

Planinitiativ

Datert 13.06.2025

Forslag til plannavn	Hjalmar Brantings vei/Vestre Sælemyr borettslag
Bydel, gnr./bnr.	Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 4

Innledning

JM Norge AS har inngått avtale med Vestre Sælemyr borettslag om utvikling av et eksisterende ubebyggt areal på borettslagets eiendom. Planområdet ligger like ved bydelssenteret Oasen, og har dermed bybane, sykkelvei og omfattende service- og handelstilbud i umiddelbar nærhet. Arealet benyttes i dag primært til parkering og kjørevei, og utgjør med dette en av få ubebygde arealer i det sentrale Fyllingsdalen, som ikke er grønnstruktur.

De foreløpige idéskissene som er utarbeidet til planinitiativet, viser at en utbygging her har potensial for å tilføre nye kvaliteter til området, i form av å styrke eksisterende gangnett, grønnstruktur og lekearealer. Planen vil utover dette bidra til økt boligreserve i en bydel som har lav reserve i dag, til nedbygging av grå flater og vil kunne gjennomføres med få ulemper for eksisterende beboere og utearealer. Med bakgrunn i dette, vurderes det at forholdene her ligger godt til rette for å oppnå et prosjekt som bidrar til positiv byutvikling i tråd med de overordnede målsettingene i Bergen.



Figur 1: Oversiktsbilde Fyllingsdalen bydelssenter.
Planområdet markert med rød sirkel.

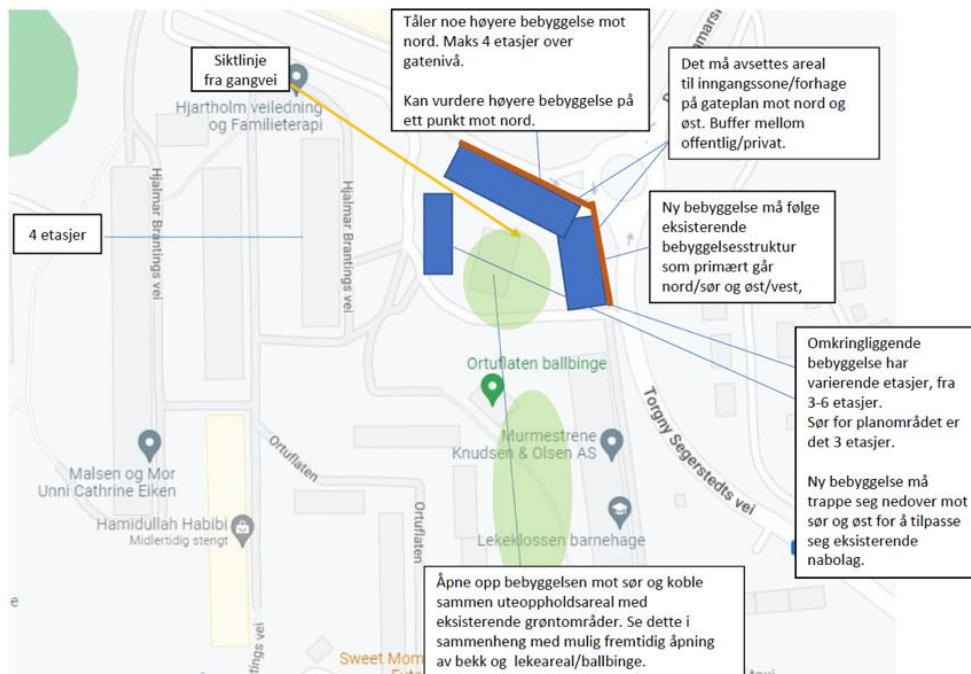
Planforslaget utarbeides i dialog med Vester Sælemyr borettslaget. Utvikling av eiendommen gjør det mulig for eksisterende borettslag å finansiere nødvendig rehabilitering og modernisering, uten en omfattende økning i fellesutgifter.

«Fra grått til grønt» er definert som ett overordnet mål for planarbeidet.

Veiledningsmøte

Det ble avholdt veiledningsmøte med PBE 05.12.22 (saksnummer PLAN-2022/28059). PBE oppsummerte sine innspill i skissen under og følgende kulepunkter;

- *Positivt med åpent uteoppholdsareal mot sør*
- *Positivt med variasjon i høyder*
- *Ønsker at nye bygg skal følge eksisterende bygningsstruktur i områder, og bidra til at Torgny Segerstedts vei og Hjalmar Brantings vei oppleves som gater.*
- *Byggehøyder må tilpasses eksisterende høyder i området. Trappes ned mot sør og vest.*
- *Det kan bli aktuelt å utvide planområdet for å regulere inn bekkeåpning*
- *Legger til grunn lav parkeringsdekning. Tenke helhetlig – kan det vurderes å samle parkering for flere borettslag?*
- *Støy, parkering, adkomst, renovasjon og uteoppholdsareal blir viktig å avklare tidlig, og det anbefales at det sees på i sammenheng med øvrige borettslag.*
- *Barnehage kan vurderes.*



Figur 2: PBEs innspill i veiledningsmøte (figur: PBE)

I de innledende idéskissene er det tatt utgangspunkt i tilbakemeldingen fra veiledningsmøtet, men det er også gjort noen avveininger for å sikre rammer for et realiserbart prosjekt, gitt de kvalitetskrav og mål som ligger til grunn. Skissene viser derfor byggehøyder som strekker seg over PBEs prinsipielle anbefaling om 4 etasjer over gatenivå.

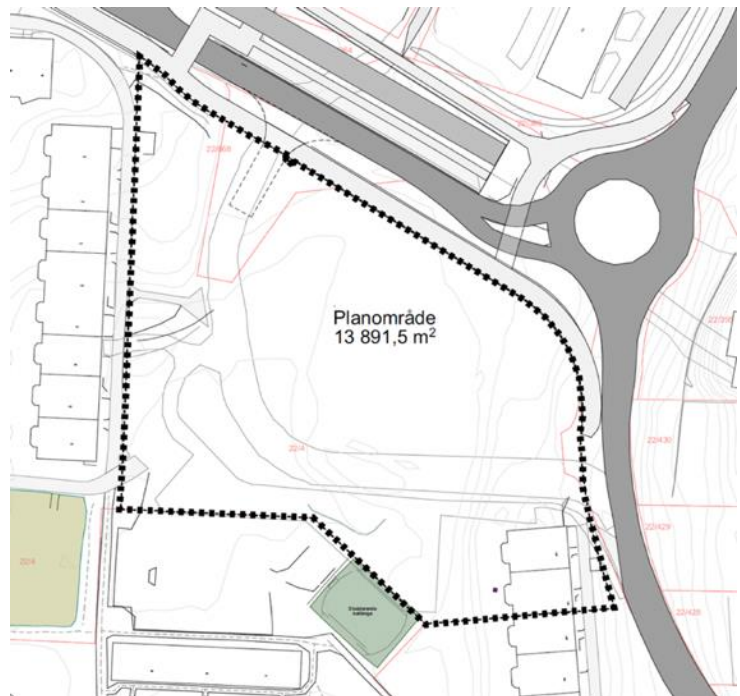
Det vurderes at prosjektet har gode forutsetninger for å oppnå overordnede målsetninger i KPA, områderegulering og andre kommunale strategier og retningslinjer - inkludert tilpasning mot eksisterende bebyggelse og arkitektur i menneskelig skala. Andre avvik fra anbefalingen er beskrevet og begrunnet under, og vil også være naturlige diskusjonstemaer i oppstartsmøte.

1 Planområdet – dagens situasjon

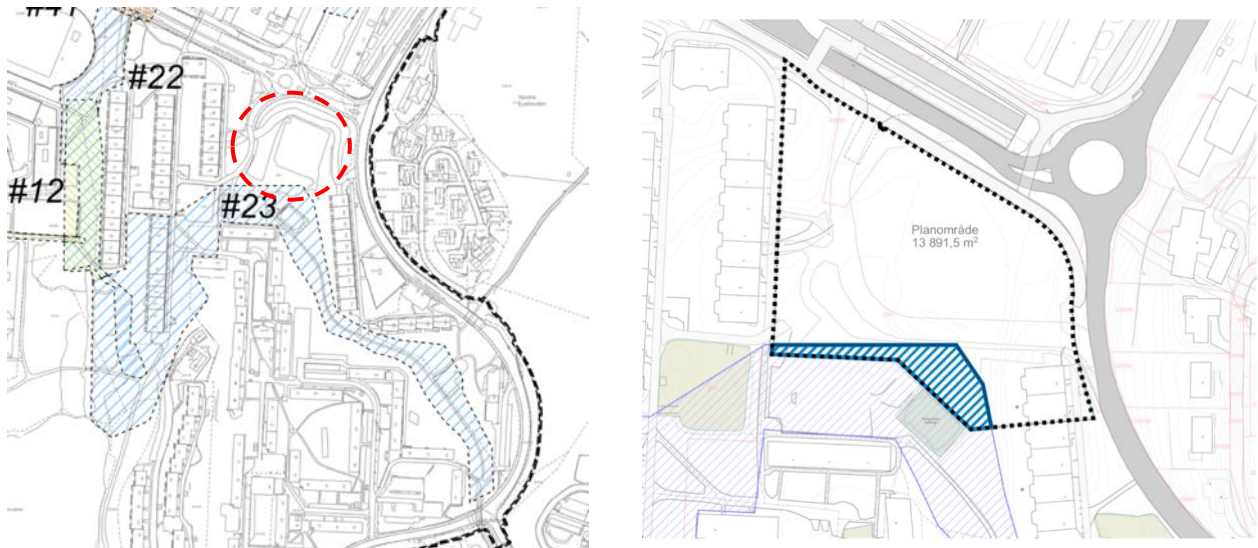
1.1 Forslag til planavgrensning

Figur 3 viser forslag til en planavgrensning med areal på ca. 14 daa. I nord og øst er plangrensen tilpasset mot arealformålene i områdereguleringen for Fyllingsdalen, og legger seg inn mot fortau o_SF3 og samferdselsformål o_S6. I vest er plangrensen lagt i inn mot eksisterende gangveg i vest, i sør mot eksisterende eiendomsgrenser. Deler av eksisterende boligblokk er foreslått tatt med, da dette kan være relevant når det gjelder vurdering av parkerings- og renovasjonsløsninger.

Planområdet omfatter en mindre del av bestemmelsesområde #23 i områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler, som legger føringene for åpning av eksisterende bekk som ligger i rør. Omfanget av overlapp mellom foreslått plangrense og bestemmelsesområdet fremgår av Figur 4.



Figur 3: Forslag til plangrense



Figur 4: Overlapp mellom plangrense og bestemmelsesområde #23 i områdeplanen.

I veiledningsmøte med PBE 05.12.22 ble forholdet diskutert, og PBE har i sitt referat pekt på muligheter for at dette planarbeidet kunne regulere bekkeåpningen. I forslag til plangrense er det imidlertid ikke tatt med arealer utover naturlig prosjektavgrensning, da det antas at det kan komplisere planprosessen. Vi ønsker å diskutere dette nærmere i oppstartsmøtet, og ber om at PBE involverer Bergen Vann/Bymiljøetaten i forkant, slik at vi kan få tidlige og tydelige avklaringer rundt dette.

1.2 Beskrivelse av planområdet



Figur 5: Flyfoto dagens situasjon. Kilde: norgebilder.no

Planområdet er i dag et ubebygd areal på eiendommen til Vestre Sælemyr borettslag, som avgrenses av Hjalmar Brantings vei i nord, Torgny Segerstedts vei i øst, det eksisterende borettslaget i vest og eksisterende parkering/ ballbinge/ grønnstruktur i sør. Arealet har vært ubebygd siden borettslaget ble etablert i 1972/73, og er i dag i hovedsak en parkeringsplass. Bruken har endret seg noe gjennom årene, blant annet gjennom gradvis utvidelse av parkeringsarealet. Ved bybaneutbyggingen ble arealet brukt som riggområde, men har i etterkant blitt tilbakeført som parkeringsplass. Planområdet er per i dag asfaltert og bærer preg av en midlertidig situasjon.

Som følge av utbyggingen av bybanen, er det oppført en ca. 4 meter høy mur som skiller dagens parkeringsplass fra Hjalmar Brantings vei. Muren bidrar til å forsterke barrierenvirkningen til Hjalmar Brantings vei. Langs muren er det satt av areal for vedlikehold (felt o_SVG i områdeplanen).

I sør grenser planområdet mot en tydelig grønn korridor som strekker seg sørover mellom borettslagene Vestre Sælemyr og Lyshovden. Denne korridoren har en sentral rolle i helhetsgrepet i områdereguleringen og opprinnelige plan for Fyllingsdalen, og er nærmere omtalt i vedlagt innledende stedsanalyse. Grøntarealet stopper i dag opp ved den eksisterende ballbingen, men vil strekke seg noe inn i planområdet etter som det tidligere anleggsområdets areal gror til.



Figur 7: bilde fra grøntdrag sør for planområdet. Eksisterende ballbinge midt i bildet og muren langs Hjalmar Brantings vei bak parkeringsplassen



Figur 6: Planområdet, med mur mot Hjalmar Brantings vei.

1.3 Eksisterende kartlegginger

I forbindelse med områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler, er det utarbeidet et omfattende kunnskapsgrunnlag for området, som blant annet omfatter følgende dokumenter:

- VA-rammeplan (Asplan Viak, 2023)
- Flomkartlegging Fyllingsdalen, (Asplan Viak, 2020)
- Naturmangfoldrapport (Rådgivende biologer, 2021)
- Vurdering av luftkvalitet, (Asplan Viak 2023)
- Kulturminnegrunnlag (Byantikvaren i Bergen, 2015)
- Mobilitetsplan for områdeplaner Fyllingsdalen og Spelhaugen (Asplan Viak, 2023).
- ROS-analyse (Asplan Viak, 2023)
- Støyrapport (Asplan Viak/PBE, 2021)

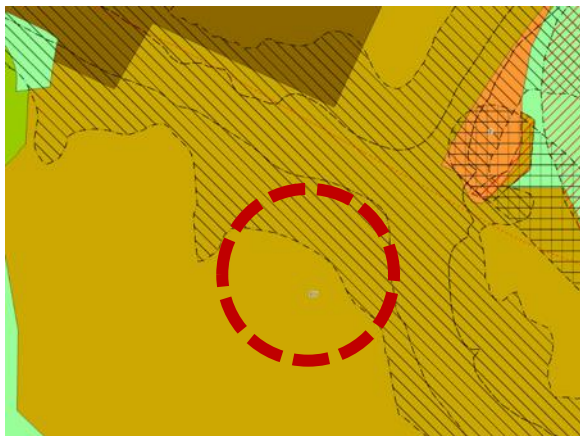
Utover dette, er det i forbindelse med overtagelse av tomten fra Bybanen utbygging gjennomført miljøkartlegginger for å avdekke eventuell forurensning i grunnen.

2 Planstatus

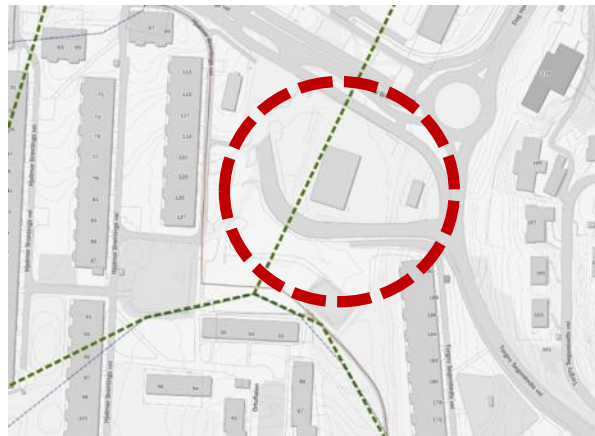
2.1 Kommuneplanens arealdel (KPA2018)

I KPA er planområdet avsatt til byfortettingssone (BY) og omfattes av følgende hensynssoner:

- Gul støysone fra veg
- Rød støysone fra veg



Figur 9: Utsnitt fra plankart KPA2018.



Figur 8: Utsnitt temakart blågrønne strukturer. Blågrønne

Planområdet ligger i krysningspunktet mellom to blågrønne forbindelser i temakart for blågrønne strukturer. Linjen som krysser gjennom planområdet i retning nord-sør er prinsipielt oppmerket og representerer «behov for et framtidig blågrønt byrom gjennom Sælemyra og kobling av sentrale deler Fyllingsdalen med området ved Helgeplasset»¹. Den andre forbindelsen følger eksisterende turvei fra Ortuvatnet i retning Bønes. Forbindelsen har i henhold til bergenskart «potensiale for gjenåpning av overvann og som økologisk korridor». Turtraseen markert med brun linje er grønnkorridor mellom C.J. Hambros vei og Hjalmar Brantings vei, som er vurdert til «svært viktig friluftslivsområde» i naturbase.

2.2 Gjeldende planer

Områderegulering for Fyllingsdalen sentrale deler

Plan-ID: 4601_63860000 Ikrafttredelse: 2023

Planområdet utgjør delfelt BBB02 i områdeplanen. Reguleringsplanen har ingen egne bestemmelser som gjelder spesifikt for feltet, men den angir en rekke fellesbestemmelser som vil legge føringer for prosjektet.

Planområdet har i dag to kjøretilkomster, fra Hjalmar Brantings vei og fra Torgny Segerstedts vei. Planen legger til rette for at avkjørselen fra Torgny Segerstedts vei stenges og f_KV3 fra



Figur 10: Utsnitt plankart

¹ Informasjon hentet KPA2018 – blågrønne forbindelser, Bergenskart.no

Hjalmar Brantings vei blir tilkomsten til planområdet. Nordre del av tomten er avsatt til annen veggrunn SVG.

Sentrale føringer fra områdereguleringen, listen er ikke uttømmende:

§ 2.3 Arkitektur og byform

Bestemmelsen gir føringer knyttet til det overordnede grepet. Aktuelle tema her er sammenhengende blågrønne strukturer, offentlig tilgang til parker, god terrengtilpasning, at ny bebyggelse mot offentlig veg skal tilpasses en bymessig utvikling og at det ikke tillates støyskjerm.

§ 4.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Områdereguleringen stiller strengere krav enn kommuneplanens arealdel når det gjelder lekeplasser. Det stiller her krav til nærlekeplasser og områdelekeplasser med areal, maksimal avstand til bolig og maks antall boenheter som kan sokne til lekeklassen.

§ 4.10 Blokkbebyggelse, felt BBB01-BBB22

Dersom flere nybygg planlegges innenfor et enhetlig borettslag, skal nybyggene ha likt enhetlig preg og underordne seg eksisterende struktur i feltet. Det skal tas hensyn til eksisterende bygningsvolumers høyder og siktlinjer mellom bygningene, slik at eksisterende bokvaliteter videreføres.

Området er omfattet av hensynssone H320_2 flomfare.

Ved detaljregulering innenfor sonene skal det gjennomføres en detaljert utredning av flomfare og nødvendige tiltak for flom. Bestemmelsene gir videre føringer for dette arbeidet.

Bestemmelsesområde # 23 – bekkeåpning

Søndre del av planområdet omfattes av #23. Innenfor bestemmelsesområdet tillates det gjenåpning av vassdrag. Det tillates ingen tiltak som kan være til hinder for fremtidig gjenåpning av bekk. Ved detaljregulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal bekkeåpning utredes.

2.3 Pågående planarbeid i nærområdet



Figur 11:
Pågående planer:
1. Oasen
2. Kulturhuset
3. Nebbestølen
4. Hjalmar Brantings
vei

Det pågår tre parallelle detaljreguleringsprosesser i tilknytning til Oasen; Utbygging på Oasen kjøpesenter, Fyllingsdalen kulturhus og Nebbestølen boligområde. Planprosessene vil påvirke hvordan bydelssenteret i Fyllingsdalen utvikles, men har lite direkte innvirkning på planarbeidet for Vestre Sælemyr. De tre planarbeidene overlapper delvis. I tillegg er det en annen pågående plan med adresse Hjalmar Brantings vei.

Oasen Vest

Plan-ID: 71310000

Status: planlegging igangsatt

Planarbeidet legger til rette for boligutvikling på kjøpesenteret, samt byrom på bakkeplan og uteoppholdsareal på tak. Tiltakene inngikk i områdereguleringen, men ble skilt ut som en separat detaljregulering. Illustrasjoner viser høyder opp til 13 etasjer.



Figur 12: Illustrasjon, MAD

Fyllingsdalen kulturhus

Plan-ID 70590000

Status: Planlegging igangsatt (usikker)

Planen legger til rette for etablering av Fyllingsdalen kulturhus på den tidligere kollektivterminalen. Planarbeidet legger føringer for nybygg med tilhørende infrastruktur. Nytt bydelstorget inngår både i denne planen og i planarbeidet for Oasen.

Planarbeidet har stoppet opp på grunn av manglende politisk støtte og finansiering.



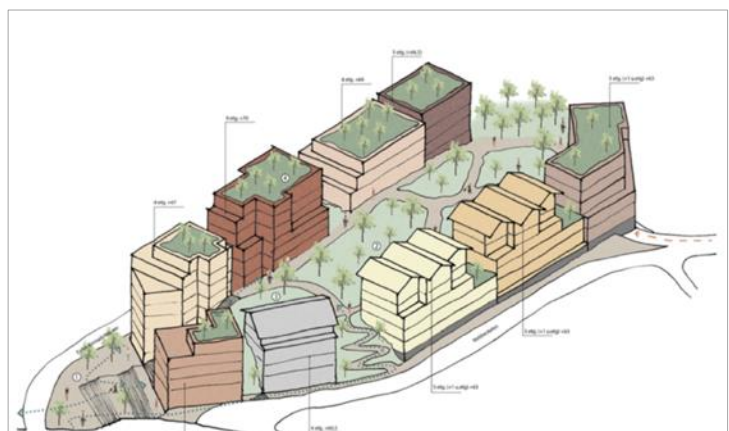
Figur 13: Illustrasjon: Arkitektgruppen CUBUS

Nebbestølen boliger

Plan-ID: 71340000

Status: Planlegging igangsatt.

Planarbeid for delfelt BBB11 i områdereguleringen legger til rette for et nytt boligfelt nord for Oasen. Det ble varslet oppstart juni -23.



Figur 14: Illustrasjon: MAD

Hjalmar Brantings vei

Plan-ID: 64760000

Status: Planforslag

Planen legger til rette for boligutbygging i forlengelse av Knutsenkvartalet. Saken var på offentlig ettersyn i 2020. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til saken med bakgrunn i støy.

Utover disse pågående planarbeidene, er det også nylig sendt inn planinitiativ for boligutvikling for Gnr. 22, Bnr. 778, Folke Bernadottes vei, nord for Oasen.

Planstatus oppsummert:

Områdets videre utvikling er tydelig forankret gjennom nylig vedtatt områdeplan, utbygging av Bybanens linje 2 og pågående planprosesser for videreutvikling rundt bydelssenteret Oasen. Det åpnes for videre utvikling, fortetting og transformasjon. Tilpasning mot eksisterende borettslag er sentralt.

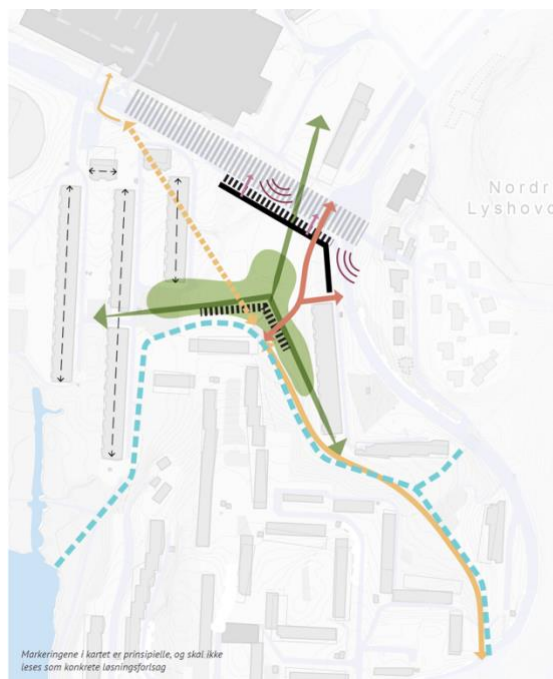
3 Planinitiativet

3.1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for etableringen av et boligprosjekt på den ubebygde parkeringsplassen innenfor Vestre Sælemyr borettslag. Tiltaket vil omfatte boligbebyggelse med tilhørende uteområder og infrastruktur.

3.1.1 Beskrivelse av planlagt bebyggelse

Som grunnlag for planinitiativet er det utarbeidet enkle idéskisser som belyser tomtens utviklingspotensial og tåleevne. Skissene er utarbeidet på bakgrunn av føringer fra områdeplanen, tilbakemelding fra veiledningsmøte med PBE og føringer fra innledende stedsanalyse (se eget vedlegg).



TEGNFORKLARING

- Eksisterende barriere, overordnet
- Eksisterende barriere, lokal
- Henvendelse mot Hjalmar Brantings vei for økt gatepreg
- Rygg mot støy
- Sammenhengende flerfunksjonell grønnstruktur
- Nye forbindelser kobles på og forsterker eksisterende tilbud
- Eksisterende forbindelse som bør styrkes
- Potensiale bekkeåpning - må avklares
- Tilpasning mot eksisterende borettslag struktur

Figur 15: Sammenstillingskart, innledende stedsanalyse.

Innenfor mer eller mindre samme hovedstruktur er det utarbeidet tre idéskisser med mål om å undersøke og diskutere ulike grep for å bygge opp under to særlig relevante bestemmelser i områdeplanen:

- *Innenfor borettslag skal nybygg underordne seg eksisterende struktur (§4.1.9)*
- *Ny bebyggelse mot offentlig veg skal tilpasses en bymessig struktur. (§2.3.f.)*

Hovedstrukturen er felles for alternativene, og følger av stedsanalysen; bygningsvolumene er organisert rundt et felles uteoppholdsareal, som ligger i forlengelsen av eksisterende grøntdrag mot sør. Bygningene skjermer uteoppholdsarealene fra vegtrafikkstøy. Det som skiller alternativene er i antall bygningsvolumer, byggehøyder/utnyttelse, henvendelse mot veg og volumsammensetning. Det er et lagt vekt på at alle tre alternativer skal vise utbyggingsprinsipp med potensial for å oppnå et bærekraftig prosjekt - både miljømessig, sosialt og økonomisk. Foreslått utbyggingsvolum følger av handlingsrommet i gjeldende planer, vurderinger av tomtens tåleevne og tiltakshavers markedsanalyser og kalkyler.

Under følger en kort beskrivelse av hvert alternativ, etterfulgt av en foreløpig vurdering av alternativenes potensial for å understøtte bestemmelsene som er fremhevet over.

3 idéskisser – kort oppsummert

Felles for alle alternativer

- Bebyggelse organisert rundt uteoppholdsareal i forlengelsen av eksisterende grøntdrag – i tråd med anbefalingene i stedsanalysen og PBEs tilbakemelding etter veiledningsmøte.
- Kombinasjon av lavblokker og én høyere blokk.
- Byggene fungerer som støyskjerm for uteoppholdsarealene.
- Organiseringsprinsipp/rotasjon hus 1 og hus 4 er lik i alle alternativer
- Mobilitetsløsninger

Skiller alternativene:

- Byggenes henvendelse mot Hjalmar Brantings vei
- Byggehøyder og utnyttelse
- Plassering av høyblokk

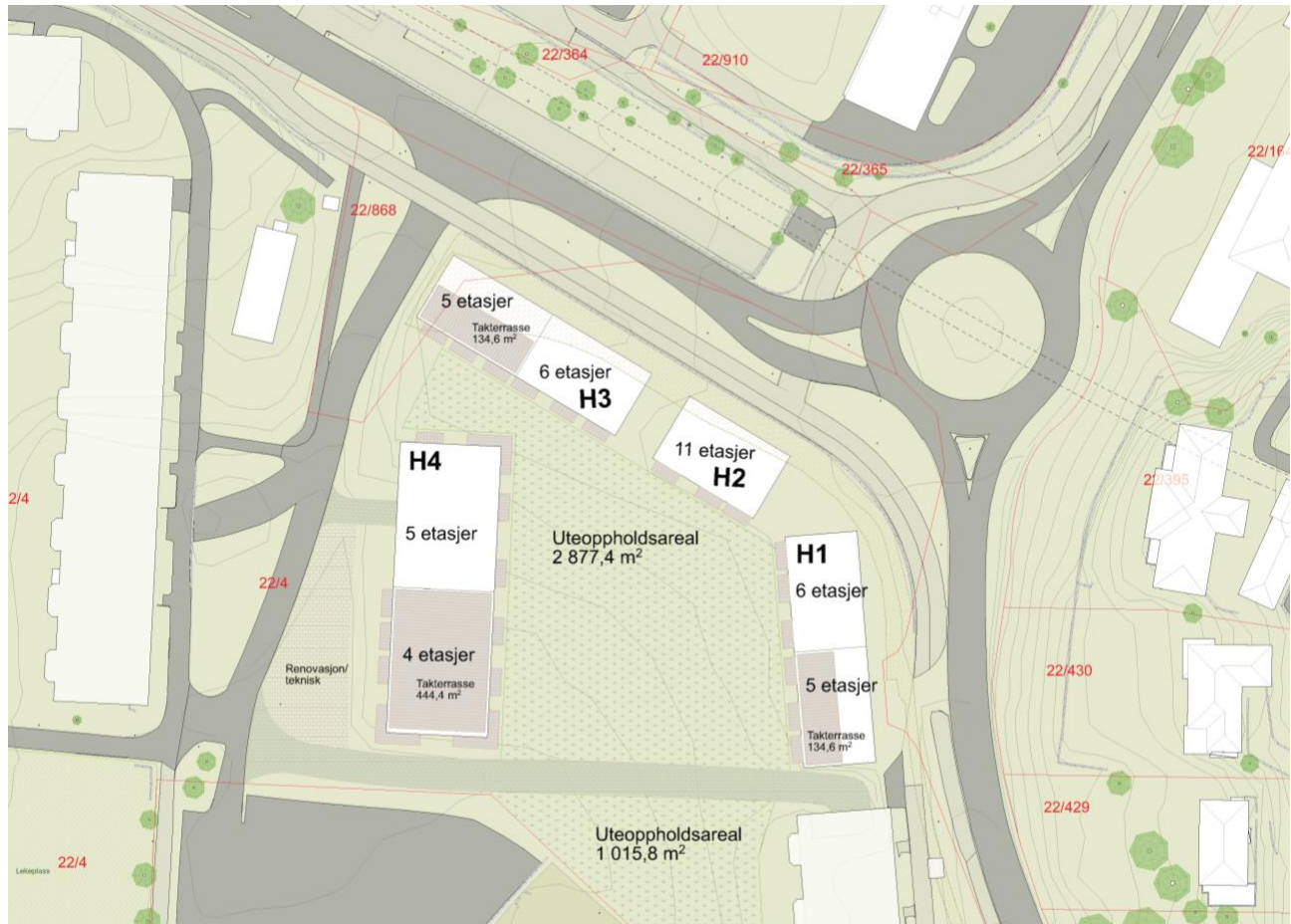
*Utbyggingsvolum**

- Antatt 140-160 boenheter
- Areal**: BTA = ca. 12 550 m²-13 675 m²
- Byggehøyder: 4-12 etasjer

*Det gjøres oppmerksom på at dette er omtrentlige tall basert på foreliggende idéskisser. Tallene vil endres som resultat av videre bearbeiding av planforslag.

**Arealer under bakken kommer i tillegg, jf. områdeplanens bestemmelser

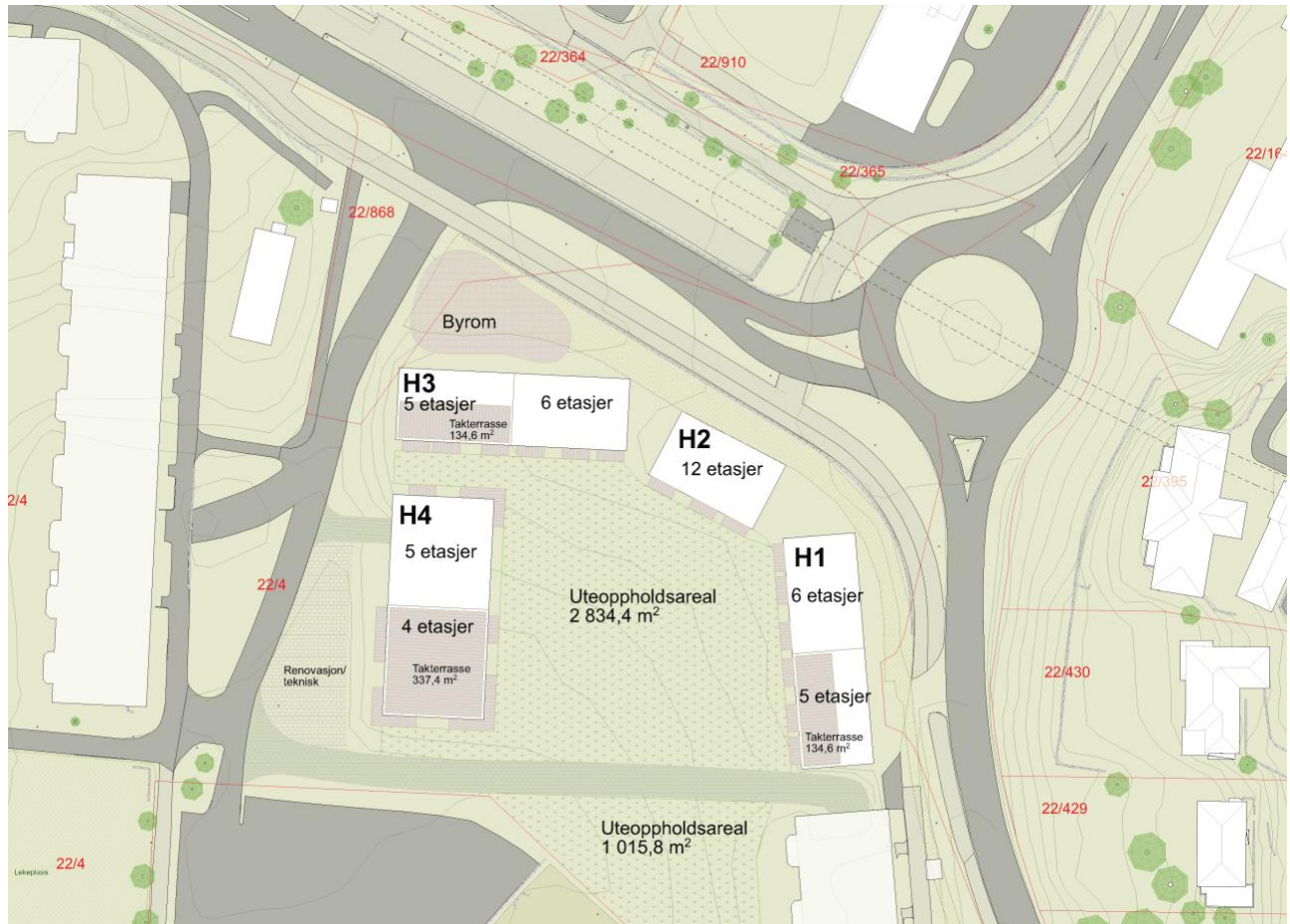
Alternativ A



- Tre lavblokker (4-6 etasjer) og en fristilt høyblokk (11 etasjer)
- Struktur: H1 og H4 følger borettslaget struktur/linjeføring, H2+3 ligger lineært langs Hjalmar Brantings vei.
- Areal: ca. 13 200 m² BTA
- Uteoppholdsareal på bakkeplan: ca. 4 900m²
- Planstatus/formål: Deler av bygg H2 og H3 ligger innenfor formål o_SVG i områdeplanen.



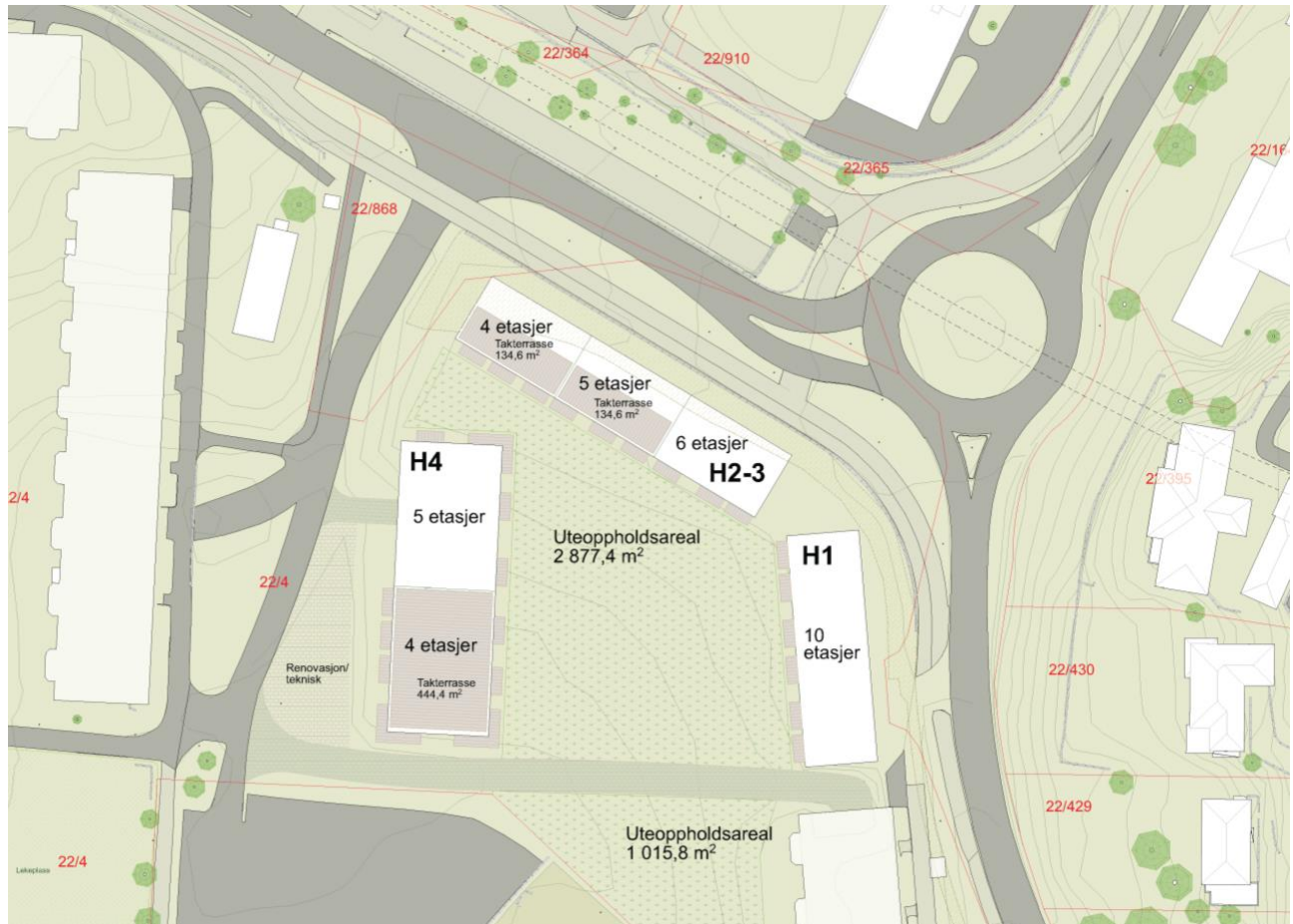
Alternativ B



- Tre lavblokker (4-6 etasjer) og en fristilt høyblokk (12 etasjer)
- Hovedstruktur: H1, H3 og H4 følger borettslagets struktur. H2 lineært langs Hjalmar Brantings vei.
- Areal: ca. 12 550m² BTA
- Uteoppholdsareal på bakkeplan: 4 730 m² + mulig byrom mot Hjalmar Brantings vei
- Planstatus/formål: Ny bebyggelse berører ikke formål o_SVG i områdeplanen.



Alternativ C



- To lavblokker (4-6 etasjer) + en høyblokk (10 etasjer)
- Struktur mor vei: Som alt A, men høyblokk plasseres med langsiden mot Torgny Segerstedts vei/terrenget, etter tilsvarende prinsipp som eksisterende høyblokk nord for planområdet (Sælemyr borettslag)
- Areal: ca. 13 675m² BTA
- Uteoppholdsareal på bakkeplan: ca. 4 915 m²
- Formål: Deler av bygg H2/3 plassert innenfor formål o_SVG i områdeplanen



Dagens situasjon



Alternativ A



Alternativ B



Alternativ C



Figur 16: Fugleperspektiv fra nordvest (t.h.) og sørvest (t.v.)

Vurdering av idéskissenes potensial for

- *tilpasning mot eksisterende borettslag (jf områdeplanens bestemmelse §4.1.9)*
 - *å bygge opp under en bymessig gatestruktur (jf. områdeplanens bestemmelse §2.3.f)*
- Alternativ B følger i størst grad eksisterende borettslags struktur.
 - Alternativ A og B trappes ned i høyde mot sør og vest. Dette gir bedre tilpasning mot eksisterende borettslag enn alternativ C.
 - Alternativ A og C bygger i større grad opp under Hjalmar Brantings veg som strukturerende element enn alternativ B. I alternativ B er det imidlertid større mulig for å etablere byromskvaliteter mot vegen – noe som også kan være en positiv måte å bygge opp under gaten på.
 - 4 bygningsvolumer (alternativ A og B) gir større potensial for å etablerer visuelle og/eller fysiske forbindelser mellom grøntdraget i sør og Hjalmar Brantings vei, enn 3 bygningsvolumer (alternativ C)
 - Høyblokken med plassering og form som i alternativ C ligger tette opp mot struktur og retning på eksisterende høyblokk mot nord. Dette gir samtidig større konsekvenser for nabobebyggelse i øst, i form av tapt utsikt og svakere tilpasning mot eksisterende Vestre Sælemyr borettslag.
 - Høyblokk som plassert i alternativ A og B spiller tydelig opp mot høyblokken mot nord (Sælemyr Borettslag), og vil i begrenset grad påvirke sol- og utsiktsforhold.
 - Foreløpige beregninger i programmet Forma, indikerer at støysituasjon for uteoppholdsareal i liten grad skiller alternativene.

Etter vår vurdering representerer alle 3 alternativer utbyggingsprinsipper i tråd med områdeplanens bestemmelser, hvor tilpasning mot eksisterende borettslag og det å bygge opp under en bymessig gatestruktur står sentralt. Alternativ C medfører svakere stedstilpasning og større konsekvenser for naboer enn alternativ A og B, jf. Figur 17. Vi vurderer dermed at det er alternativ A og B som er danner det mest spennende utgangspunktet for en videre planprosess, Disse er derfor lagt til grunn for videre beskrivelser i kapittel 3 og virkningsvurdering i kapittel 4.



Figur 17: Alternativ C sett fra nabobebyggelse øst for planområdet.

Uavhengig av hvilken idéskisse som legges til grunn, vil tilpasning mellom nybygg, eksisterende borettslag og Hjalmar Brantings vei bli temaer som må utredes og diskuteres videre i planprosessen. Terrengtilpasning og bebyggelsens reelle potensial for å bygge opp under gatepreg i en situasjon med mange eksisterende barrierer (veg/bybane) er blant temaene som må vurderes nærmere.

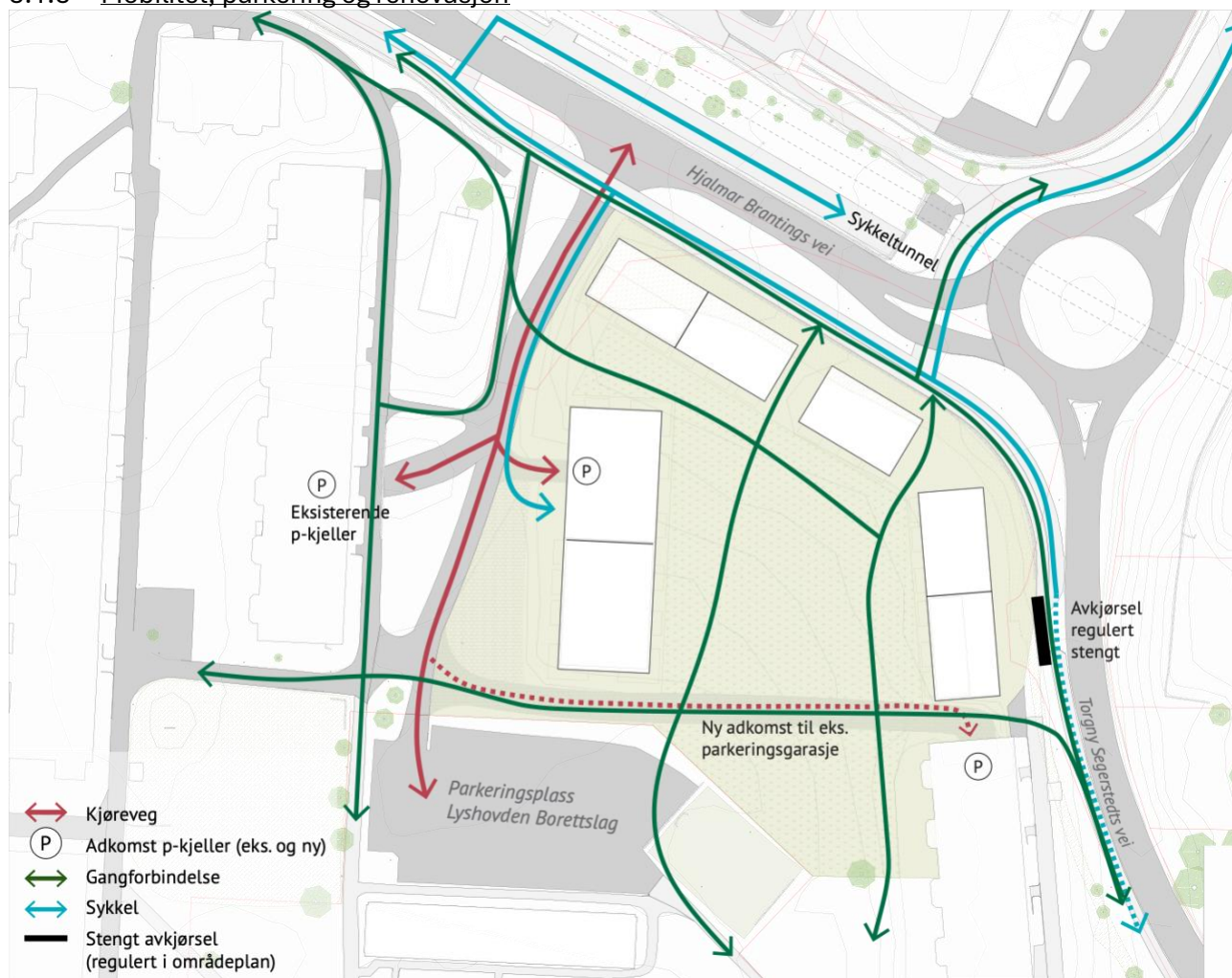
3.1.2 Uteoppholds- og lekearealer

Det er lagt til grunn at alle boenheter skal etableres med noe privat uteoppholdsareal (balkonger/ markterrasse) og at fellesarealene skal fordeles på bakkeplan og takterrasser.

Eksisterende Vestre Sælemyr borettslag har god tilgang på leke- og oppholdsarealer i dag, men behov for ytterligere programmering og/eller opparbeiding for å tilrettelegge for økt bruk. Vi vurderer at det kan være hensiktsmessig å se nye og eksisterende uteoppholdsarealer i sammenheng, for å oppnå gode helhetsløsninger for både dagens og fremtidige beboere. I oppstartsmøtet ønsker vi å diskutere handlingsrommet rundt å medregne eventuelle oppgraderte, eksisterende uterom som del av planens MUA.

Når det gjelder lekearealer, stiller områdeplanen strengere krav enn KPA2018. Dersom det legges til grunn etablering av rundt 150 boenheter i planen, vil bestemmelsene utløse behov for 7-8 nærlekeplasser og 3 områdelekeplasser. Dette vil utgjøre et samlet lekeplassareal på 5700m², eller 38m²/enhet. Vi ønsker å legge til rette for gode leke- og møteplasser i planen, men innenfor en fornuftig og gjennomførbar ramme. Dimensjonering av lekeplasser vil som følge være et tema i den videre prosessen, også her mener vi det vil være naturlig å se eksisterende og nye arealer i sammenheng.

3.1.3 Mobilitet, parkering og renovasjon



Figur 18: Diagram med planlagt mobilitetsprinsipp. Det vil være behov for å legge til rette for kjøring for nød og nytte for nybygg + eksisterende blokk der dagens avkjørsel stenges (vist med rød stiplet linje)

Parkering

Parkering for de nye boligene planlegges løst i parkeringskjeller under bakken. Det tas utgangspunkt i parkeringsdekning i henhold til områdeplanens nedre sjikt, tilsvarende 0,6/100m² BRA.

Rundt 150 eksisterende parkeringsplasser avvikles som resultat av planen. Vestre Sælemyr borettslaget ønsker at en del av disse skal reetableres i en fremtidig parkeringskjeller. Omfang av dette vil avklares i løpet av planprosessen, men er foreløpig anslått å dreie seg om inntil 40 plasser. Hvordan dette formelt skal løses i planen, blir et tema som må diskuteres i den videre prosessen.

Adkomst for kjøretøy

Det er lagt til grunn adkomst via eksisterende avkjørsel fra Hjalmar Brantings vei, som i dag.

Eksisterende avkjøring fra Torgny Segerstedts vei er regulert stengt i områdeplanen. Dersom denne avvikles, vil tilkomst til eksisterende parkeringskjeller for Torgny Segerstedts vei 172-190 også måtte legges om. Av praktiske og konstruksjonsmessige årsaker, antas det at det vil bli krevende å knytte nytt og eksisterende parkeringsanlegg fysisk sammen. Løsninger med tilkomst som vist på skissen under, vil derfor måtte vurderes. Dette blir et viktig oppfølgingstema i planprosessen.

Renovasjon

Nytt renovasjonspunkt planlegges etablert i tilknytning til intern kjøreveg, med adkomst for renovasjonsbil via avkjørsel fra Hjalmar Brantings vei. Eksisterende boligens renovasjonsløsninger forutsettes videreført som i dag.

3.2 Tilpasning til landskap og omgivelser

Nytt uteoppholdsareal etableres i forlengelsen av eksisterende grøntdrag sør for planområdet, og vil inngå i en visuell og funksjonell sammenheng også med fellesarealene til omkringliggende borettslag.

Det er et mål å bygge ned barrierenvirkning mot og fra Hjalmar Brantings vei. Det foreslås derfor at terreng bearbeides slik at ny bebyggelse heves til dagens gatenivå, med innganger og forhager henvendt direkte mot vegen. Dette tillater samtidig at det kan etableres nye gangforbindelser gjennom planområdet, både i retning nord-sør og øst-vest. En slik terrengtilpasning vil imidlertid medføre behov for tiltak innenfor formål o_SVG i områdeplanen. Dette forholdet er nærmere beskrevet under punkt 3.4.1, og handlingsrommet her blir et viktig avklaringspunkt tidlig i planarbeidet.

For øvrige vurdering av tilpasning mot omgivelser vises det til vurdering av idéskissene over.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planen vil legge til rette for boliger med høy bokvalitet. JM Svanemerker boligene sine, noe som medfører tydelige krav til kvaliteter i materialbruk og inneklima. Alle boliger skal ha private uteoppholdsareal.

Prosjektet har som ambisjon å bygge oppunder bydelssenteret i Fyllingsdalen og samtidig tilpasse seg og dyrke kvalitetene i det eksisterende borettslaget. Uteområdene skal bidra til å styrke eksisterende strukturer, og det er også ønskelig å legge til rette for møteplasser som kan komme nærmiljøet til gode.

Som resultat av prosjektet, vil Vestre Sælemyr borettslag få mulighet til å renovere og oppgradere sin bygningsmasse, uten en økning i fellesgjeld av en størrelse som trolig ikke ville være mulig for alle eksisterende beboere å håndtere. Videre vil planforslaget medføre et supplement til boligsammensetningen i borettslaget, som i dag utelukkende består av leiligheter på rundt 90 m². Tilgang på mindre leiligheter med heis, kan være attraktivt for eldre beboere som ønsker en mer praktisk bolig innenfor samme område, men også for førstegangskjøpere.

Mer overordnet vil boligutbygging tett på eksisterende infrastruktur, som bybane, kollektivterminal og sykkelveg, underbygger arealstrategien i Bergen og bidrar til måloppnåelse for gåbyen og sykkelbyen. Dette underbygger igjen mål knyttet til folkehelse og redusert personbiltrafikk.

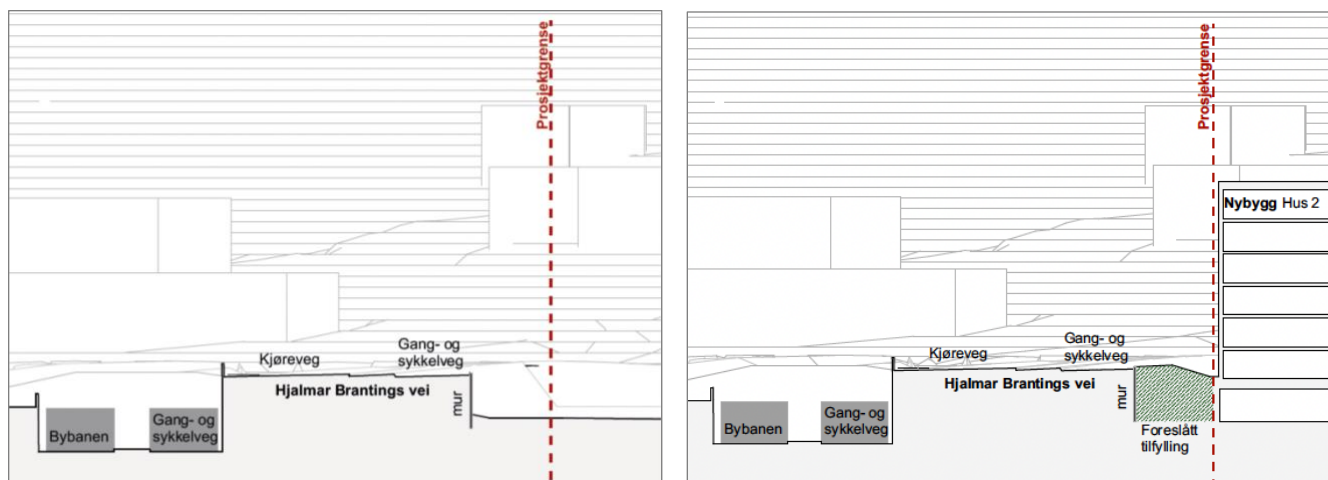
3.4 Tema der planinitiativet utfordrer overordnet plan

Det legges til grunn at planforslaget skal utarbeides i tråd med overordnede føringer i KPA og områdereguleringen. Det er imidlertid et par punkter der vi ønsker å diskutere handlingsrommet som ligger i overordnede planer nærmere. Dette gjelder bruk av arealer innenfor formål o_ SVG, krav til lekeplasser, leilighetsmiks og byggehøyder. Forholdene omtales kort under, og ønskes diskutert nærmere i oppstartsmøtet.

3.4.1 Felt o_ SVG - Mur langs Hjalmar Brantings vei

Den eksisterende muren mot Hjalmar Brantings vei utgjør en betydelig barriere i planområdet, som har blitt mer prominent som følge av bybaneutbyggingen. Dette styrker også Hjalmar Brantings vei som en betydelig barriere i Fyllingsdalen, både funksjonelt, visuelt og kulturelt. Det må være et mål at planen skal bidra til å redusere denne barrierevirkningen.

Vi vurderer at en i størst grad vil kunne bygge opp under en mer bymessig struktur langs Hjalmar Brantings vei, dersom ny bebyggelse etableres med innganger og forhager med henvendelse mot veien. Dette fordrer at det kan fylles til/bygges over arealet avsatt til SVG i områdeplanen. Muren, med tilhørende hensynssone, er eid av Vestland fylkeskommune, og det vil derfor være behov for dialog med fylket for å avklare handlingsrommet her.



Figur 19: Prinsippnitt gjennom Hjalmar Brantings vei. Eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre.

Idéskissene viser ulike tilnærminger til hvordan arealet kan benyttes, men i alle tre alternativene er lagt til grunn at arealet kan bearbeides for å sikre god kobling mot Hjalmar Brantings vei. I alternativ

A og C er det lagt opp til at deler av arealet kan bebygges, mens det i alternativ B er lagt til grunn tilfylling/terrengtilpasning.

3.4.2 Lekeplasser

Som det fremgår av 3.1.2 vil områdeplanens krav til antall boenheter som kan dele på lekeplasser, føre til at planen utløser et svært høyt krav til opparbeidet lekeareal. Handlingsrommet rundt dette, og hvilke og hvordan eksisterende arealer og tilbud kan inngå i beregningen, ønskes diskutert i oppstartsmøtet.

3.4.3 Leilighetssammensetning

I idéskissene som nå er utviklet, er leilighetsmiks i gjeldende overordnede planer lagt til grunn. I oppstartsmøtet ønskes likevel en generell diskusjon rundt mulighet for å avvike fra dette, gitt at Vestre Sælemyr borettslag i dag består av 361 like 3- og 4-roms leiligheter, alle med boareal på om lag 90m².

Som indikert under punkt 3.3, er det flere faktorer som kan spille inn på hva som er «riktig» boligsammensetning akkurat her. Å supplere dagens borettslag tilbud kan gjøre det enklere for flere å bli boende i samme området, selv om livssituasjon og behov endres. Videre har bybaneutbyggingen ført til at Fyllingsdalen har endret tilknytning til byen rundt, noe som igjen kan påvirke både marked og målgruppe. Vi mener også at små boenheter, der gode sykkel fasiliteter erstatter fordyrende bilparkering, kan være et relevant og attraktivt tilbud for førstegangskjøpere her. Sett i lys av faktorer som dette, ønsker vi å løfte diskusjonen innledningsvis, med mål om å gå inn i planprosessen med et felles bilde av hva som er «riktig» boligutvikling akkurat her.

3.4.4 Byggehøyder

Det foreligger ingen høyhusstrategi for Bergen, og er dermed ingen klare holdepunkter knyttet til definisjoner av og vurderinger som skal legges til grunn for en diskusjon rundt høyere bygg (her anslått til 10-12 etasjer).

I Fyllingsdalen er høyhus en del av de eksisterende borettslagenes typologi. Idéskissene viser også at planområdet kan tåle at høyde tilføres i ett punkt, uten at dette går på bekostning av stedstilpasning eller får vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene. Vi ønsker at handlingsrommet for høyhus, og eventuelt utredningsbehov tilknyttet dette, blir diskusjonstema i oppstartsmøtet.

3.5 Risiko og sårbarhet

Følgende tema skal vurderes nærmere i det videre planarbeidet, listen er ikke uttømmende:

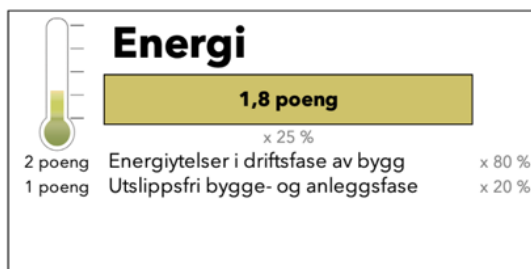
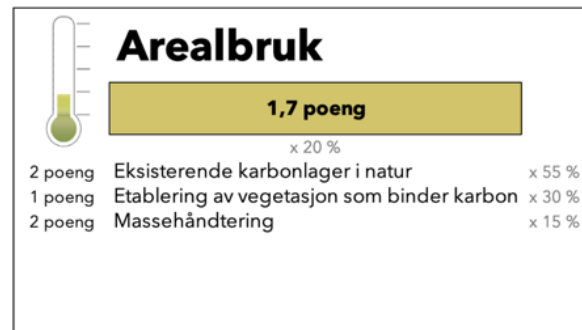
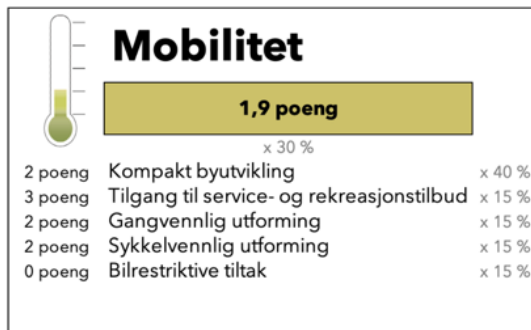
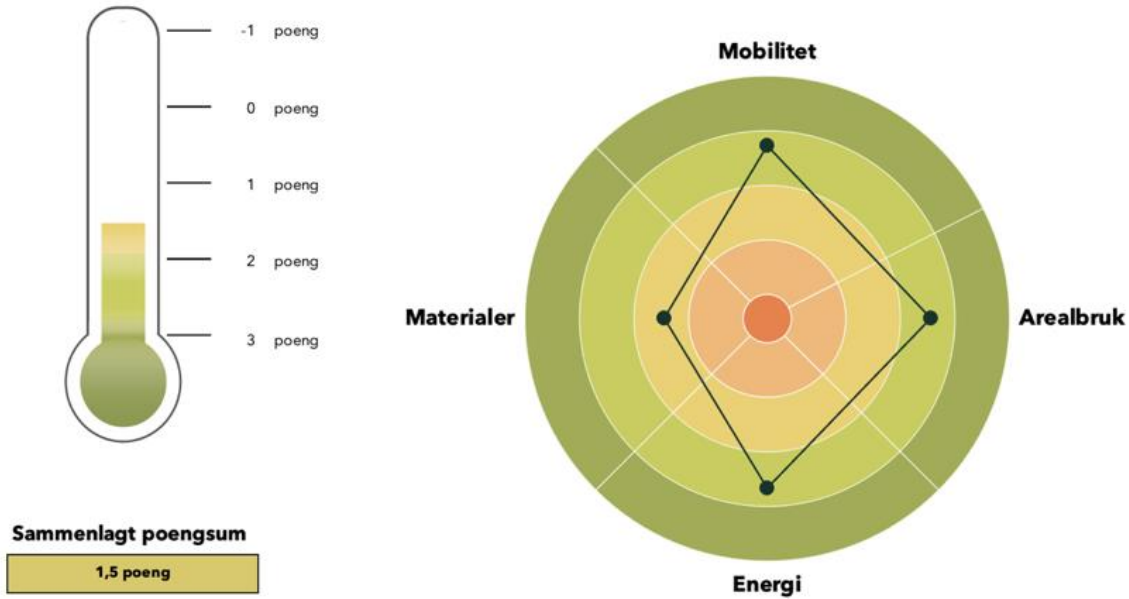
- Støy – området er utsatt fra vegtrafikkstøy fra Hjalmar Brantings vei og Torgny Segerstedts vei
- Flom – planområdet omfattes av hensynssone for 200-årsflom
- Kvikkleire – planområdet ligger under marin grense og det skal utarbeide områdestabilitetsvurdering etter NVEs veileder
- Radon – området har høye radonverdier

3.6 Kl

3.7 Klimanorm Bergen

Utsnitt under viser resultat av utfylt klimanorm:

Resultater



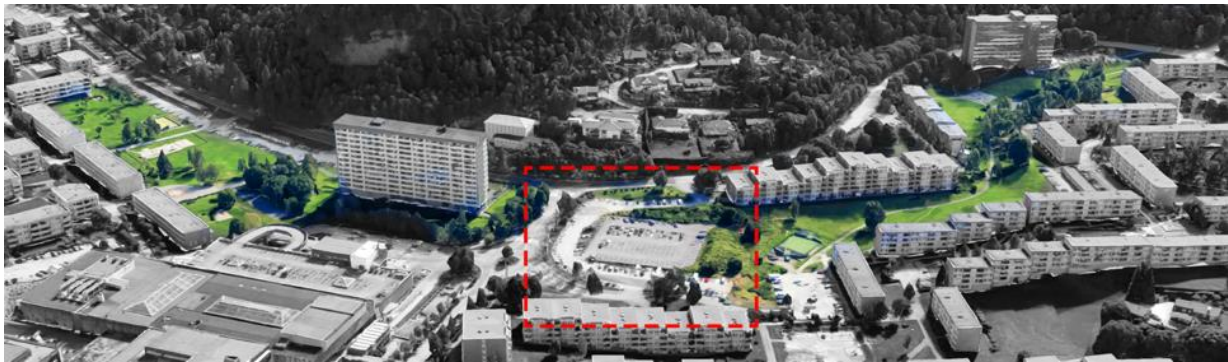
Figur 20: Utsnitt av resultater fra klimanorm. Dokumentet oppdateres underveis i prosessen.

4 Virkninger av planinitiativet

4.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Bebyggelsen vist i idéskissene er plassert med utgangspunkt i strukturene i Vestre Sælemyr borettslag og omkringliggende vegsystem, mens foreslått høyblokk kommuniserer med Sælemyr borettslag nord for Hjalmar Brantings vei. Høyeste volum plasseres i det nordøstre hjørnet, der terrenget også stiger på, med nedtrapping mot sør og vest for å sikre tilpasning mot eksisterende byggehøyder.

De nye utomhusarealene vil bidra til bedre kobling i den nord-sørgående grønnstrukturen, og mer finmasket struktur av gangforbindelser. Samlet vurderes det at en utbygging som skissert vil kunne tilpasse seg omgivelsene på en god måte, og tilføre området nye kvaliteter.



Figur 21: Planområdet har potensiale til å skape bedre sammenheng i grønnstrukturen. "Fra grått til grønt" er også ett av prosjektmålene som legges til grunn for planprosessen.

4.2 Fjernvirkning

Skissert utbygging vil i størst grad være synlig fra veiene og borettslagene tettest på. Da foreslått utbygging ligger i dalbunnen, og foreslås utformet som en forlengelse av eksisterende strukturer, vurderes det at visuell virkning på omgivelsene ikke vil være omfattende.

Enkelte boliger på østsiden av Torgny Segerstedts vei vil få noe endrede utsiktsforhold som resultat av utbyggingen. Disse ligger imidlertid høyere i terrenget, om med relativt god avstand til utbyggingen. Også enkelte boenheter i borettslagene vil kunne få endrede utsiktsforhold. Konkrete vurderinger av virkning (positiv/negativ), omfang og eventuelle avbøtende tiltak vil være tema i videre planprosess.



Figur 22: Modellutsnitt viser idéskisse B (maks byggehøyde 12 etasjer) sett fra boligområdet i øst (t.v.) og fra grøntdraget sør for planområdet (t.h.)

4.3 Trafikk og støy

4.3.1 Trafikk og parkering

Utbygging som skissert medfører at ca. 150 eksisterende overflateparkeringsplasser avvikles og bebygges. Det legges til grunn lav parkeringsdekning, samt etablering av noen parkeringsplasser for eksisterende borettslag. Omfanget av dette er ikke endelig avklart, men det antas at prosjektet uavhengig av dette vil medføre en reduksjon i parkeringsplasser og tilhørende biltrafikk, sammenlignet med dagens situasjon.

Eksisterende parkeringskjeller til Torgny Segerstedts vei 172-190 må få ny adkomst dersom eksisterende avkjørsel avvikles, slik områdeplanen legger opp til. Adkomst til parkeringskjelleren vil enten gi kjøring gjennom planområdet, eller det må etableres en kobling under den nye bebyggelsen (ref.

Figur 18). Dersom det åpnes for kjøring gjennom området for å gi tilkomst til eksisterende parkeringskjeller, utgjør ikke dette en vesentlig endring sammenlignet med dagens situasjon, men det vil redusere potensialet plangrepet har for å oppnå sammenhengende uteområder og grønnstruktur i retning nord-sør. Andre løsninger og/eller avbøtende tiltak for å redusere negativ virkning må derfor vurderes videre i planarbeidet.

4.3.2 Støy

Ny bebyggelse vil fungere som støyskjerm for både eksisterende og nye uteoppholdsarealer. Støysituasjonen i området vil dermed bedres som resultat av utbygging. Det er gjennomført foreløpige støyanalyser i Forma. Disse indikerer at deler av fasade mot Torgny Segerstedts vei vil kunne bli liggende i rød støysone – men dette er ikke verifisert av støykonsulent per nå. Dette blir dermed et viktig avklaringspunkt tidlig i planprosessen.

4.4 Blågrønne strukturer og naturmangfold

Planinitiativet vil bygge opp under og styrke eksisterende blågrønne strukturer i området, ved å bygge ned overflateparkering og opparbeide nye uterom i forlengelsen av eksisterende grønnstruktur. Dette kan bidra til å understøtte den blågrønne forbindelsen i retning nord-sør, som er markert i temakart til KPA2018.

Naturmangfoldrapport for områderegulering av Fyllingsdalen sentrale deler har ingen markerte registreringer innenfor planområdet. Gjennom grepet, krav til beplantning med mer, vil prosjektet kunne bidra til å bedre naturmangfoldet lokalt.

4.5 Friluftsliv

Eksisterende gangforbindelse gjennom grøntarealet som strekker seg i retning nord-sør, er markert som turtrasé i temakart blågrønne strukturer (KPA2018). Planen vil ikke berøre denne gangforbindelsen direkte, men vil kunne styrke forbindelsen gjennom å etablere supplerende gangforbindelser og tilføre tilliggende arealer et grønnere og mer attraktivt preg enn i dag.

4.6 Kulturmiljø

Områdereguleringen for Fyllingsdalen inneholder føringer om at nybygg innenfor eksisterende borettslag, skal underordne seg eksisterende struktur. De foreløpige idéskissene viser typologier, byggplassering og avtrapping i høyde som tar utgangspunkt i eksisterende struktur.

Både utforming, og formell sikring av dette i planen, blir svært viktige temaer i det videre planarbeidet.

4.7 Barn og unges interesser

Planområdets funksjon som parkeringsplass medfører at arealet ikke er i bruk av eller har kvaliteter som er tilpasset barn og unge i dag. Prosjektet vil omfatte etablering av uteareal og lekeplasser som vil supplere eksisterende borettslag og naboborettslagenes tilbud, og være tilgjengelig for både eksisterende og nye beboere. Det vurderes derfor at prosjektet vil ha positiv virkning for områdets barn og unge.

5 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Foreslått utbygging vil være i tråd med overordnet områderegulering, og utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forskrift for konsekvensutredning.

6 Medvirkning

Forslag til offentlige organer og andre interessenter som bør varsles ved oppstart, følger vedlagt. Det er tatt utgangspunkt i Bergen kommunes liste over aktuelle høringsparter.

Tett og fortløpende dialog med Vestre Sælemyr borettslag vil bli ivaretatt av tiltakshaver gjennom planarbeidet. Dette vil være særlig viktig som grunnlag for utforming av aktuelle fellesløsninger (f.eks. lekearealer og parkering), men også som en nyttig kilde for lokalkunnskap om dagens problemstillinger og behov. Dialog med andre borettslag, vil også kunne bli aktuelt.

Videre antas det at kulturmiljø, overvann, flom og regulering av tilliggende offentlig veggrunn vil være temaer som vil krever dialog med ulike sektormyndigheter. Møteform- og struktur vil avklares i samråd med PBE etter oppstartshøring.

7 Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning
 - på basiskart (PDF-format)
 - i SOSI-format
- Forslag til fremdriftsplan
- Innledende stedsanalyse
- Liste over aktuelle høringsparter