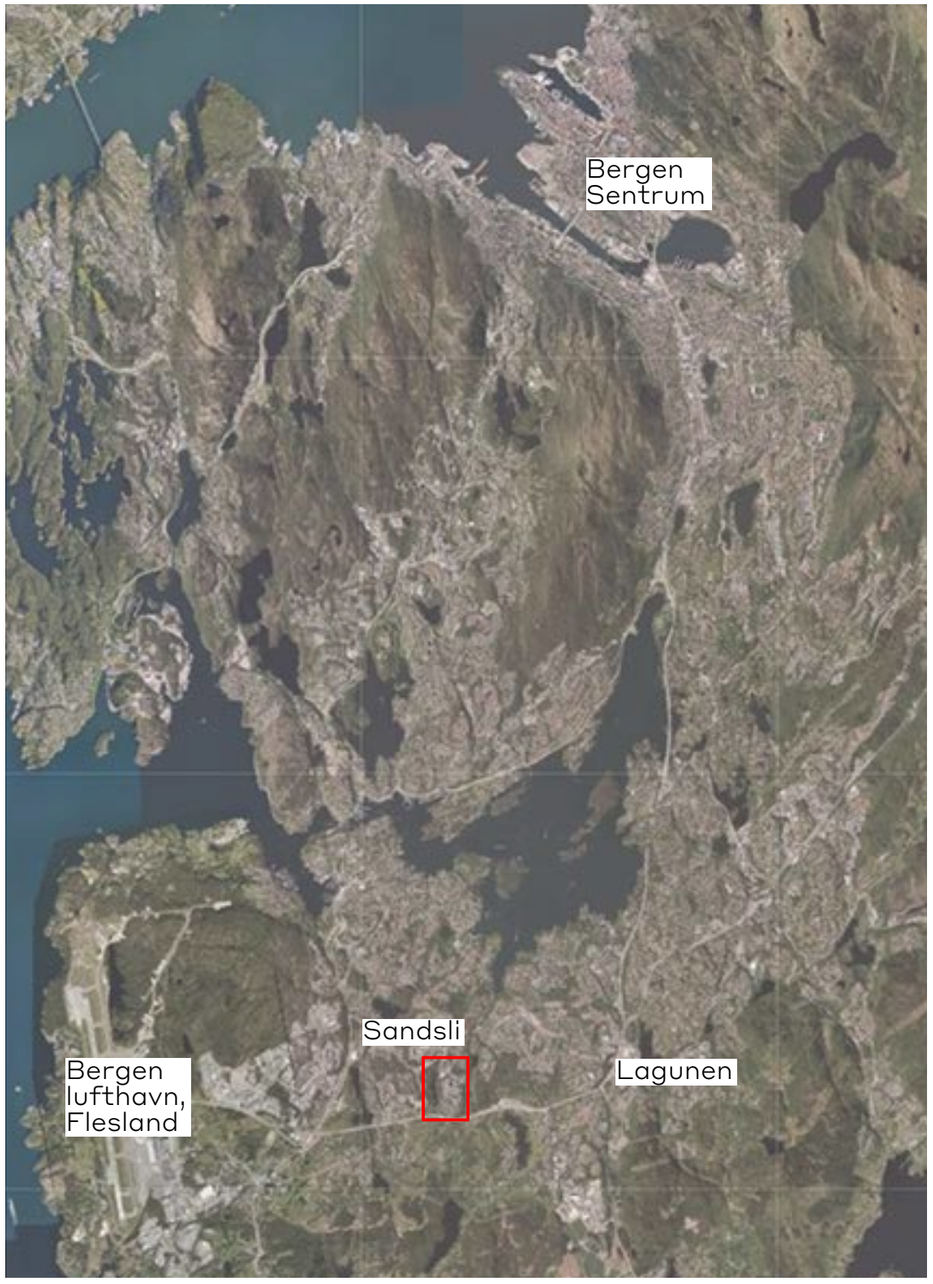
Sandsliåsen 59

Illustrasjonshefte til planinitiativ - 23.03.2020



Sandsliåsen
Sandsliåsen 59 ligger på Sandsli i Ytrebygda bydel. Eiendommen ligger like nord for Flyplassvegen og vest for Håvardstunvatnet.

Området er i transformasjon. Fra å bestå av kontorbebyggelse og småhusbebyggelse, blir området utbygd til konsentrert boligbebyggelse, herunder rekkehus og blokkbebyggelse.

Nærmeste bybanestopp er Sandslivegen, og det en 37 minutters bybanetur til Bergen sentrum og 8 min. bybanetur til Bergen lufthavn, Flesland.

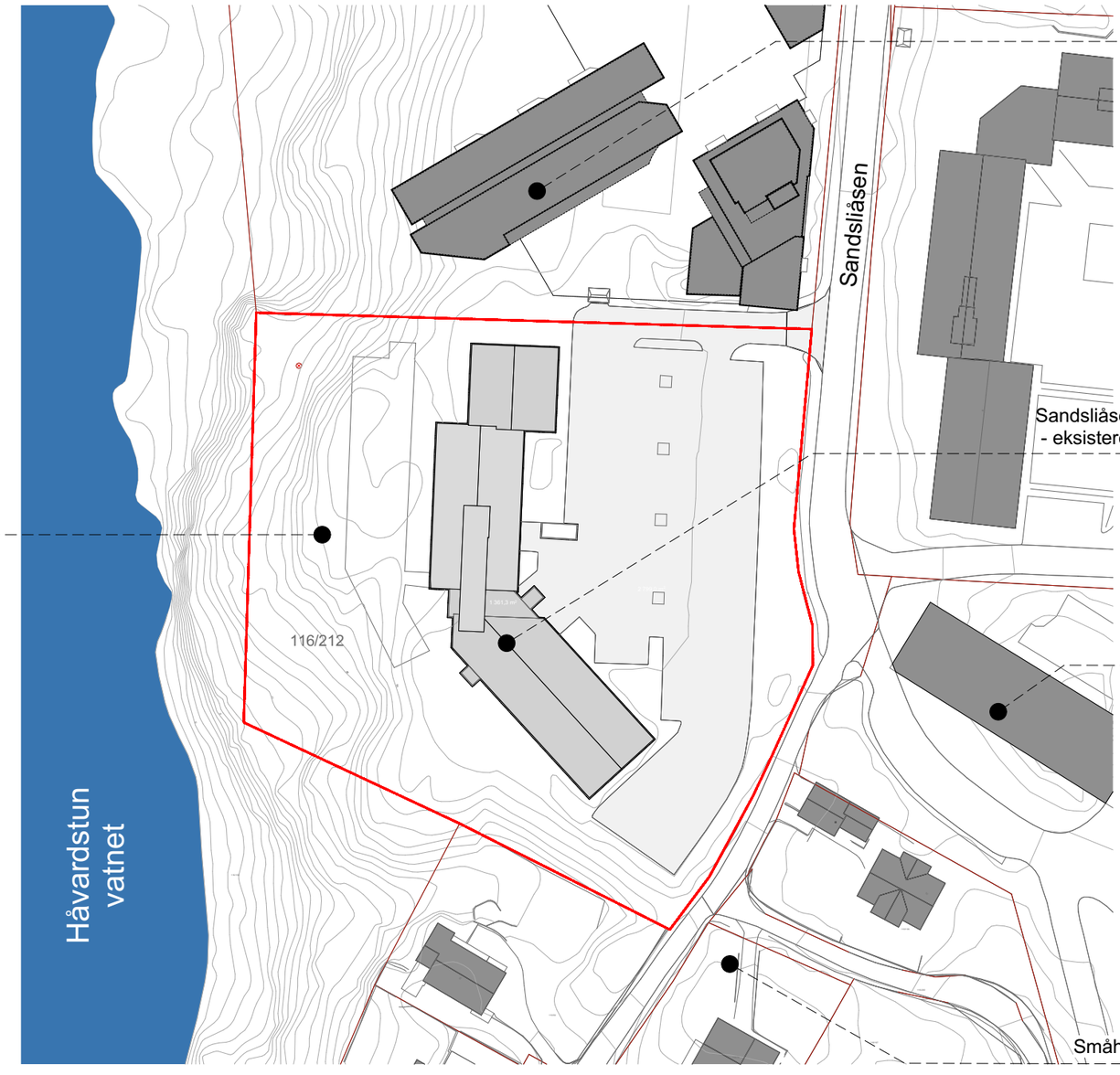
Beliggenhet

HOLON

Den aktuelle tomten har et areal på 8860m^2, og er bebygget med et kontorbygg på 2 (3) etasjer med et BYA på 1360m^2, samt 2700m^2 med parkeringslass.

Utnyttelsesgraden på tomten er i dag dermed ca. 76%. Av dette er ca. 4800m^2 er grøntareal. Store deler av grøntarealet er for bratt til å kunne brukes til uteoppholdsareal. Det var i 2012 søkt om tilbygg av kontorbygget mot vest, men planene ble aldri gjennomført.

Naboeiendommene har alle ulike bebyggelsestukturer. Leilighetsbygg under planlegging, kontorbygg, hotell og enebolig/rekkehus-bebyggelse. Mot vest dominerer den skogkledde skråningen ned mot Håvardstunvatnet.



Sandsliåsen 57 - under regulering

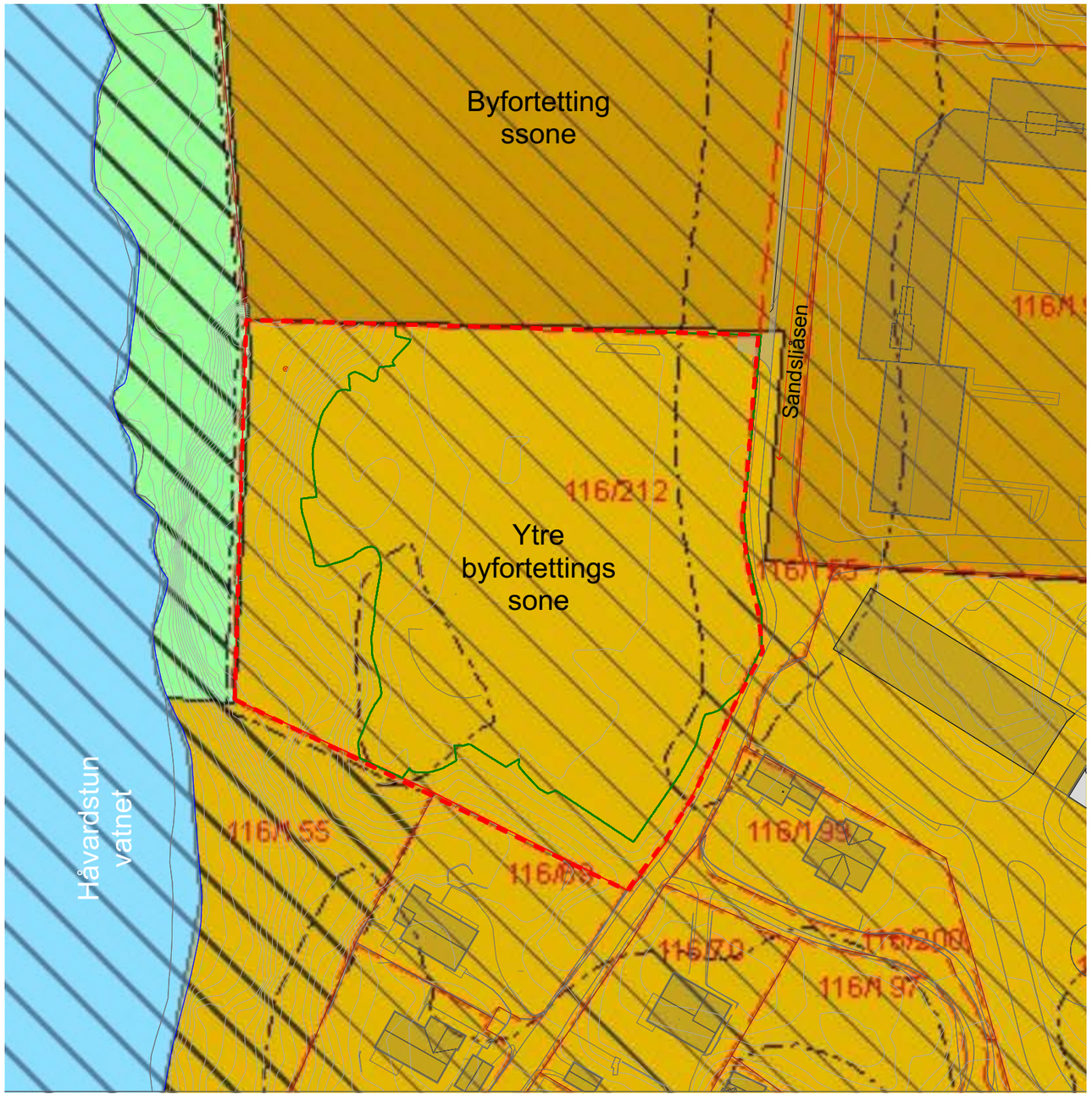
Sandsliåsen 59
- eksisterende kontorbygg

Quality Hotel Edvard Grieg

Småhusbebyggelse

Tomten i dag

HOLON



Utklipp fra KPA 2018 lagt under høydekurver for tomten.

0 5 10 20 50

Kommuneplanens arealdel 2018 - aktuelle punkter

§26. Ytre byfortettingssone
- Bolig/ næring
- BRA mellom 30% og 120%

Byggehøyde tilpasses omgivelsene, ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol og utsikt for eksisterende boliger
- Variasjon i botilbudet

§22. Støysone
- Gul støysone
- Planløsning må oppfylle stille side: Minst en fasade mot stille side, minimum halvparten av oppholdsrom og minst et soverom skal ha åpningsvindu mot stille side.
- Uteoppholdsareal: Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

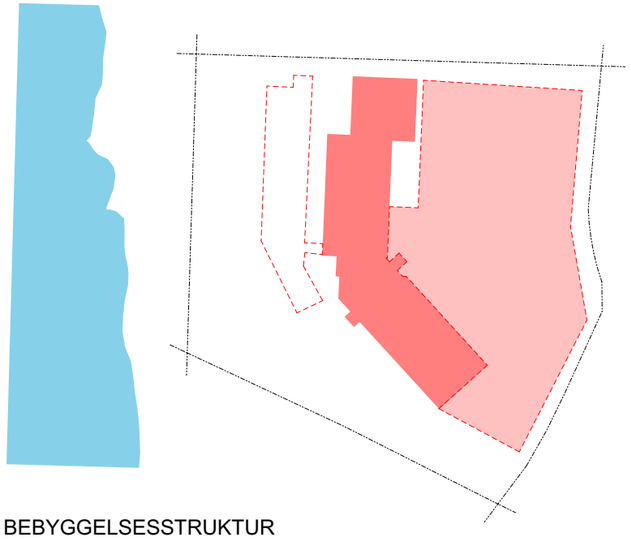
§17. Parkering

-Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller innendørs anlegg tilrettelegges for lading
- I boligprosjekter der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell.
- 0,8 p-plasser pr. 100m^2 bolig
- 2,5 sykkelp-plasser pr. 100m^2 bolig

§14. Uteoppholdsareal
- Sol på min. 50% av arealet min. 4 t ved vårjevndøgn
- Ytre byfortettingssone 75m^2 pr. boenhet, maks 50% på tak/ altan, min. 40% felles/ offentlig.
- Alle enheter privat uteopphold.

§9. Bolig og bokvalitet
- Boligsammensetning: maks 20% boenheter under 50m^2, min. 20% av boenhetene over 80m^2.
- Stor vekt på tilrettelegging for familieboliger (jf. retningslinjer ved. plassering og innhold)
- Boenhet min. 35m^2 + bodareal

§8. Arkitektur og byform
- Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- Sammenhengende blågrønne strukturer, allemenninger, byrom og offentlig tilgang vassdrag er overordnede prinsipper.
- Menneskelig skala, finmasket byromsforløp.
- Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap
- Gåbyen, offentlige møtesteder, sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser
- Sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming.
- Variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.
- Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, grønne kvaliteter og bruk av vann.
- God terrengtilpasning, med minst mulig bruk av skjæringer, fyllinger, murer.
- Utforming av byrom tilpasses barn og unge.

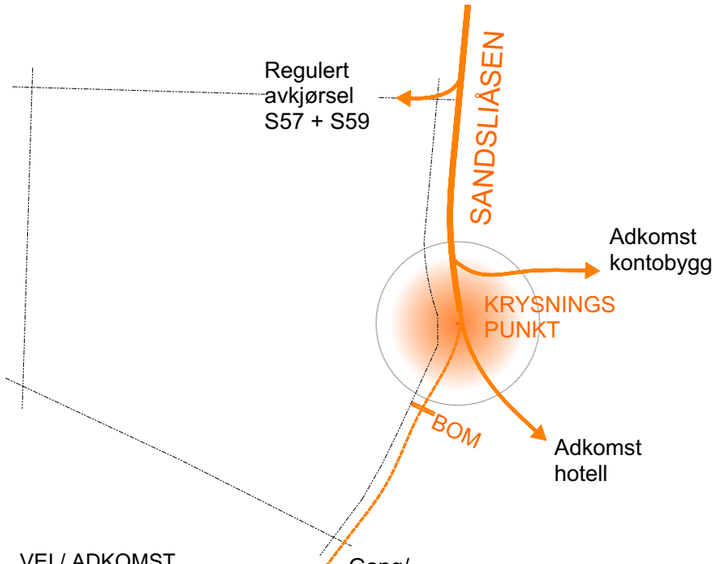


BEBYGGELSESSTRUKTUR

Det eksisterende kontorbygget på to etasjer ligger som en barriere mot naturområdet rundt Håvardstunvatnet. Overflateparkering tar opp store deler av tomten. Bygget med stiplet linje var et rammegodkjent tilbygg som aldri ble gjennomført. Eksisterende bygg rives for å gjøre plass til en mer rasjonell bebyggelsestuktur for bolig.

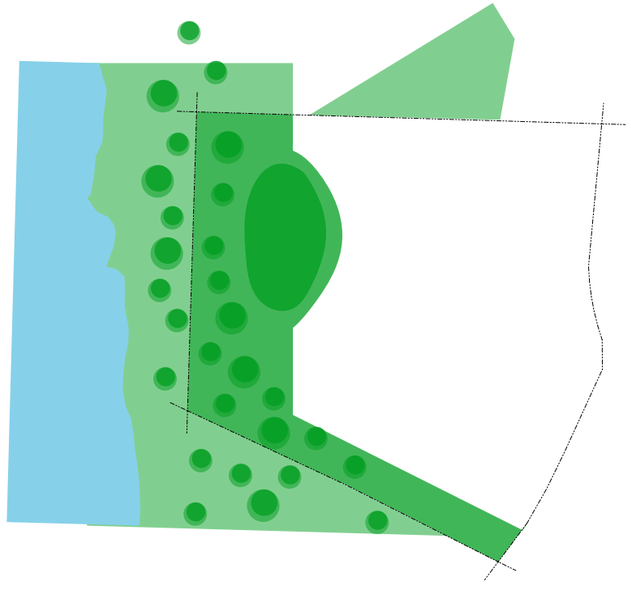
TERRENGFORM

Tomten består av en delvis utsprengt flate der bygg og parkeringsplass ligger i dag. Sør og vest på tomten er det skrånende terreng.



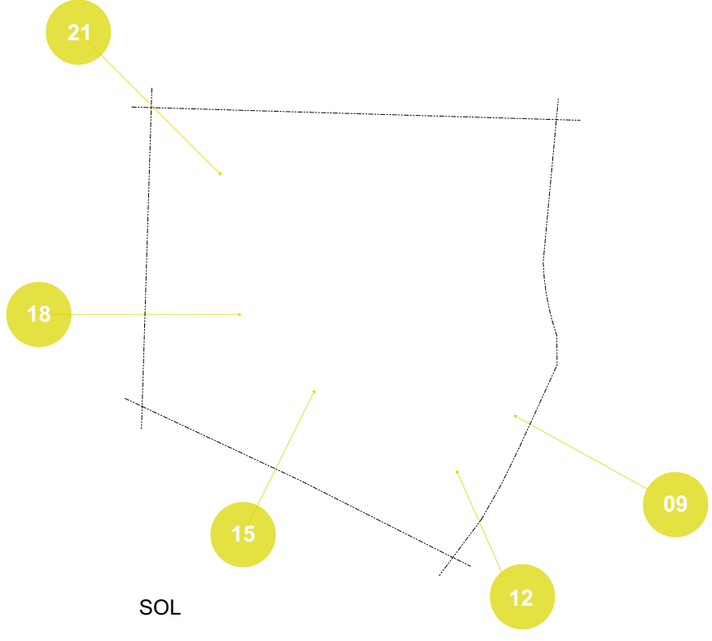
VEI / ADKOMST

Adkomst til tomten er via Sandsliåsen via felles avkjørsel med Sandslisåsen 57. Sør for bommen er Sandsliåsen brukt som gang-/ sykkelvei, samt adkomst for småhusbebyggelse med innkjøring i sør.



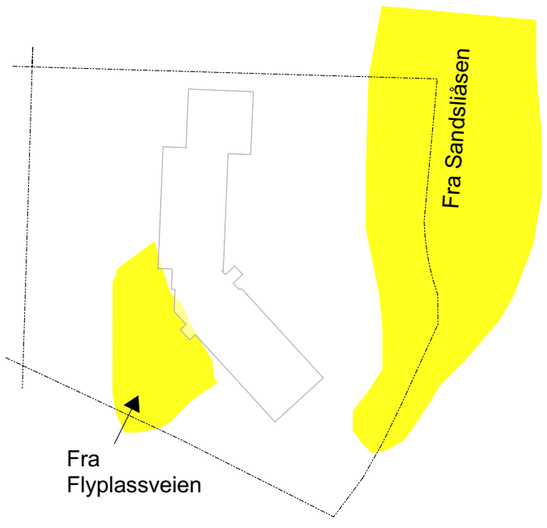
GRØNT AREAL

De delene av tomten som ikke er bebygget i dag fremstår med grønne kvaliteter. Nærmest eksisterende bebyggelse er det i dag plen. Det resterende arealet består av blandet skog med blandt annet større furutrær.



SOL

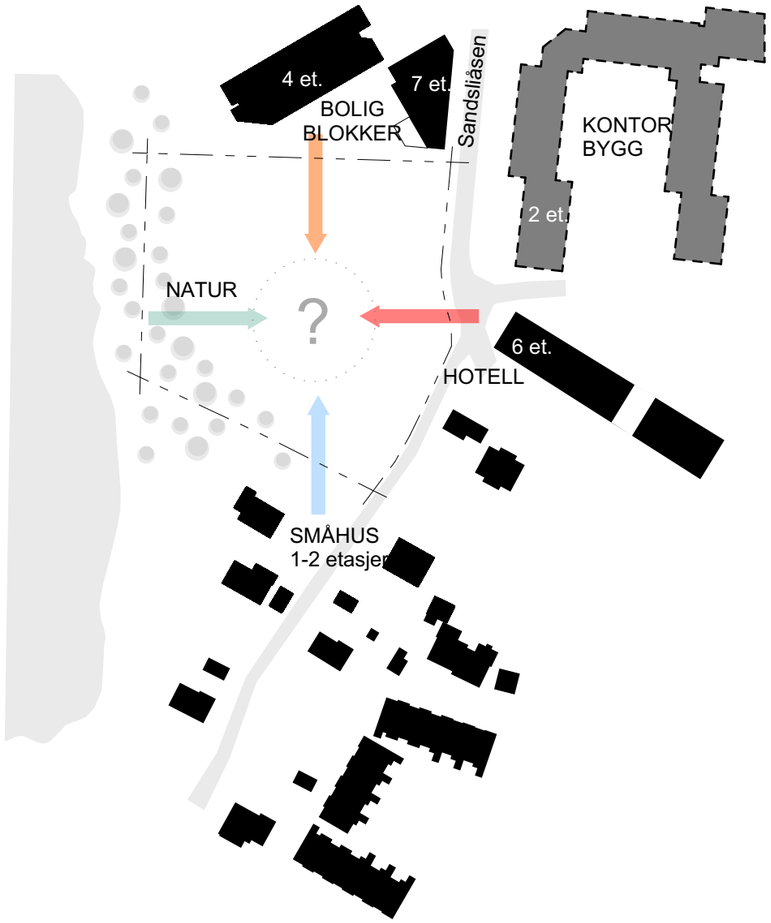
Tomtens beliggenhet på en høyde med sør-vest vendt plassering har gode solforhold hele dagen. Det er ingen nærliggende bygnigner som skygger på tomten.



STØY

Deler av tomten ligger innenfor gul støysone, med veitrafikkstøy både fra Sandsliåsen og Flyplassveien. Område for gul støysone i sørvest er i dag delvis avgrenset av eksisterende bygg. I tillegg er det sporadisk støy fra skytebane over hele tomten.

Prinsipp tomten



TOMT ETTER RIVING

Tomten grenser til områder med svært ulik bebyggelsesstruktur: Boligblokker (under planlegging) i nord, hotell i øst, småhusområdet i sør og naturområdet rundt Håvardstunvatnet i vest.

Plangrepet må hensynta de ulike typologiene med en bebyggelse tilpasset omgivelsene både i høyde og volum, for å dermed fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nye kvaliteter.

TOMTENS POTENSIALE

Da tomten er bebygget i dag, er det naturlig å fokusere ny bebyggelse innenfor det allerede utnyttede arealet på tomten. Det naturlige terrenget bevares i størst mulig grad og gir unike kvaliteter på tomten, og fortsetter det grønne beltet fra naboprosjektet i nord.

HOVEDRETNINGER

Det er valgt to hovedretninger som skal være førende for plangrepet. Retning til gaten "Sandsliåsen" og retning for boligblokker i nord. Bygningsliv skal legges i kant med fortau på tilsvarende måte som for naboprosjektet på Sandsliåen 57.

HOLON

Konsept 1

UTEAREAL

Det anlegges varierte utomhusareal mellom og ved boligene. I sør legges bebyggelsen i tunformasjon. I nord åpnes uterommet opp for kontakt til naturområdet. Sandsliåsen avsluttes med et utvidet urbant byrom ved hotellet.

Slik sikres byrom og grøntstruktur for allsidig aktivitet, grønne kvaliteter og sammenhengende grønne strukturer.

SIKT

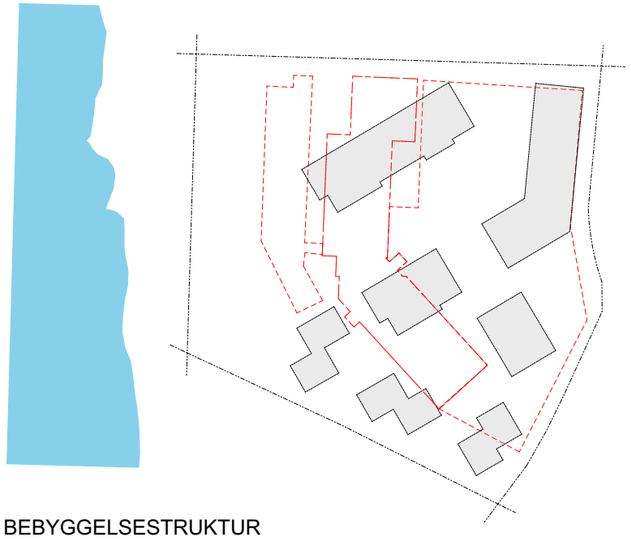
Det åpnes opp mellom byggene, for å ivareta kontakt mellom Sandsliåsen, det nye byrommet og naturområdet rundt Håvardstunvatnet. Bebyggelsesstrukturen blir mer om mer oppbrutt fra nord til sør.

BYGNINGSTYPOLOGIER

Bebyggelsen deles inn i ulike typologier. Langs Sandsliåsen legges de største og høyeste strukturene. Bebyggelsen trappes ned mot naturområdet og småhusbebyggelsen i sør.

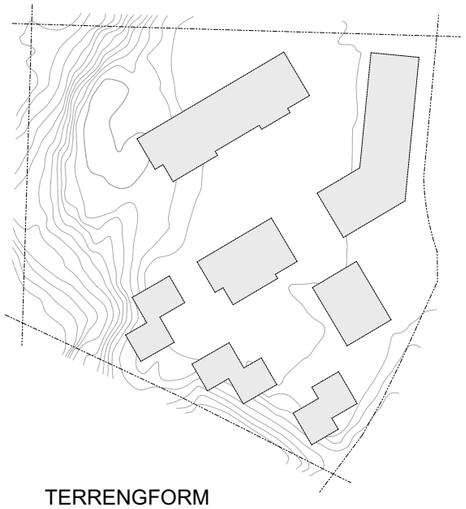
HOLON

Konsept 2



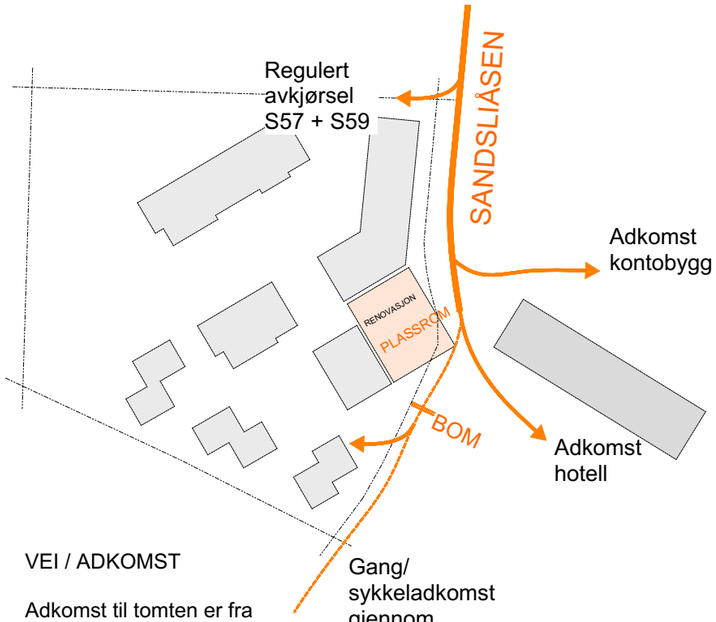
BEBYGGELSESTRUKTUR

Den nye bebyggelsen bygges innenfor området med eksisterende bebyggelse/ parkeringsplass. Det er større strukturer i nord mot byfortettingssonen og gradvis mindre volumer mot sør og eneboligområdet.



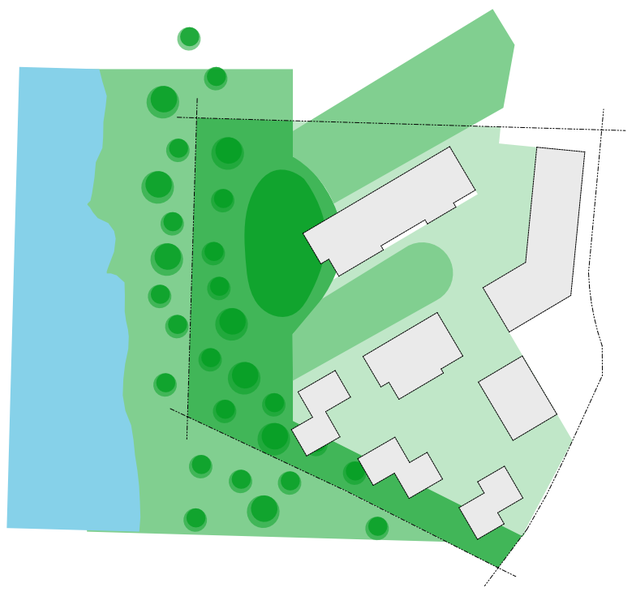
TERRENGFORM

Bebyggelsen konsentreres på flaten. Det naturlige terrenget bevares som i dag. Småhusbebyggelsen tar opp høydeforskjellen i det bratte terrenget i sør.



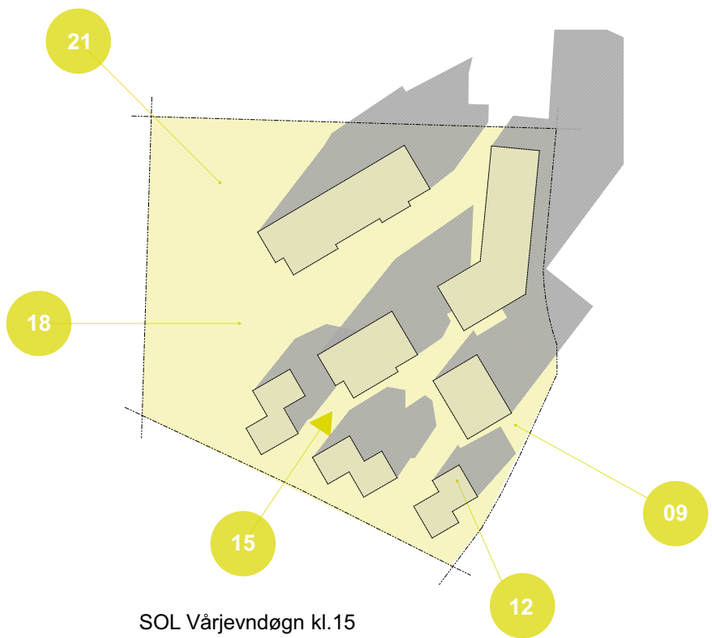
VEI / ADKOMST

Adkomst til tomten er fra Sandsliåsen via felles avkjørsel med Sandslisåen 57. Det nye gatetverrsnittet regulert i plan for Sandsliåsen 57 får en god avslutning i form av et plassrom. Dette gir rom og avstand til hotellet samtidig som arealet kan brukes som henteplass for renovasjon.



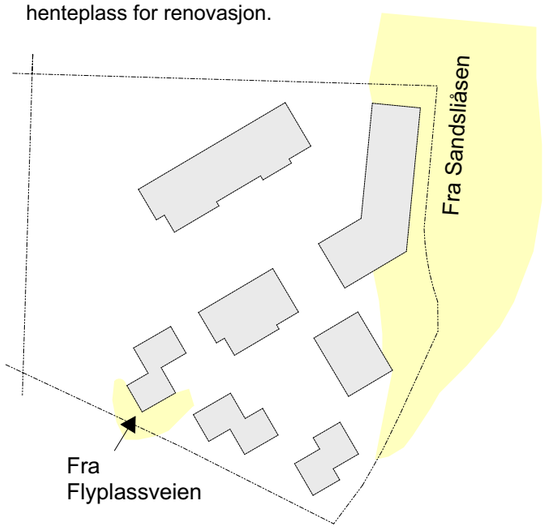
GRØNT AREAL

De delene av tomten som ikke er bebygget i dag bevares som urørte naturområder. Det opparbeides nye grøntarealer mellom boligbyggene. Sammenheng med utomhusareal på naboeiendommene vektlegges og ivaretar sammenheng med omkringliggende landskap.



SOL Vårjevndøgn kl.15

Bebyggelsen har lavest høyde i sør. Åpninger i bebyggelsesstrukturen slipper inn sol på utomhusareal gjennom dagen. De beste solforholdene er på ettermiddagen med sol fra vest.



STØY

Deler av tomten ligger innenfor gul støysone, med veitrafikkstøy både fra Sandsliåsen og Flyplassveien. Bebyggelsen er organisert for å skjerme utomhusarealene fra veitrafikkstøy. Denne bebyggelsen vil utformes med stille side iht. KPA § 22.2.

. **Prinsipp prosjektet**

HOLON

UTOMHUSAREAL

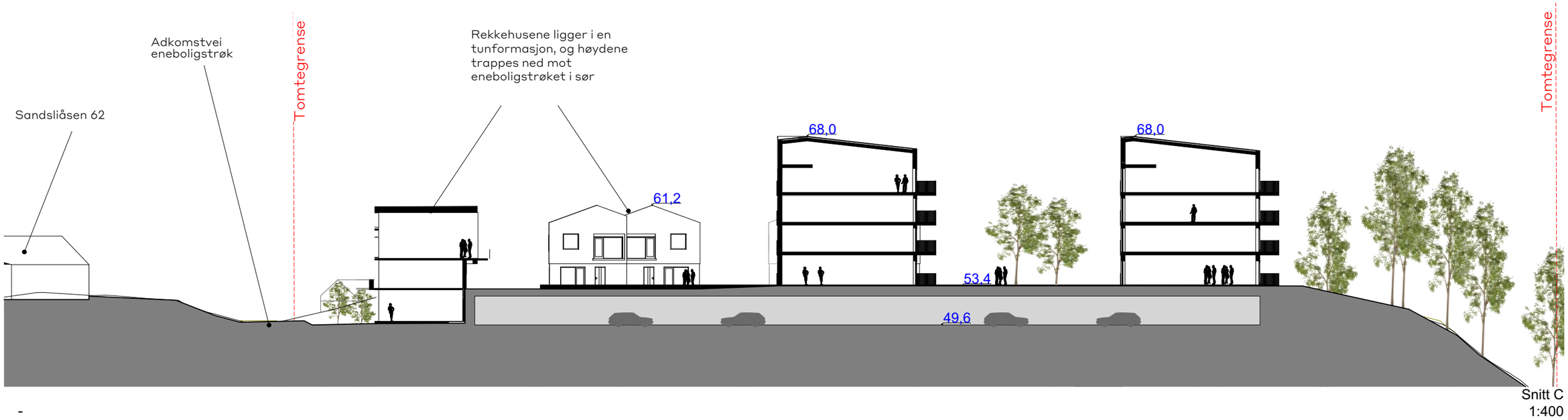
Plangrepet viderefører det fornyede gatetverrsnittet til Sandsliåsen, med brede fortau, trerekke, og sykkelvei på begge sider av kjørefeltet.

Det legges tilrette for uteoppholdsareal av ulik strørrelse og karakter. Fra det offentlige byrommet som avslutter Sandsliåsen, til halvprivate felles uteoppholdsarealer, til de private forhagene som formidler overgangen til boligene. Utomhusarealene ivaretar en god sammenheng med omkringliggende landskap. Uterommene planlegges for allsidig aktivitet, grønne kvaliteter og bruk vann.

I de vestlige delene av tomten holdes det av et bredt belte av naturlig vegetasjon nærmest Håvardstunvannet. Naturen trekkes inn mellom byggene og blir mer kultivert langs byggenes fasader. Det skal opparbeides gangforbindelse via boligprosjekt i nord til snarvei til bybanestoppet, Sandslivegen.

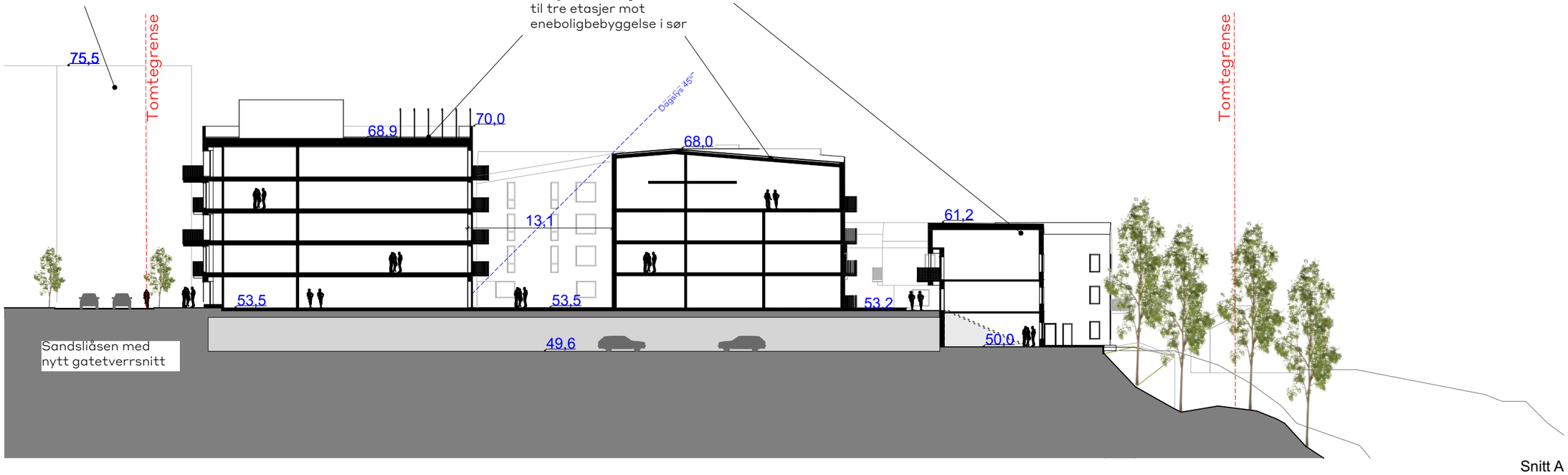
0 5 10 20 50

Illustrasjonsplan



-

Snitt C
1:400



-

Snitt A
1:400

HOLON

Snitt

Ytrebygda gnr. 116 bnr. 112, m.fl. - Sandsliåsen 59

23.03.2020

Plangrepet tar innover seg nabotomtenes ulike skalaer.Ved å bygge høyest langs Sandsliåsen i nordøst med (5 etasjer) og gradvis trappe ned mot sør (3 etasjer) både i høyde og fotavtrykk, tilpasses bebgyggelsen både til fremtidige boliger på Sandsliåsen 57 og Quality Hotel Edvard Grieg, samt enebolig/rekkehusområdet i sør.

Kombinasjonen av større og mindre blokker, samt småhus, legger tilrette for et variert og mangfoldig bygningsmiljø. Det arkitektoniske uttrykket varieres blandt annet ved bruk av ulike takformer og materialitet.

Bebyggelsen fortsetter hovedretningen fra naboplaner i nord, samt veien "Sandsliåsen".

Ved Quality hotel Edvard Grieg trekkes bebyggelsen tilbake og gir plass til et byrom. Dette gir en naturlig avslutning på Sandsliåsen med rom og avstand til hotellet, som er en markant bygningsstruktur og et landemerke i området.

Illustrasjon - fugleperspektiv

Nedtrapping av bebyggelsen mot sør gir gode solforhold på bakkeplan og en god tilpasning til eksisterende og planlagt bygningsmiljø.

Rekkehusene tar igjen saltaksformen til den nærliggende eneboligbebyggelsen. Leilighetsbyggene i midten spiller videre på denne takformen, men med et diagonal form på møneretningen. Slik oppnår man et ensartet men samtidig variert taklandskap. På vinkelblokken legges til rette det for en felles takterasse, med gode utsikts- og solforhold.

Illustrasjon fra øst

HOLON

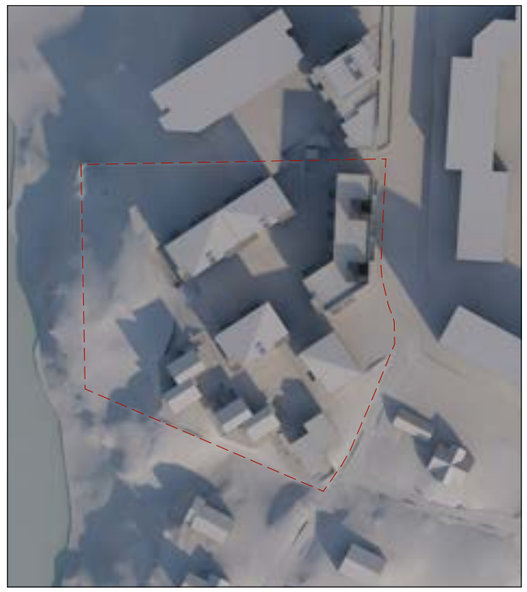
Bygningsvolumene formidler overgangen fra blokkbebyggelse til småhusbebyggelse. Utearealene åpner seg mot naturen og skogbebyggelsen langs Håvardstunvannet.

Småhusene sør på tomten tilrettelegges for familier, med inngang direkte fra gårdsrom, samt trygge utearealer på tunet utenfor boligene. Boligene vil tilrettelegges med flere soverom, god oppbevaringsplass, vaskerom m.m.

Forhagene formidler overgangen fra de felles uteoppholdsarealene og boligene.

Illustrasjon nær og fjern

21.mars



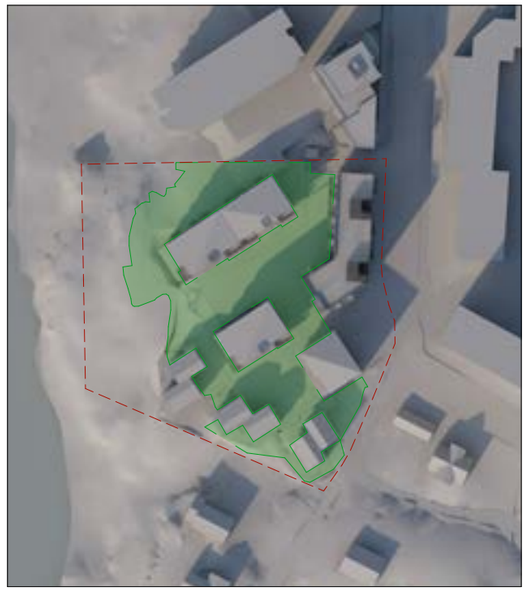
21.3 kl.11

21.3 kl.12

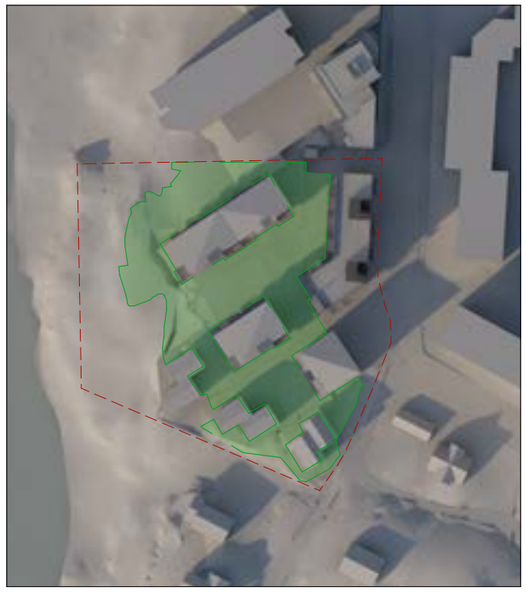
21.3 kl.13

21.3 kl.14

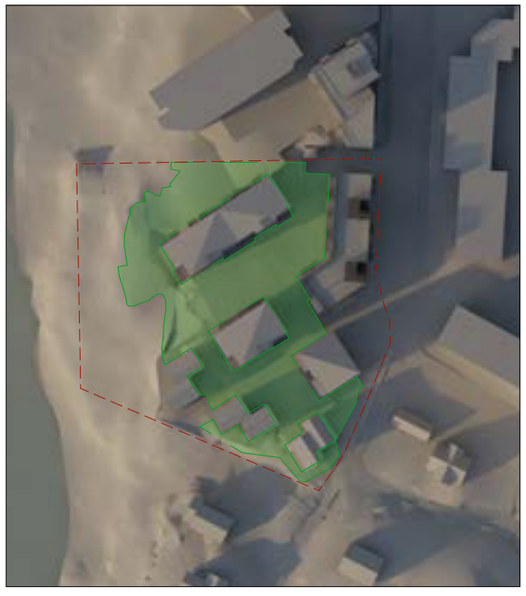
21.mars



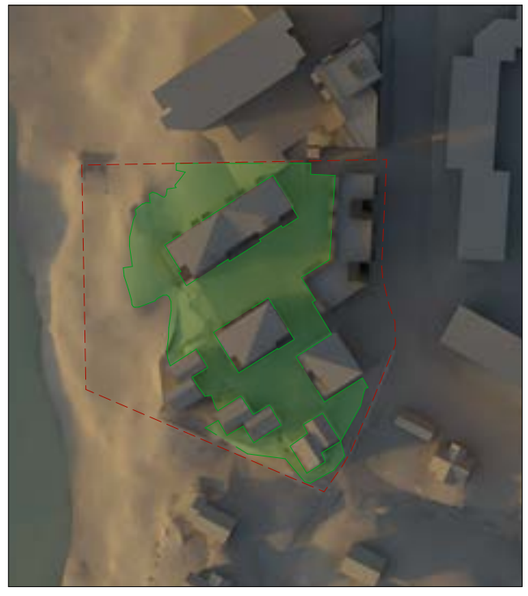
21.3 kl.15



21.3 kl.16



21.3 kl.17



21.3 kl.18

Sol utomhusareal på bakkeplan - ca.61%

Sol utomhusareal på bakkeplan - ca.73%

Sol utomhusareal på bakkeplan - ca.75%

Sol utomhusareal på bakkeplan - ca.56%

Utomhusareal med kvalitetskrav

Tomtegrense

Solstudier 21.mars (vårjevndøgn)

HOLON

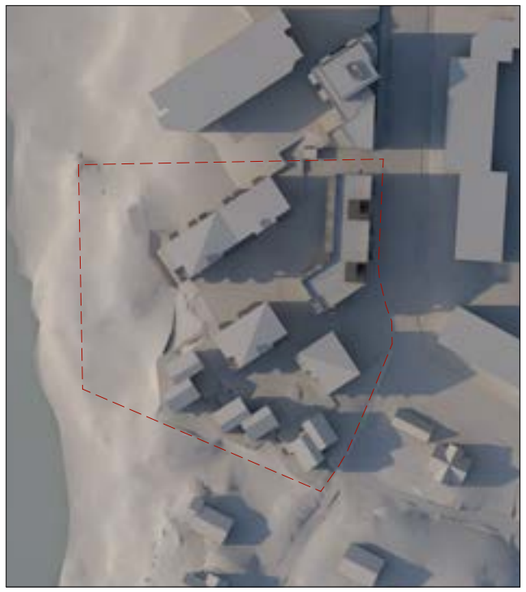
Ytrebygda gnr. 116 bnr. 112, m.fl. - Sandsliåsen 59

23.03.2020

20.mai

20.5 kl.12

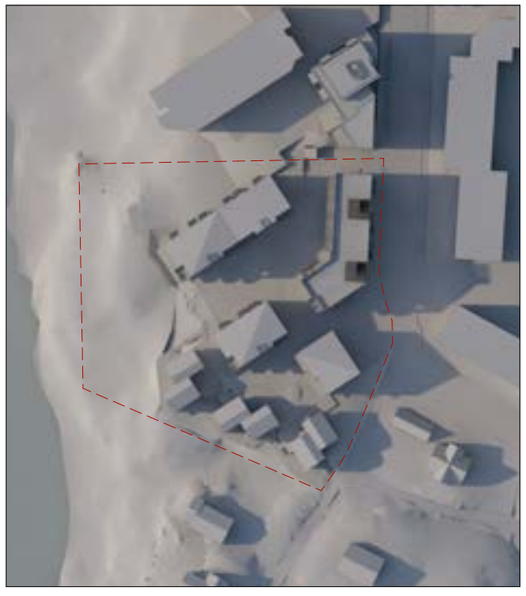
20.5 kl.15



20.5 kl.18

20.5 kl.20

20.juni



20.6 kl.18

20.6 kl.20

Solstudier 20.mai & 20.juni (sommersolverv)

HOLON