

Oppdragsgiver: Sandslimarka 260 AS  
 Oppdragsnavn: Detaljplan Sandslimarka  
 Oppdragsnummer: 636912-01  
 Utarbeidet av: Anja Vik  
 Oppdragsleder: Monica Stoknes  
 Dato: 12.05.2026  
 Tilgjengelighet: Åpent

# Notat Redegjørelse for endringer ved begrenset høring

1. Bakgrunn
2. Forslag til endringer
  - 2.1. Endringer i planbestemmelser
  - 2.2. Endringer i plankart
3. Konsekvenser av endringene
  - 3.1. Bolig og bokvalitet
  - 3.2. Varelevering
  - 3.3. Renovasjon
  - 3.4. Planområdet avgrensning
  - 3.5. Endringer for BB2
  - 3.6. Vertikalnivå kjeller

## Vedlegg:

- Forslag til plankart datert 22.04.2026 (VN2) og 11.03.2026 (VN1)
- Forslag til planbestemmelser datert 08.05.2026
- Forslag til illustrasjonsplan datert 24.04.2026

## Versjonslogg:

02	08.05.26	Nye avsnitt 3.5-3.6, justeringer i avsnitt 2 og oppdaterte utsnitt.	AV	MS
01	16.01.26	Nytt dokument	AV	MS
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

# 1. Bakgrunn

Planforslag for detaljreguleringsplan for Sandslimarka 260 (planID 4601\_65860000) var på offentlig ettersyn 30.08.2025 - 14.10.2025. Planforslaget finnes i Bergen kommune sitt digitale planregister: [arealplaner.no](https://arealplaner.no). Saksnummer for plansaken er PLAN-2022/20507.

Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i planforslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn. Eventuelle uttalelser/merknader skal begrenses til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Forslagsstiller er Sandslimarka 260 AS. Utførende plankonsulent er Asplan Viak.

Planområdet ligger i Ytrebygda bydel, ved bybanestoppet Sandslimarka, like sør for Skranevatnet, sørvest for Nordåsvatnet.

I dette notatet blir det redegjort for forslag til endringer og konsekvenser av endringene.

# 2. Forslag til endringer

På bakgrunn av mottatte merknader og innspill til planforslaget ved offentlig ettersyn, og etter dialog med plan- og bygningsetaten i Bergen kommune, er det foretatt endringer. Med bakgrunn i endringene som foreslås, blir det gjennomført en begrenset høring. Den største endringen i plangrepet er å etablere en urban akse fra fremtidig lokalsenter ved Sandsli stasjon til tur- og rekreasjonsområde ved Skranevatnet øst for planområdet. Endringen fører med seg flere andre mindre justeringer, som må ses i sammenheng med å få til en forsterket urban akse. Planområdet utvides i tillegg sørover ved eksisterende barnehage sitt areal.

Øvrige endringer omtales ikke spesifikt i dette notatet, men vil fremkomme ved sluttbehandling av planen.

## 2.1. Endringer i planbestemmelser

Endringer i planbestemmelsene er vist i eget vedlegg, hvor ny tekst er vist med rødt og slettet tekst er vist med blått. Endringene i bestemmelsene omfatter endringer som vil fremkomme ved sluttbehandling av planen.

Endringene i bestemmelsene som hovedsakelig er aktuell for forholdene som er beskrevet i dette notatet, er punkt 3.11.2, 3.16.3 og 4.4.2. I tillegg er punkt 3.14.3 og 3.14.6 inkludert under, ettersom det foreslås en formålsendring. Det vurderes ikke at disse endringene har negativ innvirkning på omgivelsene.

### 3.11.2 Boligbebyggelse blokkbebyggelse BB2

- a. Innenfor BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse.
- b. Prinsipper i formingsveileder datert ~~02.07.25~~ 12.01.26, punkt 3.2 - 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- c. Bebyggelsen skal etableres med varierte takformer og/eller mønehøyder. Feltet skal deles inn i ~~fire~~ flere volum som skal gis ulik karakter. Feltet skal ha en helhetlig utforming, samtidig som det innarbeides variasjoner eksempelvis i gesimshøyde, farge/materialitet, sprang i fasade og utforming av balkonger. Prinsipp vist i punkt ~~2.4, delområde B~~ 2.3.3 i Formingsveileder er retningsgivende.
- d. Ved flatt tak skal øverste etasje være inntrukket minimum 1 meter mot nord.
- e. Balkonger mot nord skal være av type inntrukket og/eller fransk balkong.

*Kommentar:* Justeringene i bestemmelsene legger til rette for en helhetlig og harmonisk utforming av bebyggelsen, som samtidig ivaretar at det blir en variasjon i uttrykket. Det er sikret et økt hensyn mot eksisterende bebyggelse i nord, i form av å sikre at toppetasje må være inntrukket dersom det etableres flatt tak og i form av begrensninger i type balkonger.

### 3.14.3 Uteoppholdsareal f\_UTE4

- a. Det skal etableres gangveg innenfor uteoppholdsarealet som kobler f\_GT1 til BB4. Gangvegen skal sikre kjørbare tilkomst for utrykningskjøretøy.
- b. Gangveg skal opparbeides med gressarmering på deler av veibredden.
- c. f\_UTE4 skal opparbeides med beplantning og åpen overvannshåndtering, og tilrettelegges med oppholdsplasser langs gangveien.
- f. f\_UTE 4 er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, KBA1, KBA2 og KBA3.

### 3.14.6 Uteoppholdsareal f\_UTE5

- a. Naturlig terreng innenfor f\_UTE5 skal i størst mulig grad opprettholdes. Eventuelle terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

*Kommentar:* Formålene f\_UTE4 og f\_UTE5, som ligger parallelt med Sandsliheiane, er nye. Her var det tidligere vist offentlig gang- og sykkelveg (o\_GS og o\_AVG8), mens terreng i øst inngikk i boligformål (BB5). I dialog med Bergen kommune v/Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten er det avklart koblingen skal være en privat felles gangveg, ettersom hovedfunksjon er gangadkomst til delfelt innad i planområdet. Det er sikret flere grønne kvaliteter lang gangvegen i f\_UTE4, og innenfor f\_UTE5 skal naturlig terreng i størst mulig grad opprettholdes.

### 3.16.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål bolig/tjenesteyting KBA3.

- a. Innenfor KBA3 kan det oppføres bolig. Det tillates inntil 450 m<sup>2</sup> tjenesteyting på gateplan.
- b. Brutto etasjehøyde i første etasje skal være minimum 4 m.
- c. Ved etablering av areal for tjenesteyting, skal det være trinnfri tilkomst mellom f\_GT1 og næringsareal.
- d. Prinsipper i formingsveileder datert 12.01.26, punkt 3.2 - 3.7 er retningsgivende for utforming av bebyggelsen i planområdet.
- e. Øverste etasje skal være inntrukket med minimum 1 meter mot vest (langside mot bybane), mot nordvest (kortsida) og sørøst (kortsida), eventuelt utformes med skrå takform med møneretning parallelt med bybane/ gatetun.
- f. Boenheter i KBA3, som har støynivå over grenseverdi på støyutsatt side, skal være gjennomgående mot stille side. Minst ett soverom skal ha åpningsvindu mot stille side, og minst halvparten av oppholdsrom skal ha åpningsvindu mot stille side eller dempet fasade.
- g. Inntil 3 enheter i KBA3 tillates etablert ensidig mot bybanen, med dempet fasade som erstatning for stille side. Det tillates ikke ettroms leiligheter ensidig mot bybanen. Krav til planløsning må løses mot dempet fasade. Dempet fasade må løses som åpen, støyskjerm, balkong, eller annen løsning som gir tilsvarende kvalitet. Det tillates ikke dempet fasade mot fullt innglasset areal.
- h. Boenheter i KBA3 med svalgang på stille side, skal kompenseres med dempet fasade utenfor minst ett åpningsvindu til oppholdsrom på støyutsatt side.

*Kommentar:* Bestemmelsen legger til rette for kombinert formål bolig og tjenesteyting for å aktivere gateplan. Det settes krav til ulike tiltak som bidrar til urbanisering, som etasjehøyde og trinnfri adkomst.

#### 4.4.2 Det skal være kjørbart tilkomst mellom f\_V1 og f\_KV2 for varelevering.

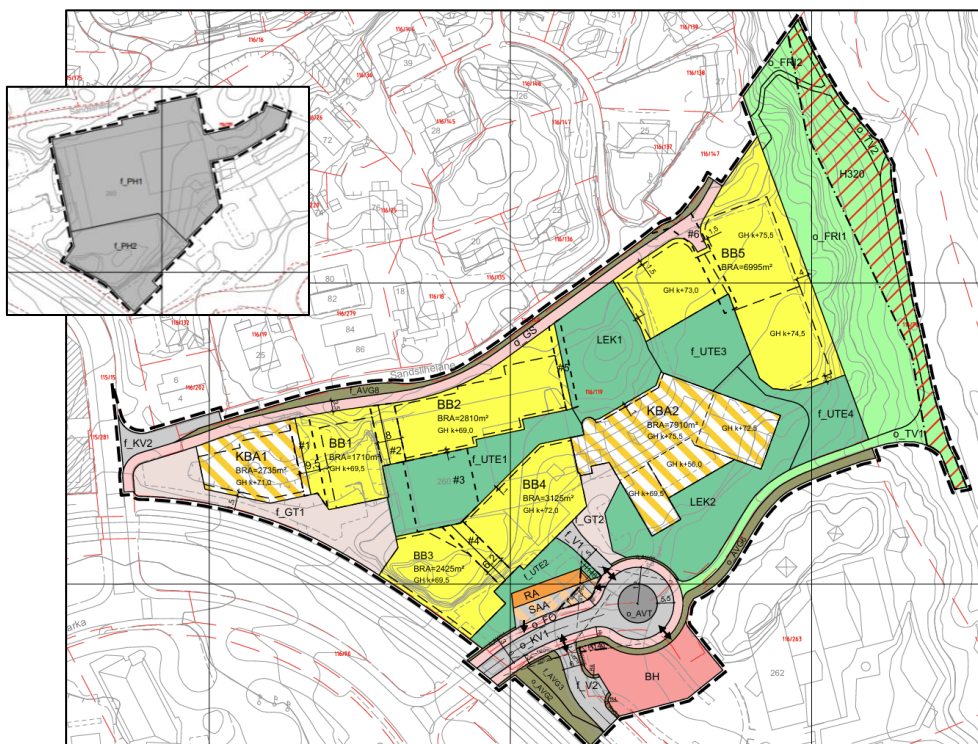
*Kommentar:* Supplering i bestemmelsen som sikrer kjørbart tilkomst for varelevering til gatetunet, noe som gir en vesentlig forbedret mulighet for å drive tjenesteyting i KBA1 og KBA3.

## 2.2. Endringer i plankart

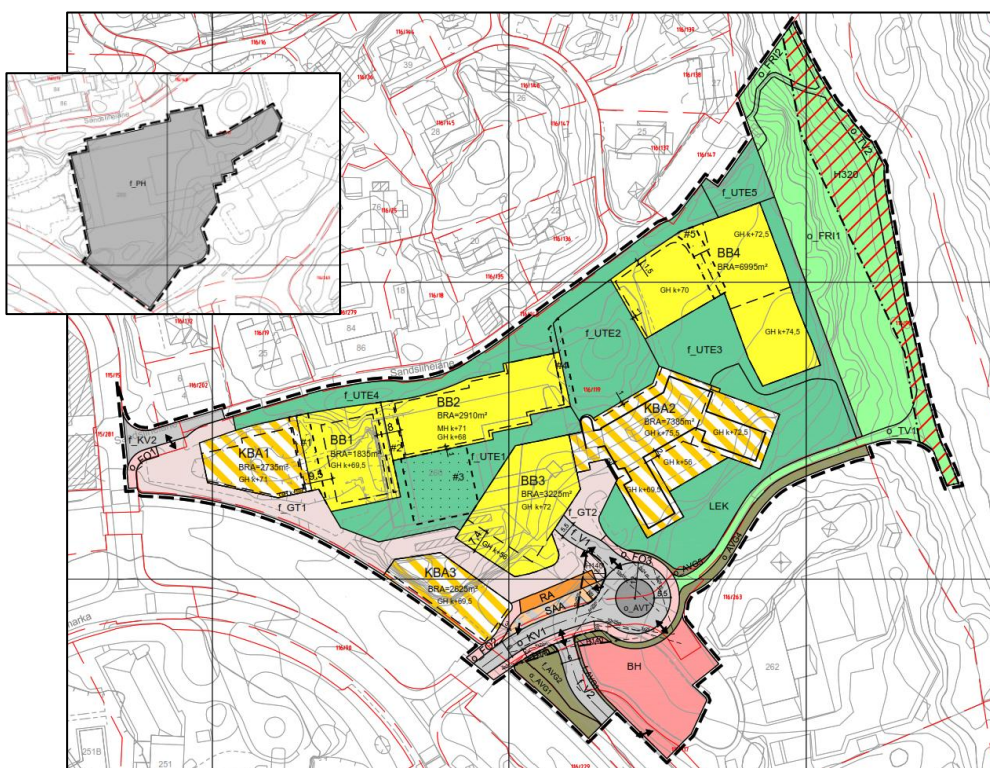
- Gatetun (f\_GT1) langs med bybanesporet forlenges sørover.
- Boligblokk BB3 endres til kombinert formål KBA3 (bolig, med mulighet for tjenesteyting i 1. etasje), og yttergrenser for delfelt justeres.
- Yttergrenser for delfelt blokker BB3 (tidligere BB4) justeres.
- Utnyttelsesgrad omfordes mellom delfelt. KBA2 får lavere BRA, og BB1, BB2, KBA3 og BB3 får noe økt BRA. De to sistnevnte ligger langs (ny) urban akse. Total utnyttelse for planområdet er lik som tidligere.
- Areal for renovasjonsløsning (RA og SAA) flyttes inntil offentlig vei, og fortau (o\_FO) avsluttes før renovasjonsanlegg.
- Areal for barnehage (BH), samt plangrense, utvides sørover.
- Parkeringsanlegg er utvidet i vertikalnivå 1 (under grunnen), og to tidligere delfelt er slått sammen til ett felles delfelt (f\_PH).  
For boligblokk BB2 er det lagt til mønehøyde k+71. Gesimshøyde er redusert fra k+69 til k+68.
- Langs planområdets nordlige grense er det gjort endringer i formål og oppdeling mellom formål. Tidligere gang- og sykkelvei med sideareal (o\_GS, f\_AVG8), endret til uteoppholdsareal (ny f\_UTE4). Terreng i nordøst som tidligere var del av boligareal (BB5) er endret til uteoppholdsareal (ny f\_UTE5).

Det er ellers gjort flere grep for å forbedre planforslaget; kolle nord for KBA2 har fått endret arealformål fra lek til uteoppholdsareal og dermed behov for mindre terrengbearbeiding, grense mellom lekeplass og uteoppholdsareal i øst er justert for å kunne gi et mer samlet uteareal for barnehagen, m.m. Endringene fremkommer av de vedlagte plandokumentene, men omtales ikke mer spesifikt her i notatet. Full oversikt over endringer vil fremkomme ved sluttbehandling av planen.

Utsnittene under viser tidligere plankart og forslag til justert plankart.



Figur 2-1: Utsnitt av plankart ved offentlig ettersyn. Stort utsnitt viser plankart for vertikalnivå 2 (på grunnen) datert 26.06.2025. Mindre utsnitt viser plankart for vertikalnivå 1 (under grunnen) datert 18.02.2025.



Figur 2-2: Utsnitt av forslag til justert planforslag. Stort utsnitt viser plankart for vertikalnivå 2 (på grunnen) datert 22.04.2026. Mindre utsnitt viser plankart for vertikalnivå 1 (under grunnen) datert 11.03.2026.

### 3. Konsekvenser av endringene

Det vurderes at endringene vil være positive for utvikling av lokalsenteret på Sandsli (S29 i kommuneplanens arealdel). Mulighet for mer tjenesteyting på gateplan vil kunne bidra til mer aktivitet. Et større mellomrom mellom formålene KBA3 (tidligere BB3) og BB3 (tidligere BB4) gir plass til den urbane aksen, i tillegg til å frigjøre areal til forbedrede løsninger for varelevering og oppstillingsplass til brannbil. I forhold til støy og innsyn vil det i tillegg være en fordel å unngå boligformål på grunnplan tett på bybanetraseen. I videre avsnitt følger en gjennomgang av tema som vurderes som særlig aktuell for endringer sørøst i planområdet.

Utsnittene under viser tidligere illustrasjonsplan og forslag til justert illustrasjonsplan.



Figur 3-1: Illustrasjonsplan datert 05.02.2025, som var til offentlig ettersyn i 2025.



Figur 3-2: Forslag til illustrasjonsplan ved begrenset høring. Revisjonsdato 24.04.2026.

### 3.1. Bolig og bokvalitet

Planområdet har en beliggenhet mellom fremtidig lokalsenter på Sandsli i vest, og grønnstruktur rundt Skranevatnet i øst.

I tidligere planforslag var urban bebyggelse og uterom i hovedsak knyttet opp mot vest og fremtidig lokalsenter. Videre sørøstover var det planlagt for boligblokker (tidligere BB3 og BB4) på et høyere nivå enn bybanetraseen.

Det var tidligere foreslått ren boligblokk sørvest i planområdet mot bybane. Det er utfordrende å løse støysituasjon og tilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsareal i dette området.

**Forslag til endring:** Forlengelse av gatetun (f\_GT1) sørover vil forsterke en urban akse fra bybaneholdeplass Sandsli stasjon og fremtidig lokalsenter, til gangvei som fører til grønnstruktur i øst og forbindelser til bl.a. Skranevatnet skole og Sandslihallen. En annen positiv effekt av endringer er mulighet for varelevering via gatetun til tjenesteyting i KBA1 og KBA3. Mer om varelevering under eget punkt.

BB3 endres til KBA3, med mulighet for å etablere tjenesteyting på gateplan. BB4 endres til BB3 og får en sørlig fasade mot gatetunet, som blir liggende på nivå med bybanetraseen. Tilpasningen til den urbane aksen gjør det naturlig å endre utforming av bygg, noe som medfører en økning av BRA for delfeltene KBA3 og BB3. Total BRA i planområdet økes ikke pga. reduksjon andre steder i planområdet.

### 3.2. Varelevering

Oppstillingsplass for stort kjøretøy ved varelevering, er planlagt via lomme ved renovasjonsanlegg. Mindre varebiler kan benytte parkeringsanlegget, eksempelvis vareleveringer til boligene (hvitevarer etc.).

I tidligere planforslag var det planlagt for manuelle løsninger fra oppstillingsplassen til brukere, eksempelvis barnehagen (KBA2) og tjenesteyting på torget i nordvest nærmest Sandsli stasjon (KBA1).

Forslag til endring: Ny løsning muliggjør tilkomst til gatetun for mindre kjøretøy, både fra nord og sør. Tidligere boligblokk BB3 er endret til kombinert formål KBA3 hvor det åpnes for tjenesteyting på grunnplan mot gatetun. Endringen vil gi en forbedret mulighet for varelevering til tjenesteyting langs gatetunet, og vil støtte opp om sentrumsutvikling nær lokalsenteret på Sandsli.

### 3.3. Renovasjon

Areal for nedgravde containere/dockingpunkt for avfallssug (RA) og oppstilling for renovasjonskjøretøy (SAA) er plassert sør i planområdet nær rundkjøringen og tilkomsten til prosjektet (o\_KV1).

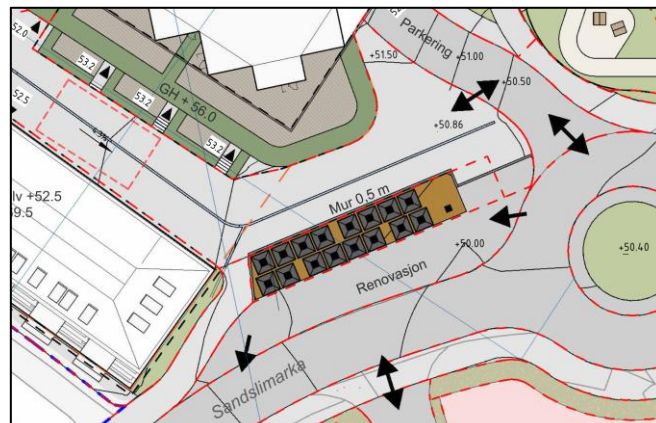
I tidligere planforslag var det ført sammenhengende fortau forbi oppstillingsplassen, med nedsenket fortau ved inn- og utkjøring. Renovasjonskjøretøyet hadde sporing over trasé for myke trafikanter.

Forslag til endring: Renovasjonsanlegg (RA) med tilhørende oppstillingslomme for kjøretøy (SAA) flyttes nærmere offentlig kjørevei (o\_KV1) som konsekvens av forlenget gatetun (f\_GT1). Dette fører til at gangtrasé må føres rundt/bak renovasjonspunkt, delvis via fortau (o\_FO) og delvis via gatetun (f\_GT1). Løsningen vil kunne gi noe omvei, i hovedsak for gående som går langs nordsiden av hovedtilkomstveien (o\_KV1) og som skal mot turvei og Skranevatnet. Løsningen kan også føre til at noen velger å gå snarvei via oppstillingslomme (SAA). Det vil for øvrig være begrenset med trafikk på

oppstillingslommen, kun ved henting av søppel samt ved varelevering, og endringen med å innføre forlenget gatetun gir totalt sett flere alternative gangveikoblinger i området.



Figur 3-3: Tidligere løsning for renovasjon (illustrasjonsplan sist revidert 26.06.2025).



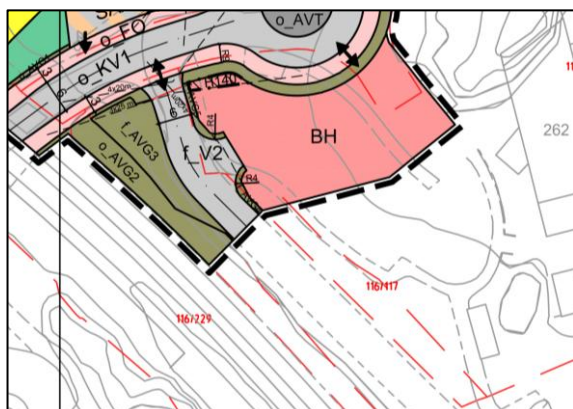
Figur 3-4: Forslag til endring: Ny løsning for renovasjon (illustrasjonsplan sist revidert 24.04.26).

### 3.4. Planområdet avgrensing

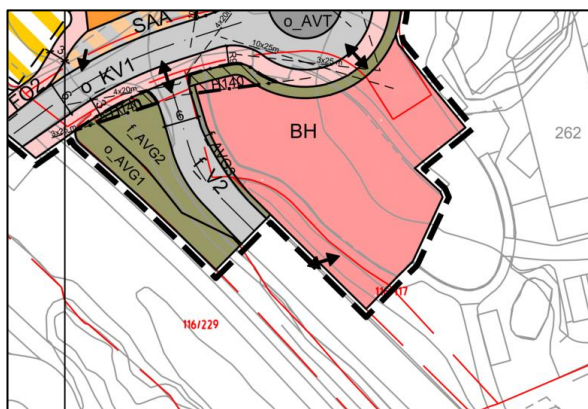
Deler av eksisterende Sandslimarka Kanvas-barnehage som ligger rett sør for planlagt utbygging, inngår i planområdet da de har tilkomst via vei inn til området (o\_KV1). Barnehagen har i dag opparbeidet en ekstra tilkomst utover dagens regulerte tilkomst (jf. PlanID 61500000).

I tidligere planforslag var det vist at barnehagen fikk regulert inn en ekstra avkjørsel via sidevei (f\_V2), ift. dagens regulerte situasjon.

Forslag til endring: En større del av eksisterende barnehage sitt areal (BH) mot sør er tatt inn i plankartet, og avkjørsel er forenklet til kun å vises med avkjørselspil og flyttet lengre sør. Dette gjøres for at barnehagen skal stå friere til å organisere intern logistikk. For trafikkflyten vurderes det som en fordel å trekke avkjørselen lengre unna kryssing av bybanespolet.



Figur 3-5: Tidligere avgrensning mot sør (plankart ved offentlig ettersyn datert 26.06.2025).



Figur 3-6: Forslag til endring: Ny avgrensning mot sør (forslag til justert planforslag datert 22.04.2026).

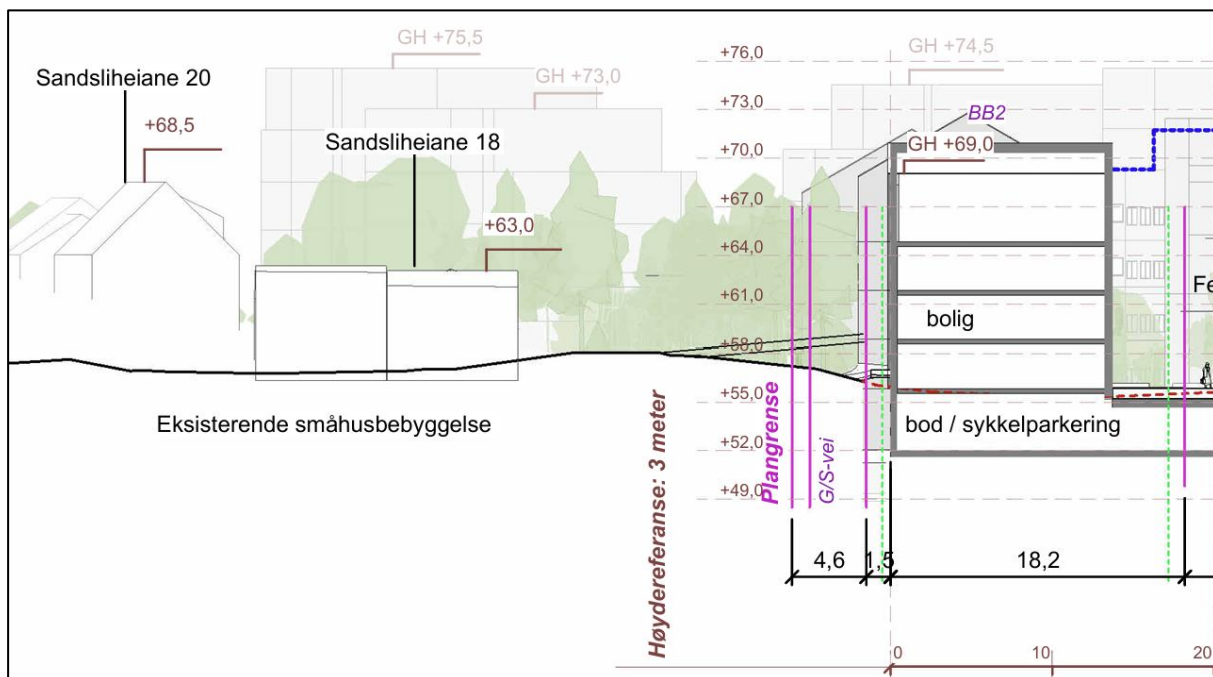
### 3.5. Endringer for BB2

Boligblokk BB2 ligger langs plangrensens nordlige side, og parallelt med Sandsliheiane og boligbebyggelsen der.

I tidligere planforslag var det ved en feil ikke angitt mønehøyde i plankartet for BB2, men mønehøyde k+71 var innarbeidet i illustrasjonsmaterialet. Viser her til situasjonssnitt i figur 3-7 og utsnitt fra 3D-perspektiver i figur 3-8.

Forslag til endring: Mønehøyde k+71 er nå lagt inn i plankartet, samtidig som gesimshøyde er justert ned fra k+69 til k+68. Rettelsen for maksimal høyde er i tråd med illustrert materiale til offentlig ettersyn (jf. figur 3-7 og figur 3-8).

Det er i tillegg gjort endringer i bestemmelsene (punkt 3.11.2), som er omtalt i avsnitt 2.1 i dette notatet. Det er lagt inn krav til intrukket toppetasje ved bruk av flate tak for å dempe volumet mot nord, samt at det er lagt til begrensninger til type balkonger som kan etableres på nord for å minimere påvirkning på eksisterende bomiljø i Sandliheiane. Det er gjort en liten justering som åpner opp for at takformene kan være like i hele BB2, noe som gir et mer helhetlig uttrykk. Nye illustrasjoner viser hele feltet med samme møneretning. Utsnitt fra 3D-modell i figur 3-9 viser forslag til endret uttrykk for BB2.



Figur 3-7: Situasjonssnitt A (rev. 24.06.2025) ved offentlig ettersyn, som viser BB2 med mønehøyde +71. (Sweco Architects)



Figur 3-8: Utsnitt fra 3D-perspektiver (datert 07.07.2025) ved offentlig ettersyn. BB2 i fugleperspektiv fra nord. (Sweco Architects)



Figur 3-9: Forslag til endring: Utsnitt fra 3D-modell (mai 2026). BB2 i fugleperspektiv fra nord.

### 3.6. Vertikalnivå kjeller

Parkeringskjeller er regulert inn i eget plankart for vertikalnivå 1 (under grunnen). Parkeringskjelleren følger deler av fotavtrykket for den planlagte bebyggelsen.

I tidligere planforslag var parkeringskjelleren vist oppdelt i to delfelt (f\_PH1 og f\_PH2).

Forslag til endring: Fotavtrykk for parkeringskjeller i vertikalnivå 1 er utvidet fra 4605 m<sup>2</sup> til 5014 m<sup>2</sup>, noe som utgjør en økning på 409 m<sup>2</sup>. Justeringen må ses i sammenheng med omarbeiding av plangrepet med urban akse (gatetun f\_GT1) og tilgrensende blokk (BB3). All parkering etableres under bakken, og endringen er tilpasset justerte bygg og konstruksjoner i revidert planforslag. Intern inndeling mellom de to feltene (tidligere PH1 og PH2) er tatt ut, da det ikke anses å være et behov for inndeling. Endringen vil ikke være synlig for naboer.



Figur 3-10: Tidligere vertikalnivå 1 (plankart ved offentlig ettersyn datert 26.06.2025).



Figur 3-11: Forslag til endring: Vertikalnivå 1 (forslag til justert planforslag datert 11.03.2026).