



STEDSANALYSE SANDSLIHAUGEN 30

Denne stedsanalyse er utarbeidet som del av planinitiativet for Sandslihaugen 30. Det foreslåtte planområdet omfatter primært gbnr. 116/115 og 116/278, og inkluderer blant annet et stort kontorbygg samt barne- og ungdomsskolen International School of Bergen.

Forslagsstiller er Selvaag Bolig AS, og hensikten er å omregulere kontorbyggtomten til et boligområde.

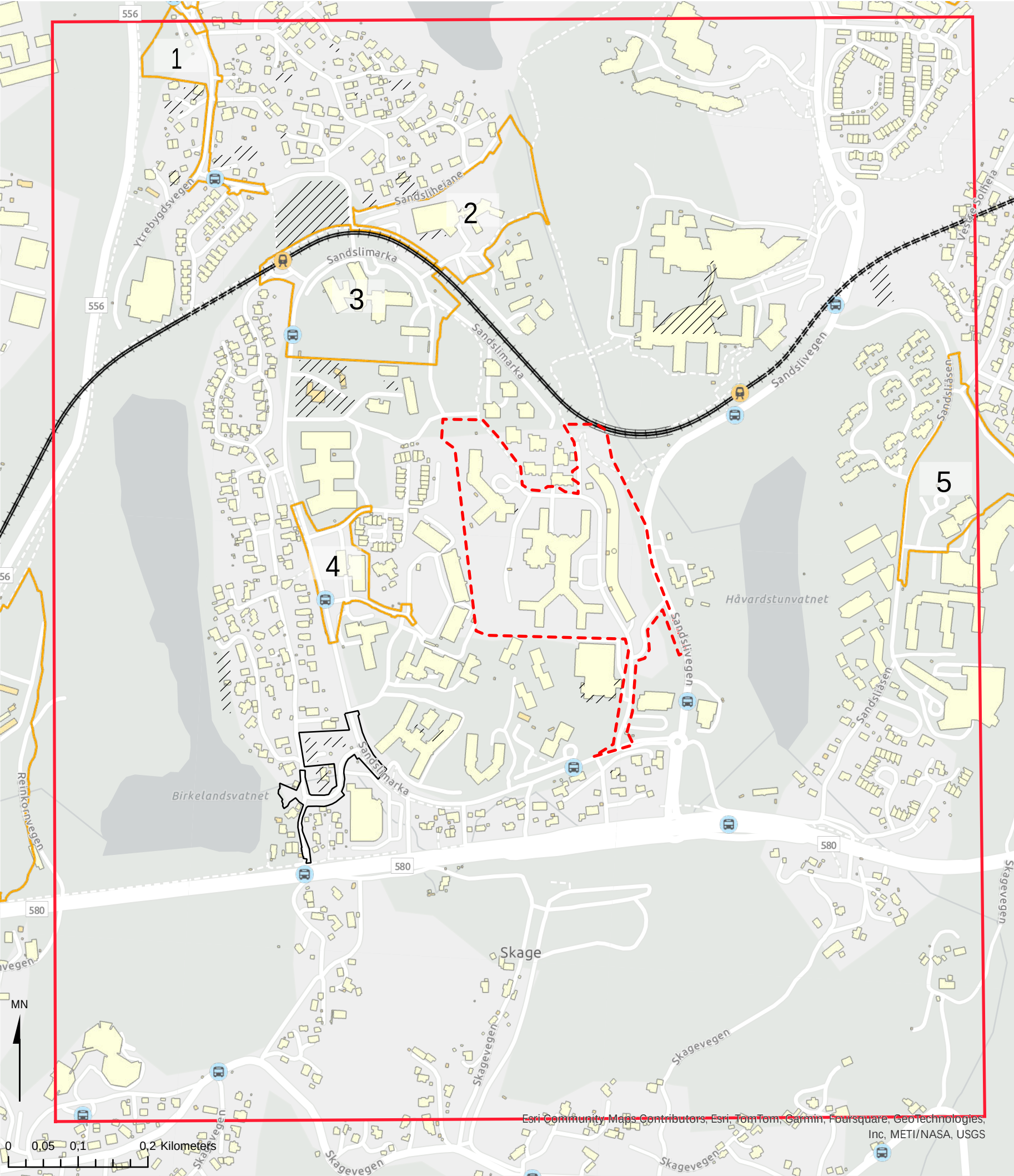
SELVAAG BOLIG

VILL

KALE
IDOS
COPE

HAPTIC

Ard arealplan



- Planområdet
- Analyseområdet
- Nylig vedtatte planer
- Planer under arbeid
- Pågående prosjekter
- Bybanestopp
- Bybanespor
- Bussholdeplasser

1 OVERSIKT

Foreslått planområde består i hovedsak av eiendommene gbnr. 116/115 og /278, på Sandsliahaugen, omtrent 14 km fra Bergen sentrum.

Det ligger inne som byfortettingssone i kommuneplanens arealdel KPA18, en sone som skal videreutvikles som bolig- og næringsområder, med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Deler av planområdet er avsatt til grøntstruktur i KPA18.

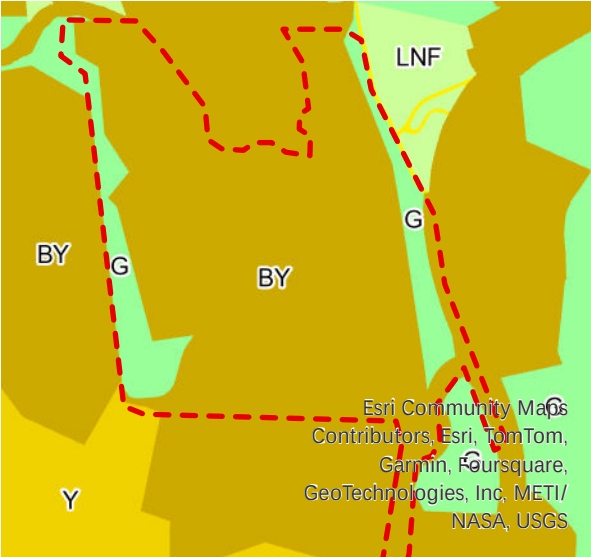
Gbnr. 116/115, eiendommen som i hovedsak ønskes utviklet, består av et kontorbygg på 25 000 m2 BTA og et parkeringsanlegg på 6 700 m2 BTA. Den er i dag regulert til

kontor i en reguleringsplan fra 2015 (plan-ID 61500000), og det er nå ønskelig å omregulere den til boligformål.

Sandsli er på god vei i en transformasjon fra et funksjonsdelt område med en overvekt av kontorer, til å bli et funksjonsblandet bo- og arbeidsområde. Det er flere pågående planer og prosjekter i området, i tråd med overordnede føringer om fortetting rundt bybanestoppene.

- Pågående planer
- Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 118 mfl., Ytrebygdsvegen (planID: 70360000)
 - Ytrebygda, Gnr 116 Bnr 119 mfl., Sandslimarka 260 (planID: 65860000)
 - Ytrebygda, Gnr 115 Bnr 141, Sandslimarka Sør (planID: 71000000)
 - Ytrebygda, Gnr 115 Bnr 220, Sandslimarka (planID: 71520000)
 - Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandsliaasen 40 (planID: 71690000)

KPA18



Beliggenhet





- Planområdet
- Høydekoter
- Siktlinje
- Skrent
- Vassdrag
- Lukkede vassdrag
- Viktige avrenningslinjer
- Flom - aktsomhetssone
- Viktig grønnstruktur
- Landbruk



Sandslihaugen 30, parkeringsanlegget til høyre

2 LANDSKAP OG HISTORIE

Planområdet ligger på toppen av Sandslihaugen, hvor terrenget er relativt flatt og skråt bratt ned mot resten av Sandsli. Innenfor planområdet finnes det enkelte koller som, sammen med den opparbeidede og den naturlige hagen rundt Statoil-bygget, skaper små og spennende landskapsrom. Planområdets hevede plassering gir lange siktlinjer mot nord-øst.

Frem til tidlig på 1980-tallet besto Sandsli av småkuppert terreng med skog, myr, bekker og koller, og ble i stor grad benyttet som utmark. På midten av 50-tallet ble Flyplassvegen (rv. 580) utvidet til fire felt, samtidig som at Bergen Lufthavn Flesland åpnet. Dette ga grunnlag for en storstilt utbygging av boliger og arbeidsplasser i området, fra tidlig 1980-tall.

Sør for planområdet er det fortsatt jordbruksområder, men mye av det opprinnelige jordbrukslandskapet er bygget ut. Likevel er store deler av planområdet fortsatt grønt og frodig, med høye trær og bevart vegetasjon.

Grimseidvassdraget omkranser Sandslihaugen, men planområdet ligger utenfor flomsonen knyttet til vassdraget.

Sandslihaugen 30 ble oppført som Statoils distriktskontor i 1984. Arkitekt var Harald Løkeland. Ønsket om bygging av distriktskontoret var grunnlaget for opprinnelig reguleringsplan for området. Viktige prinsipper i planen var bla. å tilpasse nye tiltak til terrenget, bevare et grønt og frodig preg, og tilrettelegge for et stort antall parkeringsplasser. Dette gjenspeiles i Statoil-tomten og tilhørende parkeringsanlegg i øst. Sistnevnte er utført i betong og ligger pent og langstrakt i terrenget mellom Sandslihaugen og Sandslivegen. Anlegget har en rekke arkitektoniske detaljer.

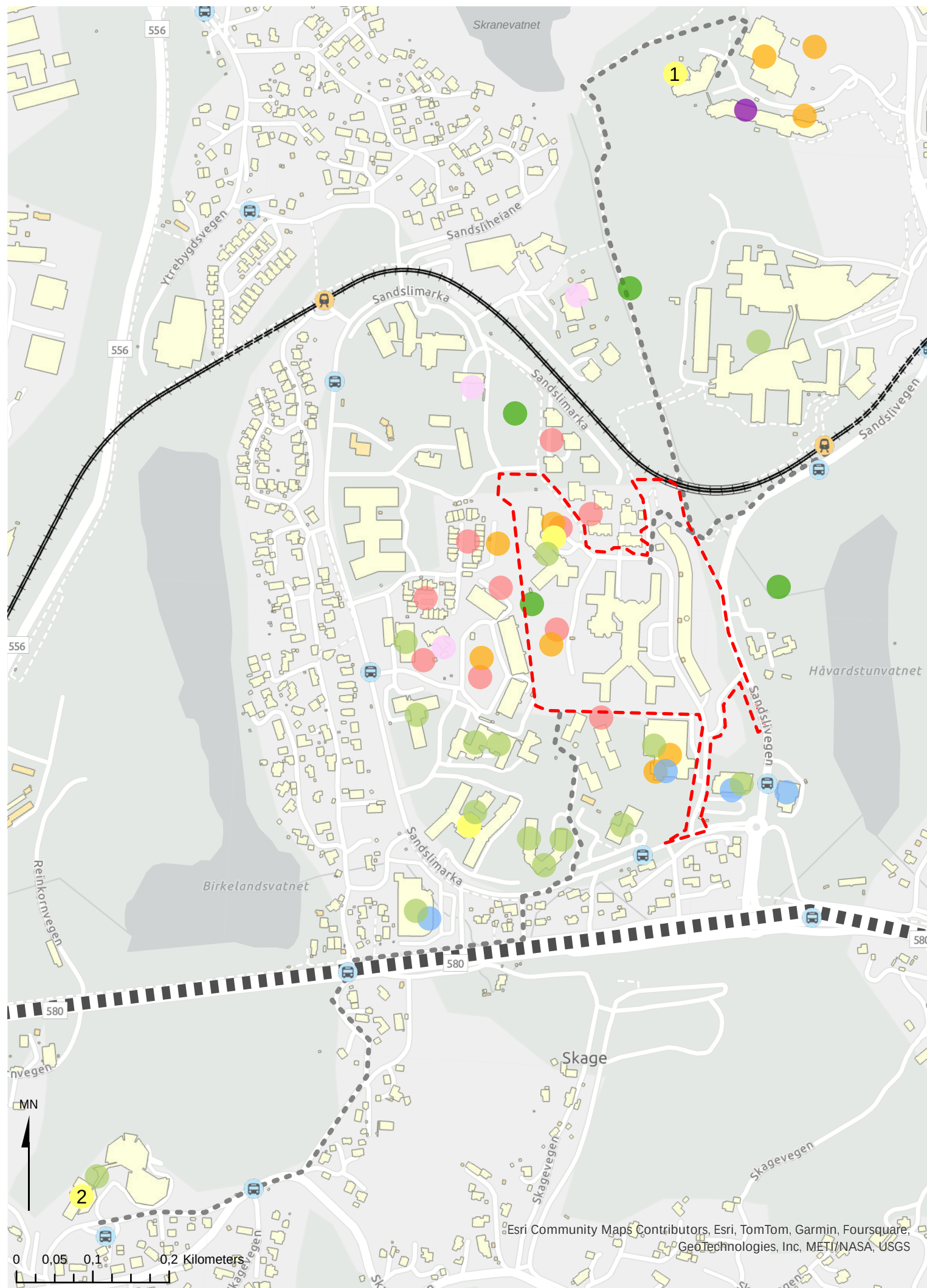
Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Øst for Håvardstunvatnet er det registrert et minne fra bronsealderen.

1949

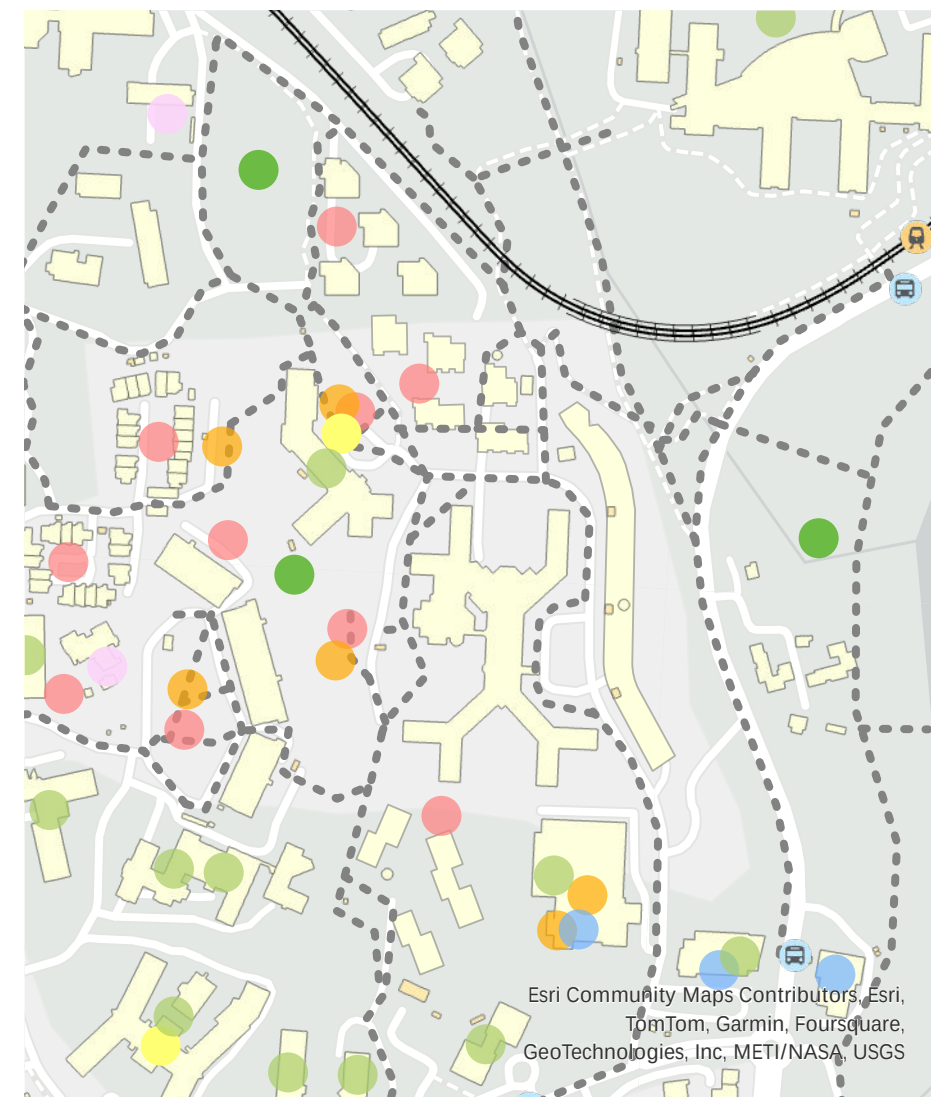


2022





- Planområdet
 - Bybanestopp
 - Bybanetrase
 - Bussholdeplass
 - Barnehage
 - Skole
 - Større arbeidsplass
 - Handel
 - Lekeplass
 - Kulturtilbud
 - Turområde
 - Idrett
 - Gangtraseer
- Skolevei, gangtid
- 1 Skranevatnet barneskole 16 min
 - 2 Liland barneskole 39 min
 - 3 Ytrebygda ungdomsskole 20 min



3 BYROM OG MÅLPUNKT

Nærområdet er godt utviklet med et omfattende nettverk av gangveier, stier og kombinerte gang- og sykkelveier. Innenfor planområdet er gangveiene fint integrert i det opparbeidede landskapet, som fører videre til lekeplasser, skogsområder og ballbaner. Bergen International School, som ligger innenfor planområdet, har innholdsrike leke- og utearealer.

Det nærmeste bybanestoppet, Sandslivegen, ligger bare fem minutters gange unna. Gangveien hit er godt tilrettelagt, men enkelte deler er bratte og bør forbedres. Det er også bussholdeplasser i nærheten, og langs Fleslandsveien finnes det busstopp som gir rask transport til blant annet Bergen lufthavn Flesland.

Planområdet sokner til Liland barneskole. Ellers er også Skranevatnet barneskole i nærheten samt Ytrebygda ungdomsskole og Sandsli Videregående skole. Se gangveiene til høyre. Liland skole ligger utenfor kartutsnittet, i vest. Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Området har kort avstand til store arbeidsplasser som Equinor og Aker Solutions, og gode kollektivforbindelser til Lagunen, Kokstad og Flesland.

Området har god tilgang til grusbaner, idrettsanlegg og kommersielle sportstilbud som squash- og padelsenter. Ved Skranevatnet skole ligger Ytrebygda Kultursenter med ulike kulturtilbud til barn og unge samt innendørs idrettshall - Sandslihallen, volleyballbane, basketballbane og kunstgressbane.

Gangtraseene leder til populære turområder som Håvardstunvatnet og Skranevatnet. Skranevatnet er et populært turmål, med muligheter for bading og grilling. Planområdet har et parkmessig preg med flere små skogsarealer, som gir gode muligheter for lek i naturen. Skogen vest i planområdet er registrert som en del av friluftsområdet "Midt fjellet og Sandslihaugane". Friluftsområdet fortsetter videre mot nord. I denne grønnstrukturen er det flere stier og området benyttes også til lek. Øvrige deler av det registrerte friluftsområdet er nå utbygget.

Rv. 580 Fleslandvegen fremstår som en tydelig barriere for området, og skiller grøntområdene i sør fra det utbygde Sandsli i nord. Det er imidlertid en planskilt gangkrysning over veien.



- Planområdet
- Bolig**
- Ene- og tomannsboliger
 - Rekkehus
 - Lameller
 - Punkthus

- Næring og tjenesteyting**
- Mindre bygg
 - Større bygg
 - Bygningerlagttil



Skråfoto fra kart.1881.no

4 BEBYGGELSE

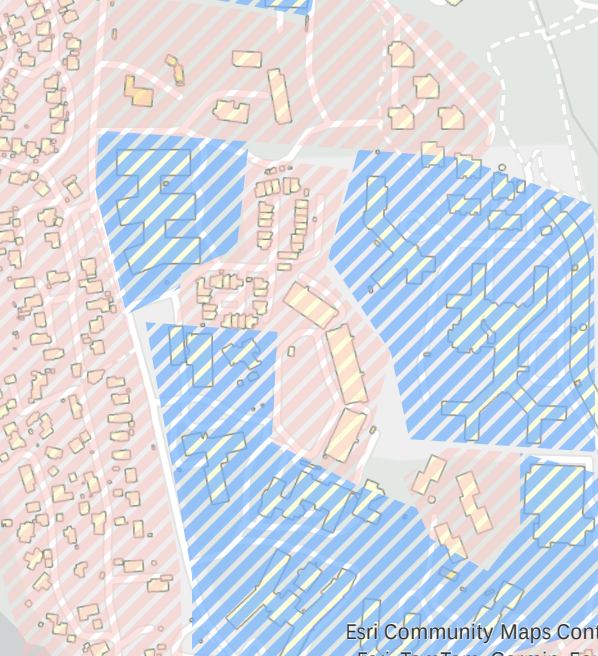
Sandsli preges av stor variasjon i bygningstyper og arkitektoniske uttrykk.

Området er preget av den funksjonsdelte utbyggingen med store kontorbygg med tilhørende parkeringsplasser på nord og øst-siden av Sandslimarka, og småhusbebyggelse vest og nord for veien.

Småhusbebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger med garasjer og hager. Boligene er tidstypisk for 70- og 80-tallet, med trekledning og saltak som dominerende arkitektoniske trekk.

Vest for planområdet finnes det rekkehus og et borettslag i lamellutforming. I tillegg er det nylig oppført to borettslag sør og nord for planområdet, i henholdsvis lamell- og punkthusbebyggelse. Byggene består av 5 - 7 etasjer. Ny bebyggelse i området har flate tak, og fasadene er ofte kledd med teglstein, pusset mur, treverk eller fasadeplater.

Næringsbyggene i området varierer i form, volum, taktype og materialbruk, men det er en overvekt av større næringsbygg.

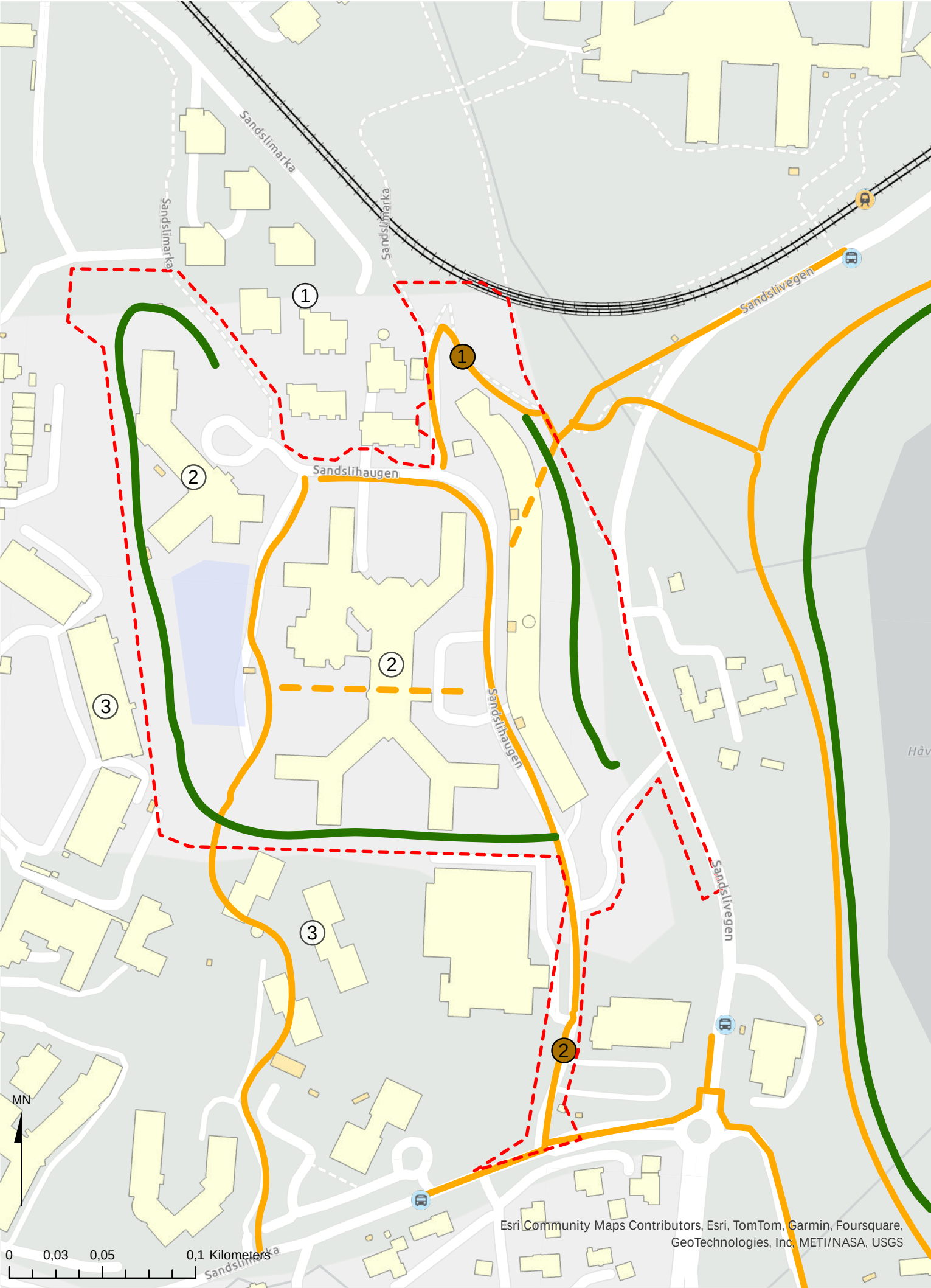


Esri Community Maps Contributors,
Esri, TomTom, Garmin, Foursquare,
GeoTechnologies, Inc. METI/NASA,
USGS

A dirt path leads through a forest towards a large, cylindrical, metallic structure, possibly a water tower or silo, under a clear blue sky. The path is flanked by tall grass and trees. The structure is made of corrugated metal and has a small window or door near the top. The scene is bright and sunny.



Området har tradisjonelt vært preget av en tydelig funksjonsdeling med nærings- og tjenestebygg på den ene siden, og boliger på den andre. De siste årene har flere områder, som tidligere har vært benyttet til lagerbygg og overflateparkerings, blitt regulert til boligformål. Dette medfører samtidig fjerning av store, utflytende og opplevde utrygge parkeringsarealer.



- Planområdet
- Bybanestopp
- Bybanetrase
- Bussholdeplass
- Blågrønn forbindelse KPA18
- Viktig grøntstruktur
- Viktig gangforbindelse
- Behov for gangforbindelse
- Viktig møteplass
- Aktuell strøkskarakter
- Aktuelt forbedringspunkt

Aktuell strøkskarakter

- 1 Punkthus
- 2 Utstrakt bruk av tegl i fasaden
- 3 Lamellhus

Aktuelt forbedringspunkt

- 1 Gangvei preget av vannskader og manglende vedlikehold
- 2 Utydelig trafikksituasjon

6 SAMMENSTILLING

Hensikten med planinitiativet er å transformere dagens kontorbygg til et livlig, grønt og attraktivt boligområde.

Planområdets sentrale beliggenhet, nær bybanelinjen og med gangavstand til barnehager, store arbeidsplasser og turområder, gir gode forutsetninger for å utvikle et attraktivt bomiljø for mennesker i alle aldre, og vil være i tråd med overordnede transportmål om at vekst i persontransport skal tas gjennom gange, sykkel og kollektiv.

Planområdet ligger høyt og fritt på Sandslihaugen og fremstår som rolig, i stor grad skjermet fra trafikk. Bilstøy fra Sandslivegen må utredes.

En viktig del av videre planarbeid vil være å bevare og forbedre de eksisterende gangforbindelsene. Behov for flere tverrforbindelser for myke trafikanter bør også vurderes.

Eksisterende grøntstrukturer innenfor planområdet kan skape en flott ramme rundt boligområdet. Sandsli har et begrenset antall møteplasser for lokalsamfunnet, men en viktig møteplass for barn og unge er skoleplassen innenfor planområdet. Å tilrettelegge for flere møteplasser vil være viktig.

Arkitekturen på Sandsli er variert, men preges av teglfasader og boligblokker i lamell- og punkthusform, som definerer områdets karakter. Gjenbruk av materialer fra eksisterende bygg bør vurderes.

Basert på stedsanalysen vurderes det at prosjektet vil være et positivt bidrag til Sandsli. Gjennom planforslaget vil viktige gangforbindelser og trafikale forhold kunne forbedres, samtidig som det gir liv til et arealkrevende og tomt bygg.