



Innledende stedsanlayse

Langarinden

13.05.2025

OPUS BERGEN AS
Nordre Nøstekaien 1
N- 5011 Bergen

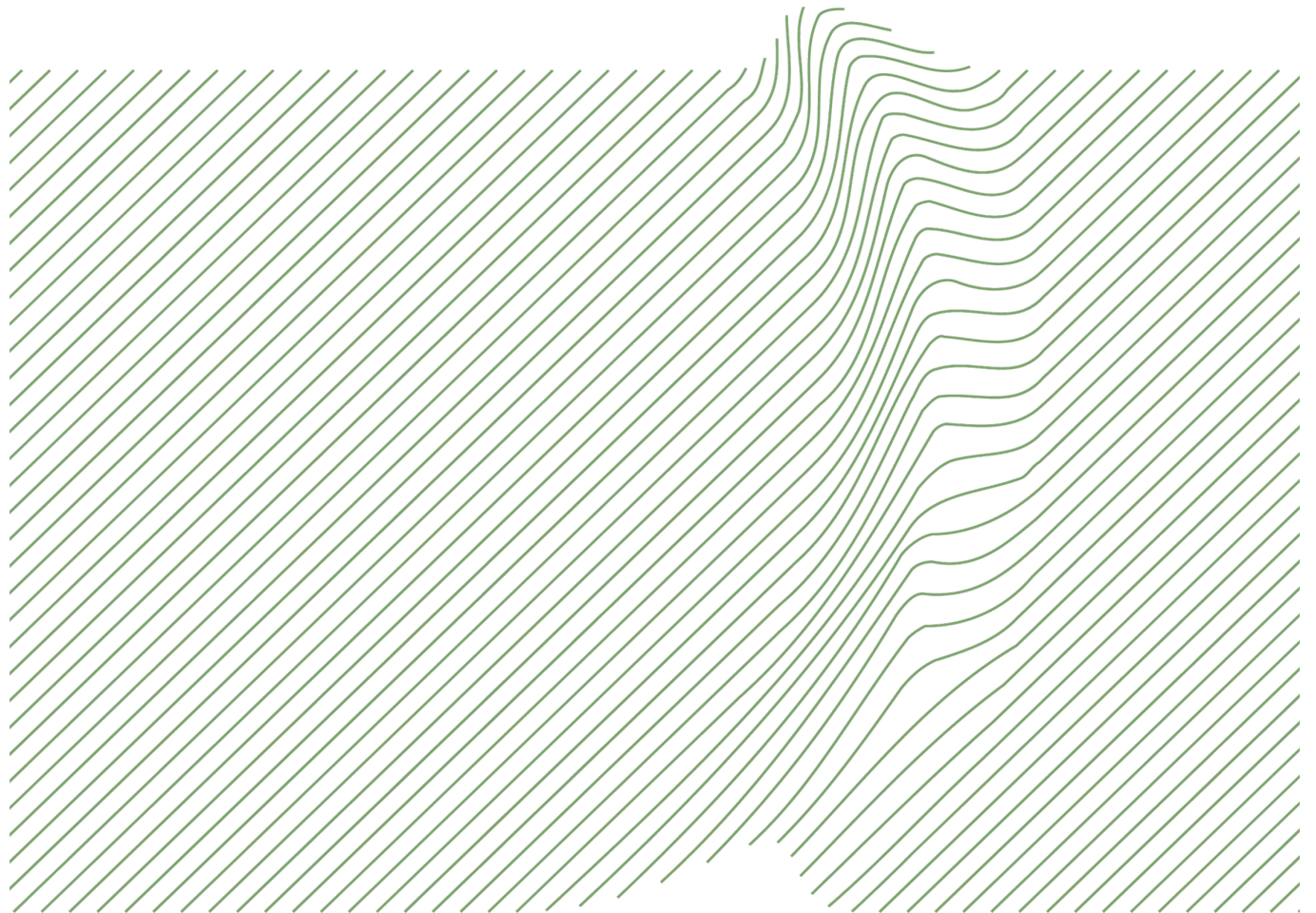
+ 47 55 21 41 50
post@opus.no
www.opus.no

OPUS

Innholdsfortegnelse

Innledning

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



Innledning

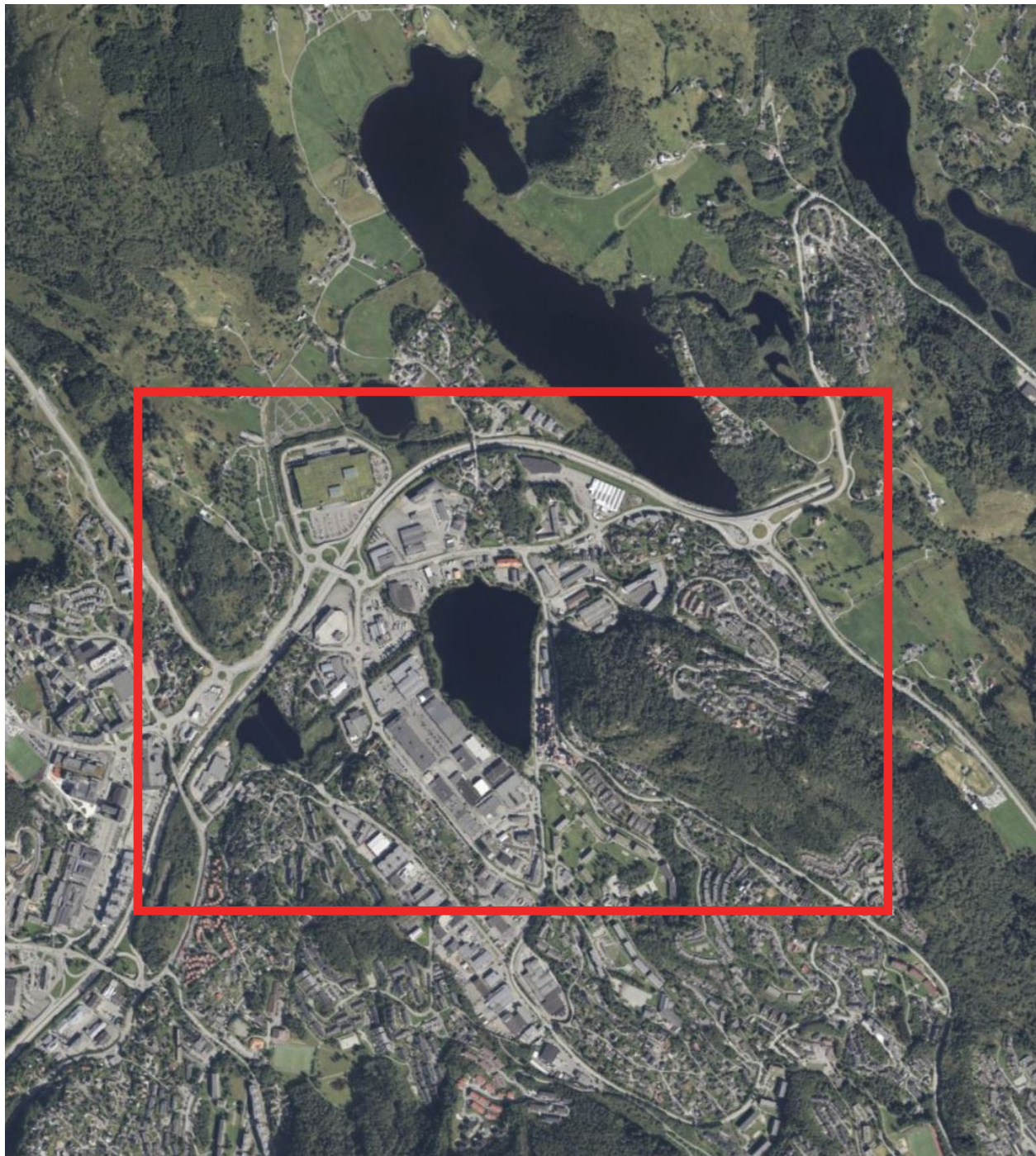
Stedsanalysen er utarbeidet etter veileder for innledende stedsanalyse, plan- og bygningsetaten, januar 2024.

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

Forslagsstiller Langarinden Utvikling AS ønsker å etablere boliger i kombinasjon med noe næringsvirksomhet, i området Langarinden ved Liavatnet i Åsane bydel. Området er lokalisert nord-øst for Åsane senter og 12 km nord for Bergen sentrum. Planområdet inngår i strategisk planprogram for Åsane (KDP SPPÅ) og er avsatt til byfortettingssone i KPA 2018. Kartene i stedsanalysen tar utgangspunkt i et analyseområde som strekker seg fra Langavatnet i nord og til Storåsen i sør. Se utsnitt markert med rødt i kartet til høyre.

Kart 1-5 i analysen tar for seg analyseområdet, men kart 6 viser et mindre utsnitt som fokuserer på planområdet.



1. Oversikt

Planområdet ligger like nord-øst for Liavatnet, i Åsane bydel, og omfatter eiendommene gnr/bnr. 203/38 mfl. På eiendommene er det i dag mindre næringsvirksomheter og en enebolig med tilhørende aneks/garasje, samt større asfalterte flater.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet avsatt til byfortettingssone. Det foreligger en egen kommunedelplan (KDP) for planområdet, planID 9930000 (utdatert og er under ny revidering). Formålet med reguleringsplanen er å regulere et bærekraftig og fremtidsrettet bebyggelse tuftet på prinsippet om gåbyen. Dette innebærer en transformasjon fra et tidligere nærings,- og trafikalt område til en fremtidig bebyggelse med boliger og mindre offentlige næringer med direkte tilkomst til naturen, iht. føringer i KDP SPPÅ.

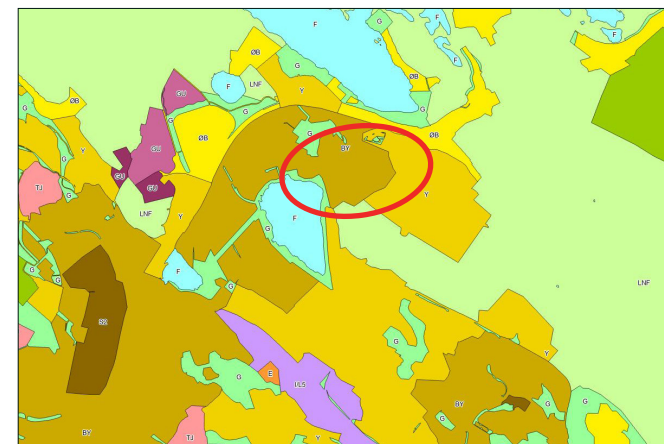
De prioriterte fortetningsområdene er konkretisert i KPA 2018 og delt inn i tre soner basert på gangavstand fra kollektivknutepunkt; sentrumskerne, byfortettingssone (BY) og ytre fortettingssone (Y). Nærmeste sentrumskerne er S2 Åsane, som ligger sør-vest utenfor analyseområdet (KPA 2018).

Kommunedelplan for Åsane sentrale deler (PlanID 9930000), omfatter eksisterende forretnings- og næringsarealer ved Åsane senter og Nyborg, store

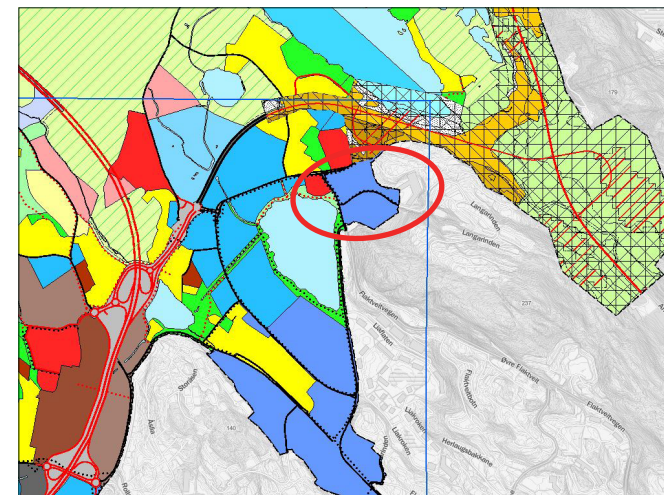
landbruks-, natur- og friluftsområder rundt Langavatnet, samt kulturlandskapsområdet Saurås – Mellingen. Denne planen er utdatert og i noe konflikt med arealformål oppgitt i KPA 2018. I kommunedelplan for Åsane foreligger det et strategisk planprogram for Åsane (KDP SPPÅ) som berører planområdet (saknummer er PLAN-2022/20546). Planlegging er igangsatt og må evalueres opp mot regulering for akutelt planområde.

Nyere gjeldende planer (vedtatt etter 01.01.2013) og pågående planer er vist i kartet på neste side. Sør for Langarinden ble det blant annet varslet oppstart av planarbeid for å få regulert boligutbygging (planID 64420000). Det er regulert utbygging av bybanen fra sentrum til Åsane hvor det er planlagt bybanestopp innenfor planområdet (PlanID 65830000).

(I bilder til høyre indikerer rød sirkel planområde)



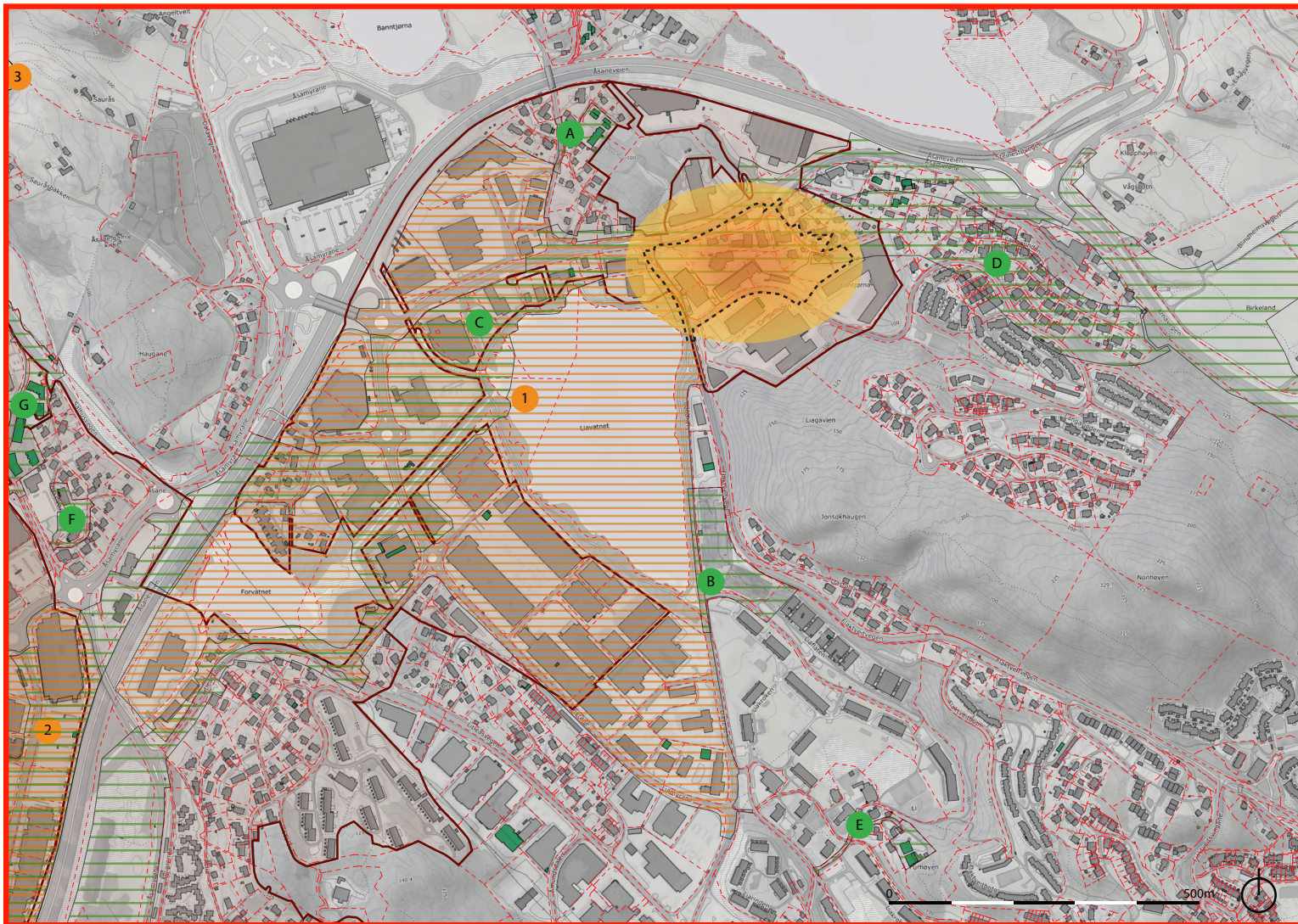
Bildet viser arealformalomsone (KPA 2018) i nærområdet til planområdet



Bildet viser KDP (pbl 2006) for planområdet



Bildet viser området (blå firkant) for strategisk planprogram for Åsane (SPPÅ)



1. Oversikt

Plan- og byggesaksområdet

Analyseområdet

Anbefalingsområdet

Byfortettingssone (KPA 2018)

Sentrumskjerne (KPA 2018)

Pågående planer

1. PlanID 62360000. Åsane, del av Gnr 191,203 og 207, Nyborg
2. PlanID 65920000. Åsane, Gnr 188, Bnr 197 mfl. Åsane sentrale deler
3. PLAN-2023/17832. Åsane, Gnr. 190, Bnr. 1 mfl. Åsane energipark

Nyere vedtatte planer (fra 01.01.2013)

- A. PlanID 62920000. Åsane, Gnr 191, Bnr 19,20 mfl., Heiane 25
- B. PlanID 64420000. Åsane, Gnr 207, Bnr 59 mfl., Liavegen, Boliger
- C. PlanID 65830000. Åsane, Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 4, Tertneskrysset, Vågsbotn
- D. PlanID 65830000. Under grunnen; Åsane, Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 4, Tertneskrysset, Vågsbotn
- E. PlanID 3690302. Åsane, Gnr 207, Bnr 210 mfl., Liakroken
- F. PlanID 19630001. Åsane, Gnr 189, Bnr 28, Myrdalsvegen
- G. PlanID 65630000. Åsane, Gnr 189, Bnr 63 mfl., Myrdalshovden

Pågående prosjekter

2. Landskap og historie

Landskap

Topografien i analyseområdet ved Langarinden er småkupert og ellers relativt flatt omgitt av åser og lave fjell. Området (ca. 90 moh) utgjør en kombinasjon av planerte flater og rikt kulturlandskap. Grønne hager og marker med frittstående ene- og tomannsboliger preger åsene. De flate og lavtliggende områdene preges av nærings- og lagerbebyggelse og veier. sør-øst i området er det et større høydedrag (ca. 230 moh), Nonhøyen. Det er flere fjellskjæringer og topografiske barrierer i området som kommer av utbygginger som ikke har tatt hensyn til landskapets naturlige retning.

Større deler av analyseområde er oppgitt som aktomhetssone for flom og overvann. Tidligere lå det største sammenhengende våtmarksområdet i Bergen i området Midtbygda- Nyborg – Langavatnet. I dag ligger en stor del av Midtbygdavassdraget i rør.

Innenfor analyseområdet, er det ett vassdrag, Midtbygdavassdraget (i rør). Vassdraget er i dag sterkt urbanisert, særlig i de sentrale delene av nedbørsfeltet. Der elvekantene er bevart, finner vi naturmangfold som blir vurdert til å ha lokal viktighet; Banntjørna er registrert som en rik kulturlandskapsinnsjø. Lokalt viktig for naturmangfold er også et område i den nordøstre delen av Forvatnet. Liavatnet og Forvatnet med kanalen er registrert som viktige viltområder.

Deler av analyseområdet i sør/sør-vest er registret til hensynssone kulturmiljø i KPA.

Historie

Frem til 50-tallet bestod området av myr og jordbruksarealer. Nærhet til byen gav grunnlag for bøndene som produsenter av ferske matvarer. På slutten av 50-tallet ble våtmarksområdet drenert for å brukes til jordbruk. Planene om storstilt nydyrking ble aldri realisert. Området lå klart som byggeland langs hovedveg, og var attraktivt for næringsetableringer. Utbyggingen av Åsane sentrale deler og områdene rundt startet på slutten av 60-tallet. Spor etter jordbruksarealer, der gårdstrukturen fortsatt ligger lesbar i landskapet med tun, storåker, geil og bøgard, kan fortsatt leses i landskapet.

Området rundt Åsane gamle kirke og landskapsrommet rundt postvegen over Mellingen er registrert som verneverdig kulturlandskap. Åsane gamle kirke er det eldste kirkestedet i Åsane og et statlig listeført kulturminne. Gravplassen fra middelalderen er automatisk fredet.

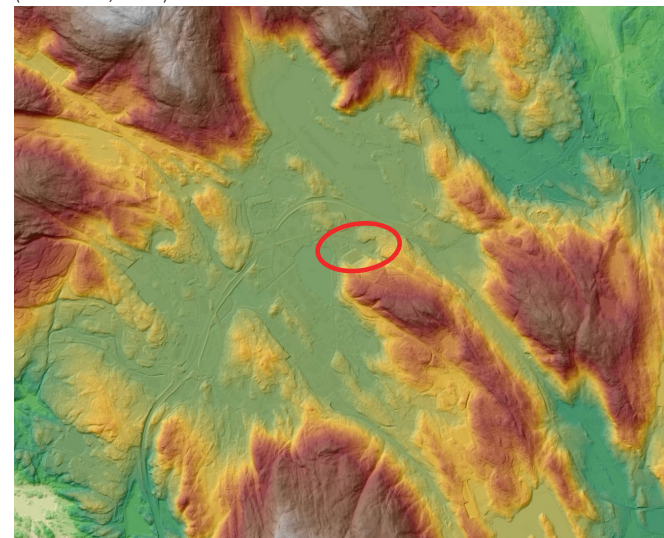
Flere steder i analyseområdet er det bevarte krigsminner fra andre verdenskrig. Både rester etter infrastruktur og brakker anses å ha stor kulturhistorisk verdi.

Den Trondhjemske postveg, samt andre historiske vegfar i området, forteller om hvordan landet ble knyttet sammen. Den Trondheimske postvegen kom i 1780-årene og strekningen fra Bergen og gjennom Åsane er i dag den best bevarte postvegen ut fra byen.

Kyrkjekrinsen skole vurderes til arkitektonisk, historisk- og miljøverdi som formidler identitet og særpreg i sitt arkitektoniske uttrykk.



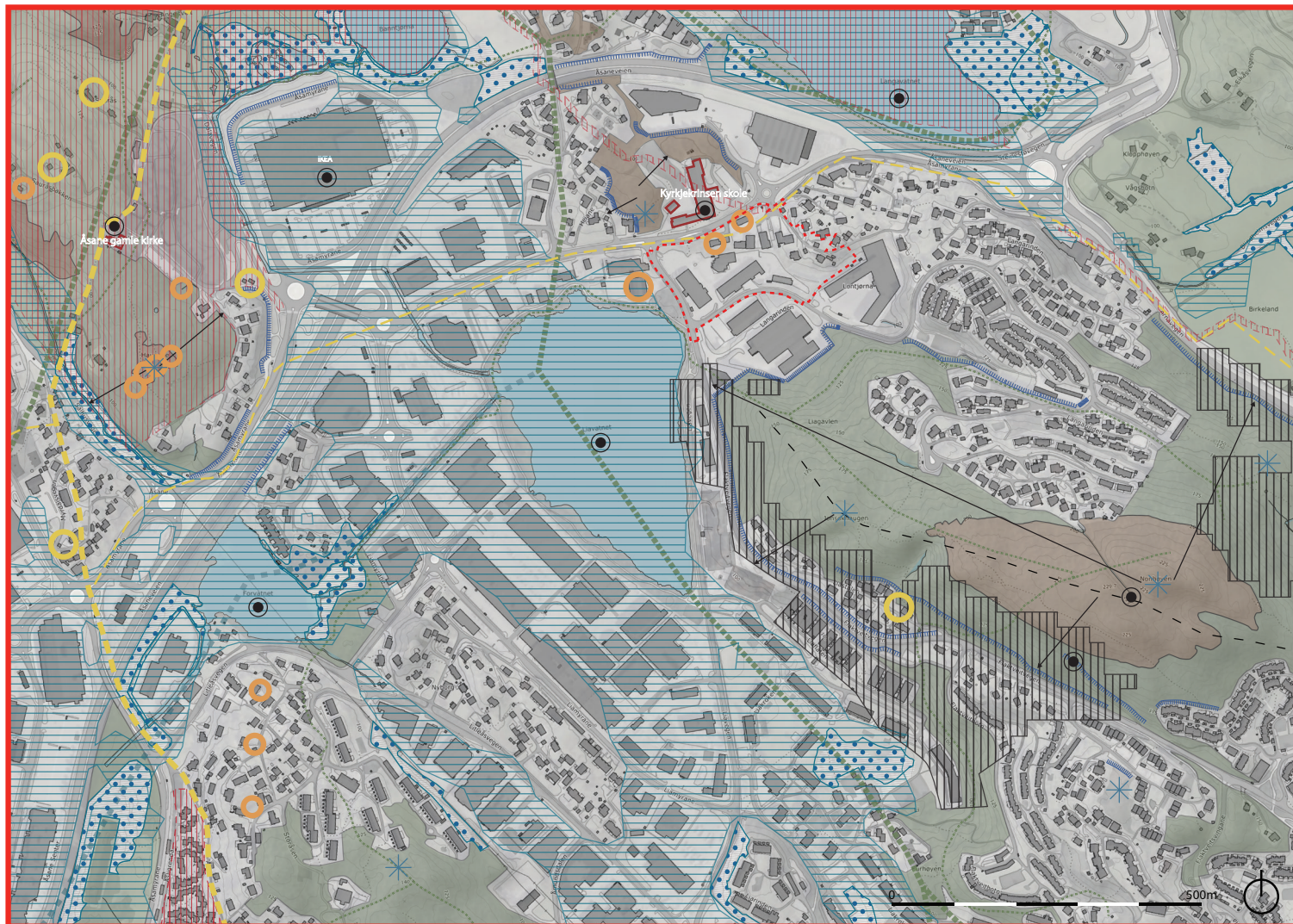
Deler av analyseområdet inngår i aktsomhetsområde for flom og overvann (Kilde: NVE, 2024).



Kart med høydedata i analyseområdet. Planområdet markert i rød linje



Bilde som viser topografien i nærområdet til planområdet



2. Landskap og historie

- Plan- og byggesaksområdet
- Analyseområdet
- Fallretning
- Sterkt fallende terreng eller skrent
- Markert rygg
- Fare for skred
- Fare for flom
- Myr
- Vassdrag, elv, kanal, innsjø
- Utsiktspunkt
- Landemerke eller orienteringspunkt
- Viktig lokalt høydedrag
- Viktig lokalt landskapsrom
- Trondhjemske Postvei, Bergen - Neset
Statlig listeført
- Andre historiske veifar
- Hensynssone Kulturmiljø
- Blågrønne forbindelser og økologiske korridorer
- Offentlige bygninger med lokal arkitektonisk, historisk, - og miljøverdi
- Spor etter historisk gårdsdrift
- Krigs- og forsvarskulturminner

3. Byrom og målpunkt

Eksisterende kjøretilkomst er fra veien Åsamyrane i nord og Flaktveitvegen i vest. I tillegg er der en avkjørsel langs Langarinden i sør. Disse 3 veiene er med på å avgrense området. E39 og E16 slutter seg til Åsamyrane.

I analyseområdet er det forholdsvis god kollektivdekning. Langs planområdets nordlige side er det etablert busstopper i begge retninger (Åsamyrane, øst, vest). Videre er det planlagt fremtidig bybanestopp i samme område. Åsane terminal ligger ca. 2 km fra planområdet i sør-vestlig retning. Åsaneveien E39 binder seg til Åsanmyrane som gir tilgang til planområdet fra både øst og vest.

Åsane bydelssenter omfatter bussknutepunkt, detaljvarehandel, kjøpesenter, videregående skole, kulturhus, idrettsanlegg, kirke, samt flere offentlige kontorer og service. Disse funksjonene utgjør viktige målpunkt som tiltrekker et stort antall besøkende til området.

Åsamyrane (ÅDT 10.000 / 7.000) og Flaktveitvegen (ÅDT 8.000) er samtidig med å være en av de viktigste kommunikasjonslinjene, også områdets største barriere grunnet få krysningspunkter og ensidig fortau på enkelte strekninger. Andre barrierer innenfor analyseområdet befatter seg av E39 og Liamyrane. Andre områder i sør og vest har topografiske barrierer i form av fjellskjæringer samt naturlig bratt terreng.

Planområdet har gunstig plassering mht. kort avstand til en rekke målpunkt som Kyrkjekrinsen skole, Liakroken barnehage, Åsane hallen, IKEA, mm.

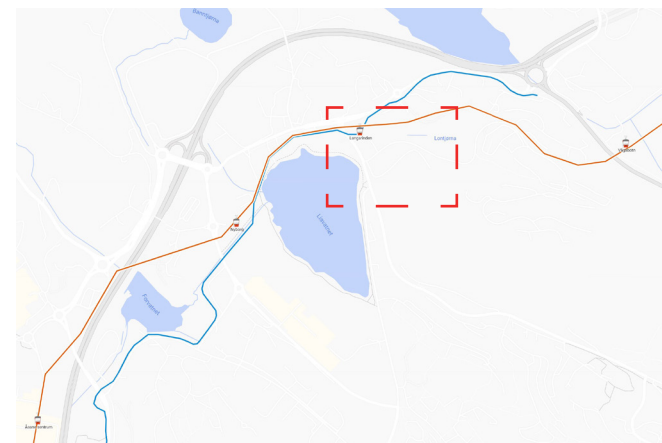
Fra planområdet er det god tilkomst til friluftsområder som Liavatnet, Lanagavatnet og fjellandsskapet mot sør, Nonhøyden, samt kulturlandskapet mot nord. Liavatnet og Langavatnet er noen av få, men svært populære turområder med god tilrettelegging.



Foto av busstopp ved innkjørsel til planområdet og Kyrkjekrinsen skole (t.h.)



Foto av turtrasè rundt Liavatnet, utsikt mot planområdet og Nonhøyden



Illustrasjon Miljøløftet (2024) viser planlagt bybanestopp ved planområdet



3. Byrom og målpunkt

-  Plan- og byggesaksområdet
 -  Analyseområdet
 -  Gang- og stiforbindelser - eksisterende
 -  Viktige byrom
 -  Kollektivholdeplass
 -  Fremtidig bybane
 -  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
 -  Publikumsrettet virksomhet/ stor arbeidsplass
 -  Annen næring
 -  Utendørs idrettsanlegg/ lekeområder
 -  Viktige blågrønne byrom
 -  Tilgjengelig sjølinje
 -  Områder for friluftliv
 -  Annen viktig destinasjon eller aktivitet
1. Åsane gamle kirke og gravplass
 2. Kyrkjekrinsen skole
 3. IKEA
 4. Åsanehallen
 5. Horrisont (kjøpesenter)
 6. Åsane senter
 7. Gullgruven senter
 8. Liavatnet
 9. Langvatnet
 10. Banttjørna
 11. Forvatnet
 12. Storåsen
 13. Nonhøyden
 14. Liakroken barnehage
-  Fysisk barriere for ferdsel

4. Bebyggelse

Analyseområdet er lokalisert i Åsane bydel og omfatter forholdsvis etablerte boligområder og nyetablerte næringsområder med variert typologi.

Historisk har Åsane bestått av gårdsbruk med utmark. I 1967 ble Reguleringsplan for Åsane. Mellom Liavatnet og Lontjønna (Planid 50900000) vedtatt. Reguleringsplanen regulerer planområdet til industri- og næringsområde, noe som preger planområdet i dag.

De omkringliggende boligområdene består overveiende av frittliggende småhusbebyggelse strukturert i forhold til landskap. Ellers er det en dominans av konsentrert småhusbebyggelse, mens blokkbebyggelsen utgjør en mindre andel sør i analyseområdet.

Nærliggende sosial infrastruktur, langs Åsamyrane mot nord, befinner Kyrkjekringen skole og et bedehus vest for planområdet seg. Sentralt mot nord i planområdet, på eiendom 203/38, (Nordre Langarinden 5) er 1 av 3 brakker som står igjen etter den tyske leiren under den andre verdenskrig. Dette er krigsminner som forteller om okkupasjonsmaktens aktiviteter i området er kommunalt listeført (se kart). Det eneste bygget innenfor analyseområdet som er fredet er Åsane gamle kirke.



Rekke,- og kjedehus



3D av næringsbygg, terrassert bebyggelse, rekkehus, lavblokker, samt ene,- tomannsboliger



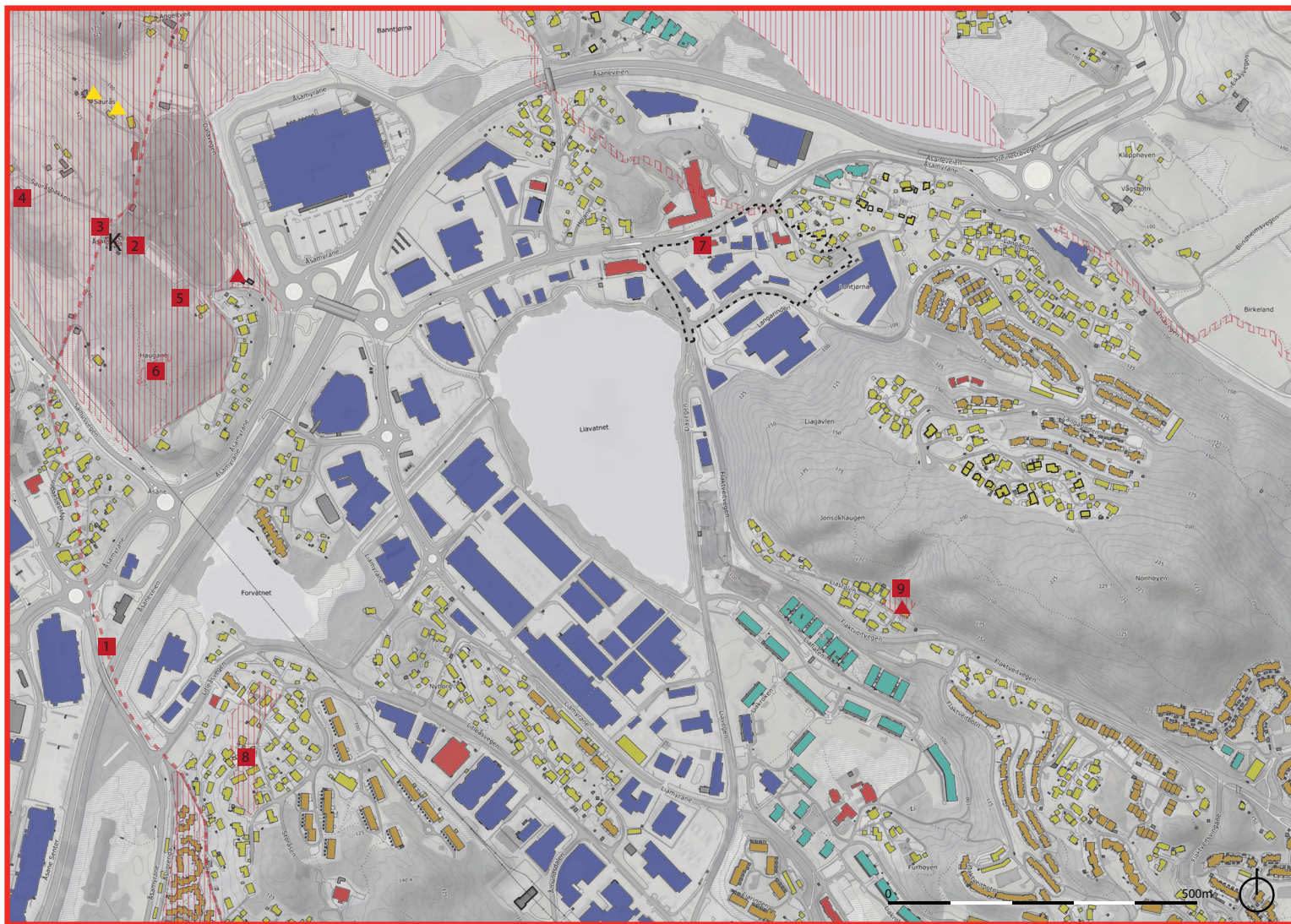
Nord i planområdet er det registrert et krigsminne som består av en brakke fra 2. verdenskrig.






Næringsbygg innenfor planområdet








Kyrkjekringen skole



4. Bebyggelse


-  Plan- og byggesaksområdet
-  Analyseområdet
-  Delområder ut fra bebyggelsesstruktur og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren.

-  1. Institusjonbebyggelse/ bofelleskap (helse)
-  2. Rekke-, kjedehus bebyggelse
-  3. Blokkbebyggelse - lamell, lav- og høyblokk/ terrassert bebyggelse
-  4. Småhusbebyggelse/ flermannsboliger/garasje/anneks
-  5. Konsentrert varehusbebyggelse/ næringslokaler

Verneverdige og fredede kulturminner og kulturmiljø

1. Trondhjemske Postvei, Bergen-Neset - Statlig listeført
2. Åsane kirke 1 (fjernet kirkebygg), Åsane kirke 2 - Listeført kirke
3. Åsane middelalderse kirkegård - Arkeologisk minne (automatisk fredet)
4. Bunker ved Bunker Saurås - Teknisk/Industrielt minne - Kommunalt listeført
5. Steintrapp ved Krigsfangeleir Saurås - Bebyggelse-Infrastruktur - Kommunalt listeført
6. Lyskasterbatteri Sauråshaugane - Bebyggelse-Infrastruktur - Kommunalt listeført
7. Brakke, N. Langarinden 1 ved Forlegning Nyborg - Bebyggelse-Infrastruktur - Kommunalt listeført
8. Bunker og artilleristilling Storåsen - Bebyggelse-Infrastruktur - Kommunalt listeført
9. Liastølen - Bebyggelse-Infrastruktur - Uavklart

 Meldeplikt KM-loven §25

 Sefrak registrert bygning

 Fredet bygning

 Verneverdig/ ulikt vern

 Balanse mellom bolig og næring

5. Bo- og bymiljø

Store deler av analyseområdet er berørt av rød og gul sone for trafikkstøy. Dette gjelder i hovedsak områdene langs Åsaneveien E39 nord-vest til øst og langs FV578 Åsamyrane. Planområdet ligger langs FV Åsamyrane, og berøres i stor grad av gul,- men i liten grad rød støysone.

I KPA 2018 blir det oppgitt faresone vedr. luftkvalitet innenfor analyseområdet. Dette område berører ikke planområdet direkte, men sonen ligger noe nært i nordlig retning.

Områdene som er registret som mindre attraktive byrom i kartet på neste side, er områder som ligger i tilknytning til viktige målpunkt og der folk typisk ferdes og-/eller oppholder seg. Likevel inneholder ikke områdene kvaliteter gode byrom innehar. Ved Gullgruven senter er et større areal satt av til parkering. Dette er områder med stort potensiale for en mer attraktiv og oppholdsvennlig utforming og ligger i siktlinje til det populære turområdet rundt Liavatnet. Videre ligger et større konsentrert næringsområde som en halvsirkel rundt Liavatnet, fra nord, langs vestlig og sørlig side, inklusivt dagens planområde. Dette er også attraktive målpunkt med byrom som er dominert av parkeringsplasser.

Av viktige og attraktive funksjoner i området nevnes Kyrkjekrinsen skole, Familiens hus, Liakroken barnehage, Liavatnet og tilhørende turløype, IKEA, Gullgruven senter, Åsanehallen, mm.

Område domineres av en,- tomannsboliger og rekke,- kjedebebyggelse. En mindre andel konsentrert blokkbebyggelse befinner seg også innenfor analyseområdet.

Trafikale utfordringer omhandler i all hovedsak forholdene for gående og syklende, som krever utvidelse og oppgradering av fortau og sikring av fotgjengeroverganger.



Flyfoto av parkeringsarealer tilknyttet Gullgruven senter



Adkomst til planområdet fra Flaktveitvegen fra nord, t.v. Liavatnet og t.h. planområdet



Adkomst til planområdet fra FV578 Åsamyrane i vest, t.v. Kyrkjekrinsen skole og t.h. planområdet



5. Bo/ og bymiljø

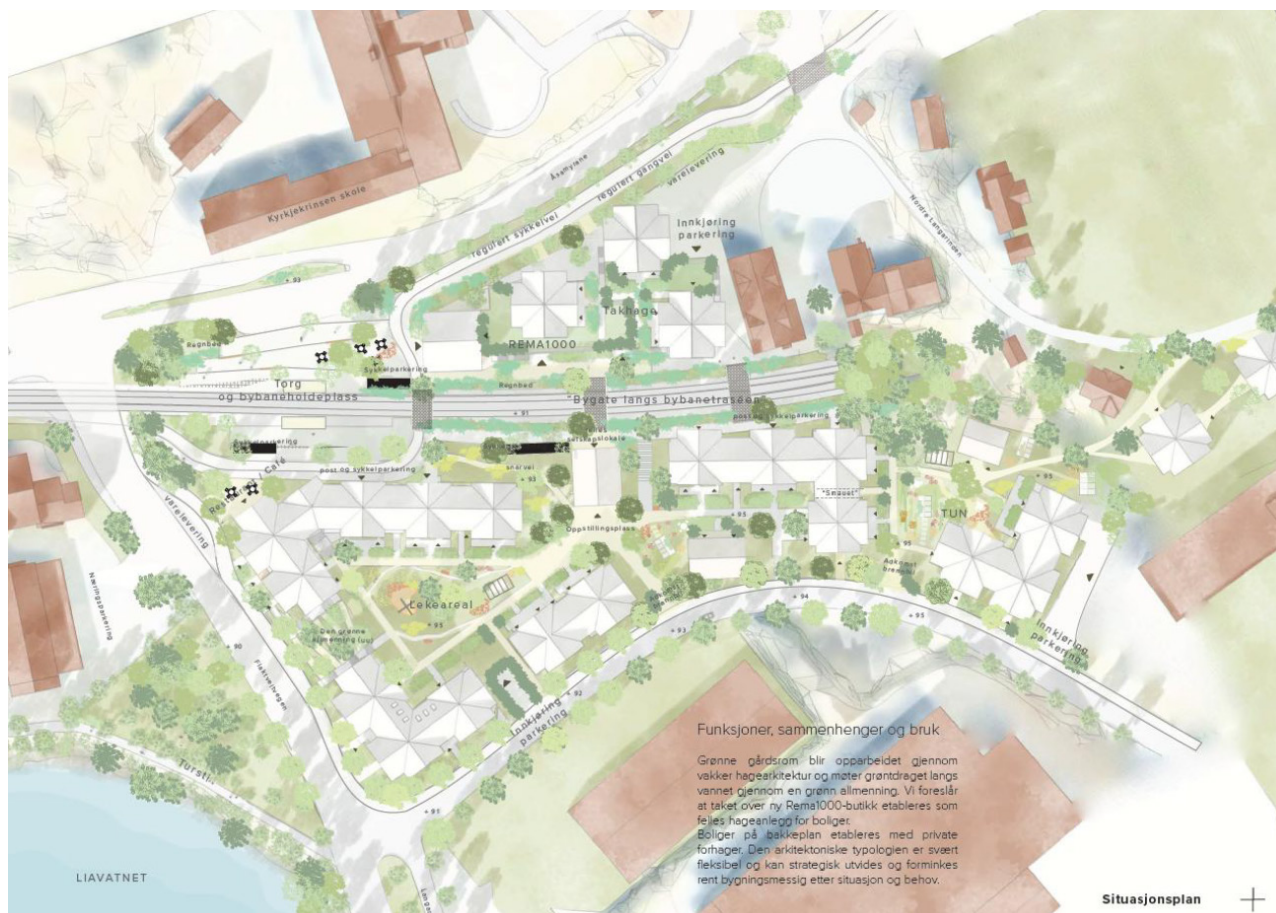
- Plan- og byggesaksområdet
- Analyseområdet
- Enebolig og tomannsbolig
- Rekkehus
- Blokk
- Fordeling av boligtyper
- Mindre attraktive byrom
- Lukket fasade
- X Trafikal utfordring for gående eller syklende
 1. Manglende fotgjengerovergang
 2. Manglende fotgjengerovergang
 3. Gangvei er smal, manglende tilrettelagt sykkelvei
- Gul støvsone
- Rød støvsone
- Fare for dårlig luftkvalitet
- X Viktige forhold som påvirker bo- og bymiljøet
 1. Kyrkjekrinsen skole
 2. Familiens hus (Åsane VGS)
 3. Rolland skole avd. Storåsen
 4. Liakroken barnehage
 5. Åsatun laghuset
 6. Kyrkjekrinsen bedehus
 7. Åsane gamle kirke og tilhørende gravplass
 8. Liavatnet og tilhørende turloype
 9. Akebakken
 10. Åsane hallen
 11. Family sportsclub
 12. FlipZone trampolinepark
 13. Statens vegvesen
 14. IKEA
 15. Gullgruven senter
 16. Horrison
 17. Åsane storsenter

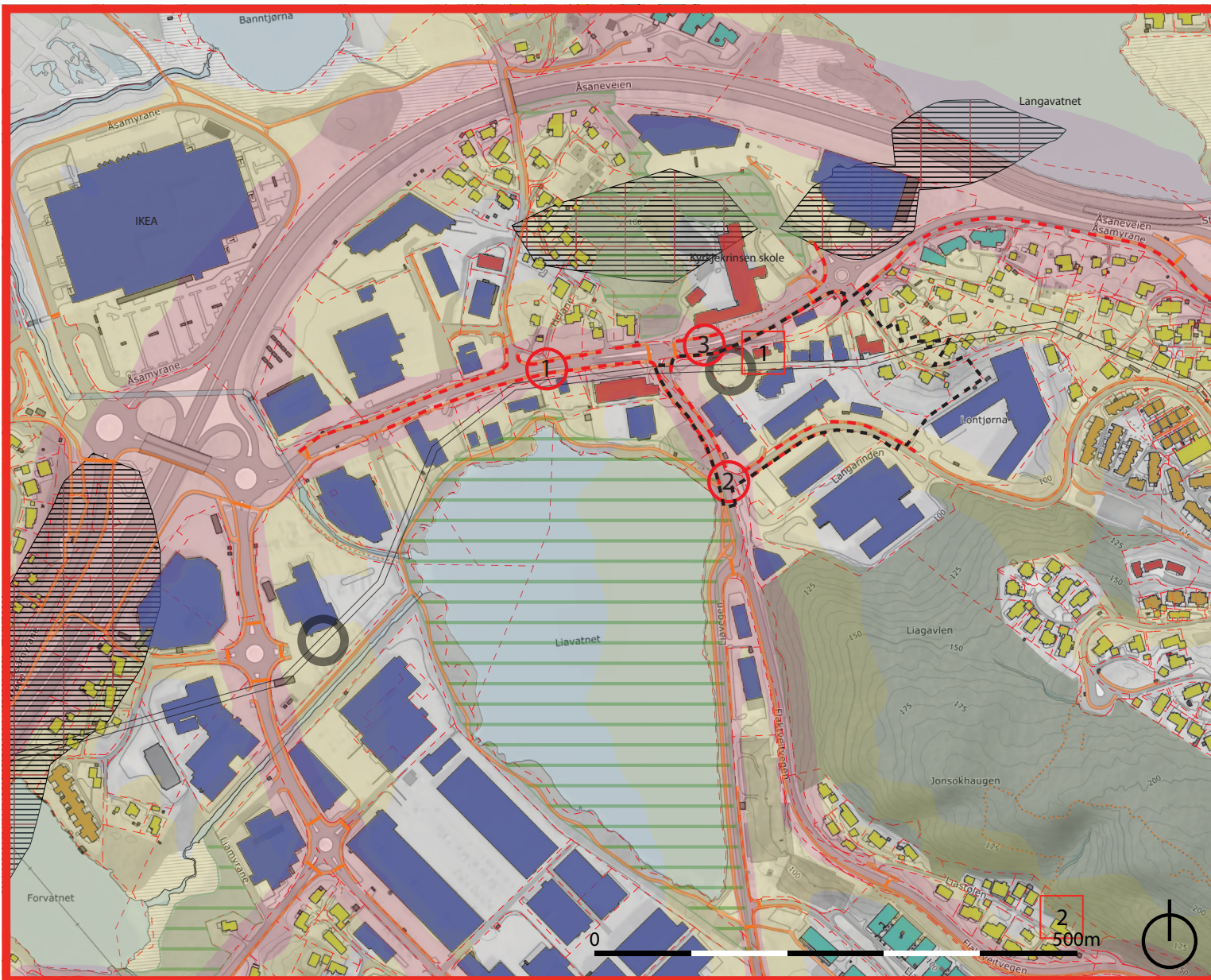
6. Sammenstilling

Planområdet er preget av planert landskap med mindre høydeforskjeller og gode solforhold. Høyeste punkt er ca. 15 m over planområdets laveste punkt. Analyseområdets landskapsoverflate er en kontrastfylt blanding av planerte flater og rikt kulturlandskap. Grønne hager og marker med frittstående ene- og tomannsboliger preger åsene. De flate og lavtliggende områdene preges av nærings- og lagerbebyggelse.

Stedsanalysen legger føringer for utviklingen av Langarinden. Foruten området ved Kyrkjekrinsen skole, turstier og Liavatnet, har området få eller ingen møteplasser. Videre er området bilbasert og gir dårlig trafiksikkerhet for myke trafikanter, særlig i-/ved kryssing av vei samt smale, ensidige fortau og lite eller ingen sykkelstier.

Området er i dag definert av FV578 Åsamyrane, og vil i enda større grad bli definert av bybanen, i samme retning. Med bybanestopp ved planområdets nordlige side vil dette, sammen med Kyrkjekrinsen skole, skape et nytt knutepunkt i området. Andre nærliggende viktige forbindelser er Liavatnet i sør-vest og Nonhøyden i sør-østlig retning som utgjør områdets rekreasjonsområder og burde legge føringer for fremtidige attraktive byrom.





6. Sammenstilling

Plan- og byggesaksområdet

Analyseområde

Eiendomsgrenser

Viktige parker og blågrønne byrom

Viktig byrom

Verneverdig bygg

1. Brakke, N. Langarinden 1 ved Forlegning Nyborg - Bebyggelse-Infrastruktur - Kommunalt listeført
2. Liastølen - Bebyggelse-Infrastruktur - Uavklart

Delområder ut fra bebyggelsesstruktur og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren.

- 1. Institusjonbebyggelse/ bofelleskap (helse)
- 2. Rekke-, kjedehus bebyggelse
- 3. Blokkbebyggelse - lamell, lav- og høyblokk/ terrassert bebyggelse
- 4. Småhusbebyggelse/ flermannsboliger/garasje/anneks
- 5. Konsentrert varehusbebyggelse/ næringslokaler

Eksisterende gangforbindelser og byromsnettverk
Gangforbindelser - Sti

Trafikal utfordring for gående eller syklende

1. Manglende fotgjengerovergang
2. Manglende fotgjengerovergang
3. Gangvei er smal, manglende tilrettelagt sykkelvei

Gul støysone

Rød støysone

Fare for dårlig luftkvalitet

Fremtidig bybane m/ stopp

Kilder:

www.bergenskart.no

www.høydedata.no

www.kilden.nibio.no

www.vegkart.atlas.vegvesen.no

www.kulturminnesok.no

Heidi R. Lindebotten (2022). *Strategisk planprogram for Åsane sentrale deler*