



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20507-101
Saksbehandler: Eline Aresdatter Haakestad
Dato: 09.07.2025

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Ytrebygda. Gnr. 116, Bnr. 119 mfl., Sandslimarka 260 arealplan-ID
65860000**

Om planforslaget

ASPLAN VIAK AS foreslår på vegne av Sandslimarka 260 AS detaljregulering for et område i Sandslimarka i Ytrebygda bydel.



Figur 1 Til venstre er oversiktskart med planområdet i rød sirkel. Til høyre er skråfoto mot nord med oversikt over dagens situasjon, der deler av planområdet er markert med rød sirkel.

Intensjonen med planforslaget er å omgjøre deler av eksisterende bygg til boliger og bygge nybygg på dagens parkeringsplasser, totalt 33 315 m² BRA. Det er planlagt barnehage i deler av eksisterende bygg og tjenesteyting i første etasje mot bybanen i nybygg. Det er foreslått opptil 7 etasjer bebyggelse, og maksimal gesimshøyde er foreslått til kote +75,5 meter.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018¹) er området avsatt til byfortettingssone (BY) og grønnstruktur, og omfattes av hensynssone for konsesjonsområde fjernvarme Flesland sentrum.

¹ [Temaside for KPA 2018.](#)

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.
Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 12.10.2017. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 03.07.2025.

Historikk

Saken har vært ute på offentlig ettersyn tidligere, i perioden 29.02.2020-21.04.2020, se merknadsskjema offentlig ettersyn 2021 datert 27.06.2025. Etter offentlig ettersyn ble det jobbet videre med plangrepet, og det ble gjennomført en begrenset høring av endringer i planforslaget i perioden 30.06.2021-13.08.2021. Planforslaget innebar riving av all eksisterende bebyggelse. Våren 2023 ønsket forslagsstiller å endre plangrep der det sentrale premisset var å bevare eksisterende bygg. Det ble gjennomført flere arbeidsmøter og verksteder for å arbeide med nytt plangrep, og Byarkitekten deltok i flere av disse. På grunn av de store endringene i plangrepet var det behov for et nytt offentlig ettersyn.

Forslagsstiller sendte i 2024 inn et planforslag med stor grad av bevaring av eksisterende bygningsmasse. Plan- og bygningsetaten (PBE) konkluderte med at planforslaget fremsto for massivt, lite tilpasset nabolaget, og ble avvist med bakgrunn i manglende kvaliteter. Vi anbefalte forslagsstiller å trekke planforslaget eller kreve det forelagt til politisk behandling. Forslagsstiller trakk planforslaget og har bearbeidet planforslaget basert på PBEs tilbakemeldinger.

Medvirkning

Det ble avholdt et nabomøte 14.12.2017 med deltakelse fra naboer i Sandsliheiane og Skraneskogen. Det er ikke gjennomført ytterligere medvirkning utover plan- og bygningsslovens minstekrav.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 5 private merknader og 11 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema oppstart datert 27.06.2025. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

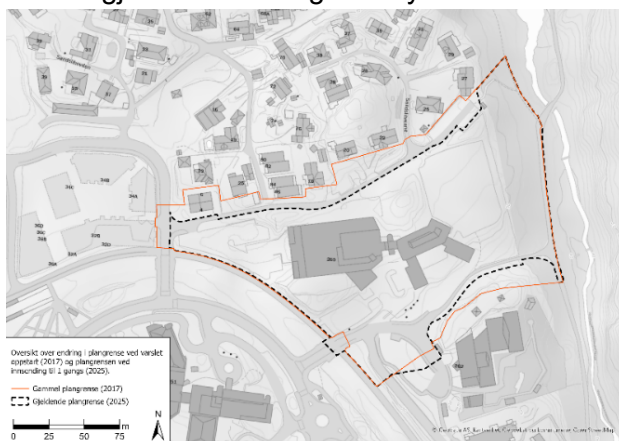
Private merknader

- Tilpasning til eksisterende bebyggelse: Nye bygg må ikke bli høyere enn dagens bebyggelse i området, bekymret for innsyn og solforhold, ny bebyggelse må ikke komme for tett på eneboligene i nord.
- Gange og sykkel: Tilkomsst til skole og idrettsanlegg må sikres fra planområdet til grøntdrag og turvei, det bør vurderes å etablere en øst-vest-sykkellakse i retning bybanestoppet.
- Planavgrensning: Aksepterer ikke at avgrensning berører eiendommer nord for Sandsliheiane og Skraneskogen.
- Tilkomsst: Tilkomsst med bil må være fra Sandslimarka.
- Støy: Plaget med skinnestøy fra bybanen når skinnegangen er tørr, påpeker ventilasjonsstøy fra eksisterende næringsbygg.

- *Uttalelser fra høringsinstanser*
- Grønnstruktur: Grøntdraget i øst må sikres mot nedbygging og privatisering, og terrenginngrep må ikke utfordre turveger/stier eller påvirke områdets grønne kvaliteter. Bymiljøetaten planlegger å etablere en steintrapp fra Sandsliheiane ned til turveien ved Skranevatnet. Veien må sikres i planforslaget som offentlig snarvei/turvei.
- Plangrep: Blågrønne kvaliteter og gode uteoppholdsarealer må vektlegges. Mot bybanestoppet bør det åpnes opp mot arealene sentralt i området. Grad av utnytting må tilpasses slik at en skaper nye og gode kvaliteter i området. Det må tas hensyn til eksisterende byggehøyder og fjernvirkning.
- Barnehage: Behov må utredes.
- Gange og sykkel: Sikre gode, trygge og effektive gang- og sykkelforbindelser til bybane, sykkelveg og friluftsområder.
- Veg: Tilkomstveger tilfredsstillende ikke krav til kommunal veg, må stilles rekkefølgekrav knyttet til ferdigstilling av nye og utbedring av eksisterende kommunale veger. Det må innarbeides rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Sandslikrysset.
- Senterutvikling: Det bør vurderes å legge til rette for noe handel innenfor planområdet nær bybanestopp.
- Varemottak: Må ikke legges i områder med parkering og myke trafikanter, og ikke komme i konflikt med adkomst til boligene.

Mindre justering av planavgrensning etter forrige offentlig ettersyn

Etter forrige offentlig ettersyn og begrenset høring er planområdet utvidet mot sør og vest ved innkjøringen til planområdet, se Figur 2. Bakgrunnen for utvidelsen i sør er at snuhammeren er erstattet med en mer arealkrevende rundkjøring. I tillegg er det foreslått at tilkomst til eksisterende barnehage Sandslimarka Kanvas-barnehage legges til sideveien vest for rundkjøringen slik at trafikk i armen mot sørøst begrenses til varelevering. I vest reguleres det kjøreveg og fortau helt ut til bybanesporet. Utvidelsene av planområdet blir varslet gjennom offentlig ettersyn.



Figur 2 Utsnittet viser plangrense fra varsel om oppstart (oransje heltrukket linje), og gjeldende plangrense (svart stiplede linje).

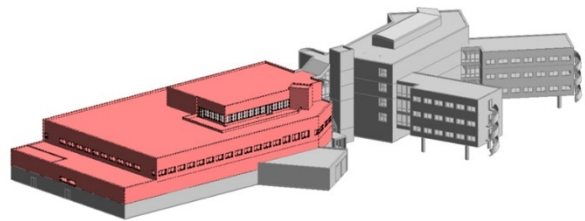
Vurdering av planforslaget

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

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

Forholdet til overordnede planer

I KPA 2018 ligger planområdet byfortettingssone, like ved lokalsenter Sandslimarka (S29). Sandslimarka bybanestopp ligger omtrent 150 meter vest for planområdet. Planområdet ligger ellers relativt nært flere viktige målpunkt, som for eksempel barnehager, Sandslihallen, Sandslibanen og Ytrebygda kultursenter. Skranevatnet skole ligger også nært planområdet, men barn i planområdet sokner til Liland barneskole og Ytrebygda ungdomsskole. Problemstillinger knyttet til dette er omtalt i kapittel *Skole*.



Figur 3 Til venstre er skråfoto mot nord som viser eksisterende bygningsmasse og parkeringsplasser i planområdet. Driftsbygget har blant annet vært brukt til pengesentral, mens lamellbygget til høyre har vært brukt til kontorer. Til høyre er oversikt over bebyggelsen som skal bevares (grå) og delene som rives (rød).

Planforslaget innebærer gjenbruk av eksisterende kontorbygg fra 1985 og deler av driftsbygget, se Figur 3. Driftsbygget og kontorbygget har et bruksareal på 11 295 m² inkludert parkering. Totalt sett bevares omtrent 6300 m² av eksisterende bygningsmasse, og 4600 m² rives (i gulvareal). Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er i tråd med kommunens mål om å gjenbruke byggene vi har, fremfor å bygge nytt, jf. *Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030*². Nybygg planlegges i hovedsak på eksisterende parkeringsplasser, i tråd med målet i *Naturstrategi for Bergen*³ om å ikke bygge på naturarealer så langt det er mulig. PBE vurderer at det er positivt at kontorbygget og deler av driftsbygget gjenbrukes i planforslaget og at det legges opp til nybygg på allerede bebygd areal. Vi vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede mål om bærekraftig og kompakt byutvikling.

Eksisterende reguleringsplan for Sandsli Vest

Planområdet er avsatt til kontorformål (felt BK1) i gjeldende reguleringsplan *Ytrebygda. Gnr 116 bnr 107 mfl., Sandsli Vest*, som trådte i kraft 08.12.2015⁴. Det åpnes for total bygningsmasse på omtrent 34 800 m² BRA med utnyttelse i feltet på %-BRA=200% og byggehøyde på inntil kote +74,0 meter, se Figur 4. Det var krav i bestemmelsene om å etablere vegetasjonsbelte langs hele formålsgrensen i nord for å skjerme eksisterende boliger mot innsyn, tilsvarende langs formålsgrensen mot turvegen i øst for å begrense fjernvirkningene av byggeområdet. I Sandsli Vest-planen er det satt rekkefølgekrav til opparbeiding av kjøreveg, snuhammer og fortau sør i planområdet. Ved omregulering av eiendommen fra kontor til boligformål er utbyggingsvolum, grønnsstruktur, infrastruktur og rekkefølgekrav vurdert på nytt.

² [Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030](#).

³ [Naturstrategi for Bergen](#).

⁴ [Ytrebygda. Gnr 116 bnr 107 mfl., Sandsli Vest, arealplan-ID 61500000](#).



Figur 4 Til venstre er utklipp fra plankart fra reguleringsplanen for Sandsli Vest. Til høyre er illustrasjonsplan fra Sandsli Vest-planen med foreslått ny bebyggelsesstruktur.

Plangrep, byggehøyder og tilpasning til nabobebyggelse

Gjennom planprosessen har det blitt vurdert flere plangrep. Det ble blant annet vurdert om bebyggelsen kunne følge foreslått bebyggelsesstruktur fra Sandsli Vest-planen, men strukturen egner seg ikke for boligformål. Plangrepet som foreslås, se Figur 5, er et resultat av flere runder med vurderinger av ulike bebyggelsesstrukturer i de ulike delfeltene og ulik grad av bevaring av driftsbygget.



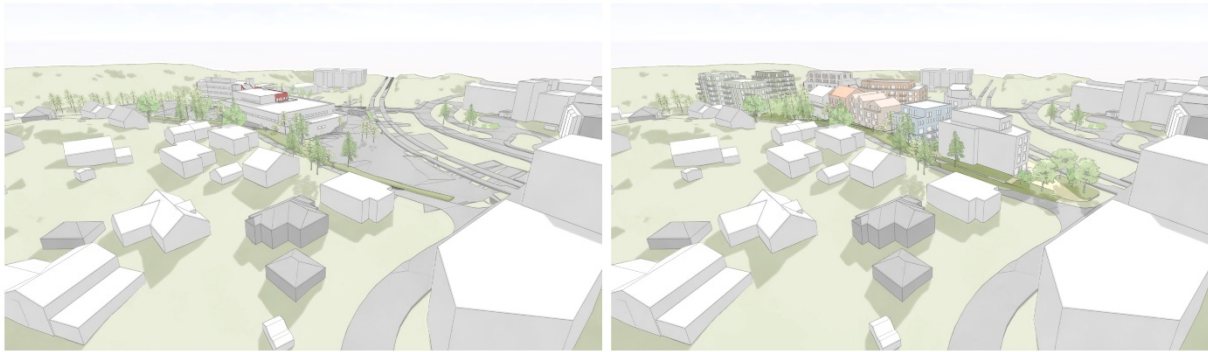
Figur 5 Perspektivet til venstre viser eksisterende situasjon fra sør. Perspektivet til høyre viser foreslått ny bebyggelse.

Høyder, fjernvirkning og tilpasning til nabobebyggelsen har vært sentrale tema gjennom hele planprosessen. Manglende tilpasning til nabolaget var en del av begrunnelsen for at planforslaget ikke ble anbefalt lagt ut på offentlig ettersyn i 2024. PBE anbefalte en reduksjon av utnyttelsen i prosjektet og en bedre tilpasning til omgivelsene. I revidert materiale som nå legges ut på offentlig ettersyn, er derimot utnyttelsen foreslått økt fra 27 700 m² til 33 315 m² BRA. Bebyggelsen er likevel bearbeidet betydelig siden 2024. PBE vurderer fremdeles at bebyggelsen må reduseres av hensyn til nabobebyggelse og fjernvirkning. Nedenfor følger våre vurderinger.

Bebyggelse i vest (KBA1 og BB1)

I vest er det foreslått to bygg på fem etasjer i felt KBA1 og BB1. I KBA1 er det åpnet for inntil 400 m² tjenesteyting på gateplan mot Sandsli stasjon. Brutto takhøyde i første etasje mot gateplan skal være minimum 4 meter. I felt f_GT1 er det foreslått et byrom med urban, offentlig karakter. Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres frodige regnbed, vegetasjonsbed eller vannspeil som en integrert del av torget, både for lek og håndtering av overvann. Det er beskrevet prinsipper for kvalitet og formgivning av byrommet i kapittel 2.3 i formingsveilederen datert 02.07.2025.

Bebyggelsen i vest ligger nærmest bybanestoppet og sentrumssonen i KPA 2018, noe som tilsier at utnyttelsesgraden kan være høyest i denne delen av planområdet. Likevel må planforslaget ta hensyn til bebyggelsen i Sandsliheiane som består av mindre eneboliger i 1-2 etasjer, se Figur 6. Det er små forskjeller i terrenghøyde og kort avstand mellom eksisterende og foreslått ny bebyggelse. Det er særlig ved vårjevndøgn at bebyggelsen i nord vil bli mer skyggelagt som følge av planforslaget, mens utbyggingen av Sandsli stasjon gir størst konsekvenser i mai og juni, se sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.02.2025. PBE vurderer at byggehøydene i planforslaget viser en bedre tilpasning til nabobebyggelsen enn tidligere forslag, og vi ønsker innspill på foreslåtte høyder gjennom høringen.



Figur 6 Perspektivet til venstre viser eksisterende situasjon fra nordvest. Perspektivet til høyre viser foreslått ny bebyggelse.

Vi vurderer at første etasje i KBA1 i vest egner seg bedre for tjenesteyting enn bolig som formål, og at denne delen av bygget bør ha en aktiv fasade som innbyr til opphold i byrommet i f_GT1. Det legges opp til at lokalene skal ha trinnfri adkomst og gulvnivå som ligger på gateplan, se formingsveileder kapittel 3.2. Vi forstår at forslagsstiller ønsker fleksibilitet for formålet, men vi vurderer at boligformål her vil fungere dårlig for både beboerne og personer som oppholder seg eller ønsker å oppholde seg på torget. Til andregangsbehandling må det sikres at det skal være åpen fasade og tjenesteyting i denne delen av KBA1. For f_GT1 er det ikke sikret krav til utforming eller kvalitet utover overvannsløsninger, og prinsippene i formingsveilederen er kun retningsgivende. Vi vurderer at det må sikres flere kvalitetskrav til andregangsbehandling siden dette blir et viktig byrom nær bybanestoppet, for eksempel til trær og materialbruk i bygulvet.

Driftsbygget (BB2, BB3 og BB4)

Driftsbygget ligger midt i planområdet og er omtrent 36 meter bredt og 63 meter langt. Gjennom planprosessen har det vært vurdert flere alternativer med gjenbruk av store deler av driftsbygget, men bevaring av hele bygningsmassen har låst bebyggelsesstrukturen og gitt et massivt uttrykk. Vi har derfor anbefalt forslagsstiller å rive deler av driftsbygget. I planforslaget foreslås det riving av de tre øverste etasjene i driftsbygget innenfor BB2, f_UTE1 og BB4. Øvrige deler skal bevares, dette er sikret i bestemmelse 3.2.2. På taket til parkeringsanlegget skal det anlegges felles uteoppholdsareal i f_UTE1. Det foreslås bygg i BB2 på 4 etasjer og BB4 på 6 etasjer. Skjæringen mellom eksisterende driftsbygg og bybane/parkering planeres ut og benyttes til parkering og leilighetsbygg i BB3 på totalt 5 etasjer.

Vi er positive til riving slik det foreslås. Selv om gjenbruk av hele bygningsmassen vil redusere klimagassutslippene, har vi vurdert at gjenbruk av hele dagens bygg ikke er hensiktsmessig med boligformål. Ved å rive store deler av eksisterende bygg og etablere

uteoppholdsareal på dekket over parkeringsanlegget, åpnes prosjektet mot bybanen og prosjektets beboere får et solrikt, felles uteoppholdsareal.



Figur 7 Bildet til venstre viser eksisterende situasjon sett fra veien mot nordøst. Bildet til høyre viser foreslått ny bebyggelse.

Mot naboene i nord vil foreslått plangrep videreføre en lang fasade. Det er sikret i bestemmelse 3.11.2.c) at bebyggelsen innenfor BB2 skal etableres med varierte takformer og mønehøyder, og at feltet skal deles inn i fire volum som skal gis ulik karakter. Til andregangsbehandling må det jobbes videre med å konkretisere hva dette innebærer, og prinsippene bør sikres bedre i bestemmelser eller formingsveilederen.

Bygg i felt BB2 er lagt tett opp mot foreslått gang- og sykkelveg (o_GS) i nord og nærmere eksisterende bebyggelse enn dagens driftsbygg. Det er ikke foreslått skjermingstiltak mot nabobebyggelsen i nord, og vi viser til kravene i Sandsli Vest-planen om vegetasjonsbuffer mot naboer. Vi ønsker innspill på dette gjennom høringen og må vurdere om det er behov for skjerming i form av vegetasjon til andregangsbehandling.

Kontorbygget (KBA2)

Kontorbygget i KBA2 skal bevares, dette er sikret i bestemmelse 3.2.3, men ikke i plankartet. Bygget har ikke vernestatus og er ikke fredet etter kulturminneloven, men er et godt eksempel på 80-tallsarkitektur, se kulturminnedokumentasjon datert 04.03.2019. Dagens bygg er på fire etasjer på sidefløyene og fem etasjer på hovedfløyen mot nord. Det åpnes for påbygg på to etasjer på hovedfløyen, og en og to etasjer på sidefløyene, slik at bygget blir mellom 5 og 7 etasjer. Det åpnes for tilbygg i første etasje og nordre sidefløy. Det åpnes for både bolig og barnehage i bygget. For vurderinger knyttet til barnehage, se *Barnehage i felt KBA2*.

Vi vurderer at det er positivt at dagens kontorbygg bevares. Uttrykket på bygget vil endres med foreslåtte på- og tilbygg, særlig på grunn av tilbygget i første etasje og åpning for økt bredde på den nordligste sidefløyen. Selv om bygget har flere karakteristiske trekk som ikke videreføres, vil deler av byggets form bevares. Vi vurderer at foreslåtte endringer i byggets uttrykk og form er akseptable, og at området tåler byggehøydene som foreslås. Til andregangsbehandling må bevaring av bygget sikres i plankart.

Bebyggelse i øst (BB5)

Området i øst er i dag en parkeringsplass og ligger nært tursti og skog, se Figur 8. Det er foreslått tre punkthus i felt BB5 på 6, 7 og 7 etasjer som omkranser tunet i f_UTE3, der det høyeste punkthuset er foreslått på kote +75,5 meter. Byggegrensene i øst og sør er satt noe utenfor dagens parkeringsplass. Formålsgrensen er trukket ut i dagens grønnstruktur i nord,

øst og sør. Illustrasjonsplan datert 05.02.2025 viser at det foreslås uteoppholdsareal i en stripe langs bebyggelsen i øst.



Figur 8 Bildet til venstre viser dagens parkeringsplass. Midterste utklipp fra plankartet viser formålsgrensen til BB5 i gult, området PBE vurderer må reguleres til grønnstruktur er markert i rødt. Utklippet til høyre viser deler av illustrasjonsplanen, der de to nordligste punkthusene er markert med røde sirkler.

Vi har vurdert at det er mulig å bygge høyere i øst enn i vest fordi det får mindre konsekvenser for naboene i nord, men vi vil ikke anbefale høydene som foreslås. Vi vurderer at foreslått bebyggelse medfører negativ fjernvirkning for store deler av bebyggelsen i Sandsliheiane og innebærer for store konsekvenser for naboene med tanke på utsyn. PBE har gjennom prosessen anbefalt 5, 6 og 7 etasjer for en større variasjon i høyder, og til andregangsbehandling anbefaler vi at de to nordligste punkthusene vist med rød sirkel til høyre i Figur 8, reduseres med en etasje hver.

Vi har gjennom planprosessen anbefalt at ny bebyggelse skal bygges på eksisterende parkeringsplass. Grønne arealer på Sandsli er under sterkt press etter flere tiår med utbygging og bør ivaretas, se kapittel *Naturmangfold og blågrønne strukturer*. Vi vurderer at det er foreslått for vide byggegrenser i feltet, og at byggegrensene må strammes inn og holde seg innenfor dagens parkeringsplass. Vi anbefaler at området markert i rødt i midten i Figur 8 reguleres til grønnstruktur. Formålsgrensen for BB5 i sør, øst og nord må sammenfalle med ny byggegrense, og vi anbefaler at det ikke legges til rette for uteoppholdsareal øst for punkthusene. Dette må sikres til andregangsbehandling.

Byggegrenser og balkonger

I bestemmelse 3.6.2 er det åpnet for at balkonger kan krage ut utover byggegrense med inntil 1 meter en rekke steder. I formingsveilederen er det vist prinsipper for balkonger med stor fleksibilitet som ikke stemmer overens med hvor og hvordan det åpnes for balkonger i planforslaget ellers. I tillegg er det foreslått byggegrenser med stor fleksibilitet for flere bygg, se illustrasjonsplan datert 05.02.2025. Dette gir mulighet for å bygge bredere bygg med balkonger utenfor byggegrensen enn det som er vist i illustrasjonsmaterialet. Byggegrenser må strammes inn til andregangsbehandling, og formingsveilederen må gjenspeile hva det faktisk åpnes for i planforslaget. Mot viktige byrom, som torget (f_GT1) og barnehagens utearealer (LEK1 og LEK2), anbefaler vi at det kun tillates inntrukne balkonger eller fransk balkong.

Vi vurderer at det er positivt at det er vist stor avstand mellom byggene i KBA1 og BB1 i illustrasjonsplan og øvrig materiale, fordi det sikrer siktlinjer for naboer i nord. Byggegrense i plankart er ikke i tråd med illustrert situasjon, og til andregangsbehandling vurderer vi at

byggegrensen i BB1 må trekkes inn til vegglivet for å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggene.

Arkitektur og estetikk

Prinsipper for utforming av bebyggelsen er vist i formingsveileder datert 02.07.2025. Vi vurderer at formingsveilederen viser flere gode intensjoner, men for tema som svalgang (kapittel 3.3), takutforming (kapittel 3.5) og balkong (kapittel 3.6) er det vist for stor variasjon i mulig utforming. Formingsveileder må bearbeides og det må tydeliggjøres hva som foreslås. For ny bebyggelse med flatt tak er det i illustrasjoner vist inntrukket toppetasje. Dette er et viktig grep for å dempe høydevirkning og det visuelle uttrykket til byggene. PBE ber forslagsstiller sikre dette til sluttbehandling, enten i plankart eller gjennom bestemmelser og formingsveileder. For bygg i KBA1 er det vist en variasjon mellom svalgang eller oppgangsløsning. Her må det sikres en oppgangsstruktur slik det er vist i illustrasjoner. Det er viktig at nye bygg innenfor planområdet utformes slik at det ikke har en tydelig bakside, og svalgangsløsning må illustreres i tråd med det som det åpnes for i formingsveileder.

Bokvalitet

Det er stilt krav i planforslaget om boligsammensetning og bokvalitet i tråd med KPA § 9.1 og 9.2. Det er imidlertid ikke stilt krav som tilrettelegger for familieboliger, herunder krav i KPA § 26.3.7 om at minst 10 prosent av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken. Til andregangsbehandling må det stilles krav om tilrettelegging for familieboliger.

Utbyggingstrinn og rekkefølgekrav

Det er foreslått trinnvis utbygging i bestemmelsene. Det er ikke beskrevet i planbeskrivelsen hvordan en ser for seg å utbygge området. Dette må belyses, og endelig vurdering og presisering av rekkefølgekrav vil gjøres til andregangsbehandling.

Barnehage i felt KBA2

Planområdet grenser til Sandslimarka Kanvas-barnehage i sør, og frem til nylig har det vært barnehage ved Aker-bygget i Sandslimarka 251. Nordlandia Capella barnehage ligger omtrent 1 km sør for planområdet. I tidligere planforslag var det planlagt barnehage for rundt 75 barn. Frem mot ny førstegangsbehandling har vi hatt dialog med Byrådsavdeling for barnehage og skole om behovet for barnehage i planområdet. Når man ser på barnehagetallene i Liland skolekrets, kan det ut fra prognosene se ut til at barnehagene skal ha mye ledig kapasitet. De faktiske tallene viser imidlertid høyere antall barnehagebarn og kun litt ledig kapasitet. Det pågår flere store boligplanprosesser i Sandsli-området, og dette planforslaget alene vil gi behov for 72 barnehageplasser, basert på nøkkeltallene i retningslinjene til KPA 2018 § 13.2. Vi har derfor vurdert at det fortsatt er behov for barnehage i planforslaget. For at barnehagen skal være mulig å drifte, har vi anbefalt en størrelse for 90 enheter, noe som tilsvarer 75-80 barn⁵.

⁵ Det er ulike arealnormer for aldersgruppene i barnehagen, det beregnes 5,3 m² for 1-2-åringer og 4 m² for 3-6-åringer. Antallet barnehageplasser vil variere avhengig av alderssammensetningen i barnegruppen. 90 enheter er beregnet ut fra arealnorm for store barn (4 m²), i realiteten tilsvarer det ca. 75-80 barn i alder 0-6 år.

En barnehage for 90 enheter gir et arealkrav for barnehage på 900 m² innendørs og utearealkrav på minst 2160 m², ifølge kommunens funksjons- og arealprogram⁶. Vi har avklart med Byrådsavdeling for barnehage og skole at det er nødvendig med et dedikert areal for barnehage for å få det godkjent. PBE har derfor anbefalt at arealet til barnehagen ikke regnes med i boligprosjektets uteoppholdsareal. Forslagsstiller har tatt dette til følge. Til andregangsbehandling må det sikres minimum innendørs og utendørs areal for en barnehage for 90 enheter, og det må stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av barnehagens uteareal. Av hensyn til støy fra anleggsfasen, anbefaler vi at det ikke blir drift av barnehagen før området er ferdig utbygget. Vi anbefaler derfor at det legges inn rekkefølgekrav om at brukstillatelse for barnehagen må avvente til resten av prosjektet er ferdig utbygget.

Utearealet til barnehagen er foreslått i felt LEK1 og LEK2. LEK2 ligger med direkte tilknytning til barnehagen i KBA2, og er tenkt å gjerdes inn, se planbeskrivelse datert 02.07.2025. LEK1 er ikke knyttet til barnehagens arealer inne, og det foreslås at arealet ikke gjerdes inn for å gi to uteområder med ulike kvaliteter. I bestemmelsene er vurdering av endelig omfang, opparbeiding og inngjerding av utearealene forskjøvet til byggesak. PBE vurderer at det er uheldig at det foreslås en løsning som kan gjøre det krevende å få godkjent utearealet, og ønsker innspill på foreslått løsning gjennom høringen. Vi vurderer at det må sikres tilstrekkelig gode løsninger på plannivå til at det er realistisk å få realisert en barnehage, og forslagsstiller bør ha dialog med Helsevernenheten og barnehagemyndigheten om dette før andregangsbehandling.

Uteareal i LEK1 skal delvis opparbeides på eksisterende terreng. Vi vurderer at dette er et viktig område med mye vegetasjon og som gir mulighet for variert lek. Det er sikret i bestemmelsene at kollen i fast fjell skal bevares, men PBE ber forslagsstiller sikre at mest mulig av kollen blir ivarettatt slik det er fremstilt i formingsveileder s. 9, til andregangsbehandling.

I bestemmelse 3.16.2 b) foreslås det at det kan etableres bolig innenfor hele formålet KBA2 dersom det to år etter vedtatt detaljregulering kan dokumenteres at det ikke foreligger tilbydere som ønsker å drifte barnehagen. Forslagsstiller begrunner dette med at det er behov for fleksibilitet i planen dersom det ikke finnes driftsgrunnlag for barnehage. PBE forstår at forslagsstiller ønsker fleksibilitet og ser at det er en risiko for at barnehagelokalene kan stå tomme en periode etter utbygging. Vi vurderer likevel at forutsigbarhet for at det kommer barnehage i prosjektet veier tyngre, og boligformål innenfor disse arealene er ikke vurdert. Til andregangsbehandling anbefaler vi at det ikke åpnes for unntak fra kravet om barnehage. Dersom det ikke blir barnehage i lokalene i fremtiden, anbefaler vi at arealene brukes til lokaler enten for beboere eller for tilbud til nærmiljøet.

Uteoppholdsareal

Det er foreslått 240 nye boenheter som medfører krav om totalt 9 600 m² uteoppholdsareal etter KPA 2018 § 14.3.3. Minst halvparten av dette, 4 800 m², skal være på bakkeplan. Det er ifølge illustrasjonsplan MUA datert 11.02.2025 totalt 10 315 m² uteoppholdsareal i prosjektet, se Figur 9. Det er foreslått å etablere en diagonal kobling gjennom planområdet

⁶ [Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager](#) (07.12.2022).

med ulike delområder for uteoppholdsareal og byrom, se formingsveilederen datert 02.07.2025 kapittel 2.2 til 2.7.



Figur 9 Bildet til venstre viser oversikt over uteoppholdsarealer og byrom, med forslag til inndeling i ulike soner, fra formingsveilederen datert 02.07.2025. Bildet til høyre viser utklipp fra illustrasjonsplan MUA datert 11.02.2025 med oversikt over hvor det foreslås felles og privat minste uteoppholdsareal (MUA).

PBE vurderer at det er positivt at det foreslås et større sammenhengende uteoppholdsareal som strekker seg fra torget i vest, over parkeringsgarasjen og til utearealene for barnehagen og beboerne i øst. Vi vurderer at det kan fungere godt med et felleshus i f_UTE1, slik det er åpnet for i bestemmelsesområde #3. Det er foreslått ulike kantsoner for å hindre konflikter mellom beboere og besøkende og brukere av fellesareal i formingsveilederen kapittel 3.2, og vi vurderer at de foreslåtte prinsippene er gode. Til andregangsbehandling må prinsippene sikres ved å gjøre dem bindende i formingsveilederen. Det er sikret at areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne slik at permanente vegetasjonssoner med minst 0,5 jorddybde innpasses. Til andregangsbehandling må det sikres at deler av dekket over parkeringsanlegget får tilstrekkelig jorddybde slik at det er mulig å plante større trær.



Figur 10 Bildet til venstre viser utklipp fra illustrasjonsplan MUA datert 11.02.2025, der det grønne området mellom KBA2 og BB4 er telt med i oversikten over uteoppholdsareal. Bildet til høyre viser foreslått programmering, se illustrasjonsplan datert 05.02.2025.

PBE anbefaler endringer i hvilke arealer som regnes med i planforslagets uteoppholdsareal. Dette gjelder arealet mellom KBA2 og BB4, se Figur 10. Vi vurderer at området ikke har brukskvalitet som uteoppholdsareal, da det er inngangssone for boliger og barnehage, og det planlegges for sykkelparkering. Vi vurderer også at deler av «akebakken» i øst, se Figur 9, ikke bør regnes med i prosjektets uteoppholdsareal, jf. vår vurdering i kapittel *Plangrep, byggehøyder og tilpasning til nabobebyggelse*. Resten av arealet i «akebakken» i sørøst bør ikke privatiseres, men fungere som en buffer mellom turområdet i øst og boligprosjektet. Etter vår vurdering må området reguleres til grønnstruktur med krav om å etablere en snarveg. Ellers er det noen arealer særlig i nord som vurderes som restarealer som også bør

tas ut av oversikten. Dette kan få konsekvenser for antall boenheter i planforslaget, vi vurderer at dette underbygger vår vurdering av at foreslått utnyttelse er for høy.

Universell utforming

Oversikt over snarveger og universelt utformede gangveger er vist i Figur 11. På grunn av høydeforskjeller i planområdet har det vært utfordrende å etablere universelt utformet tilkomst for alle gangveger. Snarvegen mellom o_GS og f_GT1 (bestemmelsesområde #1) og snarvegen i f_UTE4 ved barnehagen er ikke universelt utformet. Det er heller ikke forbindelsen opp til dekket på f_UTE1 fra f_GT1, f_UTE2 (bestemmelsesområde #4) og f_UTE3. Gang- og sykkelvegen i nord benyttes for å sikre universell tilkomst til uteoppholdsarealene i f_UTE1 (bestemmelsesområde #2) og f_UTE3 (bestemmelsesområde #6). I tillegg er det mulig å komme til utearealene via heishus i KBA2.



Figur 11 Figuren viser hvilke gangveger som tilfredsstiller krav til helning og ikke. Rosa heltrukne linjer viser gangveger med universelt utformet tilkomst.

Vi har gjennom planprosessen særlig oppfordret til å se på løsninger for å sikre universell tilkomst fra torget til uteoppholdsarealet på dekket i f_UTE1. Dette har imidlertid krevd store arealer på grunn av høydeforskjellene. Med foreslått planforslag vil det kreve omveier dersom man skal komme seg med rullestol fra torget opp til fellesarealet på dekket. Vi vurderer at dette er uheldig, og ønsker innspill på temaet gjennom høringen.

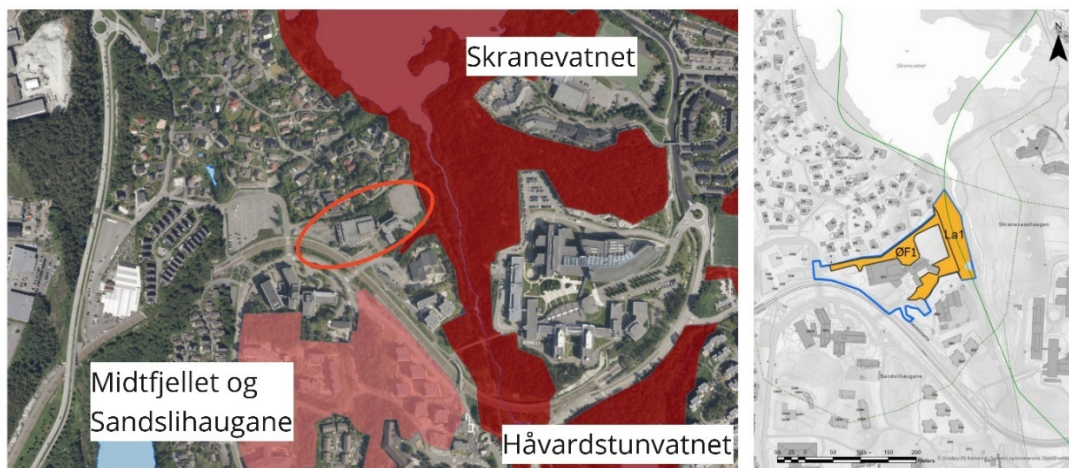
Naturmangfold og blågrønne strukturer

Planområdet består i stor grad av bebygde arealer med næringsbygg og parkeringsareal, men også skog og vegetasjon. Det går en blågrønn forbindelse og turtrasé i øst, registrert i blågrønt temakart til KPA 2018. Skranevatnet friluftsområde⁷ er registrert i Naturbase som et svært viktig friluftslivsområde, etter kartlegging av friluftsområder i regi av Bymiljøetaten i 2016, se Figur 12. Dette grenser til Håvardstunvatnet friluftsområde⁸, som også er registrert som svært viktig, og disse utgjør en sentral turveiforbindelse på tvers av Sandsliområdet. Midtfjellet og Sandslihaugane friluftsområde⁹ i sørvest ble også kartlagt, men dette området er i stor grad bygd ned i etterkant av kartleggingen.

⁷ [Naturbase faktaark om Skranevatnet friluftsområde.](#)

⁸ [Naturbase faktaark om Håvardstunvatnet friluftsområde.](#)

⁹ [Naturbase faktaark om Midtfjellet og Sandslihaugane friluftsområde.](#)



Figur 12 Bildet til venstre viser deler av utstrekningen til Skranevatnet, Håvardstunvatnet, samt Midtfjellet og Sandslihaugane friluftsområder. Planområdet er markert i rød sirkel. Bildet til høyre viser utstrekningen av det økologiske funksjonsområdet og det landskapsøkologiske funksjonsområdet. Merk at det kun er utstrekningen av det landskapsøkologiske funksjonsområdet innenfor planområdet som er vist.

Det ble gjennomført feltkartlegging av naturmangfold 14.06.2023, se naturmangfoldrapport datert 12.02.2025. Vurdering av verdier, virkninger og konsekvenser følger Miljødirektoratets veileder M-1941. Det er registrert flere fremmede arter i området. Det er registrert rødlistede arter og arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet, blant annet grønnfink (VU) og gulspurv (VU). To delområder er registrert, et økologisk funksjonsområde (ØF1) og et landskapsøkologisk funksjonsområde (La1), se Figur 12. For omtale av registreringene og bakgrunnen for inndeling i funksjonsområdene vises det til naturmangfoldrapporten.

Både for ØF1 og La1 er det vurdert at utbyggingen vil gi økt aktivitet, og dermed støy og flere forstyrrelser for fuglelivet. Dette vil svekke fuglenes muligheter til å bruke områdene til hekking, næringssøk og forflytning. Det blir vanskeligere for dyr å bruke forflytningskorridoren som inngår i La1 mellom Skranevatnet og Håvardstunvatnet. Funksjonen til ØF1 forringes, og tiltaket vurderes å føre til middels negativ konsekvens for delområdet. Funksjonen til La1 vil også forringes, og tiltaket vurderes å gi noe negativ konsekvens for delområdet.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Som beskrevet over er det gjennomført naturmangfoldkartlegging i juni, en god tid på året for observasjon og kartlegging av naturmangfold. Det er i tillegg hentet informasjon fra Artskart, Naturbase, Artsobservasjoner, Hjorteviltregisteret og NGU sine geologiske kart. Det er noe usikkerhet knyttet til artsgrupper som ikke er kartlagt, som sopp, insekter og fugl, men vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å gjøre vurderinger i samsvar med naturmangfoldloven (nml) § 8.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkningen av økosystemet skal vurderes ut fra samlet belastning. Selv om store deler av planområdet allerede er bebygd, vurderes tiltaket å medføre middels negativ konsekvens for naturmangfoldet. Det er planlagt flere utbygginger i området som kan gripe ytterligere inn i grønnstrukturen. Dette gir desto mer press på gjenværende vegetasjon som leveområder for dyr, insekter og fugler. Derfor vurderes den samlede belastningen innenfor influensområdet å være noe mer negativ enn for selve planområdet.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Naturmangfoldloven § 9 gir krav om en føre-var-holdning for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet på bakgrunn av mangel på kunnskap. PBE vurderer at saken er godt opplyst og at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse her.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Naturmangfoldloven § 11 sier at kostnad med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, og nml. § 12 krever miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Det er stilt krav om tiltaksplan for håndtering av masser infisert med fremmede arter og bruk av stedegen vegetasjon og rene masser. Ved felling av store og gamle trær skal de flyttes der de naturlig kan bli liggende og brytes ned, og eksisterende trær og vegetasjon som må fjernes og egner seg til revegetering, skal flyttes til et egnet areal innenfor planområdet. Sprengingsaktivitet skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid i april-juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr. I tillegg er det ikke tillatt med mellomagring av masser eller store maskiner i felt regulert til o_FRI eller o_TV.

PBE vurderer at det er sikret gode tiltak for å sikre miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i planen. Konsekvensene av økt menneskelig aktivitet er imidlertid et resultat av utbyggingen i seg selv og vil derfor gi negativ konsekvens for naturmangfoldet både i selve planområdet og i området rundt.

Skole

Barn i planområdet sokner til Liland barneskole og Ytrebygda ungdomsskole, som ligger henholdsvis 3,0 og 1,9 kilometer fra planområdet. Planområdet ligger omtrent 750 meter fra Skranevatnet skole, som er kombinert barne- og ungdomsskole. I utkastet til skolebehovsplan for Bergen 2025-2045¹⁰ er det beskrevet at mange innenfor Liland skolekrets søker til Skranevatnet for barnetrinnet, og disse beholder også skoleplassen ved overgang til ungdomstrinnet. Omtrent 100 av dagens 650 elever på Skranevatnets 1.-10. trinn bor i skolekrets for Liland barneskole og Ytrebygda ungdomsskole. I utkastet til skolebehovsplan slås det fast at det ikke er i samsvar med opplæringslovens føringer på nærscoleprinsipp at barn fra samme nabolag i Sandslimarka og Skraneskoen ikke går på samme skole.

Det er forventet ledig kapasitet for barnetrinnet i Ytrebygda bydel som helhet for perioden for ny skolebruksplan til 2045. Skranevatnet skole har imidlertid kapasitetsutfordringer i dag, og både Liland og Skranevatnet vil ha kapasitetsutfordringer i perioden. For ungdomstrinnet forventes det manglende kapasitet i størstedelen av perioden. Hovedutfordringen er å sikre nok plasser til ungdomstrinnet sentralt i bydelen, og det foreslås en konseptvalgutredning for å øke kapasiteten. En utbygging med 240 boenheter er derfor ikke sikret tilstrekkelig skolekapasitet i nærområdet i nærmeste fremtid.

Lokaler til frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter i nærmiljø

I Sandsli-området er det bygd ut flere hundre boliger, og flere er under bygging og planlegging. Det er ikke gjort en overordnet vurdering av hvilke behov for sosial infrastruktur denne boligbyggingen utløser. Det er utfordrende å håndtere dette i hver enkelt planprosess

¹⁰ [Høringsutkast til skolebehovsplan for Bergen 2025-2045.](#)

uten en helhetlig analyse. PBE har likevel oppfordret forslagsstiller til å vise hvordan de kan gi noe tilbake til nabolaget, særlig i form av et tilbud for barn og unge. Spesielt har vi oppfordret til å vurdere løsninger som kan sikres i planforslaget, for eksempel uteoppholdsareal som har gode kvaliteter for ulike målgrupper, eller fellesareal inne. Gjennom å planlegge for barnehage tilrettelegges det for små barn, men større barn og ungdom vil ikke få et tilbud i planområdet. Til andregangsbehandling må det vurderes tiltak og tilbud som rettes mot større barn og ungdom i prosjektet.

Samferdsel og mobilitet

Gange

Øst for planområdet er det opparbeidet lyssatt turvei langs Sandslielva og mot Skranevatnet. Det gir en snarveg til Skranevatnet skole og idrettstilbudet her. Det er tilkomst i dag fra grusveien (o_TV1) sør i planområdet. I tillegg har Bymiljøetaten etablert en steintrapp fra privat vei Sandsliheiane og ned til turvegen. Bymiljøetaten hadde merknad til oppstart om at denne måtte reguleres i planforslaget. Denne inngår som del av offentlig turveg, o_TV2, i planforslaget.

Det foreslås en gang- og sykkelveg (o_GS) sør for dagens private veg i Sandsliheiane, med rekkefølgekrav om opparbeiding før bebyggelse tas i bruk. Terrenget vil bearbeides slik at gang- og sykkelvegen er innenfor kravet om universell utforming, men er stedvis for bratt etter kravet til gang- og sykkelveg i håndbok NN100, se kapittel 4.6.2 i planbeskrivelsen og lengde- og tverrprofiler veg 01 og 02 datert 14.02.2025. Tidligere i prosessen har PBE anbefalt å regulere hele den private vegen Sandsliheiane som offentlig fordi det er en viktig tilkomstveg mot blant annet skole og bybane, og det var foreslått tilkomst til bebyggelsen fra nord. Forslagsstiller har ikke ønsket å inkludere Sandsliheiane i planavgrensningen og har argumentert for at vegen ikke skal brukes som adkomstveg til planområdet. Gang- og sykkelvegen har imidlertid vært regulert inn, men med ulik eierform. Til forrige offentlig ettersyn var den foreslått regulert som offentlig, og i begrenset høring var den regulert som felles. Den er nå regulert med offentlig formål. Vi ønsker innspill gjennom høringen på regulert løsning og riktig prefiks.

Sykkelparkering

Planområdet er lokalisert tett på eksisterende sykkelveg med fortau langs bybanetraseen, som er definert som del av øvrig sykkelnett i sykkelstrategien¹¹. Denne er koblet mot gang- og sykkelveg langs Flyplassvegen.

Det er foreslått 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig, noe som tilsvarer 578 plasser, og minst 4 parkeringsplasser per 10 barn i barnehage. Sykkelparkering er planlagt løst i fellesanlegg sammen med bilparkering og i fellesanlegg ute. Det er sikret i bestemmelse 3.8.2 at sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelige og låsbare, plassert overdekket eller innendørs i garasjeanlegg og kjelleretasje. PBE anbefaler at det sikres i bestemmelsene at sykkelparkering skal plasseres innvendig med egen dør og direkte adkomst til gateplan. I felles innvendige sykkelanlegg skal det tilrettelegges for ladepunkt. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes arealer til vaskestasjon, reparasjonsrom og oppbevaringsrom for ekstraplygg til sykkel. Det åpnes for å etablere reserverte plasser til transportsykler eller sykkel med sykkelvogn, og at hver etablert plass

¹¹ [Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030](#).

gjelder som tre ordinære sykkelparkeringer. PBE anbefaler at det i bestemmelsene stilles minstekrav til at en gitt andel av sykkelplassene som skal være tilrettelagt for lastesykler, og vi anbefaler ikke å åpne for reduksjon i det totale mengdekravet.

Kjøreveg

Planområdet har kjørbart tilkomst fra sør fra kommunal vei Sandslimarka gjennom lysregulert kryss over bybanesporet. Adkomstløsningen er utarbeidet i dialog med Bymiljøetaten. Det foreslås rundkjøring (o_KV1) med gjennomgående fortau (o_FO) som gir de myke trafikantene prioritet. Avkjørselspil er benyttet for å synliggjøre at det er gående som skal prioriteres, og gir også fleksibilitet til utforming av krysningen. Utformingen av rundkjøringen kan medføre noe risiko for at noen bruker snuarealet til kort stans eller parkering, men det er vurdert at det er lav sannsynlighet for at dette får tilbakevirkninger mot bybanesporet. Til andregangsbehandling må det sikres nedsenket kantstein til og fra renovasjonsarealet for å synliggjøre at det er kjørende som krysser fortauet. Vi ønsker innspill på foreslått utforming gjennom høringen.

Innkjøring til parkeringsanlegg er fra sidearm i nord (f_V1). Tilkomst til eksisterende barnehage Sandslimarka Kanvas-barnehage er foreslått via sideveien vest for rundkjøringen (f_V2), slik at trafikken i armen mot sørøst begrenses til varelevering. Det er sikret rekkefølgekrav til opparbeiding av o_FO, o_KV1 og f_V2 før bebyggelsen tas i bruk.

Vi vurderer at løsningene for adkomst kunne blitt betydelig bedre med helhetlig adkomstløsning for dette planforslaget, barnehagen og boligbebyggelsen i sør, men at det ikke er forholdsmessig å kreve at dette planforslaget skal løse atkomstsituasjonen for hele området. Vi har likevel oppfordret til å vurdere mindre arealkrevende adkomstløsninger, blant annet snuhammer, slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan for Sandsli Vest. Forslagsstiller har imidlertid ikke anbefalt dette av hensyn til trafikksikkerhet, se vedlegg 3 i mobilitetsplan datert 24.06.2025 for vurderinger. Vi har sluttet oss til foreslått løsning, men ønsker innspill på dette gjennom høringen.

Det er gjort en vurdering av kapasiteten i lysregulert kryss over bybanesporet og kapasitet i rundkjøringen mellom kommunal veg Sandslimarka og fylkesveg Sandslivegen. Det er vurdert at lyskrysset tåler nyskapt trafikk, og at rundkjøringen har god kapasitet. Vi ønsker innspill på vurderingene som er gjort i mobilitetsplan datert 24.06.2025.

Bilparkering

Parkeringsdekningen er foreslått til 0,6 plasser per 100 m² BRA, totalt 149 parkeringsplasser. Det er sikret at 15 prosent av disse skal være gjesteparkering og 10 prosent skal dimensjoneres til forflytningshemmede, og det legges opp til sambruk mellom gjesteparkering og parkering til barnehagen. Bilparkering er regulert i plankart vertikalnivå 1 datert 18.02.2025 i felt PH1 og PH2. Vi slutter oss til foreslått parkeringsløsning hvor parkering er lagt delvis i eksisterende parkeringsgarasje og parkeringsdekning ligger i nedre sjikt av rammen i KPA. Vi vurderer at det ikke er rom for utvidelse av parkeringsarealet i prosjektet, da det vil redusere kvalitetene på torgarealet og det kan ikke legges parkering i øst på grunn av adkomstsituasjonen. Det er heller ikke ønskelig med større terrenginngrep som følge av et nytt parkeringsnivå under bakken. Til andregangsbehandling må det sikres at parkeringsplassene som dimensjoneres til forflytningshemmede, faktisk også reserveres

for denne brukergruppen, og det må sikres en andel bildelebler i prosjektet til andregangsbehandling.

Varelevering og beredskap

Det foreslås varelevering med store kjøretøy i lomme i samferdselsanlegg (SSA) nord for rundkjøringen, med mulighet for å levere med tralle til eventuell tjenesteyting i KBA1 og til barnehagen, se figur 44 i planbeskrivelsen datert 02.07.2025. Mindre varebiler kan benytte parkeringsanlegget. Varer som leveres via SSA, må trilles langt og vi vurderer at varelevering ikke er godt nok løst. Før andregangsbehandling må det vurderes om varelevering kan løses via Sandsli stasjon. Vi ber om innspill på vareleveringsløsningen gjennom høringen.

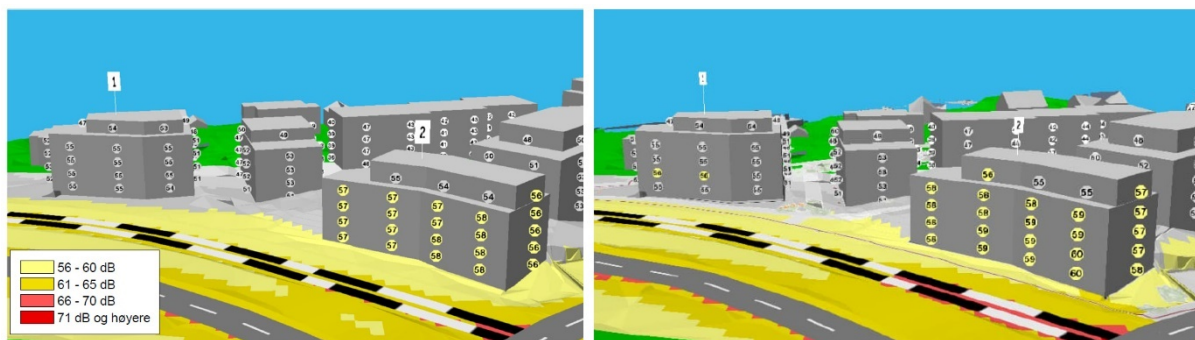
Nødetater vil kunne komme frem på alle kjørbare områder med tilstrekkelig bredde, se figur 45 i planbeskrivelsen. I nord er det foreslått tilkomst mellom o_GS og f_UTE3 (bestemmelsesområde #6). Denne skal ivareta kravene til kjørbart adkomst for ambulerende kjøretøy.

Renovasjon

Det er lagt opp til en kombinert renovasjonsløsning med bossug for restavfall og bunntømte containere for papp/papir, plast, glass/metall og matavfall i felt RA. Det skal etableres to nedkast til bossug i planområdet innenfor BB, KBA og/eller GT. Avstanden til nedkastet skal være mindre enn 100 meter for alle boenheter, se bestemmelse 3.9.2. Det er også tilrettelagt for renovasjon for tjenesteyting og barnehage, som tilsvarer 9 ekstra boenheter. Det blir totalt 15 containere på renovasjonspunkt. All tømning foregår i utkanten av planområdet, og på grunn av plasseringen slipper renovasjonsbilen å rygge. Potensielle konfliktpunkter er ved inn- og utkjøringer over fortau, men faren for ulykker anses å være liten. Vi slutter oss til foreslått renovasjonsløsning og vurderer at det er positivt at en unngår kjøring inn i boligområdet.

Støy

Planområdet ligger ikke innenfor hensynssone for støy i KPA 2018, men det er likevel gjort støyvurderinger, se støyrapport datert 25.06.2025. Planområdet ligger i stor grad utenfor støysonene, men ved bybane og vei i sørvest ligger støynivået over grense for gul støyson fra bybane og fra samlet støynivå fra veg og bane (sumstøy), se Figur 13. Anbefalingene er basert på beregninger ut fra målt hastighet for bane og ikke skiltet hastighet, for begrunnelse se støyrapporten.

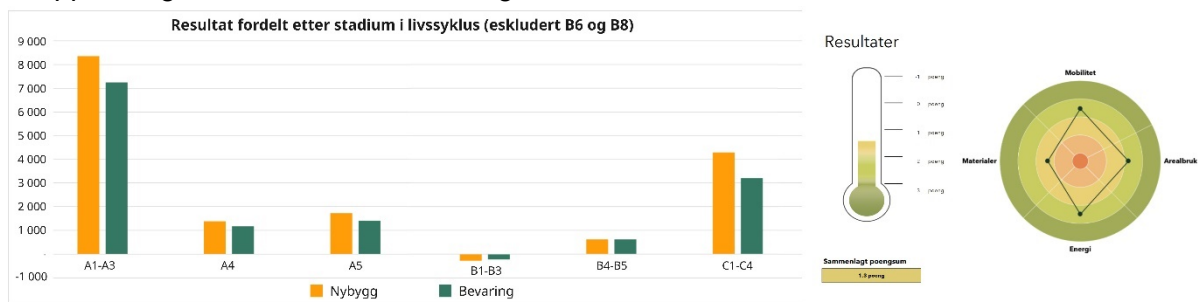


Figur 13 Bildet til venstre viser støysituasjonen med målt hastighet for bane som grunnlag. Bildet til høyre viser støysituasjonen med skiltet hastighet for bane.

PBE vurderer at støy ikke er godt nok belyst og det er uklart hvilke løsninger en legger opp til i planforslaget. Vi har vært tydelig på at det skal være gjennomgående leiligheter med stille side for bygg der fasadestøy er over 55 dB. Til andregangsbehandling må det sikres gjennomgående leiligheter og at minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom har minst ett vindu som kan åpnes mot stille side i alle boenheter, i tråd med krav i KPA 2018 § 22.2.

Energi og klima

Det er utarbeidet klimagassberegning for tiltaket, se klimagassberegning datert 13.02.2025. Det er beregnet klimagassutslipp fra et scenario med kun nybygg som er sammenliknet med forslag med delvis bevaring. Klimagassberegningene indikerer at utslippene gjennom livsløpet reduseres med omtrent 10 prosent ved å bevare deler av bygningsmassen, se Figur 14. En del av reduksjonen skyldes imidlertid økt ambisjon for energieffektivisering i bevaringsalternativet, mens beregningen for energi i drift (B6) for nybyggalternativet legger minstekrav til grunn. Hovedkilden til utslipp er fra transport i drift (B8), som utgjør over 30 prosent av utslippene. Utslipp fra materialer og byggeprosess utgjør omtrent 35 prosent av utslippene og kan reduseres betraktelig ved å stille krav til materialbruk.



Figur 14 Figuren til venstre viser resultatene for klimagassutslipp i tonn CO₂-ekvivalenter fordelt etter stadium i livssyklus, ekskludert B6 og B8. Bildet til høyre viser resultatet i klimanorm, med sammenlagt poengsum på 1,3 poeng.

Planforslaget oppnår en total score i klimanorm på 1,3 poeng, se Figur 14. Det er blant annet åpnet for solenergianlegg på alle takflater med høyde inntil 0,5 meter over angitt gesimshøyde i bestemmelse 3.5.2. Det er gjennomført ombrukskartlegging, og resultatet av innledende kartlegging er omtalt planbeskrivelsen i kapittel 4.10.3. Det er resultatet for materialer som trekker scoren i klimanorm ned. På bakgrunn av klimagassberegningene og klimanorm vil vi særlig oppfordre forslagsstiller til å vurdere ytterligere tiltak for å redusere utslipp fra materialbruk til andregangsbehandling. En rekke tiltak som er fylt ut i klimanorm, er ikke sikret i planforslaget, blant annet er det ikke sikret økt ambisjon for energieffektivisering selv om dette er tatt med i klimagassberegningene. Reduksjon i utslipp fra materialbruk og byggavfall er heller ikke sikret, dette må på plass til andregangsbehandling.

Det er sikret at planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen er det identifisert fire mulige uønskede hendelser, for vurderingene knyttet til skog- og lynnbrann samt trafikksikkerhet vises det til ROS-analysen datert 12.02.2025. Ras som følge av ustabil grunn eller kvikkleire er en mulig uønsket hendelse. Tiltaksområdet i øst ligger under marin grense. Det er derfor bedt om at det gjøres en vurdering av områdestabilitet. Det er gjennomført befaring i området der det ble bekreftet at det er berg i dagen i nordøst og sørøst, se vurdering av områdestabilitet datert 14.02.2025. Det

konkluderes med at tiltaket ikke ligger innenfor et mulig løсне- eller utløpsområde for kvikkleireskred.

Det er også identifisert mulighet for overvann som følge av kraftig nedbør. Området består i stor grad av tette flater, og tiltaket medfører flere tette overflater enn dagens situasjon. Det er foreslått å etablere grøntareal som sikrer infiltrasjon og vegetasjonsdekte tak i ROS-analysen. Det er åpnet for infiltrasjon i grunnen og vegetasjonsdekte tak i bestemmelsene, men vi vurderer at dette ikke er godt nok sikret. Dette må på plass til andregangsbehandling.

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. 119 mfl., Sandslimarka 260, arealplan-ID 65860000 vist på plankart vertikalnivå 1, datert 18.02.2025, og plankart vertikalnivå 2, datert 26.06.2025.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 02.07.2025.

Plan- og bygningsetaten

Mette Iversen

Fungerende avdelingsleder

Ulf Sæterdal

Fungerende etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart vertikalnivå 1 datert 18.02.2025
Plankart vertikalnivå 2 datert 26.06.2025
Reguleringsbestemmelser datert 02.07.2025
Planbeskrivelse datert 02.07.2025
Merknadsskjema oppstart datert 27.06.2025
Merknadsskjema offentlig ettersyn 2021 datert 27.06.2025
Formingsveileder datert 02.07.2025
Illustrasjonsplan datert 05.02.2025
Illustrasjonsplan MUA datert 11.02.2025
Snitt og oppriss datert 12.02.2025
Fotomontasjer datert 14.02.2025
Perspektiver datert 07.07.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.02.2025
Lengde- og tverrprofiler veg 01 datert 14.02.2025
Lengde- og tverrprofiler veg 02 datert 14.02.2025
ROS-analyse datert 12.02.2025
VA-rammeplan datert 14.02.2025
Uttalelse fra Bergen Vann datert 04.03.2025
Kulturminnedokumentasjon datert 04.03.2019
Etterskrift kulturminnedokumentasjon datert 28.06.2025
Uttalelse fra Byantikvaren datert 24.06.2019
Støyrapport datert 25.06.2025
Renovasjonsteknisk plan datert 17.03.2025
Uttalelse fra BIR datert 09.04.2025
Mobilitetsplan datert 24.06.2025
Naturmangfoldrapport datert 12.02.2025
Klimagassberegning datert 13.02.2025
Klimanorm datert 13.02.2025
Vurdering av områdestabilitet datert 14.02.2025
Stedsanalyse datert 23.05.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20507