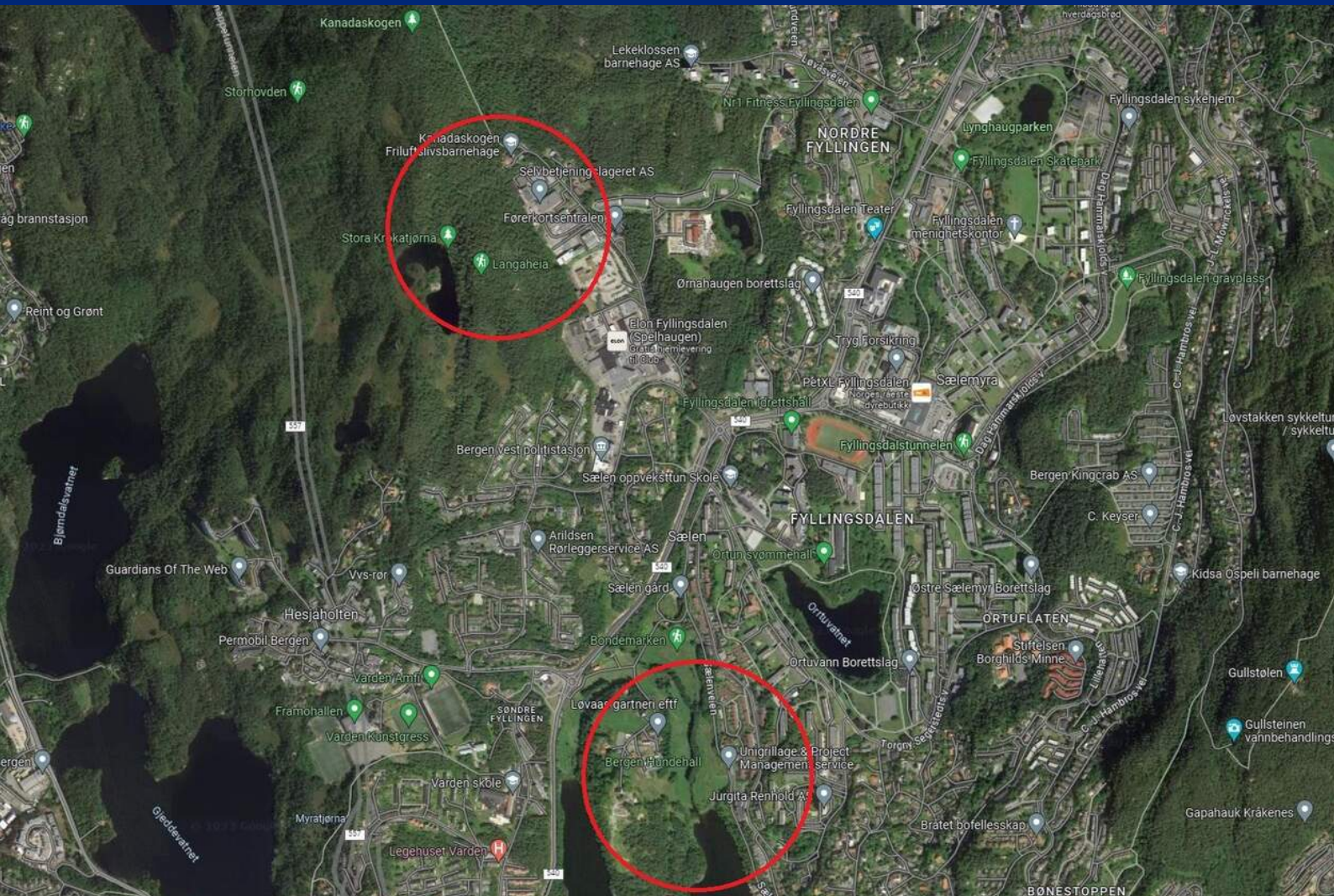


SALG - AKSJESELSKAP



SÆLEN TOMTE- OG UTBYGGINGSSELSKAP AS

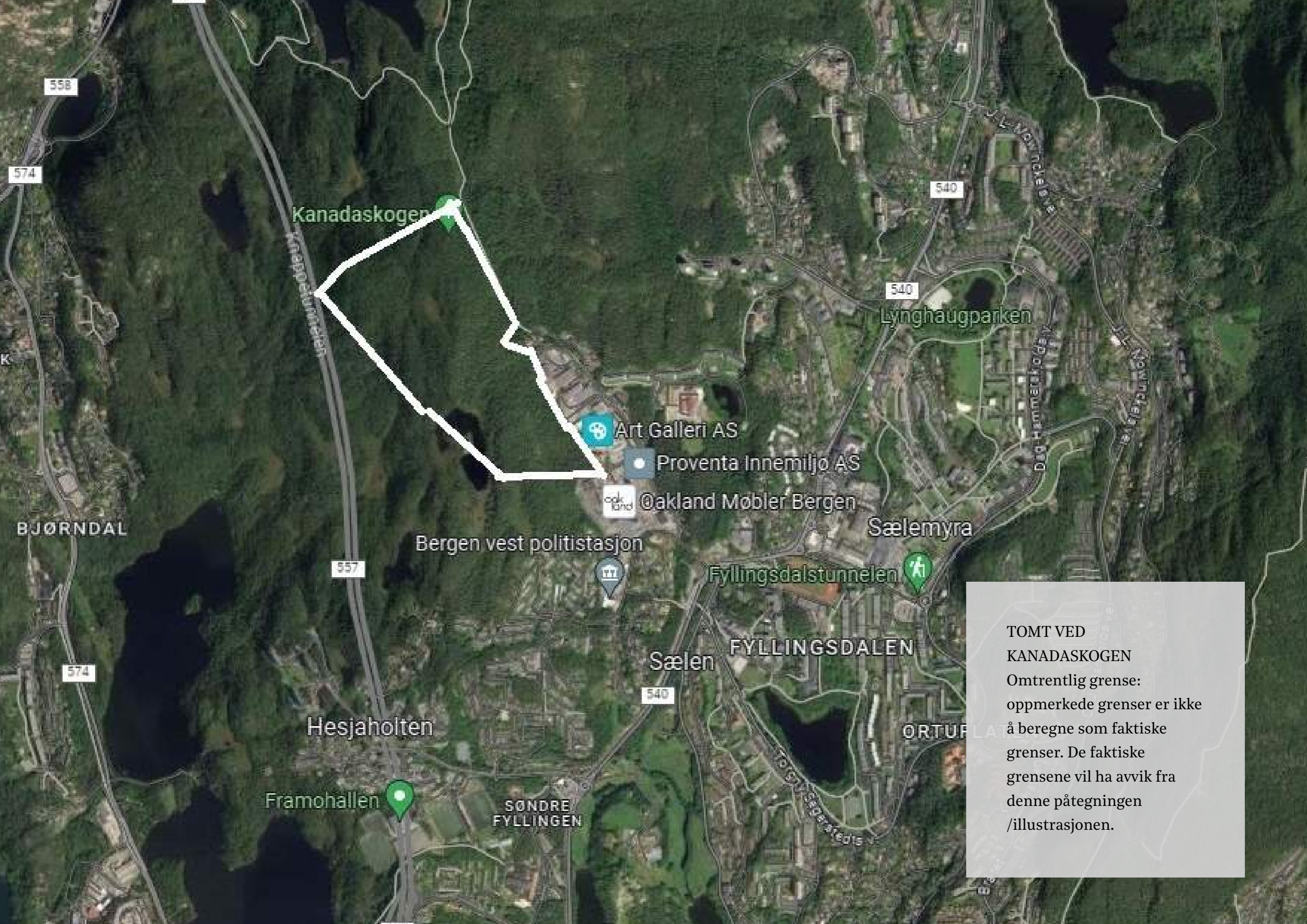
Kurt Furnes

904 12 270

kurt.furnes@emlsr.no



TOMT VED
SÆLENNANDET
Omtrentlig grense:
oppmerkede grenser er ikke
å beregne som faktiske
grenser. De faktiske
grensene vil ha avvik fra
denne påtegningen
/illustrasjonen.



TOMT VED
KANADASKOGEN
Omtrentlig grense:
oppmerkede grenser er ikke
å beregne som faktiske
grenser. De faktiske
grensene vil ha avvik fra
denne påtegningen
/illustrasjonen.



ILLUSTRASJONSFOTO
Fra en mulighetsstudie i
2018 gjort ved rulling av
arealplan. Slik utbygging av
boligblokker (bakerst i
bildet) er ikke tillatt etter
dagens reguleringsplan.
Studien følger på side 19-31.

Salg av aksjeselskap

Aksjeselskap med stor tomt i Fyllingsdalen ved Sælenvannet og Kanadaskogen

EIERFORHOLD

Salgsobjektet: Sælen Tomte Og Utbyggingsselskap AS, org.nr. 914126878

Hjemmelshaver: Sælen Tomte Og Utbyggingsselskap AS.

Selger: Bjørn Sælen
Birte Sælen
Gerd Sælen
Linda Sælen Teigland

PRISANTYDNING OG BUDGIVNING

Bud ønskes. Bud må gis på 100% av aksjene.

OMKOSTNINGER

Ingen dokumentavgift.

EIENDOMMEN

Adresse: Tomt i Fyllingsdalen, 5147 FYLLINGSDALEN
Gnr. 22, bnr. 19 i Bergen kommune.
Eiendomstype: Tomt - LNFR. Eierform: Eiet

OMRÅDEBESKRIVELSE

Fyllingsdalen er stadig i vekst, spesielt med tanke på bybanebygging og bygging av Europas største sykkel tunnel, som har gitt Fyllingsdalen i sin helhet et stort løft. Gitt den politiske målsettingen om økt bosetting i Fyllingsdalen, vil dette kunne være en tomt med et mulig utviklingspotensial. Til tross for at det pt. ikke er mulig å foreta utbygging på tomtene, kan dette endre seg i fremtiden.

TOMT

Tomteareal er 382 000 m² på eiertomt.

De to tomtene er fysisk adskilt, men med samme gnr. og bnr.

Eiendommen består av 381,8 dekar tomt, hvor ca. 13,6 dekar er dyrket mark, ca. 1,5 dekar innmarksbeiter, ca. 30,1 dekar skog og 36,6 dekar annet areal. Arealet som er dyrket mark og innmarksbeite ligger ved Sælen gård i Fyllingsdalen like ved Sælenvannet. Den største delen av tomtearealet begynner ved bygningsmassen i Spelhaugen og strekker seg innover Kanadaskogen. Begge tomtene er innenfor kommunens arealdel LNFR,

men har forskjellige bruksmuligheter og utbyggingspotensiale.

AREAL

Det er ingen bebyggelse på tomtene.

BESKRIVELSE

Konsesjon:

Salg av aksjer kommer ikke under konsesjonsreglene. Aksjeselskapet har konsesjon.

Aksjeselskapet Sælen Tomte- og Utbyggingsselskap AS med stor ubebygd tomt til salgs. En del av tomtene ligger nær Sælenvannet, og den andre delen mot Kanadaskogen. Selve tomtene er ikke sammenhengende, men delt opp i to deler som selges samlet via aksjeselskap. Tomtene består av både skog, turområder, dyrket mark og innmarksbeiter. Innmarken kan i dag brukes til forproduksjon og grønnsaksdyrking.

Selskapet ble stiftet 07.08.14, og tomtene ble umiddelbart kjøpt. Nåværende eiere arvet tomtene for 21 år siden, og har siden det forvaltet dem.

ØKONOMI

Det har ikke vært virksomhet i aksjeselskapet og det foreligger ingen løpende driftskostnader.

OFFENTLIGE FORHOLD

Regulering: Tomtene er innenfor kommunens arealdel LNFR.

AKSJESELSKAPET

Aksjeselskapet: Sælen Tomte Og Utbyggingsselskap AS, Org.nr. 914126878

HEFTELSE

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/22/19:

10.04.1934 - Dokumentnr: 905506 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:27

10.04.1934 - Dokumentnr: 905507 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:28

01.05.1934 - Dokumentnr: 905508 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:5

23.03.1936 - Dokumentnr: 300876 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:30
Bestemmelse om strandlinje

29.06.1936 - Dokumentnr: 302330 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:31
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS

22.10.1941 - Dokumentnr: 304330 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:41 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:41 Snr:2

29.11.1941 - Dokumentnr: 305113 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:44

20.02.1943 - Dokumentnr: 30601 - Best. om adkomstrett

20.02.1943 - Dokumentnr: 300597 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:51

20.02.1943 - Dokumentnr: 300598 - Best. om adkomstrett

20.02.1943 - Dokumentnr: 300599 - Best. om adkomstrett

20.02.1943 - Dokumentnr: 300600 - Best. om adkomstrett

24.08.1943 - Dokumentnr: 302925 - Bestemmelse om veg

24.08.1943 - Dokumentnr: 302926 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:61

24.08.1943 - Dokumentnr: 302927 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:62

24.08.1943 - Dokumentnr: 302928 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:63

24.08.1943 - Dokumentnr: 302929 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:64

24.08.1943 - Dokumentnr: 302930 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:65

24.08.1943 - Dokumentnr: 302931 - Bestemmelse om veg

06.11.1947 - Dokumentnr: 305827 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:77

22.11.1949 - Dokumentnr: 307247 - Bestemmelse om veg

14.03.1953 - Dokumentnr: 301587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:98

14.05.1953 - Dokumentnr: 301588 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:99

05.01.1954 - Dokumentnr: 300047 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:105

05.01.1954 - Dokumentnr: 300048 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:64
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:199

26.10.1957 - Dokumentnr: 309184 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1961 - Dokumentnr: 302029 - Skjønn
ANG. VANNVERK

09.09.1965 - Dokumentnr: 306702 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
mv

04.07.1967 - Dokumentnr: 304337 - Best. om
vann/kloakkledn.
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV
LEDNINGER M.V.

09.09.1967 - Dokumentnr: 305748 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

13.10.1967 - Dokumentnr: 306709 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:222
Med flere bestemmelser

01.08.1968 - Dokumentnr: 305628 - Erklæring/avtale
ANG. OMLEGGING AV TØMMERVEI
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1976 - Dokumentnr: 6380 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:222

26.08.1993 - Dokumentnr: 20380 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:222
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

26.08.1993 - Dokumentnr: 20380 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

12.09.2007 - Dokumentnr: 724793 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:884
Med flere bestemmelser
Det vises til dok. 20380/1993

17.06.1924 - Dokumentnr: 900178 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:1

04.07.1933 - Dokumentnr: 900374 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:26

10.04.1934 - Dokumentnr: 900213 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:27

10.04.1934 - Dokumentnr: 900214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:28

23.03.1936 - Dokumentnr: 300876 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:30

29.06.1936 - Dokumentnr: 302330 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:31

25.01.1937 - Dokumentnr: 300269 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:33

22.10.1941 - Dokumentnr: 304330 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:41

29.11.1941 - Dokumentnr: 305112 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:43

29.11.1941 - Dokumentnr: 305113 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:44

20.02.1943 - Dokumentnr: 300596 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:50

24.08.1943 - Dokumentnr: 302926 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:61

24.08.1943 - Dokumentnr: 302927 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:62

24.08.1943 - Dokumentnr: 302928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:63

24.08.1943 - Dokumentnr: 302929 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:64

24.08.1943 - Dokumentnr: 302930 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:65

10.07.1946 - Dokumentnr: 302894 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:69

06.11.1947 - Dokumentnr: 305827 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:77

22.11.1949 - Dokumentnr: 307247 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:51

14.03.1953 - Dokumentnr: 301387 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:98

14.03.1953 - Dokumentnr: 301388 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:99

05.01.1954 - Dokumentnr: 300047 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:105

21.06.1967 - Dokumentnr: 3911 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:222

16.03.1970 - Dokumentnr: 101870 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:394
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 22 BNR. 2.

03.09.1971 - Dokumentnr: 5701 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:457

14.09.1976 - Dokumentnr: 920151 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:527

14.09.1976 - Dokumentnr: 920152 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:528

12.10.1982 - Dokumentnr: 23520 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:609

07.07.1994 - Dokumentnr: 17712 - Grensejustering

19.05.2003 - Dokumentnr: 15425 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:883

19.05.2003 - Dokumentnr: 15504 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:884

19.05.2003 - Dokumentnr: 15505 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:885

01.01.2020 - Dokumentnr: 343988 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:19

17.06.1924 - Dokumentnr: 901055 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:935
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1971 - Dokumentnr: 3454 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:6

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det
være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som
ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Kopi av tinglyste heftelser/erklæringer er inntatt i
vedleggsdel eller kan fås ved henvendelse til megler.
Aksjene overdras heftelsesfrie.

MERVERDIavgIFT

Selgers eventuelle justerings-/tilbakeføringsforpliktelser
og rettigheter for inngående merverdiavgift tilknyttet
eiendommen overføres til kjøper per overtakelse.

KONSESJON

Salg av aksjer kommer ikke under konsesjonsreglene.
Aksjeselskapet har konsesjon.

BETALINGSBETINGELSER

Oppgjør ved overtagelse av eiendommen.

BUDGIVNING

Selger forbeholder seg retten til å forkaste et hvert bud.

AVTALBETINGELSER

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om
eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten
som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt
for dette oppdraget.

"As is"-klausul Selskapets hovedaktivum – Eiendommen –
og Selskapet for øvrig overtas «som den/det er», jfr.
avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Kjøper fraskriver
seg, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å
gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at
salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av

kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 18 måneder etter overtakelse.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Selger gir ingen garantier i forhold til praktiske eller økonomiske konsekvenser for Kjøper opp mot forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene på eiendommen i sin alminnelighet.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Ansatte

Det er ingen ansatte eller lønns- og pensjonsforpliktelser i selskapet.

Kjøper må selv vurdere om ervervet er meldepliktig etter konkurranselovens § 18 og i tilfelle inngi melding.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Opplysninger om juridiske personer er ikke personopplysninger og således ikke underlagt personopplysningsloven.

HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundetiltak av både oppdragsgiver og kjøper.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å bekrefte identiteten til kjøper på grunnlag av gyldig legitimasjon. Samt plikt til å foreta kontroll av eventuelle reelle rettighetshavere. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må også fullmaktsgivers identitet bekreftes på grunnlag av gyldig leg. Kundetiltak av kjøper, skal senest skje på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere egne kundekontrollskjemaer før kontraktsmøtet. Firmaattest eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Med mistenkelig transaksjon menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

VISNING

Etter avtale med megler.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale.

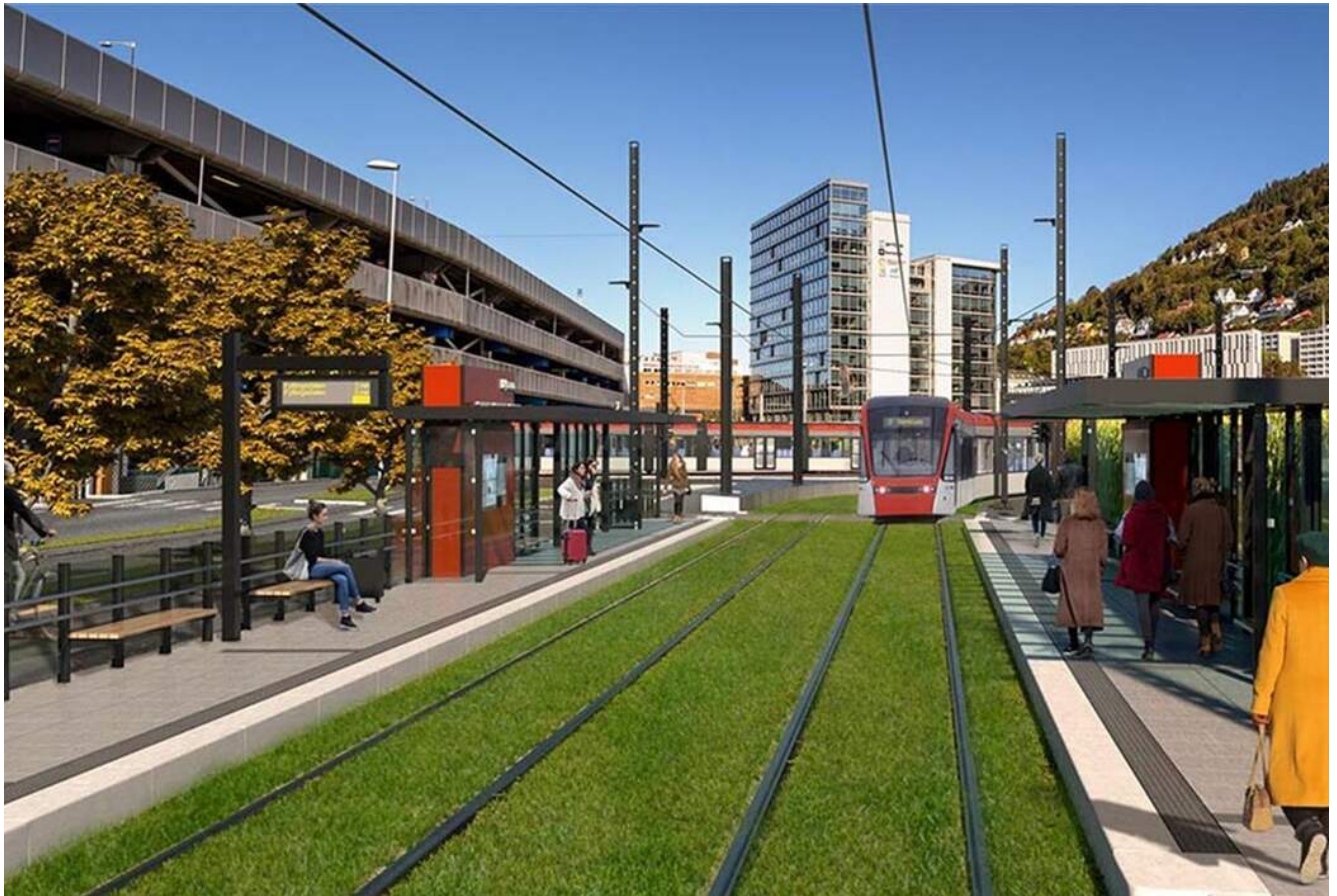
OPPDRAKSNUMMER

2902230046



Tursti i Kanadaskogen

Knutepunkt for bybanen til Fyllingsdalen ved Bystasjonen





OASEN

B

C

P

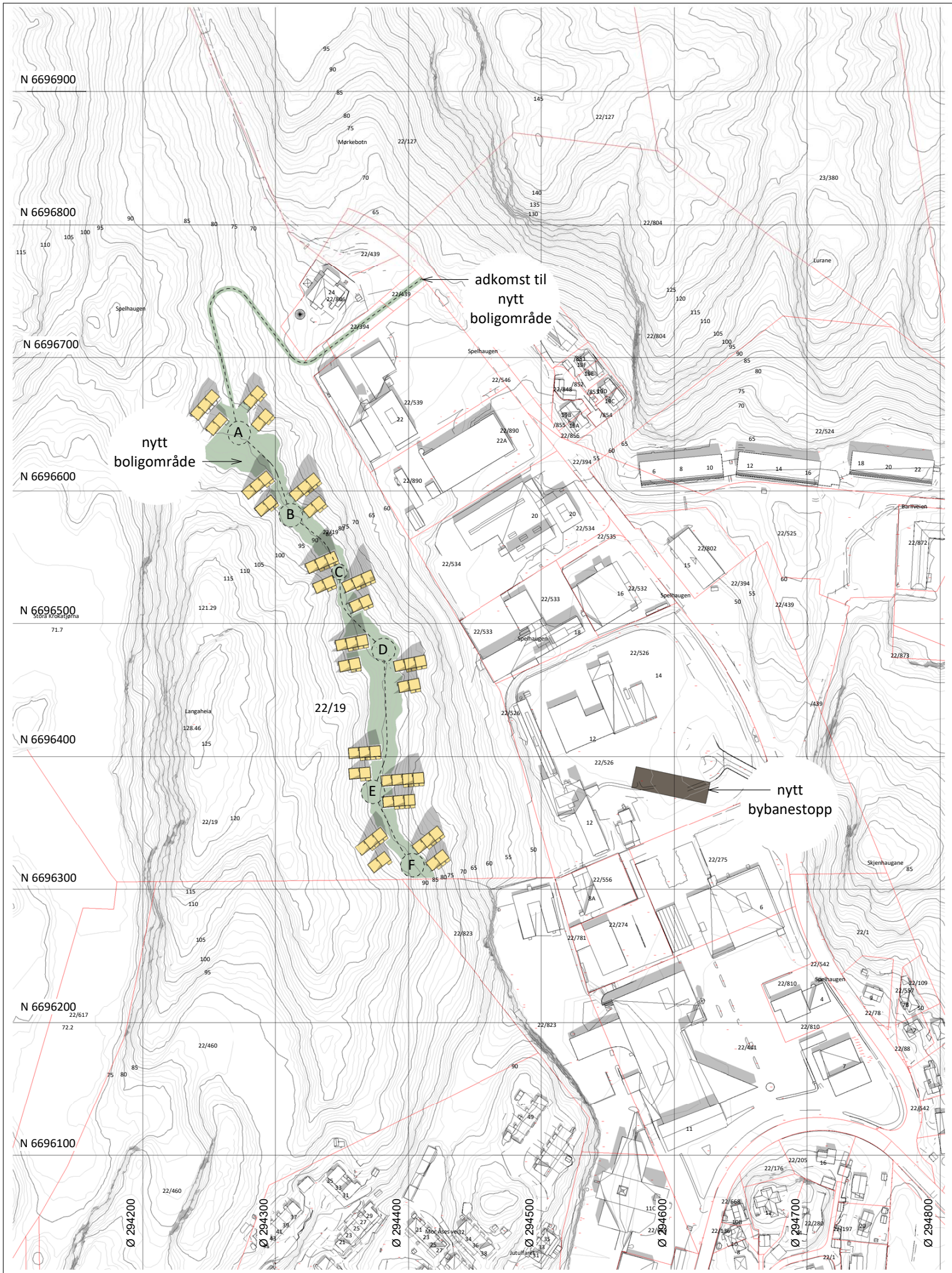
OASEN

JULIA

McDONALD'S

McDONALD'S

A




 Kaleidoscope Nordic AS
 Fridalsvegen 44, 5063 Bergen
 E-post: mail@kaleidoscopenordic.com

25 0 25 50 125


PROSJEKT
Opus Bergen AS
 Inspill KPA Spelhaugen

TEGNINGSNAMN
Illustrasjonsplan

GNR/BNR	22/19	TEGN.NR	
SIGNATUR	tmb	A01 100	
KONTROLL	sk	<small>PROSJEKTLEDER</small>	
GODKJENT	sk	TEGNINGSTYPE	
DATO	11.01.2018	Mulighetsstudie	

REV	PROSJ.NR
	17-52
MÅLESTOKK	1 : 2500/A3



Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse:
104506/1335794

Ansvarlig advokat:
Stig J. Harris

Dato:
15. januar 2018

MERKNAD TIL NY KPA – DEL AV GNR. 22, BNR. 19 I BERGEN

1 INNLEDNING - KORT OM EIENDOMMEN

Vi viser til Byrådssak 2017/04444-1 og inngir med dette merknad på vegne av Sælen tomte- og utbyggingselskap AS (heretter STU), eier av gnr. 22 bnr. 19 i Bergen. Den aktuelle del av eiendommen her treffer meget godt på de kriteriene som er lagt til grunn for utbygging av fagetaten. Vi viser til Byrådssak 2017/04444-1, vedlegg G, fagetatens gjennomgang av områder for fremtidig boligbebyggelse. I vedlegget er kriterier for fremtidige boligområder vurdert i forhold til det overordnede tema om reduksjon av personbiltransport. Momentene som er vektlagt er:

- Gangavstand til barneskole
- Gangavstand til lokalsenter
- Gangavstand til bydelssenter
- Gangavstand til busstopp (frekvens 10 min eller bedre)

Eiendommen her kommer meget godt ut på disse kriteriene. med gangavstand fra bydelssenter Oasen, kollektivknutepunkt med hyppige bussavganger, fremtidig bybanestopp og til skoler i nærområdet jf. pkt. 3 nedenfor.

Merknaden her gjelder den del av eiendommen som er vist med sirkel på bildet nedenfor:



Arealet ligger like øst for etablert næringsområde på Spelhaugen i Fyllingsdalen. Det er gangavstand til bydelssenter Oasen, og det planlegges nytt bybanestopp/endestopp på naboeiendommen ifm. etablering av Bybanen fra Bergen sentrum til Fyllingsdalen.

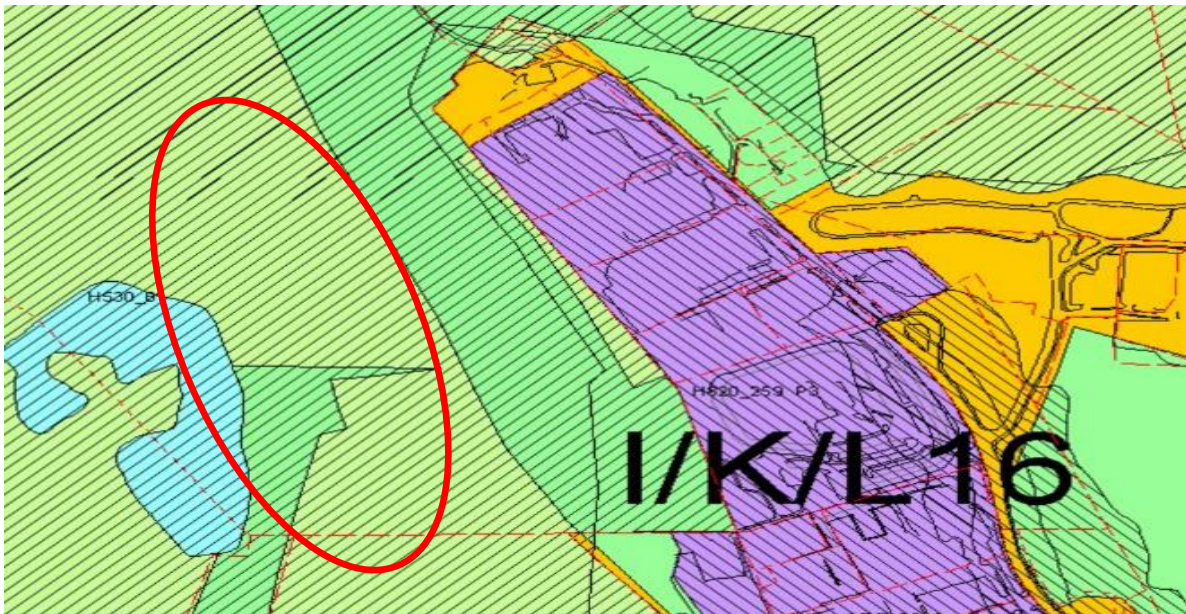
Det er meget god bussdekning ved Oasen. Bussterminalen ved Oasen er knutepunkt for busser som trafikkerer den mest sentrale samlevegen i Fyllingsdalen. Trafikksituasjonen i Fyllingsdalen er i dag langt bedre enn tidligere på grunn av Knappentunnelen som avlaster Fyllingsdalen sentrum. Det er ca. 10 minutter å kjøre til Bergen sentrum og ca. 10 minutter å kjøre til Kokstad/Sandsli/Flesland.

Trafikkdekningen og særlig kollektivdekningen blir enda bedre når bybanen er etablert.

2 AREALSTATUS

2.1 Kommuneplanens arealdel 2010 – 2021 (KPA):

Arealet er i gjeldende KPA utlagt til LNF-område og grønnstruktur og inngår i hensynsonene bevaring naturmiljø (byfjell) og friluftsliv



2.2 Forslag til ny KPA:

Eiendommen er i foreløpig forslag til ny KPA foreslått opprettholdt som LNF-område og grønnstruktur:

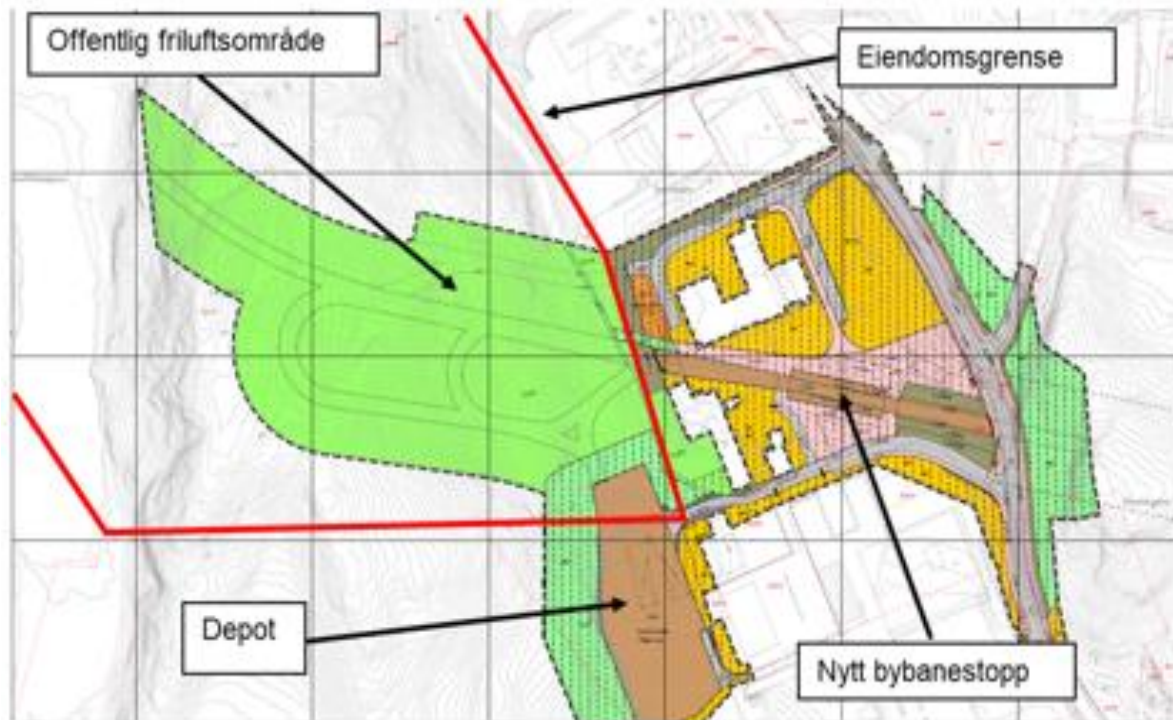


2.3 Reguleringsplan for Bybanen, delstrekning 3 Mindemyren – Fyllingsdalen:

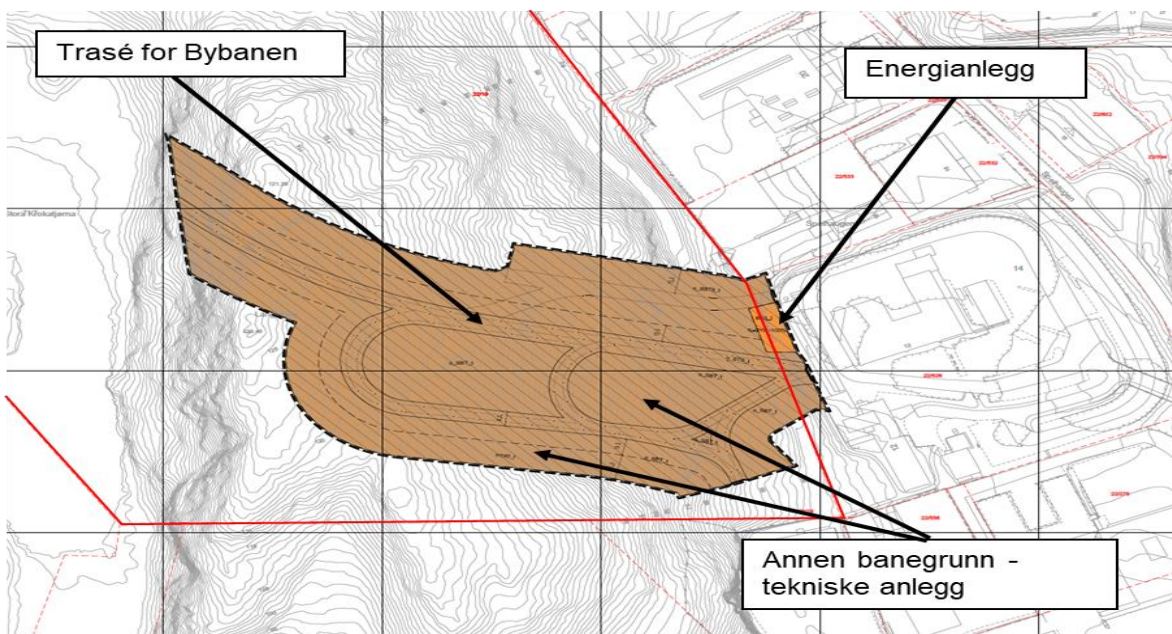
Arealet omfattes delvis av områdereguleringsplan Fyllingsdalen/Årstad, Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, delstrekning 3: Mindemyren – Fyllingsdalen, planid 64050000.

Deler av arealet er regulert til hhv. depot, grønnstruktur og offentlig friluftsmål på bakken. Under bakken er arealet regulert til trasé for Bybanen og annen banegrunn – tekniske anlegg samt energianlegg.

Utsnitt plankart på bakken:



Utsnitt plankart under bakken:



I forbindelse med vedtakelse av planen besluttet Bystyret at det skal igangsettes arbeid med en tilleggsutredning om muligheten for og konsekvenser av å legge hele eller deler av depotet i fjell.

Det foreligger per i dag to utredninger av desember 2017 fra Norconsult og Sweco. Sweco konkluderer i sin rapport med:¹

«Depot i fjell har høyere investeringskostnad, risiko for høyere driftskostnader, og langsommere fremdrift, men gir større fleksibilitet for videre byutvikling i området.»

Saken skal etter planen behandles i Bystyret i januar/februar 2018.

Det arealet som reguleres til offentlig friluftsmål følger i arealutstrekning samme areal som under bakken er regulert til bybanetrasé (tunnel) og tekniske anlegg. Vi har gjennomgått både planbeskrivelsen, fagnotatet og byrådets innstilling til Bergen bystyre, uten å finne noen begrunnelse for hvorfor arealet på bakken er regulert til dette formålet eller hvorfor arealet har fått den utstrekning den har fått. Det kan synes som om reguleringen på bakken utelukkende er gjort av hensyn til som skal foregå under bakken. Det anføres at det ikke er gitt noen planfaglig begrunnelse for å regulere arealet på bakken slik det er blitt gjort.

Vi kan heller ikke se at det er gitt noen begrunnelse for hvorfor areal på eiendommen som i gjeldende kommuneplan er utlagt til grønnstruktur er blitt regulert til friluftsmål.

Det synes som om det er mer tilfeldig at arealet har blitt regulert til friluftsmål, og herfra gjøres det gjeldene at det ikke er gitt noen planfaglig begrunnelse for hvorfor arealformålet i reguleringsplanen avviker fra overordnet plan.

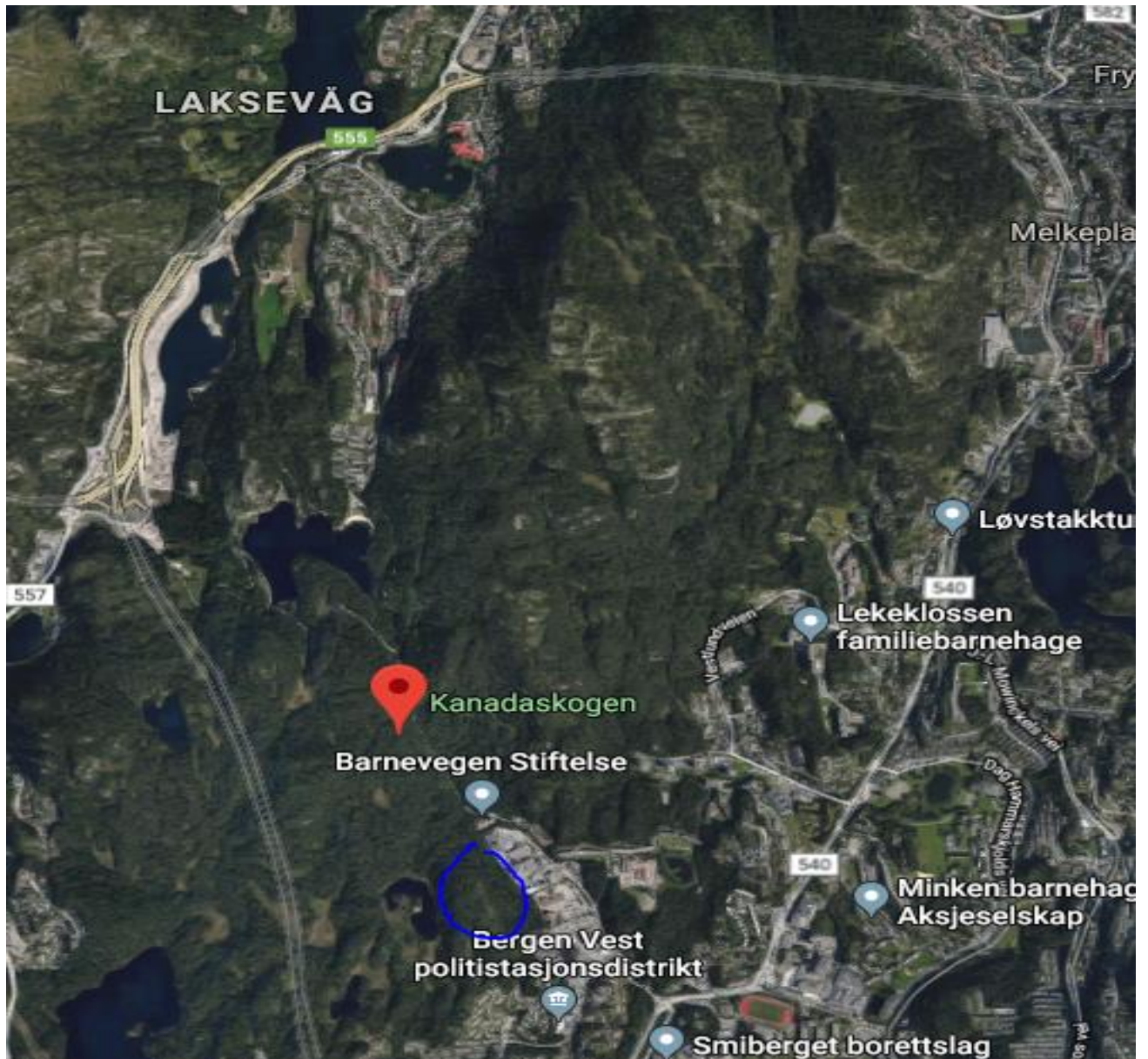
Dette arealet er lokalisert inntil Kanadaskogen, men like sør for parkeringsplass som benyttes som inngang fra Fyllingsdalen til skogsområdene. Sør for parkeringsplassen, hvor vår klients eiendom er lokalisert, er terrenget kupert og lite tilgjengelig. Dette området er ikke benyttet i noen grad som turområdet, og det vil ikke medføre noen forringelse av Kanadaskogen som rekreasjonsområde om det tillates utbygging her. På bildet nedenfor er parkeringsplass markert med blå sirkel, mens vår parts eiendom er inntegnet med rødt.

¹ Sweco rapport, BYBANEN BT4
SENTRUM – FYLLINGSDALEN, 21. desember 2017 på s 14.

Harris



På bildet nedenfor er vår parts eiendom inntegnet i blått. Som det fremgår er denne delen av skogsterrenget noe sør for de viktige friluftsområdene i Kanadaskogen. Utbygging her synes derfor ikke å være ødeleggende for bevaring av dette flotte naturområdet.



2.4 Områderegulering Fyllingsdalen sentrale deler

Deler av arealet omfattes av planlagt områderegulering for sentrale deler av Fyllingsdalen som er under utarbeidelse. Varsel om oppstart for områderegulering var til høring våren 2015. Sammen med planoppstarten var også et forslag til planprogram for arbeidet, der status, målsetninger og utredningsprogram inngår. Planprogrammet ble vedtatt i Komité for miljø og byutvikling 27. august 2015.

Høsten 2012 gjennomførte kommunen en mulighetsanalyse for sentrale deler av Fyllingsdalen, som omfattet området som er avgrenset med gult på kartet. Hensikten med mulighetsanalysen

var å få innspill til fremtidig utvikling i Fyllingsdalen fra eksterne fagpersoner. Et hovedspørsmål var utvikling av sentrumsområdet Oasen og næringsområdet på Spelhaugen og sammenhengen mellom disse. Videre var det viktig å få et bilde av potensialet for fortetting med boliger også utenfor næringsområdene, samtidig som en god grønnstruktur skulle ivaretas. Prosessen viste et betydelig fortettingspotensial, både i sentrums-, nærings- og boligområdene.

Plan- og bygningsetaten tar sikte på at offentlig høring av et planforslag for området kan skje første halvår 2018.²

Planområdet slik det er foreslått er vist nedenfor. Den aktuelle del av vår klients eiendom er markert med rød sirkel:



3 EIENDOMMEN BØR UTVIKLES TIL BOLIGFORMÅL

Den aktuelle del av eiendommen her treffer meget godt på de kriteriene som er lagt til grunn for utbygging av fagetaten. Vi viser til Byrådssak 2017/04444-1, vedlegg G, fagetatens gjennomgang av områder for fremtidig boligbebyggelse. I vedlegget er kriterier for fremtidige boligområder vurdert i forhold til det overordnede tema om reduksjon av personbiltransport. Momentene som er vektlagt er:

- Gangavstand til barneskole

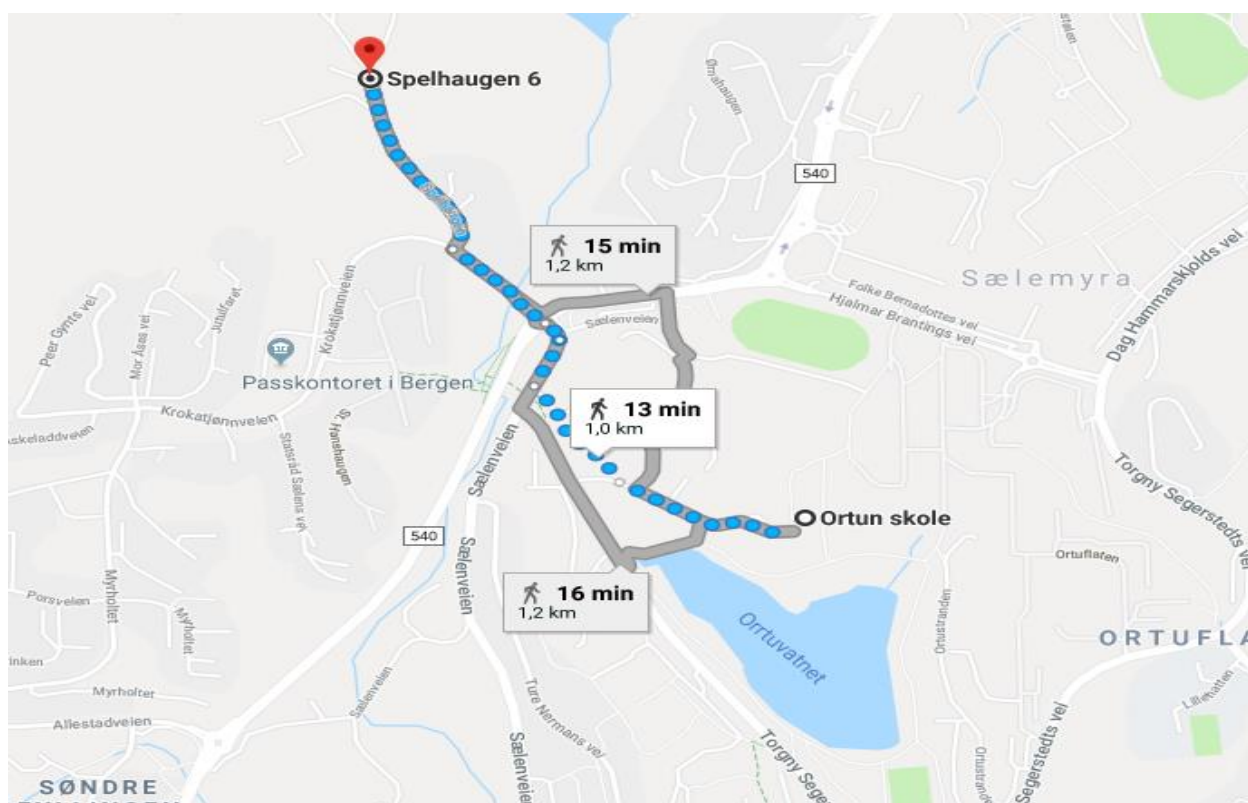
² Se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/9265/article-102461>

- Gangavstand til lokalsenter
- Gangavstand til bydelssenter
- Gangavstand til busstopp (frekvens 10 min eller bedre)

Eiendommen her kommer meget godt ut på disse kriteriene.

Eiendommen er meget nær kollektivknutepunkt, jf. omtalen over, med hyppige bussavganger og med nær tilknytning til fremtidig bybane.

Det er gangavstand (1 km) til bydelssenter Oasen, og det er flere skoler i nærområdet, med Ortun skole ca 1 km unna:



I Kanadaskogen like ovenfor eiendommen er noen av Bergens flotteste turområder, og fortetting til bolig vil derfor passe meget godt både i forhold til infrastruktur og rekreasjon.

Området som eiendommen er lokalisert på er i dag lite benyttet til fritid/rekreasjon da er kupert terreng i utkanten av de områder som benyttes i og rundt Kanadaskogen.

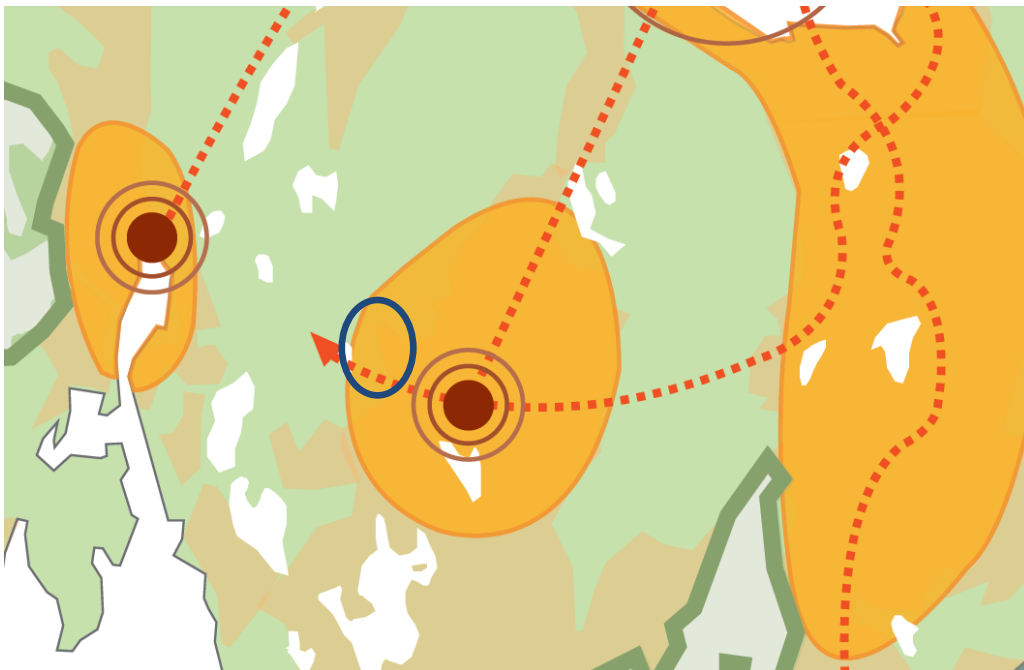
Kommunens strategi om fortetting nær bydelssentrene passer ut fra disse kriteriene meget godt på denne eiendommen.

Eiendommen ligger rett vest for etablert næringsområde på Spelhaugen. Det planlegges etablert nytt bybanestopp på naboeiendommen gnr. 22 bnr. 526, ca. 100 m i luftlinje fra grensen mot STU sin eiendom.

En utbygging av den delen av STU sin eiendom som ligger langs etablert næringsområde vil være i bedre samsvar med kommunens fortettingsstrategi enn å regulere deler av arealet til friluftsmål.

Det pekes på at kommunen i samfunnsdelen til kommuneplanen har vedtatt en kompakt byutvikling, hvor man i stedet for feltutbygging og byspredning skal legge opp til en fortettingsstrategi i de bebygde områdene. Videre så fremheves tilrettelegging av kollektivutbygging med vekt på bybane som premiss for en fortettet byutvikling. Det vises til samfunnsdelen s. 16 og 17.

Den delen av eiendommen som ligger øst for Store Krokattjørna ligger innenfor område for kompakt byutvikling i Strategisk temakart 2030 vedtatt av Bergen bystyre 21.9.2016. Det strategiske temakartet skal legge føringer for fremtidig byutvikling i Bergen.



Den aktuelle delen av eiendommen er vist med blå sirkel på ovenstående utsnitt fra det strategiske temakartet.

Fra Byrådets saksutredning ifm. vedtakelse av temakartet hitsettes følgende om ønsket utvikling i de områdene som ble avsatt til kompakt byutvikling i temakartet:

«De inntil 28.000 nye boligene som trengs frem til 2030 skal bygges innenfor det utvidete sentrumsområdet, rundt senterområdene langs bybanetraseen og de planlagte bybanetraseene mot Fyllingsdalen og Åsane (...)» (vår understrekning)

Det er således et uttalt mål at boligbygging skal skje rundt senterområdene langs eksisterende og planlagt bybanetrasé.

Sentrale deler av næringsområdet på Spelhaugen er foreslått utlagt som sentrumskerne S26 (lokalsenter) i administrasjonens forslag til ny arealdel til kommuneplanen.

Øvrige deler av næringsområdet inngår i byfortettingssonen.

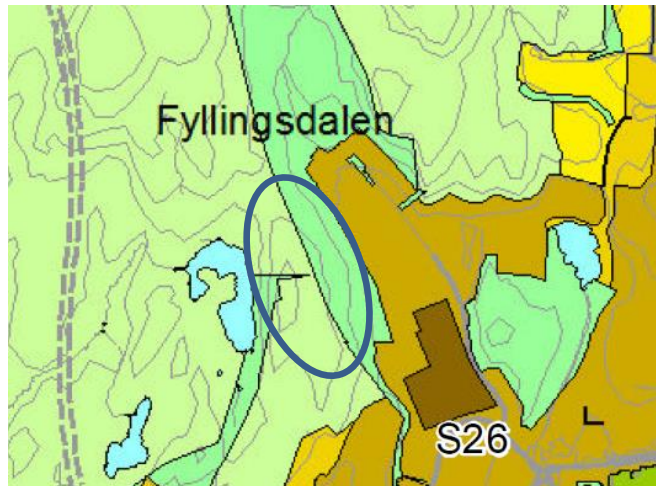
Størrelsen på henholdsvis sentrums- og byfortettingssonen samsvarer imidlertid ikke med føringene i planbeskrivelsen.

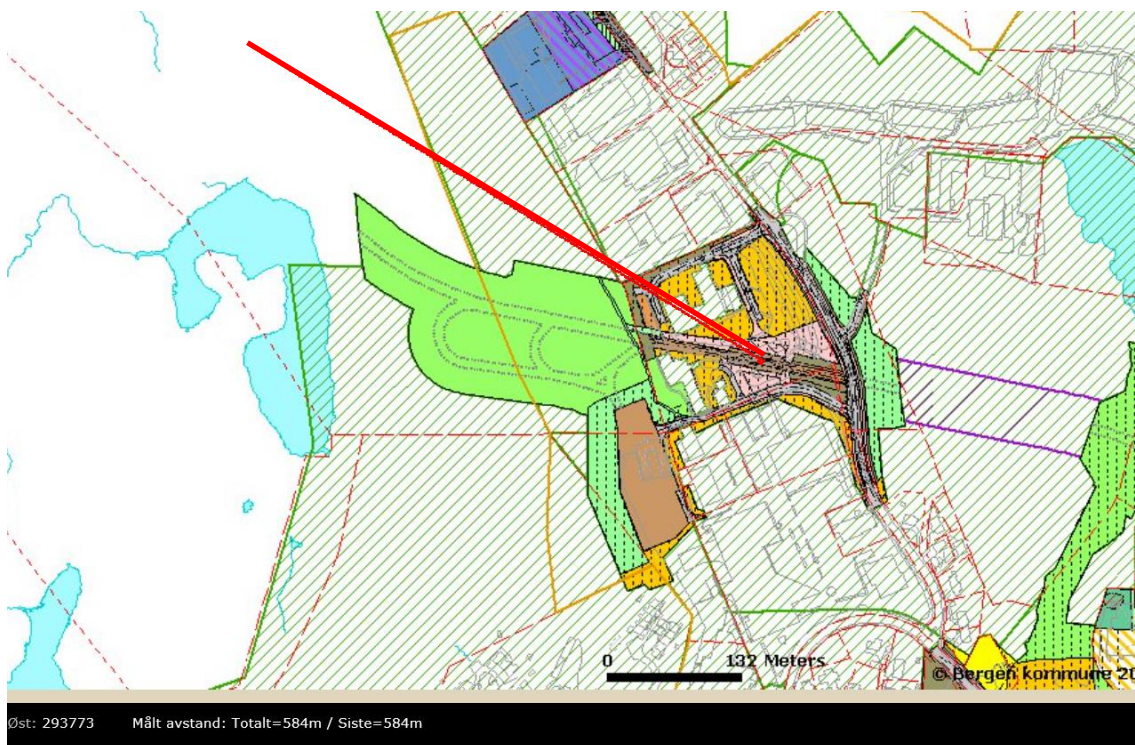
Det følger av planbeskrivelsen s. 13 at

«Størrelsen på byfortettingssonen er definert ut fra en rimelig gangavstand til sentrumskerne eller kollektivknutepunkt. For lokalsentrene har vi lagt til grunn en gangavstand på 600 m, mens det for bydelssentrene er 1 km.»

Plankartet avviker imidlertid fra dette. Størrelsen på byfortettingssonen på Spelhaugen har en betydelig mindre utstrekning enn det som er fremgår av planbeskrivelsen. Ved å trekke en linje 600 m fra sentrumskjernen så vil deler av STU sin eiendom, herunder det areal som nå er blitt regulert til friluftsmål, bli omfattet av byfortettingssonen.

Se kartutsnitt under, hvor det er lagt inn ca. 600 m fra bybaneholdeplassen med rød linje.





Eiendommen er således innenfor den avstand hvor kommunen i henhold til KPA-planbeskrivelsen har fastslått at det skal være tett utbygging.

Det er således mulig å regulere STU sin eiendom til utbyggingsformål og samtidig være innenfor grensen som kommunen har satt som norm for hvor utviklingen skal skje.

På vegne av STU gjøres gjeldende at med den nærhet til lokalsenter med etablert næringsområde og planlagt bybanestopp, så burde det ligge til rette for en utbygging til boligformål på STU sin eiendom.

4 MULIGHETSSTUDIE – SKISSE AV TENKT UTBYGGING

Vedlagte skisse viser hvordan denne tomten kan utnyttes på en hensiktsmessig måte, jf.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris

Stig J. Harris
Advokat/partner
sjh@harris.no
920 56 164

Krokatjørna

Spelhaugen

Bjørgeveien

Tennebekktjørna



Gang- og sykkelvei vei Sælenvannet

Kanadaskogen



EiendomsMegler 1 Næringseiendom Bergen
Postboks 1073, Sentrum, 5809 BERGEN
Org. nr. 989641441
Telefon: 915 02 070
Oppdragsnr: 2902230046
Sist oppdatert 01.11.2023