



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2024/95400-102

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

Hva saken gjelder:

Saken gjelder fastsetting av planprogram. Forslag til planprogram er utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS på vegne av Angarde AS, og er knyttet til detaljregulering med konsekvensutredning for Spelhaugen Sør.

Planarbeidet er omfattet av § 6 i forskrift om konsekvensutredning (*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 allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²».

Planprogrammet skal redegjøre for hvordan det videre planarbeidet skal foregå, hvilke temaer som skal utredes, hvilke metoder som skal benyttes for utredningene samt prosess og medvirkningsopplegg. Planforslag med konsekvensutredning skal så utarbeides på bakgrunn av det fastsatte planprogrammet.

Planområdet ligger i Spelhaugen i Fyllingsdalen bydel (figur 1 og 2). Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra dagens industrielle karakter med tilhørende store bygningsvolum og parkeringsareal, til et byfornyingsområde for bolig, handel, lettere næring/tjenesteyting og kultur.



Figur 1 og 2. Planområdet. Figur 3. Naboplan Spelhaugen nord

Det er også startet opp et planarbeid for Spelhaugen nord (figur 3), hvor det skal reguleres til sentrumsformål, med hovedfokus på bolig og noe næring i ulik form. Det ble varslet planoppstart november 2024.

Planinitiativet:

Forslagsstiller Angarde sin visjon for byfornyingsprosjektet på Spelhaugen, bygger på følgende mål:

- Grønn by
- Blandet og levende by
- Aktivt kunst- og kulturliv
- Nye boligtyper og eierskapsformer
- Attraktivt miljø for opphold og bevegelse til fots
- Attraktivt over tid

Plangrepet for Spelhaugen sør vil være et resultat av og basere seg på funn gjort i forbindelse med konsekvensvurderingen, ROS-analysen og andre mer tekniske utredninger. Egnede arealformål vil bli vurdert i planprosessen. Det vil legges til rette for typiske sentrumsfunksjoner som bolig, kontor og handel i tillegg til at det skal legges til rette for etablering av teaterbygg, videreutvikling og videreføring av konseptet kultur-hub, barnehage/kulturbarnhage og hotell. Teateret skal blant annet huse Fyllingsdalen teater, men også imøtekomme andre behov gjennom å tilby flerbruksarealer og fleksible rom for ulike funksjoner, arrangement, aktiviteter og verksteder/workshop, som fremmer kreativitet, mangfold og felleskap.

Fremtidig bybanestopp

Nord i planområdet ligger et regulert bybanestopp, som foreslås innlemmet i planområdet ettersom arealet nord for holdeplassen er en viktig del av den planlagte utbyggingen. Ved regulering av bybaneholdeplassen ble ikke flomfare tilstrekkelig vurdert, og holdeplassen er plassert for lavt i terrenget. På bakgrunn av dette anbefaler Plan- og bygningsetaten at holdeplassen legges høyere og flyttes nærmere tunnelåpningen i øst. Dette for å sikre en helhetlig flom- og overvannshåndtering samt mulighet for en eventuell åpning av Spelhaugbekken gjennom planområdet.

Grunnforurensing

Den sørøstlige delen av planområdet ligger på et nedlagt avfallsdeponi som tidligere er kartlagt gjennom en rekke utredninger og undersøkelser (figur 4, [faktaark](#)). Overordnet tiltaksplan utarbeidet av Sweco i 2024 fraråder på generelt grunnlag utbygging av boliger, barnehage eller annen følsom bebyggelse på terrenget med deponerte masser.

Deponiet er tidligere dekket til med rene masser på inntil 2 meter. Toppjorden ned til inntil 2 meter er derfor hovedsakelig ren med stedvis lett forurensning, dvs. tilstandsklasse 1 og 2.



Figur 4. Grunnforurensing

Grunnet tilførte rene masser er forurensning i topplaget (0–1 meter dyp) hovedsakelig innenfor akseptkriterier for planlagt arealbruk («boligområder») over hele området. Forurensningen i dypere liggende masser tilsvarer derimot tilstandsklasse 4 og 5. I dypere lag (> 1 meter), på deler av området hvor det ble deponert avfallsmasser, særlig i masser som ligger dypere enn 2 meter, er det påvist konsentrasjoner av miljøgifter som overstiger akseptkriterier.

Det er videre påvist deponigassdannelse, stedvis med eksplosjonsfarlige gassblandinger. For å avgjøre om det kan åpnes for utbygging av følsom bebyggelse, må det gjennomføres ytterligere målinger, som vil svare på hvor mye gass som genereres. Disse målingene skal igjen ligge til grunn for fastsetting av hvilke nødvendige tiltak som må prosjekteres i neste fase.

Konsekvensutredningen skal avdekke i hvilken grad og med hvilke formål deponiområdet kan bebygges. Arbeidet skal synliggjøre nødvendige tiltak for å tillate utbygging som senere skal forankres i reguleringsplanen.

Prosess og medvirkning:

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 14.03.2025–02.05.2025. Det kom inn én privat merknad og ti uttalelser fra høringsparter. Disse er oppsummert og kommentert av plankonsulent i merknadsskjema datert 18.06.2025.

Det ble i merknadene blant annet pekt på:

- Helsevernenheten fraråder å bygge bolig, barnehage eller annen følsom bebyggelse på, eller i randsonen av, det nedlagte deponiet. Det vurderes at transformasjon av området kan innebære risiko for spredning av deponigass. Det stilles spørsmål ved hvorfor beredskap og ulykkesrisiko ikke er tatt med som tema i konsekvensutredningen. Det frarådes å etablere barnehage med uteareal utelukkende på tak.
- Vestland fylkeskommune anbefaler at planleggingen av Spelhaugen skjer gjennom en offentlig områdereguleringsplan, i tett samarbeid med de lokale aktørene. Kommunen må ta stilling til rolledelingen mellom Fyllingsdalen bydelssenter og Spelhaugen, med hensyn til næringsutvikling, handel og omfang, arbeidsplasser, boliger m.m.
- Statsforvalteren i Vestland legger til grunn at planarbeidet vil være i tråd med overordnet plan og ikke i strid med nasjonale føringer. Statsforvalteren merker seg at det kan være utfordringer med deponigass, og minner om at de er forurensningsmyndighet. Det er ellers merknader som gjelder folkehelse, arealnøytralitet og ROS-analyse.
- Statens vegvesen anbefaler at det settes et spesielt fokus på myke trafikanter. Planprogrammet bør stille krav om en trafikkanalyse som kartlegger dagens situasjon og beskriver ønsket fremtidig situasjon for mobilitet. For at Vegvesenet skal stille seg positiv til en reguleringsplan, må de trafikale utfordringene være løst på en tilfredsstillende måte.

Hovedinnholdet i forslag til planprogram:

Det er foreslått tre utredningsalternativer pluss nullalternativet. Nullalternativet er dagens situasjon og en sannsynlig utvikling av området gjennom gjeldende reguleringsplaner.

- **Alternativ 1** har et samlet bruksareal på 184 500 m² med 82 000 m² bolig og 60 000 m² næring. En kombinasjon av bolig og næring er foreslått i hele planområdet (figur 5).
- **Alternativ 2** har et samlet bruksareal på 195 500 m² med 55 000 m² bolig og 87 500 m² næring. I dette alternativet er bolig lagt utenfor hensynssonen for grunnforurensning (figur 6).
- **Alternativ 3** har et samlet bruksareal på 210 000 m² med 84 000 m² bolig og 69 500 m² næring. I dette alternativet er det foreslått både bolig og næring i hele planområdet (figur 7).

Mer informasjon om alternativene og nullalternativet fremgår i kapittel 2.4 i planprogrammet.



Figur 5. Alt. 1



Figur 6. Alt. 2



Figur 7. Alt. 3

Følgende tema skal konsekvensutredes:

- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Landskap
- Støy
- Grunnforurensning
- Klimagassutslipp
- Trafikk og mobilitet
- Befolkningens helse

Plan for medvirkning:

- Informasjonsmøter og/eller egne workshops med eksisterende næringsaktører, naboer og lokale organisasjoner samt fremtidige brukere som blant annet Fyllingsdalen teater.
- Etablering av egne medvirkningsarenaer for grupperinger som barn og unge, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, blant andre.
- Som utgangspunkt planlagt informasjons- og medvirkningsmøter, eventuelt workshops, i forbindelse med offentlig høring av planforslaget.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten vurderer at innholdet i planforslaget, området og omgivelsene, samt problemstillinger som er viktige for miljø og samfunn, er tilfredsstillende beskrevet i planprogrammet. I kapittel 4.4 i planprogrammet fremgår ytterligere informasjon om det enkelte tema, eksisterende kunnskap om dette, hvordan ny kunnskap skal innhentes og hva det er behov for mer kunnskap om. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er lagt opp til et godt utredningsprogram, og stiller seg bak vurderingene til forslagsstiller.

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende 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.

Økonomiske konsekvenser:

Fastsetting av planprogram har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byråden har ambisjoner om at Bergen skal vokse, og ønsker en storstilt satsning på regulering av flere boliger og på å skape flere arbeidsplasser - i hele byen. Planarbeidet for Spelhaugen sør vil bidra positivt til dette, gjennom en transformasjon av dagens næringsområde til et mangfoldig nytt område for boliger, kultur, handel, næring og tjenesteyting. Spelhaugen har en sentral plassering i Fyllingsdalen, med kort veg til bydelssenteret. Byrådet vurderer derfor at Spelhaugen egner seg svært godt til å gjennomgå transformasjonen til et urbant byutviklingsområde.

Byråden anser det som positivt at det er foreslått å utrede tre ulike utbyggingsalternativer, med nye boliger, næringsarealer, barnehage og kulturbygg. Byråden noterer seg samtidig at det er utfordringer knyttet til blant annet grunnforhold, herunder tidligere avfallsdeponi og flomfare. Det er positivt at konsekvensutredningen skal belyse alternativer med bygging både innenfor utenfor hensynssonen for grunnforurensing. Endelig arealbruk må derfor tilpasses forurensingssituasjonen i grunnen og flomfaren, og fordrer at utbyggingen er helse- og miljømessig forsvarlig.

Byråden vurderer det som positivt at forslagsstiller har høye ambisjoner for utviklingen av området, både hva gjelder bebyggelse og arealene mellom byggene. Det er en intensjon at planområdet skal utvikles med god kvalitet og variasjon, og bidra til en byutvikling med møteplasser, kultur, aktiviteter og byliv.

Spelhaugen sør har begrenset verdi for barn og unge i dag, men har stort fremtidig potensiale ved fremtidig transformasjon og utbygging. Byråden er opptatt av oppvekstsvilkår, gode og trygge bomiljø, og ønsker derfor et særlig fokus på involvering av barn og ungdom i det videre arbeidet. Det er positivt at det er lagt opp til et medvirkningsopplegg som særlig skal inkludere barn og unge, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Konklusjon

På bakgrunn av forannevnte anbefaler byråden at forslag til planprogram fastsettes slik det foreligger.

Vedtakskompetanse:

Det går fram av byrådets fullmakter som kollegium, vedtatt 22.04.2021, sak 1119/21, oppdatert av byrådet 08.05.2025 i sak 1103/25, punkt 13 avsnitt 12 at:
«Byrådet fastsetter planprogram for private reguleringsplaner med vesentlige virkninger for miljø og samfunn (...), jf. plan- og bygningsloven (plandelen) §§ 12-9 og 4-1».

Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes forslag til planprogram for: Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør, arealplan-ID 71630000, datert 25.06.2025.

Dato: 28. oktober 2025

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 30.06.2025, med følgende vedlegg:

- Forslag til planprogram for 71630000 Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør, datert 25.06.2025
- Merknadsskjema, datert 18.06.2025
- Uttalelser samlet, diverse datoer.