

## Workshop vedrørende Nyborg-planen, Brann stadion 22.05.2014

0900: **Innledning** (v/Bergen kommune, Kjell Åge Matre).

Minnest bl.a. om at det er vedtatt et politisk mål om at 80% av nybygging i Bergen skal skje i fortettingsområdene.

0915: **"Nyborg i endring"** (gjennomgang av utviklingstrekk v/ Cubus/Sweco)

0945: **Presentasjon** av 3 utviklings-scenarier, utarbeidet av Cubus/Sweco på oppdrag fra BK. Maria Molden gikk gjennom en presentasjon med analysemateriale og de 3 scenarioene.

1030: Umiddelbare reaksjoner/spørsmål i etterkant av presentasjonen, fra felles forsamling:

- Innspill fra Rasmussen Eiendom (Markussen), viser til erfaringer fra Mindemyren-planen der tilskudd til infrastruktur pr m<sup>2</sup> er 1800,-. Dette betyr 18 mill. for et bygg på 10.000 m<sup>2</sup>. Dette er for mye, og man må ikke legge seg på slike kostnader i Åsane. Krav om bidrag til infrastruktur må stå i forhold til utnyttingsgrad og byggehøyde.

*Kommentar fra Matre (BK):* store deler av kostnadsbildet på Mindemyren skyldes erverv av privat eiendom til offentlig infrastruktur. På Nyborg er situasjonen slik at det offentlige allerede eier mye av infrastrukturen. Det kan foreløpig antas en framtidig byggehøyde på 4-5 etg. på Nyborg.

- Traktorbutikker, verksteder etc. er lite ønskelig på framtidens Nyborg. Hvor skal de flytte?
- Det ble stilt spørsmål om en bybaneholdeplass kan ligge under en bygning?

1045: **Idé-verksted** (forsamlingen inndelt i grupper)

### Diskusjon 1: Hva er Nyborgs styrke og svakhet?

Innspill/diskusjon (registrerte utsagn fra gruppens ulike medlemmer):

- Flere innspill på at det er liten etterspørsel etter kontor i Åsane, og at kontor er den minst ønskelige arealbruken på Nyborg.
- Hvor skal næring/industri flytte? Er redde for at dette ikke blir lagt til rette for av kommunen
- Må ha mulighet til bilbutikk i første etg i en kontorblokk
- Ønsker kombinasjonsløsninger
- Vil ha både storhandel og detaljhandel (kolonial/dagligvare)
- Grunnvannet på Nyborg ligger ca. 1 m under byggegrunnen. Er ikke ønskelig å legge parkering under bakken av denne grunn. Må heller ikke legge til rette for å øke regulert høyde på Liavatnet. Da blir det verre.
- Må få nok parkering. Stor andel av kundegruppen kommer nordfra, med dårlig kollektivdekning.
- Blir hevdet at Bergen kommune og Statens Vegvesen ikke vil leie bygg der det er få / ingen p-plasser, mens andre «private» må klare seg uten.
- Det må være rom for dagligvare, ikke kun storhandel.
- Det kan ikke bli kombinasjonen bolig/kontor.
- Nyborg er et lappeteppes av blindveier-dårlig sammenheng.
- Mangelen på gjennomkjøringsmulighet i sør er problematisk.
- De tre nye rundkjøringene har vært veldig positivt.
- Positivt med den nye gangveien rundt Liavatnet.
- Nyborg-planen må sees i sammenheng med den private reguleringsplanen i Litleåsvegen.

- Mange av dagens leietakere på Nyborg frykter at de må flytte
- Det bør komme alternative butikker (ikke kjøpesenter).
- Nyborg har mange stygge bygg.
- Nyborg har stort fortetnings-potensiale.
- Kommunen bør være ærlig mht. hvilke virksomheter som ikke passer inn.
- Må få på plass infrastruktur, men planen må være fleksibel.
- Grønnstrukturen er i stor grad til stede, - i kommunal eie.
- Det er mulig å utvikle fiskeressursen i vassdraget Liavatnet-Forvatnet.

1130: **Lunsj**

1230: **Ideverksted** fortsetter;

### Diskusjon 2: Scenarienes betydning

🚧 Scenarie REGIONAL HANDELSDESTINASJON – registrerte ytringer:

- Viktig å lage robuste løsninger, endringer skjer raskere nå enn før
- En kombinasjon av bolig og handel er positivt.
- Positive til at man vender seg mot vannet og utnytter det som en ressurs/miljø-skaper
- Mix er viktig, rendyrket handelsområde anbefales ikke.
- Varelevering viktig. En utfordring å finne gode løsninger for varelevering, for kombinert bebyggelse handel/bolig.
- Plassere tyngre handel lenger unna, bolig bør prioriteres.
- Unik mulighet med kombinasjon bolig/handel. Tror denne løsningen vil være et pre for folk flest på sikt. Er ikke et attraktivt område i dag! Mange av dagens bygninger har lav verdi.
- Kan bli negativt for intertransporten i byen hvis området blir så attraktivt / unikt at man trekker mye folk og biler fra andre bydeler.
- Ikea vil ha størst tiltrekningskraft i området de nærmeste 30 årene. Ikea gir økt grunnlag for handelsvirksomhet i tilgrensende områder, og gjør at handel er den mest realistiske arealbruken. Kontor kan være aktuelt fra 3. etg. og oppover.
- Viktig å ta med de verdiene/landemerkene som er der i dag og kombinere med utvikling og bolig. Mange eksisterende virksomheter ønsker fortsatt å være her.
- Å bygge tette p-kjellere (pga høy grunnvannstand i området) er for kostbart/uøkonomisk i dette området. Det må i tilfelle være høy utnytting for å finansiere det.
- Hvis det kun skal være handel er dette mulig i to-etasjes bygg, men ikke uten detaljhandel.
- Leiepris i Åsane senter i dag 3100 kr/m<sup>2</sup>. Leiepris Nyborg ca 1000 kr/m<sup>2</sup>.
- Liavatnet ble hevet for 3-4 år siden av VA-etaten. Ble så senket igjen.
- Liavatnet er en utfordring i forhold til at kloakk flyter (tilbakeslag v/ flom) opp i bygg rundt omkring. Sluse er laget.
- Viktig at Liavatnet får satt riktig regulert høyde i planen
- Kan ikke presse leiepris for hardt
- Fikk kostnad for infrastruktur alt for seint på Mindemyren
- Storhandel her kan få sin naturlige plass mellom «industrien» på Haukås og den tette bystrukturen i Åsane Senter
- Må ha en viss andel detaljhandel / mix for å få et slikt område til å fungere, både som handelsområde i seg selv, og for å serve boligene
- Veg-strukturen slik den er nå er veldig sårbar, står fort køer som tar flere timer å løse opp hvis det har skjedd noe ute på E39

- Grunnkostnadene/tomtekostnadene er «stort sett de samme» enten det bygges 2 eller 12 etg.
- Europa sine "Outlet Parks" er ofte bygd på et jorde med lav grunnkostnad. Nyborg er mer sentralt og ny bebyggelse i 2 etasjer er lite aktuelt her.
- Viktig med kombinasjon også innenfor slike områder (Nyborg).
- Gullgruven måtte "ta grep" etter at Ikea kom, for å «matche» Ikea. Nylig åpnet Elkjøp Megastore i Gullgruven.
- XXL flytter inn på Horisont (nærhet til G-Max)?
- Nyborg har en veldig god plassering i forhold til omland og vei/trafikk
- Nærhet til Ikea kan ikke undervurderes. Ikea medfører press på handel i resten av området.

#### ✚ Scenarie KONTOR, NYBORG SOM DEL AV ÅSANEBYEN – registrerte ytringer:

##### *Kontorformål – betydning for Nyborg:*

- Har ikke tro på kontorformål i stort omfang
- Kontorformål vil kreve god tilgang med bil
- Manglende innsyn fra veien - kontorbygg må ligge langs veien
- Ikea er magneten – trekker til seg andre virksomheter
- Kontorvirksomheter er ustabile leietakere.
- Å satse på omfattende kontorvirksomhet vil være "krise" for Nyborg
- Det kan *holdes åpent* for kontorformål → gradvis framvekst

##### *Kontorformål – betydning for Åsane:*

- Vanskelig å få flyttet kontorformål fra strekningen Fana-Sentrum til Åsane
- Det bør bygges helt ny motorvei til Åsane
- Argumenter for kontorformål i Åsane: god infrastruktur, god tilgjengelighet
- P-plasser nødvendig for å etablere kontorformål i Åsane.

##### *Kontorformål – betydning for Bergen*

- Nyborg betyr ikke veldig mye for Bergen
- Ikea betyr mye
- Vi kan tiltrekke oss arbeidsplasser fra Nordhordland, men ikke i stort omfang.

#### ✚ Scenarie BOLIGBY MED LOKALSENTER – registrerte ytringer:

- Generell skepsis til ren boligbygging. Boligene skal i lang tid fremover ligge i et transformasjonsområde, sammen med næring som er bilbasert.
- I Åsane drives det med arealkrevende næring. Boliger er viktig i Åsane, men man må ivareta den næringen som trenger areal og tilgjengelighet.
- Mulighet for å kombinere bolig og næring, næring nederst og boliger ovenpå.
- Gode gangforbindelser og utomhusområder er viktig å ivareta ved boligutvikling.
- Vannet er en viktig kvalitet som må tilfalle boligområdene.
- Interessant å utvikle nord/østsiden av vannet
- Boliger langs vassdraget mot Åsane sentrum, der tomteselskapet har tomt, er også aktuelt.
- En grunneier har idéskisser for boligbygging med næring i sokkeletasjen, i randsonen nordøst for planområdet.
- Kombinasjonen næring/bolig er aktuell.

1350: **Kort oppsummering**, v/ Matre

1400: **Slutt**

**Eiendommer som var representert (mulighet for enkelte feil og mangler):**

**Noramix Invest AS:** (Liamyrane 8, 10, 14, 16 / Åsamyrane 281):

- Keerthivarman Rasamanickam, Tore Kjenes

**M. Svendal AS:** (Heiane 10):

- Marit Hauge Rosland, Atle Sundal

**Storebrand Optimer Liamyrene AS** (Liamyrane 4):

- Petter Schach

**Bergen Tomteselskap AS:** (207/76 mfl.)

- Sandra Thommesen

**Scala Bergen AS / Gullgruven Eiendom AS:** (Liamyrane 1)

- Ole Johan Sagen

**Rasmussen Eiendom AS:**

- Rune Markussen

**Coop Hordaland:** (Åsamyrane 271)

- Roald Valestrand

**Norgesgruppen AS:** (Åsamyrane 283)

- Jim Kaland

**Esso Norge AS** (Åsamyrane 272)

- Tommy Hagen (daglig leder bensinstasjon)
- Rune Borgerød (distriktssjef Tiger AS / Esso)

**Liamyrane 6 AS** (Liamyrane 6):

- Cato Thomsen,

**Thomsengruppen AS** (Liamyrane 15)

- Erik Thomsen

**Bergen kommune**

**Etat for plan og geodata:**

- Kjell Åge Matre, Kjell Nordal, Gyda Strømmen, Hans J. Roald, Magne Grostad

**Etat for utbyggingsavtaler:**

- Elisabeth Totland