

# Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



**Plannavn:** Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør

**Arealplan-ID:** Arealplan-ID 71630000

**Frist for innspill:** 02.05.2025

**Altinnreferanse:** B5B22D05E813

## Svar fra berørte parter:

**Navn:**

Holtet Borettslag

**Telefon:**

**E-post:**

**Uttalelse**

Holtet borettslag (gnr/bnr 22/169) har, i forbindelse med reguleringsplan for Bybanen, foreslått at det bygges en gangvei fra Mor Åses vei til fremtidig bybanestopp på Spelhaugen. Se vedlegg. Traseen for en slik gangvei ligger innenfor planområdet for deres reguleringsplanforslag. Vi ber om at dere innarbeider en slik gangvei i reguleringsplanen.

**Vedlegg til uttalelsen**

Uttalelse\_Holtet Borettslag\_20250315\_100242.pdf

Vedlegg\_Holtet Borettslag\_Innspill til reguleringsplan for Bybane sentrum - Fyllingsdalen. Delsterkning 3.pdf

---

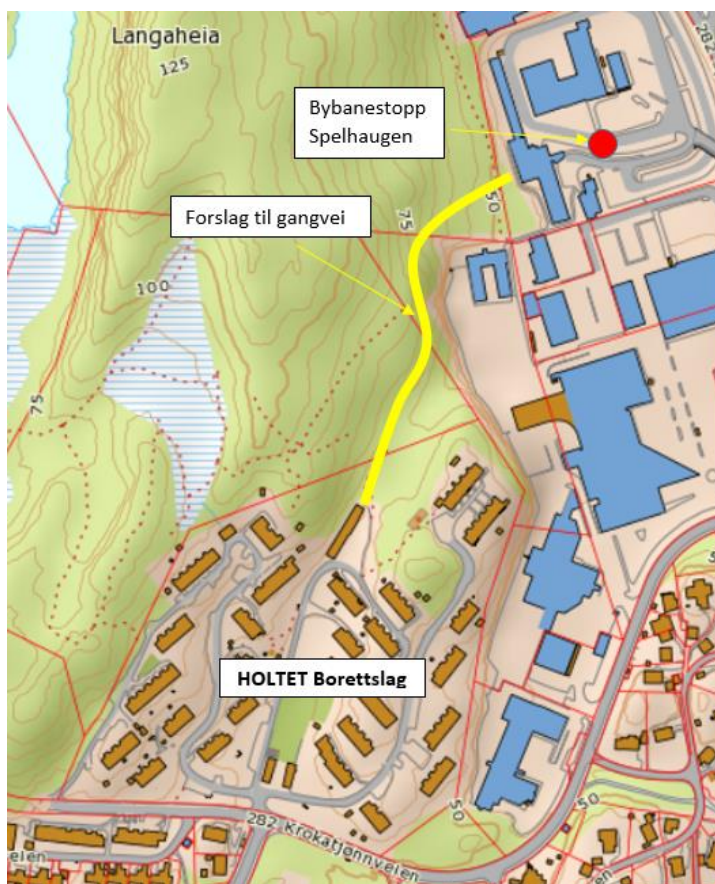
Bergen kommune,  
Plan og bygningsetaten  
[postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Fyllingsdalen, 3. februar 2017

**Berghus, Årstad og Fyllingsdalen bydel, sentrum – Fyllingsdalen.**  
**Delstrekning 3 fra Mindemyren sør til Spelhaugen. Plan-ID 64050000.**  
**INNSPILL TIL PLANFORSLAGET**

Vi viser til Melding om offentlig ettersyn av reguleringsplan. Deres ref. 201427721/120, datert 060117.

Holtet borettslag består av alle boligene i Peer Gynts vei, Mor Åses vei og Jutulfare. Borettslaget ligger i relativt kort avstand i luftlinje fra det planlagte bybanestoppet på Spelhaugen. Gangavstand via Kroatjønneveien er betydelig lengre og vil kreve to veikryssinger.



Styret i Holtet Borettslag forslår at det innarbeides i planen en gangvei fra garasjene i Mor Åses vei til bybanestoppet på Spelhaugen, som vist på kartet.

En slik gangvei vil gjøre bybanen vesentlig mer attraktiv å bruke for beboerne i Holtet og i andre borettslag og boliger i området.

Den foreslåtte gangveien vil også knytte de samme borettslag og boliger direkte sammen med turveiene i Kanadaskogen mot Nipedalen og Tennebekk. Gangveien vil gå gjennom et skogsområde og vil derfor kreve belysning, f.eks. tilsvarende belysning som er i turveien i Kanadaskogen.

Vi ønsker at gangveien blir klar til bruk før eller samtidig med åpningen av dette bybanestrekket.

I forbindelse med utbyggingen av næringsområdet i Kroatjønneveien ble det gjort store skjæringer i fjellet opp mot Jutulfare. Skjæringene fjernet en velbrukt sti ned til Kroatjønneveien. Den gangen ble det sagt at turveien vi nå forslår skulle anlegges.

Med vennlig hilsen  
HOLTET BORETTSLAG

  
Terje Hopen  
Styreleder



BERGEN  
KOMMUNE

Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse

TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Vetrlidsallmenningen 29  
5014 BERGEN

Vår referanse: 2025/38388-28  
Saksbehandler: Ragnhild Hvoslef Krüger  
Dato: 10. april 2025  
Deres ref.:

## **Offentlig høring av planprogram for Spelhaugen sør. Innspill fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse**

KRPF behandlet saken i møte 1. april, sak 74/25 og vil gjerne komme med følgende innspill til det videre arbeidet.

I utkastet til planprogram er det nesten ikke nevnt universell utforming. Rådet er opptatt av at universell utforming bør beskrives så konkret som mulig helt fra starten i planarbeid.

HC parkering må innarbeides i planen så tidlig som mulig.

Med hilsen  
Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse

Sonja Ljostveit - leder  
Ragnhild Hvoslef Krüger - seniorrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Vetrlidsallmenningen 29  
5014 BERGEN

Vår referanse: 2025/137685-2  
Saksbehandler: Magne Hordvik Olsen  
Dato: 8. april 2025  
Deres ref.:

## **Brannvesenets uttalelse vedr. Fyllingsdalen, gnr 22 bnr 441 m.fl., Spelhaugen Sør - Varsel om oppstart av planarbeid med konsekvensutredning samt offentlig høring av planprogram for detaljreguleringsplan.**

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 skal et planforslag sendes til uttalelse til parter som er berørt av forslaget. Bergen brannvesen er en berørt part i denne saken og uttaler seg herved om forhold som kan ha innvirkning på redningsinnsatsen.

Saken gjelder planarbeid for reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 441 mfl., Spelhaugen Sør, Arealplan-ID71630000 (PLAN-2024/14113).

### **FORESLÅTT FORMÅL**

Det er tenkt regulert i henhold til formål i KPA, sentrumsformål med handel, kultur, bolig, privat og offentlig tjenesteyting. Det blir behov for å nytte kombinerte formål, både for å ha fleksibilitet i planen og for å kunne ha boligbebyggelse med levende fasader mot viktige plasser og gater. Alternativt kan en se på om noe reguleres til sentrumsformål, med definert unntak fra hva som kan etableres.

I en ROS analyse skal alle områder gjennomgås. Ved planinitiativet er følgende foreløpige konklusjoner:

Området er tradisjonelt ikke klimautsatt med flom, vind og annet ekstremvær. Må testes ut mot forventet klimaendringer (villere og våtere). Fyllingsdalen har soner med radon på høyere nivå og dette må gis vurdering.

Området har kjent forurensing av grunn som må gis vurdering i ROS analysen. I framtid skal bybane krysse området og ha stasjon der. Sikkerhet for gående og syklende for Bybane i delvis blandet trafikk må vurderes.

Konsentrasjon av bebyggelse gir vurderinger av brannfare og annen ulykkesberedskap. Brannsmitte fra og til skogsområdene må vurderes.

Den videre planlegging og merknader ved oppstart vil avdekke om det er andre områder som en må underkaste særlig grundig ros analyse.

For forhold som avdekkes må skadeavbøtende tiltak beskrives og vurderes. Herunder er tiltaksplan for forurenset grunn allerede definert som et skadeavbøtende tiltak for drøfting og vedtak.

Brannvesenet presiser at det må være mulig å ventilere ut røyk eventuelle fra p-garasjer. Brannvesenet har begrensning på 50 meter med røykdykkerinnsats fra angrepspunkt. Er det mer enn 50 meter må det være flere innsatspunkter for innsats for røykdykkere. Det må være tilrettelagt slik at TETRA samband fungerer i eventuelle p-garasjer.

Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. Skiltplan må utarbeides.

For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig på Bergen kommune/innbyggerhjelpen. Brannvesenet ber om et møte om hvordan det er tenkt at brannvesenets tilkomst og tilrettelegging skal ivaretas.

Med hilsen  
Bergen brannvesen

Ragnhild Ø. Mortensen - seksjonsleder  
Magne Hordvik Olsen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Vetrlidsallmenningen 29  
5014 BERGEN

Vår referanse: 2024/95400-50  
Saksbehandler: Rigmor Huus  
Dato: 29. april 2025  
Deres ref.:

## **Byantikvarens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid med konsekvensutredning samt offentlig høring av planprogram for detaljreguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 441 m. fl. Spelhaugen Sør.**

Viser til varsel om oppstart, brev datert 14.03.2025.

### **Formål med planen**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for byfornyning og å transformere området fra dagens karakter med næringsbygg og parkeringsarealer til sentrumsområde med bolig, kultur, handel, tjenesteyting og næring. Deler av bebyggelsen vil videreføres, ev. med ny bruk og noe skal rives. Det skal legges til rette for nye bygningsvolum og ny kvartalsstruktur med et urbant program hvor gjennomgående akser med torg- og fellesfunksjoner, kunst og lek, er viktige premisser for utviklingen av en samlende og mangfoldig bydel.

Byantikvaren skrev et foreløpig innspill til oppstartsmøtet

*«Planområdet er dominert av større næring/kontor/lagerbygg. I umiddelbar nærhet ligger eneboligområder som hovedsakelig er fra før den storstilte utbyggingen på 1960- og 70-tallet. Disse områdene er viktige som historiefortellende element og er med på å skape variasjon i bebyggelsen. I prosessen videre er det derfor viktig å ta hensyn til disse selv om de ligger i randsonen til planområdet. Det bør vurderes om plangrensen bør omfatte eneboligbebyggelsen øst for dagens foreslåtte avgrensing. Det er positivt at det legges vekt på grønne kvaliteter som er en del av identiteten til Fyllingsdalen som da videreføres».*

Fyllingsdalen ble bygget som en drabantby etter internasjonale forbilder. I hovedsak har Fyllingsdalen bevarte kulturminner og kulturmiljøer som er knyttet til etterkrigstidens byvekst og håndteringen av den gjennom storskalaplanlegging og styrt utbygging av såkalte «satellittbyer» eller «drabantbyer».

### **Særpreget**

Fyllingsdalens særpreget i dag har i hovedsak sin opprinnelse i de planleggingsgrep som ble gjort av generalplankontoret og byplankontoret i Bergen kommune mot slutten av 1950-årene og 1960-årene. Bydelen ble da totalplanlagt med utgangspunkt i en disposisjonsplan med et bydelssenter i midten av dalen. (Oasen).

Med utgangspunkt i disposisjonsplanen ble det i 1962 også utarbeidet en parkplan som skulle knytte sammen boligområdene i Fyllingsdalens sentrale

delar, med omkringliggende fjell- og skogsområder. Ved å lage fem såkalte «parkveier» eller «parkstriper» supplerte man det interne gangveisystemet mellom blokkbebyggelsen med grønne bilfrie korridorer til skolene og ut i turområdene på Løvestakken og Kanadaskogen.

Reguleringsplanene og bebyggelsesplanene ble utarbeidet for boligfeltene med utgangspunkt i graden av tetthet og boligtyper feltene imellom, kunne det også være en plan for sammensetningen av boligtyper innad i hvert enkelt felt. Som regel satte en da sammen bebyggelsen ved ulike kombinasjoner av frittliggende småhus, atriumhus, terrassehus, rekkehus, blokker og høyhus. Det ble planlagt i alt 13 boligfelt, og den første reguleringsplanen ble godkjent i 1959 og den siste i 1970.

Lamellbebyggelsen i Fyllingsdalen forteller om tidens politiske visjon om bedre og sunnere boliger til alle. Med lamellbebyggelse menes lavblokker, høyhus eller punkthus som er gruppert slik at det dannes et felles uterom og grøntområde mellom blokkene. Lamellbebyggelsen skiller seg fra kvartalsstrukturene ved at mellomrommene ble tillagt stor vekt og ble variert ut fra antall blokker, terrengforhold og ut fra hvilke typer blokker som inngikk i det enkelte området.

Videre var planløsningene utformet slik at hver leilighet fikk tilgang til sol og utsikt. Kjøkken og bad er ofte orientert mot nordøst mens oppholdsrommene er orientert mot sydvest ofte med altan og karnapp som vender mot grøntarealene.

I dag fremstår Fyllingsdalens som et svært helhetlig by- og bomiljø hvor planer og arkitektur fra denne tiden fremdeles er i varetatt og utgjør identitetsbærende trekk på stedet, samtidig som Fyllingsdalen som jordbrukslandskap med spredt gårdsbebyggelse også er synlig og lesbare strukturer blant bebyggelse og landskap.

## Oppsummering

- Kvalitetene som ble vektlagt i forbindelse med planleggingen på 1960-tallet er like viktige i dag, både sett fra et klimaperspektiv og i tråd med sosial bærekraft.
- Spelhaugen preges av mer fragmentert bebyggelse med ulik grad av kvalitet og tilpasning til området, og mangler slik sett et helhetlig byutviklingsgrep. Vår anbefaling er at planforslaget legger opp til å drøfte potensiale for og bidra til et bedre og mer helhetlig utviklingsgrep, som en type byreparasjon.
- Byantikvaren anbefaler at definerte kvaliteter legges til grunn før utnyttingsgrad, byggehøyder og typologi endelig fastsettes. Dette er også i tråd med kulturminnestrategiens punkt 1 og 2 med delmål:
  1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.
  2. I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.

Med hilsen  
Byantikvaren

Johanne Gillow - byantikvar  
Rigmor Huus - Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Sandviksbodene 5  
5035 BERGEN



Vår ref.: 25/00173-2

Deres ref.: PLAN-2024/14113-16 Bergen, 30.04.2025

## **Uttalelse til varsel om oppstart med konsekvensutredning samt offentlig høring av planprogram. Reguleringsplan for eiendom 4601.22.441 mfl. Spelhaugen Sør i Bergen kommune. PlanID 71630000**

Viser til varsel om oppstart med konsekvensutredning samt offentlig høring av planprogram for overnevnte planarbeid.

Formålet med planarbeidet er transformasjon fra næringsområde til sentrumsområde.

Renovasjon er ikke nevnt i planinitiativet, og Bergen kommune har kommet med standard tilbakemeldinger knyttet til renovasjon i oppstartsmøtet.

BIR har i sin uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for reguleringsplanen Spelhaugen Nord, datert 04.12.2024, kommet med anbefaling om at det undersøkes muligheter for samarbeid om felles renovasjonsløsning for Spelhaugen Sør da begge reguleringsplanene legger opp til et høyt antall boenheter, samt næring. BIR gjentar derfor anbefalingen om felles renovasjonsløsning for disse tilstøtende planområdene.

Ifølge planprogrammet skal Trafikk og mobilitet utredes da planen legger opp til et stort utviklingsprosjekt for byfornyelse. For å sikre de bærekraftige løsningene for kommunikasjon og forflytting av varer, tjenester og mennesker, samt gode byrom mener BIR at renovasjonsløsning må være en del av denne analysen. BIR er opptatt av trafikksikkerhet knyttet til tilkomst og tømning av renovasjonsløsningene. Renovasjonsløsning og tilkomst til denne må vurderes tidlig i planarbeidet slik at det settes av tilstrekkelig areal for å kunne etablere en trygg og effektiv renovasjonsløsning.

Videre følger det av KPA:

20.2.1 at Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP).

20.2.2 Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre skal disse vurderes i sammenheng, for å sikre en god og felles infrastrukturløsning.

I retningslinjene til bestemmelsen fremgår det at «For boligområder og kombinasjonsbygg skal det utarbeides en RTP basert på gjeldende veileder. Kombinasjonsbygg skal betraktes som husholdning, og



avfallsløsninger skal samordnes for bolig- og næringsformål. Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder.»

I tråd med KPA anbefaler BIR at avfallsløsning for kombinasjonsbygg samordnes for bolig- og næringsformål for næring som produserer husholdningslignende avfall, samt at det stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder.

Ut over dette er BIR sine generelle innspill:

- Krav i planbestemmelsene om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger
- Krav i planbestemmelsene om at avfallsløsning skal opparbeides i tråd med renovasjonsteknisk plan (RTP). RTP skal være forelagt BIR for uttale før 1. gangs planbehandling
- Rekkefølgekrav om ferdigstillelse av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Tilstrekkelig og egnet areal for alle avfallstypene må avsettes spesifikt på arealplankart og/eller i illustrasjonsplan
- Tilstrekkelig areal for trafikksikker tilkomst og snumuligheter med lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfallet må sikres, jamfør BIRs renovasjonstekniske veileder (RTV), jf. Statens vegvesen sin håndbok (N100) og bruksklasse 10 (32 tonn) jf. «Forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vektorer og dimensjoner for offentlig veg»
- Renovasjonsløsningen skal løses i utkant av boområdet.
- Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder/tilgrensede planområder

Mer informasjon om planlegging av nytt renovasjonsanlegg og renovasjonsteknisk veileder på:  
<https://bir.no/ny-avfallsloesning/planlegging-av-nytt-renovasjonsanlegg/>

Med vennlig hilsen  
BIR Infrastruktur AS

Wenche-Mari Bliksås  
Plankonsulent

Sjur Aarsand  
Fagansvarlig Plan

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Du kan nå lese de fleste brev fra BIR-konsernet i din digitale postkasse!

- Brev til deg selv  
For å lese brev til deg selv må du opprette en digital postkasse. Det er enkelt og gratis på denne siden: <https://www.norge.no/nb/velg-digital-postkasse>  
Har du ikke egen digital postkasse vil du motta brevet i Altinn.
- Brev til bedrift/organisasjon  
Du kan lese brev til bedriften/organisasjonen i meldingsboksen i Altinn:  
<https://www.altinn.no>  
Under «Profil, roller og rettigheter» kan du se om kontaktinformasjonen er riktig, eventuelt legge til kontaktinformasjon. Her kan du også delegerer rollen «Post/arkiv» dersom du ønsker at en annen person skal lese post på vegne av bedriften/organisasjonen.

Svar sendes inn via <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/990766665>.



TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Vetrlidsallmenningen 29  
5014 BERGEN

Vår referanse: 2025/137191-2  
Saksbehandler: Hilde Marie Mjøs  
Dato: 30. april 2025  
Deres ref.:

## **Helsevernuttalelse til varsel om oppstart av planarbeid med konsekvensutredning samt offentlig høring av planprogram for detaljreguleringsplan for Spelhaugen Sør, Fyllingsdalen**

Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet. Lov om folkehelsearbeid § 4.3, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Fyllingsdalen, gnr. 22, bnr. 441 m.fl. Spelhaugen Sør. Planarbeidet omfattes av Forskrift om konsekvensutredning, og planprogrammet er ute til offentlig høring samtidig med kunngjøring av planoppstart. Hensikten med planen er å legge til rette for transformering av området fra dagens karakter med næringsbygg og parkeringsarealer til sentrumsområde med bolig, kultur, handel, tjenesteyting og næring.

### **Vi har følgende merknader til planene:**

#### **Fraråder bygging på eller i randsonen av nedlagt deponi**

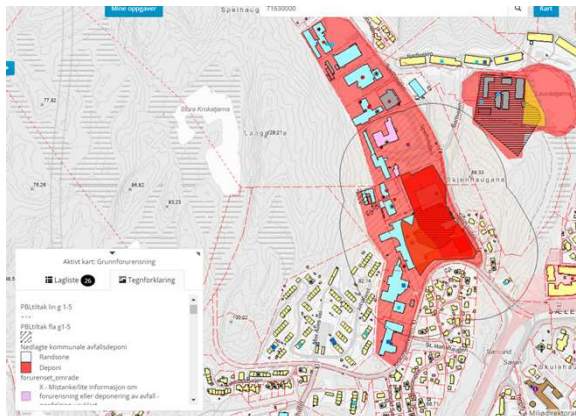
Vi er svært skeptiske til dette prosjektet da vi ikke har sett dokumentasjon på at det er trygt å bygge boliger, barnehager eller annen følsom bebyggelse på, eller i randsonen av det nedlagte deponiet.

Ifølge dokumentet «*Miljørisikovurdering og overordnet tiltaksplan – Byutvikling på Spelhaugen avfallsdeponi*» utarbeidet av Sweco i 2024, er deponigass ansett som størst risikofaktor i området. I planprogrammet kapittel 4.4.5 om Grunnforurensning, står det om dagens situasjon at det er påvist deponigassdannelse, stedvis med eksplosjonsfarlige gassblandinger. I området med deponerte avfallsmasser frarådes generelt utbygging av boliger, barnehager eller annen følsom bebyggelse. Videre står det at for å avgjøre muligheten for eventuell utbygging der, må det gjennomføres ytterligere målinger, som vil svare på hvor mye gass som genereres, og da må det prosjekteres nødvendige tiltak i neste fase.

Planforslaget legger opp til omfattende transformasjon av planområdet og eventuell åpning av bekk. Dette kan utgjøre en risiko for spredning av deponigass, som kan oppkonsentreres i boliger eller andre bygninger. Menneskeskapte spredningsveier for deponigass og andre flyktige forurensningskomponenter kan for eksempel være nedgravde tekniske installasjoner, avløpsrør, kabler, diverse rørføringer og bygninger.

Folkehelseinstituttet (FHI) vurderer at dersom det dannes gass i deponiene, så vil det alltid være en viss risiko for problemer med deponigassinntrengning i eventuelle bygninger. Konsekvenser av gassinntrengning kan bli omfattende. I tillegg kommer bekymringen over å

bo i et slikt område. Sannsynligheten for at problemer kan oppstå i etterkant av utbygging er uklar, føre-var-prinsippet legges derfor til grunn og tilsier at bygging på nedlagte deponier i utgangspunktet bør unngås.



Figur 1: Skjermdump fra VISGI som viser grunnforurensning og nedlagt deponi under planområdet.

### Konsekvensutredning

Planforslaget omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger. Konsekvensutredningen skal omfatte flere tema, blant annet grunnforurensning og befolkningens helse. Vi stiller spørsmål ved hvorfor ikke beredskap og ulykkesrisiko er tatt med som tema i konsekvensutredningen.

### Barnehager

Det er planer om barnehager med uteareal på tak. Vi fraråder generelt barnehager med uteareal utelukkende på takarealer. Rapporten *Uteområder i skoler og barnehager – Hvordan sikre kvalitet i utformingen?* (NMBU, 2019) fraråder bruk av takterrasser: «Tatløsninger for nye anlegg bør unngås og er ingen fullgod erstatning for uteområder på bakken for barnehager og skoler.»

Vi minner om at barnehager skal godkjennes av både Miljørettet helsevern og Barnehagemyndigheten.

### Mulige konflikter ved kombinert formål næring / bolig

Det må planlegges slik at boliger ikke får støy over grenseverdier på uteareal fra tekniske installasjoner (vifter, ventilasjonsavkast etc.). Det bør også tas hensyn til plassering av boliger og virksomheter som må ha tidlig varelevering, med tanke på støy.

Dersom det legges opp til serveringssted i første etasje i et bygg med boliger over, vil det være viktig å tenke på tiltak som kan forebygge mulige konflikter, for eksempel knyttet til støy/musikk, avfallshåndtering og luktutslipp fra ventilasjonsavkast.

Med hilsen  
Helsevernenheten

Viviann Sandvik - Avdelingsleder Miljørettet helsevern  
Hilde Marie Mjøs - Overingeniør Miljørettet helsevern

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*



TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Vetrlidsallmenningen 29  
5014 BERGEN

Vår referanse: 2024/95400-54  
Saksbehandler: Einar Kverndal Bjørnsen  
Dato: 30. april 2025  
Deres ref.:

## **Bymiljøetatens uttalelse. Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 442 m.fl., Spelhaugen sør. Vedr. varsel om oppstart planarbeid med konsekvensutredning og høring planprogram**

Bymiljøetaten (BME) viser til oversendelse datert 14.03.2025.

### **Saken gjelder**

Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra dagens industriområde til bolig, kultur og handel.

I KPA 2018 er planområdet hovedsakelig avsatt til sentrumsformål; S26 og BY. Nordlig del av planområdet er del av Reguleringsplan for Bybane Deltrase 3 (PlanID 64050000)

### **Bymiljøetatens vurderinger**

#### Trafikk og mobilitet

Planområde har sin adkomst til Kroatjønneveien via Spelhaugen som begge er fylkeskommunale veier. Innenfor foreslått planavgrensning ligger det ingen kommunale veiområder i dag.

For å sikre tilfredsstillende gangforbindelser til/fra planområdet bør planavgrensningen utvides i sør til å inkludere kollektivholdeplass langs vestsiden av Kroatjønneveien.

I forlengelsen av Spelhaugen i retning mot Kanadaskogen blir veien kommunal. Den kommunale veien ligger innenfor avgrensningen til et annet planarbeid som nylig hadde oppstartsmøte. De to veiparsellene fremstår som en enhet, og bør planlegges med samme standard i begge reguleringsplaner. Etter vår vurdering bør hele veistrekningen inngå i begge planene, for å sikre at helheten ivaretas selv om det ene planarbeidet blir forsinket. Vi legger til grunn at det ikke planlegges nye offentlige veier innenfor planområdet.

Vedtatt sykkelstrategi viser at Spelhaugen er del av vedtatt sykkelnett utbyggingsfase 2. Løsning for sykkel og gange må drøftes for hele veistrekningen, uten systemskifte i de forskjellige planene. I dag mangler det fortau på vestsiden av veien på en delstrekning. Dette må utbedres i planen for å redusere behovet for å krysse frem og tilbake.

Hensikten med planinitiativet er å utvikle området fra et næringsområde til et boligområde med noe næring. Denne planendringen vil trolig medføre et endret kommunikasjonsmønster, og i planprosessen må det vurderes om eksisterende fortausbredder langs hele veien bør utvides, eller om ny gang- og sykkeltrafikk vil etableres langs andre forbindelseslinjer.

Valgt løsning må samtidig sikre gode og trygge sammenhengende forbindelser for myke trafikanter til turområdet i Kanadaskogen, både langs den kommunale og fylkeskommunale delen av veien. Det må etableres gode koblinger for myke trafikanter fra Barliveien mot både fremtidig bybane holdeplass, målpunkt i planområdet, og mot Fyllingsdalen senter.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at fylkeskommunal veg Spelhaugen ligger på kommunal eiendom (22/542 og 394), noe som det bør ryddes opp i.

#### Byrom:

Prinsippene om et nord-sørgående byrom med aktive fasader og tverrgående akser er gode og bør videreutvikles. Hovedaksen mellom nord og sør bør også ha en definert minimumsbredde som sikrer variert byromsprogram og fri sikt gjennom dalen. Videre bør alternativutredningen i større grad se på blandet formål og på programmenes forhold til byrommene.

#### Miljø- og naturforvaltning

Det er lite eksisterende naturverdier i området, da planområdet i stor grad består av harde bygningsflater og parkeringsplasser. Bymiljøetaten er i utgangspunktet positive til en transformasjon av området som tilfører økte blågrønne kvaliteter. Det fremgår av varsel om oppstart at det skal gjennomføres ytterligere utredninger og målinger av avfallsdeponiet. Planarbeidet skal vurdere ulike alternativer for arealutnyttelse/bruk ut fra påvirkningsgrad fra tidligere deponi. Videre skal muligheter for å åpne deler av Spelhaugbekken og valg av løsning for overvannshåndtering vurderes. Resultatet av disse utredningene vil være premissgivende for planarbeidet. I tillegg vil en eventuell etablering av bybanestopp nord i planområdet, kunne ha store følger både innad og utenfor planområdet. En tilstrekkelig håndtering av disse temaene er avgjørende for en fremtidig utvikling av området.

Det er en generell anbefaling fra Miljødirektoratet, støttet av Helsedirektoratet, at det ikke bygges boliger, sosial infrastruktur (barnehager, skoler og helse- og velferdsbygg) eller næringsbygg (f.eks. kontorer, industri, lager) på nedlagte deponier hvor det er gassdannelse, eller i randsonen til disse deponiene. Vi viser til veileder for etablering av bygg på eller ved nedlagte deponier, veileder M-1780 Bygging på nedlagte deponier <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1780/m1780.pdf>, utarbeidet av Miljødirektoratet

Veilederen angir aktuelt regelverk og forhold som må undersøkes og dokumenteres dersom man likevel går videre med byggeplaner på deponi.

Bymiljøetaten viser også til lignende sak i Trondheim, hvor det etter innsigelse fra Statsforvalter ble vedtatt å stanse reguleringsplan for Lutelvvegen om bygging på deponi. Ref. Orienteringssak om Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl., detaljregulering, 2023/8707, Trondheim kommune.

Det ble levert en midlertidig tiltaksplan for Spelhaugen deponi før sommeren 2024. Det er påvist stor forurensning i dypereleggende masser, og funnene i den midlertidige rapporten tilsier at det må utarbeides flere detaljerte tiltaksplaner og ytterligere kartlegginger/målinger. Sistnevnte gjelder blant annet deponigass, som blir anset som størst risikofaktor i området. Dette med annet vil kunne gi begrensninger i byggevolum og fundamentering i området. Vi viser til rapport Miljøriskovurdering og overordnet tiltaksplan – Byutvikling på Spelhaugen avfallsdeponi fra Sweco:

*«Spesielt utsatt er terrenget med deponerte avfallsmasser hvor det generelt frarådes utbygging av boliger, barnehager eller annen følsomme bebyggelse. For å avgjøre muligheten på eventuell utbyggingen der må det gjennomføres ytterligere målinger som vil svare på hvor mye gass som genereres og da skal det prosjekteres nødvendige tiltak.»*

Andre deler av tiltaksområdet, samt nærliggende eiendommer, anses som mulig utsatt og det må innføres forebyggende tiltak. Resultatene vil også være avgjørende for løsning av overvannshåndtering, og om det er mulig med gjenåpning av vassdrag/bekkeåpning i området. Det fremkommer fra planinitiativet at en reintroduksjon av bekken vil medføre vesentlige terrenginngrep for å skape tilstrekkelig fall, noe Bymiljøetaten ikke kan se er forenelig med resultater i midlertidig tiltaksplan for deponi.

Bymiljøetaten er positive til gjenåpning av vannveier og åpne overvannsløsninger, i tråd med prinsippene i KDP: «*Overvannshåndtering skal om mulig og hensiktsmessig løses slik at arealet også kan brukes til lek, rekreasjon og parkmessig innslag i bebygde områder.*» Bymiljøetaten vil imidlertid bemerke at dette må være løsninger som er i samsvar med anbefalinger og tiltak i overordnet tiltaksplan for deponi, og som ikke vil medføre fare for ytterligere forurensning eller avrenning fra deponi.

### Renovasjon

Forslagstiller må utarbeide RTP basert på RTV fra BIR. Renovasjonsløsning bør vurderes tidlig for å finne fram til en løsning som er effektiv, trafikksikker og ikke beslaglegger attraktivt uteareal. Renovasjonsløsning bør planlegges samlet for de to reguleringsplanene på Spelhugen, for å sikre fremtidsrettede løsninger som reduserer den samlede arealbruken til slike formål. Det må ikke planlegges oppstilling og manøvrering av renovasjonskjøretøy på viktige oppholds- og ferdselsareal.

### **Bymiljøetatens anbefalinger**

Vi viser til vurderingene over og oppsummerer hovedpunktene slik:

- Planavgrensningen bør utvides i sør til å inkludere kollektivholdeplass langs vestsiden av Krokatjønneveien
- Både den fylkeskommunale og kommunale delen av veien Spelhaugen som ligger i to forskjellige planer, bør inngå i begge planers planavgrensningen for å sikre lik planlegging av hele veistrekningen
- Løsning for sykkel og gange må drøftes for hele veistrekningen, uten systemskifte i de forskjellige planene.
- Det må etableres fortau på hele vestsiden av veien for å redusere behovet for å krysse frem og tilbake
- Det må vurderes om eksisterende fortausbredder langs hele veien bør utvides, eller om ny gang- og sykkeltrafikk vil etableres langs andre forbindelseslinjer
- Det må sikres gode og trygge sammenhengende forbindelser for myke trafikanter til turområdet i Kanadaskogen
- Det må etableres gode koblinger for myke trafikanter fra Barliveien mot både fremtidig bybane holdeplass, målpunkt i planområdet, og mot Fyllingsdalen senter.
- Byrom i hovedaksen mellom nord og sør bør ha en definert minimumsbredde.
- Alternativutredningen bør i større grad se på blandet formål og på programmenes forhold til byrommene.
- Vi er i utgangspunktet positive til en transformasjon av området som tilfører økte blågrønne kvaliteter. Resultatene fra utredningene og målingene knyttet til deponiet vil være premissgivende for vider utvikling av området.
- Vi er positive til gjenåpning av vannveier og åpne overvannsløsninger, men løsningene må være i samsvar med anbefalinger og tiltak i overordnet tiltaksplan for deponi.
- Renovasjonsløsning bør planlegges samlet for de to reguleringsplanene på Spelhugen.
- Det må ikke planlegges oppstilling og manøvrering av renovasjonskjøretøy på viktige oppholds- og ferdselsareal.

Med hilsen  
Bymiljøetaten

Tine Neverdal – kst. seksjonsleder  
Einar Kverndal Bjørnsen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Saksbehandlere:

Pernille Dale Hallaråker - Byromsforvaltning  
Andrew Keith – Bærekraftig mobilitet  
Valentina Knutsen – Veiforvaltning  
Marianne Rindedal Jetmundsen – Miljø- og naturforvaltning



TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Vetrilidsallmenningen 29  
5014 BERGEN

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Dato             | 07.05.2025                     |
| Vår referanse    | 2025/28487-8                   |
| Dykkar referanse |                                |
| Sakshandsamar    | Sigrid Næsheim Bjercke         |
| E-post           | Sigrid.Nesheim.Bjercke@vlfk.no |
| Telefon          | 96221084                       |

## Fråsegn til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Fyllingsdalen. gnr. 22, bnr. 441 mfl.- Spelhaugen Sør - Bergen kommune

Vi viser til brev datert 14.03.2025 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Spelhaugen Sør. Hovudføremålet med reguleringa er bustad, kultur, handel, tenesteyting og næring. Området er sett av til S26 som er sett av som *Større lokalsenter* i KPA 2018. Planforslaget utløyer krav om konsekvensutgreiing og det er utarbeida planprogram.

Vestland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga/planprogrammet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

### *Om planarbeidet*

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for fornying og transformasjon av Spelhaugen sør frå dagens karakter med næringsverksemd og parkeringsareal til sentrumsområde med bustad, kultur, handel, tenesteyting og næring. Deler av bygningsmassen vil først vidare med eksisterande eller med ny bruk og noko skal rivast. Det skal leggjast til rette for nye bygningsvolum og ny kvartalstruktur med eit urbant program kor gjennomgåande aksar med torg- og fellesfunksjonar, kunst og lek, er viktige premisser for utviklinga av ein samlande og mangfaldig bydel.

### Vurdering og innspel

#### Planfaglege merknader

#### *Planform*

Det går fram av planprogrammet er det lagt opp til byutvikling som skal strekke seg over lang tid, og der det må takast omsyn til komplekse problemstillingar knytt til forureining i grunnen, flaum, behov for replanlegging av haldeplass for Bybanen, men også at ynskja om føremål som til dels ikkje er avklart i overordna plan, til dømes kulturtilbod og handel.

Spelhaugen var del av områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale delar som vart varsla oppstart i 2014. Spelhaugen vart skilt ut undervegs i planarbeidet, og planarbeidet for resten av Fyllingsdalen vart vidareført og vedteken i 2024. I november 2024, vart det sendt varsel om oppstart av planarbeid i Spelhaugen Nord, som også er del av S26. Med det lange tidsperspektivet knytt til bygging av Bybanen er det behov for å tenke langsiktig. Vi rår til at Bergen kommune tek regi over vidare utvikling i Spelhaugen gjennom ei områderegulering, i tett samhandling med dei lokale aktørane. Vi rår til at det vert teke eit samla grep om utbyggingsstruktur og naudsynt infrastruktur i denne fasen. Områderegulering gir grunnlag for at delar av området som ikkje er mogent for realisering, kan bli planavklart gjennom detaljregulering i seinare fase. Der det ligg til rette for det, vil områdereguleringa kunne gi tilstrekkeleg avklaringar av bruk, vern og utforming av areal og ansvarsdeling for investering i felles infrastruktur, utan behov for ytterlegare regulering.

#### Senterstruktur og handel

Spelhaugen er sett av til *Større lokalsenter* i KPA2018 § 26.2.4 *Det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tenesteyting for nærområdet. Det skal utarbeides handelsanalyse før det gis tillatelse til*

*ny handelsvirksomhet. For S26 kan det i tillegg tillates handelsvirksomhet som kan ha hele eller deler av bydelen som handelsomland.*

For å legge til rette for levedyktige senter er det vesentleg at eksisterande og nye senter utfyller kvarandre for å nytte kundegrunnlaget i området. Det kan vere uheldig å dele tilbod og aktivitet mellom to sentrumsområder som ligg tett på einannan. Vi legg vekt på at Fyllingsdalen sentrum er definert som bydelsenter og funksjonar som teater og hotell bør lokaliseras her, for å styrke eksisterande sentrum og bidra til større variasjon ut over Oasen kjøpesenter og bidra til liv gjennom døgret.

Vi legg til grunn at det vert utarbeida handelanalyse som vil vere eit viktig kunnskapsgrunnlag for kva type handel og kva omfang det er naturleg å etablere i Spelhaugen.

### **Arkitektur og estetikk**

Arkitektur er en sentral premiss for å skape gode stader og god arkitektur er vesentleg i eit berekraftsperspektiv. Vi føreset at arkitekturstrategi for Bergen vert lagt til grunn for planarbeidet som legg klare og gode føringar for bygging og byrom.

### **Folkehelse – sosial berekraft**

Regional plan for folkehelse viser til dei kommunale planane si rolle for å styrkje faktorar som fremjar helse, svekkje forhold som kan ha negativ verknad på folkehelsa, og arbeide for å utjamne sosiale helseforskjellar. Det er positivt at det i planarbeidet er ei intensjon om å legge til rette for flerbruksbygg og fleirbruksområder og bukvalitet.

Vi stiller spørsmål til etablering av bustader på forureina masser. Vi rår til at det vert vurdert andre føremål som ikkje har same risiko for folkehelsa.

### **Klima**

Det er positivt at det vert lagt til rette for transformasjon og bygging på areal som allereie er utbygd. Ved felles planlegging av eit større område ligg det til rette for å etablere alternative energiløysingar.

### **Samordna areal og transport**

Gjennom planlegging kan vi bidra til å nå klimamål ved å legge til rette for redusert transportbehov. I konsekvensutgreiinga skal det gjerast ei vurdering av tre alternative utbyggingskonsept. Kva arealføremål det vert lagt opp til og utnytingsgrad, har stor konsekvens for samordna areal og transport.

Spelhaugen har vore nytta til næringsområde tett på større bustadkonsentrasjonane i Fyllingsdalen og transformasjon og fortetting bør mellom anna søke å bidra til balanse mellom arbeidsplassar og busette i bydelen.

Vi viser og til Regional plan for Bergensområdet 2017-2028 og ABC-prinsippet for lokalisering av næringsareal opp mot tilgjenge. A- og til dels B-områder har god tilgjengelegheit for kollektivtrafikk og er egna for arbeidsplassintensiv verksemd.

### **Mobilitet**

Planområdet ligg om lag 800 meter frå Fyllingsdalen terminal. Her er det god kommunikasjon til bysenter og større arbeidsplassar i Bergensområdet. Avstanden er vurdert å vere akseptabel når koplingane vert opplevd som effektive for dei som går eller sykklar.

Det er positivt at planen legg opp til å etablere funksjonelle og gode gangaksar i planområdet som skal kopla på turområde og etablert vegnett og fortau til terminal og handelsområde. I tillegg er det i dag busstilbod i planområdet med endestopp i Barliveien, samt ein gjennomgåande stamlinje i Fyllingsdalsveien. I den vidare planprosessen må det takast omsyn til det eksisterande kollektivtilbodet.

Sykkelparkeringa må opplevast som ein trygg og attraktiv stad å sette frå seg sykkelen. Det kan med fordel etablerast sykkelparkering nær inngangsparti av bustadområda, gjerne under tak. Dette vil gjere det enkelt å nytte sykkel til besøk mm. Vidare må sykkelparkering i tilrettelagte anlegg og ta høgde for areal til større sykklar og vogner.

### *Nærare om KU*

Det skal gjennomførast ein konsekvensanalyse (KU) og ROS-analyse. Den planlagde utviklinga av området vil være omfattande og generelt medføre stor innverknad trafikksituasjonen. I KU vil «Trafikk og Mobilitet» vere eit svært viktig tema, og dette er løfta på ein god måte i planprogrammet.

Vi minner om at målet om nullvekst i personbiltransporten skal leggjast til grunn for all arealplanlegging. Planområdet er lokalisert i tråd med prinsippet om 10-minuttersbyen der alle kvardagens målpunkt kan nås innan ti minutt. Det inneber at parkeringsdekninga kan haldast lågast mogleg. I dei ulike alternativa som er skissert i planprogrammet varierer arealstorleik og plassering av parkeringsplassane. Vi registrerer at alternativ 1 er noko meir restriktiv til parkering enn alternativ 2 og 3. Parkeringsdekke og hensiktsmessig plassering skal vurderast nærare i KU. Trafikktryggleik og trafikkflyt vil være viktige premisser for dette arbeidet. Av omsyn til nullvekstmålet og tilrettelegging for mjuke trafikantar vil vi rå til å vere restriktiv med tilrettelegging for parkeringsplassar for privatbil. Vidare bør det reserverast ein større del av parkeringsplassane til bildeling. Ei undersøking gjennomført av Transportøkonomisk Institutt i 2022 viser at ein delebil erstattar mellom 10-15 privatbilar, og dette kan bidra til å frigjere areal til andre føremål.

### **Infrastruktur og veg**

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg sitt ansvar i planarbeidet er fyrst og fremst knytt til arealbruken langs fylkesveg. Vi uttalar vi oss som forvaltar av fylkesveg, med særleg fokus på trafikktryggleiken og framkomst for alle trafikantar.

#### *Opplysningar i saka:*

Fylkesveg 5362 Krokattjønnveien har ei fartsgrense på 50 km/t og ein ÅDT (årleg døgntrafikk) på 5000 kjt/døgn vest for krysset til fv. 5362 Spelhaugen og 8000 kjt/døgnet øst for krysset. Fylkesveg 5362 Spelhaugen har ei fartsgrense på 50 km/t og ein ÅDT (årleg døgntrafikk) på 3500 kjt/døgn. Vegane er klassifisert som ei «viktig lokalveg» jf. Vestland fylkeskommunes rammeplan (2021-24) for behandling av søknadar om dispensasjon frå byggjegransen langs fylkesveg og avkøyrsløsøknadar. Fylkesvegen er ikkje forkjørsregulert.

#### *Generelle innspel til planarbeidet*

Følgjande tema bør bli tekne omsyn til i reguleringsprosessen:

- Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.)
- Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule m.m.)
- Byggegrenser til fylkesveg
- Tiltaket sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen, med særleg fokus på mjuke trafikantar
- Vegtrafikkstøy
- Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker
- Grunnundersøkingar

Generelt vil vi minne om at Statens vegvesen si handbok N100 Veg og Gateutforming er gjeldande for alle offentleg veg, og eventuelle fråvik frå handbok N100 skal vere godkjent av vegeigar før detaljreguleringsplanen vert lagt ut på offentleg ettersyn og høyring. Vidare skal tekniske teikningar også sendast til vegeigar før offentleg ettersyn

#### *Særlege innspel til dette planarbeidet*

Vestland fylkeskommune legg til grunn at verknadane planløyningar har for vegtransport og vegnettet vert utgreidd og kjem tydeleg fram av planomtalen, ROS-analysen og ev. konsekvensutgreiing. Vi ber om at trafikktryggleik vert eit eige tema i planarbeidet. Både i planskilddinga, ROS-analysen og konsekvensutgreiinga (KU). Vi ber om at prosjektet tar omsyn til ei utfordrande trafikal situasjon og legg fokus på å rydde opp i dette, mellom anna ved sanering av avkøyrslar og gode gangforbindingar. Dersom det vert gjort utbetringar av vegsystemet vil det vere behov for rekkefølgekrav. Det må og gjerest ei vurdering av eigarforhold (t.d i forhold til bygging av fortau, gs-veg osv.) Vi ber og om at konsekvensar for drift og vedlikehald av vegnettet vert vurdert.

### Bybanen

Vestland fylkeskommune ved seksjon for Bybanen utbygging ved Avdeling for eignedom og utbygging, har innspel og merknader til planarbeidet.

Planområdet omfattar planlagt bybanetrase og haldeplass. Det er vesentleg at planarbeidet for Spelhaugen ikkje vert til hinder for bygging av Bybanen og det må påreknast krav om at Bybane må vere sikra etablert før utbygging kan starte i Spelhaugen.

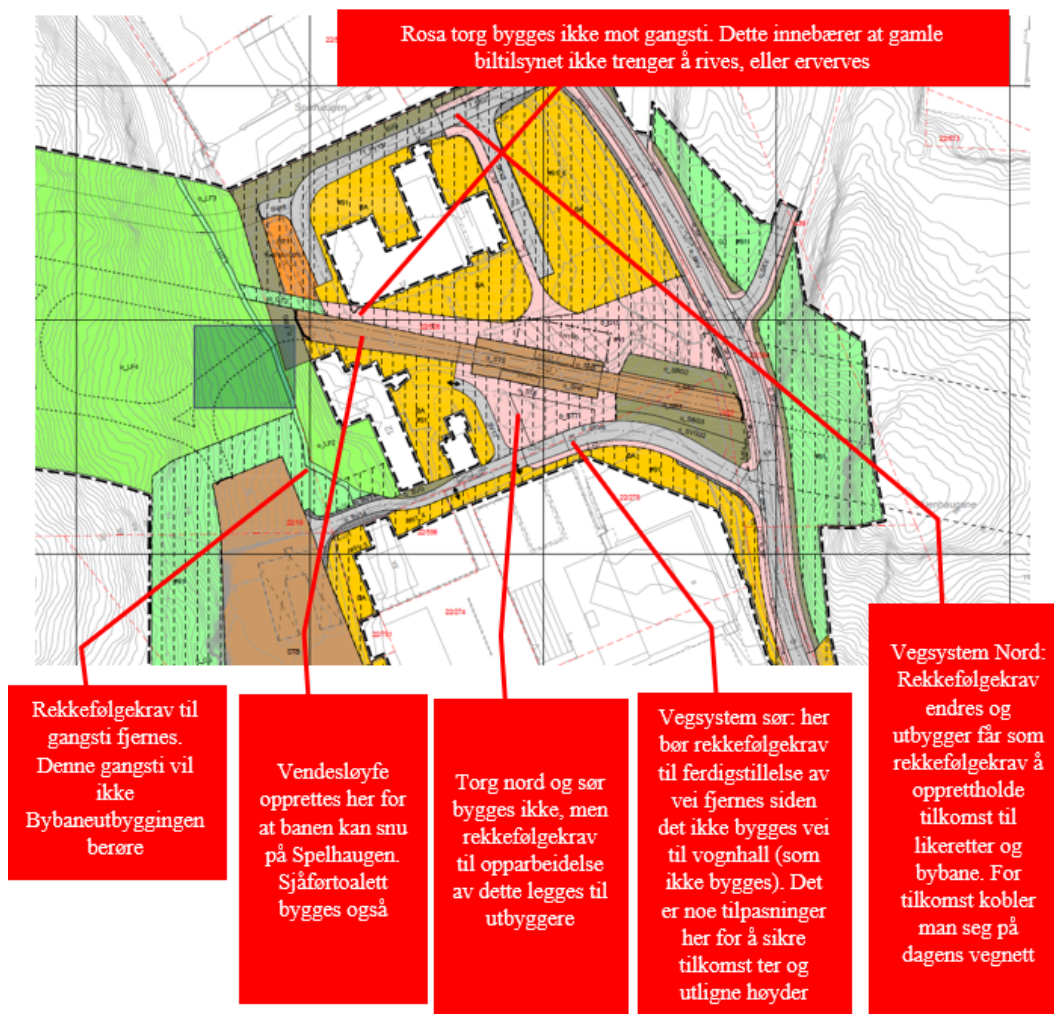
Bybanen medfører etablering mellom anna av to tunnelpåhogg, tunneldriving, masseutskifting, etablering av haldeplass og stor anleggsverksemd med behov for rigg – anleggsområde og tilkomst til desse.

Følgende er definert ut av bybaneprojektet og forutsettes løst av private utbyggere i forbindelse med realisering av områdeplan:

- Torgarealer Spelhaugen holdeplass og mot gangsti vest for holdeplass.
- Alle lokale veger i Spelhaugen området (med unntak av koblinger).
- Håndtering av vassdraget oppstrøms og nedstrøms Bybanen (nord og sør for Bybanen).

### *Rekkefølgekrav:*

Under er skisse som viser noen nødvendige rekkefølgekrav, andre aktuelle rekkefølgekrav kan bli aktuelle gjennom planarbeidet.



Vendemogeleighet

Før det er sikra finansiering av bybanen mot vest, vil det kunne vere behov for at bybanen kan vende på Spelhaugen. Vi ber om at det blir tatt høgde for dette som del av planarbeidet.

#### *Eksisterande gangtunnel:*

Vi er kjent med at det er en gangtunnel med infrastruktur mellom eksisterende bygg i Spelhaugen. Vi legg til grunn at nye planar handterer denne. Kostnader med ombygging er ikkje ivaretatt i bybaneprosjektet.

#### *VA*

Det er en stor usikkerheit knytt til VA i området. Vi legg til grunn at dette vert løyst som del av planarbeidet.

Bybanen er heva ca. 0,5m i Spelhaugen for betre handtering av vassdraget (ref. anbefaling i notat fra Asplan Viak). Dette må bli sikra i nye planar.

#### **Kulturminne og kulturmiljø**

Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regional kulturmiljøstyresmakt.

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vestland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Dersom tiltaket er i konflikt med nasjonale og vesentlege regionale kulturminneinteresser kan Vestland fylkeskommune vurdere fremje motsegn til planforslaget.

Vi rår tiltakshavar til å gå i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjere konfliktområda og om mogeleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

#### **Regionale planar**

Utviklingsplanen for Vestland vart vedteken i 2024. Denne legg grunnlag for det vidare arbeidet med Regional plan for areal og mobilitet og Regional plan for verdiskaping og kompetanse. Dei vedtekte regionale planane vil fortsett gjelde fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland. Vi minner om at dei regionale planane skal leggst til grunn for all kommunal planlegging i Vestland. Planarbeidet for Spelhaugen lokalsenter, kan mellom anna utfordre regionale føresegn for handel. Vi rår til at tema vert drøfta i tidleg fase for ikkje kome i konflikt med overordna planar.

Regionale planar som vil vere serlag sentral i planarbeidet for Spelhaugen er :

- Regional plan for Bergensområdet
- Klimaplan for Vestland fylkeskommune
- Vassforvaltningsplan for Vestland

#### *Medverknad*

Planarbeidet er omfattande og det er viktig at det vert lagt til rette for medverknad med både offentlege og private aktørar. Fylkeskommunen vil ha tunge interesser i planarbeidet knytt til mellom anna Bybanen.

#### **Oppsummering**

Vestland fylkeskommune ber om at kommunen vurderer å utarbeide samla plan/områderegulering for heile Spelhaugenområdet pga størrelse og kompleksitet. Området har vesentleg interesse som utviklingsområde knytt til framtidig bybane. Det er og behov for at kommunen tek stilling til

rolledeling mellom Fyllingsdalen bydelsenter og Spelhaugen, med omsyn til næringsutvikling, handel og omfang, arbeidsplassar, bustader, med meir.

Vi har konkrete innspel knytt til planprogram, infrastruktur og veg inkludert Bybanen, kulturminne og vassforvaltning.

Vi står til disposisjon viss ein skulle ha spørsmål rundt regionale plantema og vidare planprosess.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule  
Fagansvarleg kommunal plan  
NPI – Plan, klima og analyse

Sigrid Næsheim Bjercke  
seniorrådgjevar  
NPI - Plan, klima og analyse

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

#### Kopi mottakarliste

|                             |                            |      |             |
|-----------------------------|----------------------------|------|-------------|
| Statens vegvesen            | Postboks 1010 Nordre Ål    | 2605 | LILLEHAMMER |
| Statsforvaltaren i Vestland | Statens hus - Njøsavegen 2 | 6863 | LEIKANGER   |
| Bergen kommune              | Postboks 7700              | 5020 | BERGEN      |

#### Intern sakshandsamarliste

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Morten Farstad         | EIU - Bybanen utbygging             |
| Gunhild Raddum         | MOK - Transportplan                 |
| Ørjan Netteland Dybvik | INV - Vegforvaltning bergensområdet |
| Robert Stormark        | KFO - Arealplan                     |





TIPPETUE ARKITEKTER AS  
Vetrlidsallmenningen 29  
5014 BERGEN

Vår referanse: 2025/137692-3  
Saksbehandler: Sigmund Skibenes  
Dato: 15. mai 2025  
Deres ref.: Mai Cecilie Stabell

## **Bergen Vanns uttalelse vedrørende varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram Gnr 22 bnr 441 m. fl. Spelhaugen sør, plan-ID 71630000**

Vi viser til Deres brev datert og mottatt den 14.03.2025.  
Bergen Vann beklager sen tilbakemelding i sakens anledning.

### **Opplysninger om offentlig vannforsyning og avløpssituasjon i området:**

Vannet i området leveres fra Espeland vannbehandlingsanlegg.  
Statisk trykkehøyde på offentlig vannledningsnett i området er normalt maks 90 moh.  
Avløpet i området føres til Knappen kommunale avløpsrenseanlegg.

### **Kommunalt vann- og avløpsnett i området:**

Området er tilrettelagt med kommunalt vann- og avløpsnett. Nærmeste tilkoblingspunkter ligger i Kroatjønneveien sør for planområdet eller Spelhaugen øst for planområdet. Det er også etablert privat ledningsnett i området.

Kartgrunnlag kan oversendes digitalt på forespørsel fra plankonsulent.

### **VA-rammeplan:**

Bergen Vann ber om at det kalles inn til oppstartsmøte når arbeidene med VA-rammeplan startes opp, for å sikre gjensidig informasjon og avklaringer for VA-systemene i planområdet. I dette møtet vil Bergen Vann informere om fornyingsbehov for avløpsnettet i området.

I henhold til bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel KPA 2018, §20, skal VA-rammeplaner inngå som del av reguleringsplanen. Det skal utarbeides VA-rammeplan parallelt med reguleringsarbeidet. VA-rammeplanen består av en beskrivelse med tilhørende plantegning.

Følgende skal dokumenteres i VA-rammeplanen:

- Føringer i overordnede planer
- Tilgrensede VA-rammeplaner
- Topografi
- Grunnforhold og vegetasjon
- Områder med vegetasjon som er sårbare for grunnvannsendringer
- Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt

- Nedbørfeltet før og etter utbygging
- Eksisterende flomveier og fremtidige flomveier med angivelse av dimensjonerende vannmengder. En må også koordinere flomvei med opp- og nedstrøms områder
- Naturlig avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder
- Behov for rensing av overvann før utslipp til resipient samt behov for separering av spillvann og overvann. Vurdering av krav til vannkvalitet i resipienter
- Vurdering av mulighet for reetablering / åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier)
- Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkingsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningsystemer, etc.
- Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (antall pe) inklusivt slukkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning)
- Beregninger som dokumenterer overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde
- For hvert fordrøyningsmagasin /areal skal arealet som har avrenning til fordrøyningsmagasinet merkes av på kart. Vannmengde ut fra magasinet angis på kartet
- Hvordan overvannet benyttes i blågrønne løsninger
- Anlegg som søkes overtatt til offentlig drift og vedlikehold.

Det må utarbeides VA-rammeplan med tilhørende infrastrukturplan for planområdet for å sikre at planlagte tiltak er gjennomførbare, samt at eksisterende infrastruktur hensyntas i tilstrekkelig grad. Vedlagt ligger også flomsonekart (PDF) for Fyllingsdalen.

Ytterligere dokumentasjon kan kreves.

Det må i reguleringsbestemmelsene (jf. Plan- og bygningsloven § 12-7) stilles krav om at VA-rammeplanen følges i det videre planarbeidet. Dette vil sikre at utviklingen skjer i samsvar med overordnede hovedplaner.

**Vi ber om at VA-rammeplanen sendes direkte til Bergen Vann for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1. gangs behandling.**

#### **Bergen Vanns merknader vedrørende varsel om oppstart av planarbeid:**

- \* Planen må koordineres med tilstøtende planer, inklusiv Bybane til Spelhaugen og andre plantiltak i Spelhaugen.
- \* Bergen Vann ønsker å samordne planlagte tiltak med fornyingsplan for vannledninger i/langs Krokattjønnveien.
- \* Tillatt minimums avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). Ved større leggedybde må avstanden økes. Det tillates heller ingen oppfylling i ledningstraseen.

Det er etablert hovedavløpsanlegg gjennom området, og det bes om at hensynssoner avsettes i plankart for eksisterende og eventuelt planlagt omlagte traseer. Det er utbyggers ansvar å bekoste eventuell omlegging av VA-anlegg.

- \* Nye avløpsanlegg skal etableres som separatsystem i sin helhet.



- \* Eventuelt forurenset overvann skal ikke blandes med rent overvann, og skal renses ved kilden. Sigevann fra nedlagt deponi må håndteres i egne systemer og tillates ikke tilført kommunalt nett.
- \* Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installering av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med Bergen Vann i anmodning om forhåndsuttalelse.  
Det tillates ikke å installere trykkøkningsanlegg direkte på ledningsnettet ved etablering av sprinkleranlegg jfr. VA norm i Bergen kommune, vedlegg B4.

Dersom det ikke er kapasitet på det kommunale vannledningsnettet til å levere ønsket vannmengde til sprinkleranlegget må det eventuelt bygges eget basseng. Kostander ved et slikt basseng må dekkes av tiltakshaver.

- \* Overvannet skal håndteres iht. Kommunedelplan for overvann: [Bergen kommune - Kommunedelplan overvann](#), og Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune.

Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres.

Ved etablering av fordrøyningsanlegg, etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen.

Eksisterende vannveier skal beholdes åpne og ikke legges i rør.

Overvann tillates ikke ført til avløp-fellesledning.

- \* Avløpsvann som kan inneholde bensin, olje m.m. skal føres inn på nettet via oljeutskiller.
- \* Eventuelt fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettutskiller.
- \* Nybygg i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Bergen Vann. Dersom **private** ledninger skal benyttes, forutsettes det at ansvarlig prosjekterende foretar en faglig vurdering av disse, og at en finner både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for en eventuell økt belastning forårsaket av ny tilknytning.
- \* Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter / erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom, og for tilknytning og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til Bergen Vann.

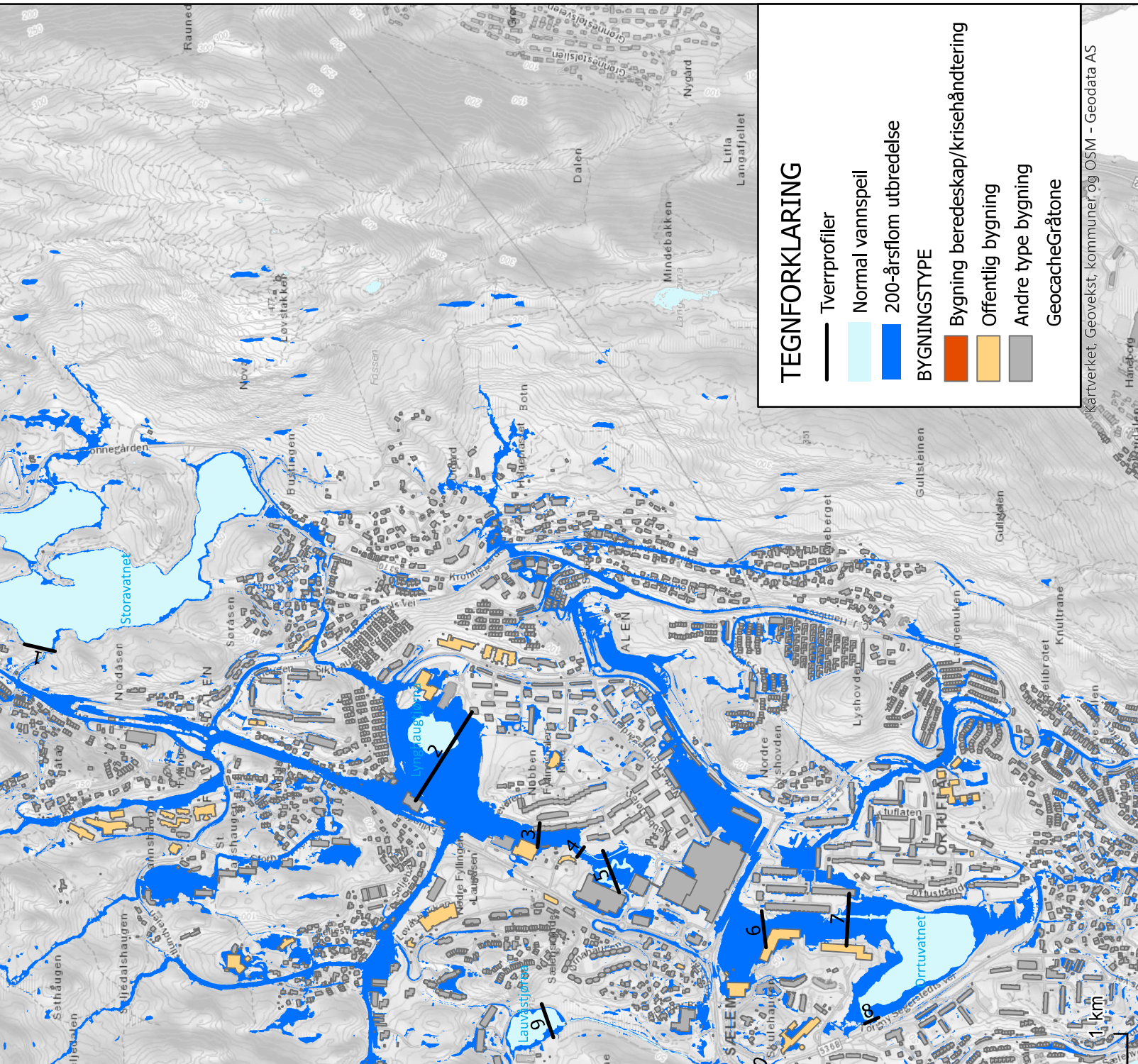
**Vedlegg:** Fyllingsdalen flomsonekart

Med hilsen  
Bergen Vann

Solveig Hovland - Fagansvarlig  
Sigmund Skibenes - Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

|    |                       |
|----|-----------------------|
| 4  | Nebbstølen barnehage  |
| 5  | Myr nord for Oasen    |
| 6  | Fyllingsdalen stadion |
| 7  | Orrtuvatnet innløp    |
| 8  | Orrtuvatnet utløp     |
| 9  | Lauvåstjørna          |
| 10 | Sælebekken 0          |
| 11 | Sælebekken 1          |
| 12 | Sælebekken 2          |
| 13 | Sælebekken 3          |





## Statens vegvesen

Plan Tippetue  
Sandviksbodene 5  
5035 BERGEN

Behandlande eining:  
Transport og samfunn

Sakshandsamar/telefon:  
Sigmund Bødal / 45611029

Vår referanse:  
25/76016-2

Dykkar referanse:

Vår dato:  
10.04.2025

### **Svar – Varsel om oppstart av planarbeid med konsekvensutredning samt offentlig høvring av planprogram for detaljreguleringsplan for Spelhaugen Sør, Fyllingsdalen – Bergen kommune**

Vi viser til brev i frå dykk motteke hos oss 15.03.25 med varsel om oppstart av planarbeid med konsekvensutgreiing og planprogram for ovannemnde område.

Slik vi oppfattar oversendt dokumentasjon i saka så gjeld dette ein detaljregulering for Spelhaugen sør i Fyllingsdalen. Området er i dag prega av større flater med parkeringsareal, samt varehus og bilverkstad av ulike kategoriar. Statens vegvesen hadde sine lokalar i dette området fram til hausten 2015. Intensjonen med planinitiativet er å kunne transformere denne delen av Spelhaugen til eit attraktivt område for bustadar, kultur og handel. Det er stilt krav om konsekvensutgreiing av prosjektet med tilhøyrande planprogram.

Statens vegvesen sitt ansvar i planarbeidet er først og fremst knytt til riksveg. Vi har også ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningslinjer for areal og mobilitet, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar vert ivaretekne i planlegginga. Til denne planen uttalar vi oss som statleg vegstyresmakt med sektoransvar innanfor vegtransport og trafikktryggleik.

Vi ser at trafikkområdet er teke opp som eige tema slik det bør i planprogrammet til konsekvensutgreiinga under pkt 4.4.7, Trafikk og mobilitet. Det er teke opp sentrale tema for vurdering slik som kapasitet i kryssområda. Det er 2 sentrale kryss innanfor planområdet: Spelhaugen/Krokatjønn og Krokatjønn/Fyllingsdalsveien. Videre er parkeringsareal og parkeringsstrategi eit tema, samt fokus på ein meir berekraftig transport. Trygg skuleveg er også eit sentralt punkt i denne delen av planprogrammet.

Statens vegvesen ser positivt på dei tema som er tekne opp i programmet. Det må vere eit spesielt fokus på mjuke trafikantar. Både når det gjeld skuleveg, arbeidsreiser og til

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Nygårdsgaten 112  
5008 BERGEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Fakturmottak DFØ  
Postboks 4710 Torgarden  
7468 Trondheim

fritidsaktivitetar i området. Ein bør ta utgangspunkt i dagens situasjon og framtidig løysing der ein i langt større grad skal bruke sykkel og gange, samt kollektivreiser som framkomstmiddel i sentrale strom, kontra bilbaserte reiser. Dette må gjelde innanfor planområde så vel som fokus på gode knutepunkt til og frå område ved nemnde transportmiddel.

Som ein del av eit framtidig planområde får ein også endestasjon for bybanen på Spelhaugen der Statens vegvesen tidlegare var lokalisert. Dette vil også ha innverknad på mobilitet i området. Planprogrammet bør sette krav til ei trafikkanalyse der ein kartlegg dagens situasjon og stakar ut ønska framtidig situasjon for mobilitet på Spelhaugen i samsvar til ein kvar tid gjeldande retningslinjer. Effektiv ferdsel, trafikktryggleik og miljøvennleg mobilitet blir viktige moment i det vidare reguleringsarbeidet.

Vi viser elles til at vegnettet i området i dag er prega av kommunale og fylkeskommunale vegar slik som mellom anna Fv 5362, som går inn på Spelhaugområdet og vidare mot Hesjaholtet. Vestland fylkeskommune og Bergen kommune vil som vegeigare spele ei sentral rolle i det vidare planarbeidet, då dei er ansvarleg for at deira vegnett også etter transformasjonen av Spelhaugen, kan fungere på ein effektiv, trafikksikker og miljømessig måte. Veglova, Vegnormal N100 med tilhøyrande handbøker vil stå sentralt i det vidare arbeidet når det gjeld trafikkområdet. For at vi skal kunne stille oss positive til ein reguleringsplan lagt ut til offentleg ettersyn i saka, så må dei trafikale utfordringane vere løyst på ein tilfredsstillande måte.

Transport-vest/Transportforvaltning Vest 3  
Med helsing

Frode Aarland  
seksjonsleiar

Sigmund Bødal  
senioringeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.*

Kopi  
BERGEN KOMMUNE, Postboks 7700, 5020 BERGEN  
STATSFORVALTAREN I VESTLAND, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER  
VESTLAND FYLKESKOMMUNE INFRASTRUKTUR OG VEG BERGEN, Postboks 7900, 5020  
BERGEN





Plan Tippetue

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Flo, 5557 2146

## Bergen kommune – Fyllingsdalen bydel – uttalelse til oppstart av planarbeid med konsekvensutredning samt offentlig høring av planprogram for gbnr. 22/441 Spelhaugen- Kroatjønneveien

Vi viser til varsel om oppstart av detaljregulering datert 14.03.2025 for gnr. 22, bnr. 441 Spelhaugen sør i Fyllingsdalen bydel.

Statsforvalteren legger til grunn at planarbeidet vil bli utarbeidet i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken.

Statsforvalteren vil minne om at alle planer etter plan- og bygningsloven skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planleggingen skal være helsefremmende gjennom å fremme faktorer som styrker helse og livskvalitet, og som bidrar til å verne mot negative faktorer, jf. folkehelselova §4. Et sentralt element i folkehelsesatsingen er å sikre barn og unge gode oppvekstforhold, jf. Regionalplan for folkehelse 2014-2025.

Kommunen har mål om arealnøytralitet i sin arealforvaltning noe Statsforvalteren finner positivt og som bør følges opp også i private arealplanleggingsprosesser. Vi minner videre om at konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet, jf. Naturmangfoldlovens §§ 7 til 12.

Kommunene skal fremme samfunnssikkerhet i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 setter derfor krav om utarbeidelse av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til håndtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarhet som har virkning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Som det fremgår av oppstartvarslet kan det være utfordringer knyttet til deponigass fra eldre deponi i planområdet. Vi vil minne om at Statsforvalteren er forurensningsmyndighet etter forurensningslov når det gjelder nedlagte deponier.

Vi har ellers ingen særlige merknader til forslag til planprogram.



Med hilsen

Egil Hauge  
seksjonssjef

Torgeir Flo  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Postboks 7700

5020

BERGEN