

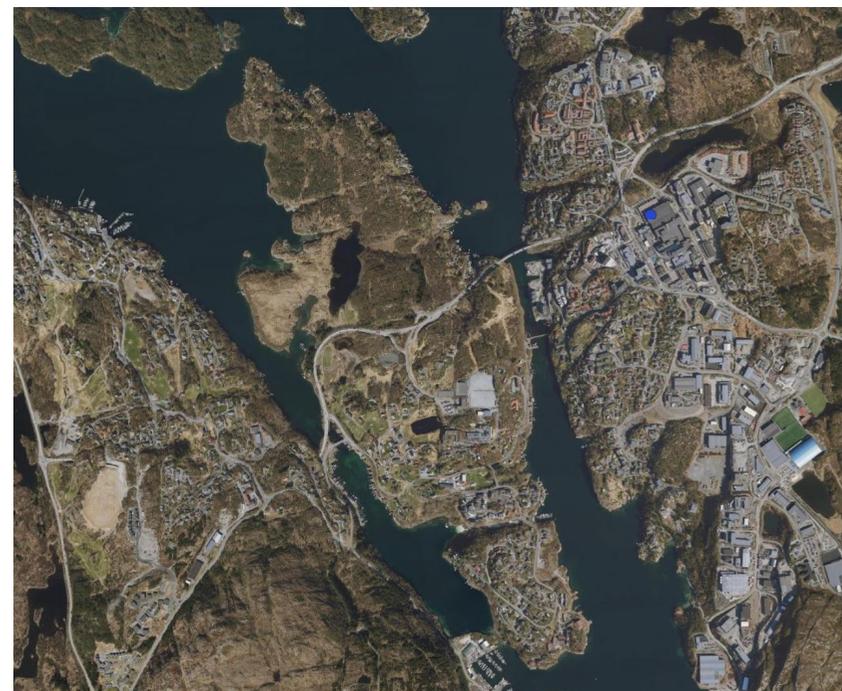
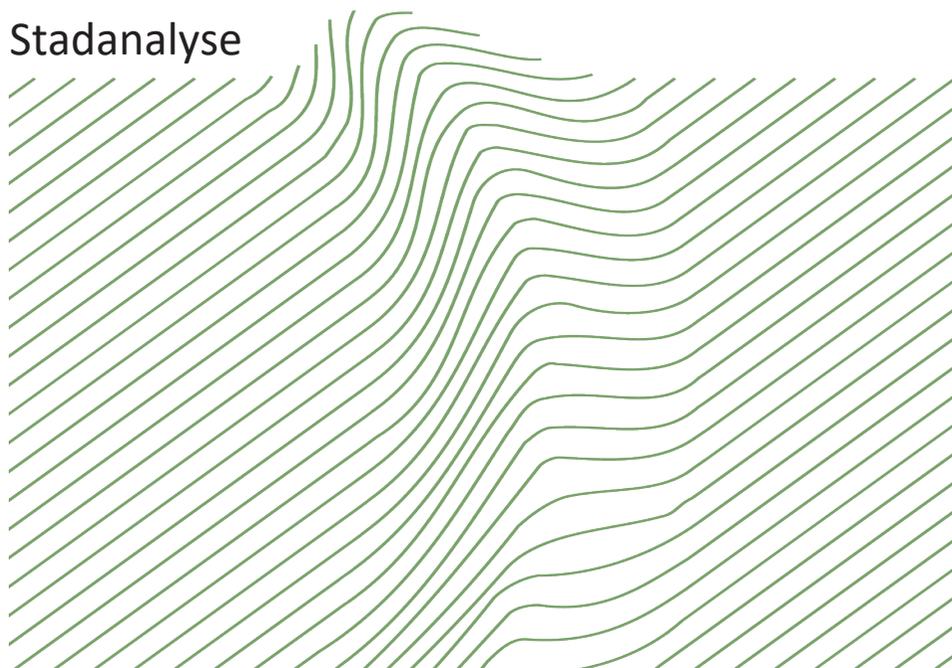
14. november 2024

# OPUS

## Bildøy B14 og B15

Øygarden kommune, gnr. bnr. 34/557 og 558

### Stadanalyse



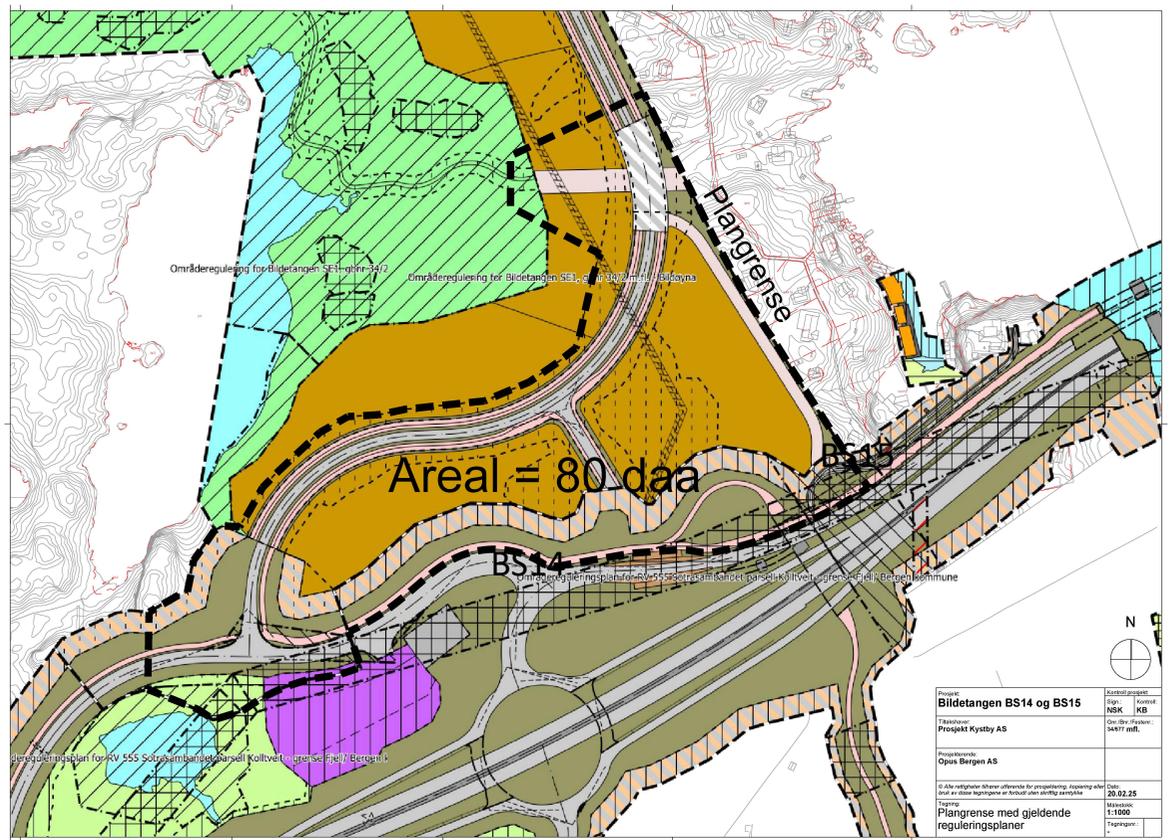
**FORSLAGSSTILLER:** Prosjekt Kystby AS  
Bildøy B14 og B15  
PlanID:  
Saksnummer:

 OPUS BERGEN AS  
Nordre Nøstekaiaen 1  
N-5011 Bergen

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

## Innhald

1. Innleiing.....3
2. Landskap .....4
3. Omgjevnader.....6
4. Mobilitet .....8
5. Utomhuskvalitetar og bustadmiljø .....10
6. Oppsummering .....12



Figur 1 Føreslått plangrense for detaljplan Bildøya BS14 og BS15.

## 1. Innleiing

Stadanalysen skal oppfylle krav til den innleiande fasa i detaljreguleringa av delfelta BS14 og BS15 i områdeplanen for Bildetangen for å kartlegge premissane for å skape føreseieleg og effektiv planprosess. Den skal avklare samanhengen mellom eit prosjekt og omgjevnadane, og tilpassing til det. Stadanalysen skal vise korleis plangrepet i detaljreguleringsplanar svarar ut det overordna kvalitetsprogrammet.

Tema som er vurdert er landskap, omgjevnader som omtalar nærliggjande bygningsstruktur og andre tilgrensande bygde element, mobilitet, samt utomhuskvalitetar og bustadmiljø.



## 2. Landskap

Landskapet i analyseområdet er småkupert, med mykje terreng. Høgaste punkt ligg i sørvest (felt BS14), på kring 42 moh. Lågbrekket med myrområde som ligg hovudsakleg i BS15 er kring 18 moh. Det er registrert myr i planområdet. Myra er kring 4600 m<sup>2</sup>. Eit større areal vest på myra er planta med sitkagran, noko som forringar myra. I søraustlege del av myrområdet veks lauvskog. Lokaliteten er registrert i Naturbase som rik edellauvskog ; lågurt-hasselkratt med noko verdi/lokalt viktig.

Nordvest i analyseområdet er det bratt ned mot Holmavatnet, og området er utilgjengeleg. Sørvest for skrenten mot rv. 555 er det registrert naturbeitemark med noko verdi.

Begge områda som er registrert i Naturbase vil bli endra som følgje av utbygginga av Sotrasambandet.



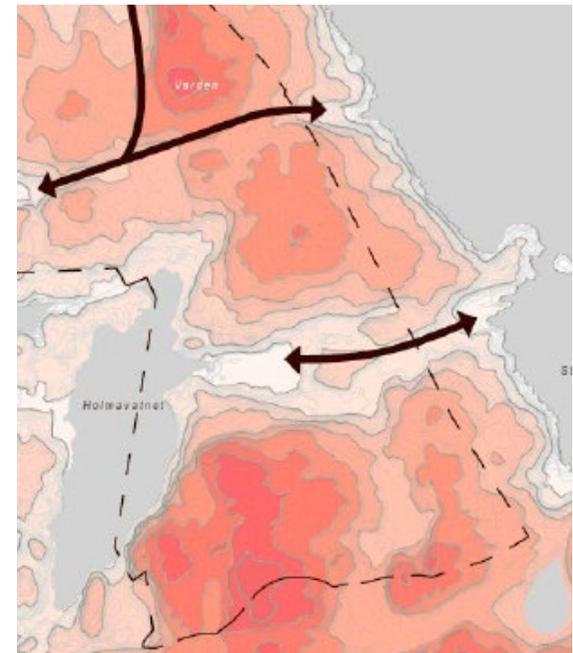
Figur 2 Bildet viser myrområdet i BS15, registrert vegetasjon/planta skog og registrert naturområde, kjelde: MAD Arkitekter, 2023.



Figur 3 Område sett frå vegen (Google Maps) som viser registrert naturbeitemark frå Naturbase



Figur 4 Utklipp frå «Norge i bilder» som viser bratt terreng ned mot Holmavatnet



Figur 5 Høgdekart som viser daldrag i området med svarte pilar

## 2. Landskap

### Tegnforklaring

 Byggeområde B14 og B15

 Midlertidig rigg og anleggsområde, tilfaller B14 og B15

 Planområde

 Registrert friluftsområde

 Naturtyper KU-verdi, noe verdi

 Myrer

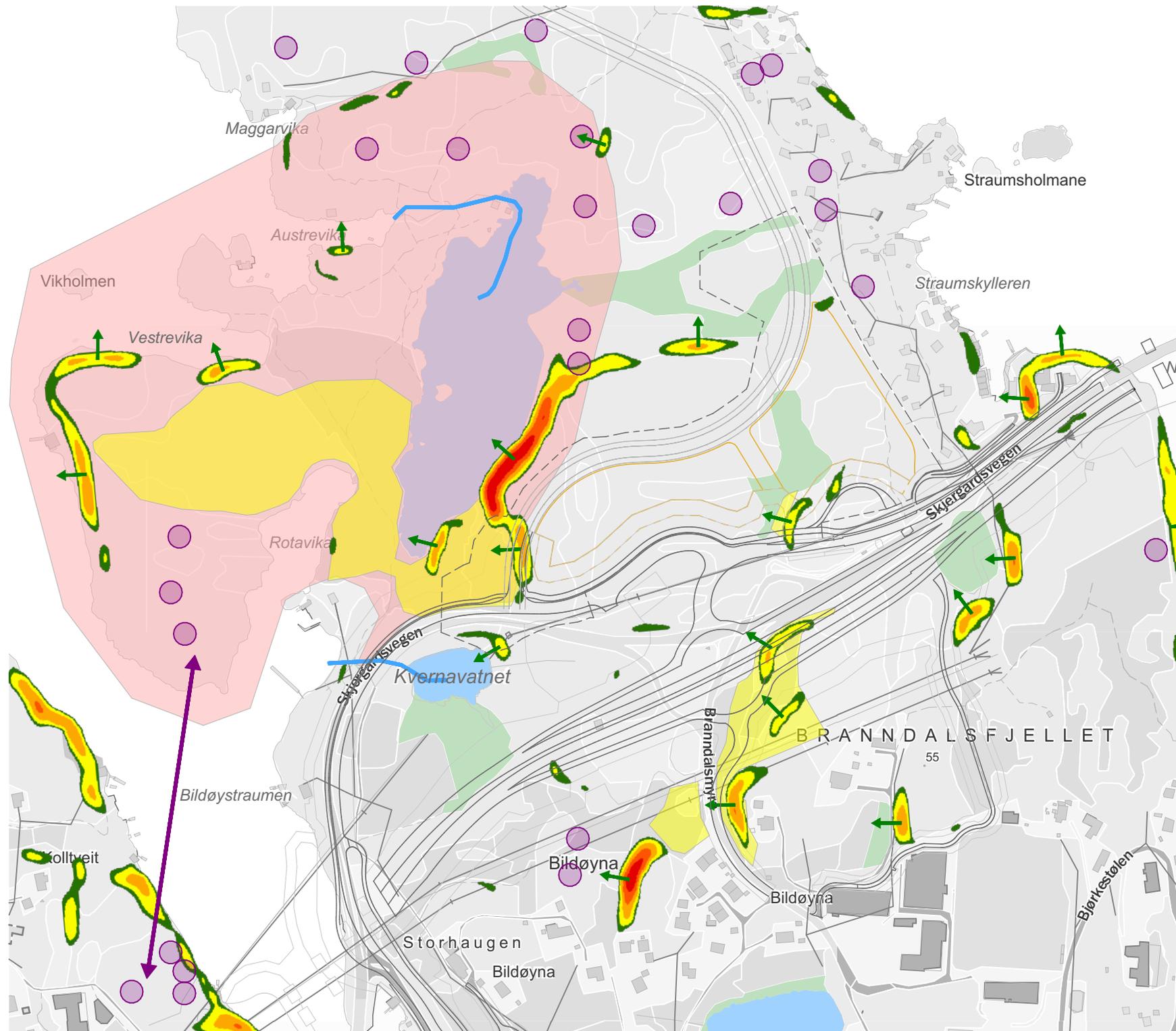
 Vassdrag

 Elvenett

 Høydedrag med fallretning

 Kulturminner, lokaliteter/ enkeltminner

 Siktlinje/ visuell kontakt mellom kulturminnelokaliteter/ friluftsområde



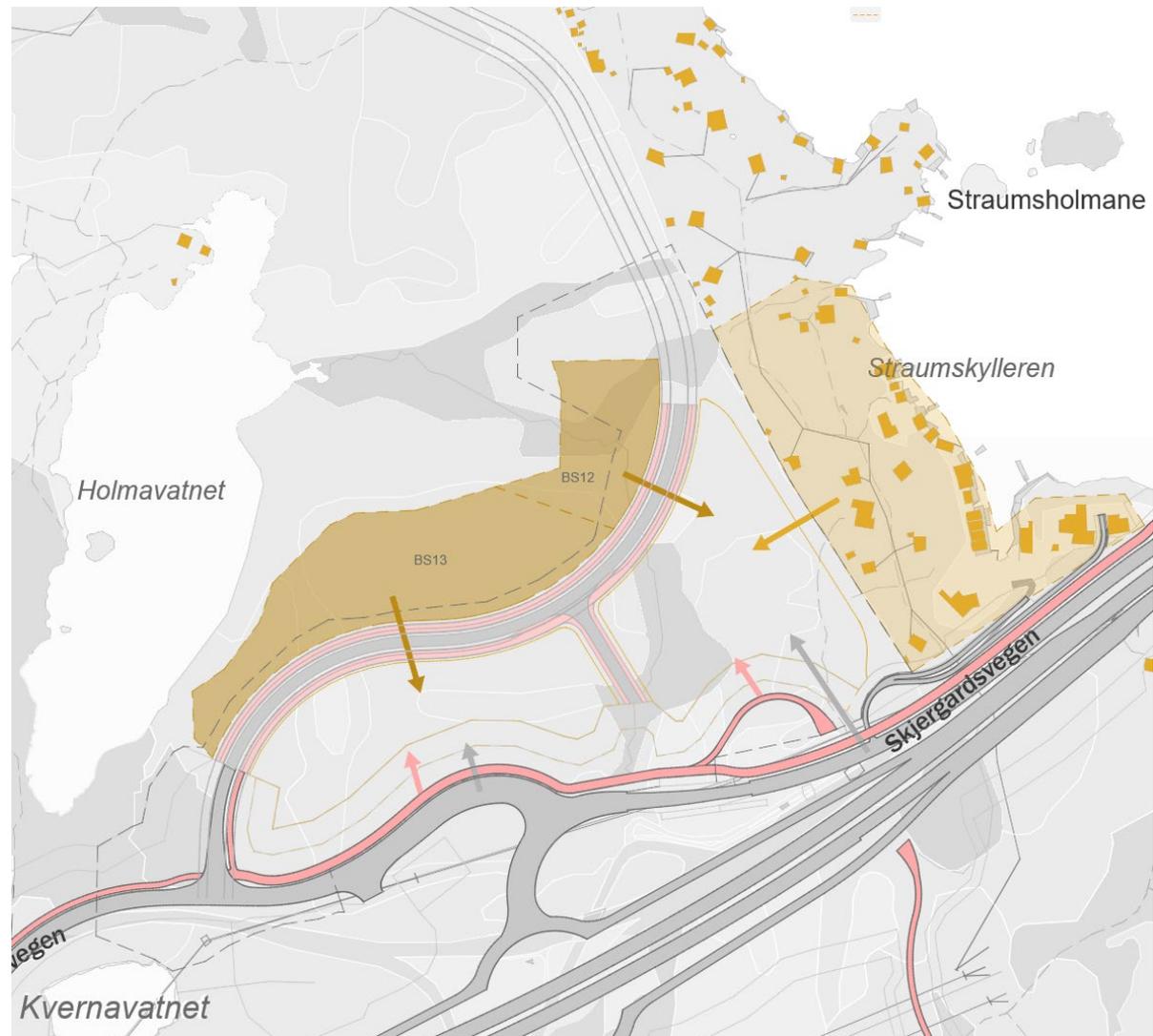
### 3. Omgjevnader

Analyseområdet som i hovudsak omfattar utbyggingsfelt BS14 og BS15 ligger i dag i urørt natur i nærleik til hyttefeltet ved Straumskylleren.

Heile sørlege del av analyseområdet grenser til Sotrasambandet som er under bygging. Køyrebane med kollektivpunkt, gang- og sykkelveggar vil grense inn mot planlagde byggeområde i områdeplanen for Bildøy.

Mot nord er det også lagt opp til byggeområde på den andre sida av hovudvegen i områdeplanen. I dag er dette et skogsområde som ikkje er veldig tilgjengeleg og lite nytta som turområde sidan det er svært brattlendt.

Sør på Bildøy ligg Fjell ungdomsskule og Sotra vidaregåande skule. Næraste barneskule er enten Kolltveit skule eller Foldnes skule. Næraste barnehage er Straume barnehage.



Figur 6 Omgjevnader i analyseområdet som påverkar og blir påverka av planen.



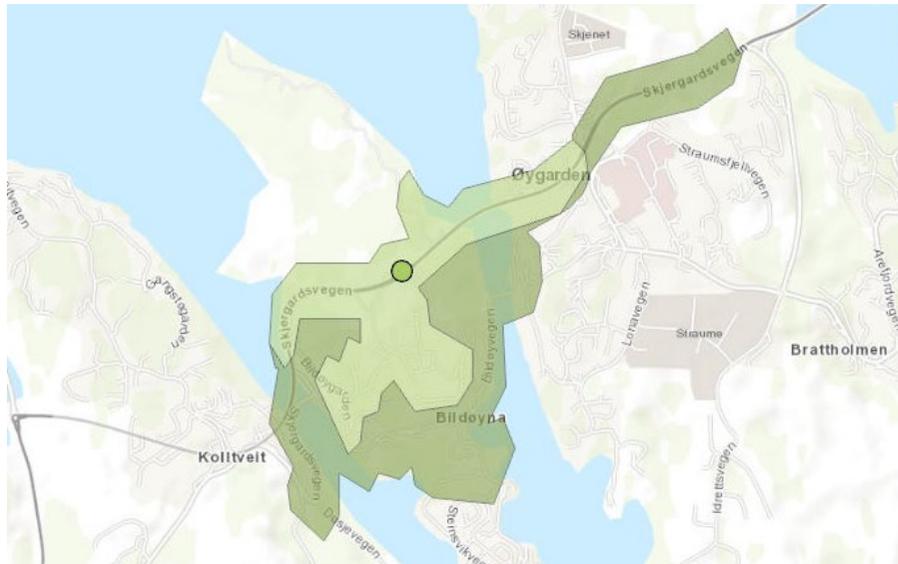
## 4. Mobilitet

Analyseområdet omfatter den sørlege delen av områdeplanen for Bildøy. Området grensar mot vegsystemet for Sotrasambandet i sør som går tvers over Bildøyna i aust-vest retning. Sotrasambandet omfatter nytt vegsystem med kollektivknutepunkt, gang- og sykkelveggar. Per i dag er det ikkje noko etablert infrastruktur i analyseområdet anna enn turstiar til eksisterande hyttefelt i aust.

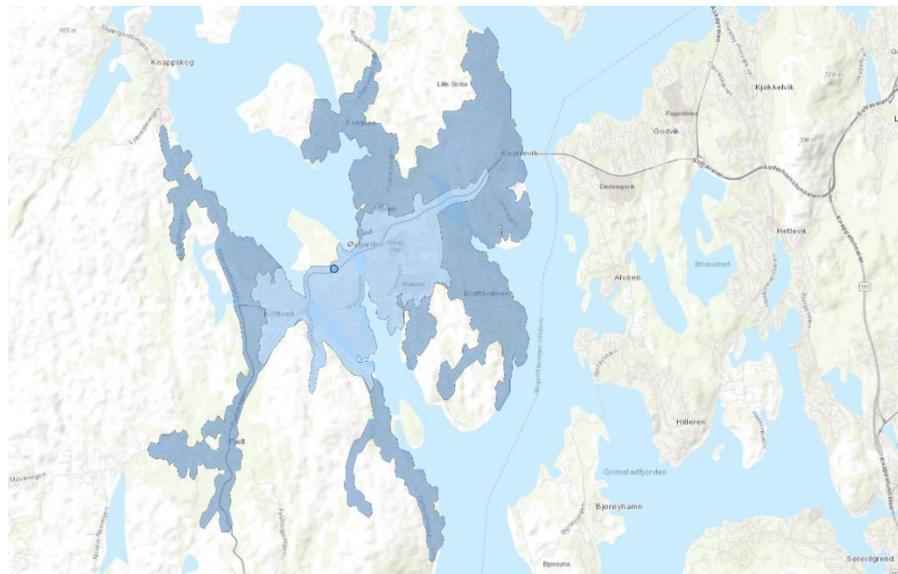
Dagens kollektivtilbod er relativt godt med direkte avgangar til Bergen sentrum kvart 10-15 minutt. Næraste kommunikasjonsknutepunkt er på Straume (Sartor senter) som er ca. 1 km frå planlagt mobilitetspunkt sør i områdeplanen.

Etablering av Sotrasambandet vil gje betre gang- og sykkeltilbod og redusera avstanden til nærliggande servicetilbod og kommunikasjonsknutepunkt.

Karta til høgre viser rekkevidde for gonge og sykkel frå planlagd mobilitetsknutepunkt i områdeplanen. Dei to fargane på kartet er rekkevidde innanfor 10 og 20 minutt gonge og på sykkel. Rekkevidda visast bere på eksisterande vegnett, så rekkevidde nordover på Bildøy og nye regulerte veggar er derfor ikkje vist med utslag i desse karta.



Figur 7 Kartbildet viser rekkevidde for gonge på 10 og 20 minutt for eksisterande vegnett



Figur 8 Kartbildet viser rekkevidde med sykkel for 10 og 20 minutt (estimert sykkelhastigheit på 18 km/t) for eksisterande vegnett



## 5. Utomhuskvalitetar og bustadmiljø

Analyseområdet vil i stor grad bli påverka av støy frå både planlagt køyreveg i områdeplanen og frå Sotrasambandet. I analysekartet for køyreveg i områdeplanen er det vist «verste tilfelle» av støy med hastigheit på 50 km/t utan skjermingstiltak.

Illustrasjon til høgre viser hovudvindretning i området. Det er sønnvind gjennom daldraget mellom BS14 og BS15 som gjer seg mest gjeldande i analyseområdet.

Det er sær gode sol- og lysforhold i planområdet. Den generelle hellinga i landskapet er mot vest/sørvest, med lokale unntak, t.d. i aust-/vestgåande dalformasjonar og enkelte høgdedrag. Her vil dalsidene tidvis danne skugge, avhengig av solvinkel og -retning.

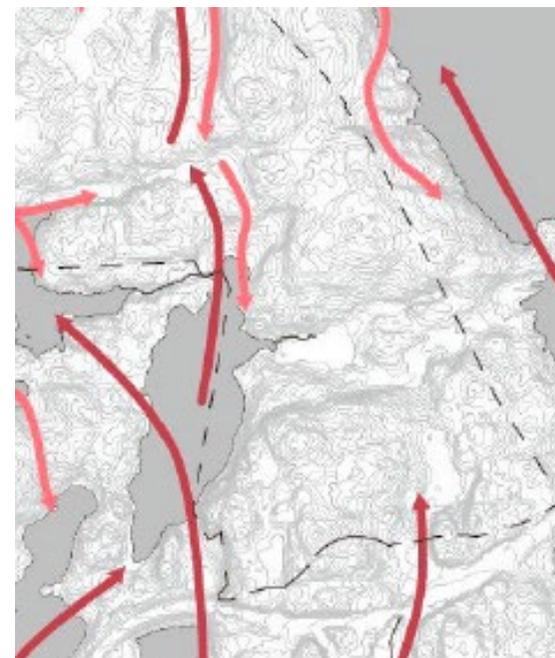
Innanfor planområdet er det i dag ein tursti, og denne går til fritidsbustader som ligg i vest. Elles er det ingen tydelege opparbeidde turstiar eller anna tilrettelegging for friluftsliv eller rekreasjon innanfor områdeplan for Bildetangen. Området er generelt attgrodd med einer- og lauvskog, og vegetasjonen er ikkje lett å ta seg fram i. Analyseområdet er

difor lite nytta til friluftsliv i dag, og har avgrensa verdi for slik bruk.

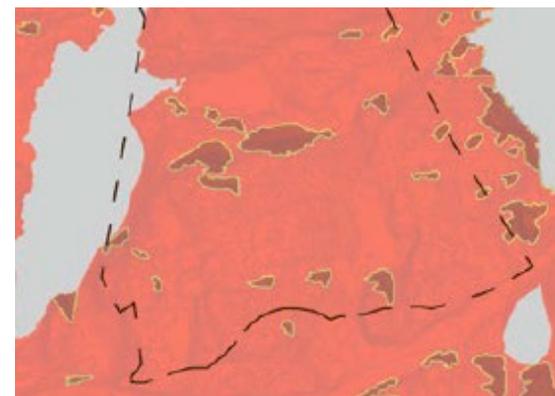
Områdeplanen regulerar grøntområde med offentlig tilgjengeleg tursti/ kultursti. Godkjent skjøtselsplan for kultursti skal vere ferdig utarbeidd, før første detaljreguleringsplan innanfor planområdet vert vedteken.



Figur 9 Referansfoto for kultursti som visar opparbeidde grusa sti ved Straume idrettspark. Kjelde: Tidlegare Fjell kommune si nettside.



Figur 10 Grov vurdering av vindretning i høve til topografi

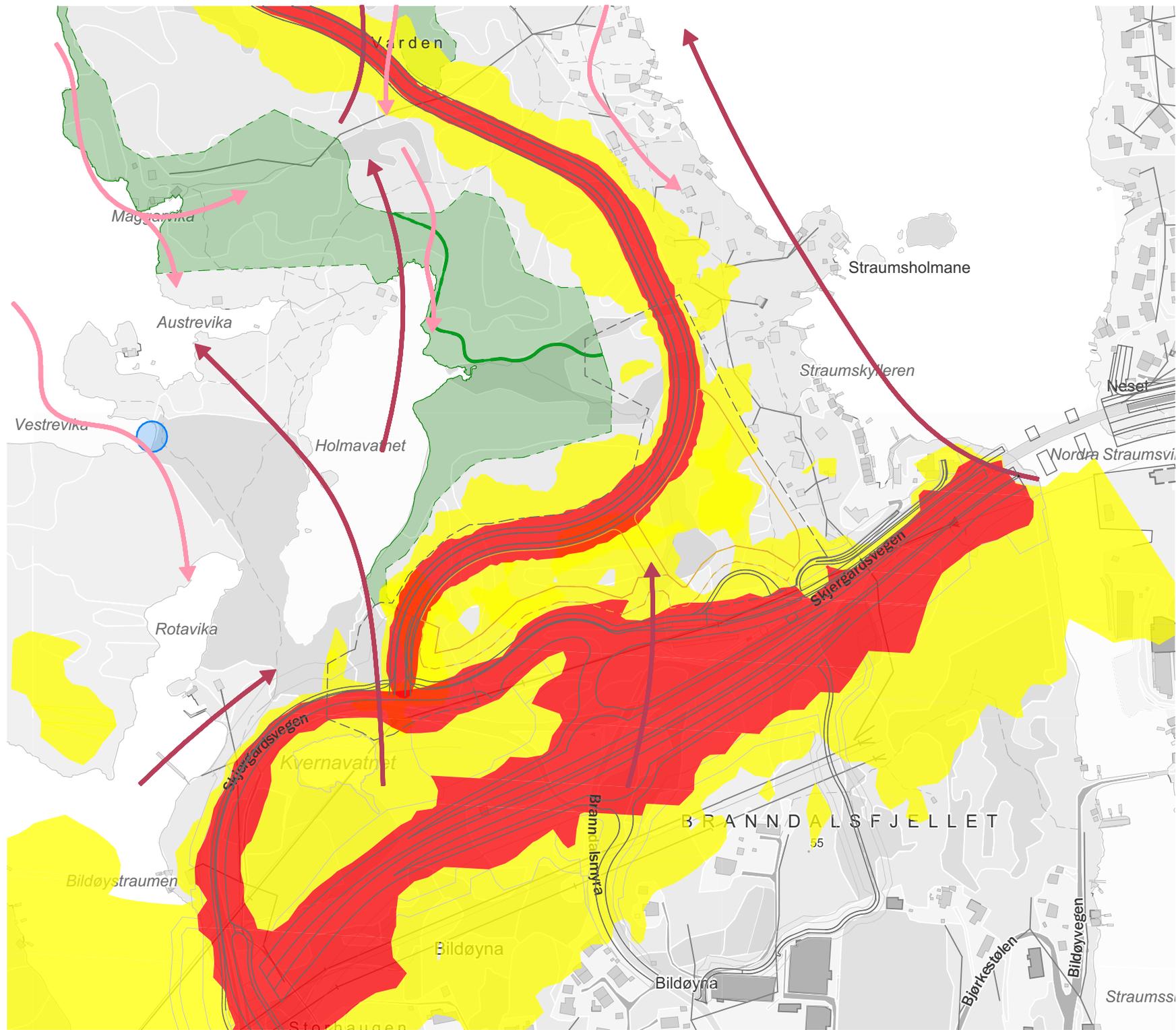


Figur 11 Sol og skugge ved vårjevndøgn kl 15

## 5. Utomhuskvaliteter og bustadmiljø

### Tegnforklaring

-  Byggeområde B14 og B15
-  Midlertidig rigg og anleggsområde, tilfaller B14 og B15
-  Planområde
-  Rød støvsone, områdeplan Bildøy (40 km/t uten tiltak)/ Sotrasambandet
-  Gul støvsone, områdeplan Bildøy (40 km/t uten tiltak)/ Sotrasambandet
-  Vindretning lokalt
-  Regulert grøntområde i områdeplan
-  Turveier- kulturstien
-  Badeplass



## 6. Oppsummering

BS14 og BS15 ligg lengst sør i planområdet og er med dette inngangsporten til Bildetangen. Planen må derfor sikra god tilkomst til planområdet vidare nord, samt samankopling til Sotrasambandet og kollektivknutepunkt. Utbygging av Sotrasambandet med gang- og sykkelveggar vil auke og betre mikromobiliteten i området og sørge for sikker skuleveg både mot Kolltveit, Straume og skuler, barnehage og idrettsanlegg sentralt på Bildøyna. Internt i planområdet må det sikrast god tilkomst til mobilitetspunkt.

På grunn av nærleik til Sotrasambandet er BS14 og BS15 begge utsett for vegtrafikkstøy. Strategisk plassering av bygg, til dømes å leggja opp til høgare bygg langs riksvegen, vil kunne fungere som støyskjerming for bustader innanfor.

Etablering av kulturstien er sikra i områdeplanen. Regulering av BS14 og BS15 må sikra tilkomst til kulturstien og midlertidig løysning før alle felt er opparbeidd. Vidare bør planen sikra gode forbindelsar til naturområda rundt.

Eksisterande hyttefelt på austsida av planområdet vil bli påverka av tiltaka i planen. Planlagde bygningar og bustadfelt bør få ein utforming og identitet som står godt saman

med hyttefeltet. Til dømes skal det nyttast materialar og fargar som speglar det stadeigne kystmiljøet. Ved å legge gatetun/snarveg til turområde mellom hyttene og utbyggingsområdet skapar ein også ein buffer som gjer auka spelerom for ny utbygging.

Myra som ligg hovudsakleg i BS15 bør vere eit førande premiss for utbygginga då den både vil vere ein visuell landskapsmessig kvalitet og ha ein blågrøn funksjon.

Vidare bør planen svare på følgjande mål som er definert i kvalitetsprogrammet til områdeplanen:

**Utviklingsmål:** Å styrke det som eit regionsenter i kommunen og at identiteten knytta til havet skal vere eit hovudpremiss for utbygginga.

**Landskap, terreng og lokalklima:** Sotra kystby skal vere «den beste vestlandsbyen i all slags ver»

**Kystkultur, strandsone og sjø:** Kulturstien kan formidle verdifulle kulturminna om kystkultur.

**Transport og mobilitet:** Transportvekst skal skje ved gonge, sykkel eller kollektivtransport.

**Barn og unge:** Bildetangen skal vere et godt sted for barn og vokse opp.

**Blågrøne strukturer:** Det skal søkast å ivareta eller tilbakeføre blågrøne strukturer og økologiske korridorar i bygde områder. Lokal handtering av overvann er viktig.

**Energi, miljø og berekraft:** Området skal være et lokalt fyrårn innan teknologi og energi.

**Buform:** Bydelen skal snarast mogleg oppnå autonomi (alle kvardagsfunksjonar og behov innafør eit avgrensa område).

## 6. Oppsummering

### Tegnforklaring

-  Byggeområde B14 og B15
-  Midlertidig rigg og anleggsområde, tilfaller B14 og B15
-  Planområde
-  Fremtidig nærliggende boligfelt i områdeplan
-  Eksisterende nærliggende boligfelt/ hyttfelt
-  Regulert grøntområde i områdeplan
-  Registrert friluftsområde
-  Turveier- kulturstien
-  Sikre tilkomst til kulturstien
-  Sikre god tilkomst til natur og rekreasjonsområder
-  Grønn kobling og ivaretaking av naturområde
-  Mobilitetspunkt
-  Sikre god tilkomst til mobilitetspunkt
-  Tiltak for støyskjerming
-  Sikre god kommunikasjon mellom ulike byggeområder

