



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56802-56  
Saksbehandler: Anne Marte Maardalen  
Dato: 20. november 2023  
Deres ref.: PLAN-2022/20706-44

## **Bymiljøetatens uttalelse**

### **Ytrebygda, gnr. 116 bnr. 195 m.fl., Sandslåsen 46 - Vedr. varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan.**

Bymiljøetaten (BME) viser til oversendelse datert 05.10.23.

#### **Saken gjelder**

Det er utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for et område langs kommunal veg Sandslåsen. Formålet med planforslaget er å legge til rette for boligbygging, nærmere bestemt 207 boenheter fordelt på blokker, punkthus og rekkehus.

I KPA er planområdet avsatt til byfortettingssone og ytre fortettingssone, med grense mot LNF-område og grønnstruktur.

Gjeldende plan (planID 6240000) regulerer byggeområdet hovedsakelig til kontorbebyggelse. Kommunal veg Sandslåsen er regulert i plan for Ytrebygda Gnr. 116 Bnr. 160, Sandslåsen.

#### **Bymiljøetatens vurderinger**

##### Offentlig byrom og renovasjon

##### *Sandslåsen som offentlig byrom*

Området på Sandslåsen transformeres gradvis fra å være et område dominert av kontor-/næringsbygg til å bli et boligstrøk. For Sandslåsen som næringsområde har vegen Sandslåsen hatt betydning som transportåre. Som del av et boligområde vil vegen få ny og større betydning som del av mange menneskers bomiljø. Utforming av Sandslåsen kan bidra til å gi området identitet og tilhørighet, eller i motsatt fall skape fremmedgjøring. Sandslåsen er den eneste offentlige strukturen som binder de ulike utbyggingsfeltene i området sammen. Bymiljøetaten mener derfor Sandslåsen må utvikles til et byrom, der det blir trivelig å ferdes og å møte naboene.

##### *Foreslått plassering av renovasjon*

Som avfallsløsning legger planforslaget til rette for mobilt bossug og bunntømte containere, slik naboplanene også gjør. Både Sandslåsen 57 og 59 har plassert de bunntømte containere langs den offentlige gaten. Tiltakene vurdert hver for seg kan fremstå som tilforlatelige, også fordi antallet containere til disse to prosjektene er begrenset. Når det nå i tillegg foreslås å plassere 15 containere for Sandslåsen 46 langs offentlig veg, endrer bildet seg. En så stor ansamling av bunntømte containere innenfor et begrenset område, gir samlet sett svært dårlig utforming av dette offentlige byrommet.

Både valget av renovasjonsløsning og løsningens plassering, vurderes som uheldig for allmennheten:

- 1) fotgjengerne må ledes rundt renovasjonsanlegget,
- 2) trerekken mellom fortau og sykkelfelt kan ikke videreføres,
- 3) og sykkelfeltet opphører.

Videre viser snitt renovasjon\_01 at plasseringen av containere og oppstillingsplass for renovasjonsbil medfører en ekstra gatebredde på 17,6 m (Sandslåsen 59: 7,6 m + Sandslåsen 46: 10 m).

Bymiljøetaten vurderer ikke dette for å være et godt gatesnitt i menneskelig skala, ref. Arkitekturstrategien (prinsipp 5) og KPA § 8.2.3: «*Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen*». BME mener renovasjonspunktet vil bidra til å redusere gatens attraktivitet for de gående.

Bymiljøetaten vil vise til Bergen kommunes gåstrategi, der visjonen er at *det skal være attraktivt og sikkert å gå i Bergen*. Hovedmålet er at *flere skal gå mer*. I en spørreundersøkelse som ble gjennomført i forbindelse med strategiarbeidet, svarte 40 % at en av grunnene til at de ikke går oftere er *kjedelige og utrivelige omgivelser*.

Den foreslåtte renovasjonsløsningen vurderes av Bymiljøetaten som brudd med intensjonene i Arkitekturstrategien, Gåstrategien, Sykkelstrategien og Naturstrategien.

#### *Alternativ plassering*

En renovasjonsløsning med 15 bunntømte containere må plasseres på prosjektets egen eiendom. Planen regulerer et relativt stort område, og BME mener det er fullt mulig å få til en løsning for renovasjon på prosjektets eget areal. I saksdokumentene er det skissert en løsning i nordre del av planområdet, tilbaketrukket fra kjørevegen. Det er fint mulig å bearbeide dette, slik at det oppnås god bokvalitet. Bymiljøetaten kan ikke, basert på en faglig vurdering av trafikksikkerheten, dele Plan- og bygningsetaten sin vurdering av at planforslagets løsning er bedre for myke trafikanter.

#### *Alternativ renovasjonsløsning*

Bymiljøetaten har helt siden oppstartsmøtet i februar 2021 anbefalt stasjonært bossug som renovasjonsløsning for dette planområdet. Synspunktet har vi gjentatt ved planoppstart og senest til PBE i epost 11.05.23. Årsaken er at et stasjonært avfallssug håndterer alle fraksjoner unntatt glass og metall (Glassavfall kan gjerne håndteres ved bruk av restkapasitet i tilgrensende prosjekter).

Et mobilt avfallssug, som her er lagt til grunn, håndterer kun restavfall. Dermed kreves en tilleggsløsning for øvrige fraksjoner. Løsningen innebærer etablering av 15 bunntømte containere, noe som vil beslaglegge et relativt stort areal. Nedgravde bunntømte containere er ikke egnet til mer enn 150 boenheter, i henhold til RTV. Som kjent legger planen til rette for 207 bo-enheter.

I henhold til RTV skal det tilrettelegges for kildesortering av avfall. I nåværende RTP er det planlagt for en avfallsløsning som gjør det lettere å kaste alt avfall som restavfall heller enn å sortere. Beboerne vil finne nedkast til restavfall flere steder, mens nedkast til det kildesorterte avfallet kun kan skje på ett sted. I tillegg bryter løsningen med den preaksepterte ytelsen om maksimal avstand på 100 meter fra boenhetens inngangsdør til et felles avfallssystem, jf. TEK17 §12-12, veiledning til annet ledd, preaksepterte ytelser. Bymiljøetaten mener dette er svært uheldig og anbefaler lik gangavstand til nedkast for alle fraksjoner og følgende tilrettelegging for kildesortering av alle fraksjoner.

Dersom planen legger til rette for stasjonært avfallssug, vil også andre utbyggere kunne koble seg til anlegget, f.eks. et planinitiativ knyttet til 116/158 m.fl. Under Avfallshåndtering i KPA §20.2 står det: «*Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre*

*skal disse vurderes i sammenheng, for å sikre en god og felles infrastrukturløsning». Langs kommunal veg Sandslåsen er det flere utbyggingsområder, som ideelt sett burde hatt en felles renovasjonsløsning.*

En tredje mulig renovasjonsløsning kan være nedgravde komprimerende containere eller overflate-komprimerende containere. Sistnevnte løsning må spesielt avtales med BIR. En god løsning med komprimerende containere er gjennomført på Sammen Fantoft.

#### *Konklusjon*

Bymiljøetaten vurderer at allmennhetens interesser i det offentlige byrommet langs Sandslivegen ikke er tilfredsstillende ivaretatt. Bymiljøetaten ber om at planforslagets renovasjonsløsning og plassering revurderes.

#### Kommunal veg

Utformingen av o\_V3 er uheldig, da lommen er bred, og starter ved utkjøring fra en snusirkel. På den måten blir veganlegget svært åpent. Løsningen vil innby til høy fart/akselerasjon ut fra snusirkelen. Etter en vegfaglig vurdering må utkjøringen gis en fysisk oppstramming, for å sikre et riktig kjøremønster og et redusert fartsnivå. o\_AVG6 må derfor strekkes lenger vestover, og vareleveringslommen bør starte lenger nord, etter at snusirkelen er avsluttet. Hvis vareleveringslommen ikke skal benyttes som hentepunkt for avfall, kan den også gjøres smalere. BME ber om at reguleringsformålet for vareleveringslommen endres fra o\_V3 til o\_SK.

#### *Tilkomst for nyttetransport*

I planbeskrivelsen kap 5.8.2 står det at store kjøretøyer, varebiler og flyttebiler kan benytte lommen o\_V3 for midlertidige stopp. Bymiljøetaten er bekymret for at løsningen er underdimensjonert i forhold til planområdets behov, noe som kan medføre at transportører ser behov for å stoppe i kjørebanelen og snusirkelen. BME viser også til at det er lange avstander og høydeforskjeller i planområdet, noe som er krevende f.eks. ved flytting. Foreslått løsning kan medføre lange stopptider for varebilene og potensiell opphoping av biler. Det bør vurderes løsninger som gjør det mulig for transportørene å komme nærmere målpunktene nederst i planområdet ved flytting og hjemtransport av større varer.

#### Plankartet

- o\_KV regulerer bare deler av snusirkelen i sør. Etter vårt syn bør hele snusirkelen inkluderes i planområdet, slik at reguleringsplanen viser en helhetlig løsning.
- o\_V2 må endres til privat status, jf. dagens situasjon. Endringen må fremkomme av tilhørende bestemmelser.
- § 2.5.1 foreslår at byggegrenser er lagt i formåls grensen, der annet ikke fremkommer av plankartet. Der byggegrensen ligger nær fortau/gangveg ved område B/F, ber vi om en at fortau/gangveg reguleres med bredde minst 3,0 meter, slik at det er plass til en smal veggsoner utenfor fortauets ferdselsareal. Dersom det planlegges servering og evt. uteservering må det sikres eget areal til dette utenfor fortau.

#### Bestemmelser:

- §2.5.2: BME ber om at det presiseres i bestemmelsen at de nevnte elementene ikke kan plasseres på offentlig veganlegg.
- § 3.2.6.1.1, første setning: Vi ber om følgende tillegg (kursiv) på slutten av setningen «teknisk infrastruktur som tilhører vegen.»
- § 3.2.6.1.2 fastsetter at AVG8 skal ha kjørestærkt dekke. Etter vårt syn er det ikke behov for at hele arealet må være kjørestærkt. BME ber om at bestemmelsen endres slik at det skal vurderes i teknisk plan hvor stort areal som trenger å være kjørestærkt.
- o\_SK1 er en avkjørsel inn til et boligområde. Etter vår vurdering skal sykkelfelt og fortau/gangveg føres uavbrutt forbi avkjørselen, men med nedsenket kant mot kjørebanelen. Dette fremgår ikke tydelig av plandokumentene, hverken av plankart, bestemmelser eller illustrasjonstegninger. BME ber om at dette presiseres i planbestemmelsene. § 3.2.7.1.1 uklar på dette punktet.

- Samme bestemmelse må gjelde for o\_SK2 som for o\_SK1.
- § 6.1 Teknisk plan for alle offentlige trafikkområder skal være godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse gis for byggeområdene.
- § 6.1 Kjøreveg og snusløyfe, o\_KV må være ferdigstilt før igangsettingstillatelse gis, slik at nytt kjøremønster er etablert.
- § 6.1.1 BME ber om at det settes krav om at forbindelsen skal ha bredde minst 2,5 meter og fast dekke.

### Mobilitet

Fremtidig parkeringsdekning for bil i området vil virke dimensjonerende, ikke bare for fremtidig reisemiddelfordeling, men også for samlet støybelastning i området, trafikk-sikkerhet, bokvalitet og oppvekstsvilkår m.m. Planområdet ligger slik til at avstanden til nærmeste bybanestopp ligger i grenseland med tanke på gange som realistisk alternativ «transportmåte» (ca. 870 meter til bybanestopp langs fortau, og et par hundre meter mindre via snarvei). Det er derfor viktig at temaet parkeringsdekning for bil belyses godt i planarbeidet. Planen må rigges best mulig med tanke på å kunne nå målet om nullvekst i biltrafikken. Den må legge til rette for attraktiv, tilgjengelig sykkelparkering. Bymiljøetaten anbefaler også at det legges til rette for delebiler, slik at parkeringsdekning for privatbil kan vurderes redusert.

Planforslaget legger opp til å tilfredsstille mengdekravet i KPA om 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. BME registrerer at *Parkeringsplanen* gir en god behandling av spørsmål om plassering av plasser for sykkelparkering i kjeller, hvor nærhet til trapperom/ heis gis prioritet. Det er positivt at det er avsatt areal til vogner og lastesykler, samt flere arealer for vedlikehold og vask.

### Offentlig byrom og gatetrær

Bestemmelse § 3.2.6.1.1. angir at det skal etableres en trerekke i o\_AVG1-7, men andre forhold er ikke sikret. BME anbefaler en egen bestemmelse for gatetrær der følgende forhold omtales:

- Trerekken skal plantes i sammenhengende plantebed
- Jordvolum bør være minimum 5 kubikkmeter per tre
- Krav til vekstjord skal beskrives
- Treslag skal vurderes i henhold til treslag på ev. eksisterende gatetrær, og prinsippene under «Treslag» i *Bepplantningsplan for gatetrær*
- Minimum stammeomkrets 14-16 cm (i hht. § 4.2.6. i Sandsliåsen, planID 65340000).

Bymiljøetaten ber også om at det sikres planting av trær i o\_AVG8, inkl. relevante krav til vekstforhold, som nevnt over.

### Formingsveileder

Bymiljøetaten ser det som positivt at planen har som ambisjon å sikre kvalitet og god utforming av blant annet offentlige gater/byrom i en formingsveileder.

Planområdet har én side mot offentlig byrom (Sandsliåsen). BME anbefaler at det kommer tydelig frem hvilke utformingsprinsipper som gjelder for dette arealet. Slik veilederen fremstår nå, er det uklart hvordan veilederen bidrar til å sikre at det blir attraktivt å ferdes og å bo ut mot vegen Sandsliåsen. Det er bare ett av prinsippene for utforming av kantsoner, som gjelder kantsonen mellom bolig og fortau/vei (type 1), og dette snittet stemmer ikke med situasjonen som er vist i illustrasjonsplanen.

Kantsone type 4 og 6 viser overganger mot eksisterende terreng uten bruk av murer. Løsningen kan gjerne benyttes som et prinsipp under «Utomhus».

Generelt kan formingsveilederen med fordel strammes opp for å gjøre det til et godt og anvendbart dokument i byggesaksbehandlingen. Bymiljøetaten vil minne om at Byarkitekten har gode råd til utforming av en hensiktsmessige formingsveiledere.

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitekturog-byformingsstrategi/rad/formingsveileder>

## Natur og miljø

### *Naturmangfold*

Det fremgår av naturmangfoldrapporten at furuskogholtet i nord, skogbeltet i øst og furuen midt mellom bør bevares. Disse bevaringshensynene bør være førende for den endelige plasseringen av bygninger og infrastruktur. I likhet med rapporten vurderer også Bymiljøetaten at dette er et viktig premiss for å bevare det biologiske mangfoldet i området. I tråd med dette, er store deler av skogsarealet i øst avsatt til grønnstruktur – naturområde (GN2 og GN3). Videre er deler av denne grønnstrukturen vist som hensynssone H540. Det er sikret i bestemmelsene at eksisterende vegetasjon innen GN skal bevares, jf. § 3.3.1.1.1. Samtidig åpner § 3.3.1.1.2. for at det kan gjøres terrenginngrep og utfylling i den delen av GN3 som ikke omfattes av hensynssonen grønnstruktur. BME ber om at utfylling og terrengbearbeiding holdes innenfor f\_UTE.

Helt nordøst i planområdet er ikke hele det eksisterende skogsarealet avsatt til naturområde. Vi anbefaler at GN2 og GN3 utvides til å omfatte dette arealet, se kartusnittet under.



Rødt omriss viser arealet som bør avsettes til naturområde.

Furuskogholtet i nord er foreslått regulert til grønnstruktur – naturområde (GN1). Likevel tillates det terrassering og etablering av murer innenfor arealet, jf. § 3.3.1.1.3. Furuholtet har allerede en svært begrenset størrelse, og en ytterligere arealreduksjon bør unngås. Det må i det videre vurderes løsninger som innebærer inngrepene i furuskogen gjøres mindre.

### *Sikre nye blågrønne kvaliteter*

Illustrasjonsplanen viser gode grep for å tilføre blågrønne kvaliteter til planområdet. Det foreslås blant annet etablering av parsellhage, blågrønt tak, regnbed, vannspeil, ivaretakelse av eksisterende trær, planting av nye trær, buskfelt og staudefelt. Også bestemmelsene viser gode intensjoner og nevner blant annet pollinatorvennlige planter, revegetering og blomstereng. BME mener imidlertid at de gode intensjonene ikke er sikret i bestemmelsene i tilstrekkelig grad. Det bør derfor foretas en beregning av hvilken blågrønn faktor som kan oppnås. Bestemmelsene må stille krav til hvilken blågrønn faktor som skal innfris. Vi anbefaler bruk av *Norsk standard for Blågrønn faktor*.

### *Fremmede arter*

Det fremgår av naturmangfoldrapporten at det er en høy forekomst av fremmede arter i området. Bymiljøetaten anbefaler at det gjennomføres en kartlegging av fremmede arter og utarbeides en tiltaksplan for å unngå spredning. Gitt den høye forekomsten er det svært viktig at fremmede, skadelige planter og infiserte masser håndteres på riktig måte.

Det fremgår av bestemmelsene at fremmede arter skal fjernes fra planområdet. Det skal utarbeides en redegjørelse for tiltak for håndtering av fremmede arter og at det skal utarbeides en miljørisikovurdering som omhandler blant annet håndtering av fremmede arter, jf. § 2.3.4., 2.11.1. og 2.11.3. BME vurderer dette som noe mangelfullt og ber, i tråd med naturmangfoldrapporten, om at det spesifiseres i bestemmelsene at hele planområdet skal kartlegges for fremmede, skadelige arter i vekstsesongen.

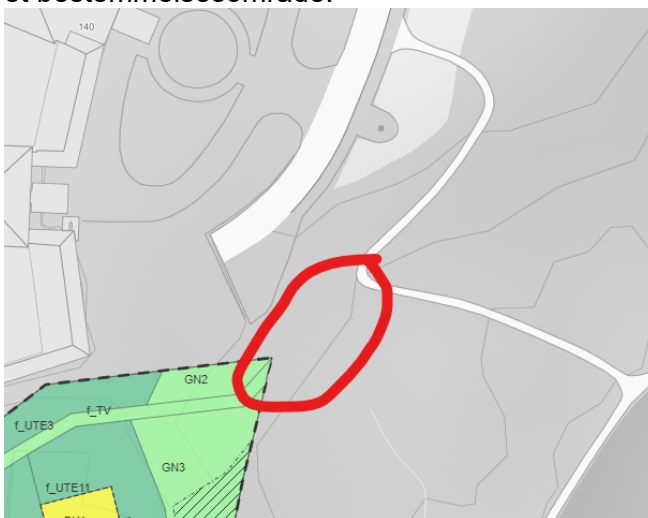
Som nevnt må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede, skadelige planter og infiserte masser som sikrer at spredning unngås.

Begrepet *svartelistede arter* som benyttes i bestemmelsene er utdatert og må erstattes med begrepet *fremmede arter*.

### *Friluftsliv*

Det planlegges etablert en snarveg i nordøst som kobles på eksisterende tursti (f\_TV). Illustrasjonsplanen viser en turveg med mange trapper. I likhet med PBE mener BME at det må sikres at turvegen tilpasses terrenget og etableres med naturmaterialer. Vi vurderer at turvegen fremstår relativt bred, og foreslår at bestemmelsene angir maks bredde på turvegen til 1,5 m. BME mener det bør vurderes nærmere om turvegen bør reguleres som et bestemmelsesområde, i stedet for at den reguleres som en juridisk bindende linje på plankartet. Ved å bruke et bestemmelsesområde som angir traseen, styrkes mulighetene for å kunne tilpasse stien terrenget på stedet.

Det fremgår av § 3.3.2.1.1. at f\_TV skal koble seg til tursti fra Sandslikroken mot Steinsvikdalen. For snarvegens funksjon er det vesentlig at den etableres en sammenhengende forbindelse helt bort til den eksisterende turstien. BME stiller spørsmål ved om dette er sikret godt nok i planforslaget, siden planområdet ikke omfatter hele arealet bort til eksisterende tursti. Det bør vurderes om planområdet skal utvides for å sikre denne koblingen med f.eks. et bestemmelsesområde.



*Manglende kobling mellom foreslått snarveg og eksisterende tursti.*

### Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i planen er ikke samsvarende med hva som tidligere har vært diskutert. Slik bestemmelsene nå er formulert kan kravene oppfylles ved utbyggingsavtale. Dette har

ikke vært intensjonen. Vi antar at dette skyldes en misforståelse rundt bestemmelse 6.3. Her er det angitt:

*«Felles rekkefølgebestemmelser (felt BB1-6, B/F, KBA, BK1-4) 6.3.1. I rekkefølgekrav der tiltaket skal være «gjennomført», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.»*

Ordlyden i bestemmelsen er knyttet til begrepet «gjennomført». Plan- og bygningsetaten må imidlertid vurdere hvilke rekkefølgekrav som må være gjennomført før f.eks brukstillatelse er gitt, og hvilke krav som ikke er avhengige av brukstillatelse. Kun rekkefølgekrav, som ikke må være på plass før et gitt tidspunkt, kan sikres gjennom en utbyggingsavtale.

Følgelig bør bestemmelse 6.3 endres til:

*«Felles rekkefølgebestemmelser (felt BB1-6, B/F, KBA, BK1-4) 6.3.1. I rekkefølgekrav der tiltaket skal være «sikret gjennomført», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.»*

I tillegg må de ulike rekkefølgebestemmelsene gjennomgå med sikte på å klargjøre hvilke bestemmelser som må være «sikret» og hvilke bestemmelser som stiller krav til faktisk gjennomføring.

Bymiljøetaten minner om at det i tilfeller hvor rekkefølgekravet kan være «sikret» også må angis at utbygger selv kan stå for gjennomføringen.

Bymiljøetaten stiller gjerne i dialog med PBE og utbygger vedrørende rekkefølgekravene.

### **Bymiljøetatens anbefaling**

Bergen kommune skal sikre allmennhetens interesser i de offentlige byrommene. For Sandsliåsen som næringsområde har vegen Sandsliåsen hatt betydning som transportåre. Foreliggende planutkast foreslår boligutbygging, noe som innebærer at vegen få en ny og større betydning som del av mange menneskers bomiljø. Bymiljøetaten vil presisere betydningen av å ivareta allmennhetens interesser i det offentlige byrommet, og mener planforslagets renovasjonsløsning og plasseringen av den må revurderes.

Øvrige punkter oppsummeres her:

- Utforming av o\_V3 må justeres.
- Løsning for tilkomst når det gjelder flytting og hjemtransport av større varer, må vurderes.
- Plankart og bestemmelser vedr. kommunal veg må justeres.
- Det anbefales å legge til rette for delebiler for å redusere parkeringsdekningen.
- Bestemmelsene må sikre planting av trær med gode vekstforhold langs Sandsliåsen.
- Formingsveilederen må vise hvilke prinsipper som skal bidra til at det blir trivelig å ferdes og å bo langs Sandsliåsen.
- Utfylling og terrengbearbeiding skal holdes innenfor f\_UTE.
- Det må vurderes løsninger som kan redusere inngrep i furuskogen i GN1.
- GN2 og GN3 anbefales utvidet til å omfatte skogsarealet i nordøst.
- For å sikre intensjonene om å tilføre blågrønne kvaliteter, anbefaler vi at det gjøres en beregning av hvilken blågrønn faktor som kan oppnås, og settes krav til dette i bestemmelsene. Vi anbefaler bruk av *Norsk standard for Blågrønn faktor*.
- Bestemmelsene om fremmede arter må skjerpes.
- Det må sikres at turvegen f\_TV tilpasses terrenget, og at den kobles til eksisterende tursti.
- Rekkefølgekravene i planen er ikke i tråd med hva som har vært diskutert tidligere, og Bymiljøetaten tar gjerne en dialog om dette framover.

Med hilsen  
Bymiljøetaten

Tom Sandahl - seksjonsleder  
Marte Maardalen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Maria Skarvatun, Byromsforvaltning  
Andy Keith, Bærekraftig mobilitet  
Marianne Skulstad, Vegforvaltning  
Lene Tangerås Grønevik, Renovasjon  
Ingvild Lande Sørensen, Natur- og miljøforvaltning  
Gudrun Sørøng, Gjennomføring



## **Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46, Reguleringsplan**

### **Rådet for byforming og arkitektur (RBA) behandlet saken i møtet 30.10.2023 sak 42/23 og fattet følgende vedtak:**

Planområdet omfatter eiendommene Sandsliåsen 46, gnr. 116, bnr. 195 m.fl., og ligger ved offentlig kjørevei Sandsliåsen innenfor byfortettingssone (BY) og i øst i Ytre fortettingssone (Y). Det ligger videre rett nord for Suitell Grieg.

RBA stiller spørsmål med analysen som er gjort i forbindelse med planforslagets klimaavtrykk. Det legges i planforslaget opp til gjenbruk av bygningsmaterialer, men ikke av den eksisterende bygningsmassen som begrunnes med at den ville være vanskelig å tilpasse for å oppnå gode bokvaliteter. Av soldigrammene fremgår det at imidlertid at selv med påbygg på 2 etasjer, ville dette gi bedre solforhold og åpne uterom enn i det nye forslaget.

Rådet bemerker at det er positivt at planforslaget legger opp til en variasjon i bygningstypologier innen planområdet med blokkbebyggelse, punkthus og rekkehus. Imidlertid ser man at det er de to sistnevnte kategoriene som lettest lar seg plassere i terrenget, og trapper byggehøyden ned mot øst. Blokkbebyggelsen mot vest er formet som sammenhengende volum mot veien for å skjerme mot støy, men har en dybde som gjør at den fremstår som massiv og voluminøs.

Dette er imidlertid et fenomen som ofte forekommer der det er åpnet opp for en såpass høy utnyttelse som 452% for området med blokkbebyggelse, samtidig som det settes høydebegrensninger på 4-6 etasjer. Resultatet blir da ofte store og dype volum, der det i neste omgang kan bli vanskelig å få til gode boenheter med hensiktsmessig planløsning og gode bokvaliteter, da disse ofte blir svært dype og smale.

Lovverket som gjelder for byplanlegging tar i prinsippet utgangspunkt i en modernistisk tradisjon, der bygningene er omgitt av generøse utearealer. Dette var utgangspunktet for mye av bebyggelsen man kan finne i bydeler som Fyllingsdalen. Imidlertid ser Rådet at kravene i dagens planverk i form av kommuneplanens arealdel kombinert med forventningene om høye utnyttingsgrader ikke klarer å gjenskape disse kvalitetene.

Planen har arbeidet godt med hierarki av gangforbindelser, og det legges opp til en variasjon og et hierarki av ulike uteoppholdsarealer. RBA bemerker at om man fjerner det midterste punkthuset, vil man kunne oppnå et større og bedre samlet uteoppholdsareal med betraktelig bedre sol- og romforhold enn det som det legges opp til i planen.

Vår saksbehandler  
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato  
06.10.2023  
Deres dato

Vår referanse  
2022/19236 THMO  
Deres referanse  
2022/20706

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG  
BYGNINGSETATEN  
Att.Gudrun E. Stefansdottir  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

## **Automatisk tilbakemelding - Varsel om offentlig ettersyn - Ytrebygda - gnr. 116, Bnr. 195 m.fl. - Sandliåsen 46 - reguleringsplan - Bergen kommune**

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

**Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.**

**Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.**

Vi viser til [www.dsb.no](http://www.dsb.no) for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen  
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap  
Arkivseksjonen

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

**Postadresse**  
Direktoratet for  
samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014  
3103 Tønsberg

**Besøksadresse**  
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

**E-post**  
Postmottak@dsb.no

**Telefon**  
33 41 25 00

**Internett**  
[www.dsb.no](http://www.dsb.no)

**Organisasjonsnummer**  
974 760 983

Bergen kommune  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

**Vår ref.**  
19/00400-255

**Vår dato:**  
07.11.2023

**Deres ref.**  
2022/20706

**Deres dato:**  
05.10.2023

**Vår saksbehandler:**  
Einar K Merli - 976 51 687

---

## **Bergen kommune - Reguleringsplaner - Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan - Ytrebygda - Gbnr 116/195 m.fl., Sandsliåsen 46 - PlanID 70900000 - Uttalelse fra Avinor**

Vi viser til kommunens brev av 05.10.2023 vedørende høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for gbnr 116/195 m.fl., Sandsliåsen 46, planID 70900000, i Ytrebygda bydel. Avinor kan ikke se å ha blitt varslet i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

Det opplyses at planens hensikt er å legge til rette for transformasjon av eksisterende kontor-/næringsbebyggelse til boligformål, med bymessig bebyggelsesstruktur og med god tilpassing mot øvrig bebyggelse og tomtens egenart.

### **1. Innledning**

Luffartstilsynet har den 19.12.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Bergen lufthavn Flesland. Etter søknad fra Avinor har Luffartstilsynet i ettertid endret sertifiseringsbasisen (CB) for lufthavnen til *CS-ADR-DSN utgave 4*.

Planområdet ligger øst for Bergen lufthavn, i en avstand av ca. 3980 – 4170 meter fra rullebanens senterlinje.

### **2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn**

Planområdet vil bli liggende innenfor følgende høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn, hjemlet i *EASA-krav CS ADR-DSN.J.480*, gjeldende fra 29.03.2022:

- Horisontalflaten, jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H.420*.
- Den koniske flaten, jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H.415*.

Restriksjonshøyden (hinderflatene) innenfor planområdet ligger på ca. kote 95,4 – 104 meter over havet (moh), med strengest restriksjoner i vestre del av planområdet.

Ifølge forslag til plankart, datert 13.09.2023, vil maksimal byggehøyde innenfor planområdet ligge på kote 75 moh (delområde BB1). Det medfører at planlagt bebyggelse og bruk av kraner til oppføring av den, ikke vil komme i konflikt med hinderflatene.

Planområdet vil heller ikke komme i konflikt med hinderflater i restriksjonsplanen for fremtidig østre rullebane som ligger inne i gjeldende masterplan for Bergen lufthavn.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>

### **3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg**

Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i *Forskrift om krav til lufttrafikkjenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.*

### **4. Flystøysoner**

Gjeldende flystøysoner for Bergen lufthavn Flesland for perioden 2019-2031, er beregnet av SINTEF, rapport 2021:00685, datert 07.07.2021, i medhold av retningslinje T-1442 om behandling av støy i arealplanlegging. Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende støysoner.

Planområdet vil heller ikke bli berørt av flystøysoner i en beregning for 2040, der fremtidig østre rullebane er hensyntatt (jf. masterplanen for Bergen lufthavn).

### **Med vennlig hilsen**

Avinor AS

Einar K Merli  
Arealplanlegger  
Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

*Dokumentet er godkjent, og krever ikke en digital signatur.*

Kopi til:  
Statsforvalteren i Vestland



BERGEN  
KOMMUNE

Bergen Vann

PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56802-57  
Saksbehandler: Karoline Presthus  
Dato: 7. november 2023  
Deres ref.: Gudrun Elisabet Stefansdottir

## **Bergen Vanns uttalelse i forbindelse med varsel om offentlig ettersyn - Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandslåsen 46**

Vi viser til brev datert 05.10.2023 angående planforslag til offentlig ettersyn.

Bergen Vann viser til tidligere uttalelse av 08.06.2023 (snr. 2023/17964) i forbindelse med utarbeidet VA-rammeplan. Tidligere uttalelse opprettholdes.

Vi viser til planforslaget som er lagt ut til offentlig ettersyn.

Vi ber om at alle vedlegg i VA-rammeplan gjøres tilgjengelig på kommunens nettside/arealplaner.no. Dvs. HB001, HB002, HG001- HG003, OV-beregning og VA-rammeplannotat.

Vi finner kun at deler av VA-rammeplanen er lagt ut til offentlig ettersyn; tegning HB-002 som viser eksisterende VA-situasjon og tegning HG-001 som viser overvann og avrenningsplantegning.

Med hilsen  
Bergen Vann

Solveig Hovland - fagansvarlig  
Karoline Presthus - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til: Byrådsleders avdeling stab (Arbeidssted) - Birgitte Teglgaard Jørgensen



BERGEN  
KOMMUNE

Bergen brannvesen

Til  
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
v/Gudrun Elisabet Stefansdottir

Fra  
Bergen brannvesen

### Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/56802-52  
Saksbehandler: Magne Hordvik Olsen  
Dato: 9. november 2023  
Deres referanse: PLAN-2022/20706-44

## **Brannvesenets uttalelse vedr. varsel om offentlig ettersyn - Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandslåsen 46, Reguleringsplan**

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 skal et planforslag sendes til uttalelse til parter som er berørt av forslaget. Bergen brannvesen er en berørt part i denne saken og uttaler seg herved om forhold som kan ha innvirkning på rednings- og slokkeinnsatsen.

Hensikten med planarbeidet er detaljregulering for området Sandslåsen i Ytrebygda bydel.

Planområdet ligger ved offentlig kjørevei Sandslåsen innenfor byfortetningssone og i øst i Ytre fortetningssone.

Intensjonen med planforslaget er å rive eksisterende kontorbebyggelse og oppføre inntil 207 boenheter fordelt på fire blokker, seks punkthus og femten rekkehus. Høyden varierer med 4-6 etasjer mot Sandslåsen til 2-3 etasjer for rekkehusbebyggelsen mot øst.

Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. Eventuelle oppstillingsplasser for brannvesenets høyderedskap må merkes/skiltes tydelig, og bør inngå i en eventuell skiltplan. Planlegges det for tekniske installasjoner på taket, slik som solceller og lignende er det viktig at dette blir hensyntatt i prosjekteringen, slik at en effektiv slokkeinnsats kan utføres. Videre er det viktig at sikker rømning opprettholdes i byggeperioden, samt tilgang for redningsinnsats.

For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig på nettsiden til Bergen kommune/innbyggerhjelpen.

Med hilsen  
Bergen brannvesen

Ragnhild Ø. Mortensen - seksjonsleder  
Magne Hordvik Olsen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi: Byrådsleders avdeling stab (Arbeidssted) - Birgitte Teglgaard Jørgensen



BERGEN  
KOMMUNE

Byantikvaren

Til  
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
v/Gudrun Elisabet Stefansdottir

Fra  
Byantikvaren

## Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/56802-64  
Saksbehandler: Rigmor Huus  
Dato: 16. november 2023

### **Byantikvarens uttalelse til varsel om offentlig ettersyn - Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46, Reguleringsplan**

Viser til oversendt varsel om reguleringsplan til offentlig ettersyn, brev datert 15.10.2023.

Formålet med planen er å rive eksisterende kontorbebyggelse og oppføre inntil 207 boenheter fordelt på fire blokker, seks punkthus og femten rekkehus. Høyden varierer fra 2-6 etasjer. Eksisterende kontorbygg er tegnet i 1996 av arkitektkontoret Ulf Røstøen som kontorbygg for Umoe Technology.

Overordnede planer og føringer

Planområdet er ikke omfattet av h570 bevaring kulturmiljø i KPA2018.

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1983, og området er avsatt til bebyggelse.

#### **Byantikvarens anbefaling**

*Det er positivt at det er krav om delvis ombruk av eksisterende bygg, dette er også i tråd med kulturminnestrategien. Utover dette har byantikvaren ingen merknader til planforslaget.*

Med hilsen  
Byantikvaren

Johanne Gillow - byantikvar  
Rigmor Huus - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi: Byrådsleders avdeling stab (Arbeidssted) - Birgitte Teglgard Jørgensen





**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2022/20706-32

Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir

Dato: 25.09.2023

**Forslag til detaljregulering - offentlig ettersyn  
Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandслиåsen 46,  
Reguleringsplan arealplan-ID 70900000**

**Om planforslaget**

Multiconsult ASA Avd Bergen og Link Arkitektur AS foreslår på vegne av Sandслиåsen 46 Utbygging AS detaljregulering for et område Sandслиåsen i Ytrebygda bydel.



*Figur 1: Oversikt over planområdet*

Planområdet ligger ved offentlig kjørevei Sandслиåsen innenfor byfortetningszone (BY) og i øst i Ytre fortetningszone (Y).

Intensjonen med planforslaget er å rive eksisterende kontorbebyggelse og oppføre inntil 207 boenheter fordelt på fire blokker, seks punkthus og femten rekkehus. Høyden varierer med 4-6 etasjer mot Sandслиåsen til 2-3 etasjer for rekkehusbebyggelsen mot øst. %-BRA varierer mellom %-BRA=100% og %-BRA=452%, med gjennomsnitt for planområdet %-BRA=169,7%.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Postadresse:  
Postboks 7700,  
5020 BERGEN  
Kontoradresse:  
Johannes Bruns gate 12,  
5008 BERGEN

Telefon: 55566310  
E-post: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

**Internett:** [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)

## Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 23.06.2022. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 12.06.2023, med siste revisjoner datert 13.09.2023.

Det er utarbeidet et medvirkningsopplegg for ungdom som ble gjennomført som en workshop. I tillegg er det utført digital spørreundersøkelse om nærmiljø, nabolag og delefunksjoner. For ytterligere informasjon om medvirkningstiltak vises det til planbeskrivelsen og merknadsskjemaet, samt dokumentasjon om medvirkningstiltak, datert 16.03.2023.

### Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 3 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 31.03.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Areal innenfor gnr./bnr. 116/205 bes tatt ut av planforslaget
- Eiere av Sandslikroken 140 ønsker ikke at deres eiendom inkluderes i planarbeidet
- Bommen ved Sandsliåsen 50 og 52 mot boligområdet må opprettholdes
- Anmodning om klimavennlig transformasjon og gjenbruk
- Planarbeidet må koordineres med planforslag for Sandsliåsen 59
- Det forutsettes at det ikke reguleres inn nye avkjørsler, og det anbefales å stenge eksisterende avkjørsel
- Sosialt bærekraftige nabolag, fellesrom og møteplasser for et godt bomiljø
- Planforslaget må redegjøre for hvordan utbyggingen i området bidrar til null-vekst målet

I oppstartsmøtet ba plan- og bygningsetaten om utbyggingsalternativer som forutsetter å benytte dagens utbyggingsmasse, og vurderinger av hvilke fordeler og ulemper gjenbruk av eksisterende bygg innebærer.

I planarbeidet har det vært fokus på klimaavtrykket grunnet rivning av en større bygningsmasse. Det er utarbeidet klimanorm, klimagassregnskap og ombrukskartlegging. Det vises til vedlegg.

## Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende belyst og løst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

### Klimaavtrykk

Det foreslås rivning av omfattende bygningsmasse. Bygningene som er oppført til kontorvirksomhet er ca. 30 år og har tidvis vært uten bruk, særlig de siste årene. I dag er det omfattende terrenginngrep og store høydeforskjeller innad i planområdet. Transformasjon av

området slik planforslaget legger opp til, etableres i all hovedsak i områder som allerede er opparbeidet. Det legges opp til omstrukturering av masser, og bedre tilpasning til terrenget. Det forutsettes at grøntområder i så liten grad som mulig bygges ned.

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt kartlegging av bygningsmassen. Foreslått plangrep er vurdert med bruk av kommunens klimanorm, og klimagassberegninger.

I oppstartmøtet ble det anmodet om å se på et plangrep som innebar at mest mulig av eksisterende bebyggelse gjenbrukes. Forslagstiller vurderte at påbygg til eksisterende bebyggelse ga et lite realistisk utbyggingsalternativ.

I den oppdaterte klimagassberegningen ble følgende resultat, oppgitt i prosent endring mot et referansebygg:

- Rehabilitering til kontorbygg: 90 717 tonn CO<sub>2</sub>-ekv. (+ 58%)
- Rehabilitering til boligbygg med påbygg og nybygg: 44 374 tonn CO<sub>2</sub>-ekv. (- 23 %)
- Rivning og oppføring av nye boligbygg: 42 016 tonn CO<sub>2</sub>-ekv. (- 27 %)

Det er utarbeidet klimanorm, klimagassberegninger, kulturminnedokumentasjon samt ombrukskartlegging. For å klare forutsetningene i klimagassberegningene er det stilt krav om delvis ombruk jf. § 2.2.1. Dette i tråd med plan- og bygningsetatens anbefalinger.

#### Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Planområdet er i byfortettingssone og ytre fortettingssone. Plan- og bygningsetaten har anmodet om at en vurderer området som en helhet. Dette er etterkommet av forslagstiller.

Vedtatt reguleringsplan Sandslåsen 57, Plan-ID 65340000, og planforslag for Sandslåsen 59, Plan-ID 70380000 til sluttbehandling er i regi av samme forslagstiller. Tiltak som følger av Plan-ID 65340000 er under oppføring. Disse tre planforslagene tilrettelegger for variert boligtypologi, herunder blokkbebyggelse, rekkehus og familieboliger. I tillegg til boliger tilrettelegges det for noe forretning.

Gjennomsnitt %-BRA for planområdet er %-BRA=169,7%. Forslag til bebyggelse tilpasses terrenget og kommuneplanens soneinndeling ved at det foreslås rekkehus i øst, og høyere bebyggelse langs Sandslåsen. Planforslaget vurderes i hovedsak for å være i tråd med overordnet arealstrategi, herunder KPA og KPS. Foreslått %-BRA vurderes for å være i tråd med bestemmelser i KPA.

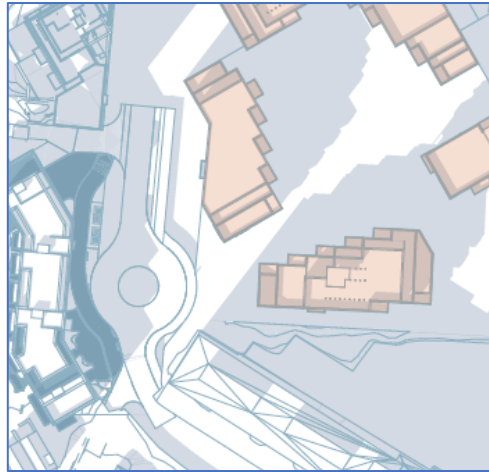
Blokkbebyggelsen langs Sandslåsen planlegges med 4-6 etasjer. Rekkehusbebyggelsen mot øst planlegges med 2-3 etasjer. Vi har ingen ytterligere kommentar til foreslått volum og byggehøyder.

#### Arkitektonisk utforming

Det er utarbeidet illustrasjonsplan, arkitektonisk redegjørelse, formingsveileder og illustrasjoner. Plassering av bygninger er gitt for å gi god visuell kontakt med naturområdene og utsikt for beboere, ettersom bebyggelsen er nedtrappet mot øst.



Figur 2: Planlagt torg mot sør-vest



Figur 3: Sol og skygge (torg) v/vårjevndøgn

I første etasje mot planlagt torg/plass skal det tilrettelegges for en mindre forretning. Plassering mot Sandslåsen, med sør/vest vendt beliggenhet har et potensiale til å bli et attraktivt område. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at dette området vies spesial oppmerksomhet ved detaljprosjektering, og at det detaljeres for byromsmøbler, trær som kan vokse seg store, beplantning for øvrig, belysning, sykkelparkering (som muligens tar for mye plass slik nå vist i forslaget), etc. Det er utarbeidet illustrasjon som viser intensjonen for området. Denne følger vedlagt.



Figur 4: Oversikt over planlagt bebyggelse innen planområdet

Det legges opp til variert bebyggelse og uteoppholdsarealer i planforslaget. Det skal etableres tilfredsstillende uteoppholdsarealer i form av ett større og flere mindre gårdsrom. Det er positivt at deler av bebyggelsen gjenbrukes, og at det legges opp til flere fellesfunksjoner. Takform og volumer varierer. Det vises til illustrasjon i figur 4 over, samt illustrasjoner av planforslaget i vedlegg.

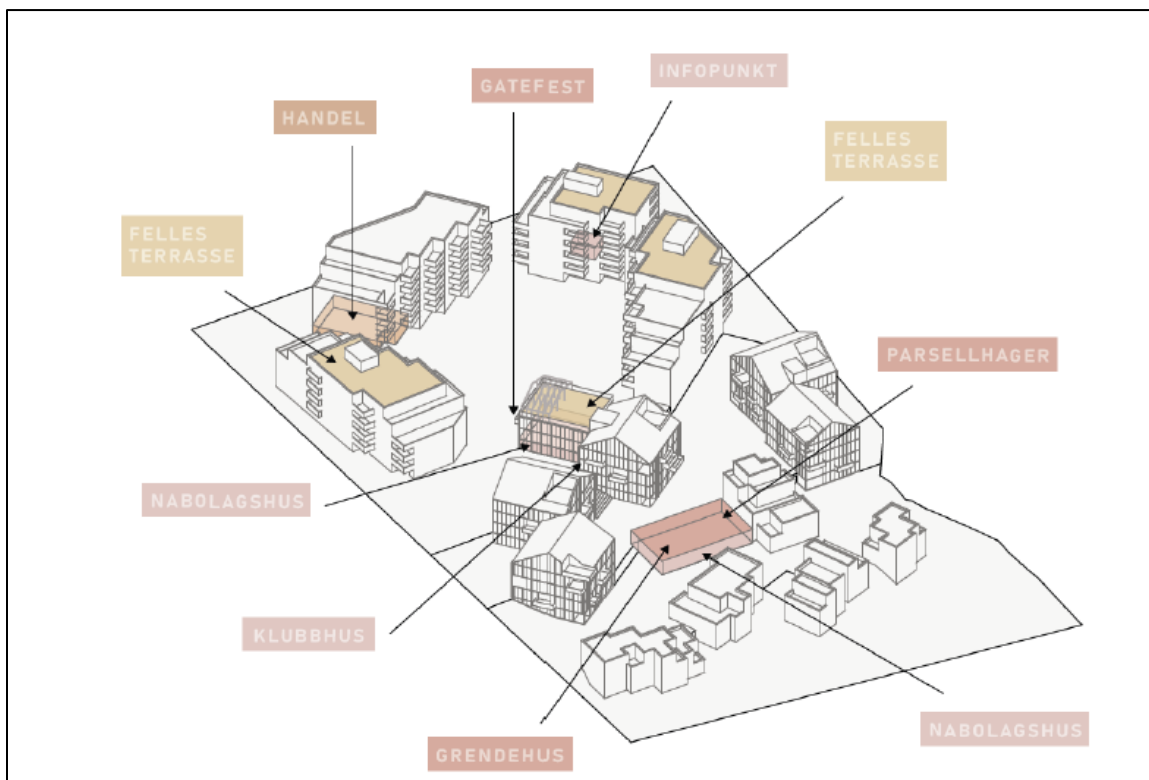
Det er avholdt møter med Byarkitekten i planprosessen. Plan- og bygningsetaten støtter det arkitektoniske hovedgrepet i planforslaget, men har noen merknader. Se under bokkvalitet og uteoppholdsarealer.

#### Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene sikres variasjon og god kvalitet i bestemmelse § 3.1.1.7.b. Det vektlegges høy kvalitet i utforming, og at områdene tilrettelegges for variert bruk.

Leilighetene sikres tilfredsstillende støvsituasjon og gjennomgående leiligheter i områder med støyutfordringer. Planområdet er østvendt og bebyggelsen trappes ned mot øst. Dette sikrer at flere leiligheter får gode utsikts- og solforhold om formiddagen.

Uteoppholdsarealene er delt opp i ett stort og flere mindre områder som skal opparbeides med ulik kvalitet. Det skal etableres felleslokaler på minimum 300 m<sup>2</sup> innen planområdet, hvilket vurderes å være positivt.

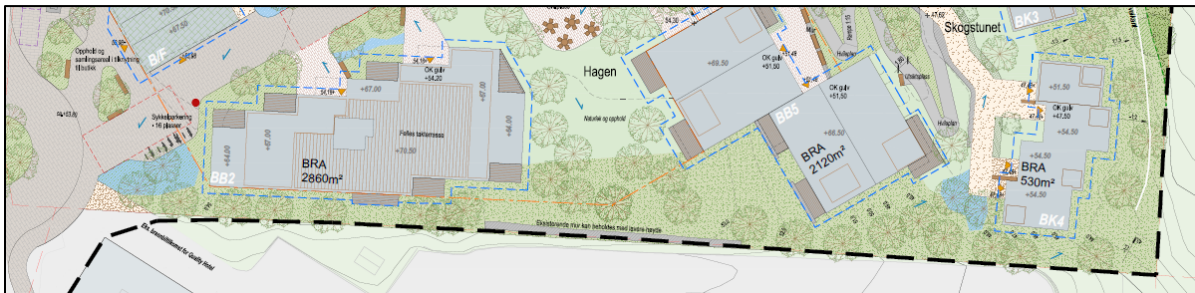


Figur 5: Ulike deleløsninger innen planområdet

Felleslokalene består av felles sykkelparkering, verksted og vaskestasjon, selskapslokale med kjøkken, treningsrom og oppholdsrom beregnet på ungdommer. Alle tiltak for deling

vrderes for å være positive tiltak som fremmer økt bokvalitet. Deleløsninger er sikret i bestemmelse § 3.1.1.8

Både i sør og mot vest er det store bygningsvolum. Det er derfor av stor betydning at det etableres et relativt stort gårdsrom innen planområdet. Det er utarbeidet sol- og skyggediagram som viser at det er gode solforhold innen planområdet om formiddagen, men grunnet bl.a. Quality Hotel Edvard Grieg vil deler av uteoppholdsarealene få en del skygge om ettermiddagen. Foreslått blokkbebyggelse skygger også en del på grøntområdet i nord, felt GN.



*Figur 6: Foreslått bebyggelse mot sør og plangrense mot Quality Hotel Edvard Grieg*

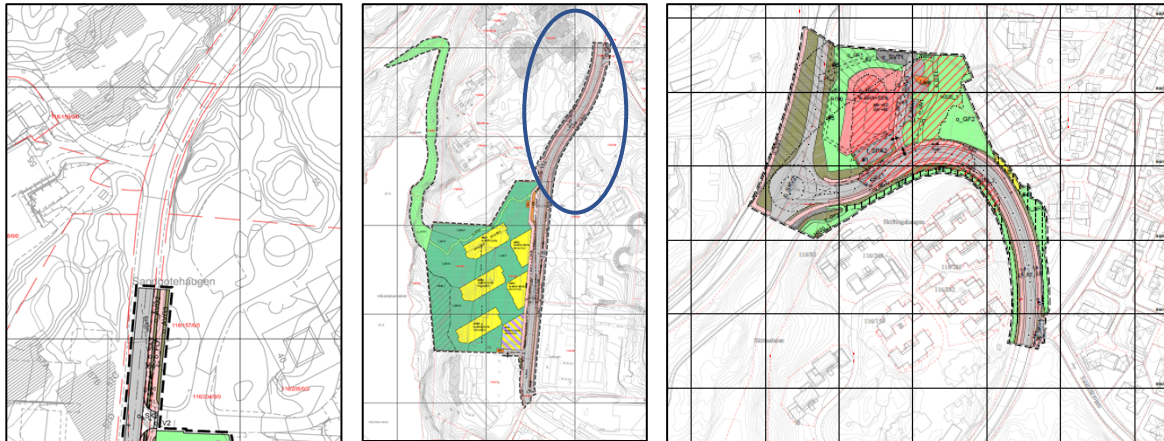
Det er relativt smalt mellom planlagt boligblokk BB2, BB5 og BK4 og eiendomsgrensen til nærmeste nabo Quality Hotel Edvard Grieg. Området mellom planområdet og hotellbygningen benyttes i dag som parkerings- og snuplass for hotellets ansatte og gjester. Denne delen av planområdet vender mot sør og dersom det blir sikret økt avstand til nabogrensen har dette sørvendte fellesområdet potensiale for å kunne bli et tiltalende område for beboerne. Her bør det være tilstrekkelig areal for å kunne beplante trær, grønne vekster, etablere halvprivate soner og en ferdselsåre. Vi vurderer at området slik som vist i planforslaget ikke har tilstrekkelig bredde for å oppnå dette og foreslår derfor at bebyggelsen i sør må bearbeides for å øke avstanden mellom foreslått bebyggelse og plangrensen. Økt avstand og bredde skal ikke gå på bekostning av felles uteoppholdsarealer sentralt i planområdet. Denne problemstillingen har vært drøftet tidligere på arbeidsmøter med forslagstillere og plankonsulent.

#### Adkomstvei, snuplass og renovasjon

Tiltak i Sandsliåsen videreføres i hovedsak etter gjeldende reguleringsplan Plan-ID 65340000. Plan-ID 70380000 regulerer sløysløyfe i enden av kommunal vei. Snusløyfen reguleres tilsvarende, og det er sikret gjennomføring av infrastrukturtiltak i foreliggende planforslag.

I påvente av gjennomføring av snusløyfe foreligger det en privat avtale med erklæring fra eierne av Sandsliåsen 46 om bruk av eiendommen inntil snuplassen er etablert.

Det er gang- og sykkelavstand til bybaneholdeplass Sandslivegen, og det vurderes for være god kollektivdekning. I hovedsak foreslås det å videreføre sykkelløsning for Sandsliåsen regulert i plan-ID 65340000. Tverrsnittet for gaten inneholder felt for sykkel på begge sider av veien. Hovedsykkelrute for sykkel ligger like i nord for planområdet. Det mangler imidlertid å sikre gjennomføring av en lenke mellom planområdet frem mot Sandslikroken og vedtatt plan for Peterdalsmyra Plan-ID 66450000.



*Figur 7: Manglende lenke for gjennomføring av infrastrukturtiltak, planforslaget Plan-ID 7090000, Plan-ID 65340000 og Plan-ID 66450000. Manglende lenke for gjennomføring merket med ring.*

Gjennomføring av tiltak i og ved Sandsliåsen ligger til ulike planforslag/prosjekter langs veien. Sørøver kan syklende nå sykkelveien langs Flyplassvegen ved å fortsette langs Sandsliåsen mot sør og forbi bommen mot Flyplassvegen.

Planforslaget vurderes for å være delvis godt tilrettelagt for syklende. Det mangler imidlertid at regulert sykkeltiltak i Plan-ID 65340000 sikres gjennomført. Vi vurderer at dette må innarbeides i planforslaget.

Renovasjonsløsningen er planlagt som kombinasjon av mobilt avfallssug internt i planområdet og nedgravde containere til kildesortert avfall langs Sandsliåsen. Det mobile avfallssuget skal koordineres med, og benytte samme dokkingspunkt som naboplanene i Sandsliåsen 57/59. Forslaget oppfyller ikke krav om maks 100 meter til renovasjonsnedkast. Rekkehusene i øst får på det meste 160 meter å gå til containerne i felt f\_RA for kildesortering.

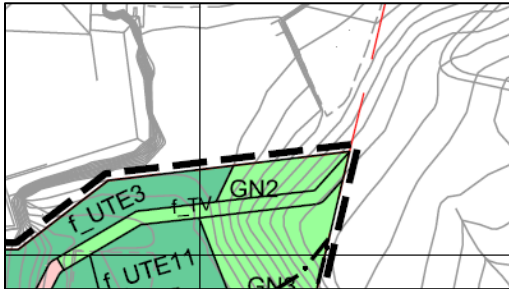
Plassering av nedgravde containere har blitt drøftet gjennom planprosessen, og det har blitt vurdert flere alternativer. Bymiljøetaten anbefalte å plassere containerne nord i planområdet, for å trekke disse vekk fra kommunal vei. En slik løsning vil kreve at det tilrettelegges for tynge kjøretøy inne i boligområdet. Skissene viser også rygging inn fra kommunal vei med kryssing av fortau og sykkelvei. Forslaget er vedlagt.

Plan- og bygningsetaten støtter plasseringen slik som vist i planforslaget, og vurderer at denne løsningen gir best kvalitet innad i boligområdet og god trafiksikkerhet for myke trafikanter. Renovasjon langs Sandsliåsen medfører at gatesnittet i et område blir over 20 meter bredt. Vi gjør oppmerksom på at plankartet viser ikke likt gatesnitt som illustrasjoner i planbeskrivelsen eller for veitegninger (normalprofil). Dette må rettes til 2. gangs behandling. Vi ber om at fortauet inn mot bebyggelsen blir regulert til minimum 3 meters bredde.

### Snarveier

Det er etablert snarvei fra Sandsliåsen i retning bybaneholdeplass Sandslivegen i forbindelse med gjennomføring av vedtatt plan for Sandsliåsen 57.

Snarvei f\_TV mot nordøst skal opparbeides med trapper og kobles på tursti fra Sandslikroken. Trappeforbindelsen bør tilpasses terrenget og utføres med naturmaterialer. Det er sikret at snarveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.



Figur 8: Snarvei mot grøntområdet i øst

### Naturmangfold

Planlagt bebyggelse er i hovedsak foreslått plassert innenfor områder som allerede er bebygde, eller har vært benyttet til overflateparkering. Største delen av blandet furuskog som ligger innenfor planområdet planlegges bevart.

I forbindelse med utarbeidelse av naturmangfoldrapport ble planområdet befart i slutten av november. Generelt anbefaler plan- og bygningsetaten at befaringer i forbindelse med utredning og dokumentasjon av naturmangfold foretas på andre tidspunkt på året, fortrinnsvis tidlig sommer. I naturmangfoldrapporten anbefales det at to skogsområder, furuskogholtet i nord og skogbeltet i øst bør opprettholdes, og være førende for plasseringen av bygninger og infrastruktur. I tillegg til de to skogsområdene er relativt stort furutre anbefalt bevart. Treet er sikret bevart i plankart.

Det er sikret mindre skogsbelte i øst med hensynssone H540, men det er ikke avsatt hensynssone i nord i område GN1. Plan- og bygningsetaten er enig i konklusjonen i naturmangfoldrapporten om at også GN1 er et verdifullt grøntområde.



Figur 9: Grøntområder GN1, GN2 og GN3. Det foreslås hensynssone i område GN3



### Skole- og barnehage

For barnehage- og skolekapasitet vises det til gjeldende barnehage- og skolebruksplan. Maks kapasitet og elevprognoser for de ulike skolene er noe ujevnt fordelt i bydelen. For Skranevatnet skole forventes det økning i elevtall frem mot 2026. Grunnskoleelever har rett til å gå på den skolen som er nærmest, eller den skolen i nærmiljøet de sokner til. Det er ca. 1,4 km til Skranevatnet skole.

Per dags dato er det full bydelsvis barnehagedekning og det er gang- og sykkelavstand til flere barnehager i nærområdet. Av KPA fremgår det at barnehage og skole skal vurderes i alle plansaker. Av retningslinjene framgår nøkkeltall som indikerer at foreliggende planforslag har behov for en barnehage til om lag 62 barn. Det planlegges flere store boligprosjekter i nærheten av planområdet som vil kunne påvirke skole- og barnehagekapasiteten i årene fremover. Det er ikke regulert for barnehage i planforslag langs Sandslåsen. Sandslåsen Utbygging AS (Selvaag) har regulert og startet utbygging av boliger innenfor gnr. 116, bnr. 160, Sandslåsen 57, der det er regulert 200 boliger. Selvaag Bolig AS regulerer gnr. 116, bnr. 212, Sandslåsen 59 hvor det tilrettelegges for 58 boenheter, herunder familieboliger. Planforslaget er under behandling. De to planområdene som reguleres i regi av Selvaag i Sandslåsen er barnehagebehovet ifølge KPA, om lag 77 barn, dvs. samlet for de tre planområdene 139 barn.

Dersom alle planforslagene langs Sandslåsen blir utbygget i tillegg til allerede etablerte Skiftingshaugen betyr det høyt antall boliger innenfor relativt begrenset område. De overnevnte planforslagene, planene og gjennomførte prosjekter må vurderes samlet for å få oversikt over barnehage- og skoledekning i nærområdet. Barnehage- og skolekapasitet må være oppdatert og bør ses i lys av utbyggingsprosjekter som kan påvirke kapasiteten. Konsekvenser av manglende barnehagekapasitet i området kan være økt behov for bilkjøring, og at barn og unge ikke blir godt nok integrert i nærmiljøet. Sosialt bærekraftige nabolag, fellesrom og møteplasser er avgjørende for et godt bomiljø. Vi ber om innspill på temaet gjennom offentlig ettersyn.

### Barn- og unges interesser

Planområdet ligger i et åpent landskap med relativt lite trafikk. Uteoppholdsarealene herunder lekeplasser for barn og unge vurderes for å være tilstrekkelig sikret når det gjelder plassering, adkomst, størrelse og materialvalg. Sikker snarvei til Skranevatnet skole er etablert. Det tilrettelegges for varierende boligstørrelser, herunder rekkehus egnet for familier. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt i planforslaget. Det vises for øvrig til avsnittet om barnehage- og skole.

### Støy

Støyforhold er ivaretatt i planforslaget og det er sikret gjennomgående leiligheter der forholdene tilsier det. Uteoppholdsarealene har tilfredsstillende støyforhold under støynivå Lden 55 dB.

**Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Detaljregulering, Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46, Reguleringsplan, arealplan-ID 70900000 vist på plankart, datert 13.09.2023
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 13.09.2023

Som forutsetninger for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:

2.
  - a. Forslag til endring av bestemmelse § 4.2.1: Det tillates ikke inngrep i området.
  - b. Det skal tilføyes rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt til Sandslikroken.
  - c. Fortau mellom F\_RA og B/F skal være i tråd med illustrasjoner og minimum 3,0 meter.
  - d. Økt avstand mellom foreslått bebyggelse BB2, BB5 og BK4 og nabogrense i sør.

Planmaterialet må oppdateres og suppleres i henhold til våre tilbakemeldinger i fagnotatet.

Plan- og bygningsetaten

**Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

**Tarje Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 13.09.2023  
Reguleringsbestemmelser, datert 13.09.2023  
Planbeskrivelse, datert 01.09.2023  
Oppsummering, datert 20.04.2023  
Illustrasjonsplan, datert 31.08.2023  
Merknadsskjema, datert 31.03.2023  
Medvirkningstiltak, datert 16.03.2023  
Stedsanalyse, datert 01.09.2023  
Illustrasjonsplan, datert 31.08.2023

Merknadsskjema, datert 31.03.2023  
Merknader samlet  
Notat medvirkningsopplegg med sammenfatning  
Snitt og oppriss, datert 31.03.2023  
Stedsanalyse, revidert september 2023  
Arkitektonisk redegjørelse, datert 07.06.2023  
Formingsveileder, datert 07.06.2023  
Illustrasjoner, samlet  
Illustrasjoner, biblioteket, butikken, skogen, sykkelverkstedet  
Perspektiv renovasjon og felt BF  
Sol- og skyggestudier, datert 31.03.2023  
MUA, inkludert solstudier, datert 31.03.2023  
Parkeringsplan, datert 31.03.2023  
RTP, datert 23.03.2023  
Vedlegg til RTP, sporing, plan, profil og kapasitetsberegninger  
Uttalelse fra BIR til RTP, datert 06.09.2023  
Alternativ renovasjonsløsning (utgått)  
Branntilkomst, datert 07.06.2023  
Mobilitetsplan, datert 01.06.2023  
ROS-analyse datert 05.06.2023  
Branntilkomst, datert 07.06.2023  
Mobilitetsplan, datert 01.06.2023  
VA-rammeplan datert 05.06.2023  
VA og overvann (HB001), datert 06.02.2023  
VA-etatens uttalelse til VA-rammeplan, datert 08.06.2023  
Vedlegg til VA  
Beskrivelse av vindanalyse  
Vindanalyse  
Naturmangfoldrapport, datert 06.02.2023  
Skredfarevurdering, datert 03.02.2023  
Overordnet tilstandsrapport, datert 22. april 2022  
Støyrapport, datert 24.03.2023 Veg, plan og profil, datert 17.03.2023  
Klimanorm, datert 22.03.2023  
Klimagassberegning, datert 14.04.2023  
Innledende ombrukskartlegging, datert 22.04.2023  
Byantikvarens tilbakemelding kulturminnedokumentasjon  
Kulturminnedokumentasjon, datert 13.06.2023  
Veg, normalprofil og overbygging, datert 17.03.2023  
Veg, plan og profil, datert 17.03.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se  
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:  
PLAN-2022/20706



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56802-62  
Saksbehandler: Hilde Marie Mjøs  
Dato: 15. november 2023  
Deres ref.:

## **Helsevernuttalelse til planforslag til offentlig ettersyn - Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandslåsen 46 - PLAN- 2022/20706**

Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet. Lov om folkehelsearbeid § 4.3, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Vi viser til planforslag til offentlig ettersyn for Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandslåsen 46. Hensikten med planen er å legge til rette for transformasjon av eksisterende kontor-/næringsbebyggelse til boligformål. Planforslaget innebærer å rive eksisterende kontorbebyggelse og oppføre inntil 207 boenheter fordelt på fire blokker, seks punkthus og femten rekkehus.

### **Vi har følgende merknader til planen:**

Vi støtter Plan- og bygningsetaten i at det bør sikres økt avstand mellom foreslått bebyggelse i sør (BB2, BB5 og BK4), og nabogrensen til Quality Hotel Edvard Grieg, slik at det kan tilrettelegges som et tiltalende grøntareal for beboerne. Utsyn til grønne arealer er positivt for mental helse.

Det er positivt at planene inkluderer arealer som legger til rette for lek, rekreasjon og uteopphold for ulike aldersgrupper, og at dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen  
Helsevernenheten

Viviann Sandvik - Avdelingsleder Miljørettet helsevern  
Hilde Marie Mjøs - Overingeniør Miljørettet helsevern

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**From:** "Christian Lomsdalen" <c@lmsdln.no>  
**Sent:** Thu, 5 Oct 2023 11:11:38 +0200  
**To:** "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>  
**Cc:** "Monica Skjold" <monskjold@gmail.com>  
**Subject:** PLAN-2022/20706-45

Høringsinnspill vedrørende PLAN-2022/20706-45, Sandsliåsen 46

### **Kommunens ansvar ved godkjenning av reguleringsplan.**

Det er særlig noen faktorer som er viktig at kommunen tar inn over seg om det er ønskelig å vedta reguleringsplanen for Sandsliåsen 46 og ombygging av området til bostedsbebyggelse:

1. Oppgradering av bomfasilitetene mellom Sandsliåsen 50 og 52.  
Dagens bomløsning er på halv 12 og fungerer lite godt etter intensjonen. Dette skyldes til dels manglende skilting om at øvre del av Sandsliåsen i praksis er en blindvei, og at skilting til hotellet ikke er markert godt nok ved rundkjøringen ved Sandslikrysset.
2. Rivning- og byggearbeidene bør gjennomføres så skånsomt som mulig for beboerne i Sandsliåsen 52 og oppover som mulig.  
Med tanke på at veidimensjoneringen i den øvre delen av Sandsliåsen, over nummer 52, er såpass underdimensjonert som den er bør det sikres at Sandsliåsen frem til hotellet i så stor grad som mulig er åpen gjennom hele rive- og byggeprosessen slik at det ikke er behov for omdirigering av hele eller deler av Sandsliåsen gjennom bomfasilitetene mellom Sandsliåsen 50 og 52.
3. Sandsliåsen er skolevei for barna i Sandsliåsen 52 og oppover, og Håvardstunveien.  
Det er også viktig at skoleveien for skolebarna på Skranevatnet skole ivaretas i HELE byggeperioden og uten behov for lange omveier. Derfor er det viktig at trafikksikkerheten langs Sandsliåsen ivaretas i hele byggeperioden og at de største transportsekvensene holdes utenom skolegåtiden, altså fra 7-9 og 13-15.
4. Skolekapasiteten i Ytrebygda er allerede sprengt  
Skolene i Ytrebygda skole, særlig rundt Sandsli, er allerede ved overfull kapasitet, og har allerede ikke rom for ytterligere elever. Dette er allerede før fullt innslag av elever fra de allerede nybygde leilighetene langs Sandsliåsen, på Sandslihaugen, og så videre. Utbyggingen har vært enorm. Dette er viktig at kalkuleres inn FØR reguleringsplanen for Sandsliåsen 46 kalkuleres inn. Kapasitetsutfordringene kan avhjelpest ved å flytte hele ungdomsskolen ved Skranevatnet til Sandslimarka der 9. trinn oppbevares i dag, og at hele Skranevatnet dermed kan brukes til barneskolen.
5. Parkering for nye boliger  
Det er viktig at det kalkuleres inn nok parkeringskapasitet i prosjektet slik at det ikke blir nødvendig med gateparkering langs Sandsliåsen.
6. Parkering i byggeperioden  
I forbindelse med utbyggingen av Sandsli 360 på den andre siden av Sandsliåsen så har det vært et stort problem med parkering fra byggearbeiderne på dette prosjektet langs veien i øvre del av Sandsliåsen, samt rundt begge sider av bommen mellom Sandsliåsen 50 og 52. Dette bør avhjelpest ved midlertidig parkeringsregulering i dette området for å sikre veitryggheten for elever som bruker dette som skolevei og for å sikre nødvendig gjennomkjøring som brannbiler, søppelbiler, måking, med mer. Dette har vært en stor utfordring med dagens byggearbeid.

Med vennlig hilsen,  
Christian Lomsdalen

Lektor med egen podkast  
+47 930 83 015 | c@lmsdln.no

Lmsdln.no | Twitter: @LektorLomsdalen | Podkast: LektorLomsdalen.no / Tanketrigger.no /  
Frokostkaffen.no / PedSexPod.no

### FAU Skranevatnet skole

Det har lenge vært stor byggeaktivitet på Sandsli og omegn for å gjennomføre fortetning rundt bybanen som har kommet til bydelen. Dette har dratt med seg veldig mye aktivitet i området som er bra for samfunnet generelt sett, men det er en ting vi i FAU på Skranevatnet skole synes det mangler en skikkelig plan på, og det er skole og aktivitet for ungdom.

Det har flere ganger blitt kommentert fra FAU på Skranevatnet skole om det er en plan for skoler i Ytrebygda. Vi har ikke aktivt etterspurt Bergen kommune om dette i etterkant, men ingen i nåværende FAU har kjennskap til om det finnes en plan.

Fra vårt ståsted så ser det ut som man bygger ut store områder med ny bebyggelse, og så ser man i etterkant hva som trengs å gjøres med skoler og aktiviteter for barn og unge. Skranevatnet skole er en 1 - 10 skole hvor 1.- 7. trinn er relativt god plass på grunn av flere andre barneskoler rundt, Liland og Aurdalslia. Det har de siste årene vært en del flytting av skolegrenser, vi går ut ifra at dette skyldes mye bygging i området.

På 8. - 10. Trinn er tilstanden en del annerledes. Skolen har fått noen begrensninger grunnet helsevern tiltak, og dette i kombinasjon med større trinn, 4. klasser per trinn har ført til at 9. trinn på Skranevatnet skole har måtte flytte til en midlertidig lokale i Sandslimarka. Det har lenge vært snakk om en ny ungdomsskole på tomten på gamle Søreide skole, men her har det fremdeles ikke startet noe bygging.

Ifølge "Skolebruksplanen for Bergen 2021-2030" skulle skolen da i 2021 være forventet ferdig i 2025/2026, mens den nå ikke er forventet ferdig før 2027/2028. Det vil i perioden fram mot 2028 bygges en del nye boliger i området. Det er frustrerende både for skoleledelsen, foreldre, elever og nærmiljøet når man fort kan sette opp veldig mange boliger, men de kommunale tiltakene blir forskjøvet flere år.

Når det kommer til aktiviteter for ungdom så er det ganske mye å finne på for de som ønsker å være med i den organiserte breddeidretten, men denne dekker dessverre ikke alle unge av forskjellige årsaker. Lagunen og bybanen har blitt et veldig stort samlingspunkt for en del ungdom i Ytrebygda, men ønsket er at de heller skal kunne vært et litt annet sted. Det virker kanskje som om det enten mangler informasjon om alternativer, eller så mangler det gode alternativer for ungdom i bydelen. Kommunen har fått opprettet en del klubber i bydelen, spørsmålet er om utbyggingen går fortere enn tiltakene.

FAU på Skranevatnet ønsker at man tar en liten pause med utbyggingen til man har løst de eksisterende utfordringene, og/eller til man har lagd en god reguleringsplan som tar tak i de reelle utfordringene rundt økt befolkning i området. En plan som er realiserbar innenfor rammene som er satt.

**From:** "Ole Christian Bjørge" <Ole.Christian.Bjorgo@mattilsynet.no>  
**Sent:** Mon, 30 Oct 2023 10:58:06 +0100  
**To:** "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>  
**Subject:** MATTILSYNET GIR UTTALE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDSLIÅSEN 46, PLANID. 70900000  
**Categories:** Grønn kategori

Viser til forslag til reguleringsplan for Sandslia 46, med plan-ID 70900000, mottatt fra Bergen kommune til offentlig ettersyn 05. oktober 2023, deres ref. PLAN-2022/20706-42.

Mattilsynet er sektormyndighet for å ivareta nasjonale og regionale bestemmelser og føringer i plansaker som berører Mattilsynets forvaltningsområde. I tilknytning til denne reguleringsplanen er tema knyttet til drikkevannsforsyning særlig vurdert. Mattilsynet oppfatter at planområdet er tilknyttet kommunalt VA-nett, og at planlagte boliger vil bli tilkoblet kommunal vannforsyning. Vi forutsetter at dette vil skje i riktig rekkefølge og i nær dialog med kommunen. Vi vurderer ut fra dette at kravet til godkjent drikkevannsforsyning vil bli ivaretatt.

Konklusjon: Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget.

Vennlig hilsen

**Ole Christian Bjørge**  
seniorinspektør  
Mattilsynet, avdeling Bergen og omland

Telefon: 22 77 87 87 / 993 71 130  
Besøksadresse: Kontorstad Norheimsund, Sandvenvg. 48

Felles postadresse: Mattilsynet, Avdeling Bergen og omland, felles postmottak, postboks 383, 2381 Brumunddal

[postmottak@mattilsynet.no](mailto:postmottak@mattilsynet.no)

[www.mattilsynet.no](http://www.mattilsynet.no) [www.matportalen.no](http://www.matportalen.no)



Plan -2022/20706-42

6.oktober 2023

Norges Handikapforbund Bergen (NHF Bergen) ønsker med denne henvendelsen å sette søkelyset på universell utforming som virkemiddel for å nå målsetting om et samfunn med plass til alle.

Utgangspunktet er at alle mennesker er likeverdige og har rett til et selvstendig liv. Likevel stenges mange mennesker med funksjonsnedsettelse ute fra forskjellige, og viktige samfunnsområder på grunn av manglende tilgjengelighet. Å stenge mennesker ute er diskriminering. Samfunnet fungerer ikke for funksjonshemmede når fysiske barrierer hindrer deltakelse. Dette er det fullt mulig å gjøre noe med ved bevisst å søke løsninger som er universelt utformet, følge lovverket og ikke gi dispensasjoner. Utforming av samfunnet som tar hensyn til hele livsløpet og til mangfoldet i befolkningen, gir allmenne løsninger av god kvalitet. Universell utforming setter søkelys på kvalitet - både estetisk og funksjonelt.

NHF Bergen viser til nettside: [Publikasjoner NHF – Norges Handikapforbund](#)

Universell utforming innebærer at bygninger, omgivelser, transportmidler og produkter utformes slik at de kan brukes av alle mennesker, på en likestilt måte. Alle skal kunne bruke samme løsning og oppleve seg som likeverdige samfunnsborgere. Forskjellsbehandling gjennom separate løsninger for enkeltgrupper skal unngås.

**Universell utforming må innarbeides i planforslaget til Sandslåsen 46. Videre må det sikres at underleverandører kan dokumentere kompetanse på Universell utforming før kontrakter signeres.**

**Brukermedvirkning:** Universell utforming er et viktig begrep i ny plan- og bygningslov. Det samme er kravet om aktiv medvirkning fra grupper som trenger særlig tilrettelegging. Med aktiv medvirkning menes dialog – også tidlig i planleggingsfasen. I arbeidet med prosjekter blir det gjentatte ganger sagt at: ”uten medvirkning fra organisasjoner og råd for funksjonshemmede, hadde vi ikke fått til alt dette.” Eksemplene i publikasjonene er i stor grad prioritert og basert på slike erfaringer.

NHF Bergen regner med at byggherre, arkitekt, planleggere og kommunale kontrollinstanser følger lover og forskrifter for uu for å sikre full samfunnsmessig deltakelse for alle.

Vi bistår gjerne med råd og innspill og ser fram til et godt samarbeid. Lykke til.

***Med vennlig hilsen***

Norges Handikapforbund Bergen  
Egil Hope uu-ansvarlig  
Postboks 1102 Sentrum, 5809 Bergen  
E-post: [nhfbergen@gmail.com](mailto:nhfbergen@gmail.com)  
Hjemmeside: [www.nhfbergen.no](http://www.nhfbergen.no)

Bergen Kommune Plan- og bygningsetaten  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

**Dato:** 19.10.2023  
**Saksref:** 202315453-2  
**Deres ref.:** PLAN-  
2022/20706-42  
**Side:** 1 / 1

**Vår saksbehandler:** Britt Jorid Børset Foss  
**Telefon:**  
**Mobil:** +4790579461  
**E-post:** britt.jorid.borset.foss@banenor.no

### **Bergen kommune - Planforslag til offentlig ettersyn: Ytrebygda, Sandsliåsen 46 - Bane NORs uttalelse**

Vi viser til brev, datert 05.10.2023.

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri  
assisterende sjef Planforvaltning  
Bane, Drift og teknologi

Britt Jorid Børset Foss  
arealplanlegger

**Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur**

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

**Vår dato:** 31.10.2023

**Vår ref.:** 202315268-2 Oppgis ved henvendelse

**Deres ref.:** PLAN-2022/20706-42

**Saksbehandler:** Margit Sandem

Fjellengen/masf@nve.no

## **NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan - Sandsliåsen 46, Ytrebygda - gnr. 116, bnr. 195 m.fl - PlanID 70900000 - Bergen kommune**

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 05.10.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsplan for Sandsliåsen. Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon av eksisterende kontor-/næringsbebyggelse til boligformål.

### **Om NVE**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

### **NVEs generelle tilbakemelding**

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs](#)



[veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.](#)

Dere kan også bruke våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs nettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

**Kommunens ansvar**

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset  
Seksjonssjef

Margit Sandem Fjellengen  
Førstekonsulent

*Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.*

**Mottakere:**

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

**Kopimottakere:**

STATSFORVALTAREN I VESTLAND

**From:** "Håkon Hammer Eikefet" <Hakon.Eikefet@eviny.no>  
**Sent:** Tue, 10 Oct 2023 15:11:01 +0200  
**To:** "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>  
**Subject:** PLAN-2022/20706-42 Merknad til Planforslag til offentlig ettersyn: Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46, Reguleringsplan arealplan-ID 70900000  
**Categories:** Grønn kategori

**PLAN-2022/20706-42 Merknad til Planforslag til offentlig ettersyn: Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 195 m.fl., Sandsliåsen 46, Reguleringsplan arealplan-ID 70900000**

I kommuneplanens arealdel for Bergen kommune er det vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme i hele konsesjonsområdet. Dette med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-8 b, § 11-9 nr. 3 og § 27-5. Vi ber om at tilknytningsplikt vedtas i plan i henhold til plan- og bygningsloven § 27-5 første ledd.

Eviny kan bekrefte at den forestående etableringen av bygg med 207 boenheter i Sandsliåsen 46 kan tilknyttes fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven og gjeldende tekniske forskrifter.

Vi ber om at tilknytningsplikten tydelig fremgår i bestemmelsene for den enkelte reguleringsplan, og medtas i reguleringsplanen som en egen bestemmelse.

**Vennlig hilsen**

**Håkon Hammer Eikefet**  
Områdeansvarlig tidligfase fjernvarme og -kjøling  
Bergen | Eviny

+47 930 09 052  
[Hakon.eikefet@eviny.no](mailto:Hakon.eikefet@eviny.no)



[www.eviny.no](http://www.eviny.no)



BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Torgeir Flo, 5557 2146

## Bergen kommune – Ytrebygda bydel – uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for gbnr. 116/195 m. fl. - Sandsliåsen 46

Vi viser til brev fra Bergen kommune datert 05.10.2023 med melding om offentlig ettersyn av detaljregulering for gnr. 116, bnr. 195 m. fl. På Sandsli i Ytrebygda bydel.

Ifølge kommunen planlegges det å erstatte eksisterende kontorbygninger med ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Statsforvalteren ser positivt på at det planlegges for transformasjon og gjenbruk av eksisterende bebygde arealer ved etablering av nytt boligområde, noe som er i samsvar med kommunens mål om arealnøytralitet.

Da området ligger relativt nær bybanestopp, finner vi at detaljreguleringen er i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Utforming av planen ellers har vi ingen særlige merknader til utover at vi har merket oss fagetatens forutsetninger for det videre planarbeidet.

Med hilsen

Egil Hauge  
seksjonssjef

Torgeir Flo  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



BERGEN KOMMUNE PLAN - OG BYGNINGSETATEN  
Postboks 7700  
5020 BERGEN



Vår ref.: 22/00458-4

Deres ref.: PLAN-2022/20706-42 Bergen, 25.10.2023

## Uttalelse til planforslag til offentlig ettersyn - Reguleringsplan eiendom 4601.116.195 m.fl. Sandslåsen Utbygging. Plan-ID 7090000

Vi viser til varsel om planforslag til offentlig ettersyn for overnevnte eiendom og til vår uttalelse til renovasjonsteknisk plan for Reguleringsplan eiendom 4601.116.195 m.fl. Sandslåsen Utbygging. Plan-ID 7090000, datert 06.09.23.

RTP som følger planforslaget til høring og offentlig ettersyn er datert 23.03.2023  
BIR har gitt positiv uttale til RTP datert 29.08.2023, med tilhørende vedlegg. RTP datert 29.08.2023 og tilhørende dokument er lagt ved dette brevet.

Dersom det er gjort endringer i planforslaget som vil påvirke løsning foreslått i RTP datert 29.08.2023, må revidert RTP med forslag til endret løsning oversendes BIR for ny uttalelse.

Med vennlig hilsen  
BIR Infrastruktur AS

Sjur Aarsand  
Fagansvarlig Plan

Wenche-Mari Bliksås  
Plankonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Du kan nå lese de fleste brev fra BIR-konsernet i din digitale postkasse!

- Brev til deg selv  
For å lese brev til deg selv må du opprette en digital postkasse. Det er enkelt og gratis på denne siden: <https://www.norge.no/nb/velg-digital-postkasse>  
Har du ikke egen digital postkasse vil du motta brevet i Altinn.
- Brev til bedrift/organisasjon  
Du kan lese brev til bedriften/organisasjonen i meldingsboksen i Altinn:  
<https://www.altinn.no>





Under «Profil, roller og rettigheter» kan du se om kontaktinformasjonen er riktig, eventuelt legge til kontaktinformasjon. Her kan du også delegere rollen «Post/arkiv» dersom du ønsker at en annen person skal lese post på vegne av bedriften/organisasjonen.

Svar sendes inn via <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/990766665>.

**From:** "Stefansdottir, Gudrun Elisabet"  
**Sent:** Wed, 29 Nov 2023 10:35:50 +0100  
**To:** "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>  
**Cc:** "Havelin, Heidi" <Heidi.Havelin@multiconsult.no>; "Karlsen, Linnea Kvinge" <Linnea.Kvinge.Karlsen@multiconsult.no>  
**Subject:** VS: Uttale Sandslåsen 46 - offentlig ettersyn PLAN-2022/20706  
**Categories:** Grønn kategori

Hei  
T.o

Med vennlig hilsen

### **Gudrun Stefansdottir**

*Seniorarkitekt, Byplan - private planer  
Seksjon 3*

*Plan- og bygningsetaten*

Bergen kommune  
Postboks 7700 | 5020 Bergen  
Telefon 408 13 111

[www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)  
[Facebook](#) | [Twitter](#)

Bergen kommune er forpliktet til å behandle alle dokumenter, også e-post, i samsvar med bestemmelsene i offentlighetsloven og arkivlovgivning. Det betyr at inngående og utgående e-post kan bli gjenstand for offentlig innsyn dersom det er saksrelatert eller har verdi som dokumentasjon.

---

**Fra:** Sigrid Næsheim Bjercke <Sigrid.Nesheim.Bjercke@vlfk.no>  
**Sendt:** onsdag 29. november 2023 10:18  
**Til:** Stefansdottir, Gudrun Elisabet <Gudrun.Stefansdottir@bergen.kommune.no>  
**Kopi:** Silje Svanevik <Silje.Svanevik-Roren@vlfk.no>; Lygren, Caroline <Caroline.Lygren@bergen.kommune.no>  
**Emne:** SV: Uttale Sandslåsen 46 - offentlig ettersyn

Hei, beklager at vi ikke har gitt tydelig tilbakemelding innen fristen. Vi har vurdert planforslaget ut i fra Vestland fylkeskommune sektoransvar og regionale planer. Vi støtter Bergen kommune sine vurderinger, og har ikke vesentlige merknader til planforslaget ut over dette.

MVH

**Sigrid N. Bjercke**  
seniorrådgjevar

Plan, klima og analyse

Næring, plan og innovasjon



Tlf: 96221084

[www.vestlandfylke.no](http://www.vestlandfylke.no)