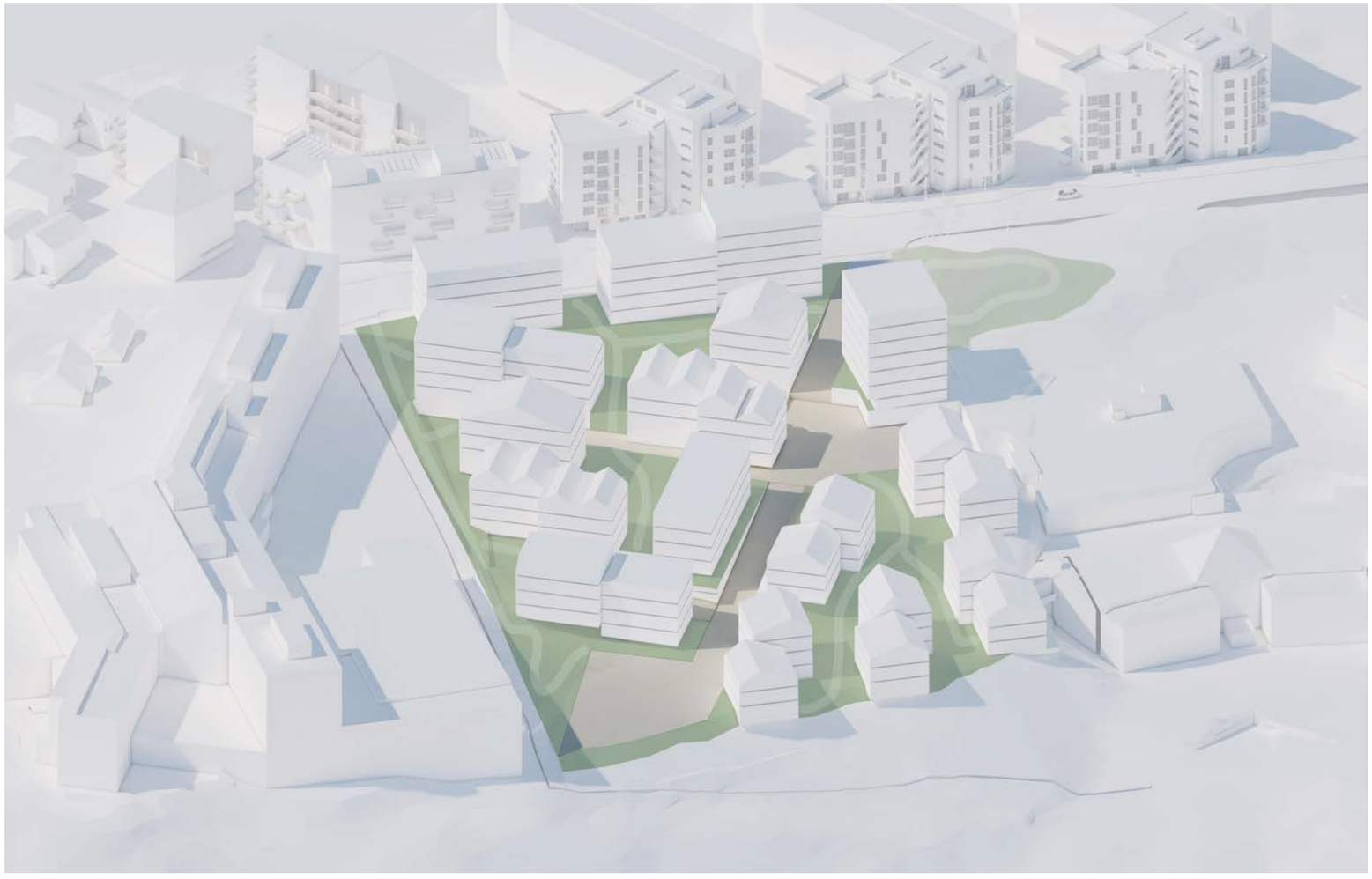
Mulighetsstudie til planinitiativ
Sandsliåsen 46 Boliger

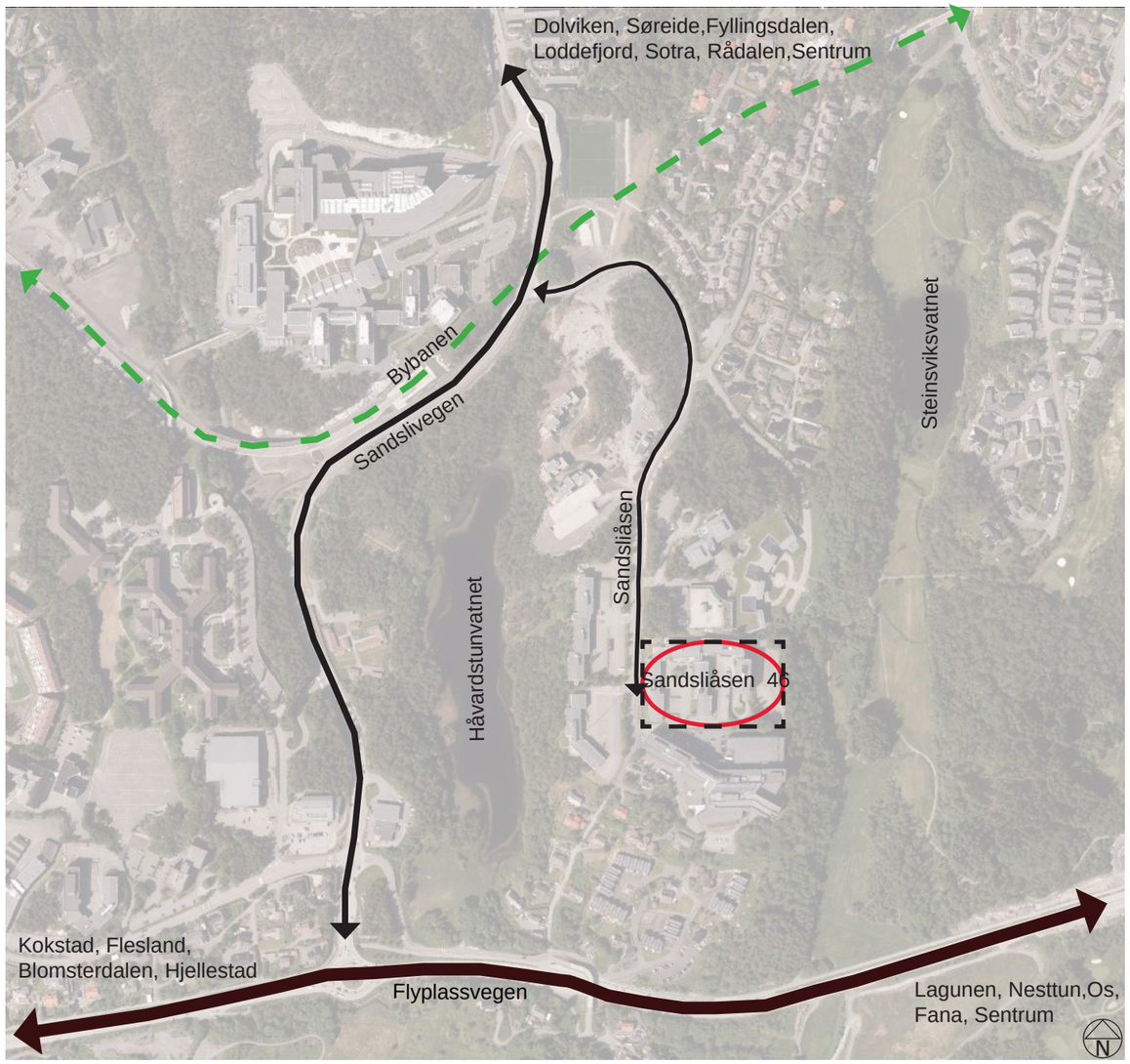


LINK ARKITEKTUR

Arealplan-ID 0000000
Ytrebygda, Sandsliåsen 46
12-11-2021

Planområdet

Figur.1 Oversiktskart
kilde: Norgeskart.no



Sandsliåsen 46

Planområdet ligger sentralt plassert på San dsliåsen som er under stor transformasjon fra næringsarealer til boliger og næring. Området ligger i Byfortet-tingssone 2 og Ytre fortettingssone, og bybanen til Flesland har holdeplass ca. 450m unna. Bane, buss og sykkelveier gir et godt grunnlag for kollektivforbindelse til Bergen omegn. Eiendommen har god utsikt mot indre bergensbue i øst, nord og mot vest. Det er deler av åsen som ikke skal transformeres og som stort sett skal opprettholde sine nåværende funksjoner. Eiendommen vil ligge mellom foretningsbygg i nord og hotellet Quality Edvard Grieg i sør. Vest for eiendommen er det planlagt større blokk-bebyggelse

natur

utsikt

vann

ytre by

Sandsliområdet har stor variasjon av boligbebyggelse, fra blokklieligheter, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger i varierte størrelser.
Det er flere større områder med mye fri og urørt natur i tillegg til mange etablerte turområder.

Bydelen er kjent for å ha stor aktivitet innenfor idrett og fritidsaktiviteter. Sandsliåsen har tilhørt delen av området med mye forretning og næringslokaler, åsen har en sentral plassering mellom to grønne “daler” som blir flittig brukt til rekreasjon. Golfbanen og LNF- området strekker seg videre til Siljustøl, Rådalen og forbinder Steinsviken med Grimseid og Skeievatnet som har beliggenhet på sørsiden av Rv580.

Utsiktsforholdene fra åsen strekker seg langt innover i hver himmelretning og danner et unikt bakteppe for opphold. Eiendommen ligger forholdsvis uskjemmet til og har gode solforhold.

I umiddelbar nærhet til planområdet er det flere vann som har en viktig rolle i landskapsrommene og det rike naturmangfoldet. Det er deler av de grønne områdene som er definert som LNF områder og disse sammen med grøntområdene har en viktig rolle for å bevare rekreasjonsmuligheter og opplevelsen av naturen. I vest ligger Håvardstunvatnet som er nedre del av vassdraget fra Skranevatnet. I øst ligger Steinsvikvatnet som er forbundet med Nordåsvannet i nord og Skeievatnet i sør-øst .

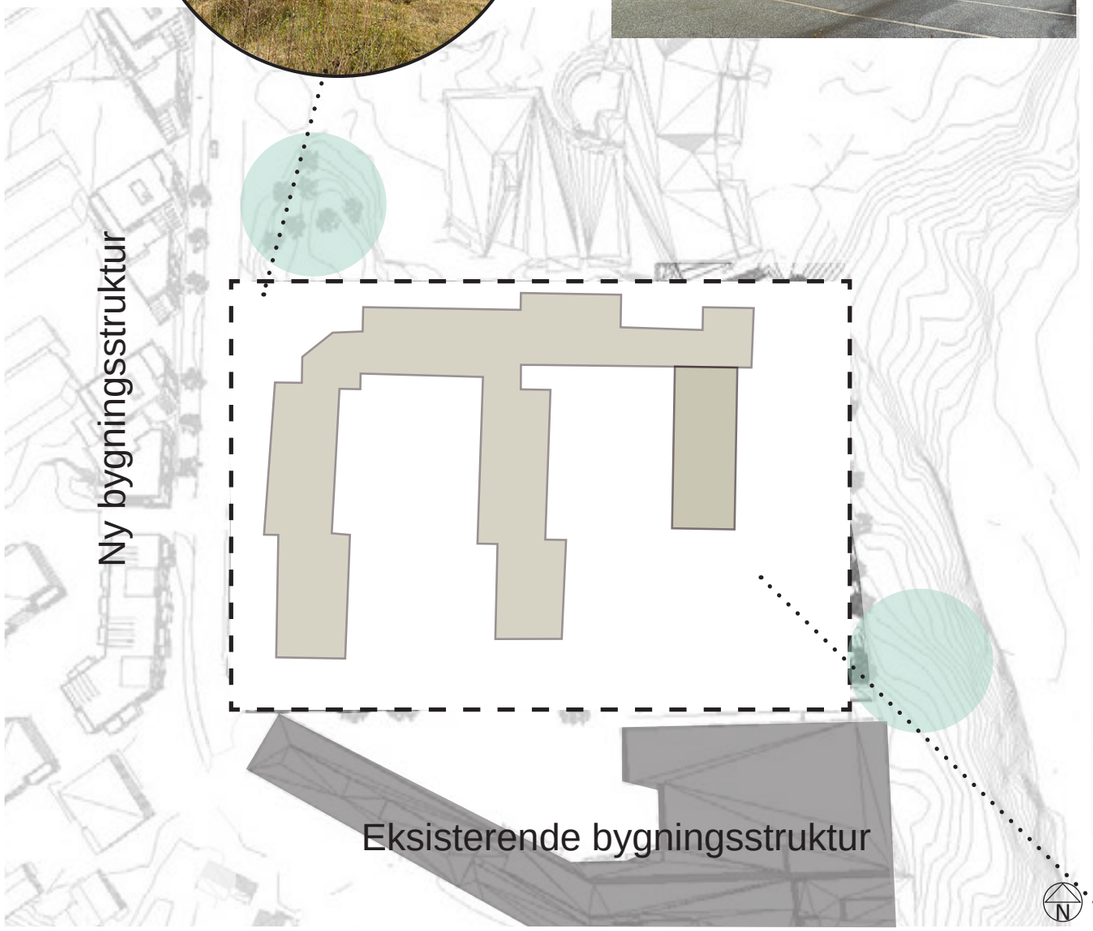
Når et område endres til byfortettingssone legger dette føringer for bokvaliteter og livsvilkår. Det må etterstrebes funksjonell infrastruktur i forhold til trafikkanter med fokus på gående/syklende. Aktivitet og fritidstilbud, butikker og serviceinnhold må tilrettelegges for å oppnå følelsen av lokalsenter. Områdene må inneholde et rikt bomiljø med gode og skalerte møteplasser, fleksible boliger for familer i ulike livsfaser og ulike behov.

De nye bygningsstrukturer bør ta innover seg eksisterende bebyggelser og samtidig danne nye urbane kvartaler og bystrukturer med høy arkitektonisk kvalitet i skjæringspunktet mellom det landlige og det urbane.

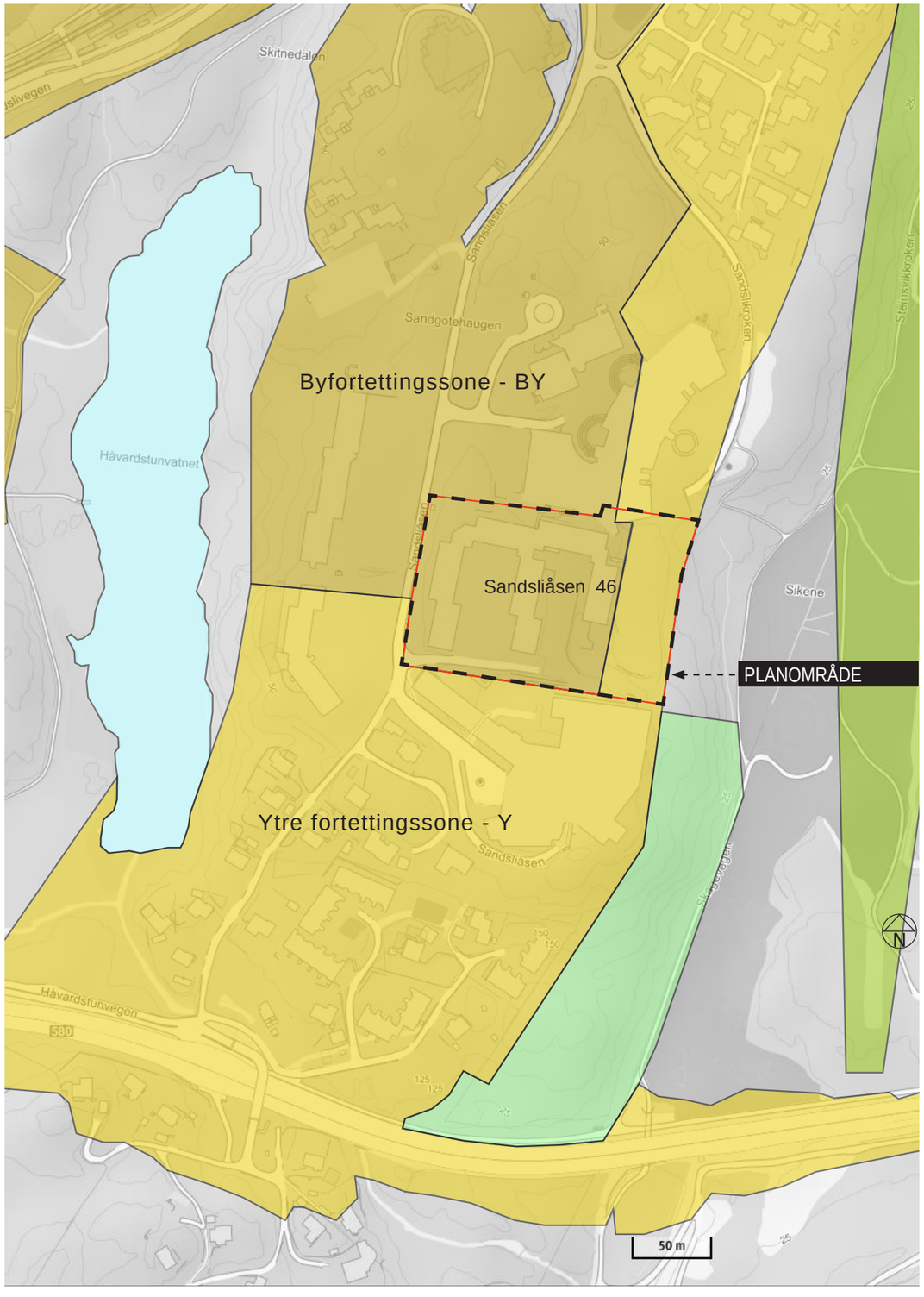
Eksisterende situasjon

Eksisterende bygninger innfor planområdet består av kontor/næringsbygg med tilhørende infrastruktur og overflate parkering.

Området bærer preg av kraftig terrassering i forbindelse med varelevering og håndtering av en høydeforskjell opp til 10 meter fra øst til vest, med unntak av få arealer er det meste av området asfaltert.



LINK ARKITEKTUR



Kommuneplanens arealdel 2018 - Sentrale punkter:
I kommunedelplanens arealdel er eiendommen delt i to, hvorav ca. 75% av tomten er innunder byfortettingssone 2 og ca. 25% i ytre byfortettingssone.
Dette legger noen føringer for utfomingen av bygningsstrukturene i den østre delen men eiendommen sees under ett og forholder seg hovedsaklig til byfortettingssone 2.

§26 Byfortettingssone
- Videreutvikles som bolig - næringsområder med innslag av tjenesteyting.
- Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks 70 m mellom gangårene.
- Parkering skal skje i fellesanlegg.
- Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten.
- For byfortettingssoner uten sentrumskjerne skal et gjennom regulering sikres en offentlig plass sentralt i sonen.
- Minimum 10% av boenhetene skal ha minst 80m2 BRA og direkte tilgang til uteareal på bakken.
- Byggehøyden skal tilpasses stedets sæårpreg, tillignende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvikrning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.
- grad av utnytting skal skje ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

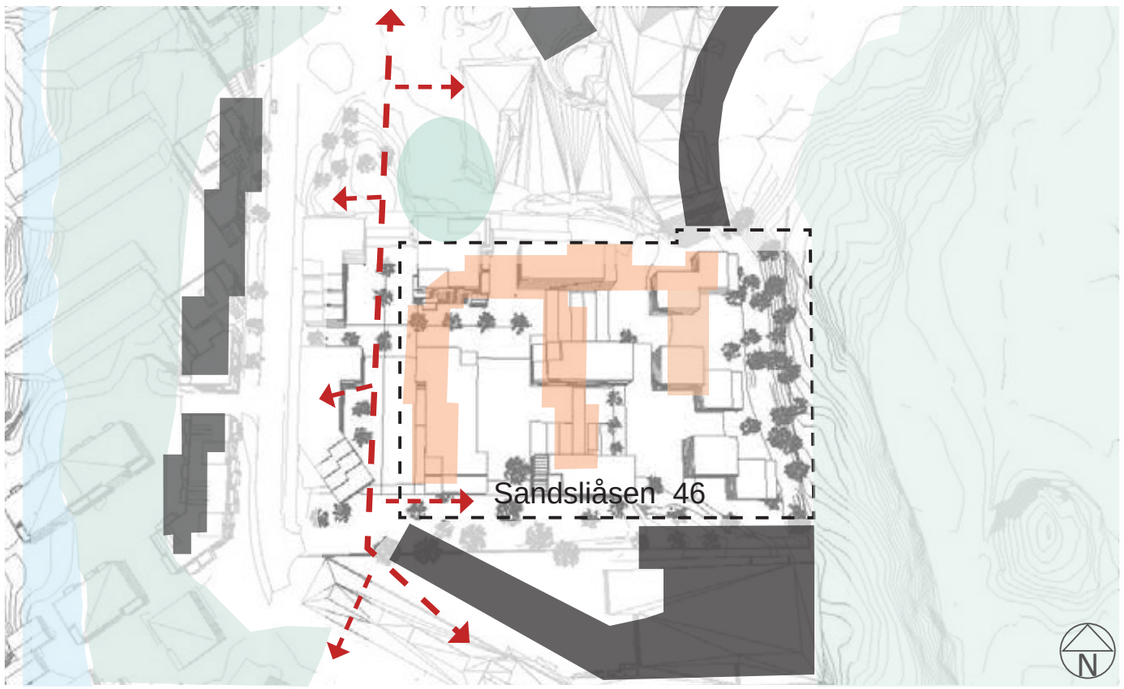
§22 Støysone
- Gul støysone
- Planløsning må oppfylle stille side, minst en side mot stille side, minst en fasade, minimum halvparten av oppholodsrom, minst ett soverom skal ha 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- Uteoppholdsareal, støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul side.

§14 Uteoppholdsarealer
- Minimum 40 m2 pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.
- Sol på min. 50% av arealer, min 4 t ved vårjevndøgn.

§9 Bolig og boligkvalitet
- Boligsammensetningen: maks 20% av boenhetene kan ha BRA under 50m2, minimum 20% av boenhetene skal ha BRA over 80m2.
- Minimum 35m2 BRA for nye boenheter.
- Stor vekt på tilrettelegging av familieboliger

§8 Arkitektur og byform
- Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom.
- Planlegges i menneskelig skala, finmasket byromsforløp.
- Ivareta sammenhengen med omkringliggende landskap.
- Gåbyen, offentlige møtesteder, dekke hverdagsbehov innen gan og sykkelavstand.
- Sikres sammenhengende og attraktive forbindelser.
- Sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming, variasjon i det arkitektoniske utrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.
- Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne aktiviteter og bruk av vann.
- Nye tiltak skal ha god terrrengtilspasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Utformingen av byrom skal så langt det lar seg gjøre tilppasses barn og unge.

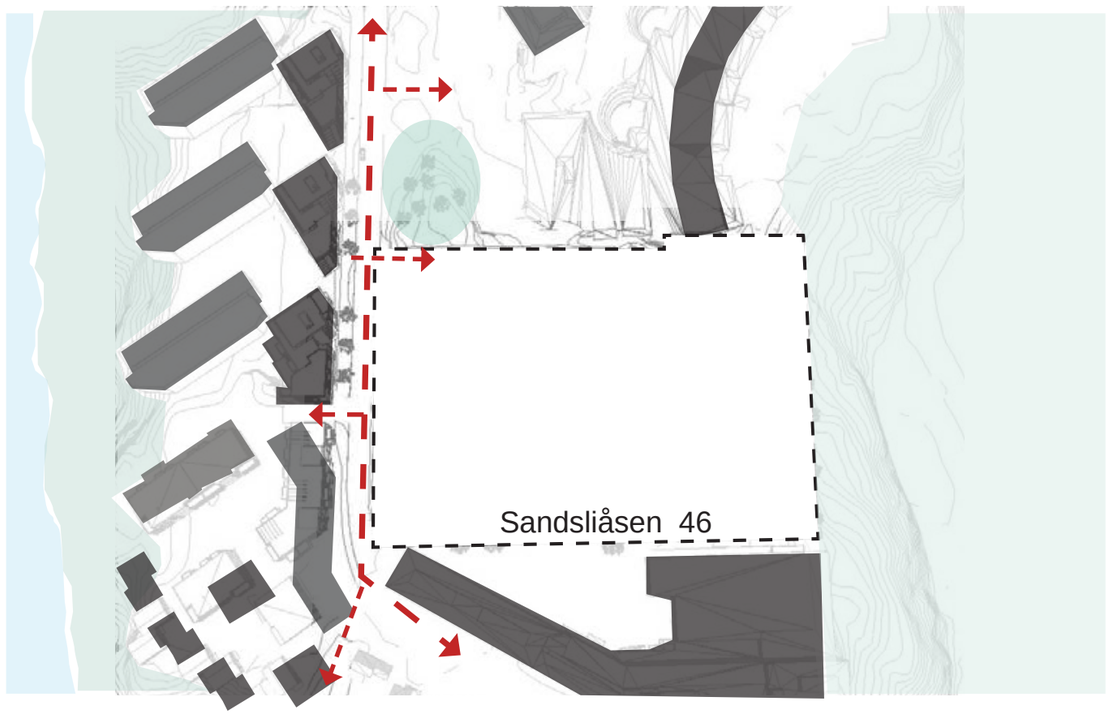
Eksisterende byggningsstruktur



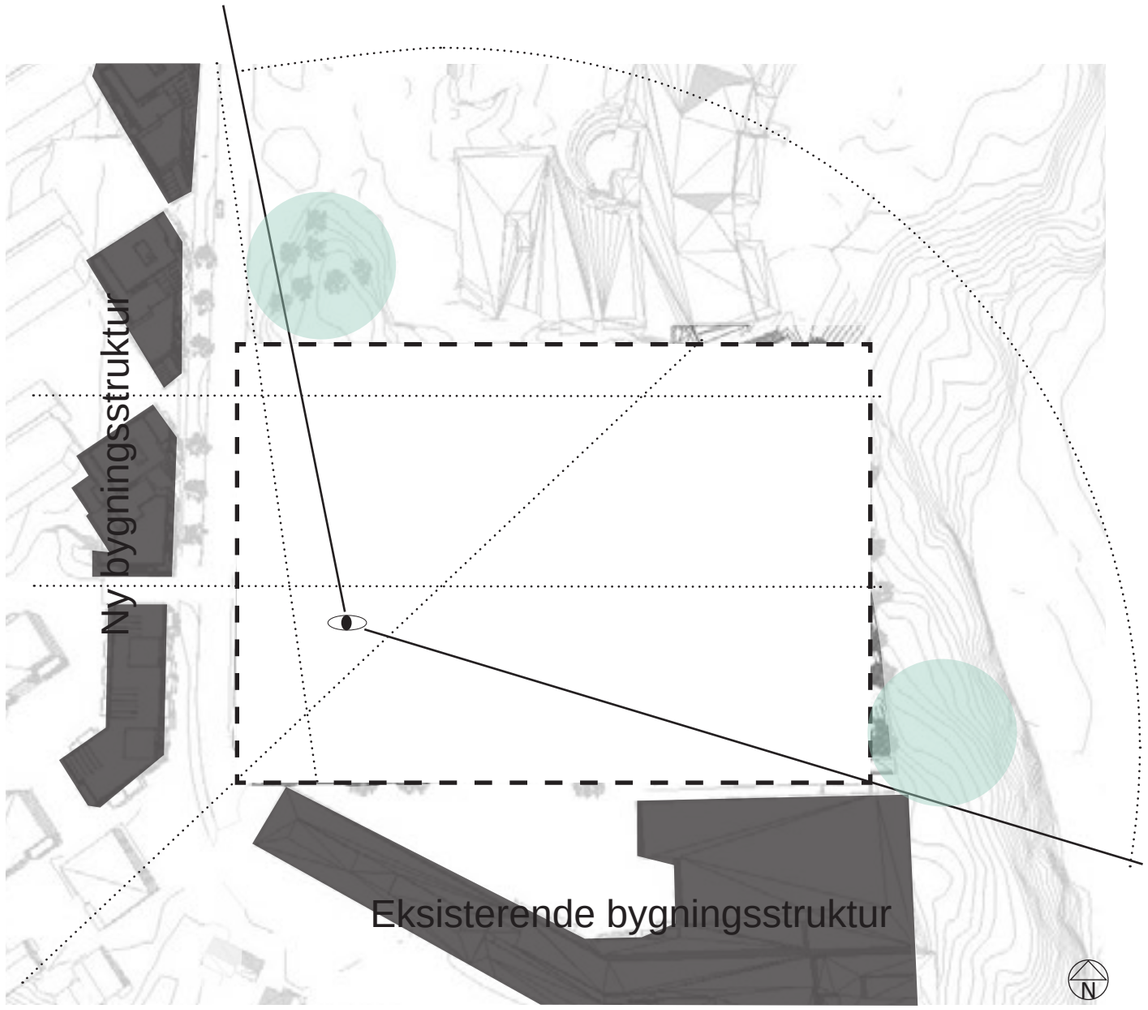
Endringen av Sandsliåsen i kommunedelplanens arealdel til byfortettingssone 2 genererer et utbyggingspotensiale.
Nærmeste nabotomt er under regulering med anslagsvis 75 boenheter og ligger tett opp til adkomstveien med utsikt mot vest. Høyeste bygg ligger på kote+75,7 og trappes ned i vest til kote + 65,8

Eksisterende bebyggelse innenfor Sandsliåsen 46 har en høyde på kote + 63,8

Fremtidige byggningsstrukturer omkringliggende eiendommer



Eksisterende bygningsmasse er foreslått revet og eiendommen er tenkt planert ned til gatenivå i vest. Massene er skissert brukt til å etterfylle den østre delen av eiendommen hvor det er gjort store inngrep i terrenget for å få tilpasset bygg og parkering i dag.



Utsikt

Hovedutsikten er mot nord -øst på eiendommen hvor landskapsrommet åpner seg opp, på nabotomten i vest er det spalteåpninger som gir utsiktslinjer i denne retningen. I sør er det et høyt bygg som tar hele utsikten i den retningen.

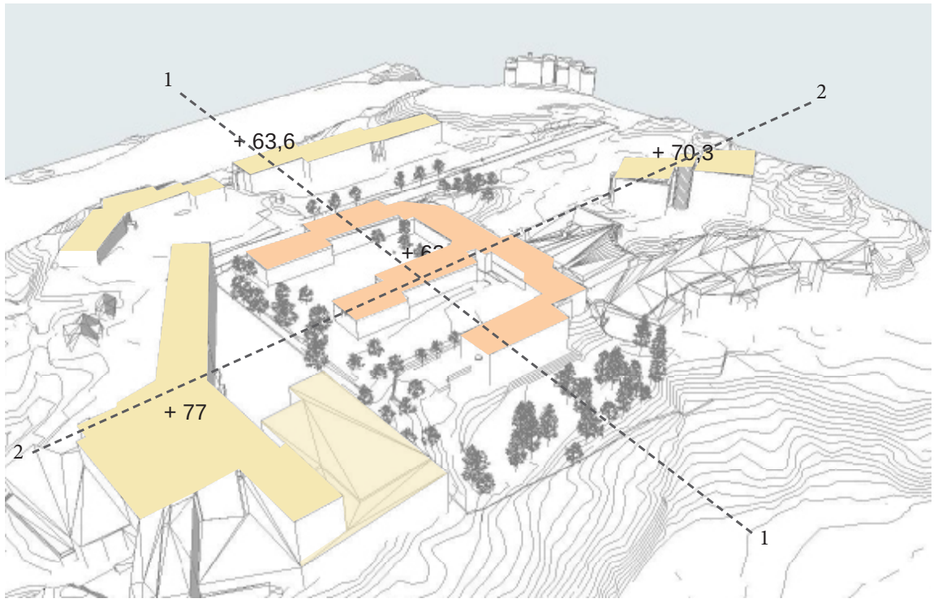
nord

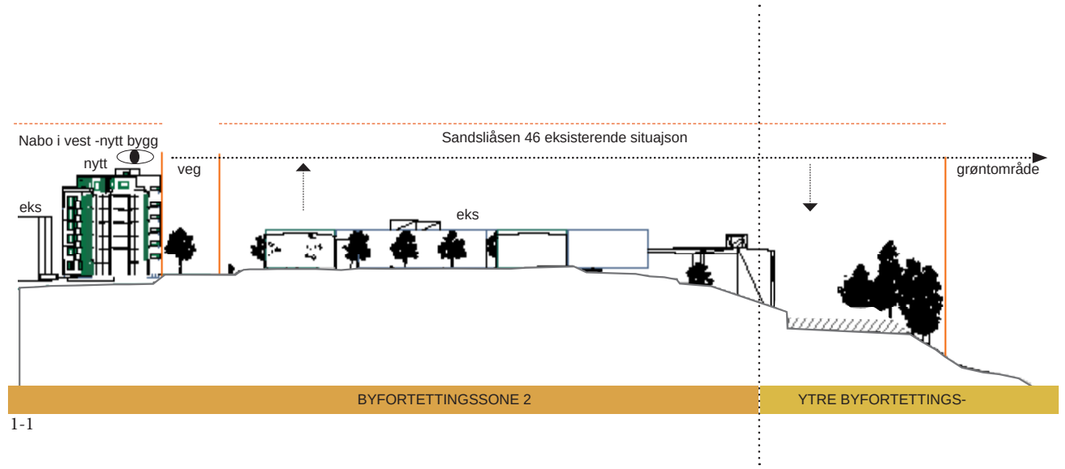
øst

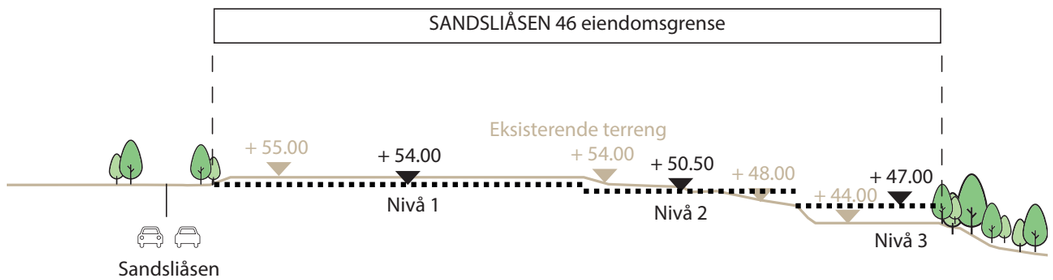
øst

sør

Eksisterende situasjon







Høyder

Omkringliggende bebyggelse har forholdsvis lave høyder med unntak av et par/tre bygg. Området Sandsli gjennomgår en stor tranformasjon med tanke på endringen til byfortettingssone 2.

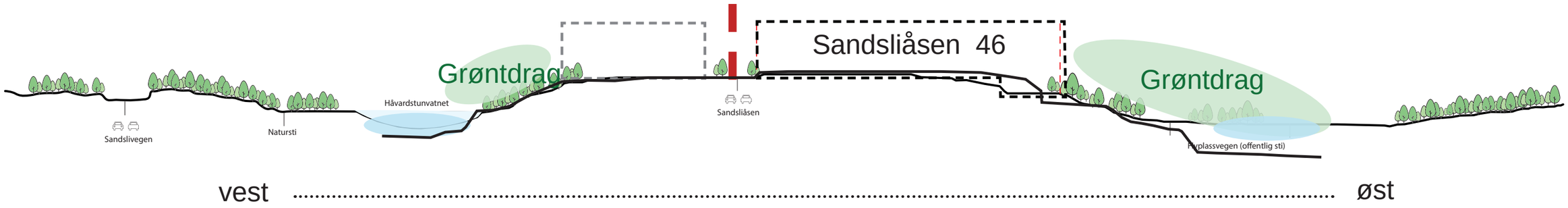
Nærmeste nabotomter i vest er under regulering og ligger tett opp til adkomstveien. Eksisterende bygg har høyde + 63,6 men er tenkt revet og erstattet med boligbygg med høyde kote+75,7 og trappes ned i vest til kote + 65,8.

Planforslag i vest ligger på kote+75,7 og trappes ned i vest til kote + 65,8
I sør ligger Clarion Hotel Edvard Grieg med maks byggehøyde kote +77,0.
I nord ligger variert bebyggelse, noe under bakken, og to bygg på 6 etasjer, kote + 70,3

Eksisterende bebyggelse innenfor Sandsliåsen 46 har en høyde på kote + 63,8
Dagens terreng er terrassert for å tilgjengeligjøre bebyggelsen fra utedørs parkeringsarealer og vareleveranse.
Det er opp til 10 meter høydeforskjell i østre del.

I forslag til reguleringsplaner i omkringliggende områder heves bygningshøydene med opp til 12 meter fra eksisterende bygningsstrukturer. Sammen med formålet byfortettingssone 2, nye planer og Hotel Edvard Grieg legger disse føringer for nye høyder på Sandsliåsen.
Mot øst åpnes landskapsrommet opp og ny bebyggelse bør trappes ned slik at utsikt oppretholdes.

Med disse høydene til grunn vurderes eiendommen til å tåle en del høyere bebyggelse enn i dag, punkthusbebyggelsen i øst trappes ned og gir rom for utsikt og gode solforhold.

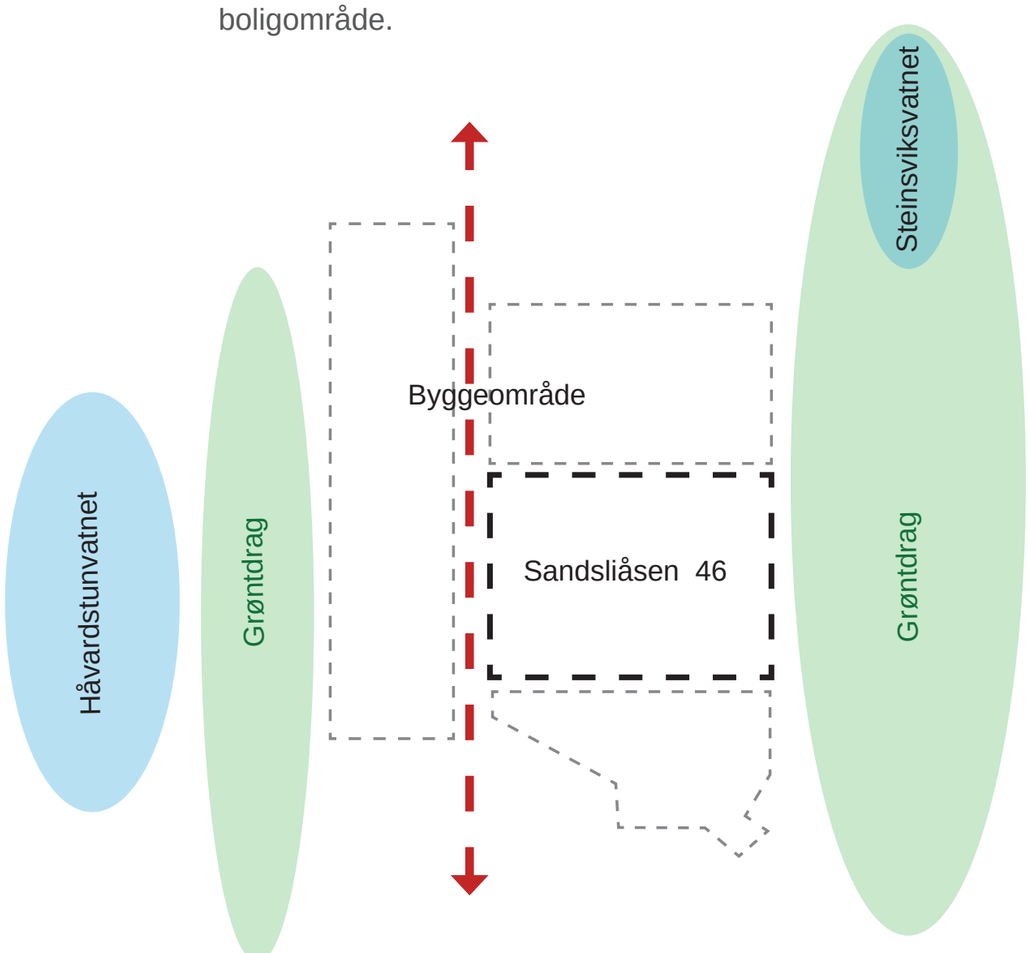


Skalering og typologier - et sosialt nabolag

En mangeartet skalering av bebyggelsen vil gi en bebyggelse som møter by og himmelrommet forskjellig. Dette vil bidra til siktsoner og gjennomganger og slik kunne skape attraktive byrom som gir gode rammer for et fellesskap og samspill. Dette vil bidra positivt både mht. offentlig attraksjon og et godt naboskap.

Samspill mellom by og natur

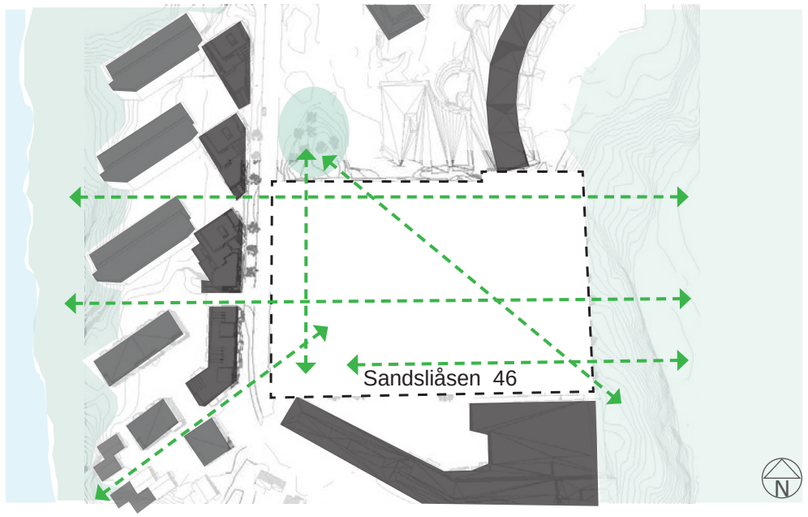
Utvikling av området bør skje med bakgrunn i et ønske om et «samspill mellom by og natur». Koblingen mellom bebyggelsen og omkringliggende landskap må utvikles og slik la tilstedeværende naturkvaliteter eks. vann og vegetasjon bidra som positive elementer for nytt boligområde.



Bymiljøer med egenart

Å bygge videre på stedets særegne kvaliteter og kulturminneverdier, og la dette være grunnlaget for videre planlegging, for å utforme identitetsskapende bygg og byrom er viktige premisser for nyetablerende områder. I dette tilfellet for Sandsliåsen vil store områder redefineres og en må ta høyde for samspill mellom de nye bygningsstrukturene.
En samlende ide og målsetning må være å utforme dette, slik at det kan gi merverdi samtidig som det løser utfordringer og oppgaver nedfelt i overordnete planer.

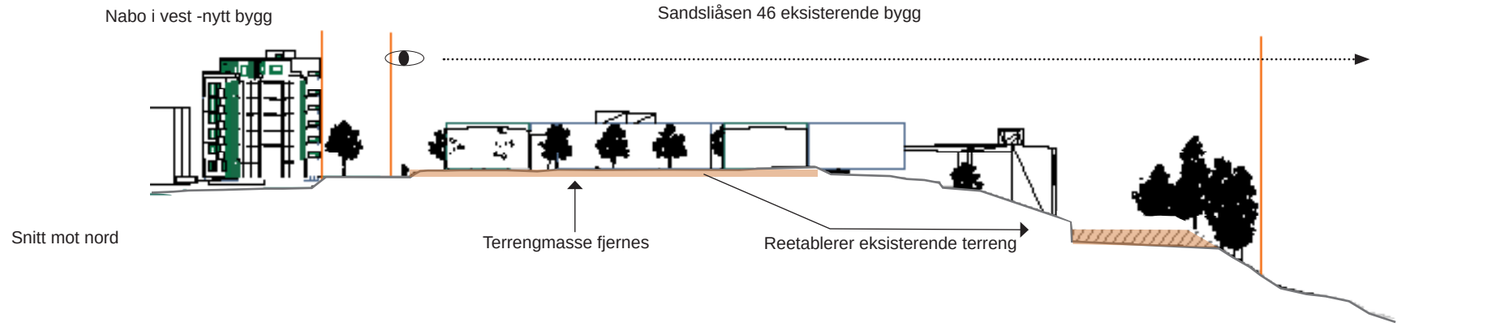
Visuell kontakt og grønn forbindelse og høyder

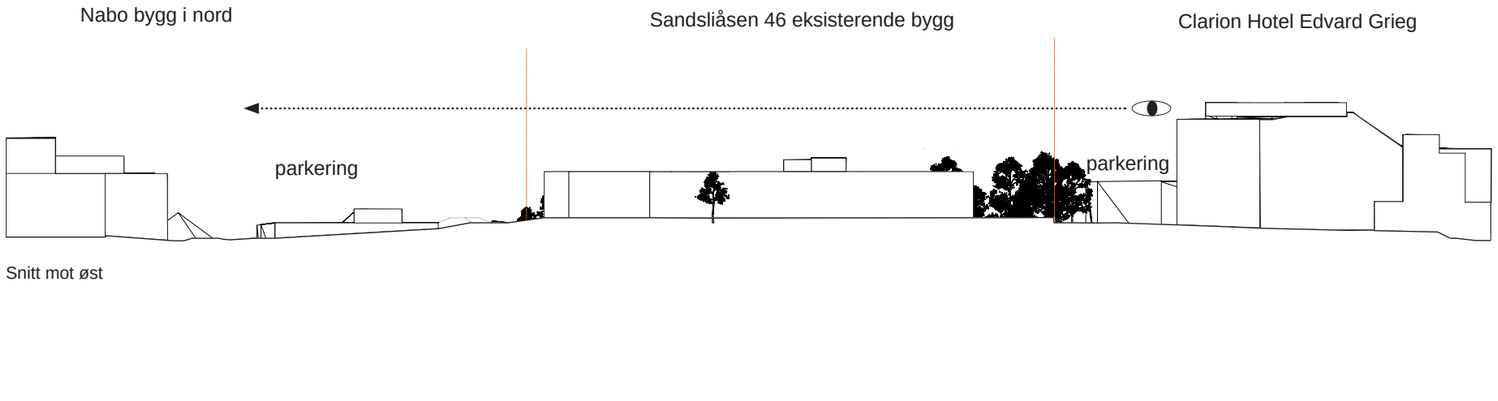


Ny bygningsstruktur i vest legger opp til utsiktsgløtt og visuell kontakt med landskapet, og arealene mellom de nye byggene er planlagt som grønne rom.

Mot øst er det ingen visuelle hindre for utsikt og kontakt med det store landskapsrommet, dette gir en mulighet for grønne akser fra vest til øst og mye morgen/formiddagssol.

Sør for eiendommen dominerer hotellbyggets bakside og gir utfordringer i forhold til utsikt og visuell kontakt. Et godt grep er å etablere grønne forbindelser og høyder.
Grepet vil binde øst med vest og gi en frodig og grønn utsikt mot sør. Nord for tomten er det en beplantet knaus og trær som skjermer noe av parkeringsarealene til nabotomten.





Alternativsvurdering

Alternativ 1

Lite utsikt - mye skygge for utearealer - monoton bebyggelse - lite variasjon i skala - høyder og i uterommene

Alternativ 2

Lite utsikt - liten dynamikk i bebyggelse - lite variasjon i uterom-mene - bra med grønt område mot sør

Alternativ 3

Variert men lite utsikt - mye skygge - ustrukturert bebyggelse - variasjon i uterommene

Alternativ 4

Variert utsikt - spredt skygge - mangfoldig bebyggelse - variasjon i uterommene - byromsakser - grønne arealer

Alternativ 5

Variert utsikt - mye skygge sentralt - todelt bebyggelse - for liten sammenheng av strukturer - lite variasjon i uterommene

Alternativ 6

Vairiert utsikt - variasjon i bebyggelsens skala og plassering - variasjon i uterommene størrelse og plassering - akser/siktlinjer

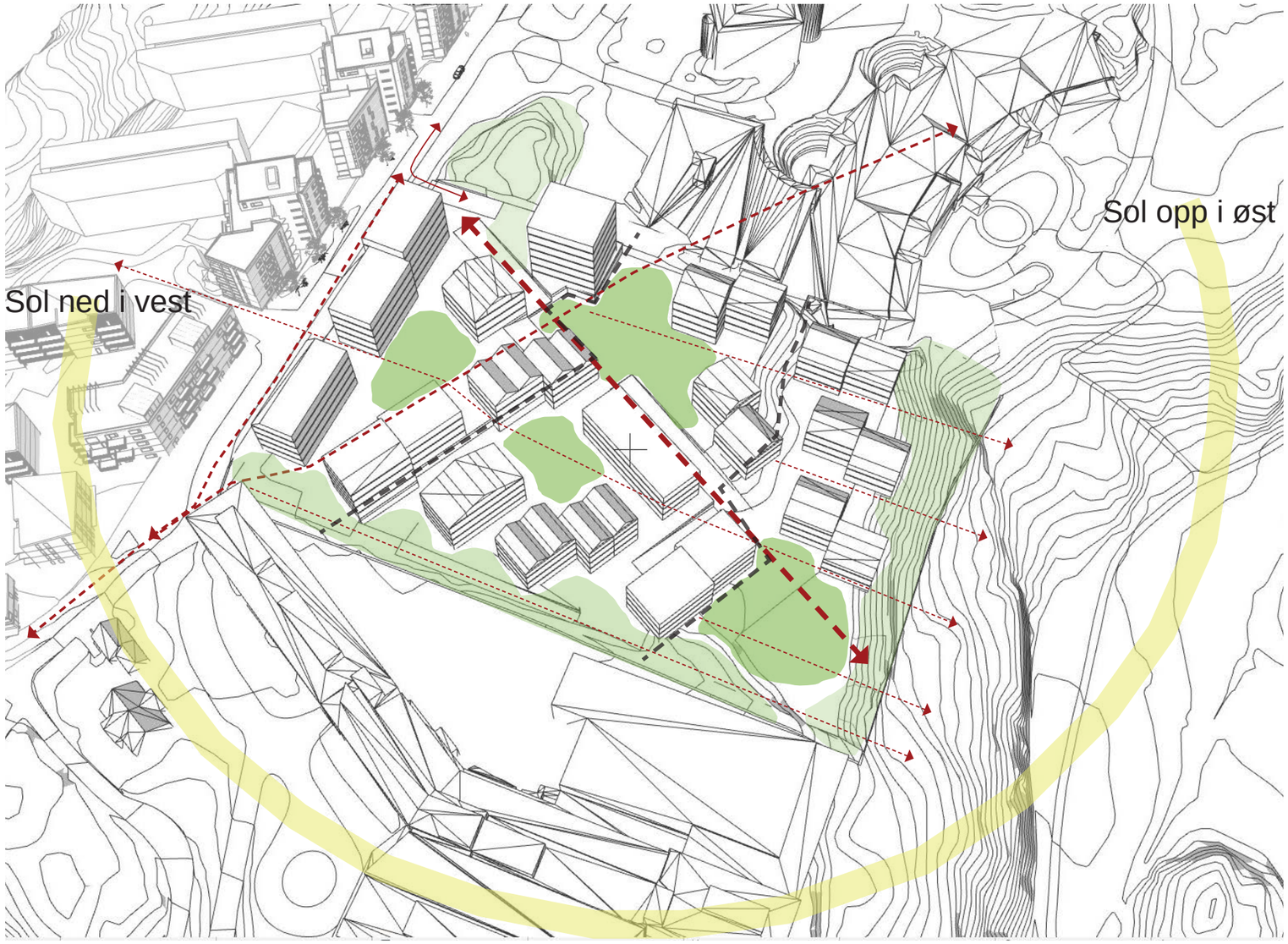
Alternativ 6 viser varierte bygningsvolum, differansierte høyder og nedtrapping mot øst.
Alternativet gir aksepterte skyggeforhold og gode utsiktforhold for flertallet av boligene.
Uterommene har store og gode størrelser og en kan fint oppnå et mangfold med varierte opplevelser.

Alternativet legger opp til mindre volum i øst, og parkering under hoveddelen i nord-vest.
Det er tilrettelagt for et grønt belte i sør slik at “baksiden” og parkeingsarealene for nabotomten blir delvis skjult.

Skalering og typologier, et sosialt nabolag.
Alternativ 6 er det vurdert oppdeling i typologier, hvorav den vestre delen tåler tettere og høyere volum, midtre delen mer differansiert type og østre del en lavere struktur, pukthusvariasjoner.

Ved en mangeartet skalering av bebyggelsen skapes mer liv innad på tomten og bebyggelsen møter arealene og himmelrommet forskjellig, som bidrar til siktsoner og spennende gjennomganger. Dette er med å skape attraktive rom som gir gode rammer for et fellesskap og samspill.

Dette vil bidra positivt til et godt naboskap.



For Sandsliåsen 46 er det noen grep som gir de beste forutsetnigene for utvikling av eiendommen uavhengig av hvilken boligstruktur en velger.

Ett av hovedgrepene er en tredeling av eiendommen, hvor bebyggelse mot vest er høyere og tettere enn byggene sentralt plassert og bebyggelsen i øst som er minde punkthus med lavere utnyttelse og høyde.

Et annet viktig grep er beplantning og blå/grønne akser, mot sør er det særs viktig at det etableres et grønt belte slik at baksiden av hotellet blir mindre skjemmende.
I øst er det allerede skog og grønt område, dette bør bevares og bør bli en del av utearealene for eiendommen.

Langs veien Sandsliåsen er det lagt inn krav om trerekke i skillet mellom sykkelvei og fortau. Dette er et grep som er med på å aktivisere byrommet og gi det en bedre opplevelse av dette byrommet.
Det bør plantes trær inne mellom bebyggelsen i ute oppholdsarealene.

For å oppnå mest mulig tilgjengelighet av hele området og i form av bruk av utearealer for fremtidige boliger både i øst og vest, bør det legges opp til delvis tilbakefylling av masser innfor eiendommen slik at høydeforskjellene blir mindre og overgangen mellom høydene blir mer naturlig.

Terrassering av området

Tredeling av området

Viktige byrom

Viktige fasader, byromsvegger

Viktige blågrønne byrom

Hovedakse: Allmenning
- romslige byromsakser
- mangfold og variasjon av møteplasser og uteoppholdsarealer

Visuell kontakt fra gang/sykkelveg i sør

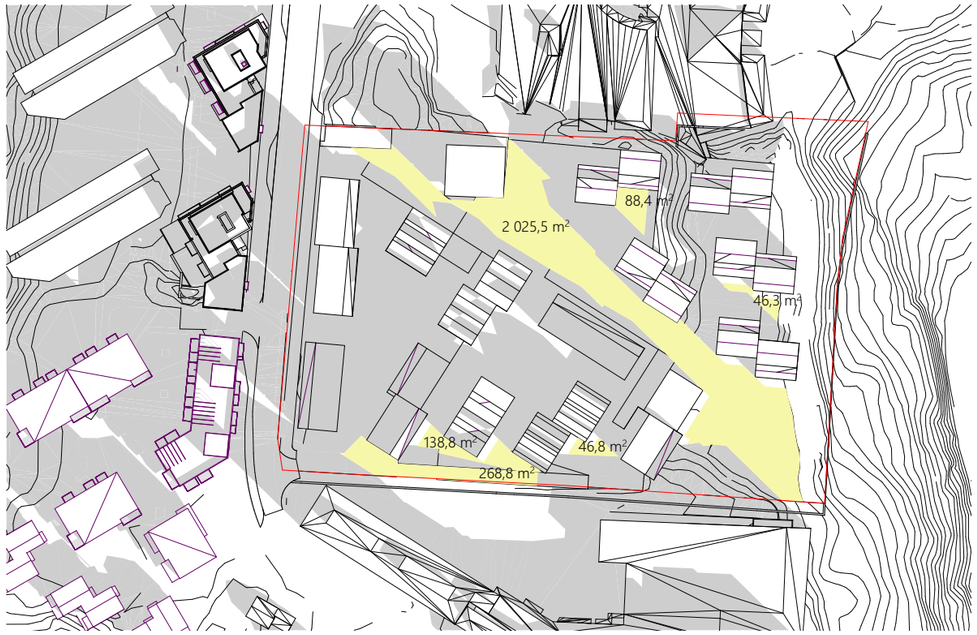
Visuell kontakt fra vest gjennom ny bebyggelse
- mangfold av utsiktslinjer på tvers av planområdet

Gjennomgående grønne arealer
-grønt drag og skog som skjerming mot hotellet i sør og ned i øst hvor det er bratt og utilgjengelig

Fremtidig situasjon
Solstudie / uteoppholdsaraeler

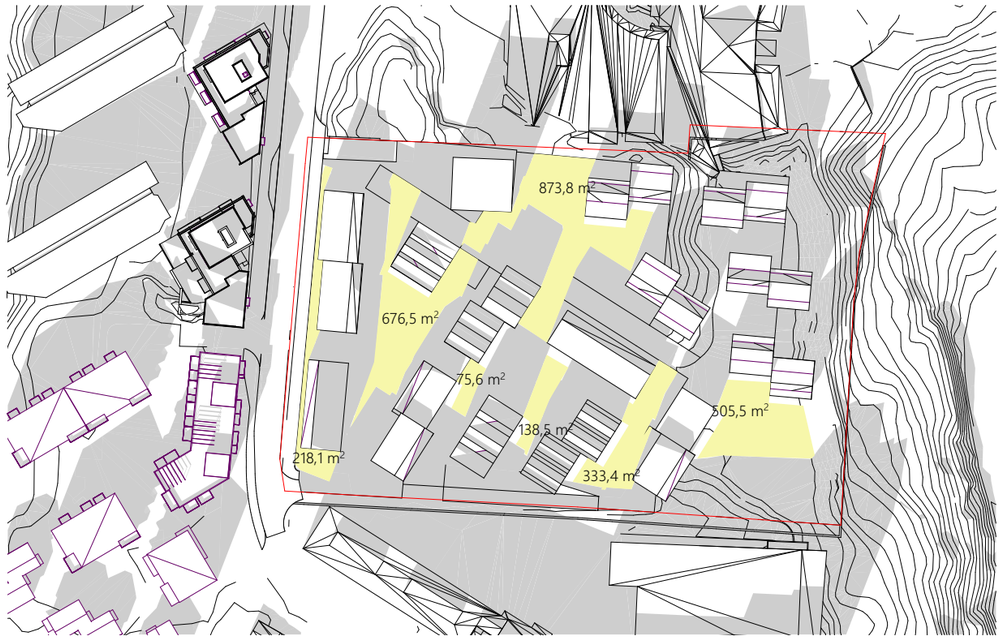
Solforholdene innen planområdet er regnet 3 meter utifra bygget - områdene som er satt av til større fellesarealer har rikelig med sol over flere tidspunkt ved vårjevndøgn.

Uteoppholdsarealene er regnet på bakgrunn i 40m2 pr boenhet fordelt på
25 m2 bakkeplan
10m2 takareal
5m2 balkong



21mars kl10 = 2614m2

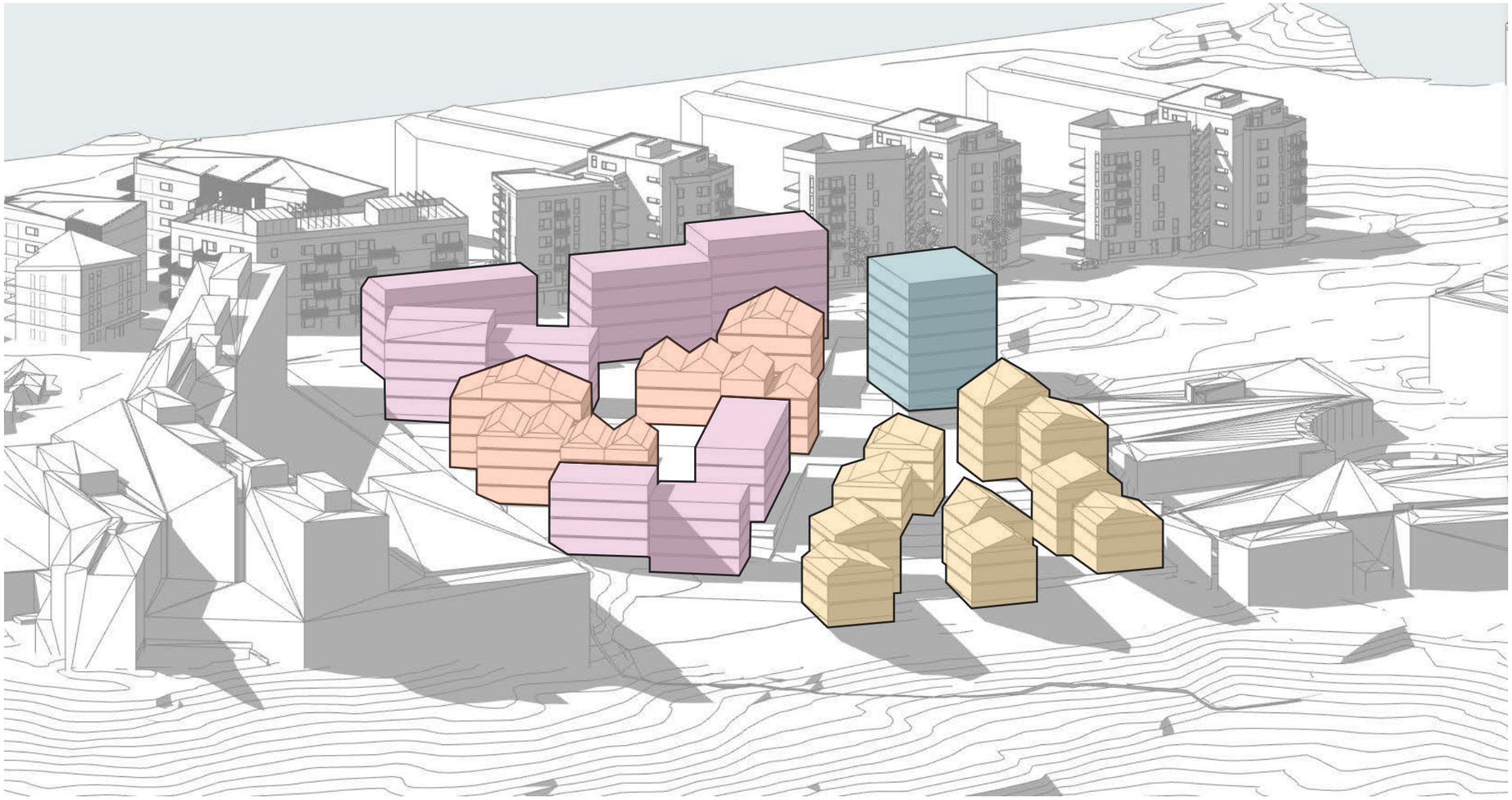
21mars kl11 = 2284m2



21mars kl14 = 2821m2

21mars kl15 = 2575m2

Fremtidig situasjon



Arealoversikt Sandsliåsen 46

Planområdets areal: 16 975,6m2
Planlagt bebyggelse: ca 20 000 m2
Utnyttelsesgrad: mellom 110 - 120%BRA (ikke medberegnet parkering)
Utnyttelsesgrad: mellom 150 - 165%BRA (medberegnet parkering)

Uteoppholdsarealer på bakkeplan: ca.7000m2

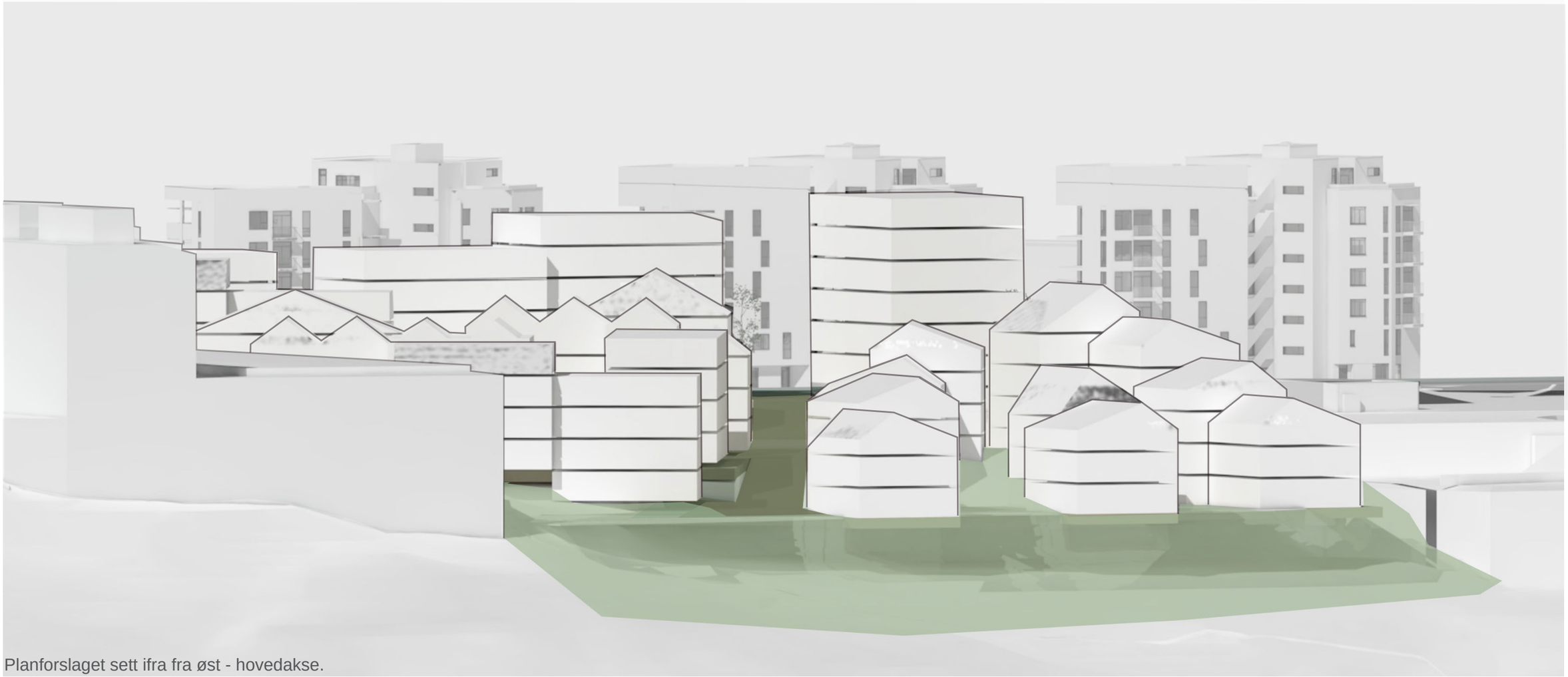
LAMELLBYGG
8300m2

TOWNHOUSE
4680m2

SMÅHUS
4700m2

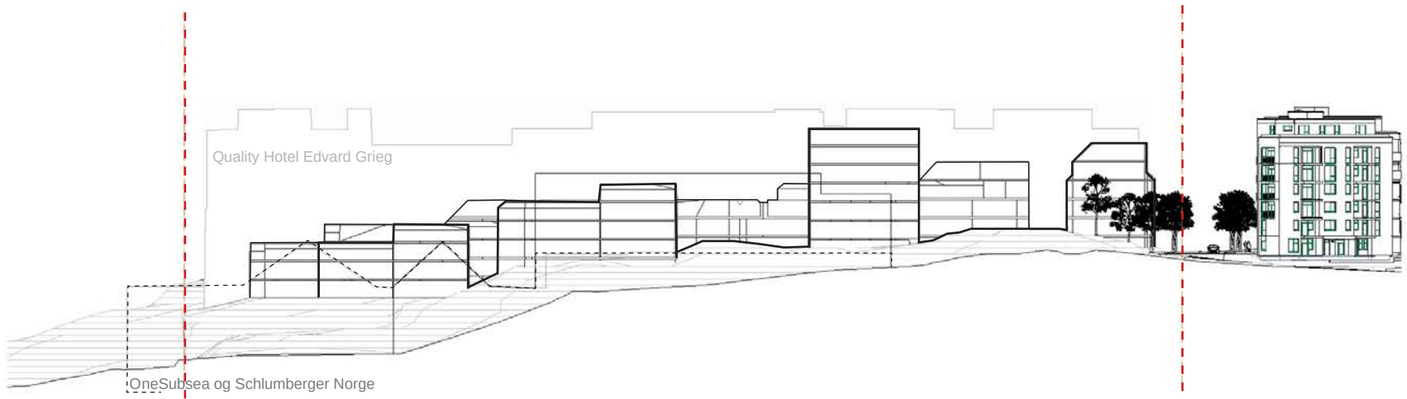
PUNKTHUS
1820m2

Eksempler på liknende bomiljø



Planforslaget sett ifra fra øst - hovedakse.

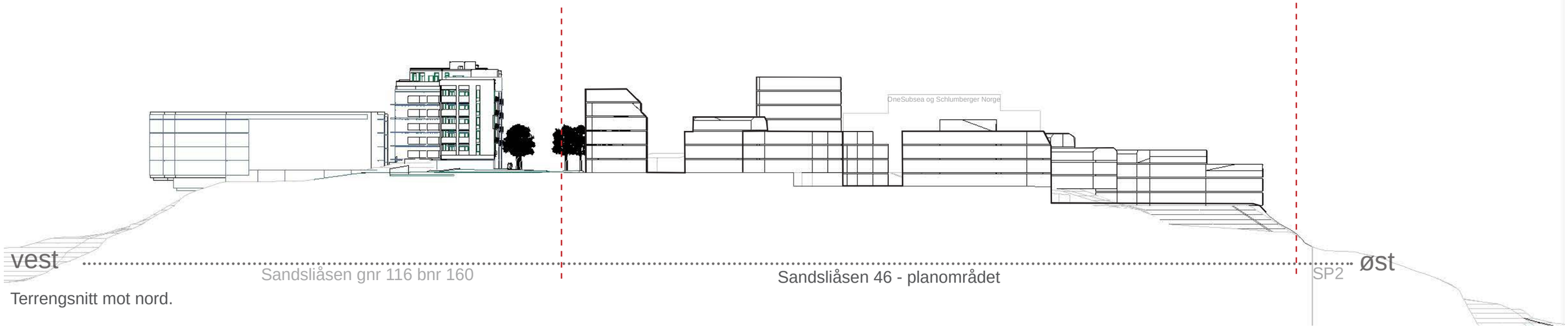
Eksempler på liknende bomiljø



øst ..... vest

SP2 — Sandsliåsen 46 - planområdet — Sandsliåsen gnr 116 bnr 160

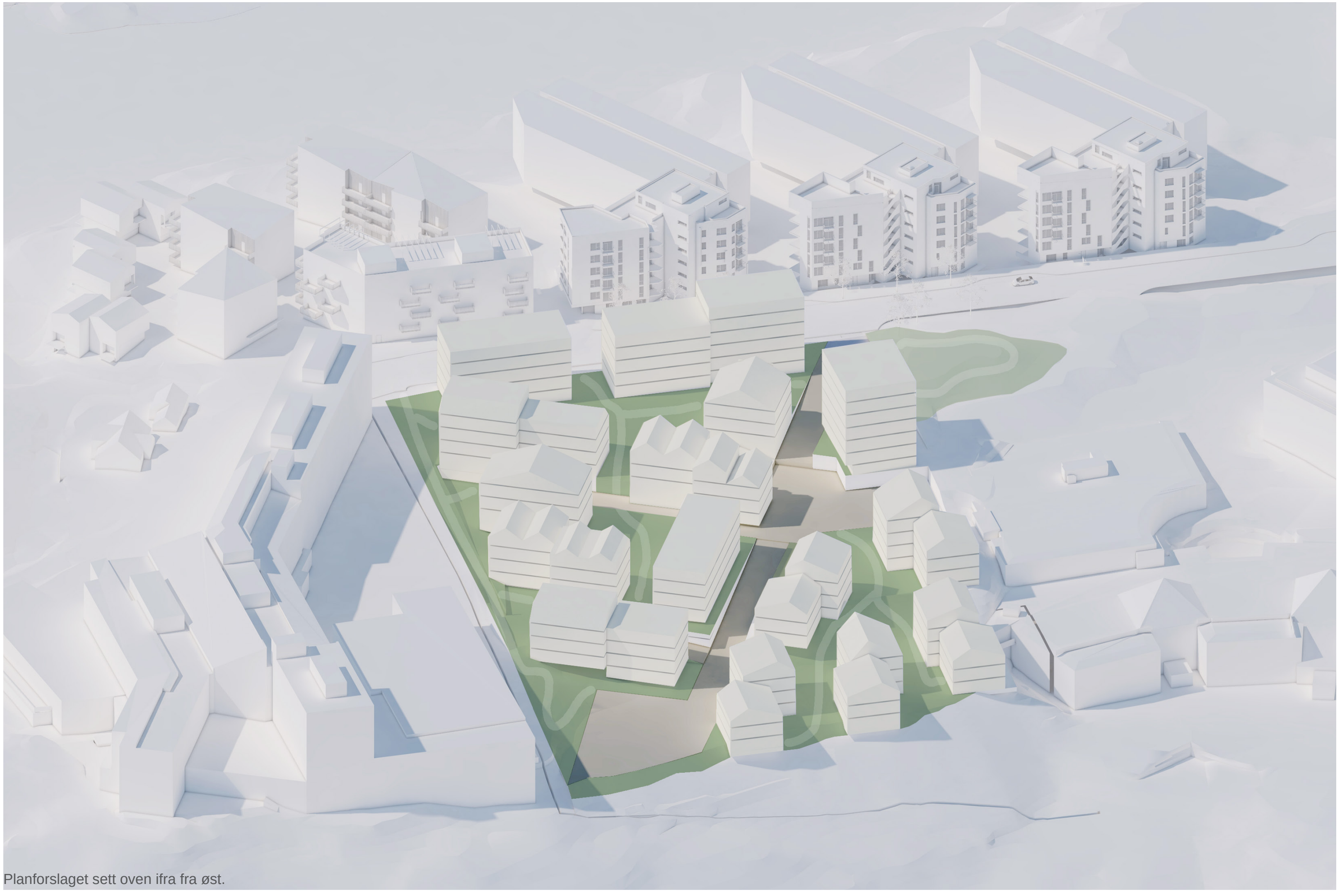
Terrengsnitt mot sør.



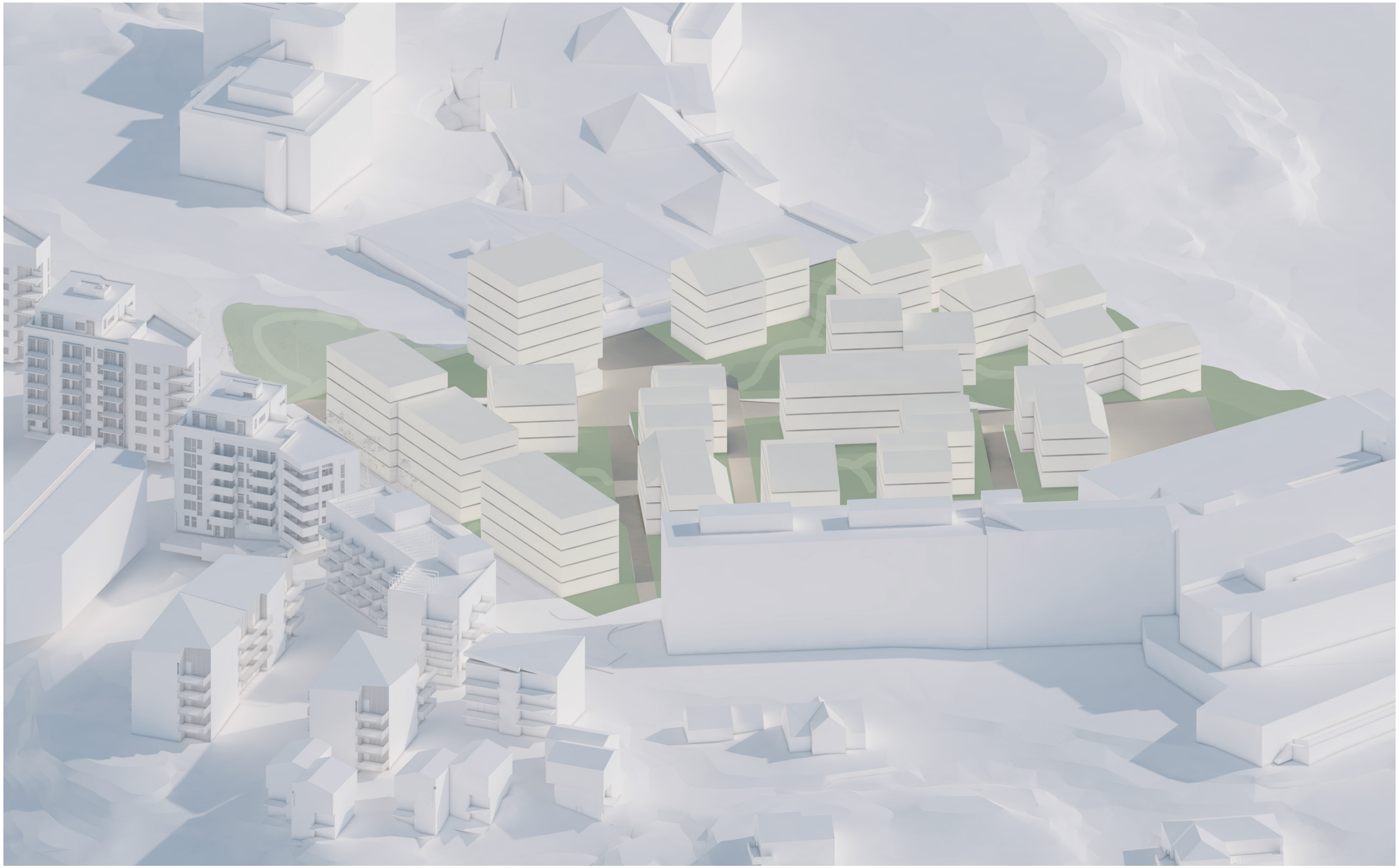
vest ..... øst

Sandsliåsen gnr 116 bnr 160 — Sandsliåsen 46 - planområdet — SP2

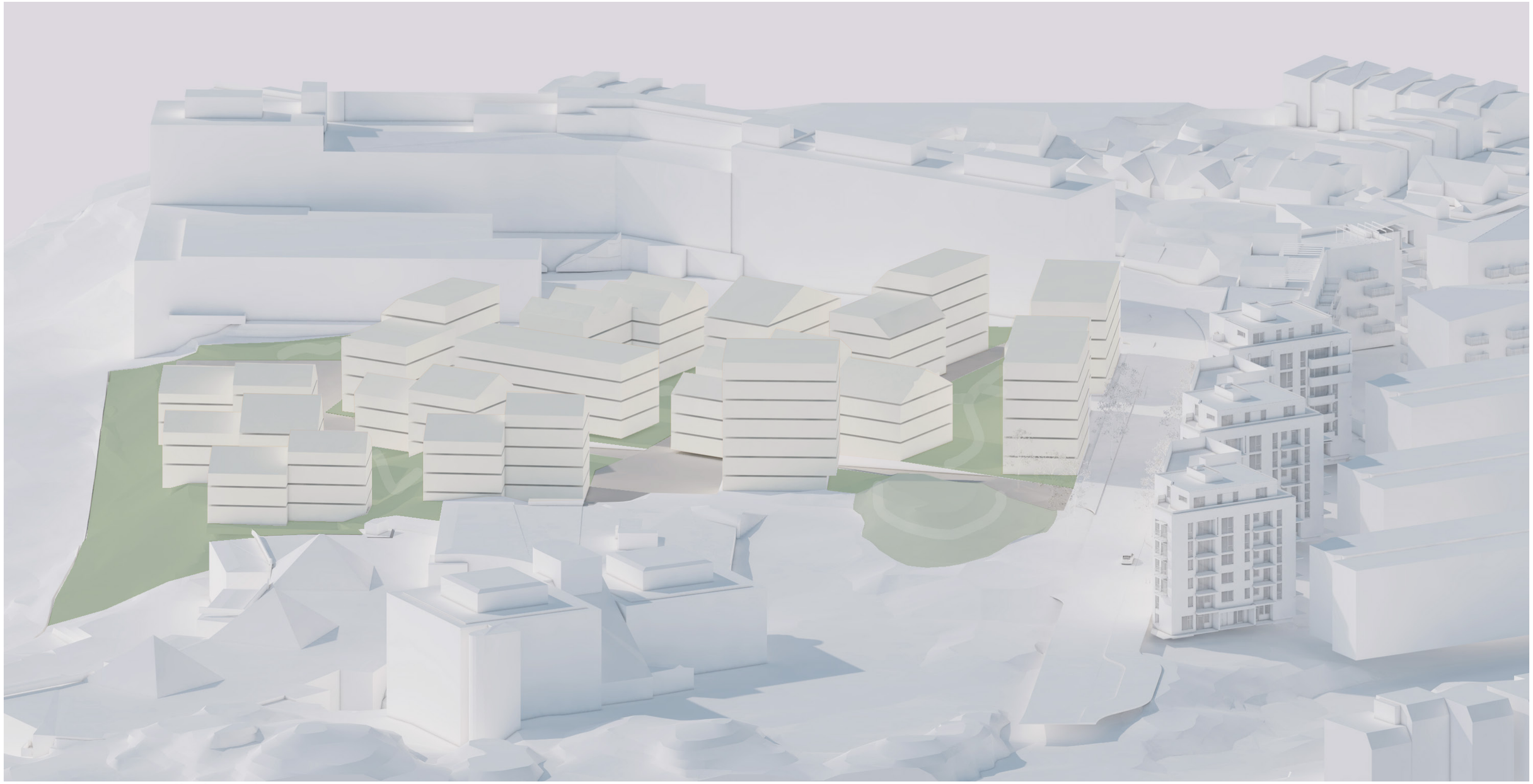
Terrengsnitt mot nord.



Planforslaget sett oven ifra fra øst.



Planforslaget sett oven ifra fra sørvest.



Planforslaget sett oven ifra fra nord.