



Arkitektgruppen Cubus A/S
Halfdan Kjerulfs gate 4
5017 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2025/13842-26
Sakshandsamar: Lise Våge Berge
Dato: 19.12.2025

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst, Arealplan-ID 72000000

Møtedato: 18.11.2025

Møtedeltakere

Forslagsstiller: JM NORGE AS

v/ Petter Sunde
Ann Kristin Morsund

Plankonsulent: Arkitektgruppen Cubus A/S

v/Aashild Øren
Julia Müller

Kommunen: Lise Våge Berge, byplan (møteleiar/sakshandsamar)
Sigrid Halldorsson, byplan

Del 1: Dialog i møtet

1. Agenda for møtet

- Konklusjon i planforum
- Viktige plantema
- Plangrense
- Medverknad
- Framdrift

2. Planinitiativ

- 140-160 nye bustader på parkeringsplass for Vestre Sælemyr burettslag fordelt på fleire blokker frå fem til tolv etasjar.
- Det er sendt inn moglegheitsstudie som viser 3 ulike alternativ. Fellestrekk for desse er:
 - Bygningane er organisert rundt felles uteopphaldsareal
 - Uteopphaldsareal vender seg mot eksisterande burettslag og grønstruktur
 - Bygningane skjermar mot vegstøy
 - Alle har privat uteareal tilknytt bustad

Ambisjonen til forslagsstillar er frå grått til grønt, samt gjennomføre eit løft for eksisterande burettslag. Det blir informert om at planarbeidet skjer etter avtale med eksisterande burettslag, og nytt bustadprosjekt vil bidra til at burettslag kan gjennomføre oppgradering og naudsynt vedlikehald av eksisterande burettslag, utan at konsekvensar for partseigarane i burettslaget si fellesgjeld eller registrerte inntekt.

PBE støttar ambisjonen frå grått til grønt.

3. Vi kan tilrå oppstart av reguleringsplanarbeid

Oppstartsbestillinga har blitt diskutert i Plan- og bygningsetaten sitt planforum, som tilrår oppstart. Konklusjonen og føresetnader frå planforum er:

Oppstart anbefales

Forutsetninger for planarbeidet:

- *Utnyttelse må i større grad følge eksisterende bebyggelse og variasjon av høyder i burettslaget. Det åpnes ikke for høyhus.*
- *Planforslaget skal ikke være til hinder for åpning av bekk.*
- *Planforslaget må ta hensyn til nyoppført gangveg.*

4. Viktige plantema og føringar

4.1 Byform og arkitektur

Gjeldande [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal leggst til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming.

Viktige premisser for byform og arkitektur i områdeplan Fyllingsdalen sentrale deler må vektleggjast:

- *Den grønne bydelen skal bevares og videreutvikles*
- *Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenhengen mellom landskap, historiske strukturer og kulturminner*
- *Nye tiltak skal fremme opplevelsen av Fyllingsdalens egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter*
- *Nye tiltak skal planlegges i en menneskelig skala, opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen*

4.1.1 Byggehøgde og grad av utnytting

Forslagstillar informerer om at ikkje er planlagt tiltak på eksisterande bygg i burettslaget som utløyser behov for avklaring gjennom reguleringsplan. Rehabilitering av eksisterande burettslag heng finansielt saman, ikkje praktisk og planmessig.

PBE viser til føresegner frå områdeplan Fyllingsdalen sentrale delar, vedtatt 2023. Områdeplanen har fleire føresegner for felt BBB02 som seier noko om tilpassing til eksisterande burettslag. PBE viser særskilt til:

Dersom flere nybygg planlegges innenfor et enhetlig burettslag, 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.

Forslagsstillar har utarbeidd planinitiativ med utgangspunkt i eksisterande burettslag sin bygningsstruktur og typologi, men viser også til følgende handlingsrom i områdeplanen:

Ved tilføyelse eller påbygg må endringer bygge på samme enhetlige fasade- og bygningsprinsipp. Ved nybygg kan andre bygningstypologier vurderes dersom det gir ytterligere kvalitet til feltet og området.

PBE viser til at områdeplanen gjeld for eit større område, slik at den gir fleire moglegheiter for dei ulike reguleringsplanar og område den dekkjer. PBE vurderer at Vestre Sælemyr burettslag er eit einskapleg burettslag, og dette er den viktigaste føreseigna for nybygg innanfor burettslaget. Vidare vektlegg vi kulturhistoriske føringar i områdeplanen som seier at **For burettslagene i felt BBB01-BBB22 er det satt krav om at de kulturhistoriske verdiene knyttet til utforming, bygningstypologi, landskap og uteareal skal ivaretas ved nye tiltak, og ved endringer/påbygg skal man bygge videre på prinsippene i dagens bygningsmasse og struktur. Ny bygningstypologi kan vurderes. Det er også satt krav om at hensynet til høyder og siktlinjer skal ivaretas.** I innspel til oppstartsmøte har Byantikvaren vektlagt at eksisterande strukturar må vidareførast, og at det skal vere minst mogleg negative verknadar for eksisterande burettslag.

Planforum opnar ikkje for høghus. Forslagsstillar stiller spørsmål til definisjonen på høghus. PBE har ikkje ein klar definisjon på dette, men planforum ytra at dette gjeld bygningar på åtte til tolv etasjar, og over dette. For Fyllingsdalen er det ønske om at dei høge bygningane skal ligg på Oasen, som sentrum i Fyllingsdalen. Forslagsstillar viser til eksisterande høghus spreidd rundt i Fyllingsdalen, mellom anna Sælemyr burettslag på 13 etasjar på motsett side av Hjalmar Brantings vei.

Forslagsstillar ynskjer at det kan opnast for høghus kan vere eit utgreiingstema i den vidare prosessen. Forslagsstillar legg spesielt vekt på den korte avstanden til Oasen og tilrettelegging for 15 – minuttars byen som eksempel på at høghus er ein aktuell typologi. PBE informerer om at føring frå planforum for oppstart er at det ikkje opnast for høghus.

PBE påpeikar vidare at burettslaget har ei særeigen utforming i form av farge, taklandskap, plassering i landskapet. Forslagsstillar må ta stilling til om dette skal vidareførast eller ikkje.

Oppsummert vurderer PBE at

- Nye bygg må i større grad følge eksisterande burettslag.
- Det er positivt med variasjon i høgder.
- Det vert ikkje opna for høghus.
- Tilrår å vidareføre teppebyen. Sjå Arkitektur+.

4.1.2 Byggegrenser og plassering av bygg

PBE oppfordrar til tidleg dialog med Bymiljøetaten (BME) for å avklare byggegrenser mot Hjalmar Brantings vei, og BME sitt behov for tilgang til vedlikehald av pælar. BME opnar for gjenfylling av arealet med massar mellom nye bygningar og veg, for å lage gode overgangar og bukvalitetar for prosjektet.

Forslagsstillar informerer om at det har blitt utført medverking i burettslaget om ynskte utformingar og plasseringar av nye bygningar, og at innsendte alternativ for nye bygningar varetek burettslaget sine ønsker om sentralt grøntareal som møter eksisterande grøntareal. PBE er positiv til dette grepet.

4.1.3 Byrom og møteplassar

Dei overordna prinsipp for bystrukturen skal vere samanhengande blågrøne strukturer, allmenningar, byrom og offentleg tilgang til sjø og vassdrag.

4.2 **Bukvalitet og uteopphaldsareal**

Forslagsstillar spør om det er mogeleg å vurdere leilegheitsfordeling i planområdet i samheng med eksisterande burettslag. Dette vil gi ein anna leilegheitsmiks i planområdet enn det områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler opnar for. Forslagsstillar grunnjev dette med at alle dei 361 eksisterande bueiningane i burettslaget er 3- og 4-romsleilegheiter på omlag 90 m². Dei nye bygga skal innlemmast i eksisterande burettslag, og forslagsstillar meiner difor det er relevant å vektlegge heilskapen i bustadtilbodet når leilegheitsmiks skal fastsetjast i planen. PBE informerer om at det er områdereguleringsplanen som er gjeldande, og at planinitiativet ikkje inkluderer eksisterande leilegheiter utanfor planavgrensinga. Dersom forslagsstillar ynskjer å avvike frå overordna plan må dette grunnjevast.

Vi tilrår at forslagsstillar vurderer deleløysingar og fellesfunksjonar, samt har fleksibilitet i buform og bygg. Det er viktig med gode fellesareal både inne og ute. Vi vurderer at det er viktig å vidareføre dei gode kvalitetane i eksisterande burettslag som lys, luft mellom bygga og gjennomgåande leilegheiter.

PBE er positive til føreslått uteopphaldsareal i tun mot sør, og vurderer at dette vil gje ein god kvalitet i prosjektet. I vidare planprosess er det viktig å jobbe med gode kantsoner mellom offentlege og private soner, samt god samheng mellom nytt og eksisterande uteopphaldsareal.

PBE vurderer at det er positivt at alle bueiningar er føreslått med privat uteopphaldsareal i planinitiativet, då dette vil vere positivt for bukvaliteten. Forslagsstillar spør om det i berekning av uteopphaldsareal og leikeareal vil vere mogeleg å ta med areal/leikeplassar som ligg i eksisterande burettslag (utanfor plangrensa), då dei nye bygga skal innlemmast i det eksisterande burettslaget. PBE informerer om at plangrensa då må utvidast til å inkludere desse.

Forslagsstillar stiller spørsmål til om ein kan sjå til føresegner i ny KPA. PBE informerer om at det er områdereguleringsplanen som er gjeldande. Dersom ny KPA er vedteken når dette planforslaget er under arbeid, kan vi gjere ei ny vurdering på det tidspunktet.

4.3 Risiko og sårbarheit

Det må utarbeidast analyse som viser alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er egna til utbyggingsformål, og om planlagt utbygging fører til eventuelle endringar i forholda.

Planområdet er omfatta av faresone flaum, aktsemdområde kvikkleire og vegstøy. Reell skredfare og flaumfare må avklarast på siste plannivå og er førande for plangrepet.

4.4 Blågrøne strukturar og landskap

Temakartet Samanhengande blågrøne strukturar skal leggst til grunn for planlegginga. Det skal setjast av areal til samanhengande blå og grøn infrastruktur for å vareta og legge til rette for naturmangfald, klimatilpassing og trivelege uteområde.

Det går ein økologisk korridor gjennom planområdet, som møter ein annan korridor og går vidare mot Orrtuvatnet. Planforslaget må ta omsyn til og styrke korridoren. Vidare er det i temakart blågrøne strukturar til KPA2018 identifisert bekk med potensiale for opning inn mot planområdet, som heng saman med flaumfaresone for 200 årsflaum med klimapåslag, og føresegnområde #23, kartlagt i områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler. Planforum har bedt om at planforslaget ikkje hindrar framtidig bekkeopning, men PBE oppfordrar også til å opne bekken. Dersom det ikkje let seg gjer, må dette grunngjevast, jf. KPA2018. PBE oppfordrar til å gå i dialog med Bergen vann angående bekkeopning.

4.4.1 Naturmangfald

Skal ivaretakast og kommenterast i alle saker, jf. naturmangfaldlova. Planforslaget skal vurderast etter §§ 8-12.

4.5 Vassforsyning, avløp og overvasshandtering

Overvatn skal handterast lokalt. Det må lagast VA-rammeplan. Den skal leggst fram for Bergen Vann og få positiv uttale før innsending til førstegangshandsaming. Bergen vann ber om tidleg dialog.

Plasseringar av bygningar må ikkje koma i konflikt med eksisterande leidningsnett. Overvatn må handterast med naturbaserte løysingar. Overvatn, flaumfare og bekkeopning heng tett saman og må handterast på ein heilskapleg måte. Dette kan også nyttast som ressurs og kvalitet i grønstrukturen elles og for uteopphaldsarealet. Flaumveger kan nyttast til anna bruk/sambruk.

Tilbakemelding frå Bergen Vann og leidningskart leggst ved referatet.

4.6 Barn og unge

4.6.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skuleveg skal vurderast. Sjå gjeldande skolebruksplan og barnehagebruksplan.

4.6.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretakast og kommenterast, og det skal greiast ut om barn og unge brukar området i dag, og om det er eigna for bruk i framtida.

Vi tilrår at det vert lagt til rette for innandørs fellesareal, der ein del av dette vert lagt til rette for barn og unge.

Områdeplanen er utgangspunkt for leikeplassar, areal og utforming vil vere tema i planprosessen.

4.7 Samferdsle, inkludert og parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gåande.

PBE ber om at den stengte avkøyringa frå Torgny Segerstedts vei vert vurdert på nytt, då vi vurderer at det uheldig å leie biltrafikk gjennom uteopphaldsareal for tilkomst til eksisterande parkeringskjellar. Køyreveg og andre trafikkareal skal ikkje vere i konflikt med uteopphaldsareal. Forslagsstillar er positiv til å undersøke dette, men ynskjer ikkje å utvide plangrensa til å inkludere regulering av gang- og sykkeltiltak i Torgny Segerstedts vei.

Parkering

PBE er positiv til låg parkeringsdekning, men minner om at føreslått dekning må vere realistisk. Berekningsgrunnlag for parkeringsdekning omfattar nye bueiningar. Parkeringsplassar for eksisterande burettslag må koma i tillegg og vurderast i planprosessen.

Gangveg

Planforslaget må sikre og styrke eksisterande gangveg og ferdisleårer for mjuke trafikantar til, frå og gjennom planområdet. PBE viser til eksisterande gangveg gjennom burettslaget, som endar opp på parkeringsplass for naboburettslag og held fram som spor i grøntareal og over parkeringsplassar gjennom planområdet og mot Oasen. Planforslaget kan foreslå nye gangtrasear mot målpunkt. Desse må vere attraktive og trygge for alle, inkludert barn og unge/skuleveg. Vi informerer om at BME held på med oppgradering av gang- og sykkelveg i søraust. Vi tilrår at forslagsstillar vidarefører denne gjennom planområdet.

4.8 Renovasjon

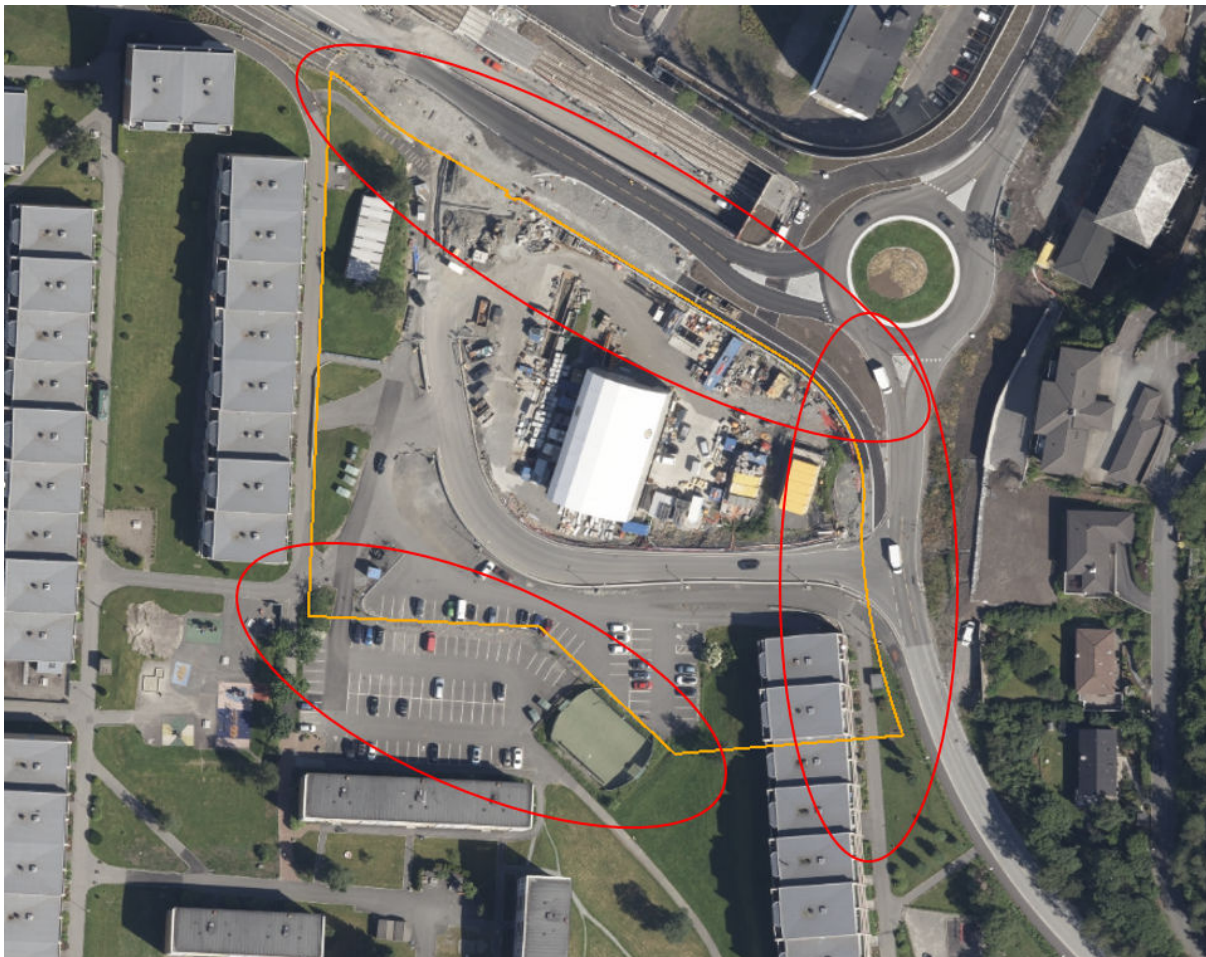
Avfallshandtering skal vere effektiv, trafiksikker og berekraftig, og i minst mogleg grad beslaglegge uteopphaldsarealet og areala i byrom. Vi tilrår framtidsretta, nedgrave renovasjonsløysingar. Forslag bør utarbeidast i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i samsvar med kravspesifikasjonen. Vi tilrår å gå dialog med naboburettslag og vurdere felles renovasjon for nabobygningar både innanfor eige burettslag og naboburettslag, for å både spare areal og behov for ulike typar renovasjonskøyretøy inn i burettslaget i samband med henting.

For bustadområde og kombinasjonsbygg:

Avfallshandteringa skal greiast ut om i ein renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIR sin rettleiar. Vi tilrår tidleg dialog med BIR, og at RTP vert sendt til uttale til BIR før førstegangshandsaming.

4.9 Planavgrensing

Planavgrensa skal vere endeleg avklart før ein varslar oppstart av planarbeid. PBE tilrår at plangrensa vert utvida, spesielt i dei innringa områda. Plangrensa kan innskrenkast i løpet av planprosessen.



Bakgrunn for dette er

- For å sikre naudsynt areal for å avklare avkøyrslar
- For å sikre god overgang til Hjalmar Brantings vei
- For å sikre overgang til eksisterande burettslag og eksisterande parkeringsplass – korleis er denne overgangen tenkt?
- For å sikre gangvegar gjennom planområdet og til målpunkt
- Renovasjon
- Sikre god handtering av overvatn og vurdering av bekkeopning

Forslagsstillar vil også gjer ei vurdering om det er behov for å utvide plangrensa enno meir, for å inkludere plantema bukvalitet, tilbod til born og unge, parkering og renovasjon.

4.10 Framdrift og forventningsavklaring

Framdriftsplanen skal oppdaterast fortløpande og vera tema i kvart arbeidsmøte. Møteserie må drøftast i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart.

PBE informerer om foreløpig kontaktperson for plansaka. PBE ønsker god dialog fram mot førstegangshandsaming, og vil gjerne inviterast med i møter med andre instansar.

Forslagsstillar vil vurdere plangrense på nytt før varsel om oppstart. PBE legg til grunn at plangrense i det minste vert utvida i tråd med våre tilbakemeldingar.

Dersom forslagsstillar ønskjer å gå vidare med høghus, kan dette framleggast som vesentleg ueinighet.

4.11 Dialog

Byplanavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til handsaming. Forslagsstillar, kommunen og andre aktuelle instansar må vere mest mogleg omforent om planforslaget før det leggst ut til offentleg ettersyn.

Plankonsulent føreslår at arbeidsmøte kan organiserast som tema med aktuelle partar. PBE er positiv til dette. PBE oppfordrar også til tidleg kontakt med aktuelle etatar og instansar for viktige plantema, og vil gjerne inviterast ved behov i møter.

4.12 Medverking

Forslagsstillar skal legge til rette for aktiv medverking. Det må vurderast fortløpande om det er aktuelt med tiltak utover minstekrava i lova. All medverking skal dokumenterast. PBE oppfordrar til ekstra medverking for barn og unge.

4.13 Rapportar og utgreiingar

Rapportar eller dokument som må utarbeidast, sjå kravspesifikasjon.

Dette er vår foreløpige vurdering. Det kan koma til nye tema undervegs, som kan endre omfanget av relevante utgreiingar. Vi forventar at alt materiale som vert sendt inn har gått gjennom kvalitetssikring.

Del 2: Ikkje gått gjennom i oppstartsmøtet

5. Plantema som skal greiast ut om som del av planarbeidet

Ved utarbeiding av planmateriale skal ein nytta kravspesifikasjonen med sjekklister. Kommuneplanen sin arealdel med tilhøyrande vedlegg og rettleiarar skal leggjast til grunn. Utfyllande informasjon finn ein på nettsida rettleiar private planforslag.

5.1 Konsekvensutgreiing (KU)

Plan- og bygningsetatens sluttar seg til forslagsstillar si vurdering om at planforslaget ikkje krev handsaming etter forskrift om konsekvensutgreiing. konsekvensutgreiing § 10 og skal handsamast etter forskrift § 8 i forskrifta.

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapande bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretakast, og det skal vurderast om det er konsekvensar for eventuelle kulturminner. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal leggjast til grunn.

Det skal utarbeidast kulturminnedokumentasjon som skal leggjast fram for Byantikvaren for uttale før planforslaget sendast til førstegongs handsaming.

5.3 Levekår og folkehelse

Det skal greiast ut om korleis planforslaget vil bidra til å oppnå kommunen sitt mål for folkehelse og levekår.

Det skal greiast ut om universell utforming både internt i planområdet og i samanheng med omgjevnaden.

Levekårsone Sælen i levekårsone 2023 [Bk - Folkehelseoversikt Bergen kommune](#). I Folkehelseundersøkelsen 2019 høyrer område til levekårsone Søndre Fyllingen.

5.4 Energi og klima

Val av energiløysingar og byggemateriale, og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslepp, skal greiast ut om.

5.5 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassing med minst mogleg bruk av store skjeringar, fyllingar og murer.

Massebalansen skal dokumenterast. Ved masseoverskot skal det greiast ut om handsaminga av masser og trafiksikker transport.

5.6 Plannamn

Bruk følgjande plannamn på alt planmateriale:
Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst

5.7 Eigedomstilhøve

Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og koma fram i plankart. Seksjon for oppmåling kan rettleie ved behov.

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Reguleringsplanar i kommunen er tilgjengeleg i digitalt planregister: arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldande planer frå digitalt planregister) kan bestillast gjennom Infoland Ambita .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten har plikt til gjer seg kjent med gjeldande Veileder private planforslag på etaten sine nettsider, inkludert Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag .
Fagkunne	Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkunnige. Det er ein føresetnad at plankonsulenten har tilstrekkeleg kunnskap om plansystemet og prosessane, samt kunnskap om framstilling og verknader av plankart, reguleringsføresegner og planomtalen.
Krav til framdrift	PBE er opptekne av god framdrift i sakene. PBE vil vurdere avslutting av saka dersom oppstart ikkje er kunngjort 6 månader etter oppstartsmøte, komplett planforslag ikkje er mottatt innan 12 månader etter oppstartsmøte, tilbakemelding frå forslagsstillar ikkje er motteke 3 månader etter mangelskriv er sendt, revidert planforslag ikkje er motteke innan 6 månader etter høyringsfristen eller forslagsstillar har skissert framdrift, men det likevel har gått lang tid sidan dialog/aktivitet i saken. Konsulent og forslagstillar vil bli varsla.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tenester er gebyrbelagde, jf. gjeldande gebyrforskrift på kommunen sine nettsider .

Kontakt sakshandsamar på telefon 40818121, eller e-post Lise.Berge@bergen.kommune.no.
Bruk saksnummer PLAN-2025/13842 ved kontakt i saka.

Med helsing
Plan- og bygningsetaten

Lise Våge Berge

Sakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
JM NORGE AS

Postboks 453

1327 LYSAKER