



Byrådssak /23

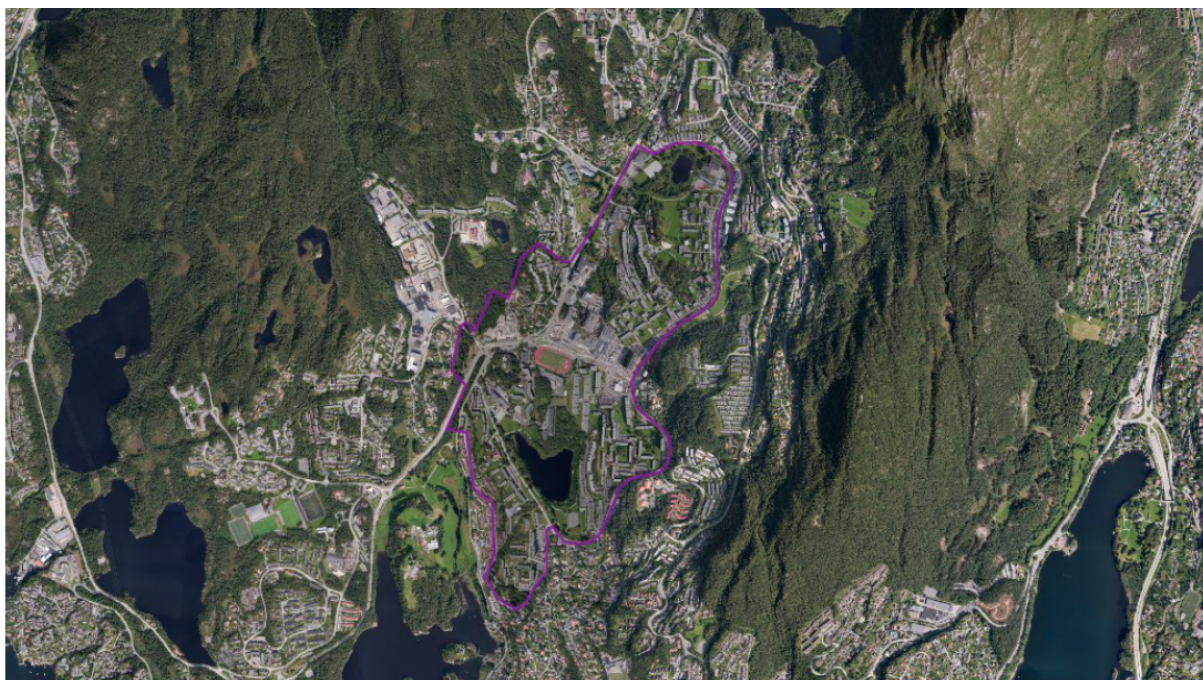
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56526-91

**Fyllingsdalen. Fyllingsdalen sentrale deler - Områdereguleringsplan.
Arealplan ID 63860000**

Hva saken gjelder:

Forslag til områderegulering fremmes av plan- og bygningsetaten for sluttbehandling. Planforslaget gir rammer for videreutvikling av sentrale deler i Fyllingsdalen og omfatter et område på om lag 1300 daa som strekker seg fra Lynghaugtjørna i nord til Ortuvannet i sør. Bydelscenteret S6 med kollektivterminal, bybanetopp og kjøpesenteret «Oasen» er lokalisert midt i planområdet. Områdereguleringen legger til rette for tette, kompakte bystrukturer i et flerfunksjonelt og utadvendt bydelscenter samt moderat fortetting i boligområdene rundt. Bydelskjernen skal utvikles som gåby med kort avstand til de fleste daglige gjøremål. Ny boligbebyggelse skal ha kvaliteter som fremmer stabile nabolag og gode oppvekstvilkår.



Figur 1: Planområdet for områderegulering Fyllingsdalen sentrale deler plan ID 63860000

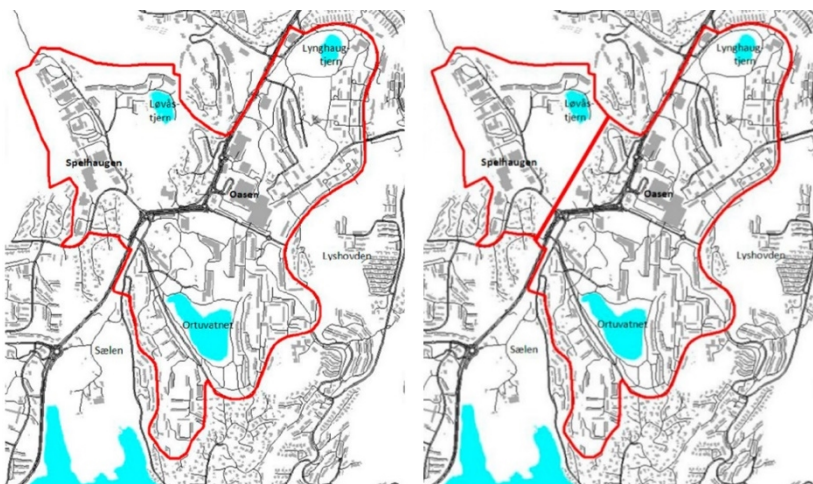
I bydelskjernen etableres publikumsrettete virksomheter mot gate- og byrom med innganger rett fra gaten, mens andre sentrumsfunksjoner lokaliseres i etasjene over. Sammen med trygge gangarealer og attraktive møteplasser skal dette bidra til et mangfoldig og levende gatemiljø i bydelscenteret. Døgnåpen gangpassasje gjennom kjøpesenteret og gangforbindelse over tak skal bryte barrierevirkningen som bygningen har i dag.

Offentlige plasser (torg) lokaliseres vest, nord og øst og for kjøpesenteret. Torget mot vest ved bussterminalen, fremtidig kulturhus og kjøpesenteret vil være det mest sentrale byrommet i Fyllingsdalen og identitetsskapende for bydelen.

Et viktig mål for planarbeidet er å bevare og videreutvikle kvalitetene fra disposisjonsplanen fra 60-tallet som Fyllingsdalen er bygd ut etter og de blågrønne verdiene som utgjør dalens identitet. Utbyggingskonseptet for bydelen gikk ut på å lokalisere frittliggende boligblokker i et grønt, åpent og frodig parklandskap der bebyggelsen knyttes sammen gjennom gangveier til viktige målpunkt som skole, friluftsområde og handelssenter. Disse prinsipper videreføres samtidig som det åpnes for moderat fortetting i boligområdene som hovedsakelig består av borettslag. Områdereguleringen legger opp til bekkeåpninger og styrker gang- og tverrforbindelser gjennom bydelen. Planforslaget avsetter areal til nytt sykkeltilbud langs fylkesveiene frem til bydelssenteret med bybanestopp og til sykkelturnell gjennom Løvstakken.

Planområdet:

Planområdet er avgrenset av det overordnede fylkesveinettet med Dag Hammerkjøldsvei i nord, Dag Hammerkjøldsvei og Torgny Segerstedtsvei i øst og Torgny Segerstedtsvei i sør. Mot vest avgrenses planområdet mot Folke Bernadottes vei og inkluderer deler av Hjalmar Brantingsvei.



Ved oppstart inkluderte planområdet også Spelhaugen i vest. På grunn av uavklarte forhold med tanke på forurensing i grunn, flom og bekkeåpninger ved Spelhaugen besluttet byrådet for klima, miljø og byutvikling i vedtak datert 30.3.2020 å dele planområdet opp i to separate områdereguleringsplaner.

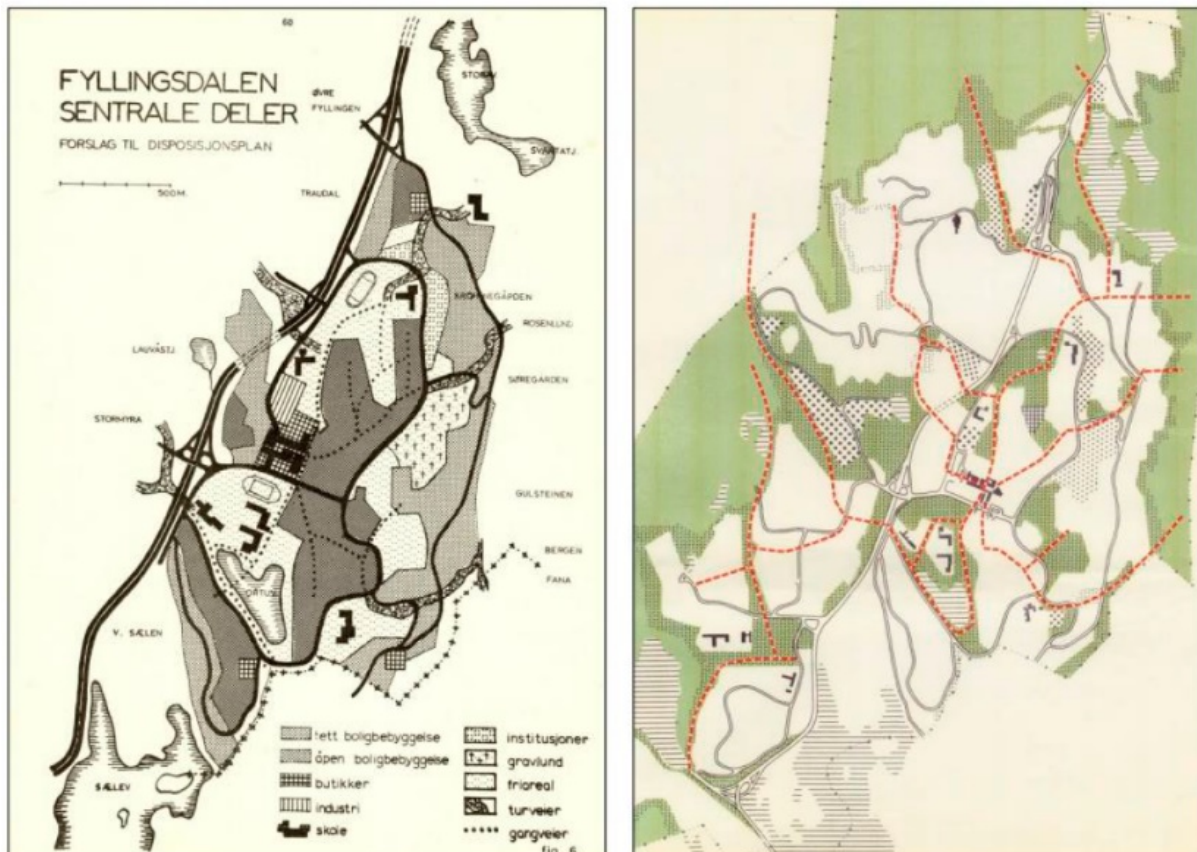
Figur 2. Planområdet v/oppstart (t.v.) og etter deling av områdereguleringen

Innenfor områdereguleringens avgrensning er detaljregulering (plan-ID 70590000) for Fyllingsdalen kulturhus startet opp (våren 2021) som eget planarbeid.

Frem til offentlig ettersyn inneholdt planforslaget detaljregulering av feltene BS1 og BS2. Løsningene var ikke tilstrekkelig bearbeidet og områdereguleringen setter derfor plankrav for feltene. Detaljregulering for BS1-2 videreføres i eget planarbeid.

Også for nye sykkelanlegg langs fylkesvegene stilles krav om detaljregulering som følge av tilbakemelding og innsigelse fra Vestland fylkeskommune ved offentlig ettersyn.

Fyllingsdalens historie og stedsidentitet



Figur 3: T.v. Disposisjonsplan og t.h. grøntstrukturplan fra 1960

Bydelens historie og stedsidentitet er knyttet til grønne verdier. Frem til 1950-årene var Fyllingsdalen en aktiv jordbruksbygd. I starten av 1960- tallet ble sentrale deler av Fyllingsdalen planlagt som drabantby etter internasjonale forbilder. Ideen var å utvikle bydeler med alle funksjoner (bolig, arbeidsplasser, handel, tjenester og rekreasjon) som er uavhengig av selve bysentrum, men har god tilgjengelighet til det. Disposisjonsplanen fra 1960 tallet (fig.3) ligger til grunn for dagens bebyggelsesstruktur som kjennetegnes av høy arealutnyttelse i kombinasjon med store omkringliggende friområder. Bebyggelsen domineres av lavblokker i 3-5 etasjer, ofte utformet som lamellbebyggelse. Der er innslag av høyblokker og enklaver med eneboliger og rekkehus. Plasseringen av de store borettslagene var nøye planlagt med tanke på tilgang til sol, grøntområder og gåavstand til senteret. Overganger mellom de offentlige og private uteområdene er flytende og gangforbindelser kobler viktige målpoint, møteplasser og grønne områder. I 1968 ble Løvstakktunellen åpnet som ga god tilgjengelighet med bil og buss til sentrum. Oasen bydelssenter sto ferdig i 1971. Løvsås skole ble bygd i 1972 og Fyllingsdalen kirke i 1976.

Hovedinnhold i planforslaget:

- Ivareta blågrønne strukturer, tilrettelegging for åpning av vassdrag og bekker (hensynsoner H540 / H560 og bestemmelsesområder #20-25) og indentifisere fareområder for flom (H320)
- Ivaretagelse av kulturminner (H570: kirke, skole, kårhus, krigsminner).
- Ivareta gangforbindelser (#11-15)
- Tilrettelegge og sikre areal for gang- og sykkelanlegg (o_S1-6 – plankrav) m/midlertidig riggområde langs fylkesvegene frem til bydelssenter og sykkelnett.
- Tilrettelegge og ivareta sosial infrastruktur(o_BT, o_BU, o_BAT, o_BR) og idrett (o_BIA)

- Tilrettelegge for offentlige torg og møteplasser (o_ST1-5 o_SGT).
- Gi føringer for fortetting og kompakt byutvikling i bydelssenter S6 med sentrumsformål (BS1-9 - plankrav)
- Moderat fortetting av eksisterende boligområder som skal ivareta stedets identitet (BBB1-22 -plankrav)
- Integrasjon av pågående plan for kulturhuset.

Overordnet plangrunnlag og viktige føringer for planarbeidet.

Kommuneplaner

- *KPS 2030* har som mål å utvikle Bergen sentrum og bydelene som gåbyer med god balanse mellom boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud og detaljhandel. Den kompakte byen skal være fremtidens bystruktur for Bergen. Fortettingen skal skje i senterområdene rundt kollektivknutepunktene for at fremtidige beboere skal kunne gå, sykle eller reise kollektivt til de feste daglige gjøremål. I den kompakte byen skal gode by- og bokvaliteter vektlegges.

- *KPA 2018*. Planområdet er stort sett avmerket til sentrumsformål (byfortettingssone, sentrumskerne) og grønnstruktur. Fyllingsdalen kirke er vist som viktig kulturminne.

- *KDP for kulturminner og kulturmiljø 2021 -21 Identitet med særpreg* beskriver Fyllingsdalen som et svært helhetlig by- og bomiljø hvor planer fra 60- og 70-tallet fremdeles er ivaretagt og utgjør identitetsbærende trekk. Fyllingsdalens jordbrukslandsskap med spredt gårdsbebyggelse er fortsatt lesbar.



Figur 4: KPA 2018: arealformål, blågrønne forbindelser, bybanetrase.

Planprosess:

Oppstart av planarbeid ble kunngjort og planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn i januar 2015. Det kom 57 tilbakemeldinger, 42 fra private og 17 offentlige merknader. Private innspill gikk i hovedsak på følgende tema: blågrønne strukturer og grøntareal, utbyggingsmønster og typologi, sosial infrastruktur og idrett, medvirkning, konsekvenser av fortetting. Offentlige innspill gikk i hovedsak på følgende: ivaretagelse av grønnstruktur og bebyggelsesstruktur, trafikk og myke trafikkanter, reduksjon av parkering og bilbruk, barnas interesser.

Planprogrammet ble fastsatt av komite for miljø og byutvikling den 27.8.2015. Programmet peker ut viktige utredningstema som bystruktur, byform og byliv, utbyggingsstruktur, trafikk og parkering, støy og luftforurensing, grønnstruktur, landskap, natur, risiko og sårbarhet, handelsanalyse, kulturminner og rammeplan for vann- og avløp. Plan- og bygningsetaten har valgt å utarbeide KU som integrert del av planbeskrivelsen. I forbindelse med begrenset høring (22.12.2022 – 30.01.2023) ble det også utarbeidet KU for gang- og sykkelveg langs fylkesveg.

Offentlig ettersyn av planforslaget foregikk fra 26.02.2022 til 26.04.2022.

Av 79 tilbakemeldinger var 52 fra private og 26 offentlige uttalelser, derav 1 innsigelse fra Vestland fylkeskommune.

Innspillene gikk i hovedsak på følgende:

- Grønne kvaliteter og ivaretagelse /restaurering av våtmarksområder
- Sosial infrastruktur og idrettsanlegg som grunnlag for gode boligmiljøer
- Negative konsekvenser ved fortetting: tap av lys, sol, rekreasjonsmuligheter
- En del er generelt negativ til fortetting i boligområdene.

- Detaljplan med påbygg på Oasen
- Gang- og sykkelløsning lang fylkesveg er ikke godt nok utredet og detaljert.
- Tap av parkeringsplasser
- VA-rammeplan

Begrenset høring av planforslaget ble gjennomført 22.12.2022 – 30.01.2023

Innsigelse:

Vestland fylkeskommune (VLFK) fremmet innsigelse ved offentlig ettersyn fordi veganlegget ikke var tilstrekkelig detaljert og vurderingene av systemvalg ufullstendig. Med bakgrunn i dette ble veitegninger og fravikssøknader utarbeidet og planforslaget sendt til begrenset høring. VLFK opprettholdt innsigelsen. Plan- og bygningsetaten endret planforslag ved å sette krav om detaljplan for sykkelanlegget og utarbeidet både VAO-rammeplan og KU for veganlegg som kunnskapsgrunnlag for det videre arbeidet med detaljregulering.

Endringer etter offentlig ettersyn / begrenset høring

De viktigste endringer etter offentlig ettersyn innebærer at det stilles nå krav om detaljregulering for sykkelanlegg langs fylkesvegen og til utbygging av feltene BS1 og BS 2. Plangrepet for arealene nord for kjøpesenteret er endret fra å fremstå som «bakside» til å få byroms karakter samtidig som våtmarken ble bedre ivaretatt. Midlertidige anleggsområder i sårbare natur er tatt ut.

Plankrav er utvidet og/eller endret:

- Feltene BS1 og BS2 (Oasen) omfattes av plankravet på lik linje med øvrige byggeområder. Detaljreguleringen pågår og bearbeides med tanke på bokkvalitet, byrom, gangaksen, bygg F, sol og skyggeanalyse m.m.
- Gang- og sykkelveganlegg langs fylkesveger (o_S 1-6) må detaljreguleres. Valg av løsninger, standard, tilkoblinger og arealbeslag av tilgrensende arealer må vurderes i detaljplan.

Midlertidig bygge- og anleggsområder langs fylkesveiene: riggområdene med store naturverdier (Lynghaug- og Ortuparken, våtmarksparken #53) og ved Løvås oppvekstun er tatt ut.

Rekkefølgebestemmelsene er omstrukturert og gjort mer oversiktlig. Bestemmelsene er justert da planforslaget ikke lenger fastsetter utnyttingsgraden for feltene som kan gi grunnlag for fordelingsnøkkel til utbyggingsavtaler. Endringene er nærmere beskrevet i fagnotat kap 3.16.

VA rammeplan er revidert med tanke på tekniske løsninger og fordrøying av overvann.

Skoletomten (o_BT) er endret fra undervisning til offentlig tjenesteyting fordi det er usikkerhet knyttet til hvilken type sosial infrastruktur det vil være behov for i fremtiden.

Situasjonsplan er utarbeidet og gir et oversiktlig bilde av regulert situasjon. Den viser grønnstruktur, bekkeåpninger, g/s veger, sosial infrastruktur og transformasjonsområder og er ikke juridisk bindende.

Formingsveileder må utarbeides ved detaljregulering av felt BS1-3. For øvrige BS-felt vurderes behovet i detaljplan.

Felt BS 6 er endret og ivaretar flomsituasjon, gangakser og byrom rundt BS6. Eksisterende overvannvannledning ivaretas m/hensynsone. Gangveg forbi BS6 får et tydelig offentlig preg.

Hensynsone kulturmiljø omfatter Løvås skole og uteareal til kårhus i Nebbevegen.

Torgene: o_ST3 endret fra gatetun til torg og utvidet for å gi et bedre byrom nord for BS1-2. Torgarealene er sammenhengende, men delt inn i mindre felt for å tydeliggjøre hvilke arealer i rekkefølgebestemmelsene det siktes til.

Gangpassasje i nord-sør retning gjennom Oasen (bestemmelsesområdet #15) er utvidet og gangforbindelse i øst-vest retning over tak (#16) er sikret

Medvirkning

Etter oppstart ble det avholdt et åpent informasjonsmøte den 10.02.2015. Representanter fra borettslagene og fra Citycon / Oasen kjøpesenter ble involvert i planarbeidet gjennom 3 ulike samarbeidsgrupper. Under offentlig ettersyn ble det avholdt et folkemøte på Lynghaug skole, informasjonsmøter ved Løvås oppveksttun og egne møter i samarbeidsutvalgene for borettslagene. Oasen åpnet et innbyggertorg i mars 2022. Her ble plakater og modell av planforslaget utstilt og kontordager avholdt. I mai 2022 ble barnetråkkregistreringer ved Løvås oppveksttun gjennomført. Funnene bidro til endringer av nordre del av Oasen med tilhørende byrom.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetatens (PBE) vurderer planforslaget til å gi viktige føringer og rammer for en god utvikling av sentrale deler av Fyllingsdalen og anbefaler det vedtatt. PBE anbefaler å sikre allmenn ferdsel gjennom kjøpesenteret og over taket ved å inngå tinglyste erklæringer og foreslår derfor følgende vedtakspunkt:

- A. Det tas kontakt med Citycon Oasen AS med formål å tinglyse rettigheter om:
 - a. Allmenn gjennomgang i bestemmelsesområde #15 passasjen nord-sør gjennom BS1
 - b. Allmenn gjennomgang i bestemmelsesområde #16 passasjen øst-vest over takhage på BS1

Ellers kommenterer PBE utvalgte sentrale tema.

Arealbruk og føringene i planforslaget er etter PBE sin vurdering i stor grad i tråd med KPA 2018.

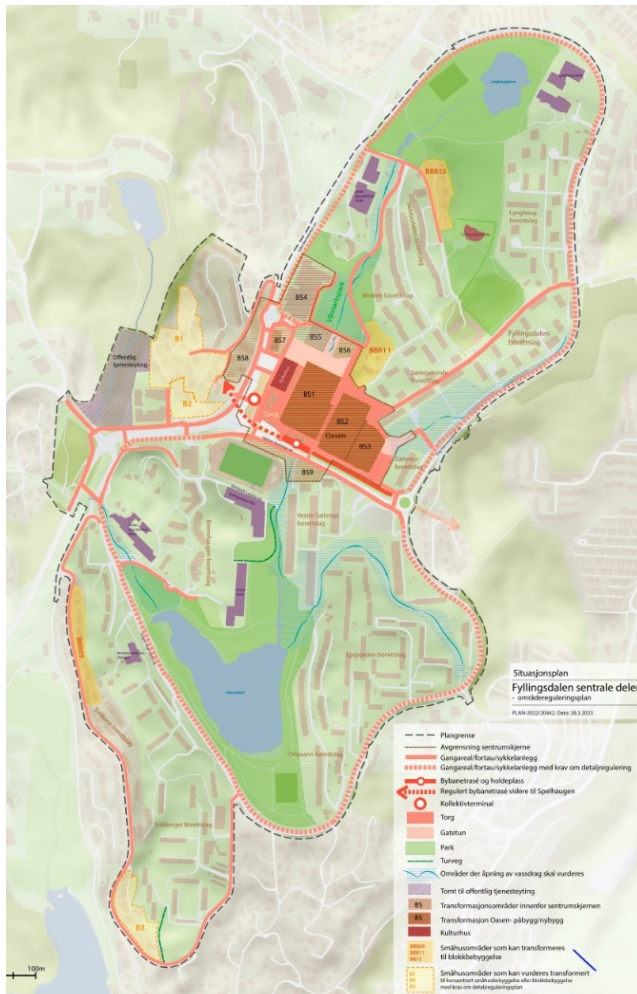
Landskapet er vurdert i konsekvensutredning. Ifølge KU påvirkes landskapet negativt på en strekning i Torgny Segerstedts veg som sideforskjøves mot øst og inn i terrenget for å gi plass til sykkelanlegg. Dermed reduseres arealbeslaget mot vest og boligeiendommene. Etter PBE sin vurdering vil alternativet, utvidelse mot vest, ha svært uheldige konsekvenser for adkomst og uteareal til mange boliger/borettslag. I KU vurderes det at påbygg på Oasen (felt BS1-2) vil gi visuelle barrierer, mens gangpassasjer gjennom og over BS1 bidrar positiv med tanke på å bryte fysiske barrierer. PBE vurderer at opplevelsen av bylandskapet sett fra gateplan og de nye torgene vil være et stort løft i forhold til dagens situasjon.

Barn og unges interesser er etter PBE sin vurdering ivaretatt gjennom forbedrete gang- og sykkeløstninger, tilrettelegging for offentlige torg, kulturhus, ny skole/barnehagetomt, krav om lekeplass i gangavstand til nye boliger og styrking av offentlige blågrønne arealer.

Folkehelseperspektivet ivaretas ved å tilrettelegge for aktivitet i hverdagen. Korte avstander til daglige gjøremål, gode gange- og sykkelforbindelser, sammenhengende blågrønne strukturer samt attraktive byrom og møteplasser stimulerer til bruk av områdene til rekreasjon, fysisk aktivitet og er bra for folks fysiske og mentale helse.

Bydelssenter (BS1-BS 9 sentrumsformål)

Et viktig mål med planarbeidet er å legge til rette for et levende bydelssentrum med møteplasser for befolkningen, mangfoldige tjenester og nye boliger. PBE er tydelig på at stedet har gode forutsetninger til å utvikles til en gåby med boliger i tett tilknytning til tjenester, idrett, kultur og kollektivtilbud. Omfanget av utbygging i feltene BS1-9 fastsettes gjennom detaljregulering. Ifølge PBE vil planforslagets krav om aktive og utadvendte fasader i senterområdet med direkte utganger til byrom og torg legge til rette for et levende, folksomt by- og gateliv. Områdereguleringen tillater 10 000 m² nytt bruksareal for forretning innenfor sentrumsformålene derav 5800 m² innenfor BS3-BS9 og 4200m² innen BS1 og BS2. Totaltallet baserer seg på anbefalingen i handelsanalysen og inkluderer ikke bevertning og/eller offentlig tjenesteyting.



Figur 5: Situasjonsplan Fyllingsdalen sentrale deler

Boligformål

BBB1- BBB22 regulerer eksisterende borettslag til blokkbebyggelse med krav om detaljregulering. Det åpnes for moderat foretting i form av tilbygg, påbygg og frittstående bygg i samsvar med typologien og kvalitetene som området har i dag. Områdets særpreg med frittstående blokker i parklandskap skal ivaretas.

Planforslaget åpner for transformasjon av småhusområder (B1-3) til en høyere utnyttelse i tråd med KPA 2018 gjennom detaljregulering. Ved planarbeid for felt B3 må tilliggende friområde og adkomstforhold fra sør inngå i planarbeidet. For felt B2 skal det utarbeides en samlet detaljregulering for hele feltet på grunn av topografiske forhold med sterkt skrånende terreng, fjellskjæringer og høye støttemurer mot Hjalmar Brantingvei. Det er startet opp

Planforslaget legger til rette for å avbøte for barrierenvirkningen som kjøpesenterets store bygningsvolum har i dag. En døgnaopen gangpassasje (bestemmelsesområde #15) gjennom Oasen og en gangforbindelse over taket (#16) er innarbeidet. PBE viser til at reguleringsplaner ikke gir tilstrekkelig hjemmel til å sikre allmenn gjennomgang på private arealer og anbefaler derfor å gå i dialog med grunneieren med mål om å tinglyse rettigheter for allmenn ferdsel.

For de mest sentrale felt i bydelkjernen (BS1-BS3) skal det utarbeides en samlet detaljplan for hvert av feltene som inkluderer de tilgrensende byrom og torg. I forbindelse med første detaljregulering av BS1-BS3 skal en formingsveileder utarbeides som gjelder for alle 3 felt.

Også for øvrige felt (BS4, BS6, BS8, BS9 og o_ST300) setter områdereguleringen krav om detaljregulering der spesielt tilpasning til omkringliggende områder vektlegges. Etter PBE sin vurdering er en realisering av feltene BS8-9 og o_ST300 usikker, men de bør likevel avsettes til sentrumsformål for å kunne vurdere et mulig potensial for utvidelse av sentrumsområdet. gjennom detaljregulering,

planarbeid for de vestre deler av feltet mot Knudsen kvartalet og områdereguleringen åpner for at dette planarbeidet kan fortsette. Dersom denne planen ikke fører frem, må en fremtidig regulering se på hele feltet.

Feltene BFS1-BFS4 (frittstående småhus) og BKS (rekkehus) skal videreføres som i dag. Hensyn til bevaring, landskap og Sælen oppveksttun tilsier at småhusområdet ikke bør transformeres. Feltet med rekkehus fremstår som ferdig utbygd og potensiale for transformasjon vurderes som lite.

Innenfor områder avsatt til boligformål kan det etableres mindre butikker (dagligvarer o.l.)

Parkeringsdekning:

For BS1-BS9 skal bilparkering skjer i felles anlegg under bakken og tilrettelegges for lading. Parkeringsdekningen for boliger er maksimalt 0,4 biler per 100 m² BRA og minst 2,5 plasser for sykkel. For kjøpesenter, handel og forretning er dekningen angitt med inntil 10 bilparkeringsplasser per 1000 m² BRA og minst 12 plasser for sykkel. For øvrige byggeområder opprettholdes eksisterende parkering. Ved fortetting og nybygg skal samlet parkering fortrinnsvis legges under bakkenivå og tilpasses kravene i områdereguleringen som settes til 0,6-1,2 biler per 100 m² BRA og minst 2,5 plasser for sykkel i samsvar med KPA 2018. Bildelingsplasser kan gi fradrag for minimums parkeringskrav og vurderes i detaljplaner.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Eksisterende skoler innenfor planområdet reguleres i samsvar med dagens situasjon til undervisning (o_BU1-o_BU4). Felt o_BT er avsatt til offentlig tjenesteyting. Tomten var ved offentlig ettersyn foreslått til undervisning/skole. PBE vurderer det som mer hensiktsmessig å åpne opp for et bredere spekter av funksjoner (som barnehage, undervisning, kulturformål, helse- og omsorgsinstitusjon, religionsutøvelse m.m). Dette gir større fleksibilitet med tanke på hvilke behov for offentlig tjeneste vil gjøre seg mest gjeldene i fremtiden. Det ligger begrensninger for utbygging av tomten o_BT. Den skal brukes til rigg- og anleggsområde i forbindelse med en fremtidig bybaneutbygging til Spelhaugen. Hensynet til vassdraget og en turvei gjennom tomten begrenser utbyggingspotensialet.

Feltene BAT1-2 avsettes også til formål offentlig og privat tjenesteyting: dagens ungdomshus ligger i felt BAT1 og fremtidig kulturhus i BAT 2. Det er knyttet rekkefølgekrav til felt BAT2 for opparbeiding av torgareal o_ST5 foran kulturhuset.

Bybanen

Områdereguleringen erstatter og gjør mindre endringer i reguleringsplanen for bybanen som berører rampeløsning /trapp fra perrong til torg og en bedre løsning for gående og syklende øst for Knudsen Kvartalet. Redningsareal ved bybanestopp er sikret og avsatt som hensynssone. Planforslaget ivaretar traseen for en mulig videreføring av bybanen til Spelhaugen.

Veganlegg

Fylkesvegene

Planforslaget til høring regulerte ringveien (fylkesveiene) i planområdet til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det var lagt opp til separate felt for gående og syklende og venteareal for bussreisende. Løsningen berørte om lag 340 p-plasser fra tilgrensende borettslag og innebar omdisponering av både grå og grønne arealer til borettslagene dersom alle plassene skulle reetableres. Etter PBE sin vurdering gir dette negative konsekvenser. Løsningen innebar også inngrep i naturområder (Ortoparken, Lynghaugparken) og fjerning av gatetrær. Vestland fylkeskommune som vegeier og -forvalter har fremmet administrativ innsigelse ved offentlig ettersyn fordi det ikke var foretatt grunnundersøkelser eller detaljert nok tegningsgrunnlag for sykkelanlegget.

PBE har utarbeidet veitegninger og fravikssøknader som er sendt VLFK til begrenset høring. Fylkeskommunen opprettholdt innsigelsen den 1.1.2023 og begrunner det med mangel på detaljering og areal. PBE er enig med VLFK at det må gjøres ytterligere vurderinger for å kunne konkludere med hvilke løsninger totalt sett blir best og gir minst negative konsekvenser for omgivelsene og har utarbeidet VAO rammeplan og konsekvensutredning for veganlegget som gir grunnlag for videre detaljprosjektering og valg av løsninger. Planforslag setter nå krav til detaljregulering av veistrekingene. På plankartet er det avsatt tilstrekkelig areal til både samferdselsformål og midlertidige rigg og anleggsområder. Planforslaget er oversendt til politisk behandling med administrativ innsigelse.

Områdereguleringen setter krav om bevaring eller erstatning av eksisterende by- og gatetrær i Hjalmar Brantingsvei og Fyllingsdalsveien. Når det gjelder trerekkene i Dag Hammarskjølds, Torgny Segerstedtsvei og deler av alleen i Folke Bernadottes vei skal reetablering av trær ved skade eller felling vurderes i detaljplaner.

Kommunale veier

Sykkelforbindelse i Nebbeveien og koblingen til Nedre Krohnegården ligger som prioritert strekning i kommunens handlingsplan for sykkelsatsing, vedtatt 2021. Det er ikke avsatt areal på plankart for strekningen: Etter PBE sin vurdering vil dette kreve utredninger og prosess som hadde forsinket arbeidet med områdereguleringen.

Rekkefølgekrav

Byrom

PBE opplyser om endringer av rekkefølgebestemmelsene til sluttbehandling. Endringene ble nødvendig for å sikre gjennomførbarhet av planen, særlig når det gjelder opparbeiding av sentrale byrom. Ved offentlig ettersyn var rekkefølgekravene til byrom utformet som «sikret»-krav hvor det ble lagt opp til inngåelse av utbyggingsavtaler. Det var dermed ingen krav om at byrom ville bli opparbeidet samtidig med utviklingen av sentrumsfeltene, herunder Oasen. Fordi områdereguleringen ikke angir grad av utnytting, blant annet for sentrumsfeltene, ville det i tillegg være utfordrende å inngå forholdsmessige utbyggingsavtaler om opparbeiding av byrom som sikrer en rimelig fordeling av kostnader mellom de ulike delfeltene. Løsningen var dermed å endre rekkefølgekravene fra å være *sikret opparbeidet* til *opparbeidet* for de mest sentrale byrommene. Kravene er fordelt på de tilgrensende feltene som vil benytte seg mest av byrommene. Av figur 6 fremgår det hvilke felt som har rekkefølgekrav til torg, gatetun og gangveg, og tidspunkt for rekkefølgekravet (FB= krav om ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis, SI = krav om sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse).

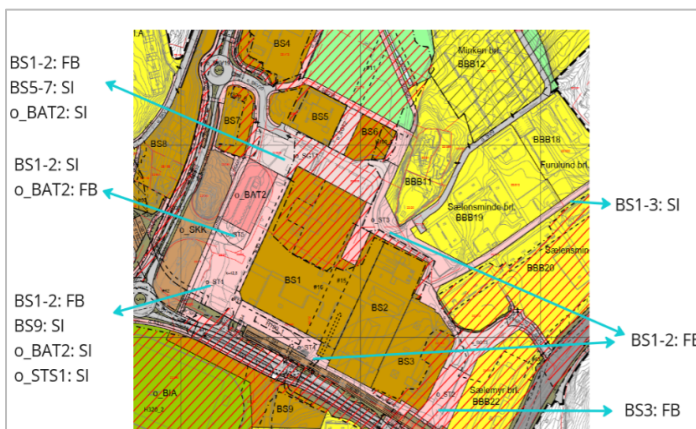


Fig 6: Rekkefølgekrav for de sentrale byrom / torg

Delfelt BS1 og BS2 omfatter deler av Oasen kjøpesenteret og inngår i egen pågående detaljregulering. Feltene har krav om å etablere flere av de sentrale byrommene. I forslag til høring hadde BS1 og BS2 krav om opparbeiding, men det var lagt opp til at feltene måtte bidra gjennom utbyggingsavtaler. I planforslaget til sluttbehandlingen ble dette endret til krav om opparbeiding før brukstillatelse (FB, fig 6). Citycon, forslagsstiller for detaljreguleringen for Oasen, er uenig i det og hevder at kravene er urimelige.

Flytting av varemottak på Oasen

For å oppnå intensjonen om utvikling av det sentrale byrommet o_ST1, og foreslått utbygging på Oasen, må eksisterende varelevering for kjøpesenteret relokaliseres. Rekkefølgekravene knyttet til flytting av varemottak, og etablering av renovasjon inne i bygg ble i sluttbehandlingen ytterligere spisset. Fagetaten har vurdert det som viktig å sikre at all utbygging har løst renovasjon og varelevering før det gis brukstillatelse for nybygging på Oasen. PBE mener videre at det må forventes at utbygger selv løser varelevering og renovasjon på en trygg og miljøvennlig måte i eget bygg.

Fylkesveganlegget

Til offentlig ettersyn var fylkesveganlegget detaljregulert, og det lå inne som ett tiltak i rekkefølgebestemmelsene. Til sluttbehandling av planen er fylkesveganlegget oppdelt i seks delfelt. Dette er gjort for å knytte rekkefølgekrav til tilgrensende utbyggingsområder og ikke til hele planområdet. Dermed legges det til rette for å motta bidrag fra større utbygginger i planområdet.

Grønnstruktur, vassdrag og naturverdier

Områdereguleringen sikrer og videreutvikler de blågrønne strukturer og grønndragene mellom vannene, styrker de og de knyttes bedre sammen. Noen arealer, avsatt til grønne formål i KPA 2018, reguleres i planforslaget til utbygging (o_BT) eller i samsvar med eksisterende bruk (kirke o_BR, Løvås skole o_BU2). Hensynet til sammenhengende grønnstruktur er etter PBE sin vurdering ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser (o_BR), hensynsoner (o_BU2) og byggegrensler (o_BT). Gang og sykkelanlegg vil beslaglegge noen arealer i randsonen av grøntstrukturen. Dette er etter PBE sin vurdering nødvendig for å kunne utvikle planområdet med boliger og fremmer miljøvennlig transport, og bedre tilgjengelighet for alle.

Bekkeåpninger for lukkede strekninger av Sælevassdraget er basert på vurderinger i KDP for overvann. Innenfor bestemmelsesområder #20-#25 tillates det gjenåpning av vassdrag etter utredning og byggesøknad.

Naturverdier er utredet og viser at vegtiltakene vil medføre betydelig miljøskade for Ortuvannet og ubetydelig skade for Lynghaugtjørna. Justering av veganlegg og eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes nærmere i detaljreguleringsplan. Ellers er det ikke avdekket at planforslaget vil ha andre negative virkninger for naturverdiene. Bekkeåpninger forventes å ha positive virkninger for naturmangfold.

ROS

Planområdet er utsatt for flom. Flomsonekartlegging er innarbeidet som hensynssoner på plankartet og må ivaretas ved videre detaljplanlegging. Planområdet ligger under marin grense og det er fare for utglidning og ustabile grunnforhold (kvikkleire). Derfor er det satt krav om utredning av geologiske forhold og geoteknisk prosjektering.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Videre arbeid for å følge opp planvedtaket vil vurderes i arbeid med handlings- og økonomiplan for Bergen kommune.

Planforslaget legger til rette for kulturhus, nye torg ny tomt for offentlige tjenester, et omfattende nett av anlegg for gange og sykling samt oppgradering av parker og åpning av bekker. Tiltakene vil både innebære investering- og påfølgende driftskostnader for kommunen som vil måtte sikres i budsjettprosesser. Gang- og sykkelanleggene, torg, gatetun og øvrige byrom må finansieres av miljøløftet og kommunen med bidrag fra utbyggere. Eventuelle kommunale bidrag må vurderes i arbeid med handlings- og økonomiplan.

Byrådets vurdering, anbefaling og konklusjon:

Med denne områdeplanen planlegges Fyllingsdalen sentrale deler i et overordnet og helhetlig perspektiv. Områdereguleringen gir viktige føringer og rammer for en fremtidig utvikling og fortetting av bydelens sentrale områder, samtidig som eksisterende kvaliteter bevares og forsterkes. Byrådet støtter i all hovedsak plan- og bygningsetatens vurderinger og anbefaler planforslaget vedtatt med noen mindre justeringer. Sentrale tema som er vesentlig for å lykkes med kommunens ambisjoner for Fyllingsdalen utdypes særskilt.

Planforslagets hovedgrep går ut på å utvikle bydelskjernen til en urban, tett bystruktur med boliger, arbeidsplasser, næring, tjeneste- og kulturtilbud samt offentlige byrom ved kollektivknutepunkt med bybane og bussterminal. Byrådet er positiv til plangrepet som støtter godt opp under målsetningen i KPA og KPS om gåbyen og er bra både i et klima- og folkehelseperspektiv. Områdereguleringen avsetter arealer for gang- og sykkelveier langs ringveiene som knytter boligområdene sammen med bydelssenteret og den nyåpnede sykkel tunnelen til byen gjennom Løvestakken. Byrådet mener at dette sammen med utplassering av bysykler vil gi bydelen et lenge ettertraktet sykkeltilbud som gjør det attraktivt og lett for lokalbefolkningen å velge miljøvennlige reisemåter.

Planforslaget åpner for moderat utvikling og fortetting av eksisterende boligområder basert på strukturer og kvaliteter som området i dag har. For byrådet er det viktig å bevare Fyllingsdalens identitet som «den grønne dalen». Byrådet er positiv til at hensyn til naturmangfold og klimatilpasning ivaretas samtidig som nærmiljøkvaliteter styrkes med tanke på opplevelse, trivsel og helse. Planforslaget legger til rette for det ved å videreutvikle sammenhengende blågrønne strukturer og gjenåpning av vassdraget mellom Lynghaugtjern og Ortuvannet.

Planforslaget legger i stor grad opp til gjenbruk av arealer som allerede er bebygd, noe som reduserer presset på grønnstruktur.

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en situasjonsplan (fig 5) etter offentlig ettersyn for å synliggjøre planens intensjon med tanke på sammenhengende blågrønne strukturer, gang og sykkelvei o.l. Byrådet er positiv til det og ber om at fremtidig prioritert sykkelforbindelse (Nebbeveien med kobling til Nedre Krohnegården, jf handlingsplan for sykkel, vedtatt 2021) innarbeides. Bymiljøetaten har tilbakemeldt at detaljregulering av strekningen startes opp i nær fremtid. For å understreke betydningen av situasjonsplanen anbefaler byrådet at denne gjøres veiledende for byggesaker og detaljplaner:

Reguleringsbestemmelse § 3 suppleres med:

«Situasjonsplan – Fyllingsdalen sentrale deler, datert 28.3.2022 er veiledende for detaljreguleringsplaner og byggesaker med tanke på sammenheng i blågrønne strukturer, traséer i gangveger, sykkelveger og turveger.»

Reguleringsbestemmelse § 9 suppleres med:

«2. Situasjonsplan Fyllingsdalen sentrale deler datert 28.3.2023 er veiledende.»

Byrådet har merket seg at lokalbefolkningen har fått god informasjon gjennom utstilling, kontordager og informasjonsmøte under offentlig ettersyn og barn og unge fikk muligheten til å medvirke gjennom barnetråkkregistreringer. Områdereguleringen utløser imidlertid også interessekonflikter med tanke på bruk av arealer til nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og medfører ulemper for noen grunneiere. Byråd for klima, miljø og byutvikling har derfor hatt dialog og møter med både Vestland fylkeskommune, Samarbeidsutvalget for borettslagene, Citycon (Oasen kjøpesenter), BOB og Studentsamskipnaden Sammen.

Byggeområder

I planforslaget stilles det plankrav til alle felt som skal fortettes eller transformeres. Områdereguleringen fastsetter hverken byggehøyder, grad av utnyttning eller byggegrenser, men gir viktige føringer for utvikling av områdene med tanke på kvalitet, stedstilpasning, bygningstypologi, uteareal, parkering, med mer. Etter byrådets vurdering er det et grep som vil gi høy detaljeringsgrad uten å gi slipp på nødvendig fleksibilitet.

Bydelssentrum

Utvikling av feltene BS1-BS9 vil etter byrådets vurdering styrke Fyllingsdalens sentrale deler som bydelssenter. Nye boliger og næringslokaler tett på bybanen vil gi grunnlag for bedre tjenestetilbud for hele Fyllingsdalen. Disse arealene vil også kunne utnytte den nye klimavennlig infrastrukturen, sykkelnett og bybane, til det fulle. Området i og rundt senterområdet vil være av stor betydning for videreutvikling av Fyllingsdalen som område for næring, handel og ikke minst som boligområde. Byrådet er åpen for høy tetthet og arealutnyttelse i bydelssenteret gjennom utbyggingsprosjekter som gir merverdi og grunnlag for gode nabolag og oppvekstvilkår. Det er av stor betydning at utformingen gjøres med stor presisjon og følsomhet for opplevelsen av området. Dette kan etter byrådets vurdering best gjøres gjennom detaljregulering.

Bydelsskjernen vil få sammenhengende offentlige og stort sett bilfrie byrom som knytter bebyggelsen sammen og gir mulighet for folkeliv og aktiv gatebruk. Det er et godt grep å legge det nye kulturhuset mot det sentrale byrommet og å åpne handelssenteret sine fasader mot gater og publikum. Byrådet har merket seg at planforslaget setter overordnede ramme for feltene BS (sentrumsformål) med tanke på kvartalslengder, publikumsrettete funksjoner og åpenhet på gateplan, variasjon i boligtyper og størrelser, kvalitet til uteoppholds- og lekeareal, utforming av takflater og enkelte andre overordnede kvalitetskrav. Byrådet er positiv til at det skal det utarbeides formingsveiledere for feltene BS1-3 i forbindelse med detaljreguleringen.

Anbefalinger fra stedsanalysen og konsekvensutredningen er fulgt opp ved å etablere allmenn åpne gangpassasjer gjennom kjøpesenteret (BS1). En døgnåpen innendørs forbindelse i nord-sør retning gjennom Oasen vil utformes som gate og knytter både boligområdene og grønnstrukturen nord og sør for bybanestoppet sammen. En offentlig gangforbindelse over senterets tak (BS1) vil gi mulighet for en flott utendørs gangvei. Den vil lettere kunne sikres for allmennheten enn den døgnåpne forbindelsen innendørs. Samtidig som tilgangen og verdien av utearealet på taket økes, vil Nebbestølen i nord knyttes bedre sammen med torget, kulturhuset, buss og bybanen gjennom gangforbindelsen. Etter byrådets vurdering vil forbindelsene være en viktig premisse for en god utvikling av sentrumskjernen. Byrådet ønsker at det startes en dialog med Citycon om å sikre allmenn bruk av arealene gjennom tinglyste erklæringer, slik PBE foreslår i sitt fagnotat.

Feltene BS8 og BS9 og BS4 ligger utenom sentrumskjernen i KPA 2018, byrådet er enig med fagetaten at potensialet for sentrumsutvikling og fortetting (BS8-9) og transformasjon av næringsbygg i felt BS4 kan vurderes gjennom detaljregulering.

Felt BS6 og byrom nord for kjøpesenteret er bearbeidet etter offentlig ettersyn. Bakgrunnen for endringene er funn fra barnetråkkregistreringer, oppdatert VA rammeplan og innspill ved offentlig ettersyn. Under høringen ble det påpekt at området har karakter av en bakside og trenger et løft som bidrar til mer gateliv og bedre sosial kontroll. Gangpassasjene mellom torgene o_ST2 og 3 rundt bygningshjørnet til kjøpesenteret ble påpekt som trang, uoversiktlig og skummelt. Hensynet til klimatilpasning, flom og overvann samt byrommet med gangforbindelser rundt BS6 var ikke godt nok ivarettatt. Planforslaget er endret slik at torgene, gangforbindelsene og grønndrag ivaretas på en bedre måte ved å redusere areal for utbygging noe, for å sikre bredere soner for åpne flom- og vannveier og bedre forbindelser for gående og syklende. Varelevering fra nordøst er flyttet. Byrådet er positiv til

endringene som gir området et stort løft. Byrommet har fått kvaliteter og en åpenhet som skaper trygghet og trivsel. Dette bidrar til økt ferdsel, gateliv og er med å forebygge kriminalitet. Samtidig ser byrådet at endringene går på bekostning av private eiendommer.

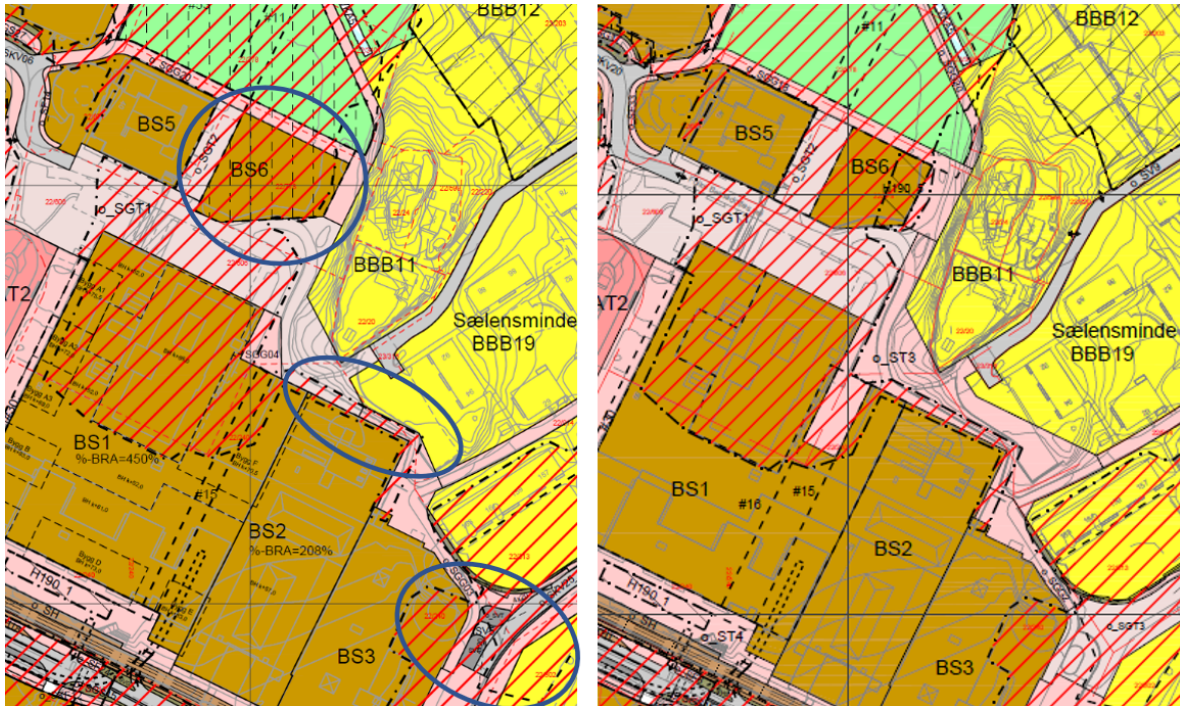
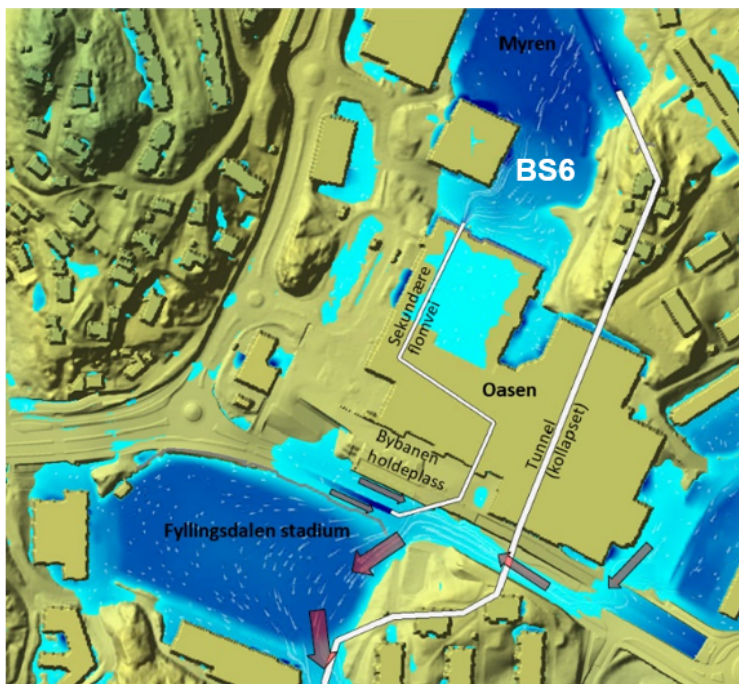


Fig 7: Utsnitt av plankart: byrom i nord. Off. ettersyn (t.v.), sluttbehandling (t.h.) Områdene med ring ble endret

Folke Bernadottes veg 40 AS (FN40) og BOB eier tomten i felt BS6 og har både innvendinger til redusert areal for utbygging og til prosessen. Byrådet vurderer endringene som et resultat av en ordinær planprosess. VA rammeplan (vedlegg) er oppdatert etter offentlig ettersyn. Rapporten (s.50) viser at det er risiko for tilstopping av overvannstunnelen.



Figur 8: Utsnitt flomanalyse: sekundær flomvei ved tilstopping av overvannstunnel (fra VA rammeplan) – påført kartet: BS6

Det er derfor viktig at den sekundære flomveien mellom BS5 og BS6 holdes åpen (se fig.8). Byrådet har forståelse for at BOB er imot reduksjon av utbyggingsarealet, men ser samtidig at hensynet til flomsikkerheten gjør det nødvendig å redusere felt BS6 noe for å gi plass til vannet ved flom. Byrådet mener at det er viktig i et klimatilpassningsperspektiv og ut av fra hensyn til samfunnssikkerhet. Byrådet understreker at et noe mindre tomteareal ikke nødvendigvis vil medføre lavere utnyttning av tomten. Byggehøyder, grad av tomteutnyttelse m.m. vil vurderes i neste planfase.

Byrådet har merket seg at det kom mange innspill fra lokalbefolkningen som ønsker BS6 i sin helhet restaurert som våtmarksområde og dagens parkeringsareal fjernet. Tilbakeføring av tomten til våtmarksområde vil etter byrådets vurdering være positiv med tanke på flom, klimatilpasning, naturmangfold og grønne forbindelser. Flomrapport og temakart flom (i vedlegg) viser at området er flomutsatt. Byrådet ser samtidig at arealet er allerede bygd ned og innebærer ikke ytterligere nedbygging av natur. Tomten er videre avsatt til kontorformål i en eldre reguleringsplan og til sentrumsformål i KPA 2018. Arealet er ikke bygd ut i dag og i bruk som overflateparkering. FN40 og BOB som eier tomten ønsker å komme i gang med detaljregulering og utbygging av feltet.

Utvidelse av byrommet for økt kvalitet og ferdsel berører også eiendommen til Sæleminde borettslag. I dag brukes området til renovasjon parkering, lading og noen mindre deler til uteoppholdsareal. PBE opplyser at det er avsatt et romslig areal for å sikre tilstrekkelig plass til å kunne løse høydeutfordringer i neste planfase. Arealet inngår i et område med plankrav og arealbehovet vil vurderes nærmere i detaljplan for å redusere de negative virkninger for parkering og renovasjon for Sæleminde borettslag, samtidig som allmenne interesser ivaretas. Frem til området er detaljregulert og reguleringen skal gjennomføres, vil borettslaget kunne bruke sine områder som i dag.

Byrådet ser at private arealer som avsettes til offentlige formål for byrom, gangforbindelser og åpne vannvei må innløses. Etter byrådets vurdering har planforslaget funnet løsninger som balanserer de ulike interesser og hensyn på en god måte. Plangrepet sikrer en utvikling av bydelkjernen med gode offentlige rom, noe som nødvendig og riktig i et overordnet og fremtidsrettet perspektiv. Byrådet er også glad for at nyere kunnskap om flom, overvann og klimatilpasning er tatt inn i planforslaget.

PBE har varslet / informert de berørte grunneierne om endringene som er lagt inn etter begrenset høring i skriftlig form. Byråd for klima, miljø og byutvikling har invitert både BOB og Citycon til møter der de fikk fremme sine synspunkter før sluttbehandling. Også borettslaget som berøres har fått anledning til å uttale seg. Selv om ikke alle endringer ble gjenstand for en ny begrenset høring er eierne som berøres ved endringene blitt underrettet. Byrådet viser til at hensikten med offentlig ettersyn er medvirkning for å ta imot innspill som fører til et bedre resultat gjennom endringer frem til sluttbehandlingen. Intensjonen som ligger bak en begrenset høring vurderes å være ivarettatt ved at det er gitt skriftlig informasjon og anledning til å fremme sine synspunkt før sluttbehandlingen.

Torgene o_ST1 og o_ST5 utgjør sammen det mest sentrale byrommet i bydelskjernen og er identitetsskapende for Fyllingsdalen. Plassen er lokalisert mellom det nye kulturhuset, kjøpesenteret og bussterminalen. Byrådet har merket seg at stedsanalysen fremhever at torget må ha særs høy kvalitet. Torgene inngår i detaljplaner for kulturhuset og påbygg Oasen (BS1-og BS2). For byrådet er det viktig at det nye sentrale byrommet vil stå ferdig sammen med bebyggelsen. Derfor er det stilt rekkefølgekrav om ferdigstilling av torgene. Kulturhuset (o BAT2) har i planforslaget krav om at torget o ST5 skal være ferdig opparbeidet. Etter byrådets vurdering bør dette rekkefølgekravet omklassifiseres (sikret opparbeidet) for å unngå avhengigheter mellom kulturhus og utvikling av Oasen for øvrig. Endring er foreslått i innstillingspunkt vi, siste kulepunkt.

Områdereguleringen gir føringer for at større trær etableres på plassen. Det er bra for lokalklimatiske forhold og er med å skape en trivelig møteplass som inviterer til opphold, venting, arrangementer og aktiviteter til glede for alle i Fyllingsdalen.

Torg o_ST 2 ligger øst for dagens kjøpesenter, og varelevering er flyttet etter offentlig ettersyn. Etter byrådets vurdering har torget et godt potensial til å utvikles til en god møteplass med nærmiljøkvaliteter for lokalbefolkningen. Torget er forbeholdt myke

trafikanter, ikke særlig støy- eller vindutsatt, og mindre frekventert av reisende enn det sentrale torget.

Rekkefølgekrav

Byrådet vurderer opparbeidelse av byrom som svært viktig for å lykkes med fortetting og er positiv til at det settes rekkefølgekrav. Kravene settes for tilgrensende felt som vil benytte seg mest av byrommene for adkomst til forretninger, boliger, parkering, varelevering og renovasjon.

Opparbeiding av torget ST1 forutsetter at senterets varelevering flyttes. Utbyggingsplanene for BS1 og BS2 slik de var viste ved offentlig ettersyn vil også forutsette flytting av varemottaket. Etter byrådets vurdering kan en utbygging av et slikt omfang som forespeilet for BS1 og BS2 uansett ikke forutsette midlertidige løsninger på det mest sentrale offentlige byrom. Både varelevering, renovasjon m.m. vil løses i detaljplaner.

Merknader fra Citycon

Forslagsstiller for detaljreguleringen for Oasen (Citycon) er imot at rekkefølgekravet er endret fra «sikret» krav til «ferdig opparbeidet» etter offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten har redegjort for at dette var nødvendig for at byrommene faktisk blir ferdigstilt i takt med utbyggingen ettersom planforslaget ikke lenger fastsetter utnyttingsgraden for feltene. Plan- og bygningsetaten har avholdt et møte med Citycon om endringene den 24.04.2023. Også byråd for klima, miljø og byutvikling har hatt et møte med Citycon (08.05.2023), der de fikk muligheten til å fremme sitt syn av saken. Citycon viser til at rekkefølgekravene for BS1 og BS2 tilsier at alle tilgrensende byrom/torg (ST1, ST3 og SGT1) må ferdigstilles ved første byggetrinn noe som gjør at en trinnvis utbygging av feltene BS1 og BS2 ikke kan gjennomføres. Dersom rekkefølgekravet settes til «sikret opparbeidet» vil det gi den nødvendige fleksibiliteten for å kunne ferdigstille tilgrensende byrom i takt med utbyggingen. Citycon påpeker at de selv er interessert i at byrom som grenser mot ny bebyggelse blir ferdigstilt og viser til at «sikret opparbeidet» gir nødvendig sikkerhet for at utbyggerne betaler sine bidrag.

Byrådet ser at utbygging av feltene med flere nybygg mot de ulike byrommene vil skjer over tid og har forståelse for at rekkefølgekravene om «ferdig opparbeidet» kan gjøre det vanskelig. For byrådet er det viktig at områdereguleringen kan gjennomføres. Samtidig må viktige byrom utvikles i tråd med planens intensjon som et levende og aktivt bydelssentrum for alle i Fyllingsdalen. Etter byrådets vurdering er det avgjørende at det mest sentrale byrommet ST1 ferdigstilles samtidig med ny bebyggelse i BS1. Opparbeiding av byrommet er en vesentlig premiss for at intensjonen om en sentral, livlig og folksom møteplass for alle blir virkelighet. Byrådet ønsker derfor at rekkefølgekrav for BS1 om ferdig opparbeidelse for ST1 beholdes, mens øvrige rekkefølgekrav for BS1 og BS 2 endres:

Rekkefølgebestemmelsene for følgende felt endres:

- *BS2: rekkefølgekrav for opparbeiding av torg o_ST1 strykes»*
- *BS1: opparbeiding av torg o_ST3 settes til «sikret opparbeidet»*
- *BS2: opparbeiding av torg o_ST3 settes til «sikret opparbeidet»*
- *BS1: opparbeiding av torg o_SGT1 settes til «sikret opparbeidet»*
- *BS2: opparbeiding av torg o_SGT1 settes til sikret opparbeidet»*

Citycon har også påpekt at et mindre areal innen BS1 (fig 9) har endret formål og eierform etter offentlig ettersyn. I møte med Citycon den 08.05.2023 kom det frem at Citycon ikke har merknader til at formålet endres fra sentrumsformål til torg, men ønsker at eierform skal være felles og ikke offentlig. Citycon kan ikke se at kommunen kan ha interesse å innløse arealet samtidig som det er viktig for Citycon å beholde eierskap til det da viktig teknisk infrastruktur for senteret ligger rett under (vist på plankart VN1-3).

For byrådet er det vesentlig at arealet sikres ubebyggt og åpen for allmenn gjennomgang i nord-sør retning. Dette er både sikret gjennom formålet *torg* og bestemmelsesområdet #15 og byrådet har derfor ingen merknader at arealet avsettes som f_ST (felles torg) på plankart (fig 9 til høyre).



Fig.9: Utsnitt av plankart ved offentlig ettersyn (t.v.) - etter offentlig ettersyn (midt) og foreslått endret slik vist t.h.

Byrådet foreslår at plankartet endres slik vist på figur 9 i høyre bildet.

Ny reguleringsbestemmelse § 4.2.6. 5 f_ST

«f_ST skal være felles for BS1 og BS2. Reguleringsbestemmelsene § for o_ST3 gjelder tilsvarende for f_ST.»

Borettslagene

Disse områdene er utformet tidstypisk og stort sett som lavblokker i lamellform i et modernistisk forspråk omgitt av parklandskap. Byrådet er enig i at typologi, skala og struktur i bebyggelsen bør bevares ved en moderat fortetting. Byrådet er svært positiv til borettslag som ønsker å oppgradere bygningsmassen da dette vil bidra til bedre bokvaliteter, redusert energiforbruk og tilpasning av blokkene til flere livsfaser og varierte beboerbehov. Flere av borettslagene har et tydelig potensial for moderat fortetting. Byrådet ønsker både tilbygg og ekstra etasjer i forbindelse med oppgradering av eksisterende bygningsmasse velkommen.

Sosial infrastruktur

For byrådet er det viktig at sosial infrastruktur utvikles i takt med fortetting.

Områdereguleringen legger til rette for utvikling av bydelskjernen som ligger sentralt med tanke på idrettsfunksjoner, skoler, ungdomshuset, Fyllingsdalen teater og fremtidig kulturhus. Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett har under planprosessen og senest i e-post den 25.1.2023 vært tydelig på at utbyggingsplaner sentralt på Oasen kan legge press på skole- og barnehagekapasitet og understreker at tomten må reguleres til formål offentlig tjenesteyting for å sikre areal for deres tjenester. Etter nyere prognoser i skole- og barnehagebruksplan er det usikkert om det vil bli behov for skole eller barnehage. Også endringer i demografien kan føre til nye behov for tjenester. Områdereguleringen peker ut en ny sentral liggende tomt (o_BT) og avsetter den til *offentlig tjenesteyting* som åpner for en rekke ulike funksjoner som skole, barnehage, sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger med service, legesenter, fysioterapi, helseinstitusjon, kulturinstitusjoner med mer. Formålet gir robusthet og fleksibilitet med tanke på fremtidige behov som vil oppstå.

Tomt o_BT nevnt i forbindelse med mulig lokalisering av studentboliger i Fyllingsdalen og byråd for klima miljø og byutvikling har derfor forespurt Studentskipnaden Sammen om de vurderer tomten som aktuelt for studentboliger. Sammen tilbakemelder at de kan se for seg et prosjekt med rundt 200 hybelleiligheter eventuell noen familieboliger. Tomten er i planprosessen ikke blitt vurdert med tanke på studentleiligheter. Disse inngår i arealkategori *bolig* og faller ikke under *offentlig tjenesteyting*. Byrådet forstår at tomten i sin beliggenhet kan være egnet for studentboliger, men ser samtidig at en endring av formål krever en formell prosess med utredning og høring før områdereguleringsplanen kan sluttbehandles. Etter en helhetlig vurdering går byrådet inn for å beholde tomten som *offentlig tjenesteyting* for å kunne dekke det økte behovet for offentlig tjenester som forventes i Fyllingsdalens sentrale deler i følge av boligbygging.

Byrådet har merket seg at det ligger begrensninger på dette feltet med tanke på at arealet skal tjene til anleggsområde for mulig fremtidig fremføring av bybane til Spelhaugen. Områdereguleringen fastsetter også restriksjoner for å ivareta viktige hensyn med tanke på grønnstruktur, turvei og vassdrag på tomten.

Parkering

Boligene innenfor planområdet ligger enten tett opp til eller i kort gang- og sykkelavstand til kollektivterminal, bybane og sykkel tunnelen. Byrådet ser at bydelskjernen i Fyllingsdalen er svært tilgjengelig. Dette legger til rette for at mange av de fremtidige beboerne kan benytte gange, sykkel og kollektivtransport i hverdagen uten å være avhengig av egen bil. En lav parkeringsdekning i senterområder og ved knutepunkt er et viktig virkemiddel for å nå nullvekstmålet, mål om reduksjon i personbiltrafikken og omstilling til miljøvennlig mobilitet. Redusert biltrafikk i senterområdene bidrar også til bedre byliv, bomiljø, og bedre trafiksikkerhet.

Byrådet er positiv til at parkeringskrav for bil og sykkel er satt i samsvar med KPA både med tanke på dekningsgrad og kvalitet. Det sikres også plasser for lastesykler og sykkelvogner.

Byrådet ønsker at flest mulig kan ha tilgang til bil ved behov uten å måtte eie bil selv. Nye undersøkelser viser at én bildelingsbil erstatter 10-15 personbiler i Bergen. Det er store forskjeller mellom bydelene når det gjelder bildelingstilbudet, og byrådet mener tilrettelegging for flere bildelingsplasser kan både redusere bilbruk og arealbehov for parkering i Fyllingsdalen. Ved utleggelse til høring ba byrådet derfor om at krav til en andel parkeringsplasser for bildeling med ladestruktur innarbeides i områdereguleringen. Planforslaget åpner for at det kan gis fradrag fra minimumskrav for bilparkering i detaljreguleringer for tinglyste plasser for bildeling. Fradrag skal vurderes i den enkelte detaljregulering. Byrådet mener at dette ikke er tilstrekkelig for å sikre at det etableres bildelingsplasser, og at det derfor bør stilles krav i bestemmelsene om at andelen bildelingsplasser skal vurderes i detaljplan.

Reguleringsbestemmelse § 4.1.3, bokstav g, punkt iii endres fra:

«I boligprosjekter der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi fradrag i ordinære minimumskrav i tabell. Fradrag vurderes i den enkelte detaljregulering.»

til:

«Det skal legges til rette for bildelingsplasser ved nye boligprosjekter og innenfor sentrumsformål så langt det er mulig. Der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell. Andelen bildelingsplasser og eventuelle fradrag vurderes i den enkelte detaljregulering.»

Sykkelinfrastruktur

Byrådet ser at sykkelanlegget langs fylkesvegene slik det var fremlagt til offentlig ettersyn ville hatt negative konsekvenser for tilgrensende borettslag og innebære innløsning av om lag 340 parkeringsplasser. Samarbeidsutvalget for borettslagene har i møte med byråd for klima, miljø og byutvikling påpekt ulempene dette medfører. Byrådet ser også at trekker, alleer og randsoner til parkene ville blitt berørt ved løsningen som var skissert til offentlig ettersyn.

Planforslaget er endret og setter nå krav om detaljregulering av sykkelanlegg for å finne gode løsninger og lokale tilpasninger. Hensyn til grøntareal og eiendommer langs traséene, kan gjennom detaljering i større grad ivaretas samtidig som syklistene får et godt og attraktivt tilbud. Byrådet ønsker tiltak som kan redusere arealbehov i kjøreveg til fordel for sykkelanlegg inngår i vurderinger ved detaljregulering og valg av løsning. Fyllingsdalen er i liten grad er tilrettelagt for syklist og trenger et sykkeltilbud. For byrådet er det viktig at Fyllingsdalens barn og voksne kan sykle trygt og effektivt til bydelssenteret og til Bergensdalen gjennom den nye tunnelen.

Innsigelse

Byråden har avholdt et dialogmøte med Vestland fylkeskommune den 24.04.2023 og oversendt en skriftlig anmodning datert 26.04.2023 om å trekke den administrative innsigelsen. Planforslaget er endret etter høring / begrenset høring. Det er nå stilt plankrav for videre detaljering av veganlegg med sykkelløsning. Det er avsatt tilstrekkelig areal for samferdselsformål og bestemmelsesområder for rigg- og anlegg på plankartet. Byråden vurderer dermed at grunnlaget for innsigelsen er falt bort og har derfor bedt om at VLFK trekker innsigelsen. I brev datert 03.05.2023 svarer VLFK at saken behandles i Fylkesutvalget den 06.06.2023 og løftes dermed til politisk nivå.

Innfartsparkering

Bystyret har bedt byrådet vurdere om det kan tilrettelegges innfartsparkeringsplasser i underjordiske anlegg i forbindelse med behandling av områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler eller andre planer (sak 63/23). Byrådets svar på representantforslaget i samme sak viser til at Vestland fylkeskommune (VLFK), som har ansvar for kollektivtransport og innfartsparkering, vurderer at innfartsparkeringsplass ved Oasen senter er lite hensiktsmessig, og i strid med overordnede føringer i Miljøløftets «Strategi for innfartsparkering i Bergen 2022-2029».

Ved offentlig ettersyn åpnet planforslaget for sambruk av parkeringsplasser til innfartsparkering under Oasen under forutsetning av at tallet på plasser ikke overstiger kravet til parkeringsdekning. VLFK stilte seg negativ til dette og viste til at lokalisering av innfartsparkering i bydelssentrum ikke er i tråd med føringene i strategien for innfartsparkering. Med bakgrunn i dette ble denne bestemmelsen tatt ut.

Krav om bil parkering i sentrum (BS1-BS9) er satt som maksimum tall og byrådet vurderer at planforslaget ikke står i veien for at Citycon selv kan velge å leie ut parkeringsplasser til innfartsparkering ettersom dette ikke er i strid med parkeringsformålet. Spørsmålet om en eventuell etablering av innfartsparkering i Citycon sitt anlegg trenger derfor ikke en planmessig avklaring i områdereguleringsplanen. Dette må eventuelt gjøres i en privatrettslig avtale mellom Citycon og fylkeskommunen.

Citycon har i møte med byråden den 27.4.2023. gitt uttrykk for at man ikke har kapasitet til å tilby eller å leie ut plasser til innfartsparkering i deres egne p-anlegg under Oasen. Citycon er positiv til innfartsparkering og mener at Bergen kommune, eventuelt i samarbeid med Citycon og/eller fylkeskommunen, bør bygge et parkeringsanlegg under kulturhuset.

Kulturhuset er under regulering og Citycon er åpen for en løsning der kjøpesenterets infrastruktur med tanke på inn- og utkjørsler kan benyttes for tilkomst til anlegget under kulturhuset. Parkeringsplassene vil kunne brukes til innfartsparkering på dagtid og av kulturhusets publikum og kjøpesenterets kunder på kveldstid.

Byrådet viser til at reguleringsarbeid for kulturhuset er under arbeid og en tilrettelegging for parkering vil gå utover rammene som er satt for planarbeidet både økonomisk og tidsmessig. I sin politiske plattform har byrådet forpliktet seg til kun å si ja til innfartsparkering dersom dette bidrar til å nå målene om trafikkreduksjon. Nullvekstmålet for personbiltrafikken er grunnlaget for byvekstavtalen mellom kommunen, fylkeskommunen og staten. Strategi for innfartsparkering legger til grunn nullvekstmålet og kunnskapsgrunnlag fra Transportøkonomisk institutt (TØI) om faktisk bruk av innfartsparkeringer. Plassering av innfartsparkeringer avgjør i hvilken grad de bidrar til nullvekstmålet. Anbefalingene fra TØI viser at innfartsparkering i pressområdene ikke bidrar til redusert biltrafikk, men derimot øker trafikkbelastningen i senterområder der slike parkeringstilbud etableres. Området sentralt i Fyllingsdalen er definert som et A-område i strategien hvor det er god kollektivtilgjengelighet og kort gang- og sykkelavstand til nærmeste holdeplass. Strategien slår fast at slike områder ikke er egnet for innfartsparkering.

Byrådet vurderer at plassering av en innfartsparkering i Fyllingsdalen vil være i strid med nullvekstmålet og bidra til mer biltrafikk i bydelssenteret. Byrådet viser til erfaringer fra tidligere innfartsparkering ved Oasen senter, hvor en TØI-undersøkelse fra 2014 viste at over 40% av brukerne bodde innenfor 2 kilometer fra parkeringsplassen. Dette tilsier at mange av brukerne kunne benyttet gange, sykkel eller kollektiv til terminalen. Det gode kollektivtilbudet ved Oasen senter indikerer at eventuell innfartsparkering vil være i direkte konkurranse med det eksisterende matebusstilbudet i området. Innfartsparkering vil også gi risiko for fremmedparkering, og redusert framkommelighet i rushtiden.

Områdereguleringen skal bygge opp under Oasen som et attraktivt og levende bydelssenter i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA). Arealet ved knutepunktet er svært verdifullt og bør prioriteres til andre formål som tjenestetilbud, byrom, grønt, lek, opphold, gange og sykkel. Flere parkeringsplasser vil skape mer trafikk i bydelssenteret, og innfartsparkering vil øke trafikkbelastningen, støy, luftforurensning og barriereeffekter for de myke trafikantene.

Med bakgrunn i dette vurderer byrådet at det ikke er hensiktsmessig å etablere innfartsparkeringsplasser ved Oasen. I planforslaget er det ikke heller utredet eller satt av offentlige arealer til underjordiske parkeringsanlegg for innfartsparkering. Dersom planforslaget skal endres på dette punktet må saken sendes tilbake til PBE for nye utredninger og ny høring før endelig planvedtaket. Byrådet presiserer at planforslaget ikke legger hinder for avtaler om leie eller kjøp av plasser til dette formålet dersom fylkeskommunen og Citycon skulle bli enige om det.

Barn og unge

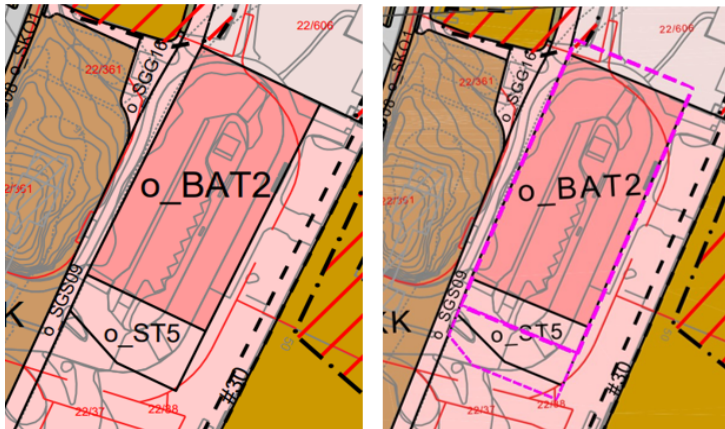
Barn og unge har blitt involvert i planprosessen og funn fra barnetråkkundersøkelsene er tatt med i planarbeidet etter høringen. For barn og unge sine oppvekstvilkår er det viktig at skole og barnehagedekning er på plass når bydelsskjernen fortettes og derfor er det etter byrådets vurdering riktig å avsette en tomt der ny skole / barnehage kan etableres når behovet oppstår. Både styrking av sammenhengende grønne arealer og gang- og sykkeltilbud bidrar til gode oppvekstforhold.

Under høringen ble det påpekt at et nytt sykkeltilbud vil beslaglegge noen arealer i randsonen av Løvås oppveksttun og at barna har behov for alt uteareal de disponerer i dag. Byrådet forstår bekymringen, men ser at krav om detaljregulering for sykkelanlegget vil gi muligheten til å se nærmere på løsninger som kan redusere ulempene og arealbeslaget.

Skolen vil i fremtiden også fått tilbakeført en god del uteareal når dispensasjonen for den midlertidige avlastningsskolen på tomten opphører. Skoleområdet grenser mot Lynghaugparken som er godt egnet for uteaktiviteter for barn og unge. Parken er nylig opparbeidet med elementer som bekkeåpning, skate-bane, brygge og bål plass. Den vant Bergen kommune sin Arkitektur og byformingspris i 2022. Juryen vurderte at Lynghaugparken fremstår som et svært vellykket bylandskapsprosjekt med stor variasjon og opplevelsesrikdom. Etter byrådets vurdering er et godt sykkeltilbud viktig for barn og unge og gjør at de tygd kan sykle til skolen og fritidsaktiviteter. Erfaringer viser at barn som sykler viderefører lettere gode sykkelvaner i ungdomstiden og som voksne.

Rettelser i plandokumentene

Plankart:



PBE gjør oppmerksom på feil i plankartet og ber om at feil i feltavgrensning o_BAT2 og o_ST5 rettes opp.

Byrådet anbefaler at plankartet oppdateres og feltene justeres slik vist i figur 10 i høyre bildet.

Fig 10: Feltavgrensning o_BAT2 og o_ST5 i planforslaget t.v. - endres slik vist t.h.

Reguleringsbestemmelser:

PBE gjør oppmerksom på at feltbetegnelse «S» falt ut av bestemmelse § 4.2 ved en inkurie. og ber om at dette rettes opp:

Reguleringsbestemmelse § 4.2 rettes:

«Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for felt **S**, SV, SKV, SF, ST, SGT, SGS, SGG, SS, SVT, SVG, STS, SH, SBT, SBG, SKO, SKK, SKA, SKH, SKF og SPA.»

PBE gjør oppmerksom på en skrivefeil i bestemmelser og rekkefølgekrav og ber at dette rettes opp:

«SKV06 byttes ut med rette betegnelse: SKV20.»

Planbeskrivelsen:

Byrådet ber om at planbeskrivelsen oppdateres og rettes med tanke på endringene som er foretatt underveis i prosessen. Eksempelvis står det under punkt 6.21 *Konsekvenser for næringsinteresser* at «Spectrumbygget» (BS7) er forutsatt revet i områdereguleringen, noe som ikke medfører riktighet. Byrådet ber om en gjennomgang av planbeskrivelsen før planvedtaket kunngjøres.

Konklusjon:

Områdereguleringen gir gode overordnede rammer for en fremtidig utvikling av bydelen, samtidig som bydelens identitet som den grønne dalen videreutvikles.

Byrådet ser frem til fortetting og transformasjon av bydelssenteret til tette og kompakte bystrukturer der målet om gåbyen realiseres. Byrådet er positiv til at planforslaget åpner for en moderat fortetting i borettslagene i tråd med de gode kvalitetene som området er bygd ut etter.

Planforslaget legger i stor grad opp til gjenbruk av arealer som allerede er bebyggt, noe som reduserer presset på grønnstruktur og imøtekommer målet i Grønn strategi om arealnøytralitet. For byrådet er det viktig at ombruk av påvirkete arealer inngår som vurderingstema i fremtidige detaljplaner. Planforslaget styrker blågrønne kvaliteter og legger til rette for sammenhengende grønnstrukturer og bekkeåpninger. Det er bra for trivsel og rekreasjon og samtidig et godt klimatilpasningstiltak.

Etablering av et lenge ettertraktet tilbud for syklistene i bydelen er bra for Fyllingsdalens befolkning i et folkehelseperspektiv og kan bidra til å nå klimamålene Bergen kommune har forpliktet seg til. Etter byrådets vurdering er det viktig at det nye sykkelanlegget langs fylkesveiene detaljeres med målet om å finne gode, stedstilpassete løsninger som gir minst mulig ulemper og for tilgrensende boligområder og grøntanlegg.

Byrådet fremhever at målsetningen om gåbyen oppnås i stor grad ved å videreutvikle bydelsentrum rundt kollektivknutepunkt med bybane til en urban bystruktur med en tetthet som skaper aktivitet og mangfold. Et bredt mangfold av funksjoner som idrett, kultur, skoler, ungdomshuset, rekreasjons- og aktivitetsområder, er med å danne et godt utgangspunkt for fortetting. For byrådet er det viktig at offentlige byrom ferdigstilles i takt med utbyggingen. Planen gir videre rom for skole / barnehagekapasitet eller annen sosial infrastruktur som kan bygges ut ved behov.

Byrådet ser at planforslaget også utløser interessekonflikter. Etablering av gode byrom, sykkelanlegg, sosial infrastruktur og hensyn til klimatilpasning er vesentlige premisser for å kunne utvikle Fyllingsdalens sentrale deler, men beslaglegger også arealer av private grunneiere som ikke ønsker å avgi arealer. Byrådet har forståelse for det, men ser samtidig at arealbeslaget vanskelig lar seg unngå dersom vi skal lykkes med våre ambisjoner for Fyllingsdalen.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf § 12-12. Utvalg for miljø og utvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 jf §12-11 vedtas følgende områdereguleringsplan:
 - a. Fyllingsdalen. Fyllingsdalen sentrale deler. Arealplan ID 63860000 vist på plankart datert VN2 datert 29.03.2023 og plankart VN1-VN3 datert 29.03.2023 med følgende endring:
 - i. Plankartet oppdateres, feltene o_BAT2 og o_ST5 justeres slik vist i saksfremstillingens figur 10 (høyre bilde).
 - ii. Plankartet endres: Deler av felt o_ST 3 avsettes til nytt felt f_ST slik vist i saksfremstillingens figur 9 (høyre bilde).
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.03.2023 med følgende endringer:
 - i. *Reguleringsbestemmelse § 3 suppleres med:*

Situasjonsplan – Fyllingsdalen sentrale deler, datert 28.3.202 er veiledende for detaljreguleringsplaner og byggesaker med tanke på sammenheng i blågrønne strukturer, traséer i gangveger, sykkelveger og turveger.

- ii. *Reguleringsbestemmelse § 4.1.3 bokstav g punkt iii endres:*
Det skal legges til rette for bildelingsplasser ved nye boligprosjekter og innenfor sentrumsformål så langt det er mulig. Der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell. Andelen bildelingsplasser og eventuelle fradrag vurderes i den enkelte detaljregulering.
 - iii. *Reguleringsbestemmelse § 4.2 rettes:*
Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for felt **S**, SV, SKV, SF, ST, SGT, SGS, SGG, SS, SVT, SVG, STS, SH, SBT, SBG, SKO, SKK, SKA, SKH, SKF og SPA.
 - iv. *Ny reguleringsbestemmelse § 4.2.6.5 f_ST*
f_ST skal være felles for BS1 og BS2. Reguleringsbestemmelsen § 4.2.6.3 for o_ST3 gjelder tilsvarende for f_ST.
 - v. *Reguleringsbestemmelse § 9 suppleres med:*
2. Situasjonsplan Fyllingsdalen sentrale deler datert 28.3.2023 er veiledende.
 - vi. *Rekkefølgebestemmelsene for følgende felt endres:*
 - BS2: rekkefølgekrav for opparbeiding av torg o_ST1 strykes»
 - BS1: opparbeiding av torg o_ST3 settes til «sikret opparbeidet»
 - BS2: opparbeiding av torg o_ST3 settes til «sikret opparbeidet»
 - BS1: opparbeiding av torg o_SGT1 settes til «sikret opparbeidet»
 - BS2: opparbeiding av torg o_SGT1 settes til sikret opparbeidet»
 - o_BAT2: opparbeiding av torg o_ST5 settes til «sikret opparbeidet»
 - vii. *Skrivefeil i bestemmelser og rekkefølgekrav rettes:*
SKV06 byttes ut med rette betegnelse: SKV20.
2. Situasjonsplan, datert 28.3.2023 suppleres slik det fremkommer under byrådets vurderinger.
 3. Det tas kontakt med Citycon Oasen med formål å tinglyse rettigheter om:
 - a. Allmenn gjennomgang i bestemmelsesområde #15 nord-sør passasjen gjennom BS1
 - b. Allmenn gjennomgang i bestemmelsesområde #16 øst-vest passasjen over takhage på BS1
 4. Før planvedtak kunngjøres rettes plandokumentene i tråd med bystyrets vedtak. Situasjonsplanen og planbeskrivelsen oppdateres.

Dato: 23. mai 2023

Per-Arne Hvidsten Larsen
Fung. byrådsleder

Ingrid Nergaard Fjeldstad
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 30.03.2023
Plankart VN2 datert 29.03.2023
Plankart VN1-VN3 datert 29.03.2023
Reguleringsbestemmelser datert 30.03.2023
Planbeskrivelse med KU datert 30.03.2023
Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 24.03.2023
Merknadsskjema begrenset høring datert 27.03.2023
VA rammeplan datert 13.03.2023
Flomsonkartlegging datert 10.09.2020
Handelsanalyse datert 26.06.2020
Mobilitetsplan datert 07.02.2023
Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 20.02.2023
Stedsanalyse datert 22.06.2020
Støyrapport med supplering datert 09.09.2021
Vurdering av luftkvalitet revidert 28.03.2023
Landskapsanalyse 21.09.2012
Kulturminnegrunnlag Fyllingsdalen, Byantikvaren serienr 2014-5
Vurdering av ny tomt skole/offentlig tjenesteyting revidert 14.03.2023
Situasjonsplan datert 28.03.2023
Temakart bestemmellesområder datert 29.03.2023
Temakart faresone flom datert 29.03.2023
Temakart hensynssoner datert 29.03.2023
Temakart midlertidige bygge- og anleggsområder datert 29.03.2023
Naturmangfoldsrapport datert 24.10.2021
Innspill til områderegulering fra Citycon datert 05.05.2023
Innspill til områderegulering fra BOB/Backer AS, datert 05.05.2023