

Referat fra infomøte om detaljreguleringsplan for Sandslåsen 46

Tid og sted: Quality Hotel Edward Grieg, Sandslåsen – 5. februar 2024


Til stede fra forslagsstiller:

Trond Drager, Bergen Næringsbygg A/S
Heidi Hauen og Kristian Bekkenes, Link arkitektur
Heidi Havelin og Kjetil Bø Omarstrand, Multiconsult

1 Bakgrunn

I etterkant av 1. gangsbehandling av planforslaget til detaljreguleringsplan for Sandslåsen 46 ble forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten enig om å gjennomføre informasjonsmøte for nåværende, nye beboere, og mulige nye beboere i Sandslåsen 57. Temaet for informasjonsmøtet var i tillegg til en generell gjennomgang av planarbeidet vedrørende Sandslåsen 46, felles sosiale funksjoner og nærmiljøkvaliteter på Sandslåsen.

Det ble sendt ut invitasjonsbrev til beboere, fremtidige beboere og interessenter i Sandslåsen 57. Opp imot 70 personer meldte interesse til informasjonsmøtet. Forslagsstiller registrerte at 37 personer møtte opp til infomøtet.



DOKUMENTKODE: 10216140-01-PLAN-BRE-01
TILGJENGELIGHET: Åpen

Bergen, 29. januar 2024

INFORMASJON TIL NABOER OM PLANARBEID VED SANDSLÅSEN 46

Å bo i nærheten av et område som er under utvikling, gjør at man har et stort informasjonsbehov. Flere eiendommer i Sandslåsen er blitt/er i ferd med å transformeres til nye boligområder. Vi ønsker derfor å invitere nye beboere i Sandslåsen 57 til

Informasjonsmøte på [Quality Hotel Edward Grieg, Sandslåsen 50](#)
mandag den 5. februar, kl. 18.00.


Vi vil informere om pågående planarbeid for området Sandslåsen 46, gnr./bnr. 116/195 m.fl. Forslagsstiller er Sandslåsen 46 Utbygging AS. Utførende konsulent for planleggingen er Multiconsult Norge AS i samarbeid med Link Arkitektur AS.

Intensjonen med planforslaget er å rive eksisterende kontorbyggelse og oppføre inntil 207 boenheter fordelt på fire blokker, seks punkthus og femten rekkehus. I planområdets sørvestre del mot kommunal vei Sandslåsen legges det opp til mulig forretning og torg som skal kunne fungere som samlingspunkt for nabolaget. Planen var på høring og offentlig ettersyn i perioden 07.10.2023 - 21.11.2023.

Vi vil i møtet orientere om planarbeidet og gjennomgå foreløpige projektskisser for utbygging av området.

De ulike aktørene i utviklingsprosjektet deltar også i møtet og presenteres. Det vil være mulighet til å komme med innspill til torgarealet i sørvest, og til å stille spørsmål og komme med kommentarer.

Det vil være lett servering av mat og drikke til møtet



Vi håper å se mange av dere på [Quality Hotel Edward Grieg, Sandslåsen 50](#) og ser frem til å presentere prosjektet for dere.

Hjertelig velkommen!

Med vennlig hilsen
på vegne av Sandslåsen 46 Utbygging AS

Heidi Havelin - oppdragsleder
Multiconsult AS

MULTICONSULT | Nesttunbrekka 99 | 5221 Nesttun | Tlf 55 62 37 00 | multiconsult.noNO 918 836 519 MVA

2 Opplegg og gjennomføring

Multiconsult innledet møtet og ønsket alle velkommen. Representanter fra forslagstiller og grunneiersiden ble presentert. Innledningsvis ble planprosessen frem mot 1. gangsbehandling gjennomgått, og de fremmøtte ble informert om hvor i løypa prosjektet finner seg nå.

Link arkitektur presenterte videre hovedgrep og konsept for Sandslåsen 46 med informasjon om hvordan konseptet har endret seg over tid i prosjektet. Fellesfunksjoner og områder inkludert aksene gjennom planområdet med kobling mot tursti i nordøst, ble presentert. Det ble gitt en orientering om hensikten og mulig bruk disse områdene, for beboere av både Sandslåsen 46 og mulig bruk for beboere i andre borettslag i Sandslåsen. Multiconsult presenterte videre om medvirkningsopplegg som har vært gjennomført så langt i prosjektet (digital spørreundersøkelse, og ungdomsworkshop).



2.1 Medvirkning

Deltakerne i møtet ble invitert til å komme med innspill på en rekke spørsmål forslagsstiller hadde forberedt i forkant av møtet. Spørsmålene var knyttet til to øvelser, der den første øvelsen bestod av tre spørsmål knyttet til eget bomiljø på Sandslåsen 57. Den andre øvelsen angikk hvilke felles sosiale nabolagskvaliteter planarbeidet på Sandslåsen 46 kunne bidra til å løse. Post-It lapper og pinner lå utplassert på bordene. Deltakerne fikk i oppgave å diskutere spørsmålene med sidemannen, og kunne dersom ønskelig dele innspill anonymt på Post-it lappene.

Tabell 2.1 og 2.2 gir en oversikt over spørsmål stilt til begge øvelsene og angitte svar. Tallene betyr hvor mange ganger samme innspill ble angitt.



Tabell 2-1 Spørsmål og svar knyttet til øvelse 1

Øvelse 1 – Fellesfunksjoner knyttet til eget bomiljø og nabolag - Sandsliåsen 57	
Spørsmål	Innspill
1. Hvilke nærmiljøkvaliteter i nærhet til ditt nabolag er du fornøyd med?	<ul style="list-style-type: none"> • kort vei til turområder (8) • nærhet til buss og bybane (7) • felles utearealer på 57 (3) • nærhet til Skranevatnet og Håvardstunvatnet (2) • nærhet til hotell (2) • sykkelveier nært planområdet • nærhet til Siljustøl • «Too good to go» på hotellet • utsikten • nærheten til butikk • nærheten til treningssenter • lekeapparater • grillplass
2. Hvilke sosiale funksjoner er du fornøyd med i ditt eget bomiljø?	<ul style="list-style-type: none"> • treffpunkt før tur • Vibbo – informasjonstjeneste (OBOS). Oppslagsfunksjon for beboere. Kan opprette grupper • lekeområdene til 57 • sosiale grupper opprettet: matlaging, tur/trim og quiz
3. Bruker du nabolaget/gaten din som møteplass eller til aktiviteter? Om ja - hvilke	<ul style="list-style-type: none"> • strikkekafe • felles middag • trening • spill (instrumenter) • treningssenter i nærheten til 57

Tabell 2-2 Spørsmål og svar knyttet til øvelse 2

Øvelse 2 – Fellesfunksjoner Sandsliåsen 46	
Spørsmål	Innspill
4. Hva skal til for å gjøre uteplass ved næringsareal attraktivt?	<ul style="list-style-type: none"> • sitteplasser (3) • lekeapparater for både små og eldre barn (2) • grøntareal • godt renhold og god søppelhåndtering • sykkelstativ • ingen bilparkering utenfor fellesarealet • solrikt • barnevennlig • park • åpne og lyse omgivelser • at det ikke blir «vindtunnel» som utenfor 57

<p>5. Hvilke tanker har du til hvilke typer næring/forretning som kan etableres i Sandslåsen 46?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dagligvarebutikk (14) • kafé (13) • bakeri • kolonial • pizzeria • fetevare • nabolagspub • ønsker ikke butikk i nærområdet • søndagsåpen butikk • musikkrom • små sittegrupper
<p>6. Hvilke fellesfunksjoner for nabolaget ønsker du deg i det nye området?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • treningsrom/senter (3) • gjesteparkering (2) • treningspark ute • benker og bord • blomster • beplantning • felles møteplass • pakkeboks (posten) • område for frilek (paradis, klatring) • padelbane utendørs • ballbinge • minigolf

2.2 Oppsummering:

Øvelse 1

Kort oppsummert oppgis nærheten til natur og turområder og nærhet til kollektivtransport flest ganger og virker dermed som å være en viktig faktor for trivsel for beboerne i Sandslåsen 57. Flere oppgir uteområdene generelt, samt lekearealer og grillplass på eiendommen som viktige nærmiljøkvaliteter. Blant beboerne i 57 er det dannet grupper som i fellesskap strikker, lager mat, quizer og treffes for turer.

Øvelse 2:

For å øke attraktiviteten til felles område tilknytting arealet avsatt til næring/forretning nevner flere sittegrupper. Plassen skal helst være åpen, barnevennlig og solrik med sykkelstativer og godt renhold. Til spørsmålet om hvilke type forretning som ønskes i tilknytning til området B/F i planområdet, er det et klart flertall som ønsker dagligvarer og/eller kafé. Av andre fellesfunksjoner kommer det frem at treningsfasiliteter er etterspurt. Både treningsrom innendørs og treningspark utendørs er nevnt. Flere andre forslag.

2.3 Øvrige tilbakemeldinger på Post-It øvelsene

- Mangelvare – parkering. Skaper gnisninger
- Bedre sti til bybanen fra Sandsliåsen 57
- Renhold jfr. Obos bossdeponi – boss ligger og flyter
- Ønsker litt flere lekeapparater på 57 ellers pent
- Fellesrom er ikke kommet i bruk for beboere i 2 byggetrinn. Gleder seg til det kommer på plass.
- Sosiale funksjoner er ikke satt i gang grunnet organisering av fellesrom
- Litt logistikkutfordringer med felleslokale før alle byggetrinn er ferdigstilt

3 Avsluttende spørreunde

Etter presentasjonen fikk deltakerne mulighet til å stille spørsmål til forslagsstiller. Det var stort engasjement og innspillene som ble gitt var til både forhold på Sandsliåsen 57, og ønsker for utviklingen for Sandsliåsen 46 og nabolaget.

Flere i møtet uttrykte et ønske om kafe eller kolonial og fetevarer. Dagligvarehandel ble også nevnt av flere under møtet. Forslagsstiller forklarte at føringene i planforslaget er ganske fleksible, men at det i stor grad er markedet og utbygger som avgjør. Det vil være lite tilgjengelig parkering til dagligvarer i området, noe som tilsier at en etablering av større butikk vil være urealistisk.

Parkering ble nevnt av flere som utfordrende på Sandsliåsen 57 og det ble stilt videre spørsmål til parkeringsdekningen på Sandsliåsen 46. Parkeringsdekningen er 0,8 per 100m².

Det ble stilt spørsmål til byggestart og omtrentlig varighet for denne. Forslagsstiller formidlet at første prosjekt i rekken etter ferdigstilling av Sandsliåsen 57, er Sandsliåsen 59. Dette betyr at byggestart på Sandsliåsen 46 trolig er litt frem i tid.

En av deltakerne stilte spørsmål til om lekearealene var ment på barn i alle aldersgrupper, noe forslagsstiller kunne bekrefte. Tenåringer er også sikret en mer skjermet plass, og det kan være aktuelt med ungdomshus innenfor planområdet. Videre ble det stilt spørsmål til om disse områdene var egnet til frilek av typen hoppe paradisi. Samme deltaker etterspurte også områder egnet til klatring.

En deltaker etterspurte informasjon om hvorvidt veien er dimensjonert for den planlagte boligutviklingen på Sandsliåsen, noe forslagsstiller kunne bekrefte at den er. I perioder kommer det mange busser til hotellet i løpet av kort tid. En deltaker har telt 14-15 busser enkelte kvelder.

Flere beboere på Sandsliåsen 57 informerte om at tilstanden på stien mot Håvardstunvatnet og bybanen, og forklarte at den er krevende å gå på med høye trinn. Rullator, barnevogn eller trillekofferter kan ikke benyttes. Stien er ikke opplyst og oppleves av flere som utrygg. Forslagsstiller for Sandsliåsen 46 opplyste om at dette var utenfor deres handlingsområde, men lovet å videreformidle innspillene til utbygger. Stien nord i planområdet og deler av planlagt turveg mot eksisterende sti i nordøst mot Siljustøl brukes som tilkomst også for sykkel.

Gjesteparkering ble trukket frem som ett ønske. Forslagstiller forklarte at noen av plassene avsatt til parkering vil være gjesteparkering. HC-parkeringsplasser til besøkende i området ble også nevnt spesifikt som noe som mangler for Sandsliåsen. I parkeringskjeller vil disse kreve ekstra høyde. I Sandsliåsen 46, kan dette gå da parkeringskjeller her skal være tilpasset flyttebil.

Vedrørende lokaler for ungdom innenfor planområdet ble det stilt flere spørsmål til organisering, eierskap, og om ikke kommunen burde gå inn og drifte et tilbud for unge. Det ble uttrykt en viss skepsis til at dette fort kan bli et dødt lokale. Drift av lokale er i utgangspunktet tenkt å skje på frivillig basis, og er avhengig av ildsjeler i området.