



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

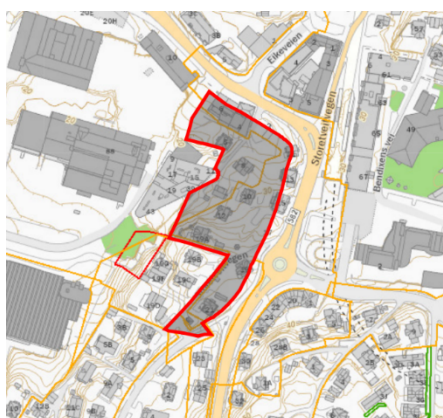
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/26290-78
Saksbehandler: Niklas Sebastian Alveberg
Dato: 30.04.2025

**Forslag til detaljregulering – Offentlig ettersyn
Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Nyhaugen arealplan-ID 71200000**

Om planforslaget

Opus foreslår på vegne av Boetablering AS og Minde Allé 4 AS detaljregulering for et område på Nyhaugen og Wergeland sentrum i Årstad bydel.



Figur 1. Til venstre: Oversiktskart som viser planområdet i rød skravur. Til høyre: Flyfoto, med oversikt over dagens situasjon, planområdet er markert med rød sirkel.

Formålet med planen er fortetting ved bybanetraséen på Wergeland med 170 boenheter og 3100m² BRA næring, herunder inntil 1500m² BRA til forretning. Planlagt bebyggelse skal ha varierende byggehøyder opptil 7 etasjer. Planområdet er en del av en større transformasjon i Mindebyen, og er forankret i de to områdeplanene for Mindemyren (planID 61140000) og Wergeland sentrum (planID 61160000). Planforslaget forutsetter riving av eksisterende villabebyggelse innenfor planområdet. Det er utarbeidet formingsveileder for planen (2024) for å ivareta ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet fra reguleringsplan og videre i detaljfase.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 22.03.2023. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 19.12.2024.

Merknader til kunngjøring og varslings av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 11 private merknader og 14 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 14.06.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Protester mot økte byggehøyder og for høy utnyttelse.
- Kritiske innspill til foreslått riving av eksisterende villabebyggelse og kulturmiljø
- Uteareal og grøntstruktur tilpasset ulike aldersgrupper
- Barn og unges interesser
- Trafikksikkerhet, tilkomst og universell utforming
- Sykkel og gangforbindelser
- Støy og luftkvalitet
- Barn og unges interesser
- Arkitektur og byform
- Renovasjon og teknisk infrastruktur
- Planprosess og informasjon

Det har ikke vært medvirkning utover lovens minstekrav.

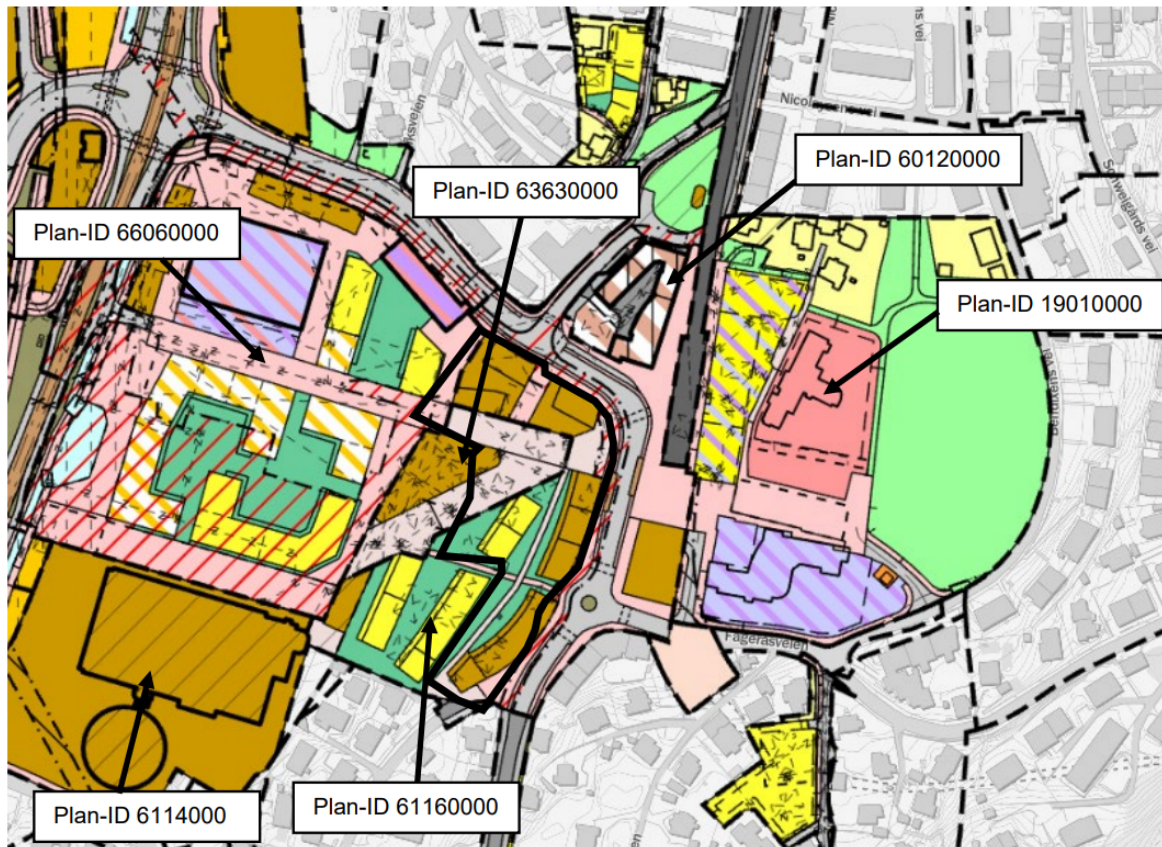
Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Forholdet til plansituasjon i området og overordnede mål

Planforslagets ligger i byfortettingssone BY2 og sentrumsområde S20 i KPA2018, og skal utvikles med høy tetthet og kvalitet basert på stedets særpreg. Planforslaget tilrettelegger for transformasjon av et villaområde til et urbant boligområde med innslag av næring i første etasje. Forslaget bygger videre på visjonen om Mindebyen som en blågrønn, bilfri gåby med høy bokvalitet og godt tilgjengelige byrom. Planområdet er en del av en større transformasjon i Mindebyen og med flere vedtatte og pågående planer i nærområdet, se figur 2. Plassering og utforming av bebyggelsen er tilpasset topografi, eksisterende og planlagt infrastruktur, og bygger videre på grep i vedtatt områderegulering for Wergeland sentrum og nylig vedtatt sykkelveiplan Hagerups vei–Mindemyren (planID 65150000), samt pågående sykkelveiplan Storetveitvegen (planID 63100000). Planforslaget er tilpasset grønnallmenningen og Meieriallmenningen (GT1) slik de er regulert i detaljregulering for Meierikvartalet (planID 66060000), for å sikre et helhetlig og sammenhengende byromsnettverk.



Figur 2. Tilgrensende planer. Se planbeskrivelsen punkt 2.2.3.og 2.2.4. for nærmere beskrivelse av de ulike planene.

PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede mål om kompakt byutvikling. Det støtter intensjonene i områdereguleringen og den overordnede visjonen om en blågrønn gåby for alle. Det legges til rette for en høy andel boliger, med god tilkobling til allmenninger og gangforbindelser, samt integrering av blågrønn struktur og nærhet til tjenestetilbud. Plangrepet vurderes å bidra positivt til utviklingen av Wergeland sentrum og Mindebyen som helhet. Det er særlig positivt at planforslaget prioriterer tydelig bystruktur, aktive fasader, kvalitet i det offentlige rom og har høye arkitektoniske ambisjoner. Frem mot sluttbehandling er det viktig at prinsippene om funksjonsblanding, byromskvaliteter, arkitektur og sammenhengende gangstruktur sikres i reguleringsbestemmelsene.

Bygningsstruktur

Bygningsstrukturen tar utgangspunkt i gjeldende områdereguleringer for Mindemyren planID 61140000) og Wergeland (planID 61160000). Plan for sykkelvei Hagerups vei–Mindemyren (planID 65150000), byromsprosjekter og infrastrukturplan for Mindebyen har lagt viktige føringer for utforming av plangrepet. Dette har blant annet medført en forskyvning av byggefeltene mot øst, sammenlignet med områdereguleringen.



Figur 3. Til venstre: Utsnitt av plankart datert 25.03.2025. Til høyre: Illustrasjonsplan datert 14.06.2024.

Planforslaget legger opp til transformasjon av området gjennom etablering av lamellbebyggelse. I felt KBA1 er det foreslått en fløy inn mot byrommet som gir tre stille sider og danner et ekstra felles uteareal på bakkeplan. Dette vurderes å gi god bokvalitet og positivt samspill med offentlig allmenning.

Felt BB er i planforslaget dreid og plassert langs allmenningen. Allmenningen har høydeforskjell fra kote 19 til kote 31, og møtet mellom bygg og terreng vurderes som viktig.

Felt KBA1 og KBA2 er i områdereguleringen vist som separate bygg, men foreslås nå sammenbygget med en gjennomgang på bakkeplan. Hensikten er å skjerme uteareal/byrom mot støy, og koblingen får mindre betydning som gangakse fordi overgangsfelt over Minde Allé er planlagt flyttet i reguleringsplan for sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren (planID 65150000). PBE støtter endringene som er gjort innenfor felt KBA1 og KBA2.

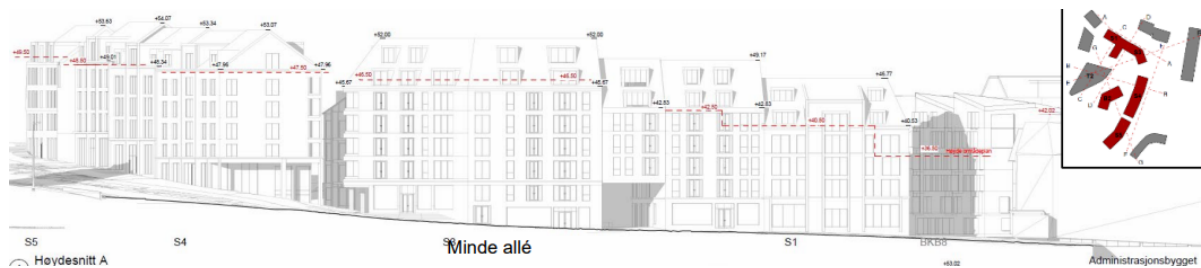
PBE vurderer den foreslåtte bygningsstrukturen innenfor planområdet som godt tilpasset til omkringliggende infrastruktur og byrom. Den åpner for høy bokvalitet, stille side og gode uteareal. Bruk av lamellbebyggelse må tydeliggjøres i planmaterialet og sikres i bestemmelsene til slutt behandling.

Byggehøyder

Planområdet ligger i byfortettingssone og sentrumsområde (S20) i KPA 2018, der det åpnes for høy arealutnyttelse. Dette samsvarer med fortettingsstrategien for Mindebyen og bygger videre på grep i områdereguleringen. Et sentralt tema i planforslaget er økning i byggehøyder sammenlignet med områdereguleringen (planID 61160000). Hensikten er å sikre ønsket transformasjon, bokvalitet og bedre utnyttelse av arealene. Planforslaget viser gesimshøyder som i hovedsak følger områdereguleringen, men mønehøydene overstiger med 6–7 meter i forhold til områdeplanen.

Byggehøydene i planforslaget er redusert i forhold til det som ble vist i planinitiativet. Det legges nå til grunn saltak og en tydelig gesims, som bidrar til å dempe opplevelsen av høyde. Dette anses som positivt, da det i stor grad er gesimshøydene som preger opplevelsen av bygningsvolum fra gateplan.

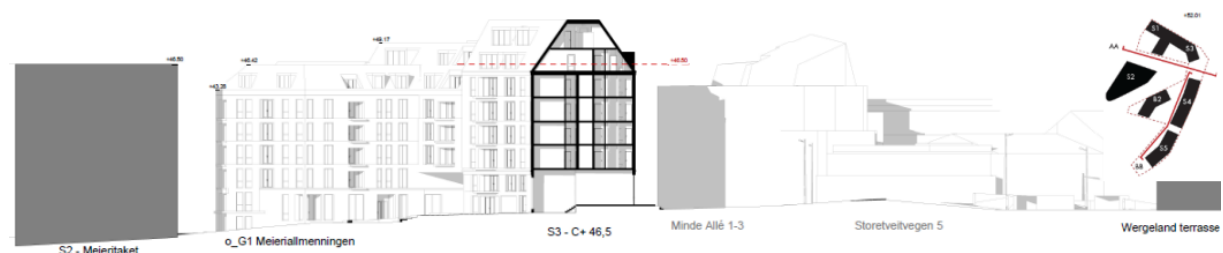
PBE vurderer at foreslåtte byggehøyder kan aksepteres, men det må arbeides videre med tydeliggjøring av gesims og takutforming, se våre vurderinger under tema *Arkitektur og estetikk*. Prinsippene for dette må forankres tydeligere i formingsveileder og bestemmelser til sluttbehandling.



Figur 4. Snitt langs Minde allé (snitt A).



Figur 5. Snitt langs Storetveitvegen (Snitt F).



Figur 6. Snitt gjennom Meieriallmenningen (snitt E)



Figur 7. Snitt gjennom Grønnallmenning, nabobygg S2 til venstre (snitt G)

Arkitektur og estetikk

Det er utarbeidet formingsveileder for planen (2024) for å ivareta ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet fra reguleringsplan og videre i detaljfase. Formingsveilederen viser viktige prinsipper og kvaliteter som takform, materialbruk, fasadeinndeling og funksjoner i første etasje, og prinsipper er forankret i bestemmelsene.

Planforslaget viser en urban bebyggelse med lamellstruktur og variasjon i høyder, takformer og materialbruk. Illustrasjoner viser inndeling av større volumer til mindre «hus» med egen identitet, særlig i felt KBA4 og KBA3. Dette er gjort gjennom variert høyde, nivåforskjeller, materialbruk og takutforming.



Figur 8. Til venstre: Fasade mot Storetveitvegen. Til høyre: Portalen inn i planområdet vis a vis Wergeland sentrum.

Fasader mot offentlig rom, spesielt allmenningene og Storetveitveien, er detaljert med intensjon om aktive fasader, vist i formingsveileder. Det legges opp til innslag av næring i 1. etasje og fellesfunksjoner i byggene. Aktive fasader er ikke sikret i bestemmelsene, og dette må sikres før sluttbehandling.



Figur 9. Fasade mot Minde Allé.

PBE vurderer at planforslaget viser god arkitektonisk kvalitet og stedstilpasning. Vi støtter prinsippene vist i formingsveilederen, men ser behov for å forankre, konkretisere og

bearbeide noen av prinsippene. Dette gjelder spesielt for inndeling av bygg, takutforming, materialbruk og utforming av balkonger. I det videre arbeidet må også utkraging av bygningsdeler mot offentlig rom vurderes nærmere.

Inndeling av større bygg til mindre enheter gjennom bruk av høydevariasjon, ulik materialbruk og separate innganger må tydeliggjøres i formingsveileder og bestemmelser for å ivareta intensjonene i planen. Det er viktig at materialbruk og fargepalett er tilpasset stedets karakter, fargepalett og materialitet må fremgå av formingsveileder.

Takutformingene må videre bearbeides for å ivareta byggenes form og sikre en lesbar gesimslinje. Det bør legges begrensninger på bruk av takopplett og ark, og vi anbefaler at slike elementer ikke etableres i mer enn én høyde. Dette bør avklares og rettes opp til sluttbehandling. I tillegg må utforming av balkonger differensieres, avhengig av plassering i planen og offentlige rom, slik at de inngår på en helhetlig og stedstilpasset måte.

Vi anbefaler ikke utkraging av balkonger over offentlig areal, f.eks. ut mot allmenningen. For felt BB bør det vurderes å trekke de nederste etasjene tilbake fra byggegrensen og tillate utkraging av balkonger til byggegrensen. Plassering av ulike prinsipper for balkonger og utkraging bør vises tydelig i formingsveileder.

PBE vurderer at det vil være avgjørende å sikre kvalitetene gjennom tydelige bestemmelser i tråd med illustrerte prinsipper og nødvendige bearbeidelser som anbefalt ovenfor.

Byrom

Området inngår i områdereguleringen for Wergeland sentrum (planID 61160000), der Grønnallmenningen og Meieriallmenningen (se figur 12) er sentrale byrom som skal sikre blågrønn struktur og forbindelser i Mindebyen.

Planforslaget viderefører allmenninger som del av et helhetlig byromsnettverk. Det foreslås torg, urbane oppholdsarealer og grøntpregede rom mellom byggene. Uteoppholdsarealene er i hovedsak felles, men enkelte arealer, som gatetun o_GT1, videreføres som offentlig. Planforslaget legger opp til minimum 4 meters høyde i 1. etasje og aktive fasader, spesielt mot Grønnallmenningen og torg.



Figur 10. Det mest sentrale urbane rommet kalles «piazzetta» - det lille torget (felt T2).

Det er utfordringer knyttet til høydeforskjeller i terrenget, særlig mot sør, samt enkelte uavklarte forhold knyttet til gangforbindelser – som forbindelsen sør for felt BB (langs barnehagetomt), og arkaden ved inngang til allmenning, som ikke er vist i formingsveileder. Før sluttbehandling av planen må plassering av gangforbindelse sør for felt BB vurderes og gjøres rede for, da vi ser det vil være vanskelig å gjennomføre grunnet høydeforskjeller. Videre bør det vurderes å regulere gangveg mellom KBA3 og KBA4 som eget offentlig formål. Arkaden ved inngang til allmenning må vises og sikres i formingsveileder og plankart.

PBE vurderer at planforslaget bygger godt videre på føringer for byrom i områdeplanen wergeland sentrum og Mindebyen som helhet. Det etableres viktige koblinger mellom torg, grøntdrag og bebyggelse, med potensial for varierte og godt brukte uterom. Til sluttbehandling bør det jobbes videre med torgarealene og optimalisering av disse. Torg f_T1 bør vurderes gitt en mer privat karakter, i motsetning til f_T2 som må ses i sammenheng med tilliggende byrom. Rampeløsning i torg f_T2 griper inn i areal hvor BME har et pågående prosjekt (se nærmere beskrivelse under tema gang og sykkelforbindelser) og dette må koordineres videre. Gjennomgang mellom KBA1 og KBA2 må ha tilstrekkelig høyde og bredde og kunne fungere som møteplass. Dette må sikres i planforslaget til sluttbehandling.

Uteoppholdsareal

Planforslaget oppfyller krav til uteoppholdsareal i henhold til områdereguleringen for Wergeland sentrum (planID 61160000), med minst 15 m² per bolig. I planbeskrivelsen fremgår det at felles uteareal løses på bakkeplan i grøntområde (UTE), på torg (T1 og T2), og i allmenninger, Grønnallmenningen og Meieriallmenningen (delvis i GT1) og på felles takterrasser i KBA1 og BB. I henhold til bestemmelse 3.1.1. skal minimum 50 % av arealkravet dekkes innenfor byggeformålene og fellesområdene. Inntil 50 % av arealkravet kan dekkes innenfor felt o_GT/o_GG. PBE vurderer at bestemmelsene ikke er tilstrekkelig for å belyse hvor uteoppholdsarealer skal etableres. Til sluttbehandling må dette tydeliggjøres og konkretiseres i henhold til planbeskrivelsen. I den videre behandling må det også presiseres om takterrasser skal inngå som felles uteoppholdsareal eller privatareal. Slik det nå fremgår av bestemmelsene skal hele arealkravet dekkes på bakkeplan, naturterreng eller dekke med god terrengkontakt.

Vi vurderer det som positivt at uteoppholdsarealene er planlagt på bakkeplan og arealene vil være godt skjermet. I sør er det sikret minimum 200 m² stort areal (UTE) i tilknytning til Grønnallmenningen. Dette arealet er sørvendt og skjermet fra trafikk, og skal tilrettelegges for lek og opphold. Det er også nærhet til kommende offentlig barnehage og park i sør, samt gangforbindelser og byrom i nord og vest. PBE vurderer dette som positive tilleggskvaliteter til felt UTE. Samspill med omkringliggende byrom og grønnstruktur bidrar til høy bokvalitet. Det er sikret i bestemmelsen at utearealer skal utformes slik at alle byrom og uteoppholdsareal er tilgjengelige for en så stor andel av befolkningen som mulig. Dette vurderer vi som positivt.

Kvalitetskrav til uteoppholdsareal er sikret i henhold til kravene i KPA. Soldiagrammet viser fire timer sol ved vårjevndøgn, men kravet om sol på minst halvparten av arealet er ikke fullt ut oppfylt innenfor planområdet. Det har gjennom planprosessen vært åpnet for at deler av arealkravet kan dekkes innenfor naboplanen, nærmere bestemt detaljreguleringsplanen for Meierikvartalet (planID 66060000), i delfeltene S8 og S10, der dette vurderes som en bedre

løsning. Vi kan akseptere at deler av kvalitetskravet kan dekkes innenfor naboplanen, men dette må tydeliggjøres og forankres i bestemmelser til sluttbehandling.

I områdereguleringen er utearealene i utgangspunktet regulert som offentlige. Vi støtter at dette endres til felles eierform slik som foreslått i planforslaget, gitt at kvaliteten sikres og arealene får god tilgjengelighet.

Minst 50 % av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal herunder alle familieleiligheter. Disse løses som balkonger, forhager og deler av takterrasse. Det er satt krav til at private uteoppholdsareal skal skjermes for sjenerende innsyn.

Barn og unges interesser

I kommunens barnetråkkregistreringer fra 2009, er det ikke registrert spor av lek innenfor planområdet, men i nærområdet er det vist at Leaparken og ballbaner øst for bybanestoppet brukes aktivt til lek og opphold. Planforslaget tilrettelegger for lek og opphold gjennom grønne gårdsrom og møteplasser mellom byggene. I nord etableres urbane oppholdssoner langs Meieriallmenningen, mens den sørlige-delen utformes grønnere med variert lek, vegetasjon og vann, som del av Grønnallmenningen.

Uteområdene rundt felt BB skal ha god kvalitet og fungere som forlengelse av kommunens offentlige byrom. I tillegg er det planlagt barnehage og park i tilgrensende område sør for planområdet.

PBE vurderer at planforslaget legger opp til gode og varierte utearealer for barn og unge, både for beboere og allmennheten. Selv om det ikke legges inn egne lekeplasser i planforslaget, vurderer vi at intensjonen er å integrere lek i eksisterende og planlagte offentlige rom og i felles uterom mellom bygningene. Det bør vurderes nærmere i sluttbehandling om det er behov for å sikre konkrete lekeområder, særlig med tanke på funksjon, størrelse og tilgjengelighet. For barnehagen og den grønne koblingen mot sør vurderes dette som en styrke i helheten. PBE ber om innspill i høringsfasen.

I det videre arbeidet med planforslaget blir det også viktig å se på hvordan man kan sikre kvaliteter som tilrettelegger for ungdom. Ungdomskriminaliteten har økt i bydelene med høy fortetting. Det er viktig at større prosjekter tilrettelegger for gode og trygge oppholdsplasser for denne aldersgruppen. Dette kan også løses med fellesarealer avsatt til unge innendørs.

Når det gjelder skolevei viser barnetråkkregistreringer at fortau langs Storetveitvegen benyttes, og krysningspunkt i svingen mot Wergeland sentrum er markert som sted som bør utbedres. Overgangen mellom planområdet og bybanestopp på Wergeland medfører kryssing av sykkelvei og kjørevei i Storetveitvegen. I sykkelplanen er det planlagt utbedring av dagens krysningspunkt, som vil bedre trafikksikkerheten og god kobling med gangakser i planområdet. Overgangsfelt i svingen over Storetveitvegen utvides, og krysningspunkt over Minde Allé mot Eikeveien flyttes vest for vegen. Krysningspunkt over Storetveitvegen er i dag lysregulert, og dette bør videreføres i ny løsning for å ivareta trygg skolevei og god tilgjengelighet til bybanestoppet.



Figur 11. Utsnitt fra reguleringsplan for sykkelvei Hagerupsvei til Mindemyren, viser planlagte krysningspunkt med tilknytning til planområdet. Kilde: Sweco 2023.

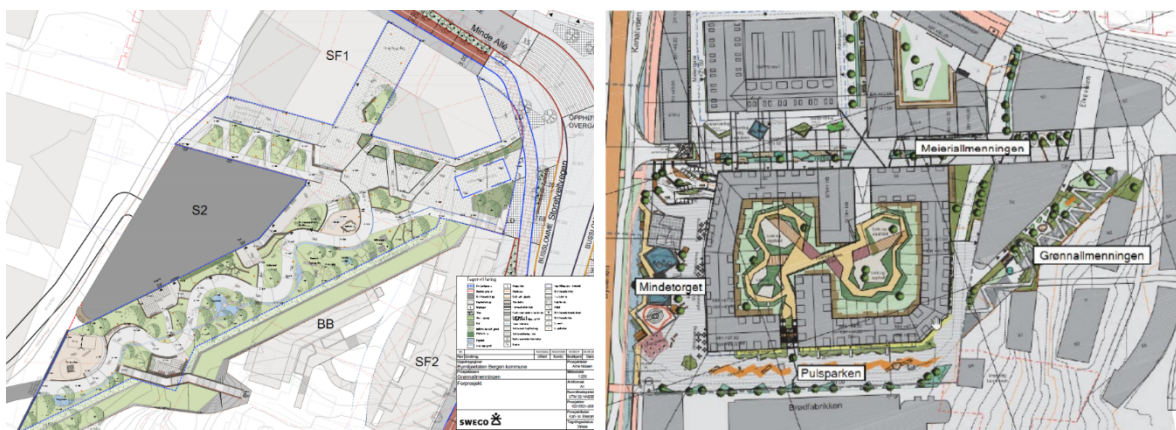
Gang- og sykkelforbindelser

Planen bygger opp under tiltak i Trafikksikringsplan for Bergen 2022-2025 ved å tilrettelegge for en bilfri hverdag.

Allmenningene og torgene i reguleringsplan for feltene S8 og S10 videreføres, slik at det etableres gjennomgående gangforbindelser mellom Kanalveien, Storetveitvegen og bybanestoppet på Wergeland. Der de to planene overlapper er allmenningene gitt formål gatetun (GT). Videre skal det etableres gangforbindelser på tvers av Allmenningene. På den måten oppnår man et finmasket gangnettverk innad i planområdet.

Hovedforbindelsene gjennom planområdet utgjøres av Meieriallmenningen og Grønnallmenningen. Utformingen av disse allmenningene inngår i et eget prosjekt i regi av Bymiljøetaten i Bergen kommune, og deres gjennomføring er sikret gjennom utbyggingsavtale. Per i dag er enkelte deler av allmenningene permanent opparbeidet, andre deler er midlertidig opparbeidet, mens noen områder gjenstår å bli opparbeidet.

Meieriallmenningen er hovedferdselsåren, mens Grønnallmenningen skal være en underordnet ferdselsåre tilrettelagt for aktivitet og opphold. Denne kobler seg på «pulsparken» i plan for Meieritomten (Se figur 12). I bestemmelsene fra områdeplanen (PlanID 61160000) kommer det frem at arealene skal opparbeides med god fremkommelighet for gående, syklende og barnevogner, og at det skal legges særlig vekt på å skape gode oppholds kvaliteter og integrere et mangfold av ulike aktiviteter. Alle gangveger vil ha universell fremkommelighet.



Figur 12. Til venstre: Skisse for Meieriallmenningen og Grønnallmenningen. Utforming av gatene/torgene i eget prosjekt med Bymiljøetaten i Bergen kommune som prosjekteier. Kilde: BME/Sweco 2024. Til Høyre. Regulerte allmenninger, torg og parker. Pulsparken og Mindetorget i plan for Meieritomten.

I prosjekt Grønnallmenning planlegges det en trappeforbindelse fra Grønnallmenningen til sør i felles uteoppholdsareal (UTE) som videreføres i denne planen og kobles på intern gangveg (o_GG3-2).



Figur 13. Offentlig gangveg o_GG3 leder til trapp mot Grønnallmenningen.

Mobilitet og samferdsel - sambruk med Meierikvartalet

Planområdet reguleres til et bilfritt område. I bestemmelsene er det sikret at det kun tillates kjøring innenfor boligområdet i forbindelse med utrykning, drift og vedlikehold. Det er lagt opp til at planforslaget skal benytte seg av Meierikvartalets løsninger for mobilitet og logistikk, herunder felles parkeringskjeller (SPH), varelevering og trapp/heistilkomst til fellesareal. Tilkomst til parkeringskjeller er plassert i sørøstlige hjørne av BKB1, se utsnitt av plankart for Meierikvartalet i figur 14. Koblingene mellom Meierikvartalet og Nyhaugen er gjort rede for under tema *renovasjon og varelevering*.

Heistilkomst til planområdet fra parkeringskjelleren er kombinert med ramper, og det legges til rette for trinnfri adkomst med stigningsforhold som følger krav til universell utforming.

Rampene skal ikke ha større stigning enn 1:12, og løsningene skal sikre trygg og tilgjengelig ferdsel både for gående, personer med nedsatt funksjonsevne og varetransport.

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy til offentlige plasser sikres gjennom tilstrekkelig dimensjonerte gangveger.



Figur 14. Plankart «Meieritomten» S8 og S10 (2022). Planområdet markert med svart stiplet linje innenfor rød ring.

Bilparkering

I Meierikvartalet (planID 66060000) er det planlagt et underjordisk parkeringsanlegg som er dimensjonert for sambruk med tilgrensende områder, inkludert planforslaget for Nyhaugen, (planID 71200000). Ifølge reguleringsbestemmelsene for Meierikvartalet tillates det maksimalt 100 parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg innenfor felt o_IS3 og o_KBA1. Parkeringshuset vil også inneholde plass til 55 delebiler. Disse plassene er ment å dekke behovet for både Meierikvartalet og tilgrensende områder, som Nyhaugen. Parkeringsanlegget skal utformes med tilrettelegging for lading, og minimum 10 % av plassene skal etableres med lademulighet. I tillegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene være utformet og reservert for bevegelseshemmede, med kortest mulig gangavstand til hovedinngang. Sambruk av parkeringsanlegget mellom Meierikvartalet og Nyhaugen er i samsvar med vedtatte bestemmelser for Meierikvartalet (planID 66060000) hvor det legges til rette for felles løsninger på tvers av delområder. Dette bidrar til en mer effektiv utnyttelse av arealene og støtter opp under målsettingen om redusert bilbruk i området. Til sluttbehandling må det derimot gjøres rede for hvor mange parkeringsplasser som inngår i felles anlegg for dette prosjektet.

Sykkelparkering

Planområdet ligger direkte tilkoblet hovedsykkelnettet og har kort gang- og sykkelavstand til arbeidsplasser, sosial infrastruktur og servicetilbud. Sykkel og gange skal være førstevalget og må belønnes med ekstra god tilrettelegging. Derfor bør sykkelparkering for boligene

fordeles over flere lokasjoner, tett på hovedsykkelruten og nær boligenes innganger. All sykkelparkering må plasseres i byggenes førsteetasje eller kjellerplan, med adkomst via egen rampe. I bestemmelsene er det sikret at parkeringsdekningen skal være i tråd med gjeldene KPA. Dette er en ugyldig bestemmelse. Til sluttbehandling må konkret dekning sikres. Vi anbefaler at parkeringsdekningen ligger over minimumskravet i KPA basert på nevnte faktorer. Det anbefales også at det sikres i bestemmelsene at det skal avsettes areal for vask- og reparasjon av sykler.

Renovasjon og varelevering

Det legges til grunn at planområdet kobles på det fremtidige bossnettet for Mindebyen, med terminal innenfor delfelt S13 av områdeplanen (jf. Bystyret sak 333/24). Glass og metall forutsettes håndtert innenfor delfelt S10. Det er utarbeidet et forenklet RTP til planforslaget, men det foreligger ikke en godkjent RTP fra BIR. Godkjent RTP må foreligge til sluttbehandling.

Varelevering

Varelevering er primært løst gjennom en regulert vareleveringshub i parkeringskjeller på Meieritomten. Herfra er det heisforbindelse til Meieriallmenningen, noe som sikrer effektiv distribusjon til delfeltene i Wergeland sentrum (S1, S3–S6, B1–B3 og fremtidig barnehage).

I tillegg til hovedløsningen via Meieritomten, åpnes det for varelevering med mindre biler via Nyhaugveien i nord. Her etableres en omlastingsplass med traller eller tilsvarende, slik at varer kan fraktes videre til fots. Nyhaugveien er per i dag ikke dimensjonert for økt trafikk, men inngår i en pågående reguleringsprosess Nyhaugveien (plan-ID 65230000) der utbedringer vurderes.



Figur.15 Illustrasjonsplan lagt opp på naboplan for «Meieritomten» planID 66060000. Rød sirkel indikerer tilkomst parkeringskjeller med vareleveringshub. Røde ikon indikerer bossnedkast. Blå pil er tilkomst for utrykningskjøretøy og mulig varelevering etter omlasting fra bil til tralle.

Støy

Planområdet omfattes av gul støysone, med biltrafikk fra Storetveitvegen, og Minde allé, samt fra bybane/drift Wergeland. Kun mindre areal langs vei inngår i rød støysone.

Felt KBA1-KBA4 har en fasade som ligger innenfor rød støysone, og støyrapport viser et støynivå inntil 69 dB. Bestemmelsene åpner for at støynivå ved fasade tillates opp til Lden 70 dB, forutsatt at alle leiligheter er gjennomgående og har minimum halvparten og minst ett soverom med vindu mot stille side. Bestemmelsen må strammes opp for å sikre at det skal være åpningsbare vindu mot stille side. PBE vurderer at det er gjort planmessig gode grep ved at bygningene er plassert så nær Storetveitvegen og Minde Allé som mulig for å skape gode uteareal og stille side på den andre siden av bygningen. Vi vurderer at unntaksbestemmelsen §22.3 i KPA kan benyttes og det er sikret gode avbøtende tiltak i planforslaget.

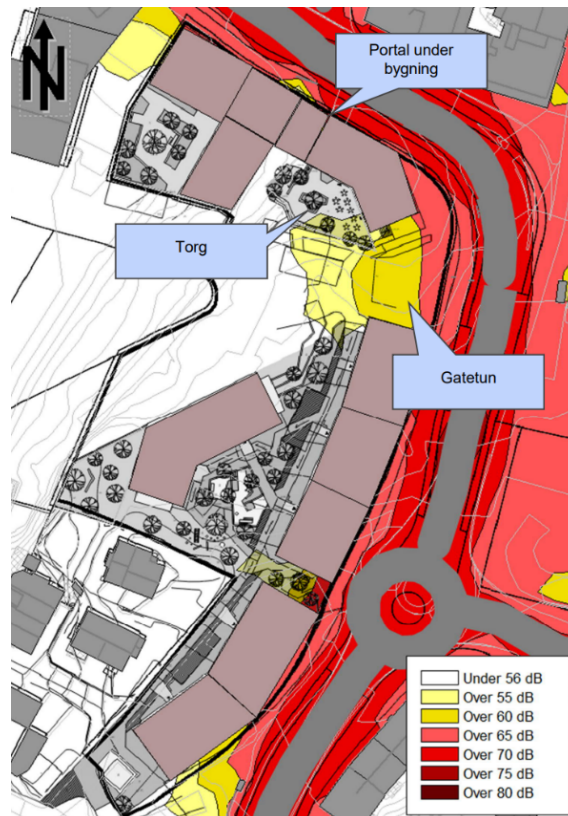
Planområdet ligger i gul sone for luftkvalitet. Vi anbefaler at det gjøres målinger av luftkvaliteten og at eventuelle avbøtende tiltak sikres i det videre arbeidet. Dette må gjennomføres til sluttbehandling.

Alt areal som medregnes som MUA skal tilfredsstille nedre grense for gul støysone. Felles uteareal ligger i hovedsak skjermet av bygningene. Dersom det er behov for ytterligere skjerming av felles uteareal på torg, kan dette løses med sluse og lokale skjermer. PBE er åpen for å vurdere innglassing av balkonger som del av det arkitektoniske grepet, for å kunne tilfredsstille støykravet på private uteoppholdsareal dersom dette er nødvendig.

Det skal utarbeides støyprognose og plan for avbøtende tiltak for støy i anleggsfasen.



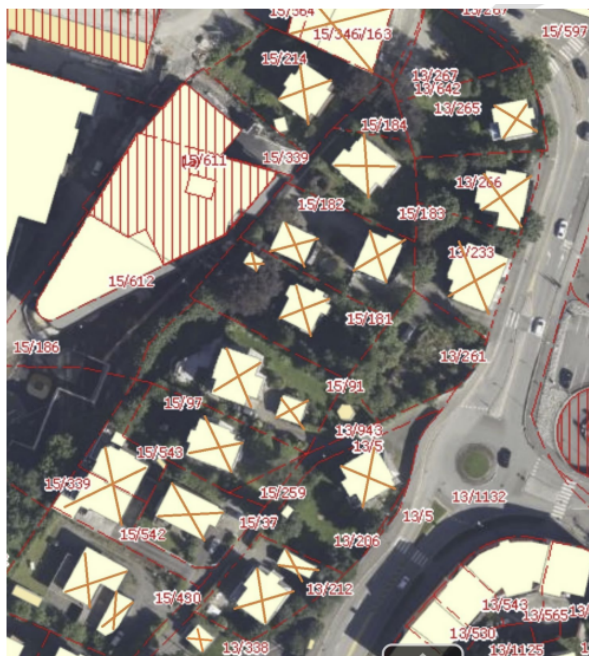
Figur 16. Utklipp fra støyrapport viser høyeste støynivå, Lden, ved fasade uavhengig av etasje.



Utklipp fra støyrapport. Støynivå, Lden, på bakkeplan/ Uteoppholdsarealer.

Kulturmiljø

Planen medfører riving av eksisterende småhusbebyggelse til fordel for mer urbane strukturer med blokkbebyggelse. Dette følger opp tidligere vedtatte planer, herunder områdeplanen for Wergeland sentrum (planID 61160000) og reguleringsplan for ny sykkelvei Hagerups vei – Mindemyren (planID 65150000), hvor bebyggelsen er regulert revet.



Figur 17. Ortofoto der dagens bygninger som er regulert til "revet" er krysset over. Dette viser at det ikke er noen av bygningene i planområdet som er bevart, med unntak av den eldre trafo stasjonen helt i sør.

Til oppstart uttalte Byantikvaren at planen ikke må påvirke omkringliggende kulturmiljø negativt, spesielt med hensyn til nærliggende hensynssoner (H570) i nord og sør. Byantikvaren er også kritisk til foreslått riving av verneverdige villastrøk og viser til at dette innebærer tap av både kulturhistoriske verdier og identitet i området. Det pekes også på uheldige konsekvenser knyttet til klimagassutslipp og tap av natur.

Byantikvaren har vurdert at kulturmiljø ikke er tilstrekkelig dokumentert i planforslaget til offentlig ettersyn, men har sammen med PBE akseptert at kulturminnedokumentasjonen kan revideres til sluttbehandling. Byantikvaren må godkjenne dokumentasjonen før planen kan endelig vedtas.

Skole og barnehage

Skole

Planområdet ligger i Årstad bydel, men inngår i opptaksområdet til Minde barneskole og Storetveit ungdomsskole i Fana bydel. Elevantallspåregning for Årstad bydel viser en forventet overkapasitet frem mot 2030, jf. Skolebruksplan 2021-2030. Det vises til at generelt sett er skolene på barnetrinnet i bydelen godt utnyttet, og dersom elevantallsveksten blir høyere enn det som er lagt til grunn i prognosene, vil flere skoler kunne få kapasitetsutfordringer. Det pekes på kapasitetsutfordringer for Minde skole som følge av utbygging på Mindemyren. Minde skole har en kapasitet på ca. 300 elever per 2021. Frem mot 2030 forventes over 400 elever på skolen. Skolebruksplanen foreslår tiltak som mulighet for at elever på Mindemyren

får Ny-Krohnborg som ny nærscole ved behov, ettersom Ny-Krohnborg er forventet å ha overkapasitet fremover.

Kommunen har også gått til innkjøp av Bring-tomten på Mindemyren for å sikre skoletomt i sentrale deler av Årstad. Det forventes at ny skole kan stå klar tidligst 2027. Den vil ta mye av fremtidig elevtallsgrunnlag fra boligbygging på Mindemyren, og dermed avlaste Minde skole. Tomten vil også kunne romme idrettshall.

Barnehage

Barnehagebruksplan 2022-2035 viser at bydelen har overkapasitet fremover samlet sett, men at det er forventet kapasitetsutfordringer blant annet på Minde, etter hvert som Mindemyren bygges ut. Det er per nå flere barnehager under regulering i forbindelse med detaljregulering av Mindemyren. Det er også startet opp regulering av offentlig barnehage på naboeiendom i sør planID 70540000 Årstad, gnr. 15 bnr. 422 mfl. Nyhaugen barnehage, og på Bring-tomten, for å dekke behovet etter utbygging av Mindemyren. Det er derfor vurdert at det ikke er behov for å etablere barnehage i dette prosjektet.

Naturmangfold

I Nibios arealtype-kart er planområdet registrert som bebyggd- og samferdselsareal. Hager tilknyttet eksisterende bebyggelse utgjør områdets grønne lunger. Naturvernforbundet har uttrykt bekymring for nedbygging av eksisterende grøntareal (journalpost PLAN-2022/26290-73). Det er utarbeidet naturmangfoldvurdering til planforslaget, datert 06.06.2024. PBE vurderer materialet til å være dekkende for å vurdere planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

§ 8 – kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget til naturmangfoldrapporten baserer seg på befaring utført av biolog medio juni 2023, i tillegg til informasjon fra offentlige databaser og rapporter. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere tiltakets påvirkning på naturmangfoldet i området.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning

Planområdet ligger i et område med økende utbyggingspress og få grønne lunger. I naturmangfoldrapporten kommer det frem at hageanleggene består av store mengder fremmede og kultiverte arter. Det er variert vegetasjon og det er registrert 10 større trær innenfor planområdet, hvor ett av dem er en stor ask (EN), videre er det registrert en liten alm (EN) i området. Hagene utgjør habitat og næringsgrunnlag for fugler, små pattedyr og insekter. Innenfor planområdet er det registrert rødlistede fugler: grønnefink (VU), stær (NT), gråspurv (NT) og tyrkerdue (NT).

Dagens vegetasjon med større trær og naturmangfold forventes å forsvinne som følge av forliggende planforslag, ny sykkelveg fra Hagerup til Minde og Allmenningen i regi av Bymiljøetaten. Det skal opparbeides nye grøntareal. I bestemmelsene er det sikret at vegetasjon skal utgjøre en viktig del av byrommene og felles uteoppholdsareal. PBE vurderer at etablering av ny vegetasjon er viktig for en reetablering av habitat for små pattedyr, insekt og fugl. Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres flere trær. Bestemmelsene er imidlertid vag, hva gjelder omfang av nyplantet trær. Infrastruktur i grunnen er førende for ny beplantning. Vi vurderer at det er usikkert hvor realistisk

illustrasjonsplanen er med hensyn til vegetasjon, og ber om at det gjøres mer konkrete vurderinger av teknisk infrastruktur i grunnen til sluttbehandling av saken. Det anbefales også at det vurderes reetablering av ask og alm registrert innenfor planområdet.

§ 9 – føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet brukes når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. PBE vurderer at naturmangfoldrapporten gir tilstrekkelig kunnskap til å gjøre en vurdering av planforslagets konsekvenser i og utenfor planområdet. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

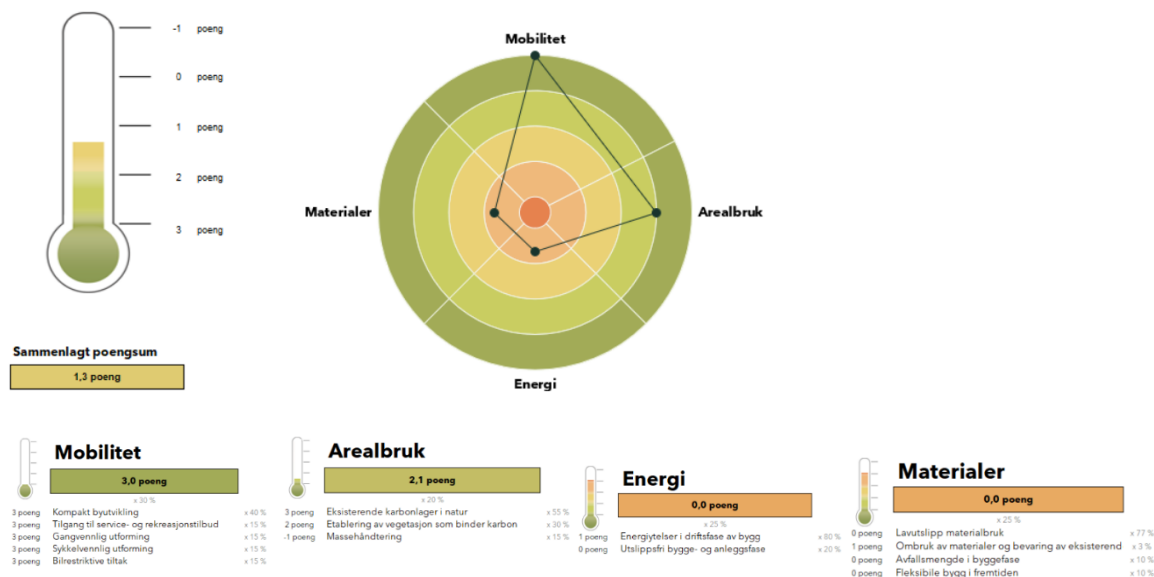
§ 11 – kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er tiltakshaver som må dekke kostnader for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet.

Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig og volder unødvendig skade. Det er sikret i bestemmelsene at fremmede arter skal fjernes. I naturmangfoldrapporten kommer det frem at det er sannsynlig at småfugl hekker i området. Til sluttbehandling må det sikres i bestemmelsene at det ikke tillates sprengningsarbeider i perioden april-juni med hensyn til fugl og pattedyr.

Klima og energi

Det er utarbeidet klimagassberegninger, datert 25.04.2024 og klimanorm, datert 07.05.2024, til planforslaget. I planbeskrivelsen kapittel 4.10 *energi og klima* har forslagsstiller kommentert resultatene.



Figur 18. Resultat av klimanorm.

Klimagassberegningene er gjort for nybygg, samt valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg. Rapporten viser at totalt utslipp i byggets levetid er høyere for nybygg og riving enn for bevaring og rehabilitering, som viser henholdsvis 23 469 tonn CO₂e og 531 CO₂e. Alle bygg i planområdet er regulert til riving i vedtatt områderegulering (arealplan-ID

61160000) og sykkelveiplan (planID 65150000). Planforslaget foreslår å rive eksisterende bygg (2 eneboliger) og etablere fem blokker. Det vises til planbeskrivelsen kapittel 4.2 *plassering og utforming* for oversikt over planene i området og hvilke bygninger disse fordrer revet. I klimagassberegningene er det transport i drift som er den største utslippsfaktoren.

Klimanormen gir planforslaget en totalscore på 1,3 av 3 poeng. Dette tilsier at tiltaket i snitt har klimaambisjoner like over minimumskravene i KPA, hvilket vi vurderer som positivt. Det er arealbruk og mobilitet som oppnår høyest score. PBE stiller imidlertid spørsmål ved noen av poengene som er angitt. Til sluttbehandling må planforslagets klimaambisjoner sikres bedre i bestemmelsene, og de må vurderes nøyere opp mot sjekklisten til klimanorm.

I kategorien arealbruk «eksisterende karbonlager i natur» scorer planforslaget 3 poeng, hvilket betyr at tiltaket «*bygger på allerede bebygde område/bearbejdede flater og bevaring av eksisterende naturmangfold*». I henhold til planforslagets naturmangfoldrapport blir det vurdert at planområdet som helhet påvirkes og bygges ned, for så bli opparbeidet med ny grønnsstruktur. Det er gitt 2 poeng i kategorien «etablering av vegetasjon som binder karbon», hvilket innebærer at «*minimum 30 % av planområdet reguleres som ubebygde og vegeterte, og minimum 6 av tiltakene i sjekklisten for å øke karbonbindingen er sikret*». PBE kan ikke se at dette minimumskravet i sjekklisten er sikret i bestemmelsene, og ber om at dette følges opp til sluttbehandling.

Videre viser klimanormen at planforslaget har en ambisjon om at 10% av materialene blir ombrukt fra eksisterende bygg. Vi støtter ambisjonen om gjenbruk. PBE anbefaler at ombrukskartlegging gjennomføres før sluttbehandling, slik at vi kan sikre i bestemmelsene at materialer blir gjenbrukt i prosjektet. Når det gjelder mobilitet og sykkelvennlig utforming, ber vi om at bestemmelsene sikrer bedre kvaliteter for syklende, med blant annet garderobetilbud, vaskestasjon og tilrettelagte parkeringsplasser med strømuttak for el-sykler. Vi viser til kommunens eksempelsamling for reguleringsbestemmelser.

Ellers vurderer PBE det som positivt at bestemmelsene åpner for at det kan anlegges solenergianlegg og/eller vegetasjon på takflater, hvor dette egner seg. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og byggene skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Rekkefølgekrav

- Videreføring av rekkefølgekrav i områdereguleringen, må kvalitetssikres før sluttbehandling.
- Det må presiseres at ferdigattest eller brukstillatelse for tiltak innen feltene BB og KBA1–4 forutsetter at det er etablert god gangadkomst til bygningene samt tilstrekkelig uteoppholdsareal. Det bør i tillegg fremgå tydelig at Torg 1, Torg 2 og tilgrensende uteoppholdsareal (UTE) skal være ferdigstilt før ferdigattest eller brukstillatelse gis.
- Det bør også presiseres hvem de felles utearealer er ment å betjene, slik at det ikke oppstår uklarhet om rettigheter eller bruk.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Nyhaugen, arealplan-ID 71200000 vist på plankart, datert 25.03.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 25.03.2025

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Byplansjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert	25.03.2025
Reguleringsbestemmelser datert	07.04.2025
Planbeskrivelse datert	20.06.2024
Merknadsskjema planoppstart datert	14.06.2024
Snitt datert	01.04.2025
Illustrasjonsplan Del 1 datert	14.06.2024
Illustrasjonsplan Del 2 datert	14.06.2024
Illustrasjonsplan Del 3 datert	14.06.2024
Fotomontasje perspektiv datert	02.04.2024
Solstudie datert	20.03.2024
MUA datert	Udatert
ROS datert	06.06.2024
VA-rammeplan datert	19.12.2024
Kulturminnedokumentasjon datert	23.04.2024
Byantikvarens tilbakemelding datert	24.06.2024
Støyrapport datert	23.04.2024
Mobilitetsplan datert	11.06.2024
Naturmangfoldvurdering datert	06.06.2024
Klimagassberegninger datert	25.04.2024
Klimanorm datert	07.05.2024
Kvikkleire notat datert	08.04.2025
Stedsanalyse datert	22.10.2022
Formingsveileder datert	08.04.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/26290