

# PLANINITIATIV

<b>Forslag til plannavn</b>	<b>Sandsliåsen 59</b>
<b>Bydel, gnr./bnr.</b>	<b>Ytrebygda, 116 / 212</b>

## 1. Hovedinnholdet i planinitiativet

### 1.1 Bakgrunnen for planinitiativet

Holon Bergen AS har fått i oppdrag å utarbeide forslag til detaljreguleringsplan for Sandsliåsen 59, på vegne av Selvaag Bolig Sandsliåsen 59 AS.

Sandsliåsen 59 er avsatt til ytre byfortettingssone (sone 3) i KPA2018, og åpner for utvikling av eiendommen til bolig- og næringsformål. Forslagsstiller ønsker å omforme eiendommen i tråd med kommuneplanens arealdel og den generelle utviklingen med fortetting langs bybanen. Dette vil medføre riving av eksisterende kontorbygg på eiendommen som har stått uten leietaker de siste årene.

Holon Bergen er også plankonsulent for forslag til detaljreguleringsplan for nabotomt i nord, gnr. 116 bnr. 160 Sandsliåsen (ID 65340000). Planforslaget var sendt til Bergen kommune for 2. gangs behandling i desember 2019.

### 1.2 Foreslått formål

Området skal omreguleres fra næring til boligformål med innslag av næring i 1. etasje, samt tilhørende infrastruktur.

### 1.3 Enkle idéskisser



Figur 1: Foreslått plangrep.

Illustrasjonshefte ligger vedlagt planinitiativet og redegjør for plangrep. Utgangspunktet i idéfasen har vært å ivareta eksisterende grøntareal mot Håvardstunvatnet og konsentrere bebyggelsen innenfor det allerede bebygde arealet. Figur 1 viser foreslått plangrep der bygningsmassen nedtrappes fra høyere bygningsvolumer i nord og øst, ned mot naturen og småhusbebyggelse i sør og vest. Variasjon i høyde, arkitektonisk utforming og volum er vektlagt for å binde sammen planområdet med eksisterende og framtidig bebyggelse.

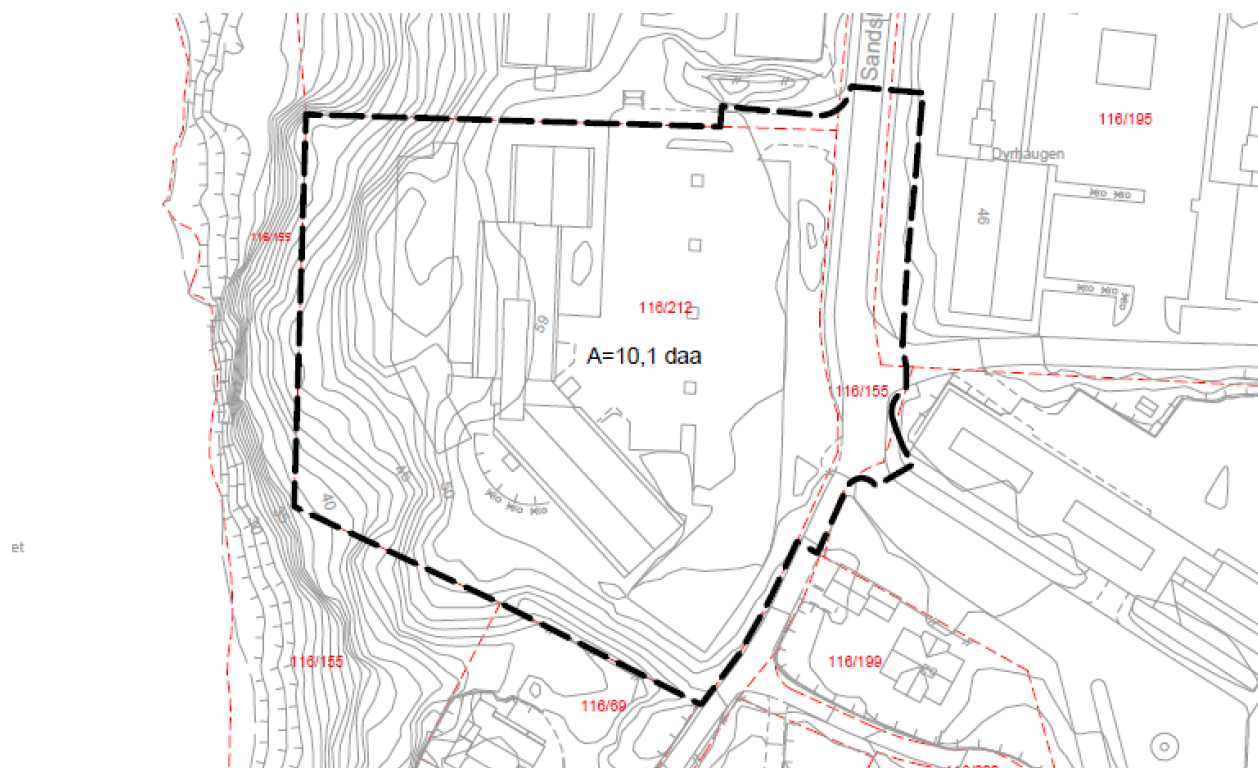
## 2. Planområdet – dagens situasjon

### 2.1 Forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning tar utgangspunkt i forslagsstillers eiendom (gbnr. 116/212), men inkluderer også areal for regulering av en helhetlig planløsning for veg og adkomst til planområdet.

Planavgrensningen overlapper delvis med naboplan for Sandslåsen 57 i nord (ID 65340000) og plan for Edvard Grieg Suitell i sørøst (ID 62200000). Dette er vurdert som nødvendig for å medta manøvreringsareal for renovasjonsbil og for å videreføre planlagt gatetverrsnitt, herunder tilrettelegging for forlenging av planlagt sykkelveg og byrom. Avgrensningen følger regulert offentlig kjøreveg i plan 62200000 og tar for seg tilgrensende vegareal på begge sider av vegen. Hensikten bak dette er å sikre en helhetlig plan for kommunal veg, med best mulig tilpasning til naboplaner og planlagt gatetverrsnitt.

Foreslått planområde har en størrelse på 10,1 daa.



Figur 2: Forslag til planavgrensning.

## **2.2 Beskrivelse av området**

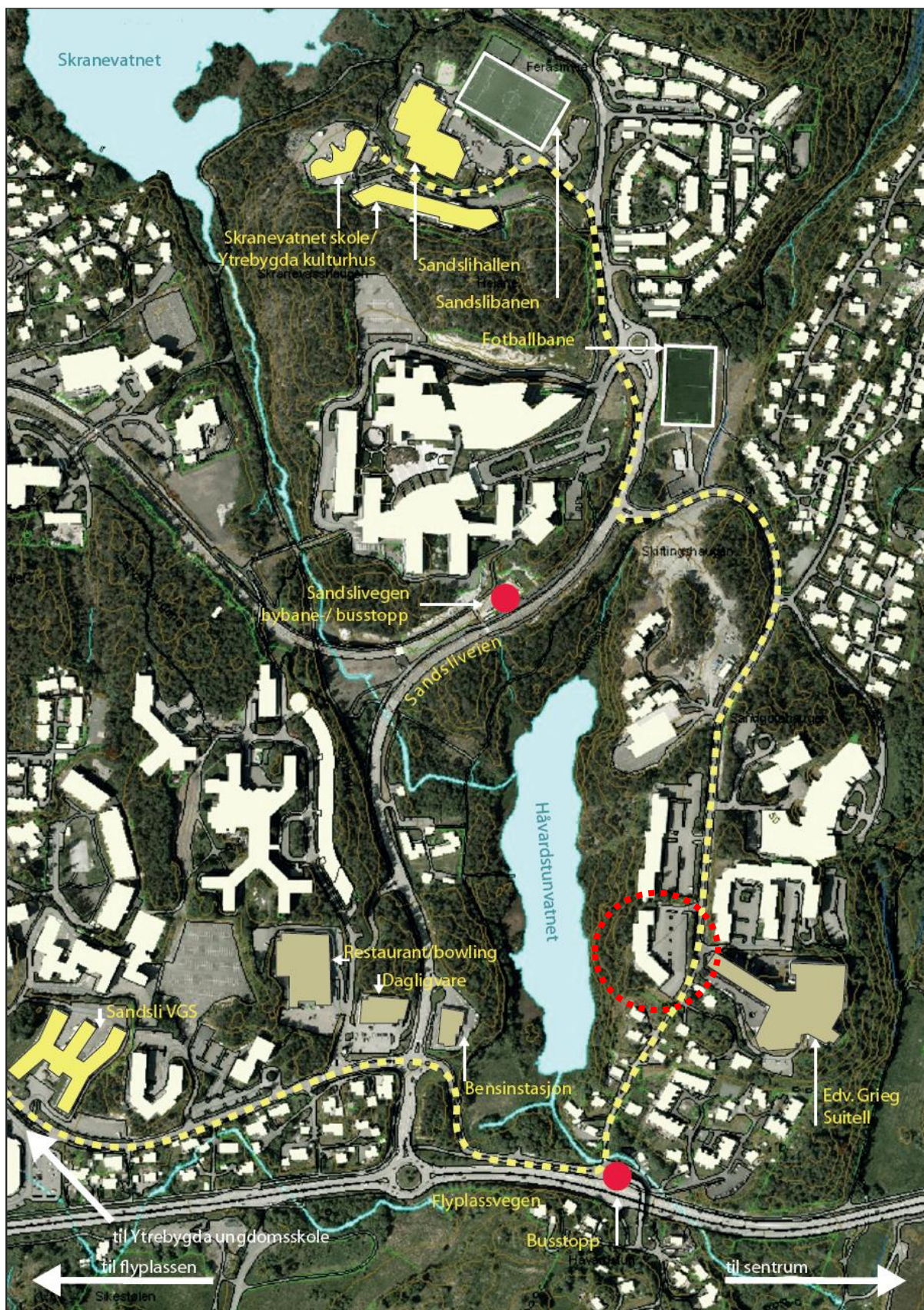
### 2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Sandsli, i Ytrebygda Bydel.

Øst for planområdet ligger Quality Hotel Edvard Grieg, Fana golfklubb og Siljustøl. Sør for området ligger enebolig- og rekkehusbebyggelse og Flyplassveien. På nordsiden kommer det blokkbebyggelse og på vestsiden ligger Håvardstunvatnet med tilhørende skogsbelte.

#### *Offentlig og privat tjenesteyting*

Planområdet ligger i gåavstand til Skranevatnet skole, Ytrebygda kulturhus, Sandslihallen og Sandsli videregående skole, samt dagligvareforretning, restaurant og bowling.



Figur 3: Planområdet beliggenhet i forhold til veinett og sosial infrastruktur. Planområdets plassering er markert med rød stiplet sirkel.

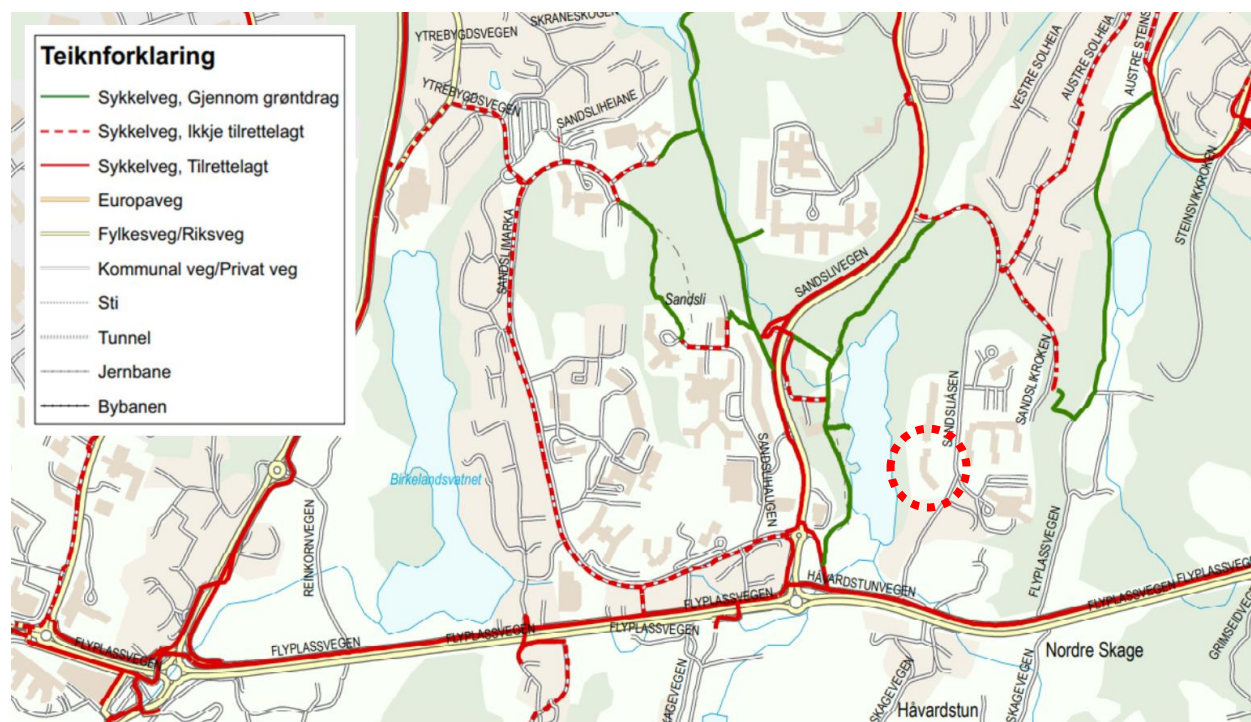
### Tilkomst og kollektivtransport

Tilkomsten til planområdet er via den kommunale veien Sandslåsen. Området har god kollektivdekning med nærhet til bybane og bussforbindelse.

Bybanestopp Sandslivegen ligger 850 meter fra planområdet (10 minutters gange på fortau). Ved bruk av planlagt snarvei i naboplan for Sandslåsen 57 er avstand ca. 550 meter (7 minutters gange). Busstopp langs Flyplassvegen ligger ca. 250 meter fra planområdet (3-4 minutters gange), og har bussforbindelser i vest- og nordøstgående retning.

Når det gjelder sykkel og gange er det etablert fortau nordover langs Sandslåsen. Plan for Sandslåsen 57 legger opp etablering av sykkelveg og gangveg innenfor sitt planområde. Sørøver langs Sandslåsen mot bussholdeplasser ved Flyplassvegen er det oppført bom. Vegen brukes hovedsakelig til gang- og sykkelveg, samt kjøretilkomst for eneboliger som har adkomst via denne. Langs Sandslivegen og Flyplassvegen er det tilrettelagt sykkelveg og gangveg. Trygg kryssing av Flyplassvegen for busstopp i nordøstgående retning er sikret av eksisterende gangbro.

Fortau, sykkelveg og gangveg i området gir gode muligheter for aktiv transport og trygg tilkomst til idrettsanlegg, offentlig og privat tjenesteyting, og kollektivtilbud (se Figur 3 og Figur 4).



Figur 4: Utklipp av sykkelkart for Søreidgrend. Kilde: bergensprogrammet.no

### 2.2 Eksisterende bygningsmasse

Eksisterende bygningsmasse består av et delvis sakset kontorbygg i 2 etasjer med en underetasje bygget inn i det skrånende terrenget mot vest. En stor del av arealet utnyttes til overflateparkering.

Eksisterende bebyggelse ble ferdigstilt rundt 1998 og har et bruksareal (BRA) på omtrent 3 750 m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) er 1360 m<sup>2</sup>. Ved riving av eksisterende bebyggelse skal materiale gjenbrukes dersom dette er mulig og vil gi en klimagevinst.



Figur 5: Flyfoto av bebyggelsen i, og i nærhet av, planområdet. Kilde: Google Maps.

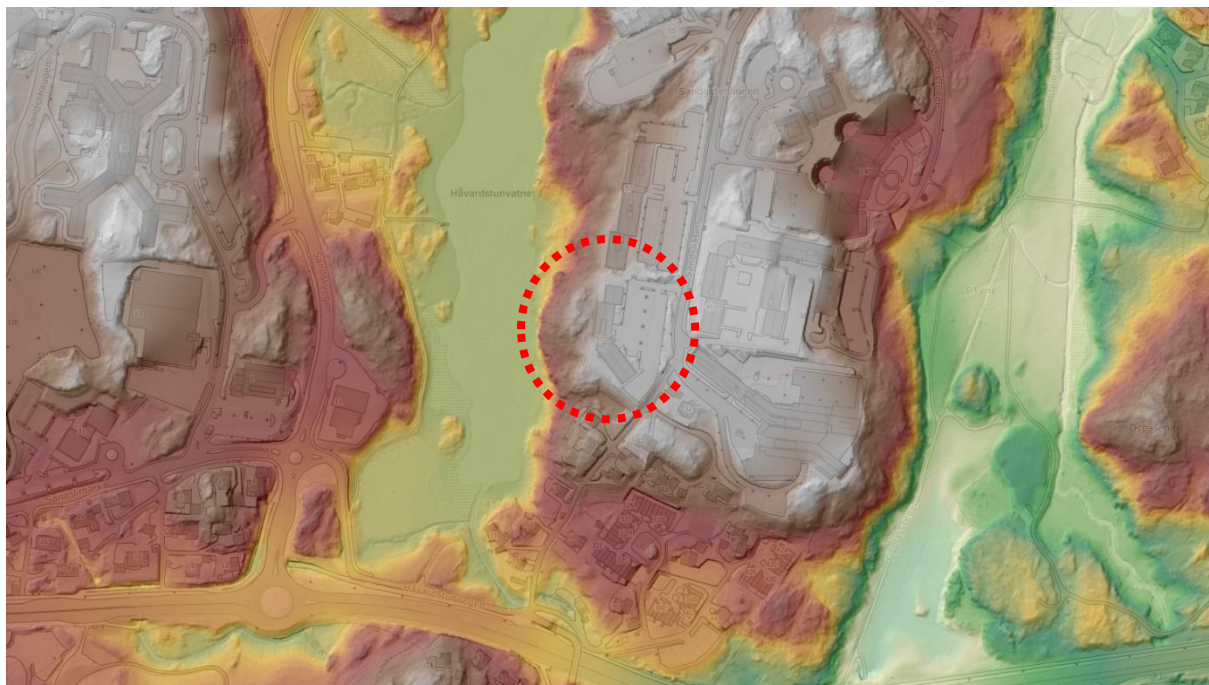
### 2.3 Strøkskarakter

Strøkskarakteren kan kort beskrives som et område under transformasjon fra kontor- og eneboligbebyggelse til blokkbebyggelse med boligformål.

Nærliggende bebyggelse består av småhusbebyggelse i sør, med en variert skala, karakter, takform og fargebruk. I øst ligger Quality Hotel Edvard Grieg som med sin synlige plassering og markante fasader fremstår som et landemerke i området.

### 2.4 Landskap

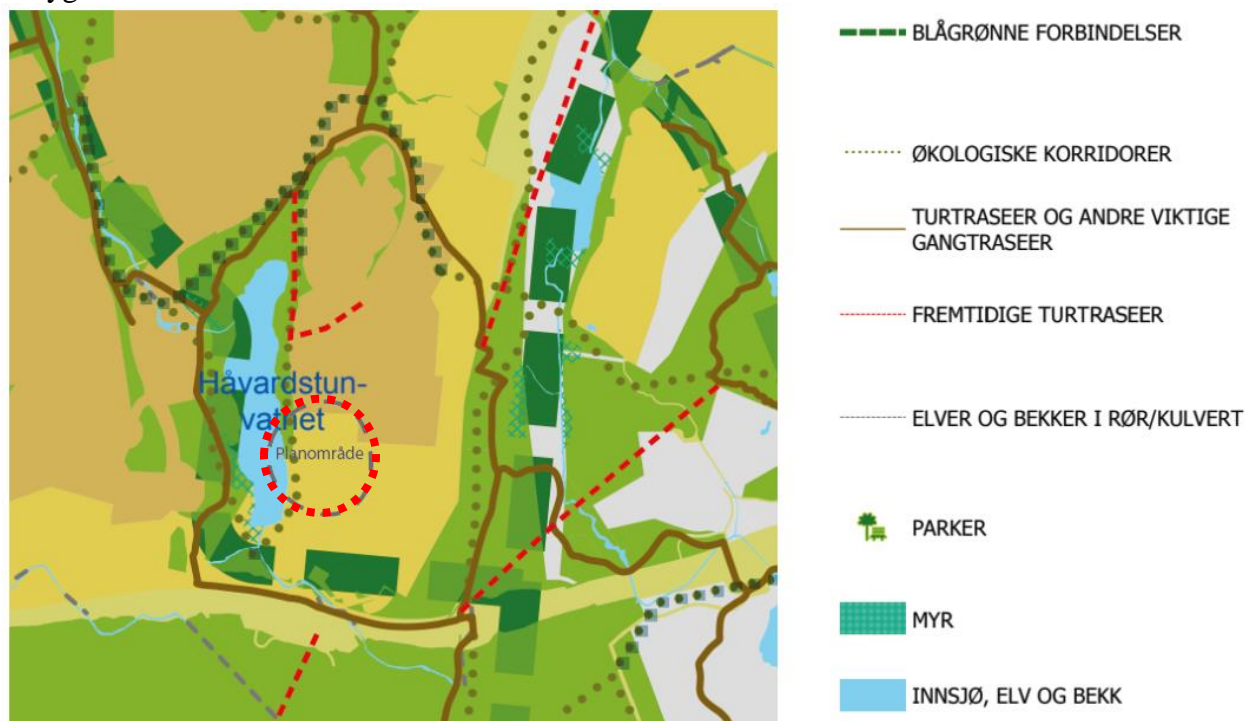
Planområdet ligger i sørlig ende av et høydedrag og er en flate mellom to separate nord-sørgående daldrag. I vest ligger Håvardstunvatnet, med tilhørende skog, som utgjør det definerende landskapsrommet. På østsiden ligger golfbanen som er en forlengelse av dalføret Steinsviken. Deretter stiger terrenget mot øst igjen, med skogen som omkranser Siljustøl. Mot sør heller terrenget ned mot Flyplassvegen.



Figur 6: Høydeplott med skyggerelieff. Kilde: Høydedata.no/laserinnsyn.

## 2.5 Blågrønne strukturer

Det er ingen overordnede blågrønne forbindelse gjennom planområdet. Langs Håvardstunvatnet er det en økologisk korridor og et sammenhengende vegetasjonsbelte hvor dyr kan ferdes i bebygde områder.



Figur 7: Utsnitt fra "temakart sammenhengende blågrønne strukturer» fra KPA 2018.

## 2.4 Eksisterende kartlegginger av området

Det er gjennomført relevante kartlegginger og undersøkelser for planområdet i nærliggende planarbeid:

### Gnr. 116 bnr. 86 m. fl. Knutepunkt Sandsli, Ytrebygda (ID 63440000)

Biologisk mangfold og landskapsøkologi ble konsekvensutredet av Rådgivende Biologer AS. Rapporten vurderer et større influensområde, inklusive arealer på deler av østsiden av vannet.

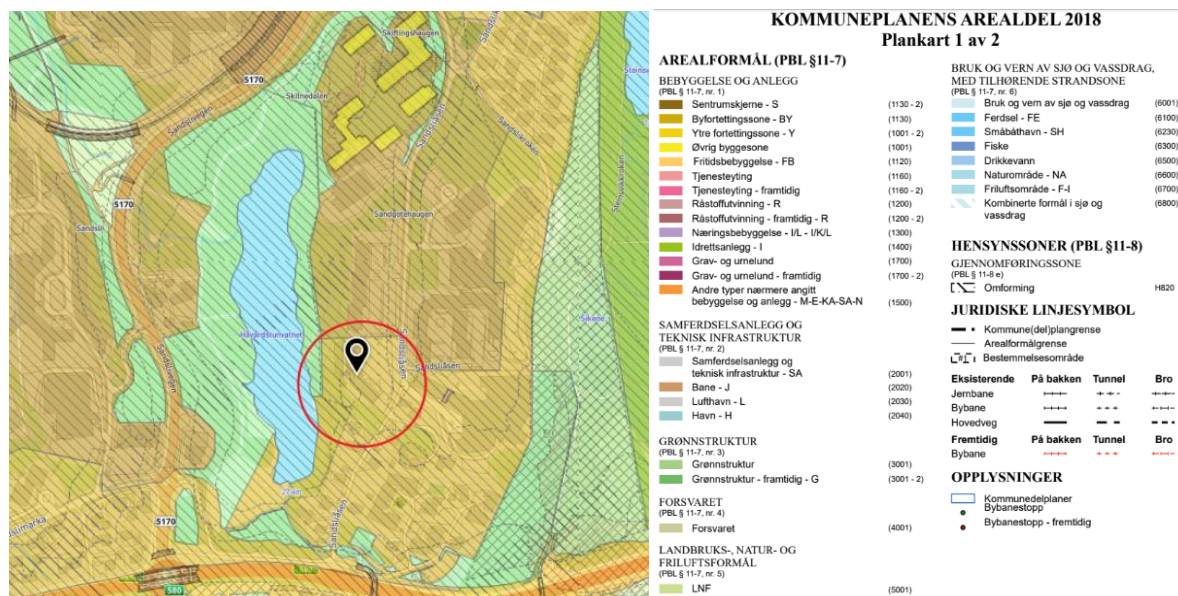
### Gnr. 116 bnr. 160 Sandsliåsen, Ytrebygda (ID 65340000)

Det ble utarbeidet trafikkanalyse, skredfarevurdering, støyrapport, VA-rammeplan og ROS-analyse. Utførte kartlegginger, notater og rapporter kan brukes som grunnlag for dette planforslaget.

## 3. Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

### 3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i KPA 2018 avsatt til Ytre fortetningsområde (sone 3). Området grenser til Byfortetningszone (sone 2) i nord og grønnsstruktur i vest.



Figur 8: Utsnitt fra gjeldende KPA2018. Planområdet markert med rød sirkel.

Videre er området omfattet av tre hensynssoner:

1. Gul støysone for veitrafikk (H220\_3),
2. Gul støysone for skyting fra Fana skytterlag (H220\_7) og
3. Konesjonsområde fjernvarme Flesland-Sentrum (H410).



### 3.1 Noen sentrale bestemmelser i KPA 2018

#### *§26.4 Sone 3 Ytre fortettingssone med tilhørende retningslinjer*

I tråd med arealformålet skal planen tilrettelegge for bolig- og næringsutvikling.

Det er ønskelig å legge til rette for boliger av variert størrelse, med særlig vekt på familieboliger, jf. KPA 2018 §9. Dette er planlagt oppnådd ved etablering av rekkehus og blokkbebyggelse med boenheter i varierende størrelser. Rekkehusene skal ha inngang på bakkeplan fra det bilfrie uteoppholdsarealet, noe som gjør boligene spesielt egnet for barnefamilier. Boenheter på bakkeplan i blokkbebyggelse skal få egne private hager ut mot uteoppholdsarealet. Dette er vurdert til å skape variasjon i botilbudet og de sosiale boligsammensetningene. Alle boliger skal så langt det er mulig være gjennomlyst.

Næringsvirksomhet er tenkt avgrenset til 1. etasje i deler av bygningsmassen. Virksomheter med middels arbeidsplassintensitet prioriteres. Det er ikke planlagt å åpne for areal til handel.

KPA 2018 § 26.4.5 stiller krav til at «*grad av utnyttelse skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.*» I tilhørende retningslinje går det frem at øvre del av spennet skal benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud.

Planområdet grenser til Byfortettingssone sone 2 i nord. Her foreslår naboplan for Sandslia 57 (ID 65340000) utbygging til boligformål med en byggehøyde som varierer fra 4 til 7 etasjer. Med bakgrunn i byromsstruktur, byggehøyde og uteareal er samlet BRA satt til 166%.

Øst for planområdet ligger Quality Hotel Edvard Grieg i ytre fortettingssone. Hotellet har et stort bygningsvolum og en byggehøyde på 7. etasjer. Mot sør, i ytre fortettingssone, er det småhusbebyggelse.

Plangrepet må formmessig svare på variasjonen i volum og uttrykk for nærliggende bebyggelse. Det må skapes en naturlig overgang mellom eksisterende og planlagte boliger, og hotellet. Med dette som bakgrunn legger planforslaget opp til en BRA på inntil 120%. Byggehøyde vil variere fra 3. etasjer til 5. etasjer.

#### *§14 Uteoppholdsareal*

Planen skal sikre minimum 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Det planlegges en kombinasjon av uteoppholdsareal på bakkeplan, private balkonger og tak. Arealene skal få en opparbeiding som åpner for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne. Kun en mindre del av felles uteoppholdsareal skal løses på takterrasse. Det vises til foreløpig illustrasjonsplan i vedlagte hefte.

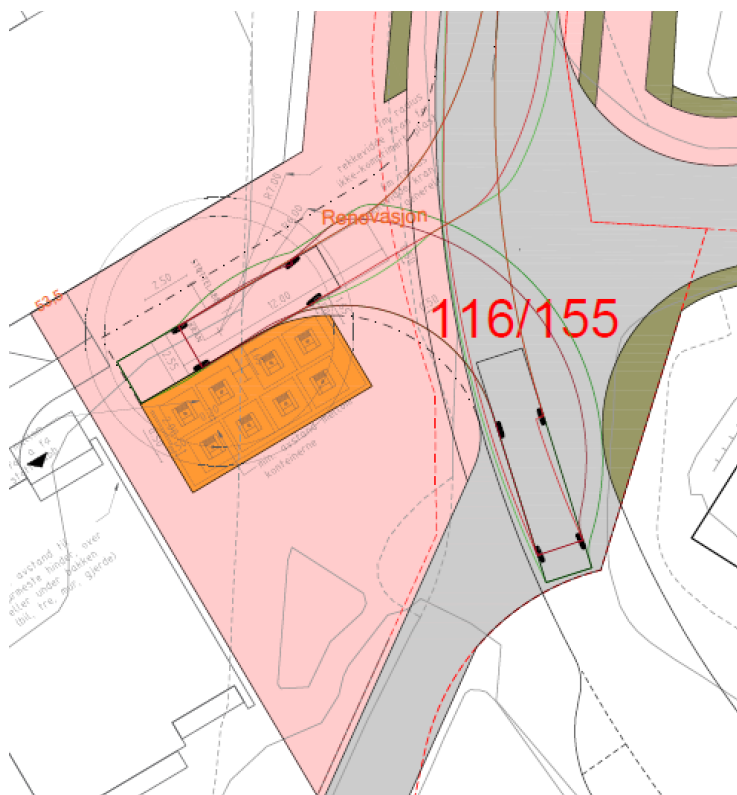
#### *§17 Parkering*

Parkering for bil og sykkel skal løses under terreng. Parkeringsanlegg skal være felles for nye boenheter i planområdet. Det tilrettelegges for lading for sykkel og bil. Sykkelparkering skal plasseres både ved inngangsparti og i parkeringskjeller med egen inngang.

### §20 Avfallshåndtering

Som en del av planarbeidet skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan (RTP). Foreløpig ønskes renovasjon håndtert som nedgravd løsning med 8 konteinere for restavfall, papp/papir, plast, glass/metall, matavfall og tekstil. Foreløpig løsning er skissert i Figur 9 under.

I foreløpig skisse rygger renovasjonsbilen inn på torg til definert oppstillingsområde for renovasjonsbil. Oppstillingsområdet vil merkes i gatedekket eller på annen hensiktsmessig måte. Tilkomsten går over nedsenket kantstein som skiller torget fra vegbanen. Det er sikret tilstrekkelig areal rundt oppstillingsområdet slik at gående og syklende på fortau ikke må krysse tilkomst- og oppstillingsområdet til renovasjonsbilen. Når det ikke foretas avfallshenting, vil syklister og gående kunne ferdes øst for nedgravde konteinere.



Figur 9: Forslag til renovasjonsløsning

### §22 Støy

Retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for planarbeidet. Det vil utarbeides støyrapport som belyser støynivå på uteoppholdsareal og fasader. Ved avvik fra grenseverdiene skal det vurderes hvilke plangrep eller avbøtende tiltak som er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støynivå.

### §34.1 Fjernvarme

Planområdet ligger innunder konsesjonsområdet for fjernvarme og skal koble seg til BKKs fjernvarmeanlegg.

### 3.2 Relevante kommunale temaplaner

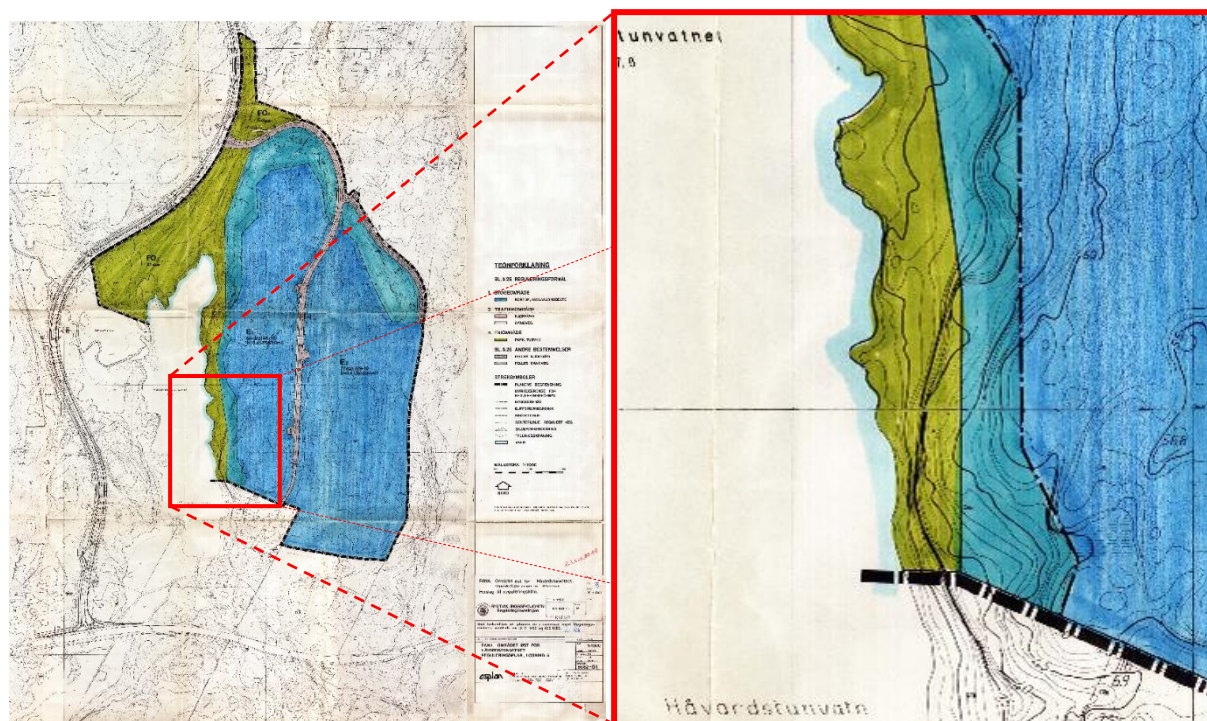
- Arkitektur – og byutformingsstrategi for Bergen 2019, *Arkitektur +*
- Kulturminneplan for Bergen, Del 1 kulturminnestrategi 2019-2023
- Folkehelseoversikt – Levekår og helse i Bergen 2019
- Folkehelseplan for Bergen kommune 2015-2025
- Forvaltningsplan for vassdrag 2007
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen 2014-2017.

### 3.3 Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

#### *Planområdet*

Planområdet er detaljregulert i Reguleringsplan for gnr. 116 Håvardstunvatnet Område Øst, felt C (ID 6240000). Planen ble vedtatt 26.09.1983 og regulerer området til kontor og isolasjonsbelte, samt park/turveg mot vannet.

Kommuneplanens arealdel supplerer eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2013) og gjelder foran disse ved motstrid jf. Kommuneplanens arealdel §§ 2.2 og 2.4. Dette gjelder blant annet utnyttelsesgrad og byggehøyder.

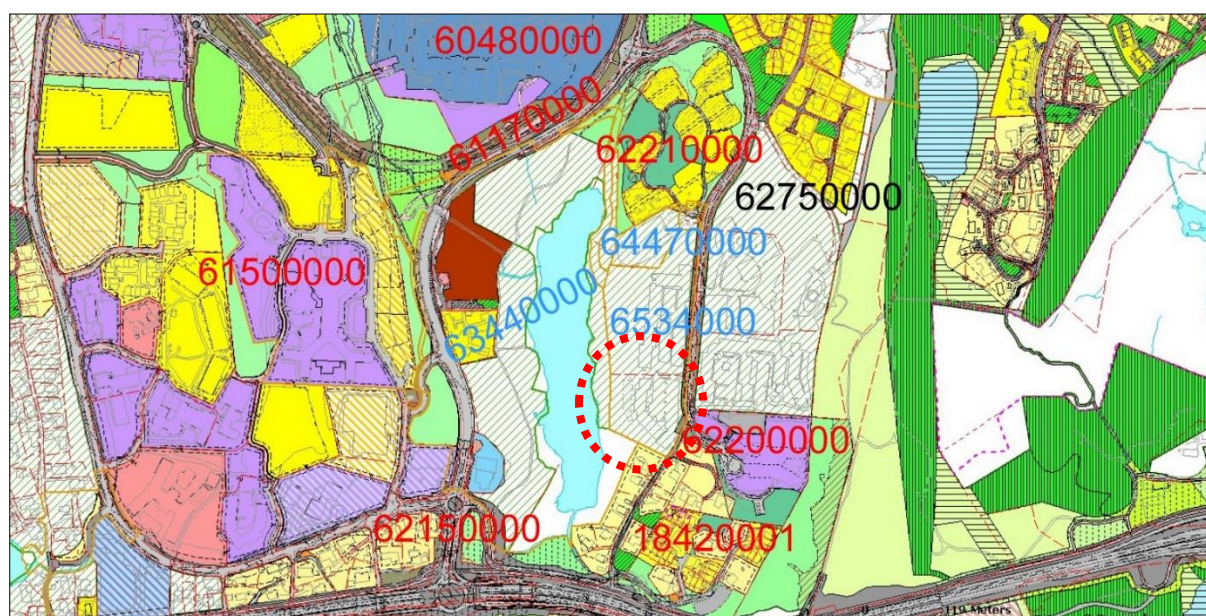


Figur 10: Gjeldende reguleringsplan for området.

#### *Nærområdet*

Området har de siste årene vært gjenstand for omfattende planaktivitet, etter vedtak av bybanen. Følgende planer er vedtatt i nyere tid:

PlanID	Navn	Vedtatt (år)
60480000	Detaljreguleringsplan for gnr. 116 bnr. 107, 128 m.fl. Skranevasshaugen, Ytrebygda	2010
61170000	Områdereguleringsplan for Bybanen Rådal – Flesland, Ytrebygda	2011
62200000	Detaljreguleringsplan for gnr. 116 bnr. 182 m.fl. Edvard Grieg Suitell, Ytrebygda	2013
62210000	Detaljreguleringsplan for gnr. 116 bnr. 159 m.fl. Skiftingshaugen, Ytrebygda	2013
18420001	Mindre reguleringsendring for gnr. 116 bnr. 10 m.fl. Håvardstun, Ytrebygda	2014
62150000	Detaljreguleringsplan for gnr. 116 bnr. 114, 217 m.fl. Sandslikrysset, Ytrebygda	2014
61500000	Detaljreguleringsplan for gnr. 116 bnr. 107 m.fl. Sandsli Vest	2015



Figur 11: Illustrasjon av planstatus i området. Rød plan-ID symboliserer nylig vedtatte planer, sort er saker som er avsluttet og blå er saker som befinner seg i prosess. Kilde: bergenskart.no

Mest relevant for dette planforslaget er plan for hotellet (62200000) som vil være premissgivende for bebyggelse i planforslaget.

### 3.4 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

ID	Navn	Oppstart (år)
63440000	Planforslag for gnr. 116 bnr. 86 m.fl. Knutepunkt Sandsli, Ytrebygda	2012
64470000	Planforslag for gnr. 116 bnr. 228 m.fl. Sandsliparken, Ytrebygda	2014
65340000	Gnr. 116 bnr. 160 Sandsliaasen, Ytrebygda	2016

Planarbeidet skal ta hensyn til plan for Sandsliaasen 57 (65340000) i nord og bygge videre på planlagt bebyggelsesstruktur.

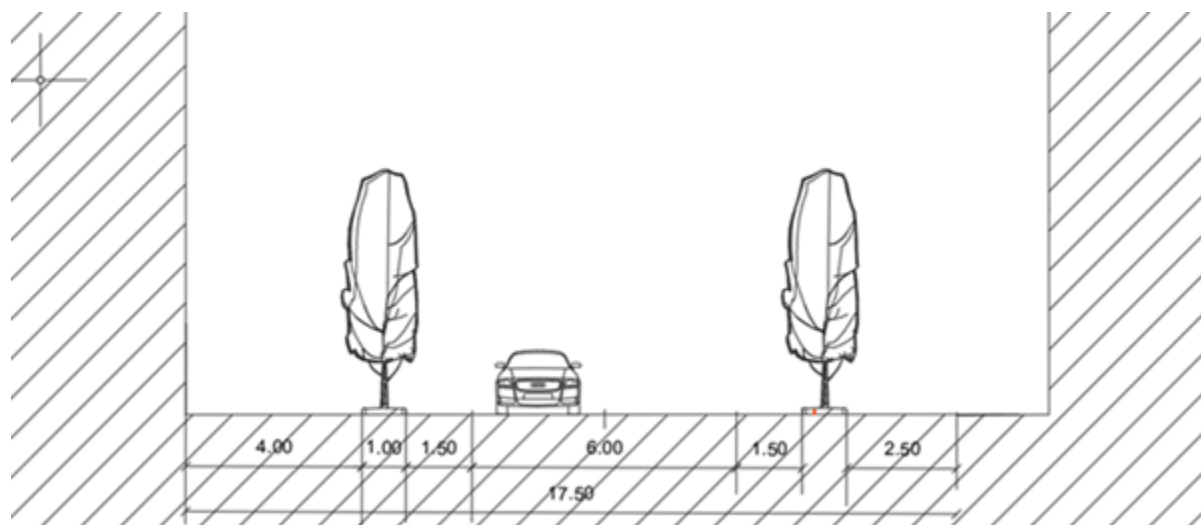
#### 4. Stedsanalyse

Innledende stedsanalyse ligger vedlagt planinitiativet. Denne kan oppsummeres som følger:

Stedsanalysen synliggjør områdets steds karakter med eneboliger, blokkbebyggelse og næringsbebyggelse. Analysen viser at planområdet er plassert med korte avstander til eksisterende bussforbindelser og med gode forutsetninger for snarveger for gående til bybanestopp. I tillegg er det idrettsanlegg, kultursenter og skoler i umiddelbar nærhet. Planområdet er tett knyttet mot turveinettet i Ytrebygda som gir mulighet for nærturer og gode møteplasser for en aktiv befolkning.

Det anbefales å tilrettelegge for snarvegforbindelse gjennom planområdet mot Sandslåsen 57, og bevare eksisterende skogområdet i vest tilknyttet Håvardstunvatnet. Dette vil videreføre eksisterende kobling til naturen og gi en rask gangforbindelse til bybanestopp, turvegnettet i Ytrebygda og badeplass ved Håvardstunvatnet.

Stedsanalysens anbefalingskart viser en variasjon i bygningsmassen der de største bygningsstrukturene plasseres i nord, og nedtrappes mot Håvardstunvatnet og småhusbebyggelse i sør. Videre er det anbefalt å forlenge det planlagte byrommet i plan for Sandslåsen 57 og gi denne en avslutning i form av et plassrom. Byrommet i plan for Sandslåsen 57 består av et gatetverrsnitt som vist i figur under med bebyggelse plassert tett opp mot gaten. Disse fasadene er vurdert til å være viktige byromsvegger.



Figur 12: Tverrsnitt for Sandslåsen 57 (plan ID 65340000).

Anbefalingene fra stedsanalysen er innarbeidet i planforslaget.

## 5. Virkninger av planinitiativet

### 5.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planforslaget er vurdert til å ha liten konsekvens for landskap og omgivelser. Skogområde mot Håvardstunvatnet skal ivaretas. Den resterende del av planområdet er terrengbearbeidet. Disse inngrepene vil bli delvis reparert som følge av opparbeidet utomhusareal i planforslaget.

For strøkskarakteren vil planinitiativet ha positive konsekvenser der ny bebyggelse skal binde sammen og sikre en overgang mellom planlagt blokkbebyggelse for Sandsliåsen 57 (ID 65340000) i nord, hotellet i øst, og småhusbebyggelse i sør.

### 5.2 Fjernvirkning

Området er preget av næringsbygg og naturområder. Tiltak etter planforslaget skal innordne seg eksisterende bebyggelse og grønnstruktur i nærområdet. Det skal sikres en overgang mellom rekkehus, blokkbebyggelse, enebolig og hotellbebyggelse. Planen er vurdert til å ikke få en negativ fjernvirkning. Det vises til vedlagt illustrasjonshefte.

### 5.3 Økt trafikk og støy

Planområdet er per dags dato benyttet til kontorformål med en BRA på 3750 m<sup>2</sup>, med tilhørende overflateparkering. Planforslaget er foreløpig vurdert til å medføre en reduksjon i ÅDT på kommunal veg, sett opp imot dagens situasjon. Bakgrunnen for dette er planlagt utnyttelsesgrad, KPA sitt krav til parkeringsdekning og planområdets nærhet til kollektivtilbud, gangveger og sykkelveger. En reduksjon i ÅDT vil ha positive konsekvenser for støy fra vegtrafikk.

### 5.4 Naturmangfold

Det er gjort funn på flere rødlistede fuglearter i nærområdet: gulvspurv, sothøne, vannrikse, tyrkerdue, fiskemåke, stær og tårnseiler. Det er videre registrert treslaget ask og antatt forekomst av ål i Håvardstunvatnet.

Naturmangfoldet er konsentrert i den skogklede skråningen/skrenten ned mot vannet. Utbyggingen skal konsentreres til allerede utsprengt flate og rivningstomt, med kun mindre inngrep i eksisterende skogområde. Konsekvensene for naturmangfoldet er derfor foreløpig vurdert til å ha liten til ingen konsekvens. Dette vil bli nærmere vurdert i planbeskrivelsen.



### 5.8 Blågrønne strukturer

Planforslaget skal bevare den eksisterende økologiske korridoren. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal prioriteres. Resipient for overvann skal være Håvardstunvatnet og eksisterende vegetasjonsbelte. Planforslaget er ikke vurdert til å få negativ konsekvens for blågrønne strukturer.

### 5.9 Andre aktuelle konsekvenser

Eventuelle andre konsekvenser vil bli belyst i planbeskrivelsen.

## **5 Medvirkning**

Planforslaget skal varsles og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven §§12-8 og 12-10. Følgende er vurdert til å ha krav på skriftlig varsel:

- Berørte naboer
- Barn og unges representant i Komité for miljø og byutvikling v/ Endre Buanes, Etat for barn og familie
- Bergen brannvesen
- Bergen kommune  
Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett
- Bergen kommune  
Plan- og bygningsetaten
- Bergensområdets interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
- BKK Nett A/S
- Byantikvaren
- Byarkitekten
- Bymiljøetaten
- Eldrerådet v/Bystyrets kontor
- Etat for bygg og eiendom
- Etat for utbygging
- Forum for natur og friluftsliv (FNF)  
Hordaland
- Funksjonshemmedes fellesorg.  
Bergen
- Fylkesmannen i Vestland
- Helsevernenheten
- Hordaland Sivilforsvarsdistrikt
- Kommunalt råd for funksjonshemmede v/Bystyrets kontor
- Norges Handikapforbund Bergen
- Skole v/foreldrearbeidsutvalget
- Skole v/rektor
- Statens vegvesen region vest
- Syklistenes Landsforening
- Telenor  
Servicesenter for nettutbygging
- VA-etaten
- Velforeninger
- Vest Politidistrikt
- Vestland fylkeskommune v/ seksjon  
Plan, klima og folkehelse

## **6 Samfunnssikkerhet og risiko**

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) skal utarbeides. Følgende forhold antas å måtte bli tillagt særlig vekt:

- Løsmasseskred/Steinsprang: Oppfølgende undersøkelser etter anlegg og sprengningsarbeid. Særlig oppmerksomhet knyttet til fyllinger mot sør.
- Trafikkulykker: Trafikkvurdering av vegingeniør.
- Støy: det skal utarbeides støyrapport.



## **7 Konsekvensutredning**

Forskrift 21. juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger (KU-forskriften) stiller krav til konsekvensutredning for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven, dersom:

1. Planen er for tiltak i vedlegg I (§6).
2. Planen er for tiltak i vedlegg II og kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (§8).

Planer og tiltak etter vedlegg I skal alltid konsekvensutredes. Det følger av vedlegg I punkt 25 at nye boligområder utløser krav om konsekvensutredning, dersom planen er i strid med overordnet plan. Kommuneplanens arealdel §26.4 åpner for utvikling av ytre fortettingssone til bolig- og næringsformål. Planen er i tråd med overordnet plan og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter §6.

Planen åpner ikke for tiltak i vedlegg II og utløser dermed ikke konsekvensutredningsplikt etter §8.

Planen er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.