



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20665-13
Saksbehandler: Ole Roger Lindås
Dato: 26.02.2024

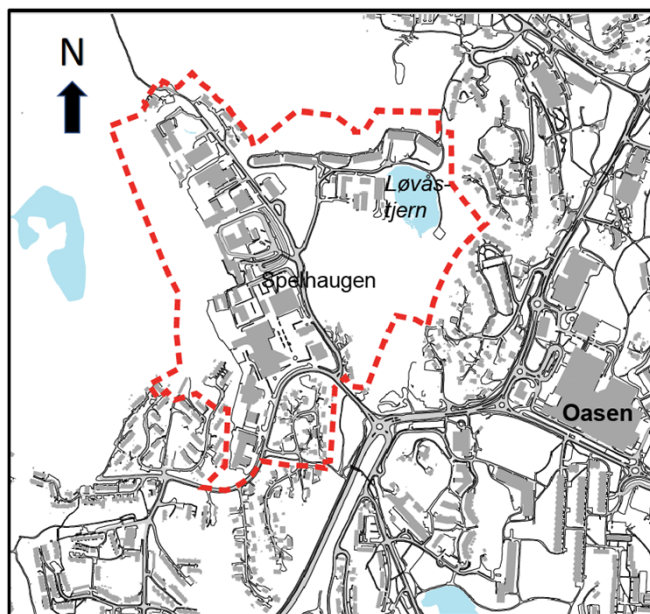
Fra
Plan- og bygningsetaten

Planarbeid anbefales avsluttet Fyllingsdalen gnr. 22 bnr. 274 m.fl. Spelhaugen, Områdereguleringsplan, Arealplan-ID 70390000

Områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler (Plan-ID 63860000) ble vedtatt igangsatt våren 2015. Spelhaugen inngikk i planområdet.

I mars 2020 ble områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler delt i to. Bakgrunnen for delingen var at Oasen-området framstod som utbyggingsklart, mens det for Spelhaugen var uavklarte forhold omkring avfallsdeponiet i grunnen sentralt i Spelhaugen, uavklarte tiltak for å håndtere flomfare og uavklart status for bekkeåpning for Spelhaugbekken som tidligere fulgte dalbunnen fra nordvest til sørøst.

Ved delingen av plan-ID 63860000 beholdt Oasen området den opprinnelige plan-ID, mens Spelhaugen fikk ny plan-ID 70390000.



Figur 1: Plangrense for Spelhaugen områdereguleringsplan vist med rød stipla linje

Om planforslaget

Målet for planarbeidet for Spelhaugen var å legge rammer for byutvikling i sentrumskjerne og tilliggende arealer som skulle betjenes av Spelhaugen bybanestopp. I planarbeidet ble det vurdert som ønskelig å detaljregulere offentlige samferdselsanlegg, samt sentrumskjernen i Spelhaugen. For øvrige arealer tok planarbeidet sikte på å avklare arealbruken på overordnet nivå og sette krav om detaljregulering.

Etter delingen har fagetaten ferdigstilt områdereguleringsplan for Fyllingsdalen. Arbeidet med områdereguleringsplan for Spelhaugen har ikke vært prioritert. Hovedårsak til dette er:

- det er p.t ikke avklart når det evt. kommer en bybane hit
- miljøgifter knyttet til avfallsdeponi i grunnen
- uavklart status for håndtering av lukka vassdrag og flomfare

I dialog med BBU våren 2023 anbefalte fagetaten at arbeidet med områdeplan for Spelhaugen avsluttes, og at området bør vurderes på nytt ved neste rullering av KPA. Ved en inkurie sendte fagetaten i august 2023 orienteringsbrev til myndigheter, organisasjoner og hjemmelshavere om at planarbeidet avsluttes, uten av dette var behandlet i byrådet.

I notat til fagetaten datert 26.9.2023 orienterte BBU om at det er det er Byrådet som må avslutte planarbeidet, og de har bedt om å få oversendt et fagnotat med forslag til politisk vedtak. I notatet ber BBU også om en nærmere redegjørelse for status knyttet til utredningene om flomfare, forurensning og bekkeåpning, og hvordan dette er tenkt løst i den videre utviklingen av Spelhaugen uten områderegulering.

Innhold

Om planforslaget.....	2
Planprosess	3
Status for utredninger om flomfare, bekkeåpning og forurensning i grunnen	3
Flomfare og bekkeåpning	3
Avfallsdeponi	6
Fagetatens vurdering	7
Bekkeåpning og flomfare.....	7
Avfallsdeponi	8
Krav i KPA2018 til områdereguleringsplan for sentrumskjerne S26.....	9
Fagetatens anbefaling:	10

Planprosess

Områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler (Plan-ID 63860000) ble vedtatt igangsatt våren 2015. Spelhaugen inngikk i planområdet.

I mars 2020 ble områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler delt i to. Bakgrunnen for delingen var at Oasen-området framstod som utbyggingsklart, mens det for Spelhaugen var uavklarte forhold omkring miljøgifter i avfallsdeponiet i grunnen sentralt i Spelhaugen, uavklarte tiltak for å håndtere flomfare og uavklart status for bekkeåpning for Spelhaugbekken som tidligere fulgte dalbunnen fra nordvest til sørøst.

Ved delingen av plan-ID 63860000 beholdt Oasen området den opprinnelige plan-ID, mens Spelhaugen fikk ny plan-ID 70390000.

I tida etter deling av planen har områdereguleringsplanen for Fyllingsdalen sentrale deler gjennomgått 1.gangsbehandling og 2.gangsbehandling, med planvedtak i bystyret 21. juni 2023. Innsigelse fra Vestland fylkeskommunen ble trukket 2.11.2023, og vedtatt plan ble kunngjort 18.11.2023 med klagefrist 10.12.2023.

Arbeidet med områdereguleringsplan for Spelhaugen har ikke vært prioritert. Hovedårsak til dette er at det ikke er avklart når det evt. kommer en bybane hit. Fagetaten har jobbet med å få utarbeidet en tiltaksplan knyttet til deponiet i området, for å få avklart hvor og hva det er mulig å bygge. Tiltaksplanen utarbeides i samarbeid med Angarde AS, som er grunneier på Spelhaugen.

Det har ikke vært utarbeidet eller oversendt noe planforslag for Spelhaugen. I dialog med BBU våren 2023 anbefalte fagetaten at arbeidet med områdeplan for Spelhaugen avsluttes, og at området eventuelt vurderes på nytt ved neste rullering av KPA.

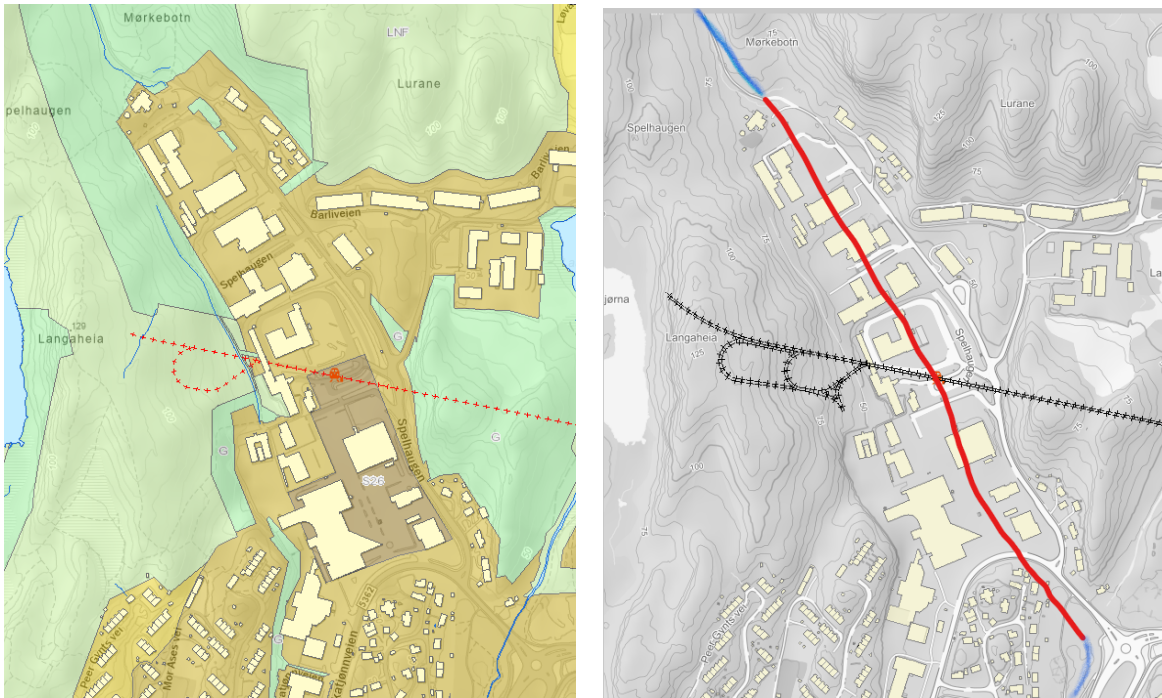
I notat datert 26.9.2023 har BBU bedt om en nærmere redegjørelse for status knyttet til utredningene om flomfare, forurensning og bekkeåpning, og hvordan dette er tenkt løst i den videre utviklingen av Spelhaugen uten områderegulering. Det er også påpekt at fagnotatet må grunngi hvorfor det skal gjøres unntak fra plankravet i KPA2018 pkt. 3.3 (Krav om områderegulering av sentrumskjernene S2 – S32 før detaljregulering). Spelhaugens sentrumskjerne har feltnavn S26.

Status for utredninger om flomfare, bekkeåpning og forurensning i grunnen

Flomfare og bekkeåpning

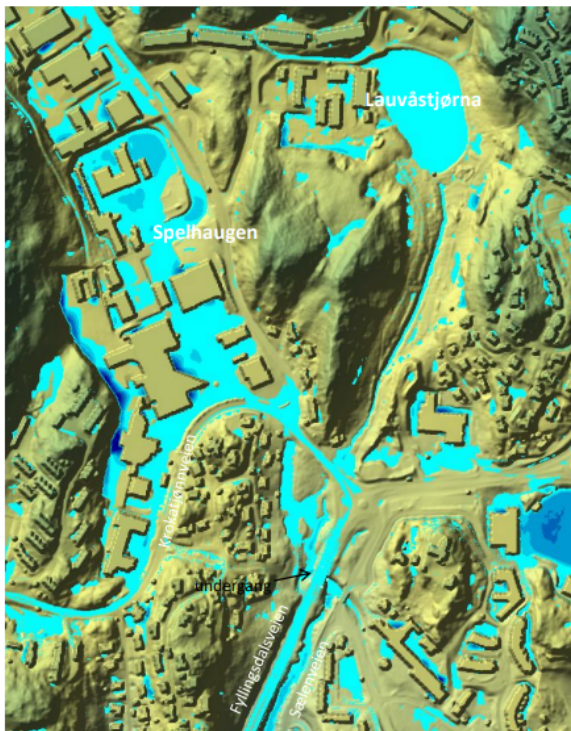
Sentrumskjernen på Spelhaugen ligger på et myrareal som på 1960-tallet ble fylt ut med avfall, og som etterpå ble dekket av grov stein for å tilrettelegge for utbygging.

Spelhaugbekken, som tidligere gikk gjennom dalføret ihht. prinsippsskisse i figur 2, er i dag lukket på en ca. 1 km lang strekning.



Figur 2. Venstre side: Arealbruk i KPA 2018 viser sentrumskjernen S26 Spelhaugen, med påtegnet bybanelinje. Høyre side: Spelhaugbekken, Rød linje: Lukka vassdrag. (Dette er grove prinsipp-linjer, det er ikke en forutsetning at et åpent bekkeløp skal gå i rett linje.) Blå linje: Åpent vassdrag. Svart linje: Regulert trase for Bybanen.

I forbindelse med områderegeringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler er det utarbeidet flomsonekart hvor Spelhaugen inngår. Utsnitt av flomsonekart for en 200-års flomhendelse er vist på figur 3. Flomsonekartleggingen viser at store arealer i dalbunnen kan bli oversvømt som følge av terrengforhold og bekkelukking.



Figur 3. Flomhendelse med 200 års gjentakintervall for Spelhaugen. Blå farger: Vanddekket terreng. Kilde: Flomsonekartlegging Fyllingsdalen 10.9.2020. Asplan viak.

Fagetaten har med bistand fra Asplan viak utarbeidet en mulighetsstudie for bekkeåpning gjennom Spelhaugen (vedlegg A). Mulighetsstudien har sett på alternativer for bekkeåpning og ny flomveg i sammenheng.

Mulighetsstudien fra Asplan viak viser at Spelhaugbekken trolig kan åpnes, men at det vil være svært arealkrevende å avlede hele den dimensjonerende flommen i et gjenåpnet bekkeløp over den relativt flate sentrumskjernen i sørlig del av Spelhaugen (ref.: Kapittel 6.1 og 6.2 i utredningen). Mangelen på terrengfall over det utfylte arealet vurderes som særlig utfordrende for planlegging av framtidig flomveg langs dalbunnen. En løsning med en flomavlastning under bakken for de største flommene er omtalt som en mulighet i utredningen.

Oppstrøms den regulerte bybanen er det et betydelig tilgjengelig terrengfall langs dalbunnen, noe som er fordelaktig for mulighetene til bekkeåpning. Dette er nærmere belyst i mulighetsstudien.

I mulighetsstudien for bekkeåpning pekes det på heving av bybanestoppet på Spelhaugen, som et av flere aktuelle grep, dersom man skal gjenåpne bekken. Et opparbeidet vannspeil i en gjenåpnet bekk kan være et positivt element i byrommene. Bybanen er planlagt etablert på tvers av dalføret ihht. figur 2. Bybanens trase med stopp er regulert med en høyde som er svært begrensende for muligheten for et gjenåpnet vassdrag. Heving av stoppet vil kunne bidra til at vannspeilet kan løftes nærmere overflaten, i stedet for at det blir liggende inngjerdet dypt nede og lite synlig i ei kunstig kløft eller en åpen kulvert. Heving av bybanen kan bidra til at bekken nedstrøms Bybanen kan opparbeides med noe lengdefall. Dette forutsetter en terrengheving i nordre del av sentrumskjernen. Hvis terrenget i søndre del av sentrumskjernen i tillegg kan senkes noe, kan dette bidra til at en lengre strekning av bekken får god visuell kvalitet, samt til at områdets sårbarhet for flomskade kan reduseres.

En overordnet utredning utarbeidet av Sweco (vedlegg B) på oppdrag for fagetaten viser at det er mulig med en betydelig heving av bybanetraseen og det vedtatte bybanestoppet i Spelhaugen. I utredningen er to løsninger omtalt: En med bybanen i bro over vassdraget og en med bybanen på en kulvert over vassdraget. Løsningene som er skissert i utredningen innebærer at det regulerte bybanestoppet forskyves mot vest langs regulert trase og legges like utenfor tunnelmunningen til planlagt spor til Loddefjord. Forskyvingen av stoppet er gjort for å unngå lokalisering i vertikal kurve. En eventuell plassering av stoppet i vertikal kurve krever fravik, og er ifølge Sweco-rapporten kompliserende og ikke anbefalt.

Swecos utredning har forutsatt uendret plassering horisontalt og vertikalt for tunnelmunningen som er planlagt under vegen Spelhaugen, samt sporene i bybanetunnelen, ettersom en heving av denne tunnelmunningen vil gi negative virkninger for vertikalkurvatur for den kommunale vegen.

Utsnitt av vedtatt illustrasjonsplan for bybanestopp i Spelhaugen er vist i figur 4. Den delen av kommunal veg Spelhaugen som inngår i planen skal heves over bybanens tunnelmunning.

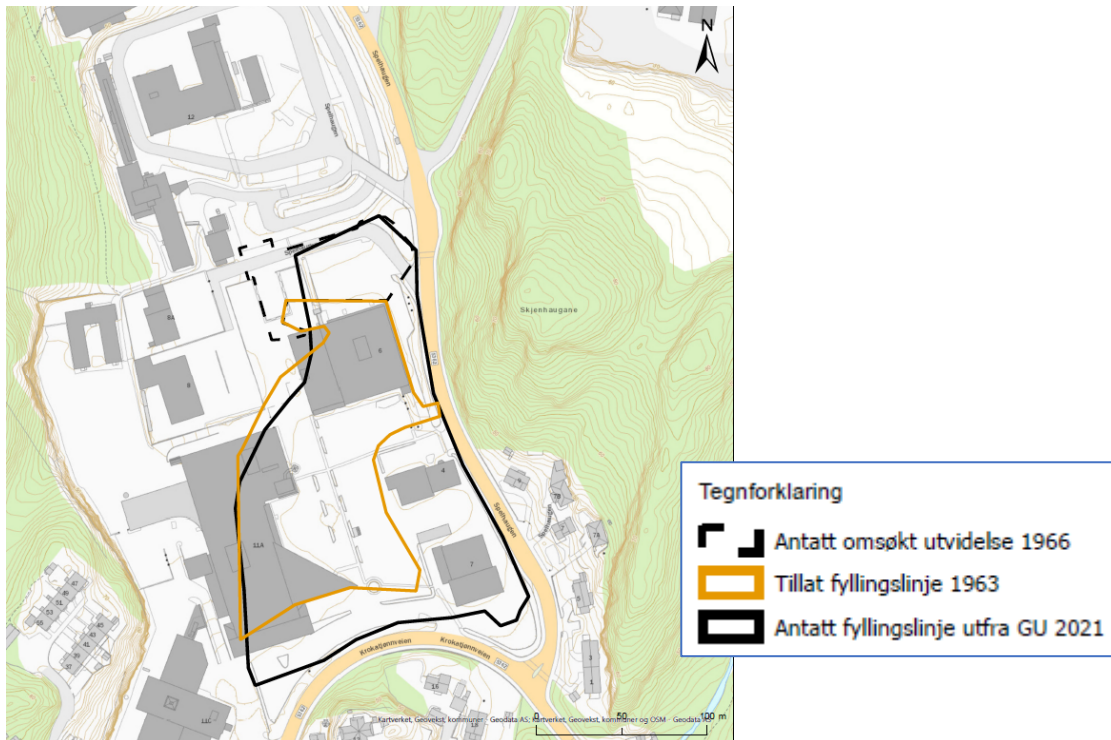


Figur 4. Utsnitt fra illustrasjonsplan for planlagt bybanestopp i Spelhaugen med angivelse av tunnelportaler.

Avfallsdeponi

Eksisterende nedlagt avfallsdeponi i grunnen (figur 5) utgjør en mulig fare for helse, miljø og verdier. Fare / risiko ved framtidig utbygging på deponiet er per i dag ikke avklart gjennom utredning i henhold til nasjonalt regelverk for forurenset grunn. Fagetaten har i samarbeid med grunneier Angarde AS gjennomført miljøgeologisk kartlegging av jord, sigevann og deponigasser i og i tilknytning til avfallsdeponiet i perioden 2020 – 2021. Hensikten med kartleggingen er å supplere tidligere gjennomførte miljøkjemiske kartlegginger for å oppnå tilstrekkelig prøvetetthet til å kunne utarbeide en faglig forsvarlig miljørisikovurdering av framtidig utbygging, samt å utarbeide en overordnet tiltaksplan.

Fagetaten har, i samarbeid med Angarde AS, utlyst en konkurranse om utarbeiding av miljørisikovurdering og overordnet tiltaksplan for deponiet og nærområdet. Angarde AS er grunneier i området som inneholder deponiet. Utredningen skal danne grunnlag for å vurdere byggheteten på og ved deponiet. I dette inngår bl.a. vurderinger av miljøtiltak for å ivareta helse, miljø og verdier når området transformeres, hvilke områder som bør ha restriksjoner, samt vurdering av muligheter for inndeling av miljøtiltak og utbygging i etapper. Utredningen skal brukes som grunnlag for å vurdere hva som er nødvendige rekkefølgekrav til miljøtiltak, hva som er hensiktsmessige byggetrinn og plan- og formålsgrenser i private reguleringsplaner. Det forventes at miljørisikovurdering og tiltaksplanen blir ferdigstilt innen sommeren 2024.



Figur 5. Antatt utbredelse av avfallsdeponi Spelhaugen. NGI 2021.

Fagetatens vurdering

Bekkeåpning og flomfare

Mulighetsstudie utarbeidet for fagetaten av Asplan viak viser at det trolig er mulig å åpne Spelhaugbekken, men at full åpning av bekken vil være svært arealkrevende.

Manglende terrengfall gjør det utfordrende å planlegge en framtidig flomveg langs dalbunnen. En eventuell bekkeåpning må derfor kombineres med flomavlasting under bakken.

Det regulerte bybaneholdeplassen begrenser gjenåpning av vassdraget. En utredning utarbeidet av Sweco på oppdrag fra fagetaten viser at det er mulig med en betydelig heving av traseen og det vedtatte bybanestoppet i Spelhaugen. Heving av bybanestopp og trase vil kreve en reguleringsendring.

Bergen kommune har en generell ambisjon om å gjenåpne lukkede vassdrag. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering er omtalt både i klimastrategi for Bergen kommune 2022-2030 *Grønn strategi* og nedfelt i KPA2018:

- §10.5: *Tiltak som berører lukkede og sterkt påvirkede vassdrag skal utrede om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*
- §32.1.5: *Ved tiltak som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal vassdraget gjenåpnes og restaureres. Dersom dette ikke lar seg gjøre skal det begrunnes.*

Det er, som nevnt over, utarbeidet en mulighetsstudie for bekkeåpning gjennom Spelhaugen. Formålet med mulighetsstudien var å skape en velfungerende urban bekk mellom bybanen og Kroatjønneveien, der vannstreng med sideareal skal legge til rette for opplevelse, aktivitet og lek. I tillegg er det gjort en vurdering om muligheten for heving av bybaneholdeplassen for å kunne åpne vassdraget.

En eventuell bekkeåpning må uansett kombineres med flomavlasting under bakken. Etter fagetatens vurdering er det derfor behov for en overordnet vurdering av framtidig løsning for flomveg, og fordeler og ulemper ved å kombinere dette med en bekkeåpning. En overordnet vurdering av flomsituasjonen og vurdering av bekkeåpning er en forutsetning for videre planarbeid i området, både i offentlig og privat regi.

Avfallsdeponi

Fagetaten tar sikte på å avklare de overordnede miljøtiltakene som skal utføres for å ivareta helse, miljø og verdier i en overordnet tiltaksplan som er stipulert ferdig medio 2024.

Den overordna tiltaksplanen og tilhørende utredning forventes å gi et grunnlag for å vurdere om det er behov for å koordinere eventuell opprydding i forurenset grunn med utbygging / transformasjon på deponiområdet og i de omkringliggende byggeområder.

Tiltaksplanen skal tilpasses aktuelle byggetiltak i deponiområdet:

- Riving og transformasjon av bebyggelse med unntak av Kroatjønneveien 11A og C.
- Oppføring av ny bebyggelse i tiltakskategori 4 ihht. TEK17 § 7.3, som f.eks. boligblokker, næringsbygg, barnehage mv. med tilhørende uteareal, torg, lekeplasser mv. på bakken
- Påbygg på eksisterende bebyggelse i Kroatjønneveien 11A og C.
- Gjenåpning av vassdrag
- Bygging av ny flomkulvert

Følgende miljømål er forslått og anbefalt fra fagetatens side for ivaretagelse i den overordna tiltaksplanen:

1. Forurensing i grunnen skal håndteres på en slik måte at planområdet kan bygges ut med urban bebyggelse inkludert boliger, barnehage, torg, lekeplasser og gjenåpnet vassdrag.
2. Utvikling og bygging i planområdet skal utføres på en slik måte at forurensning ikke fører til skade på helse eller miljø i anleggs- eller driftsfase i planområdet
3. Utvikling og bygging i planområdet skal ikke føre til forringelse av miljøkvalitet i resipient
4. Eventuelle større anleggstiltak hvor det kan bli behov for å ivareta helse, miljø og resipient skal koordineres i tid med byutvikling på og omkring avfallsdeponiet. Dette skal hindre at anleggstiltakene gir uakseptabel miljøbelastning i nybygg og transformerte formål.

Miljømålene angitt ovenfor er et arbeidsutkast som kan bli bearbeidet og justert gjennom arbeidet med overordnet tiltaksplan.

Private planforslag i deponiområdet og influensområdet må forholde seg til den overordna tiltaksplanen ved å tilpasse seg denne og innarbeide og detaljere de angitte miljøtiltakene.

Fagetaten vil måtte kontrollere at alle mottatte planforslag følger opp den overordna tiltaksplanen.

Dersom overordna tiltaksplan konkluderer med at noen av miljøtiltakene må gjennomføres samlet for større arealer vil dette kunne få stor innvirkning på framtidig utbygging. Overordna tiltaksplan kan komme til å legge føringer for bl.a. planavgrensninger, feltinndelinger, utbyggingsetapper, rekkefølgekrav til miljøtiltak og økonomiske forutsetninger i framtidig utbygging.

Krav i KPA2018 til områdereguleringsplan for sentrumskjerne S26

I henhold til KPA2018 § 3.4 skal det utarbeides områdereguleringsplan før deltaljregulering kan vedtas i områdene S2 – S32. Bakgrunnen for dette kravet er blant annet at sentrumskjernene skal fungere som møtested i lokalsamfunnet og krav i § 26.2 om at det skal etableres en offentlig plass eller allmenning, tilpasset stedets karakter, størrelse og rolle. En annen begrunnelse kan være behov for å koordinere flere grunneiere.

For S26 Spelhaugen er det allerede regulert inn et offentlig torg i tilknytting til bybaneholdeplassen, i reguleringsplan 64050000 Fyllingsdalen/Årstad. Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, delstrekning 3, Mindemyren – Fyllingsdalen (vedtatt 2017).

Allt arealet innenfor sentrumskjernen eies av Angarde AS. Dette inkluderer framtidige bybanestopp med tilhørende torg. Det er derfor ikke behov for å koordinere flere grunneiere her.

Med bakgrunn i at offentlig torg allerede er regulert og at det i stor grad er en grunneier som eier arealet innenfor sentrumskjernen, mener fagetaten at det kan vurderes å dispensere fra kravet om offentlig områderegulering på Spelhaugen.

På den annen side har området en del krevende utfordringer, som kan være vanskelig å løse gjennom private planprosesser.

Dersom en overordnet utredning av flomsituasjonen tilsier at deler av Spelhaugbekken skal åpnes, kan det medføre at dagstrekningen i Spelhaugen bør omreguleres for å heve sporet inntil ca. 2 m og flytte bybanestoppet mot vest. Fagetaten mener at heving av bybaneholdeplass må reguleres i en offentlig plan, blant annet for å avklare eventuelle rekkefølgekrav i knyttet til bekkeåpningen og flomhåndtering.

Sentrumsområde S26 Spelhaugen inkluderer i utgangspunktet ikke offentlig vegger som Spelhaugen. Dersom det skal utarbeides en offentlig områderegulering i fremtiden, vil det være naturlig å ta med seg et større område enn selve sentrumskjernen S26.

Oppsummering og anbefaling

Planarbeid for Spelhaugen ble igangsatt våren 2015, som del av områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler. Med bakgrunn i uavklarte forhold omkring miljøgifter i avfallsdeponi sentralt i Spelhaugen, uavklarte tiltak for å håndtere flomfare og uavklart status for bekkeåpning for Spelhaugbekken ble planen delt i to. Forholdet til miljøgifter, flomfare og bekkeåpning er foreløpig ikke avklart og det er ikke avklart når bybanen til Spelhaugen blir realisert.

Bybaneholdeplass, inkludert offentlig torg og bybanetrase gjennom området er regulert i plan 64050000 *Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, delstrekning 3, Mindemyren – Fyllingsdalen* (vedtatt 2017).

Det er utarbeidet mulighetsstudie for bekkeåpning og flomfare. Denne peker på av bekkeåpning vil medføre behov for en betydelig heving av traseen og det vedtatte bybanestoppet på Spelhaugen. Etter fagetatens vurdering er det behov for en overordnet vurdering av overvannshåndtering, flomfare og bekkeåpning i området.

Fagetaten har lyst ut en konkurranse om utarbeiding av miljørisiko og overordnet tiltaksplan for deponiet på Spelhaugen og nærområdet. Utredningen vil danne grunnlag for å vurdere byggbarheten på og ved deponiet. Det forventes at tiltaksplanen ferdigstilles medio 2024.

Det er ikke avklart når bybanen til Spelhaugen skal bygges, og offentlig planarbeid på Spelhaugen er ikke prioritert i årsoppdraget til Plan- og bygningsetaten.

Planprogram for områderegulering for Fyllingsdalen, inkl Spelhaugen, ble vedtatt i 2015. Med bakgrunn i nye føringer og krav til planarbeid anbefaler fagetaten at arbeid med offentlig områderegulering for Spelhaugen avsluttes.

Fagetaten foreslår at det utarbeides en overordnet vurdering av overvannshåndtering og flomfare for området, som grunnlag for både offentlig og private planer i området.

Fagetaten anbefaler at det gjøres en ny vurdering av behovet for en områderegulering, når det foreligger en tiltaksplan for deponiet på Spelhaugen og man har gjennomført en overordnet vurdering av overvann, flomfare og bekkeåpning i området.

Fagetatens anbefaling:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §12-14 avsluttes arbeidet med offentlig områdereguleringsplan:
 - a. Fyllingsdalen gnr. 22 bnr. 274 m.fl. Spelhaugen, Områdereguleringsplan, arealplan-ID 70390000

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Byplansjef

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- A. PLAN-2022/20665-14 Bekkeåpning gjennom Spelhaugen – Foreløpige vurderinger. Asplan viak
- B. PLAN-2022/20665-15 Utredning av moglegheit for heving av Spelhaugen haldeplass. Sweco 2021.

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20665