



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20507-177

Saksbehandler: Marianne Grytten

Dato: 18.05.2026

## PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

### Planforslag til offentlig ettersyn: Ytrebygda. Gnr. 116, Bnr. 119 mfl., Sandslimarka 260, Reguleringsplan arealplan-ID 65860000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 30.08.2025 – 14.10.2025. Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: [www.arealplaner.no/bergen4601](http://www.arealplaner.no/bergen4601). Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter og må ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

#### Om planforslaget

Planområdet ligger i Ytrebygda bydel, i nordre del av Sandslimarka, og tett på bybanestoppet og sentrumskerne S29 i KPA2018, der Sandslis stasjon er under utbygging. Øst for planområdet kobles området på stinett rundt Skranevatnet. Formålet med planforslaget er å etablere bolig, barnehage og offentlig/privat tjenesteyting. Det er lagt opp til transformasjon av deler av eksisterende bygningsmasse.

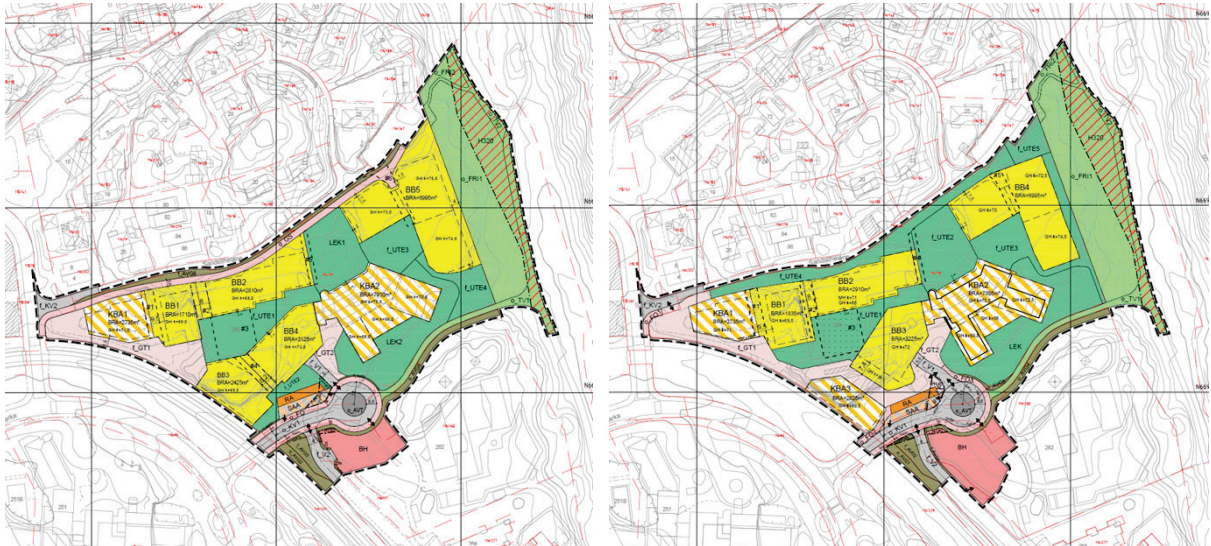


Figur 1: Oversiktskart. Planområdet markert i rødt. Kilde: VisGi

## Foreslåtte endringer

Plankonsulent har gjort rede for endringer som høres i *Notat – Redegjørelse for endringer ved begrenset høring* datert 12.05.2026. Notatet er vedlagt dette brevet. Det vises til dette for supplerende informasjon.

### Endringer i plankart og arealbruk



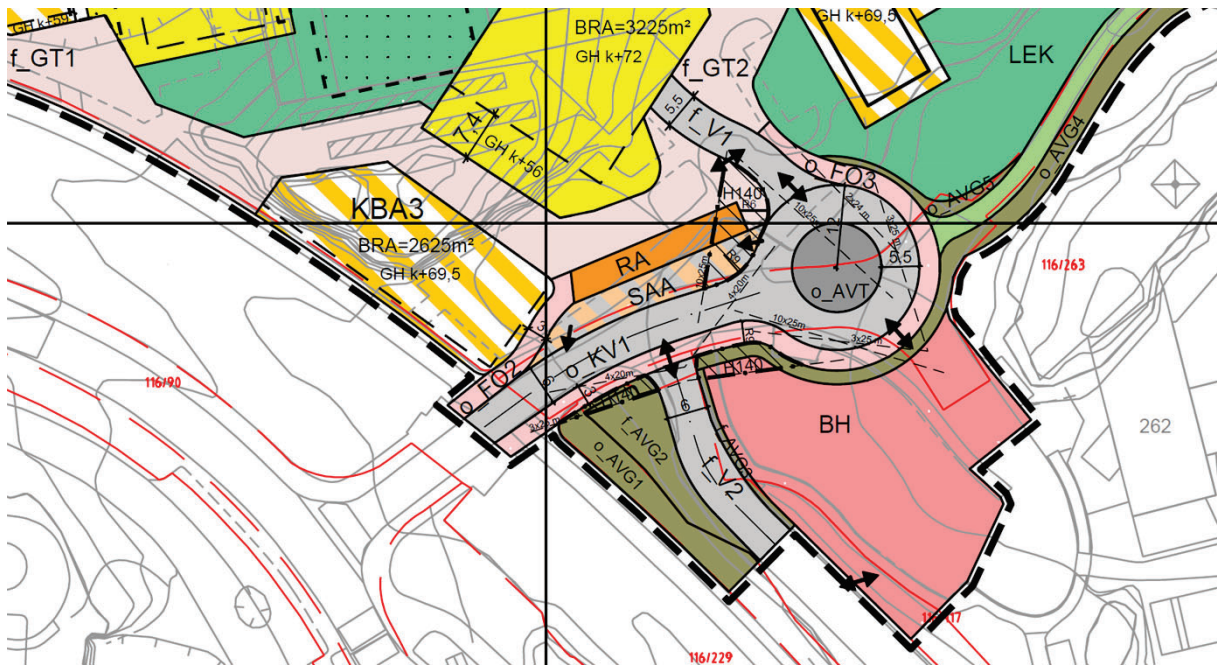
Figur 2: Plankart vertikalnivå 2 T.v. Plankart til offentlig ettersyn. T.h. Nytt forslag til plankart. Utarbeidet av Asplan Viak.

- Gatetun (f\_GT1) langs med bybanesporet forlenges sørover.
- Tidligere foreslått boligfelt BB3 er endret til kombinert formål KBA3 (bolig/tjenesteyting), med tjenesteyting på gateplan.
- Justering av feltgrenser og omfordeling av utnyttelsesgrad mellom delfelt uten økning i total utnyttelse.
- Justeringer i bestemmelser for utforming, blant annet krav til inntrukket øverste etasje og tilpasninger mot eksisterende bebyggelse i nord.
- For BB2 lå det kun inne gesimshøyde i plankartet til offentlig ettersyn, mens øvrig materiale viste korrekt mønehøyde. Mønehøyde er nå innarbeidet i plankartet.
- Gesimshøyden i BB2 er redusert med en meter fra k+69 til +k68.
- Avkjørsel til barnehage BH flyttes lengre sør, og planområdet er derfor utvidet.
- Endringer i gang- og uteoppholdsarealer, herunder nye formål f\_UTE4 og f\_UTE5.
- Ny løsning for varelevering via gatetunet f\_GT1, med tilkomst mellom f\_V1 og f\_KV2, gir bedre tilgjengelighet til tjenesteyting.
- Renovasjonsløsning er flyttet nærmere offentlig vei, og fortau er lagt om.
- Parkeringskjeller er utvidet og slått sammen til ett felt i plankartet på vertikalnivå 1.

### Vurdering av endringer i planforslaget

Etter Plan- og bygningsetatens (PBE) vurdering vil endringene samlet sett gi et bedre planforslag. Endringene legger til rette for økt aktivitet langs gatetunet, bedre løsninger for varelevering og en tydeligere kobling mellom lokalsenteret ved Sandsli stasjon og grønnstrukturen ved Skranevatnet. PBE vurderer at introduksjon av mer offentlig/privat tjenesteyting og den urbane akse fra Sandsli stasjon mot Skranevatnet, er bedre tilpasset en sentrumskerne i utvikling, og gir en bedre sammenheng i planområdet. PBE vurderer det

som viktig at det etableres tjenesteyting på gateplan i KBA3, og vurderer at dette bør sikres i planen. Dette av hensyn til utviklingen på Sandslimarka som preges av mye boligbygging.



Figur 3: Utsnitt av plankart vertikalnivå 2. f\_GT1 er nå utvidet sørover, og bygningsmassen åpnes opp.

Som følge av at gatetunet er utvidet sørover, har det vært nødvendig å flytte areal for renovasjon nærmere vegen. Handlingsrommet er begrenset av bybanetraseen og at eksisterende bygningsmasse som transformeres har en gitt plassering. En uheldig følge av det endrede plangrepet er at fortauet (o\_FO2) nord for vegen leder til, og stopper opp, i gatetunet (f\_GT1), og gående som kommer her må slik gå bak renovasjonsarealet (RA) dersom kryssing av veg (o\_KV1) til fortauet (o\_FO3) sør for vegen skal unngås. Dette da det ikke kan planlegges for gange over areal til manøvrering og oppstilling av renovasjonsbiler (SAA). PBE vurderer at ulempen dette medfører ikke er så stor at de positive følgene av det endrede plangrepet bør reverseres. Samlet sett finnes det nå flere muligheter for myke trafikanter å bevege seg gjennom planområdet på, og opplevelseskvaliteten vurderes til å være bedret.

Ved offentlig ettersyn ble det etterspurt en tydeligere styring av bebyggelsens volumoppbygging og takutforming i BB2. Selv om planforslaget la opp til variasjon i takformer og mønehøyder, ble det vurdert at føringene ikke var tilstrekkelig konkretisert. I revidert forslag er bestemmelsene justert. Kravet om inndeling i fire volumer er erstattet med en mer overordnet formulering om at bebyggelsen skal deles inn i flere volum. Det legges samtidig opp til en mer helhetlig utforming av feltet, men med variasjon blant annet i gesimshøyder, farge- og materialbruk, sprang i fasadeliv og utforming av balkonger. Det er også åpnet for at takformene kan være like, og illustrasjonsmaterialet viser en mer ensartet møneretning. PBE vurderer at denne endringen samlet sett gir lavere grad av tilpasning til småhusbebyggelsen i nord.

Det vurderes som positivt at terreng i nordøst som tidligere var del av boligareal BB5 er endret til uteoppholdsareal f\_UTE5. Dette, sammen med f\_UTE4, og bevaring av terreng i f\_UTE2, vurderes å gi flere grønne kvaliteter mot nabobebyggelse i nord, og bedre kvalitet i uteoppholdsareal for beboere.

Justeringene vurderes ikke å gi vesentlige negative virkninger for omgivelsene, men kan ha betydning for enkelte berørte parter. Det er på denne bakgrunn valgt å gjennomføre en begrenset høring.

### **Har du innspill til planforslaget?**

Planforslaget legges til begrenset høring 18.05.2026–10.06.2026:

- på våre kunngjøringsider på nett:  
[www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/](http://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/)
- i digitalt planregister: [www.arealplaner.no/bergen4601](http://www.arealplaner.no/bergen4601)

Grunneiere, naboer og alle interesserte inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](#),

eller per e-post til: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

eller per post til: Bergen kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

Høringsfristen er 10.06.2026. Bruk saksnummer PLAN-2022/20507 ved kontakt i saken. Mottatte merknader registreres fortløpende og er tilgjengelig ved søk på saksnummer på saksinnsynsiden: [www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak).

Plan- og bygningsetaten har fått nytt saksbehandlingssystem og pågående saker har fått nytt saksnummer. I innsynsløsningen kan dokumenter journalført før 01.05.2022 finnes ved søk på det gamle saksnummeret 201716047.

### **Leseveiledning til planforslaget**

En reguleringsplan fastsetter hvordan et område kan brukes og hva som kan bygges. Planforslaget består av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse og vedlegg som illustrasjoner og rapporter. Plankartet viser foreslått arealbruk vist med ulike symboler, farger og forkortelser som er forklart i tegnforklaringen. I bestemmelsene foreslås det regler for bruk og vern av arealene, utforming av bygninger, miljøkrav, uteoppholdsareal, parkering og så videre.

Reguleringsplaner vedtas av bystyret. Når planforslaget er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridisk bindende dokumentene.

### **Videre saksgang**

Vi svarer ikke direkte på mottatte merknader, men de vil bli referert og kommentert i videre saksbehandlingen. Den politiske behandlingen kan følges på kommunens nettsider: [www.bergen.kommune.no/politikk/saker](http://www.bergen.kommune.no/politikk/saker). Etter at planen er vedtatt, vil det bli kunngjort i avis

og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet med eget brev.

### **Har du spørsmål?**

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du ta kontakt med Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller direkte med saksbehandler på e-post [Marianne.Grytten@bergen.kommune.no](mailto:Marianne.Grytten@bergen.kommune.no).

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.