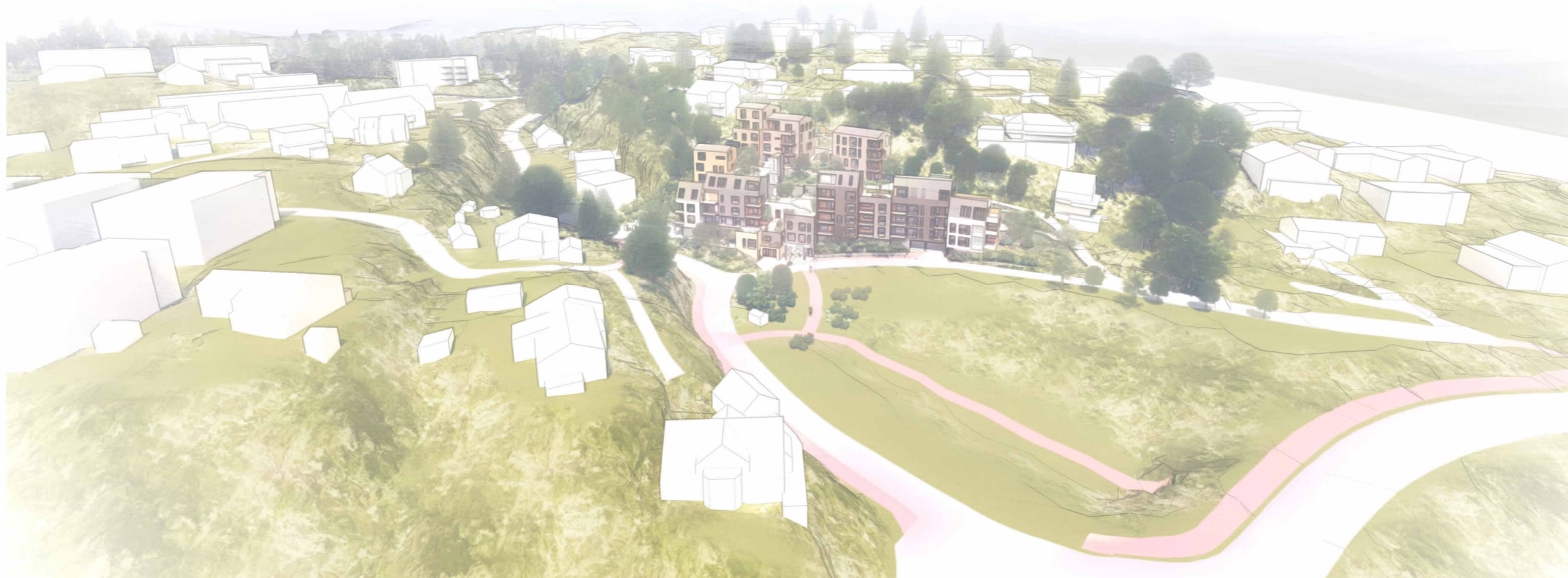


00 Innledende stedsanalyse

Reguleringsplan Vestre Storheilia
Plan Id 70270000
Eiendom Gnr/Bnr.: 120/56
og 120/60 m.fl.
KPA 2018 Byfortettingszone



Søderaa Boliger AS vil utvikle et boligprosjekt på eksisterende boligtomter i et etablert fortettingsområde i Vestre Storheilia.

Tomtene strekker seg fra Vestre Storheilia og ned til Follaldsliia med en høydeforskjell på ca. 30 meter. Tomtene ligger attraktivt til med gode sol- og utsiktsforhold, men oppleves i dag som en lite attraktiv, bratt skråning.

Det er en viktig målsetting at bygningsvolumene plasseres og utformes slik at nye utearealer knytter

seg til og skaper naturlig sammenheng med eksisterende vegetasjon og terrengform.

Boligprosjektet skal utmerke seg med høy arkitektonisk kvalitet gjennom gode formater og levende formspråk. Bebyggelsen skal være godt tilpasset de stedlige egenskaper og bidra til å berike nærmiljøet.

Det er lagt stor vekt på en utforming der grønne fellesområder er knyttet sammen på tvers av oppdelte bygnings volumer. Gjennom arkitektur skal det skapes uterom og bebyggelse i god skala.

Målsettingen er å utvikle et godt og variert boligtilbud med gode bokvaliteter.

Samspeilet mellom private hager, terrasser og felles utearealer skal bidra til at vegetasjon blir et viktig element i hvordan prosjektet framstår for beboere og de omkringliggende miljø.

Prosjektet har en svært sentral plassering med kort vei til bybanestopp. All parkering er planlagt plassert under bakken. Nye nedgravde renovasjonstekniske løsninger blir etablert.

01 Innhold og prosjektbeskrivelse

Prosjektbeskrivelse og oversiktskart	Side 1
Oversikt	Side 2
Landskap og historie	Side 3
Kommunikasjon og målpunkt	Side 4
Bebyggelse	Side 5
Bebyggelse, foto	Side 6
Bo- og miljøutfordringer	Side 7
Anbefaling	Side 8
Anbefaling - illustrasjoner	Side 9



Anbefalingsområdet ligger i Byfortettingssone (KPA 2018)

Deler av anbefalingsområdet ligger innenfor hensynssone "Gul støysone" og "Faresone: Aktsomhetsområde for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred".

Analyseområdet er et boligområde som har vært i utvikling de siste 15 år. I sammenheng med Bybanen til Flesland er det flere gjeldende nyere reguleringsplaner omkring bybanestoppet på Råstøl.

Anbefalingsområdet består hovedsaklig av 2 eiendommer gnr/bnr.: 120/59 og gnr/bnr.: 120/60. De er begge bebygget av hver sin enebolig. Gnr/bnr.: 120/59 er del av eldre reguleringsplan 6210000 fra 1983, mens gnr/bnr.: 120/60 er uregulert.

I tråd med at området ligger i tilknytning til Bybanestopp og er definert som fortettingsområde, har det de senere år blitt bygget flere leilighetskomplekser i form av blokkbebyggelse i området. Spesielt området rundt bybanestoppet er høyt utnyttet.



















Vestre Storheilia / Storheia fremstår som et ferdig utbygget område for rekkehus / småhusbebyggelse og noe blokkbebyggelse ned mot Steinsvikvegen, mens det i Follaldsheia utvikles ny blokkbebyggelse og er flere pågående prosjekter.

Pågående detaljreguleringsplaner innenfor umiddelbar nærhet er:

Plan Id_71030000

Anbefalingsområdet har et potensiale til å fullbyrde området med ny bebyggelse i tråd med omkringliggende boligkarakter.

02 Oversikt

	Plan- og byggesakområdet
	Analyseområdet
	Anbefalingsområdet
	Sentrumskjerne (KPA 2018)
	Byfortettingssone (KPA 2018)
	Nyere vedtatte planer
	1 ID: 15760000, godkjent 15.01.01
	2 ID: 64100000, godkjent 19.10.16
	3 ID: 61010000, godkjent 25.09.13
	4 ID: 17200000, godkjent 19.06.06
	5 ID: 17200001, godkjent 23.04.07
	6 ID: 16540000, godkjent 26.01.15
	7 ID: 61170000, godkjent 17.10.11
	8 ID: 18240000, godkjent 25.02.08
	9 ID: 4700006, godkjent 19.08.09
	10 ID: 15760011, godkjent 21.01.2021
	11 ID: 70010000, godkjent 21.06.2023
	Pågående planer
	A ID: 71030000



Stedsanalyse versjon 8: 07.06.2024

Landskapsmessig har arealene sør for Steinsvikvegen og nord for Steinsvikvegen ulik karakter.

Området sør for Steinsvikvegen er utviklet på et landareal med små terrengvariasjoner. I sammenheng med bybaneutviklingen har området de senere år gjennomgått en transformasjon. Området var et tidligere landbruksareal med beitemark og skog.

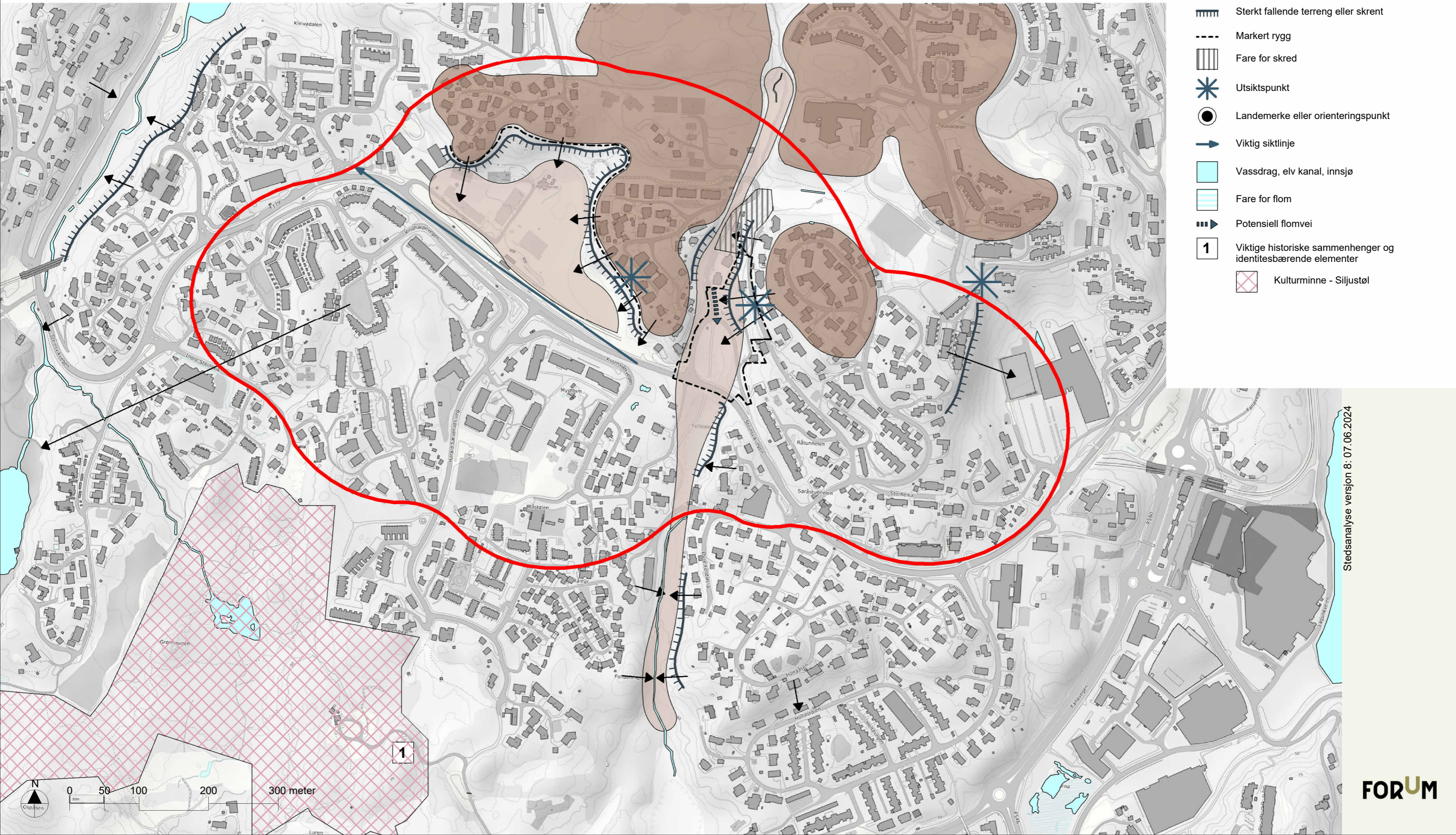
Området nord for Steinsvikvegen er preget av lokale høydedrag med store høydeforskjell ned til Steinsvikvegen. Anbefalingsområdet ligger i et lokalt landskapsrom mellom to lokale høydedrag.

Landskapsrommet åpner seg mot sør, og anbefalingsområdet ligger dermed skjermet og med gode solforhold. På grunn av høydeforskjellen i terrenget er det også gode utsiktsforhold. Nordligste enden av anbefalingsområdet er markert som "fare for skred" i KPA 2018.

Nord for analyseområdet ligger Nordåshøgda med sine grøntområder med skog. Like sør for analyseområdet ligger Siljustøl med sin naturpark.

03 Landskap og historie

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Kotelinjer 75 Kotehøyde
-  Fallretning
-  Viktig lokalt høydedrag
-  Viktig lokalt landskapsrom
-  Sterkt fallende terreng eller skrent
-  Markert rygg
-  Fare for skred
-  Utsiktspunkt
-  Landemerke eller orienteringspunkt
-  Viktig siktlinje
-  Vassdrag, elv kanal, innsjø
-  Fare for flom
-  Potensiell flomvei
-  1 Viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende elementer
-  Kulturminne - Siljustøl



Stedsanalyse versjon 8: 07.06.2024

Prosjektet har adkomst fra Follalsheia.

Mye av veinettet for bil, syklist og gående innenfor analyseområdet er av høy standard og nylig oppgradert med fortau, overgangsfelt, og trafikkelementer som ivaretar krav til tilgjengelighet.

Store deler av analyseområdet er lett tilgjengelig for gående og syklende. Det er lett å bevege seg i området ved hjelp av gode gang- og sykkelveier og fortau. Det kunne ha vært behov for en snarvei til bybanestoppet fra Vestre Storheilia via Follalsheia.

Fra Follalsheia er det under 400 meter til Bybanestopp via sikre forbindelser.

I tilknytning til bybanestoppet er det gode sykkelveier og oversiktlig kommunikasjonsnett. Det finnes flere dagligvareforretninger innenfor gangavstand via sikre gangveier og fortau.

Skoler og barnehager ligger med gode gangforbindelser innenfor ca 500 meters radius fra anbefalingsområdet.

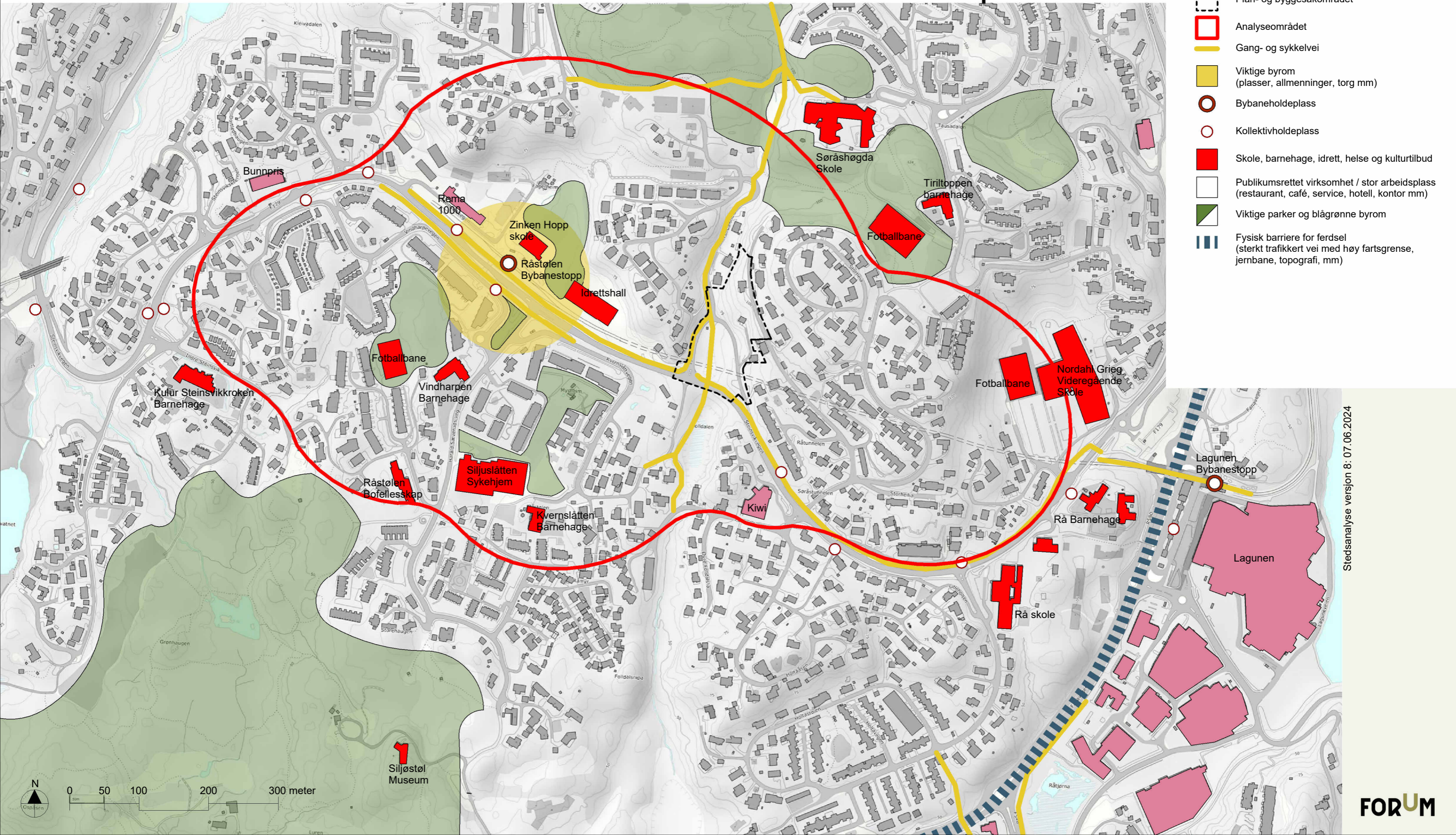
Lagunen senter er tilgjengelig via gangforbindelser ca 1000 meter fra anbefalingsområdet.

Det er gode bussforbindelser i Steinsvikvegen (250 meter til busstopp).

Tilgang til Nordåsvannet går via Steinsvikvegen mot vest. Det er ingen offentlige badeplasser i Steinsviken, men enkelte områder har tilgang til sjølinje for bading.

04 Kommunikasjon og målpunkt

- Plan- og byggesakområdet
- Analyseområdet
- Gang- og sykkelvei
- Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg mm)
- Bybaneholdeplass
- Kollektivholdeplass
- Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
- Publikumsrettet virksomhet / stor arbeidsplass (restaurant, café, service, hotell, kontor mm)
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Fysisk barriere for ferdsel (sterkt trafikkert vei med høy fartsgrense, jernbane, topografi, mm)



Stedsanalyse versjon 8: 07.06.2024

Dagens stedskarakter preges av en kombinasjon av leilighetsbygg og småhus. Analyseområdet ligger i skjæringspunktet mellom eksisterende småhusbebyggelse i Vestre Storheilia og ny blokkbebyggelse i Follalsheia og mot bybanestoppet Råstølen.

På nordsiden av bybanetraséen er Råstøl området utviklet med høye leilighetsbygg (6-7 etasjer) i umiddelbar nærhet til bybanestoppet.

På sørsiden av bybanetraséen og Steinsvikvegen er Råstøl området bebygget med lavblokker (4 etasjer).

De vestre og sørlige deler av analyseområdet er i hovedsak bebygget med ulike typer av rekkehus og et relativt lavt antall eneboliger helt i sør.

Vestre Storheilia / Storheilia er utbygget med hovedsaklig rekkehus i sør, og eneboliger i nord.










Sørøst i analyseområdet, mot Steinsvikvegen, går småhusbebyggelsen over i lavblokkbebyggelse.

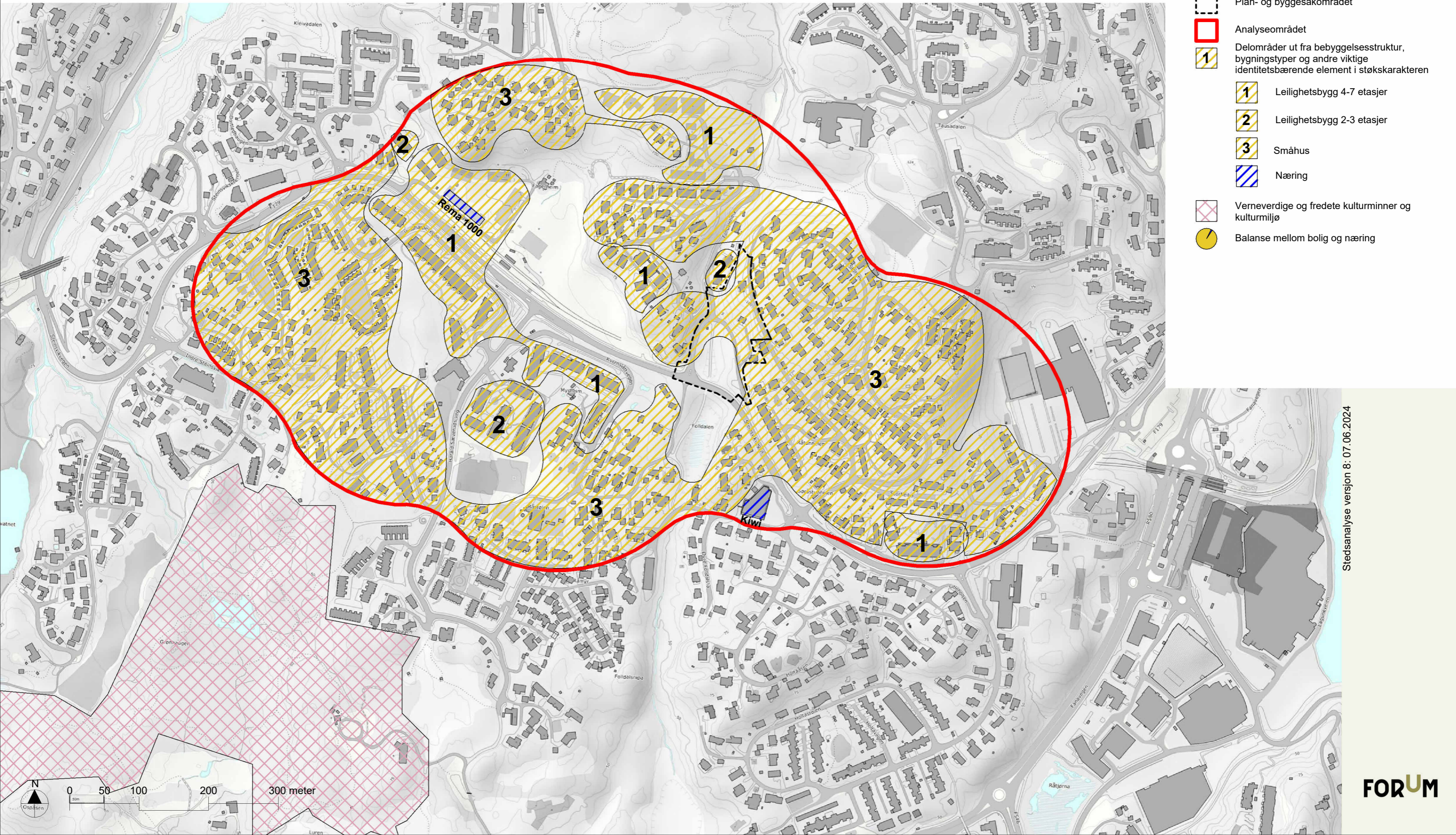
I Follalsheia foregår det utvikling, og det er nylig oppført (og under oppførelse) flere leilighetsbygg / blokker.

Av annen bebyggelse innenfor analyseområdet finnes det 2 barnehagebygg, 1 skole og 1 sykehjem med tilhørende anlegg, samt 2 dagligvarebutikker, se side 04 Kommunikasjon og målpunkt.

Bebyggelsesstrukturen er stort sett strukturert i forhold til landskapet. Bebyggelsen forholder seg også til gatenettet.

05 Bebyggelse

-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-  Delområder ut fra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i støkskarakteren
-  1 Leilighetsbygg 4-7 etasjer
-  2 Leilighetsbygg 2-3 etasjer
-  3 Småhus
-  Næring
-  Verneverdige og fredete kulturminner og kulturmiljø
-  Balanse mellom bolig og næring



Småhusbebyggelse



1



2



3



4

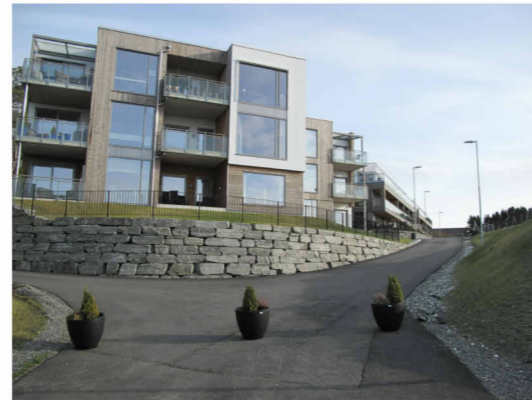
Blokkbebyggelse



5



6



7



8

06 Bebyggelse, foto

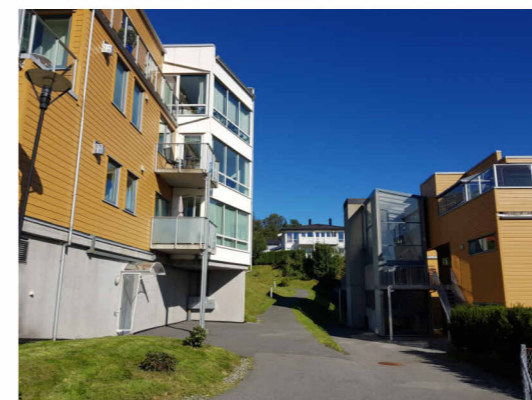
Kombinasjon småhus og blokkbebyggelse



9



10



11

- 1 Follalsheia 46
- 2 Vestre Storheilia 42
- 3 Vestre Storheilia 23
- 4 Vestre Storheilia 27
- 5 Steinsvikvegen 274/272
- 6 Vindharpevegen 6
- 7 Follalsheia 33
- 8 Follalsheia 17 (illustrasjon)
- 9 Follalsheia 31
- 10 Follalsheia 46/52
- 11 Steinsvikvegen 388E / Storheilia 15

Analyseområdet er etablert og karakterisert av å være et oversiktlig, grønt og lett tilgjengelig boligområde uten barrierer til hinder for fri tilgjengelighet. Etablert og alminnelig skjåstet skog, private hager, felles grønne uteoppholdsarealer og trafikknnett med lav fartsgrense er elementer som bidrar til et godt miljø.

Rå kommer ut som et område med gode levekår i Levekårsrapporten 2019 fra Bergen kommune. Når det gjelder boligsammensetning viser levekårsrapporten at Rå har en overvekt av eneboliger og småhusbebyggelse (ca. 60%).

I følge Barnehagebruksplan 2016-2030 er det overkapasitet på barnehager i Ytrebygda byområde.

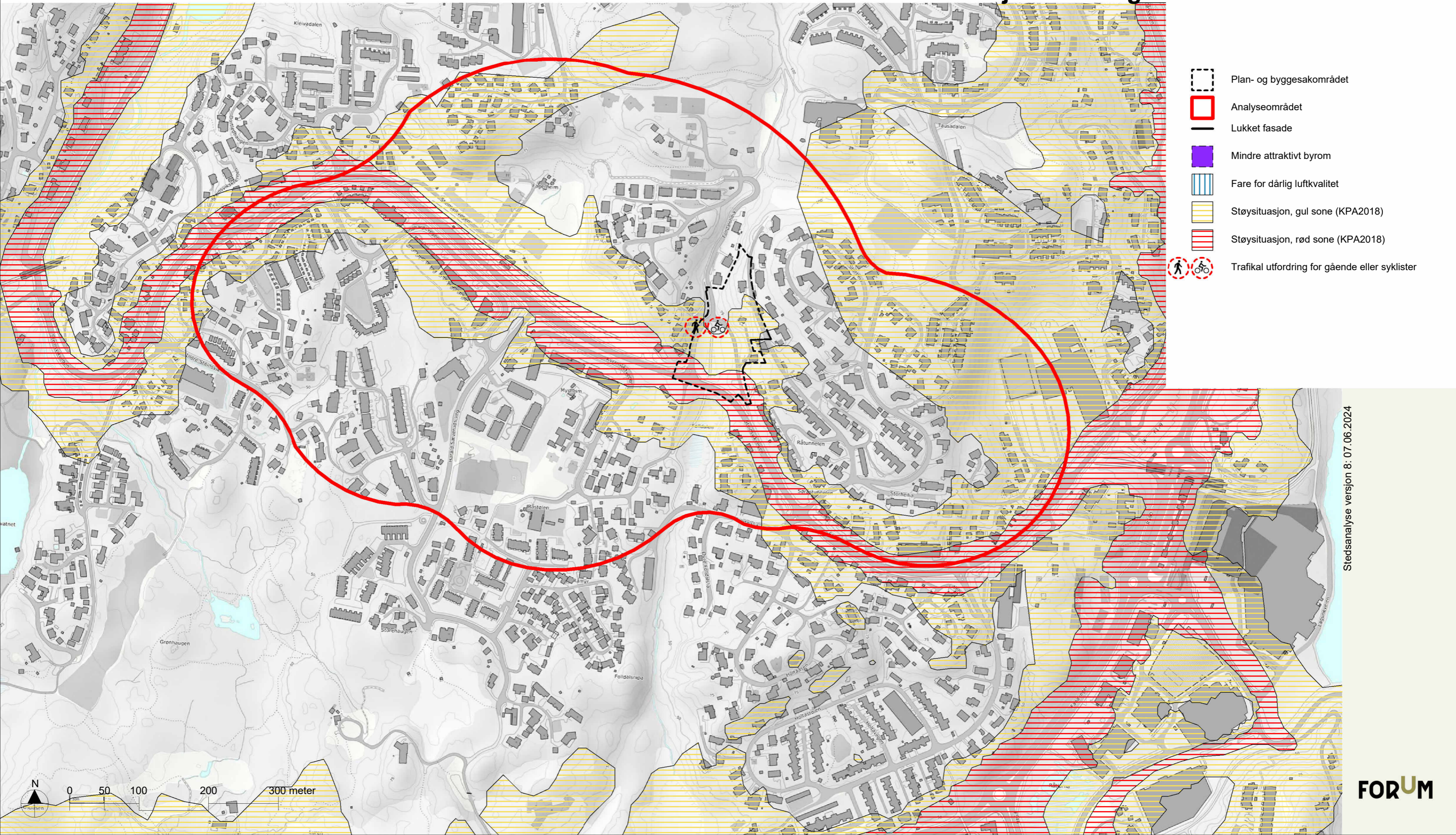
I følge Skolebruksplanen 2016-2030 har Ytrebygda tilstrekkelig samlet skolekapasitet. Søråshøgda skole har blitt utvidet med Zinken Hopp skole.









Steinsvikvegen er trafikkert og markert med rød støysone i KPA 2018. Anbefalingsområdet ligger delvis inn i gul støysone. Det er således viktig å formgi den nye bebyggelsen innenfor anbefalingsområdet med et volum som gir gode

uteareal på de solfylte områdene slik at disse og tilstøtende eiendommer gis forbedrede kvaliteter enn hva dagens bebyggelse kan representere.

Retts sør for anbefalingsområdet krysser gang- og sykkelvei Follalsheia på en noe uoversiktlig måte som skaper trafikale utfordringer for gående og syklistler.

07 Bo- og miljøutfordringer



-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Lukket fasade
-  Mindre attraktivt byrom
-  Fare for dårlig luftkvalitet
-  Støysituasjon, gul sone (KPA2018)
-  Støysituasjon, rød sone (KPA2018)
-  Trafikal utfordring for gående eller syklistler

Stedsanalyse versjon 8: 07.06.2024

Anbefalingen søker å bevare eksisterende landskapsrom ved å legge opp til uteoppholdsarealer i forlengelsen av eksisterende grønnstruktur.

Topografien er førende for valgt bygningstypologi. Bygningstypologien er tilpasset strøkskarakteren.

Bebyggelsen er i hovedsak lagt i 2 nivåer (BB1 og BB2). I det nivået som grenser mot Follalsheia (BB1) er det lagt opp til et oppbrutt bygningsvolum med urbane fasader og varierende høyder. BB2 ligger på et naturlig mellomnivå i terrenget, og her er det plassert mer frittliggende volumer som tar opp i seg strøkskarakteren i Vestre Storheilla. Slik tar prosjektet opp den store høydeforskjellen på tomten, og samtidig tilretteligger for gode uteoppholdsarealer.

Bygningsvolumene følger terrengformasjonene, og er henvendt slik at alle leiligheter får sol og utsikt.

Leilighetene på det nederste nivået er grunne og med stor fasadelengde for å ivareta best mulig dagslysforhold.

Varierte felles uteoppholdsarealer ligger på mellomnivået mellom bygningsvolumene, delvis på terreng og delvis på taket av bygningsvolumet som strekker seg ned mot Follalsheia.

Fra uteoppholdsarealene kommer man seg ned til Follalsheia enten via heis, eller langs eksisterende gangvei som opprinnelig var adkomsten til enebolig (som forutsettes revet) på tomten. Det legges også opp til en snarvei i form av en offentlig trappeforbindelse ned til Follalsheia.

Planområdet ligger i et møtepunkt mellom blokkbebyggelse med opp mot 7 etasjer ved Bybanestoppet på Råstøl og etablert småhusbebyggelse i Vestre Storheilla.

Follalsheia er preget av en miks av blokkbebyggelse og småhusbebyggelse.

Fasadene mot Follalsheia vil bli viktige fasader som må behandles med omhu. Det er foreslått en oppdeling av volumene som skaper variasjon i fasadene, og bryter opp volumene i en mer menneskelig skala. Byggehøyden er varierte, og hovedtyngden av utearealene er lagt på et platå mellom øvre og nedre bebyggelse, slik at prosjektet tydelig oppleves som en forlengelse av eksisterende grøntdrag.

Den øvre bebyggelsen opp mot Vestre Storheilla er oppdelt i mindre volumer som tar opp i seg fotavtrykkene og saltakene til småhusbebyggelsen i Vestre Storheilla. Volumene ligger lavere enn bakenforliggende boliger, og viktige siktlinjler fra Vestre Storheilla er ivarettatt.

Mellom volumene vil det bli tilrettelagt for en ny trappeforbindelse fra Vestre Storheilla og ned til uteoppholdsarealet på kote 87.5. Herfra kan man, som nevnt, ta trappene videre ned til Follalsheia, eller gå via eksisterende gangvei i sør (tidligere adkomst til eks. enebolig på tomten).

En utbygging av området vil rydde opp i en noe uoversiktlig situasjon for gående og syklende som kommer fra Follalsheia og passerer planområdet.

Bygningskroppen mot Follalsheia vil bli trukket lenger tilbake enn eksisterende fjellvegg, og krysset vil bli mer oversiktlig. Gang- og sykkelvei vil også bli justert slik at disse blir mer oversiktlig.

08 Anbefaling

-  Plan- og byggesakområdet
-  Gang- og sykkelvei
-  Viktige fasader / byromsvegger
-  Viktige blågrønne byrom
-  Nødvendige forbedringer og nye funksjoner
 -  1 Kjøreadkomst BIR / oppstillingsplass BIR
 -  2 Hovedadkomst for gående og syklende
 -  3 Kjøreadkomst beboerparkering
 -  4 Lede gang- og sykkeltrafikk bort fra kryss
-  Prinsipper for bebyggelsens organisering
 -  4 Sammenhengende grøntdrag - visuell kontakt med grønt byrom lengre nord
 -  5 Gangpassasje fra Vestre Storheilla til Follalsheia
 -  6 Ivareta siktlinjle fra Vestre Storheilla
-  Prinsipper for plassering av uteoppholdsareal
 -  7 Felles uteoppholdsareal på terreng
 -  8 Felles uteoppholdsareal på takterrasse



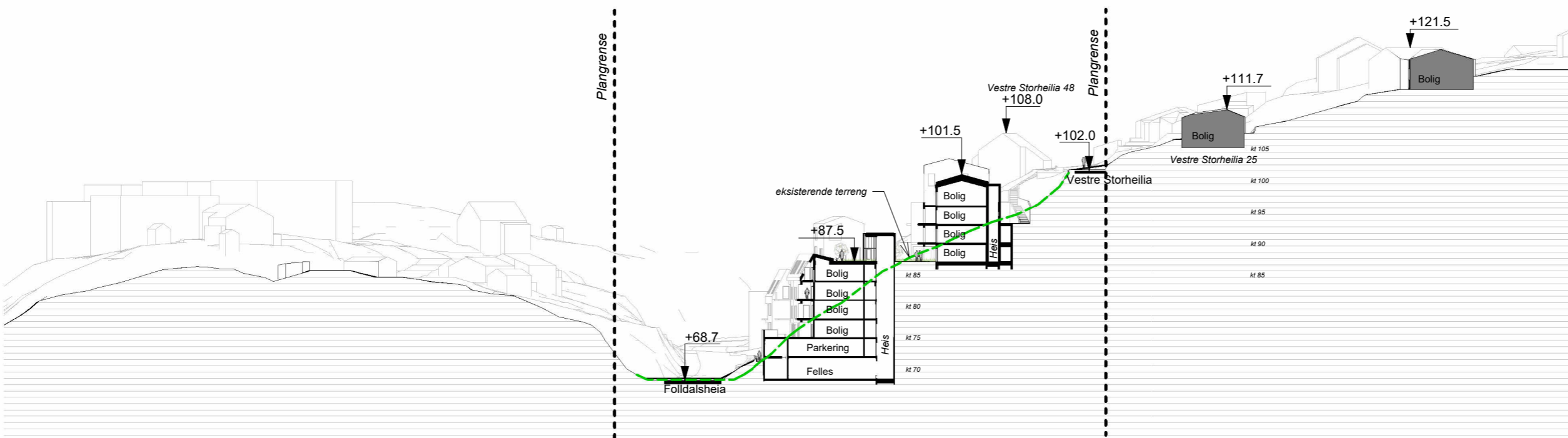


Bebyggelsen sett ovenfra. Grønnstruktur trekkes gjennom bebyggelsen i form av uteoppholdsareal. Gangforbindelse fra Vestre Storheilla til Follidsheia.

08 Anbefaling - illustrasjoner



Bebyggelsen sett sørfra, mot Follidsheia.



Snitt A-A, 1:750