

Planinitiativ

Forslag til plannavn	Sandslihaugen 30
Bydel, gnr./bnr.	Ytrebygda, gnr. 116 Bnr. 115 m.fl.

Bakgrunn

Planinitiativet er utarbeidet på vegne av Selvaag Bolig AS, med Vill Arkitektur, Kaleidoscope Nordic og Haptic Architects som arkitekter, og Ard Arealplan som plankonsulent.

Eiendommen Sandslihaugen 30 består i dag av et større kontorbygg med et separat parkeringsanlegg. Det er ønskelig å transformere eiendommen til et boligområde. Bygget ble opprinnelig reist på 1980-tallet av Equinor (tidligere Statoil) og ble benyttet fram til 2015. De siste årene har bygget tidvis vært utleid, men er nå tomt.

I 2023 ble det holdt et møte mellom kommunen og Selvaag Bolig for å diskutere utviklingen av eiendommen. Møtet ble avholdt på et tidlig stadium, før det var utarbeidet konkrete skisser. Kommunen anmodet Selvaag om å konkretisere sine utviklingsambisjoner. I etterkant av dette har Selvaag samlet et internasjonalt team bestående av tre arkitektkontorer og ett plankontor. Sammen har de utviklet strategier for å skape et sosialt og miljømessig bærekraftig boligområde, med særlig fokus på trivsel og en urban livsstil.

Planinitiativet er bevisst utformet uten endelige konklusjoner, men skisser et mulighetsrom for utvikling, som beskriver ambisjoner og ønsker.



Figur 1: Foreslått planområde (Selvvag).

Planområdet – dagens situasjon

Planavgrensning

Det foreslåtte planområdet vises i figur 2 og dekker et areal på 71,3 daa. Skoletomten i øst er inkludert for å vurdere muligheten for sambruk av uteoppholdsarealer samt sikre hjertesonen og andre relevante hensyn.

Det er to kjørbare adkomster til området, fra Jacobs Allé i vest og fra Sandslihaugen i sør. Adkomsten fra sør vurderes som mest aktuell, da denne har to felt og fortau, mens Jacobs Allé er smal og uten fortau. Begge er inkludert i planområdet.

Plangrensen følger ellers eiendomsgrensen til gnr. 116/115.

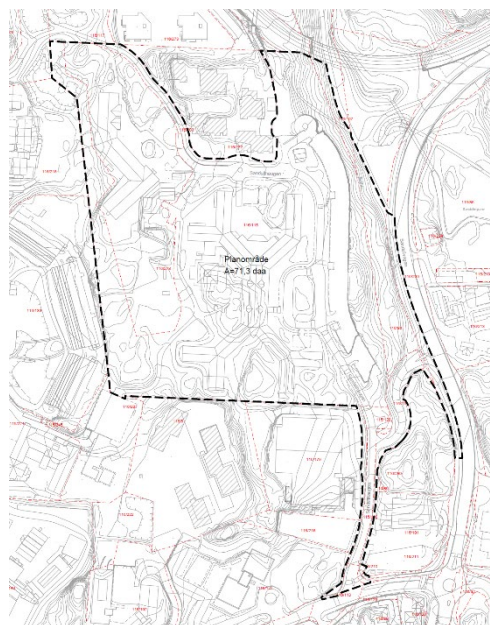
Beliggenhet

Planområdet ligger på Sandsli, cirka 14 km fra Bergen sentrum. Bybanestoppet Sandslivegen, som betjener linje 1 mellom sentrum og Bergen lufthavn Flesland, ligger kun fem minutters gange fra Sandslihaugen 30. Herfra er det også gode bussforbindelser. Fra Sandslihaugen er det kort vei til store arbeidsplasser som Lagunen Storsenter og Flesland, i tillegg til flere arbeidsplasser på Sandsli, som blant annet Aker Solutions, Equinor, Sandsli Videregående skole og ulike dagligvarebutikker. Området har også nærhet til flere grøntområder, inkludert turstier rundt Håvardstunvannet i øst og Skranevatnet i nord.

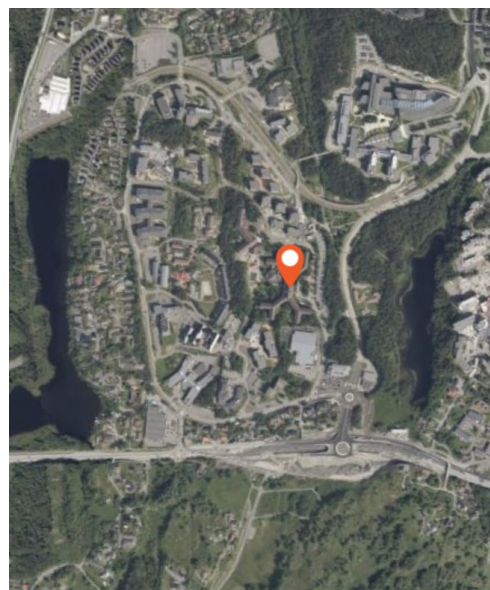
Planområdet tilhører Liland barneskole og Ytrebygda ungdomsskole. Den private skolen International School of Bergen ligger også nærhet. Flere barnehager finnes innen gangavstand.

Eksisterende bygningsmasse

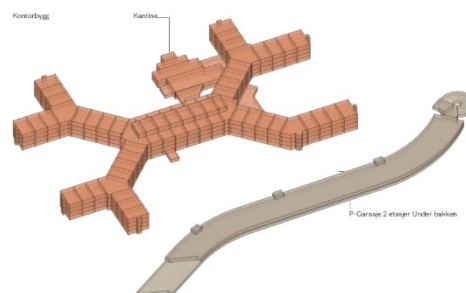
Planområdet består av et stort kontorbygg, heretter kalt Statoil-bygget, og et parkeringsanlegg, begge tidligere benyttet av Equinor. Bygningens anslåtte BTA er om lag 25 000 m², og parkeringsanlegget har et areal på cirka 6 700 m². Bygningens fotavtrykk, sammen med parkeringsanlegget, utgjør cirka 11 daa.



Figur 2: Foreslått planområde.



Figur 3: Planområdets beliggenhet på Sandsli (Norgeskart).

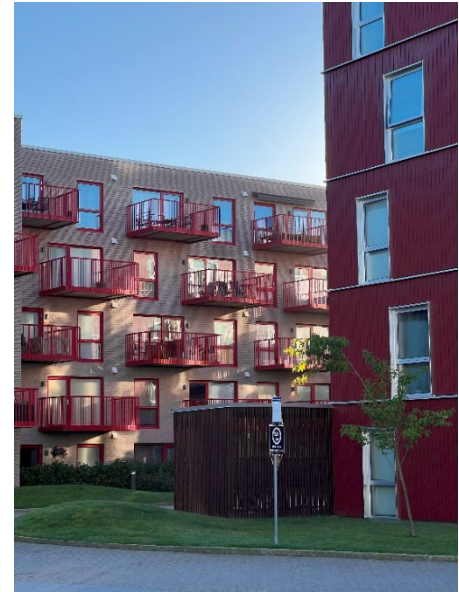


Figur 4: Dagens bebyggelse, kontorbygg og parkeringsanlegg (Vill Arkitektur, 2024).

Strøkskarakter

Sandsli er tidligere jordbruksland. Fra 70-tallet ble det bygget ut som et funksjonsdelt område, hvor det ble bygget store kontorbygg i og rundt Sandslihaugen, mens det ble bygget tilhørende boligområder i kjørelengdes avstand. Det bygges og planlegges nå i større grad for funksjonsblanding og kontorbygg og parkeringsplasser omgjøres til boligområder. Tomten like sør for planområdet, for eksempel, besto tidligere av en stor parkeringsplass tilknyttet kontorlokaler. I dag er den bebygget med boliger som vist i figur 5.

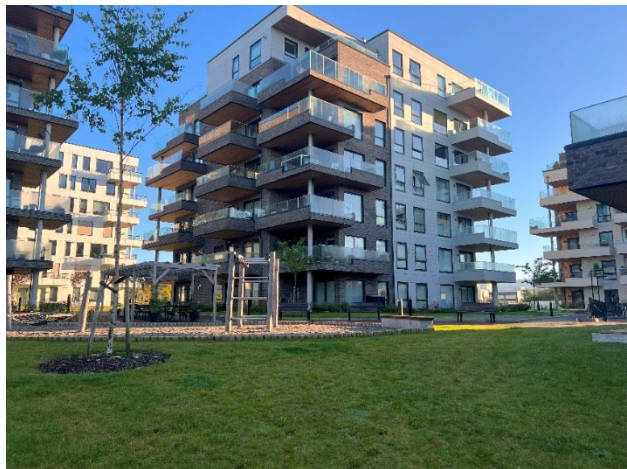
Strøkskarakteren defineres av større bygg med ulik form for materialitet, form og byggehøyder. Det nærmeste nabobygget er Bergen International School of Bergen, vist i figur 6. Materialitet, volum, tak- og vindusutforming speiler Statoil-bygget. Dette gjelder også i noe grad for de nye leilighetsbyggene i nord. Her er det oppført punkthus med fasade kledd i teglstein-imitasjon og fasadeplater. Nye leilighetsbygg i sør er ført opp som lamellbygg og spiller videre på bruken av teglstein, og her er det også utstrakt bruk av trekledning.



Figur 5: Nye bygg like sør for planområdet.



Figur 6: International School of Bergen, nærmeste nabo til Statoil-bygget.



Figur 7: Nye bygg like nord for planområdet.

Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel KPA18

Planområdet ligger innenfor byfortettingssonen (BY). En liten del av området er avsatt til grønnstruktur, mens resten er satt av til bebyggelse og anlegg. Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder, med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene, tillates ikke.

Bolig og uteareal

Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Grad av utnytting og byggehøyder settes etter en vurdering av det aktuelle prosjektet og dets omgivelser. Maksimalt 20% av nye boenheter kan ha BRA under 50 m². Ingen boenheter skal være under 35 m² BRA. Minst 20% av boenhetene skal ha BRA over 80 m². Det skal legges spesiell vekt på familieboliger i sonen, med kvaliteter som inngang direkte fra gateplan og gode bod-, uteoppholdsareal- og sykkelparkering.

Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Maksimum 50% av arealet kan være på tak eller altan. Minst 50% skal være felles- eller offentlig tilgjengelig areal, og minst halvparten av boenhetene skal ha privat uteareal.

Parkering og mobilitet

Det skal avsettes 0,6-1,2 bilparkeringsplasser og 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Veksten i persontransport skal skje gjennom økning i antall gående, syklende og kollektivbrukere, og planforslaget må derfor støtte opp under dette. Eksisterende gangforbindelser skal tas vare på og utbedres, og sykling skal gjøres attraktivt blant annet ved tyverisikrede sykkelparkeringsplasser i ly for vind og vær. Ved tiltak over 5000 m² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan.

Grønnstruktur

Areal avsatt til grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstrukturer skal være tilgjengelig for allmennheten.

I tillegg er det krav i KPA om at det skal utarbeides vedlegg som stedsanalyse, VA-rammeplan, renovasjonsteknisk plan og klimagassregnskap.

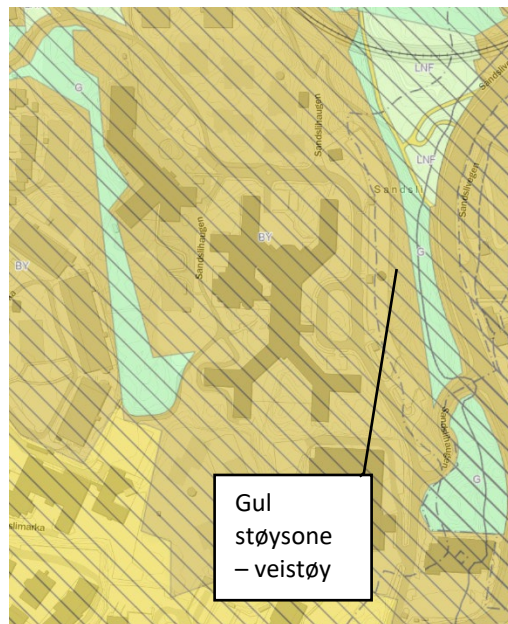
Hensynssoner

Planområdet ligger innenfor infrastruktursonen *Konsesjonsområde for fjernvarme Flesland – Sentrum (H140)*. Tilknytningsplikten slår inn for nye bygg over 500 m².

Planområdet er også omfattet av gul støysone *Fana skytterlag – gul sone (H220)*. Den østlige delen av planområdet er omfattet av *Vei støy – gul sone (H220)*.

Eventuelle kommunedelplaner

Planområdet er ikke regulert på kommunedelplannivå.



Figur 8: Kommuneplanens arealdel KPA18 (Bergenskart).

Gjeldende reguleringsplan

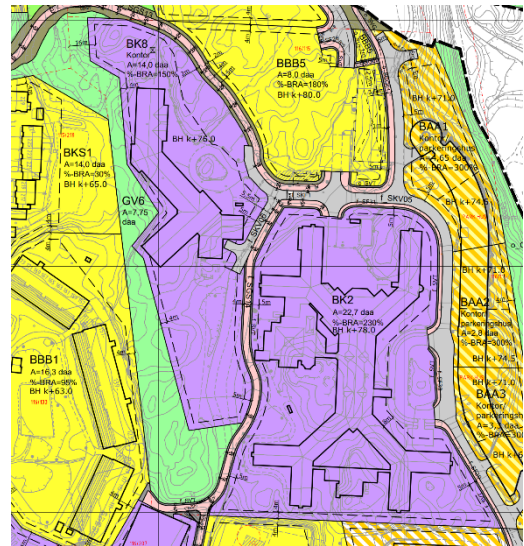
Planområdet er regulert i planen YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST (plan-ID: 61500000), vedtatt i 2015. Området er regulert til kontor, med en maksimal utnyttelsesgrad %-BRA=230% og byggehøyde k+ 78 moh.

Bestemmelse 5.7.2 omtaler formålet: *BK2 Eksisterende bygg skal videreføres. Det tillates oppført tilbygg innenfor utnyttingsgraden. Maksimal byggehøyde er knyttet til tilbygg. Det tillates ikke oppført nye etasjer på eksisterende bebyggelse.*

Arealet i vest er regulert til vegetasjonsskjerm og det er satt følgende bestemmelse til formålet:

GV6 skal videreføres med eksisterende vegetasjon, men det tillates tiltak for å sikre gode overganger mot nye bebyggelse i BK8. GV6 skal inngå i utomhusplan for BK8 og tiltak innenfor formålet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

For BK2 er det satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av nærliggende veier og fortauer (oppgradering av eksisterende) og nye gangveier før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.



Figur 9: Gjeldende reguleringsplan (Bergenskart).

I etterkant har det vært en reguleringsendring for området like nord for planområdet (saksnr. 201721769), men dette påvirket ikke planområdet.

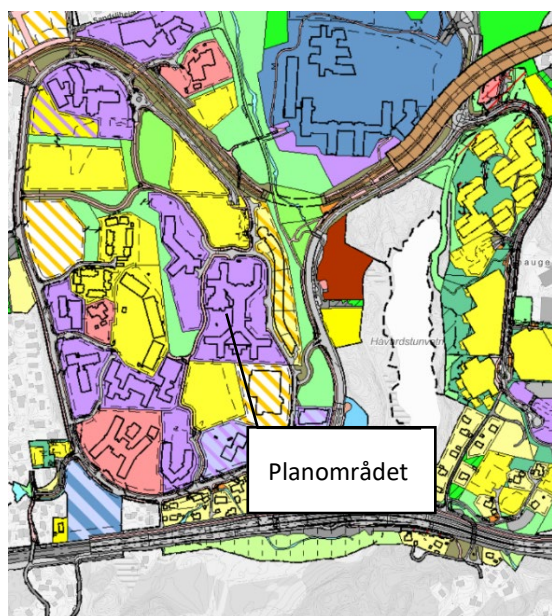
Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

Nærområdet er i stor grad regulert. Se figur 10 under.

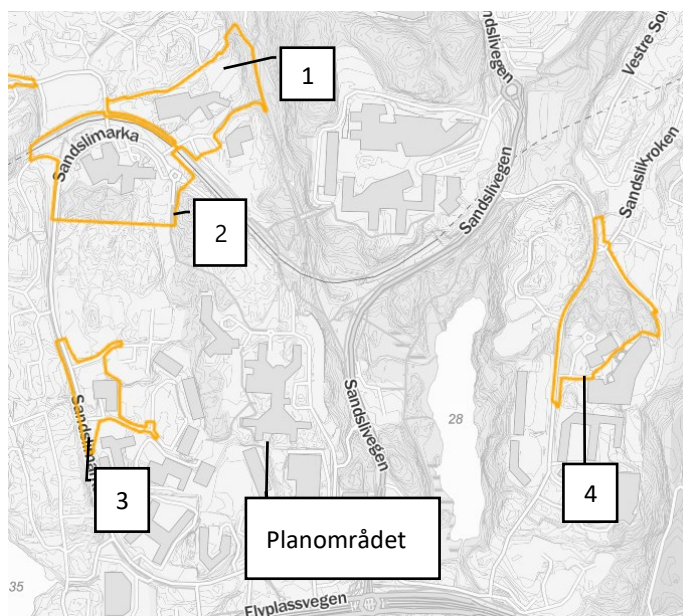
Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Det er flere reguleringsplaner under arbeid i nærområdet. Den som ligger nærmest planområdet er YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA, hvor det planlegges omregulert fra nærings- til boligformål. Øvrige planarbeid tilrettelegger også for transformasjon fra kontor til bolig, med noe innslag av tjenesteyting og næring. Se figur 11.

1. YTREBYGDA. GNR 116 BNR 119 MFL., SANDSLIMARKA 260 (planID: 65860000)
2. YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR (planID: 71000000)
3. YTREBYGDA. GNR 115 BNR 220, SANDSLIMARKA (planID: 71520000)
4. Ytrebygda, Gnr. 116 Bnr. 205, Sandslia 40, Reguleringsplan (planID: 71690000)



Figur 10: Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet (Bergenskart).



Figur 11: Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet (Bergenskart).

Planinitiativet

Foreslått formål

Planinitiativet har som mål å utvikle boliger med tilhørende infrastruktur, inkludert uteoppholdsarealer, gangveier, kjøreadkomst, parkeringsanlegg og renovasjonsfasiliteter. Parkeringsanlegget planlegges videreført med et 2-etasjes anlegg under terreng, og boliger over. Det kan være aktuelt å regulere adkomstveien gjennom planområdet til et gatetun. Veien ligger mellom Statoil-bygget og parkeringsanlegget, betjener boligbebyggelsen i nord og ender i hjertesonen til Bergen Internasjonale skole.

Målet for prosjektet er å skape et boligområde som preges av trivsel og sosialt samvær. Ulike deleløsninger som fremmer dette målet, vil vurderes som del av planarbeidet. Det skal være godt å leve her, og korte avstander til dagligvarebutikk, treningssenter, barnehager, bybanestopp mm. vil tilrettelegges for en urban livsstil. Nærhet til naturen og bevaring av nærnatur internt i planområdet vil tilføre prosjektet grønne kvaliteter.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Dagens bygningsmasse og tomten byr på en rekke muligheter for transformasjon til boligområde. Området vil for ordens skyld deles opp i to områder i følgende redegjørelse – Statoil-bygget og parkeringstomten.

I idéfasen før innsending av planinitiativ er det utarbeidet tre strategier for videreutvikling av Statoil-bygget, med totalt seks alternativer innenfor disse strategiene. I alle strategiene er det lagt opp til nybygg på parkeringstomten.

For å skape et boligområde som er mest mulig attraktivt å bo og leve i, er det ønskelig å starte planprosessen mest mulig åpent. Det er dermed bevisst ikke konkludert med et plangrep. BTA for dagens Statoil-bygg er omtrent 25 000 m², mens parkeringsanlegget har BTA på omtrent 10 750 m². BTA er i det følgende oppgitt eksklusivt parkeringsareal. Det legges opp til noe økning i byggehøyden.

Statoil-bygget

I det følgende introduseres tre ulike strategier for Statoil-bygget; strategi A – å bygge nytt, strategi B – å bevare mest mulig og strategi C – delvis bevaring.

Strategi A – ny bygningsmasse

Alternativ 1 innebærer å rive all bygningsmasse, for så å bygge nytt. Dagens bygningsmasse er et eldre kontorbygg, tilpasset det formålet. Ved å velge denne framgangsmåten får man en unik mulighet til å skape et helhetlig bo- og leveområde, tilpasset dagens krav og behov til et godt boområde. Total BTA bolig = 56 400 m².

Strategi B – bevare mest mulig

Alternativ 2 innebærer å bevare mest mulig av eksisterende bygningsmasse, samtidig som at det tilføres nye bygg. Bygningsstrukturen tas i stor grad vare på. Koblingspunktene fjernes, slik at bygningsmassen står igjen som flere lameller. Heis og trapp er plassert i koblingspunktene, slik at dette må da integreres i lamellene som står igjen. Total BTA bolig = 45 400 m².

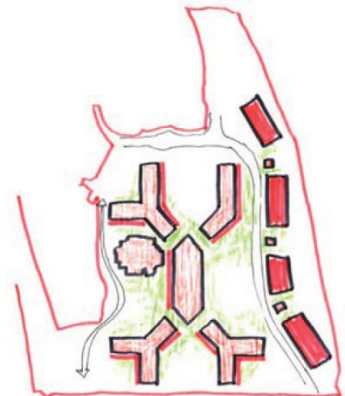
I alternativ 3 bevares de felles koblingspunktene, hvor trapp og heis er plassert, slik at de kan videreføres for hvert bygg. Koblingspunktene mot hovedbygget fjernes, mens bygget består. Løsningen gir mindre flyt gjennom området, men har stort fokus på gjenbruk. I likhet med alt. 2 blir det store felles uteområder. Total BTA bolig = 46 750 m².



Figur 13: Strategi A - alt. 1
(Vill arkitektur, 2024).



Figur 14: Strategi B - alt. 2
(Vill arkitektur, 2024).



Figur 12: Strategi B - alt. 3
(Vill arkitektur, 2024)

Strategi C – delvis bevaring

I alternativ 4 brytes bygningsvolumene ytterligere opp. Koblingspunktene bevares som lameller, mens det bygges nye punkthus som binder lamellene sammen. Hovedbygget brytes opp i to volum, slik at man oppnår sikt- og ferdselslinjer sentralt i området. Løsningen medfører stor grad av gjenbruk samtidig som at nye lameller og koblingspunkt tilrettelegger for mer attraktive leiligheter mtp. lysforhold, størrelse, form mm. Vertikalkommunikasjon bevares som følge av at koblingspunktene består. Total BTA bolig = 39 200 m².

I alternativ 5 fjernes hovedbygget, og etterlater Y-blokker. Nye bygg tilføres. Grepet skaper god flyt gjennom området og god kontakt mellom øst og vest. Over parkeringsanlegget etableres «tetris»-blokker. Total BTA bolig = 52 250 m².

I alternativ 6 fjernes alle koblingspunkt og etterlater lamellbygg samt kantinebygget. Det tilføres nye lamellbygg både mellom de eksisterende samt over parkeringsanlegget. Total BTA bolig = 43 400 m2.



Figur 17: Strategi - alt. 4
(Vill arkitektur, 2024)



Figur 16: Strategi - alt. 5
(Vill arkitektur, 2024)



Figur 15: Strategi - alt. 6
(Vill arkitektur, 2024)

Parkeringstomten

Det er ønskelig å bygge boliger over parkeringsanlegget øst for Statoil-bygget, som vist i strategiene over. I skissen under vises tre ulike prinsipper for bebyggelsen; lamellbebyggelse, punkthus og gradientbebyggelse. Variasjon i byggehøyder og oppdeling av bygg er arkitektoniske grep som kan benyttes for å unngå at boligrekken oppleves som en vegg mot vest.

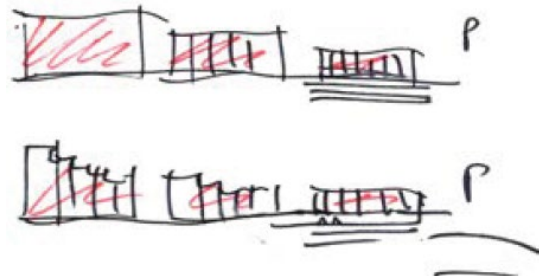
LAMELL:



PUNKTHUS:



GRADIENT:



Figur 18: Ulike prinsipper for boliger i øst
(Vill Arkitektur, 2024).

Figur 19: Eksempler på variasjon i høyder
(Vill Arkitektur, 2024).

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planinitiativet åpner for bruk av en allerede opparbeidet tomt. Tomten har gangavstand til flere daglige fasiliteter og er nær både hovedveger og kollektivtransport. Med innkjøring til parkeringskjeller helt sør i området, legges det opp til bilfrie boligtn. Ved å regulere veien Sandslihaugen til et gatetun gjennom planområdet, vil området ha et klart preg av at myke trafikanter er prioritert.

Prosjektet har høye miljømessige ambisjoner. Uavhengig av valgt utviklingsstrategi vil gjenbruk av bygningsdeler og materialer være et sentralt fokus. Videre vil prosjektet minimere behovet for terrenginngrep, da tomten allerede er bebygget, og det vil bli lagt vekt på å bevare og tilføre grøntområder.

Transformasjonen fra et stort kontorbygg og parkeringsanlegg til et levende boligområde med høyere utnyttelse er i samsvar med overordnede mål om å unngå funksjonsdelte områder og fremme byfortetting på Sandsli.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger på et høydedrag over de øvrige delene av Sandsli, noe som gir svært gode sol- og utsiktsforhold for hele området. Det eksisterende parkeringsanlegget slynger seg i en lett, buet form mellom Sandslivegen i øst og Statoil-bygget i vest. Arealet er smalt og langstrakt, og den høye og frie beliggenheten gir gode sol- og utsiktsforhold som kan utnyttes optimalt.

Grønne og frodige utearealer var et viktig element i utbyggingen av Statoil-bygget på 1980-tallet. Området har fin nærnatur med blant annet store furutrær, og uteområdet vest for bygget er anlagt som en engelsk hage. Bevaring av det grønne preget er et sentralt mål i prosjektet, og det er høye ambisjoner knyttet til dette. Det ønskes også å bevare mest mulig av vegetasjonen langs den skogkledde skråningen mot Sandslivegen.

Terrenget innenfor planområdet er for det meste flatt, og utbyggingen vil ikke kreve store terrenginngrep. Det forventes at prosjektet vil oppnå massebalanse.

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Det foreslåtte planinitiativet følger de overordnede planene og retningslinjene for byggehøyder, uteoppholdsarealer og andre krav knyttet til utforming og plassering. Det legges opp til høyere utnyttelse av den allerede utviklede tomten som er i tråd med KPA18s retningslinjer for byfortettingssoner. Beliggenheten nær daglige fasiliteter og kollektivtrafikk støtter målet om å øke persontrafikken med gange, sykkel og kollektivtransport.

Den foreslåtte utnyttelsesgraden for de ulike alternativene ligger mellom 86 % og 123 % BTA, basert på eiendommens totale areal på 46 000 m². I henhold til KPA § 26.1.7 fastsettes graden av utnytting etter krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Eiendommen har et tilnærmet flatt uteareal på totalt 16 700 m², hvorav 12 850 m² oppfyller kvalitetskravet fra KPA18 om minimum 4 timer sol på vårjevndøgn.

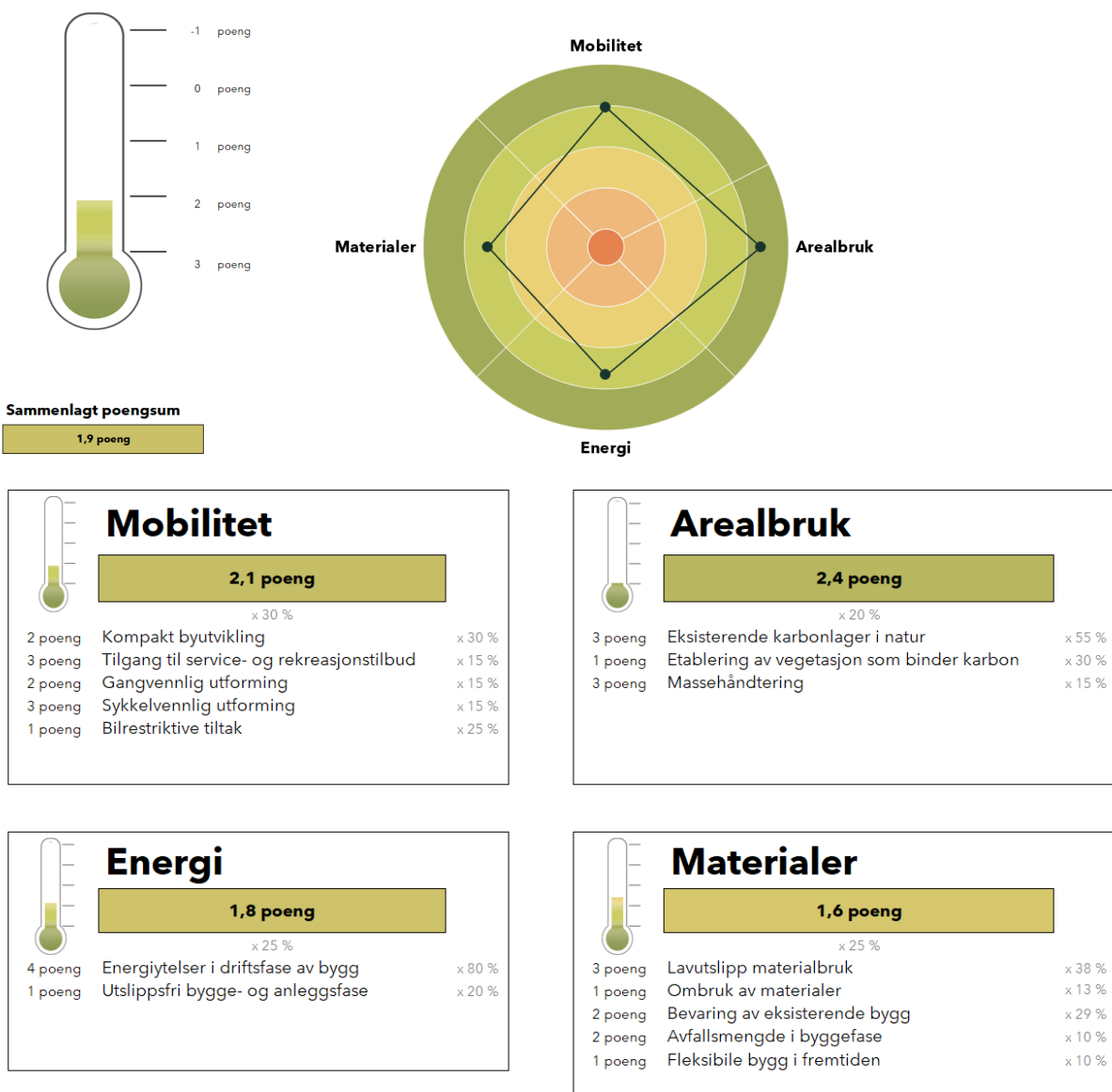
Risiko og sårbarhet

Det vil utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet. Analysen vil vise alle relevante risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til om arealet er egnet til utbygging, samt eventuelle endringer i forholdene som følge av planlagt utbygging. Følgende tema vil kunne være aktuelle for planområdet:

- Overvannshåndtering
- Sterk vind
- Trafikksikkerhet ovenfor myke trafikanter

Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Ettersom planinitiativet innebærer valg mellom riving eller bevaring av bygg samt muligens nybygg større enn 1000 m², er det utarbeidet en klimanorm iht. KPA 2018 § 18.3.



Figur 20: Utsnitt av resultater fra mal for klimanorm. Erstattes med resultatene i det enkelte planinitiativet.

Virkninger av planinitiativet

Landskap

Planinitiativet forventes å ha minimal påvirkning på det eksisterende terrenget. Bebyggelsen vil tilpasses landskapets naturlige terrenglinjer, og eksisterende koller vil søkes bevart. Deler av eiendommen består i dag av parkeringsområder og grå flater, men prosjektet har et sterkt fokus på bevaring og tilføring av grønne verdier.

Videre utvikling på Statoil-tomten vil hovedsakelig skje på allerede planert terreng, med en moderat økning i byggehøyden. Området er vurdert å kunne tåle denne økningen, ettersom store deler av tomten også i fremtiden vil være ubebygget og bidra til god romfølelse.



Figur 21: Utsikt fra Statoil-bygget mot øst.

Fjernvirkning

Bygget er plassert på en flate på Sandslihaugen, skjermet bak høye trær, og har derfor minimal fjernvirkning. Utbygging på parkeringsområdet vil være mer synlig, men fjernvirkningen er fortsatt vurdert som minimal. Nærvirkningen for nabobygningene i vest vil derimot være mer merkbar.

Naturmangfold

Innenfor foreslått planområde er det en rekke soner med både opparbeidet og naturlig vegetasjon. Særlig gjelder dette for grøntstrukturen mellom parkeringsanlegget og Sandsliveien og for grøntstrukturen vest for skolen. Sistnevnte er avsatt til grøntstruktur i KPA18. Det vil være naturlig å involvere biologer i planarbeidet, for å undersøke naturmangfoldet innenfor planområdet.



Figur 22: Vegetasjon i planområdet.



Figur 23: Eksempel på opparbeidet hage i tilknytning til Statoil-bygget.

Strøkskarakter

Prosjektet vil fokusere på gjenbruk av bygningsdeler, og det er naturlig at teglstein får en fremtredende plass i det arkitektoniske uttrykket, dersom denne kan gjenbrukes. Som vist i kapittelet om eksisterende situasjon, er teglstein benyttet på flere nærliggende bygg. Byggehøyden i prosjektet er i tråd med strøkskarakteren, ettersom de nye boligene i nærheten allerede har høyere byggehøyder enn dagens Statoil-bygg. Store grøntområder og vegetasjon understøtter at området kan tåle en moderat økning i byggehøyde.

Økt trafikk og transport

Boligutbygging med tilhørende parkering vil føre til økt biltrafikk, sammenlignet med dagens tomme kontorbygg. Samtidig vil parkeringsdekningen være lavere enn i dag, da boliger skal bygges på toppen av parkeringsanlegget og man mister dermed en parkeringsetasje. Biltrafikken til dette prosjektet vil ikke gå gjennom boligområdet, da innkjøringen til parkeringskjelleren er plassert helt sør i området. Eksisterende boligområder og skolen i nord vil fortsatt bruke Sandslivegen, som i dag. Ved eventuell regulering av gatetun med fartsreduserende tiltak langs Sandslivegen, vil myke trafikanter være tydelig prioritert.

Opprusting og etablering av snarveier, samt bedre sykkel fasiliteter, vil bidra til at gange, sykkel og bruk av kollektivtrafikk blir attraktive transportmåter.

Støy

Den østlige delen av planområdet er utsatt for vegstøy, men ellers er ikke planområdet plaget av dette. Videre ligger planområdet innenfor hensynssonen for støy fra en nærliggende skytterklubb. Skolen vil også kunne generere støy på dagtid.

Friluftsliv

Planinitiativet legger ikke beslag på kartlagte friluftsområder.

Kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i nærheten av planområdet. Statoil-bygget med tilhørende parkeringsanlegg og hageanlegg ble tegnet av arkitektkontoret Aall-Løkeland-Ragde i 1983 som et administrasjonsbygg for olje- og gassfirmaet. Arkitekturmessig er anlegget et tydelig og gjennomført eksempel på samtiden, med høy detaljeringsgrad. Registrering og vurdering av anleggets kulturhistoriske verdi vil være en viktig del av planarbeidet.

Barn og unges interesser

Planinitiativet vil ha klart positive følger for barn og unges interesser. En transformasjon fra et tomt kontorlokale og gjengrodde hageanlegg til et livlig boligområde med leke- og oppholdsplasser, vil være positive innslag både for nyinnflyttede unge og for dem som allerede bor i området. Flere barn og unge vil også bidra til sosial diversitet i nabolaget. Området er rikt på skog, naturlig terreng og gangstier, og dette vil være viktig å videreføre. I det videre planarbeidet må det sees nærmere på kapasitet på barnehage og skole.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 4. Formålet med forskriften kommer frem av § 1, og er at man både i forberedelsen av planer og tiltak, og når man tar stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning». Tiltakshaver skal selv vurdere om planforslaget er omfattet av forskriften, jf. § 4.

Videre følger vurderingen av om planarbeidet for Sandslihaugen 30 utløser krav om konsekvensutredning.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommuneplaner etter § 11-1, og områdeplaner etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Vurdering § 6:

Bokstav a) og c) er ikke relevante i denne saken. For bokstav b er vedlegg I gjennomgått. Tiltaket kommer ikke under noen av tiltakene i vedlegg I.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.
- b) Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Vurdering § 8:

Bokstav b) er ikke relevant i denne saken. For bokstav a) er vedlegg II gjennomgått. Tiltaket havner ikke innenfor punktene nevnt i vedlegg II. Siden tiltaket ikke havner innenfor punktene i vedlegget, er det ikke nødvendig å vurdere tiltaket opp mot § 10.

Konklusjon:

Tiltaket vurderes til å ikke være konsekvensutredningspliktig etter forskriften om konsekvensutredning.

Medvirkning

Planen vil følge ordinær plan- og varslingsprosess. Naboer innenfor en radius på 50 meter fra planområdet vil bli varslet ved planoppstart. Det kan være aktuelt å gå i dialog med naboer eller andre instanser som følge av eventuelle merknader.

Etter gjennomgang av kommunens liste over høringsinstanser, sist oppdatert 14.01.2025, er gjort et utvalg av berørte høringsinstanser som varsles ved oppstart, se listen nedenfor. Listen er ikke uttømmende, og det kan legges til flere, herunder skoler, barnehager og velforeninger i området. Dette vil vurderes når arbeidet med varslingsdokumentene starter.

Berørte høringsinstanser:

- Barn og unges representant
- Barnehage v/ styrer – Norlandia Capella barnehage
- Bergen brannvesen
- Bergen Vann
- BIR AS
- BKK AS
- Byantikvaren
- Bybanen AS
- Bymiljøetaten
- Byrådsavdeling for barnehage og skole
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Eldrerådet v/Byrådsleders avdeling
- Etat for boligforvaltning
- Etat for bygg og eiendom
- Etat for idrett
- Etat for utbygging
- Eviny AS
- Forum for natur og friluftsliv Hordaland
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Bergen
- "Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse v/Byrådsleders avdeling"
- Leieboerforeningen i Norge
- Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)
- Miljørettet helsevern, Helsevernenheten
- Naturvernforbundet Hordaland
- Norges Handikapforbund Bergen
- Norges Miljøvernforbund
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Vest
- Plan- og bygningsetaten (Byplanavdelingen)
- Plan- og bygningsetaten (GIS-seksjon)
- Rådet for byforming og arkitektur
- Seksjon for barnehagemyndighet
- Skole v/ rektor – International School of Bergen, Skranevatnet skole, Ytrebygda skole, Liland skole
- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Ungdomsrådet v / Byrådsleders avdeling
- Vestland fylkeskommune, Kultur
- Vestland fylkeskommune, Infrastruktur og veg

- Vestland fylkeskommune, Skyss
- Vestland Natur og ungdom

Vedlegg til planinitiativet:

Forslag til planavgrensning

- på basiskart (PDF-format)
- i SOSI-format

Forslag til fremdriftsplan

Innledende stedsanalyse