

Oppdragsgiver: Bergen kommune  
 Oppdragsnavn: Kommunale utleieboliger Bergen  
 Oppdragsnummer: 606936-02  
 Utarbeidet av: Nina Gjester Hoel  
 Oppdragsleder: Monica Stoknes  
 Dato: 23.12.2022  
 Tilgjengelighet: Åpent

## Notat - Prosess Sanddalsringen

### Forord / Beskrivelse

#### 0. Kartlegging

1. fase - Opprinnelig skisseprosjekt for botiltaket (2021)
2. fase - Politisk vedtak april 2022 - reduksjon av boenheter
3. fase - Justert plassering innenfor plangrensen
4. fase - Ny justering av plassering, og reduksjon asfaltflate

### Versjonslogg:

01	23.12.22	Beskrivelse av prosess frem mot endelig plangrep	NGH	MS
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

## Forord / Beskrivelse

Dette notatet skal gi en skildring av hvordan det planlagte botiltaket har tilpasset seg politisk vedtak, samt innspill og merknader som er kommet inn gjennom medvirkningsarbeid, innspill til oppstart (sommeren 2022) samt dialogmøter. I hovedsak vil notatet formidle dette gjennom illustrasjoner, diagrammer og temakart. Planprosessen er beskrevet i planskildringen.

Skisseprosjektet har gått gjennom fire faser:

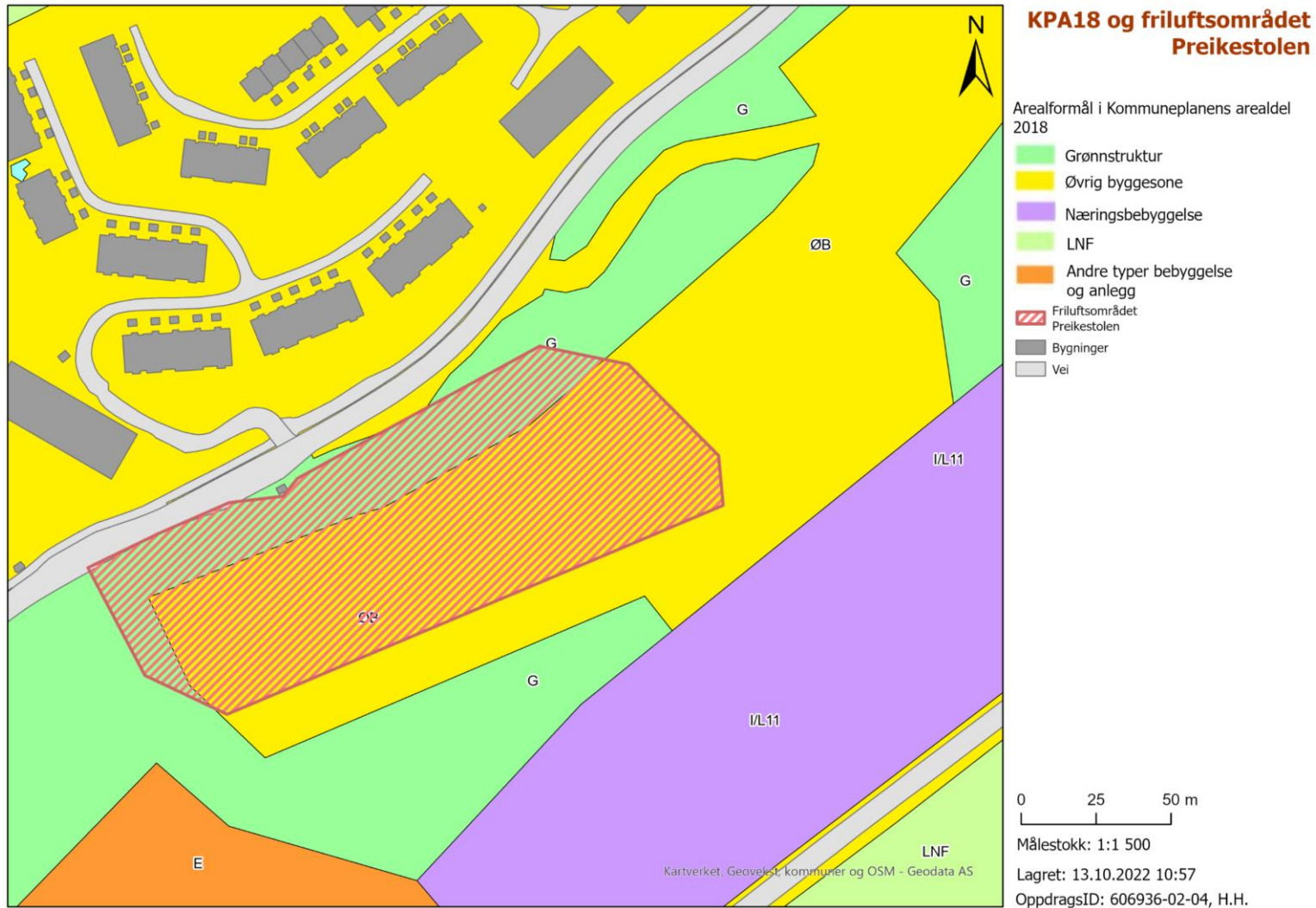
1. Skisseprosjektet slik det forelå etter at botiltaket hadde vært del pågående arbeid med områderegulering for Sanddalsringen øst, planID 61310000. (2021)
2. Politisk vedtak til innbyggerinitiativet av 27.04.22 om reduksjon av antall boenheter.
3. Justeringer i plassering gjort etter utvidet medvirkningsopplegg, innspill til oppstart.
4. Nye justeringer etter dialogmøte med Plan- og bygningsetaten sammen med Bymiljøetaten, og eget dialogmøte med Byarkitekten.

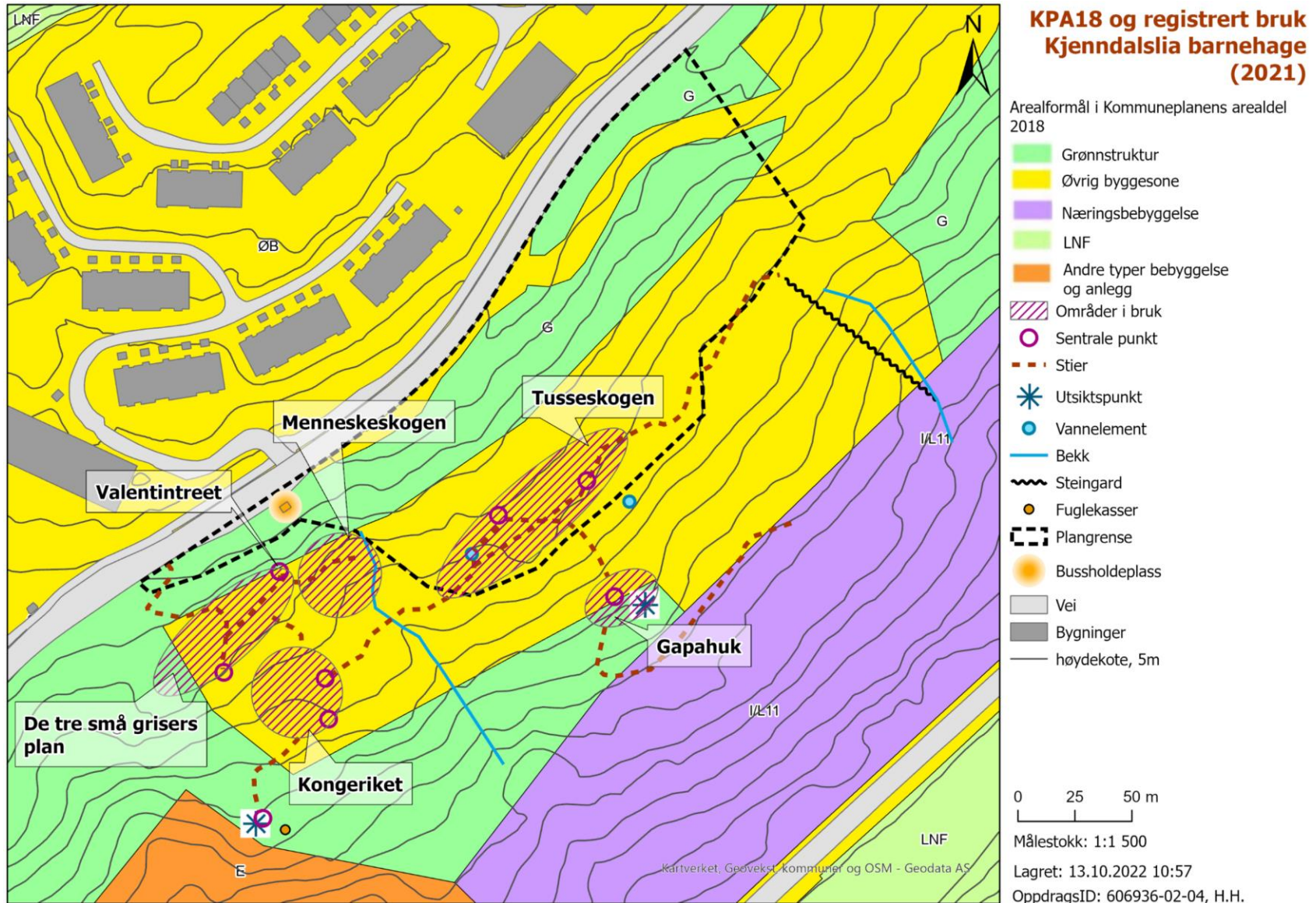
Skissene for botiltaket, som er grunnlag for reguleringsplanen, har i stort gått gjennom følgende overordnede endringer gjennom disse fire fasene:

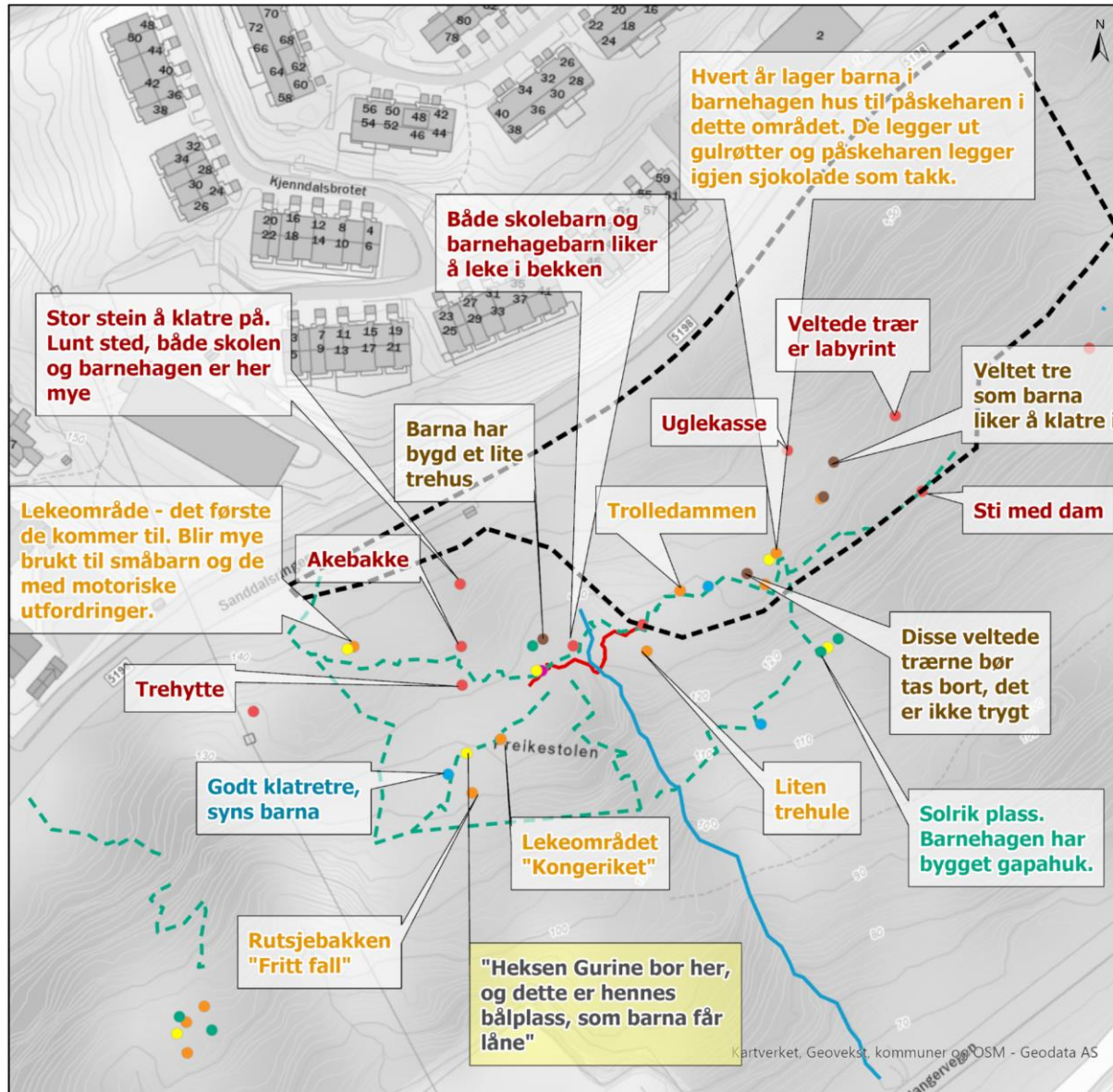
- Reduksjon i antall enheter fra 15 til 12 boenheter, jfr. politisk vedtak i Bystyret av april 2022. (2)
- Plassering trukket unna kartlagt lekeareal i friluftsområdet, for å ivareta disse. (3)
- Reduksjon av veiareal med over 50%, ved å anlegge kun én kombinert tilkomstvei for kjørende og gående sør for tiltaket. (3)
- Speiling av bygget for å oppnå skjermede uteareal i ny veisituasjon. (3)
- Justering av plassering noen få meter mot sør-vest for å komme høyere opp i terrenget mot tilkomstveien, for å redusere skjæringer. (4)
- Ytterligere reduksjon av asfaltflate gjennom ny parkeringsløsning langs adkomstvei, og anleggelse av uteareal i enden av veien der det tidligere var parkeringsflate. (4)
- Saltak på alle volumene i bygget (4)

For beskrivelse av endelig plangrep og arkitektoniske løsninger viser vi til planbeskrivelsen, av desember 2022.

# 0. Kartlegging







## Feltregistreringer med barnehagen, 2022

Totalt er det gjort 43 registreringer i området. Noen av registreringene har kommentarer knyttet til dem, andre har ikke. Kommentarene er oppsummert i kartet.

Plangrense

### Kartleggingspunkt

- Annet, 10 registreringer
- Bål plass, 8 registreringer
- Gapahuk, 6 registreringer
- Klatretre, 3 registreringer
- Lekeområde, 11 registreringer
- Spise plass, 1 registrering
- Veltet tre, 4 registreringer

### Kartleggingslinjer

- Bekk
- - - Sti
- Annet "Dette er et perfekt sted!" Åpent landskapsrom- bredde

0 25 50 m

Målestokk: 1:1 500

Lagret: 07.10.2022 11:48

OppdragsID: 606936-02-04, H.H.

## 1. fase – Opprinnelig skisseprosjekt for botiltaket (2021)

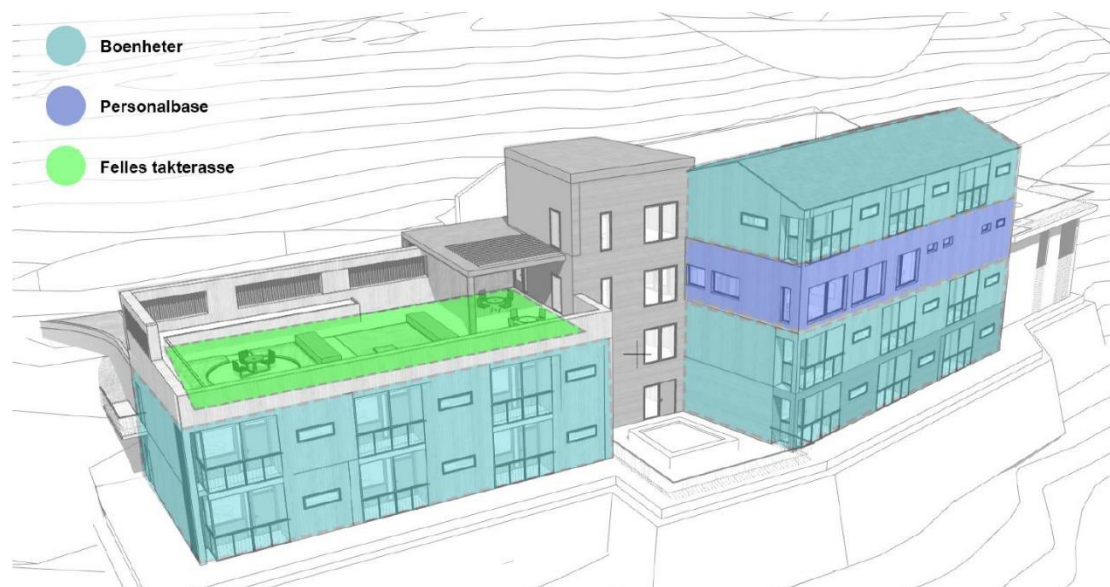
Ved oppstart av planleggingen av kommunale utleieboliger var tiltaket opprinnelig en del av pågående område-regulering for Sanddalsringen øst, planID 61310000. Planlagt tilkomstveg var da utformet etter føringer fra område-reguleringen, og tilrettela for en romslig grønnbuffer mellom planlagte industri-områder langs Hardangervegen og Sanddalsringen. Rambøll tegnet skisse-prosjektet.

Høsten 2021 ble botiltaket tatt ut av områdereguleringen, og planarbeidet for tiltaket skulle fortsette som detalj-reguleringsplan. Rambøll sitt skisseprosjekt for tiltaket var fortsatt gjeldende.

Botiltaket hadde i tidligere skisse-prosjekt opprinnelig 15 leiligheter fordelt på 4 etasjer. Leilighetene var fordelt med 6 leiligheter i 1 etg; 6 leiligheter i 2. etasje, og 3 leiligheter i 4. etasje over personalbasen. (Se diagram.)

Hoveddelene av bygget hadde hhv. takterrasse og saltak, mens kilen som lå mellom fløyene var markert med flatt tak. Bygget skulle deles opp i seksjoner med ulik kledning for å skape variasjon i uttrykket. Bygget hadde en dempet fasade og et mer lukket uttrykk mot naboer og tilkomstvei som skjærer mot unødig innsyn.

Tilkomstvei var todelt – en for gående/syklende fra sør/vest, og en for kjørende fra nord. Denne veiløsningen hadde vært viktig for tiltakets sammenheng med resten av områdereguleringen.



Figur 1 Hoveddiagram sett fra sørøst, 2021



Figur 2 Fotomontasje som viser plassering i terreng, ill: Rambøll. 2021



Figur 3 Perspektiv sett fra dalføret i øst, ill. Rambøll 2021.

## 1. fase - Opprinnelig forslag - Plassering bygg og veiløsning

Hovedvei med innkjøring fra nord og separat gangvei med inngang fra sør. Denne veiløsningen var mer fornuftig ved etablering av framtidige prosjekter lengre nord i planområdet.

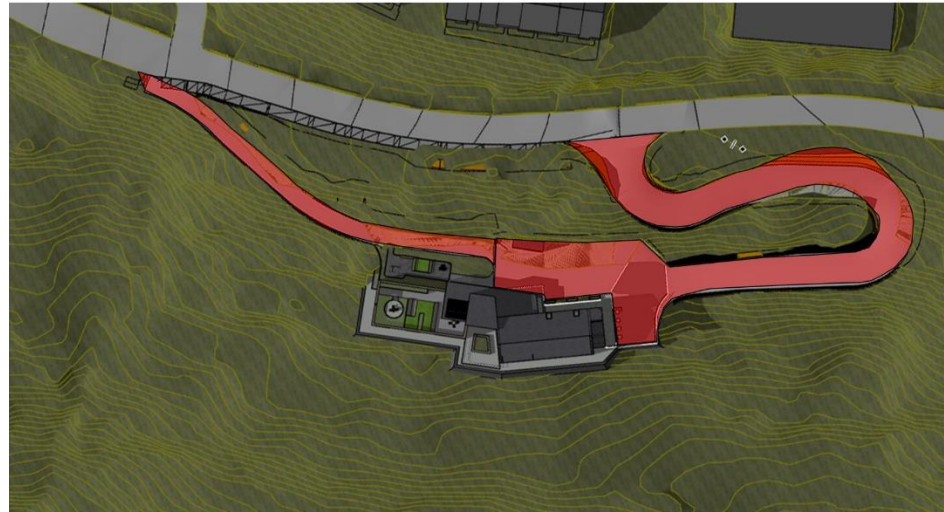
### Fordeler:

- + Lavere skjæringshøyde: Maks ca 6,5m
- + Bedre solforhold på uteoppholdsareal.
- + Bygg ikke synlig fra Sanddalsringen.

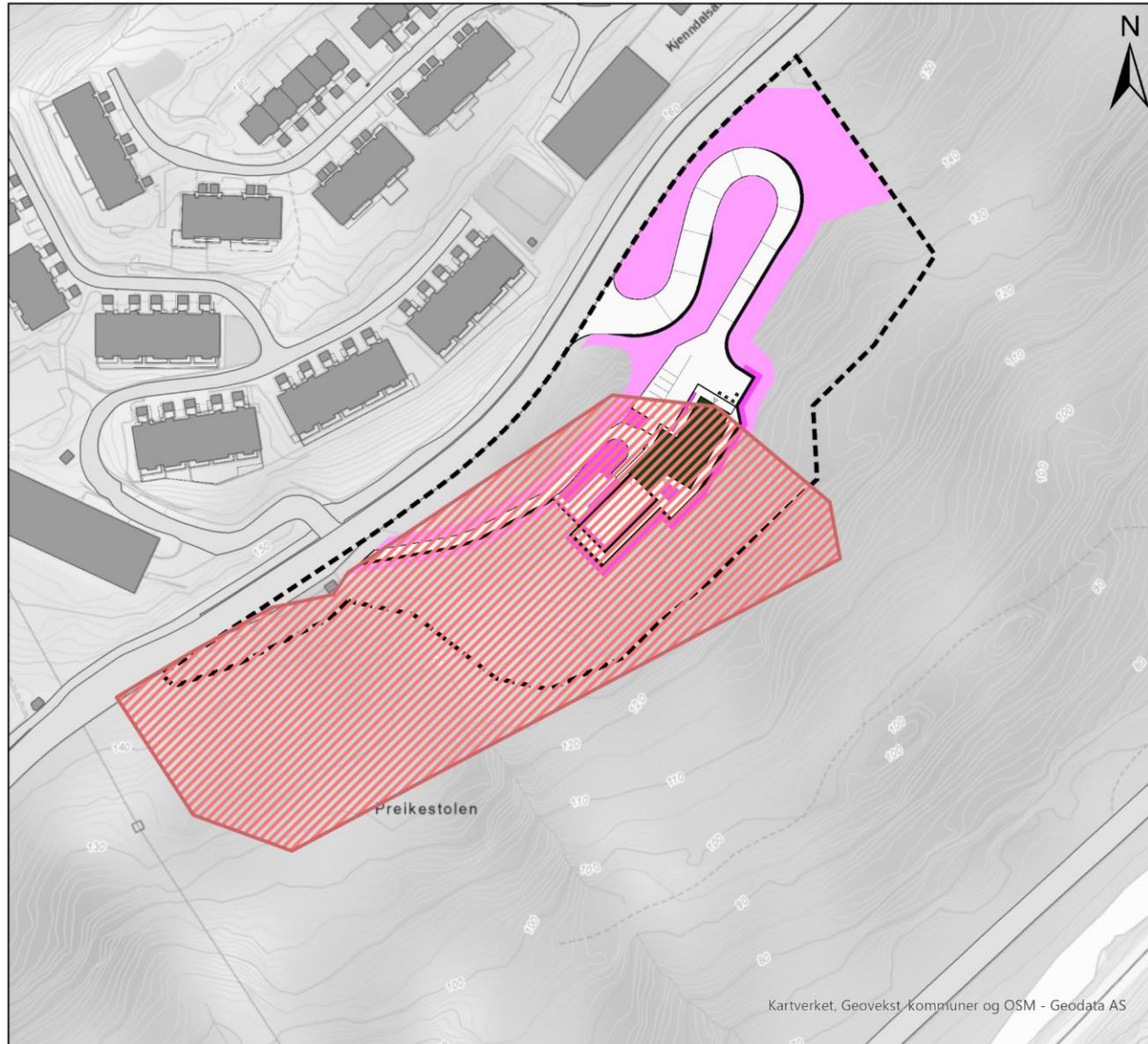
### Ulemper:

- Stort fotavtrykk på vei, ca 2-000m<sup>2</sup> inkl. parkering og renovasjon.
- Meget nær plassering til "Tusseskogen" (nærområdet barnehagen bruker)
- Gjennomående veiløsning, som fører til mindre skjerming av uteoppholdsareal og lav oversikt for ansatte.
- Potensielt skummelt å gå på gangvegen når den er separert fra øvrig trafikk.

Modellutsnitt: Rambøll, 2021







### Tidligere plassering og eksisterende friluftsområde (naturbase.no)

- Friluftsområdet Preikestolen
- Plangrense
- Vei
- Bygninger

Tidligere utforming og plassering av tiltaket:

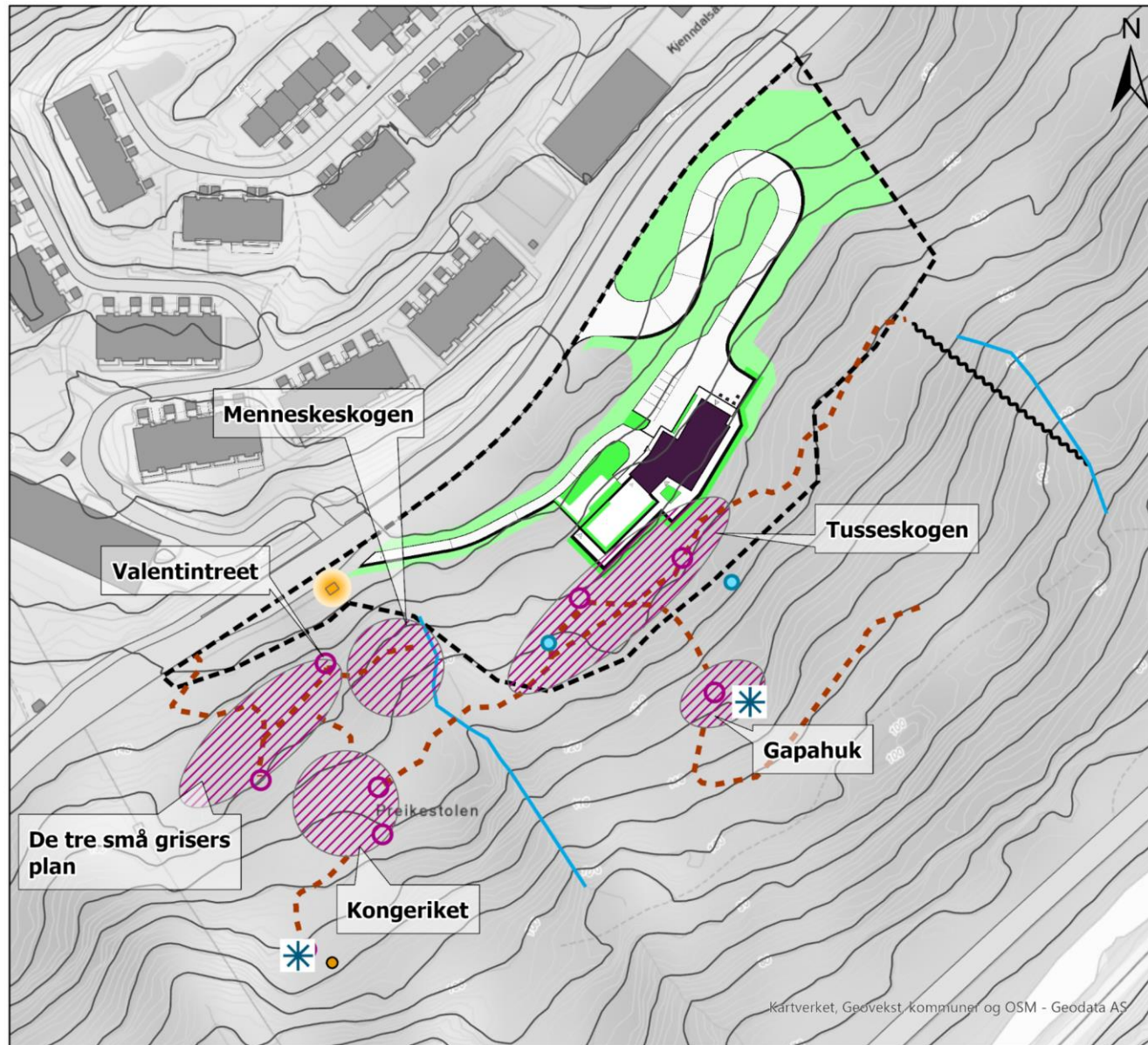


0 25 50 m

Målestokk: 1:1 500

Lagret: 13.10.2022 10:57

OppdragsID: 606936-02-04, H.H.



### Tidligere plassering av tiltak og registrert bruk Kjenndalslia barnehage (2021)

- Plangrense
- Bussholdeplass
- Steingard
- Fuglekasser
- Bekk
- Vannelement
- Utsiktspunkt
- Stier
- Sentrale punkt
- Områder i bruk
- Bygninger
- Vei
- høydekote, 5m

Tidligere utforming og plassering av tiltaket:



0 25 50 m

Målestokk: 1:1 500

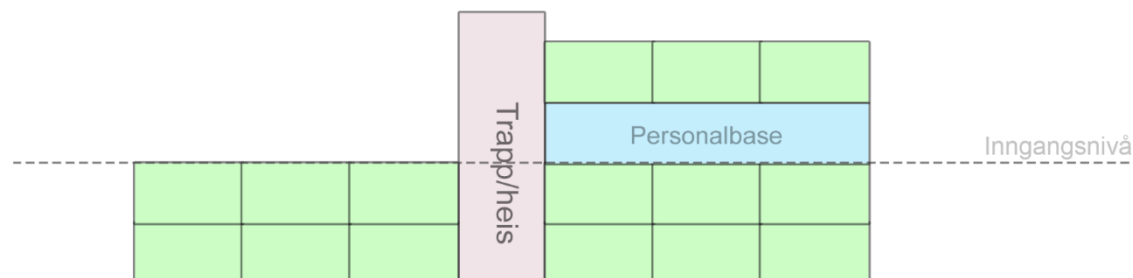
Lagret: 13.10.2022 10:57

OppdragsID: 606936-02-04, H.H.

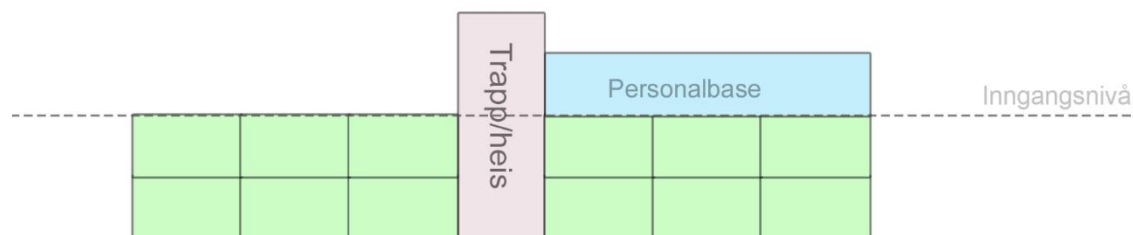
## 2. fase - Politisk vedtak april 2022 – reduksjon av boenheter

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 27.04.2022 sak 93/22, innbyggerforslaget «Nei til boliganlegg for tunge rusavhengige - Sanddalsringen Øst». Vedtakspunktet mest relevant for reguleringsplanen var punkt 1:

1. Det er et stort behov for gode og egnede boliger for målgruppen. Innbyggerforslaget avvises, og planprosessen fortsetter. Antall beboere i botiltaket i Sanddalsringen Øst settes til 6+6.

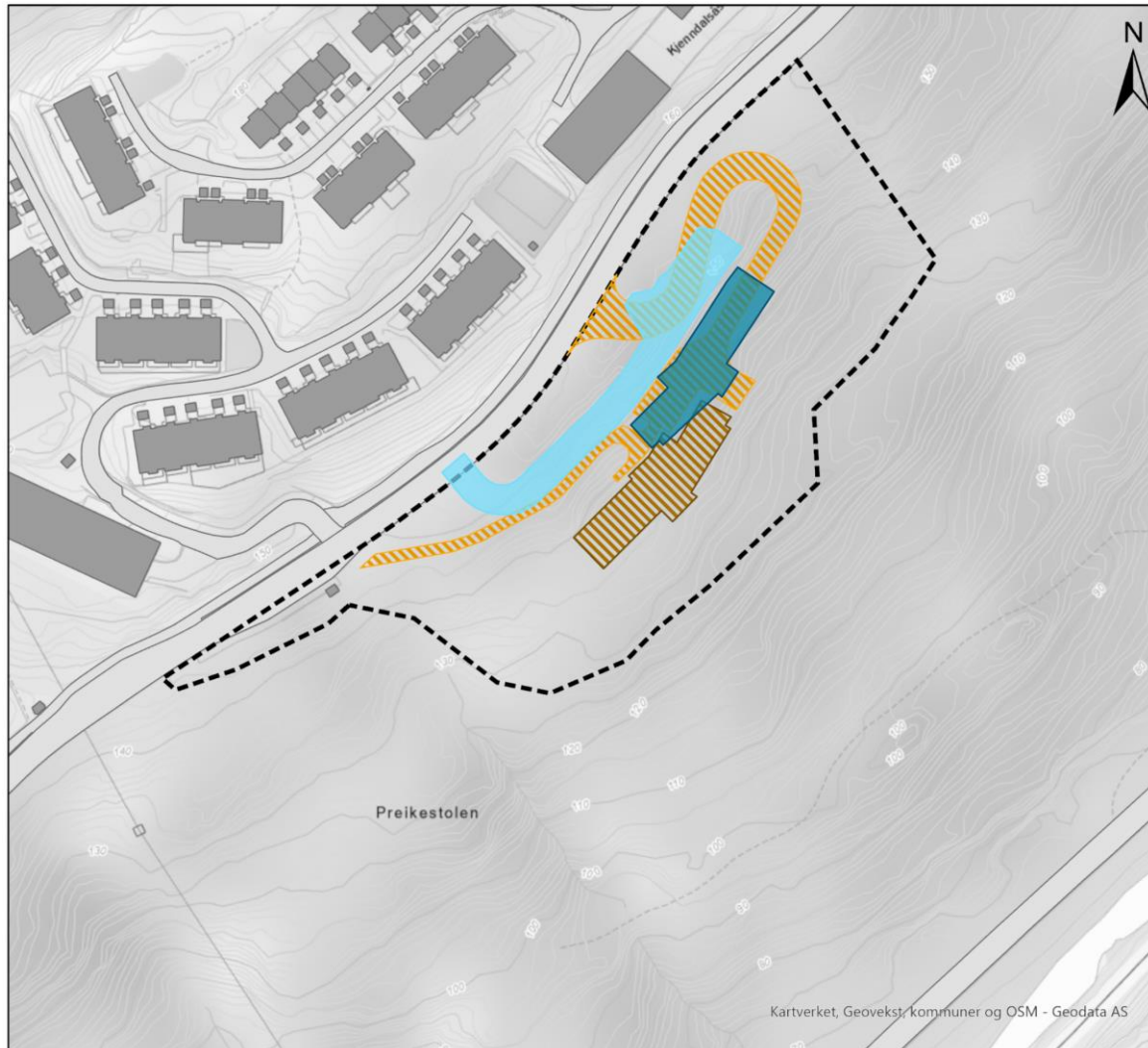


Figur 4 Diagrammet viser opprinnelig forslag av bygget, med 15 leiligheter + personalbase.  
Ill: Rambøll



Figur 5 Alle funksjoner beholdes på samme plassering, men øverste etasje med leiligheter tas bort. Da reduseres antall leiligheter fra 15 til 12, men personalbase forblir uforandret.  
Ill: Rambøll

### 3. fase - Justert plassering innenfor plangrensen



**Oktober 2022, første justering plassering**

- Plangrense
- Ny plassering og utforming**
  - Vei, nytt tiltak
  - Fotavtrykk, nytt tiltak
- Gammel plassering og utforming**
  - Vei, gammelt tiltak
  - Fotavtrykk gammelt tiltak
  - Vei
  - Bygninger

0 25 50 m

Målestokk: 1:1 500

Lagret: 13.10.2022 11:25

OppdragsID: 606936-02-04, H.H.

Fase 3 - Oktober 2022 -

Plassering bygg og veiløsning

Kombinert gang- og hovedvei med innkjøring til parkering fra sør.  
Bygget er trukket lengre opp mot Sanddalsringen og "Tusseskogen".

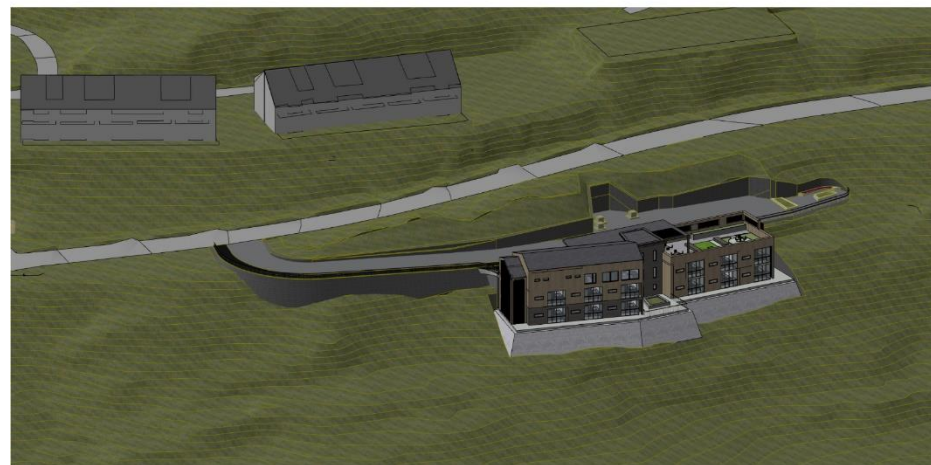
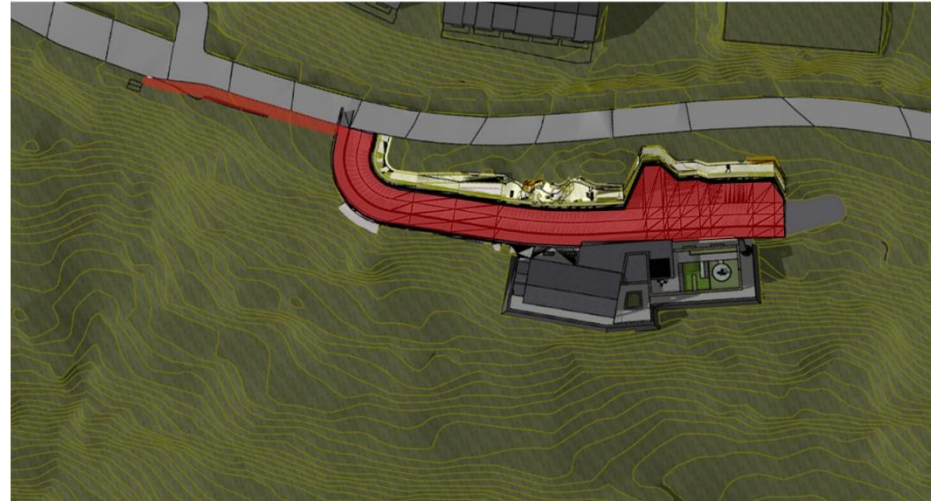
Fordeler:

- + Vesentlig mindre fotavtrykk av veiareal. Ca 1,000m<sup>2</sup>.
- + Bygget får lengre avstad til "Tusseskogen"
- + Ikke behov for egen konstruksjon for oppstillingsplass/snuhammer.
- + Uteoppholdsareal får betraktelig lengre avstand til "Tusseskogen", da dette er blitt flyttet til nordfløy.
- + Uteoppholdsareal oppleves som mer skjermet, da dette blir liggende i enden av innkjøring og parkering.
- + Halvering av løpemeter som potensielt kan blokkere hjortetrekk.

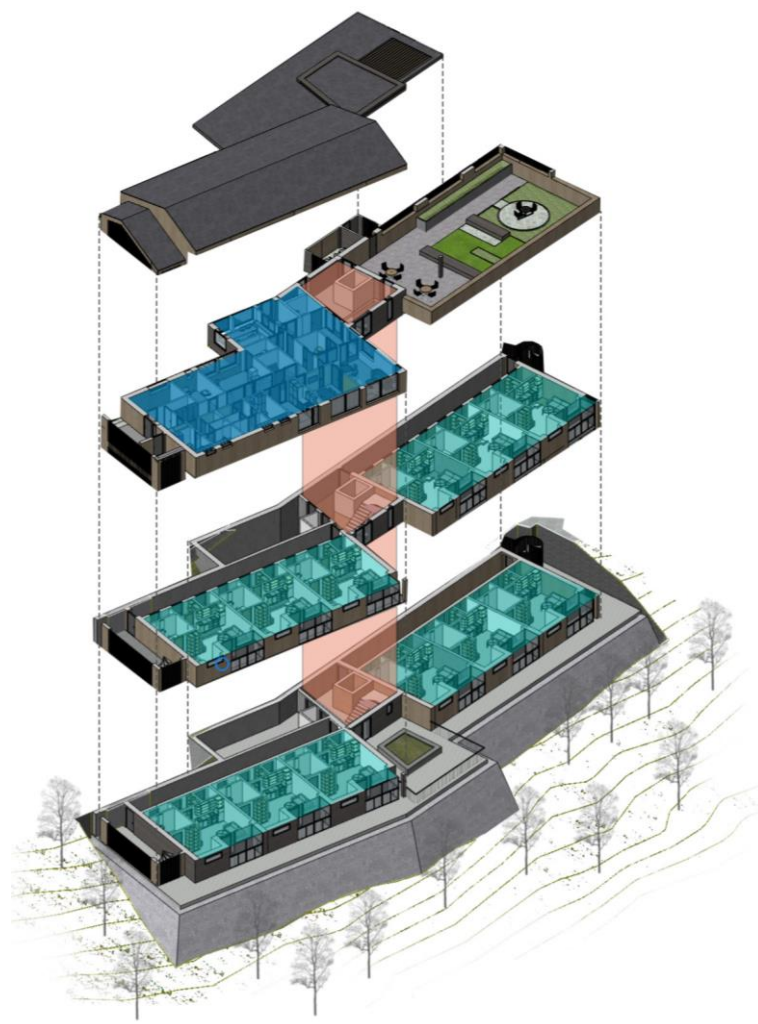
Ulemper:


- Dårligere solforhold på uteoppholdsarealer. (Men innefor krav ihht. plan.)
- Høyere skjærningshøyde. Maks ca 7,5m.

Modellutsnitt: Rambøll, oktober 2022



Fase 3 - Oktober 2022 - Justert plassering bygg og veiløsning



-  **Personalbase**  
Plassert i 3.etg (Inngangsplan for beboere og egen pers.inngang)
-  **Beboerenheter**  
12 stk fordelt i to etasjer og to fløyer. (3x3x2)
-  **Vertikal kommunikasjon**  
Heis og trapperom gir adgang til alle nivåer.

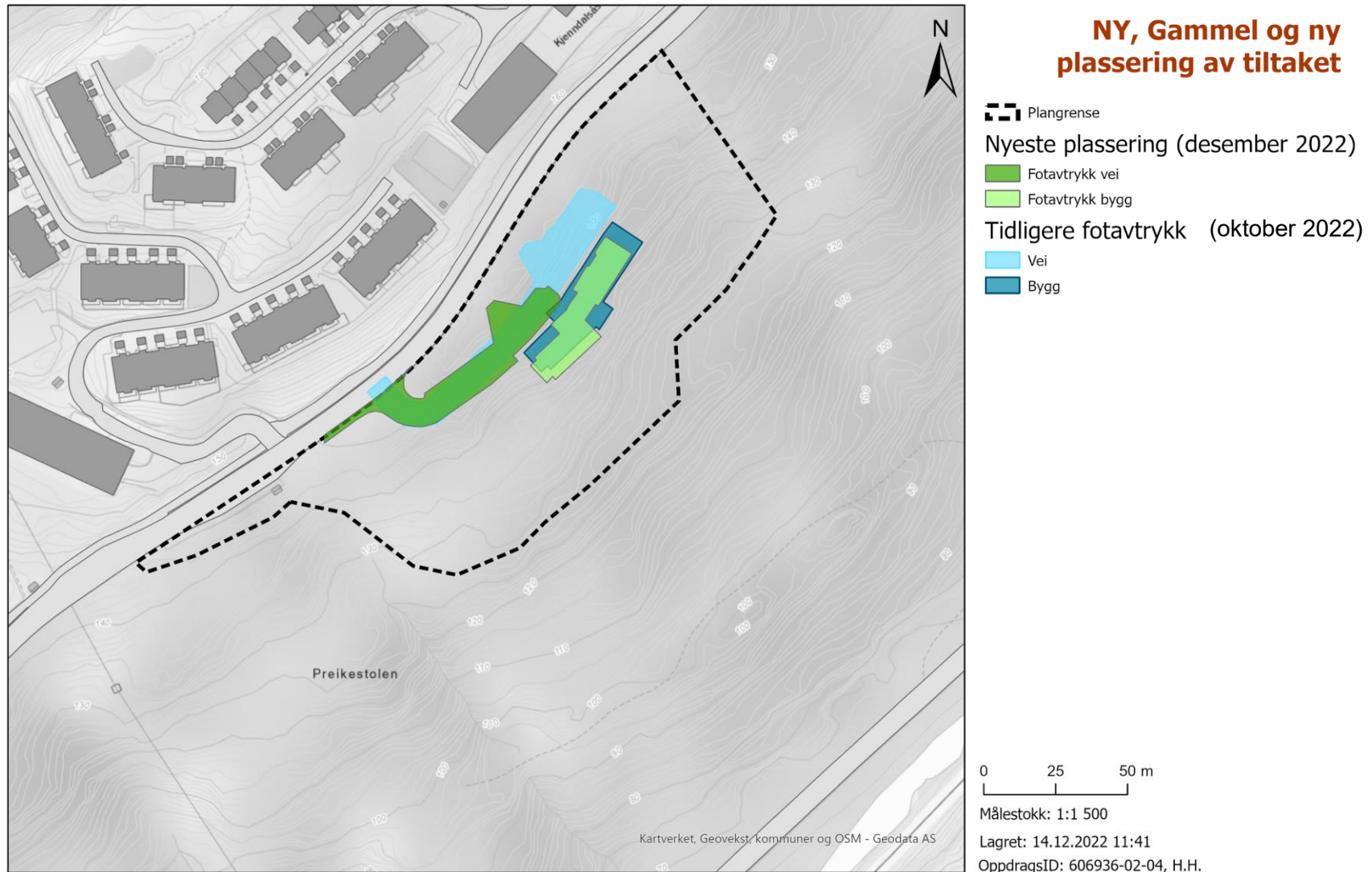
Figur 6 Diagram som viser funksjoner i bygget, illustrasjon Rambøll, oktober 2022

Fase 3 - Oktober 2022 - Justert plassering bygg og veiløsning



*Figur 7 Perspektiv: Rambøll, oktober 2022*

## 4. fase - Ny justering av plassering, og reduksjon asfaltflate







### NY, Gammel og ny plassering av tiltaket

Plangrense

Nyeste plassering (desember 2022)

Fotavtrykk vei

Fotavtrykk bygg

Gammelt fotavtrykk (2021)

Vei, gammelt tiltak

Fotavtrykk gammelt tiltak

0 25 50 m

Målestokk: 1:1 500

Lagret: 14.12.2022 11:46

OppdragsID: 606936-02-04, H.H.

Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS



### NY, Gammel og ny plassering av tiltak og kartlagte lekeområder i skogen

Plangrense

Nyeste plassering (des. 2022)

Fotavtrykk vei

Fotavtrykk bygg

Gammelt fotavtrykk (2021)

Vei, gammelt tiltak

Fotavtrykk gammelt tiltak

Kartlagte lekeområder i skogen

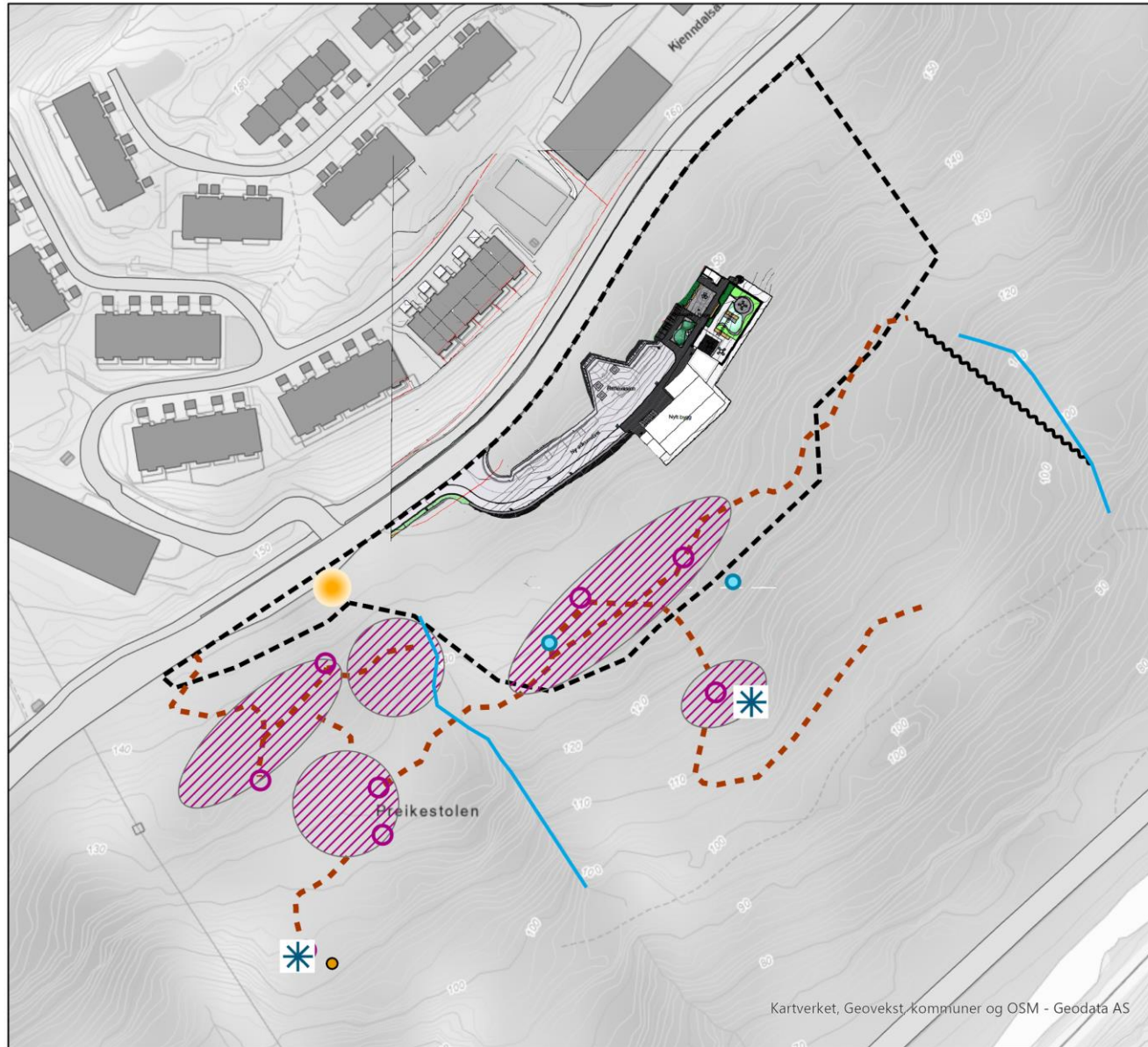
0 25 50 m

Målestokk: 1:1 500

Lagret: 14.12.2022 11:46

OppdragsID: 606936-02-04, H.H.

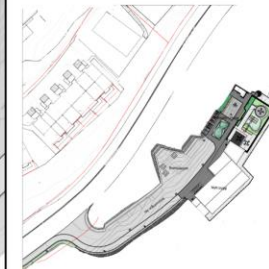
Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS



### NY 8. Nyeste plassering av tiltak og registrert bruk Kjenndalslia barnehage (2021)

- Plangrense
- Bussholdeplass
- Områder i bruk
- Sentrale punkt
- Stier
- Utsiktspunkt
- Vannelement
- Bekk
- Fuglekasser
- Steingard
- høydekote, 5m
- Vei
- Bygninger

Utforming og plassering av tiltaket:



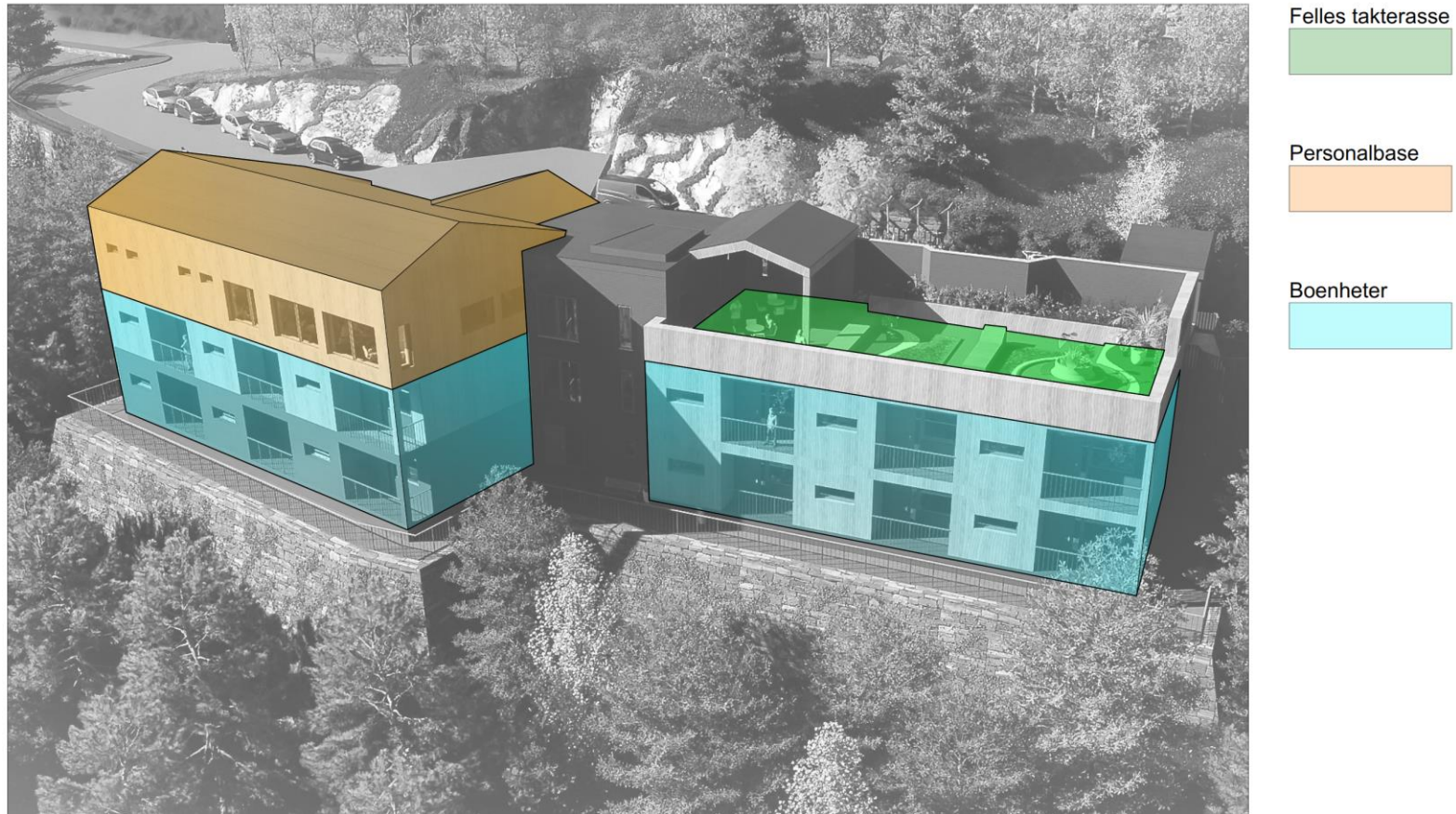
0 25 50 m

Målestokk: 1:1 500

Lagret: 14.12.2022 11:03

OppdragsID: 606936-02-04, H.H.

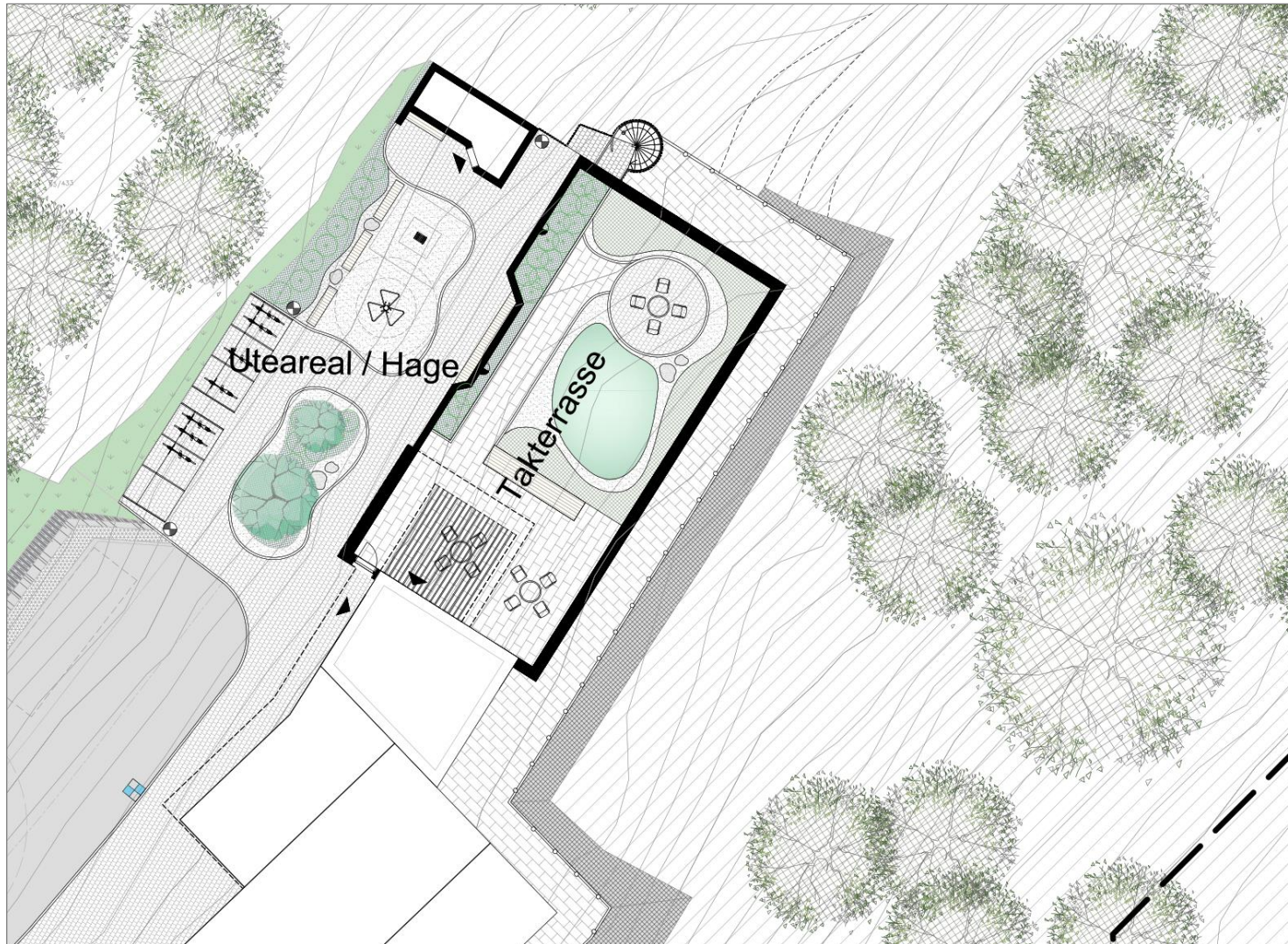
Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS



Figur 8 Diagram som viser plassering av funksjoner i planforslaget, desember 2022



*Figur 9 Ankomstsituasjonen med kantparkering langs vei, sett mot nord. Illustrasjon: Rambøll desember 2022*



Figur 10 Oversiktsplan som viser uteareal på takterrasse og foran bygget i enden av tilkomstvei. illustrasjon: Rambøll desember 2022



*Figur 11 Perspektiv fra nord-vest, illustrasjon: Rambøll desember 2022*



*Figur 12 Oversiktsperspektiv fra øst, illustrasjon: Rambøll desember 2022*