BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fra
Plan- og bygningsetaten

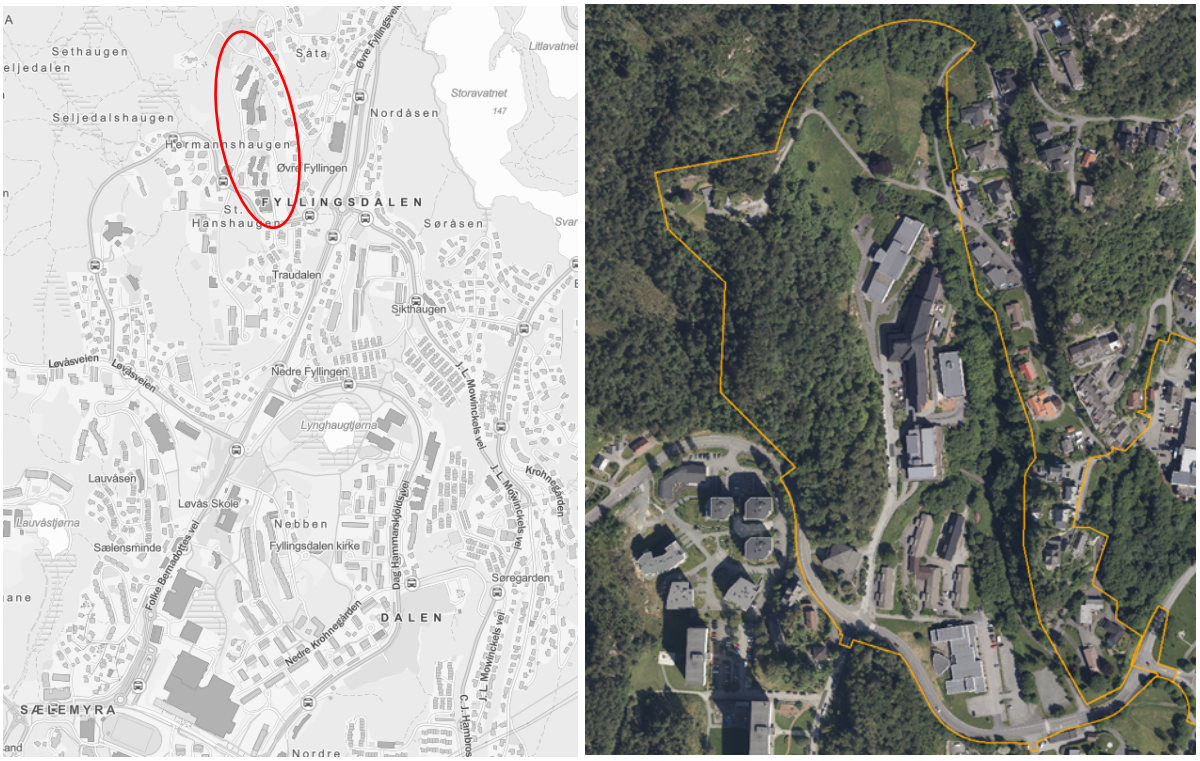
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20725-103
Sakshandsamar: Sigrid Halldorsson
Dato: 30.01.2026

Fastsetting av planprogram for detaljregulering med konsekvensutgreiing
Fyllingsdalen, Gnr. 25, Bnr. 230 mfl., Vestlundveien, arealplan-ID 71120000

Om forslag til planprogram

Forslag til planprogram er utarbeida av SE-arkitektur AS på vegne av Stiftelsen Betanien Bergen og Vestbo BBL, og er knytt til detaljregulering med konsekvensutgreiing for Fyllingsdalen. Gnr. 25, bnr. 230 mfl., Vestlundveien. Planområdet ligg nord i Fyllingsdalen, ved Hermannshaugen og Øvre Fyllingen, i Fyllingsdalen bydel.



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

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

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

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

Bakgrunn for kravet
Det vart varsla oppstart av planarbeidet 22.04.2023. På dette tidspunktet var det lagt til grunn at det ikkje skulle etablerast meir enn 15 000 m² nye areal til privat- og offentleg tenesteyting, andre næringsføremål eller allmennyttige føremål. I løpet av planprosessen er det vurdert at det er behov for om lag 20 000 m² nye areal til offentleg- og privat tenesteyting, næring og allmennyttige føremål.

Forslagsstillar føreslår totalt 80 000 m² bruksareal innanfor planområdet. Av dette er det føreslått 50 000 m² til offentleg- og privat tenesteyting, næring og andre allmennyttige føremål, 20 000 m² til bustadføremål, og 10 000 m² til parkering. I dag er det om lag 30 000 m² bruksareal innanfor området. Dette arealet er nytta til offentleg- og privat tenesteyting, og andre allmennyttige føremål.

<u>Utgreiingsprogram</u>
Planprogrammet skildrar relevante og realistiske alternativ for utbygging av området, samt tema som er viktige for miljø og samfunn i denne saka.

I dette planarbeidet er det følgjande tema som skal konsekvensutgreiast:

- Naturmangfald
- Vassmiljø
- Landskap
- Friluftsliv
- Trafikk

Dei aktuelle tema skal konsekvensutgreiast i tråd med metodikk i Miljødirektoratet si handbok om konsekvensutgreiing av klima og miljø, M-1941. For temaet trafikk skal metodikk i Statens vegvesen si handbok for konsekvensanalysar, V712, leggjast til grunn.

<u>Informasjon og medverknad</u>
Planarbeidet skal følgje dei formelle krava til medverknad i plan- og bygningslova. I tillegg skal forslagsstillar involvere aktørar innanfor planområdet, Bergen kommune sine helse- og omsorgstenester, samt lokalmiljø og naboar. Det skal gjennomførast eit ope informasjons- og

medverknadsmøte i løpet av prosessen. Møtet skal gjennomførast etter at planprogrammet er fastsett, og før førstegongshandsaming av planforslaget.

Merknadar og uttalar ved offentleg ettersyn av planprogram
I denne fasen av prosessen er det merknadar som gjev konkrete forslag til justering av planprogrammet som skal handsamast. I høyringsperioden er det likevel kome inn flest merknadar som gjeld planforslaget.

Planprogrammet låg ute til offentleg ettersyn i tidsrommet 21.06.2025-15.08.2025. Det kom inn åtte private merknadar og elleve uttalar frå høyringspartar. Desse er summert opp og kommentert av plankonsulent i merknadsskjema datert 03.12.2025. Materialet er gjennomgått og vert vurdert som dekkjande.

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

- Naboar er negative til føreslått utbygging. Fleire peikar på at Jonstadmarkene, grøntområde og slåttemark i nord, er viktige område som må bevarast. Fleire vurderer at nye bygg vil føre til auka innsyn, og meiner at bygga bør vere lågare. Nokre er bekymra for at planforslaget vil kome i konflikt med naboar si vassforsyning. Fleire har merknadar som gjeld tilkomstveg til Jonstadveien 40.
- Statens vegvesen vurderer at trafikk burde vore eit utgreiingstema. SVV har også merknadar som gjeld kryss og avkøyrsler, og eit heilskapleg, trygt og effektivt tilbod til mjuke trafikantar.
- LUKS vurderer at det må utarbeidast ein vareleverings- og logistikkplan, og har merknadar som gjeld tilkomst og oppstilling for varelevering og renovasjon.
- Statsforvaltaren i Vestland viser til at dei har hatt motsegn til eit tidlegare forslag til utviding av Stiftelse Betanien Bergen. Statsforvaltaren vurderer at det er viktig å sikre grønstruktur og område for barn og unge. Område i sone 1 og nordleg del av sone 2 må bevarast. Det er også merknadar som gjeld folkehelse, naturmangfald, samt risiko og sårbarheit.
- Statsbygg ynskjer eit område tilpassa drift av barnevernsinstitusjon, og peikar på at medverknad er viktig.
- BIR tilrår at det vert set av areal som legg til rette for ombruk, reparasjon, deling og andre tenester som kan føre til eit redusert forbruk, og viktige møteplassar.
- Bymiljøetaten tilrår at det ikkje vert opna for ny busetnad lenger nord enn eksisterande busetnad. Sone 1 og deler av sone 2 bør fjernast som byggjeområde. Hermannshaugen må vidareførast som eit naturområde. Det er også merknadar som gjeld stiar, tilkomstveg, bekk og naturmangfald, offentleg ballplass og trafikktryggleik.
- Vestland fylkeskommune vurderer at alternativ 1 og 2 er for like, og tilrår eit alternativ som svarer til rammene gitt i kommuneplanen sin arealdel med omsyn til utnyttingsgrad. Fylkeskommunen har også merknadar som gjeld medverknad, samferdsel og kulturmiljø.
- Norges Handikapforbund har merknadar som gjeld universell utforming.

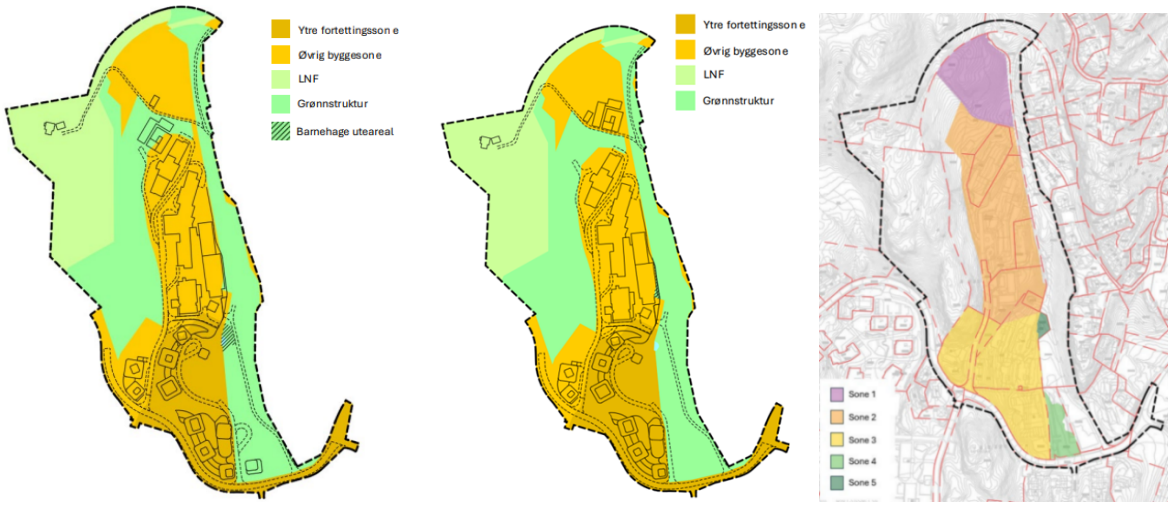
Vurdering av forslag til planprogram

Plan- og bygningsetaten vurderer at innhald i planforslaget, området og omgjevnadar, samt problemstillingar som er viktige for miljø og samfunn, er tilfredsstillande skildra i planprogrammet.

Alternativ

Forslagsstillar føreslår to alternativ som skal samanliknast med nullalternativet. Nullalternativet er ei vidareføring av situasjonen i dag, utan ytterlegare utbygging. Det er to reguleringsplanar innanfor planområdet, der den eine er delvis gjennomført, og den andre vert vurdert til å vere lite aktuell å gjennomføre.

Alternativ 1 og 2 legg til grunn at det innanfor planområdet skal leggjast til rette for 80 000 m^2 bruksareal. Alternativa byggjer på same romprogram og arealbehov, men omsynet til avsett grønstruktur i kommuneplanen sin arealdel er i større grad vareteke i alternativ 2. Det er føreslått transformasjon av eksisterande busetnad, rehabilitering, tilbygg, påbygg og nybygg i begge alternativa. Forslagsstillar har utarbeida ei soneinndeling innanfor planområdet for å skildre forskjellane i dei to alternativa. Alternativ 1, alternativ 2 og soneinndeling går fram av figur 2.



Figur 2: Frå venstre: alternativ 1, alternativ 2 og forslagsstillar si soneinndeling innanfor planområdet.

I alternativ 1 er det føreslått eit bygg for arbeidstrening med eit bruksareal på om lag 200 m^2 og inntil tre etasjar, innanfor sone 1. Bygget er føreslått i areal avsett til *øvrig byggesone* i kommuneplanen. I sone 2 er det føreslått utbygging knytt til eksisterande helsefunksjonar. Samla bruksareal innanfor denne sonen er på om lag 42 000 m^2, og inntil sju etasjar. Nord i sone 2 er det føreslått tiltak i avsett grønstruktur i kommuneplanen. Innanfor sone 3 er det føreslått bustad og tenesteyting med eit samla bruksareal på 37 000 m^2 og inntil åtte etasjar. I sone 4 er det føreslått eit nabolagshus med eit bruksareal på om lag 875 m^2, samt tilkomst. I sone 5 er det føreslått uteareal til barnehage. Føreslegne tiltak i sone 4 og sone 5 er i avsett grønstruktur i kommuneplanen.

I alternativ 2 er det innanfor sone 1 føreslått busenter knytt til eksisterande funksjonar med eit bruksareal på om lag 3800 m^2, og inntil tre etasjar. Busenteret er føreslått i areal avsett til *øvrig byggesone* i kommuneplanen. I sone 2 er det som i alternativ 1 føreslått utbygging knytt til eksisterande helsefunksjonar. Samla bruksareal er 38 000 m^2, og inntil sju etasjar. Det er ikkje føreslått tiltak i avsett grønstruktur. Innanfor sone 3 er det føreslått bustadføremål og tenesteyting med eit bruksareal på om lag 38 000 m^2, og inntil åtte etasjar. I dette alternativet vert sone 4 og sone 5 vidareført som grønstruktur, med unnatak av tilkomstveg i sone 4.

Plan- og bygningsetaten er positive til at eitt av alternativa ikkje opnar for å byggje ut i avsett grønstruktur, og held seg innanfor avsett byggjeområde i kommuneplanen. Vi er negative til utbygging i areal avsett til grønstruktur som føreslått i alternativ 1, og nord i *øvrig byggesone.*

I arbeidet med planprogrammet har vi tilrådd å ikkje leggje til rette for å byggje ut i sone 1, nord i sone 2, i sone 4 og sone 5. Ved oppstart av planarbeidet vart det også tilrådd å ikkje byggje ut i sone 1 og nord i sone 2.

Vi vurderer at alternativa er nokså like, og har også tilrådd forslagsstillar å vurdere om meir av tenesteytinga kan flyttast lenger sør i planområdet. Dette vil kunne føre til mindre bruksareal for bustad. Forslagsstillar ynskjer å halde fast ved alternativa som føreslått, for å kunne nå eigne mål for utvikling av området.

I høyringsperioden er det kome inn fleire merknadar som gjeld eksisterande grøntområde nord i planområdet. Både offentlege høyringsinstansar og naboar er negative til utbygging i desse områda. Forslagsstillar ynskjer likevel å fremje alternativ som opnar for utbygging i grøntområda, for å kunne vurdere konsekvensane av ei slik utbygging.

Forkasta alternativ
I arbeidet med planprogrammet er det også vurdert eit alternativ som er forkasta. Dette alternativet er vurdert med bakgrunn i merknad frå Vestland fylkeskommune. Forslagsstillar vurderer at eit alternativ som svarer til rammene gitt i kommuneplanen sin arealdel med omsyn til utnyttingsgrad, ikkje vil vere eit relevant og realistisk alternativ. Intensjonen er å leggje til rette for fleire sjukeheimsplassar, eit utvida helsetilbod, auka barnehagekapasitet og fleire bustadar. Det vert vurdert at ei utnytting i tråd med kommuneplanen vil gje ei ramme for auka bruksareal innanfor planområdet på 16 500 m^2, noko forslagsstillar vurderer at ikkje er tilstrekkeleg for å oppnå ynskja utvikling av området.

Plan- og bygningsetaten er samde med forslagsstillar i at eit alternativ som er innanfor rammene i kommuneplanen ikkje vil vere relevant og realistisk for deira målsetting i dette tilfellet. Alternativ som inneber at føremålet ikkje kan verte nådd, vert ikkje vurdert som relevante. Realistiske alternativ må vere mogeleg å gjennomføre. Vi vurderer at det i dette tilfellet er viktig at saka er godt nok opplyst, og at konsekvensutgreiingane vil belyse om området kan byggjast ut, og kor stort omfang utbygginga kan ha.

<u>Utgreiingstema</u>
Plan- og bygningsetaten er samde med forslagsstillar om kva tema som skal utgreiast. Statens vegvesen tilrår at trafikk vert lagt til som eit utgreiingstema sidan fylkesveg 281 går gjennom ytterkanten av området. Vegvesenet peikar på at denne vegen har ulike utfordringar som det bør verte sett nærare på i reguleringsplanarbeidet. Forslagsstillar ynskjer å følgje opp merknad frå Statens vegvesen, og har lagt trafikk til som eit utgreiingstema.

Vi vurderer at forholda som skal greiast ut er dekkjande slik dei er skildra. I kapittel 4 i planprogrammet går det fram ytterlegare informasjon om kvart enkelt tema, eksisterande kunnskap om dette, korleis det skal skaffast ny kunnskap, og kva det er behov for meir kunnskap om. Det er lagt opp til eit godt utgreiingsprogram, og vi støttar vurderingane til forslagsstillar.

Planprosess og medverknad

Plan- og bygningsetaten vurderer at planprosess og medverknad er godt skildra, og det er utarbeida framdriftsplan for arbeidet. Framdriftsplanen viser mellom anna ein ambisjon om å levere planforslaget til førstegongshandsaming innan første halvår i 2026. Vi vurderer at dette er ambisiøst, særleg sidan planprogrammet skal fastsetjast, det må utarbeidast konsekvensutgreiingar, og eit komplett planforslag før dette.

Forslagsstillar ynskjer ein brei og god medverknad, noko vi er positive til. Vi vurderer at det må konkretiserast korleis involvering av særleg råka grupper skal skje. I planprogrammet går det fram at stiftinga har ei aktiv involvering med ulike grupper og rørte partar, men det går ikkje fram korleis, eller når, denne involveringa skjer, eller skal skje.

Vi vurderer at det i planprosessen er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg med tid til å følgje opp intensjonane for medverknad. Det er føreslått eit ope informasjons- og medverknadsmøte i løpet av planprosessen. Vi vurderer at dette er for lite, og dermed ikkje samsvarer med intensjonen om brei medverknad. I det vidare planarbeidet må det konkretiserast korleis involvering av andre enn lokalmiljø og naboar skal skje, og dette bør også synleggjerast i framdriftsplanen.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten vurderer at forslag til planprogram er tilfredsstillande i medhald av forskrifta sine krav, og er tilrådd fastsett.

Anbefalt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-9 vert forslag til planprogram for 71120000 Fyllingsdalen. Gnr. 25, Bnr. 230 mfl., Vestlundveien, datert 09.01.2026, fastsett.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Forslag til planprogram for datert 09.01.2026
Merknadsskjema datert 03.12.2025
Merknader (u.d.)

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak saksnr PLAN-2022/20725