



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2025/11821-14
Saksbehandler: Marianne Grytten
Dato: 27.06.2025

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115 m.fl., Sandslihaugen. Arealplan-ID 71880000

Møtedato:

Møtedeltakere

Forslagsstiller: SELVAAG BOLIG SANDSLIHAUGEN 30 AS
v/ Sissel Brattfjord
Plankonsulent: Ard Arealplan AS
v/ Trine Farsund Sjursen og Thuy Vu
Kommunen: Marianne Grytten, byplan (møteleder/saksbehandler)
Anna Gorska, byplan
Tina Larsen, Byarkitekten
Rigmor Huus, Byantikvaren
Andre: Silje Klepsvik, Kaleidoscope Nordic
Fredrik Barth, Vill Arkitektur

Del 1: Dialog i møtet

1. Agenda for møtet

- Presentasjon av planforums beslutning og føringer for planarbeidet v/saksbehandler
- Presentasjon av prosjektet v/arkitekt Fredrik Barth
- Felles diskusjon om plangrep, arkitektur, sosial bærekraft og kulturminneverdi
- Videre prosess

2. Planforums beslutning

Oppstart kan anbefales:

- Eksisterende bygningsmasse, byrom og grønnstruktur må bevares og legges til grunn for videre plangrep.
- Areal til sosial infrastruktur og tilbud til alle aldersgrupper må innarbeides.

3. Føringer for planarbeidet

Planinitiativet innebærer transformasjon, eventuelt rivning, av et større kontorbygg med et separat parkeringsanlegg til bolig på Sandslihaugen i Ytrebygda bydel. Kontorbygget har siden 1980-tallet og frem til 2015 vært benyttet av Statoil/Equinor, og har i tiden etter vært utleid periodevis før det nå står tomt. Bygget har kulturhistorisk verdi gjennom å være et historiefortellende kontorbygg på Sandsli som representerer deler av Norges oljehistorie.



Planstatus

Den aktuelle eiendommen er regulert til *Kontor* i planen YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL., SANDSLI VEST (plan-ID: 61500000), vedtatt i 2015. I KPA 2018 er foreslått planområde avsatt til BY – byfortetting rundt sentrumskjernen S29. En liten del av området er avsatt til grønnstruktur, mens resten er satt av til bebyggelse og anlegg. Planområdet ligger innenfor infrastruktursonen konsesjonsområde for fjernvarme Flesland – Sentrum (H140). Planområdet er også omfattet av gul støysone Fana skytterlag – gul sone (H220) samt av veistøy – gul sone (H220) i den østlige delen av planområdet.

Planprosess

Det har tidligere blitt avholdt to oppstartsmøter på eiendommen med andre forslagstillere og plankonsulenter uten at planforslagene har ført frem. Møtene var basert på andre tanker for bruk og omfang. Siste arbeidsmøte i sak 202026685 ble avholdt 08.12.2021. Det ble da bedt om at det utarbeides et alternativ der hele bygningsmassen bevares. Det ble oppfordret om en variert boligtypologi som kan passe til flere brukergrupper. Midtbygget ble vurdert til å kunne romme andre funksjoner enn bolig. I møtet ble det åpnet for at det kunne ses på muligheten for å etablere nye bygg mellom den eksisterende bygningskroppen, men dette har planforum utelukket i denne runden etter å ha vurdert alternativer i planinitiativet levert til denne saken. Bevaring av eksisterende bygningsstruktur, byrom og grønnstruktur vurderes som viktigst.

Det ble avholdt nytt veiledningsmøte 23.08.2023 med Selvaag som forslagstiller. Plan- og bygningsetaten (PBE) fremhevet at eiendommen og tomtens størrelse gjør prosjektet til en sentral brikke i fremtidens Sandsli, og at det blir viktig å ha fokus på påvirkningen prosjektet vil ha på området. Det må ses på hvilke funksjoner bygget kan ha i fremtiden, og hvilke behov det er i området med fokus på barn og unge. Det er viktig å ta vare på grønnstruktur og bruke allerede utbygd areal. Mål om bevaring av bygningsmassen er satt av hensyn til kulturhistorisk verdi og fra et bærekraftperspektiv. Forslagstiller ba i møtet om en åpen prosess med tett samarbeid med PBE.

I videre planarbeid er det viktig at prosjektet ses på i en større kontekst rundt fortetningsområdet Sandslimarka, og som en del av Sandsli generelt. Det bør kartlegges hvilke andre funksjoner enn bolig bygget kan romme.

Mulighetsrommet for transformasjon med fokus på mest mulig bevaring er viktig å utforske i videre planarbeid.

Byrom og møteplasser

Overordnet prinsipp for bystruktur er sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag. Sammenheng med nærliggende grønnstruktur samt bevaring av eksisterende byrom er viktig for dette prosjektet.

Ifølge planinitiativet er det ambisjoner om å legge til rette for et boområde med sosiale møteplasser og deleløsninger gjennom planforslaget. Sambruks/fellesarealer som henvender seg mot unge bør gis spesiell oppmerksomhet, da det er lite tilbud til unge i nærområdet som har vært preget av en massiv boligutbygging de senere år.

Bokvalitet og uteoppholdsareal

Boligene må sikres tilfredsstillende dagslys og solforhold. Deler av bygget som får dårligere forhold kan brukes til andre formål enn bolig, for eksempel sambruksarealer som treningsrom, verksted, og eventuelt tjenesteyting. Det vil være positivt om prosjektet kan tilføre funksjoner til nabolaget, uavhengig av hvilken løsning som velges. Planarbeidet må sikre minst mulig nedbygging av skog/natur, og heller bevare eksisterende grøntområder. Det må sikres gode og attraktive uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper.

Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes. Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan. Det bør også vurderes om integrerte tilbud for barn kan gagne prosjektet.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det skal redegjøres for om, og hvordan barn og unge bruker området, og på hvilken måte planforslaget tilrettelegger for barn og unges interesser.

Arealformål/planavgrensning og samferdsel/parkering

Det er to kjørbare adkomster til planområdet; fra Jacobs Alle i vest, og fra Sandslihaugen i sør, og begge er inkludert i planområdet. Hovedadkomst er fra sør, og vegen har to felt og fortau. Jacobs Alle er en smal sideveg uten fortau, og PBE ber om at denne omreguleres for

myke trafikanter. Området med sti ned mot bybanestoppet Sandslivegen tas med i planavgrensningen.

Vestland fylkeskommune (VLFK) har bedt om at det utredes i hvilken grad utbygging i tråd vil påvirke kapasiteten i kryss med fylkesveg 5170 Sandslivegen. De ber om at krysset Sandsliaugen X Sandslimarka utbedres. Planavgrensning må gi rom for denne utbedringen.

Bolig er foreslått formål. Andre formål som legger til rette for utadrettet aktivitet bør vurderes. Planforslaget skal også bygge opp under målet om gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående. PBE oppfordrer også til at det ses på muligheten for samarbeid med andre prosjekter der eksisterende parkeringsanlegg eventuelt også kan betjene disse. Dette fordi dette er et allerede eksisterende stort parkeringsanlegg, og fordi det ligger tett på Flyplassvegen. Parkering her vil slik kunne redusere biltrafikk inn i kjernen rundt Sandslimarka. VLFK har imidlertid bedt om at parkeringsdekningen i prosjektet holdes lav gjennom innspill til veiledningsmøte.

Planavgrensning skal være endelig avklart med saksbehandler hos PBE før det varsles oppstart av planarbeid.

Konsekvensutredning (KU)

Plan- og bygningsetatens slutter seg til forslagsstillers vurdering om at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

4. Presentasjon av prosjektet

Det er en ambisjon for prosjektet å realisere Bergens mest bærekraftige bygg. Hensyn til energi og klima er førende for valg som tas. Det er opprettet kontakt med Futurebuilt, og det er ønskelig at prosjektet vurderes etter deres kriterier.

Utforskningen av mulighetsrommet for utviklingen av eiendommen er i planinitiativet gjort gjennom tre ulike hovedstrategier med flere alternative plangrep. De tre hovedstrategiene er: A: ny bygningsmasse, B: bevare mest mulig og C: delvis bevaring, med i alt seks ulike konsepter der gjenbruk og bevaring er møtt på ulike måter. Alternativene viser også ulik grad av utnyttning og varierende byggehøyder.

- Alt 1: Rive alt, bygge nytt fra grunnen av (utfordrer Byantikvaren).
- Alt 2: Bevare og beskytte strukturen, samtidig som at det tilføres nye bygg.
- Alt 3: Løsningen gir mindre flyt gjennom området, men har stort fokus på gjenbruk.
- Alt 4: Nye punkthus. Opprinnelig bygg fragmenteres.
- Alt 5: Bygg i midten er fjernet, og etterlater Y-blokker.
- Alt.6: Nye lamellbygg både mellom de eksisterende samt over parkeringsanlegget.

Aktuelle funksjoner i prosjekter er areal til mulig gjenbrukshall/ombrukssentral, oppsirkuleringsfabrikk/næring, samt møteplass/fysak/etc for ungdom.

5. Viktige plantema og føringer – felles diskusjon

5.1 Byform, arkitektur og kulturhistorisk verdi

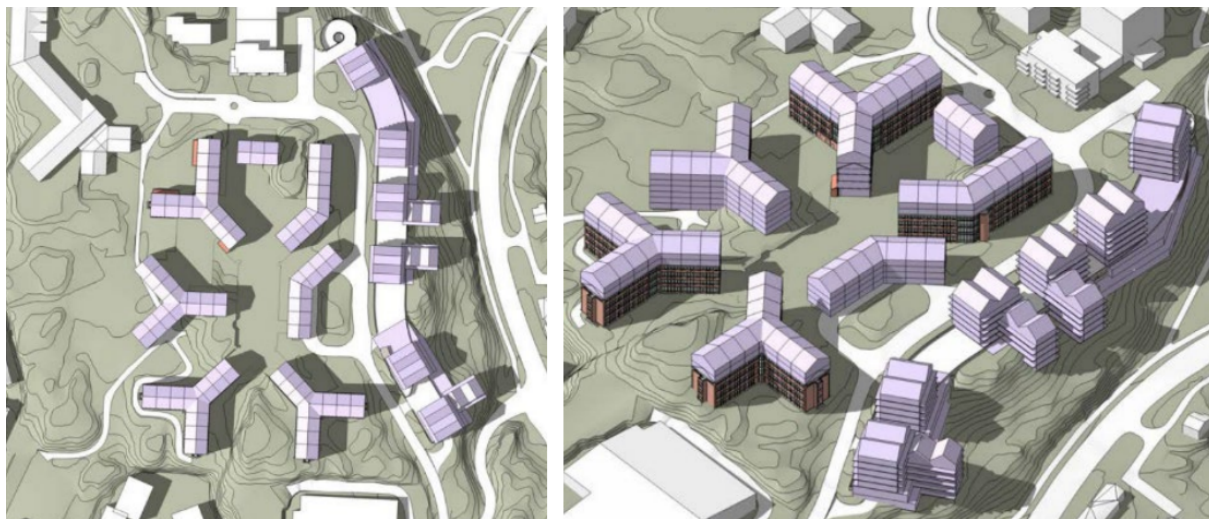
Byantikvaren (BYANT) ønsker å beholde hele bygget, og vil se bevaring av hele bygningstrukturen som et reelt alternativ. BYANT er likevel åpen for å starte dialog om transformasjon/påbygg der mulighet for å åpne strukturen utforskes. Det er ønskelig med visualiseringer som et grunnlag for diskusjon. Det er den helhetlige strukturen som vurderes til å ha høyest kulturhistorisk verdi.

Byarkitekten (BYARK) ser på Sandsli som et område med stort potensial, og at det i prosjektet må legges vekt på gate- og parkstrukturer, felles byrom og møteplasser sett i sammenheng med området ellers. Det må ses på hvordan gode fellesskap og koblinger mellom områdene kan skapes. Det må rettes fokus på å sikre flyt mellom bygningene og åpne grønne strukturer - for eksempel ved å skape felleshus og åpne for ulike generasjoner. En sosiokulturell analyse vil kunne hjelpe prosjektet videre.

Av de ulike variantene som er foreslått i planinitiativet trekker BYARK frem to alternativer som aktuelle varianter det kan jobbes videre med:

Strategi C - Alternativ 5:

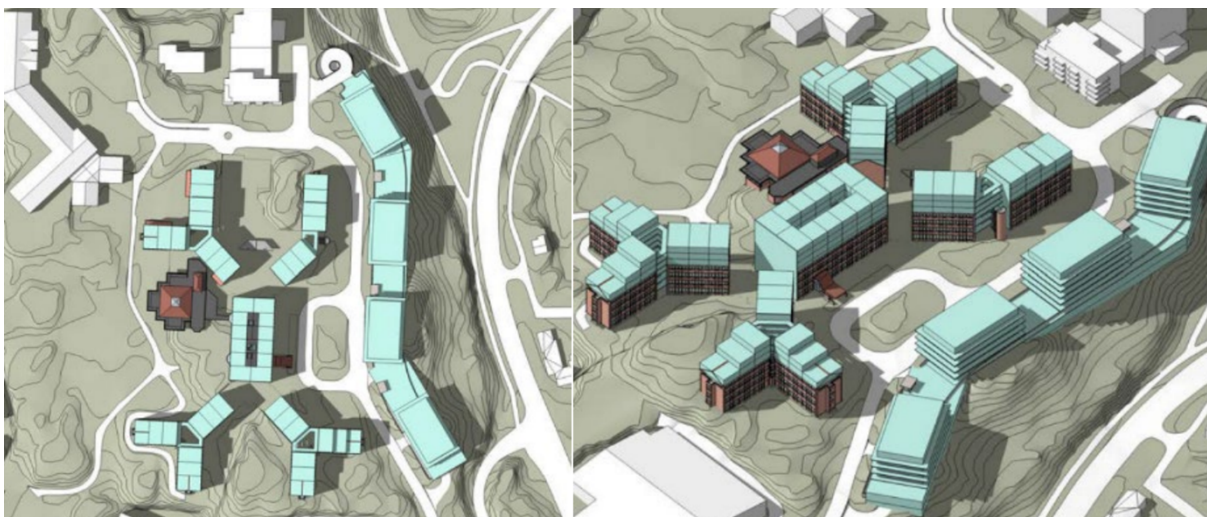
- **Fortsetter med samme karakter + et uterom i midten**
- Mange gode boligkvaliteter
- Styrker særegen karakter
- Felles uterom i midten
- Gode sammenhenger med tydelige og rause blågrønne strukturer
- Skeptisk til å bygge ut i den grønne nord-sør draget langs veien - grønne drag er karakteristiske for Sandsli



Strategi C – alternativ 5. Illustrasjon: Vill Arkitektur.

Strategi B - Alternativ 2:

- **Deler opp blokkene og lager gode tydelige gater imellom**
- Mange gode boligkvaliteter med bevaring av grønnstruktur
- Felles hus i midten for rikt tilfang av innendørs aktiviteter - for stort og vanskelig å skape gode boliger i



Strategi b – alternativ 2. Illustrasjon: Vill Arkitektur.

Relevante eksempler

Som et prosjekt til inspirasjon for videre arbeid trekkes Sandsliåsen 55 frem. Her er det eksisterende terrenget og den naturlige vegetasjonen brukt som en kvalitet i prosjektet, noe som gir et godt samspill mellom bygg og vegetasjon. Teglstensfasadene er trukket helt ned mot bakken, og gir slik tett kontakt med terrenget. Prosjektet er lokalisert i nærheten av Sandslihaugen, og det nye prosjektet vil være synlig fra Sandsliåsen.



Sandsliåsen 55 er lokalisert på en høyde øst for Sandslivegen. Det vil være visuell kontakt mellom dette boligprosjektet og boligprosjektet på Sandslihaugen. Bilde: Christine Fjellestad.

Wesselkvartalet i Asker trekkes frem som et eksempel på god helhetlig utforming, estetisk opplevelse, samspill mellom by og natur, og er et prosjekt som gir vitalt byliv på bakkeplan.



Wesselkvartalet Bilde: Nils Petter Dale

I prosjektet er forbindelser og utsikt langs eksisterende veier og stier ivaretatt og forsterket, og fasadene gir et menneskevennlig gangforløp. Byggene har variert bruk, med publikumsrettede funksjoner nederst, og leiligheter i etasjene over.

Drøfting av planforums beslutning

Med en åpen inngang til planarbeidet er det fra forslagstillers side ønsket en utforskende oppstartsfase basert på et tverrfaglig samarbeid mellom kommunens- og forslagstillers fagfolk. Beslutningen som har kommet fra planforum oppleves som overraskende for forslagstiller, og det bes om en redegjørelse for hva beslutningen innebærer og hvilke vurderinger som er gjort.

PBE informerer om at det savnes et alternativ der hele den eksisterende strukturen ivaretas. PBE er opptatt av at de eksisterende byrommene som strukturen skaper ivaretas, og ikke bygges igjen av bygningsvolumer. Det er også viktig å ivareta naturlig terreng og vegetasjon som ligger i disse mellomrommene. Grønnstruktur generelt i planområdet må også ivaretas.

PBE er negativ til at det legges på ekstra etasjer, og vurderer at det bør utforskes på hvilken måte man kan åpne opp den eksisterende strukturen for tverrforbindelser uten å måtte rive mellombygget. Mens fløyene har en god bredde som kan transformeres til bolig, har mellombygget en bredde som gjør det vanskelig å transformere til et boligkompleks. Det ligger likevel et potensial her for introduksjon av andre funksjoner som kan bygge opp under sosial bærekraft og deleløsninger for beboere og nærområdet, eller sosial infrastruktur som omsorgsboliger, sykehjem, barnehage, bibliotek, kafè og så videre. Det vil trolig også være mulig å etablere leiligheter mot en av fasadene, mens andre funksjoner legges bak den andre fasaden. En sosiokulturell analyse av hvordan prosjektet kan bidra inn på knutepunktet rundt Sandslimarka vil være hensiktsmessig i det videre planarbeidet. BYARK foreslår i tillegg en annen innfallsvinkel der det spørres om hva *prosjektet* trenger for å oppnå sosial bærekraft.

Fra PBE sitt ståsted er det det kulturminnefaglige perspektivet som har vært utgangspunkt for å ikke ville anbefale transformasjon/påbygg, eller nye bygg i mellomrommene. BYARK og BYANT vurderer at PBE sin tolkning av hvordan dette hensynet best ivaretas er noe streng, og begge vurderer det som positivt om handlingsrommet utforskes videre.

5.2 Videre prosess

Forslagstiller synes det er uheldig at åpningen for at prosjektet kan videreutvikles lukkes nå ved at det å beholde hele bygningsstrukturen slik den står låses. De ønsker en videre prosess med kulturmyndighet og kommunens fagetat, men vil også vurdere prosessrisikoen ved å gjøre dette før de tar en endelig beslutning. Det planlegges i utgangspunktet for en workshop i samarbeid med relevante aktører og myndigheter, deriblant inviteres kompetanse på kulturminner fra Vestland fylkeskommune inn. Balansen mellom utvikling og kulturvern vil være et av de viktigste avklaringspunktene for videre utvikling av prosjektet.

PBE kan ta saken opp igjen til diskusjon i planforum etter avholdt workshop. Før dette gjøres bør det ha vært gjort en analyse/utredning av et utvalg alternativer innenfor temaene arkitektur/kulturminnevern, plangrep/sosial bærekraft og klima/miljø.

Del 2: Ikke gjennomgått i oppstartsmøtet

6. Plantema som skal redegjøres for som del av planarbeidet

Kravspesifikasjon med sjekklister skal benyttes ved utarbeiding av planmaterieell. Kommuneplanens arealdel med tilhørende vedlegg og veiledere skal legges til grunn. Utfyllende informasjon finnes på nettsiden [Bergen kommune - Veileder private planforslag](#)

6.1 Byform og arkitektur – generell informasjon

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal legges til grunn for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø – generell informasjon

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og det skal vurderes om det er konsekvenser for eventuelle kulturminner. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til førstegangsbehandling.

6.3 Naturmangfold/friluftsliv- og naturverdier

Friluftslivsområdet Skranevatnet som har svært viktig områdeverdi ligger øst for planområdet, og har barskog av høy bonitet. Planområdet ligger også nær en økologisk korridor i øst, og denne må ivaretas i videre planprosess.

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Planforslaget skal vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det må gjøres en naturmangfold-kartlegging for å sikre tilstrekkelig og oppdatert kunnskapsgrunnlag - gjennomføres i vekstsesong.

6.4 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og om planlagt utbygging fører til eventuelle endringer i slike forhold. Denne må utarbeides tidlig i prosessen, og ligge til grunn for valg som tas.

6.5 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.

6.6 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

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

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart legges ved referatet.

6.7 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.

For boligområder og kombinasjonsbygg:

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 førstegangsbehandling.

6.8 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.

7. Kart

7.1 Plannavn

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieell:

Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115 m.fl., Sandslihaugen.

7.2 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.

8. Fremdrift og forventningsavklaring

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende og være tema i hvert arbeidsmøte. Møteserie må drøftes i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart.

8.1 Rapporter og utredninger

Rapporter eller dokumenter som må utarbeides, se oppdatert kravspesifikasjon på kommunens nettside.

Dette er vår foreløpige vurdering. Det kan komme til nye tema eller momenter underveis og medføre behov for ytterligere utredninger. Vi forventer at alt materiale vi mottar har gjennomgått kvalitetssikring.

8.2 Dialog

Plan- og bygningsetaten 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.

8.3 Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. I dette prosjektet bør en utvidet medvirkningsprosess vurderes. All medvirkning skal dokumenteres.

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister på arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom Infoland Ambita .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten har plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende Veileder private planforslag på etatens nettsider, inkludert Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag .
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelig kunnskap om plansystemet og prosessene, samt kunnskap om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Krav til framdrift	PBE er opptatt av god fremdrift i sakene. vil PBE vil vurdere avslutning av sakdersom oppstart ikke er kunngjort 6 måneder

etter oppstartsmøte, komplett planforslag ikke er mottatt innen 12 måneder etter oppstartsmøte, tilbakemelding fra forslagsstiller ikke er mottatt 3 måneder etter mangelskriv er sendt, revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp eller forslagsstiller har skissert en fremdrift, men det likevel har gått lang tid siden dialog/aktivitet i saken. Konsulent og forslagsstiller vil bli varslet.

Gebyr

Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrforskrift på [kommunens nettsider](#).

Saksbehandler kontaktes på telefon 40808078, eller e-post
Marianne.Grytten@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2025/11821.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marianne Grytten

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Ard Arealplan AS

Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG

Vedlegg:
Kart VA-ledninger