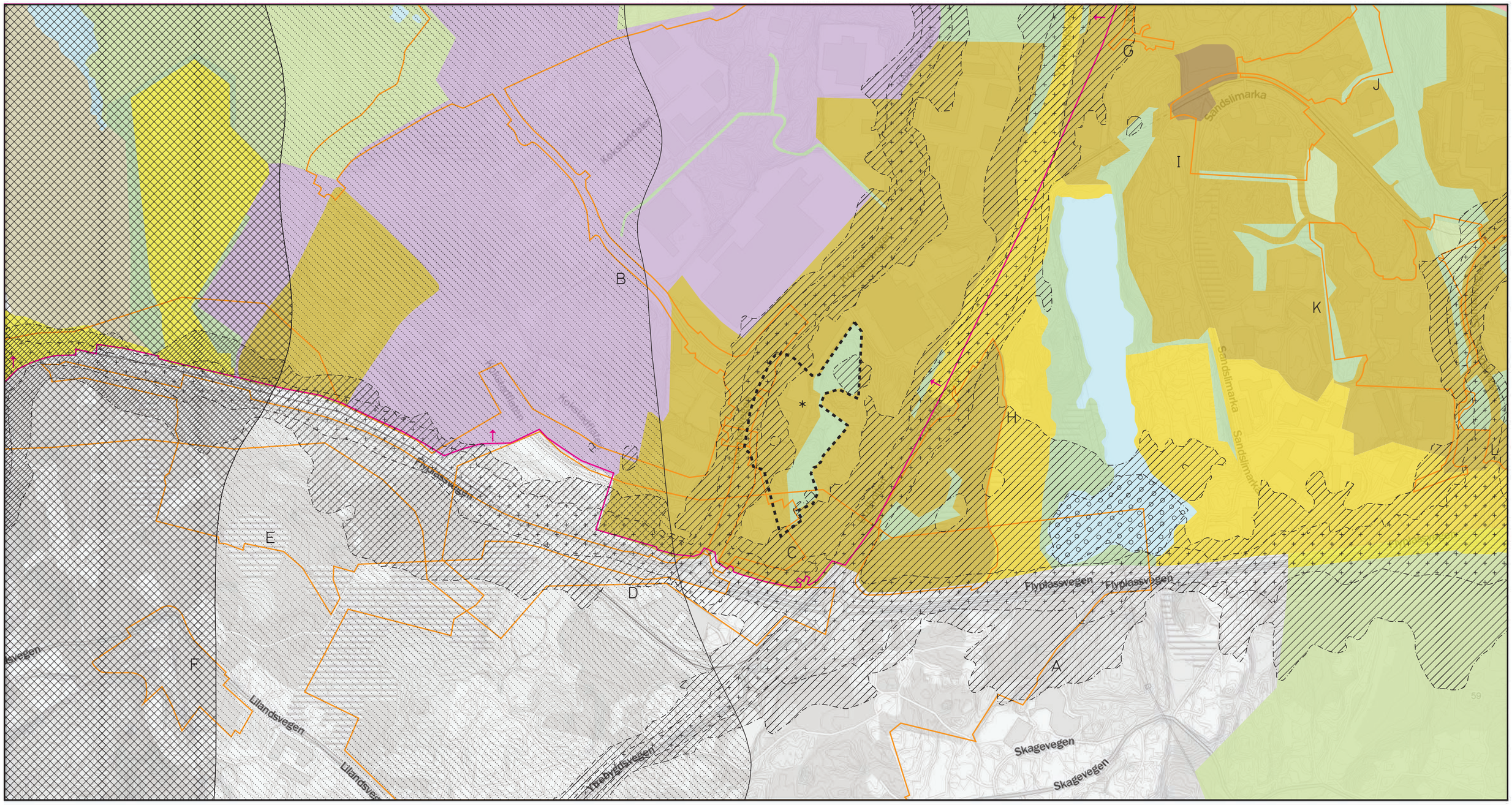
Stedsanalyse

Detaljreguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 114 bnr. 236,258,136 mfl. Store Breiholten, Kokstad

Dato: 03.01.2025

EN TIL EN
ARKIT
EKTER



1. Oversikt

0 250 500m

Planområdet

Kommuneplanens arealdel 2018

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Ytre byggesone
- Øvrig byggesone
- Tjenesteyting
- Grønnstruktur
- LNF område
- Friluftsområde (vann)
- Forsvaret

Henssynssoner

- Gul støysone veg
- Rød støysone veg
- Naturmiljø
- Gul støysone flyplass
- Rød støysone flyplass
- * Infrastruktursone- konsesjonsområde fjernvarme Flesland-Sentrum (avgrensning ikke markert i kart)

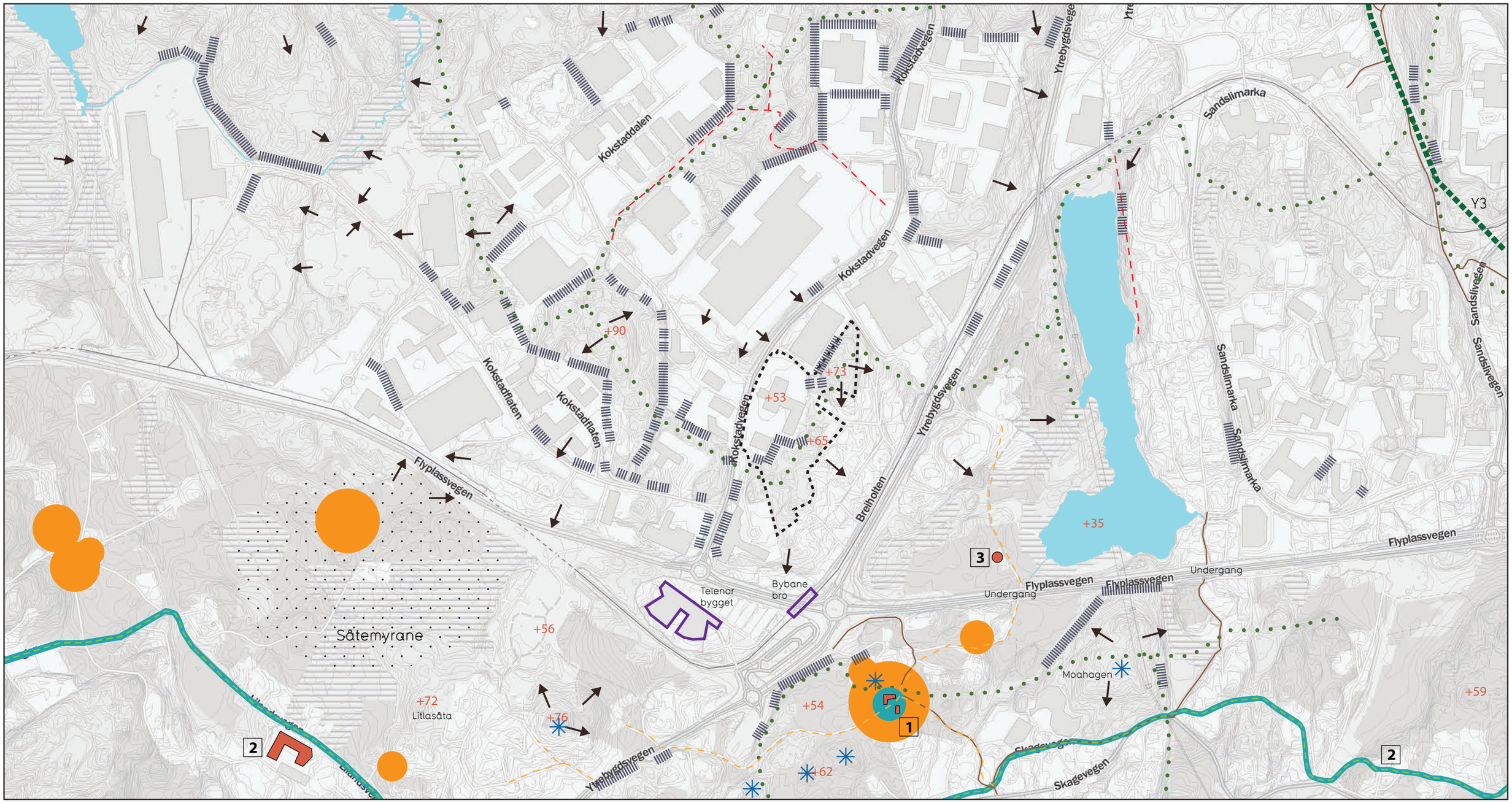
Bestemmelsesområder

- #10: Meldeplikt Flesland lufthavn

Planer under arbeid

- A: Strategisk planprogram for birkelandskrysset, planid: 70150000
- B: Kokstaddalen, gnr 111 bnr 83 m fl.,Ytrebygda, planid: 65960000
- C: Kultane, Reg.plan, gnr 114 bnr 207 mfl., ytrebygda planid: 71110000
- D: RV580 Flyplassvegen, Birkelandsskiftet- Bergenlufthavn Flesland planid: 70620000
- E: Lilandsjordet nord, gnr 111 bnr 3 m fl., Ytrebygda planid:65960000
- F: Lilandsvegen 90, gnr 111 bnr25, Ytrebygda planid:65950000
- G: Ytrebygdsvegen, Boliger, gnr 34 bnr 118, Ytrebygda planid: 70360000
- H: Brakehaugen boligområde, gnr 114 bnr367 mfl.,Ytrebygda planid: 65070000
- I: Sandslimarka sør,gnr 115 bnr 141, Ytrebygda planid: 71000000
- K: Sandslihaugen, gnr 116bnr 115, Ytrebygda planid: 70500000
- L: Knutepunkt Sandsli, gnr 116 bnr 86 m fl., Ytrebygda planid: 63440000

EN TIL EN ARKITEKTER

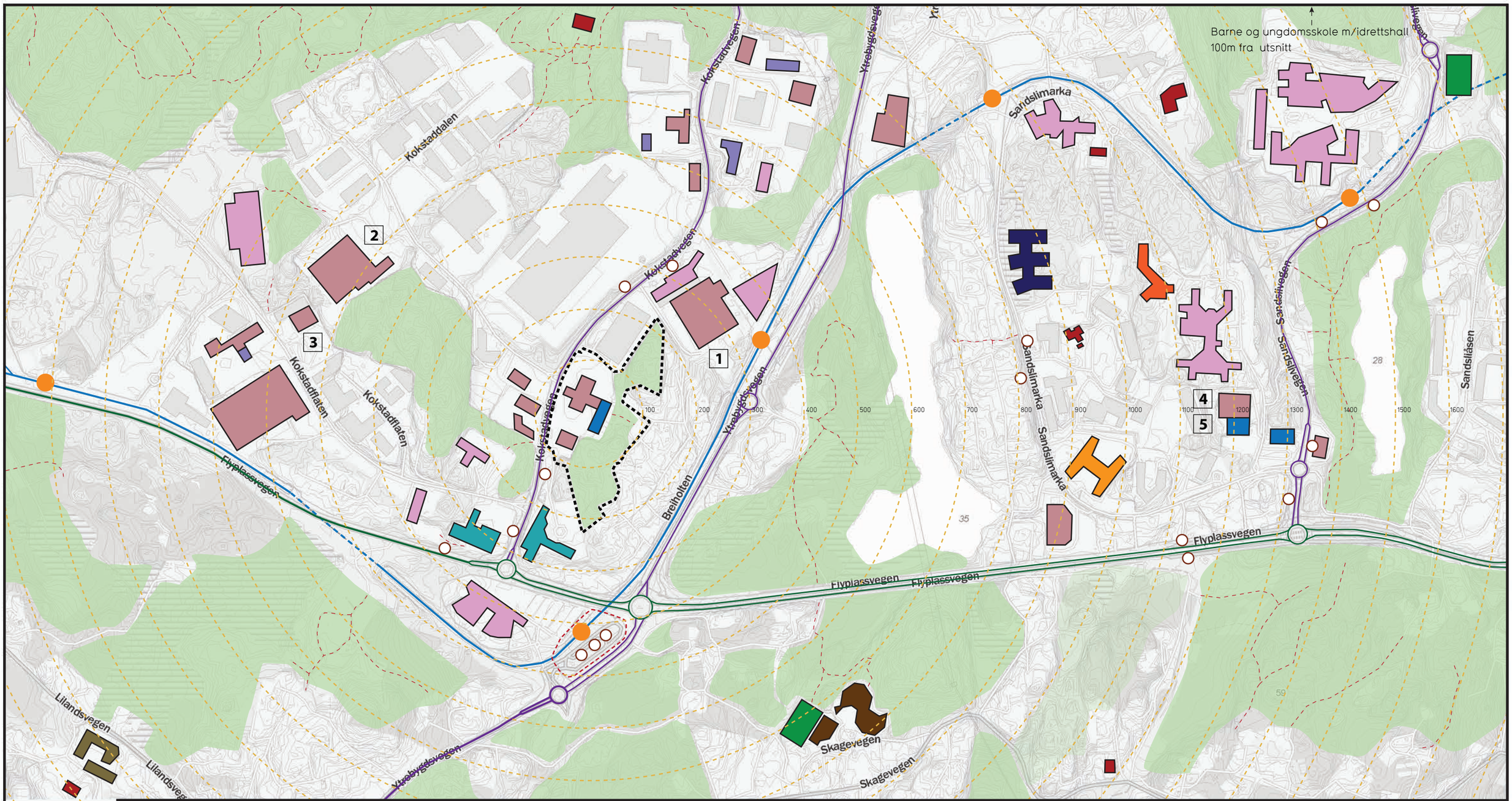


2. LANDSKAP OG HISTORIE

0 250 500m

- Planområdet
- Kotelinjer +35 Kotehøyde m.o.h.
- Vannelement (vann, elv, bekk, sjø)
- Fallretning
- Sterkt fallende terreng eller skrent
- Oversiktspunkt - utsikt
- Blågrønne forbindelser
- Turtraseer
- Fremtidige turtraseer
- Gårdsvei før 1951
- Historisk veifar
- Økologisk korridor
- Landemerker
- Eldre gårdstun
- Hensynssone bevaring kulturmiljø (KDP BLÅE)
  - 1 Øvre Birkeland gård
  - 2 Historisk veifar
- Hensynssone bevaring naturmiljø (KDP BLÅE)
- Kulturminner
  - 1 Øvre Birkeland gård
  - 2 Liland skole (1940, skoledrift fra 1881)
  - 3 Tekn. kulturminne, veksthus (regulert for rivning)

EN TIL EN ARKITEKTER



3.0 KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

0 250 500m

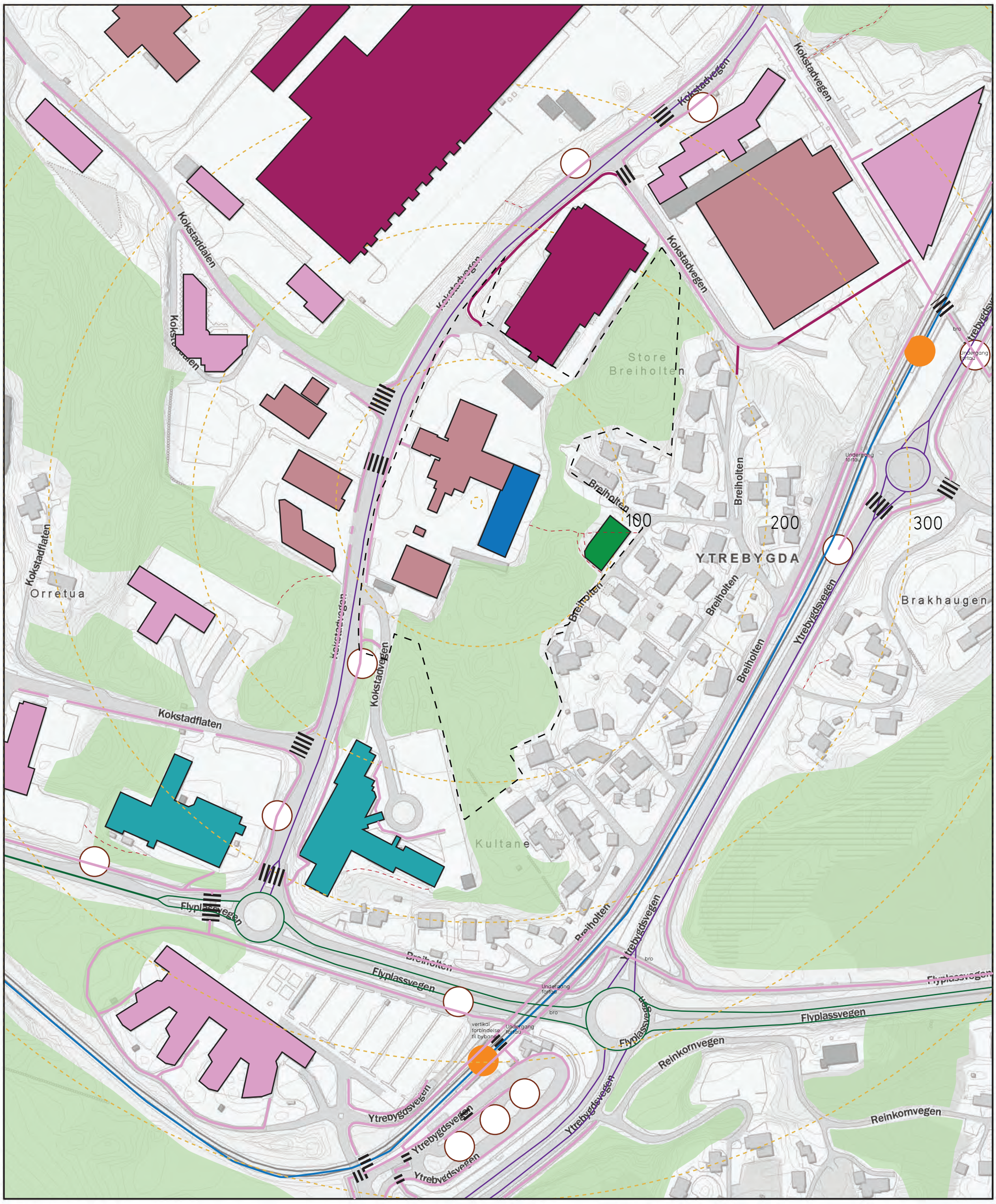
Planområdet

Avstand luftlinje (100m inkrement)

Målpunkt

- Barnehage
- Barneskole
- Ungdomsskole
- Videregående skole
- Internasjonal skole i Bergen
- Idrettsflate
- Hotell
- Større kontor/næringsbygg
- Treningssenter
- Publikumsrettet virksomhet
- 1 Rush trampolinepark & Bergen katresenter Fana
- 2 Leos Lekeland
- 3 Klatresenter Kokstad
- 4 interPadel Bergen
- 5 Bergen Squashsenter
- Dagligvarebutikk
- Sykehjem
- Viktig park/aktivitetsområde og/eller blågrønne (by)rom
- Sti
- Riksveg
- Fylkesveg
- Bybanetrasè
- Bybanestopp
- Bussholdeplass
- Knutepunkt kollektivtrafikk bussterminal

EN TIL EN ARKITEKTER



3.1 Gangforbindelser

- Planområdet
- Avstand luftlinje (100m inkrement)
- Viktig park/aktivitetsområde og/eller blågrønne (by)rom
- Forbindelse eksisterende: gangveg, fortau, gang- og sykkelveg
- Forbindelse eksisterende: snarveg, sti,trapp
- Forbindelse planlagt: gangveg, fortau, gang- og sykkelveg
- Forbindelse eksisterende: Fotgjengerovergang

Målpunkt

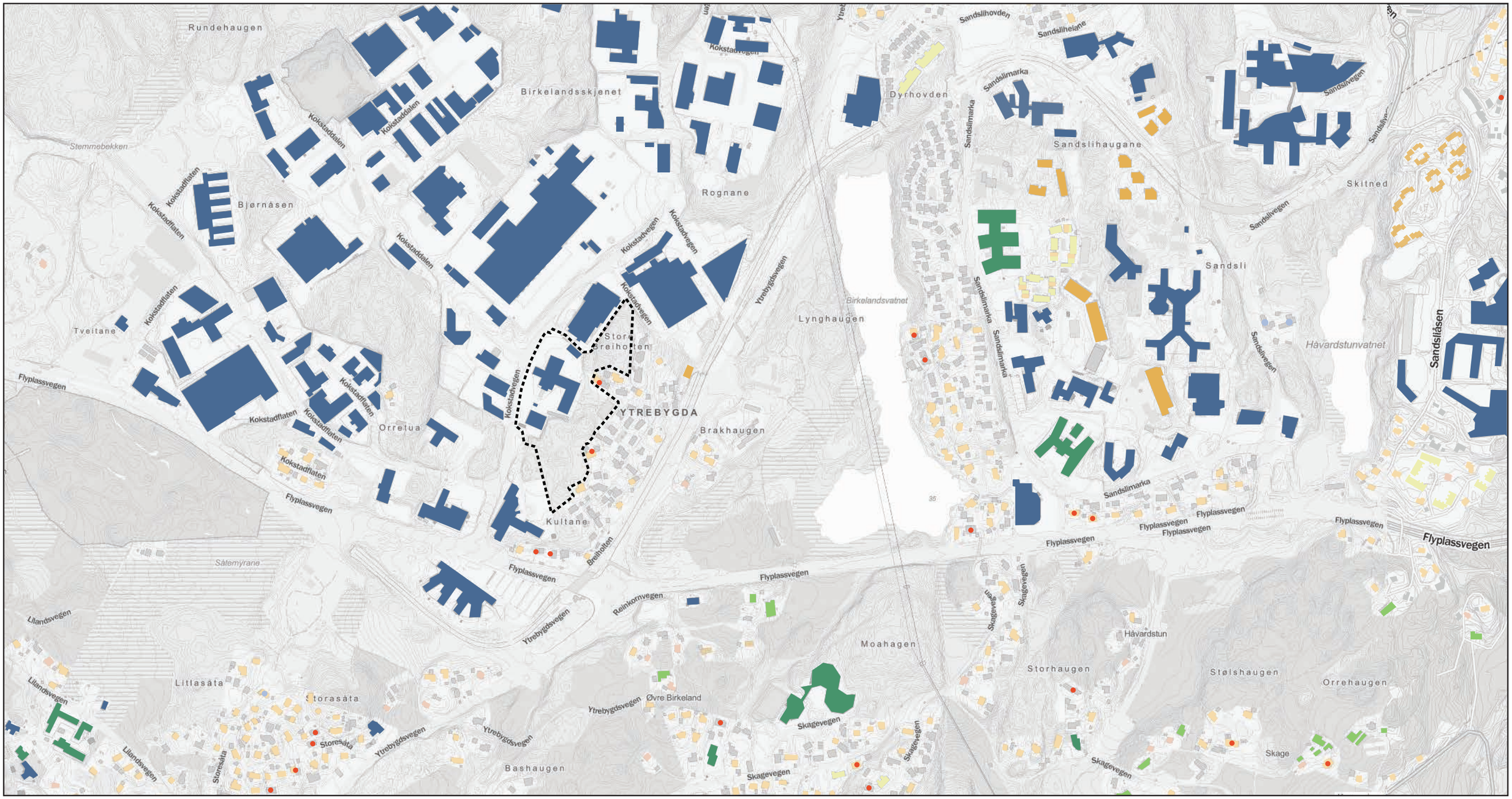
- Dagligvarebutikk
- Liten fotballbane
- Publikumsrettet virksomhet
- Kontor/næringsbygg
- Fabrikk/industribygg
- Småhusbebyggelse
- Bybanestopp
- Bussholdeplass

0 50 100 200m

Veg

- Riksveg
- Fylkesveg
- Bybanetrasè

EN TIL EN ARKITEKTER



4.0 Bebyggelse

0 250 500m

planområdet

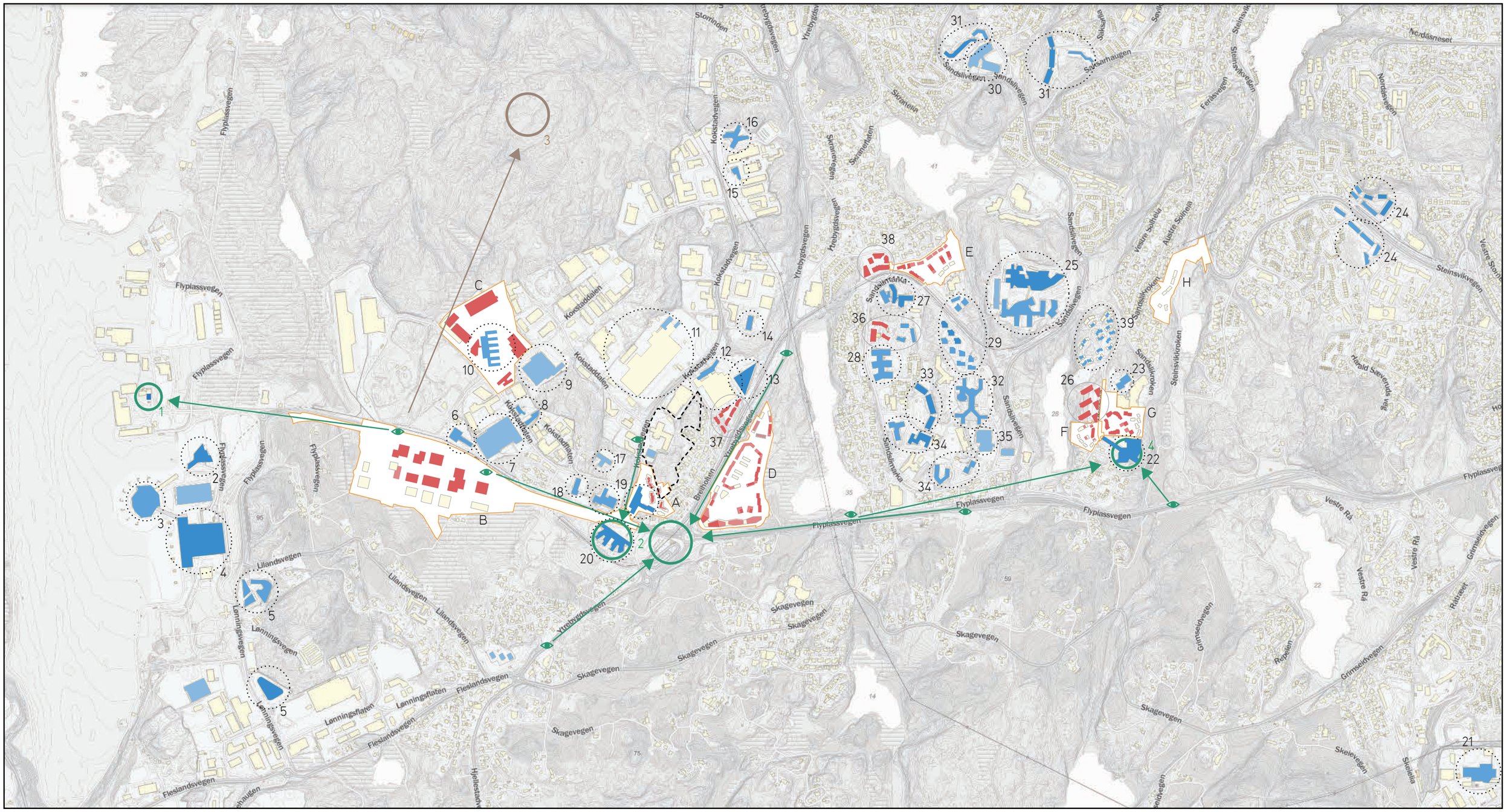
Bebyggelsesstruktur i analyseområdet

- Villa/enebolig/småhus og/eller uthus/anneks/garasje
- Villa/enebolig/småhus reist i perioden 1945-1980
- Villa/enebolig/småhus reist i perioden 1650-1944
- Næringsbygg
- Intustisjonsbygg/forsamlingshus/ skole/kirke/eldrehjem
- Boliglamell/boligblokk
- Rekkehus
- Annen landbruksbygning
- To-mannsbolig
- Annen småhus med tre boliger eller fl.

Balanse mellom bolig og næring:

Den dominerende typologien for området er næringsbygg

EN TIL EN ARKITEKTER



4.1 BYGGEHØYDER I OMRÅDET

0 0.15 0.3Km

Planområdet

Pågående plansaker

Antall etasjer eksisterende bygninger

11-12 (Høyhus: 35m og over)
9-10
7-8
5-6
4
1-3

Antall etasjer pågående planforslag/ byggesak

11-12 (Høyhus: 35m og over)
9-10
7-8
5-6
4
1-3

Landemerker menneskeskapte

Landemerker naturformasjoner

Første punkt langs vei landemerket er synlig fra

Antall etg eksisterende omkringliggende bygg (inkl. U etg):

1 Kontrolltårnet på Flesland: 30m/9 etg
2 Clarion hotell Bergen: 7 etg
3 Gamle terminalbygget Flesland: 5 etg
4 Nye terminalbygget Flesland: 7 etg
5 Kontor og hotell: 6 & 5 etg
6 Millenium bygget: ca 5 etg høyt
7 Spar kjøp: 4 etg
8 Kontorbygg: 5 & 5 etg
9 Forretningsbygg: 4 etg
10 Kontorbygg: 5 etg
11 Hansa bryggerier: 4-5 etg høyeste deler, ellers 2 etg
12 Kontor og næringsbygg: 6 & 2 etg
13 Aibel-bygget: 8 etg
14 Kontorbygg: 6 etg
15 BKK kontorbygg: 6 etg
16 Kontorbygg: 6 etg
17 Kontorbygg: 4 etg
18 Kontorbygg: 6 etg
19 Hotell: 6 & 7 etg
20 Telenor-bygget: 7 etg
21 BIR forbrenningsanlegg Rådalen: 6 etg
22 Quality hotell Edvard Grieg: 8 etg
23 Kontorbygg: 6 etg
24 Boligbygg: 5-7 etg
25 Equinor Sandsli: 6 & 8 etg
27 Kontorbygg: 6 & 7 etg (i område for pågående plansak)
28 Sykehjem: 5 etg
29 Boligbygg: 5-7 etg
30 Fanatorget senter: 4 etg
31 Boligbygg: 7 & 6 etg
32 Inntakskontoret Vestland: 6 etg
33 Boligbygg: 7 etg
34 Kontorbygg: 7,6,5 etg
35 Næringsbygg/ Idrettshall: 4 etg
39 Boligbygg: 3-4 etg

Landemerker og orienteringspunkt synlige fra hovedveier:

1 Tårnet på Flesland (synlighet fra flyplassvegen)
2 Broen ved Birkelandskrysset & telenor-bygget (synlighet fra flyplassvegen og ytrebygdsvegen)
3 Storrinden 152 m.o.h.(synlig fra flyplassvegen)
4 Quality hotell Edvard Grieg (synlig fra flyplassvegen)

Kokstadveien:

Det er ingen synlige landemarker som er gjenkjennbare langs mesteparten av kokstadveien i dag. Området preges av flatt landskap med skjæringer, og industribygg er dominerende bygningstypologi.

Pågående plansaker i området, antall etg i forslag:

A - PlanID: 71110000, Plannavn:Ytrebygda, Gnr 114 Bnr 207 m.fl., Kultane, reguleringsplan: 3-5 etg
B - PlanID: 65730000, Plannavn: Ytrebygda, Gnr 111 Bnr 3 m.fl., Lilandsjordet, reguleringsplan: 3-6 etg, makshøyde kt+71,5 (20,5m over terreng)
C - PlanID: 71270000, Plannavn: Ytrebygda, Gnr 111 Bnr 96 m.fl., Kokstadflaten nord, reguleringsplan (status: opprettet sak): følger områderegulering; under 16m over terreng, ant. etg lik bygg rundt: 4-5
D - PlanID: 65070000, Plannavn: Ytrebygda, Gnr 114 Bnr 367 m. fl., Brakehaugen boligområde, reguleringsplan: 3-5 etg
E - PlanID: 65860000, Plannavn: Ytrebygda, Gnr 116 Bnr 260, Sandslimarka 260, reguleringsplan: 3-5 etg, 1 bygg på 6 etg
F - PlanID: 70380000, Plannavn: Ytrebygda, Gnr 116 Bnr 212, Sandsliåsen, reguleringsplan: 3 etg hovedsakelig, 1 bygg på 5 etg
G - PlanID: 70900000, Plannavn: Ytrebygda, Gnr 116 Bnr 195, Sandsliåsen, reguleringsplan: blokktypologi: 4-6 etg, punkthustypologi: 4-5 etg, rekkehus: 2-3 etg
H - PlanID: 64600000, Plannavn: Ytrebygda, Gnr 39 Bnr 8, Steinsvikvegen, reguleringsplan: 2-3 etg

Pågående byggesaker i området, antall etg:

26 Boligbygg Sandsliåsen (under bygging): 7 etg
36 Boligbygg (delvis ferdigstilt og pågående byggesak): 5-6 etg
37 Boligbygg ved bybanestopp/Aibel bygget (under bygging): 5-6 etg
38 Boligbygg ved bybanestopp (byggesak: rammetillatelse): 5-6 etg

Det er ingen bygg i området (eksisterende eller planlagt) som faller inn under høyhusdefinisjonen (35m+).

EN TIL EN ARKITEKTER

5. Bo og miljøutfordringer

planområdet

Utfordringer:

Skjæring i terreng skaper barriere mellom bebygd flate nede og grøntområder på kollene

Lang avstand til nærmeste barnehage

Gul støysone

Rød støysone

Antatt utstrekning torv i grunn

Grunnforurensning aksomhetsområde: Nivå 2- mulig forurenset område. Nærmere undersøkelser må vurderes.

Tolkning av data fra "folkehelseoversikt- Levekår og helse i Bergen 2019" (rapport Bergen kommune), Flesland delområde:

Når man betrakter de sosioøkonomiske forholdene for Flesland sammenliknet med de andre delområdene totalt, utmerker ikke det seg som hverken sterkt positivt eller negativt. På enkelte punkt kommer det litt dårligere ut enn tilstøtende områder, som kan ha sammenheng med at det kan være mindre attraktivt s.f.a. flystøy. Flyplassen er arealkrevende og gir lav bebyggelsestetthet i området, brorparten av bebyggelse er næringsbygg.

Boligsammensetning Flesland:

Momenter til betraktning:

1. Potensiale for ombruk for eks. bygningsmasse
2. Eksisterende trafostasjon skal beholdes
3. Avkjørsel fra veg fordrer avklaring/ samhandling med tilstøtende planer
4. Ballbane har behov for oppgradering
5. Kobling mellom grøntområder i nord og sør er tynn, og kan med fordel styrkes
6. Regulert ny plassering for overgangsfelt

EN TIL EN ARKITEKTER

6 Anbefaling

0 10 20 50m

planområdet

Viktige byrom
(plasser, allmenninger, torg, mm)

Viktige blågrønne rom

Gangforbindelser eksisterende
(fortau, sti, snarvei mm. Ikke kjørbare)

Gangforbindelser nye
(planlagte nye fortauer, stier, snarveier mm. Ikke kjørbare)

Eksisterende overgangsfelt

Planlagt nytt overgangsfelt

Grep:

1 Etablere nytt terreng for å skape god kobling til naturområde i øst.

2 2 ulike adkomstpunkt for logistikk i nord og sør.

3 Ny gangvei i sluttet kurve (kjørbar for utrykning) tilkoblet adkomstpunkt.

4 Gangvei kobles til eksisterende og planlagte gangforbindelser.

5 Bebyggelse langs vei for skjerming mot støy.

6 Ny multibane for området.

7 Bygninger med bevaringspotensiale.

8 Ikke bygge på eksisterende grøntområder.

9 Synlig overvannshåndtering fra øst mot vest, nord mot sør.

10 Anbefaling plasser.

11 Plassering av skjermet torg i sør.

12 Hovedakse vest-øst, grønn allmenning.

EN TIL EN
ARKITEKTER