



A/STAB AS  
Ulsmågvegen 7  
5224 NESTTUN

Vår referanse: PLAN-2023/18121-19  
Saksbehandler: Annette Victoria Gustavsen  
Åsgård  
Dato: 20.03.2024

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Ytrebygda. Gnr. 115, Bnr. 220, Sandslimarka, Reguleringsplan, Arealplan-ID 71520000

---

**Møtedato:**

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** Sandslimarka 185 AS  
v/ Synne Lauritzen  
LAB Eiendom  
v/Tore Grimstad

**Plankonsulent:** A/STAB AS  
v/ Magnus Meinert  
Anna Holst  
Grieg Arkitekter AS  
v/ Ida Nordanger

**Kommunen:** Eline Aresdatter Haakestad, byplan (møteleder)  
Annette Åsgård, byplan (saksbehandler)  
Marianne Veste, byplan

**Andre:** Vestland fylkeskommune  
v/ Silje Svanevik

---

### 1. Forslagsstillers planinitiativ

Intensjonen med planinitiativet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på Sandslimarka 185. Gjeldende reguleringsplan åpner opp for en videreføring av næringsformål med en byggehøyde på inntil k+62, samt en utnyttelse på 160 %-BRA. Forslagsstiller ønsker å transformere deler av den eksisterende bebyggelse som består av to næringsbygg som tidligere har blitt brukt som kontor. Planinitiativet viser til en planlagt bebyggelse bestående av tre bygningsvolumer, med 8.500 m<sup>2</sup> over bakken og totalt en bygningsmasse på 10.000 m<sup>2</sup> og legger til rette for boligbebyggelse, parkeringskjeller, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Foreløpige skisser viser tre volumer med variert byggehøyde på 4 til 7 etasjer. Planinitiativet viser at prosjektet har store miljøambisjoner, som blant annet mål om BREEAM-sertifisering.

Planinitiativet legger til rette for å stenge avkjørselen i sør, og legge parkering under bakken med innkjøring i nord. Renovasjon skal løses i nord. Etter innspill fra Vestland fylkeskommune ved orientering av oppstartsmøte, har forslagsstiller utvidet plangrensen i øst for å inkludere fortau og siktlinje med barnehagen.

Det vises til at småhusbebyggelsen i vest henvender seg mot Birkelandsvatnet, og er ikke direkte koblet mot veien Sandslimarka. Plankonsulent viser til at de har sett mer til bebyggelsen i nord, sør og i øst i forhold til tilpasning, med unntak av rekkehusene. Det vises til at barnehagen i øst ikke vil få redusert sol på vintertid, men at det tar et mindre areal på sommertid på ettermiddagen (etter at barnehagen er stengt). Det er foreløpig ikke gjort noen støyberegninger.

Det ble avholdt veiledningsmøte den 31. August 2023 (saksnummer [PLAN-2023/14548](#))

## 2. Premisser for planarbeidet

### 2.1 Plan- og bygningsetatens beslutning

Saken var oppe til diskusjon i etatens ledergruppe den 20. februar 2024. Referat er journalført på saken. Der ble det tatt følgende beslutning:

Oppstart anbefales, under følgende forutsetninger:

- Byggehøyder må nedskaleres. Byggehøyder på bygg i øst kan ikke overstige høyde på eksisterende bygg.
- Det skal legges til rette for variert boligsammensetning.
- Gangforbindelse gjennom området må sikres.

### 2.2 Arealformål

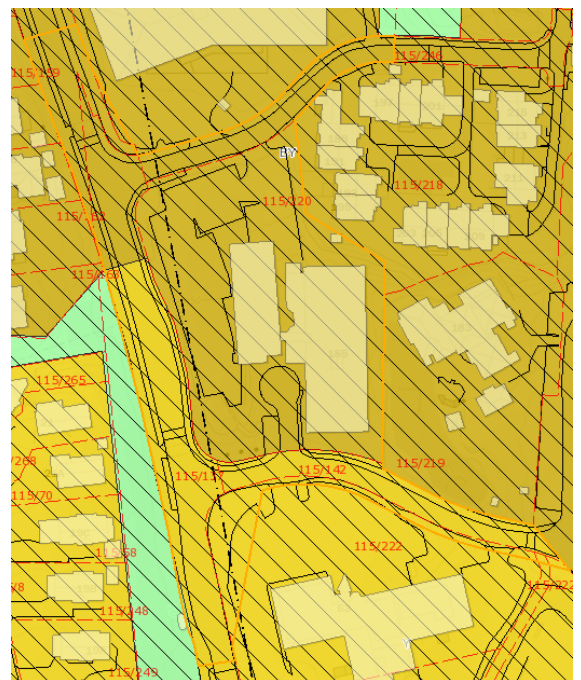
Planområdet er i dag avsatt til næringsformål i reguleringsplanen for Ytrebygda, Gnr. 116 bnr. 107 mfl., Sandslivest (planid.: 61500000). I KPA 2018 ligger området i byfortettingssonen, men grenser til ytre fortettingssone. Planinitiativet medfører en endring av arealformålet fra næring til boligbebyggelse.

### 2.3 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

#### 2.3.1 Bebyggelsesstruktur

Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer at plangrepet virker løsrevet fra omgivelsene, og ser ikke hvordan det forholder seg til eksisterende struktur, og gaten. Det er viktig at prosjektet henvender seg utover, og plasseres tettere på fortau. Mellom fortau og



Figur 1.1.1. Grunntil planavgrensning er vist med oransje linje. Dagens bebyggelse ligger stort sett innenfor byfortettingssonen vist med mørk gulfarge, men grenser til ytre fortettingssone vist med lys gulfarge.

bebyggelse må det sikres forhager, og bebyggelsen vendt mot gaten må ikke fremstå som en bakside.

I veiledningsmøtet som ble avholdt 31. august 2023 anbefalte PBE en mer variert boligsammensetning, og gjerne en videreføring av rekkehus for deler av området. Dette er ikke imøtekommet i innlevert planinitiativ. PBE anbefaler en mer variert boligtypologi og ikke bare leiligheter. Forslagsstiller svarer at det ikke er ønskelig å regulere for rekkehus. PBE formidlet i oppstartsmøtet at det ikke vil bli et krav om at det må reguleres for rekkehusbebyggelse, men at prosjektet må rette seg mot familieboliger og sikre større enheter på bakkeplan, utover minstekravet i KPA 2018. Forslagsstiller ser muligheter for dette, og vil se på det i det videre planarbeidet.



Figur 2. Området sett fra sørvest, hentet fra mulighetsstudiet.

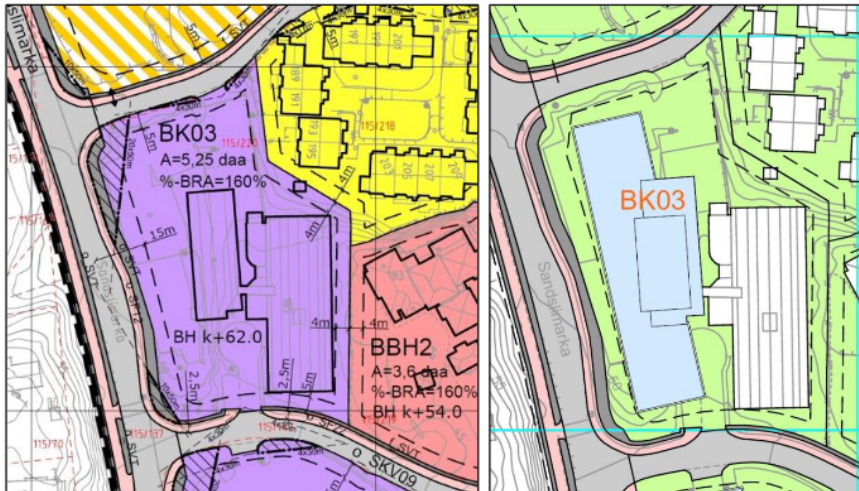
### 2.3.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

Planinitiativet viser til tre bygningsvolumer på planområdet, med varierende byggehøyder inntil 6-7 etasjer. I veiledningsmøte den 31. august 2023 ble det gitt anbefaling fra byplan om at byggehøyder og volum må tilpasses omgivelsene rundt, og at det er viktig med en god overgang til småhusbebyggelsen. PBE vurderer at eiendommen ikke er egnet for like høy utnyttelse som bebyggelsen nær bybanestoppet (for eksempel Sandsliportalen, 7 etasjer). Slik planinitiativet foreligger nå er det nødvendig at det jobbes mer med plangrepet og at en sikrer at volumene ikke oppleves som dominerende for dem som skal bo i planområdet, eller for omkringliggende naboeiendommer. Byarkitekten og Byantikvaren anbefaler i sine innspill til saken at byggehøyder, plassering og volum må tilpasses den tilgrensende lavere bebyggelsen. PBE vurderer derfor at byggehøydene må nedskaleres. Forslagsstiller ønsker å vurdere dette ytterligere i planprosessen, sett opp mot kvalitetskravene som stilles i KPA 2018.

I oppstartsmøtet viser forslagsstiller til at utnyttelsen i reguleringsplanen for Sandsli vest er viktig, og at en gjennom reguleringsprosess til bolig vil vise at tomten kan forsvare en tilsvarende utnyttelse. Byggehøyder og volum har en stor betydning i forhold til om det lar seg gjøre å realisere prosjektet. PBE viser til at prosjektet går ut over de rammene som gjeldende reguleringsplan åpner for, da det i planinitiativet er vist at bygg i nord har en



byggehøyde inntil k+68.2, mot k+62 i reguleringsplan for Sandsli vest. Kontorbygg som er tenkt ombrukt, øst på tomten, har en byggehøyde på inntil k+60. PBE viser til at det er en vesentlig forskjell mellom gjeldende plan som legger opp til næringsbebyggelse, og planinitiativet med formål boligbebyggelse. Dette vil ha en innvirkning på utnyttelsesgrad, da det er krav til uteoppholdsareal som legger begrensninger på hvor mye av tomten som kan bebygges. Forslagsstiller er innforstått at krav til uteoppholdsareal skal oppfylles etter kravene i KPA 2018.



Figur 9.3.3.1 – Felt BK03



Figur 9.3.3.2 – BK03: Skråfoto fra 2010 og ny situasjon ved full utbygging

Figur 3. Bildet er hentet fra planbeskrivelsen for reguleringsplan for Sandsli vest og viser planområdet Sandslimarka 185 som felt BK03.

PBE vektlegger at byggehøyden i øst ikke kan overstige dagens byggehøyde. Byplan var på befaring på området den 9. februar 2024 og snakket med barnehagen. De ansatte ved barnehagen kunne fortelle at de i dag opplever at de er i en kuldegrop. Det vil derfor være viktig at prosjektet ikke forsterker denne opplevelsen. Selv om en økning i bygningsvolumet ikke nødvendigvis vil påvirke solforholdene for barnehagen i åpningstiden, så vil de visuelle kvalitetene ha en betydning.

### 2.3.3 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen. I dag blir det brukt en snarvei gjennom planområdet. Det er viktig å videreføre og sikre gangforbindelsen, og at denne ikke oppleves som privat.

*Vi viser til Byarkitekten sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Byarkitekten er positiv til boligformål under forutsetning av at planforslaget klarer å ivareta krav til boligkvalitet med hensyn til støy, sol, lys og kvalitet på utearealer.*

## **2.4 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer**

PBE vurderer at det vil være viktig å sikre gode uteoppholdsarealer med kvaliteter som fremmer bolyst, trygghet og et godt naboskap. Når det gjelder stedstilpasning, er det viktig at prosjektet ivaretar slike kvaliteter, da det bidrar til fellesskap og trygge møteplasser. Forslagsstiller viser til at deres intensjoner er å erstatte harde flater med gode grønne oppholdsarealer. Kravene til mengde- og kvalitetskrav for uteoppholdsareal fremgår av KPA 2018. Uteoppholdsareal på dekke må sikre tilstrekkelig jorddybde.

## **2.5 Grønnstruktur og landskap**

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder. PBE oppfordrer til bruk av blågrønn faktor for å vise/sikre ambisjonsnivået. Overvannet skal håndteres lokalt, og det skal i den forbindelse benyttes blågrønne løsninger.

*Vi viser til Bymiljøetatens uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Innenfor byggeområdet er det positivt at knausen med treklyngen bevares, og at det er en intensjon om grøntareal på bakkeplan og tak.*
- *Vest for planområdet er det kartlagt friluftsområde på barnetråkkregistreringen. Dette er en sti til badested ved Birkelandsvatnet, men verdi er ukjent, jf. Kartlegging av friluftsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016. Dette arealet er også avsatt som grønnstruktur i KPA2018, og skal videreføres som dette. Stien må holdes åpen for allmennheten under anleggsfasen.*

### **2.5.1 Naturmangfold**

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. Naturmangfoldloven.

PBE viser til Bymiljøetatens uttalelse at det er registrert funn av rødlistede fuglearter rundt planområdet, og at eventuelle hekkelokaliteter på tak må kartlegges. Det må utarbeides naturmangfoldsrapport som ser på påvirkning i planområdet og influensområdet.

*Vi viser til Bymiljøetaten sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Det er gjort registrerte funn av flere rødlistede fuglearter i og rundt planområdet. Av arter registrert med rødlistekategori VU-sårbar iht. norsk rødliste for arter 2021, er det registrert forekomst av fiskemåke, grønnfink og gulspurv (naturbase). Det er også registrert forekomst av dvergspett, som er av særlig stor forvaltningsinteresse ettersom den er en spesielt hensynskrevende art med tanke på leveområde. Eventuelle hekkelokaliteter på tak bør derfor kartlegges, og eventuelle funn må hensyntas i videre planlegging og i anleggsfase.*
- *Bymiljøetaten minner om t det er forbudt å felle trær med hekkende fugler eller forstyrre hekkelokaliteter i perioden 1 april til 15 juli, jf. Naturmangfoldlovens § 15.*
- *Hvis dette er et område hvor disse artene faktisk hekker, må det tas hensyn til i anleggsfasen og det må sikres i bestemmelsen.*

- *Bymiljøetaten anbefaler videre å se på løsninger med hekketilpassede tak på bygninger i videre planarbeid.*

## 2.6 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres. PBE vurderer at tiltaket faller inn under KPA § 16.2, og det skal utarbeides en mobilitetsplan. Det er viktig å sikre at myke trafikanter kan bevege seg trygt i området.



Figur 4. Bildet er hentet fra stedsanalysen og viser mobilitet for området.

Vestland fylkeskommune (VLFK) stiller seg positiv til at en tar med forlengelse av gangfelt i øst med barnehagen. VLFK påpeker at infrastrukturen i området stort sett er god, men trafikkmengden i Sandlimarka vil øke i fremtiden grunnet mange planer i prosess langs Sandlimarka. Det kan derfor bli behov for å vurdere tiltak i krysset Sandlimarka/Sandslihaugen som følge av dette. VLFK la fram at det virker utenfor rimelighetskravet å stille rekkefølgekrav til venstresvingfelt i kryssoområdet Sandlimarka/Sandslihaugen, for denne planen. Det anbefales derfor en trafikkanalyse som ser på forventet trafikkmengde i området. Det må gjennom planprosessen vurderes om det er behov for utbedringer. VLFK minner om at det er viktig å planlegge gode sykkefasiliteter, slik at det er attraktivt å sykle.

Parkeringsdekning ble ikke drøftet i møtet. I Henhold til KPA 2018 er det 0,6-1,2 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal innenfor byfortettingssone. For ytre fortettingssone er det en parkeringsdekning på 0,8. Men bakgrunn i planområdets beliggenhet anbefaler PBE en parkeringsdekning mellom 0,6-0,8 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal.

*Vi viser til Vestland fylkeskommune sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Infrastrukturen knyttet til eiendommen er generelt god.*
- *Det bør etableres intensivbelysning med gangfeltene innenfor planområdet.*

Vi viser til Bymiljøetaten sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:

- *Planarbeidet må se utenfor sitt eget planområde, og sørge for at byggeområdet inngår i en større helhet. Planen må se på hvordan ny bebyggelse og uteareal henvender seg til gatenettet rundt, og bidrar til at det blir attraktivt å gå og sykle i gatene rundt byggeområdet.*
- *Fortausbredden på o\_SF12 i gjeldende reguleringsplan, bør utvides til samme bredde som fortauet langs gnr./bnr.: 115/270.*
- *Biladkomst og renovasjonsløsning er foreslått løst via avkjørsel nord i planområdet. Parkering og renovasjon må skje på egen eiendom, og manøvrering skal foregå utenfor offentlig veg.*
- *Eksisterende avkjørsel nord i planområdet har en bred utforming. Avkjørselen bør snevres inn, og krysningspunkt bør eventuelt trekkes noe lengre inn i privat veg.*
- *Areal langs kommunal veg ved fortau/gang- og sykkelveg er regulert som o\_SVT i gjeldende reguleringsplan. Arealene bør omreguleres til o\_SVG i ny plan.*
- *Det må vurderes om overvannet fra veganlegget kan føres til grøntarealet. Overvann fra egen eiendom må løses innenfor byggeområdet.*

## **2.7 Barn og unge**

### **2.7.1 Skole og barnehage**

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

Når det gjelder skole, se skolebruksplanen 2021–2030, vedtatt 22.09.2021.

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016.

### **2.7.2 Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se [www.barnetrakk.no](http://www.barnetrakk.no).

I møtet vises det til at det er en utfordring på Sandsli i forhold til sosial infrastruktur, da spesielt for barn og unge. PBE påpeker at det må redegjøres for hvilke positive kvaliteter planforslaget kan bidra med. Dette kan gjøres blant annet ved å legge til rette for gode gangforbindelser og uteoppholdsarealer rettet mot barn og unge. PBE vurderer at det må leveres inn perspektiver sett fra barns høyde, på grunn av planområdets nærhet til barnehage, og det kan anbefales en god medvirkning med barnehagen gjennom prosessen.

Vi viser til Barn- og unges representant sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:

- *Planinitiativets punkt 4.4.6 vurderer at planarbeidet ikke vil ha negative konsekvenser for barn og unges interesser. Planforslagets konsekvenser for barn og unge må vurderes og dokumenteres for en ny fremtidig situasjon, og belyse hvordan barn og unges interesser kan ivaretas for å sikre gode og trygge oppvekstmiljø. Ved motstridende interesser mellom barn og andre hensyn, må det utarbeides et grunnlag for å vurdere slike saker, jf. RDR punkt 2c.*



- *Planinitiativet viser til en barnetråkkregistrering gjennomført i 2011. Det stilles spørsmål ved relevans og nytteverdi på bakgrunn av dens alder og utvikling som har foregått i området. Det bør vurderes behov for mer oppdatert kunnskapsgrunnlag, som også kan involvere barn og unge. Denne gruppen blir ofte ekskludert fra medvirkningsprosesser, som i hovedsak gjennomføres som innspill ved offentlig ettersyn.*
- *Planarbeidet må ses i lys av pågående eller planlagte boligprosjekter i området. Særlig med tanke på tilbud og tilgang til grønt- og friområder. Selv om stedsanalysens side 4 peker på arealer ved kartpunkt 1, er det per i dag uttrykt bekymring for hvordan fortettingen i området skaper kapasitetsutfordringer på sosial infrastruktur, og ikke samsvarer med barn og unges behov for gode væresteder. Selv om det er noe begrenset hvordan den enkelte reguleringsplan kan løse slike utfordringer, må det tas hensyn til i hvor stor grad det kan fortettes uten tilstrekkelig tilbud og kvaliteter i nærområdene.*
- *Oppdatert barnehage og skolekapasitet må dokumenteres, med relevante framskrivninger basert på planlagt fortetting i området.*

## **2.8 Kulturminner og kulturmiljø**

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn. Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

## **2.9 Risiko og sårbarhet**

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

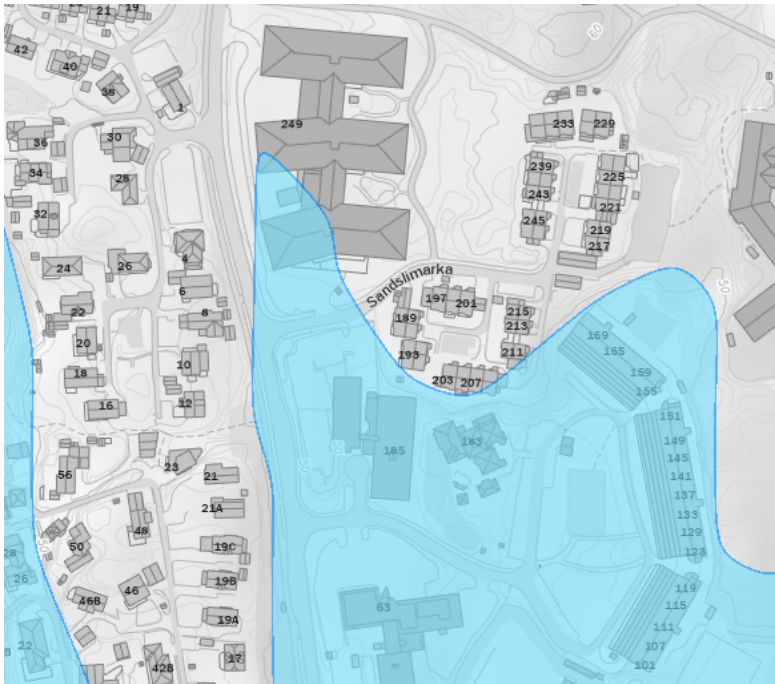
### **2.9.1 Støy**

Planområdet ligger innenfor gul støysone for skytebane, og støyrapport må utarbeides. Her må også trafikkstøy vurderes. En fremtidig støysituasjon må vurderes ut fra forventet trafikkmengde i fremtiden, hvor planer i prosess tas med i beregningen.

### **2.9.2 Kvikkleire**

Planområdet ligger under marin leire, se figur 5. Det må derfor gjennomføres en vurdering av kvikkleireskred, i henhold til NVE sin veileder (kvikkleireveileder 1/2019) [Oppdatert veiledning for bygging på kvikkleire – NVE](#).





Figur 5. Bildet er hentet fra NVE sin kartdatabase og viser areal under marin grense med blå farge.

## 2.10 Levekår og folkehelse

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

## 2.11 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart legges ved referatet.

## 2.12 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

*Vi viser til Bymiljøetaten sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Det bør tidlig avklares hvilken renovasjonsløsning som skal være hensiktsmessig. Generelt bør det vurderes om det er mulighet å ha felles renovasjonsløsning med nærliggende utviklingsområder. Renovasjon skal være effektiv, trafiksikker og i minst mulig grad beslaglegge uteareal.*

PBE viser til at snuareal for renovasjon må skje på egen grunn, og at det er viktig med tydelig skille for myke trafikanter og gangforbindelsen gjennom området. Areal for renovasjon må avklares tidlig i planprosessen.

### **2.13 Energi og klima**

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

#### Eksisterende bebyggelse og transformasjon

På tomten i dag står det to bygninger. Det første bygget ble bygget i 1985, opprinnelig med to etasjer. I 1996 ble det tilført en tredje etasje med buet tak. I 2001 ble det satt opp et bygg nummer to på tomten. Bygget har tre etasjer og har et buet tak, men er kortere og smalere enn bygget fra 1985. Planinitiativet viser til at byggene har solide konstruksjoner, gode etasjehøyder og en vestvendt beliggenhet. Planinitiativet legger til rette for en transformasjon og ombygging av bygget fra 1985. For bygget fra 2001 ønsker forslagsstiller å rive bygget, men å bevare deler av konstruksjonen. Det planlegges å bruke elementer fra begge byggene ved ny bebyggelse.

I planinitiativet foreslås det å gjenbruke:

- Fasadeelementer i betong som kan gjenbrukes til for eksempel gangbaner, uteplasser mm.
- Teglstein i fasade
- Stål
- Betongkonstruksjon i bygget fra 2001, samt evt. lecavegger kan brukes som fyllmasser.

I planinitiativet er det foreslått å beholde:

- Betongkonstruksjon i bygget mot øst
- Heissjakt
- Hovedtrapp (evt. bare åpning i dekke)
- Tilfluktsrom
- Naturlig vegetasjon i sørvest.

Ombruk av eksisterende bygninger er et viktig bidrag til en bærekraftig byutvikling. Gjenbruk av bygg og materialer bidrar til å redusere utslipp fra materialbruk. PBE vurderer at det er positivt at forslagsstiller ønsker å transformere og gjenbruke deler av eksisterende bygg, da det er et klimagassreduserende tiltak.



Figur 6. Bygningsmasse som foreslås revet markert i brun farge (t.v.). Bildet i midten viser foreslått gjenbruk av fasadelementer, stål og betongkonstruksjoner i grønt. Til høyre vises foreslått konstruksjon som beholdes i grønt.

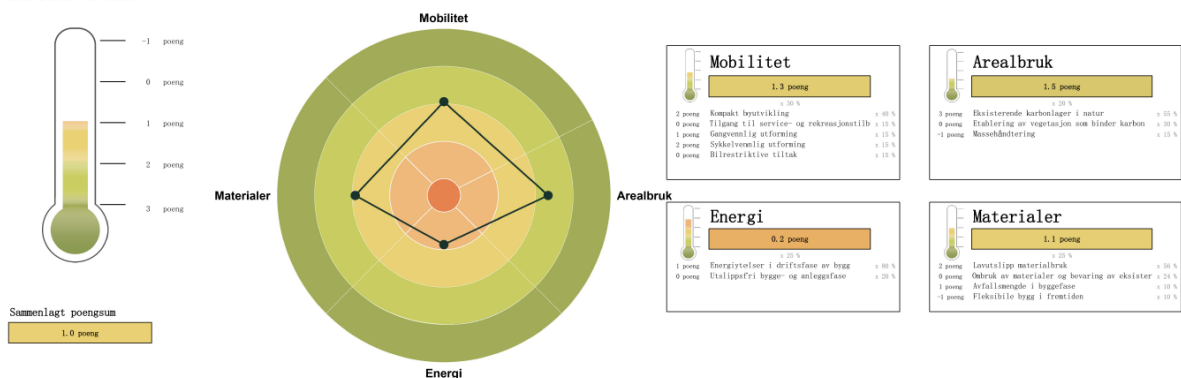
Vi viser til Byarkitekten sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:

- Vi ser videre positive til at et av de to byggene på eiendommen tenkes transformert og gjenbrukt. Dette er i tråd med prinsipp 7, lavere energi- og ressursbruk i Arkitektur+, der det anbefales å prioritere gjenbruk av eksisterende bygg og materialer.
- Siden planforslaget omhandler transformasjon, vises det til prinsipp 1, helhetlig utforming i Arkitektur+, der det oppfordres til å ha en helhetlig ide for utforming i transformasjonsområder.

### Klimanorm og klimagassberegninger

Klimanormen som følger planinitiativet, viser at prosjektet får en sammenlagt poengsum på 1 poeng. Klimanormen er et verktøy for klimaambisjoner og utslippsreduksjon i arealplanlegging. Klimanormen skal sikre at Bergen kommune utvikles som en lavutslippsby. Klimanormen sikrer tidligere vurderinger av klimapåvirkningen av prosjekter, uten at det er nødvendig å gå inn i detaljert prosjektering i oppstartsfasen. PBE viser til at det er positivt at forslagsstiller har ambisjoner å BREEAM-sertifisere. PBE vurderer at ut ifra klimanormen som er levert med planinitiativet, så oppfordres det at forslagsstiller øker ambisjonsnivået når det gjelder energi.

#### Resultater



Figur 7. Resultat for utfylling av klimanorm ved oppstart. Sammenlagt poengsum er på 1 poeng.

Det kreves klimagassberegninger for både nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> og ved riving og bevaring av eksisterende bygg, jf. KPA § 18.4. PBE vurderer at prosjektet utløser krav om klimagassberegninger. Klimagassberegning skal først leveres til 1. gangs behandling. Klimagassberegningen må oppdateres kontinuerlig gjennom planleggingen og prosjekteringen slik at den gjenspeiler virkeligheten så nøyaktig som mulig. PBE krever det for å gi politikere og andre korrekt informasjon og fullstendig oversikt over saken.

*Vi viser til Klimaetaten sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Det bør benyttes bruk av stedsegnete arter, og at grøntområdene bidrar til fordrøyning av overvann, gjennom for eksempel treplanting og opparbeiding av regnbed.*
- *Klimaetaten er svært positive til bygningstransformasjon og ombygging som skissert i planinitiativet, og anbefaler at ombruk vurderes tidlig. Klimaetaten anbefaler i den sammenheng at kravene til byggavfall, ombruk og kartlegging i TEK17 §§ 9-5 og 9-7 er veiledende i det videre planarbeidet.*

#### Konsesjonsområde for fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, jf. KPA 34.1. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m<sup>2</sup> BRA. Retningslinjen i KPA2018 viser til at det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes med fjernvarme.

*Vi viser til Klimaetaten sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Valg av gode energiløsninger kan være et viktig tiltak i klimaomstillingen. I tillegg fjernvarmetilknytning, bør det også vurderes om alternativløsninger kan være mer hensiktsmessig i et klimaomstillingsperspektiv.*

#### **2.14 Terrenginngrep og massebalanse**

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

### **3. Medvirkning**

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

PBE vurderer at det er særlig viktig å sikre god involvering av naboene tidlig i prosessen, da spesielt Norlandia Capella barnehage og Sandslihaugen borettslag.

*Vi viser til Barn- og ungesrepresentant sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Ungdom er en gruppe som i mindre grad blir prioritert ved boligutvikling, og det oppfordres til å ha et særlig fokus på denne målgruppen.*



## 4. Rapporter og utredninger

### 4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for innledende stedsanalyse</a> <b>Error! Hyperlink reference not valid.</b>
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	<a href="#">BIRs veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
Mobilitetsplan	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
3D-modell	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon samt <a href="#">Veileder: 3D-leveranse planforslag</a>
Støyrapport	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for støy</a>
Naturmangfoldsrapport	Forslagsstiller	
ROS-analyse	Forslagsstiller	<a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)</a> NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	<a href="#">Byantikvarens veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	<a href="#">Bergen Vann sin nettside</a> Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for klimagassberegninger</a>
Vurdering av kvikkleire	Forslagsstiller	<a href="#">NVEs kvikkleireveileder (1/2019)</a>

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

I møtet vises det til at forslagsstiller må vurdere behov for følgende: Trafikkanalyse og ombrukskartlegging.

### 4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

## 5. Reguleringsbestemmelser

### 5.1 Rekkefølgekrav

PBE viser til at en må vurdere gjennom planprosessen om fortausareal i vest sannsynlig må oppgraderes i henhold til reguleringsplan Sandsli vest (planid.: 61500000).

## 6. Kart og planavgrensning

### 6.1 Planavgrensning

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Plangrensen må tilpasses gjeldende reguleringsplan Sandsli vest (planid.: 61500000) og følge formålsgrensene. Avgrensningen må inkludere busstoppet langs o\_SGS11 i gjeldende plan, på gnr./bnr.: 115/137.

Vi viser til Vestland fylkeskommune sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:

- *Ein bør også sjå på om det er mogleg å utvide plangrensa ved parkeringsplassen ved barnehagen i aust. Her stoppar fortauet på ein uheldig stad, og vegetasjon hindrar sikt i eit området med mykje trafikk, barnehagebarn og andre som skal bevege seg til*

*mellom anna kollektivstopp. Her burde fortauet vore trekt rundt svingen og det burde vore lagt eit dekke eller lågtveksande vegetasjon som sikrar god sikt gjennom alle sesongar i siktsona.*

*Vi viser til GIS sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Planavgrensningen ligger innanfor en relativt ny plan (planid.: 61500000) fra 2015. Bør ha en smidig overgang til denne planen, og sørge for at man unngår unødige restareal-biter.*
- *Avveining om det er mest naturlig å følge plan, eiendomsgrenser eller bebygget situasjon (basiskart). Forslaget følger dels eiendomsgrenser, dels kartlagt vei. Er noen steder det må vurderes annen tilpasning.*

Vedlagt referatet følger uttalelsen fra GIS og en detaljert beskrivelse av nødvendige endringer.

## **6.2 Plannavn**

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:  
Ytrebygda. Gnr. 115, Bnr. 220 mfl., Sandslimarka 185

## **6.3 Eiendomsforhold**

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

*Vi viser til GIS sin uttalelse i forkant av oppstartsmøtet:*

- *Det er god kvalitet på eiendomsgrensene i området.*

## **7. Konklusjon**

**Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales, forutsatt:**

- Byggehøyder må nedskaleres. Byggehøyde på bygg i øst kan ikke overstige høyde på eksisterende bygg.
- Det skal legges til rette for variert boligsammensetning.
- Gangforbindelse gjennom området må sikres.

Partene er enige om følgende:

- At en utbygging på Sandslimarka 185 ikke skal forringe Norlandia Capella barnehage. Det vil bli særlig viktig at en legger til rette for medvirkning med barnehagen.
- Renovasjonsløsning må løses i nord.
- Regulere inn busstoppet langs Sandslimarka, men at det ikke er nødvendig med oppgradering av denne.
- Opprettholde tverrforbindelsen gjennom planområdet.
- Utvidelse av plangrensen etter innspill til oppstartsmøte og tilbakemelding fra GIS.

Partene er ikke enige om følgende:

- Byggehøyder og volum. Forslagsstiller viser til at utnyttelsen i reguleringsplanen Sandli Vest er viktig for dem, og at en gjennom reguleringsprosess til bolig vil vise at tomten kan forsvare en tilsvarende utnyttelse. Det vises også til at forholdet mellom byggehøyder og volum dreier seg om mulighet for realisering av prosjektet.

## **8. Fremdrift – videre saksgang**

### **8.1 Fremdrift**

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

### **8.2 Dialog**

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

---

## VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: [arealplaner.no](http://arealplaner.no)  
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).

---

Saksbehandler kontaktes på telefon 40817317, eller e-post  
[Annette.Asgard@bergen.kommune.no](mailto:Annette.Asgard@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer *PLAN-2023/18121*.**

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Annette Åsgård**  
*saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
Sandslimarka 185 AS



Vedlegg:

- (1) Innspill til oppstartsmøte, samlet.
- (2) Presentasjon – Sandslimarka 185.