



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLEG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/11694-96
Sakshandsamar: Sigrid Halldorsson
Dato: 12.01.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 20 mfl., Nebbestølen, arealplan-ID
71340000**

Om planforslaget

Mad Arkitekter AS føreslår på vegne av Bono Fyllingsdalen AS detaljregulering for eit område sentralt i Fyllingsdalen, nord for Oasen senter, i Fyllingsdalen bydel.



Figur 1: Til venstre oversiktskart over planområdet markert med raud prikk, til høgre skråfoto av planområdet.

Intensjonen med planforslaget er å leggje til rette for fem bustadblokker med inntil 120 nye bueiningar, og ein mindre del næring i ei av blokkene. Planområdet er 17 657 m², og omfattar eigedomane gnr. 22, bnr. 20 med fleire. Det ligg nær Oasen senter, mellom senterområdet og burettslag i nord og aust. Tre eksisterande einebustadar skal rivast. Det er føreslått at bustadblokkene vert plassert rundt kollen slik at dei dannar eit felles tun med uteopphaldsareal. Dei nye bustadblokkene er føreslått inntil åtte etasjar frå bakkeplan og inntil fire etasjar frå gardsrom, med ei maksimal gesimshøgde på kote +66,8 meter. Samla totalt bruksareal er 14 000 m², noko som er det same som 67 %-BRA.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar. Planskildring med vedlegg gjev utfyllande opplysningar.

Planprosess og medverknad

Det vart varsla oppstart av planarbeidet 08.06.2023. Komplette planforslag til handsaming vart motteke 05.12.2025. Det er gjennomført medverknad i tråd med plan- og bygningslova, og i tillegg fleire nabomøte med burettslag i nærleiken. Minken barnehage har også fått tilbod om dialog, men har ikkje takka ja til dette. Det er ikkje gjennomført utvida medverknad for barn og unge, noko plan- og bygningsetaten vurderer at burde vore gjennomført. I arbeidet med områdereguleringsplanen vart det gjennomført barnetråkkregistrering. Funna i dette arbeidet viser at barn og unge opplever området mellom Oasen senter og planområdet som skummelt og utriveleg.

Merknadar til kunngjering og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart vart det motteke fem private merknadar og sju høyringsuttalar. Desse er summert opp og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema datert 21.11.2025. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkjande.

I uttalanene og merknadane vert det i hovudtrekk peika på følgjande:

- Minken barnehage ynskjer ikkje at deira uteareal eller tilgrensande skog forsvinn. Barnehagen har merknadar som gjeld trafikktryggleik, i anleggsfasen og etter gjennomført utbygging.
- Furulund borettslag er negative til utviding av den kommunale vegen Nebbestølen, auka trafikk i området, låg parkeringsdekning, nedbygging av grønne areal, auka innsyn og skuggelegging. Burettslaget meiner saltak vil gje variasjon i busetnaden, og er bekymra for utbyggingsfasen.
- Sælensminde borettslag er negative til at deler av deira eigedom er med i planområdet. Burettslaget ynskjer å ha dette området slik det er i dag, med renovasjon og parkering. Det er ynskjeleg at parkeringsplassane vert bevart, og det er bekymring for låg parkeringsdekning. Burettslaget meiner føreslått busetnad er for høg og har negative konsekvensar for solforhold.
- Folke Bernadottes vei 40 AS vurderer at føreslått busetnad vil øydeleggje for ei framtidig utvikling av deira eigedom gnr. 22, bnr. 778. Dei vil regulere eigedomen sin i eit eige planarbeid.
- Citycon Oasen Eiendom AS meiner planforslaget må inkludere eit større område i sør, felt o_ST3 og o_SGT3 i områdereguleringsplanen. Citycon er negative til at det vert regulert næringsføremål, og meiner at dette er i strid med overordna plan. Dei meiner det vil konkurrere med tilbodet på Oasen senter.
- Statens vegvesen meiner at det må leggjast vekt på tiltak som fremjar kollektiv, sykkel og gange. SVV meiner det må vere låg parkeringsdekning, og trafikktrygge løysingar må avklarast tidleg i prosessen. Det bør vurderast krav til opparbeiding av fortau.
- BIR tilrår at det vert vurdert røyrbasert avfallsløysing.
- Barn og unge sin representant meiner planforslaget er for omfattande med tanke på tal bueiningar, næringsverksemd, høgder og nedbygging av grønne område. Det vert stilt spørsmål ved om planforslaget klarer å vareta barn og unge sine interesser i storleik og kvalitet på uteområde, samt trafikktrygge løysingar. Krav til nye gang- og sykkelsamband må vurderast.
- Vestland fylkeskommune meiner fortetting i dette området er i tråd med overordna føringar for samordna areal og transport. Fylkeskommunen meiner planforslaget må

sikre ei universelt utforma løysing mellom bustadområda i nord og sentrumsområdet med kollektivknutepunkt. Det må leggjast til rette for leik og trygge omgivnader for barn. Det er også merknadar til veg og trafikktryggleik.

- Bymiljøetaten tilrår at delar av kollen i planområdet vert regulert til grønstruktur. Det er merknadar som gjeld terrengtilpassing, blågrøn faktor, gang- og sykkelveg, veg og trafikktryggleik.
- Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn at planforslaget vil verte utarbeida i tråd med overordna plan, og ikkje i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Folkehelseperspektivet, barn og unge sine oppvekstvilkår, om området er eigna for leik og opphald, naturmangfald og risiko- og sårbarheit må vurderast.
- Byarkitekten viser til Arkitektur+, og uttrykkjer bekymring for landskapstilpassing og utnytningsgrad. Det vert tilrådd å greie ut alternativ som reduserer terrenginngrep, og i større grad bevarer vegetasjon og terreng.

Endring av plangrense

Etter varsel om oppstart er det vurdert at det er behov for å utvide plangrensa noko i søraust. Dette er naudsynt for å sikre tilstrekkeleg areal for å leggje til rette for vendemogelegheit i offentleg veg, samt manøvreringsareal for lastebil. Det vert difor varsla om utvida plangrense gjennom dette vedtaket om offentleg ettersyn og høyring, jf. plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-11.



Figur 2: Til venstre planavgrensing til varsel om oppstart, til høgre planavgrensing til offentleg ettersyn.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer saka sine sentrale problemstillingar. Andre tema er vurdert som tilfredsstillande løyst og belyst. Vi sluttar oss til hovudføremålet bustad og hovudgrepet i planforslaget, men vurderer at omfanget av ny busetnad er for omfattande når det gjeld å vareta kulturhistoriske verdiar og leggje til rette for god bukvallitet. Utbygging i dette området er positivt, og i tråd med intensjonen i områdereguleringsplanen om fortetting sentralt i Fyllingsdalen.

Vi vurderer at planforslaget med justeringar vil kunne styrkje senterområdet ved Oasen senter. Dette er førebelse vurderingar, og vår endelege tilråding vil kome fram av fagnotat til slutthandsaming.

Planstatus og overordna arealstrategi

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet avsett til byfortettingsområde, BY, og ein mindre del i sørvest til sentrumskjerne, S6. Planområdet er regulert til blokkbusetnad, felt BBB11, i områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler, vedteken i 2023.

Kommuneplanen sin arealdel skal bidra til å oppnå dei måla som er sett i kommuneplanen sin samfunnsdel. Spesielt vert det peika på berekraftig byutvikling i menneskeleg skala, kompakt og arealeffektiv by, og fortetting med kvalitet. Områdereguleringsplanen legg til rette for at Fyllingsdalen skal vidareutviklast som den grøne bydelen med buområde av høg kvalitet. Det er opna for at det i felt BBB11 kan etablerast blokkbusetnad som skal vareta dei kulturhistoriske verdiane som eksisterande burettslag representerer i utforming, bygningstypologi, landskap og uteareal.

Arealføremål

Planforslaget opnar for føremåla bustad og kombinert bustad- og anleggsføremål. Innanfor det kombinerte bustad- og anleggsføremålet er det opna for ein kombinasjon av føremåla bustad, bevertning, kontor, kultur og offentleg eller privat tenesteyting. Det er sikra at det maksimalt kan vere 1000 m² bruksareal til andre føremål enn til bustad.

Plan- og bygningsetaten har i planprosessen opna for at ein mindre del næring kan vurderast, sjølv om områdereguleringsplanen regulerer området til blokkbusetnad. Forslagsstillar ynskjer å skape aktivitet i dei første etasjane mot torget i sørvest, og det var tidleg i prosessen føreslått klatresenter. Plan- og bygningsetaten vurderer at ei lokalisering av aktivitetsfunksjonar i sørvest vil vere positivt for byutviklinga, og særleg for sosial kontroll i området.

Forslagsstillar har avgrensa omfanget av næringsføremålet, men plan- og bygningsetaten vurderer at det er lagt til rette for stor fleksibilitet i kva som kan etablerast. I det vidare planarbeidet må det avgrensast kva som kan etablerast, og vi tilrår at det vert opna for ulike aktivitetstilbod som til dømes klatresenter eller bevertning.

Fellesfunksjonar

Det er føreslått 200 m² til fellesfunksjonar til bustadføremålet innanfor felt BB1. Dette kan vere gjesteleilegheiter, selskapslokale, treningsrom, verkstad eller liknande.

Plan- og bygningsetaten er positive til at det vert lagt til rette for fellesfunksjonar. Likevel saknar vi at fellesfunksjonane varetar barn og unge sine interesser. Vi vurderer at det i den vidare planprosessen må sikrast at ein del av fellesfunksjonane skal vere for barn og unge. Vi tilrår at storleik og funksjon kan avklarast i samband med utvida medverknad med barn og unge.

Feltavgrensing

Områdereguleringsplanen regulerer felt BBB11 i ein spiss vinkel mot sør. Dette vises i figur 3. I arbeidet med plangrepet har plan- og bygningsetaten opna for at det kan gjerast justeringar mellom føremålet blokkbusetnad og føremålet torg. Vi vurderer at ei endring der nye bygg møter Oasen senter i ei rett linje vil føre til ein meir bymessig struktur, betre siktlinjer, og eit meir eigna areal til torg.



Figur 3: Til venstre plankart til offentlig ettersyn, til høyre avgrensing i områdereguleringsplanen.

Arkitektur, utnyttingsgrad og byggjehøgder

Områdereguleringsplanen opnar for blokkbusetnad som skal vareta dei kulturhistoriske verdiane som burettslaga representerer i utforming, bygningstypologi, landskap og uteareal. Det er føreslått blokkbusetnad plassert i terrenget rundt kollen, noko som følgjer opp stadanalysen si tilråding om plassering av bygg. Forslagsstillar vurderer at føreslått busetnad varetar bygningstypologi og arkitektur som er typisk for utbygginga av Fyllingsdalen, samt har høgder frå gardsrom som samsvarer med annan blokkbusetnad i området.

Føreslått utnytting innanfor utbyggingsarealet er 246 %-BRA, med byggjehøgder frå fem til åtte etasjar. Bygg KBA, kombinert bustad og næring, er føreslått med eit maksimalt bruksareal på 2700 m², og med ei maksimal gesimshøgde på kote +63,6 meter. Det er sikra variasjon i høgder på bygget, med to lågare nivå der maksimal gesimshøgde er på kote +59,7 meter, og kote +54,0 meter. Bygg BB1 er føreslått med eit maksimalt bruksareal på 6700 m², med ei maksimal gesimshøgde på kote +66,8 meter. Det er sikra lågare nivå på bygget mot nord og mot sør, med ei maksimal gesimshøgde på kote +63,0 meter. Bygg BB2 er føreslått med eit maksimalt bruksareal på 1900 m², og med ei maksimal gesimshøgde på kote +66,6 meter. Det er sikra eit lågare nivå i sør med maksimal gesimshøgde på kote +63,0 meter. For bygg BB3 er det føreslått eit totalt bruksareal på 2700 m², med ei maksimal gesimshøgde på kote +66,6 meter. Det er sikra eit lågare nivå i sør med maksimal gesimshøgde på +63,0 meter.

Det er ikkje sikra planeringshøgde i planforslaget. For å sikre plassering av bygg mot gatetun og torgareal, terrengtilpassing og avstand til overvassstunnel, vurderer plan- og bygningsetaten at det er naudsynt å sikre dette før slutthandsaming av planforslaget.

Plan- og bygningsetaten vurderer at føreslått plangrep i utgangspunktet følgjer opp prinsipp frå tidlegare utbygging av Fyllingsdalen, med frittliggjande blokker i landskapet. Vi vurderer at bygga i utgangspunktet innordnar seg eksisterande busetnad i nord og i aust, der lågblokker ligg som punktbygg i landskapet. Bygga er plassert i eit ryddig system, der plassering i stor grad tilpassar seg terrenget. Dette gjeld særleg for bygg i vest, felt KBA og BB3, der sørlegaste bygg delvis legg seg inntil eksisterande terreng, og nordlegaste bygg, felt BB2, legg seg høgare i terrenget. Derimot vurderer vi at dette forslaget skil seg for mykje frå eksisterande busetnad på grad av utnytting. I eksisterande burettslag er det større avstand

og store grøntområde mellom bygga, medan det i dette planforslaget er avgrensa med grøntareal og korte avstandar mellom bygga.

Bygg på tre til fire etasjar frå gardsrom gjev god menneskeleg skala, og bygg KBA og BB3 gjev ein urban bystruktur. Likevel vurderer vi at det vert lagt til rette for ei for høg utnytting innanfor feltet, som ikkje i stor nok grad følgjer opp dei historiske verdiane som eksisterande burettslag representerer. Særleg vurderer vi at gardsrommet er for smalt. Vi vurderer også at bygga bør vere smalare, og at nokre av bygga bør vere lågare. Vi har tilrådd å vurdere inntrekte øvste etasjar for å dempe høgdeverknaden av bygga frå omkringliggjande gater, særleg frå kommunal veg Nebbestølen. Vi vurderer at bygget i felt BB1 ikkje tilpassar seg omkringliggjande burettslag, samt verkar avvisande mot omgivnadane grunna ein lang samanhengande fasade som vert avslutta i ein mur i sør. Dette bygget er også føreslått nærare nabogrense enn fire meter. Vi har tilrådd å ikkje leggje til rette for bygg nærare nabogrense enn fire meter, og samstundes leggje til rette for ein gangveg inn i gardsrom nord for BB1 for å sikre tilgjengelegheit. Bygg BB1 må trekkjast bort frå nabogrense og avtrappast, for å tilpasse seg burettslaget i nord.



Figur 4: Fasadeoppriss frå aust.

Vi vurderer at bygg i sør, felt KBA, er for høgt. Bygget er føreslått i to og fire etasjar frå gardsrom. I planprosessen har vi tilrådd ein etasje frå gardsrom for at busetnaden skal følgje eksisterande terrengformasjon i større grad. Dette gjev også betre solforhold i uteopphaldsarealet. Vi har tilrådd ei opptrapping på vestsida av kollen frå ei lågt bygg i sør, og høgare bygg mot nord. På denne måten kan eksisterande terrengformasjon vidareførast i ein ny silhuett.

Utforming

Forslagsstillar føreslår å utforme bygga med ei tydeleg todeling. Sokkelen skal verke som ein stabil og solid konstruksjon i materiale som stein, tegl eller puss, og øvre del skal ha eit lettare uttrykk med materiale som til dømes treverk eller platekledning. Fargepalett skal tydeleggjere kontrast mellom sokkel og øvre del. Perspektiv som følgjer planforslaget viser at fasadar er forskyvde i forhold til kvarandre, har markerte horisontale linjer for kvar etasje, samt vertikale element mellom etasjane.

Plan- og bygningsetaten er positive til at det er sikra at bygga skal utformast med ein tydeleg todeling i enkelte fasadar. Spesielt for bygga som møter torg ved Oasen senter er det positivt med ein markert sokkel. Vi vurderer at føreslegne føresegnar for utforming av nye bygg er

mangelfulle, og tilrår at forskyvingar og brot i fasade, materialbruk og farge, i større grad vert sikra i den vidare planprosessen.

Takterrassar

Forslagsstillar føreslår takterrassar, med unnatak av på øvste takflate på bygg BB1 og BB3. Plan- og bygningsetaten vurderer at takterrassar ikkje er i tråd med typisk arkitektur for Fyllingsdalen. Likevel har vi opna for at det kan etablerast takterrassar på lågaste takflate på bygga, då vi vurderer at takterrassar kan vere ein god kvalitet for bebuarane. For å etablere takterrasse på høgaste nivå vil det vere behov for å etablere tekniske installasjonar som mellom anna trapp- og heishus. Vi er negative til tekniske installasjonar over maksimal gesimshøgde, og vurderer at slike frittstående installasjonar ikkje er i tråd med den typiske arkitekturen i Fyllingsdalen. I det vidare planarbeidet må sikrast at det ikkje vert etablert takterrassar på høgaste takflate, og tekniske installasjonar må integrerast i fasaden.

Balkongar

Forslagsstillar føreslår at minimum 50 % av alle bueiningar skal ha privat uteopphaldsareal i form av balkong eller markterrasse. Plan- og bygningsetaten er positiv til dette, og vurderer at private uteopphaldsareal er ein god kvalitet. Det er føreslått at balkongar kan krage ut over samferdselsareal og teknisk infrastruktur inntil 0,9 meter over føremålsgrrensa, med ei fri høgde på fem meter. Dette gjeld ikkje for torg, felt o_TO1 og gatetun, felt o_GT. Vi vurderer at utkraging over samferdselsareala ikkje er tilstrekkeleg utgreidd. I det vidare planarbeidet må det avgrensast kor, og kor mykje, balkongar kan krage ut over samferdselsareala.

Uteopphaldsareal

Ifølgje områdereguleringsplanen skal det etablerast minimum 40 m² uteopphaldsareal per bueining der maksimalt 50 % kan etablerast på tak eller balkong. Minimum 50 % skal etablerast som fellesareal. I dette planforslaget er det krav om minimum 4800 m² uteopphaldsareal. Forslagsstillar føreslår totalt 5497 m², der 3097 m² er føreslått på bakkeplan og 2400 m² er føreslått på tak, private balkongar og terrassar.

Uteopphaldsarealet er føreslått i gardsrom, på offentlege torg, felt o_TO1, og i skogsareal nord i planområdet, felt f_FRI. Plan- og bygningsetaten vurderer at ikkje alt føreslått uteopphaldsareal på bakkeplan kan reknast med som uteopphaldsareal. Vi har tidlegare i planprosessen gjeve tilbakemelding om at felles uteopphaldsareal må løysast i gardsrom, og at offentlege torg og skogsareal i nord ikkje kan nyttast. Det er også uvisse kring brukskvaliteten på føreslått uteopphaldsareal, særleg for areal som ligg heilt inntil bygg og inngangar, areal i og ved tilkomst i søraust, og areal i regulert grønstruktur, felt f_FRI. Ved å ta bort areal som ikkje har tilstrekkeleg brukskvalitet, samt areal på offentlege torg og i skogsareal i nord, er det uklart om planforslaget innfrir minimumskravet til uteopphaldsareal.

Uteopphaldsarealet på bakkeplan skal mellom anna ha tilbod for alle aldersgrupper, og ha vegetasjonsdekke med tre, buskar og blomar. Det er også sikra at det skal etablerast kantsoner som ei klar avgrensing mellom private og felles uteopphaldsareal på bakkeplan. Som del av uteopphaldsarealet er det føreslått ein nærleikeplass. Det er sikra at denne skal ha ein storleik på 150 m², og møblerast med benk og minimum tre leikeapparat. Det kan ikkje nyttast gummidekke.

Plan- og bygningsetaten vurderer at føresegnene som sikrar kvalitet og utforming av uteopphaldsarealet er mangelfulle, og at tilstrekkeleg kvalitet må sikrast i det vidare planarbeidet. Vi legg til grunn at så mykje som mogeleg av eksisterande naturterreng vert vidareført, og i det vidare planarbeidet må det utarbeidast føresegner som sikrar dette.

Solbelyst areal

Områdereguleringsplanen set krav om at 50 % av arealet på bakkeplan skal ha sol i minimum fire timar ved vårjamdøger. To timar skal vere mellom klokka 1200 og klokka 1800. I dei vedlagte sol- og skuggeillustrasjonane går det fram at det vert rekna solbelyst areal på areal som vi vurderer at ikkje kan reknast med som uteopphaldsareal. Dette gjeld areal på offentlege torg og i skogsareal i nord. Det er difor uvisst om planforslaget innfrir kravet til solbelyste areal. Planområdet har i dag svært gode solforhold, og vi vurderer at om bygga til dømes er lågare i sør kan planforslaget ha betre solforhold i gardsrommet.



Figur 5: Til venstre illustrasjon som viser minste uteopphaldsareal, til høgre illustrasjon som viser solbelyst areal 21. mars kl. 1500.

Kvartalsleikeplass

Ifølgje områdereguleringsplanen skal alle bueiningar ha tilgang til ein kvartalsleikeplass innanfor ein avstand på 150 meter. Kvartalsleikeplassen skal vere 1500 m², og ha varierte aktivitetar. Det vert ikkje lagt til rette for kvartalsleikeplass innanfor dette planområdet, men det er føreslått å sikre eksisterande skogsareal nord i planområdet. Forslagsstillar vurderer at dette arealet gjev rom for naturleik. Forslagsstillar peikar også på at det i ein avstand på mellom 150 meter til 900 meter frå planområdet, er ulike leike- og aktivitetsområde. Plan- og bygningsetaten vurderer at det å bevare eksisterande skogsareal er eit positivt grep for å sikre varierte aktivitetar for barn og unge i Fyllingsdalen. Grunna storleiken til planområdet, og føreslegne kompensierende kvalitetar, vurderer vi at kravet om kvartalsleikeplass kan avvikast.

Bustadsamansetning

Forslagsstillar føreslår at minimum 20 % av bueiningane skal ha bruksareal over 80 m², noko som er i tråd med områdereguleringsplanen. Kommuneplanen set krav om at 10 % av bueiningane skal ha bruksareal over 80 m² og direkte tilgang til uteareal på bakkeplan. Forslagsstillar føreslår at minimum 50 % av bustadane med direkte tilgang til uteareal på

bakkeplan skal ha bruksareal på over 80 m². Dette vert grunngeve med at det ikkje er ynskjeleg at nesten alle bueiningane på bakkeplan må vere over 80 m². Plan- og bygningsetaten vurderer at føreslegne løysing er akseptabel, men føreset at desse bueiningane har ekstra gode kvalitetar og funksjonar som er eigna for barnefamiljar. Vi vurderer at det er positivt med variasjon i storleik på bueiningane, også på bakkeplan.

Torg

Sør og aust for kollen i planområdet er det i områdereguleringsplanen regulert torgareal, felt o_ST3. Dette arealet skal opparbeidast som eit tilkomstområde mellom Oasen senter, Nebbestølen, og nærliggjande burettslag. Torget skal vere inviterande og ope for ålmenta. Det skal også etablerast ein trinnfri forbindelse mellom Oasen senter og kommunal veg Nebbestølen. Denne reguleringsplanen regulerer ein del av dette torget, medan torget i sin heilskap skal regulerast i detaljreguleringsplan for Oasen senter.

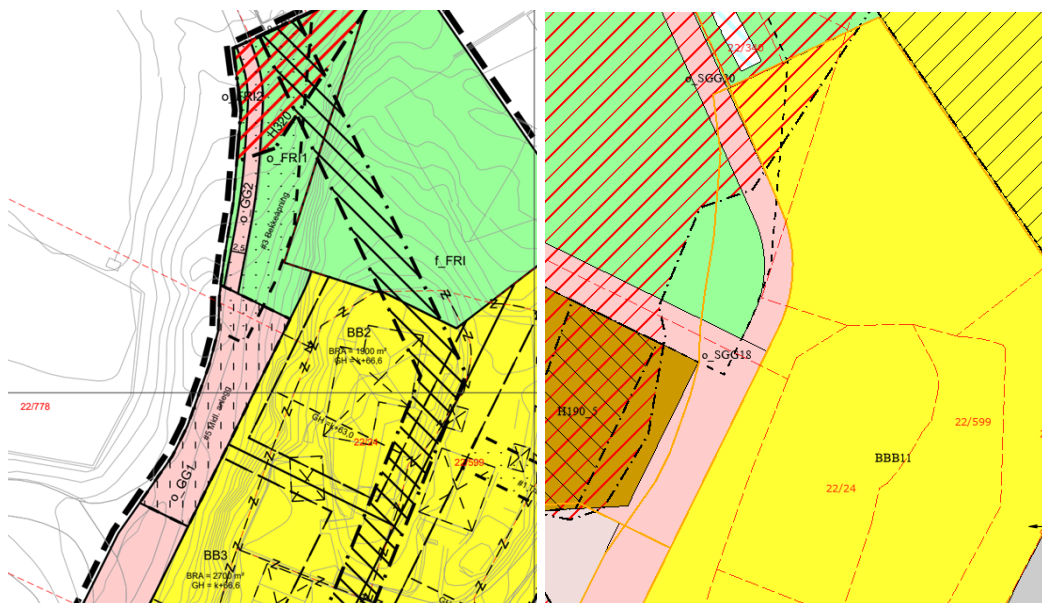
Forslagsstillar føreslår å utforme torget som ein møteplass for nabolaget, og som ein bymessig forbindelse. For felt o_TO1 er det sikra at det skal plantast tre og vegetasjon, samt etablerast ulike soner for møblering og opphald. Det skal etablerast ein universelt utforma rampeforbindelse som skal verke som ein integrert del av uteareala og eksisterande landskap. Det er føreslått sikra opparbeiding av torgarealet. Vi vurderer at torgarealet er naudsynt for utbygginga av Nebbestølen, og vurderer at det må setjast krav til ferdig opparbeiding.

Plan- og bygningsetaten vurderer at utforminga av torgarealet er viktig for at området skal verte eit attraktivt område med positiv sosial kontroll. Vi vurderer at løysinga som ligg føre ikkje er tilstrekkeleg for å skape eit oversiktleg og trygt område. I arbeidet med barnetråkkregistrering kom det fram at barn og unge ser på området nord for Oasen senter som eit skummelt og utriveleg område som dei mislikar. Vi vurderer at føreslegne løysing med ein konsentrert rampeforbindelse i vest med ein mur mot aust, vil vere til hinder for ei god heilskapleg løysing på resterande areal av felt o_ST3.

I planarbeidet har vi tilrådd å leggje til rette for ein gangveg som strekk seg over større delar av felt o_ST3, og som kan kople seg på gangveg Nedre Krohnegården i aust. Breidda på torgarealet nord for Oasen senter, felt o_TO2, må vere breiare enn føreslått, samstundes som at skråninga opp mot Sælensminde borettslag må vere slakare. Ei slakare skråning vil kunne bidra til positiv sosial kontroll ved at fleire vil ha sikt til torgarealet. I kryssingspunktet der gangveg Nedre Krohnegården møter regulert torgareal må det gjerast ei større omarbeiding av eksisterande terreng. Dette for å oppnå direkte sikt mot vest bak Oasen senter. Forslagsstillar for dette planarbeidet må samarbeide og koordinere med forslagsstillar for detaljreguleringsplan for Oasen senter, for å få dette til.

Gangveg

I områdereguleringsplanen er gangveg nordvest for kollen regulert lenger mot aust enn eksisterande situasjon. Grunna terrenginngrep har plan- og bygningsetaten tilrådd å regulere eksisterande gangveg, felt o_GG2, som eksisterande situasjon. Forslagsstillar har følgd opp dette, men vidarefører gangveg i felt o_GG1. Vi vurderer at o_GG1 også må regulerast til friområde, med unntak av den delen som er eksisterande gangveg i dag.



Figur 6: Til venstre plankart til offentlig ettersyn, og til høyre områdereguleringsplanen.

Terrenginngrep og terrengtilpassing

Føreslått busetnad vil krevje store terrenginngrep med eit masseuttak på om lag 23 000 m². Plan- og bygningsetaten har tilrådd at busetnaden vert lagt rundt kollen, og i større grad tilpassar seg eksisterande terreng. Samstundes har vi tilrådd å plassere ny busetnad slik at den møter gatetun og torg ved Oasen senter, og på denne måten bidreg til ein urban bystruktur.

Forslagsstillar vurderer at dei største inngrepa er knytt til utbygging av felt BB1, KBA og f_UTE. Dette vert grunngjeve med at det mellom anna skal etablerast parkeringsanlegg, næringsareal, sykkelparkering og universelt utforma gangveg. Det skal også etablerast eit fordrøyningsmagasin i dette området.

Plan- og bygningsetaten er negative til terrenginngrep og masseuttak av denne storleiken. Samstundes vurderer vi at inngrepa er naudsynte for felt KBA, felt BB3 og felt BB1. Vi har tilrådd å ta omsyn til både terrenginngrep og urban bystruktur, ved til dømes å konsentrere terrenginngrepa til enkelte område. I den vidare planprosessen vurderer vi at arealet i felt f_GT1, f_UTE og føresegsområde #2, må omarbeidast. Det må verte sett på alternativ utforming av universell tilkomst, og sykkelparkering og renovasjonsareal må verte vurdert plassert ein annan stad. I omarbeidinga må det takast omsyn til eksisterande naturterreng.

Kulturmiljø

Ifølgje områdereguleringsplanen skal nye tiltak i bustadområde vareta dei kulturhistoriske verdiane som burettslaga representerer i utforming, bygningstypologi, landskap og uteareal. Planområdet grensar til omsynssone H570_2, Nebbestølen borettslag og Minken borettslag, men er ikkje direkte omfatta av ei omsynssone.

Det er utarbeida kulturminnedokumentasjon til planforslaget. I denne går det mellom anna fram at det ikkje er forhold som viser at tiltaket i vesentleg grad verkar inn på dei kulturhistoriske verdiane som er karakteristiske for dette området i Fyllingsdalen, som er

blokk- og lamellbusetnad og grøne fellesareal. Byantikvaren har godkjent kulturminnedokumentasjonen, men presiserer at det ikkje er teke stilling til planforslaget.

Plan- og bygningsetaten vurderer at gjennomføring av planforslaget vil føre til endring i eksisterande kulturlandskap. Vi vurderer at føreslegne planforslag ikkje i tilstrekkeleg grad varetar dei kulturhistoriske verdiane som eksisterande burettslag presenterer.

Mobilitet og samferdsle

Tilkomst

Tilkomst til planområdet er frå Folke Bernadottes vei via kommunal veg Nebbeveien, o_KV3, og kommunal veg Nebbestølen, o_KV2 og o_KV1. Den kommunale vegen Nebbestølen er ein blindveg med ÅDT på 737. Forventa auke i ÅDT ved gjennomføring av planforslaget er 252, totalt 989 ÅDT.

Forslagsstillar vurderer at auken i ÅDT ikkje vil føre til behov for trafikktryggleikstiltak for mjuke trafikantar. Plan- og bygningsetaten er ikkje samd i dette, og vurderer at det er trafikktryggleik i tillegg til ÅDT som er det som avgjer om det vil vere behov for tiltak. I kommunal veg Nebbestølen er det om lag 80 bilar som står parkert langs vegen, noko som skapar ein uoversiktleg og trafikkfarleg situasjon for mjuke trafikantar i dag, også i ein framtidig situasjon. Vi har tilrådd at det vert regulert fortau i kommunal veg Nebbestølen ut til kryss mellom Nebbestølen og Nebbeveien. Det er uvisse om fortau vil vere den beste løysinga, og om blanda trafikk vil vere ei tilstrekkeleg trafikksikker løysing. Vi ber om innspel frå høyringspartar på dette.

Forslagsstillar ynskjer ikkje å følgje opp vår tilråding, men har føreslått å regulere fortau langs den sørlege delen av kommunal veg Nebbestølen, felt o_FO1. Forslagsstillar grunngeir sitt forslag med fortau på delar av strekningen med at det er eit godt utbygd gangnett i burettslaga. Det vert også føreslått at kommunen kan fjerne uregulert gateparkering ved hjelp av skilting, og på denne måten sikre trygg ferdsel for sykklistar i blanda trafikk.

Plan- og bygningsetaten er positive til at det vert regulert fortau, o_FO1. Derimot vurderer vi at omfanget ikkje er tilstrekkeleg. Det er ikkje tilstrekkeleg å basere seg på private areal, og skilting er ikkje noko som kan styrast gjennom ein reguleringsplan. Private areal vert ikkje drifta av offentleg vegeigar, og eigar av areala kan velje å stengje dei av. Dei private gangvegane i burettslaga har ei breidd på om lag 1,5 meter, noko vi vurderer at ikkje er tilstrekkeleg.

Forslagsstillar har gjort ei overordna vurdering av mogelegheita for å etablere fortau i dagens køyrebane. Det er vurdert eitt alternativ med fortau på austsida og eitt alternativ med fortau på vestsida. Både på austsida og på vestsida vurderer forslagsstillar at det er ei rekkje konfliktpunkt som mellom anna kryssing av avkøyrslar, parkeringsplassar og hentestader for renovasjon. Det er seks konfliktpunkt på austsida, og åtte konfliktpunkt på vestsida. Det vert vurdert at det ikkje er hensiktsmessig å kombinere fortau langs vestsida og austsida, då mjuke trafikantar i eit slikt tilfelle må krysse vegen. Plan- og bygningsetaten vurderer at konfliktpunkta på vestsida har mindre konsekvensar enn på austsida, og kan løysast i reguleringsplan.

Fjerning av eksisterande parkeringsplassar

Det å fjerne eksisterande gateparkeringsplassar vil kunne ha negative konsekvensar for brukarane av desse. Derimot er parkeringsplassane uregulerte og i offentleg veg, og det er dermed ingen som har eigarskap til desse. Det er god kollektivdekning med bybane og buss i nærleiken, noko som kan bidra til å avgrense behovet for bil. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er viktigare med ei trafikksikker løysing for mjuke trafikantar, enn tilgjengeleg gateparkering på denne strekninga.

Gatetun

Forslagsstillar føreslår å regulere den sørlege delen av kommunal veg Nebbestølen til gatetun, felt o_GT. Dette vert grunngjeve med at mjuke trafikantar skal prioriterast på dette strekket. Gatetunet skal utformast på fotgjengarane sine premiss, og møblerast med gatetre og belysning. Plan- og bygningsetaten er positive til at dette strekket skal utformast på fotgjengarane sine premiss. Derimot vurderer vi at utforming og innhald ikkje er tilstrekkeleg sikra. I vidare planprosess må mellom anna dekke, vegetasjon og belysning sikrast.

Sør i gatetunet er det føreslått ein snuhammar som skal sikre vendemogelegheit i enden av offentleg veg. I dag er det eksisterande veg og parkeringsplass til Sælensminde borettslag som vert nytta for å snu. Føreslått snuhammar grensar til, og overlappar noko, med torgarealet i sør, felt o_TO1. Vi vurderer at dette er uheldig då denne plasseringa vil kunne vere i konflikt med gang- og sykkelarealet til mjuke trafikantar. I det vidare planarbeidet må det sikrast trygg tilkomst for mjuke trafikantar gjennom gatetunet og til torgarealet i sør. Denne tilkomsten kan ikkje vere i konflikt med snuhammar, og snuhammar kan ikkje etablerast på areal som er regulert til torg.

Det er føreslått avkøyrsløp til eksisterande parkeringsplass i Sælensminde borettslag via snuhammaren i gatetunet. Vi vurderer at denne avkøyrsla har avgrensa med trafikk, og difor kan akseptast.

Parkering

Forslagsstillar føreslår ei parkeringsdekning for bil på minimum 0,4 til maksimum 0,6 per 100 m² nytt bruksareal bustad. For andre føremål er det føreslått ei dekning på minimum 0,2 til maksimum 1 per 1000 m² nytt bruksareal. Dette er lågare enn ramma i områdereguleringsplanen som er minimum 0,6 til maksimum 1,2 for bustad, og mellom 3 og 15 for andre føreslegne føremål. Parkeringsplassane skal etablerast i parkeringsanlegg under bakken i felt BB1. I tråd med områdereguleringsplanen føreslår forslagsstillar at minimum 10 % av plassane skal vere utforma for forflyttingshemma.

Lågare parkeringsdekning enn ramma i overordna plan, vert grunngjeve med at området er godt lagt til rette for mjuke trafikantar, med korte avstandar til kollektivknutepunkt. Føreslått næringsføremål vil romme funksjonar som kompletterer eksisterande tilbod på Oasen senter, eller dekkje eit behov for nærmiljøet i Fyllingsdalen. Plan- og bygningsetaten er samd med forslagsstillar i at prosjektet si plassering sentralt i Fyllingsdalen, ved senterområde og kollektivknutepunkt, tilseier at lågare parkeringsdekning kan akseptast.

Det er føreslått ei parkeringsdekning for sykkel i tråd med områdereguleringsplanen. Dette er minimum 2,5 plassar per 100 m² nytt bruksareal for bustad, og minimum 6 plassar per 1000

m² nytt bruksareal for andre føremål. Det er sikra at 10 % av sykkelparkeringsplassane skal leggjast til rette for lastesyklar eller sykkelvogner. Det er føreslått sykkelparkering i fellesanlegg i felt BB1 og føresegnssområde #2, samt eit areal innandørs i felt BB3.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det bør leggjast til rette for ein større del sykkelparkeringsplassar for lastesyklar eller sykkelvogner. Vi vurderer at det er behov for fleire større sykkelparkeringsplassar på grunn av prosjektet si lokalisering, samt ei låg parkeringsdekning for bil.

Vi vurderer at føreslegne sykkelparkering ikkje har god nok tilgjengelegheit. Særleg for felt BB2 vil det vere tungvindt å nytte sykkel i ulike kvardagssituasjonar. I planprosessen har vi tilrådd å leggje til rette for lett tilgjengeleg sykkelparkering i alle nye bygg. Forslagsstillar har ikkje følgd opp dette, og vurderer at føreslegne løysing er tilstrekkeleg. I det vidare planarbeidet må det sikrast tilgjengelege sykkelparkeringsplassar for alle bueiningar.

Renovasjon

Områderuleringsplanen set krav om at felt BS1 og BS2, Oasen senter, skal dimensjonere ei røyrbasert renovasjonsløysing slik at felt BBB11 kan kople seg på. Forslagsstillar føreslår røyrbasert løysing som den permanente løysinga, men vurderer at det er behov for ei mellombels løysing då det er uvisse kring når den røyrbaserte løysinga er etablert. I plankartet er det regulert for permanent løysing, felt f_RA.

Det vert føreslått tolv nedgravne botntømte containerar som ei mellombels løysing. Det er vurdert at andre mellombelse løysingar som til dømes spann ikkje vil vere aktuelle, då dei vil krevje eit større arealbeslag. Containerane er føreslått plassert på same område som den permanente løysinga, felt f_RA, og i gatetun, felt f_GT1. Oppstillingsplass for kranbil er føreslått i offentleg gatetun. Forslagsstillar vurderer at denne løysinga er trafikk sikker og godt eigna sidan området er flatt, har god sikt og relativt låg ÅDT.

Plan- og bygningsetaten er positive til at det vert lagt til rette for ei røyrbasert løysing. Samstundes vurderer vi at plasseringa av renovasjonsarealet er uheldig, då den beslaglegg store areal i tilkomstområdet til prosjektet. Den permanente løysinga har behov for mindre areal enn den mellombelse løysinga, noko vi vurderer at det må takast omsyn til. Plasseringa gjev også utfordringar i hentesituasjonen.

Vi vurderer at ei renovasjonsløysing med behov for oppstillingsplass for kranbil i offentleg gatetun i utgangspunktet ikkje er ei god løysing. Eit offentleg gatetun skal vere trygt og tilgjengeleg for alle trafikantgrupper. Det er konfliktpunkt mellom ferdselsårer for mjuke trafikantar, sporingskurver og løfteradius for kranbil. Fortau nord for gatetunet ligg på same side som renovasjonsarealet, noko som kan føre til at naturleg ferdselsåre vert i forlenginga av dette fortauet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at renovasjon ikkje er tilstrekkeleg vurdert og avklart i planforslaget, og ber om innspel på dette. I det vidare planarbeidet må det vurderast andre alternativ for plassering av permanent og mellombels løysing. Det er viktig at henting ikkje kjem i konflikt med mjuke trafikantar eller trafikkavvikling i området. Fraksjonar som ikkje kan handterast i ei røyrbasert løysing, må vurderast om kan samlokalisert med andre nærliggjande bustadprosjekt.

Grønstruktur og naturmangfald

Planområdet består av ein skogkledd kolle med tre bustadhus på toppen. Kollen har skråningar og skjeringar mot aust, sør og vest, medan det er slakare helling mot nord. Delar av området er opparbeidd og planert i samband med oppføring av tre eksisterande bustadar. Det er utarbeida naturmangfaldrapport som er basert på eksisterande kunnskap, samt synfaring og kartlegging i området. Hageareala er ikkje synfart og kartlagt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

I medhald av naturmangfaldlova (nml.) § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 nyttast som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit. Det er også spesifisert at vurderinga av desse prinsippa skal kome tydeleg fram i avgjerda.

Nml. § 8 gjev føringar om kunnskapsgrunnlaget for offentlege avgjerder som får konsekvensar for naturmangfaldet. I denne saka er det henta eksisterande kunnskap frå offentlig tilgjengelege databasar og det er gjennomført synfaring av området, med unnatak av dei private hageareala. Kollen består stort sett av vanleg førekomande artar og unge tre med innslag av framande treslag. Feltsjiktet er påverka av spreiding av hageplanter og artar som toler tråkk og forstyrringar.

Det er ikkje registrert naturtypar i planområdet, men det er registrert ei ask som er vurdert som sterkt trua. Forslagsstillar vurderer at planområdet ikkje har spesiell verdi som funksjonsområde for denne arten, då asketreet som er registrert er eit ungt enkeltindivid. Piggsvin som er nær trua, samt grønfink, fiskemåke, storskarv, stær og gråspurv som er raudlista, er registrert innanfor influensområdet til planområdet, men ikkje innanfor planområdet. Det er fleire framande artar i planområdet.

Ingen naturtypar eller økologiske funksjonsområde for artar vil verte påverka av tiltaket. Tiltaket vil føre til permanente arealbeslag i eit grøntområde med noko verdi for naturmangfaldet, og ha negative verknadar på naturmangfaldet. Forslagsstillar vurderer at det er lite uvisse knytt til kunnskapsgrunnlaget.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det at dei private hageareala ikkje er synfart er ein mangel i kunnskapsgrunnlaget. Vi tilrår at desse areala vert synfart og kartlagt i det vidare arbeidet. Før dette er gjort, kan vi ikkje vurdere at kunnskapsgrunnlaget i dette planarbeidet er tilstrekkeleg for å belyse verknadar og konsekvensar av planforslaget. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. 8 er ikkje rekna som oppfylt.

Av nml. § 10 går det fram at påverknad på eit økosystem skal verte vurdert ut frå den samla belastninga som økosystemet er, eller vil verte utsett for. Planområdet består av skog og opparbeida areal. Skogsarealet strekk seg nordover, og vest for dette er det eit våtmarksområde. Kollen og vegetasjonsbeltet som strekk seg nordover er viktige areal for lokalt fugle- og dyreliv, ettersom det gjev moglegeheiter for lokalt opphald. Området har tidlegare vore del av eit større samanhengande vegetasjonsområde, men er i dag svært redusert grunna utbygging.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget bidreg til tap av naturmangfald, og vil ha negative konsekvensar for lokalt fugle- og dyreliv. Vi vurderer at dei negative verknadane er

mindre og kan aksepterast for å leggje til rette for ynskja fortetting. Skogsarealet nord i planområdet vert også bevart. Plan- og bygningsetaten vurderer at påverknad på økosystemet er dokumentert og belyst ut i frå samla belastning, og at nml. § 10 dermed er oppfylt.

Nml. § 9 har krav om ei føre-var-haldning for å unngå alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Det vert vurdert at det ikkje ligg føre eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag. Følgjeleg er det ikkje i tilstrekkeleg grad kjend kva for påverknad tiltaket vil ha på naturmangfaldet. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturverdiane i området ikkje er godt nok kjend, og at føre-var-prinsippet i nml. § 9 dermed gjer seg gjeldande. I det vidare arbeidet må det liggje føre eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag.

Vidare går det fram av nml. 11 at tiltakshavar skal bere kostnadane ved å hindre eller avgrense naturskadane ved tiltaket, og at nml. § 12 krav om at ein forsøker å unngå eller avgrense skadane gjennom val av driftsmetodar, teknikk og lokalisering. Forslagsstillar er kjend med dette. Skogsareal nord i planområdet vert bevart. Forslagsstillar har sikra i føresegnene at framande artar og massar med spreingsdyktige plantedelar skal fjernast for å unngå vidare spreing. I naturmangfaldrapporten går det fram at det er tilrådd å unngå sprenging i hekketida, men dette er ikkje sikra. Vi tilrår at det vert sikra i føresegnene at det ikkje skal skje anleggsarbeid i perioden for hekke- og yngletid i april-juni av omsyn til fugl og pattedyr. Med denne endringa vurderer vi at nml. §§ 11-12 er oppfylt.

Barn og unge sine interesser

Det følgjer av rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging at omdisponering av areal som er i bruk eller eigna for lek skal erstattast med fullverdig erstatningsareal. Forslagsstillar vurderer at føreslegne tiltak ikkje legg beslag på, eller har negativ påverknad på areal som er avsett til barn og unge. Minken barnehage sitt uteareal og skogsarealet som barnehagen nyttar nord i planområdet, vert ikkje påverka av føreslegne utbygging. Forslagsstillar vurderer at bustadar i ulik storleik, samt plassering nær barnehagar og skular styrkjer barn og unge sine interesser. Det vert lagt til rette for soner for lek og opphald i gardsrom, noko forslagsstillar vurderer at bidreg til eit godt bumiljø for barnefamiljar.

Plan- og bygningsetaten er positive til at skogsarealet som vert nytta av mellom anna Minken barnehage vert vareteke som friområde i planforslaget. Vi vurderer at dette området er eit godt eigna område for lek, både no og i framtida. I resterande område er det ikkje registrert spor av barn sin lek, og vi er ikkje kjent med om barn og unge nyttar desse areala. Areala er prega av å vere opparbeida bustadtomter, bratte skråningar og skjeringar. Vi vurderer at desse areala ikkje er særskild eigna for lek.

I arbeidet med barnetråkkregistrering i samband med områdereguleringsplanen er det funne at området nord for Oasen senter, sør og vest for Nebbestølen, vert opplevd som skummelt og utriveleg av barn og unge. Vi vurderer at det i det vidare arbeidet må sikrast at dette området vert eit trygt område for barn og unge. Sjå kapittelet Torg for meir informasjon om dette.

Risiko og sårbarheit

Det er utarbeida risiko- og sårbarheitsanalyse til planforslaget. I denne går det fram at planområdet vert vurdert til å ha moderat sårbarheit for hendingar som kan påverke liv, helse, miljø og infrastruktur. Kvikkleireskred, overvasstunnel, flaum i vassdrag, ekstrem nedbør, trafikkulukker, brann og terrengformasjonar er identifisert som uønskte hendingar.

Det er gjort ei kartlegging av områdestabilitet, og denne viser at det ikkje er fare for kvikkleireskred. For å oppnå tilstrekkeleg tryggleik for andre uønskte hendingar er det sikra oppfølging gjennom plankart og føresegner. Overvasstunnel og flaum i vassdrag er sikra med omsynssone og faresone. Eksisterande flaumvegar skal vidareførast, og det er sikra etablering av tiltak som skal handtere avrenning og overvatn. Forslagsstillar føreslår vidare å etablere gatetun som tiltak for å hindre trafikkulukker.

Overvasshandtering

Overvassberekningane viser at det er behov for tre fordrøyningsmagasin. Desse er føreslått plassert i felt BB2 og BB3 mot gangveg, felt o_GG1, i felt BB1 mot gatetun, felt o_GT, og i f_GT1 og KBA. Magasina skal etablerast i samband med oppføring av bygg, murar og andre konstruksjonar. Plan- og bygningsetaten er positive til at magasina vert plassert i samband med nye bygg, og ikkje i areal føreslått til uteopphaldsareal.

Overvasstunnel

Det er ein eksisterande overvasstunnel som strekk seg gjennom planområdet. Denne er kritisk for overvasshandteringa i Fyllingsdalen, og det er viktig at denne ikkje vert råka av føreslått utbygging. Tunnelen er sikra som omsynssone i plankartet, og det er sikra at fagkunnig føretak må vurdere tiltak for å redusere rørsle og steinsprang ved tiltak innanfor omsynssona.

Klima

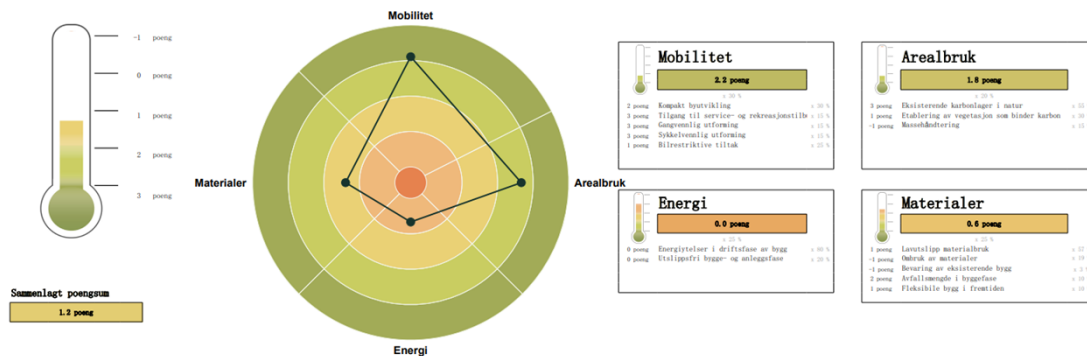
Klimanorm

Klimanorm viser at føreslegne tiltak får ein samla poengsum på 1,2 poeng. Prosjektet får høgast poengsum på mobilitet med 2,2 poeng, og lågast på energi med 0,0 poeng. På arealbruk får prosjektet 1,8 poeng, og på materiale får prosjektet 0,6 poeng. Resultat frå klimanorm går fram av figur 6. Dette viser at prosjektet har høgare klimaambisjonar enn minimumskravet i kommuneplanen sin arealdel.

Forslagsstillar grunngeiv poengsummen mellom anna med planområdet sin lokalisering nær sentrumskjernen i Fyllingsdalen, med kort avstand til ulike service- og rekreasjonstilbod. Det er også god kollektivtilgjengelegheit. I planforslaget er det lagt vekt på bevare ein del av eksisterande grønstruktur, tre skal vere ein vesentleg del av ny vegetasjon, det skal plantast i fleire sjikt, og fleirårige planter skal prioriterast. Forslagsstillar ynskjer å leggje til rette for fleksibilitet i bygg, bygg med lågt energiforbruk, og miljømessig gode energiløysingar.

Plan- og bygningsetaten er positive til at prosjektet har høgare klimaambisjonar enn minimumskravet i kommuneplanen sin arealdel. Likevel vurderer vi at det i prosjektet ikkje i tilstrekkeleg grad er lagt vekt på å minimere terrenginngrep og masseuttak.

Resultater



Figur 7: Resultat frå klimanorm.

Klimagassberekningar

Klimagassberekningane viser at totalt utslepp for det samla prosjektet vil generere 13 693 tonn CO₂-ekvivalentar. Berekingane viser at nybygg vil ha eit utslepp som er 13 gonger høgare enn bevaring av dei eksisterande tre einbustadane. Transport i drift har dei største utsleppa på 5 207 tonn CO₂-ekvivalentar, og vesentleg naturinngrep fører til 200 tonn CO₂-ekvivalentar. Forslagsstillar har låg parkeringsdekning og ambisjonar om å nytte materiale med lågt karboninnhald. Det er opna for å etablere solenergiløysingar på tak, i kombinasjon med grønne tak for overvasshandtering.

Oppsummering av plan- og bygningsetaten sine vurderingar

Plan- og bygningsetaten er positive til fortetting sentralt i Fyllingsdalen. Vi har tilrådd forslagsstillar å gjere endringar i planforslaget som ikkje har vorte følgt opp. Det må gjerast justeringar som gjeld omfanget av ny busetnad, og det må sikrast innhald, kvalitet og utforming i bygg og uteareal. Trafikktryggleikstiltak og renovasjon er viktige tema som må vurderast vidare i planprosessen. Vi vurderer at endringane er viktige for at planforslaget skal kunne føre fram til ein endeleg vedteken detaljreguleringsplan som vil styrkje bydelssenteret i Fyllingsdalen.

Vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-11, og i medhald av delegert myndigheit, vert det varsla om utvida plangrense, og følgjande forslag til detaljregulering vert sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 20 mfl., Nebbestølen, arealplan-ID 71340000, vist på plankart, datert 03.12.2025.
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 03.12.2025.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 03.12.2025
Reguleringsbestemmelser datert 03.12.2025
Planbeskrivelse datert 02.12.2025
Merknadsskjema datert 21.11.2025
Illustrasjonsplan datert 20.11.2025
Snitt og oppriss datert 18.11.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 20.11.2025
ROS-analyse datert 12.11.2025
VA-rammeplan datert 03.06.2025
Bergen Vann sin uttalelse til VA-rammeplan datert 07.10.2025
Kulturminnedokumentasjon datert 21.11.2025
Byantikvarens godkjenning av kulturminnedokumentasjon datert 04.12.2025
Stedsanalyse datert 26.01.2023
Mobilitetsanalyse datert 20.02.2025
Klimanorm datert 13.11.2025
Følgenotat klimanorm datert 12.11.2025
Klimagassberegning næring datert 18.11.2025
Klimagassberegning bolig datert 18.11.2025
Naturmangfoldrapport datert 13.11.2025
Trafikkanalyse datert 17.11.2025
Renovasjonsteknisk plan datert 21.11.2025
Uttalelse til renovasjonsteknisk plan datert 03.10.2025
Lengde- og tverrprofil vei datert 26.11.2025
Premissnotat for bergteknisk prosjektering datert 02.06.2025
Premissnotat bergteknikk for VA-kulvert datert 14.05.2025
Fotomontasje, alle perspektiver datert 20.05.2025
Vurdering av områdestabilitet datert 25.10.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, sjå

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2023/11694