



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

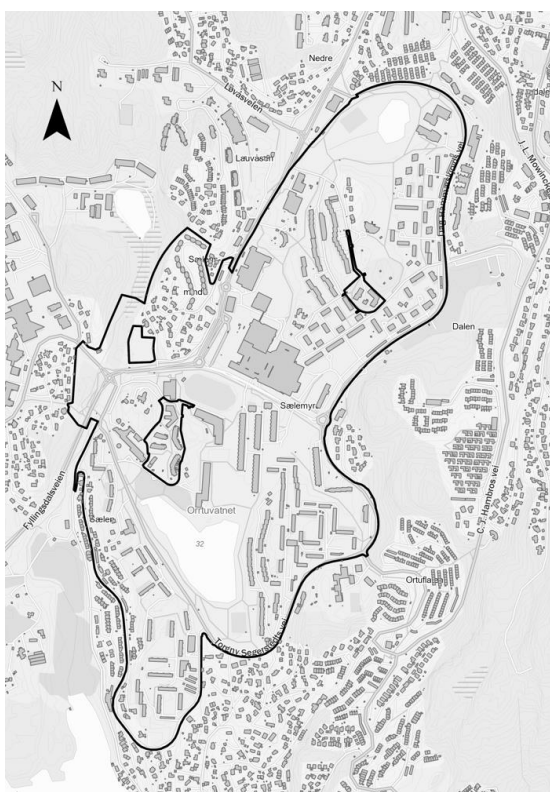
Til
BKMB seksjons byutvikling (arbeidssted)

Fagnotat
Vår referanse: PLAN-2022/20442-69
Saksbehandler: Mette Iversen
Dato: 30.03.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERING BYDEL FYLLINGSDALEN, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, AREALPLAN-ID 63860000

Planforslaget omfatter sentrale deler av Fyllingsdalen og skal gi rammer og føringer for byutvikling, transformasjon, fortetting, restaurering og bevaring.



Figur 1: Oversiktskart med plangrense

Planens hovedformål er å legge til rette for et mer utadvendt og flerfunksjonelt bydelscenter med nye funksjoner, inkludert et mer finmasket gangnett, torg / møteplasser, kulturhus og boliger. Det legges til rette for boligbygging både i sentrumskjernen og den omkringliggende byfortettingssonen.

Innenfor område avsatt til sentrumsformål åpnes det for et bredt spekter av formål. Det tillates totalt 10 000 m² nytt bruksareal til handel innenfor sentrumsformålene. Planforslaget gir føringer for fortetting og transformasjon i planområdet, men regulerer ikke byggelinjer, bygningshøyder eller utnyttingsgrad. Dette må følges opp gjennom detaljregulering. Ett unntak fra dette er arkader på Oasen, langs BS1 sør og vest, hvor utstrekning i torg angis med et bestemmelsesområde.

Til offentlig ettersyn inneholdt planforslaget detaljregulering av feltene BS1 og BS2 på Oasen. I revidert planforslag har disse feltene plankrav. Løsningen for BS1 og BS2 var ikke tilstrekkelig bearbeidet til at detaljreguleringen kunne inngå i områdereguleringen. Detaljregulering av feltene BS1 og BS2 med tilhørende byrom pågår parallelt med områdereguleringen.

Planforslaget erstatter og gjør noen endringer i reguleringsplan for Bybanen. Endringene innebærer at det kan etableres en mer arealeffektiv rampe og trapp til perrong ved Oasen, samt en bedre løsning for gående og syklende lang nordsida av Hjalmar Brantings vei øst for Knudsen-kvartalet. Planforslaget ivaretar trase for videreføring av bybanen til Spelhaugen.

Varelevering og renovasjonsløsning på Oasen skal flyttes under bakken for å unngå konflikt med offentlig torg. Dette skal etableres ved første byggetrinn på Oasen (BS1 og BS2). I gjeldende reguleringsplan for bybanen til Fyllingsdalen er rekkefølgebestemmelsen knyttet til videreføring av Bybanen til Spelhaugen. Bestemmelsen videreføres i denne planen.

Et areal mellom kollektivterminalen og Oasen reguleres til kulturhus. Detaljreguleringsplan for Fyllingsdalen kulturhus er igangsatt.

De offentlige torgene rundt Oasen er av stor betydning for hele bydel Fyllingsdalen, og det er viktig at torgene utformes med gode kvaliteter og løsninger som kan være til glede for alle deler av befolkningen. Det er avgjørende å sikre opparbeidelse av torgene og i planen stilles det krav om at torg skal bygges før det gis brukstillatelse for nye bygg. Fordeling av kostnader til opparbeidelse kan løses gjennom avtaler mellom tiltakshavere og det offentlige.

Planforslaget legger opp til at fortetting i borettslagene skal skje i samsvar med den helhetlige planen som områdene ble bygget ut etter. Dette innebærer at ny utbygging i hovedsak må skje som frittliggende bygninger med parkarealer omkring byggene, samt som tilbygg og påbygg. Borettslagene må selv ta initiativ til evt. utbygging.

Det var opprinnelig en ambisjon om å regulere gang- og sykkelveg langs fylkesvegene i tråd med sykkelstrategien. Med bakgrunn i mangelfullt underlag for å detaljregulere og innsigelse til planforslaget fra Vestland fylkeskommune, er arealet avsatt til samferdselsareal med midlertidig anleggsområde med krav om utarbeidning av detaljregulering. Fylkeskommunen har ikke trukket innsigelsen og denne må avklares før kommunen kan egengodkjenne planen.

INNHOLD

1. Bakgrunn og målsetting.....	4
2. Prosess og rammevilkår.....	4
2.1. Føringer.....	4
2.2. Planform og avgrensning.....	5
2.3. Konsekvensutredning.....	6
2.4. Planprosessen.....	7
2.5. Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn.....	8
2.6. Merknader fra byråd for byutvikling i saksinnstilling.....	11
3. Vurdering av sentrale tema.....	12
3.1. Arealbruk.....	12
3.2. Barn og unges interesser i planleggingen.....	12
3.3. Folkehelse.....	12
3.4. Landskap.....	13
3.5. Bydelssenter.....	14
3.6. Boliger.....	15
3.7. Handel.....	17
3.8. Bybanen.....	18
3.9. Fylkesveg.....	18
3.10. Kommunal veg.....	19
3.11. Grønnstruktur og vassdrag.....	19
3.12. Naturmangfold.....	21
3.13. Kulturmiljø.....	22
3.14. Arkitektur.....	22
3.15. Risiko og sårbarhet.....	23
3.16. Plangjennomføring, rekkefølgebestemmelser og felles detaljplanlegging.....	24
3.17. Parkeringsdekning.....	26
3.18. Energibruk, materialer og avfallshåndtering.....	27
3.19. Økonomi.....	27
4. Vurdering av sentrale delfelt.....	28
4.1. Oasen vest - BS1 og BS2.....	28
4.2. Oasen øst - BS3.....	29
4.3. Sentrumsformål BS6 nord for Oasen.....	29
4.4. Sentrumsformål BS8 ved Ørnahaugen.....	30
4.5. Sentrumsformål BS9 sør for Oasen.....	30
4.6. Ny tomt for offentlig tjenesteyting (o_BT).....	30
4.7. Fortetting i borettslag.....	30
4.8. Fortetting og transformasjon i småhusområder.....	31
4.9. Felt B3.....	31
5. Oppsummering og konklusjon.....	32
6. Vedlegg.....	35

1. BAKGRUNN OG MÅLSETTING

Reguleringsarbeidet er igangsatt for å gi føringer for fortetting, transformasjon og bevaring innenfor dagens byggesone, legge til rette for gange, sykling og kollektiv, utvikle og ivareta grønnstruktur og vassdrag, samt legge til rette for at bydelssenteret ved Oasen får bedre byrom, blir mer finmasket, får nye funksjoner og blir med utadvendt.

Videre utvikling av bydelssentret med vekt på bolig, møteplasser, tjenester og infrastruktur for gående og syklende samsvarer med målene i regionale og kommunale planer, samt byrådets plattform. En utfyllende oversikt over overordnede føringer inngår i vedlagt planbeskrivelse.

Dagens situasjon

En overordnet grønnstruktur følger hoveddalføret mellom Lynghaugtjern og Orrtuvatnet. Store deler av vassdraget mellom vannene er lukket. Oasen kjøpesenter er etablert sentralt i området og deler grønnstrukturen i en nordlig og en sørlig del.

Bybanen og ny kollektivterminal er etablert i 2022, og et sammenhengende gang- og sykkeltilbud mellom sentrum og Oasen via Mindemyren åpnes 15. april 2023. Planområdet har et relativt godt utviklet nett av gangveger, fortau og turveger, men har et lite utviklet sykkeltilbud.

Mange av boligene inngår i borettslag etablert på 1970-tallet. Borettslagene er etablert som modernistiske frittliggende blokker organisert i tun og rekker i romslige parklandskap. Stedvis er det mye overflateparkering på parkeringsplasser og i veier /gater. Noe småhusbebyggelse finnes, særlig i Ørnahaugen og langs vestre del av Ture Nermanns vei.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg, kirke og omsorgsboliger er lokalisert relativt sentralt i området, i hovedsak i god tilknytning både til fylkesvegene og til hovedgrønnstrukturen.

2. PROSESS OG RAMMEVILKÅR

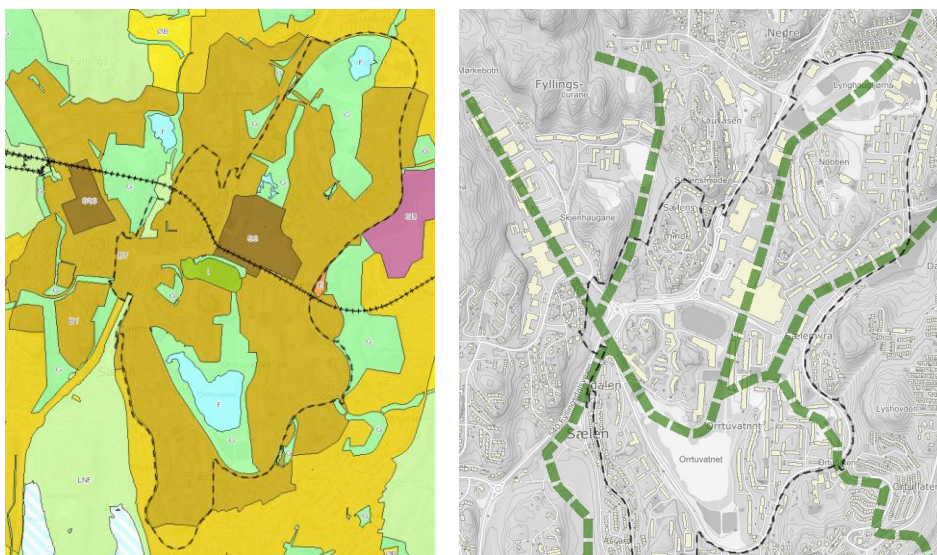
2.1. Føringer

Her nevnes et utvalg av sentrale planer og føringer. En mer utfyllende oversikt med omtale inngår i *Planbeskrivelse*.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA2018) i hovedsak satt av til sentrumskerne, byfortettingssone og grønnstruktur. Mindre deler er vist som ytre fortettingssone mv.

Viktige blågrønne forbindelser er vist langs de større vassdragene, som på lange strekninger er lagt i rør:



Figur 2: Arealbruk i KPA 2018. Blågrønne forbindelser i temakart for blågrønn infrastruktur.

Arkitektur+

I 2019 vedtok Bergen kommune ny arkitekturstrategi; Arkitektur+. Strategien legger vekt på arkitektur som verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Arkitekturstrategien legger vekt på at området sin egenart skal videreføres. Fortettingen i planområdet bør i stor grad basere seg på det eksisterende hovedgrep, som i Fyllingsdalen er frittliggende blokker i parklandskap.

Bybanen til Spelhaugen

Strekningen Oasen – Spelhaugen er utsatt på ubestemt tid. Den opprinnelige reguleringsplanen for Bybanen erstattes av områdereguleringsplanen, og det gjøres noen justeringer.

Fyllingsdalen stadion

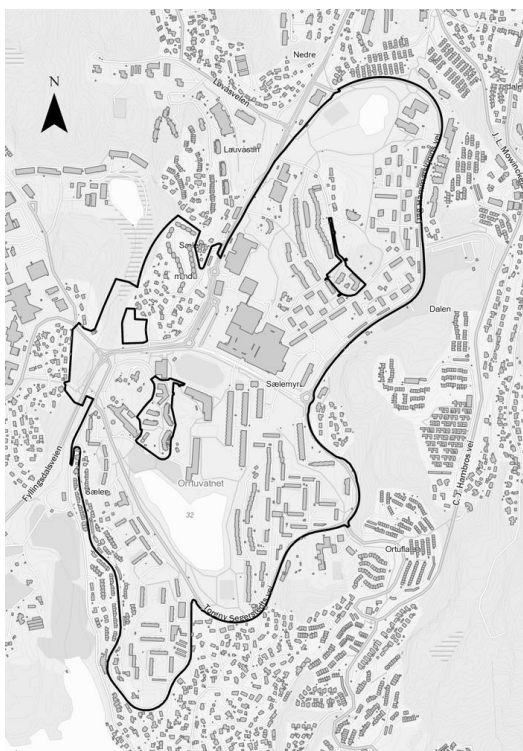
I parallelloppdragene i planarbeidets idfase ble det spilt inn forslag om å flytte Fyllingsdalen stadion for å disponere dette arealet til sentrumsbebyggelse. I forbindelse med fastsettelse av planprogram 27.8.2015 vedtok Utvalg for miljø og byutvikling følgende merknad:

«Komite for miljø og byutvikling ber om at det i ... Fyllingsdalens sentrale deler tas ekstra hensyn til at idrett- og kulturfunksjoner skal plasseres sentralt». På bakgrunn av merknaden har fagetaten ikke vurdert transformasjon av stadion-arealet.

2.2. Planform og avgrensning

Planområdet omfatter Fyllingsdalen bydelssenter ved Oasen samt en stor del av tilhørende byfortettingssone omkring.

Planområdet er avgrenset av det lokale ringvegssystemet bestående av fylkesvegene Folke Bernadottes vei, Torgny Segerstedts vei og Dag Hammarskjölds vei. I tillegg er Smiberget inkludert i planområdet i sørvest, jmfør figur 3.



Figur 3: Omriss av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Tre nyere reguleringsplaner innenfor ytre plangrense er ikke innarbeidet i planen da de fortsatt er gjeldende. Det er:

- 61270000. Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 579, 593 mfl., Hjalmar Brantings vei
- plan 11430200. Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 8 og 89, Gartnermarken
- plan 11440100. Fyllingsdalen, gnr. 23 bnr. 2, Nedre Krohnegården 19.

Arealene framstår som hull (hvitt felt) i områdereguleringsplanen. Se omriss i figuren til venstre.

Plantypen områderegulering er valgt for å gi overordnede føringer for sentrumsutvikling, fortetting, transformasjon og transportnett. Det må utarbeides detaljregulering før de ulike områdene kan bygges ut. Detaljreguleringsplaner vil ha egne planprosesser med offentlig ettersyn og medvirkning.

Det ble opprinnelig meldt oppstart for et større planområde. Gjennom planprosessen har planområdet blitt delt i to planer med hver sin plan-ID; en plan med Spelhaugen næringsområde som sentrumsområde, og en plan med tyngdepunkt i Oasen. Bakgrunnen var uavklarte forhold omkring miljøgeologi for avfallsdeponiet i grunnen sentralt i Spelhaugen, uavklarte tiltak for å håndtere flomfare og uavklart status for bekkeåpning for Spelhaugbekken.

Områdereguleringsplanen for Spelhaugen er satt på vent i Byplanavdelingen som følge av at utbyggingen bør koordineres med etablering av Bybanen.

2.3. Konsekvensutredning

Planforslaget er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Nærmere vurdering fremgår av Planbeskrivelse kap. 6.2. Planprogrammet for områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler listet opp følgende utredningstema:

- Bystruktur, byform og byliv - Sentrumsområdene
- Utbyggingsstruktur, omkringliggende boligområde
- Trafikk og parkering
- Støy- og luftforurensning
- Grønnstruktur og landskap
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Handelsanalyse
- Kulturminner

- Rammeplan for vann og avløp

Planprogrammet ble utarbeidet i 2015. Noen forutsetninger har endret seg underveis, inkludert ny kommuneplan, arkitekturstrategi og gåstrategi. Det er også tydeligere fokus og nye krav knyttet til energi, klima og naturmangfold. Nye utredningstemaer har blitt aktuelle, og andre temaer som var omtalt i planprogrammet har ikke lenger samme aktualitet. Vektleggingen av utredningstemaer i foreliggende planforslag gjenspeiler dette. I forbindelse med begrenset høring er det også utarbeidet KU for gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn påpekt at det forventes at konsekvensvurderingen følger anerkjent metodikk, og at konsekvensutredningen presiseres før 2. gangbehandling.

Fagetaten har innarbeidet en nærmere beskrivelse av metodikk i Planbeskrivelse. KU er oppdatert, men er beholdt som en integrert del av planbeskrivelsen.

2.4. Planprosessen

Kunngjøring av oppstart

Oppstart av planarbeidet og høring av forslag til planprogram ble kunngjort i aviser og på nett 25.1.2015. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet ved brev 21.1.2015.

Vedtak av planprogram

Planprogrammet ble fastsatt av Komite for miljø og byutvikling i møte 27.8.2015.

Deling av planområdet

Behandling av Spelhaugen som en egen områdereguleringsplan ble vedtatt av Byråd for byutvikling 30.3.2020.

Offentlig ettersyn

Planforslaget var utlagt til høring og offentlig ettersyn 26.2.2022 – 26.4.2022

Begrenset høring

Planforslag av veganlegg og gatetun nord for Oasen var utlagt til begrenset høring 22.12.2022 – 30.1.2023.

Medvirkning i planarbeidet

I oppstartfasen ble åpent informasjonsmøte avholdt i kantina på Fyllingsdalen videregående skole 10.2.2015. I tillegg ble det gjennomført egne informasjonsmøter med styrene i borettslagene og med grunneierne ved Oasen. I videre planarbeid har det vært gjennomført medvirkning gjennom tre arbeidsgrupper; to for borettslagene (nordre og søndre del) og én for Oasen.



Figur 4: Innbyggertorget i Oasen. Foto: Agnete Helene Matre, Bergen kommune

Ved offentlig ettersyn ble åpent informasjonsmøte avholdt 14.3.2022 i kantina på Lynghaug skole. Innbyggertorget på Oasen ble åpnet i mars 2022, i høringsperioden ble det hengt opp plakater som informerte om planforslaget. Det ble avholdt kontordager i innbyggertorget 22. og 30. mars. I tillegg ble det gjennomført egne informasjonsmøter ved Løvås oppvekststun, i samarbeidsutvalget for Smiberget – Ortuvann – Lyshovden og Østre og Vestre Sælemyr borettslag.

I etterkant av høringen (25. mai 2022) ble det gjennomført Barnetråkk-registrering ved Løvås oppvekststun. Funnene har sammen med merknader mottatt i høringen blitt lagt til grunn for omarbeiding av planforslaget for nordre del av Oasen med tilhørende byrom.

Videre behandling av planforslaget

Vestland fylkeskommune har fremmet innsigelse til planforslaget. Til offentlig ettersyn gjaldt innsigelsen:

- Veganlegget var ikke tilstrekkelig detaljert med vegtegninger. Dette gav ikke tilstrekkelig avklaring av om anleggene kan opparbeides innenfor avsatte arealformål.
- Vurderingene av systemvalg og valg av side for gang- og sykkelanlegget var ufullstendige.

Med bakgrunn i innsigelsen ble et revidert planforslag vedlagt vegtegninger og nærmere redegjørelse for systemvalg og valg av side lagt ut på begrenset høring. Fylkeskommunen opprettholdt innsigelsen ved begrenset høring på bakgrunn av manglende detaljering og avsatt plass til etablering av gang- og sykkelanleggene. Fylkeskommunen mener at det er mest formålstjenlig at sykkelanleggene blir detaljregulert ferdig i områderegeringsplanen.

Det har ikke lyktes å få tilstrekkelig avklaringer på løsningen for gang- og sykkelanlegget. Detaljnivået som fylkeskommunen ønsker er tidkrevende å få på plass, og ikke forenlig med å få ferdigstilt områderegeringen våren 2023 i henhold til årsoppdraget. I planforslaget er det sikret areal til veganlegget inkludert midlertidig anleggsområde, og det er utarbeidet konsekvensutredning av arealbeslaget. Dette gir et godt grunnlag for videre arbeid med gang- og sykkelanlegget i en detaljregulering.

Ved oversendelse av planforslaget til politisk behandling er innsigelsen ikke løst.

2.5. Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn

Til kunngjøring om høring og offentlig ettersyn kom det innsigelse/uttalelse fra Vestland fylkeskommune, samt 26 uttalelser fra offentlige instanser og 52 private merknader.

Fullstendig omtale av merknadene finnes i vedleggene *Merknadsskjema og Merknadsskjema begrenset høring*

Mange av de private merknadene henviser til området sine grønne kvaliteter, sentralt plassert sosial infrastruktur og idrettsanlegg, og at dette gir grunnlag for gode og velfungerende bomiljøer. Mange advarer mot eventuell utbygging i grøntområder og fortetting som begrenser lys, utsyn, luft og rekreasjonstilbud. En del av innspillene er negative til alle fortetningsplaner i boligområdene.

Ingen av de offentlige instansene som har uttalt seg er negative til fortetting og transformasjon, men de fleste har påpekt viktigheten av å ivareta grønnstrukturen i planområdet.

Planforslaget ivaretar de fleste av merknadene til grønnstruktur ved at hovedgrønnstrukturen ivaretas og videreutvikles. Planforslaget gir føringer om å ta hensyn til stedets identitet i fortettingen i borettslagene, noe som gjør at det teoretiske utbyggingspotensialet blir mindre enn det ville blitt ved en transformasjon av blokkbebyggelsen i retning av urbane kvartaler.

Plankrav

I revidert planforslag har følgende felt fått plankrav:

- Oasen; BS1 og BS2
- Samferdselsanlegg rundt Oasen
- Fylkesveger

Planforslaget for BS1 og BS2 til offentlig ettersyn hadde ikke gode nok løsninger for bokvalitet, torg og gangakser, og løsninger for trafikk gjennom byrom nord for Oasen var ikke tilstrekkelige. Det var behov for en større revisjon av bygg F slik det lå til offentlig ettersyn. I tillegg var sol- skygge analysene for Oasen var feil. Detaljregulering av feltene BS1 og BS2 med tilhørende byrom pågår.

Samferdselsanlegg rundt Oasen gjelder i hovedsak torg og gatetun/byrom som er viktige premisser for utviklingen av utadventd og flerfunksjonelt bydelssenter.

Bakgrunnen for plankravet på fylkesvegene er at veganleggene ikke er tilstrekkelig avklart i forhold til standard, inngrep og trerekker.

Gang- og sykkelanlegg langs fylkesvegene

Flere høringsparter har påpekt at de foreslåtte gang- og sykkelanleggene langs fylkesvegene gav negative virkninger som følge av arealbeslag i parker, skoler og borettslag, samt at det var uklart i hvor stor grad trerekker kan bevares / reetableres.

Planforslaget imøtekommer merknadene ved å sette plankrav på veganlegget. Dette innebærer at standard og løsning skal vurderes nærmere i detaljreguleringsplan. Som følge av plankravet er veganlegget vist uten detaljert arealbruk i revidert plankart.

Vestland fylkeskommune sin innsigelse til veganlegget er ikke løst. Vestland fylkeskommune har uttalt at veganleggene må detaljreguleres for at innsigelsen skal trekkes.

Midlertidige bygge- og anleggsområder langs fylkesveg

Ved offentlig ettersyn var disse formålene innarbeidet skjematisk for sone mellom veganlegget (fortau) og tilliggende bebyggelse. En revidert løsning basert på vegtegninger har vært på begrenset høring. I revidert planforslag er løsningene fra begrenset høring innarbeidet, med unntak for strekninger gjennom grønnstruktur i Lynghaugparken og Ortuparken, samt på Løvås oppveksttun.

Rekkefølgebestemmelser

Det er gjort en endring av rekkefølgebestemmelsene til slutthandling av områdereguleringsplanen. Endringene er beskrevet i kapittel 3.16.

VA-rammeplan

Bergen vann hadde en rekke merknader til VA-rammeplanen til offentlig ettersyn. Kort oppsummert besto merknadene av følgende krav:

- VA-rammeplanen skal følges.
- Anlegg skal planlegges og bygges slik at det sikres tilstrekkelig tilkomst for fremtidig drift og vedlikehold.
- Tekniske fordrøyningsanlegg (betongrør, plastkassetter e.l. med tilhørende kummer og utløpssystemer) må sikres fremtidig drift og vedlikehold. Det anbefales ikke å bruke sprengsteinsfylling som fordrøyningsmagasin mtp. fremtidig drift og vedlikehold. Alternative løsninger bør vurderes.
- Det må sikres at det blir satt av tilstrekkelig areal på rett sted til fordrøyningsmagasin. Systemet må planlegges og etableres slik at tilstrekkelig overvann blir ført til magasinene på selvføll; nivå på anleggene må ligge så høyt at vann videreføres til overvannsanlegget nedstrøms, plassering av fordrøyningsmagasin må planlegges i forhold til trykklinjene i SWMM modellen, annen modell eller evt. ift tabell i vedlegg 3).

De fleste merknadene er imøtekommet ved at VA-rammeplanen er revidert. Det som ikke er imøtekommet er i hovedsak det som går på å knytte rekkefølgematrise i VA-rammeplanen til rekkefølgebestemmelse i områdeplanen.

Situasjonsplan

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bedt om at det utarbeides en juridisk bindende illustrasjonsplan. Vedlagt planforslaget ligger en situasjonsplan (mindre detaljert og mer overordnet enn en illustrasjonsplan) som viser framtidige sykkelanlegg, regulerte gangveger, bekkeåpninger, transformasjonsområder og områder avsatt til offentlig tjenesteyting. Situasjonsplanen er ikke juridisk bindende, men gir et godt bilde av regulert situasjon.

Formingsveileder

Byråden har bedt om at for feltene BS4, BS6, BS8 og BS9 bør det vises i illustrasjonsmaterialet hva planforslaget reelt åpner for og inkluderes i Formingsveilederen.

Til offentlig ettersyn var det utarbeidet formingsveileder for BS1 og BS2. Det er ikke utarbeidet formingsveileder til områdereguleringsplanen. Det er krav om at det skal utarbeides formingsveileder for BS1, BS2 og BS3 i detaljreguleringen. Behovet for formingsveileder for øvrige felt vurderes i detaljreguleringene.

Hensynssone kulturmiljø

Det er innarbeidet hensynssone kulturmiljø på Løvås skole. Hensynssone kulturmiljø er utvidet på kårbygningen Nebbevegen 3 til også å innbefatte uteareal.

Midlertidig bygge og anleggsområde #53

#53 er tatt ut av planen av hensyn til våtmark.

o BT offentlig tjenesteyting

I revidert planforslag er tomten endret fra *skoletomt* til *offentlig tjenesteyting*, på grunnlag av at det er usikkerhet knyttet til hvilke offentlige institusjoner det vil bli behov for. En detaljregulering må vise hvilken bruk tomta er egnet for.

BS6

Felt BS6 er avgrenset redusert å ivareta flomsituasjonen. Gangakser på både øst og vestsiden av feltet er utvidet for å sikre nødvendige byrom rundt BS6. Landskapet i grønnstrukturen nord for BS6 knyttes nærmere sammen med bebyggelsen mot sør, og gir gangpassasjene forbi BS6 et tydelig offentlig preg. BS6 er også redusert i sør da

utbyggingsområdet gikk ut i gatetun o_SGT1 og tilkomst til delfelt BS5 og BS6. Hensynssone for å ivareta eksisterende overvannledning er innarbeidet.

Torg o_ST3

Torg o_ST3 nord for BS2 er endret fra gatetun til torg. Tidligere gatetun er utvidet for å sikre bedre byrom på nordsiden av BS1 og BS2. Toget vil beslaglegge mer areal fra BBB19 og bygningsvolumet på BS2 reduseres noe.

Torg o_ST5

Toget o_ST1 er oppdelt i o_ST1, o_ST4 og o_ST5.

Bestemmelsesområde #15 og #16

Bestemmelsesområde #15, passasje nord sør gjennom Oasen BS1 er utvidet. Dette er i tråd med merknad fra grunneier. #16 er innarbeidet for å sikre gangpassasje over tak over BS1 mellom o_ST1 og o_ST3.

o_SGT3

Tidligere kjøreveg til Oasen øst o_SKV25 mfl. er endret til offentlig gatetun.

Veger og avkjørsler

Det er lagt til nye avkjørselspiler i plankartet der dette manglet. Noen veger og fortau har endret status fra offentlig til privat, eller privat til offentlig.

Midlertidig bygge og anleggsområde #51

#51 er tatt ut av planen da området var avsatt for bygging av Bybanen til Fyllingsdalen. Tiltaket er gjennomført.

2.6. Merknader fra byråd for byutvikling i saksinnstilling

I saksinnstilling til 1.gangsbehandling stilte byråd for byutvikling en rekke spørsmål og fremmet noen krav til videre planprosess. 8.mars 22 ble det avholdt møte mellom byrådsavdelingen og fagetaten, hvor det ble avklart hvordan spørsmål og føringer fra byrådsavdelingen skulle følges opp i videre prosess. Endringer i planforslaget til sluttbehandling er kort gjennomgått i kapittel 2.5. Vurdering og behandling framgår under de respektive temaene i kapittel 3, 4 og 5. Noen av disse innspillene er mindre relevante i og med at Oasen og fylkesvegene likevel ikke blir detaljregulert i planforslaget.

3. VURDERING AV SENTRALE TEMA

3.1. Arealbruk

Arealbruken er i stor grad i samsvar med KPA2018, og bestemmelsene i KPA2018 er videreført. Planforslaget omfatter sentrumskjernen til Fyllingsdalen bydelssenter samt store deler av tilhørende byfortettingssone. Planforslaget åpner for ny bebyggelse innenfor rammene og i tråd med målsetningene i KPA2018 om å skape en kompakt og levende gåby.

Noen arealer som er grønne i KPA2018 reguleres til utbygging eller til eksisterende bruk til undervisning og religionsutøvelse. Dette er redegjort for i kapittel 3.11 «Grønnstruktur og vassdrag.»

3.2. Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom utvikling av en kompakt og flerfunksjonell by med vekt på sentrumsutvikling, nytt kulturhus, forbedret tilbud for gående, syklende og kollektivreisende og tilrettelegging for ny sosial infrastruktur på en lokalitet med potensial som møteplass (o_BT). Gjennom å tilrettelegge for en kompakt by fremmes folkehelse for barn og unge.

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bedt om at det bør vurderes etablering av flere aktivitetsarealer innenfor planområdet, og om disse kan knyttes til nettverket av gangveier. Dette kan bidra til økt folkehelse, trygghet og gode oppvekstforhold.

Planforslaget inneholder store offentlige arealer avsatt til tjenesteyting, torg og grønnstruktur i planforslaget hvor ulike typer aktivitetsarealer kan vurderes og innarbeides. Det er også innarbeidet krav om lekeplass innen gangavstand for nye boliger.

3.3. Folkehelse

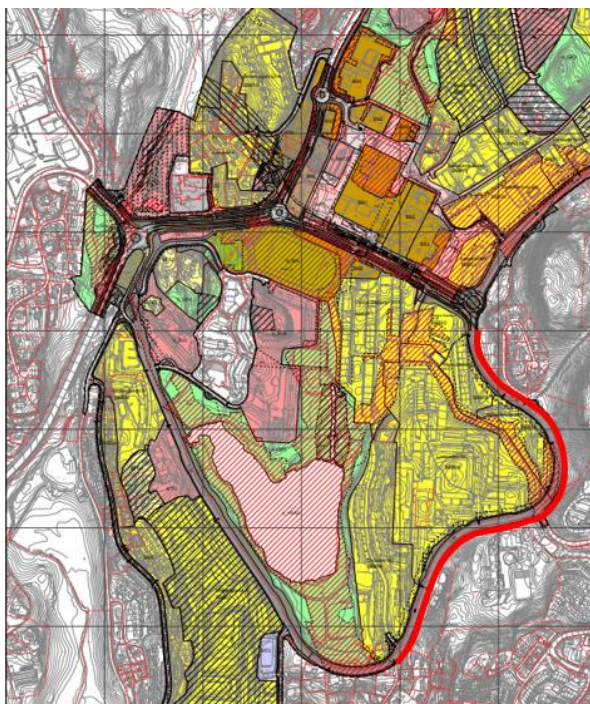
Planforslaget har positive konsekvenser for folkehelse ved at det legger til rette for redusert bilbruk ved å utvikle en kompakt by med korte avstander til daglige gjøremål og tilgang til et godt kollektivnett. Nettet av gang- og sykkelanlegg foreslås styrket ved at det etableres egne tilbud for syklende langs hovedvegsystemet som betjener planområdet. Planforslaget gir økt attraktivitet for aktive og miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv. Nytt kulturhus, nye sentrumsformål, ombygging av Oasen og etablering av torg bidrar til å skape nye tilbud og møtesteder i gang- og sykkelavstand og på arealer med svært god kollektivbetjening. Gangforbindelser gjennom og via grønne tak på Oasen bidrar til sammenhengende gangakser. Restaurerte vassdrag styrker den blågrønne sammenhengen og tilfører nye kvaliteter som bidrar til å øke opplevelsesverdiene og stimulerer til økt bruk av områdene til rekreasjon og fysisk aktivitet.



Figur 5: Et styrket bydelssenter med torg, tettere gangnett, nye sykkelveger, kulturhus, nye møteplasser og forsterket blågrønn struktur vil sammen med sentralt beliggende nye boliger bidra positivt til folkehelse. Foreløpige illustrasjoner fra pågående detaljreguleringsplaner.: Mad arkitekter (Oasen), Arkitektgruppen Cubus (kulturhus).

3.4. Landskap

I planforslaget er Torgny Segerstedts vei sideforskjøvet inn i terrenget på store deler av strekningen mellom rundkjøringen i Hjalmar Brantings vei og avkjørsel til den kommunale vegen Ortugrenden, jf. figur nedenfor. Bakgrunnen for sideforskyvningen er et behov for å redusere arealbeslag og negative konsekvenser av gang- og sykkelanleggene på boligeiendommene vest for veggstrekningen.



Figur 6: Rød linje: Strekning langs Torgny Segerstedts vei som er sideforskjøvet mot øst for å redusere de negative virkningene på boligeiendommene vest for vegen.

Sideforskyvning av veggstrekningen gir ifølge konsekvensutredningen middels til stor negativ konsekvens for landskap, jf. planbeskrivelse kap. 6.5. Et alternativ som i stedet utvider veggstrekningen inn på boligeiendommene mot vest er ikke nærmere vurdert, siden det etter fagetatens skjønn ville gitt store negative konsekvenser for utearealer og atkomst for boliger.

Planforslaget åpner for påbygg på Oasen. Konsekvensutredningen angir at ombygging av Oasen felt BS1 og BS2 vil ha negative konsekvenser som visuelle barrierer, og etablering av gangpassasje gjennom og over BS1 vil være positiv for fysiske barrierer. Opplevd fra gateplan på de nye torgene i bydelssenteret forventes bylandskapet etter fagetatens vurdering å få et stort løft i forhold til dagens situasjon.

3.5. Bydelssenter

Transformasjon

Planens overordnede intensjon er å skape et levende bydelssentrum - et tyngdepunkt og møteplass for bydelen med både boliger og et mangfold av tjenester. Planen legger opp til at en større boligetablering kan realiseres i bydelssenteret. Hvor mange boliger som kan etableres skal vurderes i detaljreguleringsplan.

Bakgrunnen for boligetableringen er at hovedtyngden av handels- og tjenestetilbud finnes sentralt i bydelen i dag, og tilbudet suppleres med et nytt kulturhus, flere byrom og bydelstorg. I tillegg sto Bybanen og ny kollektivterminal ferdig høsten 2022, noe som har gitt et svært godt kollektivtilbud. Området har derfor gode forutsetninger for å utvikles til en gåby, med boliger i tett tilknytning til tjenester, kultur og kollektivtilbud.

Transformasjon i eksisterende bebyggelse på Oasen kombineres med å etablere et innvendig gatenett, supplert med en gangakse over tak. Disse skal være døgnåpne, og allmenn tilgjengelige. Nye boliger i sentrumsområdet vil også bidra til å skape et trygt og levende sentrum med mer aktivitet døgnet rundt.

Planlagt ombygging av senteret på gateplan er i tråd med føringene for sentrumsformål i KPA. Det stilles krav om aktive fasader på gateplan med vinduer og direkte innganger som sammen med torgene og funksjonene i bygningene vil gi større variasjon i formål. Det blir mer som skjer langs fasadene, og nye møtesteder dannes. Opplevelsen av bydelssenteret på gateplan vil endres til et flerfunksjonelt byområde med mer sammenheng mellom ute- og inneareal på bakken.

Planforslaget har rekkefølgekrav som skal sikre at gangnettet i sentrumskjernen styrkes, og at torg og møteplasser i tilknytning til sentrumsområdene opparbeides. Et tettere gangnett har positive konsekvenser, både for den kommersielle og den ikke-kommersielle bruken av sentrum.

Bro mellom Nebbestølen og taket av Oasen

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bedt om at det blir vurdert om det vil være mulig å etablere en gangforbindelse via bro fra Nebbestølen over på taket av Oasen, med videre forbindelse ned mot torget, bybanestoppet og kollektivknutepunktet. Det kan gi mulighet for en flott utendørs tverrforbindelse over senterets tak som lettere kan sikres for allmennheten enn en døgnåpen gangforbindelse innendørs gjennom selve kjøpesenteret. Byråden vurderer at alternativene ikke utelukker hverandre, og at begge forfølges frem mot 2. gangs behandling.

Fagetaten vurderer at det er behov både for gangforbindelsen på bakkeplan gjennom Oasen (#15) og en gangforbindelse over tak på BS1 (#16). Dette er innarbeidet i revidert planforslag. Fagetaten vurderer at utvidelse av torg o_ST3 nord for BS2 og universell utformet forbindelse mellom de ulike nivåene på torget, vil skape et sentralt byrom, og gi gode forbindelser både nord-sør og øst-vest.

Døgnåpen passasje gjennom Oasen

For tiltak innenfor BS1 og BS2, Oasen, er det foreslått rekkefølgekrav som sikrer at det skal etableres en døgnåpen gangpassasje nord – sør gjennom senteret (#15). Passasjen skal bidra til å avbøte noe av skaden på sammenhengen i den blågrønne struktur i dalføret da Oasen ble bygget tvers over dalbunn og vassdrag. Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn stilt spørsmål ved om der er adgang til å regulere en allmenn åpen passasje innenfor en bygning som er privat eid og regulert. Det ble bedt om at det til 2.gangs behandling blir nærmere belyst hvordan intensjonen kan sikres juridisk bindende gjennom planen eller privatrettslige avtaler.

Fagetaten vurderer ikke reguleringsplan som tilstrekkelig hjemmel for å sikre allmenn ferdsel gjennom den privateide passasjen, og Bergen kommune bør ta initiativ til en tinglyst rettighet. Passasjen er viktig for gangnettet i sentrumskjernen, og vil gi en bedre forbindelse mellom nord og sør i planområdet. Boligområdene nord for Oasen vil få en god forbindelse til bybanestoppet, kollektivterminalen og de offentlige byrommene i sentrumskjernen. Tinglysning av rettighet for å sikre allmenn gjennomgang er foreslått som vedtakspunkt 2.

Oasen øst

Planforslaget gir føringer for utvikling innenfor BS3 og etablering av torg/møteplasser og gangakser. Dette gir positive konsekvenser for byliv ved Oasen øst.

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bedt om at det blir gjort vesentlige avklaringer for BS3 i områdereguleringsplanen.

Det stilles krav om at det skal utarbeides en samlet detaljregulering for BS3 og tilgrensende gatetun (o_SGT3), torg (o_ST2) og gågater (o_SGG2 og o_SGG3). De gitte bestemmelsene vil sammen med KPA gi føringer for en detaljregulering av BS3. Det er også stilt krav om utarbeiding av formingsveileder, alene eller sammen med feltene BS1 og BS2.

Sentralt lokalisert barnehage

Byråd for byutvikling har bedt om at behov for en ny, sentralt lokalisert barnehage må vurderes. Ved behov må det til 2. gangs behandling, avsettes areal for dette formålet i planen.

Felt o_BT var i høringsforslaget avsatt til skoletomt. Denne eiendommen er nå foreslått avsatt til et mer generelt formål offentlig tjenesteyting. Eiendommen er ikke vurdert spesielt for en fremtidig barnehage, men hva eiendommen skal brukes til må avgjøres i egen detaljreguleringsplan. Barnehagebruksplanen 2022 – 2035 vedtatt februar 2023 tilsier at barnehagene i Fyllingsdalen bydel har en dekningsgrad på 92% pr 2022. En ny barnehage, Brennhagen barnehage er under planlegging og forventes ferdigstilt august 2023. Fagetatens øvrige vurderinger av behov for nye barnehager framgår av merknadsskjema (Merknad nr. 12 fra Barn og unges representant i Bergen).

Realisme i utbygging av felt BS8, BS9 og o_ST300

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn stilt spørsmål om realismen i utbygging av felt BS8 og spesielt felt BS9 og o_ST300.

Fagetaten vurderer realisering av disse feltene som usikker. Fagetaten mener at de likevel bør inngå for å åpne for nærmere vurderinger av en mulig utvidelse av sentrumsområdet.

Tilpasning for sentrumsformålene BS4, BS6, BS8 og BS9

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bedt om at til 2.gangsbehandling bør områdereguleringen gi tydeligere føringer som sikrer feltene BS4, BS6, BS8 og BS9 tilpasning til omkringliggende områder.

Fagetaten vurderer dette som ivaretatt i fellesbestemmelsene §§ 2.1 – 2.11, samt bestemmelsene til de enkelte formålene. Det er blant annet stilt krav om samlet detaljregulering for hvert delfelt, og at tilliggende samferdselsareal skal vurderes ved behov.

3.6. Boliger

Boliger i bydelssenteret BS1-BS9

For å skape et mer attraktivt og flerfunksjonelt sentrum er det et mål å etablere boliger i sentrum. Det er derfor åpnet for at det kan etableres nye boliger i sentrumsområdene (BS1 – BS9). Disse vil få tilgang til service, kulturtilbud, offentlige tjenester, kollektivtilbud, grønnstruktur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

For BS1 og BS2 er det sikret at framtidige boliger skal ha uteoppholdsareal på taket av eksisterende kjøpesenter. Bestemmelsene stiller krav til kvalitet på uteareal, solforhold og tilgang til bakkeplan, og disse må løses i detaljregulering.

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn stilt spørsmål ved om de foreslåtte løsningene for uteoppholdsarealer innenfor BS1 og BS2 ivaretar KPA 2018 sine krav om størrelse og kvalitet. Nødvendige gangarealer (til innganger, heis med mer) på taket er regnet inn som uteareal, men disse har ikke praktisk brukskvalitet og kan derfor ikke tas med.

Det legges til grunn at alle nye boliger skal tilfredsstillere kvalitetskrav i KPA. Bestemmelsene åpner for at areal som ikke ligger på bakkeplan skal være på opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke. Det åpnes for at 50% av uteoppholdsarealet kan utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal, i tråd med KPA. Dersom uteoppholdsareal i offentlig tilgjengelig grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal skal kunne regnes med, må dette avklares gjennom detaljreguleringsplan og inngå i planområdet. En forutsetning for at gangareal kan inngå i uteoppholdsareal er at de har en direkte tilknytning til sidearealer med innhold som møblering, aktivitetsareal eller beplantning, samt en bredde og attraktivitet som gjør dem anvendbare til mer enn bare ferdsel.

Borettslagene BBB01-BBB22

Planforslaget åpner for fortetting i borettslagene. Borettslagene består i stor grad av frittliggende blokker i parklandskap. Planforslaget legger opp til at fortetting i borettslagene skal skje i samsvar med den helhetlige planen som områdene ble bygget ut etter. Dette innebærer at utbyggingen i hovedsak må skje som frittliggende bygninger med sammenhengende parkarealer omkring byggene. Bestemmelsen §4.1.9 ivaretar føringene i Arkitektur+ om å ta vare på områdets særpreg.

Mulig transformasjon til blokkbebyggelse

Planforslaget legger til rette for at tre småhusområder kan transformeres til blokkbebyggelse i tråd med overordnede føringer i KPA2018. Dette er feltene BBB09, BBB11 og BBB15. Disse feltene er innarbeidet fordi de kan bidra med nye boliger i gangavstand til svært mange daglige gjøremål.

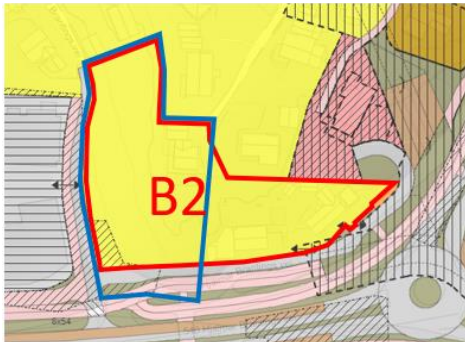
Krav om samlet planlegging for felt B2

For felt B2 skal det utarbeides en felles reguleringsplan. Terrenget er sterkt skrånende ned mot Hjalmar Brantings vei, og det er en skjæmmende fjellskjæring og en relativt høy støttemur (figur nedenfor) i front mot Hjalmar Brantings vei.



Figur 7: Berg og bygg på felt B2 sett fra Hjalmar Brantings vei. Foto: Google street view 2023.

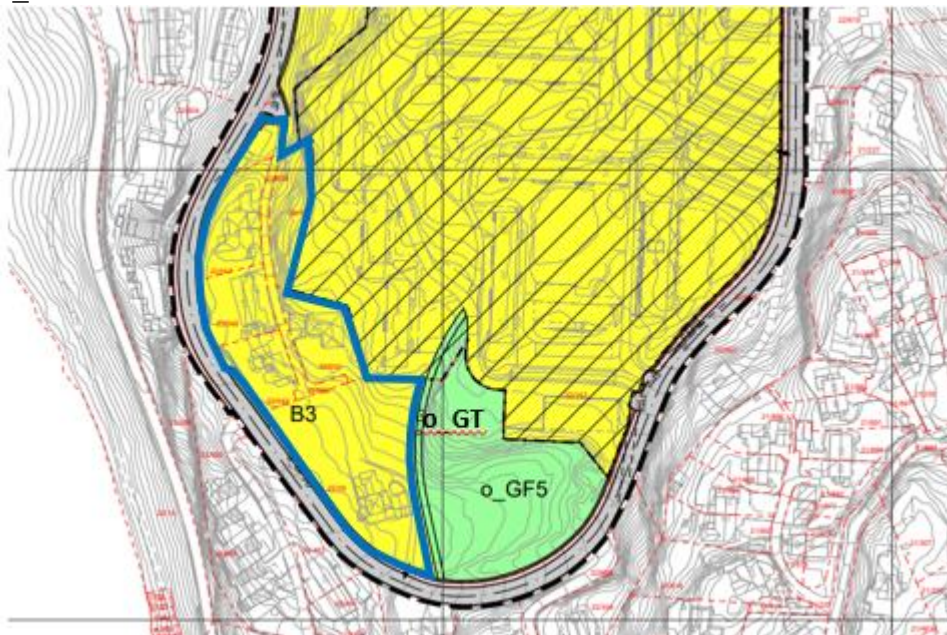
For den vestlige delen av felt B2 er et privat planforslag under arbeid (figur 8). For dette planforslaget er det i prosessen åpnet for at de kan de få fortsette med en plan for deler av B2. Dersom denne planen ikke fører fram må framtidige planarbeid innenfor B2 se på hele feltet samlet.



Figur 8: Rød linje: Felt B2. Blå linje: Del av felt B2 som inngår i privat planforslag under arbeid: Plan-ID 64760000, Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 624 m.fl., Hjalmar Brantings vei.

Krav om felles planlegging for feltene B3, o_GT1 og o_GF5

For felt B3 (figur nedenfor) er det sikret i bestemmelsene at det utarbeides en samlet detaljregulering som inkluderer gnr. 22, bnr. 658, 36, 547, 548, 549, 550 og del av bnr. 210. Turveg o_GT skal inngå i planen. Ved detaljregulering skal det sikres ny adkomst fra sør og gode overganger og terrengtilpasning mot o_GT og o_GF5. Turvegen o_GT har ikke plankrav i seg selv, men dersom den ikke er etablert må den inngå i plan for feltene B3 og o_GF5.



Figur 9: Felt B3 vist med blå linje.

3.7. Handel

De fleste typer handel tillates innenfor område avsatt til sentrumsformål. Som følge av kvalitetskravene om åpne fasader og tilpasning til bystruktur vil virksomhet for arealkrevende varehandel måtte begrense seg til utstillingslokale for mindre deler av vareutvalg, uten større lager eller verkstedlokaler.

Det tillates totalt 10 000 m² nytt bruksareal til forretning innenfor sentrumsformålene i planen. Av dette kan inntil 5800 m² etableres innenfor BS3-BS9, og 4200 m² innenfor BS1 og BS2. Totaltallet er basert på anbefaling i vedlagt handelsanalyse. Bevertning og offentlig/privat tjenesteyting er ikke inkludert i dette makstallet.

Utenfor sentrumsformål kan kommunen tillate dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m², samt handel knyttet til næring/ håndverksbedrifter.

3.8. Bybanen

Planforslaget erstatter og gjør noen endringer i reguleringsplan for Bybanen. Endringene innebærer at det kan etableres en mer arealeffektiv rampe og trapp fra bybanetorget til perrong ved Oasen, samt en bedre løsning for gående og syklende langs nordsida av Hjalmar Brantings vei øst for Knudsen-kvartalet.

Planforslaget ivaretar også trase for en mulig videreføring av bybanen til Spelhaugen.

Torg o_ST4 sør for Oasen vil bli vurdert i detaljreguleringsplan for BS1 og BS2. Redningsareal rundt bybaneholdeplassen, hensynssone H190_1 må ivaretas ved utbygging.

3.9. Fylkesveg

I planforslaget som var til høring var ringvegene i planområdet regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det var lagt til rette for separerte anlegg for gående og syklende og egne venteareal for busspassasjerer for å øke attraktiviteten til miljøvennlige transportformer.

I høringsforslaget forelå det ikke et tilstrekkelig detaljert tegningsgrunnlag for gang- og sykkelanlegget og det var ikke gjennomført grunnundersøkelser. På bakgrunn av innsigelse til planforslaget fra Vestland fylkeskommune og et mangelfullt underlag for å detaljregulere veganlegget, har fagetaten satt av samferdselsareal med midlertidig anleggsområde for videre detaljregulering.

Forutsetningene er endret siden oppstart av planarbeidet, da man så for seg mer fortetting i borettslagene langs fylkesvegen. Fortetting i borettslagene forventes å bli moderat. Et framtidig gang- og sykkelanlegg bør tilpasses oppdaterte trafikkprognoser.

Løsningen som lå ute til offentlig ettersyn ville berørt ca. 340 parkeringsplasser fra tilgrensende borettslag. Deler av parkeringsplassene kunne blitt reetablert innenfor eksisterende grå arealer, mens full reetablering ihht. planbestemmelsene ville ført til ytterligere omdisponering av borettslagenes grøntareal. Dette er vurdert til å gi negativ til alvorlig negativ konsekvens for landskap, avhengig av hvor mange parkeringsplasser som reetableres på grøntareal.

Planbeskrivelsen viser at løsningen for gang- og sykkelvei langs fylkesvegene som var til høring ville ført til store inngrep i verdifulle naturområder herunder Ortuparken og Lynghaugparken, i tillegg til fjerning av gatetrær. Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn foreslått at trekker med stedegne treslag etableres langs de nye veianleggene i planområdet, samt at den eksisterende praktfulle alléen langs Folke Bernadottes vei bør opprettholdes og suppleres. Det er innarbeidet i bestemmelsene at eksisterende bytrær og gatetrær, samt flersjiktet vegetasjon langs Hjalmar Brantingsvei og Fyllingsdalsveien, skal bevares, og erstattes ved skade eller felling. Fagetaten viser til at reetablering av trekker skal vurderes i detaljreguleringsplaner for Dag Hammarskjölds vei og Torgny Segerstedts vei.

Alléen langs Folke Bernadottes vei strekker seg fra Fyllingsdalen teater og nordover. Ca. 200 meter av alléen inngår i planforslaget. Denne vegstrekningen ligger i sin helhet langs Løvås skole og avlastningsskole. Nærmere vurdering av gatetrær langs denne strekningen skal gjøres i detaljregulering av veganlegget.

Fagetaten mener at det må gjøres en ny vurdering av hvilket sykkelanlegg som vil gi den totalt sett beste løsningen for ringveiene i planområdet, og som vil gi minst mulig negative konsekvenser for omgivelsene.

I planforslaget er det gjennomført en konsekvensvurdering av veganlegget som var til høring og det er utarbeidet VA rammeplan for veganlegget. Dette vil være viktig underlagsmateriale for en detaljregulering, og kunne bidra til beslutning om valg av løsning.

Områdereguleringen setter av areal til samferdselsformål for å sikre areal til fremtidig gang- og sykkeløsning. Dette låser ikke fremtidig valg av løsning. Områdereguleringen setter også av areal til midlertidig anleggsområde langs vegen, med unntak av grøntarealer i parker og på Løvås oppvekstun. Fagetaten mener at det må forsøkes å finne andre løsninger enn å beslaglegge verdifulle grøntarealer for gjennomføringsfasen i detaljreguleringen.

Byråd for byutvikling har påpekt at sykkelanlegg er tenkt i 4 m bredde, men bør være minimum 2,2 m bredde per felt.

Fagetaten har basert bredden på sykkelanlegget på Statens vegvesens vegnormaler, med bredde for sykkelveg på 2,5 – 3 meter eksklusiv skuldre. Sykkelanlegget er dimensjonert for inntil 300 syklende pr. time. Det er ingen indikasjoner på at det blir behov for større bredde på sykkelveg. Tverrsnitt og løsninger skal vurderes nærmere i detaljreguleringsplan.

Byråd for byutvikling har bedt om at areal til både sykkel- og gangetiltak søkes å tas fra eksisterende veiareal, ikke fra grønne areal langs veiene. Reduksjon i fart og andre trafiksikkerhetstiltak bør brukes for å redusere behovet for veiarealet.

Eksisterende vegareal kan etter fagetatens vurdering ikke snevres vesentlig inn hvis tovegs busstrafikk skal videreføres på traseene. I detaljreguleringsplan kan det eventuelt vurderes å gjøre Torgny Segerstedts vei og Dag Hammarskjölds vei envegskjørt.

3.10. Kommunal veg

Kommunale veger er i stor grad unntatt fra plankrav, men detaljering av de kommunale vegene i form av vegtegninger er ikke utført.

Byråd for byutvikling har bedt om at sykkelforbindelse i Nebbeveien og koblingen til Nedre Krohnegården vurderes regulert inn. Fagetaten har ikke innarbeidet sykkelforbindelsen. Bakgrunnen er at dette er en relativt omfattende planoppgave som krever tid til utredning og prosess, som ikke var forutsatt ved planoppstart.

3.11. Grønnstruktur og vassdrag

Hovedgrep

Planforslaget legger til rette for videre opparbeiding og utvikling av parkarealer for rekreasjon, lek og aktiviteter. Viktige biotoper skal ivaretas. Grøntdraget mellom vannene vil etter fagetatens vurdering knyttes bedre sammen og føres inn til bydelssentrum ved hjelp av nye torg, planlagt døgnåpen gjennomgang innvendig i Oasen (jf. kap. 3.5 Bydelssenter) og gangpassasje over takhager knyttet til transformasjon av Oasen.

Det er noen avvik fra grønne formål i KPA2018. De vesentligste unntakene er:

- Deler av tomt til offentlig tjenesteyting o_BT foreslås lokalisert i areal avsatt til grønnstruktur og LNF. De viktigste kvalitetene i grøntarealet er Løvåsbekken og en turveg, som ihht. reguleringsbestemmelsene skal ivaretas når bebyggelsen etableres. Byggegrense er lagt inn og skal sikre nok areal til bekken og den offentlige turvegen.

- Nye separerte gang- og sykkelanlegg og venteplasser for kollektiv foreslås lokalisert i randsoner til grønnstruktur. Anleggene skal fremme aktiv og miljøvennlig transport, og skal ivareta trafiksikkerhet og tilgjengelighet for alle.
- Grønnstruktur som i KPA er vist inne på skoletomt o_BU2 (Løvås Oppveksttun og Lynghaugparken avlastningsskole) er ikke innarbeidet. En vesentlig del av hensikten i KPA2018 er å legge til rette for åpning av Lynghaugbekken. Intensjonene i KPA er ivaretatt gjennom bestemmelsesområde for bekkeåpning.
- Kirketomt, o_BR, er ikke regulert til grønnstruktur i samsvar med KPA2018, men det er sikret i bestemmelsene at utbygde areal skal videreføres som park, og være offentlig tilgjengelige.

Fagetaten vurderer omdisponeringen av offentlige grønne arealer til samferdselsanlegg og offentlige tjenester som nødvendig for å utvikle planområdet med boliger, tjenester og et vegnett for både gående og syklende. Fagetaten viser også til at parkarealene skal oppgraderes med bl.a. åpning av vassdrag. Økt kvalitet på gjenværende grønne arealer kompenseres derfor i noen grad for offentlige grønne arealer som bygges ned med offentlige tjenester og gang- og sykkelanlegg.

Bekkeåpning

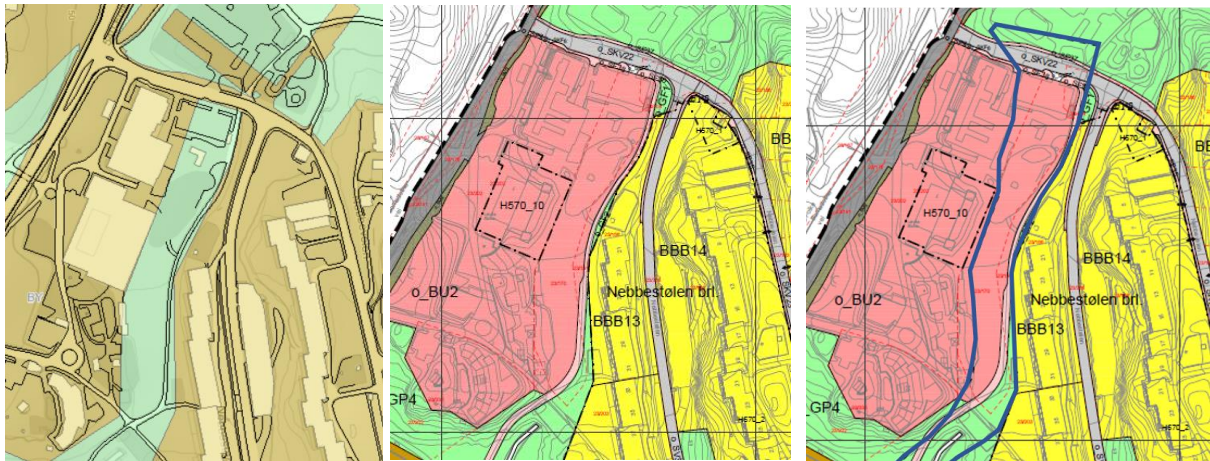
Lange strekninger av Sælenvassdraget er lukket i planområdet. I kommunedelplan for overvann er det gjort en vurdering av strekninger hvor kommunen ser at det er aktuelt å reetablere åpne vassdrag. Planforslaget er basert på vurderingene i kommunedelplanen. For vassdrag som er vist som bestemmelsesområde (#20- #25) er det jf. bestemmelsenes § 6.1.2, tillatt å gjenåpne vassdrag som kan bidra til å restaurere, styrke og ivareta naturverdier, samt bedre overvannshåndtering. Før det kan gis tillatelse til gjenåpning skal det gjennomføres en utredning.



Figur 10: Nyåpnet bekk i Lynghaugparken 2022. Foto: Bergen kommune.

Løvås oppveksttun

I KPA2018 er et ca. 30 m bredt belte av skoletomta til Løvås oppveksttun lagt ut til grønnstruktur. Beltet følger det lukka vassdraget nedstrøms Lynghaugtjern. Denne delen av grønnstrukturen er ikke videreført i planforslaget. Hensynet til vassdraget vurderes likevel som sikret i bestemmelsenes § 6.1.2, som tillater at vassdraget kan åpnes innenfor regulert undervisningsformål. Fagetaten vurderer de allmenne grøntinteressene som godt ivaretatt, da den offentlige turvegen følger tett på bekkens vassdragsbelte, slik at opplevelsesverdiene på turvegen får et kraftig løft hvis bekken åpnes.



Figur 11. Venstre: Grønnsstruktur langs Løvås skole i KPA2018. Midten: Arealformål i planforslag. Til høyre: Bestemmelsesområde – bekkeåpning tillatt vist med blå linje.

Spørsmål fra Byråd for byutvikling til grøntareal ved Fyllingsdalen kirke og Løvås skole

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bemerket at planforslaget regulerer deler av et sammenhengende grøntareal ved Fyllingsdalen kirke og Løvås skole fra grønnsstruktur i KPA 2018 til byggeområde. For byråden er det viktig at arealet ikke bygges ned og at grønnsstrukturen ikke fragmenteres. Byråden ber om at dette sikres til 2. gangs behandling.

Fagetaten vurderer at det har lite å si for bekkeåpningen om arealet er regulert til skole eller grønnsstruktur. Planforslaget gir hjemmel til bekkeåpning. Kommunen er grunneier og kan på bakgrunn av videre utredninger tilknyttet plan- og byggesaksbehandling bestemme om bekken skal åpnes eller ikke. Fagetaten vurderer bekkeåpningen som en god mulighet for naturrestaurering, kombinert med flomsikring av skolebygningen og deler av skoleplassen. I flomsonekartleggingen framkommer skolebygningen som flomutsatt.

Løvås skole vil miste mye uteareal dersom vassdragsbeltet langs en framtidig bekk avsettes til offentlig grønnsstruktur. Fagetaten mener at det er en bedre løsning å ha som mål at det gjenåpnete vassdraget inngår i skoleplassen. På bakgrunn av høringen er Felt o_BU2 (Løvås skole) supplert med en ny bestemmelse om at arealet innenfor bestemmelsesområde #20 skal opparbeides som park med funksjon som skoleplass. Dette innebærer at arealet kan opparbeides for lek og opphold, samt at sikkerhet mot drukning må tillegges stor vekt i prosjekteringen.

Bestemmelser til arealformålet park/grønnsstruktur er etter fagetatens vurdering utfordrende å kombinere med bruk, drift og vedlikehold av eksisterende kirkebygg. Kirketomten (Felt o_BR) er derfor regulert til «Forsamlingslokale for religionsutøvelse». Formålet er supplert med en ny bestemmelse om at ubebygde areal skal videreføres som park, og være offentlig tilgjengelige.

3.12. Naturmangfold

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for naturverdier av Rådgivende Biologer (2015) som del av planarbeidet. Rapporten verdisetter kartlagt biologisk mangfold, med deltemaene rødlistearter, terrestrisk miljø og akvatisk miljø.

Vegtiltakene er vurdert til å medføre betydelig miljøskade for Orrtuvatnet som økologisk funksjonsområde, og ubetydelig miljøskade for Lynghaugtjørna. Virkningene av veganlegget, justeringer og avbøtende tiltak skal vurderes nærmere i detaljreguleringsplan.

Planprosessen så langt har ikke avdekket at planforslaget har andre vesentlige negative virkninger for naturmangfold. Bekkeåpninger er tiltak som kan forventes å gi positive konsekvenser for naturmangfold.

Fortetting og transformasjon i sentrale områder gir som hovedregel mindre negative virkninger på naturmangfold og økosystem enn hvis tiltakene lokaliseres mer spredt og i mindre tettbebygde områder.

3.13. Kulturmiljø

I kulturminnegrunnlag utarbeidet av Byantikvaren (2015) er det beskrevet enkeltbygg og enkeltobjekt, gårdstun og området som helhet. De fleste anbefalingene i kulturminnegrunnlaget er fulgt opp gjennom hensynssoner.

Byantikvaren har uttalt at eneboligområdene ikke bør transformeres til blokk, da de er historiefortellende element som bidrar med variasjon i boligtyper. Dette er bare fulgt opp for eneboliger som har bevaringsverdi som kulturminner. For de øvrige eneboligene anbefaler fagetaten at fortettingsstrategien i KPA prioriteres, slik at disse kan vurderes transformert til annen typologi i detaljreguleringsplaner.

Arkeologiske registreringer ved Fyllingsdalen kirke 13. – 16. juni 2022 gav ingen funn av automatisk freda kulturminner. Det ble heller ikke funnet konsentrasjoner av trekull eller andre indikasjoner på førhistoriske aktiviteter, jf. rapporten «Kulturhistoriske registreringer, Rapport 37 – 2022, Vestland fylkeskommune».

Arkitektonisk verdi Løvås skole

Byråden har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bedt om at planforslaget sikrer den arkitektoniske og kulturelle verdien som Løvås skole representerer. Også Byantikvaren og Vestland fylkeskommune har i sine innspill fremmet tilsvarende innspill, og har vist til Byantikvaren sin kulturhistoriske rapport om skolebygg. Det er fulgt opp ved at hensynssone kulturmiljø er innarbeidet. Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal hovedform og fasader bevares.

3.14. Arkitektur

I 2019 vedtok Bergen kommune ny arkitekturstrategi; Arkitektur+. Strategien legger vekt på arkitektur som verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Områdets egenart skal videreføres. Fortettingen bør i følge strategien i større grad basere seg på eksisterende hovedgrep.

I Fyllingsdalen er hovedgrepet for den tyngre bebyggelsen frittliggende blokker i parklandskap. Planforslaget legger til grunn at også ny utbygging i hovedsak skal basere seg på dette.

For BS1 og BS2 er arkitekturstrategien fulgt opp ved at eksisterende bygninger opparbeides som landskap med takhager med en almann tilgjengelig ganglinje og uteoppholdsarealer for ny bebyggelse.

Byrommene rundt sentrumsformål skal i stor grad transformeres fra areal for parkering og varelevering til torg med ganglinjer, møblering og beplantning, og den trange passasjen nord for BS2 og BS3 utvides.

Ny bebyggelse innenfor BS1 og BS2 kan danne nye, mer aktive og urbane fasader mot byrommene på bakkeplan. Opparbeiding av takhager på eksisterende bygg er etter fagetatens vurdering et godt grep for etablering av et større antall boliger på Oasen. Det er

ikke alternative arealer som er like godt egnet til å dekke arealkravet for uteoppholdsareal for disse boligene.

Områdereguleringsplanen legger til rette for ny bebyggelse over eksisterende kjøpesenter. Dette kan bidra positivt til å markere et betydelig mer urbant bydelssenter. Høyder er ikke fastsatt i områdereguleringsplanen, men det legges opp til utnytting i tråd med sentrumsformålet i KPA. Det er sikret i bestemmelsene at noe av bebyggelsen på Oasen vest, BS1, skal inngå i en arkitektkonkurranse. Dette da fagetaten vurderer at denne delen vil ha en svært viktig karaktergivende betydning for bydelen. Det er også sikret arkader og åpne og aktive fasader for ny bebyggelse, gjennom bestemmelsene.

Bebyggelsesstrukturen i flere av borettslagene er ensartet og tegnet av samme arkitekt. Ved eventuell videre utbygging innenfor eksisterende borettslag er det sikret at nye tiltak skal ivareta de kulturhistoriske verdiene som borettslagene representerer i bygningstypologi, utforming, landskap og uteareal. For borettslagene er arkitekturstrategien fulgt opp ved at det meste av ny utbygging må utføres som tilbygg og påbygg, eller ved at det etableres frittliggende nybygg innpasset i eksisterende struktur, jf. bestemmelsenes § 4.1.9. På denne måten bevares det modernistiske, åpne og grønne preget i borettslagene. Det er innarbeidet en mulighet til å vurdere avvik fra den rådende typologien i § 4.1.9 bokstav c: «Ved nybygg kan andre bygningstypologier vurderes dersom det gir ytterligere kvalitet til feltet og området».

3.15. Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse og en flomkartlegging for planområdet i forbindelse med områdereguleringen.

Risiko er synliggjort i kategoriene grønn, gul og rød i samsvar med Bergen kommunes risikomatrix. Tre hendelser er plassert i rød kategori for liv og helse der risikoreduserende tiltak er nødvendig. Det gjelder hendelse nr. 2 Flom i vassdrag, nr. 5. Trafikkulykke og hendelse nr. 7 Fare for utgliding, ustabile grunnforhold (kvikkleire). Det er gjennomført flomsonekartlegging. Faresoner for flom og bestemmelsesområder for åpning av bekker som kan bidra til å redusere flomfaren er lagt inn i plankartet med tilhørende bestemmelser. Det stilles krav om detaljerte utredninger for å finne flomsikkert nivå og ev. andre tiltak ved detaljregulering og rammesøknad. Vegnettet inkl. gang og sykkelveger og frisktsoner reguleres iht. gjeldende vegnormaler. Det er satt krav til at kvikkleireskred skal avklares i detaljreguleringsplan. For områder uten plankrav skal geoteknisk undersøkelse utarbeides før rammetillatelse for tiltak som omfatter vesentlig graving eller terrengarbeid. Etter dette er risikoen vurdert å være akseptabel.

For nærmere opplysninger og informasjon om anbefalte tiltak mot flom vises til vedlegget Flomsonekartlegging (Asplan Viak 2020) og vedlegget Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Kartlegging og vurderinger av flomfare inkluderer situasjonen som følger av etablering av Bybanen med påfølgende omlegging av vegsystem ved Oasen.

Flomsone rapporten har følgende hovedkonklusjoner:

- Flomsonekartleggingen for de sentrale delene av Fyllingsdalen i Bergen, viser at planområdet er utsatt for flom. Stormflo er ikke relevant for analyseområdet.
- Kartleggingen er gjort for en returperiode på 200 år, med 20% klimapåslag.. Derfor gjelder flomsonekartet kun for bygninger som havner i sikkerhetsklasse F2 (iht. TEK 17 §7-2).

For eventuell ny bebyggelse og anlegg i sikkerhetsklasse 3 må egen flomutredning utarbeides. Disse tiltakene skal ha en sikkerhet mot flom med 1000 års gjentaksintervall.

Sikkerhetsklassen omfatter byggverk som sykehjem, samt byggverk som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner, for eksempel sykehus, brannstasjon, politistasjon, sivilforsvarsanlegg og infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning.

3.16. Plangjennomføring, rekkefølgebestemmelser og felles detaljplanlegging

Rekkefølgebestemmelser generelt

Rekkefølgekrav brukes i planarbeid for å sikre en gjensidig forpliktelse mellom kommunen og utbygger for opparbeidelse av nødvendige infrastrukturtiltak, som vurderes som nødvendige for å innfri planens intensjoner. I denne planen har alle tiltak som har plankrav, rekkefølgekrav. Dette gjelder også BAT1, ungdomshuset på Ørnehaugen.

Rekkefølgekravene er knyttet til tillatelse til nye tiltak, og gjelder opparbeidning av torg, gatetun, turveg, friområder, veger, fortau, sykkelveg og samferdselsanlegget (fylkesveganlegget). Fagetaten vurderer det som nødvendig med rekkefølgekrav for å sikre opparbeidning av nødvendig infrastruktur.

Rekkefølgekravene i planen fremgår av bestemmelsene § 8.

Endring av rekkefølgebestemmelser

Det er gjort endringer av rekkefølgebestemmelsene til sluttbehandling av områderegeringsplanen. Disse endringene er etter fagetatens vurderinger nødvendige for å kunne gjennomføre planen. Bymiljøetaten har i sin uttale til høringen også påpekt dette. I rekkefølgebestemmelsene til offentlig ettersyn var ikke tidspunkt for når kravet skulle være oppfylt konsekvent, blant annet var det samme kravet knyttet både til rammetillatelse og til igangsettingstillatelse, noe var også utsatt til senere detaljregulering. Rekkefølgekravenes systematiske oppsett var dessuten uoversiktlig, og det var vanskelig å finne ut hvilket krav som var knyttet til hvilket felt.

For å kunne være en forutsigbar overordnet plan er det viktig at områderegeringen tar stilling til alle rekkefølgekrav, slik at disse kan innarbeides videre i påfølgende detaljreguleringsplaner og gjennomføres. For alle rekkefølgekrav som det til høring og offentlig ettersyn ikke var tatt stilling til, tidligere markert med «R» (vurderes særskilt ved detaljregulering), er det nå lagt inn krav til «S_I», «ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse». Det er uheldig å utsette avklaring av rekkefølgekrav og tiltak til senere detaljreguleringsplan, slik som bestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn åpnet for, ettersom gjennomføring av planen da ikke er sikret.

Krav som er sikret opparbeidet (S) anses som oppfylt dersom tiltakshaver har inngått utbyggingsavtale og oppfylt sine plikter. For noen rekkefølgekrav er det, der det tidligere var sikret opparbeidet «S», nå lagt inn «ferdig opparbeidet til brukstillatelse» (F_B). Krav om at et tiltak er ferdig opparbeidet innebærer at tiltaket må være ferdig før det gis brukstillatelse til utbyggingsfeltet som rekkefølgekravet er knyttet til.

For gjennomføring av rekkefølgekrav som er «ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet», (S_I), er det ifølge Bymiljøetaten nødvendig å inngå utbyggingsavtaler. En forutsetning for å inngå en utbyggingsavtale er at det er utarbeidet en fordelingsnøkkel. En fordelingsnøkkel vil ta utgangspunkt i utnyttelsesgrad for de ulike felt. Områderegeringen angir ikke utnyttelsesgrad for de ulike feltene, og det vil dermed ikke være tilstrekkelig grunnlag for å inngå utbyggingsavtaler som sikrer en forholdsmessig fordeling av kostnader mellom flere delfelt.

Med bakgrunn i dette er rekkefølgekravene som skal være «ferdig opparbeidet til brukstillatelse» (F_B), lagt inn. Dette gjelder rekkefølgekrav i hovedsak knyttet til

opparbeiding av byrom i bydelssenteret. Fagetaten vurderer det som svært viktig at byrom i bydelssenteret blir ferdig opparbeidet, etter hvert som ulike deler av dette blir bygd ut.

Til offentlig ettersyn var fylkesveianlegget detaljregulert, og det lå inne som ett tiltak i rekkefølgebestemmelsene. Til sluttbehandling av planen er nå fylkesveianlegget oppdelt i seks delfelt. Dette er gjort for å knytte rekkefølgekrav til tilgrensende utbyggingsområder, og ikke hele planområdet. Dette vurderer fagetaten som en mer hensiktsmessig løsning. Dette samferdselsanlegget er i utgangspunktet planlagt gjennomført i offentlig regi, men det blir lagt til rette for bidrag fra større utbygginger i planområdet, gjennom dette rekkefølgekravet.

Rekkefølgebestemmelser særskilt for sentrumsområdene

Offentlige byrom i sentrumsområdet, er knyttet til felt med sentrumsformål. Opparbeidelse av offentlige byrom rundt bydelssenteret ved Oasen er en klar forutsetning for utbygging av bolig og næring, og i tråd med planens overordnede intensjon om å skape et levende bydelssentrum.

I rekkefølgebestemmelsene til områdereguleringen § 8.3 er det listet opp flere tiltak som skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til BS1 og BS2. Fagetaten er opptatt av å unngå midlertidige løsninger, særlig for renovasjon og varelevering, i viktige byrom i sentrumsområdene. Det er derfor viktig å sikre at all utbygging har løst renovasjon og varelevering før det gis brukstillatelse. Fagetaten mener videre at det må forventes at utbygger selv løser varelevering og renovasjon på en trygg og miljøvennlig måte i eget bygg, i tråd med dagens standard. Med en utbygging av et slikt omfang som er forespeilet for BS1 og BS2, vurderer fagetaten det som svært uheldig å tillate en utbygging med midlertidige løsninger som står i veien for realisering av offentlige byrom rundt Oasen. Dagens hovedvarelevering til Oasen ligger sørvest i kjøpesenteret og er i direkte konflikt med realisering av hovedtorget o_ST1.

Oasen ligger i dag som en barriere mellom nord og sør i Fyllingsdalen. Et viktig premiss for utbygging av Oasen har hele tiden vært at gangforbindelsen mellom nord og sør skal styrkes med en døgnåpen passasje gjennom Oasen. En allmenn tilgjengelig gangforbindelse over taket på BS1 retning øst-vest vil være svært viktig for å styrke forbindelsen mellom borettslagene nord for Oasen og bybanestoppet og kollektivterminalen. Fagetaten anser det som nødvendig at forbindelsene blir sikret før det gis brukstillatelse til nye tiltak i BS1 og BS2 for å kunne oppfylle intensjonen med områdereguleringen.

Da områdereguleringen var til offentlig ettersyn var BS1 og BS2 detaljregulert som en del av områdereguleringen. Det var på det tidspunktet foreslått rekkefølgekrav for BS1 og BS2 knyttet til flytting av varelevering fra torg o_ST1 til under bakken, men dette var da knyttet konkret til byggene A1-A3, B og C. For bygg E og F var det foreslått rekkefølgekrav om en døgnåpen gjennomgang nord – sør gjennom senteret. For bygg F var det sikret trinnfri forbindelse over tak øst-vest over Oasen. Torg o_ST1 og gatetun o_SGT1 og 2 hadde sikret krav til opparbeidelse i planforslaget til offentlig ettersyn. Det var bare o_ST1 som var sikret opparbeidet, og festet til BS1, BS9, BAT2, SKK, STS1 (ikke BS2). o_ST1 tilsvarer i dag o_ST1, o_ST4 og o_ST5. Det var også bare o_SGT1 som hadde sikret krav festet til BS1 og BS2 (BS5, 6, og 7 skulle vurderes i plan). Intensjonen var at et forholdsmessig bidrag skulle sikres gjennom en utbyggingsavtale.

Utnyttelsesgrad er ikke angitt i områdereguleringsplanen til sluttbehandling og utbygging av BS1 og BS2 er ikke lenger detaljregulert i områdereguleringen, slik at det er mulig å knytte rekkefølgekrav til konkrete bygg. Fagetaten har derfor knyttet rekkefølgekravene til utbygging på den delen av BS1 og BS2 som grenser til de ulike torg og gatetun. Rekkefølgekravene som går frem av bestemmelsene § 8.3 går frem under:

- o_ST1 hovedtorget mellom Oasen og kollektivterminalen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot hovedtorget.
- o_ST3 torg nordøst for Oasen mot Sælensminde borettslag skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BS1 og BS2, som grenser mot o_ST3.
- o_SGT1 gatetun nord for Oasen skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse innenfor BS1 og BS2.
- o_ST4 torg mellom bybaneholdeplass og Oasen skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse innenfor BS1 og BS2 som grenser mot o_ST4. Dette er allerede opparbeidet, men evt. endringer som følge av detaljregulering av BS1 og BS2 må i planforslaget opparbeides av utbygger.

Oppdelingen av torget, o_ST1, fører til at o_BAT2, kulturhuset, får rekkefølgekrav om ferdig opparbeiding av o_ST5. Dette kravet vurderer fagetaten som hensiktsmessig og rimelig, da det ved offentlig ettersyn var «sikret opparbeidet» krav til hele o_ST1, før tiltak på o_BAT2 kunne tas i bruk.

Fordeling av kostnader ved gjennomføring av rekkefølgekrav

Fagetaten mener at de offentlige torgene rundt Oasen er av stor betydning for hele bydel Fyllingsdalen, og det er viktig at torgene utformes med gode kvaliteter og løsninger som kan være til glede for alle deler av befolkningen. Krav om at torg skal bygges før det gis brukstillatelse sikrer gjennomføring i forbindelse med utbyggingen av de ulike delfeltene. Kravet er imidlertid ikke til hinder for at det offentlige bidrar til finansieringen. Fordeling av kostnader kan løses gjennom avtaler mellom tiltakshavere og det offentlige.

Krav om felles planlegging

Felt for felles planlegging framgår av planbestemmelsenes § 3.3.

Felt BS1 og BS2 har krav om felles planlegging sammen med tilliggende torg og samferdselsanlegg. Dette skal sikre at utbyggingen og byrommene ses i en helhetlig sammenheng.

Feltene BS4 – BS9 har krav om felles planlegging for hvert felt. Tilliggende samferdselsareal som skal inngå i planene skal vurderes ved behov. BS9 skal ta med lokket over Hjalmar Brantings vei, o_ST300. Bakgrunnen for kravene om felles planlegging er behov for å vurdere utforming og innhold i byrommene for å utvikle de med de funksjonene de bør ha i et bydelsentrum.

Boligformålene B2 og B3 har krav om felles planlegging. Det er for B2 begrunnet i behov for en samlet løsning for bebyggelse, terrengtilpasning og uteareal, mens det for B3 er begrunnet i behov for felles atkomst fra sør for å ivareta utbyggingspotensialet.

3.17. Parkeringsdekning

I planforslag til offentlig ettersyn var parkeringsbestemmelsene for boliger ved en inkurie angitt med intervallet 0,4 – 1,0 i sentrum. Intervallet er identisk med handlingsrommet i KPA2018. Det har underveis i hele reguleringsprosessen vært forutsatt at boliger i sentrumsformålet skal ha lav parkeringsdekning. Sentrum har pr. i dag et handels- og tjenestetilbud, kollektivnett og gangnett som tilsier at nye boliger kan planlegges med svært lav parkeringsdekning. Videre skal det sikres etablert et sammenhengende sykkelnett som ytterligere reduserer bilavhengigheten. Dette gir etter fagetatens vurdering grunnlag for

parkeringsdekning for boliger tilsvarende minimum i KPA2018, dvs. 0,4 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn spurt om det kan være grunnlag for en lavere parkeringsdekning i området enn KPA 2018 legger opp til.

Fagetaten mener at parkeringsdekning ihht. bestemmelser til revidert planforslag bør legges til grunn for områdereguleringsplanen. I detaljreguleringsplaner kan det likevel gjøres konkrete vurderinger av om det er grunnlag for å gå ytterligere ned på parkeringsdekning.

Byråden har i saksinnstilling til offentlig ettersyn foreslått at plasser for bildeling med ladestruktur innarbeides i planforslaget før andregangs behandling. Fagetaten vurderer dette som ivaretatt jf. bestemmelsenes § 4.1.3 bokstav g punkt iii: «I boligprosjekter der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell.»

Sykkelparkering

Byråden har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bemerket at parkering for sykkel med fordel kan suppleres med tilrettelegging for plasser for lastesykler, ladetilbud for elsykler og fasiliteter for vask og vedlikehold av sykler. Dette er fulgt opp ved at parkeringsbestemmelsenes § 4.1.3 er tilføyd et krav om at deler av parkeringskravet skal sikre plass til lastesykler for boliger, forretning, handel, kjøpesenter, service og kontor. Lastesykkel kan etter fagetatens vurdering bli et godt transportalternativ til bil i planområdet for daglige gjøremål som varetransport i forbindelse med handel og transport av barn.

3.18. Energibruk, materialer og avfallshåndtering

Byråd for byutvikling uttrykker i saksinnstilling til offentlig ettersyn en rekke forventninger knyttet til energikilder og avfallshåndtering. BS1 og BS2 ikke lenger er detaljregulert i områdereguleringen og punktene vil bli fulgt opp i detaljreguleringsplaner.

Fagetaten viser til at alle ny utbyggingsområder har plankrav i revidert planforslag, og at det i detaljreguleringsplanen skal gjøres ytterligere vurderinger knyttet til energi, klima og miljø.

For avfallshåndtering var det ved offentlig ettersyn ikke krav om noen felles løsninger for flere eiendommer. I revidert bestemmelse § 4.1.4 er det sikret at felt BS1 og BS2 skal dimensjonere renovasjonsløsning for å kunne koble på felt BBB11, BS6 og BS3, samt å vurdere å ta med o_BAT2 (Kulturhus). En sentral som legger til rette for å se disse feltene i sammenheng vil ikke nødvendigvis være så mye større enn det BS1 og BS2 selv generer, og vil bidra til at byrommene sentralt i bydelsenteret vil preges mindre av renovasjonsløsninger. Det er utvikling innenfor BS1 og BS2 som vil generere det største behovet for renovasjonsløsninger, og tilleggsareal for omkringliggende felt vurderes som minimalt.

3.19. Økonomi

Planforslaget legger til rette for kulturhus, nye torg, ny tomt for offentlige tjenester, et omfattende nett av anlegg for gående og syklende, samt oppgradering av parker og åpning av bekker. Dette er tiltak som forutsetter mye offentlig finansiering. Gang- og sykkelanleggene, torg, gatetun, gågater og øvrige byrom planlegges etablert med bidrag fra utbyggere, men mye av kostnadene må trolig tas av det offentlige

Bymiljøetaten har gjennomført et foreløpig kostnadsanslag for gjennomføring av offentlig infrastruktur i områdereguleringen. For fylkesveganlegget er det foreløpige anslaget basert på løsningen som var til høring. Kostnader for anleggene som er angitt i rekkefølgekravene er vurdert på et svært overordnet nivå.

En rekke private eiendommer er regulert til offentlige formål som vil medføre behov for innløsning.

4. VURDERING AV SENTRALE DELFELT

4.1. Oasen vest - BS1 og BS2

Detaljering av fremtidig bebyggelse på BS1 og BS2, Oasen

Byråd for byutvikling har flere kommentarer og bemerkninger som gjelder bebyggelse på Oasen, som var detaljregulert til offentlig ettersyn. Siden BS1 og BS2, Oasen, nå har fått krav om detaljregulering blir ikke disse kommentarene og bemerkningene svart ut i dette fagnotatet. Detaljer knyttet til byggehøyde, utnyttelsesgrad, utearealer, takhager, teknisk installasjoner, og lignende, skal vurderes i detaljreguleringsplanen. Byrådets kommentarer og bemerkninger blir tatt med videre i dette arbeidet, og svart ut i fagnotat som tilhører detaljreguleringsplanen.

Arkitektur

Borettslagene i Fyllingsdalen er utformet etter et modernistisk ideal hvor første prioritet var å gi beboerne sunne boliger med mye lys og ren luft. Dette ble sikret gjennom bygging av frittliggende punkthus og lameller og ved å opparbeide tomtene til park- og aktivitetsareal som fremmer opplevelser og uteaktivitet. For Oasen BS1 sin del er det torgene sammen med taklandskapet som skal bli omformet til et landskap med et innslag av grønt.

Fokus i planforslaget har derfor vært på bakkeplan, blant annet med krav om åpne fasader, gangpassasje nord-sør, direkte innganger til alle nybygg fra torg og taklandskap, samt opparbeiding av byrom.

Arkadens bredde mot vest er satt til totalt 4 meter. Denne kunne gjerne vært en meter breiere av hensyn til allmenn ferdsel og opphold i arkaden, men det er ikke foreslått fordi det ville gitt redusert rom for kulturhus og gatebredde.

Mot sør er arkaden totalt 5 meter bred. Dette gir gode muligheter for kombinasjonen ferdsel og opphold, slik at den kan bli en godt integrert del av plassen ved Bybanen. Denne plassen er skjermet for nordavind, den har gode solforhold på dagtid, og kan bli godt egnet f.eks. som møteplass, lunsjsted og pauseplass.

Romhøyde i arkadene mot sør er foreslått to etasjer høye. Dette gir en tydelig markering av at byrommene under arkadene er åpne, det gir bedre innfall av dagslys, økt opplevelse av luft, og bedre innsyn til fasadene. Arkitekturen vil bidra til å dempe høydevirkningen av byggene opplevd fra plassene ved bybanestoppet og kollektivterminalen.

Byrom

Byrommene sentralt i bydelssenteret blir de viktigste utendørs oppholdsarealet for bydelen, og skal opparbeides for ferdsel, møbleres for opphold og aktivitet og beplantes. Torgene er sammenhengende, men vil opplevelsesmessig bestå av flere deler. Det skal etableres byrom av ulike opplevelseskvalitet, plassert ved bybanen, mellom Kulturhuset og Oasen, mellom Oasen og kollektivterminalen, samt ulike byrom nord for Oasen. Torget ved bybanen vil ha gode solforhold på dagtid og tidlig ettermiddag, mens torget ved kulturhuset vil ha gode solforhold fra tidlig ettermiddag til kveld.

Døgnåpen gjennomgang gjennom Oasen

Områderegeringsplanen legger til rette for å sikre en døgnåpen urban gjennomgang nord – sør gjennom senteret. Passasjen vil forsterke en viktig direkte gangforbindelse langs

hovedgrønnstrukturen mellom Lynghaugtjern og Orrtuvatnet. Fagetatens vurdering er at den døgnåpne passasjen er et godt grep for den helhetlige utviklingen av Fyllingsdalen.

Solforhold på torg o ST1, o ST4 og o ST5

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bemerket at torgene har mye skygge på formiddag og dagtid.

Fagetaten vil bemerke at den delen av torgene som ligger ved bybanestoppet har gode solforhold både formiddag og ettermiddag. Den delen av torg som ligger foran kulturhuset har gode solforhold ettermiddag. Nærmere solanalyser skal gjennomføres i detaljregulering av Oasen og vil bli førende for de nye byggevolumene på Oasen.

Vindforhold på torg o ST1, o ST4 og o ST5

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn bemerket at vindanalysen tilsier at vindforholdene midt på torg og spesielt ved høyhuset C, som var regulert ved offentlig ettersyn, sitt sørvestlige hjørne er ugunstige.

Fagetaten anbefaler at vindanalyser gjennomføres og vurderes i forbindelse med detaljregulering av nybygg på Oasen.

Jorddybde og beplantning i torg o ST1, o ST4 og o ST5

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn anbefalt at det må her sikres tilstrekkelig jorddybde slik at trærne kan vokse for å ha en reell effekt mot vindturbulens, selv om torget ligger på et parkeringsdekke. Det bør ses nærmere på mulighetene for beplantning i sikringszone H190 for bybanen, som skal fungere som redningsareal og har bestemmelser med forbud mot beplantning og møblering.

Fagetaten anbefaler at jorddybde sikres i detaljreguleringsplan, jfr. reviderte bestemmelser til felt SPA100, § 4.2.21.e.

I sikringszone H190 kan det ikke åpnes for beplantning i bestemmelsene som følge av krav til redningsareal.

4.2. Oasen øst - BS3

Områdeplanen sikrer overordnede løsninger for byrom og gangakser, og framtidig utvikling av BS3 skal videreutvikle disse. Det er påpekt at felt o_SGG3 er noe smalt, og en utvidelse kan vurderes i detaljregulering.

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn anbefalt at torg o_ST2 i øst bør holdes ubebygget og tilrettelegges som en god nærmiljømøteplass som binder bydelskjernen sammen med boligområdene rundt.

Anbefaling fra byråd er tatt til følge og o_ST2 er regulert til torg. Tilkomstarealet til BS3 er regulert til gatetun o_SGT3 og skal inngå i detaljregulering av BS3.

4.3. Sentrumsformål BS6 nord for Oasen

Det har kommet mange innspill til reetablering av våtmark i felt BS6. Dette er ikke tatt til følge i planforslaget. Nybygg på felt BS6 kan etter fagetatens vurdering bidra til et styrket bydelssenter og kan bidra med økt sosial kontroll til et område med utfordringer i forhold til trygghet. Med bakgrunn i hensyn til flomproblematikk, solforhold og tilgrensende byrom er feltets utstrekning redusert etter offentlig ettersyn.

Med god terrengtilpassing, volumutforming og gode forbindelser mellom private og offentlige arealer, kan et bygg her bidra til å aktivisere et område som i dag kan oppleves som en

dårlig bakside av Oasen. Det forutsettes god arkitektur og publikumsrettet virksomhet på gateplan.

4.4. Sentrumsformål BS8 ved Ørnahaugen

Felt BS8 er i dag bebygd med fire eneboliger, boligblokk og en større parkeringsplass tilhørende Ørnahaugen borettslag. Sørlig del av feltet er belagt med en sikringssone i påvente av videreføring av bybanen til Spelhaugen. Feltet er regulert til sentrumsformål for å legge til rette for utvidelse av sentrumsområdet. Feltet har fått krav om felles planlegging fordi fagetaten mener dette er nødvendig for å ivareta god sentrumsutvikling med variert formål, terrengmessige utfordringer, gangforbindelser og atkomst.

4.5. Sentrumsformål BS9 sør for Oasen

Hensikten med formålet er å legge til rette for torg og bebyggelse direkte henvendt til bybanestoppet ved Oasen. Dette er betinget av at det etableres lokk eller gangbroer over Hjalmar Brantings vei jf. bestemmelsenes § 4.2.6.4. Bakgrunnen for at det åpnes for gangbroer er at det er usikkert om det er mulig for feltet å finansiere lokket som er regulert. Det er riktig som det påpekes i høringen at lokket gir negative virkninger for Hjalmar Brantings vei, og bebyggelsen gir redusert utsikt. Fagetaten mener at de positive virkningene for bydelssenteret bør vektles høyere enn de negative virkningene, men dette må vurderes nærmere i en detaljreguleringsplan. Feltet har fått krav om felles planlegging fordi fagetaten mener dette trengs for å ivareta forbindelser til omkringliggende områder.

4.6. Ny tomt for offentlig tjenesteyting (o_BT)

Tomten var i høringsforslaget avsatt til undervisning. På grunnlag av nye prognoser i skolebruksplan og barnehagebruksplan er det usikkert om det vil bli behov for tomten til skole eller barnehage. Byrådsavdeling for skole, barnehage og idrett har bedt om at tomten fortsatt avsettes til undervisning. I detaljregulering skal det innpasses et viktig offentlig parkdrag langs Lauvåsbekken. Fagetaten er derfor usikker på om areal avsatt innenfor byggegrense er egnet til skole, og foreslår at tomten gis et generelt formål offentlig tjenesteyting. Det åpner for at flere formål som helseinstitusjon, kulturformål, religionsutøvelse og offentlig administrasjon kan vurderes i detaljreguleringsplaner. De allmenne interessene tilknyttet turdraget utgjør en viktig begrensning på tomten, og kan gjøre det utfordrende å benytte den til f.eks. helseinstitusjon med behov for fysisk skjerming.

Ved gjennomføring av detaljregulering på tomt avsatt til offentlig tjenesteyting (o_BT), vil det bli behov for å innløse eiendommen gnr. 22 bnr. 67, Kroatjønneveien 3, bebygget med en enebolig.

4.7. Fortetting i borettslag

Planforslaget gir føringer for fortetting i de modernistisk utformete borettslagene jf. bestemmelsenes § 4.1.9. Bestemmelsen ivaretar føringene i Arkitektur+ om å bygge videre på positive sider ved stedets særpreg. Mye av fortettingen skal skje som tilbygg, påbygg og frittliggende blokker.

Dette gir mindre fortettpotensial enn en alternativ strategi hvor eksisterende blokker innarbeides i kvartalsstrukturer. Da planarbeidet ble vedtatt igangsatt var det skissert en større grad av transformasjon enn det planforslaget legger opp til. Fagetaten vurderer justeringen som er innarbeidet etter vedtak av Arkitektur+ som positiv for bevaring av identiteten til borettslagene. Solforhold, lys og utsikt fra eksisterende boliger vil også ivaretas bedre. Selv om det teoretiske fortettpotensialet går ned, er det usikkert om det reelt blir mindre utbygging.

Plangrepet i borettslagene kan være sårbart for støyinnfall fra veg og bane, og det bør i detaljreguleringsplaner vurderes enkelte tilpasninger av bebyggelsens form og plassering for å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteareal. Bestemmelsenes §§ 2.8.1 og 4.1.9 c skal ivareta mulighetene for alternative løsninger for situasjoner med utfordringer som f.eks. støy.

Byråd for byutvikling har bemerket at tilbygg og 1-2 etasjer ekstra i forbindelse med oppgradering av eksisterende bygningsmasse i borettslagene er å foretrekke framfor å bygge på grønne flater i bydelen.

Fagetatens vurdering er at det i stor grad bør være opp til borettslagene om de vil etablere nye boenheter som påbygg, tilbygg eller nybygg.

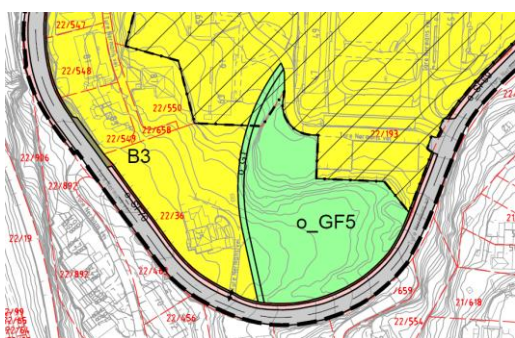
Byråden har bedt om at det vurderes om områdereguleringen kan gi overordnede føringer og avklaringer som tilrettelegger for raskere og enklere detaljreguleringer innenfor borettslagene.

Fagetaten vurderer det som krevende å gi mer konkrete føringer for fortetting i borettslagene uten å detaljregulere. Rammer for nybygg, tilbygg og påbygg er gitt i bestemmelsenes § 4.1.9: «Blokkbebyggelse felt BBB01 – BBB22».

4.8. Fortetting og transformasjon i småhusområder

Planforslaget legger til rette for at småhusområder kan transformeres og få høyere utnyttelse i tråd med KPA2018. Unntak er BFS1 – BFS4, hvor bevaringshensyn, landskap og hensyn til Sælen oppvekstun gjør at formålene bør bestå som frittliggende småhusbebyggelse, samt feltet BKS, som framstår som et tilnærmet fullt utbygget rekkehusområde hvor potensialet for transformasjon vurderes som lite.

Feltet B3 ved Ture Nermanns vei får krav om felles planlegging. Bakgrunnen er behov for ny og bedre atkomst fra sør hvis utbyggingspotensialet skal ivaretas. For eiendommen 22/36 er det innspill om å transformere østlig del av eiendommen fra grønnstruktur til blokkbebyggelse. Dette er ikke imøtekommet i planforslaget. Det aktuelle arealet foreslås videreført som friområde, felt o_GF5, jf. figur nedenfor.



Figur 12: Friområde o_GF5 ved Ture Nermanns vei.

For den vestlige delen av felt B2 ved Hjalmar Brantings vei er et privat planforslag under arbeid. For dette planforslaget er det i prosessen åpnet for at de kan få fortsette med en plan for deler av B2. Dersom denne planen ikke fører fram må framtidige planarbeid innenfor B2 se på hele feltet samlet.

4.9. Felt B3

Byråd for byutvikling har i saksinnstilling til offentlig ettersyn uttalt at det for barn og unges interesser er positivt at det lengst sør i planområdet er foreslått et nytt friområde på felt

o_GF5 (aktivitetspark). Opparbeidelse er ikke sikret gjennom områdereguleringsplanen, men dette skal i stedet vurderes ved fremtidig detaljregulering av boligfelt B3. Byråden vurderer at opparbeidelse av denne aktivitetsparken bør sikres med rekkefølgekrav knyttet til utbygging av felt BS1.

Fagetaten vil bemerke at formålet o_GF5 er regulert til friområde og aktivitetspark er ikke i tråd med dette formålet. Innenfor friområdet kan en legge til rette for ferdsel, opplevelser, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon. Det er krav om at o_GF5 skal være del av detaljreguleringsplan for B3. Det foreligger rekkefølgekrav på at o_GF5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før igangsettelsestillatelse kan gis på B3. Fagetaten vurderer at det er mer forholdsmessig å feste rekkefølgekravet til B3 istedenfor BS1 som ligger ca. 1,5km unna.

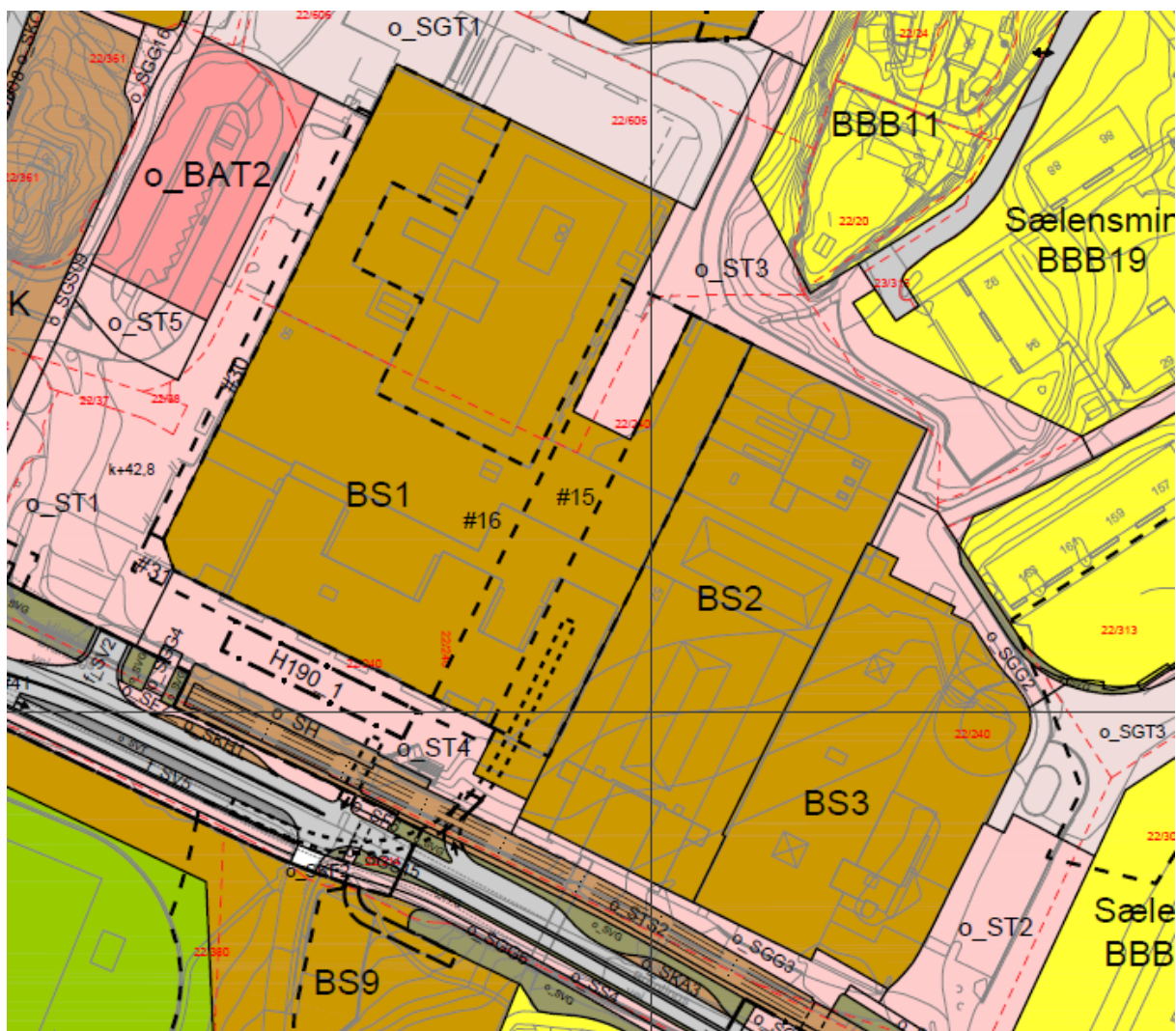
5. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

For å skape et mer attraktivt og flerfunksjonelt bydelsentrum er det viktig at det også etableres boliger. Utvikling av sentrumsområdene med omkringliggende byrom er en forutsetning. Det er viktig å etablere aktive fasader og møteplasser. Planforslaget åpner for at det eksisterende kjøpesenteret kan transformeres til et flerfunksjonelt senter med økt aktivitet i fasader og uteareal, samt at sentrum utvides i nærområdet til Oasen til å omfatte ny bygging på feltene BS4, BS5, BS6, BS7, BS8 og BS9.

BS1 – BS3, Oasen

Det største transformasjonspotensialet i sentrum finnes på feltene BS1-BS3 Oasen. Oasen har allerede et stort fotavtrykk. Dette gir utfordringer for å etablere et tett gangnett i tråd med KPA2018. Videre utbygging bør derfor så langt råd avgrenses til påbygg oppå eksisterende kjøpesenter.

Arkadene #30, #31 (jf. figur nedenfor) kan bli et samlende arkitektonisk virkemiddel og de får også en verdi for allmenheten som ly for nedbør. En ulempe med arkadene er at volumet til senteret øker. Med sin store grunnflate framstår Oasen bygningsmessig som et fremmedelement i dalen. Fagetaten sin vurdering er at den noe stengende visuelle virkningen av de økte volumene er underordnet de positive virkningene av at senteret får et utvendig uttrykk som i langt større grad enn i dag uttrykker at Oasen er bydelscenter i en gåby, samt nye funksjoner henvendt til gate.



Figur 13: Arealbruk og hensynssoner for Oasen. Feltene #30 og #31 foreslås bebygget med arkader.

Å åpne for nybygging oppå Oasen begrunnes med at dette er sentrumskerne i et bydelssenter. Det finnes ingen andre drabantbyer i Bergen hvor store arealer og volumer er bygget etter de samme helhetlige prinsippene og idealene som Fyllingsdalen, og hvor felles kvaliteter i uteareal, grønnstruktur og gangnett er like godt løst. Byggene ligger i en dalbunn i et landskap som har en stor robusthet for å ta opp i seg de foreslåtte endringene.

Fasader i sentrumsområdene blir åpne og inviterende slik at dagens preg av industriarkitektur erstattes med et uttrykk som fagetaten vurderer som godt tilpasset stedets funksjon.

Fjerning av varemottaket som i dag ligger midt i byrommet mellom bybanen og kulturhuset er et svært viktig tiltak for å heve kvalitetene i byrommet i sentrumskjernen. BS1 og BS2 Oasen har derfor rekkefølgekrav om relokalisering av eksisterende varelevering til Oasen vest fra Hjalmar Brantings vei, enten under bakken eller under bygning.

For BS1 og BS2 er det sikret at framtidige boliger skal ha uteoppholdsareal på taket av eksisterende kjøpesenter. Bestemmelsene stiller krav til kvalitet på uteareal, solforhold og tilgang til bakkeplan, og disse må løses i detaljregulering.

Åpning av en døgnåpen nord-sør passasje gjennom Oasen og nye turveger vil styrke kontakten mellom den nordre og de søndre delene av hovedgrønnstrukturen.

Gang- og sykkelanlegg

Det er i revidert planforslag satt plankrav på veganleggene for å kunne gjøre en nærmere vurdering av alle sider ved utbyggingen. Dette er beskrevet i kapittel 3.9

Bybanen til Spelhaugen

Planforslaget ivaretar trase for videreføring av bybanen fra Oasen til Spelhaugen. Planforslaget erstatter og gjør mindre endringer i den opprinnelige reguleringsplanen for Bybanen. Endringene medfører at det kan etableres en mer arealeffektiv og fullgod perrong ved Oasen, samt bedre løsning for gående og syklende lang nordsida av Hjalmar Brantings vei. Fagetaten vurderer det ikke som hensiktsmessig å flytte stoppet ved Oasen til den opprinnelig planlagte plasseringen. Det vil gi store ulemper i anleggsfasen og bare marginalt kortere avstand mellom buss og bane.

Offentlige tjenester

Prognoser viser et langsiktig behov for en ny skole. Det er også andre offentlige institusjoner som kan komme til å få behov for en sentral tomt. Et formål er på denne bakgrunn innarbeidet i planforslaget som felt o_BT langs bekken fra Lauvåstjørna. O_BT er beskrevet i kapittel 4.6 tomt for offentlig tjenesteyting.

Forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas følgende forslag til områdereguleringsplan:
 - a. Fyllingsdalen. Fyllingsdalen sentrale deler, arealplan-ID 63860000 vist på plankart:
 - Vertikalnivå 2 sist datert 29.3.2023
 - Vertikalnivå 1-3 sist datert 29.3.2023
 - b. Reguleringsbestemmelser datert 30.03.2023 med tilhørende vedlegg
2. Det tas kontakt med Citycon Oasen AS med formål å tinglyse rettighet om:
 - Allmenn gjennomgang i bestemmelsesområde #15 nord-sør passasjen gjennom BS1
 - Allmenn gjennomgang i bestemmelsesområde #16 passasje øst-vest over takhage på BS1

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tarje Iversen Wanvik
Etatsdirektør

Aslaug Aalen
Avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

6. VEDLEGG

- A. Plankart VN2 datert 29.3.2023
- B. Plankart VN1-VN3 datert 29.3.2023
- C. Reguleringsbestemmelser, datert 30.3.2023
- D. Planbeskrivelse med KU datert 30.3.2023
- E. Merknadsskjema offentlig ettersyn, datert 24.3.2023
- F. Merknadsskjema begrenset høring, datert 27.3.2023
- G. VA-rammeplan Fyllingsdalen datert 13.3.2023
- H. Flomsonekartlegging datert 10.9.2020
- I. Handelsanalyse Fyllingsdalen datert 26.6.2020
- J. Mobilitetsplan Fyllingsdalen datert 07.02.2023
- K. Risiko- og sårbarhetsanalyse Fyllingsdalen datert 20.02.2023
- L. Stedsanalyse Fyllingsdalen sentrale deler datert 22.6.2020
- M. Støyrapport Fyllingsdalen datert 9.9.2021
- N. Vurdering av luftkvalitet i Fyllingsdalen, revidert 28.03.2023
- O. Landskapsanalyse Fyllingsdalen datert 21.9.2012
- P. Kulturminnegrunnlag Fyllingsdalen, Byantikvaren serienr. 2014-5
- Q. Vurdering av nye skoletomter / tomt for offentlig tjenesteyting revidert 14.3.2023
- R. Situasjonsplan, datert 28.3.2023
- S. Temakart bestemmelsesområder, datert 29.3.2023
- T. Temakart faresone flom datert, 29.3.2023
- U. Temakart hensynssoner datert, 29.3.2023
- V. Temakart midlertidige bygge- og anleggsområder datert, 29.3.2023
- W. Naturmangfoldsrapport, datert 24.10.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak>, snr. PLAN-2022/20442