

# Innledende stedsanlayse

Fagerneset

08.03.2024

OPUS BERGEN AS  
Nordre Nøstekaien 1  
N- 5011 Bergen

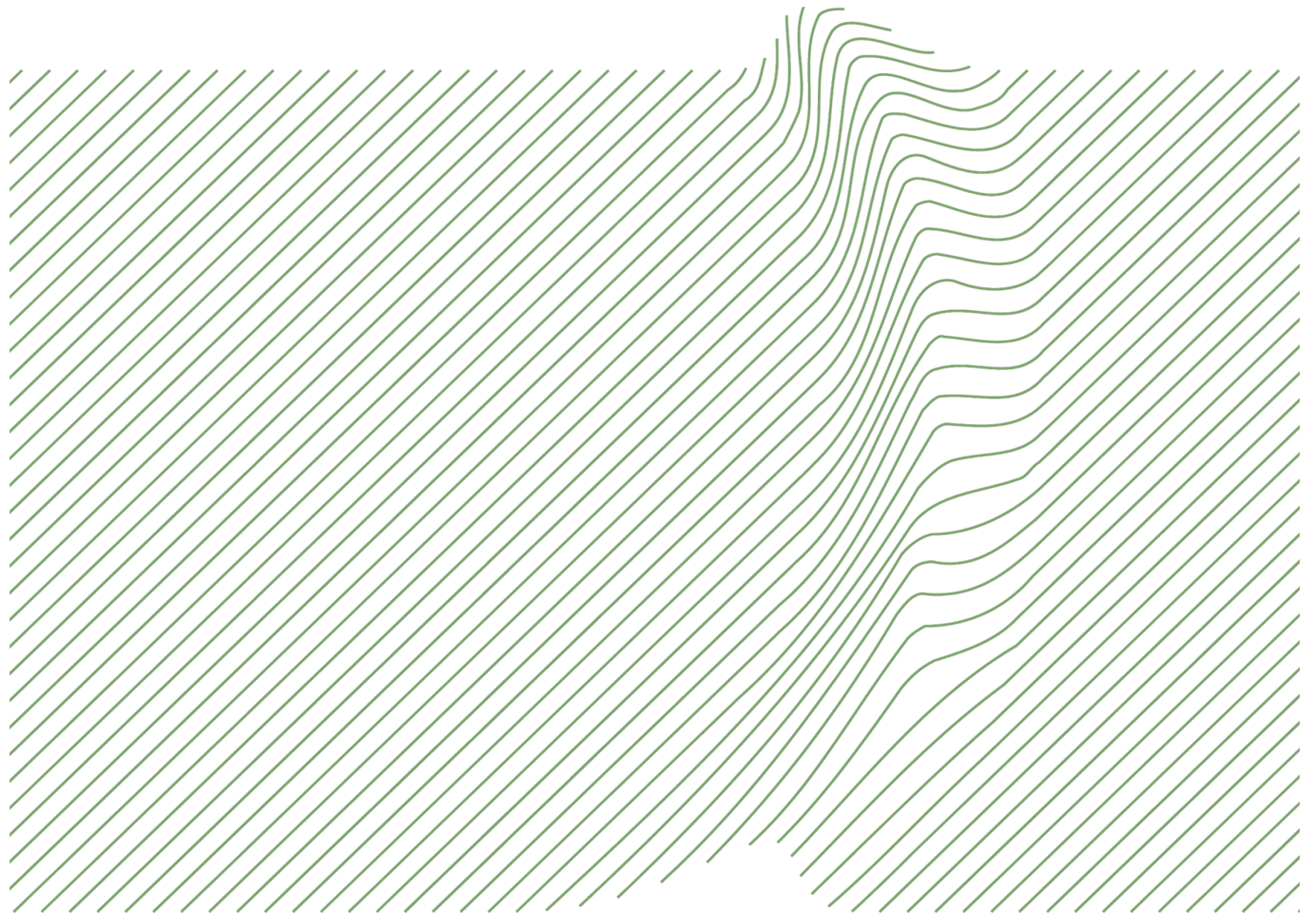
+ 47 55 21 41 50  
post@opus.no  
www.opus.no

**OPUS**

# Innholdsfortegnelse

## Innledning

1. Oversikt
2. Landskap og historie
3. Byrom og målpunkt
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljø
6. Sammenstilling



# Innledning

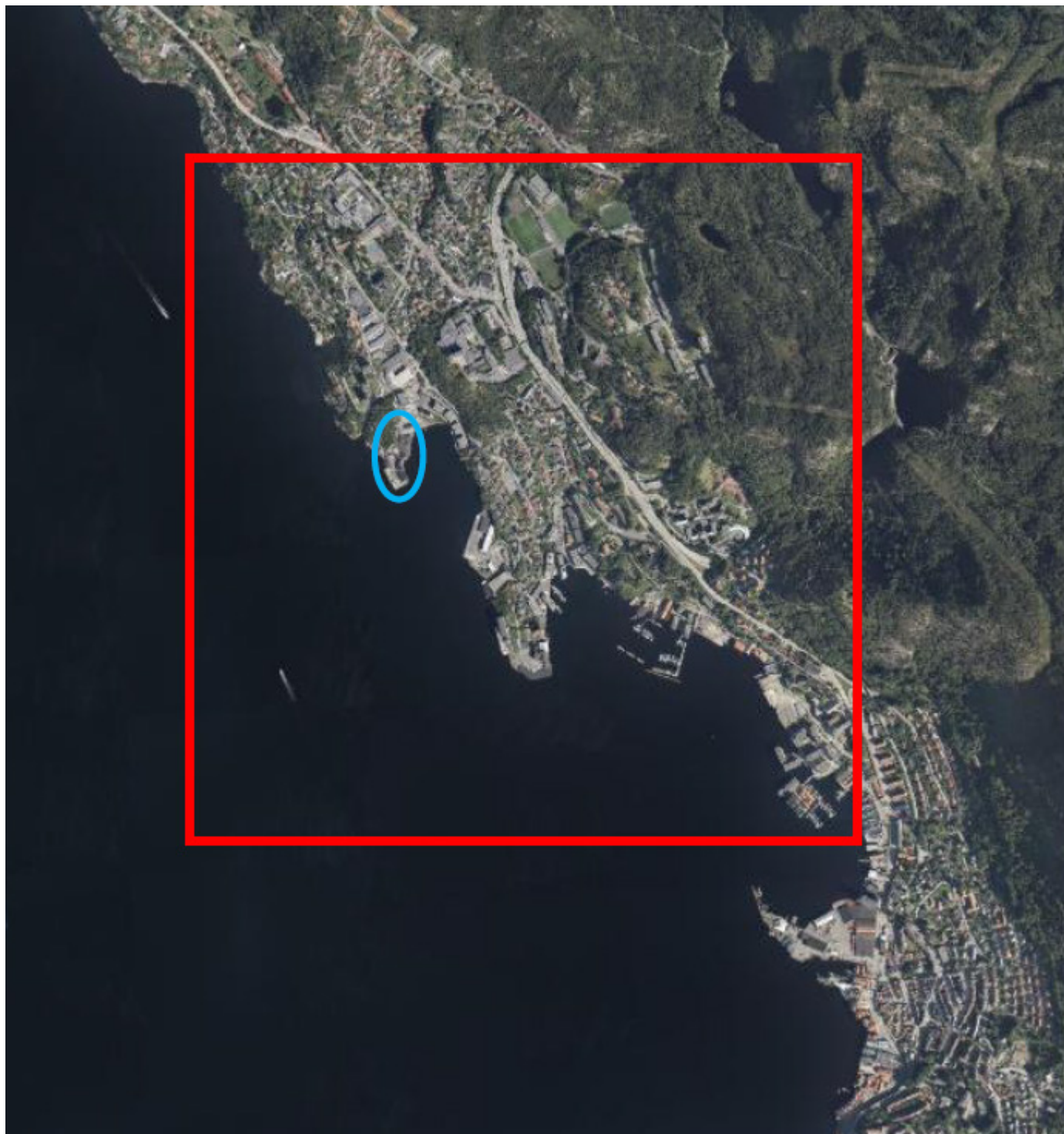
Stedsanalysen er utarbeidet etter veileder for innledende stedsanalyse, plan- og bygningsetaten, januar 2024.

*Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial. Denne skal inngå i en dialog mellom kommune og tiltakshaver tidlig i prosessen, og skal bidra til tidlige og tydelige signaler.*

-utdrag fra veileder for innledende stedsanalyse

Kartene i stedsanalysen viser utsnitt for analyseområdet. I kart 1-5 er det benyttet et utsnitt som strekker seg fra Måseskjæret i sør til Eikeviken i nord.

I det siste kartet, sammenstillingskartet, er det kartlagt et mindre utsnitt som viser flere detaljer rundt de lokale forholdene innenfor det forelåtte planområdet.



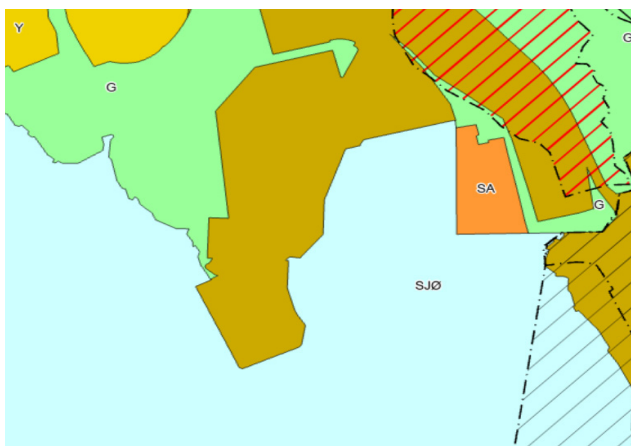


# 1. Oversikt

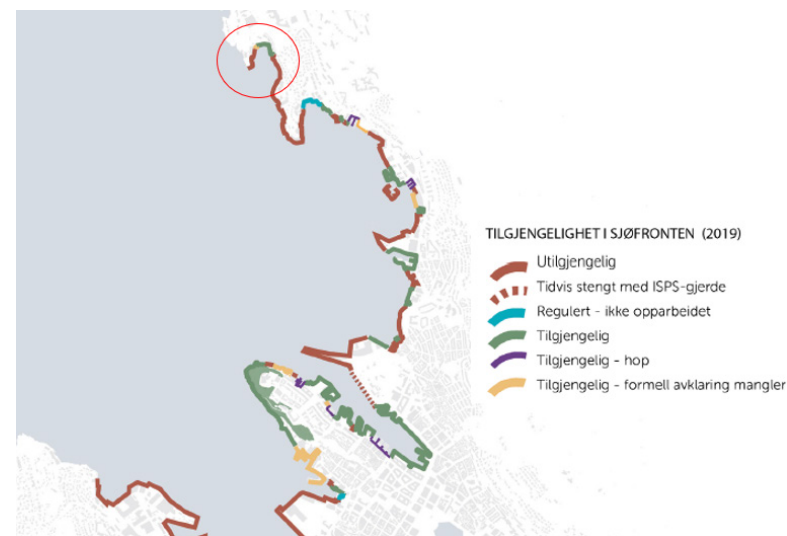
Analyseområdet omfatter områder regulert til Byfortettingssone, Grønnstruktur, Ytre fortettingssone og Sjø i KPA 2018. Området er i stor grad regulert i både eldre og nyere planer.

Foreslått planområde ligger på et nes i Breiviken, i Ytre Sandviken i Bergenhus bydel. Planområdet grenser til sjøen på tre sider, mens den nordlige delen grenser til en fjellside/høydedrag. I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet regulert til Byfortettingssone (BY), grønnstruktur (G) og sjø og vassdrag (SJØ). Området er i *kommunedelplan for Sandviken - fjellsiden nord* avsatt til næring. Om motstrid mellom planer sier KPA bestemmelse § 2.3 at *"ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner"*. Planområdet er ikke regulert, men grenser til Merionkvartalet (tidligere Merinobygget) som er under utbygging (planid: 18920000). Gjeldene planer og pågående planer er vist i kartet på neste side. Av større pågående planarbeid i området kan plan for Hegreneset (planid: 70640000) nevnes.

Analyseområdet er omfattet av strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler. Området Breiviken – Nyhavn – Lehmkulstranden er definert som delområde 1. Om dette området er det sagt at tilgjengeligheten til sjøfronten er fragmentert og stort sett er begrenset til aktive næringskaier og på nyetablerte kaikanter i Nyhavn og Breiviken.

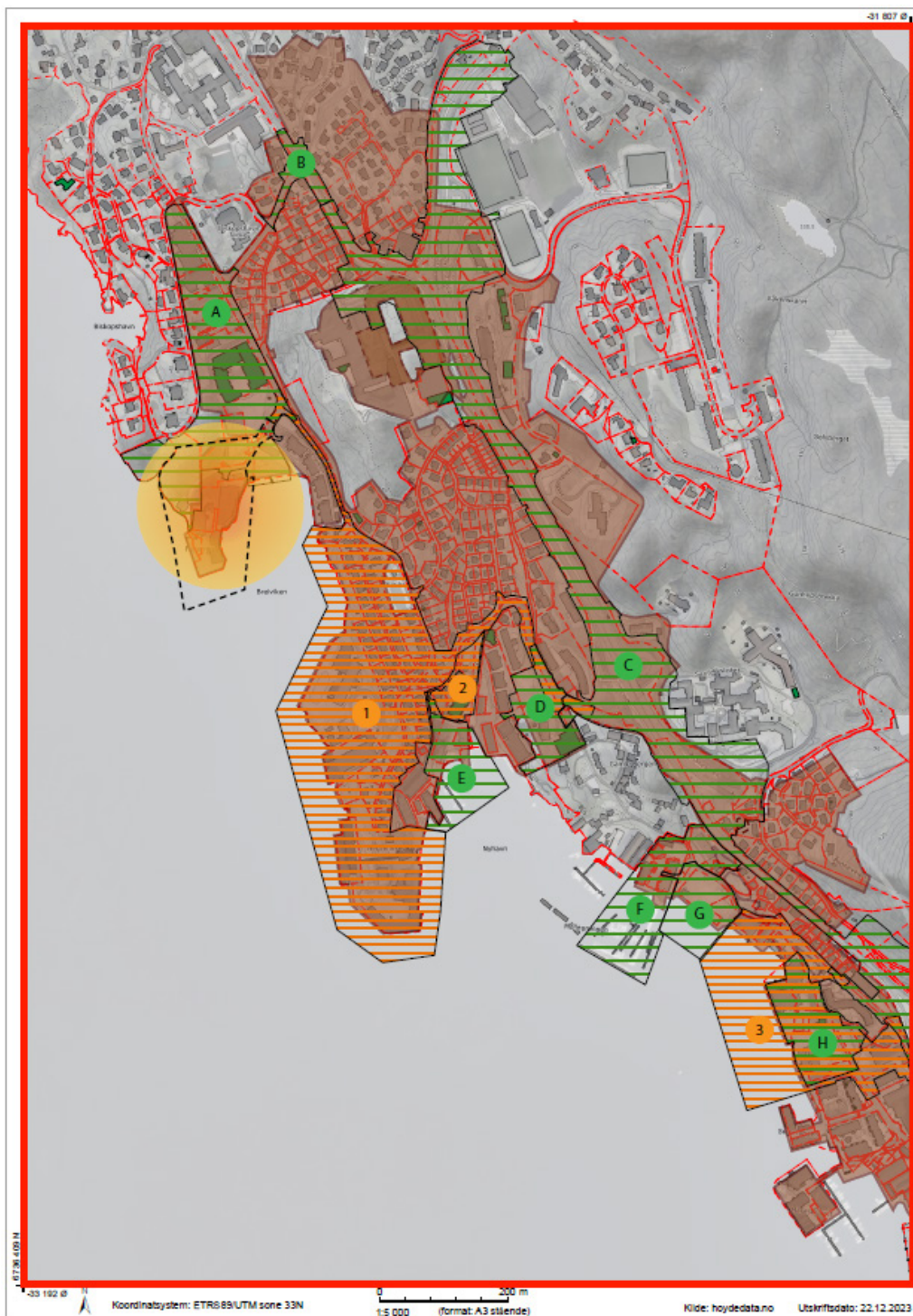


Bildet viser arealformal i KPA 2018 i anbefalingsområdet og nærliggende områder.











Utklipp fra sjøfrontstrategien (strategi for sjøfronten i Bergen, sentrale deler) viser at planområdet er utilgjengelig i dagens situasjon.





## 1. Oversikt

-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Sentrumskerne (KPA 2018)
-  Byfortettingssone (KPA 2018)
-  Pågående planer
  1. PlanID 70640000. Bergenhus, Hegreneset
  2. PlanID 70480000. Bergenhus, Nyhavn vei
  3. PlanID 71240000. Bergenhus, Lehmkuhloden
-  Nyere vedtatte planer (fra 01.01.2013?)
  - A. PlanID 18920000. Bergenhus, Breiviksveien og Ellerhusens vei
  - B. PlanID 63030000. Bergenhus, Helleveien/Breiviksbakken
  - C. PlanID 65810000. Bergenhus, Sandbrogaten - Eidsvågtunnelen
  - D. PlanID 18200003. Bergenhus, Nyhavnsveien
  - E. PlanID 64670000. Bergenhus, Nyhavn vest
  - F. PlanID 63500000. Bergenhus, Sandviksveien 160
  - G. PlanID 64780000. Bergenhus, Sandviksbodene
  - H. PlanID 70670000. Bergenhus, Bybanen fra sentrum til Åsane
-  Pågående prosjekter

## 2. Landskap og historie

### Landskap

Sandviksbukten har en buet hovedform som gjenspeiler det overordnede landskapsrommet som er avgrenset av Sandviksfjellet. På lokalt nivå finner man mindre rygger og nes som er markerte med avvikende retninger fra Bergensbuene, f.eks Rothaugen (øst-vest), Hegreneset (nord-sør) og det aktuelle planområdet Fagerneset (nord-sør) (kilde: strategi for sjøfronten i Bergen sentrale deler, overordnet landskapsanalyse). Landskapet i planområdet bærer preg av at det ligger i et daldrag som åpner seg opp i et mindre skålformet landskapsrom. Det ligger i et relativt flatt terreng der store deler er eldre utfyllinger i sjø og kai, med variasjon i høyden på mellom ca. 1-2 moh. Fjellet nord for planområdet har varierende høyde mellom 15-20 moh. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

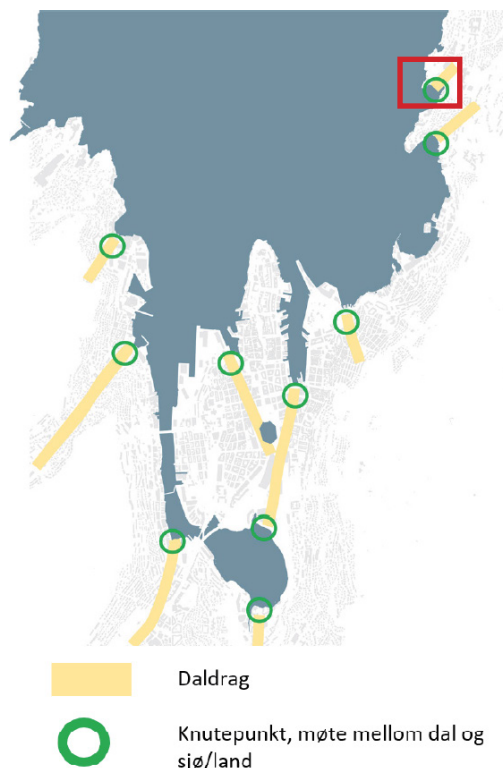
I Sjøfrontstrategi for Bergen er Breiviken/Fagerneset markert som et knutepunkt mellom dal og sjø/land. Deler av sjøfronten i Breiviken er tilgjengelig, men Fagerneset er markert som et område hvor sjøfronten ikke er tilgjengelig.

Nord for planområdet er det sammenehengende grøntområde. Her er det registert en økologisk korridor i temakart for blågrønne strukturer i KPA 2018. Det er ikke registert sårbare naturtyper eller sårbar flora i eller i nærheten av planområdet. Innenfor planområdet er det registert Ærfugl, som er en sårbar art.

### Historie

Innenfor analyseområdet er det registrert flere område som inngår i hensynssone for kulturmiljø.

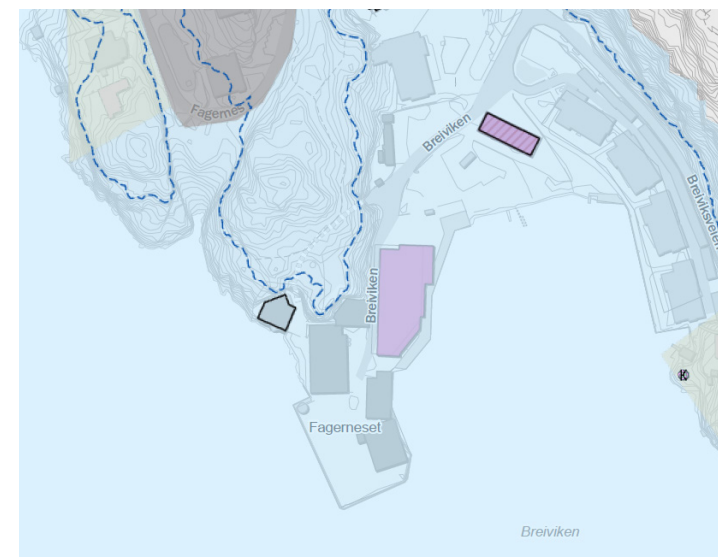
Det er ingen automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men det er registrert en industribygning på eiendom gbnr 168/1124 som er kommunalt listeført. Rett øst for planområdet ligger "pudretthuset" som har status som bevaringsverdig og er omfattet av reguleringsplan for Merinokvartalet.



I sjøfrontstrategien er Breiviken/Fagerneset markert som et knutepunkt mellom dal og sjø/land.

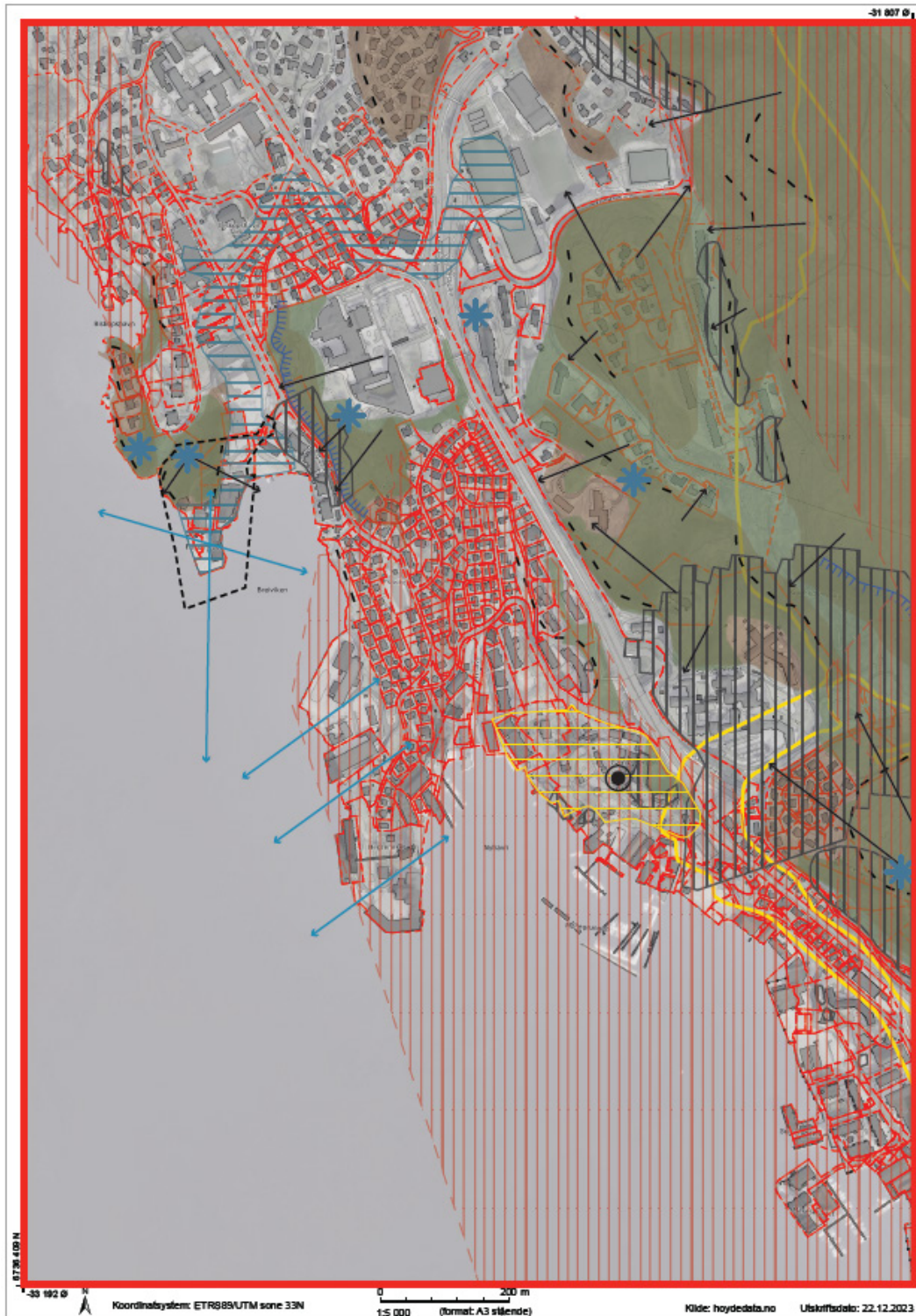


Temakart for blågrønne strukturer i KPA viser en økologisk korridor nord for anbefalt planområde.



Utsnittet viser kartlagte kulturminner innenfor og i området rundt anbefalt planområde





## 2. Landskap og historie

-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-  Fallretning
-  Viktig lokalt høydedrag
-  Viktig lokalt landskapsrom
-  Sterkt fallende terreng eller skrent
-  Markert rygg
-  Fare for skred
-  Utsiktspunkt
-  Landemerke eller orienteringspunkt
-  Viktig siktlinje
-  Fare for flom



### 3. Byrom og målpunkt

E39 Åsaneveien er kartlagt som en fysisk barriere som strekker seg på langs av analyseområdet. Langs denne strekningen er det planlagt at fremtidig bybanetrasee mot Åsane skal gå (planid: 65810000). Det er planlagt to bybanestopp innenfor analyseområdet, et ved Gamle Bergen og et ved Norges Handelshøyskole. I tillegg er det planlagt en ny kollektivterminal ved NHH.

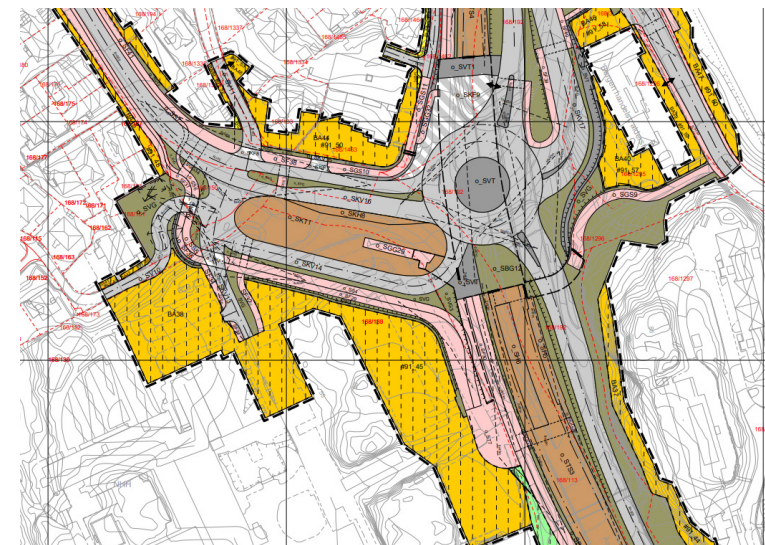
Med hensyn til avstand til kollektivtilbud er nærmeste busstopp ved NHH ca. 450 m fra planområdet og i Helleveien ca. 550 m fra planområdet. Fra NHH har bussene hyppige avganger både nordover og sørover.

Det ligger flere barnehager i området rund planområdet. De nærmeste er Biskopshavn barnehage, Solbakken barnehage og Kidsa Nyhavn. Fagerneset ligger innenfor opptaksområdet til Hellen barne-skole.

Norges handelshøyskole ligger i gangavstand fra planområdet. Høyskolen har 3750 heltidsstudenter og 455 ansatte, og er å regne som en stor arbeidsplass. Fra Breiviken er det en godt tilrettelagt snarvei/gangforbindelse til NHH.

Stemmemyren idrettspark har både svømmehall, idrettshall og fotballbaner. Idrettsparken ligger omtrent 630 m fra planområdet.

Store deler av analyseområdet ligger i direkte tilknytning til eller i kort avstand fra friluftsområder, med fjellene og grøntområder i øst og sjøen i vest. Høydedraget nord for planområdet er regulert som et grøntområde, og er opparbeidet med enkle gangstier som leder til et utkikkspunkt.



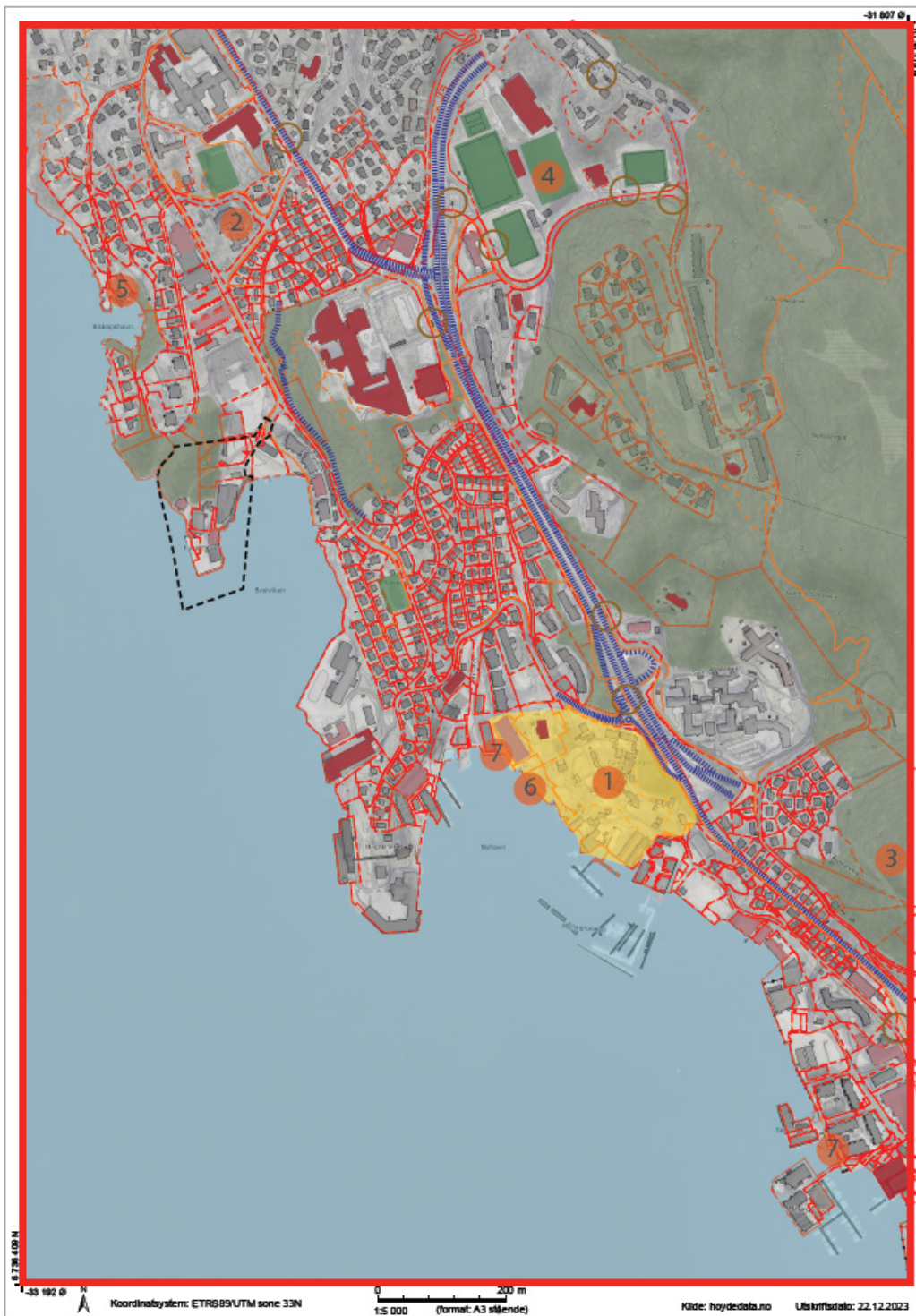
Reguleringsplan for Bybanen til Åsane (plan xxx) viser holdeplass for bybanen og ny kollektivterminal ved NHH. Kilde: arealplaner.no







Norges handelshøyskole (NHH). Kilde: NHH.no



Dagens busstopp ved NHH. Kilde: Streetview 2024.



### 3. Kommunikasjon og målpunkt

-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-  Gangforbindelser - eksisterende
-  Viktige byrom
-  Kollektivholdeplass
-  Skole, barnehage , idrett, helse og kulturtilbud
-  Publikumsrettet virksomhet/ stor arbeidsplass
-  Viktige blågrønne byrom
-  Områder for friluftliv
-  Annen viktig destinasjon eller aktivitet
  - 1. Gamle Bergen (Museum)
  - 2. Biskopshavn kirke
  - 3. Sandviksbatteriet
  - 4. Idrettsanlegg med tilhørende utearealer for ulik aktivitet og lek
  - 5. Biskopshavn bade plass
  - 6. Sandviken Sjøbad
  - 7. Tilkomst til sjø
-  Fysisk barriere for ferdsel



## 4. Bebyggelse

Bebyggelsesstrukturen i Ytre Sandviken består av både historiske og nyere bygg. Gamle Bergen har historiske småhus og sjøboder, og fra Hegreneset og nordover strekker det seg et større område med småhusbebyggelse. I Nyhavnområdet er det i stor grad oppført leilighetskomplekser/blokker. I Breiviken finner man en kombinasjon av leilighetskomplekser, småhusbebyggelse og noe næringsbygg. Som det fremgår av kartet på neste side er den et en nokså jevn fordeling mellom bolig og næring innenfor analyseområdet.

Blokkbebyggelsen i Breiviken omfatter både eldre bebyggelse og nyetablerte bygninger. Blant annet Merionkvartalet like nordøst for planområdet, som er under oppføring og planlagt ferdigstilt i 2025.

I over 140 år har det vært kjemisk industri innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse er industri- og lagerbygg tilpasset formålet for næringsvirksomheten som har vært på stedet.



Blokkbebyggelse i Breiviken - Jægers brygge.



Historisk bebyggelse i Gamle Bergen.



Nyere blokkbebyggelse i Breiviken og Merionkvartalet under bygging, nord for planområdet.








Eksisterende næringsbebyggelse i planområdet.





## 4. Bebyggelse

-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-   Delområder ut fra bebyggelsesstruktur og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren.
-  1. Institusjonbebyggelse
-  2. Idrettshall og idrettspark
-  3. Blokkbebyggelse - lamell, lav- og høyblokk.
-  4. Småhusbebyggelse
-  5. Konsentrert varehusbebyggelse
-   Verneverdige og fredede kulturminner og kulturmiljø
  - 1. Biskopshavn kirkested - Kommunalt listeført
  - 2. Norges Handelshøyskole - Statelig listeført
  - 3. Bunker og garasje ved Admiralitetsbunker og garasje, Nyhavn - Kommunalt listeført
  - 4. Gamle Bergen museum - Ulikt vern (noe er fredet)
  - 5. Elsero- Arkeologisk minne
  - 6. Trondjemske Postvei, Bergen-Neset - Statlig listeført
  - 7. Industrielt minne - Industri verksted
  - 8. Sandviksboder 78C-80, Havneområde - Kulturminne under vann
-  Den Trondjemske Postvei
-  Spesialområder regulert til bevaring etter eldre lovverk
-  Sefrak registrert bygning
-  Sefrak registrert bygning
-  Fredet bygning
-  Balanse mellom bolig og næring

## 5. Bo- og bymiljø

### Støy

Analyseområdet er preget av E39 Åsaneveien som strekker seg på langs av området. Få kryssningsmuligheter gjør at veien oppleves som en fysisk barriere som deler fjellsiden fra områdene langs sjøkanten. Områdene langs veien ligger innenfor rød og gul støysone. Planområdet er ikke omfattet av disse.

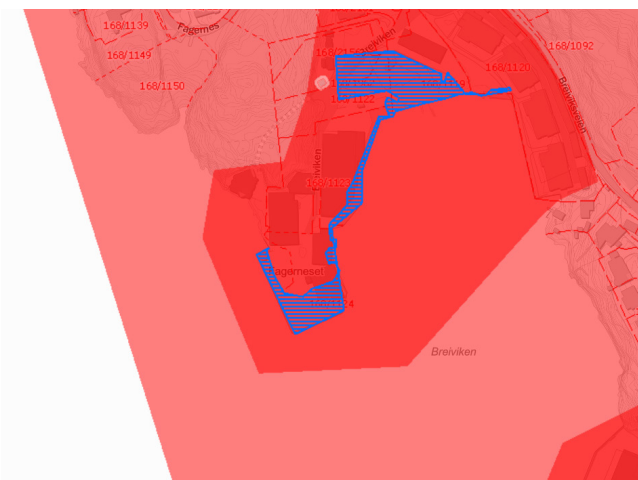
### Forurensing

Langs med og i de nærmeste områdene rundt Åsaneveien er det registrert luftforurensing. Kartlagt område omfatter ikke planområdet. Planområdet er kartlagt som aktomhetsområde for forurenset grunn. Det er fortetatt innledende grunnundersøkesler/miljøundersøkelser som bekrefter dette. Masseutskiftning vil trolig være nødvendig, omfang og tiltak vil utredes videre i planprosessen.

### Trafikksikkerhet

Av trafikale utfordringer i nærheten av planområdet, er det registrert en strekning i Breiviksveien som kobler sammen områdene Breiviken og Jægermyren. Denne delen av Breiviksveien er **bratt**, smal og mangler fortau. Veien benyttes blant annet som skolevei. Strekingen er omfattet av plan under

arbeid Bergenhus. Gnr. 168 bnr 1091 mfl., Hegreneset. Planid: 70640000, og er i den forbindelse foreslått regulert stengt for biltrafikk og omregulert til gang- og sykkevei. Breiviken er i dag i stor grad preget av gateparkering. Dette må tas hensyn til i videre planlegging av parkeirngslønsning og mobilitetsløsninger for planområdet.

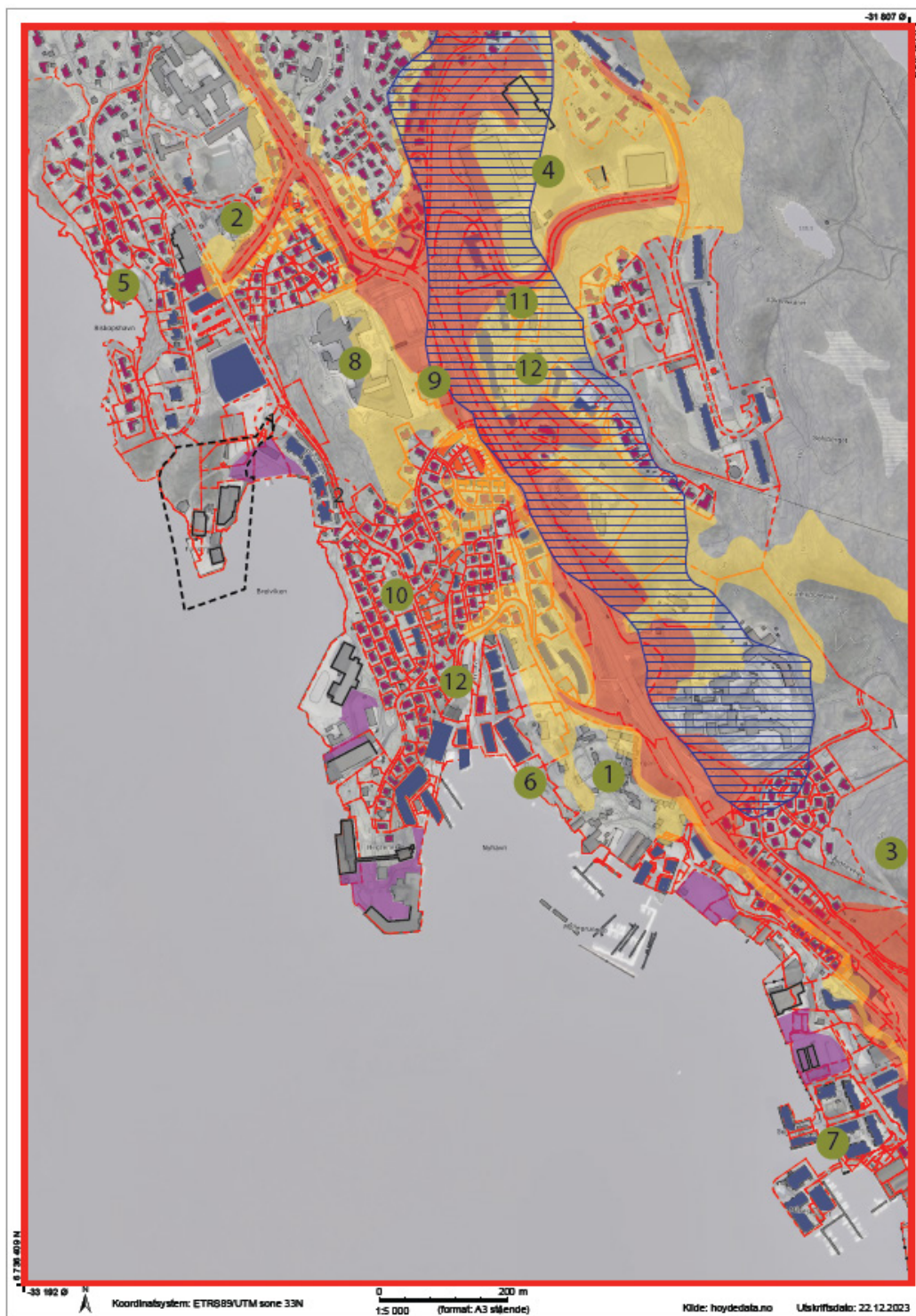


Aktomhetsområde for forurenset grunn. Kilde: Bergenkart.



Del av Breiviksveien har i dag ikke et eget tilbud for myke trafikanter, men er foreslått regulert til gang- og sykkelvei i planforslag for Hegreneset (planid: 70640000. Kilde: Bergenkart.





## 5. Bo/ og miljøutfordringer

-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-  Enebolig
-  Rekkehus
-  Blokk
-  Fordeling av boligtyper
-  Mindre attraktive byrom
-  Lukket fasade
-  Trafikal utfordring for gående eller syklende
  1. Fortau stopper
  2. Breiviksveien er bratt og smal. Mangler fortau og benyttes som skolevei
-  Gul støysone
-  Rød støysone
-  Fare for dårlig luftkvalitet
-  Viktige forhold som påvirker bo- og bymiljøet
  1. Gamle Bergen (Museum)
  2. Biskohavn kirke
  3. Sandviksbatteriet
  4. Stemmemyren idrettsanlegg/svømmehall
  5. Biskophavn badeplass
  6. Sandviken sjøbad
  7. SATS og tilkomst til sjø
  8. Norges Handelshøyskole
  9. Lehmkuhlhallen
  10. Breiviksveien fotballbane
  11. Bergen karateklubb
  12. Nr1 Fitness Ytre Sandviken
  13. Hatleberg klatrefelt



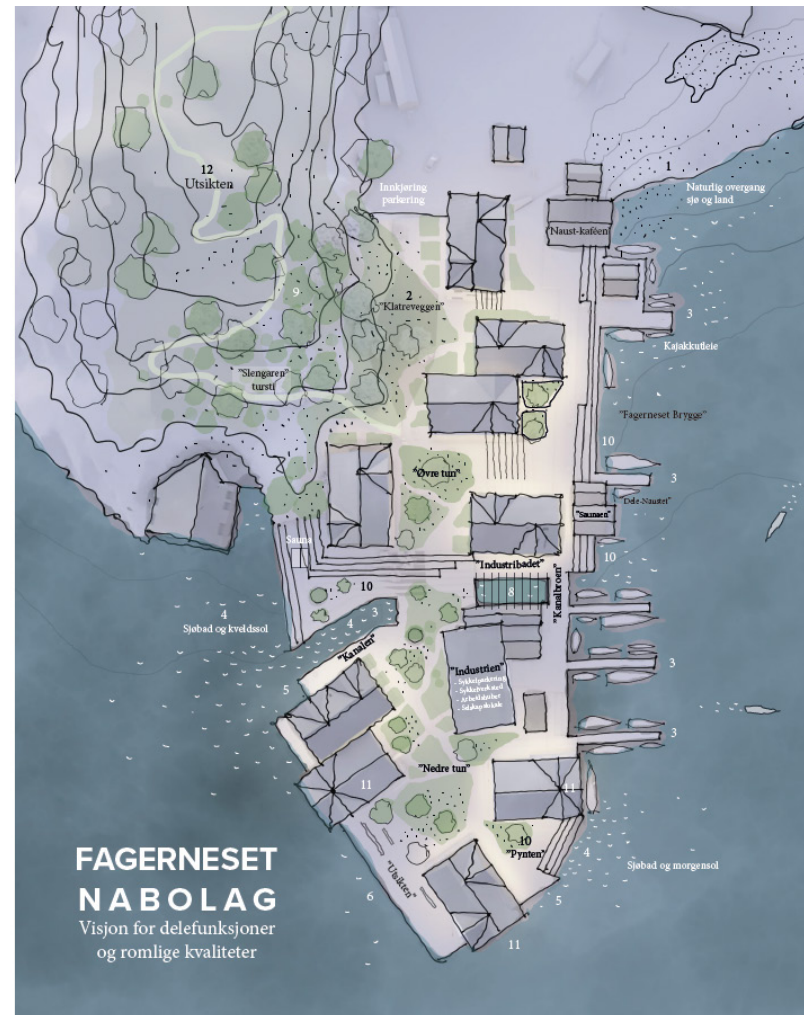
# 6. Sammenstilling

For Fagerneset vil styrking av sjøkontakten og tilgjengeligheten til fjorden stå sentralt for en vellykket utvikling av området. Den blågrønne strukturen skal være lungen som er utgangspunktet for alt annet – det er byens pulsåre. Nærheten til fjorden vil være unik på tomtenes med sjøkontakt på tre sider. Flomforebygging og åpne overvannsløsninger vil være sentrale temaer i den forbindelse. Den nødvendige håndteringen av hensynssonen for flom og overvannet kan snus til nye muligheter, hvor åpne naturbaserte løsninger vil spille på lag med landskapet og gi naturmangfold og opplevelseskvaliteter.

I videre arbeid vil det være aktuelt å se på ulike alternativer for utvidelse av areal mot sjøfornten, for å tilgjengeliggjøre og tilrettelegge for allmennheten.

Den grønne korridoren som ligger i naturområdet mot nord kan styrkes, tilgjengeliggjøres og utvides inn i nabolaget som grønne plasser og lekeområder.

For at stedets industrihistorie ikke skal forsvinne i realiseringen vil prosjektet søke å enten gjenbruke deler av eksisterende bebyggelsen, og/eller forankre den nye arkitekturen med en subtil historisk referanse.



Figur x: Kilde: 3RW



### 6. Sammenstilling

- Eiendomsgrenser
- Plangrense
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Eksisterende gangforbindelser og byromsnettverk  
Sti - Gangforbindelser - nye forbindelser
- Prinsipper for vegforbindelser  
Forbeholdt gående og syklende, men kjørbart for utrykningkjøretøy
- Nødvendige forbedringer og nye funksjoner  
Tilgjengeliggjøre/ utvide arealer langs sjøfront for allmennhet
- Prinsipper for offentlig promenade
- Utsiktspunkt