

Forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler, arealplan-ID 63860000, ut til høring og offentlig ettersyn:

- Arealplankart vertikalnivå 2 datert 29.9.2021
- Arealplankart vertikalnivå 1 og 3 datert 29.9.2021
- Reguleringsbestemmelser datert 29.9.2021 med tilhørende vedlegg
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 29.9.2021

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ole Roger Lindås - prosjektleder

Aslaug Aalen - avdelingsleder

Ulf Sæterdal - Kst etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

SAKSUTREDNING

Innhold

1	Nøkkelopplysninger	5
2	Sammendrag.....	5
3	Bakgrunn og målsetting	6
4	Prosess og rammevilkår	7
4.1	Føringer	7
4.2	Planform og avgrensning.....	8
4.3	Konsekvensutredning	8
4.4	Planprosessen.....	9
4.5	Merknader i oppstartsfasen.....	9
4.6	Videre behandling av planforslaget	10
5	Vurdering av sentrale tema	10
5.1	Arealbruk	10
5.2	Barn og unges interesser i planleggingen	11
5.3	Folkehelse	11
5.4	Landskap.....	11
5.5	Bydelssenter.....	12
5.6	Boliger	12
5.7	Handel.....	13
5.8	Bybanen	14
5.9	Veganlegg.....	14
5.10	Grønnstruktur og vassdrag	15
5.11	Naturmangfold	16
5.12	Kulturminner.....	16
5.13	Arkitektur	17
5.14	Risiko og sårbarhet	18
5.15	Plangjennomføring, rekkefølgebestemmelser og felles detaljplanlegging	18
5.16	Eiendommer som berøres spesielt	18
5.17	Økonomi	19
6	Vurdering av sentrale delfelt	19
6.1	Oasen	19
6.1.1	Oasen vest - BS1 og BS2, Bygg A1, A2, A3, B, C, D, E og F	19
6.1.2	Oasen øst - BS3.....	24
6.2	Fortetting i borettslag.....	24
6.3	Fortetting og transformasjon i småhusområder	25

7	Oppsummering og konklusjon	25
8	Vedlegg	29

1 Nøkkelopplysninger

Bydel	Fyllingsdalen
Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Sælen, Lauvåsen og Lynghaugen
Gårdsnummer	22, 23, 24
Gjeldende planstatus	Bydelscenter, byfortettingssone, tjenesteyting, boligbebyggelse, grønnstruktur mv.
Grunneiere (sentrale)	Bergen kommune, Citycon Oasen, en rekke borettslag, Vestland fylkeskommune
Plankonsulent	Asplan Viak AS
Hovedformål	Sentrumsformål, boliger, offentlige tjenester, grønnstruktur mv.
Planområdets areal i daa	Ca. 1341
Antall nye boenheter/ nytt næringsareal	Skal avklares gjennom detaljregulering
Aktuelle problemstillinger	Gang- og sykkelanlegg, byrom, transformasjon av kjøpesenter, handelsareal, arkitektonisk tilpasning til stedets egenart, flomfare, bekkeåpning
Konsekvensutredningsplikt	Ja
Vedtak oppstart	18.12.2014
Kunngjøring oppstart	25.1.2015
Fastsatt planprogram	27.8.2015

2 Sammendrag

Planens hovedformål er å legge til rette for et mer utadvendt og flerfunksjonelt bydelscenter med nye funksjoner, inkludert kulturhus, torg / møteplasser og boliger. Det legges til rette for boligbygging både i sentrumskjernen og den omkringliggende byfortettingssona. Opprustning av deler av eksisterende nett for gående og syklende skal binde sammen byfortettingssona med sentrum og sykkel tunnelen gjennom Løvsstakken.

Innenfor område avsatt til sentrumsformål åpnes det for et bredt spekter av formål. Det tillates totalt 10 000 m² nytt bruksareal til forretning/kjøpesenter innenfor sentrumsformålene. Som følge av kvalitetskravene om åpne fasader og tilpasning til bystruktur vil virksomhet for arealkrevende varehandel måtte begrense seg til utstillingslokale for mindre deler av vareutvalg, uten større lager eller verkstedlokaler.

Planforslaget erstatter og gjør noen endringer i reguleringsplan for Bybanen. Endringene innebærer at det kan etablere en mer arealeffektiv rampe og trapp til perrong ved Oasen, samt en bedre løsning for gående og syklende lang nordsida av Hjalmar Brantings vei øst for Knudsen-kvartalet. Planforslaget ivaretar trase for videreføring av bybanen til Spelhaugen.

Rekkefølgekravet om flytting av varemottaket sørvest på Oasen gjøres felles for Bybanen AS og Oasen/Citycon. I gjeldende bybaneregulering påligger dette kravet Bybanen alene. Planforslaget åpner for at varemottaket kan flyttes til andre deler av eksisterende kjøpesenter, eller under terreng.

Den gamle kollektivterminalen vest for Oasen settes av til kulturhus. Arbeid med detaljreguleringsplan for Fyllingsdalen kulturhus er satt i gang som privat planarbeid.

Planforslaget gir føringer for fortetting og transformasjon i planområdet, men regulerer ikke byggelinjer, bygningshøyder eller utnyttingsgrad. Dette må følges opp gjennom detaljregulering. Et unntak fra dette er Oasen vest, hvor byplan i samarbeid med utbygger har utarbeidet et detaljert forslag til fotavtrykk, utnyttelse og byggehøyder for påbygg og tilbygg.

Perspektivene for utbygging av Oasen viser plassering og maksimal utnyttning, mens det arkitektoniske uttrykket i form av farger, materialer, vinduer, balkonger, sprang mv. som vises ikke er bindende. Føringer for arkitektonisk utforming er gitt i bestemmelser og gjennom vedlagt formingsveileder for Oasen.

Planforslaget legger opp til at fortetting i borettslagene skal skje i samsvar med den helhetlige planen som områdene ble bygget ut etter. Dette innebærer at eventuell ny utbygging i hovedsak må skje som frittliggende bygninger med parkarealer omkring byggene.

3 Bakgrunn og målsetting

Reguleringsarbeidet er igangsatt for å gi føringer for fortetting, transformasjon og bevaring innenfor dagens byggesone, legge til rette for transportformene gange, sykling, og kollektiv, utvikling av og ivaretagelse av grønnstruktur og vassdrag, samt å tilrettelegge for at bydelssenteret ved Oasen kan bli mer flerfunksjonelt og utadvendt.

Videre utvikling av bydelssentret med vekt på bolig, møteplasser, tjenester og infrastruktur for gående og syklende samsvarer med målene i regionale og kommunale planer, samt byrådets plattform. En utfyllende oversikt over overordnede føringer inngår i planbeskrivelsen.

Dagens situasjon

En overordnet grønnstruktur følger hoveddalføret mellom Lynghaugtjern og Orrtuvatn. Store deler av vassdraget mellom vannene er lukket. Oasen kjøpesenter er etablert sentralt i området og splitter grønnstrukturen i en nordlig og en sørlig del.

Bybanen, ny kollektivterminal og et sammenhengende gang- og sykkeltilbud mellom sentrum og Oasen er under bygging. Planområdet har et relativt godt utviklet nett av gangveger, fortau og turveger, men har et lite utviklet separat sykkeltilbud.

Mange av boligene ligger i borettslag etablert på 1970-tallet. Borettslagene er etablert som modernistiske frittliggende blokker organisert i tun og rekker i romslige parklandskap. Stedvis er det mye overflateparkering på parkeringsplasser og i veier /gater. Noe småhusbebyggelse finnes, særlig i Ørnehaugen og langs vestre del av Ture Nermanns vei.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg, kirke og omsorgsboliger er lokalisert relativt sentralt i området, i hovedsak i tilknytning både til fylkesvegene og til hovedgrønnstrukturen.

4 Prosess og rammevilkår

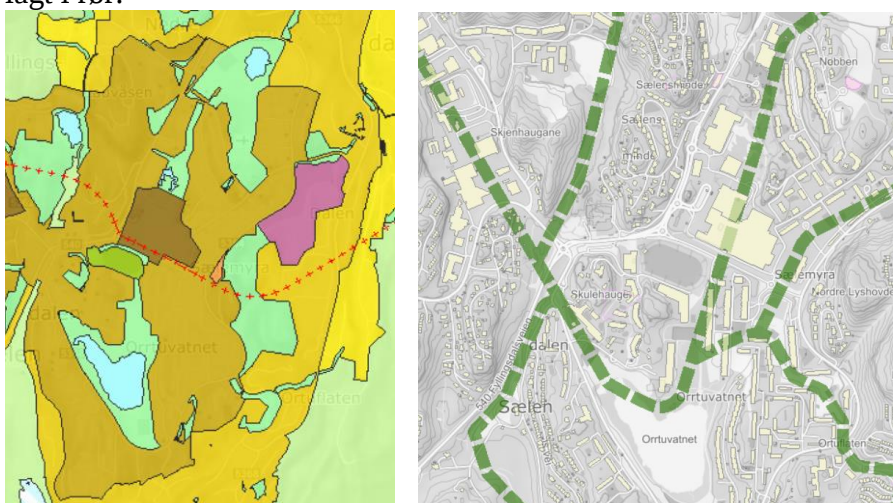
4.1 Føringer

Her nevnes et utvalg av sentrale planer og føringer. En mer utfyllende oversikt med omtale inngår i vedlegget *Planbeskrivelse*.

Kommuneplanens arealdel KPA2018

Planområdet er i kommuneplanens arealdel KPA2018 i hovedsak vist som sentrumskerne, byfortettingssone og grønnstruktur. Mindre deler er vist som ytre fortettingssone mv.

Viktige blågrønne forbindelser er vist langs de større vassdragene, som på flere strekninger er lagt i rør:



Figur: Arealbruk i KPA 2018. Blågrønne forbindelser i temakart for blågrønn infrastruktur.

Arkitektur+

I 2019 vedtok Bergen kommune ny arkitekturstrategi; Arkitektur+. Strategien legger vekt på arkitektur som verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Arkitekturstrategien legger vekt på at området sin egenart skal videreføres. Fortettingen bør i større grad basere seg på det eksisterende hovedgrep, som i Fyllingsdalen er frittliggende blokker i parklandskap.

Bybanen

Bybanen med tilhørende anlegg for gående og syklende fra sentrum til Oasen er under bygging, og vil trolig være ferdig innen områderegeringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler vedtas. Ny kollektivterminal ved Oasen åpnes samtidig med Bybanen.

Strekningen Oasen – Spelhaugen er utsatt på ubestemt tid. Den opprinnelige reguleringsplanen for Bybanen erstattes av områderegeringsplanen.

Fyllingsdalen stadion

I parallelloppdragene i planarbeidets idefase ble det spilt inn forslag om å flytte Fyllingsdalen stadion for å disponere dette arealet til sentrumsbebyggelse. I forbindelse med fastsettelse av planprogram 27.8.2015 vedtok Utvalg for miljø og byutvikling følgende merknad:

«Komite for miljø og byutvikling ber om at det i arbeidet med utarbeidelse av planforslag av Fyllingsdalens sentrale deler tas ekstra hensyn til at idrett- og kulturfunksjoner skal plasseres sentralt». På bakgrunn av merknaden har byplan ikke foreslått transformasjon av stadionarealet til sentrumsbebyggelse.

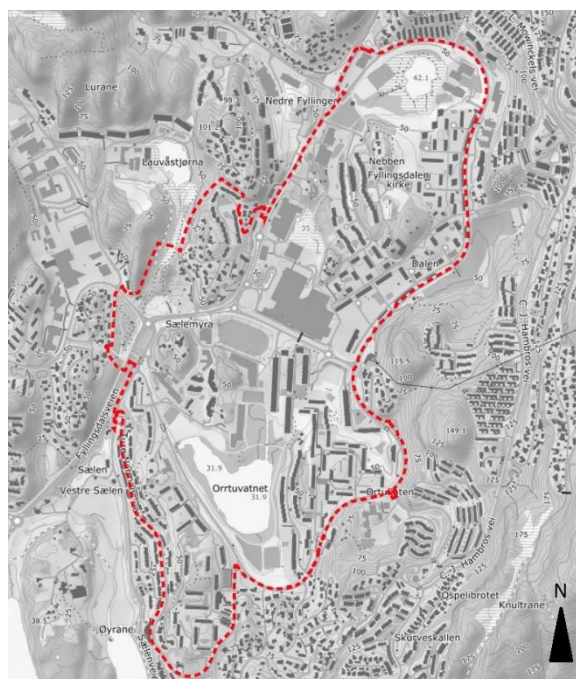
4.2 Planform og avgrensning

Planområdet omfatter Fyllingsdalen bydelssenter ved Oasen samt en stor del av tilhørende byfortettingssone omkring.

Planområdet er avgrenset at det lokale ringvegsystemet bestående av fylkesvegene Folke Bernadottes vei, Torgny Segerstedts vei og Dag Hammarskjölds vei. I tillegg er Smiberget inkludert i planområdet i sørvest. Jømfør kartutsnitt til høyre.

Plantypen områderegulering er valgt for å gi overordnede føringer for sentrumsutvikling, fortetting, transformasjon og transportnett.

Planen er en juridisk plan på nivå mellom KPA og detaljregulering. En kommunedelplan kunne gitt mange av de samme føringene som ligger i planforslaget, men ville ikke gitt hjemmel for de større utbyggingene som er unntatt plankrav i planforslaget.



Det ble opprinnelig meldt oppstart for et større planområde. Gjennom planprosessen har planområdet blitt delt i to planer med hver sin plan-ID; en plan med Spelhaugen næringsområde som sentrumsområde, og en plan med tyngdepunkt i Oasen. Bakgrunnen var uavklarte forhold omkring miljøgeologi for avfallsdeponiet i grunnen sentralt i Spelhaugen, uavklarte tiltak for å håndtere flomfare og uavklart status for bekkeåpning for Spelhaugbekken.

Områdereguleringsplanen for Spelhaugen er under arbeid i Byplanavdelingen. I 2021 har det blitt arbeidet med miljøgeologisk kartlegging for utarbeiding tiltaksplan etter forurensningsloven, samt vurdering av mulighetene for bekkeåpning og etablering av flomvei for Spelhaugbekken.

4.3 Konsekvensutredning

Planforslaget er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Nærmere vurdering fremgår av Planbeskrivelse kap. 6.2. Planprogrammet for områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler listet opp følgende utredningstema:

- Bystruktur, byform og byliv - Sentrumsområdene
- Utbyggingsstruktur, omkringliggende boligområde
- Trafikk og parkering
- Støy- og luftforurensning
- Grønnstruktur og landskap
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Handelsanalyse
- Kulturminner

- Rammepplan for vann og avløp

Planprogrammet ble utarbeidet i 2015. Noen forutsetninger har endret seg underveis, inkludert ny kommuneplan, arkitekturstrategi og gåstrategi. Det er også tydeligere fokus og nye krav knyttet på energi, klima og naturmangfold. Nye utredningstemaer har blitt aktuelle, og andre temaer som var omtalt i planprogrammet har ikke lenger samme aktualitet. Vektleggingen av utredningstemaene i foreliggende planforslag gjenspeiler dette.

4.4 Planprosessen

Kunngjøring av oppstart

Oppstart av planarbeidet og høring av forslag til planprogram ble kunngjort i aviser og på nett 25.1.2015. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet ved brev 21.1.2015.

Vedtak av planprogram

Planprogrammet ble fastsatt i Komite for miljø og byutvikling 27.8.2015.

Deling av planområdet

Behandling av Spelhaugen som en egen områderegeringsplan ble vedtatt av Byråd for byutvikling 30.3.2020. Bakgrunnen var uavklarte forhold omkring miljøgeologi for avfallsdeponiet i grunnen sentralt i Spelhaugen, uavklarte tiltak for å håndtere flomfare og uavklart status for bekkeåpning for Spelhaugbekken.

Medvirkning i planarbeidet

Åpent informasjonsmøte ble avholdt i kantina på Fyllingsdalen videregående skole 10.2.2015. I tillegg ble det gjennomført egne informasjonsmøter med styrene i borettslagene og med grunneierne ved Oasen. I videre planarbeid har det vært gjennomført medvirkning gjennom tre arbeidsgrupper; to for borettslagene (nordre og søndre del) og én for Oasen.

4.5 Merknader i oppstartsfasen

Til kunngjøring om planoppstart kom det 17 forhåndsuttalelser fra offentlige instanser og 42 private merknader.

Fullstendig omtale av forhåndsuttalelsene finnes i vedlegget *Merknadsskjema*.

Mange av de private merknadene henviser til områdets grønne kvaliteter, sentralt plassert sosial infrastruktur og idrettsanlegg, og at dette gir grunnlag for gode og velfungerende bomiljøer. Mange advarer mot eventuell utbygging i grøntområder og fortetting som begrenser lys, utsyn, luft og rekreasjonstilbud. En del av innspillene er negative til alle fortettingsplaner i boligområdene.

Ingen av de offentlige instansene som har uttalt seg er negative til noe fortetting og transformasjon, men de fleste har påpekt viktigheten av å ivareta grønnstrukturen i planområdet. Byantikvaren viser til at den overordna disposisjonsplanen som dalen er utbygd etter har verneverdi i seg selv. Statens vegvesen støtter det overordnede grepet for vegsystem, der utbygging av anlegg for gående, syklende og kollektiv prioriteres, mens kapasitet for bil ikke bygges ut. Fylkeskommunen har bedt om at rolledelingen mellom Oasen og Spelhaugen avklares. Fylkesmannen har bl.a. spilt inn at transformasjon av parkeringsareal bør være et hovedfokus både for sentrumskjernen og boligområdene.

Planforslaget imøtekommer de fleste av merknadene til grønnstruktur ved at hovedgrønnstrukturen ivaretas og videreutvikles. Planforslaget gir føringer om å ta hensyn til stedets identitet i fortettingen i borettslagene, noe som gjør at det teoretiske utbyggingspotensialet blir mindre enn det ville blitt ved en transformasjon av bebyggelsen i retning av urbane kvartaler.

Rolledelingen mellom Oasen og Spelhaugen er avklart i KPA2018, og områderegeringsplanen baserer seg på dette. Transformasjon av parkering til utbygging inngår i noen grad i sentrumskjernen, men dette må følges opp og løses i detaljreguleringsplaner for øvrige byggeområder.

Noe av skepsisen blant private til økt tetthet kan ha bakgrunn i at planoppstarten viste mulighetsskisser med til dels svært høy utnyttelse og mindre ivaretagelse av stedets identitet enn foreliggende planforslag.

Merknadene til planprogrammet er behandlet av komite for miljø og byutvikling i forbindelse med fastsetting av planprogrammet 27.8.2015. For innsyn i vurderingen av disse merknadene vises det til saksinnsyn for politiske saker.

4.6 Videre behandling av planforslaget

Mottatte merknader ved høring og offentlig ettersyn vil bli behandlet og kommentert og vil følge saken videre, men blir ikke besvart. Dersom høringen fører til vesentlige endringer kan det bli aktuelt å sende planforslaget på en ny høring.

Etter avsluttet høring og påfølgende saksbehandling vil planforslaget bli oversendt til byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling. Her forberedes den endelige politiske behandlingen i byrådet, utvalg for miljø og byutvikling og i bystyret. Bystyrets vedtak vil bli kunngjort, og det vil bli orientert om klageadgang i henhold til forvaltningslovens regler. Berørte grunneiere og planområdets naboer vil også få denne informasjonen skriftlig.

Saksgangen kan følges på kommunens nettsider:
<http://www3.bergen.kommune.no/bksak/default.asp>

5 Vurdering av sentrale tema

5.1 Arealbruk

Arealbruken er i stor grad i samsvar med KPA2018. Bestemmelsene i KPA2018 er i stor grad videreført. Planforslaget omfatter sentrumskjernen til Fyllingsdalen bydelssenter samt store deler av tilhørende byfortettingssone. Planforslaget åpner for ny bebyggelse innenfor rammene og i tråd med målsetningene i KPA2018 om å skape en kompakt og levende gåby.

Det er noen avvik fra KPA2018. De vesentligste unntakene er:

- Nordre deler av ny skoletomt o_BU3 foreslås lokalisert i nåværende grønnstruktur og LNF. De viktigste kvalitetene i grøntarealet, Løvåsbekken og en turveg, skal ivaretas når skolen etableres.
- Nye separerte gang- og sykkelanlegg og venteplasser for kollektiv foreslås lokalisert i randsone til grønnstruktur. Anleggene skal fremme aktiv og miljøvennlig transport, og skal ivareta trafiksikkerhet og tilgjengelighet for alle.

- Grønnstruktur som er vist inne på skoletomt o_BU2 (Løvås Oppveksttun og Lynghaugparken avlastningsskole) i KPA2018 er ikke innarbeidet. Hensikten i KPA2018 var å legge til rette for åpning av Lynghaugbekken. I stedet er intensjonen søkt ivaretatt ved at det tillates bekkeåpning på skoletomta.

5.2 Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom utvikling av en kompakt og flerfunksjonell by med vekt på sentrumsutvikling, nytt kulturhus, forbedret tilbud for gående, syklende og kollektivreisende og tilrettelegging for ny sosial infrastruktur på en lokalitet med stort potensial som møteplass (o_BU3). Gjennom å tilrettelegge for en kompakt by fremmes folkehelse for barn og unge. Lengst sør i planområdet er felt o_GF5 foreslått ivaretatt som en arealreserve for opparbeiding til lek og aktivitetsområde.

5.3 Folkehelse

Planforslaget har positive konsekvenser for folkehelse ved at det legger til rette for en kompakt by med korte avstander til daglige gjøremål og tilgang til et godt kollektivnett. Nettet av gang- og sykkelanlegg foreslås styrket ved at det etableres egne tilbud for syklende langs hovedvegssystemet som betjener planområdet. Planforslaget gir økt attraktivitet for aktive og miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv. Nytt kulturhus, nye sentrumsformål, ombygging av Oasen og etablering av torg bidrar til å skape nye møtesteder.



Figur: Et styrket bydelssenter med tettere gangnett, nye sykkelveger, kulturhus og nye møteplasser vil sammen med sentralt beliggende nye boliger i sentrumskerne og byfortettingssone bidra positivt til folkehelse. Ill.: Mad arkitekter (Oasen), Arkitektgruppen Cubus (kulturhus).

5.4 Landskap

Planforslagets samlede konsekvenser for landskap er vanskelig å vurdere, siden mye av ny bebyggelse skal få sin utforming i detaljreguleringsplaner. Det er gitt føringer i bestemmelsene som skal sikre at landskapet ivaretas.

Vestre del av Oasen detaljreguleres i planforslaget. Konsekvensutredningen angir at ombygging av denne delen av Oasen gir små positive konsekvenser for landskap. Opplevd fra gateplan på de nye torgene sør og vest for Oasen forventes bylandskapet å få et stort løft i forhold til dagens situasjon. Fra noen synsvinkler vil de høye nybyggene ha en negativ effekt på siktlinjer til omkringliggende åser og fjell. Fra lang avstand vil byggene i liten grad hindre siktlinjer, siden byggene er plassert i dalbunnen.

5.5 Bydelssenter

Planforslaget legger til rette for at bydelssenteret ved Oasen kan styrkes og utvides med kulturhus og torg, samt nye tomter for sentrumsbebyggelse og boliger på feltene BS6, BS8 og BS9. Den tetteste bebyggelsen i planområdet skal komme ved Oasen.

Planens overordnede intensjon er å skape et levende bydelssentrum - et tyngdepunkt og møteplass for bydelen med både boliger og et mangfold av tjenester. Planen legger opp til at en stor boligetablering realiseres ved Oasen, og tilrettelegger for ca. 350 nye boliger innenfor feltene BS1 – BS3, hvorav ca. 220 på BS1. Totalen på 350 er usikkert siden det bare er de 220 boligene på BS1 som er detaljregulert.

Bakgrunnen for boligetableringen er at hovedtyngden av handels- og tjenestetilbud finnes på Oasen i dag, og tilbudet suppleres med et nytt kulturhus, flere byrom og bydelstorg. I tillegg bygges det Bybane og ny kollektivterminal som vil gi et svært godt kollektivtilbud. Området har derfor gode forutsetninger for å utvikles til en gåby, med boliger i tett tilknytning til tjenester, kultur og kollektivtilbud. Nye boliger i sentrumsområdet vil også bidra til å skape et trygt og levende sentrum med mer aktivitet døgnet rundt.

For kjøpesenteret Oasen vil planforslaget bidra til å bygge opp under Fyllingsdalens identitet. Planlagt ombygging av senteret på gateplan er i tråd med føringene for sentrumsformål i KPA. De nye fasadene på gateplan med vinduer og direkte innganger vil sammen med torgene og funksjonene i bygningene gi større variasjon i formål. Det blir mer som skjer langs fasadene, og nye møtesteder dannes. Opplevelsen av bydelssenteret på gateplan vil endres fra et relativt innadventt kjøpesenter, hvor de fleste kvalitetene er innendørs, til et flerfunksjonelt byområde med mer sammenheng mellom ute- og inneareal på bakken. Omformingen til et utadventt kjøpesenter legger til rette for mer byliv i gater og byrom.

Planforslaget har rekkefølgekrav som skal sikre at gangnettet i sentrumskjernen styrkes, og at torg og møteplasser langs gangnettet opparbeides. Et tettere gangnett har positive konsekvenser, både for den kommersielle og den ikke-kommersielle bruken av sentrum. Det er foreslått ikke et finmasket gangnett i tråd med KPA, da planforslaget i stor grad forholder seg til eksisterende bebyggelse.

For nærmere angitte utbyggingstiltak på Oasen er det foreslått rekkefølgekrav som pålegger utbygger å etablere en døgnåpen gangpassasje nord – sør gjennom senteret. Passasjen skal bidra til å avbøte noe av skaden på sammenhengen i den blågrønne struktur i dalføret da Oasen ble bygget tvers over dalbunn og vassdrag.

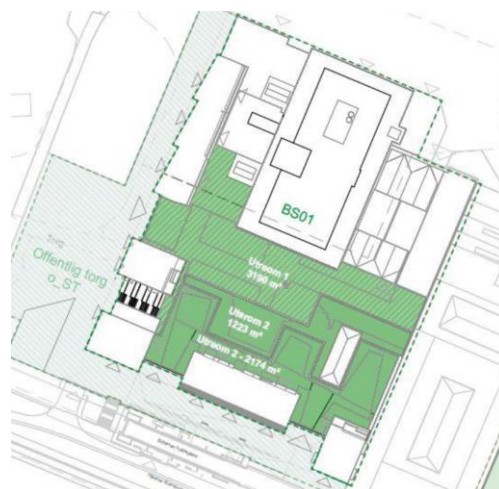
Planforslaget gir føringer for transformasjon og etablering av torg/møteplasser og gangakser ved Oasen øst (BS3). Dette gir positive konsekvenser for byliv ved Oasen øst. Siden dette ikke er løst i detalj i planforslaget kan konsekvensene for sentrumsutvikling for Oasen øst bare angis på et svært overordnet nivå i områdereguleringsplanen.

5.6 Boliger

For å skape et mer attraktivt og flerfunksjonelt sentrum er det et mål å etablere boliger i sentrum. Planforslaget innebærer at det eksisterende kjøpesenteret transformeres til et flerfunksjonelt senter med en stor økning i aktivitet i fasader og uteareal.

Planforslaget åpner for påbygg på Oasen, i form av punkthus og lamell, og hvor eksisterende takareal opparbeides som uteareal for nye boliger (felt BS1). Utearealet ligger på tre plan, som skal forbindes med hverandre utvendig med trapper, i tillegg til heis. Det planlegges ikke

uteareal på takene på nybyggene. Boligene skal ha innganger både direkte fra disse utearealene, samt fra bakkeplan på torg.



Figur: Til venstre: Illustrasjon av påbygg B og C. Til høyre: Uteoppholdsareal på takhage i BS1 vist med mørk grønn farge.

Boligene i Oasen vil få tilgang til service, kulturtilbud, offentlige tjenester, grønnstruktur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Utsyn, sol og et variert utvalg av uteoppholdsarealer er ivaretatt. Lite sol på takhagene på ettermiddag og kveld kompenseres til en viss grad med balkonger, samt at torgene ved Bybanen og foran kulturhuset til sammen vil ha solinnfall hele året og hele døgnet. Plassen ved Bybanen får mest solinnfall på dagtid og ettermiddag, mens plassen foran kulturhuset får sol om ettermiddagen.

Planforslaget åpner også for fortetting i borettslagene. Borettslagene består i stor grad av frittliggende blokker i parklandskap. Planforslaget legger opp til at fortetting i borettslagene skal skje i samsvar med den helhetlige planen som områdene ble bygget ut etter. Dette innebærer at utbyggingen i hovedsak må skje som frittliggende bygninger med sammenhengende parkarealer omkring byggene. Bestemmelsen §4.1.5 ivaretar føringene i Arkitektur+ om å ta vare på områdets særpreget.

Planforslaget legger til rette for at småhusområder kan transformeres og få høyere utnyttelse i tråd med bestemmelsene i KPA2018.

Mer detaljer om de ulike feltene følger i eget kapittel.

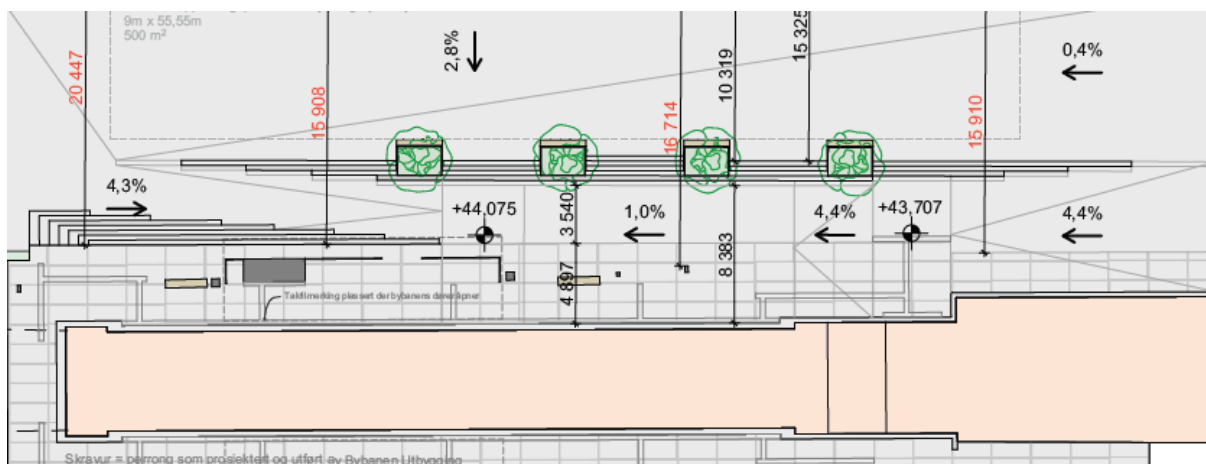
5.7 Handel

De fleste typer handel tillates innenfor område avsatt til sentrumsformål. Som følge av kvalitetskravene om åpne fasader og tilpasning til bystruktur vil virksomhet for arealkrevende varehandel måtte begrense seg til utstillingslokale for mindre deler av vareutvalg, uten større lager eller verkstedlokaler.

Det tillates totalt 10 000 m² nytt bruksareal til forretning/kjøpesenter innenfor sentrumsformålene i planen. Av bruksarealet kan inntil 5800 m² etableres innenfor BS3-BS9, og 4200 m² innenfor BS1 og BS2. Bruksareal vurderes samlet og forretning utover totaltallet 10 000 m² tillates ikke, selv om bestemmelsene for det enkelte delområde åpner for det. Utenfor sentrumsformål kan kommunen tillate dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m², samt handel knyttet til næring/ håndverksbedrifter.

5.8 Bybanen

Planforslaget erstatter og gjør noen endringer i reguleringsplan for Bybanen. Endringene innebærer at det kan etablere en mer arealeffektiv rampe og trapp til perrong ved Oasen (figur nedenfor), samt en bedre løsning for gående og syklende langs nordsida av Hjalmar Brantings vei øst for Knudsen-kvartalet.



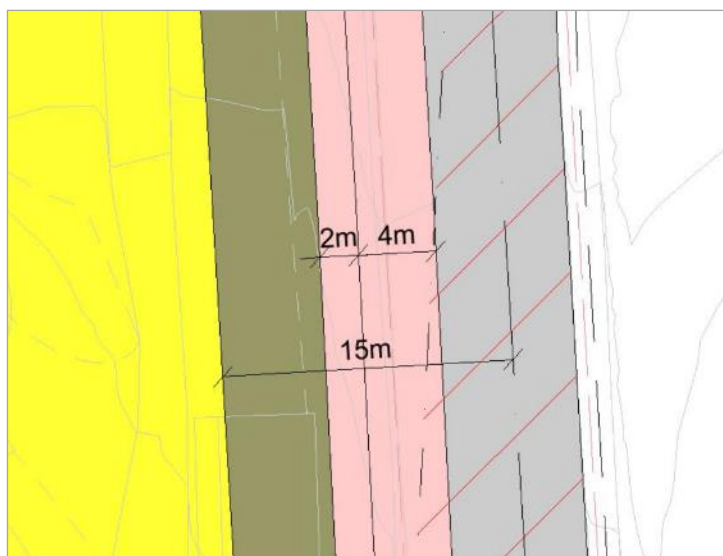
Figur: Plan for ombygget rampe for bybanestopp ved Oasen. Tegning: Mad ark./Citycon.

Planforslaget ivaretar også trase for en mulig videreføring av bybanen til Spelhaugen.

5.9 Veganlegg

Planforslaget detaljregulerer et hovednett for sykkel langs ringvegene i planområdet. På den sida av fylkesvegen som ikke får sykkelanlegg planlegges sammenhengende fortau.

Sykkelvegene langs fylkesveger er foreslått regulert med fire meters bredde, og tilliggende fortau med 2 m, jf. figur nedenfor. I de fire meter til sykkel inngår selve sykkelvegen med ca. 3 m, samt ca. 1 m til skulder / trafikkdeler, skilt og stolper. Fra ytre fortauskant og ut til 15 m fra midte kjørebane er det regulert til annen veggrunn. Arealet skal brukes til bl.a. grøft, drenering, fylling, skjæring, mur, rekkverk, beplantning mv. Det er åpnet for å forskyve gang- og sykkelanleggene noe inn på annen veggrunn ved behov. Hvor mye av arealet som trengs til disse funksjonene skal avklares seinere i planleggingen.



Figur: Regulerte bredder for de separerte gang- og sykkelanleggene (rosa farge) langs fylkesvegene.

I et samarbeid mellom fagetatene i Bergen kommune og Vestland fylkeskommune er utarbeidelse av profiltegninger for de separerte gang- og sykkelanleggene under arbeid. Det forventes at tegningene vil muliggjøre en mer spesifikk regulering enn den sjablongmessige framstillingen som er brukt i planforslaget. Når tegningene er ferdige kan disse innarbeides i planforslaget gjennom en egen prosess, eller det kan utarbeides en egen detaljregulering for vegganleggene. Målet med denne prosessen er å ta konkret stilling til de stedlige forholdene.

Når traseene bygges vil forholdene for gående, syklende og kollektivreisende bli vesentlig bedre enn i dag. Det er lagt til rette for separerte anlegg for gående og syklende, egne venteeareal for busspassasjerer, og samlet forventes det nye tilbudet å øke attraktiviteten til miljøvennlige transportformer.

Planforslaget inneholder ingen vesentlige innskrenkninger i muligheten til å kjøre bil, utover at det legges opp til lav parkeringsdekning i samsvar med KPA2018. Det er ikke utført kapasitetsvurderinger for avvikling av biltrafikk. Det legges ikke til rette for økt vegkapasitet for biltransport.

5.10 Grønnstruktur og vassdrag

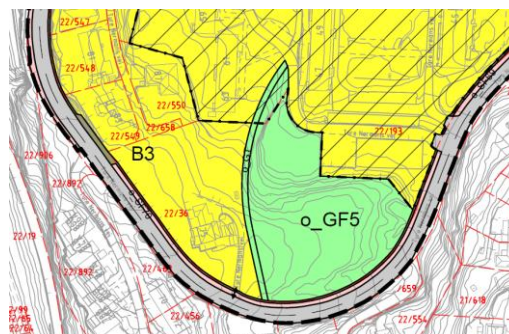
Et overordnet grøntdrag følger hoveddalføret mellom Lynghaugtjern og Orrtuvatn. Mye av bekken mellom vannene er lukket. Oasen kjøpesenter er etablert sentralt i området og splitter hovedgrønnstrukturen i en nordlig og en sørlig del.

Planforslaget legger til rette for videre opparbeiding og utvikling av parkarealer for rekreasjon, lek og aktiviteter. Viktige biotoper skal ivaretas. Grøntdraget mellom vannene vil styrkes som følge av planlagt døgnåpen gjennomgang i Oasen (jf. kap. 5.5 Bydelscenter).

Viktige strekninger av Sælenvassdraget er lukket. For vassdragsstrekninger i planområdet som er vist som bestemmelsesområde (#20 - #28) er det krav om at bekkeåpning vurderes i framtidige detaljreguleringsplaner. Planforslaget legger til rette for åpning av flere gamle bekkefar som i dag ligger i rør.

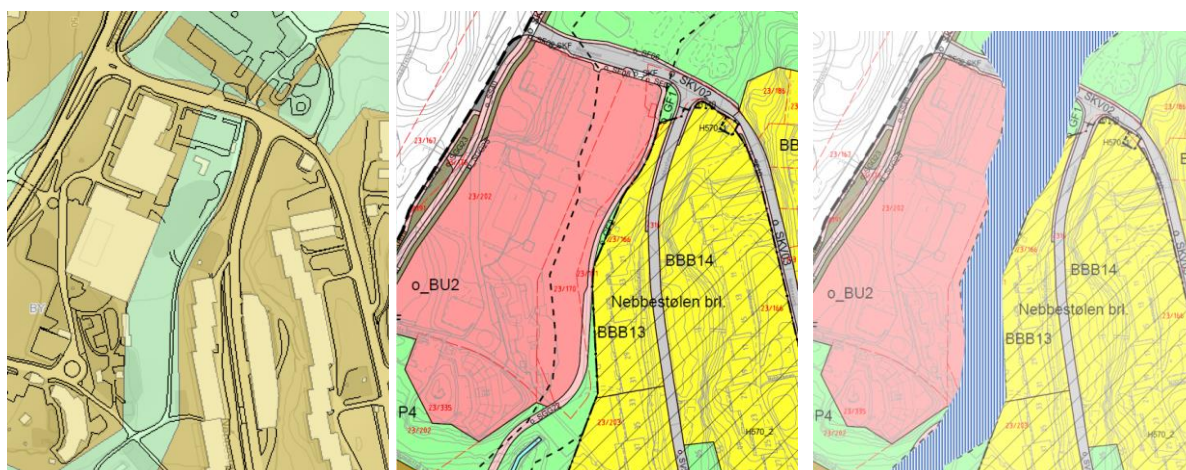
På eiendommen gnr. 22 bnr. 36 lengst sør i planområdet anbefales østre del av eiendommen videreført som friområde; felt o_GF5.

I gjeldende eldre regulering er arealet satt av til ballbane. Aktuell bruk i dag kan være anlegg for sykkelstier, trening, parsellhage mv.



Figur: Friområde o_GF5.

I KPA2018 er et ca. 30 m bredt belte av skoletomta til Løvås oppveksttun lagt ut til grønnstruktur. Beltet følger det lukka vassdraget nedstrøms Lynghaugtjern. Denne delen av grønnstrukturen er ikke videreført i planforslaget. I stedet er det åpnet for at vassdraget kan åpnes innenfor skoletomta.



Figur. Venstre: Grønnstruktur langs Løvås skole i KPA2018. Midten: Arealbruk i planforslag. Til høyre: Bestemmelsesområde – bekkeåpning tillatt vist med blå skravur.

5.11 Naturmangfold

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for naturverdier av Rådgivende Biologer (2015) som del av planarbeidet. Rapporten verdsetter kartlagt biologisk mangfold, med deltemaene rødlistearter, terrestrisk miljø og akvatisk miljø. Planprosessen så langt har ikke avdekket at planforslaget har vesentlige negative virkninger for naturmangfold. Bekkeåpninger og krav om grønne tak på Oasen er to tiltak som kan forventes å gi noen positive konsekvenser for naturmangfold.

Fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder gir som hovedregel mindre negative virkninger på naturmangfold og økosystem enn hvis tiltakene lokaliseres i mindre bebygde områder. Det kan antas at mange av de positive virkningene av planforslaget for naturmangfold kommer utenfor planområdet.

5.12 Kulturminner

Fyllingsdalen har fra gammelt av vært preget av store, fruktbare jordbruksområder, og var helt frem til 1950-årene en aktiv jordbruksbygd. En av de få gjenværende restene etter det eldre jordbrukslandskapet er på og rundt Sælehaugen. Her finnes fulldyrket mark, og en

kombinasjon av overflate- og fulldyrket jord. Også ved Løvåsen er det synlige spor etter gårdsdriften. Både Sælehaugen og Løvåsen ligger utenfor planområdet.

Offentlig tilgjengelig kulturminnedatabase (Askeladden) viser ingen kjente automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner innenfor planområdet. Fyllingsdalen kirke fra 1976 er, sammen med krigsminner, listeført i kommunens kulturminneoversikt. Kommuneplanen har føringer (hensynssone) for historiske veifar.

Det er utarbeidet et kulturminnegrunnlag av Byantikvaren som del av planarbeidet (2015). Byantikvaren har beskrevet enkeltbygg og enkeltobjekt, gårdstun og området som helhet.

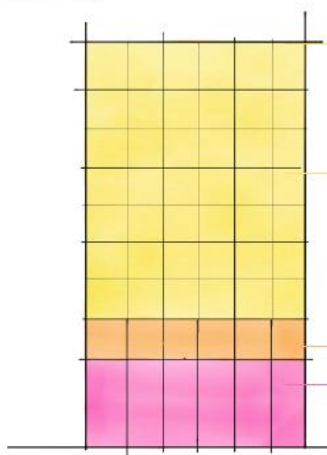
5.13 Arkitektur

I 2019 vedtok Bergen kommune ny arkitekturstrategi; Arkitektur+. Strategien legger vekt på arkitektur som verktøy for å styrke Bergen som en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by. Arkitekturstrategien legger vekt på at området sin egenart skal videreføres. Fortettingen bør i større grad basere seg på det eksisterende hovedgrep, i Fyllingsdalen er det frittliggende blokker i parklandskap.

Det er utarbeidet en «Formingsveileder for Oasen» som supplerer planbestemmelsene, og er retningsgivende for utforming av bebyggelse innenfor felt BS1-BS3 og omkringliggende byrom. Formålet er å sikre at sentrumsområdet utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og helhetlig karakter for området som bygger videre på Fyllingsdalens identitet og karakter som modernistisk bydel. Formingsveilederen skal brukes som referansedokument for utbygger, formgivere og saksbehandlere ved utvikling og vurdering av utforming og arkitektur i byggesaksbehandling. Formingsveilederen ligger som vedlegg til saken.

I *Formingsveileder for Oasen* er det lagt til grunn et prinsipp om en tredeling i fasadeuttrykket til nybyggene, uten at man skal miste helheten. Dette er et visuelt grep for å fortelle hva som er de utadvendte funksjonene i første etasje og boligene lenger oppe.

Fasader - prinsipp



Figur: Prinsippskisse og illustrasjon for tredeling av fasadeuttrykkene (Fra vedlegget «Formingsveileder for Oasen») Fiolett: Arkader / gateplan. Oransje: Overgang mellom gateplan og det som er over. Gult: Etasjer som i hovedsak skal ha ens fasadeuttrykk.

På felt BS1 foreslås etablering av flere høye punkthus. Det høyeste av disse, bygg C, vil bli det mest synlige av nybyggene. Bakgrunnen er at byggets plassering i et åpent byrom på

hjørnet mellom Bybanen og kollektivterminalen. Det er krav om arkitektkonkurranse for dette bygget, jf. vurdering i kap. 6.1.1 Oasen vest.

5.14 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en flomkartlegging for planområdet i forbindelse med områdereguleringen. Kartlegging og vurderinger inkluderer situasjonen som følger av etablering av Bybanen med påfølgende omlegging av vegsystem ved Oasen.

Flomsonerapporten har følgende hovedkonklusjoner:

- Flomsonekartleggingen for de sentrale delene av Fyllingsdalen i Bergen, viser at planområdet er utsatt for flom. Stormflo er ikke relevant for analyseområdet.
- Kartleggingen er gjort for en returperiode på 200 år, i fremtidens klima. Derfor gjelder flomsonekartet kun for bygninger som havner i sikkerhetsklasse F2 (iht. TEK 17 §7-2).

For nærmere opplysninger og informasjon om anbefalte tiltak vises til vedlegget Flomsonekartlegging (Asplan Viak 2020) og vedlegget Risiko- og sårbarhetsanalyse.

5.15 Plangjennomføring, rekkefølgebestemmelser og felles detaljplanlegging

Rekkefølgekravet om flytting av varemottaket sørvest på Oasen gjøres felles for Bybanen AS og Oasen/Citycon. I gjeldende bybaneregulering påligger dette kravet Bybanen alene. Planforslaget åpner for at varemottaket kan flyttes til andre deler av eksisterende kjøpesenter, eller under terreng.

Planforslaget legger opp til at utbyggingen av det overordnede nettet for gående og syklende skal utføres i offentlig regi med bidrag fra alle større utbygginger i planområdet. Nettet er omfattende, og det må påregnes høye anleggskostnader. Kostnadsberegninger skal framlegges før planen vedtas. Det forventes ikke at private utbyggere kan ta hele finansieringen.

Bestemmelsene om bekkeåpninger fungerer som trinnvise rekkefølgebestemmelser. Et utredningskrav inntreer ved planoppstart. Spørsmålet om bekkene skal åpnes eller ikke vurderes ved detaljregulering. Aktuelle kriterier for å avgjøre om bekkene skal åpnes vil være virkningene for nærmiljø, uteareal, natur, flomforhold, sikkerhet mot ulykker, eksisterende bebyggelse/anlegg og økonomi.

For boligformålene B2 og B3 er det foreslått krav om felles planlegging. Det er begrunnet i behov for en samlet løsning for bebyggelse, uteareal og atkomst med en felles atkomst fra sør.

5.16 Eiendommer som berøres spesielt

Oppgradert tilbud for gående og syklende

Utbedring av tilbudet for gående og syklende langs de fleste strekninger på fylkesvegene i planområdet vil legge beslag på areal en rekke steder:

- Parkene ved Orrtuvatnet og Lynghaugtjern
- Lynghaug skole, Løvås oppveksttun, Holen erstatningsskole, Sælen oppveksttun
- Borettslagene Lynghaug, Fyllingsdalen, Furulund, Sælensminde, Sælemyr, Vestre Sælemyr, Østre Sælemyr, Lyshovden, Orrtuvann
- Folke Bernadottes vei 44 – 46

- Boliger nord for Hjalmar Brantings vei

Maksimalt arealbeslag er vist med samferdselsformål inkludert «Annen veggrunn». I borettslagene er det flere garasjebygg som må rives eller flyttes.

Planlagt oppgradering av tilbudet for gående og syklende i de kommunale veiene Nebbeveien og Nebbestølen vil redusere gateparkeringen.

Bekkeåpning

Krav om åpning av bekker berører Dag Hammarskjølds vei, samt uteareal og infrastruktur ved Løvås skole, Holen erstatningsskole, borettslagene Fyllingsdalen, Furulund, Sælensminde, Sælemyr, Vestre Sælemyr, Østre Sælemyr og Lyshovden.

Ny skole (o_BU3)

Forslaget om å etablere ny ungdomsskole (o_BU3) langs bekken fra Løvåstjern medfører behov for å innløse eiendommen gnr. 22 bnr. 67, Kroatjønnveien 3, bebygget med en enebolig.

5.17 Økonomi

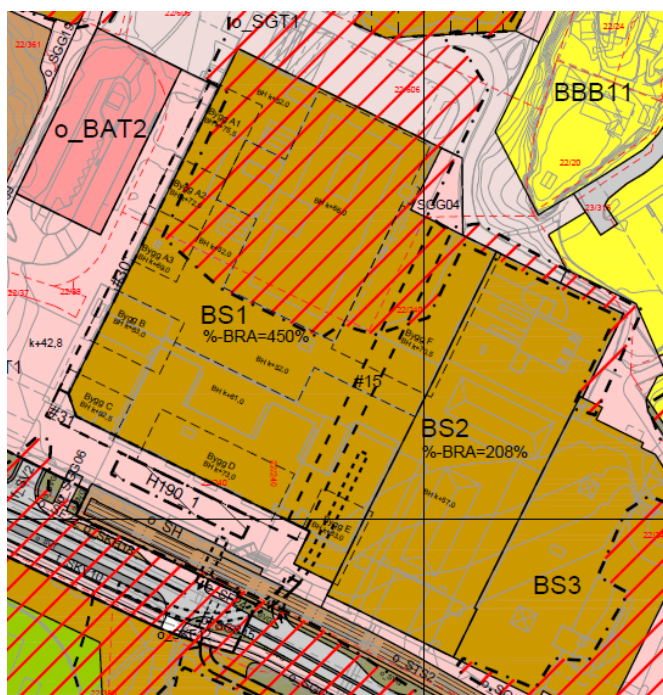
Planforslaget legger til rette for kulturhus, ny skole og et omfattende nett av anlegg for gående og syklende. Dette er tiltak som forutsetter offentlig finansiering. Gang- og sykkelanleggene planlegges etablert med bidrag fra utbyggere, men det meste av kostnadene må trolig tas av det offentlige. Kostnader for veganleggene skal vurderes seinere i planprosessen.

6 Vurdering av sentrale delfelt

6.1 Oasen

6.1.1 Oasen vest - BS1 og BS2, Bygg A1, A2, A3, B, C, D, E og F

For felt BS1 og BS2 er planforslaget detaljert slik at man kan gå rett til byggesaksbehandling.



Figur: Utsnitt av plankartet for Oasen senter, BS1 og BS2, som detaljreguleres i planforslaget.

I stedet for å utvide fotavtrykket til Oasen ved å bygge rundt eksisterende senter, foreslås det å legge ny bebyggelse oppå Oasen. Planforslaget åpner for at påbygg på Oasen utformes som punkthus og en lamell, inspirert av utformingen i borettslagene rundt.

Borettslagene i Fyllingsdalen er utformet etter et modernistisk ideal hvor første prioritet var å gi beboerne sunne boliger med mye lys og ren luft. Dette ble sikret gjennom bygging av frittliggende punkthus og lameller og ved å opparbeide tomtene til park- og aktivitetsareal som fremmer opplevelser og uteaktivitet. For Oasen BS1 sin del er det torgene sammen med taklandskapet som skal bli omformet til et landskap med et betydelig innslag av grønt.

Fokus i planforslaget har derfor vært på bakkeplan, blant annet med krav om åpne fasader, gangpassasje nord-sør, direkte innganger til alle nybygg fra torg og opparbeiding av byrom.

Fasadelivet ved Oasen vest (BS1) plasseres som i dag på gateplan ved nybyggene A1, A2, A3, B og D. Fra og med 2. / 3. etasje tillates tilbygg / påbygg på søyler over arkader for bygg A1, A2, A3, B, C og D.

Bygg C etableres på dagens utendørs varemottak i dagen. Dette er det høyeste bygget i planforslaget, og er ment å markere at dette hjørnet er et svært sentralt punkt i bydelssenteret i forhold til funksjoner, gangakser og møteplasser. Det er krav om arkitektkonkurranse for bygg C. Bakgrunnen er at hjørneplasseringen medfører at dette blir det mest synlige bygget i bydelssenteret. Hvis bygg B skal oppføres samtidig med bygg C skal konkurransen også omfatte bygg B.

Bygg E og F har mye av sine fotavtrykk utenfor dagens fasadeliv.



Figur: Fotomontasje. Venstre: Bygg A – E sett fra sykkelveg ved rundkjøring i Hjalmar Brantings vei. Til høyre: Eksisterende tak som opparbeides som landskap. Illustrasjoner fra vedlegget *Fotomontasje - perspektiv – Oasen*. Merk at fasadeuttrykk og farger på byggene ikke er valgt. Illustrasjon: Mad arkitekter.

Arkadens bredde mot vest er satt til totalt 4 meter. Denne kunne gjerne vært en meter breiere av hensyn til allmenn ferdsel og opphold, men det er ikke foreslått fordi det ville gitt redusert rom for kulturhus og byrom.

Mot sør er arkaden totalt 5 meter bred. Dette gir gode muligheter for kombinasjonen ferdsel og opphold, slik at den kan bli en godt integrert del av plassen ved Bybanen. Denne plassen er skjermet for nordavind og har gode solforhold på dagtid, og kan bli godt egnet f.eks. som lunsjsted og pauseplass.

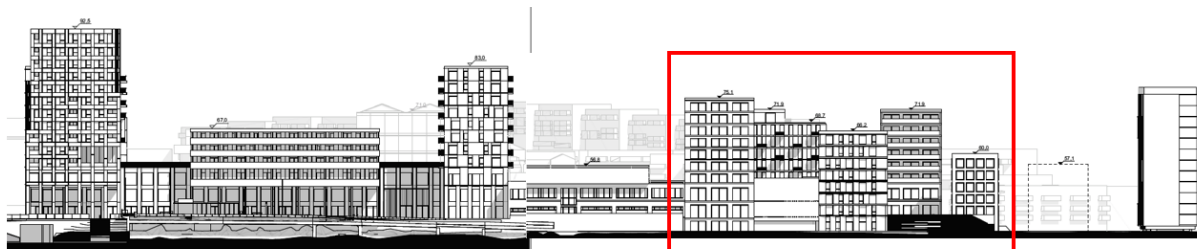
Arkadene under bygg C og D er foreslått to etasjer høye. Dette gir en tydelig markering av at byrommene under arkadene er åpne, det gir bedre innfall av dagslys, økt opplevelse av luft, og bedre innsyn til fasadene i det viktige hjørnebygget, samt i lamellbygget som skal stå vis a vis Bybaneholdeplassen. Arkitekturen vil bidra til å dempe høydevirkningen av byggene opplevd fra plassene ved bybanestoppet og kollektivterminalen.

Bygg A1-A3, B og C har rekkefølgekrav knyttet til relokalisering av eksisterende varelevering til Oasen vest fra Hjalmar Brantings vei og krav om etablering under bakken eller under bygning.

Bygg E og F har rekkefølgekrav om en døgnåpen urban gjennomgang nord – sør gjennom senteret. Passasjen vil gjenopprette en direkte gangforbindelse langs den sentrale grønnstrukturen Lynghaugtjern – Orrtuvatnet.

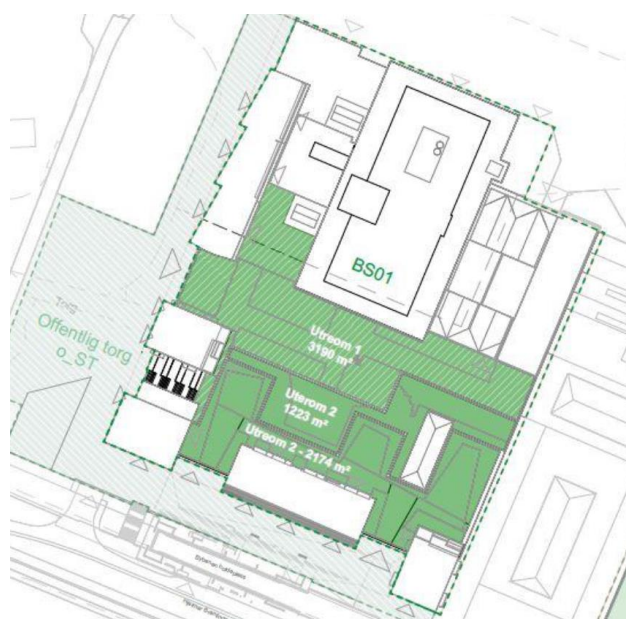
Tillatt BRA i BS1 og BS2 er ikke medregnet underetasjer, jf. bestemmelsenes § 4.1.7.3. Det innebærer at areal til parkering, varelevering, renovasjon, samt senterareal i underetasje i nordre del av Tryg-bygget ikke er inkludert i BRA (%-BRA=450%).

Tverrprofil sett fra sørvest er vist på figuren nedenfor. Bygg C er høyest, med bygningshøyde på kote 92,5. Høyeste kotehøyde i dag i profilet har Sælemyr borettslag (helt til høyre), med gesimshøyde på 77,9 meter. Torget ved bygg C ligger på kote 42, mens terrenget ved Sælemyr ligger på kote 37.



Figur. Tverrprofil sett fra sørvest. Fra vedlegget *Snitt og oppriss Oasen*. Lengst til venstre bygg C, lengst til høyre: Sælemyr borettslag. Bygninger i rødt rektangel: Citycons ideskisse for Oasen øst. Byggene inngår ikke i planforslaget, utbygging må avklares gjennom detaljregulering. Bygg vist med svak grå linje er Tryg-bygget og bygg F, samt ideskisser for Oasen øst og Sælemyr.

På BS1 skal det meste av eksisterende takareal opparbeides til uteareal, til sammen ca. 6587 m², jf. figur til høyre. Av dette ligger ca. 3 190 m² på nederste nivå av takhagene, som ifølge § 5.1.2.2 i bestemmelsene skal ha: «...forbindelser som tillater ferdsel mellom felles uteoppholdsareal og offentlige uterom.» Bestemmelsen sier også at: «Det skal etableres trinnfri adkomst mellom uterom 1 (innenfor BS1, jf. illustrasjonsplan datert 05.03.2021) til nærliggende offentlige torg eller gangarealer.»



Figur: Mørk grønn: Uteoppholdsareal på takhage i BS1.

Utearealet ligger på tre plan, som skal forbindes med hverandre utendørs med trapper i tillegg til heis. Det er ikke utearealer på takene på nybyggene. Boligene skal ha innganger både direkte fra disse utearealene, samt fra bakkeplan på torg.

Kravet til uteareal i KPA2018 for sentrumskjerne er bl.a. at: «Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. I planforslaget regnes utearealene på tak å ha kvaliteter tilsvarende areal på bakkeplan. En av forutsetningene for dette er at det er god tilgjengelighet til utearealene. En mulig plassering av trapper mellom de øvre nivåene er vist på figur ovenfor. Trapp mellom torget og nederste takhage skal gå mellom bygg B og C, jf. figur nedenfor. Det skal etableres egen trinnfri løsning.



Figur. Illustrasjon av trappeforbindelse mellom bygg B og C fra takhager til torg.

Toget o_ST1 blir det viktigste utendørs oppholdsarealet i bydelscenteret, og skal opparbeides for ferdsel, møbleres for opphold og aktivitet og beplantes. Torget er sammenhengende, men vil opplevelsesmessig bestå av to deler, med en plass ved bybanen og en plass mellom Kulturhuset, Oasen og kollektivterminalen. Torget ved bybanen vil ha gode solforhold på dagtid og tidlig ettermiddag, mens torget ved kulturhuset vil ha gode solforhold fra tidlig ettermiddag til kveld.

De to bildene nedenfor viser Oasen sett fra gateplan mot hjørne i sørvest, før utbygging, samt volumer og funksjoner etter utbygging. Det arkitektoniske uttrykket på illustrasjonen er eksempel på en mulig utforming. Endelig uttrykk velges seinere i planleggingsprosessen.



Bygg E og F har mye av sine fotavtrykk utenfor dagens fasadeliv. Byggene er sammen med bygg D tilknyttet et rekkefølgekrav (bestemmelsesområde #15) om en døgnåpen urban gjennomgang nord – sør gjennom senteret. Passasjen vil forsterke en viktig direkte gangforbindelse langs hovedgrønnstrukturen i dalbunnen mellom Lynghaugtjern og Orrtuvatnet. Byplans vurdering er at disse byggene sammen med den døgnåpne passasjen er et godt grep.

6.1.2 Oasen øst - BS3

Videre utbygging krever utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Byplan har underveis i prosessen hatt dialog med grunneier Citycon for å prøve å komme fram til et omforent planforslag basert på de samme prinsippene som på felt BS1. Dette har ikke lyktes. Den største utfordringen for Oasen øst er etter byplans vurdering å skape velfungerende byrom med gode gangakser rundt Oasen. Dette kan være vanskelig å få til uten at deler av eksisterende anlegg eller bebyggelse fjernes.

På østsiden av felt BS3 har Sælemyr borettslag et utbyggingspotensiale. De har meddelt ønske om å bygge ut det tilgrensende arealet, og de to planområdene BS3 og Sælemyr må koordineres.



Figur. Til venstre: Kjørebrot som etter byplans vurdering begrenser mulighetene til å aktivisere byrommet ved Oasen øst. Figur i midten: Utbyggingsplanene på ubebygget areal mellom Oasen og Sælemyr brl. må koordineres. Figur til høyre: Planforslaget med en uferdig angivelse av byggeområder, byrom, og gangnett.

For å åpne for flere muligheter ved erstatning av varemottaket i dagen ved Oasens sørvestre hjørne åpner planforslaget for at en ny varelevering kan etableres ved Oasen øst innenfor eksisterende bebyggelse. Dette tiltaket er unntatt plankrav fordi det er behov for fleksibilitet omkring hvilke løsninger som velges for varemottak.

Det er gitt føringer i bestemmelsene for prioritering av gangnett og torg/møteplasser. Fordelingen mellom byggeområder og torg i plankartet må ses som veiledende for detaljregulering. Bygningene og byrommet har ikke funnet sin endelige form.

I mottatt planmateriale fra Citycon er det illustrasjoner av Citycon sitt forslag til utbygging av BS3. Merk at ingen av disse nybyggene er detaljregulert i forslag til områderegeringsplan, og har dermed krav om detaljregulering senere.

6.2 Fortetting i borettslag

Planforslaget gir føringer for fortetting i de modernistisk utformede borettslagene jf. bestemmelsenes § 4.1.5. Bestemmelsen skal ivareta føringene i Arkitektur+ om å bygge

videre på stedets særpreg. Mye av fortettingen må derfor trolig skje som tilbygg, påbygg og frittliggende blokker.

Dette gir mindre fortettingspotensial enn en alternativ strategi hvor eksisterende blokker innarbeides i en kvartalsstruktur. Da planarbeidet ble vedtatt igangsatt var det skissert en større grad av transformasjon enn det planforslaget legger opp til. Byplan vurderer justeringen som er innarbeidet etter vedtak av Arkitektur + som positiv for bevaring av identiteten til borettslagene. Solforhold, lys og utsikt fra eksisterende boliger vil også ivaretas bedre. Selv om det teoretiske fortettingspotensialet går ned er det usikkert om det reelt blir mindre utbygging. Det er lite sannsynlig at borettslagene vedtar utbygging som gir større negative konsekvenser for medlemmene.

Det endrete plangrepet kan imidlertid være sårbart for støyinnfall fra veg og bane, og det bør i detaljreguleringsplaner vurderes enkelte tilpasninger av bebyggelsens form og plassering for å sikre tilfredsstillende støyforhold på uteareal. Bestemmelsenes § 4.1.5 c skal ivareta mulighetene for alternative løsninger for situasjoner med utfordringer som f.eks. støy.

I forbindelse med fastsetting av planprogram vedtok Komite for miljø og byutvikling at tenkingen bak Bream-sertifiseringen skal følges i arbeidet med områdereguleringsplanen. Forutsetningen om at fortetting i borettslag primært skal skje som frittliggende blokker vil føre til et dårligere forhold mellom yttervegg og BRA enn ved eventuell sammenkjeding av eksisterende bygg med nye. Dette kan øke energibehovet, men kan virke positivt for mulighetene til å utnytte solenergi. Hvordan dette i sum slår ut for energiregnskapet vil avhenge av hvilke løsninger som velges.

6.3 Fortetting og transformasjon i småhusområder

Planforslaget legger til rette for at småhusområder kan transformeres og få høyere utnyttelse i tråd med KPA2018. Unntak er BFS1 – BFS4, hvor bevaringshensyn, landskap og hensyn til skole gjør at formålene bør bestå som frittliggende småhusbebyggelse, samt feltet BKS som framstår som et fullt utbygget rekkehusområde hvor byplan vurderer potensialet for transformasjon som lite.

Feltet B3 får krav om felles planlegging som følge av behov for ny og bedre atkomst fra sør. For eiendommen 22/36 er det innspill om å transformere fra grønnstruktur til blokkbebyggelse. Dette er ikke imøtekommet i planforslaget. Det aktuelle arealet foreslås videreført som friområde.

For felt B2 ved Hjalmar Brantings vei er det krav om felles planlegging. Et planforslag for den vestre delen av feltet har vært til offentlig ettersyn uten at man har lykket med plangrepet. Bebyggelsen i vest påvirker i stor grad solforhold på de østligste eiendommene. Ved å kreve felles plan vurderes mulighetene for å oppnå god boligkvalitet som større.

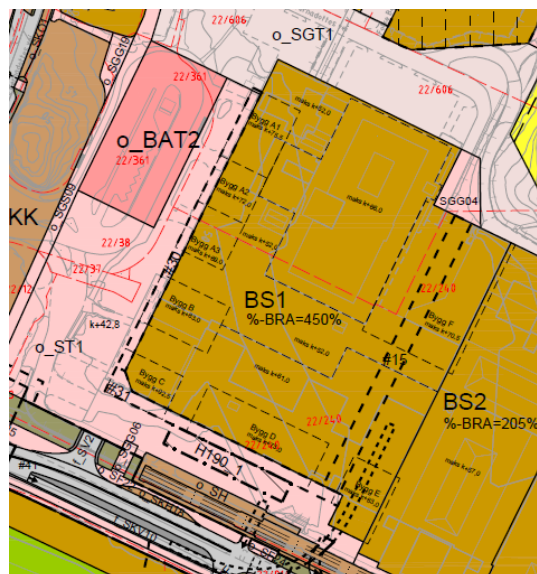
7 Oppsummering og konklusjon

For å skape et mer attraktivt og flerfunksjonelt sentrum er det viktig å etablere aktive fasader og møteplasser. Det er også et mål å etablere boliger i sentrum. Planforslaget innebærer at det eksisterende kjøpesenteret transformeres til et flerfunksjonelt senter med økt aktivitet i fasader og uteareal.

Oasen

Oasen har allerede et stort fotavtrykk. Dette gir utfordringer for å etablere et tett gangnett i tråd med KPA2018. Videre utbygging bør derfor så langt råd avgrenses til påbygg oppå eksisterende kjøpesenter.

Det er etter Byplans vurdering mindre sannsynlig at Oasen vil utvikles til et flerfunksjonelt sentrum uten at det åpnes for noe ekspansjon i byrommet. Realisering av påbygg er komplisert og utfordrende pga. behov for fundamentering gjennom flere etasjer i eksisterende kjøpesenter og underliggende garasje. Ekspansjonen tilfører prosjektet større BRA, større uteareal på takhager, mer sol på uteareal og en reduksjon av fundamentering i eksisterende bygg. Dette bidrar til å øke mulighetene for at prosjektet blir realisert.



En ulempe er at fotavtrykket og volumet til senteret øker. Virkningen av økt fotavtrykk og økt volum vil etter Byplans vurdering bli dempet av at nybyggene blir klart definerte enkelt-bygg som deler opp og forbedrer dagens lukkede og mer ensformige fasader. Analysene viser at landskapsrommet ved Oasen er lite sårbart for endringer, og Byplan sin vurdering er at den stengende visuelle virkningen av volumene er underordnet de positive virkningene av at senteret får nye funksjoner ute og inne, samt et uttrykk som i langt større grad enn i dag samsvarer med et bydelssenter i en gåby.

Den høye utnyttingsgraden på Oasen begrunnes med at dette er sentrumskjerne i et bydelssenter. Byplan sin begrunnelse for å anbefale de høye byggene er at dette gir en god tilpasning til Fyllingsdalens identitet. Det finnes ingen andre drabantbyer i Bergen hvor store arealer og volumer er bygget etter de samme helhetlige prinsippene og idealene som Fyllingsdalen, og hvor felles kvaliteter i uteareal, grønnstruktur og gangnett er like godt løst. De høye byggene ligger i en dalbunn i et landskap som har en stor robusthet for å oppta i seg de foreslåtte endringene. Dette gjør at argumentene for å tillate store byggehøyder ikke uten videre kan legges til grunn i andre områder i kommunen hvor det finnes mer spredte forekomster av vellykket modernistisk blokkbebyggelse.

Ved transformasjon av Oasen BS1 behandles eksisterende takflater oppå 1., 2. og 3. etasje som terreng. Oasen vil med dette grepet i større grad framstå som en del av helheten i Fyllingsdalen. Fasadene mot vest og sør blir utadvendte med vinduer og innganger, slik at dagens preg av industriarkitektur erstattes med et uttrykk som Byplan vurderer som godt tilpasset stedets funksjon.

Bygg A1-A3, B og C har rekkefølgekrav om relokalisering av eksisterende varelevering til Oasen vest fra Hjalmar Brantings vei, enten under bakken eller under bygning. Fjerning av varemottaket som i dag ligger midt i byrommet mellom bybanen og kulturhuset er et svært viktig tiltak for å heve kvalitetene i byrommet i sentrumskjernen. Flytting av varemottaket er imidlertid et kostbart tiltak, og det er etter Byplan sin vurdering en viss risiko for at kravet kan medføre en utsettelse av utbyggingen av byggene A1-A3, B og C, og dermed at ferdigstilling av gata mellom kulturhuset og Oasen kan trekke mer ut i tid enn nødvendig.

Planforslaget innebærer at flytting av varemottaket er prioritert høyere enn ferdigstilling av byggene langs gata mellom Oasen og kulturhuset. Byplan imøteser eventuelle innspill til den foreslåtte løsningen i høringen. En variant som kan vurderes i høringen er å gjøre dette til et sikret-krav, slik at gjennomføringen kan komme etter at de første byggene er tatt i bruk.

Boligene i Oasen kan etter Byplans vurdering få gode boligkvaliteter. Utsyn, sol og et stort og variert utvalg av uteoppholdsarealer er godt ivaretatt til å være i en sentrumskerne. Kulturtilbud, tjenester, handel, grønnstruktur og rekreasjonsområder vil være tilgjengelig i umiddelbar nærhet, og tilbudet vurderes som svært godt. Takhagene vil sammen med torgene ved Bybanen og foran kulturhuset tilby gode solforhold hele året og hele døgnet. Det forventes at solforholdene på torgene vil gjøre at plassen ved Bybanen blir mest attraktiv på dagtid og ettermiddag, mens plassen foran kulturhuset blir mer attraktiv på ettermiddag, samt om kvelden om sommeren.

Byplan har underveis i prosessen hatt dialog med grunneier Citycon for å komme fram til et omforent planforslag basert på de samme prinsippene som på felt BS1. Dette har ikke lyktes. Den største utfordringen for Oasen øst er etter Byplans vurdering å skape velfungerende byrom med gode gangakser rundt Oasen. Dette kan være vanskelig å få til uten at deler av eksisterende anlegg eller bebyggelse fjernes.

Oasen ligger i bunnen av dalen i et landskap som er lite sårbart for inngrep, da det eksisterende kjøpesenteret framstår som et dominerende fremmedelement. Ved ombyggingen vil senteret bli enda mer dominerende, samtidig som det vil framstå med en arkitektur som i langt sterkere grad enn i dag forteller at dette er et bydelscenter. Høyden på byggene vil føre til at siktlinjer til omkringliggende åser reduseres i en større radius enn ved eventuell mindre byggehøyde. Byplans foreløpige vurdering før høring er at forbedringen av bylandskapet fra gateplan inne i sentrumskjernen bør tillegges størst vekt.

Åpning av en døgnåpen nord-sør passasjen gjennom Oasen og nye turveger vil styrke kontakten mellom den nordre og de søndre delene av hovedgrønnstrukturen. Planforslaget gir hjemmel for åpning av noen lukkede deler av vassdraget. For vassdrag som er lukket under Oasen, Bybanen ved Oasen og Hjalmar Brantings vei langs Bybanen er bekkeåpning uforenlig med planforslaget og ikke økonomisk gjennomførbart.

Areal avsatt til ballbane på gnr. 22 bnr. 36

På eiendommen gnr. 22 bnr. 36 lengst sør i planområdet anbefales østre del av eiendommen videreført som friområde, felt o_GF5. I gjeldende eldre regulering er arealet satt av til ballbane. Aktuell bruk i dag kan f.eks. være anlegg for sykkellek, trening og parsellhage. Arealet er i privat eie, og grunneier ønsker at det omdisponeres til byggeområde. Byplan anbefaler at arealet videreføres som offentlig friområde pga. manglende tilbud på offentlige friområder i nærområdet, samt at arealet vurderes som godt egnet til å opparbeide til f.eks. sykkellek, anlegg for lek og trening, parsellhager mv. Storparten av arealet var tidligere fulldyrket, men er nå nokså gjengrodd.

Gang- og sykkelanlegg

De nye veganleggene langs fylkesveiene gir mer asfalt og harde flater, men øker tilgjengelighet, sikkerhet og trygghetsfølelsen ved bruk av gang- og sykkelanleggene. Anleggene vil derfor framstå som mer inviterende og trygge, og dette kan i noen grad oppveie for den negative virkningen på landskap av at det blir mer asfalt og harde flater.

Sammenhengende trekker langs gang- og sykkelanlegget kunne gitt et betydelig estetisk løft, men samtidig tatt mer areal fra skoler, parker, eksisterende boliger mv. og er derfor ikke innarbeidet i planforslaget.

Separerte gang- og sykkelanlegg vil redusere parkarealet ved Orrtuvatnet og Lynghaugtjernet noe, men anleggene vil samtidig forbedre mulighetene for friluftsliv og rekreasjon ved at både sykling og gåing blir tryggere. De nye anleggene vil bidra til bedre folkehelse. Byplan vurderer fordelene ved etablering av tilbudene som større enn ulempene av arealbeslag.

Bybanen til Spelhaugen

Planforslaget ivaretar trase for videreføring av bybanen fra Oasen til Spelhaugen.

Planforslaget erstatter og endrer den opprinnelige reguleringsplanen for Bybanen. Endringene medfører at det kan etableres en mer arealeffektiv og fullgod perrong ved Oasen, samt bedre løsning for gående og syklende lang nordsida av Hjalmar Brantings vei. Byplan vurderer det ikke som hensiktsmessig å flytte stoppet ved Oasen til den opprinnelig planlagte plasseringen. Det vil gi store ulemper i anleggsfasen og bare marginalt kortere avstand mellom buss og bane.

Skole

Prognoser viser et langsiktig behov for en ny skole. Dette er innarbeidet i planforslaget som felt o_BU3 langs bekken fra Løvåstjern. Byplan ser ingen gode alternativer til denne lokaliseringen innenfor planområdet uten å rive boliger, omdisponere verdifull grønnstruktur eller areal for religionsutøvelse. Felt o_BU3 kan etter Byplans vurdering bygges ut samtidig som det innarbeides en gjennomgående turveg og vassdraget ivaretas som et åpent og parkmessig naturelement. Samlet sett bidrar omdisponeringen fra grønt til skole positivt for samfunnsutviklingen, særlig som følge av skolens gode beliggenhet ift. sentralitet og potensial som møtested.

8 Vedlegg

De vedleggene som bare omhandler detaljreguleringen av Oasen står til slutt på lista, og er navnet med Oasen i tittel, f.eks. «*Formingsveileder Oasen datert 10.3.2021*»

- A. Plankart VN2 datert 29.9.2021
- B. Plankart VN1-VN3 datert 29.9.2021
- C. Reguleringsbestemmelser, datert 29.9.2021
- D. Planbeskrivelse med KU datert 29.9.2021
- E. Flomsonekartlegging Fyllingsdalen, rapport datert 10.9.2020
- F. Handelsanalyse Fyllingsdalen datert 26.6.2020
- G. Mobilitetsplan Fyllingsdalen datert 30.9.2020
- H. Risiko- og sårbarhetsanalyse Fyllingsdalen datert 10.9.2021
- I. Stedsanalyse Fyllingsdalen sentrale deler datert 22.6.2020
- J. Støyrapport Fyllingsdalen datert 9.9.2021
- K. VA-rammeplan Fyllingsdalen datert 16.9.2021
- L. Vurdering av luftkvalitet i Fyllingsdalen datert 19.6.2020
- M. Temakart bestemmelsesområder
- N. Temakart faresone flom Fyllingsdalen
- O. Temakart hensynssoner Fyllingsdalen
- P. Temakart midlertidige bygge- og anleggsområder Fyllingsdalen
- Q. Temakart riggområder Fyllingsdalen
- R. Landskapsanalyse Fyllingsdalen datert 21.9.2012
- S. Kulturminnegrunnlag Fyllingsdalen, Byantikvaren serienr. 2014-5
- T. Vedtatt planprogram datert april 2015
- U. Merknader ved oppstart - behandling, datert 24.8.2021
- V. Illustrasjonsplan Oasen datert 5.3.2021
- W. Formingsveileder Oasen datert 10.3.2021
- X. Utforming Oasen holdeplass datert 7.1.2021
- Y. Snitt og oppriss Oasen datert 12.3.2021
- Z. Fotomontasje – perspektiv Oasen datert 15.1.2021
- Æ. Sol- og skyggeillustrasjoner Oasen revidert 8.1.2021, datert 28.10.2020
- Ø. ROS-analyse Oasen datert 30.10.2020
- Å. VAO-rammeplan Oasen datert 4.12.2020
- AA. Vindvurdering Oasen datert 23.10.2020
- BB. Vindvurdering Oasen uterom datert 23.10.2020
- CC. Støyvurdering Oasen datert 21.10.2020
- DD. Funksjoner Illustrasjon Oasen datert 7.1.2021
- EE. Klimagassregnskap Oasen datert 7.12.2020
- FF. Renovasjonsteknisk plan Oasen datert 9.3.2021
- GG. Branntekniske hensyn Oasen datert 29.10.2020

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/>