



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2024/14113-68
Sakshandsamar: Sigrid Halldorsson
Dato: 30.06.2025

Frå
Plan- og bygningsetaten

Fastsetting av planprogram for detaljregulering med konsekvensutgreiing Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør, arealplan-ID 71630000

Om forslag til planprogram

Forslag til planprogram er utarbeida av Tippetue Arkitekter AS på vegne av Angarde AS, og er knytt til detaljreguleringsplan med konsekvensutgreiing for Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør. Planområdet ligg i Spelhaugen i Fyllingsdalen bydel.



Figur 1: Til venstre oversiktskart som viser planområdet, til høgre flyfoto av planområdet.

Føreslått føremål i detaljreguleringsplanen er bustad, næring, handel, tenesteyting, barnehage og kultur. Planarbeidet er omfatta av § 6 i forskrift om konsekvensutgreiing (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding) bokstav b, vedlegg I punkt 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).».

Planinitiativet omfattar ny næringsbusetnad på meir enn 15 000 m². Omfanget av næringsareal i dei tre ulike alternativa varierer frå 60 000 m² til 87 500 m², der eksisterande næringsareal er om lag 59 000 m². Forslagsstillar gjer merksam på at talgrunnlaget er innleiande og førebels.

Føremålet med handsaming etter forskrift om konsekvensutgreiing er å sikre at omsynet til miljø og samfunn vert vurdert ved utarbeiding av reguleringsplanen. Planprogrammet fastset korleis planarbeidet skal gå føre seg, kva for tema som skal greiast ut, og kva for metodar som skal nyttast i utgreiingane. Forslag til planprogram skal fastsetjast av Bergen kommune, og planforslag med konsekvensutgreiing skal utarbeidast med bakgrunn i det fastsette planprogrammet.

Utgreiingsprogram

Planprogrammet skal skildre relevante og realistiske alternativ for utbygging av området. Nullalternativet skildrar situasjonen i dag, og vil fungere som eit samanlikningsgrunnlag for dei tre andre alternativa. Dei tre andre alternativa som er lagt til grunn har ulik mengd bustad og næring, med ulik lokalisering av dette i planområdet.

Følgjande tema skal konsekvensutgreiast:

- Naturmangfald
- Friluftsliv
- Landskap
- Støy
- Grunnforureining
- Klimagassutslepp
- Trafikk og mobilitet
- Befolkninga si helse

Dei aktuelle tema, med unnatak av trafikk og mobilitet og befolkninga si helse, skal konsekvensutgreiast i tråd med metodikk i Miljødirektoratet si handbok M-1941. For trafikk og mobilitet skal metodikk i Statens vegvesen si handbok for konsekvensanalysar, V712, leggjast til grunn, og for temaet befolkninga si helse vert det lagt til grunn metodikk i frå Helsedirektoratet.

Informasjon og medverknad

Planarbeidet vil følgje dei formelle krava til medverknad i plan- og bygningslova. I tillegg ynskjer forslagsstillar å involvere mellom anna næringsaktørar, naboar og andre lokale organisasjonar gjennom informasjonsmøte og/ eller verkstadar. Forslagsstillar vil også etablere eigne medverknadsarenaer for barn og unge, eldre og personar med funksjonsvariasjonar. I planprogrammet er det føreslått at utvida medverknad vil skje før og i perioden ved offentleg ettersyn og høyring.

Merknadar og uttalar ved offentleg ettersyn av planprogram

I denne fasen av prosessen er det merknadar som gjev konkrete forslag til justering av planprogrammet som skal handsamast. I høyringsperioden er det kome inn flest merknadar som gjeld utforming av planforslaget.

Planprogrammet låg ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 14.03.2025–02.05.2025. Det kom inn ein privat merknad og ti uttalar frå høyringspartar. Desse er summert opp og kommentert av plankonsulent i merknadsskjema datert 18.06.2025. Materialet er gjennomgått og vert vurdert som dekkjande.

I uttalane og merknadene vert det i hovudtrekk peika på følgjande:

- Holtet Borettslag ynskjer at det vert etablert ein gangveg frå Mor Åses vei og ned til framtidig bybanestopp i Spelhaugen.
- Kommunalt råd for personar med funksjonsnedsettelse meiner at universell utforming nesten ikkje er nemnt i forslag til planprogram, og at dette må skildrast så konkret som mogeleg i starten av ein planprosess. HC-parkering må innarbeidast i planen så tidleg som mogeleg.
- Byantikvaren tilrår at det vert lagt opp til å drøfte potensiale for å bidra til eit betre og meir heilskapleg utviklingsgrep som ein byreparasjon, og at definerte kvalitetar vert lagt til grunn før utnyttingsgrad, byggjehøgder og typologi vert endeleg fastsett.
- BIR tilrår felles renovasjonsløyising for reguleringsplan for Spelhaugen sør og for reguleringsplan for Spelhaugen nord. BIR meiner at renovasjon må vere del av konsekvensutgreiingstemaet trafikk og mobilitet.
- Helsevernenheten rår frå å byggje bustad, barnehage eller annan følsam busetnad på, eller i randsona av det nedlagde deponiet. Det vert vurdert at transformasjon av området kan utgjere risiko for spreining av deponigass. Det vert stilt spørsmål til kvifor beredskap ogulukkesrisiko ikkje er teke med som tema i konsekvensutgreiinga. Det vert rådd frå barnehage med uteareal utelukkande på takareal.
- Bymiljøetaten har innspel og merknadar til mobilitet og trafikk, renovasjon, og ser utfordringar ved bygging og opning av bekk på nedlagd deponi. Det vert tilrådd at alternativvurderinga i større grad bør sjå på blanda føremål og på programma sine forhold til byromma.
- Vestland fylkeskommune tilrår at planlegging av Spelhaugen skjer gjennom ein offentlig områdereguleringsplan, i tett samarbeid med dei lokale aktørane. Kommunen må ta stilling til rolledeling mellom Fyllingsdalen bydelssenter og Spelhaugen, med omsyn til næringsutvikling, handel og omfang, arbeidsplassar, bustadar med meir. Fylkeskommunen merkar seg at alternativ 1 i planprogrammet er meir restriktiv på parkering enn alternativ 2 og 3. Det er elles merknadar som gjeld arkitektur, folkehelse, klima, samordna areal og transport, mobilitet, infrastruktur og veg, bybanen, kulturmiljø og vassforvaltning.
- Bergen Vann har innspel til innhald i VA-rammeplan og infrastrukturplan. Reguleringsplanen må koordinerast med tilgrensande planar.
- Bergen brannvesen har innspel om forhold som kan ha innverknad på redningsinnsats.
- Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn at planarbeidet vil vere i tråd med overordna plan og ikkje i strid med nasjonale føringar. Statsforvaltaren merkar seg at det kan vere utfordringar med deponigass, og minner om at dei er forureiningsmyndigheit. Det er elles merknadar som gjeld folkehelse, arealnøytralitet og ROS-analyse.
- Statens vegvesen tilrår at det vert eit spesielt fokus på mjuke trafikantar. Planprogrammet bør setje krav til ei trafikkanalyse der ein kartlegg situasjonen i dag og stakar ut ynskja framtidig situasjon for mobilitet. For at vegvesenet skal stille seg

positiv til ein reguleringsplan må dei trafikale utfordringane vere løyst på ein tilfredsstillande måte.

Vurdering av forslag til planprogram

Plan- og bygningsetaten vurderer at innhald i planforslag, området og omgjevnadar, samt problemstillingar som er viktige for miljø og samfunn, er tilfredsstillande skildra i planprogrammet. Vi vurderer at dei forholda som skal utgreiast er dekkjande slik det er skildra. I kapittel 4.4 i planprogrammet går det fram ytterlegare informasjon om det enkelte tema, eksisterande kunnskap om dette, korleis ein skal skaffe ny kunnskap og kva det er behov for meir kunnskap om. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er lagt opp til eit godt utgreiingsprogram, og stiller seg bak vurderingane til forslagsstillar.

Alternativ

Det er føreslått tre alternativ pluss nullalternativet. Nullalternativet er dagens situasjon og ei sannsynleg utvikling av området gjennom gjeldande reguleringsplanar. Alternativ 1 har eit samla bruksareal på 184 500 m² med 82 000 m² bustad og 60 000 m² næring. Ein kombinasjon av bustad og næring er føreslått i heile planområdet. Alternativ 2 har eit samla bruksareal på 195 500 m² med 55 000 m² bustad og 87 500 m² næring. I dette alternativet er bustad lagt utanfor omsynssona for grunnforureining. Alternativ 3 har eit samla bruksareal på 210 000 m² med 84 000 m² bustad og 69 500 m² næring. I dette alternativet er det føreslått både bustad og næring i heile planområdet. Meir informasjon om alternativ og nullalternativ går fram i kapittel 2.4 i planprogrammet.



Figur 2: Oversikt over alternativ, frå venstre: alternativ 1, 2, og 3. Gul busetnad er bustad og blå busetnad er næring.

Medverknad

Plan- og bygningsetaten vurderer at planprosess og medverknad er godt skildra, og det er utarbeida framdriftsplan for arbeidet. Vi er positive til at det vert lagt opp til utvida medverknad med særskilde gruppe, slik det er skildra i planprogrammet. Vi vil likevel understreke at det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg med tid til å følgje opp intensjonane for medverknad gjennom prosessen, og vi vil tilrå at dette vert synleggjort i framdriftsplanen.

Innkomne merknadar

Det er kome inn flest innspel til planforslaget. Nokre merknadar gjeld utgreiingstema. Det vert peika på at universell utforming nesten ikkje er nemnt i planprogrammet. Plan- og bygningsetaten vurderer at universell utforming er dekkja gjennom temaet *Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett*, og gjennom byggteknisk forskrift. Universell utforming vil leggjast til grunn i planarbeidet.

Det er kome inn merknad om at renovasjon bør vere del av tema trafikk og mobilitet. Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikkje er naudsynt at renovasjon vert nemnt som eige punkt under dette temaet. Vi vurderer at renovasjon er dekkja gjennom konsekvensar for bumiljø og sentrumsområde, trafikkflyt, trafikktryggleik, opphald, rekreasjon og byliv. Renovasjon vil også omtalast i andre plandokument, mellom anna planskildding, trafikk- og mobilitetsanalyse og mobilitetsplan. Merknad om at beredskap og ulukkesrisiko ikkje er teke med som tema i konsekvensutgreinga vert ikkje teke til følgje, då vi vurderer at dette er del av risiko- og sårbarheitsanalysen.

Det er innspel om at det bør setjast krav til ein trafikkanalyse der ein kartlegg situasjonen i dag, og stakar ut ynskja framtidig situasjon for mobilitet. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette er dekkja av planprogrammet og tema trafikk og mobilitet, samt vert vurdert i trafikk- og mobilitetsanalyse og mobilitetsplan som skal utarbeidast i planprosessen.

Vestland fylkeskommune sin merknad til at alternativ 1 har ein meir restriktiv parkeringsdekning enn alternativ 2 og 3 er følgt opp. No er det lagt til grunn parkeringsdekning i tråd med kommuneplanen sin arealdel, og avsett bruksareal til parkering er dermed auka i alternativ 2 og 3. Alternativa må vere realistiske, og plan- og bygningsetaten vurderer at det er riktig å auke bruksareal for parkering i alternativ 2 og 3. Endeleg parkeringsdekning vil verte vurdert i planprosessen.

Innspel om at alternativvurderinga i større grad bør sjå på blanda føremål og programma sine forhold til byrom vert ikkje teke til følgje. Plan- og bygningsetaten vurderer at alternativa er akseptable, og at føremål og program vil verte sett på i planprosessen etter at konsekvensutgreiingane ligg føre.

Konklusjon

Med bakgrunn i dei innkomne merknadane er kapittel 2.4, kapittel 4.4.5, kapittel 4.4.6 og kapittel 5 justert etter offentleg ettersyn og høyring av planprogrammet.

Forslaget til planprogram vert vurdert til å vere tilfredsstillande i medhald av forskrifta sine krav og er tilrådd fastsett.

Tilrådd vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-9 vert forslag til planprogram for: 71630000 Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør datert 25.06.2025 fastsett.

Plan- og bygningsetaten

Toril Austbø Grande

Fungerande byplansjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Forslag til planprogram for 71630000 Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør
datert 25.06.2025

Merknadsskjema datert 18.06.2025

Alle merknadar samla

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2024/14113