



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

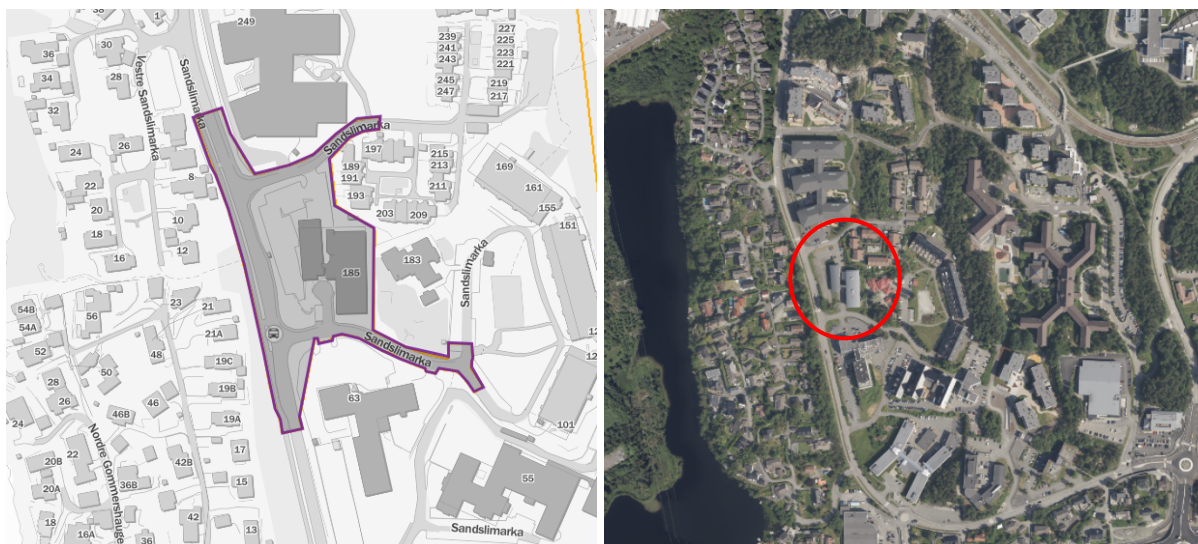
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/18121-66
Saksbehandler: Annette Victoria Gustavsen
Åsgård
Dato: 29.08.2025

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Ytrebygda. Gnr. 115, Bnr. 220 mfl., Sandslimarka, Reguleringsplan
arealplan-ID 71520000**

Om planforslaget

A/STAB AS foreslår på vegne av Sandslimarka 185 AS detaljregulering for et område på Sandslimarka i Ytrebygda bydel. Planområdet utgjør 10,5 daa og består i dag av næringsbygg og parkeringsplasser. Formålet med planen er boligfortetting rundt sentrumskjernen S29 – Sandslimarka, med 100 boenheter fordelt på tre leilighetsblokker med ca. 12 000 m² BRA til sammen. Boligblokkene er på inntil 6 etasjer, og parkeringskjeller legges under bakken. Gjennom planforslaget legges det til rette for transformasjon og gjenbruk av eksisterende kontorbygg i øst, og riving av kontorbygget i vest.



Figur 1 og 2. Figur til venstre viser oversiktskart som viser planområdet med lilla omriss. Figur til høyre viser et flyfoto med oversikt over dagens situasjon, planområdet er markert med rød sirkel.

Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer planforslaget til å være i tråd med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 05.04.2024. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 08.08.25.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 5 private merknader og 10 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 30.04.2025. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende. I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

Trafikk

- Det vises til at det er dårlig kapasitet på veg og parkering.
- Det er en utfordring med gateparkering langs Sandslimarka.
- Trafikksikkerhet bør være et eget tema i planprosessen.
- Området kan ha stort potensiale for bærekraftig mobilitet.
- Vegtrafikkstøy må hensyntas i planarbeidet.

Byggehøyder og volum

- Byggehøyde/plassering/volum må tilpasses den tilgrensende lavere bebyggelsen.
- Økning i bygningsvolum vil ikke redusere sol på barnehagens uteplass nødvendigvis, men de visuelle kvalitetene vil påvirke barnehagens uteområde.
- Naboer viser til at byggehøyder ikke må overstige dagens nivå.

Arkitektur

- Det bør legges til rette for leiligheter til familier og langtidsbeboere fremfor små leiligheter.
- Positivt med transformasjon og gjenbruk.

Naturmangfold

- Den lille kollen i sør bør bevares.
- Eventuelle hekkelokalteter bør kartlegges, og eventuelle funn må hensyntas i videre planlegging.

Medvirkning

- Naboer viser til at lokalsamfunnets interesser og stemmer bør bli ivaretatt gjennom dialog og aktiv deltagelse.
- Det er et ønske fra naboene om å ha dialog gjennom planprosessen.
- Nærhet til barnehagen må hensyntas.

Sosial infrastruktur

- Manglende tilbud av fasiliteter og tjenester på Sandsli.
- Det vises til at Sandslimarka er et noe belastet miljø for ungdom.

Det har ikke vært medvirkning utover lovens minstekrav.

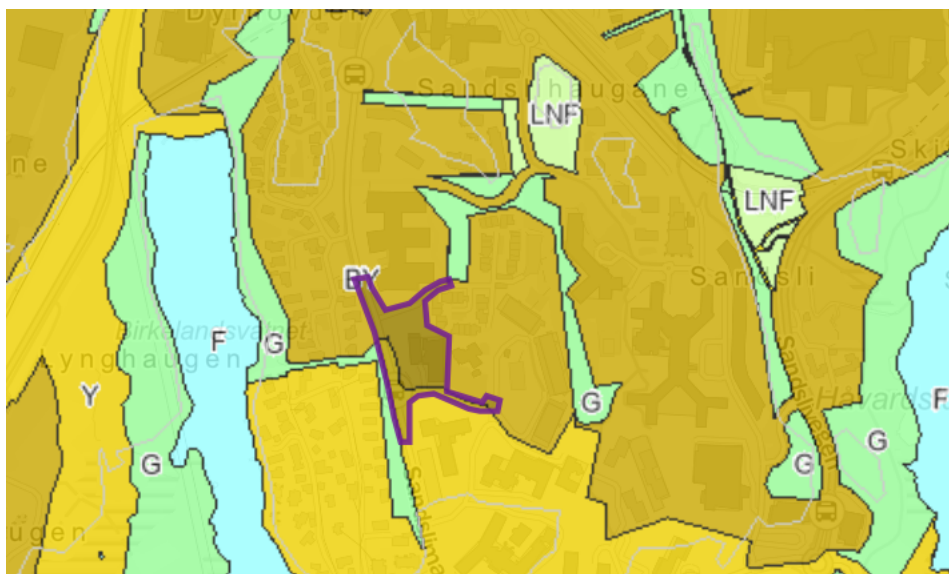
Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Forholdet til plansituasjon i området og overordnede mål

PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede planer, kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel (KPA2018). Hoveddelen av planområdet ligger innenfor byfortettingssonen, og noe ligger innen ytre fortettingssone i KPA 2018.

Planområdet dekkes av gul hensynssone for støy fra Fana skytterlag (H220) og konsesjonsområde for fjernvarme (H410).



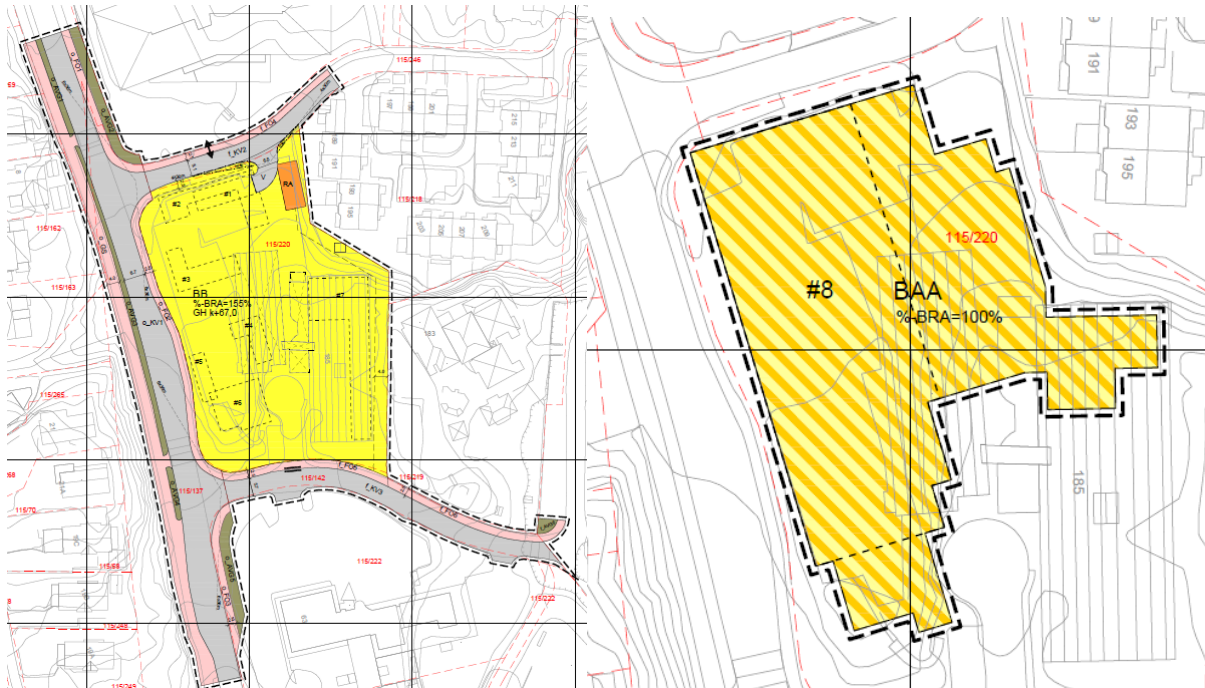
Figur 3. Utklippet viser omtrentlig planområdet i kommuneplanens arealdel 2018. Bildet viser de ulike soneinndelingene i KPA, og at planområdet er innenfor BY og Y.

Planområdet er avsatt til kontor i reguleringsplanen Ytrebygda. Gnr. 116 bnr. 107 mfl., Sandsli vest (planID 61500000). Gjeldende reguleringsplan åpner opp for oppføring av et større næringsareal. Utnyttelsesgraden er satt til 160 %-BRA og maksimal byggehøyde er kote +62 meter. I gjeldende reguleringsplan er det rekkefølgekrav til opparbeidelse av veg med tilhørende fortau før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er flere pågående reguleringsplaner i prosess i nærheten av planområdet. Dette gjelder Sandslimarka 260 (planID 65860000), Kokstadvegen 29 (planID 71400000), Sandslimarka sør (planID 71000000), Brakehaugen boligområde (planID 65070000), Ytrebygdsvegen (planID 70360000) og Sandslihaugen 30 (planID 71880000). Planforslagene inneholder i hovedsak boligformål, men det er noen planforslag med forretning og tjenesteyting. Sandslimarka er et område som er under utvikling, og det legges til rette for byfortetting.

Arealformål

Hovedformålet i planforslaget er boligbebyggelse med leiligheter. Følgende formål følger av planforslaget: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB), Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA) og renovasjonsanlegg (RA). Innenfor arealformål BAA kombineres boligbebyggelse og parkeringsanlegg. Det vil her være tillatt å etablere parkering for bil og sykkel, boder, trappe- og heisrom og tekniske rom. Det er også lagt inn et bestemmelsesområde #8 i plankartet og bestemmelsene, hvor det kan etableres boder, trappe- og heisrom og tekniske rom. Utnyttelsesgraden for BB er %-BRA=155%. Utnyttelsesgraden for BAA er %-BRA=100%.



Figur 4 og 5. Utsnitt av plankartet, over og under bakkeplan, datert 20.08.25.

Plangrep, byggehøyder og volum

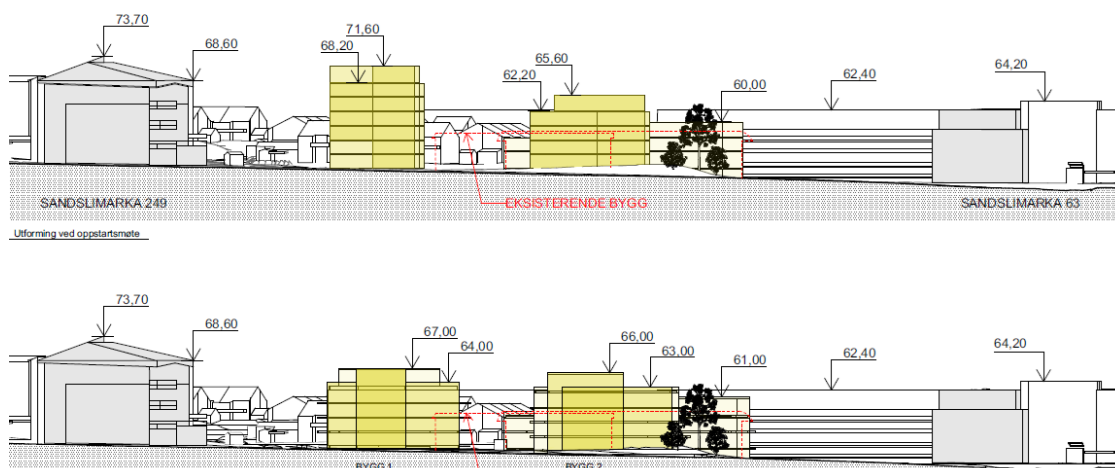
Gjennom planforslaget planlegges det for tre bygningsvolumer der det i bestemmelsene er nærmere angitte byggehøyder: Bygg 1 i nord med maksimal gesimshøyde på kote +67 meter. Bygg 2 i sør-vest med maksimal gesimshøyde på kote +66 meter, og bygg 3 i sør-øst med maksimal gesimshøyde på kote +61 meter.

Plangrepet tar utgangspunkt i at kontorbygget i vest rives, men at eksisterende kontorbygg øst i planområdet skal gjenbrukes. Fra et bærekraftperspektiv vurderer PBE gjenbruk av eksisterende bygningsmasse som positivt. Transformasjon av eksisterende kontorbygg kan gi utfordringer med tanke på boligkvaliteter. Bygningen er bred og ensidige leiligheter anbefales ikke, da leiligheter mot øst vil få dårligere lys- og solforhold. Til sluttbehandling må leilighetssammensetning vises i form av skisser, slik at det vises at man får til gode bokvaliteter. Det bør vurderes om arealer inne i bygget som ikke vil oppnå tilfredsstillende lysforhold, kan brukes til deleløsninger for beboerne.



Figur 6 og 7. Eksisterende situasjon t.v. Bygg forutsatt revet er markert med rødt kryss. Foreslått fremtidig situasjon t.h. Byggene er nummerert i illustrasjonsplanen. Bygg 3 er dagens kontorbygg.

Plasseringen av det eksisterende bygget, bygg 3, har lagt føringer for plangrepet. Gangakser og siktlinjer har også vært med på å forme plangrepet. I tillegg har det vært et mål om eksisterende terreng og terrengformasjoner i sør skal bevares. Planområdet har en naturlig helling fra nord mot sør, med en høydeforskjell fra kote +50 meter til kote +46,6 meter. I sør heller terrenget fra vest mot øst, ned mot Norlandia Capella barnehage. Planlagt bebyggelse følger terrenget ved at den høyeste bebyggelsen legges i nord og at den trappes ned mot sør-vest, og ytterligere ned mot sør-øst.



Figur 8. Endring i volum og byggehøyder fra planinitiativet til planforslaget som er til offentlig ettersyn. Sykehjemmet ligger t.v. i bildet, Sandslimarka 249. T.h. ligger næringsbygg, Sandslimarka 63.

I planinitiativet var det skissert tre bygningsvolumer med 4-7 etasjer. Oppstart av reguleringsplanen ble anbefalt med forutsetning om at byggehøydene måtte nedskaleres.

Samt at bygg i øst, bygg 3, ikke måtte overstige eksisterende høyde. PBE vurderte det som viktig at volumet på byggene ikke oppleves som dominerende i området, men at byggehøyder og volum må tilpasses omgivelsene rundt, og at det tilføres gode kvaliteter som bidrar til lokalsamfunnet langs Sandslimarka. Fortetting anses som et miljømessig fornuftig grep, men det må ikke være på bekostning av bokvalitet og uteoppholdsareal. Planlagte byggehøyder og volum må ha en riktig menneskelig skala, og ikke gi en dominerende virkning på mennesker som skal bevege seg gjennom og forbi planområdet, eller for mennesker som skal oppholde seg i planområdet. Samtidig har det også vært et tema hvordan planforslaget vil påvirke eneboligområdet som ligger vest for planområdet, på andre siden av den kommunale veien Sandslimarka.

Foreliggende plangrep er basert på alternativvurderinger og volumstudier. Byggehøydene i planforslaget er redusert med en til to etasjer siden planoppstart, og det har vært jobbet med variasjon i høyder og volumer for hvert av byggene. Variasjonen er sikret gjennom bestemmelser og regulering av takterrasser.

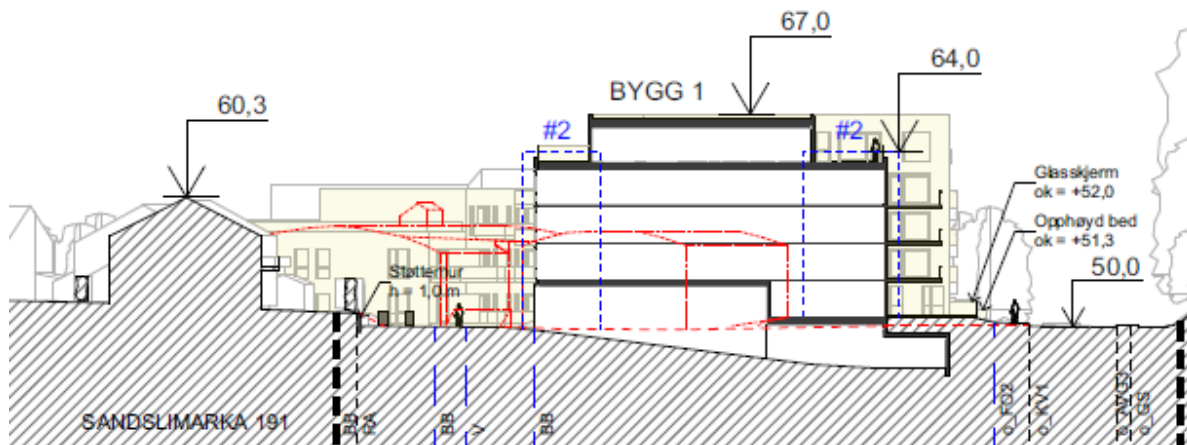


Figur 9. Bildet er hentet fra fotomontasjen. Bygg 3 t.v. i bildet. Bygg 2 har seks etasjer på det meste, fordi terrenget heller mot sør. Bygg 1 t.h. i bildet.

Barnehagen øst for planområdet er også i småskala, og denne ligger også lavere i terrenget. Overgangen mellom bygg 3 og barnehagen er vurdert til å være særskilt viktig. Hvordan østfasaden på bygg 3 blir, med tanke på utforming og materialitet må vises og sikres bedre til andregangsbehandling.

Mot nord vil bygg 1 i planforslaget vende seg mot sykehjemmet, og det har vært viktig at prosjektet ikke skaper en bakside mot sykehjemmet. Avstanden fra sykehjemmets sørlige fasade til fasadene i planforslaget er på ca. 40 meter. Den nye bebyggelsen mot sykehjemmet er skissert maksimalt fem etasjer over bakken, og er 6,7 meter lavere enn sykehjemmet. PBE vurderer at overgangen mellom sykehjemmet og bygg 1 fungerer visuelt. Nordøst for bygg 1 er det en høyde med rekkehusbebyggelse og bygg 1 vil være høyere enn disse byggene. Beboerne i nr. 189, 191, 193 og 195 ved Sandsliahaugen borettslag vil få

endret utsyn fra boligene sine. Ved vårjevndøgn vil bygg 1 kaste skygge mot rekkehusbebyggelsen fra kl. 15.00.

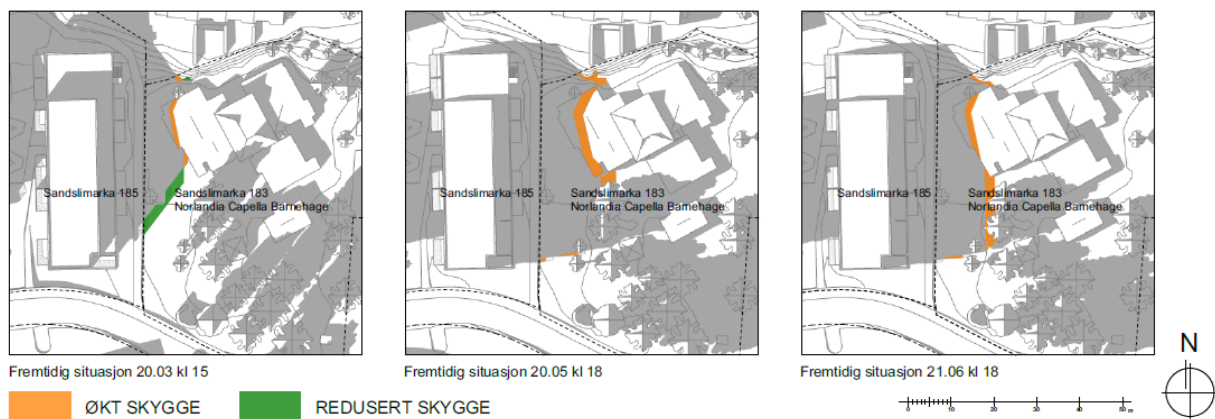


Figur 10. Bildet er hentet fra snitt og oppriss. Rekkehusbebyggelsen ligger t.v. i bildet.

Bygg 2 har en makshøyde på kote +66 meter. På grunn av høydeforskjeller i terrenget, har bygg 2 seks etasjer sett fra sørøst. PBE støtter at dette bygget er lavere enn bygg 1, men vurderer at nedtrappingen ikke er tilstrekkelig. Parkeringskjeller og inngang til parkeringskjeller er synlig som en etasje sett mot sørøst, og PBE vurderer at det er uheldig at bygg 2 er på seks etasjer sett fra her. Dette er med bakgrunn i at byggehøydene ikke er tilpasset en menneskelig skala, og kan oppleves som dominerende fra de felles utearealene. Sol- og skyggeillustrasjonene viser at ved vårjevndøgn kaster bygg 2 skygge på de felles utearealene fra kl. 14. PBE anbefaler fremdeles at bygg 2 bør ha en lavere maks gesimshøyde, og at bygg 2 trappes mer ned fra bygg 1. Det er særlig viktig at høydene på byggene ikke går på bekostning av bokvaliteten og uterommene.

I sørøst ligger bygg 3, som er det eksisterende kontorbygget som skal transformeres. I planforslaget fjernes det buede taket slik at høyden på bygget reduseres, men det legges til en inntrukket fjerde etasje for å få plass til flere boenheter. Bygg 3 vil her få makshøyde på kote +61 meter. Det buede taket har i dag en mønehøyde på kote +59 meter. Bygg 3 ligger rett sør for høyden med rekkehus som har mønehøyde på kote +60,3 meter. Som en tilpasning til denne bebyggelsen er den inntrukne fjerde etasjen trukket mot sør, og nordveggen vil være lavere enn rekkehusbebyggelsen på høyden i nord.

Bygg 3 ligger vest for Norlandia Capella barnehage, som ligger lavere i terrenget enn planområdet. Det er blitt utarbeidet perspektiv sett fra barnehagen, men disse vurderes å ikke vise særlig godt hvordan bygg 3 oppleves fra et barns perspektiv. PBE vurderer at det er viktig at bygg 3 ikke oppleves visuelt dominerende for barn. PBE ønsker at det dokumenteres bedre for hvordan bygg 3 vil oppleves og bli seende ut fra barns høyde. Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 04.07.25, viser at økningen i etasjen på bygg 3, vil gi en marginal økning i skygge ved barnehagen på ettermiddagstid. Ved kl. 15.00 bedres solforholdene også marginalt på uteoppholdsarealet som følge av at det buede taket er fjernet.



Figur 11. Bildet viser sol og skygge ved bygg 3 og barnehagen.

I planforslaget er det en gangforbindelse som går mellom bygg 3 og barnehagen. Det er en eksisterende port inn til barnehagen, som planforslaget ivaretar. Gangforbindelsen knytter seg også på veien Sandslimarka i sør. Det er positivt at det sikres gangforbindelser mellom planområdet, nabolaget og barnehagen. Det vurderes også som positivt at en transformasjon til boligbebyggelse vil skape en mer aktiv fasade, og sosial kontroll mot barnehagen på ettermiddag/kveld. Ved varsel om oppstart kom det inn innspill fra naboer som viste til både utfordringer med ungdomskriminalitet og bilparkering langs gaten. Ved at plangrepet nå henvender seg mot gaten og knytter seg på eksisterende struktur, så vil dette kunne bidra positivt i forhold til sosial kontroll. PBE vurderer at det er positivt at tomme kontorbygg erstattes med boligbebyggelse.



Figur 12. Planområdet sett i fra sør. Bygg 1 og 2 er plassert nært veien, slik at de bidrar til å skape et gateløp der også bebyggelsen er med på å gi sosial trygghet. Transformasjon av bygg 3 fra kontor til bolig, vil kunne gi sosial trygghet til uteområdet i barnehagen på ettermiddag/kveld.

Det har vært et tema i planprosessen om hvordan en i planforslaget kan koble området på de omkringliggende omgivelser med gjennomganger fra nord til sør, og fra øst mot vest. PBE vurderer det som positivt hvordan plangrepet møter gaten, og åpner opp for gjennomgang. Dette bidrar til trygghet og at prosjektet kan bidra med arkitektoniske kvaliteter, som også gir noe tilbake til lokalsamfunnet. Det har vært et viktig tema at barn og unge skal kunne bruke

gangveiene langs området, og gjennom planområdet. Det har vært jobbet med påkoblingene til omkringliggende arealer, og PBE vurderer dette som positivt.

PBE ønsker innspill på foreslåtte byggehøyder og volum gjennom høringen.

Uteoppholdsareal

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal er sikret i henhold til kravene i KPA2018. Soldiagrammet viser at 50% av arealet på bakkeplan oppfylles. I planbeskrivelsen vises det til at minste felles uteoppholdsareal på bakkeplan er totalt 2138,5 m², og at 1180m² av fellesarealene har sol i minimum 4 timer ved vårjevndøgn. Uteoppholdsarealene etableres innenfor arealformålet BB. Det legges til rette for uteoppholdsarealer på bakkeplan, takterrasser og balkonger. Det legges opp til at alle boenheter i prosjektet får eget privat uteoppholdsareal. I bestemmelse 3.1.2.18 er det sikret kvaliteter til uteoppholdsarealene, som er i samsvar med KPA. Illustrasjonsplanen, datert 04.08.25, er retningsgivende.

Felles uteoppholdsareal er avsatt på bakkeplan og takterrasse. Planforslaget viser at det er lagt 2305,1 m² på bakkeplan og 301,9 m² på takterrasse. Bestemmelse 3.1.2.19 sikrer at fellesarealene skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og oppholdssoner. Det sikres også at det skal benyttes et variert dekke for å synliggjøre de ulike sonene. Møblering og lekeapparat skal ha varig og god brukskvalitet. Bestemmelsesområde #7 åpner opp for felles takterrasse på bygg 3. I den videre prosessen vil det være viktig at planforslaget også synliggjør at takterrassene har gode kvaliteter.

Det er blitt utarbeidet en støyrapport, datert 03.07.2025, som viser at det er vegstøy langs Sandslimarka. På grunn av dette er det behov for noe skjerming langs uteoppholdsarealene. PBE har vurdert at det ikke er ønskelig at det settes en støyskjerm langs Sandslimarka, da dette vil hindre at man oppnår en god kobling til gaten. Derfor har man arbeidet med hvordan man kan skjerme arealer på en god måte, og fremdeles beholde koblingen til gaten. Det anlegges ikke tradisjonelle støyskjermer, men lokal skjerming av private uteplasser og mot bussholdeplass i form av plantekasser, lave murer/opphøyde bed med beplantning, gjerde og tilbaketrukne skjermer i glass.

PBE vurderer at man har kommet frem til en god løsning på denne utfordringen. I den videre prosessen er det nødvendig å arbeide med hvordan bestemmelsene skal sikre utformingen av de lokale støytiltakene. Det er også viktig å se på virkningen av støytiltakene mot vei med avstand til vei og med vegetasjonstiltak.



Figur 13. Bildet er hentet fra fotomontasjen, datert 04.07.25. Bildet viser situasjonen langs Sandslimarka etter utbygging.

PBE vurderer at det er positivt at alle boenhetene i prosjektet får eget privat uteoppholdsareal. Bestemmelse 3.1.2.23 sikrer at de private uteoppholdsarealene skal skilles fra felles arealer med rekkverk, beplantning og et annet dekke. I den sørvestlige delen av planområdet er det i dag en grønn kolle. Denne ivaretas i planforslaget, og vil kunne bidra i som en akebakke. I henhold til KPA kan arealer som er brattere enn 1:3 medregnes i brukbart areal, når det utformes som en akebakke.

PBE anser det som positivt at denne kollen ivaretas. PBE vurderer at det er positivt at planforslaget legger opp til at det er bilfritt mellom byggene, og at det legges uteoppholdsarealer og gangakser inn her. Dette kan bidra til at det er aktivitet mellom byggene, som igjen kan bidra til trygghet. I dag brukes det en snarvei gjennom planområdet. Denne var en forutsetning for planoppstart, og har også preget plangrepet. Det er positivt at denne ivaretas i planforslaget.

Slik illustrasjonsplanen nå foreligger, fremkommer det som lite grønne arealer og flere grå arealer. Dette bør arbeides med i den videre prosessen. Det bør sikres i bestemmelsene at gangarealene innenfor planområdet gis et annet dekke enn asfalt og grå flater. PBE vurderer også at det arbeides videre med en fremstilling som viser en mer detaljert inndeling av privat og felles MUA. Illustrasjonsplanen viser også til en støttemur på 1,5 meter høyde, og vi savner en beskrivelse av dette i planbeskrivelsen.



Figur 14. Utklipp fra illustrasjonsplanen, datert 04.08.25.

Samferdsel

Det har vært en viktig forutsetning i prosjektet at planområdet bidrar til at myke trafikanter kan bevege seg trygt i området. Vest for planområdet er den kommunale vegen Sandslimarka, med dobbeltsidig fortau og busstopp. Vegen leder mot bybanestoppet Sandslimarka, som ligger fem minutter i gangavstand. Både nord og sør for planområdet er det private veger, som også har navnet Sandslimarka. Planområdet regulerer også inn eksisterende bussholdeplass, men det er sikret at det ikke er nødvendig med oppgradering av denne. Adkomst til planområdet er via den kommunale vegen Sandslimarka. All beboerparkering løses i parkeringsanlegget i arealformål BAA. Eksisterende avkjørsel i sør på planområdet stenges, og all adkomst vil skje i nord, hvilket er sikret i plankartet.

Ved oppstart av planarbeidet viste Vestland fylkeskommune til at infrastrukturen i området vurderes å være god, men at trafikkmengden vil øke i fremtiden på grunn av utbyggingen. Med bakgrunn i dette ble det vist til at trafikkmengden kan gi et krav om tiltak i krysset Sandslimarka/Sandslihaugen. I forbindelse med støyanalysen i planforslaget, er det blitt utarbeidet et trafikkgrunnlag for støyberegninger, datert 31.01.25. Trafikkgrunnlaget viser at det er forventet en fremtidig trafikkmengde på ca. 2800 ÅDT. I forbindelse med planforslaget er det også blitt utarbeidet en mobilitetsplan, datert 30.04.25.

PBE ber om innspill fra Vestland Fylkeskommune angående dette.

Parkeringskjeller

Planforslaget er i tråd med rammene i KPA, da det legges opp til en parkeringsdekning på 0,6-0,8 plasser per 100 m²-BRA bolig. Dette tilsvarer en dekning på 49 til 65 parkeringsplasser. Dette gjelder beboere, men også gjesteparkeringen.

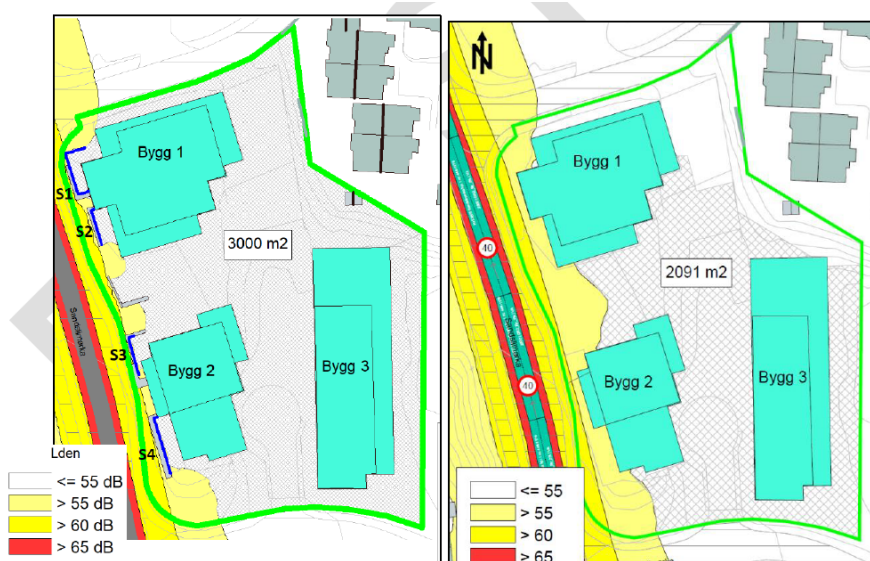
Sykkelparkering

Planforslaget gir et minimum parkeringsdekning for sykkel på 2,5 plasser per 100 m²-BRA bolig, noe som tilsvarer omtrent 200 parkeringsplasser for sykkel. Det legges opp til at sykkelparkeringen skjer i parkeringsanlegget under bakken, og at det også er et fellesareal for vask og reparasjon av sykkel. Det legges også opp til 10 sykkelparkeringsplasser på bakkeplan. Disse er i tilknytning til inngangspartiene til bebyggelsen. Forslag til plassering av sykkelparkeringsplassene fremkommer i illustrasjonsplanen.

Støyforhold

Planområdet ligger i gul støysone fra Fana skytterlag. Skytebanen ligger omtrent 3,2 km unna planområdet, og har ikke innvirkning på planområdet. Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med planforslaget, datert 03.07.2025. Denne viser at støysonen for skytebanen er beregnet etter grenseverdier gitt i T-1442/2012. Ved omregning til grenseverdier gitt i T-1442/2021 vises det at eiendommen er utenfor støysone. I forbindelse med støyrapporten er det blitt utarbeidet et trafikkgrunnlag for støyberegningene, datert 31.01.25.

Støyrapporten viser at planområdet er påvirket av vegstøy fra den offentlige veien Sandslimarka. Rapporten viser at høyeste beregnede støynivå ved boligfasade er Lden=59dB for bygg 1 og Lden=60dB for bygg 2. Dette gjelder bebyggelsen som ligger mot vest. Krav til stille side vil bli ivarettatt ved utforming av planløsning for de aktuelle boenhetene, dette er sikret i bestemmelsene 3.1.2.11-12. Støyrapporten viser behov for skjermingstiltak langs bebyggelsen. Rapporten viser at store deler av tomten får tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealene på bakkeplan med foreslått støyskjerming mot vest. PBE vurderer at planforslaget til sluttbehandling må vise at planløsning og sove-/oppholdsrom mot stille side kan løses, jf. KPA § 22.2 a.



Figur 15. Bildet er hentet fra planbeskrivelsen og viser støysituasjonen med og uten skjermingstiltak.

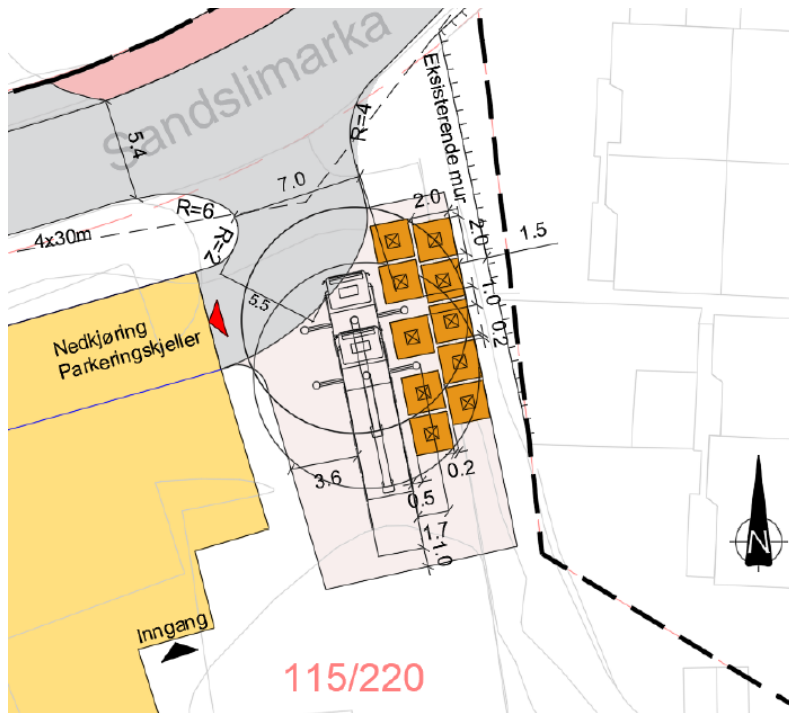
Renovasjon

Renovasjonsanlegg er foreslått løst nord i planområdet ved avkjørselen. Det planlegges et anlegg med totalt 10 nedgravde containere for restavfall, matavfall, papp/papir, komprimert plastavfall og glass- og metall. I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en renovasjonsteknisk plan, datert 19.03.2025. BIR har gitt uttale til den renovasjonstekniske planen, men med 10 vilkår. BIR har ønsket at renovasjonsløsningen er inkludert i ROS-analysen. Det har blitt utarbeidet en ROS-analyse, datert 04.07.2025, som viser at det ikke er avdekket elementer med høy risiko ved renovasjonsløsningen.

Av planbeskrivelsen fremgår det at bakgrunnen for plasseringen er på grunn av hensynet om mest mulig uteoppholdsareal, og at myke trafikanter prioriteres. Renovasjonsbilen må benytte deler av den private vegen for å kunne snu. Ved tømning kommer renovasjonsbilen fra sør, langs offentlig del av vegen Sandslimarka for å nå planområdet. Den svinger av i krysset, og inn på den private vegen Sandslimarka før den kommer til avkjørselen for oppstillingsplassen.

Det er gjennomført sporingsanalyser for å undersøke hvilke manøvreringer man skulle legge opp til. Sporingsanalysene viser at ved å benytte deler av den private vegen til manøvrering, vil en sørge for en mest mulig trafikksikker løsning, da med tanke på myke trafikanter og at det er mindre arealkrevende. Av planbeskrivelsen fremgår det at det skal være gode siktforhold i krysset ved Sandslimarka, da sykehjemmet allerede har en varelevering og veien er utformet med tanke på dette. I plankartet er det lagt inn en frsikt på 6x36 meter.

Plasseringen av renovasjonsanlegget er løst tett mot eksisterende mur ved Sandslimarka nr. 189, 191, 193 og 195. Av planbeskrivelsen fremgår det at containerne skal etableres på det nærmeste 1,9 meter fra eiendomsgrensen. I illustrasjonsplanen ser det ut som at det legges til rette for en støttemur på 1 meter rundt renovasjonsanlegget. Det er ikke helt tydelig om dette er eksisterende mur eller en etablering av en ny støttemur. Eksisterende mur er ikke sammenhengende langs rekkehusbebyggelsen og fungerer ikke som visuell skjerming. Med bakgrunn i tiltakets nærhet til rekkehusbebyggelsen vurderer PBE at man i den videre prosess må hensynta og redegjøre for hvilke konsekvenser tiltaket vil ha i form av visuell støy, lukt og støv.



Figur 16. Bildet er hentet fra RTP, og viser planlagt situasjon for renovasjon.

Barn og unges interesser

KPA2018 bestemmelse 13.1 sier at Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging. Barn og unges interesser var et gjennomgående tema ved oppstart av planprosessen.

Planområdet er innenfor skolekretsene Ytrebygda og Liland. Ytrebygda ungdomsskole ligger ca. 16 minutters gange eller 5 minutters sykkel tur unna planområdet. Barneskolen Liland ligger omtrent 35 minutters gange eller 10 minutter med sykkel unna planområdet. Med bil tar turen ca. 6 minutter. Bergen internasjonale skole ligger omtrent 600 meter fra planområdet. Der er det barnehage, barneskole og ungdomsskole. Sandsli videregående skole ligger ca. fem minutters gange sør for planområdet. Utenfor opptaksområdene som Sandslimarka 185 er innenfor er det flere barne- og ungdomsskoler. I barnehagebruksplan for Bergen 2022-2035 er det 32 barnehager i Ytrebygda. Det forventes en økning i antallet barnehagebarn, men til tross for økningen er det forventet en overkapasitet på rundt 450 ledige plasser i 2035.

Planområdet legger til rette for gode gangforbindelser i området, noe som anses som positivt. PBE vurderer at det er positivt at kollen i sør bevares og kan brukes som akebakke på vintertid. PBE vurderer at planforslaget legger opp til gode utearealer for barn og unge, både når det gjelder beboere, men også for omkringliggende bebyggelse.

Det er viktig at en i planforslaget redegjør bedre for virkningene prosjektet har. Det er stor utbygging på Sandslimarka, og det er viktig at dette redegjøres for og at forslagsstiller kan redegjøre for hvordan deres prosjekt påvirker Sandsli, og da særlig med bakgrunn i barn og unges interesser.

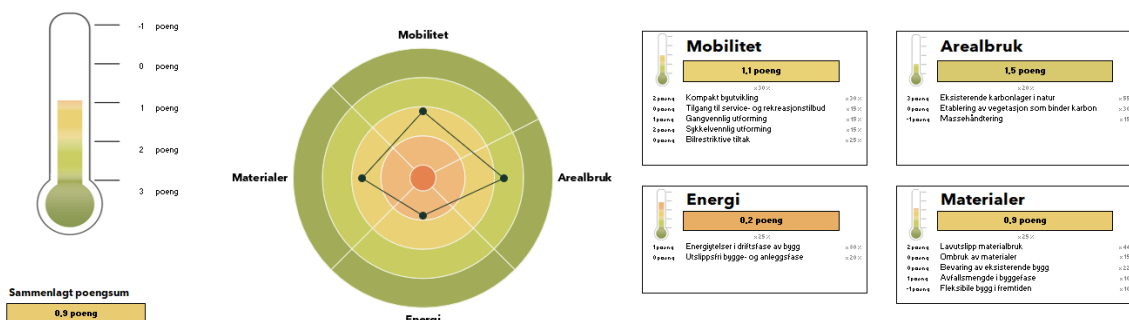
Medvirkning

Prosesen har frem til offentlig ettersyn ikke hatt medvirkning utover lovens minstekrav. Det vises til i planbeskrivelsen at det planlegges for gjennomføring av nabomøter eller lignende når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. PBE vurderer at dette kommer sent i prosessen, men at det likevel vil være viktig å følge opp i prosessen etter offentlig ettersyn. I oppstartsmøtet viste PBE til at det er særlig viktig å sikre god involvering av naboene tidlig i prosessen, og at det skal legges til rette for aktiv medvirkning. Det vises til planområdets nærhet til Norlandia Capella barnehage og Sandslihaugen borettslag. Barn- og ungesrepresentant ved Bergen kommune viser i sin uttalelse til varsel om oppstart, at ungdom er en gruppe som i mindre grad blir prioritert ved boligutvikling, og det oppfordres til å ha et særlig fokus på denne målgruppen. Det vises også til i innspillene som kommer inn at det er noe utfordringer for ungdom i området. PBE vurderer at dette bør fremkomme tydeligere av planbeskrivelsen hvordan planforslaget bidrar positivt til dette.

Klimagassberegning og klimanorm

Det er blitt utarbeidet klimagassberegninger, datert 11.04.2025 og klimanorm, datert 28.04.2025, til planforslaget. I oppstart av planprosessen ble det redegjort for at prosjektet hadde store miljøambisjoner, og at et mål var å oppnå BREEAM-sertifisering. I planbeskrivelsen kapittel 4.10 energi og klima har forslagsstiller kommentert resultatene.

Resultater



Figur 17. Bildet viser resultat av klimanorm.

Klimagassberegningene er gjort for nybygg, samt valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg. Rapporten viser at det totale utslippet for nybygg gjennom byggenes levetid er beregnet til 16 020 322 kg CO₂e. Det er en økning på omtrent 40% sammenlignet med bevaringsalternativet. Beregningene viser at prosjektet vil medføre til betydelige utslipp knyttet til materialbruk og transport i driftsfasen. I planbeskrivelsen vises det til at det er flere usikkerheter som er knyttet til beregningene. Dette på grunn av valg av materialtyper med tilhørende mengder, type konstruksjoner energi i drift og bruk av ombruksmaterialer ikke er avklart og må oppdateres videre i prosessen. Det vises til at klimagassutslippene er noe som vil endre seg når de detaljerte valgene av materialer og tilhørende mengder er tatt.

Klimanormen gir planforslaget en totalscore på 0,9 av 3 poeng. Dette tilsier at tiltaket i snitt har mindre klimaambisjoner enn hva minimumskravene i KPA. Det er særlig i kategorien «Energi» og «Materialer» at planforslaget kommer dårlig ut av klimanormen. I underkategorien «Massehåndtering» kommer det også dårlig ut. Klimanormen viser også i

underkategorien «*Bevaring av eksisterende bygg*» at det her gis en poengscore 0 poeng. Prosjektet har gjennom prosessen hatt fokus på ombruk og gjenbruk av bygningsmateriell, mens det her fremkommer at dette skal kartlegges og offentliggjøres slik at andre aktører kan benytte seg av materialene. Det gis også en score på -1 poeng når det gjelder underkategorien «*Fleksible bygg i fremtiden*».

Planforslaget legger opp mulighet for solenergi på tak. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og byggene skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Til sluttbehandling må planforslagets klimaambisjoner sikres bedre, og dette bør gjenspeiles i klimanormen. PBE anbefaler at ombrukskartlegging gjennomføres før sluttbehandling, slik at vi kan sikre i bestemmelsene at materialer blir gjenbrukt i prosjektet.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal gå frem av offentlige beslutninger. Forslagsstiller har utarbeidet en naturmangfoldsrapport, datert 24.06.2024. Det har blitt utført botaniske og ornitologiske undersøkelser i planområdet. PBE vurderer materialet til å være dekkende for å vurdere planforslagets virkninger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Etter § 8 skal offentlige beslutninger som påvirker naturmangfoldet baseres på et kunnskapsgrunnlag som står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det finnes informasjon i de offentlige databasene Artsdatakart og Naturbase. Her fremkommer det funn av rødlistede fuglearter i og rundt planområdet. Det er registrert fiskemåke, grønnfink og gulspurv. Det er også registrert dvergspett. I forbindelse med planforslaget, har det blitt utarbeidet en naturmangfoldsrapport, datert 24.06.24. Det er i forbindelse med rapporten blitt gjennomført både botaniske og ornitologiske undersøkelser i og nær planområdet i 2024. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Nml. § 10 stiller krav om at påvirkningen på økosystemet skal vurderes ut fra belastningen som økosystemet blir utsatt for. Området er i dag et næringsareal med areal for parkeringsplasser. Nærområdet er tettbebyggelse. I nærheten av området er det to planer i prosess. Dette gjelder reguleringsplanene Sandslimarka Sør (planid.: 71000000) og Sandslihaugen (planid.: 71880000). Begge planene er transformasjonsprosjekter av eksisterende næringsareal. PBE vurderer at planforslaget ikke vil medføre til at naturtyper eller arter vil bli vesentlig berørt.

Dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkningene på naturmiljøet, stiller nml. § 9 krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planforslagets konsekvenser på naturmangfoldet er at det vil fjerne hekkeplasser for gråspurven. I naturmangfoldsrapporten redegjøres det også for at det er noe risiko for spredning av de fremmede artene vintermispel og rododendron med massetransport på tomten. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i saken, og virkningene på naturmangfoldet er kjent. Føre- var-prinsippet er vurdert til å ikke komme til anvendelse.

Nml. § 11 krever at tiltakshaver selv skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense tiltakets naturskader. I naturmangfoldsrapporten vises det til at det bør gjøres tiltak for å unngå spredning under anleggsarbeid. PBE kan ikke se at det er sikret i bestemmelsene om håndtering av fremmedarter, og ber om at dette legges inn ved sluttbehandling. Det er sikret i bestemmelse 2.4.3 om at sprengningsaktivitet ikke er tillatt i hekkeperioden april-juni. Videre er det sikret i bestemmelse 2.4.4 at det ikke tillates rivningsarbeid i perioden april-august hvis det observeres reir/eller hekkende gråspurv. I naturmangfoldsrapporten viser det til at det viktigste avbøtende tiltaket vil være å unngå oppstart av rivningen i hekkesesongen mars-august. Det er lagt inn i bestemmelse 3.1.2.24 at det tilrettelegges for fuglekasser for gråspurv som skal plasseres på egnede plasser innenfor uteoppholdsarealene. PBE viser til planbeskrivelsen og naturmangfoldsrapporten, og at forslagsstiller er kjent med dette.

Etter nml. § 12 kreves det at det forsøkes å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet gjennom driftsmetoder, teknikk og lokalisering. For å unngå eller begrense skade på det øvrige naturmangfoldet, er det sikret i bestemmelsene at sprengningsaktivitet ikke er tillatt i hekkesesongen, samt at spredning av fremmede arter skal forhindres.

PBE vurderer at naturmangfoldet er ivaretatt i foreliggende planforslag, forutsatt at bestemmelsene sikrer naturmangfoldrapportens anbefalinger til sluttbehandling.

Oppsummering og videre planprosess

PBE støtter hovedmålet og hovedgrepet i planforslaget, men vurderer at følgende må følges opp i den videre planprosessen:

- Leilighetssammensetning for bygg 3 må vises i form av skisser.
- Redegjørelse og fremstilling av hvordan fasadene på bygg 1 og 3 møter sykehjem og barnehage
- Fremstilling av perspektiver som bedre synliggjør hvordan prosjektet oppleves fra barns høyde (gjelder hovedsakelig bygg 3)
- Det må sikres flere grønne arealer i uteoppholdsarealene.
- Fremstilling av perspektiver som synliggjør støyskjermingen sett fra Sandslimarka
- Bestemmelsene må sikre utformingen av de lokale støytiltakene
- Det må i planforslaget redegjøres bedre for utviklingen på Sandslimarka og hvordan prosjektet bidrar til denne utviklingen, særlig for barn og unge
- Klimaambisjoner må sikres bedre og bør gjenspeiles i planforslaget
- Ombrukskartlegging anbefales før sluttbehandling, slik at det kan sikres i bestemmelsene at materialer blir gjenbrukt
- Det må legges inn i bestemmelsene om håndtering av fremmedarter

Vi ber om innspill på ovennevnte til offentlig ettersyn.

PBE forutsetter at planforslaget oppdateres og suppleres i henhold til våre tilbakemeldinger.

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. 115, Bnr. 220 mfl., Sandslimarka, Reguleringsplan, arealplan-ID 71520000 vist på plankart, datert 20.08.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 05.08.2025

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Byplansjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 20.08.2025
Bestemmelser datert 05.08.2025
Planbeskrivelse datert 20.08.2025
Illustrasjonsplan, datert 04.08.2025
Fotomontasje, datert 04.07.2025
Merknadsskjema, datert 30.04.2025
Snitt og oppriss, datert 04.08.2025
Sol- og skygeillustrasjoner, datert 04.07.2025
Stedsanalyse, datert 21.12.2023
Støyrapport, datert 03.07.2025
Trafikkgrunnlag for støyanalyse, datert 31.01.2025
VA-rammeplan, datert 20.03.2025
Vurdering av områdestabilitet, datert 28.04.2025
ROS-analyse, datert 04.07.2025
Renovasjonsteknisk plan, datert 19.03.2025
Naturmangfoldsrapport, datert 24.06.2024
Mobilitetsplan, datert 30.04.2025
Lengde- og tverrprofiler veg, datert 07.08.2025
Kulturminnedokumentasjon, datert 11.04.2025
Klimanorm, datert 28.04.2025
Klimagassberegninger, datert 11.04.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#) saksnr: PLAN-2023/18121