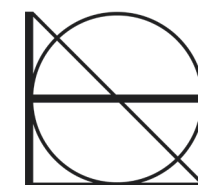




STEDSANALYSE

Sandsliåsen

HOLON



13.02.2025

KART 1 Oversikt

HOLON



Planområdet ligger på Sandsliåsen, et område som er under transformasjon fra et næringsområde med store bygninger og store arealer med overflateparkering, til et boligområde. Noen områder er allerede bygget ut, noen har vedtatte planer og forventes igangsatt om ikke så altfor lenge, og noen er under regulering nå.

Tomten ligger øst for vegen Sandsliåsen, som er hovedtilkomstvegen for bebyggelsen her. Størsteparten av tomten er i KPA satt av til byfortettingssone, og en del lengst øst er satt av til ytre fortettingssone. Det nærmeste kulturmiljøet er komponisthjemmet til Harald Sæverud øst for planområdet, med en stor skog med et stinettverk som er mye brukt av folk i området. Fana Golfklubb sin bane ligger mellom planområdet og Siljustøl og deler av denne er satt av til hensynssone landbruk i KPA.

Planområdet

Analyseområdet

Byfortettingssone KPA2018

Ytre fortettingssone KPA2018

Grønnstruktur, idrett og LNF i KPA2018

Hensynssone 510 Landbruk KPA2018

Hensynssone 570 Kulturmiljø KPA2018

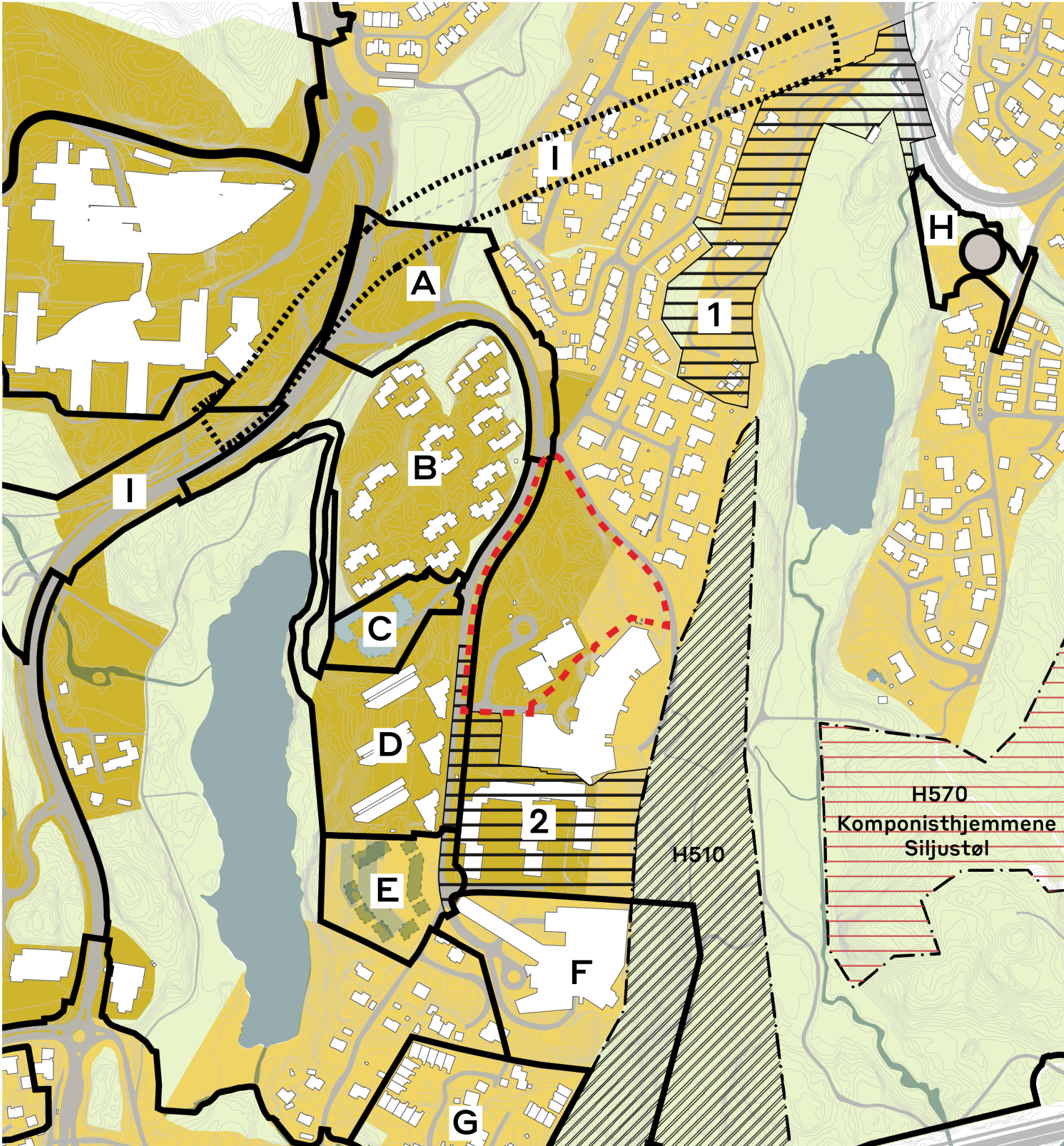
Nyere vedtatte planer

A	66450000	25.01.2023	kommunale boliger
B	62210000	25.09.2013	bolig
C	64470000	17.11.2020	bolig
D	65340000	28.05.2020	bolig
E	70380000	22.12.2023	bolig
F	62200000	20.02.2013	hotell
G	18420001	05.06.2014	bolig
H	66440000	23.11.2022	bolig
I	61170000	17.10.2011	bybane

Pågående planer

1	64600000	bolig
2	70900000	bolig

Pågående prosjekter



KART 2 Landskap og historie



Som man skjønner av stedsnavnet ligger Sandsliåsen høyere i landskapet enn områdene rundt. Det er ca. 25 meters høydeforskjell ned mot Håvardstunvatnet i vest, og 35-40 meter ned til golfbanen i øst. Dette gir muligheter for utsikt fra tomten. Selve planområdet er kupert og vegen i vest skrår gradvis fra sør mot nord. Veggen Sandslikroken i øst er relativt flat. Foruten et kontorbygg er tomten dekket av vegetasjon av varierende karakter og størrelse, og det ligger en kolle i øst.

Håvardstunvatnet er et flott vann omkranset av skog, myr og våtmarksvegetasjon. Det er ikke lett å komme til, men det er en brygge på hver side av vannet. Landskapsrommet på golfbanen er stort, og det er tilgjengelig for alle som et friluftsområde på vinterstid.

Fra midten av 80-tallet til midten av 90-tallet gikk Sandsliåsen fra å være en skogkledd ås til å bli et næringsområde. Da ble østsiden av åsen bygget ut. Vestsiden ble bygget ut i løpet av det neste 10-året. Rundt midten av 2010-tallet begynte utviklingen i retning boligutbygging nordvest på Sandsliåsen, som siden da har fortsatt. Planområdet ligger nå igjen som den eneste tomten som ikke er regulert eller utbygget, med unntak av kontorbygget som står der og har vært brukt av OneSubsea.

- Planområdet
- Kotelinjer +103 Kotehøyde
- Fallretning
- Utsiktspunkt
- Landmerke eller orienteringspunkt
- Viktig siktlinje
- Viktig høydedrag
- Viktig landskapsrom
- Skrent / Høydebarriere
- Fare for skred
- Fare for flom (aktsomhetssone)
- Vassdrag, elv, kanal, innsjø
- Potensiell flomvei
- Lukket vannvei
- Historisk strandlinje



KART 3 Byrom og målpunkt

HOLON

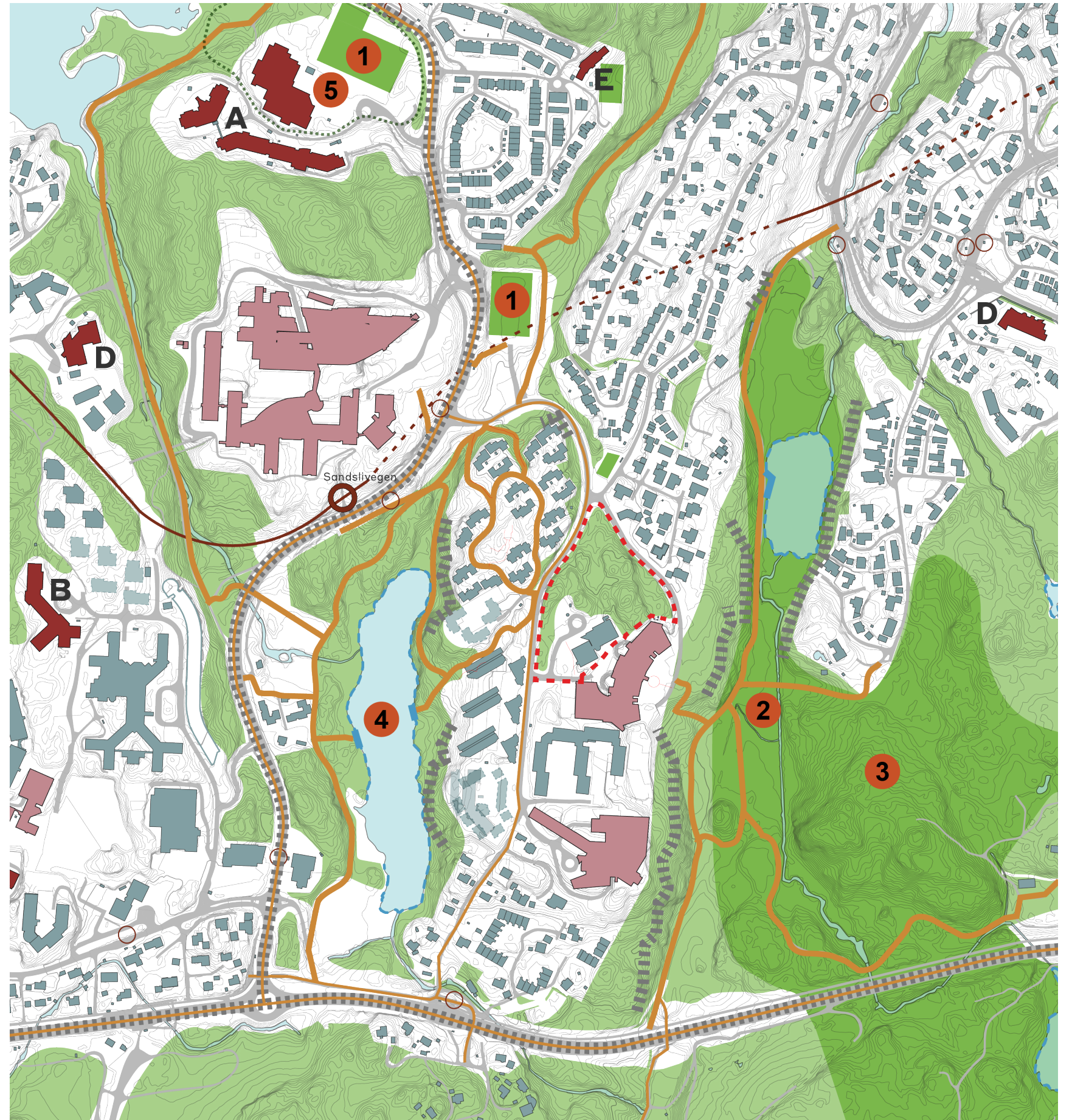


Gjennom etableringen av bybanetraseen mellom Bergen sentrum og Bergen Lufthavn Flesland, fikk Sandsli en mer tilgjengelig beliggenhet i byen. Dette har bidratt til at flere områder i bydelen har blitt fortettet, og Sandsli har fått en større andel leilighetsbygg enn tidligere. Bybanen tar 8 minutter til Flesland og 36 minutter til Byparken.

Fra planområdet til bybaneholdeplassen Sandslivegen tar det ca. 8 minutter å gå langs fortauet, og ca. 5-6 minutter dersom man velger den nyetablerte snarvegen gjennom skogen via Sandslåsen 57. Skranevatnet skole, som er barne- og ungdomsskole, ligger en gåtur på 10-15 minutter unna. Her ligger også et utvidet aktivitetstilbud med fotballbane, sandvolleyballbane, basketbane og Sandslihallen, bl.a. Like nordvest for skolen ligger Skranevatnet, hvor det går det en turløype rundt vannet. Nærmeste fotballbane ligger på Petedalsmyra, omtrent 5-7 minutter unna. Håvardstunvatnet er også et målpunkt, med muligheter for fiske og rekreasjon. Golfbanen kan nås via en sti øst for planområdet, og på tross av at det er en golfbane er det et yndet turmål og også raskeste veg til Siljustøl.

Det er flere store arbeidsplasser i nærheten, som f.eks. Equinor og One-Subsea. I sykkelavstand i retning vest finner man også andre store arbeidsplasser som Aker og ABB, bl.a.

- Planområdet
- Gangforbindelser, eksisterende/vedtatte
- Bybaneholdeplass / Annen kollektivholdeplass
- Skole, barnehage, idrett, helse og kultur
 - A. Skranevatnet skole (1.-10.)
 - B. International School of Bergen
 - C. Sandsli videregående skole
 - D. Privat barnehage
 - E. Kommunal barnehage
- Publikumsrettet virksomhet / stor arbeidsplass
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Fana golfklubb
- Tilgjengelig sjølinje
- 1 Annen viktig destinasjon eller aktivitet
 - 1. Fotballbane
 - 2. Golfbane
 - 3. Siljustøl - turområde
 - 4. Håvardstunvatnet
 - 5. Sandslihallen, nærmiljøanlegg, ballsport
- Fysisk barriere for ferdsel



KART 4 Bebyggelse

HOLON



Bebyggelsen i området er fra ulike tidsepoker, og av ulike karakterer. I nord er det primært eneboliger og rekkehus bygget mellom 1960 og 2000. I øst mellom Siljustøl og golfbanen er bebyggelsen noe nyere og her er det leilighetsbygg i tillegg til småhusbebyggelse. Nevnte områder preges altså av boligbebyggelse, mens vest for Håvardstunvatnet er det næringsbebyggelse som dominerer.

Sandsliåsen har nå en blanding av leilighetsbygg kontorbygg og et hotell, og i Sandsliåsen 59 er det vedtatt en plan hvor det også skal bygges noen rekkehus.



 Planområdet

-  Delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i områdets karakter
1. Sandsliåsen - transformasjonsområde fra næring til bolig
 2. Boligområder preget av utbygging 2000- nåtid
 3. Boligområder preget av utbygging 1980-2000
 4. Boligområder preget av utbygging 1960-1980
 5. Boligområder bygget ut gjennom flere tidsepoker
 6. Område preget av store næringsbygg

 Verneverdige eller fredete kulturminner
A. Bolig - Siljustøl

 Verneverdig eller fredet kulturmiljø:
Siljustøl boligeiendom, hage, stinett - vedtaksfredet

 Balanse mellom næring og bolig

KART 5 Bo- og bymiljø

HOLON



Planområdet ligger såpass langt unna Flyplassveien at støy herfra ikke påvirker tomten. Sandsliåsen er med ny og planlagt bebyggelse en veg som vil gi gul støysone inn på vestre del av tomten. Støy og ettermiddagssol kommer dermed fra samme side. Med støy kommer gjerne også fare for luftforurensning. Dette antas ikke å være aktuelt for planområdet. Størsteparten av planområdet er omfattet av gul støysone for støy fra skytebanen til Fana Skytterlag på Stavollen. Basert på erfaringer i de øvrige reguleringsplanene i området er dette ikke av betydning for utvikling av tomten.

Dominerende vindretning er fra sørøst, og det er også en del vind fra nordvest (kilde: Norsk Klimaservicesenter, vindrose Flesland 2014-2024).

Gangfelt og gangveier i Sandslivegen er oppgradert etter etablering av bybanetrase til Flesland, og trafiksikkerheten på skolevegen mot Skranevatnet er dermed ivaretatt. Det går fortau på begge sider av vegen Sandsliåsen forbi planområdet. Her går det i dag ingen sykkelveg, men de vedtatte reguleringsplanene med plan-id 65340000 og 66450000 sikrer utbedring av veg med fortau og sykkelfelt. Vedtatt plan med plan-id 70380000 sikrer fortau og sykkelveg sørover forbi tilkomst til hotellet, samt trafiksikker snusløyfe for større kjøretøy i enden av blindvegen. Det står en bom i vegen Sandslíkroken, øst for planområdet i retning One Subsea. Her går det fortau på østsiden av vegen, så det er ingen hindring for myke trafikanter. Flyplassvegen er også nylig oppgradert. Forutsatt at alle gjeldende planer blir gjennomført, er det ikke avdekket noen trafikale utfordringer i området.



KART 6 Anbefaling



Grunnet støy fra Sandsliåsen anbefales det å bruke bebyggelsen som buffer mot trafikkstøy. Ved å tilrettelgge for en kvartalsstruktur, med generøse gårdsrom, vil man oppnå uteoppholdsarealer som er stille, trygge for de mindre barna og med sol til ulike tider av dagen.

Det eksisterende kontorbygget anbefales bevart, noe som vil være fornuftig i et klimaperspektiv. Det potmoderne bygget kan også bidra til å skape et interessant byrom (1). Planområdet er i stor grad en naturtomt, men den ligger også i byfortettingssone, med en mindre del i øst i ytre fortettingssone. For å få til en fortetting i tråd med KPA, vil natur måtte berøres. Det anbefales derfor å bevare en del naturtomt, som kan benyttes til naturlek og hvor trær og berg, busker og bær får ligge så urørt som mulig (3).

Det anbefales videre å knytte seg opp mot etablerte gang- og sykkelforbindelser i området, for å fremme gange og sykkel som attraktive reisealternativer.

For å tilpasse seg den varierte bebyggelsen i nabolaget, vil det være naturlig å legge tyngre stukturer mot gaten Sandsliåsen, og å trappe seg ned med lavere bygg med mindre fotavtrykk mot småhusbebyggelsen i nordøst.

Strukturerende elementer ut ifra analysekartene 1 til 5:

Planområdet / anbefalingsområdet

Viktig / styrke byrom

Viktig / styrke grønt byrom

Viktig / styrke gangforbindelse

Viktig / styrke siktlinje

Bygninger med bevaringsverdi

Relevante prinsipper mht områdets karakter og bebyggelsens organisering
- Skape uteoppholdsarealer med ulik karakter; urban - opparbeidet grønn - naturlig

Behov og ønsker for undersøkelse og vurdering:

Nytt byrom

Nytt blågrønt byrom og eller behov for grønne elementer

Ny forbindelse

Ny visuell kobling

Ønskede romdannende vegger eller aktive fasader

