



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2025/11821-21
Saksbehandler: Marianne Grytten
Dato: 10.11.2025

Referat arbeidsmøte – «workshop»

Ytrebygda, Gnr. 116, Bnr. 115 m.fl., Sandslihaugen. Arealplan-ID 71880000

Møtedato: 30.09.2025

Møtedeltakere -

Forslagsstiller: SELVAAG BOLIG SANDSLIHAUGEN 30 AS

v/ Sissel Brattfjord

Plankonsulent: Ard Arealplan AS

v/ Trine Farsund Sjursen og Thuy-Duong Thi Vu

Kommunen: Marianne Grytten, byplan (møteleder/saksbehandler)

Anna Gorska, byplan

Tordur Brynjulfsen, Futurebuilt

Tina Larsen, byarkitekten

Endre Steen Nilsen, byantikvaren

Andre: Kaleidoscope Nordic v/ Silje Klepsvik

Vill Arkitektur v/ Fredrik Barth og Zsolt Nagy

Bakgrunn for arbeidsmøte

I forlengelsen av avholdt oppstartsmøte den 26.05.2025 var det behov for å gjennomføre ytterligere utforskning av mulige løsninger sammen med Byantikvaren (BYANT) og Byarkitekten (BYARK). Planforums beslutning om oppstart ble oppfattet til å låse prosjektet:

Oppstart kan anbefales:

- Eksisterende bygningsmasse, byrom og grønnsstruktur må bevares og legges til grunn for videre plangrep.

- Areal til sosial infrastruktur og tilbud til alle aldersgrupper må innarbeides.

I tillegg til ønske om å bevare grønnsstruktur, var det primært det kulturminnefaglige perspektivet som var utgangspunkt for å ikke ville anbefale transformasjon/påbygg, eller bygging i mellomrommene, som vist i alternativer i planinitiativet. BYARK og BYANT vurderte at Plan- og bygningsetatens (PBE) sin tolkning av hvordan dette hensynet best ivaretas var noe bastant, og begge vurderer det som positivt om handlingsrommet utforskes videre. Formålet med møtet er fra forslagstillers side å gjøre en risikovurdering av om dette er et prosjekt det er verdt å jobbe videre med.

Del 1: Oppsummering av arbeidet så langt

Plankonsulent oppsummerer prosessen så langt. Det vises til at alternativ 2 og alternativ 5 fra planinitiativet ble trukket fram av Byarkitekten til å være gode forslag med gate og parkstruktur, og med god flyt gjennom området. I oppstartsmøtet ble det fra Byantikvaren etterlyst et alternativ der hele bygningskroppen til Statoilbygget er bevart. Dette er nå lagt til.

I oppstartsmøtet ble det avtalt at det skulle utarbeides en sosiokulturell stedsanalyse blant annet for å se hva nærområdet trenger. Ard Arealplan og Kaleidoscope Nordic er godt i gang med dette arbeidet. Gjennom analysen søkes det å forstå området ut ifra ulike perspektiver; stedsbruk, stedsbilder og stedsinteresser. Foreløpige funn viser at grønnstruktur og stier/gangpassasjer/flyt er den viktigste kvaliteten for hvordan området brukes i hverdagen. Sosiale møtesteder savnes, og det mangler attraktive uterom spesielt for ungdom. Idrettsanleggene brukes mye, men det trengs også andre arenaer.

Hvordan Sandslihaugen ses på – hvilket narrativ, ideer som finnes – kartlegges ut ifra bydelsperspektivet, men også ut ifra et nasjonalt perspektiv. Foreløpig er det beboere og arbeidstakere i området som har svart på undersøkelser, og området beskrives som trist, stygt, dødt, og med mye betong. Bygget oppleves som tungt og som noe som skal rives. Media har skrevet om bygningen at den er forlatt og skal erstattes av bolig. Mediebilder forsterker bildet av at dette er et bygg som er i en overgang.

Av stedsinteresser er kunst kartlagt, og det er flest mindre objekter, men også et verk av interesse integrert i bygget på heissjakt i første etasje. Historiker Trude Meland ved Norsk Oljemuseum er intervjuet og beskriver bygget som et symboltungt bygg, men vurderer at det ikke nødvendigvis er viktig å bevare hele bygget. Det viktige er at historien bevares, men bygget kan gis ny identitet. Det anbefales at også arkitekturhistoriker intervjues, eller at den arkitekturhistoriske verdien formidles på en annen måte.

Det er også gjort intervju med professor Akkelies Van Nes som er ledende innenfor forskning omkring *space syntax*. Området beskrives som et soveområde med lite byliv. Viktigheten av levende førsteetasjer og gode forbindelser til bybanestoppet fremheves som viktige grep både for å skape byliv, men også for å skape trygghet og forebygge kriminalitet.

Det er kartlagt ønsker om møteplasser, serveringstilbud, parker og uterom, aktive fasader, og tydelig forbindelser. Det er ønske om at det etableres familieboliger, men det er mangel på skoleplasser i bydelen.

Oppsummert har arbeidet med den sosiokulturelle stedsanalysen så langt vis sterke kvaliteter som grønne områder og tilgjengelighet. Men området oppleves som monofunksjonalitet, "industrielt", og med mangel på sosiale møteplasser.

Del 2: Diskusjon av ulike alternativer

Plankonsulent har gjort en alternativvurderinger, og gikk gjennom hvordan ulike alternativer er vurdert opp imot ulike temaer ved hjelp av metodikk som brukes i konsekvensutredninger. Videre ble alternativer diskutert i plenum. Kjernen i problematikken for dette planforslaget er å lykkes med å skape et nytt og attraktivt boligområde som også bidrar inn som en del av byutviklingen rundt Sandslimarka samtidig som kulturminneverdien til Statoilbygget ivaretas. I diskusjonen rundt ulike alternativer ble grensene for når kulturminneverdien blir forringet

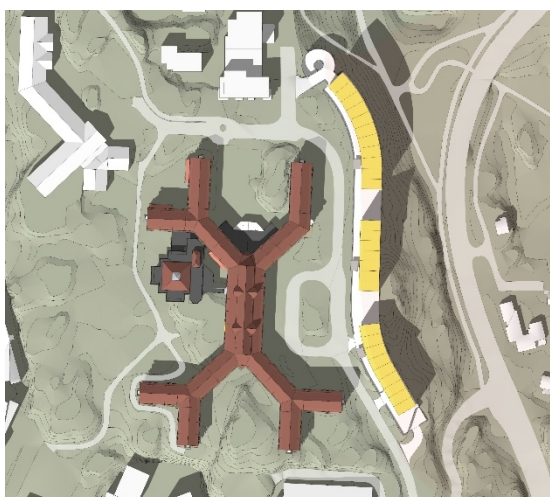
utfordret. Potensialet i fremdyrking av kvaliteter gjennom bevaring ble også utforsket. Alternativene som ble diskutert særskilt var alternativ 2, 5, 9, 8a, 8c og 9 samt et nytt mulig alternativ med utgangspunkt i 8a, 8C og 9, hvor blant annet molekylformen videreføres og det legges opp til påbygg.



Figur 3: Alt. 2.



Figur 2: Alt. 5.



Figur 1: Alt. 8A.



Figur 4: Alt. 8C.



Figur 5: Alt. 9.

Det er enighet om at bygget slik det ligger i dag er en barriere som må åpnes for gjennomgang utomhus for å skape en bedre flyt og slik gjøre området mer levende. At hovedstrukturen/molekylformen er lesbar også etter transformasjonen er hovedpoenget i bevaring av arkitekturhistorien. Nyansene av transformasjon før den helhetlige strukturen ikke lenger er lesbar må undersøkes. Det er rom for å endre fasademateriale, perforere og åpne opp, og det kan undersøkes om det legges til flere etasjer vil fungere. Det ligger også et stort potensial i å kunne skape et unikt prosjekt gjennom transformasjon av dette spesielle bygget. Viktigheten av grønnstrukturen i området kan trekkes inn i prosjektet. PBE er fortsatt skeptisk til å planlegge for bebyggelse i mellomrommene, og vurderer at dette vil svekke lesbarheten av hovedstrukturen, mens BYANT er åpen for å vurdere dette. BYARK viser til Wesselkvartalet som vant Statens Arkitekturpris, og som har høyere utnyttelse enn det som var tillatt i planen. Ved modellering av byggets form virker det ikke tungt og man kan nedskalere volumer med detaljering. BYARK mener at kantine kan bevares og få ny funksjon som nabolagshus eller annen sosial funksjon for nabolaget.

Bebyggelse over eksisterende parkeringsgarasje ble også diskutert, og her er det tidligere gitt signaler om at bebyggelsen bør være beskjeden og ikke rage i terrenget. Samtidig er det kanskje nettopp her høyde og høy utnyttelse kan tåles bedre enn rundt det eksisterende kontorbygget. BYANT ønsker flere etasjer i ulik skala og nevner Fyllingsdalen hvor man for eksempel har høyblokker og lavere rekkehus i to til tre etasjer sammen med lavblokker. Fall av høyder fra øst mot vest gir også bedre sol/skyggeforhold, og vil følge terrenget som faller vestover mot Sandslimarka. Det vil være god utsikt fra leiligheter, og bredden på bygget gjør det mulig å få til gjennomgående leiligheter. PBE er enig i at bebyggelse på parkeringsgarasje kan tåle noe byggehøyde, og gi en fin innramming av området. Dette må utforskes i videre arbeid.

Mellomrom i ny bebyggelse over parkeringsgarasjen ble diskutert. Hvilke kvaliteter gir disse mellomrommene? Er de nødvendige, eller kan de bygges? Viktigheten av mellomrommet øst for dagens hovedinngang ble fremhevet, og kan bli en forlengelse av et viktig byrom utenfor Statoilbygget. PBE vurderer at det ikke skal legges til bygningsmasse i grøntstrukturen videre østover der bebyggelsen stanser i dag. Grønnstruktur kan eventuelt trekkes opp gjennom mellomrommene, og kobles på prosjektet. Støyproblematikk må hensyntas i planleggingen.

Flere referanseprosjekter ble nevnt i diskusjonen slik som for eksempel Signaturhagen på Borgheim på Nøtterøy, tropehagen på Luranetunet på Os, arbeidet med forbindelser på Grønneviksøren, Vulkan og mathallen i Oslo som er transformert uten å miste industrielt

preg, samt Selvaag Pluss konseptet. Tilbud knyttet til eldreomsorg og hjemmetjenester bør vurderes siden behovet vil øke fremover. Modeller fra Danmark med blanding av privat og offentlig formål som forsterker hverandre kan utforskes. Fokus på kriminalitetsforebygging gjennom «eyes on the street» og tydelige inngangspartier.

Konklusjon og videre fremdrift

Det arbeides videre med et alternativ der bygget ikke rives, og strukturen/molekylformen slik fortsatt er lesbar etter transformasjon. Dersom prosjektet lykkes med dette vil forslaget være mer i tråd med planforums beslutning og kulturmyndigheters anbefaling jf. e-post fra Vestland fylkeskommune datert 09.09.2025, og prosessrisikoen reduseres.

Ved spørsmål kan 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

Byplanlegger

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Ard Arealplan AS

Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG