE



Figur.19 Rekkehusbebyggelse i umiddelbar nærhet.
Kilde: LINK Arkitektur



Figur.20 Rekkehus og villabebyggelse
Kilde: LINK Arkitektur



Figur.21 Rå gård, eldre tunbebyggelse vest for
planområdet. Kilde: LINK Arkitektur



Figur.22 Rekkehus og leilighetsbygg.
Kilde: LINK Arkitektur

Områdets bebyggelsesstruktur og bygningstyper gir et innblikk i den historiske utviklingen samtidig som den gir karakter til området. Rådalens beliggenhet nært til hovedveier mellom Fana og Bergen og utvikling fra landbruksområde til boligbebyggelse gjør at området kan karakteriseres som et knutepunkt med småboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Området fra Skeievatnet til Apeltunvatnet bærer preg av småhusbebyggelse anlagt i forbindelse med jernbanetraseen fra Os til Nesttun og etableringen av Laguneparken med alt av servicetilbud tilknyttet dette.

Rundt Fana stadion og spredt rundt finnes rekkehusbebyggelse og flere større treblokker med opp til 4 etasjer terrasert i terreng, det finnes også noen tilfeller av større villaer fra flere tidsepoker med tilhørende store eiendommer. I området er det innslag av eldre tunstrukturer tilknyttet landbrukseiendommene, med våningshus, løe og uthus.

4. BEBYGGELSE



Figur.23 Leilighetsbygg i Råtun.
Kilde: 1881



Figur.24 Leilighetsbygg vestre Rå.
Kilde: 1881



Figur.25 Leilighetsbygg/ rekkehus Råvarden.
Kilde: 1881

Det er i stor grad disse områdene som har vært og er i en betydelig endringsfase, det finnes flere reguleringsplaner som er godkjent og under arbeid i forbindelse med Laguneparken og etableringen av bybanen til Flesland.

Nevnte planer og planlegging legger i stor grad til rette for en bebyggelse med en større skala enn opprinnelig bebyggelse, flere leilighetsbygg er under planlegging og oppføring.

Øst for planområdet pågår det utbygging med ny E39, hvor tunelltilkomst ligger i forbindelse med Fanavegen.

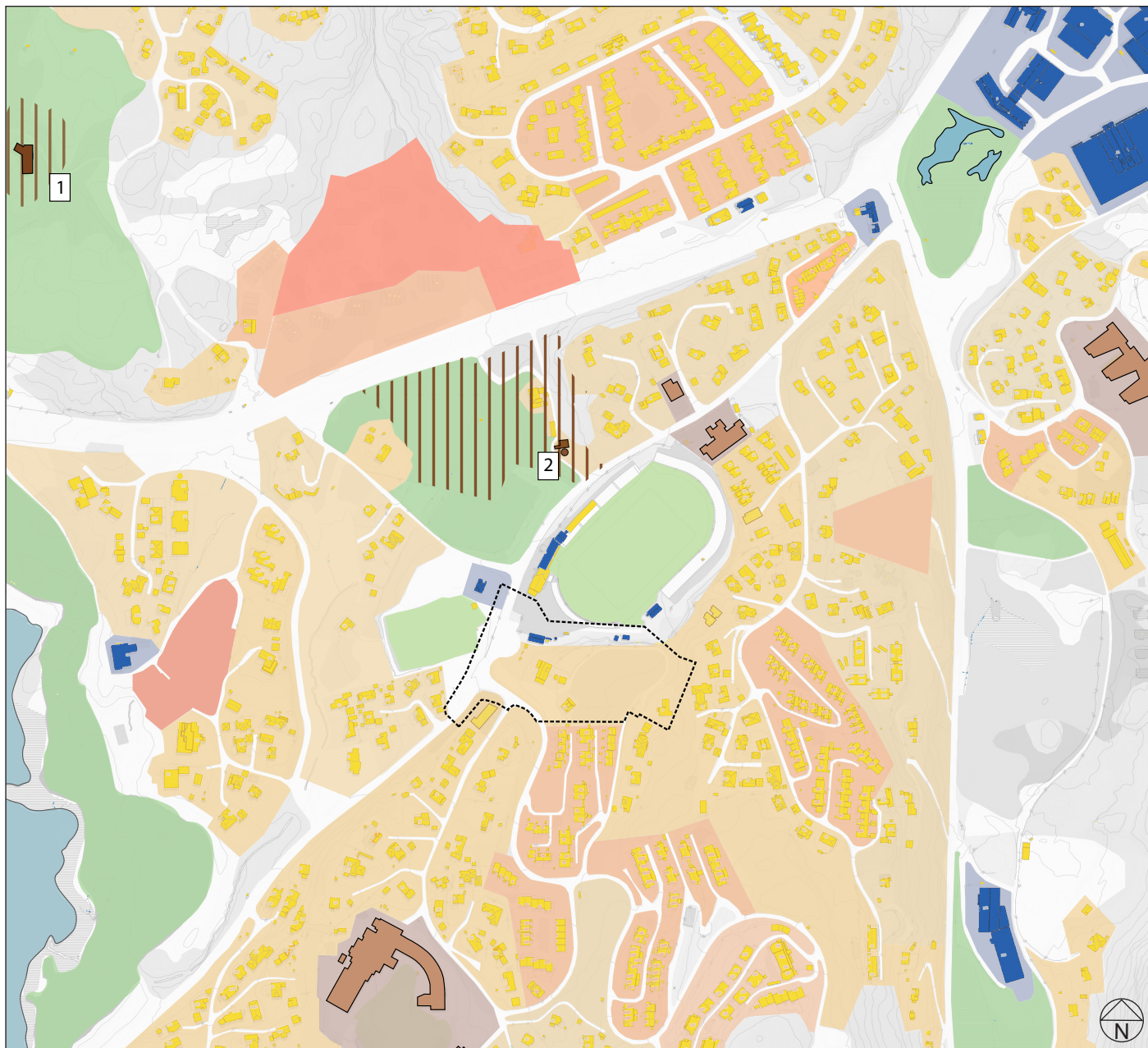
Dette vil gi store endringer for trafikkflyten i området og være et positivt løft for sikkerhet og trivsel. Eiendommen berøres av konsesjonsområde for Fjernvarme.



Figur.26 Leilighetsbygg/ rekkehus Råvarden.
Kilde: 1881

4. BEBYGGELSE

4.1 Oversikt kart



Figur.27 Bebyggelse kart

- | | |
|--|---|
|  Balanse mellom bolig og næring/ offentlig tjenester |  Rekkehus /med flere etasjer |
|  Verneverdige og fredete kulturminner og kulturminne og kulturmiljø |  Boligblokk (tettere bebyggelse) |
|  Siljustøl Museum |  Industri/kontor/næring |
|  Tunet på Rå , Bautastein |  Skole/ utdanning |
|  En/to mannsbolig (lettere bebyggelse) |  Grøntområde |

4.2 Pågående planer og byggeprosjekter



Fanavegen 129



Status: Under bygging



Nedre Siljustøl



Status: Under bygging

Områdets bebyggelsesstruktur og bygningstyper har gjennomgått en sterk endring de siste 15-20 årene til en tettere og mer kompakt boligtypologi. Utbyggingen er i tråd med Bergen kommunes fortetningsstrategi og Rådalen med Laguneparken som bydelssentrum og fortetting langs bybanen er et tydelig eksempel på dette.

5. BO & BYMILJØUTFORDRINGER



Figur.28 Trafikkknutepunkt Flesland/Fana/Sentrum.

Kilde: LINK Arkitektur



Figur.29 Trafikkknutepunkt Fanavegen.

Kilde: LINK Arkitektur



Figur.30 Fjellskråning i plangrensen mot nord.

Kilde: LINK Arkitektur

Bo og Bymiljøutfordringer er vist i kart 5 på neste side.

Planområdet ligger i Rådalen som er en del av Ytrebygda bydel med ca 5200 registrerte innbyggere, befolkningsgrunnlaget viser at majoriteten av innbyggerne i bydelen er mellom 19-65 år, i arbeid. ref. levekårsundersøkelse for Bergen.

I området Skeie i Rå tilsier nabolagsprofilen at det er ca 810 husholdninger og ca 2100 innbyggere. Største andelen er par m/barn, deretter par u/barn, og enslige u/barn. Det er en mindre grad av enslige, de fleste av disse er eldre og over pensjonsalder eller aleneforsørgere.

Alderssammensetningen for innbyggerne er:

0-18 år: ca 33%

19-64 år: ca 58%

over 65 år: ca 9%

I henhold til barnehagebruksplanen 2016-2030 er det en overdekning av barnehageplasser i bydelen og det er et ønske fra kommunen å benytte seg av de plassene som allerede finnes fremfor å etablere nye barnehager. Dette tross er det store utbygginger i hele bydelen og det vil på sikt være behov for nye barnehager for å kunne gi 100% barnehagedekning. Nærmeste barnehage ligger ca 600m fra planområdet.

Nærmeste handlesenter er Laguneparken, 1 km nord for planområdet. Ingen nærbutikker innen nærmiljøet men en kafe m/yoga tilbud.

Analyseområdet kjennetegnes i å inneha for det meste eneboliger. Ref. nabolagsprofilen er andelen 46% eneboliger, ca. 33% rekkehus/tomannsboliger, ca. 9% blokk eller mindre leilighetsbygg og ca. 12% annet. Fordelingen vedrørende dagens boligbygging er at det i stor grad oppføres blokk/leilighet bebyggelse.

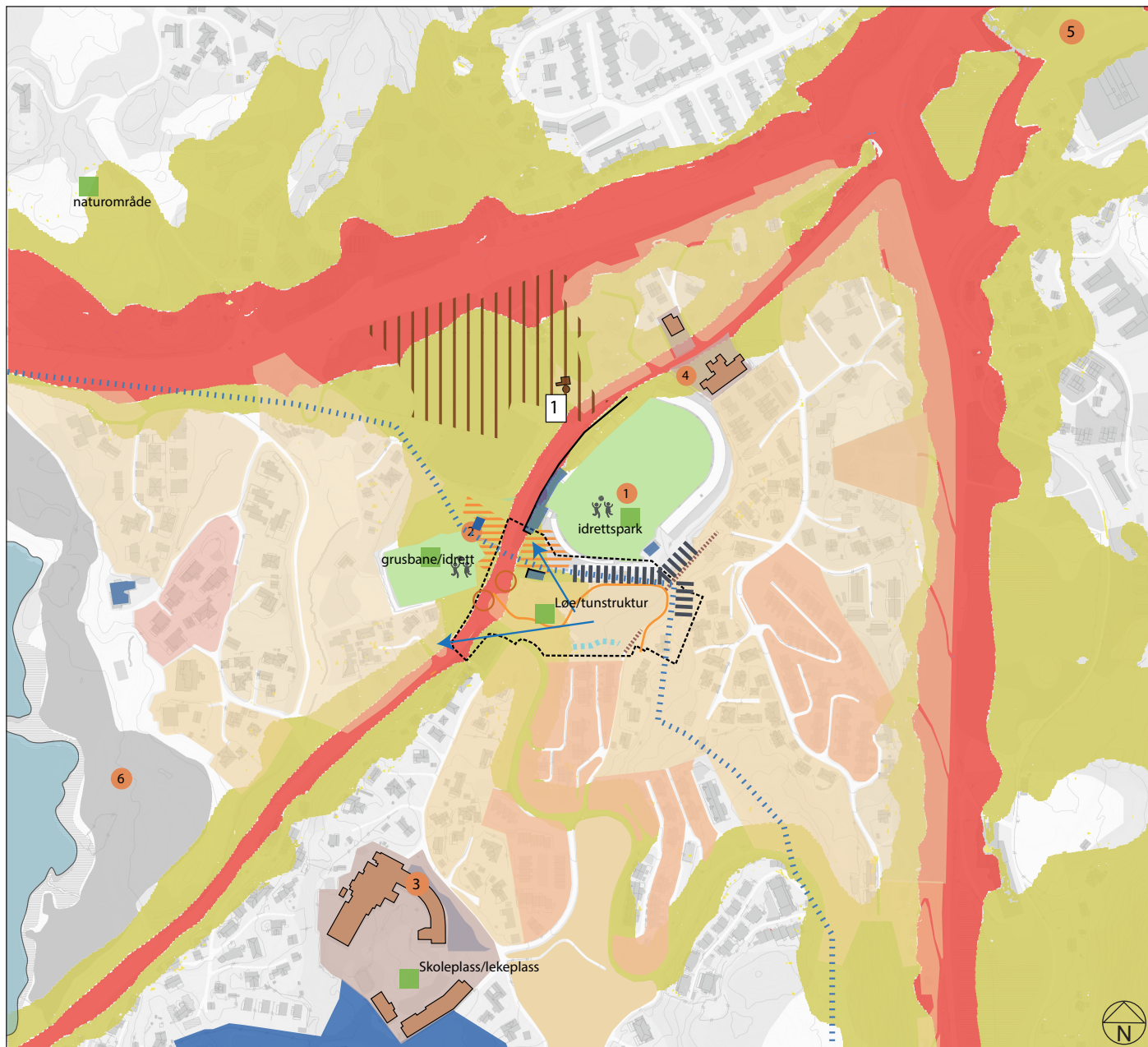
STEDSANALYSE

Råtræet, Fana, gnr. 119/ bnr. 4, 595, 991 og 992

LINK ARKITEKTUR

5. BO & BYMILJØUTFORDRINGER

5.1 Oversikt kart



Figur.31 Bo- & bymiljøutfordringer kart

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Planområdet | | Bekk el. |
| | Mindre attraktivt byrom (bil parkering, industriområder) | | Lukket fasade |
| | >65 db | | Potensielle byrom |
| | 55-65 db | | Kollektivholdeplass |
| | Støysituasjon, rød og gul sone | | En/to mannsbolig (lettere bebyggelse) |
| | Viktige forhold som påvirker bo-og bymiljø | | Rekkehus /med flere etasjer |
| | 1 Idrettsareal | | Service /idrett / café |
| | 2 Kafe / Yoga | | Viktig siktlinje |
| | 3 Skole | | Økologisk korridor |
| | 4 Barnehage | | Verneverdige og fredete kulturminner og kulturminne og bymiljø |
| | 5 Bydelsenter | | Tunet på Rå , Bautastein |
| | 6 Golfbane | | |
| | Sterk fallende terreng eller skrent | | |
| | Veiforbindelser (eksisterende og vedtatte) | | |
| | Attraktivområder | | |

6. ANBEFALING



Figur.32 Eksempel bilder av ulike offentlige rom og aktiviteter, visjon Råtræet.

Kilde: EFFEKT arkitekter og LINK Arkitektur



Figur.33 Prinsippsnitt, Råtræet. Bebyggelses typologi tilpasset terrengsnitt.

Planområdet ligger sentralt i Rådalen, et område som er i stor utvikling, mye pga. etableringen av bybanen mellom sentrum og Flesland, utvidelse av Laguneparken og prosjektet E39 Svevatjørn–Rådal som blir gjennomført for å bygge ny hovedveg mellom Os og Bergen.

Ny bebyggelse bør organiseres som et bærekraftig tun, med utgangspunkt i den gamle løen som skal beholdes som samlingssted med ulike funksjoner for beboerne. Byggenes plassering bør være slik at strukturen gir stille sider, og aktive sider inn mot fellesarealer/ møteplasser hvor en legger opp til sosiale begivenheter. Byggene bør orienteres slik at de henvender seg ut til det store landskapsbyrommet mot vest og punkthusbebyggelse innehar kvaliteter som tilrettelegger for flere muligheter for å ivareta en slik organisering, med innslag av noe terrassebygg/rekkehus. Punkthus som typologi vil kunne danne en naturlig skalamessig overgang fra småhusbebyggelsen sør for planområdet til Fana Stadion og den planlagte idrettshallen vest for Grimseidvegen. Ved å etablere en form for tun-struktur vil det kunne tilrettelegges for både felles, sosialt og privat areal mellom byggene.

Dette gir økt bokvalitet og et godt bomiljø. Blå-grønne faktorer bør legges til grunn i videre arbeid og bekken som er skjult i dag kan hentes frem i form av overvannshåndtering ol.

Tunet bør inneha definerte kvaliteter som gir identitet, og organisering i fellesrealer må legges til rette for menneskelig aktivitet og opphold. Utforming bør ivareta den menneskelige aktiviteten samtidig som den må tilrettelegges for private soner og opplevelser.

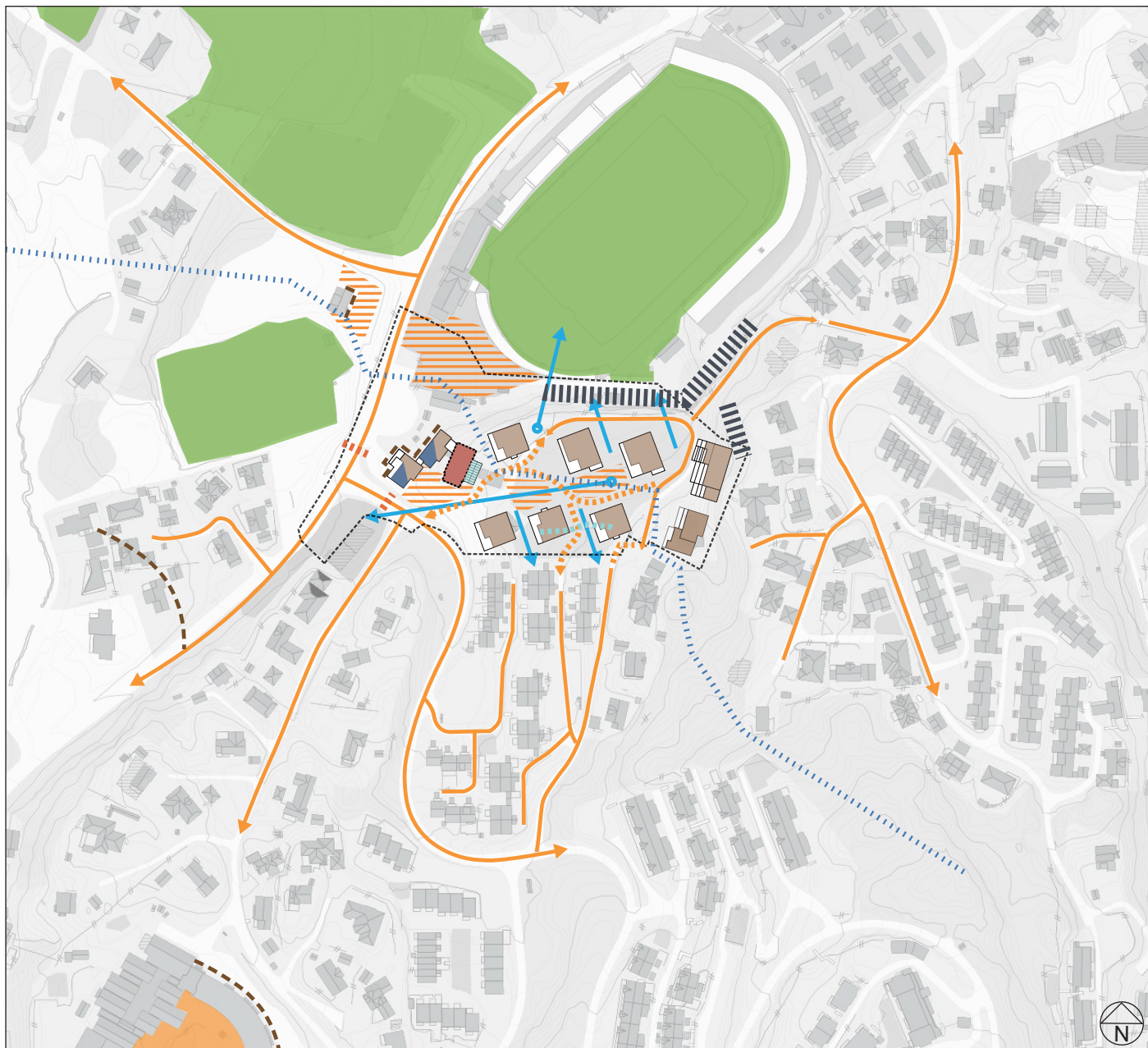
Den åpne tunstrukturen / bygningsstrukturen bør inneholde en fleksibilitet som tilrettelegger for etablering av både større og mindre skala, tilrettelegger for eierskap og tilhørighet. Den bør tilknytte seg til eksisterende bygg og være inviterende til gjennomgangsbevegelse for nærmiljøet. Arkitektoniske virkemidler som skala, rytme og materialitet må testes og gode kvaliteter må brukes aktivt for at bo-miljøet bidrar til menneskelig bevegelse og opphold.

Planområdets hjerte er den eksisterende løen som ligger sentralt ved adkomsten til planområdet og er identitetsbærende videre i prosjektet mtp. skala og materialbruk.

Planområdet innehar nærhet til idrett, grøntdrag og natur, her kan lokal veinettet nyttes for å nå frem til disse.

6. ANBEFALING

6.1 Anbefaling kart



Figur.34 Anbefaling kart

-  Viktige blågrønne byrom
-  Gangforbindelser og byromsnettverk
-  Gangforbindelser (nye og mulig fremtidige)
-  Mulig byrom
-  Viktige byrom
-  Overgangsfelt

-  Viktige fasader, byromsvegger
-  Anbefalt bebyggelse (3-5 etasje)
-  Bygninger som kan ha bevaringsverdi
- Løen som transformeres i forsamlingshus/verk
-  Drivhus
-  Viktig lokalt siktlinje
-  Butikk / service 1 etg / bolig
-  Bekk el.
-  Sterk fallende terreng eller skrent
-  Økologisk korridor