

PLANBESKRIVELSE

Datert: 02.12.2025

*Etter mal utarbeidet av byplanavdelingen, Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune.
Sist revidert 17.04.2024*



Figur 1: Perspektiv av planforslaget i sin kontekst, sett fra sørøst. Kontekst viser både eksisterende borettslag mot øst, Oasen kjøpesenter mot sør og et potensielt utbyggingsfelt mot vest (BS6 i Områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler). Illustrasjon datert 14.05.2025, utarbeidet av Mad arkitekter.

Bergen kommune

Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 20, mfl., Nebbestølen

Arealplan-ID 4601_71340000

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	4
2	Bakgrunn.....	4
2.1	Intensjonen med planforslaget	4
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3	Planstatus	5
2.4	Samsvar og avvik fra overordnede planer	8
2.5	Planprosessen	9
3	Planområdet – dagens situasjon	14
3.1	Beliggenhet og planavgrensning	14
3.2	Dagens arealbruk og i planområdet og tilstøtende områder	14
3.3	Landskap og steds karakter	15
3.4	Arkitektur og byform	16
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
3.6	Universell utforming	19
3.7	Mobilitet	19
3.8	Teknisk infrastruktur	21
3.9	Støyforhold	22
3.10	Grunnforhold	23
3.11	Naturverdier	24
3.12	Rekreasjonsbruk og friluftsliv	25
3.13	Risiko og sårbarhet (ROS)	25
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....	26
4.1	Planlagt arealbruk	26
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	29
4.3	Bolig og boligkvalitet	37
4.4	Uteoppholdsareal	39
4.5	Næringsarealer	43
4.6	Universell utforming	43
4.7	Levekår og folkehelse	45
4.8	Mobilitet og samferdsel	45
4.9	Renovasjon, beredskap og varelevering	50
4.10	Vannforsyning og avløp	52
4.11	Blågrønne verdier	55
4.12	Energi og klima	56
4.13	Kulturmiljø	59
4.14	Barn og unges interesser	60
4.15	Sosial infrastruktur	60
4.16	Risiko og sårbarhet	61
4.17	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	62
4.18	Rekkefølgebestemmelser	62
4.19	Oversikt over arealformål og grad av utnyttning	63

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Reguleringsplanforslaget for Nebbestølen er utarbeidet av Mad arkitekter på vegne av Bono Fyllingsdalen AS. Planområdet ligger ved Oasen kjøpesenter i Fyllingsdalen og omfatter flere eiendommer. Arealbruken i området består av tre eksisterende eneboliger med tilhørende garasjehus plassert på toppen av en skogkledd kulle.

I områdereguleringen for Fyllingsdalen sentrale deler er planområdet regulert til byfortetting og transformasjon gjennom etablering av nytt offentlig torg og boliger gjennom ny blokkbebyggelse i felt BBB11. Hensikten med denne detaljreguleringen er å transformere eneboligområdet innenfor BBB11 til blokkbebyggelse som skaper attraktivitet og mangfold, samtidig som identitetsbærende elementer bringes videre i ny form. Forslaget omfatter etablering av ca. 120 boliger og til sammen 14.000 m² nye bruksarealer, hvorav 12.800 m² BRA boligformål inkl. fellesfunksjoner samt 1.200 m² BRA kombinerte formål.

Planforslaget legger vekt på høy bokvalitet, god terrengtilpasning og godt samspill med det eksisterende nabolaget i Fyllingsdalen. Plangrepet legger opp til en oppbrutt bykvartal med fem bygningsvolumer som legges i en krans rundt den eksisterende kollen. Grepet er utformet for å tilpasse seg de markante høydeforskjellene i landskapet og samtidig skape et privat, skjermet gårdsrom for beboerne. Bygningene har en offentlig orientering mot nærliggende gate, torg, og turvei. Samtidig gir private innganger direkte adkomst til boligene fra gårdsrommet på toppen av kollen.

Prosjektet sikrer flere viktige bokvaliteter. I tillegg til et stort og skjermet felles gårdsrom, legges det til rette for felles uteoppholdsareal på tak. Det legges også vekt på god variasjon i boligstørrelser og leilighetstyper, slik at boligene passer ulike husholdninger og personer i ulike livsfaser. Boligstørrelsene varierer fra 35 til 120 m² BRA, med særlig fokus på å tilrettelegge for familieboliger. Det skal tilrettelegges for privat uteoppholdsareal i form av balkonger, og boliger med utgang til felles gårdsrom har markterrasser.

Bilparkeringen for den nye bebyggelsen plasseres i felles p-anlegg under bakken. Fordi prosjektet har en sentral beliggenhet og i kort avstand til kollektivknutepunktet Fyllingsdalen terminal, legges det opp til en restriktiv parkeringsdekning for bil (0,4-0,6 plasser pr. 100 m² BRA bolig, og 0,2-1,0 pr. 1000 m² BRA øvrige formål). Samtidig legges det til rette for løsninger som fremmer gange og sykkel, f.eks. opprustning av gatetun, opparbeidelse av fortau, sikre nødvendig parkeringsdekning for sykkel i tråd med KPA (2,5 plasser pr. 100 m² BRA næring), sikre nødvendig areal for parkering av lastesykler (min. 10% av plassene), samt tilrettelegge for sykkelverksted/-vask i fellesarealene.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fyllingsdalen	Gårds- og bruksnummer:	22/20 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Nebbestølen 91 m.fl., 5144 Fyllingsdalen		
Forslagsstiller:	Bono Fyllingsdalen AS	Plankonsulent:	Mad arkitekter
Sentrale grunneiere:	Bono Fyllingsdalen AS		
Planens hovedformål:	Bolig/kontor/forretning	Planområdets størrelse:	17.657 m ²
Grad av utnyttning:	67 %-BRA	Nytt bruksareal	14.000 m ² BRA
		Antall nye boenheter	120
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	08.06.2023	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå-dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Bymessig og lokaltilpasset stedsutvikling, arealbruk og behov for nabolaget, høyder og utnyttelse, terrengtilpasning, universell utforming, utearealer, bil- og sykkelparkering og bevaring av vegetasjon.		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Hensikten med planen er å transformere eneboligområdet innenfor felt BBB11 i områdereguleringen til blokkbebyggelse med en tetthet som skaper attraktivitet og mangfold, samtidig som identitetsbærende elementer bringes videre i ny form.

Bebyggelsen skal bidra til å øke attraktiviteten, aktiviteten og opplevd trygghet mot Oasens nordside. Gjennom å tilrettelegge for boligutvikling med noe publikumsrettede arealer til næringsvirksomhet og fellesfunksjoner er det et mål å sikre lys i vinduene og bidra til at området oppleves som tryggere.

Planområdet ligger sentralt i Fyllingsdalen, tett på Oasen kjøpesenter. Helt spesifikt, ligger planområdet som en del av det etablerte bomiljøet på Nebbestølen, i overgangen mellom kjøpesentertomten i sør, de store borettslagene mot øst og nord, samt friområdet mot nordvest. Ny bebyggelse skal bygge bro mellom sentrum og eksisterende borettslag og samtidig skape nye snarveier og styrke eksisterende koblinger rundt Oasen.

Planavgrensningen tar utgangspunkt i felt BBB11 i den nylige vedtatte områdereguleringen for Fyllingsdalen sentrale deler. Arealer utenfor felt BBB11 mot vest og sør er tatt med som en del av planområdet for å sikre gode overganger mellom utbyggingsfeltet og tilstøtende arealer. Disse arealene er regulert til offentlig torg i områdereguleringen. I tillegg er hele boligkaien Nebbestølen-Nebbeveien fra felt BBB11 helt frem til Folke Bernadottes vei inkludert for å vurdere tiltak knyttet til adkomst- og trafikksituasjonen ved realisering av planforslaget.

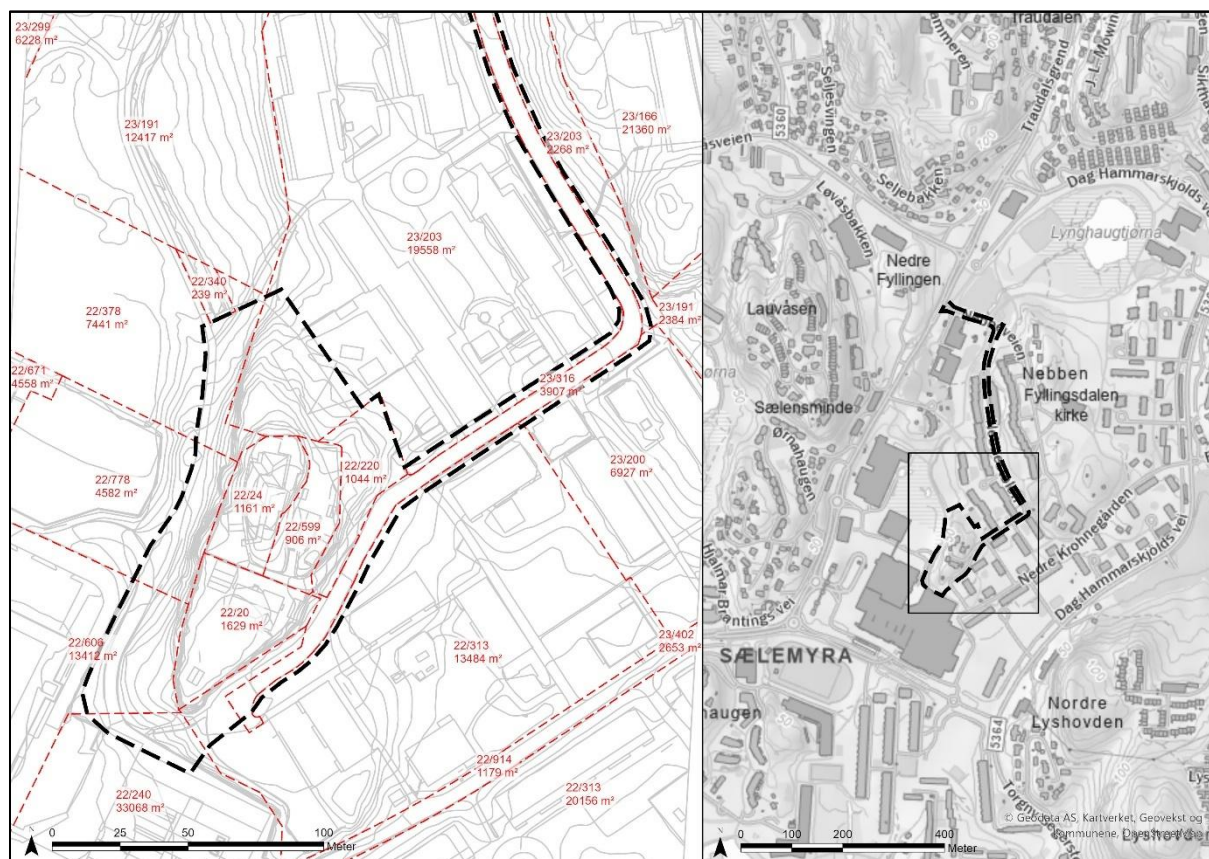
Det ble i løpet av planprosessen foreslått en grensejustering mellom torg- og bebyggelsesformålet, som var et makeskifte med Oasen. For å hensynta terrenget og mer fornuftig utforming og innramming av torgarealet.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Mad arkitekter fremmer planforslaget på vegne av Bono Fyllingsdalen AS og har i tillegg ansvaret for utarbeidelse av illustrasjonsprosjektet. Planforslaget består i hovedsak av eiendommene med gnr./bnr. 22/20, 22/24, 22/220 og 22/599. I tillegg er planområdet utvidet for å sikre gode og sammenhengende utearealer og infrastruktur for gående og syklende. Tabell 1 på neste side gir en oversikt over de berørte eiendommene.

Gnr./ bnr.	Adresse	Areal	Beskrivelse
22/20	Nebbestølen 91	1629 m ²	Enebolig med hybel/sokkelleil., 3 garasjer/carport/uthus.
22/24	Nebbestølen 93	1161 m ²	Enebolig med hybel/sokkelleil., 1 garasje.
22/220	-	1044 m ²	Adkomstvei for flere eiendommer.
22/599	Nebbestølen 95	906 m ²	Enebolig, 2 garasjer/uthus.
m.fl.		12917 m ²	Øvrige grunneiendommer som ligger delvis innenfor plangrensen (samferdselsarealer og uteområder)
Totalsum		17657 m²	Hele planområdet

Tabell 1: Oversikt over eierforholdene i planområdet.



Figur 2: Kartutsnitt med oversikt over eiendomsforholdene i planområdet.

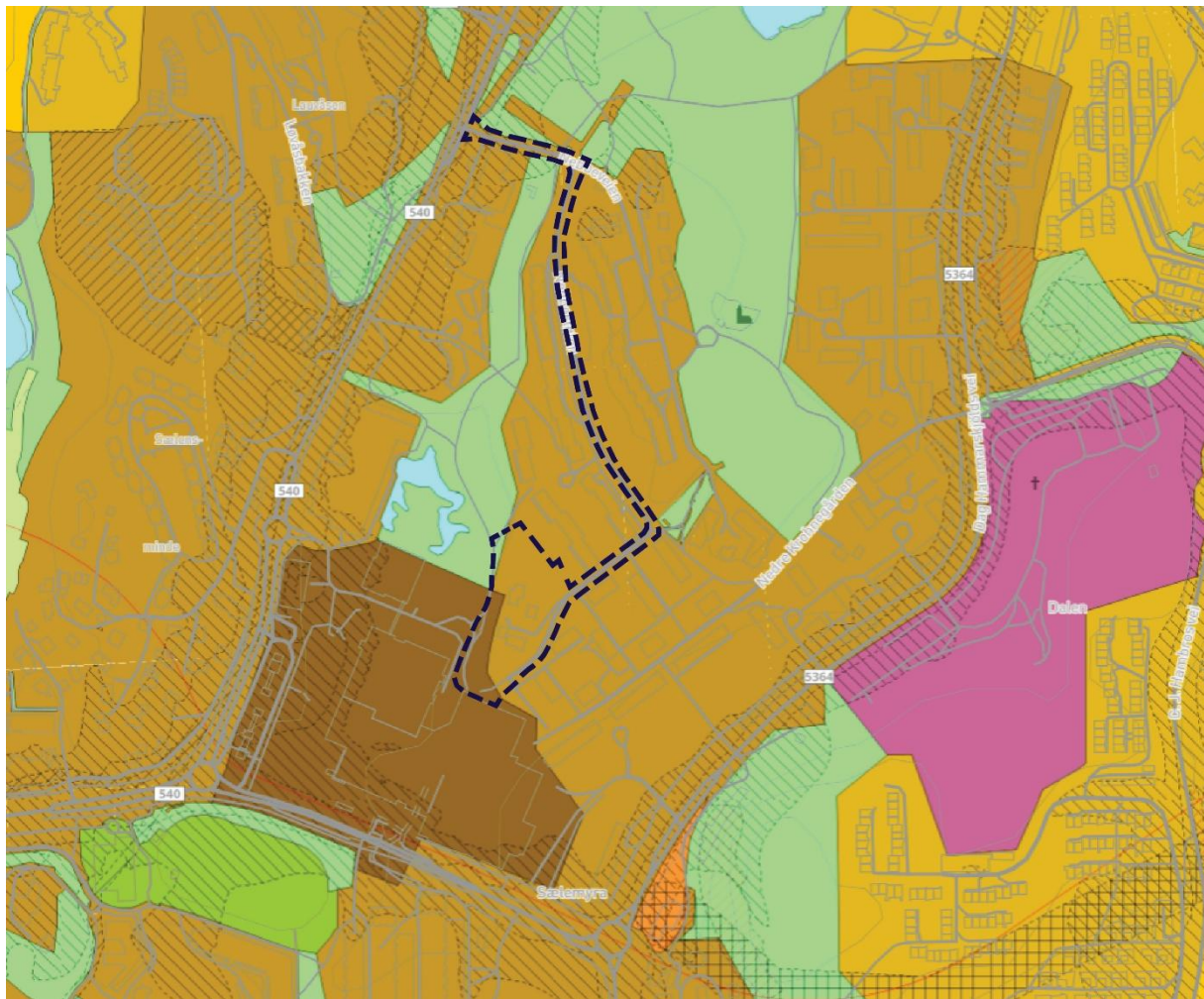
2.3 Planstatus

2.3.1 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplans arealdel (KPA 2018) er planområdet regulert til sentrumsformål, delvis innenfor delfelt S6 – bydelssenter Fyllingsdalen og delvis innenfor delfelt BY – byfortettingssone. KPA § 26.1.1 legger opp til at disse områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg. Videre beskriver KPA at byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur.

I byfortettingssonen er det for prosjekter med flere enn 15 boenheter krav om en viss boligsammensetning: maks. 20 % boliger under 50 m² BRA og min. 20 % boliger over 80 m² BRA. Videre er det krav om at min. 10 % av boenhetene skal være over 80 m² og ha direkte tilgang til uteareal. Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

Gjeldende kommuneplan er under rullering (KPA 2027), og forslag til planprogram er under høring og offentlig ettersyn frem til 3. juli 2025. Arbeidet med kommuneplanrulleringen har bl.a. mål om å legge til rette for økt boligbygging og en mindre detaljert kommuneplan.



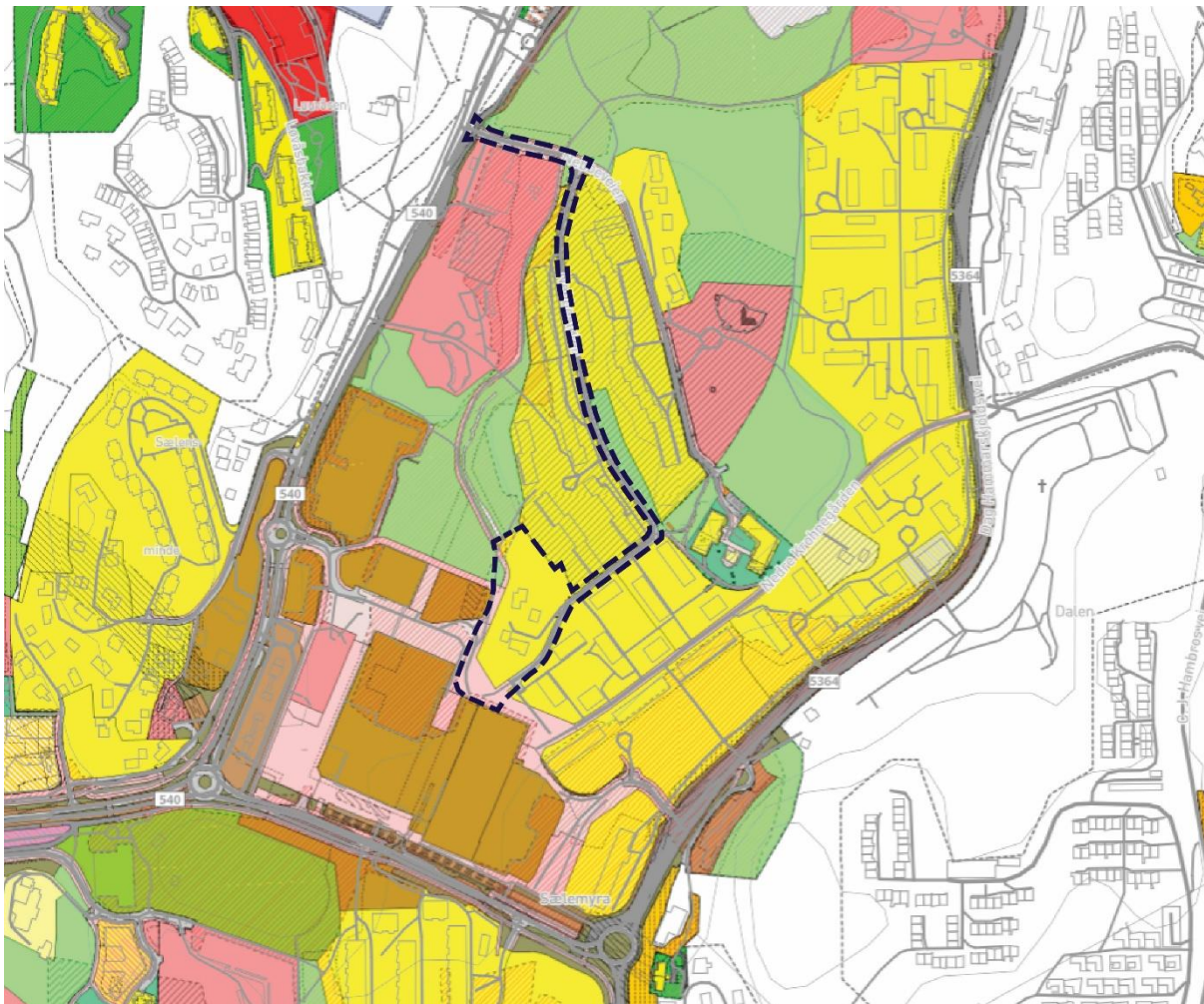
Figur 3: Utklipp av KPA 2018, kilde: Bergen kommune. Planområdets avgrensning er vist med sortstiplet linje. Iht. KPA 2018 er planområdet regulert til eksisterende (lysebrun) og nye (mørkebrun) sentrumsformål, og delvis grønnstrukturformål.

2.3.2 Områderegulering

I gjeldende områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler (ArealplanID: 4601_63860000) er planområdet regulert til byfortetting og transformasjon gjennom etablering av et nytt offentlig torg (o_ST3) og blokkbebyggelse (BBB11).

Bebyggelsesstrukturen i flere områder i Fyllingsdalen er ensartet og tegnet av samme arkitekt. Bestemmelsene tilsier at nye tiltak i boligområdene skal ivareta de kulturhistoriske verdiene borettslagene representerer i utforming, bygningstypologi, landskap og uteareal. Ved tilføyelse eller påbygg må endringer bygge på samme enhetlige fasade- og bygningsprinsipper. Ved nybygg og transformasjon kan andre bygningstypologier vurderes dersom det gir ytterligere kvalitet til feltet og området.

BBB11 har rekkefølgekrav knyttet til o_S3 (offentlig vei ved Folke Bernadottes vei), hvor arealet skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for feltet. Felt o_ST3 (offentlig torg) er ikke et rekkefølgekrav for BBB11, men for BS1 og BS2 (Oasen kjøpesenter). Felt o_ST3 skal være adkomstområde mellom BBB11, BS1 og BS2. Områdereguleringen legger opp til at BS1 og BS2 skal ha rørbasert renovasjonsløsning som BBB11 skal kunne koble seg på.



Figur 4: Utklipp av områdereguleringen Fyllingsdalen sentrale deler, kilde: Bergen kommune. Planområdets avgrensning er vist med sortstiplet linje. Iht. områdereguleringen er planområdet regulert til bl.a. boligbebyggelse – blokkbebyggelse, torg, gangvei/gangareal, vei samt grønnstruktur.

2.3.3 Tilgrensende planer

Det finnes to pågående detaljreguleringer som overlapper med planarbeidet:

- Oasen Vest BS1 og BS2 (Arealplan-ID: 4601_71310000) sør for planområdet
- Folke Bernadottes vei, boliger (Arealplan-ID: 4601_71900000) vest for planområdet

2.4 Samsvar og avvik fra overordnede planer

Planforslaget bygger på overordnede føringer fastsatt i kommuneplanens arealdel (KPA) og områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler (plan-ID 4601_63860000). I dette kapittelet vil det oppsummeres kort hvilke temaer som videreføres i planen, og hvilke punkter planen avviker med overordnede planer. Avvik belyses under den enkelte tema i planbeskrivelsen.

Tema	Krav i overordnet plan	Kommentar (samsvar/avvik med overordnet plan)
Arealformål	KPA: Byfortettingssone (BY) og Sentrumsformål (S6). Områderegulering: Blokkbebyggelse (BBB11) og Offentlig Torg (o_ST3). Offentlig Torg (o_ST3) skal være felles adkomstområde for bl.a. BBB11.	Samsvar: Primært blokkbebyggelse (BB1-3), i tråd med områderegulering. Kombinerte formål (KBA) tillater følgende underformål, i tillegg til bolig: Bevertning, kontor, kultur og offentlig eller privat tjenesteyting. Andelen som ikke er til boligformål, skal være maks. 1.000 m² BRA, og resten skal være boligformål. Regulert offentlig torg videreføres, det knyttes rekkefølgebestemmelse til o_TO1.
Utnyttelse	KPA: Grad av utnyttning gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Områderegulering § 2.4: Detaljreguleringsplan skal fastlegge byggegrenser, utnyttelse og byggehøyder. BRA for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Areal helt, eller delvis under terreng, til bod, teknisk rom, sykkelparkering og parkering, lager, renovasjon og varelevering, medregnes ikke i BRA.	Samsvar: Planforslag innfrir krav til uteareal, byromsstruktur og byggehøyder er sikret i plankart. Utnyttelse angitt for hvert delfelt, til sammen for hele planområdet: 14.000 m² BRA. Beregningsmetode for å fastsette utnyttelsesgrad (%-BRA) er beskrevet i kap. 0. Byggegrenser, utnyttelse og byggehøyder er angitt i plankart.
Bokvalitet, boligstørrelser og leilighetsfordeling	KPA § 26.3.7: Min. 10 % av boenhetene skal ha min. 80 m² BRA og direkte tilgang til uteareal på bakken. Områdeplan § 4.1.5: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. Maks. 20 % av boenhetene kan ha BRA under 50 m². Min. 20 % av boenhetene skal ha BRA over 80 m².	Avvik: Det legges opp til variasjon av leiligheter i ulike størrelser. Krav om min. 20 % av boenhetene skal være over 80 m² og ha tilgang på bakkeplan får utilsiktede konsekvenser for variasjon. Løsning: Krav fra områdeplan videreføres, min. 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m². I tillegg ivaretas intensjon i KPA ved å sikre at min. 50 % av boligene med direkte tilgang til uteareal på bakkeplan skal ha bruksareal over 80 m² BRA. Beskrevet nærmere i kap. 4.3. Samsvar: Nye boenheter skal ha bruksareal på min. 35 m² BRA, i tillegg til bodareal. Maks. 20 % av boenhetene skal ha bruksareal under 50 m².
Beplantning og vegetasjon	Områderegulering § 3.2: Ved detaljregulering skal det settes av tilstrekkelig areal til trær. Det skal benyttes stedegen vegetasjon, pollinatorvennlige planter og i størst mulig grad bæ- og fruktplanter.	Samsvar: Sikret i bestemmelsene – det skal beplantes med trær, busker og blomster. Tilstrekkelig vekstjordlag til å plante trær. Vektlegge variasjon i vegetasjonssjikt og årstidsvariasjon. Pollinerende vegetasjon skal være del av plantemenyen, og flerårige planter skal prioriteres. I tillegg videreføres regulering av et eksisterende friområde/grøntareal. Beskrevet nærmere i kap. 4.4.
Universell utforming	KPA § 15 og Områderegulering § 2.2: Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Reguleringsplaner skal redegjøre for	Samsvar: Hensyn til universell utforming er ivaretatt i prosjektet, og aktuelle krav om utforming er sikret i bestemmelsene. Beskrevet nærmere i kap. 4.6.

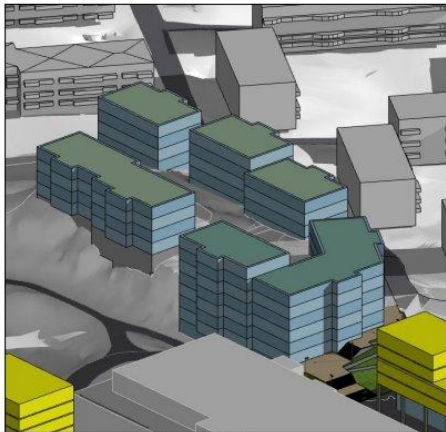
	universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.	
Nærlekeplass	Områderegulering § 4.1.5.b: Min. 150 m ² innenfor 50 meters gangavstand. Arealkrav og utforming kan vurderes i detaljregulering.	Samsvar: Plassering, arealkrav, tilgjengelighet, utforming og variasjon i lekeapparat er sikret i bestemmelsene. Beskrevet nærmere i kap. 4.4.
Kvartalslekeplass	Områderegulering § 4.1.5.c: Min. 1500 m ² innenfor 150 meters gangavstand. Arealkrav og utforming kan vurderes i detaljregulering.	Avvik: Ikke avsatt min. 1.500 m ² til kvartalslekeplass innenfor planområdet, i stedet bevares et eksisterende friområde/ grøntareal med rom for naturlek. Kort og trafiksikker gangavstand til omkringliggende rekreasjonsområder er belyst. Beskrevet nærmere i kap. 4.4.
Uteoppholdsareal	Områderegulering § 4.1.5.e: Min. 40 m ² pr. boenhet. Maks. 50 % kan legges på tak/altan. Min. 50 % skal utformes som felles areal eller offentlig tilgjengelig areal. Min. 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.	Samsvar: Nødvendig arealkrav på min. 40 m ² uteareal pr. boenhet er ivarettatt. Maks. 50 % av kravet innfris på tak eller balkong. Halvparten av alle boenheter har privat uteoppholdsareal i form av markterrasser eller balkong. Beskrevet nærmere i kap. 4.4.
Bilparkering	KPA § 17: i Byfortettingssone og Områderegulering § 4.1.3: Bolit = 0,6-1,2 pr. 100 m ² BRA Næring (kontor, restaurant, kafé) = 3-6 pr. 1.000 m ² BRA Kvalitetskrav til bilparkering. Min. HC-parkering = 10 %	Avvik: Nedre sjikt, lavere enn overordnet plan. Beskrevet nærmere i kap. 4.8. Bolit = 0,4-0,6 pr. 100 m ² BRA Næring (kontor, restaurant, kafé) = 0,2-1,0 pr. 1.000 m ² BRA Kvalitetskrav til bilparkering delvis samsvar. Lademulighet ivarettatt. Krav til utforming ikke videreført, følger av TEK.
Sykkelparkering	KPA § 17: i Byfortettingssone: Bolit = 2,5 pr. 100 m ² BRA Næring (kontor, restaurant, kafé) = 6-12 pr. 1.000 m ² BRA	Samsvar: Min. 10 % HC-parkering Samsvar: I tråd med overordnet plan. Bolit = 2,5 pr. 100 m ² BRA Næring (kontor, restaurant, kafé) = min. 6 pr. 1.000 m ² BRA
Renovasjon	Områdeplan § 4.1.4: Renovasjonsløsning for BBB11 skal kunne kobles på BS1 og BS2.	Samsvar: Midlertidig og permanent renovasjonsløsning med påkobling til Oasen sikret i RTP, reguleringsbestemmelser og plankart.
Hensynssone	Områdeplan § 5.1.3: Ved detaljregulering / søknad om tiltak innenfor sonene skal det gjennomføres en detaljert utredning av flomfare og nødvendige tiltak mot flom.	Samsvar: Planforslaget legger i utgangspunktet ikke opp til permanente tiltak innenfor hensynssonene. Bestemmelser i overordnet plan videreføres i kart og bestemmelser.
Rekkefølgekrav	Områdeplan §8: o_S3 skal være sikret opparbeidet til igangsettingstillatelse.	Samsvar: Rekkefølgebestemmelse om o_S3 videreført.

2.5 Planprosessen

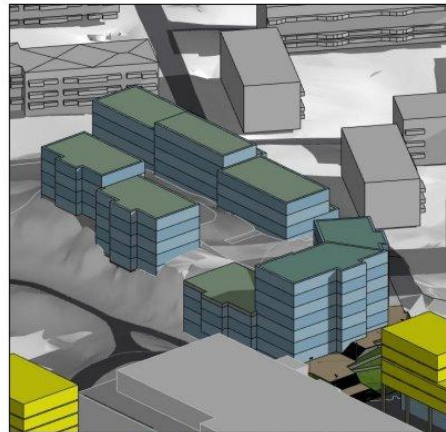
2.5.1 Oppsummering av planprosessen hittil

- Planområdet ble opprinnelig foreslått avgrenset til felt BBB11 fra områdereguleringen. Ved oppstart ønsket Bergen kommune at plangrensen utvides for å inkludere hele Nebbestølen-veien helt frem til fylkesveien (Folke Bernadottes vei). Hensikten var for å vurdere eventuelle tiltak langs boliggaen.
- Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt den 08.06.2023 til naboer, grunneiere samt andre aktuelle private og offentlige instanser. Varsel om oppstart ble også annonsert i lokalavisa BT (Bergens Tidende) og på kommunens nettside www.bergen.kommune.no under «Kunngjøringer». Frist for å sende inn merknader var satt til 07.07.2023.
- Til varsel om oppstart kom det inn høringsinnspill fra 5 private/naboer og 7 offentlige instanser. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg som er tilgjengelig i saksdokumentene.

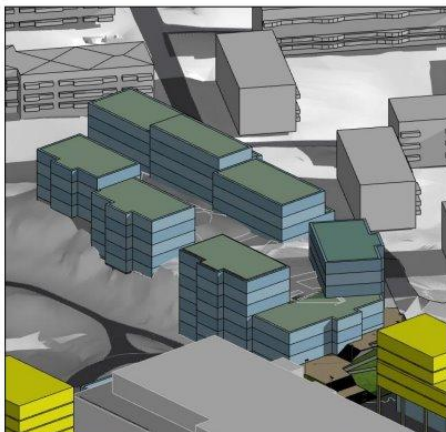
- Borettslagene i Nebbestølen fikk tilbud om møte for mer informasjon om planarbeidet og prosessen. Nebbestølen Borettslag, Minken Borettslag og Sælensminde borettslag takket ja til dette tilbudet. Oppsummering av medvirkning med borettslagene er gjengitt i kapittel 2.5.2. I tillegg er det avholdt møter med Citycon (grunneier av Oasen kjøpesenter) for å ivareta grensesnitt i pågående planarbeid og finne felles løsninger.
- Det er gjennomført 7 arbeidsmøter med kommunen for å utvikle plangrepet, med deltakelse fra Byarkitekten. Flere alternative løsninger ble utarbeidet i denne prosessen:



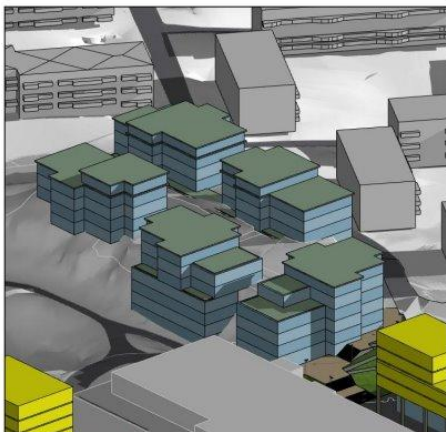
Alternativ 1 (arbeidsmøte 03)



Alternativ 2a - Lang blokk + nedtrapping mot vest



Alternativ 2b - Lang blokk + nedtrapping i front



Alternativ 3 - Større punkthus og variasjon i høyder

- Gjennom prosessen ble det besluttet å plassere bebyggelsen mot o_ST3 vinkelrett på kollen. I løpet av planprosessen ble det derfor foreslått en grensejustering mellom torgformålet (o_ST3) og bebyggelsesformålet (BBB11) som ledd i et makeskifte med Oasen. Hensikten var å tilpasse planløsningen bedre til eksisterende terreng og sikre en mer hensiktsmessig utforming og innramming av torgarealet. I tillegg har kommunen ønsket å beholde o_SGG20 i sin nåværende trasé for å minimere terrenginngrep og bevare den eksisterende grønnstrukturen i den nordlige delen av planområdet. Dette er ivaretatt i planforslaget.
- I dialog med Plan- og bygningsetaten ble planmaterialet justert forut for innlevering til 1. gangsbehandling med særlig fokus på renovasjonsløsning og trafikksikkerhetstiltak i boliggaen Nebbestølen. Den renovasjonstekniske planen (RTP) er oppdatert for å vise både en permanent renovasjonsløsning med bossug og en midlertidig løsning med nedgravde containere, i tråd med anbefaling fra BIR. For å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbil er plangrensen utvidet noe mot sør, og det er regulert som areal til offentlig gatetun. Etter innspill fra kommunen er det i tillegg

regulert inn fortau videre nord for gatetunet, slik at det etableres et sammenhengende og trygt gangnett for myke trafikanter.

- Planen legger opp til manøvreringsareal for lastebil i enden av Nebbestølen som krever areal både på kommunal grunn og privat eiendom (gnr./bnr. 22/313, Sælensminde borettslag). For å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal er plangrensen foreslått utvidet noe inn på nabotomten. Arealet foreslås regulert til offentlig gatetun.



Figur 5: Planområdet ved varsel om oppstart (t.v.) og forslag til utvidelse (t.h.).



Figur 6: Utklipp som viser utvidelse av planområdet, merket med rød sirkel. Dagens arealbruk består av parkeringsareal for beboerne i Sælensminde borettslag. Eiendomsgrenser er vist med rød stiple linje.

2.5.2 Medvirkning

Som oppfølging av høringen ved oppstart er det så langt i planprosessen gjennomført flere nabomøter. Det er avholdt møter med Nebbestølen Borettslag, Minken Borettslag og Sælensminde Borettslag, mens Furulunden Borettslag takket nei til tilbud om møte. I tillegg har Minken Barnehage fått tilbud om dialog. Dokumentasjon fra medvirkningsprosessen er tilgjengelig i saksdokumentene, men nøkkelfunn fra medvirkningsprosessen oppsummeres kort under:

- Trafikk
Borettslagene var særlig opptatte av dagens utfordringer knyttet til gateparkering og fremmedparkering i Nebbestølen. Det er uttrykt bekymring for at situasjonen vil forverres dersom det åpnes for økt boligbygging i området. Som en oppfølging til dette er det utarbeidet en trafikkanalyse for å vurdere konsekvensene av utbyggingen. Analysen har også vurdert behovet for tiltak som kan øke attraktiviteten for gående, herunder om etablering av fortau, regulering av parkering (soneparkering), gatetun og andre tiltak. Se kapittel 4.8 for nærmere beskrivelse av trafikkløsningene.
- Skyggevirkning
For å redusere negative konsekvenser for Sælensminde Borettslag er det gjort justeringer i utforming og plassering av bebyggelsen. For å redusere skyggevirkninger er plasseringen av ny bebyggelse innenfor BBB11 justert slik at den i stor grad samsvarer med skyggeforholdene fra eksisterende bygg og vegetasjon. Tilsvarende vurderinger er gjort for Minken Borettslag og gnr. 22, bnr. 778, slik at påvirkningen for omgivelsene begrenses. Illustrasjoner som viser skyggevirkningene, er tilgjengelige i saksdokumentene som egne vedlegg.
- Eksisterende p-plasser
Sælensminde Borettslag har uttrykt bekymring for at de vil miste parkeringsplasser som følge av planforslaget. Utfordringen er at områdereguleringen har avsatt et areal til offentlig torg (o_ST3) nær borettslagets parkeringsområde. Mellom o_ST3 og Nebbestølen skal det ivaretas en trygg, attraktiv og rullbar forbindelse, samtidig som det er stor nivåforskjell mellom disse arealene. Det er derfor arbeidet med å finne en helhetlig og funksjonell kobling mellom det framtidige torget og boligveggen som ivaretar disse målsettingene, som også er utformet slik at den kan gjennomføres uten store inngrep i borettslagets eiendom. Se vedlagt illustrasjonsplan, eller kapittel 4.2, for forslag til utforming av arealene.
- Opplevd trygghet og uformell sosial kontroll
Det er også gjennomført et møte med Vest politidistrikt og SLT-koordinator for å avklare eventuelle særlige hensyn knyttet til dagens utfordringsbilde, slik dette er beskrevet i områdeplanen for Fyllingsdalen sentrale deler. Hverken planområdet eller områdene rundt er registrert som «problemområder». Det er relativt lite kriminalitet i Fyllingsdalen generelt, sammenliknet med andre bydeler. Likevel ble det påpekt at planmaterialet bør tydeliggjøre vurderingene som er gjort med tanke på å styrke opplevd trygghet og uformell sosial kontroll. Disse temaene har vært sentrale hensyn i utformingen av gangforbindelser og tilrettelegging for snarveier. Se kapittel 4.6 og 4.8 for nærmere beskrivelse av tilgjengelighet og trafiksikkerhet.

2.5.3 Vurdering av plikt om konsekvensutredning (KU)

Forslagsstiller har ved oppstart vurdert og konkludert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning (KU) eller må ha planprogram. Under gis en kort vurdering av planforslaget opp mot Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	Kommentar fra plankonsulent/fagkyndig
a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.	Ikke relevant. Paragrafen gjelder for planer på et mer overordnet nivå (kommune-/ områdeplan), dette planarbeidet gjelder en detaljregulering.
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.	Planen berører pkt. 24-25 i vedlegg I, men omfang av planlagte tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning. Hovedformålene i planen består av næringsarealer, men er under 15.000 m² BRA og boligutvikling er i tråd med vedtatte overordnede planer (kommuneplanens arealdel og områderegulering Fyllingsdalen sentrale deler).
c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant. Planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.
Vurdering av § 6: Planarbeidet er ikke KU-pliktig etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger.	
§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding	Kommentar fra plankonsulent/fagkyndig
a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.	Ikke relevant. Planlagte tiltak omfattes ikke av energi-, vannressurs- eller vassdrags-reguleringsloven.
b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke relevant.
Vurdering av § 7: Planarbeidet er ikke KU-pliktig etter § 7 i forskrift om konsekvensutredninger.	
§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (men ikke ha planprogram eller melding)	Kommentar fra plankonsulent/fagkyndig
a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.	Ikke relevant. Hovedformålene i planen består av boligutvikling i tråd med en vedtatt overordnet plan (områderegulering Fyllingsdalen sentrale deler), og planens innhold berører pkt. 10 i vedlegg II: Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkl. kjøpesentre og parkeringsanlegg. Planlagte tiltak er vurdert iht. forskriftens § 10 med tilhørende veileder. Tiltakene kommer ikke i konflikt med for eksempel naturverdier, kulturminner, friluftsliv eller landbruksområder. Det medfører heller ikke vesentlig forurensning, påvirkning på naturfarer eller risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer. Samlet sett vurderes planen som et mindre utviklingsprosjekt som vil ha lokale og relativt små konsekvenser for nærmiljøet. Planen vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.
b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant. Planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.
Vurdering av § 8: Planarbeidet er ikke KU-pliktig etter § 8 i forskrift om konsekvensutredninger. Samlet sett vurderes planen som et mindre utviklingsprosjekt som vil ha lokale og relativt små konsekvenser for nærmiljøet. Planen vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.	

Tabell 2: Vurdering av plikt om konsekvensutredning.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger i Fyllingsdalen, omtrent 5 km sør for Bergen sentrum, og har en sentral beliggenhet lokalt, nær Oasen kjøpesenter. Planområdet avgrenses av gatesystemet og bebyggelsen rundt: Boliggaten Nebbestølen i øst, Oasen kjøpesenter i sør, Folke Bernadottes vei inkl. gangsti i vest, og barnehagens utearealer mot nord.

Kartet under viser planområdets beliggenhet i forhold til noen viktige målpunkter.



Figur 7: Planområdets beliggenhet i Fyllingsdalen og viktige målpunkter i nærområdet. Sirklene angir 500 m og 1 km avstand i luftlinje fra planområdet.

3.2 Dagens arealbruk og i planområdet og tilstøtende områder

Planområdet består i dag av en kolle som er bebygd med tre eneboliger. Det er innslag av skog på tomten, nord for eneboligene. Kollen skiller seg tydelig ut i landskapet med bratte fjellskråninger mot vest, sør og øst, og en slakere helling mot nord. Fyllingsdalen har ellers en bred funksjonsmiks som inkluderer borettslag, kontorarbeidsplasser, næringsvirksomhet og kjøpesenter, samt idretts- og rekreasjonsarealer.

Sør for planområdet ligger Oasen kjøpesenter med sitt store fotavtrykk, som har blitt til over tid gjennom ombygging og utvidelser av næringsarealene. I vest ligger flere store, frittstående kontorbygninger på 5 til 7 etasjer. Omgivelsene rundt Oasen kjøpesenter og kontorbygningene domineres av trafikkarealer og asfalterte flater til parkering, logistikk og kollektivtransport (Fyllingsdalen terminal). Lenger sør ligger et stort idrettsområde med løpebane, fotballbane, idrettshall og svømmehall, i tilknytning til Fyllingsdalen VGS og Ortun ungdomsskole.

Arealbruken mot nord og øst består av boligbebyggelse med flere store borettslag. Her består bebyggelsen av boligblokker i fire etasjer og utearealene er opparbeidet som felles uterom for boligene. Uterommene er opparbeidet med store gressplen, beplantning, lekeplasser og gangarealer.



Figur 8: Flyfoto av Fyllingsdalen og området rundt Oasen kjøpesenter. Planområdet utgjør den skogkledde kollen med eneboliger i midten av bildet, som ligger rett nord for kjøpesenteret. Foto: 1881.no.

3.3 Landskap og steds karakter

Nebbestølen befinner seg midt i Fyllingsdalen, en åpen sprekkedal mellom Løvstakken og Damsgårdfjellet. Fjellsidene bidrar til å definere landskapsrommet mot nord og øst, mens mot sør åpner dalen seg opp mot et åslandskap. Midt i selve dalbunnen oppleves landskapet å være brutt opp i flere mindre landskapsrom, avgrenset av de lave kollene og åsryggene. Planområdet utgjør en av de mange kollene i Fyllingsdalen og karakteriseres av den grønne skogen og de dramatiske fjellskråningene som omkranser selve kollen. Dette landskapstrekket gjenspeiler også den typiske kuperte topografien i Bergen.

Landskapsrommet i Fyllingsdalen, som avgrenses av fjellsidene, har en overordnet helning mot sør/sørvest ved Sælevatnet. Selve kollen som utgjør planområdet, ligger på ca. k+42 og k+57 meter.

Den grønne kollen oppleves som et tilbaketrukket og privatisert område, der de tre eneboligene, med sine forhager, garasjer og asfalterte flater bidrar til stedets karakter. Dette skiller seg tydelig fra de større borettslagene i Fyllingsdalen, der høyere blokk- og lamellbebyggelse er omgitt av formelt opparbeidete parklandskap, med åpne, grønne enger. Den fritt voksende og lite skjøttede skogen rundt eneboligene fungerer som et romdannende landskapselement, samtidig som det danner et grønt bakteppe som forsterker områdets avskjermede preg.

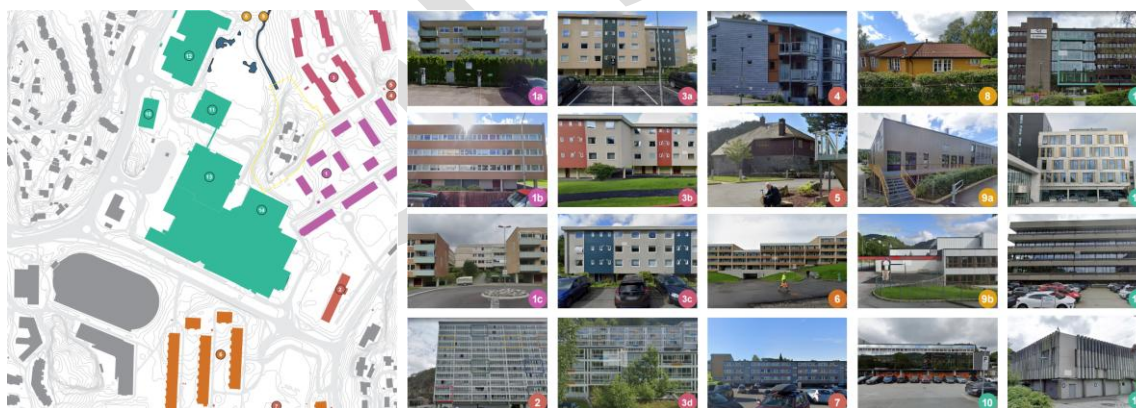
Felt BBB11 i områdereguleringen er ikke omfattet av hensynssoner for bevaring av grønnstruktur eller naturmiljø.



Figur 9: Viktige landskapstrekk i området (t.v.) og siktlinje langs bolig-gaten i retning Løvs-takken (t.h.).

3.4 Arkitektur og byform

Som bydel dekker Fyllingsdalen et stort geografisk område med variert bebyggelsesstruktur og funksjoner. Store deler av bydelen er regulert gjennom eldre reguleringsplaner fra 1960- og 70-tallet. Oasen kjøpesenter, ferdigstilt i 1971, har spilt en sentral rolle som «sentrumskjerne» i bydelen. Bebyggelsen rundt består av lavblokker på tre til fire etasjer. Høyblokken i Sælemyr borettslag og to bolig-tårn i Fyllingsdalen borettslag er noen unntak, som rager med sine 13 etasjer og skiller seg tydelig ut i landskapet. Bildeserien under gir en oversikt over bebyggelsens fasader og bebyggelsesstruktur i sentrale deler av Fyllingsdalen.



Figur 10: Oversikt over bebyggelsesstruktur og fasader i Fyllingsdalen.

Bildeserien illustrerer hvordan Fyllingsdalen reflekterer etterkrigstidens overgang til mer industrialisert byggeri, preget av standardiserte løsninger og et forenklet formspråk. Lamellbebyggelsen var et fysisk svar på datidens politiske visjon om bedre og sunnere boliger til alle. Med lamellbebyggelse menes lavblokker og sammenhengende punktbebyggelse som struktureres slik at det dannes et felles uterom og grøntområde mellom blokkene. I tillegg til blokkbebyggelsen i sentrale deler av Fyllingsdalen finnes det flere delområder med andre typer boliger, som for eksempel rekkehus, atriumhus og eneboliger som terrasserer seg oppover fjellsidene. Dette bidrar til et mangfoldig og sammensatt bomiljø i bydelen som helhet.

Innenfor selve planområdet finnes det tre eneboliger med tilhørende garasjer, oppført på 1970- og 80-tallet, og områdeplanen har vedtatt at planområdet skal transformeres til blokkbebyggelse. Bebyggelsen vurderes ikke å ha en vesentlig kulturminneverdi, og representerer heller ikke den særegne 70-talls arkitekturen som karakteriserer de større borettslagene i Fyllingsdalen.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminnekartlegging gjennomført i forbindelse med områdereguleringen påviste ingen kulturminner eller kulturmiljøer av betydning innenfor felt BBB11. Kulturminnegrunnlaget for områdeplanen ble utarbeidet av Byantikvaren i april 2015. Vill Plan har utarbeidet kulturminnedokumentasjon datert 20.11.2025, etter Byantikvarens retningslinjer i Bergen kommune. Utdrag fra kulturminnedokumentasjonen gjengis i dette kapittelet.

Felt BBB11 ligger i randsonen av den historiske matrikkelgården «Sælen», som var én av fem større gårder i Fyllingsdalen, og trolig den eldste i området. Gårdstunet Nebbestølen tilhører egentlig matrikkelgården «Nedre Fyllingen», som ble skilt ut fra «Sælen» på 1300-tallet. Spor etter gårdstunet finnes fortsatt i Nebbestølen, lenger nord for BBB11. Tunet har høy vernestatus, og den gamle gårdsveien til Nebbestølen er et viktig historiefortellende element som bidrar til å formidle den historiske gårdsstrukturen i området. Flere historiske veifar er fremdeles lesbare i dagens veistruktur, deriblant Folke Bernadottes vei og Nedre Krohnegården, se også Figur 11. Opprinnelsen til stedsnavnet Nebbestølen fra 1967 kommer fra fjellnabb, som her har en form som et fuglenebb (Bergen byleksikon). Det er ingen registrerte kulturminner på gården. De nærmeste kulturminnene i området er Fyllingsdalen kirkested (Askeladden ID84216) lenger nordøst for planområdet, og Tungt marine luftvern batteri Lauvås (Askeladden ID212676) lenger nordvest for planområdet, på andre siden av Folke Bernadottes vei.



Figur 11: Historiske flyfoto av området. Planområdets avgrensning er vist i hvit, stiplet linje.

Det skjedde lite utvikling i området fram til 1960-tallet. Historiske flyfoto viser at det har vært bosetting på tomten tidligere enn 1949, men det er ut fra endringene mellom 1980 og 1985 hvor dagens bebyggelse på tomten kan avleses tydelig.

Arbeidet med disposisjonsplanen for Fyllingsdalen sentrale deler ble igangsatt i 1962, og skulle danne grunnlaget for den videre planleggingen og utbyggingen av området. Kjøpesenteret var et sentralt element i planen, og boligområdene ble utformet slik at flest mulig innbyggere skulle ha rimelig gangavstand dit. Bebyggelsen fikk derfor høy tetthet i en sirkel rundt senteret, med et godt sammenhengende gangveisystem mellom boligområdene, senteret og skolene. Det ble også planlagt et nettverk av turveier som koblet sammen boliger, lekeplasser, idrettsanlegg og nærliggende friområder. Parkeringsplassene ble lagt i randsonen av boligområdene for å skape trygge og bilfrie bomiljøer.



Figur 12: Original plantegning fra 1966 av borettslagene Minken, Furulund, Nebbestølen, Sælensminde, Sælemyr, Fyllingsdalen og Lynghaug. Kilde: Braplan.no.

Nærmeste nabobebyggelse til BBB11 er Minken borettslag, som ble etablert i 1973. Blokkene er tegnet av arkitektene Molfrid og Jo Svenningsen, som også tegnet blokkene i Sælemyr borettslag etablert i 1968. Samme år ble Sælensminde borettslag etablert øst for BBB11, tegnet av arkitektene Eyvind Retzius og Svein Bjoland.

3.5.1 Eksisterende bygninger i felt BBB11

Eiendommen gnr./bnr. 22/20 med adressen Nebbestølen 91 ble utskilt fra gnr./bnr. 22/3 i 1925. Huset ble oppført i 1973 av byggmester Karl Rødland og fremstår i stor grad som i tegningene fra 1973. Huset har en hovedetasje kledd med stående panel, men med innslag av liggende panel under vinduene og øverst på gavlveggene. Hovedetasjen står på kjellersokkel i strukturmur. Taket er skrått, belagt med svart betongtakstein. På eiendommen står også tre uthus; en enkel garasje øst for huset, en dobbelgarasje vest for huset samt en bod lengst sørvest på eiendommen.

Eiendommen gnr./bnr. 22/24 med adressen Nebbestølen 93 ble utskilt fra gnr./bnr. 22/3 i 1931. På eiendommen lå et tidligere gårdsbygg som er erstattet av dagens bolig. Huset er tegnet av Bieber Hus og ble oppført i 1980, og fremstår slik det gjør som i tegningene fra 1980. Huset har en hovedetasje kledd med liggende trepanel, og en sokkeletasje med dels strukturmur og delvis kledd med liggende trepanel. Huset har valmet tak kledd i betongtakstein i rødlig farge, mange store vinduer og terrasser rundt store deler av huset. Eiendommen har en garasje som kan ha vært oppført samtidig som huset.

Eiendommen gnr./bnr. 22/599 med adressen Nebbestølen 95 ble utskilt fra Nebbestølen 93 i 1981. Huset er tegnet av Bruvik Hus, av type Moelven seksjonshus type: MGU.300.05-M Modell. Huset stod ferdig i 1985. Huset er to etasjers med stående trepanel på andre etasje. Tre av fire sider på første etasje er i mur, noe som gir den et sokkelpreg. Taket har en pipe og er kledd med takstein i betong i en rødgrå farge. Huset fremstår slik det gjør i tegninger fra 1985 og virker intakt.



Figur 13: Fra venstre til høyre: Nebbestølen 91, 93 og 95. Bilder er tatt av Vill Plan november 2025.

3.6 Universell utforming

Adkomstveien til eneboligene er ikke universelt utformet per i dag, på grunn av utfordrende topografi, med store høydeforskjeller mellom toppen av kollen (ca. k+57), bolig-gaten nedenfor (ca. k+47), og Oasen kjøpesenter (ca. k+42). Videre er det utfordringer knyttet til tilgjengelighet flere av gangforbindelsene rundt. For eksempel, finnes det en trapp mellom Nebbestølen og kjøpesenteret, som gjør at en viktig gangforbindelse mellom boligområdene og sentrumsfunksjonene er utilgjengelig f.eks. for personer med nedsatt funksjonsevne eller barnevogner. Det er mulig å etablere universelt utformede utearealer og gangforbindelser i planområdet, som vil medføre noe terrenginngrep.



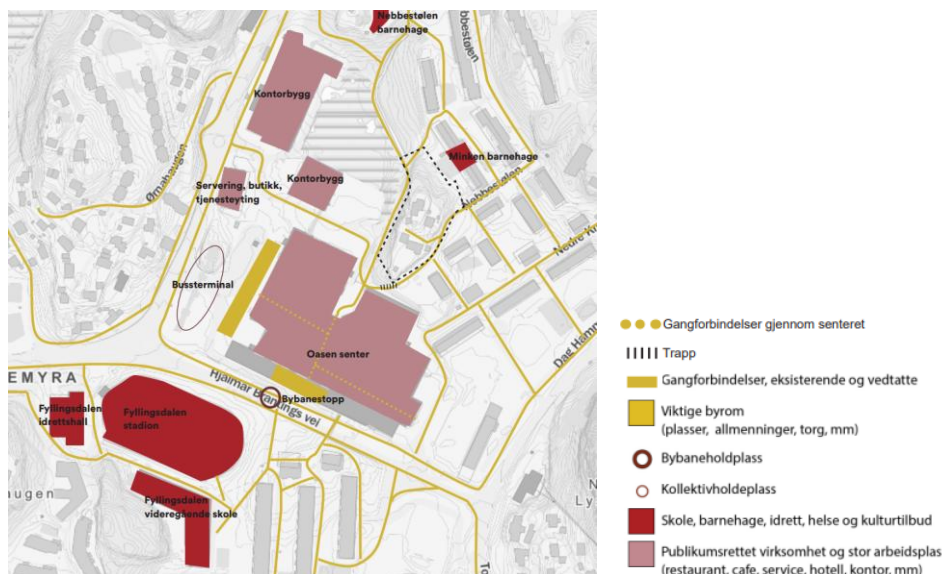
Figur 14: Adkomstvei til eiendommene gnr./bnr. 22/20 m.fl. som skal utvikles (t.v.) og gangforbindelsen mellom Oasen kjøpesenter opp til Nebbestølen (t.h.). Bildene er tatt under befarig 08.11.2024.

3.7 Mobilitet

Utviklingen av Fyllingsdalen bærer preg av modernismens planleggingsprinsipper, der boliger, arbeidsplasser og kultur- og tjenestetilbud ble adskilt, samtidig som infrastrukturen for biltrafikk og myke trafikanter ble holdt separat.

Gangsystemet i Fyllingsdalen er godt utbygd, med flere gangforbindelser mellom bebyggelsen og snarveier, bl.a. gjennom Oasen kjøpesenter. Gjennom denne snarveien er det kort gangavstand til bybanestopp og Fyllingsdalen terminal. Avstand til bybanestopp = 200 m, bussterminal = 230 m, skole (Løvås oppvekstun, Fyllingsdalen VGS) = 200-250 m, barnehage (Minken og Nebbestølen) = 20-100 m, butikk (dagligvare i Oasen kjøpesenter) = 100m, idrettsanlegg (Fyllingsdalen stadion og idrettshall) 250 m. Figur 15 på neste side viser oversikt over gangforbindelser og viktige målpunkter i nærområdet.

I tillegg har Omega utarbeidet en mobilitetsplan for reguleringsplanen, datert 20.02.2025. Planen beskriver dagens og framtidig mobilitet i området, og gir anbefalinger til tiltak som kan bidra til at prosjektet oppfyller nullvekstmålet.



Figur 15: Oversikt over gangsystemet i Fyllingsdalen.

3.7.1 Trafikksituasjon og adkomstforhold

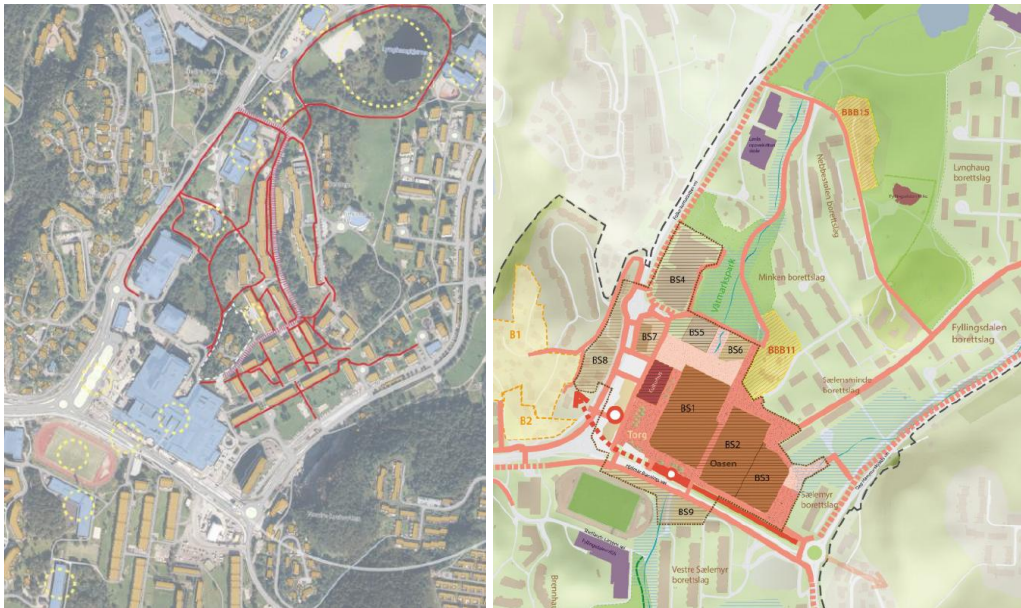
Eiendommene som skal utvikles har avkjørsel til Nebbestølen og ligger helt i den sørlige enden av 600-meter lange boligkanten. Hovedatkomst for kjørende skjer fra nord ved krysset mellom hovedveien Folke Bernadottes vei (Fv. 540) og Nebbeveien. Eiendommene innenfor planområdet løser i dag parkering på egen tomt, enten i garasje/carport eller flateparkering utenfor boligen.

Nebbeveien og Nebbestølen er blindgater og samleveier for flere borettslag på Nebbestølen. Biltrafikken består i hovedsak av trafikken inn- og ut av boligene. For nærmere beskrivelse av trafikkmengder i dagens situasjon og ved realisering av planforslaget se kap. 4.8.7. Det finnes et parkeringsområde med snumulighet for biler sør for planområdet. P-plassene her er eiet av Sælensminde borettslag. Gateparkering i området er ellers uregulert, og parkerte biler preger gatebildet i nabolaget. Ifølge vedlagt trafikkanalyse og mobilitetsplan datert 20.02.2025 er det estimert ca. 80 plasser uregulert kantparkering langs gaten. Styrene i borettslagene informerer om fremmedparkering langs gaten, fordi parkeringen er gratis. Trafikkanalyse viser at gaten brukes som besøksparkering til Oasen kjøpesenter, ved at sjåfører går videre mot Oasen.

3.7.2 Trafikksikkerhet og infrastruktur for myke trafikanter

Boligområdet på Nebbestølen har et segregert trafikksystem hvor gangforbindelser er adskilt fra biltrafikken. Likevel er det vanlig å se både fotgjengere og biler dele gatearealet innerst i Nebbestølen. Nebbestølen og Nebbeveien er opparbeidet i tråd med en eldre reguleringsplan som ble vedtatt i 1973, og enkelte deler av gatestrekket mangler fortau i dag. I stedet benytter de gående gangarealer i gårdsrommene mellom blokkene. Det er gjennomført oppgraderinger av veisystemet ifm. Løvås oppvekstun. Vest for planområdet ligger en tursti som knytter området og kjøpesenteret til Lynghaugparken lenger nord.

Trafikkanalysen vurderer det eksisterende gangnettet som svært godt etablert, og mobilitetsplanen konkluderer at det finmaskede gangnettet sikrer trygg og effektiv framkommelighet for myke trafikanter mellom boligene og de viktigste målpunktene i området. Det er både alternativer langs kjørevei, i tillegg til interne kryssforbindelser. I områdereguleringen er det utarbeidet et oversiktskart som angir veier og gater som skal ha fortau og sykkeltilbud. Av dette kartet er Nebbestølen ikke oppgitt som en gate med krav om fortau, se Figur 16 på neste side.



Figur 16: Uttklipp av gangpassasjer (t.v.) i Nebbestølen og temakart (t.h.) som viser foreslåtte gangareal/fortau/sykkelanlegg. Hentet fra trafikkanalysen datert 20.02.2025.

3.7.3 Kollektivtilbud

Planområdet har svært god kollektivdekning, med flere kollektivholdeplasser innenfor 250 meters gangavstand. Fra Fyllingsdalen terminal ved Oasen går det bussforbindelser til ulike bydeler, inkludert Haukeland sykehus, sentrum og Kokstad. Mot sentrum og Åsane går bussene hvert 10. minutt mellom kl. 05:30 og 19:50, og hvert 20. minutt frem til 00:30. Mot Kokstad er frekvensen høyere i rushtiden, med avganger hvert 5.–10. minutt, og hvert 30. minutt utenom rushtid.

I tillegg betjenes området av Bybanen linje 2, som har avganger hvert 7.–8. minutt mellom kl. 06:45 og 19:55, hvert 10. minutt utenom dette, og hvert 15. minutt etter kl. 23:00.

3.8 Teknisk infrastruktur

3.8.1 Vann-, avløps- og overvannsledninger

Det eksisterende vann- og avløpssystemet i området består hovedsakelig av private ledninger som er tilkoblet det kommunale ledningsnettet. Det antas at overvann fra området renner mot sluk i Nebbestølen, og ledes inn på det kommunale ledningsnettet via private ledninger.

Siden utbyggingsområdet ligger på en høyde, deles nedbørsfeltet primært i to delområder, der overflatevann renner enten vest- eller østover fra høyden. Avrenning fra området ledes mot Orrtuvatnet, sør for Oasen kjøpesenter.

Som en del av planprosessen er en råsprengt tunnel med overvanns- og fellesledning gjennom tiltaksområdet skannet og koordinatfestet. Tunnelen er skannet av Bergen Vann og det er utarbeidet et sett med snitt som viser eksisterende plassering av tunnelen i forhold til planlagte bygg. Kulverten er omtrent 180 m lang, 5 m bred og 3,5 m høy, og ligger på omkring kote +35 (bunn kulvert) til +38 (topp kulvert) gjennom sentrale deler av planområdet. Bilder fra Bergen Vann viser at tunnelen er sikret med bolter og nett. Det er utarbeidet en vurdering av stabilitet for vanntunnel, rapport bergteknikk datert 14.05.2025, som også legges ved plansaken.



Figur 17: Bilder av kulverten som går under tiltaksområdet (foto: Bergen Vann).



Figur 18: Utklipp fra VA-rammeplan datert 03.06.2025, utarbeidet av Omega, som viser eksisterende ledningsnett i området. Brannhydranter er uthøvet med rød ring.

3.8.2 Energiforsyning og fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, der nybygg og feltutbygging på over 500 m² BRA har tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at tiltaket har energiløsninger som er bedre for miljø, energibruk og samfunnsøkonomi, jf. Områdeplanens § 2.10 b.

3.9 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor kartlagte støysoner for vei- og banetrafikk. Forholdene ligger godt til rette for å oppnå kravene i støyretningslinjen T-1442 for både planlagt bebyggelse og tilhørende uteoppholdsarealer. Det er ikke gjennomført ytterligere vurderinger rundt temaet støy utover den som følger av områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler. Støyretningslinjen T-1442 legges til grunn for behandling av bygge- og anleggsstøy.

3.10 Grunnforhold

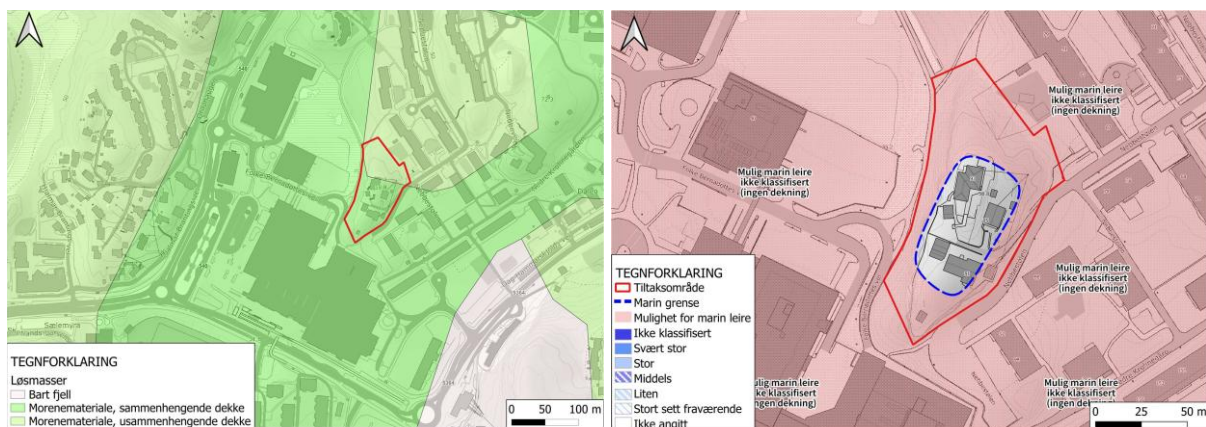
Det henvises til Områdestabilitetsvurdering datert 25.10.2024 utarbeidet av Head Energy, samt *Ingeniørgeologisk premissnotat for prosjektering* datert 02.06.2025 utarbeidet av Multiconsult. Tiltaksområdet består ifølge NGUs veiledende løsmassekart av morenematerialer. Dette samsvarer ikke med feltobservasjoner gjennomført av Head Energy og Multiconsult, der det på selve byggetomten ble registrert synlig berg i dagen og skråninger brattere enn 1:20. Berggrunnen i området består ifølge NGUs berggrunnskart av granittisk gneis, og de eksisterende skjæringene i området fremstår hovedsakelig som grovblokkige og moderat oppsprukket.

Grunnforholdene i planområdet er vurdert nærmere i premissnotatet, der det blant annet redegjøres for berggrunn, løsmasser, stabilitetsforhold og behov for sikringstiltak ved eventuelle terrenginngrep. Det vises til vedlagt *Ingeniørgeologisk premissnotat for prosjektering* for detaljerte vurderinger og anbefalinger.



Figur 19: Faksimile fra *Ingeniørgeologisk premissnotat for prosjektering* utarbeidet av Multiconsult: Bergblotning sør på den aktuelle kollen som skal bebygges. Det er registrert tre sprekkesett i bergmassen rundt den aktuelle kollen (S1-S3). Terrenginngrep og eventuell sprengning kan medføre fare for overheng og blokkavløsning. Det vil derfor være behov for fjellsikringstiltak, som for eksempel bolting og montering av sikringsnett.

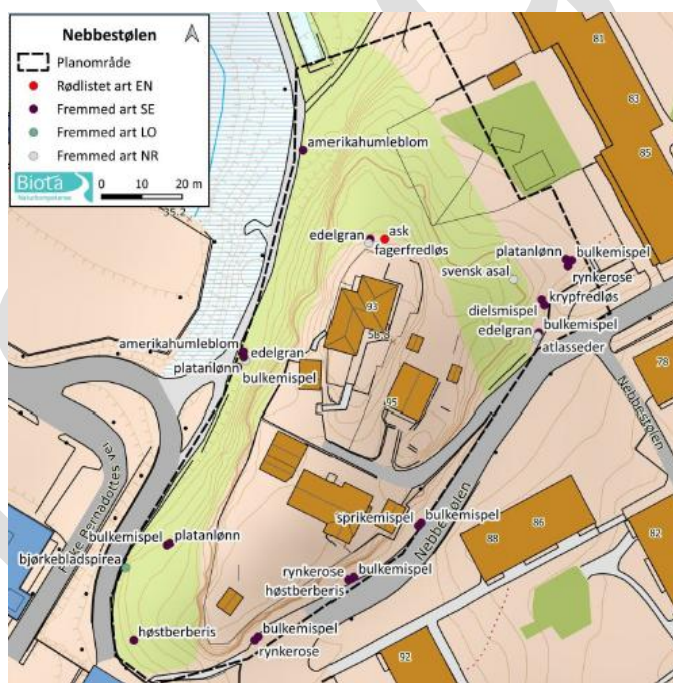
Tiltaksområdet ligger delvis over og delvis under marin grense. Det er gjennomført en områdestabilitetsvurdering i tråd med steg 1 og 2 i NVE Veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Vurderingen konkluderer med at det ikke foreligger risiko knyttet til områdestabilitet for planlagt utbygging innenfor tiltaksområdet.



3.11 Naturverdie

Det henvises til Naturmangfoldrapport datert 13.11.2025, utarbeidet av Biota. Det finnes ingen tidligere registreringer av verdifulle naturtyper i planområdet. Under befaring i juli 2023 ble det funnet en ask, som en sterk truet art, men denne vurderes å være av liten verdi på grunn av sin unge alder. Vegetasjonen domineres av vanlige og unge trær, med innslag av fremmede treslag og karplanter. Feltsjiktet er påvirket av spredning av hageplanter og arter som tåler forstyrrelser. Innenfor et 100-meters influensområde er det registrert fem rødlistede fuglearter og pinnsvin (NT), men uten avgrensede funksjonsområder.

Figur 21: Lokasjon av arter av forvaltningsinteresser som ble registrert ved Nebbestølen 26. juli 2023, faksimile fra Naturmangfoldrapport utarbeidet av Biota.



3.12 Rekreasjonsbruk og friluftsliv

Området grenser til flere kartlagte friluftslivsområder som er vurdert som svært viktige: 1) Grønnkoridor ved Oasen og 2) Lynghaugparken og Lynghaugkjernet.

Grønnkoridor vest for planområdet består av delvis opplyste og grusede gang- og sykkelveier, som er omgitt av skog, kanal, myr og åpen mark. Nærhet til butikker, skole, barnehage og boligområde. Korridoren brukes også av barnehagene i nærområdet, eller som gjennomfartsåre for beboere og besøkende.

Lynghaugparken og Lynghaugtjernet er svært viktig lek- og rekreasjonsområde som består av skateanlegg, grusbane, gang- og sykkelveier, skog, vann og åpen mark. Området gir mulighet for frisbeegolf, skøyting og skiaktiviteter. Det foretas ismåling når forholdene tilsier det. Området brukes av flere skoler og barnehager i nærheten, eller som gjennomfartsåre for beboere og besøkende.



Figur 23: Utklipp fra Naturbase som viser kartlagte og verdsatte friluftslivsområder i nærheten. Sort linje viser planområdet, rødskravur har en gradering fra lys til mørk og viser friluftslivsområder fra lav til høy verdi.

3.13 Risiko og sårbarhet (ROS)

Det henvises til ROS-analyse datert 12.11.2025, utført av Omega. Hendelsene omtales også i kap. 4.16 nedenfor, der løsning for avbøtende tiltak beskrives. ROS-analysen har identifisert følgende mulige, uønskede hendelser som kan innebære en risiko og sårbarhet for planområdet:

- Flom i bekk
- Ekstrem nedbør
- Trafikkulykker
- Brann, eksplosjon og innsatstid for nødetater
- Terrengformasjon som utgjør spesiell fare

ROS-analysen viser at ingen av hendelsene er spesielt alvorlige, men at det likevel bør gjennomføres risikoreduserende tiltak for å unngå eller begrense konsekvensene av noen av hendelsene. Noen av tiltakene vil ivaretas uansett gjennom aktuelle regelverk, mens andre risikoreduserende tiltak er sikret i planens reguleringskart og bestemmelser.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

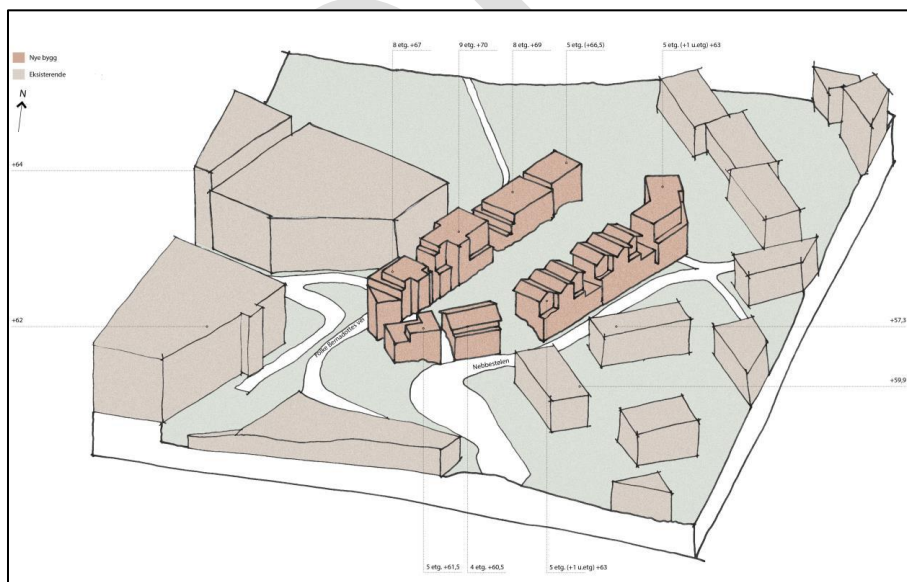
4.1.1 Overordnet plangrep

Planforslaget legger opp til en urban byfortetting med vekt på høy bokvalitet, god terrengtilpasning og godt samspill med det eksisterende nabolaget i Fyllingsdalen. Forslaget omfatter etablering av 12.800 m² BRA boligformål og 1.200 m² BRA kombinerte formål, til sammen 14.000 m² BRA, fordelt på fem bygningsvolumer. Samtidig skal uteområder, samferdselsarealer og teknisk infrastruktur utvikles for å bidra til et attraktivt og funksjonelt bomiljø.

Det reguleres for omkring 120 boenheter med variert størrelse for å imøtekomme ulike demografiske behov og preferanser. Kombinerte formål gir rom for utadrettede og fleksible funksjoner i første etasje, som kan tilpasses ulike brukere og endrede behov over tid. I tillegg til ordinær næringsdrift, kan førsteetasjene bidra til aktivitet på gateplan og sosial interaksjon ved å tilby fellesfunksjoner som treningsrom, hobbyverksted, selskapslokaler, gjestehybel, lesestue eller andre liknende funksjoner. Intensjonen er at disse vil være funksjoner som borettslagene i nærområdet kan ta i bruk, og ikke bare fellesfunksjoner som blir eksklusivt for boligprosjektet. Fellesfunksjonene gir mulighet for å kunne skape et levende nabolag med gode møteplasser og tilpasningsdyktige løsninger.

Planforslaget innebærer en oppbrutt bykvartal som legges som en krans rundt den eksisterende kollen. Grepet er utformet slik for å tilpasse seg de markante høydeforskjellene i landskapet og samtidig skape et privat, skjermet gårdsrom for beboerne. Bygningene har en offentlig orientering mot nærliggende gate, torg, og turvei. Samtidig gir private innganger direkte adkomst til boligene fra gårdsrommet på toppen av kollen, som åpner seg mot nord der terrenget heller slakere.

Dialog med Plan- og bygningsetaten har vært viktig for å sikre en harmonisk overgang mellom det urbane ved Oasen kjøpesenter og bomiljøet på Nebbestølen, slik at ny bebyggelse ikke fremstår isolert, men naturlig integrert med omgivelsene.



Figur 24: Håndskisse av foreslått hovedgrep tidligere i prosessen, utarbeidet av Mad arkitekter. Kontekst viser både eksisterende borettslag mot øst, Oasen kjøpesenter mot sør og et potensielt utbyggingsfelt mot vest (BS6 i Områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler).

01



02



03



Nebbestølen er i dag bebygget med enkle eneboliger med en omkringliggende vill beplantning. Områdeplanen har stilt krav til en universelt utformet overgang mellom Oasen og Nebbestølen (rødt).

Sokkeletasjer til nye bygningsvolumer legges inn i terrenget og aksentuerer terrenglinjene. Den nye overgangen mellom Oasen og Nebbestølen lener seg på bygningsvolumene og blir en del av det større landskapet.

Vegetasjonen i eksisterende skogareal videreføres inn i gårdsrommet mellom bebyggelsen, og danner nye romlige sammenhenger. Utad mot offentlig torg og gatetun skaper volumene en mer urban kontekst, og strammer opp gateforløpene. På kollen oppleves volumene i en lavere skala, og som en del av et større grønt forløp når beplantningen og det grønne trekkes gjennom gårdsrommet.

4.1.2 Veiledning til arealformålene

I dette kapittelet beskrives kort hovedformålene i reguleringsplanen. For en oversikt over størrelser av arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder, samt beregning av grad av utnyttelse, henvises det til tabell i kap. 4.19.

Feltnavn	Arealformål / Hensynssone / Bestemmelsesområde	Beskrivelse
BB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Innenfor arealformålene tillates etablering av boligblokker. Maks. byggehøyder, utnyttelse for hvert delfelt og byggegrenser er angitt i plankartet. Kantsoner som skal opparbeides mellom bebyggelsen og tilstøtende arealer er inkludert i dette arealet. Boligbebyggelsen skal som prinsipp ha inngang fra både felles gårdsrom og offentlige samferdselsarealer. For BB2 vil det kun være inngang fra felles gårdsrom. For etasjer med inngang mot offentlig samferdselsareal er det avsatt arealer til innendørs, låsbar sykkelparkering. For BB1 tillates etablering av p-kjeller med innkjøring via gatetun i Nebbestølen. Øvrige underetasjer kan benyttes til bod og tekniske installasjoner.
KBA	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	Innenfor arealformålet tillates det en kombinasjon av formålene boligbebyggelse-blokkbebyggelse, forretning, bevertning, kultur og offentlig eller privat tjenesteyting. Intensjonen er å bidra til aktivitet i nabolaget, uten å konkurrere med næringsaktivitetene i Oasen kjøpesenter. Adkomst til boligdelen skal være fra gårdsrom, mens utadrettede funksjoner på gateplan skal ha adkomst fra de offentlige torg- og gangarealene nedenfor. Andre formål som ikke er bolig, skal kun etableres på gateplan mot de offentlige arealene.
f_UTE	Felles uteoppholdsareal	Arealformålet skal sikre opparbeidelse av felles uteoppholdsareal og markerer et sentralt gårdsrom for boligbebyggelsen. Utformingen vil ha god terrengtilpasning og høy kvalitet i materialbruk.
f_RA	Renovasjon	Innenfor arealformålet kan det etableres felles renovasjonsanlegg for boligbebyggelsen. Tilstrekkelig areal til kjøreadkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil avsettes innenfor tilstøtende samferdselsareal.
o_TO	Offentlig torg	Arealformålet skal sikre et offentlig tilgjengelig torg nord for Oasen kjøpesenter.
o_GG	Offentlig gangvei/ gangareal	Arealformålet sikrer offentlig gangareal rundt prosjektet, inkludert en forbindelse mellom Oasen kjøpesenter og Lundemyren lenger nord.
o_KV	Offentlig kjørevei	Arealformålet viderefører dagens boliggate Nebbestølen. Gaten er offentlig, og innkjørsler til nabotomtene langs boliggangen er angitt i plankart. Arealet er regulert med en bredde på min. 6 meter.
o_GT	Offentlig gatetun	Arealformålet skal sikre offentlig gang- og sykkelforbindelse gjennom planområdet. Gatetunet tilrettelegges for sambruk på fotgjengernes premisser, og gateløpet skal fremstå som et sammenhengende og attraktivt uterom. Det tillates innkjøring for beboerparkering, varelevering, renovasjon samt utrykningskjøretøy. Det tillates ikke gateparkering i gatetun.
f_GT	Felles gatetun	Felles gatetun skal opparbeides som en kantsone mellom boligprosjektet og tilstøtende arealer, herunder felles uteoppholdsarealer, offentlig gatetun og naboeiendom gnr./bnr. 23/203.
o_FRI	Offentlig friområde	Arealformålet viderefører eksisterende offentlig grønnstruktur og friområde langs dagens turvei nord for planområdet.
f_FRI	Felles friområde	Arealformålet opprettholder eksisterende grønnstruktur og friområde som er felles for naboeiendom gnr./bnr. 23/203. Det åpnes for opparbeidelse av stinett, tilrettelegging for lek samt nødvendig fallsikring.
#1	Trapp	Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en trappeforbindelse mellom o_GT og boligenes felles uteareal for å sikre god tilgjengelighet og sammenheng i uteområdene, samt ivareta visuell åpning og luftrom mellom bebyggelsen.
#2	Sykkelparkering	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert innendørs sykkelparkering og midlertidig renovasjonsløsning, som skal være felles for boligene innenfor planområdet.
#3	Bekkeåpning	Videreføring av bestemmelsesområde fra områdeplanen.
#4	Midlertidig renovasjon	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert midlertidig renovasjon i tråd med renovasjonsteknisk plan.
#5	Midlertidig bygge- og anleggsområde	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert midlertidig bygge- og anleggsområde for tilgrensende utbygginger. Senest ett år etter at anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilbakeføres til sin opprinnelige terrengform og tilpasses omkringliggende formål.

Tabell 3: Beskrivelse av hovedformålene i planen. Øvrige arealformål som videreføres fra områdeplan: Sentrumsformål, undervisning, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, parkering og park.



Figur 25: Utklipp av reguleringsplankart datert 20.11.2025, utarbeidet av Mad arkitekter.

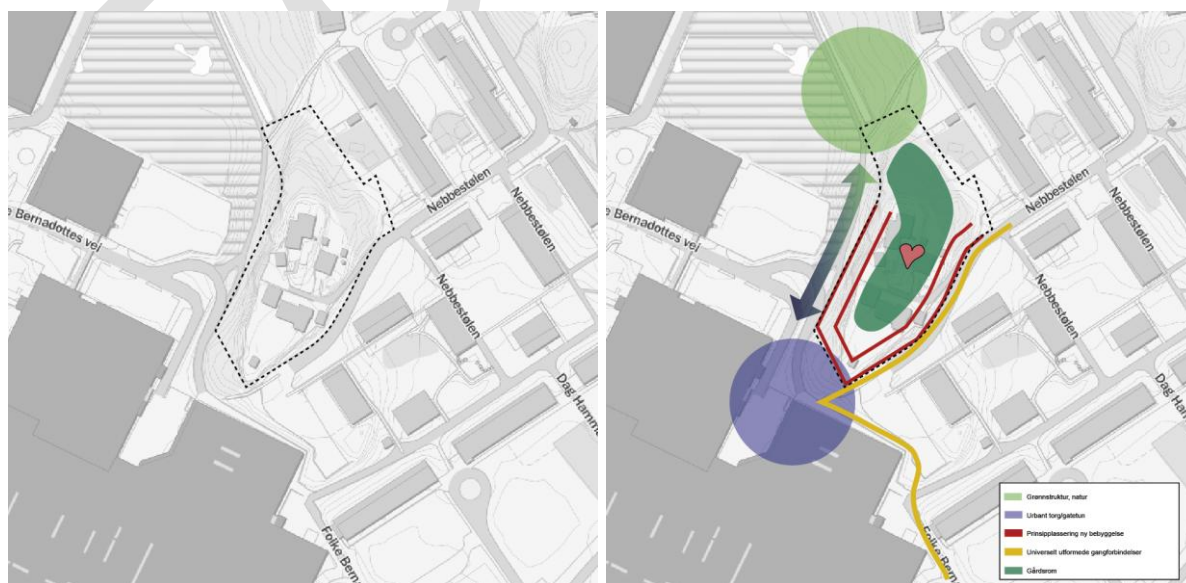
4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

4.2.1 Dagens situasjon og anbefalt konsept

Planområdet ligger i overgangen mellom eksisterende boligområder og sentrumsfunksjonene ved Oasen kjøpesenter. For å styrke denne overgangen bør utviklingen av tomten bidra til å redusere barrierer, forbedre byrommene og styrke gangforbindelsene i området.

Stedsanalysen har resultert i et anbefalt hovedkonsept basert på fire strategiske grep:

1. Gradering av urbanitet fra sør til nord – tilpasse bebyggelse og funksjoner for en jevn overgang mellom sentrumsområdet og boligbebyggelsen.
2. Forbedring av gangforbindelser – etablere sammenhengende, trygge og attraktive ganglinjer gjennom området.
3. Skape byliv – legge til rette for møteplasser og funksjoner som fremmer aktivitet og sosialt liv.
4. Styrke grønne kvaliteter gjennom boligprosjektet – bevare og supplere grønnstrukturen gjennom et sentralt gårdsrom for å gi økt trivsel, rekreasjonsverdi og fremme biologisk mangfold.

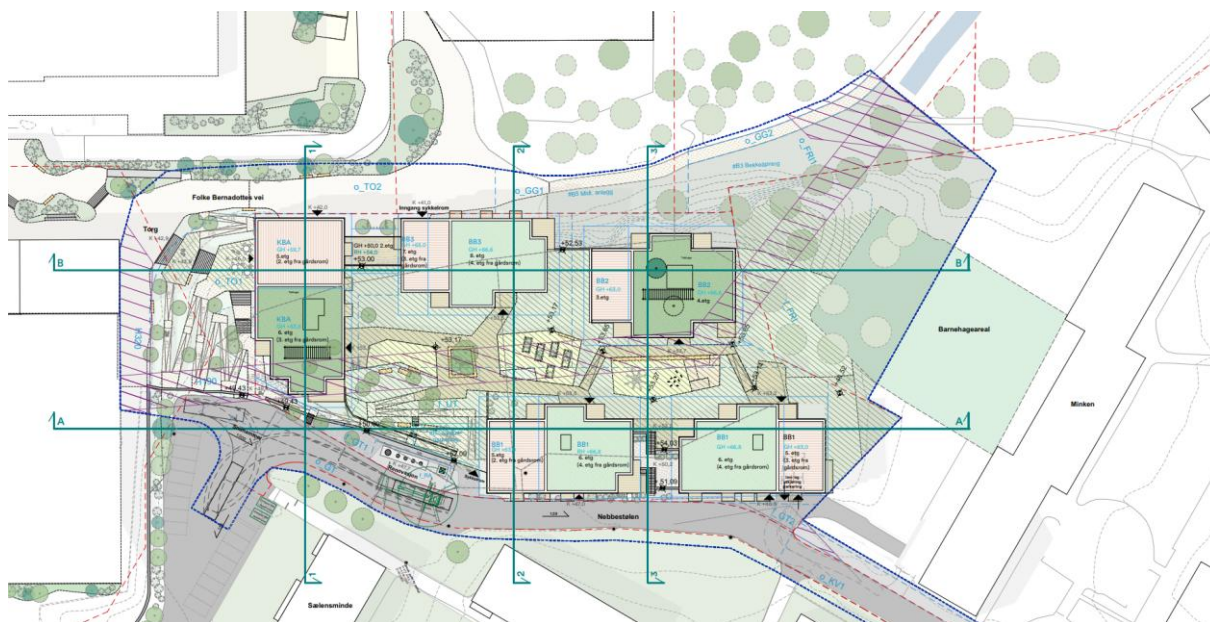


Figur 26 Dagens situasjon (t.v.) mot anbefalt konsept (t.h.) fra stedsanalysen utarbeidet av Mad arkitekter, datert 26.01.2023.

4.2.2 Bebyggelsens plassering og innganger

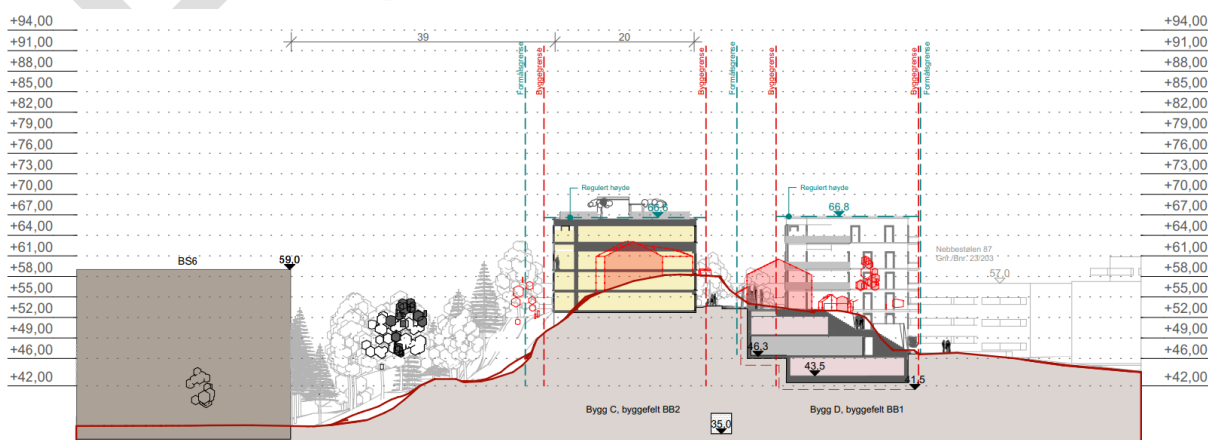
Bebyggelsen består av fem bygningsvolumer som plasseres rundt eksisterende kolle og danner et oppbrutt bykvartal med passasjer og mellomrom mellom bebyggelsen. På bakken skal den nye bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene som angitt i plankart. Byggegrensene er også illustrert i illustrasjonsplanen nedenfor.

Som prinsipp har boligene felles inngang fra både gårdsrommet (f_UTE) og de offentlige samferdselsarealene rundt, med unntak av blokk BB2 som kun har inngang mot felles gårdsrom. For BB1 har bebyggelsen inngang fra gatetun mot øst (f_GT2 og o_GT), mens for KBA og BB3 har bebyggelsen inngang fra offentlig torg mot vest og sør (o_TO1-2).



Figur 27: Utklipp av illustrasjonsplan datert 20.11.2025, utarbeidet av Mad arkitekter. Innganger til bebyggelsen er vist med sort inngangspil. Merk at figuren er gjengitt uten korrekt målestokk eller orientert mot nord.

På grunn av topografien får BB1, BB3 og KBA arealer i sokkelen som ligger delvis under bakken. Arealene har samme fotavtrykk som oppover i etasjene, med unntak av p-kjeller i BB1. P-kjeller ligger utenfor regulert byggegrense mot gårdsrommet, men innenfor formålsgrensen. Nederste kjelleretasje i BB1 og KBA som ligger helt under bakken er tilbaketrasket for å ivareta avstand til eksisterende VA-kulvert. BB2 har ingen kjelleretasje.



Figur 28: Tverrsnitt 3. Se utklipp av illustrasjonsplan for snittplassering.

I løpet av planprosessen har kommunen påpekt at avstanden til naboeiendommen i nord (gnr./bnr. 23/203) er for liten, og at den planlagte bebyggelsen kommer for tett på boligblokken til Minken borettslag. Kommunen henviser til avstandsregelen på minimum 4 meter fra eiendomsgrense. Det er derfor vurdert et tenkt alternativ med et bygg plassert i 4 meter avstand parallelt med eiendomsgrensen. Et bygg med denne plasseringen vil trolig gi økt skygge på nabobebyggelsen totalt sett, særlig for kveldssolen fra vest. Dette illustreres nedenfor, med et enkelt «tenkt volum» som plasseres 4 meter fra eiendomsgrensen.



Figur 29: Utklipp av et tidligere utkast til illustrasjonsplan som viser forslag til ny bebyggelse og målsatt avstand til Minken borettslag. Merk at figuren er gjengitt uten korrekt målestokk eller orientert mot nord.



Figur 30: Utklipp av et tidligere utkast til illustrasjonsplan som viser «tenkt volum» plassert 4 meter fra eiendomsgrense og målsatt avstand til Minken borettslag. Merk at figuren er gjengitt uten korrekt målestokk eller orientert mot nord.

4.2.3 Byggehøyder og takform

De fem bygningsvolumene har en gjennomsnittshøyde på 5 etasjer, med varierende byggehøyder, fra 4 til 8 etasjer. Byggehøyder mot offentlig gate er mellom 5-7 etasjer, mens byggehøyder mot gårdsrom er 2-4 etasjer, tilsvarende byggehøyder i eksisterende blokkbebyggelse i nærområdet. Høyder mot gårdsrom er i samsvar med tilbakemeldingen fra PBE, slik det er omtalt i oppstartsmøtereferatet.

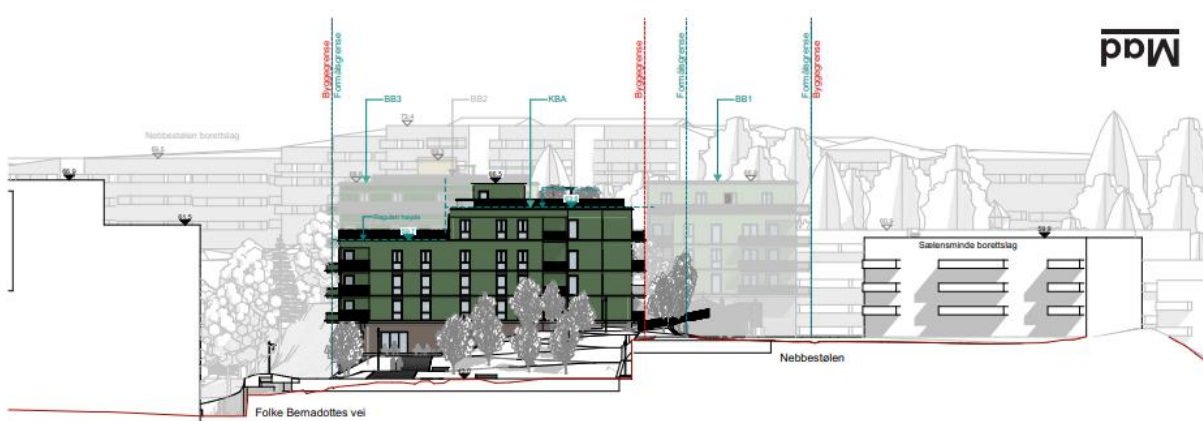
Felt	Høyder fra offentlig gate	Høyder fra gårdsrom
BB1	5-6 etg.	3-4 etg.
BB2	3-4 etg.	3-4 etg.
BB3	7-8 etg.	3-4 etg.
KBA	5-6 etg.	2-3 etg.

Tabell 4: Oversikt over bygningshøyder i hvert delfelt.

Fra de offentlige arealene fremstår prosjektet som 5-6 etasjer sett fra Nebbestølen (Figur 34: Fasadeoppriss øst) og 3-7 etasjer sett fra gangveien i vest (Figur 32: Fasadeoppriss vest). Dette gir en nyansert opplevelse av byggehøydene, der skalaen tilpasses gesimshøydene til omkringliggende bebyggelse.

Byggehøyder er angitt i plankartet med maks. gesimshøyde innenfor den enkelte delfelt. Dette sikrer også inntrapping av de øverste etasjene. Det vil tilrettelegges for felles takterrasser på takflatene, unntatt for øverste takflate innenfor BB1 og BB3. Reguleringsbestemmelsene i områdeplanen åpner for at maks. 50 % av kravet til uteoppholdsarealer kan etableres på tak/altan og min. 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal, jf. §4.1.2.e. Den foreslåtte bebyggelsen har flatt tak, i tråd med de estetiske prinsippene som kjennetegner arkitekturen fra utbyggingen av Fyllingsdalen på 70-tallet.

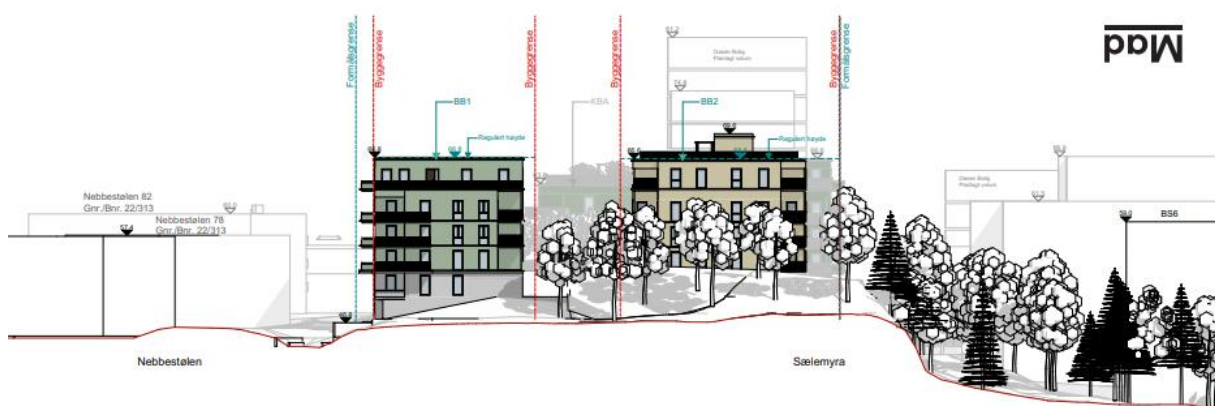
Diagramserien nedenfor illustrerer planforslaget, sett fra de offentlige arealene rundt prosjektet. Utklipp er hentet fra snitt- og fasadeillustrasjoner datert 20.05.2025, utarbeidet av Mad arkitekter. Merk at snittdiagrammene er gjengitt uten korrekt målestokk.



Figur 31: Fasadeoppriss sør.



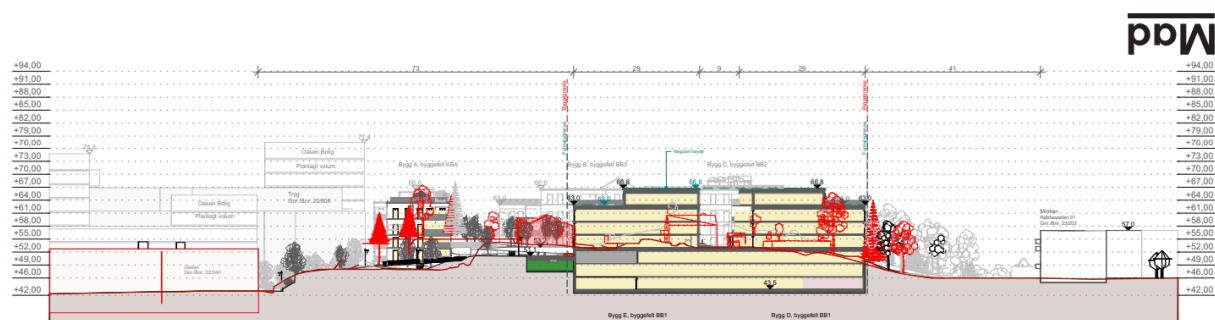
Figur 32: Fasadeoppriss vest.



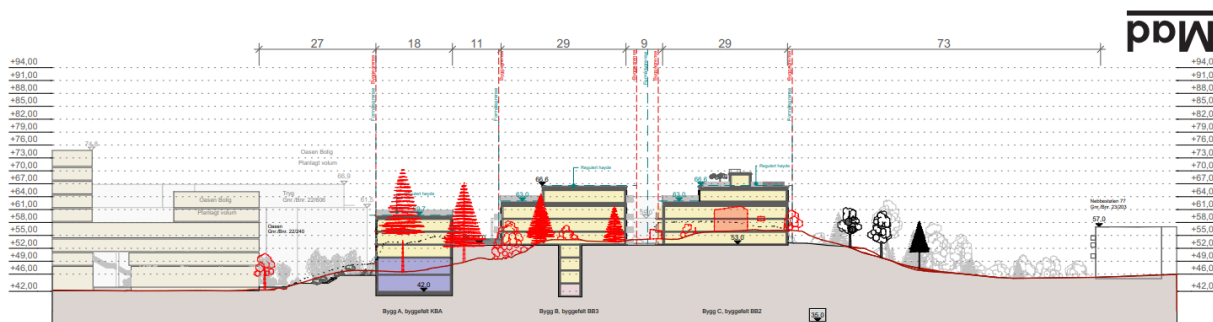
Figur 33: Fasadeoppriss nord.



Figur 34: Fasadeoppriss øst.



Figur 35: Lengdesnitt A, se illustrasjonsplan for snittplassering.



Figur 36: Lengdesnitt B, se illustrasjonsplan for snittplassering.

4.2.4 Arkitektur, byform og estetikk

Særtrekkene i arkitekturen og utformingen av planlagt blokkbebyggelse gjenspeiler bygningstypologien og arkitekturen som var typisk for utbyggingen av Fyllingsdalen på 70-tallet, med lamellstruktur og flate tak. Diagramserien under oppsummerer plangrepet tidligere i prosessen og viser hvordan eksisterende kvaliteter ivaretas og videreføres gjennom plangrepet.

Eksisterende forbindelser



Eksisterende forbindelser tas vare på og nye blir til



Naturkvaliteter i området



Naturkvaliteter vi tar vare på

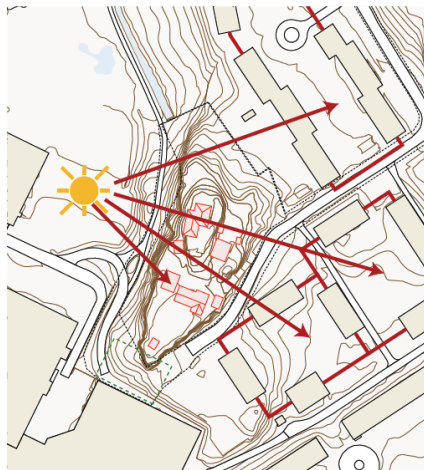


Figur 37: Diagramserie som viser eksisterende forbindelser og naturkvaliteter i området. Fotavtrykkene viser en versjon av plangrepet i tidligere utkast, mens prinsippene er fremdeles gjeldende.

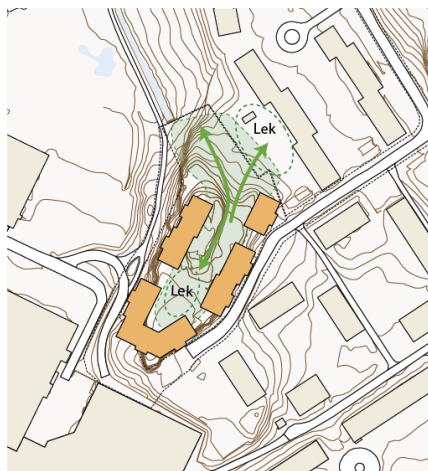
Gårdsrom på tomt/Lek



Struktur og solforhold



Gårdsrom/Lek



Figur 38: Diagramserie som viser potensielle oppholdssoner og oppholdskvaliteter. Fotavtrykkene viser en versjon av plangrepet i tidligere utkast, mens prinsippene er fremdeles gjeldende.

Det er i denne fasen ikke tatt stilling til konkret hvilke material- og fargebruk som skal fastsettes for bebyggelsen. Prinsippet som gjelder er at bygningsvolumene skal utformes med en tydelig todeling, der sokkelen fremstår som en stabil og solid konstruksjon mens øvre del av bygningsvolumene skal ha et lettere uttrykk. For å oppnå denne kontrasten kan mineralske materialer som eksempelvis stein, tegl eller puss benyttes for sokkelen, mens treverk, plateledning og annet materiale som ikke er brukt i sokkel kan benyttes for bygningsvolumets øvre del. Utformingen av bebyggelse, utomhusanlegg og tekniske installasjoner skal gis en god arkitektonisk og estetisk utforming. Det skal benyttes materialer av høy teknisk kvalitet og god holdbarhet.

Videre er det en intensjon at fasadeutformingen skal bidra til å dempe bebyggelsens høydevirkning, f.eks. ved variasjon i farge- og materialbruk, markering av sokkeletasjer eller annen detaljering. Store, monotone flater i fasader skal unngås. Hovedinnganger til bebyggelsen skal markeres tydelig og synliggjøres, f.eks. ved takutspring, inntrekning, belysning eller annen detaljering. I offentlige byrom og felles uteoppholdsarealer skal valg av materialer framheve de ulike sonenes funksjon og bruk, bevegelseslinjer og sammenhengen mellom disse.

Intensjonene ovenfor er sikret i reguleringsbestemmelsene, og det stilles krav til dokumentasjon og redegjørelse for materialbruk og fargevalg til utforming av bebyggelsen.

20.05.2025

Oversiktsbilde Nebbestølen



Mad



NY



EKSISTERENDE

Nebbestølen

Fotomontasje 02

20.05.2025

Torg



Mad



NY



EKSISTERENDE

Nebbestølen

Fotomontasje 03 12.459

20.05.2025

Overgang fra torg til Nebbestølen



Mad



NY



EKSISTERENDE

Nebbestølen

Fotomontasje 05 12.463

20.05.2025

Nebbestølen



Mad



NY



EKSISTERENDE

Nebbestølen

Fotomontasje 07

Figur 39: Utklipp av fotomontasje som viser virkningene av planforslaget før og etter tiltaket. Fotomontasje med høyere oppløsning og andre standpunkt er vedlagt. Dater 10.05.2025, utarbeidet av Mad arkitekter.

4.2.5 Gjenbruk

Planen forutsetter i utgangspunktet at dagens bebyggelse innenfor planområdet rives eller demonteres. Gjenbruk av bygningsmaterialer kan være aktuelt, primært gjennom gjenbruksordninger for andre byggverk, for eksempel via aktører som Sirken eller lignende virksomheter. Omfanget av ombruk og gjenbruk av eksisterende bebyggelse er usikkert og avhenger av kvaliteten på dagens bygningsmasse. Dette vurderes som en del av den videre prosessen, da det er for tidlig å ta stilling til på reguleringsstadiet. Det er heller ikke avgjort om materialene egner seg for gjenbruk i det nye prosjektet.

4.3 Bolig og bokvalitet

4.3.1 Boligstørrelser og leilighetsfordeling

Det planlegges til sammen inntil 120 boenheter innenfor planområdet, med variasjon i boligstørrelser og leilighetstyper. Boligstørrelsene varierer mellom 35 og 120 m² BRA. Tabellen under beskriver en mulig leilighetsfordeling i skisseprosjektet med eksempler på leilighetstyper. Endelig leilighetssammensetning og -fordeling kan være annerledes.

Leilighetstype, eksempel	Boligstørrelser (BRA)	Antall boenheter	Leilighetsfordeling
2-roms, ensidig med utragende balkong	Under 50 m ²	Maks. 24	Maks. 20 %
3-roms, ensidig eller hjørne med balkong	50-65 m ²	42	35 %
3-roms, hjørne med balkong eller markterrasse	65-80 m ²	30	25 %
4/5-roms, endeleilighet for familie med balkong eller markterrasse	Over 80 m ²	Min. 24	Min. 20 %
Samlet		Maks. 120	100 %

Tabell 5: Boligstørrelser og leilighetsfordeling.

4.3.2 Boligkvalitet

For å sikre bokvalitetene i prosjektet, jf. §9 i KPA, legges det til grunn krav om minimumsstørrelse for bolig, maks. andel små leiligheter under 50 m² BRA samt min. andel familieleiligheter over 80 m² BRA. Tabell 5 med forslag til boligstørrelser og leilighetsfordeling viser hvordan prosjektet kan tilfredsstille kravene.

Som hovedprinsipp vil boligene utformes som hjørneleiligheter med solbelyst fasade mot minimum to himmelretninger. Det unngås ensidige leiligheter, særlig med fasade kun mot nord. Ensidige leiligheter planlegges derfor mot fasade med direkte tilgang til uteareal, gode dagslysforhold eller utsikt mot stille gårdsrom.



Figur 40: Typisk plan av hovedetasje mot gårdsrom. Planen viser inngangssituasjon til bebyggelsen, intern kommunikasjon, private utearealer, felles utearealer og en mulig leilighetsinndeling. Variasjon i boligstørrelser illustreres gjennom ulike gulnyanser, hvor mørkere nyanser indikerer større leiligheter. Den blå nummereringen angir en foreløpig opptelling av leiligheter over 80 m² totalt i prosjektet og er kun ment som en veiledende referanse i skisseprosjekt. Merk at figuren er gjengitt uten korrekt målestokk eller orientert mot nord.

4.3.3 Familieboliger

For å motvirke barneutflytting og sikre et stabilt bomiljø i fortettingssonene, legger KPA spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger. Retningslinjene tilsier at familieboliger vektlegger følgende kvaliteter:

- Inngang direkte fra gate eller gårdsrom
- Direkte tilgang til utearealer på terreng eller med terrengkontakt
- Lett tilgang til tilstrekkelige bodarealer
- Parkering for sykler og barnevogner (som kommer i tillegg til bodarealer)
- Vaskerom
- Flere soverom
- Trafikksikkert nærmiljø

KPA § 26.3.7 fastsetter at minst 10 % av boligene i prosjektet skal være minimum 80 m² BRA og ha direkte tilgang til uteareal på bakken. For dette prosjektet innebærer det at nesten alle leiligheter med tilgang til gårdsrommet må være store familieleiligheter, se Figur 40. Samtidig er det viktig å sikre en variert boligsammensetning.

Dersom kravet gjennomføres uten justeringer, kan det gå på bekostning av mangfoldet i boligtilbudet, fordi prosjektet begrenses av planområdets topografi. Resultatet for prosjektet er at utelukkende alle leiligheter på bakkeplan må være store familieleiligheter. For å oppnå et mer variert boligtilbud, vurderes det som viktig at også mindre boliger får direkte tilgang til gårdsrommet og de kvalitetene dette gir. Dette vil også gi en mindre homogen boligmiks og beboersammensetning på inngangsplanet. Detaljreguleringen avviker derfor fra KPA ved å redusere andelen store familieleiligheter over 80 m² med tilgang til uteareal på bakkeplan. Intensjonen bak KPA § 26.3.7 er i stedet ivarettatt ved å sikre at min. 50 % av boligene med direkte tilgang til uteareal på bakkeplan skal ha bruksareal over 80 m².

Selv om andelen store familieboliger på bakkeplan reduseres, opprettholdes andelen familieleiligheter i prosjektet totalt sett. Familieboligene som da er plassert andre steder i prosjektet vil ha andre bokvaliteter som utsikt eller tilgang til takterrasser, noe som tilfører andre typer bokvalitet for familiene. For å kompensere for en lavere andel store boliger med tilgang på bakkeplan, legges det til rette for en rekke kompenserende kvaliteter som kan øke bokvaliteten. Et av de viktigste grepene er etableringen av fellesfunksjoner som kan dekke behovene en større bolig ofte ivaretar.

Kravet til familieboliger, slik det er definert i KPA, tar utgangspunkt i en familiestruktur på fire personer og et strengt arealkrav, fremfor funksjonskrav. Ved å tilby en mer variert boligmiks, kan prosjektet imøtekomme et bredere spekter av familietyper, inkludert aleneforeldre, par med ett barn eller voksne søsken som bor sammen. Økonomiske hensyn spiller ofte en avgjørende rolle for familier ved valg av bolig, og større leiligheter blir ofte dyrere. Ved å tilby en variasjon i boligstørrelser, gis familier større valgfrihet og mulighet til å tilpasse seg moderne boformer som imøtekommer de ulike familienes økonomiske forutsetninger.

Tilgangen til attraktive utearealer bidrar også til økt bokvalitet, spesielt for mindre boliger med begrenset privat areal. Selv om andelen store familieboliger på bakkeplan reduseres, opprettholdes andelen *store familieleiligheter over 80 m²* i prosjektet totalt sett (min. 20 %). Familieboligene som da er plassert andre steder i prosjektet vil ha andre bokvaliteter som utsikt eller tilgang til takterrasser, noe som tilfører andre typer bokvalitet for familiene.

Boligene i prosjektet utformes også med variasjon og fleksibilitet i løsninger. Smarte planløsninger, effektive arealer, gode dagslysforhold og gjennomgående leiligheter bidrar til høy bokvalitet, selv med færre kvadratmeter. Fleksible boligtyper kan tilpasses ulike behov over tid, noe som gjør at også mindre boliger kan fungere godt i ulike livsfaser.

4.3.4 Fellesfunksjoner

Prosjektet har sikret areal til fellesfunksjoner som vil bli tilgjengelige for beboerne og nærmiljøet. Disse funksjonene bidrar til å skape sosiale møteplasser og gir beboerne tilgang til tilleggskvaliteter som supplerer boligen. Ved å tilby fellesarealer med ulike funksjoner, blir det mulig å bo godt på et mindre privat areal, samtidig som man har tilgang til fasiliteter som ellers ikke ville vært en del av den enkelte leilighet.

Eksempler på fellesfunksjoner inkluderer gjesteleilighet, selskapslokale, bibliotek, sykkelverksted, treningsrom, hjemmekontor og hobbyrom. Totalt er det sikret min. 200 m² til fellesfunksjoner i prosjektet gjennom reguleringsbestemmelsene. Fellesfunksjoner for boligene vil primært plasseres innenfor BB1.

4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

De nye boligene vil ha tilgang til gode og kvalitative uteoppholdsarealer som oppfyller areal- og kvalitetskravene i KPA og områdereguleringen. I det sentrale gårdsrommet har alle boliger direkte tilgang til et stort felles sammenhengende uteoppholdsareal fra hovedinngangen til den enkelte boligblokk. Videre har alle boligblokkene tilgang til felles takterrasse som ligger på ulike nivåer.

Områdereguleringens §4.1.2.e tilsier at min. 50 % av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal, noe som er ivarettatt i prosjektet og videreført i reguleringsbestemmelsene. De aller fleste boliger har privat uteoppholdsareal i form av balkong, eller markterrasse mot felles gårdsrom, dersom boligen har direkte kontakt med bakken. Størrelsen på privat uteoppholdsareal er i gjennomsnitt 10 m². Fordi det ikke tillates utkraging over offentlig torg, vil enkelte boliger mot syd kun ha fransk balkong. Mot Folke Bernadottes vei i vest og boliggangen Nebbestølen i øst vil boligene ha utkragende balkong. Maksimal utkraging av balkonger over samferdselsarealer er sikret i planens reguleringsbestemmelser.



Figur 41: Perspektiv av det sentrale gårdsrommet, sett mot nord. Illustrasjon datert 20.05.2025, utarbeidet av Mad arkitekter.

Det er viktig å ha et definert grensesnitt mellom private uteoppholdsarealer og felles eller offentlige utearealer på bakken. Dette gjøres ved å etablere klare kantsoner som markerer overgangen mellom arealene. Kantsonen kan ligge mellom bygg og offentlig areal, eller mellom privat uteoppholdsareal tilknyttet den enkelte boenhet og felles uteareal i gårdsrommet. Formålet er både å avgrense de private sonene og sikre skjerming for innsyn. Overgangen kan tydeliggjøres gjennom materialbruk, terrengbearbeiding, vegetasjonselementer eller nivåsprang. Disse intensjonene er sikret i forslag til reguleringsbestemmelsene.

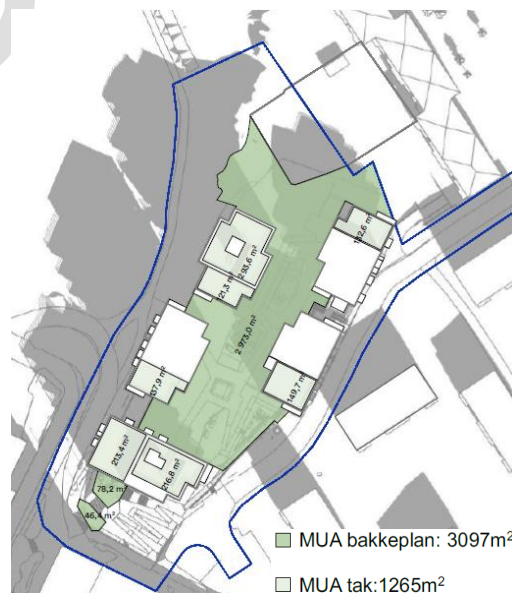
Felles uteoppholdsarealer vil programmeres for å gi et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, inkludert barn, ungdom, voksne og eldre. Det legges opp til stor grad av vegetasjon i prosjektet både på bakkeplan og tak. Disse intensjonene er sikret i forslag til reguleringsbestemmelsene.

I plankartet sikres et særlig viktig uteoppholdsareal som felt f_UTE. Arealet har god bakkekontakt og er utformet med hensyn til solforhold og attraktivitet. Arealet er også et godt utgangspunkt for plassering av nærlekeplass. Felt f_UTE sikrer også tilgjengelighet til felles gårdsrom gjennom universelt utformet rampe. Plassering, arealkrav, tilgjengelighet, utforming og variasjon i lekeapparat er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Kravet om kvartalslekeplass på 1.500 m² er ikke plassert særskilt i denne planen. I stedet for å etablere et nytt opparbeidet anlegg, videreføres og sikres eksisterende grønnstruktur og friområde i nord (f_FRI og o_FRI1-2 = 2.399 m²). Arealet gir rom for naturlek og inngår som del av en sammenhengende grønnstruktur i Fyllingsdalen. Bevaring av naturlig terreng er også positivt for mangfold i lekemuligheter, der det ikke nødvendigvis er ønskelig at alle arealer opparbeides eller formes etter standardiserte løsninger. Dette gir barn mulighet til fri utfoldelse og stimulerer til variert bruk. Planforslaget forutsetter at Minken barnehage sitt uteareal (ca. 500 m²) videreføres, og at arealet ikke inngår i boligprosjektets uteareal.

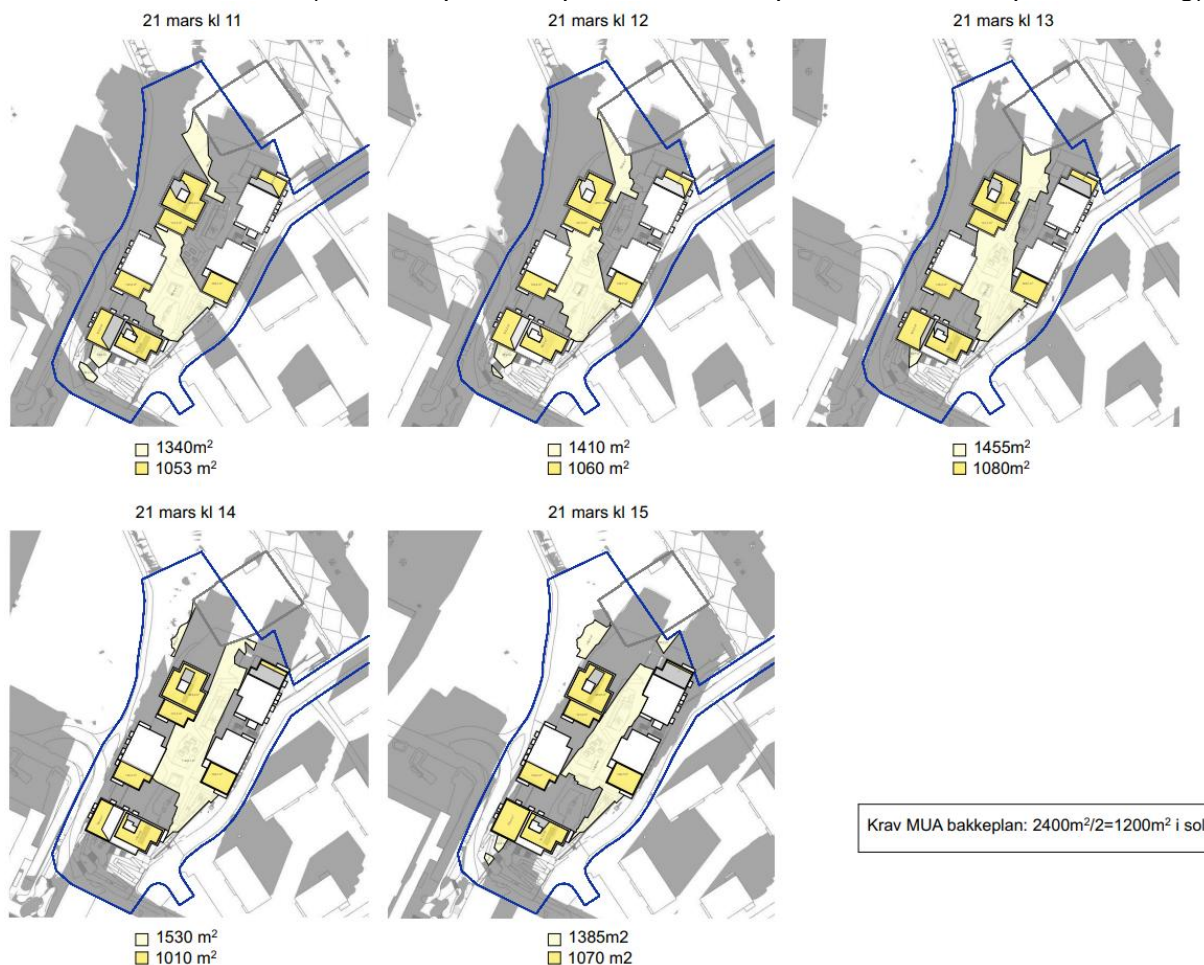
KPA og områdereguleringen åpner for at endelig arealkrav og utforming av uteoppholdsarealer fastsettes i detaljreguleringen. Med utgangspunkt i areal- og kvalitetskravene i KPA § 4 og områdereguleringens § 4.1.2, videreføres kravet om 40 m² uteareal pr. boenhet, hvorav halvparten skal løses på bakkeplan, og halvparten kan løses på tak/altan. Videre skal halvparten av utearealene på bakkeplan ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, hvorav minst 2 timer mellom kl. 12.00 og kl. 18.00. Områdereguleringen åpner for at uteoppholdsareal kan etableres i offentlig tilgjengelig grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Deler av offentlig tilgjengelig grønnstruktur, gatetun og torgarealer innenfor planområdet er tilleggskvaliteter som er tatt med i grunnlaget for beregnet MUA (minste uteoppholdsareal). Figur 42 til høyre og diagramserie i Figur 43 på neste side viser at prosjektet oppfyller arealkravet og kravet om sammenhengende solbelyst uteareal. For 120 boenheter innfrir prosjektet følgende krav:

- MUA på bakkeplan = 3.097 m², (krav = 2.400 m²)
- MUA på felles takterrasse = 1.200 m², (krav = 1.200 m²)
- MUA privat balkong, krav = 1.200 m² (krav = 1.200 m²)

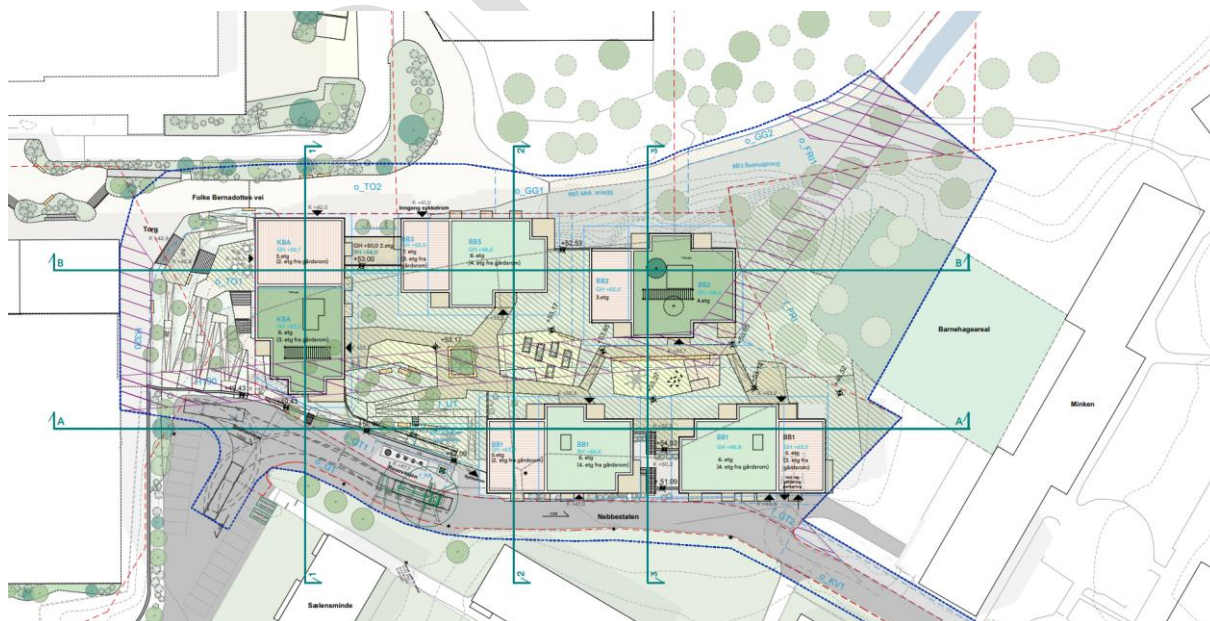


Figur 42: Oversikt over utearealer på bakken og på tak som inngår i beregning av MUA. Sammenhengende uteoppholdsareal i gårdsrom og skog = 2.973 m² og tilleggsarealer i offentlig torg = 124 m². Til sammen = 3.097 m² på bakkeplan. Barnehagens uteareal (ca. 500 m²) er ikke tatt med i beregningen. MUA på tak = 1.265 m² kommer i tillegg til MUA på bakkeplan. Diagrammet viser skyggevirksomhet 21. mars kl. 12:00.

Totalt MUA = 5.497 m² (3.097 m² på bakkeplan + 1.200 m² på tak + 1.200 m² privat balkong).

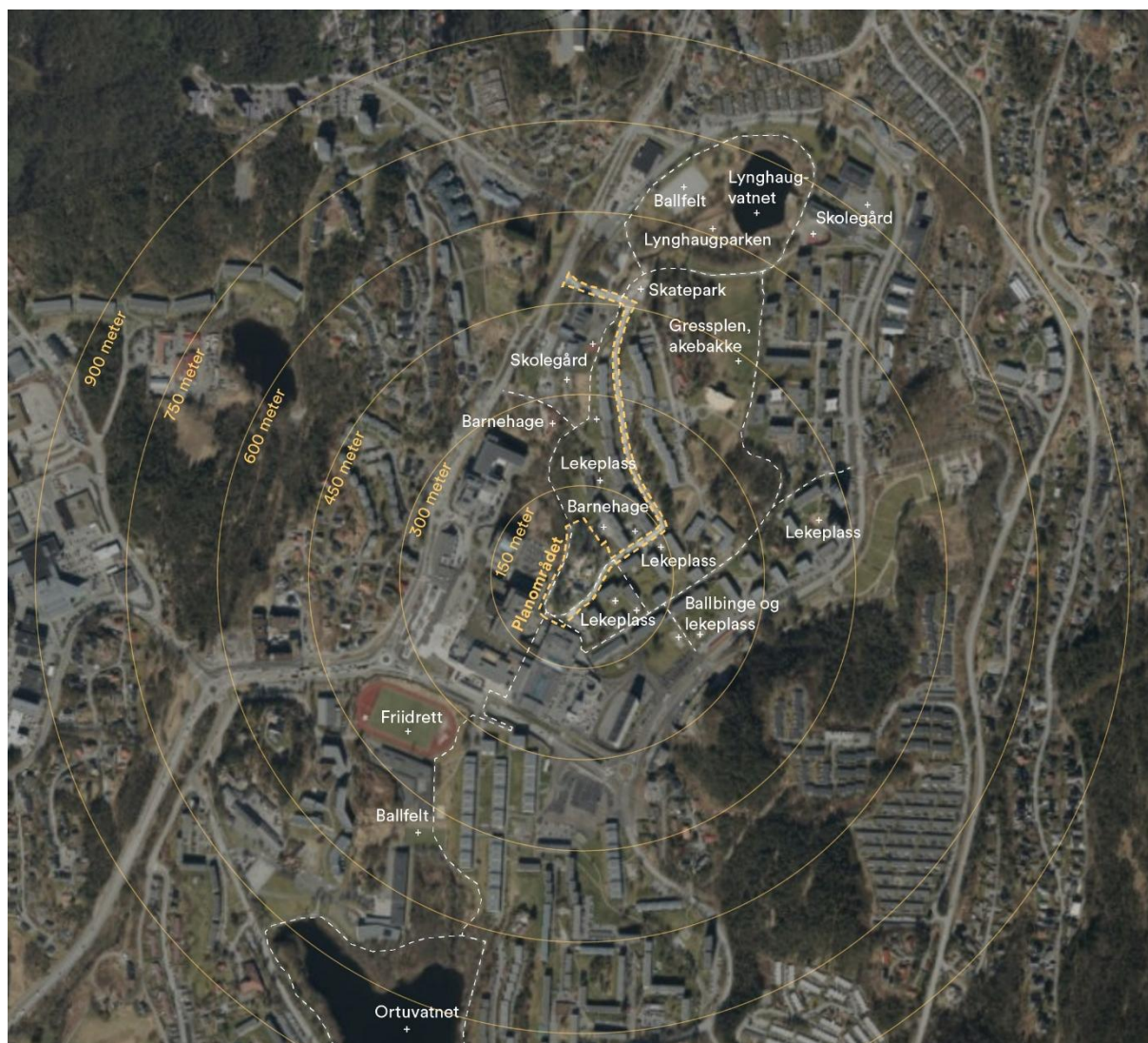


Figur 43: Diagramserie for solbelyst areal på bakkeplan (lysegul) og på tak (mørkegul) for 21. mars kl 11-15.



Figur 44: Utklipp av illustrasjonsplan datert 20.11.2025, utarbeidet av Mad arkitekter. Innganger til bebyggelsen er vist med sort inngangspil. Merk at figuren er gjengitt uten korrekt målestokk eller orientert mot nord.

I tillegg til utearealene tilknyttet boligprosjektet, finnes det flere etablerte leke- og aktivitetsområder i kort gangavstand (mellom 150-900 meter) fra planområdet, som alle er tilgjengelige via offentlig tilgjengelige, bilfrie gangforbindelser (se Figur 45). Videre er eksisterende våtmark i nordvest regulert til framtidig park (o_GP4-5) i områdeplanen. På bakgrunn av det samlede utvalget av leke- og rekreasjonsområder i Fyllingsdalen i dag, bevaring av eksisterende grønnstruktur, samt regulering av framtidig park, vurderes barn og unges behov for lek og aktivitet på kvartalsnivå som tilstrekkelig ivarettatt. Det er samlet sett vurdert som lite hensiktsmessig å opparbeide en kvartalslekeplass innenfor planområdet.



Figur 45: Lek- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Planområdet er markert med gul stiptet linje. Bilfrie gangforbindelser til ulike destinasjoner er vist med hvit stiptet linje.

4.4.2 Andre uteoppholdsareal

Andre utearealer i boligprosjektet utenfor gårdsrom, som er offentlig tilgjengelige:

- Grønnstruktur, friområde (f_FRI og o_FRI1-2): Arealene skal sikre eksisterende grønnstruktur og rekreasjonsverdi / naturlek. Deler av arealene (felt f_FRI) er disponert av Minken barnehage som et uteareal for barnehagen, og inngår ikke i beregningsgrunnlag for MUA for boligprosjektet.
- Gatetun (f_GT1-2 og o_GT): Arealene opparbeides hovedsakelig som samferdselsarealer for ulike trafikantgrupper og kantsoner mellom private og offentlige eiendommer, og er primært ikke tilrettelagt for opphold og lek.

- Torg (o_TO1-2): o_TO1 skal være et offentlig torg og utformes som en attraktiv sosial møteplass for nabolaget, som kan inngå i MUA. o_TO2 inngår ikke i MUA. Det tillates ikke gjennomgangstrafikk over o_TO1.
- Gangareal (o_GG1-2): Arealene skal være et offentlig gangareal og turveiforbindelse i nærmiljøet. Gangarealet er en del av registrert grønnkorridor med opplyste og grusede gang- og sykkelveier som er omgitt av skog, kanal, myr og åpen mark. Korridoren brukes også av barnehagene i nærområdet, eller som gjennomfartsåre for beboere og besøkende.

4.5 Næringsarealer

Planforslaget åpner for inntil 1.200 m² BRA til annet enn boligformål innenfor felt KBA (kombinerte formål). Det legges til rette for en fleksibel regulering av arealene, slik at de kan tilpasses endrede behov over tid. Tillatte underformål inkluderer forretning, bevertning, kultur samt offentlig eller privat tjenesteyting. Intensjonen er å skape aktivitet i nabolaget uten å konkurrere med næringsvirksomheten i Oasen kjøpesenter. Næringsarealene vil få en gunstig plassering mot det framtidige nabolagstorget og et solrikt byrom. Et mulig program kan være et klatresenter i kombinasjon med kafé eller annen serveringsvirksomhet, som kan bidra til å aktivisere byrommet utenfor.

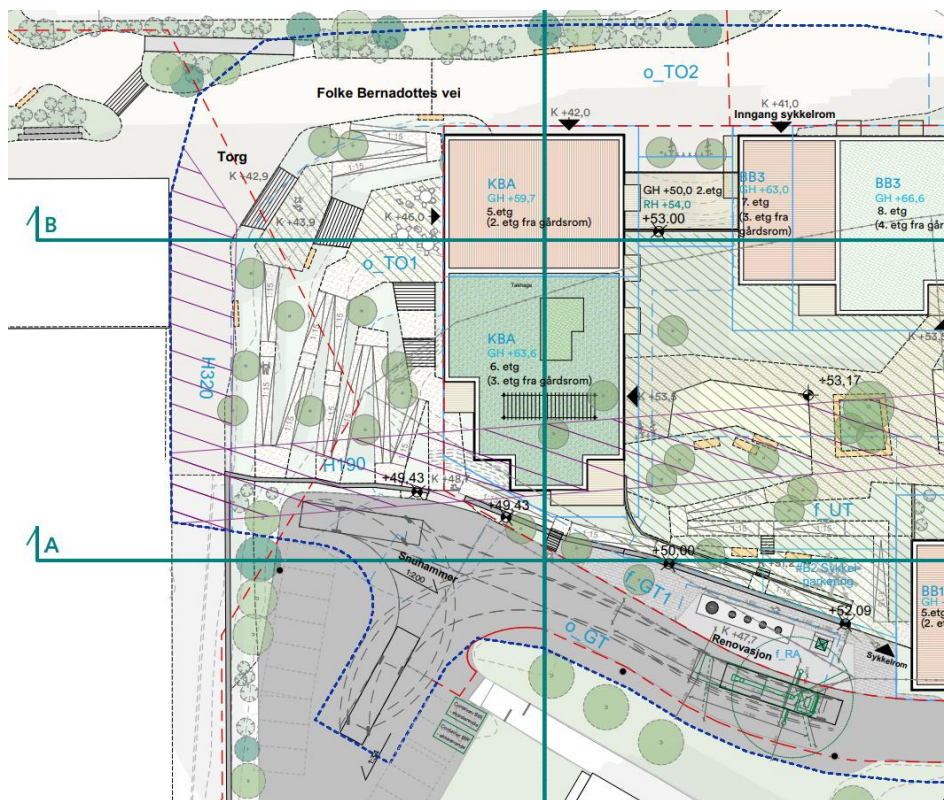
Næringsarealene er planlagt i de to nederste etasjene, som på grunn av områdets topografi vil ligge delvis under terreng. Krav til avstand fra eksisterende VA-kulvert kan medføre justeringer i det videre detaljprosjektet. Som følge av dette kan potensialet for næringsareal bli noe redusert, og anslås å ligge mellom 500 og 1.200 m² BRA.

4.6 Universell utforming

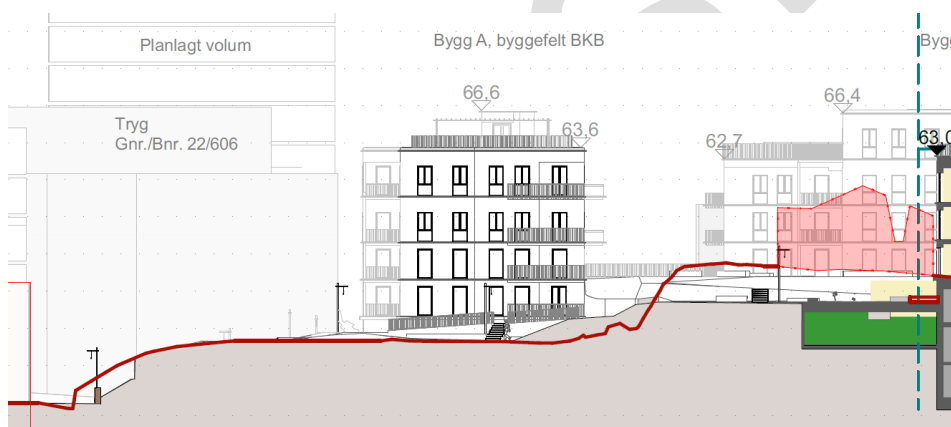
Prosjektet utløser krav om heis i byggverk jf. TEK17 §12-3 andre ledd og krav om universelt utformede utearealer jf. TEK17 §8-2. Planområdet er preget av nivåforskjeller som gjør at det har vært utfordrende å oppnå universell utforming med tilfredsstillende stigningsforhold uten å gjøre vesentlig inngrep i terreng.

I prosjektet får bebyggelsen hovedinngangsplan på flere nivåer, fordi gårdsrommet ligger 2 etasjer høyere enn gatetunet (o_GT) nedenfor, som igjen ligger 2 etasjer høyere enn torget nedenfor (o_TO2). Dette utgjør en høydeforskjell på omtrent 6 meter mellom gårdsrommet og gatetunet, eller 12 meter mellom gårdsrommet og torget.

Gjennom plangrepet har det vært undersøkt flere alternativer for å sikre universell tilgjengelig adkomst til gårdsrommet. Innenfor felt f_UTE har planen derfor sikret en universell utformet rampe som integreres i landskapet. På denne måten sikres det en universell utformet adkomst mellom offentlig gatetun og felles gårdsrom, og dermed også til BB2, samtidig som at terrenginngrepet kan holdes til et minimum.



Figur 46: Utklipp av illustrasjonsplan datert 20.11.2025, utarbeidet av Mad arkitekter. Utsnittet viser omfanget av terrengbearbeiding for ramper mellom offentlig torg, Nebbestølen og felles gårdsrom.



Figur 47: Utklipp av lengdesnitt A. Utklippet viser at offentlig torg (lengst til venstre), Nebbestølen (i midten), og felles gårdsrom (til høyre) ligger på ulike nivåer.

Ramper har stigningsforhold på 1:12 inntil 5 meter og repos, utformes iht. TEK 17 §8-2. På noen nivåer kan reposet utvides til en større sone, for å innby til opphold og lek. Samme prinsipp gjelder for rampene innenfor felt f_UTE og o_TO1. Reguleringsbestemmelsene sikrer at all terrengbearbeiding skal skje skånsomt og gi naturlige overganger til tilstøtende areal, inkl. ved opparbeidelse av ramper.

En liten passasje mellom Oasen kjøpesenter og parkeringsarealet for borettslaget (regulert som en del av o_ST3 i områdereguleringen) er ikke tatt med i denne planen. I stedet foreslås det at rampe og terrengbearbeiding innenfor planområdet skal forholde seg og tilpasses til omkringliggende situasjon. Ved en eventuell fremtidig opparbeidelse kan det være mer gunstig at arealet løftes opp til samme nivå som Nebbestølen, for å ivareta bedre solforhold og romlig opplevelse av arealet, fremfor slik passasjen fremstår i dag. Ved å løfte nivået vil torget ha bedre forutsetninger for å bli et attraktivt areal for framtidig bruk og opphold.



Figur 48: Dagens situasjon i passasjen mellom Nebbestølen (t.v.) og Oasen kjøpesenter (midten). Bildene ble tatt under befaring 08.11.2024. Utklipp av områdereguleringen (t.h.), passasjen er vist med blå ring.

4.7 Levekår og folkehelse

Folkehelseplanen for 2015-2025 «Aktiv by – friske bergensere!» er kommunens visjon for befolkningens helse, trivsel og livskvalitet. Planen legger spesiell vekt på barn, unge og eldre, samt på å redusere lokale og sosiale helseforskjeller. Kommunens folkehelsearbeid er organisert rundt fem hovedområder: 1) gode bo- og nærmiljø, 2) en god og trygg oppvekst, 3) helsefremmende levevaner, 4) en aktiv, sunn og trygg aldring, 5) et bærekraftig miljø.

Planforslaget bygger opp under kommunens folkehelsemål ved å skape et bomiljø som legger til rette for trivsel, sikkerhet og gode levekår. Den siste folkehelseoversikten, «Levekår og helse i Bergen 2019», viser dessuten at Fyllingsdalen allerede har en høy grad av trivsel. Disse kvalitetene videreføres og styrkes av planforslaget gjennom å sikre følgende:

- 1) Gode bo- og nærmiljø: Prosjektet tilbyr et variert boligtilbud tilpasset ulike beboergrupper, fra barnefamilier til eldre. Gjennom planløsninger med fleksible fellesarealer og gode uterom sikres et inkluderende bomiljø med sosial tilhørighet. Blågrønne strukturer integreres i rekreative funksjoner for å styrke naturverdiene i området.
- 2) En god og trygg oppvekst: Trafikksikre utearealer, trygge gangveier og gode lekeplasser skaper et barnevennlig bomiljø. Nærhet til eksisterende sosial infrastruktur, som barnehager, skoler og fritidstilbud, sikrer gode oppvekstsvilkår.
- 3) Helsefremmende levevaner: Planen prioriterer aktiv transport ved å legge til rette for sammenhengende gang- og sykkelforbindelser, noe som vil stimulere til økt fysisk aktivitet og positiv innvirkning på folkehelsen.
- 4) En aktiv, sunn og trygg aldring: Tilrettelegging for sosiale møtesteder og universell utforming av fellesarealer sikrer tilgjengelighet for eldre beboere. Rekreative områder og gangveier med god fremkommelighet gir flere muligheter for uorganisert fysisk aktivitet.
- 5) Et bærekraftig miljø: Prosjektet bidrar til et bærekraftig bymiljø ved å styrke de blågrønne kvalitetene og etterstrebe å ivareta eksisterende naturverdier, redusere bilavhengighet og fremme miljøvennlige transportvalg.

4.8 Mobilitet og samferdsel

4.8.1 Overordnede mål for trafiksikkerhet og mobilitet

I tråd med nullvekstmålet som er forankret nasjonalt, skal vekst i persontransporten tas gjennom kollektiv. Bergen kommune har forpliktet seg til nullvekstmålet bl.a. gjennom byvekstavtalen og har fulgt dette opp i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. KPA §§ 16 og 17 setter føringer for parkering og mobilitet, for å styre transportbehovet og fremme bærekraftige transportløsninger.

Det vises til både trafikkanalyse datert 17.11.2025 samt mobilitetsplan datert 20.02.2025, utarbeidet av Omega. Trafikkanalysen beskriver dagens trafikksituasjon i området og vurderer hvordan planlagt utbygging vil påvirke trafikksituasjonen. Mobilitetsplanen drøfter ulike tiltak som kan ha positiv innvirkning på den lokale trafikksituasjonen, slik at prosjektet kan bidra med å oppnå de overordnede målsettingene kommunen har forpliktet seg til.

4.8.2 Vei og trafikk

Planforslaget innebærer hovedsakelig ingen endringer i det overordnede veisystemet. Etter ønske fra Bergen kommune ble planområdet utvidet til å omfatte bolig gatene Nebbestølen og Nebbeveien fram til fylkesveien Folke Bernadottes vei, for å vurdere aktuelle trafikksikkerhetstiltak. Nebbeveien og Nebbestølen vurderes å være i tråd med gjeldende krav til gateutforming, med unntak av ikke-tilstrekkelig friskt i krysset mellom Nebbeveien og Nebbestølen, grunnet et eksisterende bevaringsverdig bygg fra gamle Nebbestølen gård.

Trafikkonsulent har vurdert at utformingen av dagens kryss som et fullkanalisert kryss, uten høyresvingefelt, oppfyller krav til utforming av kryss i tråd med N100 og at det ikke er behov for tiltak. Samme vurdering gjelder for uregulert T-kryss mellom Nebbeveien og Nebbestølen, som oppfyller krav til utforming av kryss i tråd med N100. For Nebbeveien er krav til stoppsikt $L_s = 45$ m, men på grunn av eksisterende bygg er det kun mulig å oppnå stoppsikt 38 meter inn i krysset. Frisikten for dette krysset videreføres i planforslaget. Nebbestølen innfrir kravene til å være overordnet boliggate, men gangtrafikk og trafikksikkerhet er vurdert særskilt i trafikkanalysen, ettersom at deler av strekningen mangler fortau.

Det er sett på ulike løsninger (beskrevet nærmere i pkt. 4.8.3), hvor det er konkludert med at eksisterende gangtraseer gir bedre trafikksikkerhet enn å etablere fortau langs bolig gatene. Trafikksikkerheten i området vil kunne styrkes gjennom regulering av parkering for å unngå fremmedparkering, som også vil bedre siktforholdene i gaten og redusere trafikkmengden.

For dagens trafikkmengder ($\text{\AA DT}$ = årstdøgns trafikk) i Nebbestølen er det utført radarmåling av Sivilingeniør Helge Hopen AS, rapport datert 13.12.2024 (se vedlegg i trafikkanalysen). Selve målingen ble utført i perioden fra 04.12.2024 til 11.12.2024. Resultatet viser at trafikkmengden i Nebbestølen ligger på 737 $\text{\AA DT}$. Opprinnelig anslått trafikkmengde basert på antall tilgjengelige parkeringsplasser var 1.232 $\text{\AA DT}$, men nyere resultater fra radarmålingen erstatter dette anslaget. For Nebbeveien er det ikke gjennomført radarmåling, kun estimerer basert på antall tilgjengelige parkeringsplasser. Trafikkmengder i Nebbeveien øst for Nebbestølen estimeres til 525 $\text{\AA DT}$ mens trafikkmengder fra Løvås oppvekststun estimeres til 138 $\text{\AA DT}$. Den totale trafikkmengden fra Nebbeveien ved krysset ut til Folke Bernadottes vei (fv. 540) er derfor estimert til $737 + 525 + 138 = 1400$ $\text{\AA DT}$.

Dagens parkering langs Nebbestølen kategoriseres av Bergen kommune som «uregulert langsgående kantparkering». utfordringer knyttet til uregulert gateparkering og reduksjon av fremmedparkering kan håndteres gjennom skilting og reguleres av kommunens myndighet som veieier. Det er estimert plass til ca. 80 biler langs gaten i dag.

I trafikkanalysen datert 17.11.2025, er de trafikale konsekvensene som følge av utbyggingen vurdert ut fra planlagt p-dekning for bil. Ved 72 nye p-plasser gir dette en økning i trafikkmengde ($\text{\AA DT}$ = årstdøgns trafikk) på 252 $\text{\AA DT}$ i Nebbestølen. For disse beregningene legges det til grunn erfaringstall som tilsier at det produseres 3,5 $\text{\AA DT}$ pr. p-plass. Den reelle trafikkproduksjonen antas å være lavere, grunnet planområdets beliggenhet.

Selv om etablering av nye boliger vil medføre en økning i $\text{\AA DT}$, vurderes dette ikke å utløse behov for ytterligere trafikksikringstiltak for myke trafikanter i Nebbestølen. På den andre siden kan kommunen legge til rette for andre tiltak som kan redusere biltrafikken i området. Blant annet vil fjerning av all uregulert gateparkering føre til færre parkeringsplasser, noe som igjen forventes å gi en reduksjon på ca. 280 $\text{\AA DT}$.

Regulering av gatetun for deler av boliggate Nebbestølen forventes å gi en reduksjon mellom 70 og 105 ÅDT, som følge av at enkelte bilparkeringsplasser fjernes.

4.8.3 Gange

Planforslaget vil bedre tilgjengeligheten for gående i området, og sikre attraktive, trafikksikre og universelt utformede gangforbindelser lokalt. Radarmålingene har også registrert myke trafikanter og ligger til grunn for vurdering av ulike trafikksikringsløsninger i Nebbestølen. Trafikkonsulenten vurderer at selv om etablering av fortau delvis vil fange opp myke trafikanter, vil det også skape andre utfordringer og flere konfliktpunkter, blant annet adkomst til parkering og renovasjonsløsninger som krever løfting over fortau.

Det er i trafikkanalysen vurdert følgende for Nebbestølen: 1) nytt ensidig fortau på østsiden, 2) nytt ensidig fortau på vestsiden, og 3) bruk av dagens gangnett. Kort oppsummering av fordeler og ulemper følger under:

- 1) Etablering av ensidig fortau på vestsiden gir mulighet for å forlenge eksisterende fortau i Nebbeveien helt frem til planområdet. Dette vil sikre en sammenhengende gangforbindelse langs gaten. Løsningen vil imidlertid medføre flere konfliktpunkter som kan svekke trafikksikkerheten: Fortauet må krysse fem avkjørsler og tre p-plasser, noe som øker risikoen for trafikkfarlige situasjoner, særlig når kjøretøy skal rygge ut fra p-plassene.
- 2) Etablering av ensidig fortau på østsiden vil bidra til å fange opp fotgjengere som ferdes langs østsiden av Nebbestølen, hvor det ikke er særlig tilrettelegging for gående i dag. Løsningen vil imidlertid medføre flere konfliktpunkter som kan svekke trafikksikkerheten: Fortauet må krysse tre renovasjonsområder, i tillegg til flere avkjørsler og p-plasser. Løsningen vil dermed medføre løfting over fortau for renovasjonsbil. Det er derimot færre konfliktpunkter med p-plasser ved etablering av fortau på østsiden, sammenliknet med etablering av fortau på vestsiden.
- 3) Boligområdene i Fyllingsdalen ble etablert med et finmasket gangnett, som er adskilt fra biltrafikken. Eksisterende gangnett vurderes som godt etablert, med god restkapasitet til å håndtere økningen i antallet myke trafikanter som skapes gjennom den framtidige utbyggingen. Eksisterende løsning skaper heller ikke konflikter med adkomst til p-plasser og renovasjonsområder.

Det er i trafikkanalysen konkludert at nytt fortau i Nebbestølen ikke vil være hensiktsmessig, da det er vurdert at eksisterende gangnett i nabolaget ivaretar trafikksikkerheten på en god måte. Det fremheves også at utformingen av Nebbestølen oppfyller kravene til en overordnet boliggate, og at det ikke kreves fortau etter vegnormene. Med utgangspunkt i dagens gatebredde på ca. 6 meter vil det dessuten ikke være mulig å etablere tosidig fortau. Konklusjonen om ensidig fortau som trafikksikkerhetstiltak i Nebbestølen er at ingen av alternativene er helt uten konflikter. Et fortau langs vestsiden vurderes som lite hensiktsmessig, da det vil føre til en dobbel løsning med to parallelle gangforbindelser langs gaten. Et fortau langs østsiden vil på sin side medføre praktiske utfordringer, blant annet behov for løfting over fortau, noe som gjør at gangforbindelsen vil sperres av under henting. En mulig kompromissløsning er å etablere fortau på begge sider av gaten, men dette forutsetter at fotgjengere må krysse veien flere ganger. Dette vurderes som lite hensiktsmessig da det er lite sannsynlig at en slik løsning vil være praktisk å bruke.

4.8.4 Gatetun

For å prioritere myke trafikanter i arealet som leder mot Oasen kjøpesenter, reguleres søndre del av Nebbestølen til gatetun. Dette legger arealet til rette for sambruk på fotgjengernes premisser. Gatetunet skal fremstå som et sammenhengende og attraktivt uterom, med gode og naturlige overganger mellom de nye boligene og eksisterende borettslag på motsatt side av gaten.

Gatetunet vil møbleres med gatetrær, belysning og kjørbare dekke, for å øke attraktiviteten og trafiksikkerheten samt begrense biltrafikken. Innkjøring til beboerparkeringen for Minken og Sælensminde borettslag vil fremdeles være mulig, sammen med adkomst for beredskaps- og nyttekjøretøy. Etter innspill fra kommunen ved prøveinnsending, er det foreslått regulert et offentlig fortau langs Nebbestølen-veien fra gatetunet og videre nord, frem til det eksisterende gangnettet ved Nebbestølen 75.

I enden av gaten er det foreslått rampesystem med repos som innpasses i landskapet for å håndtere nivåforskjellene mellom Oasen kjøpesenter, Nebbestølen og det framtidige gårdsrommet på toppen av kollen. Trappetrinn mellom reposene tilbyr gående en kortere snarvei mellom kjøpesenteret og boligområdene. Med dette tiltaket vil trappen som i dag oppfattes som en lite tilgjengelig snarvei og barriere i landskapet i dag, vil i fremtiden oppfattes som en åpen, attraktiv og lett tilgjengelig forbindelse.

Midlertidig tilkomst til gnr./bnr. 23/203 (Minken borettslag) og gnr./bnr. 22/313 (Sælensminde borettslag) via Nebbestølen skal redegjøres i en anleggsplan som viser kjøremønster og aktuelle sikkerhetstiltak i anleggsfasen. Denne skal foreligge sammen med byggesøknad for delfeltene BB1-3 og KBA.

4.8.5 Sykkel

Mobilitetsstrategien skal bidra til at Bergen kommune kan nå sitt mål om å øke sykkelandelen til 10 % innen 2030. Prosjektet legger til rette for økt sykkelbruk og gange, basert på planområdets sentrale beliggenhet og gode forutsetninger for bærekraftig mobilitet.

For de nye boligene legges det til rette for 360 sykkelparkeringsplasser, som tilsvarer ca. 2,8 sykkelplasser pr. 100 m² BRA bolig inkl. gjesteparkering. Dette ivaretar kravet til sykkelparkering i KPA, som tilsier min. 2,5 sykkelplasser pr. 100 m² BRA bolig. Kravet inkluderer også plass for lastesykler/sykkelvogner.

Hoveddelen av sykkelparkeringen løses i fellesanlegget i BB1 samt sykkelrom under terreng innenfor bestemmelsesområde #2. Parkeringsplass for lastesykler/sykkelvogner vil primært løses innenfor disse feltene. I tillegg er det også satt av et areal til innendørs sykkelparkering i boligblokk i BB3, på inngangsplanet mot offentlig areal. Det er ikke satt av innendørs sykkelparkering i BB2. For BB2 har beboere tilgang til felles sykkelparkering via heis i BB1, eller felles sykkelparkering i bestemmelsesområde #2 via utendørs rampe eller heis i BB1.

Fra offentlig byrom på bakkeplan får syklister enkel og direkte tilkomst til innendørs sykkelparkering i BB1, BB3 og bestemmelsesområde #2, noe som legger godt til rette for bruk av sykkel i hverdagen. Det planlegges også støttefunksjoner for sykkel, som sykkelverksted og vaskeplass, som ytterligere vil styrke tilbudet til syklister. Det legges også krav til mulighet for lading av elsykler i bestemmelsene.

I tillegg til innendørs parkeringsplasser for sykkel legges det til rette for enkelte utendørs sykkelparkeringsplasser. Disse plasseres strategisk ved inngang til bebyggelsen fra offentlig byrom (o_TO2), for å dekke korttidsbehov og sikre enkel tilgjengelighet for besøkende og beboere.

4.8.6 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ingen endringer til kollektivsystemet i området. Kollektivreisende kan tilrettelegges gjennom å sikre snarveier til holdeplassene. For beskrivelse av dagens kollektivtilbud, se kapittel 3.7.3. Planforslaget bidrar til at flere personer kan bo og leve en kortreist hverdag basert på økt gange, sykkel og kollektivreiser.

4.8.7 Bilparkering

Det legges til rette for ca. 48-72 bilparkeringsplasser i prosjektet totalt, som tilsvarer mellom 0,4-0,6 p-plasser pr. 100 m² BRA bolig inkludert gjesteparkering. Dette ligger i nedre sjikt av hva som ligger til grunn i KPA og områdereguleringen. For øvrige formål er det i reguleringsbestemmelsene sikret 0,2-1 p-plasser pr. 1000 m² BRA. Dette er også vesentlig lavere enn hva som ligger til grunn for næringsformål i KPA og områdereguleringen.

Det vurderes som hensiktsmessig at parkeringsdekningen for bil innenfor planområdet ligger lavere enn kravet i overordnet plan. Dette begrunnes med at det planlagte næringsarealet i hovedsak skal romme funksjoner som kompletterer eksisterende tilbud ved Oasen kjøpesenter, eller dekker et behov for nærmiljøet i Fyllingsdalen. Mange av besøkende til disse funksjonene vil trolig være de samme som allerede reiser til Oasen, hvor det er god parkeringskapasitet i eget p-hus. Det vurderes derfor å være lite behov for å etablere ytterligere bilparkering for denne brukergruppen. Videre er området godt tilrettelagt for myke trafikanter, med korte avstander til både kollektivknutepunkt og gang- og sykkelveier. For lokal bruk vil det derfor være naturlig at de fleste besøkende ankommer til fots, med sykkel eller med kollektivtransport. Lavere p-dekning for bil samsvarer med byens målsetting om redusert bilbruk og økt andel gående, syklende og kollektivreisende.

All parkering løses primært i fellesanlegg under bakken, innenfor felt BB1. For boligene i BB1 finnes det direkte vertikalforbindelse ned til p-anlegg via trapp og heis. Øvrige boliger har adgang til samme vertikalforbindelse via gårdsrommet.

Alle p-plasser kan tilrettelegges for lademulighet. Min. 10 % av plassene skal tilrettelegges for HC-parkering, som tilsvarer 5 plasser. Dette er i tråd med kravet i KPA. Kravet i KPA om at plassene skal være forbeholdt bevegelseshemmede er ikke tatt med, da det ikke er hjemmel for å stille dette kravet i plan og bygningsloven, men gjelder privatrettslige forhold.

Det legges ikke til rette for bilparkering på bakken, og planen foreslår ingen endringer i tilbudet i eksisterende overflateparkering tilhørende Sælensminde borettslag.

Bildeling er vurdert som et mulig tilbud for framtidige beboere, siden det kan gi god mobilitet for flere uten at alle trenger å eie egen bil. Samtidig er det usikkert om tilgang på delebiler vil bidra til mindre bilbruk i området, fordi økt biltilgjengelighet kan også føre til mer kjøring. Redusert parkeringsdekning og nærhet til eksisterende kollektivtransport vurderes som mer effektive virkemidler for å redusere bilandelen i området. På bakgrunn av dette er det per nåværende tidspunkt ikke foreslått krav om å avsette areal til bildeling i planen.

4.8.8 Inn- og utkjørsel til p-anlegg

Kjøreadkomst til p-anlegg deles med dagens adkomst til p-kjelleren på nabotomten Minken borettslag. Dette gir færre avkjørsler til offentlig vei.

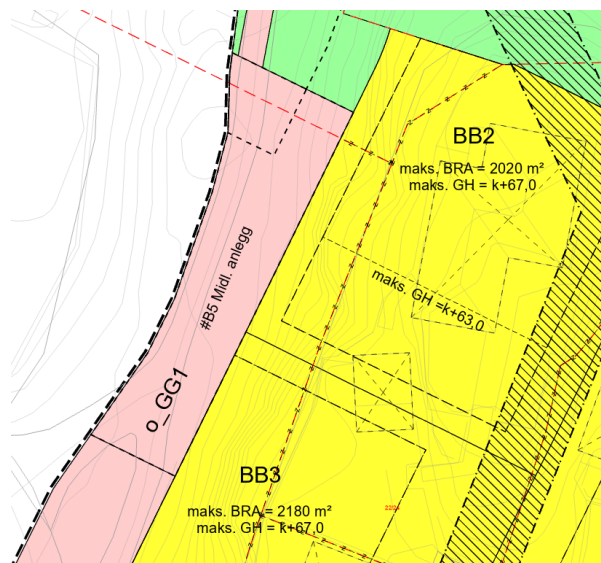
Figur 49: Utklipp som viser inn- og utkjørselen til p-anlegget i BB1. Sporingskurver for personbil (lyseblå) er illustrert i grønt og viser at det er tilstrekkelig plass for to biler å passere hverandre.



4.8.9 Eksisterende turvei / regulert offentlig gangareal

Areal regulert til offentlig gangvei/gangareal (o_GG1) er videreført fra områdeplanen, og skal sikre eksisterende turvei / framtidig offentlig gangforbindelse forbi BB2-3. Opparbeidelse av kantsoner mellom privat og offentlig areal er sikret i reguleringsbestemmelsene. Det legges videre inn et bestemmelsesområde for å sikre et midlertidig bygge- og anleggsområde (#5) for BB2-3. Bestemmelsesområdet gjelder i 10 år fra planens ikrafttredelsesdato, og senest ett år etter at anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilbakeføres til sin opprinnelige terrengform og tilpasses omkringliggende arealformål.

Figur 50: Uttklipp av plankart som viser utstrekning av regulert midlertidig bygge- og anleggsområde (#5).



4.9 Renovasjon, beredskap og varelevering

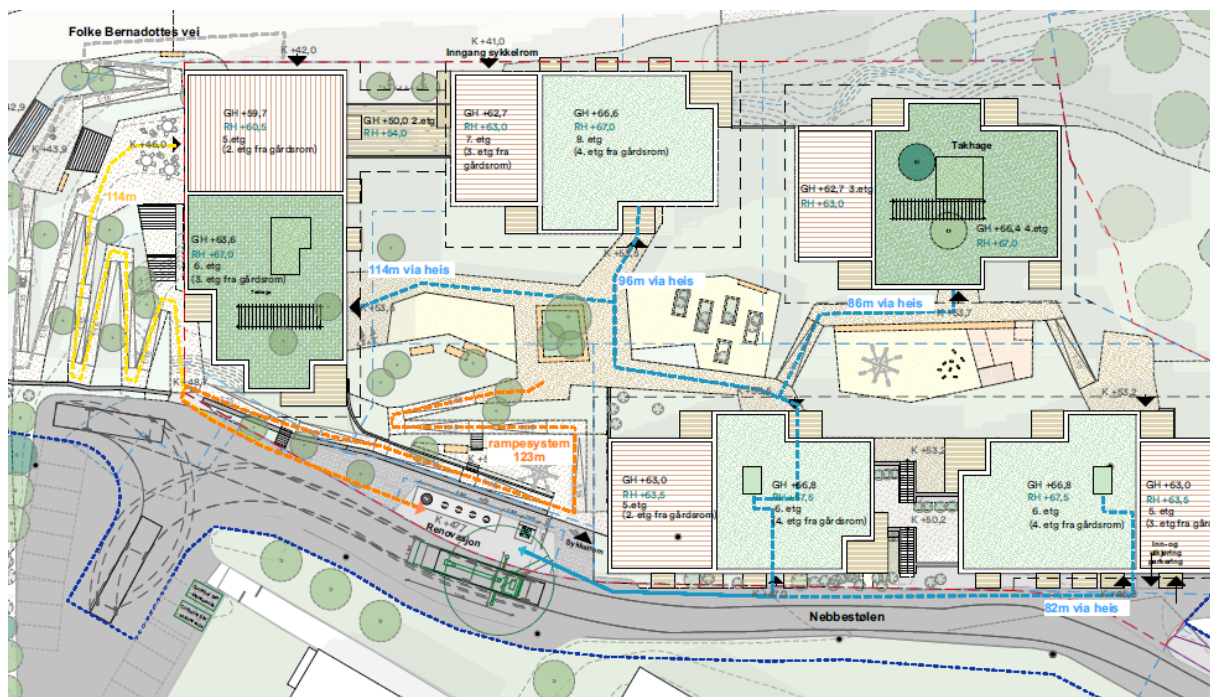
Prinsipp for renovasjon er vist i vedlagt renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 21.11.2025, som er en revidert versjon av RTP datert 08.05.2025, og er godkjent av BIR. Revisjonen av RTP gjelder primært oppdatering av illustrasjoner i rapporten, og ikke endringer av renovasjonsløsningene BIR har godkjent. Det tas forbehold om at revisjoner av RTP dialog med BIR om frem til 2. gangsbehandling.

I henhold til områdeplanen stilles det rekkefølgekrav om tilknytning til et stasjonært avfallssystem med avfallssug, som planlegges etablert i tilknytning til Oasen kjøpesenter. Siden planleggingen av Oasen kjøpesenter er en pågående prosess, og det kan gå noe tid før tilkobling blir mulig, er det behov for en midlertidig renovasjonsløsning i mellomtiden.

Den permanente løsningen består av fire nedkast, én for hver avfallstype: restavfall, papir/papp, plast og matavfall, i tillegg til en nedgravd bunntømt container for glass/metall. Den midlertidige løsningen består av 12 nedgravde bunntømte containere, plassert på samme sted som den fremtidige permanente løsningen med avfallssug. Dette bidrar til å begrense arealbeslaget samt gi forutsigbarhet for avfallshåndteringen. Avfallstypene det legges til rette for i den midlertidige løsningen er lik som den permanente løsningen.

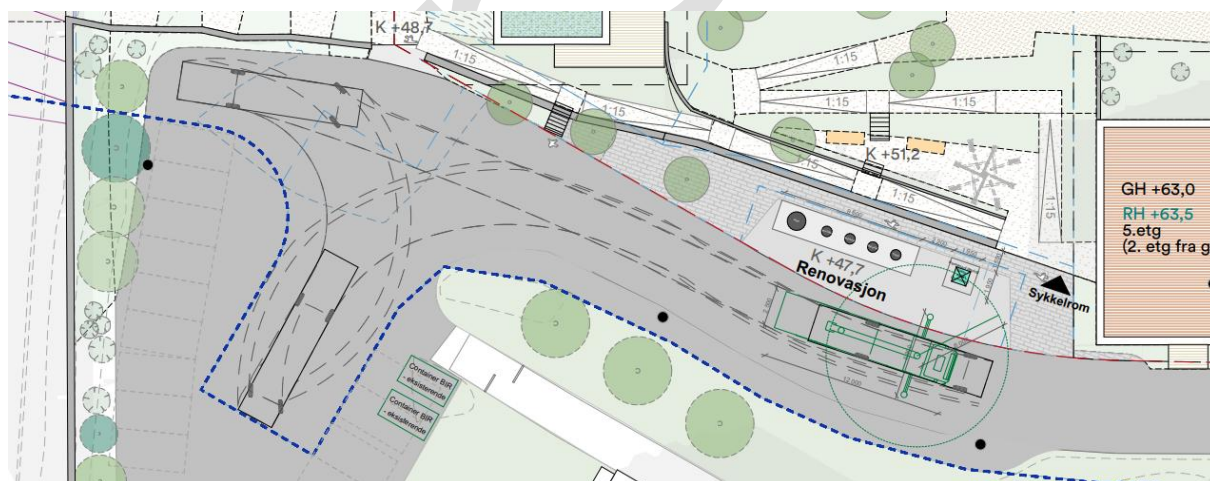
Avfallshåndtering skal være en fellesløsning for alle utbyggingsfeltene (BB1-3 og KBA) innenfor planområdet. Løsningen er plassert sørøst i planområdet, i tilknytning til regulert gatetun der renovasjonsbil enkelt kan komme til. Største avstand mellom boliginngang og avfallspunkt er ca. 114 meter via trinnfri tilkomst i BB1.

Trafikksikkerhet har vært en viktig vurdering i forbindelse med etableringen av renovasjonsløsningen. Fordi området er relativt flatt, har god sikt, og relativ lav ÅDT uten gjennomgangstrafikk, vurderes løsningen som trafikksikker og godt egnet for bruk av kranbil. Trafikksikkerheten er ytterligere sikret ved å begrense antall konfliktpunkter mellom ferdselsårer for myke trafikanter og sporingskurver/løfteradier for kranbilen.

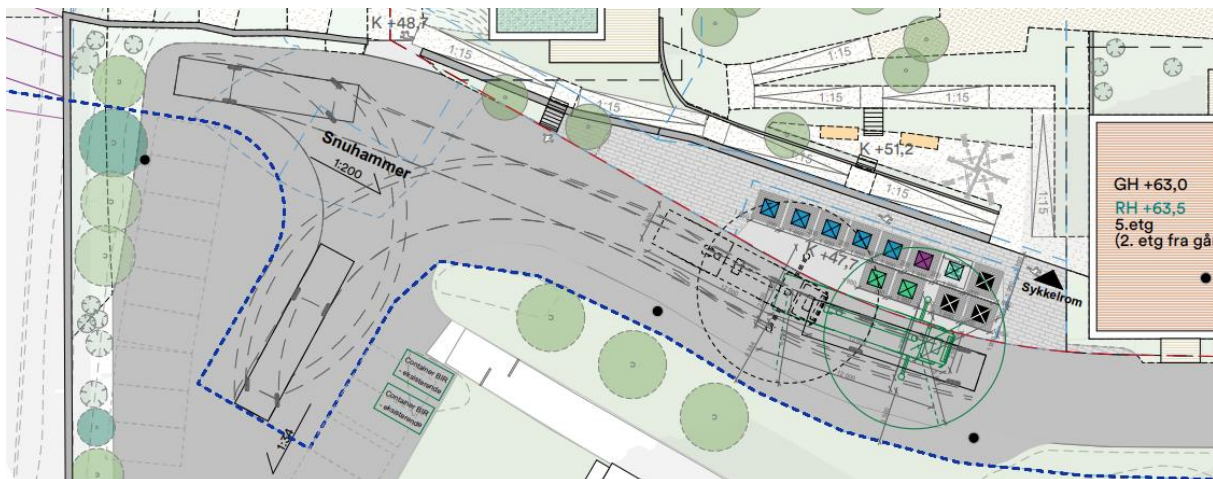


Figur 51: Utklipp av illustrasjonsplan som viser ferdselsårer for myke trafikanter (stiplede gule og blå linjer), datert 28.05.2025, utarbeidet av Mad arkitekter. Ferdselsårer mellom boliginngang og avfallspunkt kommer ikke i konflikt med løftesone for kranbil. Sporingskurvene er dimensjonert for en lastebil (L) på ca. 2,55 x 12 meter.

Oppstillingsplass for kranbil skjer på offentlig gatetun, med adkomst via Nebbestølen. Arealene kan også brukes av beredskapskjøretøy, varelevering, kiss-and-ride etc. I dag er det en stor asfaltert flate i enden av gaten, og sporingskurver for en lastebil (L) viser at det er tilstrekkelig plass for en lastebil til å snu.



Figur 52: Utklipp av illustrasjonsplan datert 20.11.2025 som viser permanent renovasjonsløsning, plassering av nedkast og oppstillingsplass for kranbil. Snumulighet og oppstillingsplass er dimensjonert for en lastebil (L) på ca. 2,55 x 12 meter, og viser at det er tilstrekkelig manøvreringsareal i enden av gaten.



Figur 53: Utklipp av illustrasjonsplan som viser midlertidig renovasjonsløsning, plassering av nedgravde bunntømte containere og oppstillingsplass for kranbil. Snumulighet og oppstillingsplass er dimensjonert for en lastebil (L) på ca. 2,55 x 12 meter, og viser at det er tilstrekkelig manøvreringsareal i enden av gaten.

4.10 Vannforsyning og avløp

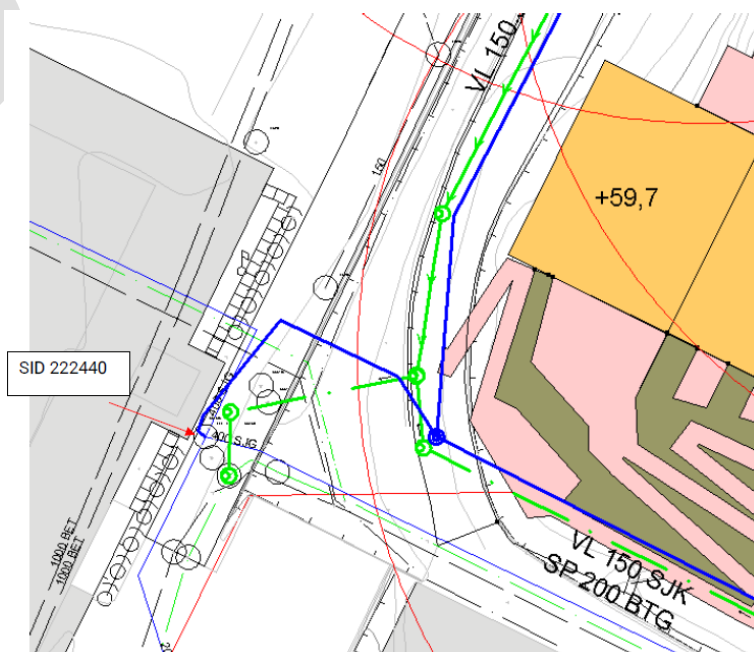
Vedlagt VA-rammeplan datert 03.06.2025 utarbeidet av Omega viser hovedprinsipper for tilknytting til overordnet ledningsnett. VA-rammeplanen er godkjent av Bergen Vann.

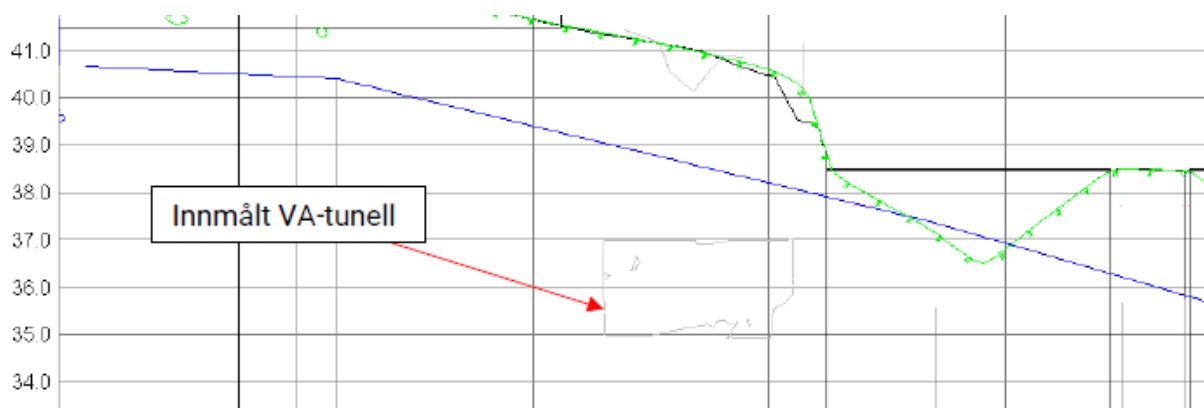
Hovedledninger etableres primært i vei, men enkelte traseer vil legges utenfor vei/gang- og sykkelvei, for å unngå konflikt med eksisterende infrastruktur. Nærmeste påkoblingsmulighet for vann og brannhydrant ligger langs boliggaen Nebbestølen, øst i planområdet, mens påkoblingsmulighet for spillvann ligger ved Oasen senter i vest.

Det legges opp til at vannforsyning for ny bebyggelse skal hentes fra eksisterende vannkum SID 222440, se også Figur 54. Løsningen avviker fra anbefalingen i overordnet VA-rammeplan, fordi den foreslår tilkobling til ny vannledning utenfor planområdet og med ledningsføring tett på eksisterende boligbebyggelse og gjennom eksisterende konstruksjoner. Overordnet plan forutsetter også samtykke fra nabo, noe som per dags dato ikke foreligger.

Påkobling til eksisterende vannkum SID 222440 skjer i et område hvor det allerede er etablert tilkomstvei til Oasen senter, med flere kummer og ledninger i grunnen. Siden området er opparbeidet, består grunnen trolig av tilførte masser som kan graves i uten risiko for skade på eksisterende VA-tunnel. På grunn av nærhet til tunnelen, må den nye ledningen etableres grunnere enn normalt, se også Figur 55 på neste side.

Figur 54: Foreslått påkobling til eksisterende vannledning, hentet fra VA-rammeplan datert 03.06.2025.





Figur 55: Planlagt vannledning (blå linje) i forhold til eksisterende VA-tunell (rød pil), hentet fra VA-rammeplan datert 03.06.2025.

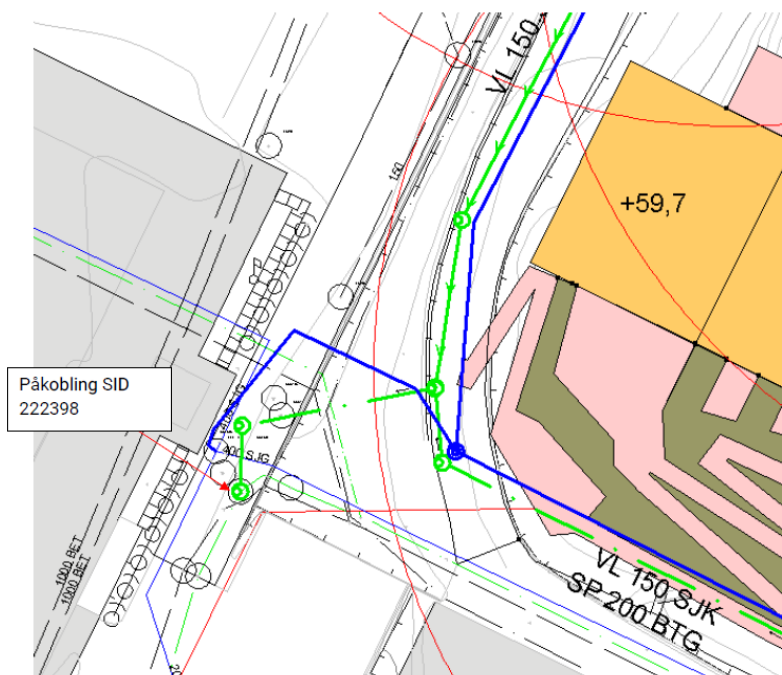
På grunn av størrelsen på boligprosjektet, anbefales det å etablere et sprinkelanlegg for bebyggelsen. P-anlegg under bakken medfører krav om at sløkkevannsuttak skal være tilgjengelig maksimalt 50 m fra angrepsvei. For å oppfylle kravene til sløkkevann vil det etableres nye uttak i planområdet.



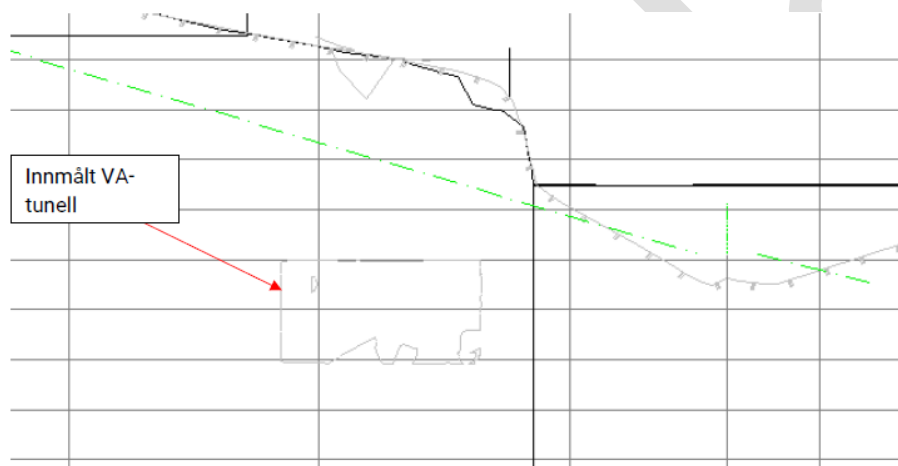
Figur 56: Utklipp av VA-rammeplan som viser plassering av sløkkevannsuttak, hentet fra VA-rammeplan datert 03.06.2025. Røde sirkler angir 50-meters avstand fra hydrant.

For spillvann legges det opp til påkobling til spillvannskum SID 222398 ved Oasen senter, vest for planområdet. Spillvannet ledes bort ved en kombinasjon av selvfall og pumpeledninger, som vist på vedlagte VA-tegning.

Tidligere i prosessen ble en alternativ løsning vurdert, med påkobling ved Sælensminde borettslag i øst. Denne var vurdert som hensiktsmessig, da spillvannet her kunne føres bort ved selvfall. Løsningen forutsetter imidlertid samtykke fra nabo, noe som per dags dato ikke foreligger. Ettersom valgt løsning ikke er avhengig av samtykke fra nabo, er det i utgangspunktet ikke vurdert flere alternative påkoblingspunkter.



Figur 57: Foreslått påkobling til eksisterende spillvannskum, hentet fra VA-rammeplan datert 03.06.2025.



Figur 58: Planlagt spillvannledning (grønn linje) i forhold til eksisterende VA-tunell (rød pil), hentet fra VA-rammeplan datert 03.06.2025.

Dimensjonering av vannforsyning, slokkevann (sprinkelanlegg) og spillvann må følges opp videre i detaljprosjekteringen.

I vedlagt rapport om stabilitet for vanntunnel, datert 14.05.2025, oppsummeres premissene ved utsprenging av byggegrop, og det beskrives metoder som kan redusere rystelser og minimere risiko for steinnedfall og ras inne i tunnelen. Videre detaljprosjektering for bygg må inkludere vurderinger av behov for forbolting, detaljprosjektering av bergsikring i byggegrop for sikkerhet under byggearbeider, samt permanent sikring for bygg.

Hensyn til eksisterende VA-kulvert er ivarettatt i plankart med 7 meter bred hensynssone, samt tilhørende bestemmelser:

«Ved søknad om tiltak innenfor sikringssone anlegg i grunnen (H190) må det må dokumenteres at fagkyndig foretak har vurdert nødvendige tiltak for å redusere rystelser og mindre steinsprang på eksisterende overvannstunell».

4.11 Blågrønne verdier

4.11.1 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget vil forsterke og forbedre tilkomsten til eksisterende friluftslivsområder, jf. kapittel 3.12. Opprustning av torgarealer og gatetun rundt bebyggelsen bidrar også til å bedre forbindelsen mellom rekreasjonsverdiene i nærområdet. Eksisterende offentlig gangareal som sikrer en forbindelse mellom Oasen kjøpesenter og Lundemyren lenger nord er videreført og regulert i plankartet. Grønnstrukturen i nordre del av planområdet er også videreført, og det åpnes for opparbeidelse av stinett og tilrettelegging for lek innenfor arealet.

4.11.2 Jordressurser

Det er ikke matjord i planområdet.

4.11.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

For å svare ut naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 henvises til Naturmangfoldrapport datert 10.11.2023, utarbeidet av Biota, samt beskrivelsen nedenfor.

Det forventes ikke at tiltaket vil ha mye negativ påvirkning på viktige naturområder eller arter. For fremmede plantearter funnet i og ved planområdet bør det gjøres tiltak for å unngå spredning av fremmede arter og partikler til myr og vassdrag fra eventuell sprengning under anleggsarbeid. Det bør tas hensyn til hekkende fuglearter i nærområdet.

Planområdet er allerede preget av menneskelig aktivitet, men for den delen av grønnstrukturen mot nord etterstrebes det at eksisterende store trær skal bevares. For nye uteområder sikrer bestemmelsene at disse skal ha et grønt og frodig preg, og at ny grønnstruktur skal etableres med pollinatorvennlige arter, noe som vil være positivt for det lokale artsmangfoldet.

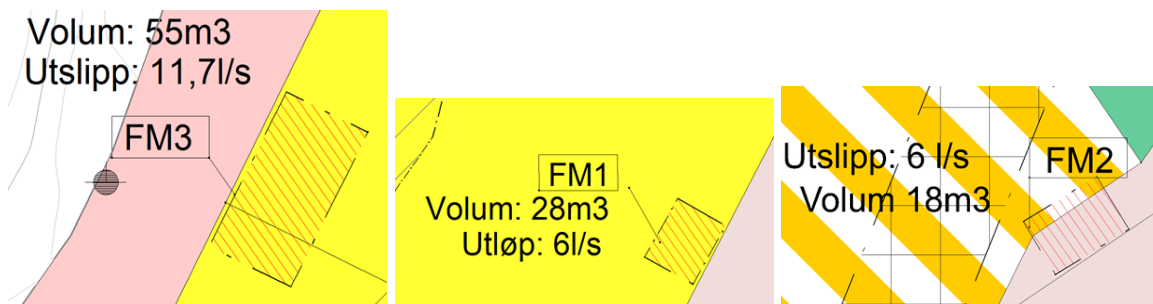
4.11.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Det er gjort en grov beregning av nødvendig masseuttak i prosjektet. Beregningen viser et behov for uttak av ca. 23.000 m³ med masser. I løpet av planprosessen er det forsøkt å begrense masseuttaket til et minimum. Det største inngrepet er knyttet til utbyggingen innenfor felt BB1, KBA og f_UTE, hvor det bl.a. skal etableres felles p-anlegg, næringsarealer, sykkelparkering under terreng og universelt utformet forbindelse mellom gårdsrommet og boliggangen. Inngrep i terreng kan begrenses ved å redusere omfanget av arealene under bakken (næring, p-anlegg og sykkelparkering). Krav om en detaljert plan for massehåndtering må følges opp videre i detaljprosjekteringen.

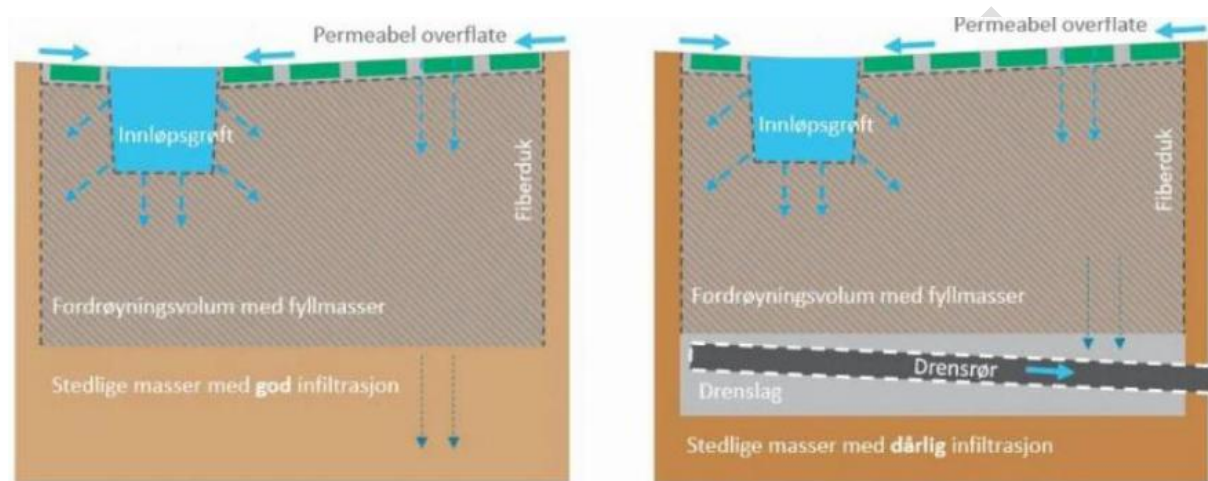
4.11.5 Overvannshåndtering

Vedlagt VA-rammeplanen datert 03.06.2025 viser foreløpige overvannsberegninger. Beregningene viser behov for tre fordrøyningsmagasiner for å håndtere nedbør fra tak, utearealer og øvrige overflater i området. Der det er mulig, skal det benyttes infiltrasjonsmagasiner med avledning til grunnen. Pukkmagasiner foretrekkes der det skal etableres veg eller torg over, da disse tåler overliggende belastning. I Nebbestølen skal fordrøyningsmagasinene etableres som nedgravde magasin og være adskilt fra ledningsgrøftene. Av plasshensyn er de foreslått etablert som plastkassetter, men det kan også brukes betongmagasin eller pukkmagasin.

Magasinene vil etableres i forbindelse med oppføring av bygg, murer og andre konstruksjoner. Dette medfører at terrenginngrep som følge av magasinene koordineres med andre regulerte inngrep, noe som bidrar til å konsentrere og redusere omfanget av terrenginngrepene.



Figur 59: Utklipp av plankart som viser mulig plassering av fordrøyningsmagasiner (FM). FM3 i vest kan plasseres innenfor BB2-3 mot o_GG1 (t.v.), FM1 i øst kan plasseres innenfor BB1 mot o_GT (midten), mens FM2 i sør kan plasseres i f_GT1 og KBA (t.h.).



Figur 60: Prinsippskisse for fordrøyningsmagasin, hentet fra VA-rammeplan.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at bearbeidet terreng skal opparbeides med infiltrerende masser, med unntak av arealer som etter sitt formål er uegnet, slik som areal som skal sikre fast møblering, uteservering, renovasjon, gangareal, oppstillingsplasser for brannbil mv.

Planen legger opp til et stort felles gårdsrom hvor det vil avsettes arealer som kan holde igjen mye av regnvannet. Fordi planområdet ligger på en kolle med synlige fjell i dagen, anbefaler VA-rammeplanen at det etableres en kombinasjon av hevede plantefelt, regnbødd og forsenkninger i terreng for å holde overvann tilbake i perioder med veldig mye nedbør. Etablering av grønne tak vil også bidra til fordrøyning av overvann. Overvannstiltak i utearealer og på tak er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Anbefalingen om at fordrøyning og magasinering av vann integreres i utformingen av uteoppholdsarealene må følges opp i videre detaljprosjektering.

Deler av offentlig grønnstruktur (o_FRI1-2) og gangarealer mot nord (o_GG2) ligger innenfor H320_1 Flomfare og Bestemmelsesområde bekkeåpning #20 i områdereguleringen. Planforslaget medfører ingen permanente tiltak innenfor disse arealene som vil ligge i veien for en framtidig åpning av bekken.

4.12 Energi og klima

4.12.1 Energiløsninger og klimatiltak iht. klimanormen

Klimanormen består av kriterier som skal benyttes for å vurdere plangrep og alternative løsninger som gir det beste resultatet klimamessig i innledende fase. Det er ingen krav til måloppnåelse for prosjektene, men Bergen kommune oppfordrer alle til å bidra til å redusere klimafotavtrykket i hvert enkelt prosjekt. For at klimanormen skal være en garanti for reelle

klimagassreduksjoner, er det en forutsetning at kriteriene følges opp og dokumenteres til politisk behandling, og gjennom byggesaken frem til ferdigstillelse av prosjektet.

Mobilitet

- Prosjektet ligger i delvis i sentrums- og delvis i Byfortettingssone i KPA, med god tilgang til kollektivtransport og begrenset transportbehov med privatbil.
- Prosjektet har tilgang til ulike tjeneste- og rekreasjonstilbud innenfor 500 meter fra planområdet, i tillegg til å tilføre nabolaget med nye tilbud (gjennom næringslokaler og fellesfunksjoner for boligene, samt oppgradering av uterom og forbindelser).
- For gangvennlig utforming oppfylles alle punktene i klimanormens veileder. Blant annet er det lagt opp til aktivisering av fasade mot offentlige arealer, inkludert opparbeiding av gatetun og torg, som øker attraktiviteten for gående.
- For sykkelvennlig utforming oppfylles alle punktene i klimanormens veileder. Blant annet er det lagt opp til koblinger til eksisterende veinett, sykkelparkering iht. KPA, lademulighet for elsykkel, samt fellesarealer med mulighet for å etablere støttefunksjoner til sykkel, f.eks. reparasjon og spyling av sykkel.

Arealbruk

- Prosjektet etterstreber størst mulig bevaring av natur samt tilførsel av nye grønne arealer. I plankartet er det regulert 2.399 m² til grønnstruktur, hvor det forutsettes videreføring av eksisterende vegetasjon. Basert på areal av planområdet for BBB11 i områdeplanen på 7.645 m², tilsvarer dette ca. 31 % av planområdet.
- Tre av sju tiltak for etablering av vegetasjon som binder karbon etter klimanormens veileder er sikret i planen, men det kan være mulig sikre inntil fem av tiltakene. Hittil har planen sikret at trær blir vesentlig del av beplantningen, at det plantes i flere sjikt, samt at flerårige planter prioriteres.
- Som følge av eiendommens topografi vil forventet masseuttak være på mer enn 1,6 m³ pr. utbyggingsformål. Prosjektet får derfor negativ poengsum etter klimanormens beregningsmetode. Det etterstrebes at overskuddsmasser foredles til byggeråstoffer som f.eks. pukk/grus, sand o.l.



Figur 61: Konsekvenser for arealbruk etter arealtypene i AR5-kartet. Eksisterende (t.v.) og fremtidig (t.h.) arealbruk. Fremtidig arealbruk tar utgangspunkt i de regulerte arealformålene i planen. Grønn = skog fra regulert grønnstruktur, rosa = bebygd areal fra planlagt bebyggelse, brun = samferdselsareal fra regulert torg, gatetun og gangareal. Planområdet er vist med sort, stiplet linje.

Materialer

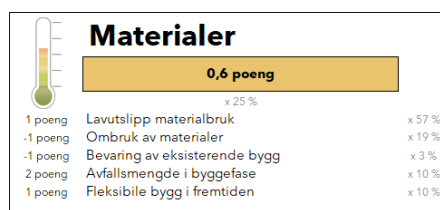
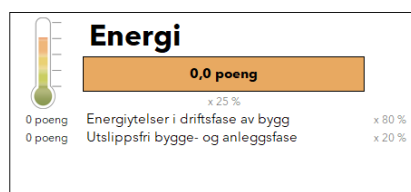
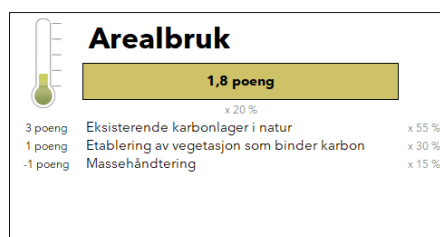
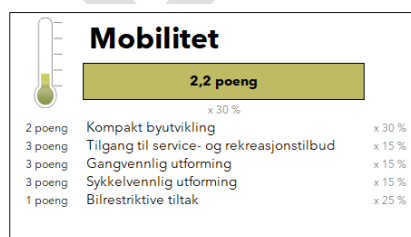
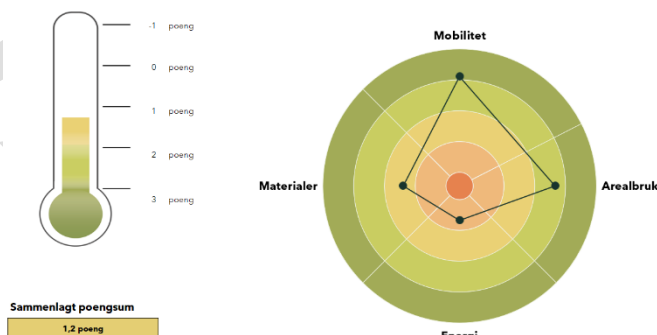
- Vurdering av lavutslipp materialbruk tar utgangspunkt i en ambisjon om 20% redusert klimagassutslipp fra prosjektets materialer sammenlignet med et standardbygg.
- Det legges ikke opp til bevaring av eksisterende bygningsmasse. Eneboligene som står i området er fra 1970, 1977 og 1981, og anses som gamle og i dårlig tilstand. Det er derfor vurdert at alle tre boliger rives, for å bygge et moderne boligprosjekt som møter dagens tekniske standarder. Økt måloppnåelse ved gjenbruk av materialer fra den eksisterende bebyggelsen kan vurderes i en senere fase av prosjektet.
- Det er en ambisjon å oppnå sorteringsgrad på over 90%, og erfaringstall tilsier at byggavfall skal kunne reduseres til min 25 kg/m² BRA.
- I videre detaljprosjektering skal det vurderes om minst ett av tre punkter i klimanormens veileder kan følges opp.

Energibehov, valg av energiløsninger og energikilder

- Prosjektet har ambisjoner tilsvarende minimumskravet i KPA.
- Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk og miljømessig gode energiløsninger. For å oppnå lavutslipp eller klimanøytralitet i prosjektet vil det tas bevisste valg for alle faser av prosjektet, herunder energiforsyning og kjøling/oppvarming, energiløsninger for bygg som lavenergi- eller passivhusløsninger vil vurderes. Per nå er det ambisjon om at netto energibehov i driftsfase for nye bygg skal ligge tilsvarende nivå i gjeldende TEK.

Det er gjort en beregning av poengscore for kriteriene i klimanormen, basert på klimaambisjonene i denne fasen av prosjektet. Klimanormen er en målestokk for utslippsreduksjon som skal supplere klimagassberegninger i reguleringsplan. Vurderingen av kriteriene tar utgangspunkt i intensjonene beskrevet ovenfor, og som er sikret i plankart og reguleringsbestemmelser. Resultatet fra beregningene gir en sammenlagt poengsum på **1,2**. Resultatet viser at prosjektet samlet sett har høyere klimaambisjoner enn KPA.

Resultater



Figur 62: Utklipp av resultater fra klimanorm datert 13.11.2025.

4.12.2 Klimagassberegninger

Klimagassberegning datert 18.11.2025, utarbeidet av Rambøll, følger planforslaget. Beregningen viser utslipp knyttet til gjennomføring av byggeprosjektet iht. KPA §18.4, og vurderer effekten av foreslåtte utslippsreducerende tiltak i tråd med KPA §18.3. Tiltakene som er beskrevet i kap. 4.12.1 er gjeldende for både bolig- og næringsformål. Samlet utslipp for bolig- og næringsformål ved nybygg med riving av eksisterende bebyggelse gir samlet utslipp på om lag 15.000 tonn CO₂-ekvivalenter over en analyseperiode på 50 år. Beregningene er gjort ved hjelp av beregningsverktøyet OneClick LCA, og dokumentert iht. Bergen kommunes veileder for klimagassberegninger, samt beregningsmetoder beskrevet i NS3270.

For boligformål viser klimagassberegningen at nybygg gir samlet utslipp på om lag 13.700 tonn CO₂-ekvivalenter (CO₂e) over analyseperioden. Det er beregnet utslipp for både nybygg med riving av eksisterende bebyggelse og et teoretisk alternativ med bevaring av eksisterende boliger og ingen utbygging. Hovedalternativet med nybygg medfører betydelig høyere utslipp sammenlignet med bevaringsalternativet, særlig knyttet til produksjon av byggematerialer, samt energiforbruk og transport i driftsfasen. Bevaringsalternativet gir ca. 1.000 tonn CO₂e over analyseperioden. For næringsformål er det kun gjennomført klimagassberegning for nybygg, som viser at det gir samlet utslipp på 1.300 tonn CO₂e.

Omregnet til CO₂-ekvivalenter pr. m² BTA i løpet av byggets levetid vil totalt utslipp for nybygg bolig være 977 CO₂e/m² BTA, mens bevaring av eksisterende boliger gir 1.617 CO₂e/m² BTA. Selv om nybygg bolig gir høyere utslipp fra materialer, vil det være mulig for å sikre energieffektive systemer, godt isolerte strukturer samt tilrettelegge for mindre bilavhengighet, noe som reduserer de samlede utslippene per m² BTA i løpet av analyseperioden. For nybygg næring vil totalt utslipp pr. m² BTA være på 1.285 CO₂e/m².

For nybygg er den største utslippsposten gjennom livsløpet knyttet til driftsfasen, gjennom utslipp fra energiforbruk (B6) og transport (B9). I bygge- og anleggsfasen utgjør utslipp fra materialer i nybygg (A1-3) for den tredje største utslippsposten. Materialkategorien «gulv på grunn, dekker, overflater» står for den største andelen av utslippene, etterfulgt av utslipp for innervegger. Transport til byggeplass (A4) og utslipp på selve byggeplassen (A5) utgjør en vesentlig mindre del av totalen.

4.13 Kulturmiljø

Planområdet ligger på en skogkledd kulle med tre eneboliger som er ikke vurdert å ha kvaliteter som er verneverdige. Bebyggelsen på kullen avviker fra Fyllingsdalen karakteristiske bebyggelse og bebyggelsesstruktur som kjennetegnes av store borettslag med blokkbebyggelse og av eksperimentell rekkehusarkitektur. Eneboligene står mellom lavblokker og lamellbebyggelse mot øst og nord, og Oasen storsenter med sine store bygningsmoduler mot sørvest. Samlet vurderes planområdet å være atypisk for det mest karakteristiske ved Fyllingsdalens bebyggelsesstruktur, men samtidig typisk for de få, små «lungene» med eneboliger som er spredt rundt i Fyllingsdalen.

I kulturminnedokumentasjonen er planlagte tiltak vurdert opp mot kulturminneplanens føringer for videreutvikling i Fyllingsdalen, hvor områdets kulturhistoriske verdi er knyttet til etterkrigstidens byvekst og håndteringen av den gjennom storskalaplanlegging og styrt utbygging av såkalte «satelittbyer» eller «drabantbyer». Følgende temaer har vært vurdert:

- **Eldre gårdstun:** Eldre steingard ble kartlagt ved befaring, som kan ha vært spor etter tidligere jordbruksdrift, men alder på denne er ukjent. Det vurderes som at utbyggingen av Nebbestølen ikke virker inn på registrerte kulturminner med tilknytning til eldre gårdstun og at dette ikke er en relevant føring ved utbyggingen av Nebbestølen.

- **Enebolig- og villaarkitektur:** Det vurderes at utbyggingen av Nebbestølen ikke virker inn på kulturhistorisk viktig enebolig- og villaarkitektur, da eksisterende boliger på tomten ikke har de arkitektoniske kvalitetene som er beskrevet i kulturminneplanen.
- **De grønne fellesarealene, blokk- og lamellbebyggelse:** Det vurderes at tiltaket i ubetydelig grad virker inn på området grønne fellesarealer. Blokk og lamellbebyggelsen innenfor influensområdet blir til en viss grad påvirket av et annerledes arkitektoniske uttrykk og skala i den nye bebyggelsen. Samtidig henvender prosjektets volum og uttrykk seg på en god måte mot Oasen senter. Den planlagte bebyggelsen fungerer derfor som en overgang mellom den eksisterende lavblokkbebyggelsen og Oasen senter.

Kulturminnedokumentasjonen har konkludert med at tiltaket ikke i vesentlig grad virker inn på de kulturhistoriske verdiene som er karakteristiske for dette området i Fyllingsdalen; blokk- og lamellbebyggelse og grønne fellesarealer. Det er heller ikke noe som tyder på at det foreslåtte tiltaket er i strid med Bergen kommunes kulturminnestrategi.

Eksisterende kunnskapsgrunnlag viser at kulturmiljøet som grenser til planområdet primært er knyttet til disposisjonsplanen for Fyllingsdalen og boligblokkene som ble bygget på 60- og 70-tallet. Området er relativt utbygd, og sannsynligheten for å påtreffe eldre kulturminner vurderes derfor som liten. Meldeplikten etter kulturminneloven gjelder imidlertid fortsatt, og eventuelle funn under utgraving skal straks meldes til Vestland fylkeskommune.

4.14 Barn og unges interesser

Tiltaket legger ikke beslag på eller negativt påvirker arealer avsatt til barn og unge. Prosjektet ligger vis-à-vis Minken barnehage sitt uteareal, men viderefører dagens bruk, og utearealene er sikret som felles grønnstruktur tilhørende gnr./bnr. 23/203 i reguleringsplanen.

Planen tilrettelegger for boliger i ulike størrelser, slik at området kan tilby et botilbud for familier med forskjellige behov. Den gunstige beliggenheten nær flere barnehager og skoler styrker barn og unges interesser, samtidig som et bilfritt og skjermet gårdsrom sikrer trygge utearealer. Gårdsrommet vil ha tilrettelagte soner for lek og opphold, noe som bidrar til et godt bomiljø for barnefamilier. Kvaliteten, utformingen og tilgangen til felles uteoppholdsarealer er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene, slik at området ivaretar gode rammer for barn og unge.

I områdeplanarbeidet ble det gjennomført barnetråkkregistreringer. Det er imidlertid ikke gjennomført ytterligere tiltak for medvirkning fra barn og unge i detaljreguleringsfasen.

4.15 Sosial infrastruktur

4.15.1 Skole og barnehage

Planområdet er nabo til Minken barnehage og ligger i kort gangavstand til Nebbestølen barnehage. Videre ligger planområdet i opptaksområdet til Løvås oppveksttun skole (barneskole) og Lynghaug skole (ungdomsskole). Skolebruksplanen 2021-2030 tilsier at skolene i Fyllingsdalen har god restkapasitet i mange år fremover. Tabell 6 angir oversikt over dagens elevkapasitet i barnehagene og skolene.

Navn	Type	Dagens elevkapasitet	Avstand fra planområdet
Minken barnehage	Barnehage	40 barn	< 50 meter
Nebbestølen barnehage	Barnehage	60 barn	300 meter
Løvås oppveksttun skole	Barneskole	240 elever	400 meter
Sælen oppveksttun skole	Barneskole	250 elever	1000 meter
Lynghaug skole	Ungdomsskole	430 elever	1000 meter

Tabell 6: Oversikt over skoler og barnehager i nærheten av planområdet, hentet fra Bergen kommune sine hjemmesider.

4.15.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke redusere eksisterende servicetilbud i området, men heller supplere dem. Reguleringsbestemmelsene åpner for etablering av inntil 1.200 m² næringsarealer innenfor feltet for kombinerte formål. Dette gir rom for nye tilbud kan komplettere Oasen kjøpesenter og sentrumstilbudet i Fyllingsdalen, snarere enn å konkurrere med dem. Slik kan servicetilbudet styrkes for både nye og eksisterende beboere.

Kollektivtilbudet i området forblir uendret, men økt aktivitet kan bidra til økt passasjergrunnlag, noe som på sikt kan styrke kollektivtransporten. Planen legger også vekt på gode sammenkoblinger til gang- og sykkelveinettet, noe som forbedrer tilgjengeligheten til eksisterende servicetilbud som dagligvarebutikker, idrettsanlegg og andre lokale fasiliteter. Samlet sett bidrar planen til et mer variert og tilgjengelig servicetilbud uten å gå på bekostning av eksisterende tilbud.

4.16 Risiko og sårbarhet

Gjennomført ROS-analyse har avdekket fem uønskede hendelser som vurderes å utgjøre en risiko for området. For hver av disse er det vurdert ulike avbøtende tiltak. Tabellen på neste side oppsummerer mulig tiltak som er sikret gjennom plankart og reguleringsbestemmelser.

Uønsket hendelse	Risiko			Tiltak For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet	Oppfølging gjennom planverktøy
	Liv/helse	Miljø	Materielle/ økonomiske verdier		
1. Ras/skred - kvikkleireskred				Rapport som viser til kartlegging av områdestabilitet og vurdering av kvikkleireskred.	Ikke behov
2. Geoteknikk - overvannstunnel	1	1	3	Sikring av overvannstunnel med hensynssone i plankart og bestemmelser	Plankart og bestemmelser
2. Flom i bekk	1	2	2	Faresone fra områdeplan videreføres i plankart, med tilhørende bestemmelse som sikrer oppfølging i teknisk plan.	Plankart og bestemmelser
3. Ekstrem nedbør	4	8	12	Eksisterende flomveger må videreføres, og det må stilles krav til etablering av løsninger for avskjæring av overvann som kan føres mot parkeringskjeller til Minken borettslag. Opparbeidelse av fordrøyningsmagasin sikres i bestemmelser, og utforming og endelig plassering avklares i teknisk plan.	Bestemmelser
4. Trafikkulykker	12	4	8	Etablering av gatetun i planområdet, og begrensnings av kantparkering langs Nebbestølen.	Plankart
5. Brann, eksplosjon og innsatstid for nødetater	12	8	12	VA-rammeplan må vise tilstrekkelig dekning og kapasitet for slukkevann i planområdet, og dette må følges opp videre i teknisk plan. Tilkomst og oppstillingsplass for brannbil må vises i teknisk plan.	Plankart og bestemmelser
6. Terreng-formasjoner som utgjør spesiell fare	12	3	3	Nivåforskjeller over 3 meter, eller over 0,5 meter ved harde flater, må sikres med rekkverk, gjedre, tett vegetasjon eller lignende, slik at fallskader forebygges.	Bestemmelser

Tabell 7: Oversikt over uønskede hendelser hentet fra ROS-analysen, datert 12.11.2025.

4.16.1 Klimatilpasning

For å tilpasse økte nedbørsmengder i framtiden er det lagt til en klimafaktor på 40 %, ved beregning av behovet for overvannshåndtering for planområdet. Det henvises til kapittel 4.11.5 samt vedlagt VA-rammeplan for beskrivelse av overvannsprinsipper.

4.17 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen, planen medfører ingen ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomføres.

4.18 Rekkefølgebestemmelser

Under følger en oversikt av rekkefølgebestemmelsene i planen, etterfulgt av en kort redegjørelse for hvordan disse er tenkt løst.

4.18.1 Før igangsettingstillatelse (felt BB1-3 og KBA)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt BB1-3 og KBA skal o_S3 (Fv 540, Folke Bernadottes vei) i områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler med plan-ID 4601_63860000 være sikret opparbeidet.

Løsning: For å oppfylle rekkefølgekravet kan det inngås en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og grunneier, der det avtales et forholdsmessig bidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Det er per i dag ikke aktuelt å gjennomføre fysisk opparbeidelse av o_S3 som en del av denne detaljreguleringen, ettersom at arealet ligger langt utenfor boligprosjektet og ikke har direkte fysisk tilknytning til planlagte tiltak. Siden det ennå ikke foreligger en konkret plan for opparbeidelsen av o_S3, vil det være mulig å vurdere mer presist hvordan kravet kan og bør oppfylles, når uttalelse fra berørte offentlige myndigheter foreligger ved offentlig ettersyn. Rekkefølgebestemmelsen er for øvrig en videreføring av rekkefølgekrav i områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler med plan-ID 4601_63860000.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt BB3 og KBA skal offentlig torg (o_TO1-2) være sikret opparbeidet.

Løsning: Opparbeidelse av o_TO1-2 vil skje i tråd med utbyggingsrekkefølgen i prosjektet, og rekkefølgekravet vil ivaretas som en del av fremdriften i byggeprosjektet. Arealene vil bli et viktig offentlig byrom i bydelen og er en del av adkomsten til bebyggelsen innenfor BB3 og KBA. Rekkefølgebestemmelsen er for øvrig en videreføring av rekkefølgekrav i områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler med plan-ID 4601_63860000.

4.18.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1-3 og KBA)

Før bebyggelse i felt BB1-3 og KBA tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Uteoppholdsarealer iht. pkt. 3.1.1.f.
- Renovasjonsanlegg iht. pkt. 3.1.5. Midlertidig avfallsløsning skal være etablert i tråd med RTP med positiv uttalelse fra BIR, og være godkjent av BIR gjennom funksjonstest.
- Offentlige trafikkarealer rundt feltene, herunder o_TO1, o_GT, f_GT1 og f_GT2 iht. pkt. 3.2.2 og pkt. 3.2.5.

Løsning: Opparbeidelse overnevnte nødvendig infrastruktur vil skje i tråd med utbyggingsrekkefølgen i prosjektet, og rekkefølgekravet vil ivaretas som en del av fremdriften i byggeprosjektet.

Før bebyggelse i felt BB1-3 og KBA tas i bruk skal o_GG1 tilbakeføres til sin opprinnelige terrengform og gis en hensiktsmessig utforming, iht. pkt. 3.2.6.

Løsning: Arealet vil være påvirket som midlertidig anleggsområde, og rekkefølgekravet har som intensjon å sikre at terrenget skal tilbakeføres samtidig som ferdigstillelse av øvrige uteområder.

4.19 Oversikt over arealformål og grad av utnytting

4.19.1 Arealformål og feltstørrelse

Feltnavn	Beskrivelse	Feltstørrelse (m²)	Utbyggingsareal (m² BRA)
PBL §12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
BB1	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1851	6700
BB2	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1070	1900
BB3	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1183	2700
KBA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	912	2700
f_UTE	Felles uteoppholdsareal	393	
f_RA	Felles renovasjonsanlegg	80	
PBL §12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
o_KV1	Offentlig kjørevei	582	
o_FO1	Offentlig fortau	226	
f_GT1	Felles gatetun	153	
f_GT2	Felles gatetun	47	
o_GT	Offentlig gatetun	1091	
o_TO1	Offentlig torg	822	
o_TO2	Offentlig torg	983	
o_GG1	Offentlig gangveg/ gangareal	341	
o_GG2	Offentlig gangveg/ gangareal	104	
PBL §12-5, nr. 3 – Grønnstruktur			
f_FRI	Felles grønnstruktur, friområde	1807	
o_FRI1	Offentlig grønnstruktur, friområde	549	
o_FRI2	Offentlig grønnstruktur, friområde	44	
Øvrige felt innenfor varslet plangrense, men «utenfor» boligprosjektet			
BB4-11, SF1-2, o_UN, o_ST1-2, o_KV2-4, o_FO2-7, o_GT2, o_GS, o_AVG1-2, o_P1-2, o_FRI3-4, o_PA1-3.	Adkomstvei Nebbeveien-Nebbestølen øst for gatetun o_GT, inkl. sidearealer.	5493	
Totalsum planområdet		17657	14000
PBL §12-6 – Hensynssoner			
H140	Sikringssone friskt	24	
H190	Sikringssone anlegg i grunnen	905	
H320	Flomfare	1442	
H570	Hensynssone kulturmiljø	3611	
PBL §12-7 – Bestemmelsesområder			
#1	Trapp	131	
#2	Sykkelparkering	87	
#3	Bekkeåpning	1203	
#4	Midl. renovasjon	13	
#5	Midl. bygge- og anleggsområde	341	

Tabell 8: Oversikt over arealformålene i planen, med feltstørrelse og regulert utbyggingsareal for hvert delfelt avrundet til nærmeste hele tall.

4.19.2 Grad av utnyttning

Bruksareal (BRA) i prosjektet beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Planforslaget åpner for 14.000 m² BRA ny bebyggelse innenfor planområdets avgrensning.

Avhengig av beregningsgrunnlag, beskrives det videre fire metoder for beregning av %-BRA:

- For selve boligprosjektet, herunder byggefeltene (BB1-3 og KBA) og tilhørende opparbeidete utearealer med felles eieform (f_UTE, f_GT1-2, f_RA), er beregningsgrunnlaget 5.689 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på $14.000 \text{ m}^2 / 5.689 \text{ m}^2 = \mathbf{246 \% -BRA}$, som også gjenspeiler den «reelle» utnyttelse basert på bebyggelse på egen tomt.
- Oppgitt m² BRA er eksklusive tenkte planer, men inklusive arealer under bakken som nyttes til bod, sykkelparkering, bilparkering, søppelrom og andre tekniske funksjoner. Disse arealene utgjør ca. 2.140 m² BRA. Beregningsmetode for grad av utnyttelse iht. §2.4 i områdereguleringen Fyllingsdalen sentrale deler tilsier at disse arealene ikke skal medregnes i BRA. Med denne beregningsmetoden utgjør det samlede bruksarealet i boligprosjektet 11.860 m² BRA. Med dette blir utnyttelsesgraden da $11.860 \text{ m}^2 / 5.689 \text{ m}^2 = \mathbf{208 \% -BRA}$.
- For felt BBB11 i områdeplanen er beregningsgrunnlaget 7.645 m². Med dette blir utnyttelsesgraden da $11.860 \text{ m}^2 / 7.645 \text{ m}^2 = \mathbf{155 \% -BRA}$.
- For hele planområdets størrelse er beregningsgrunnlaget 17.657 m². Med dette blir utnyttelsesgraden da $11.860 \text{ m}^2 / 17.657 \text{ m}^2 = \mathbf{67 \% -BRA}$. Merk at i dette inngår også offentlige samferdselsarealer som ligger nord for Nebbestølen og «langt utenfor» boligprosjektet. Utnyttelsesgraden for hele planområdet ser derfor vesentlig lavere ut enn den «reelle» utnyttelsen for selve boligprosjektet.

Se tabell nedenfor for kilden til tallene.

Feltnavn	Feltstørrelse (m ²)	Utbyggingsareal (m ² BRA)			U-grad (%-BRA)
		Boligformål	Øvrige formål	Samlet	
Kilden til tallet	Reguleringsplankart	Illustrasjonsprosjekt	Illustrasjonsprosjekt	= Boligformål + øvrige formål	= $\frac{\text{Samlet BRA}}{\text{Feltstørrelse}}$
BB1	1.851	6.700		6.700	362 %
BB2	1.070	1.900		1.900	178 %
BB3	1.183	2.700		2.700	228 %
KBA	912	(min.) 1.500	(maks.) 1.200	2.700	296 %
f_RA	80				
f_UTE	393				
f_GT1	153				
f_GT2	47				
Samlet innenfor boligprosjektet	5.689	12.800	1.200	14.000	246 %
Samlet, eks. arealer under bakken	5.689			11.860	208 %
Samlet utnyttelse av BBB11, eks. arealer under bakken	7.645			11.860	155 %
Hele planområdet, eks. arealer under bakken	17.657			11.860	67 %

Tabell 9: Oversikt over utnyttelsesgraden i prosjektet basert på ulike beregningsgrunnlag.