

PLANBESKRIVELSE

Datert: 20.06.2024



Bergen kommune
Årstad, gnr. 15, bnr. 163, mfl., Nyhaugen,
Arealplan-ID 7120000
PLAN-2022/26290

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn	4
2.1	Intensjonen med planforslaget	4
2.2	Planstatus	4
2.3	Planprosess	12
3	Planområdet – dagens situasjon	15
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon.....	15
4	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger	27
4.1	Planlagt arealbruk	27
4.2	Plassering og utforming	30
4.3	Bolig og bokvalitet	40
4.4	Uteoppholdsareal	41
4.5	Universell utforming	50
4.6	Levekår og folkehelse	51
4.7	Mobilitet og samferdsel	51
4.8	Vannforsyning og avløp	57
4.9	Blågrønne verdier	58
4.10	Energi og klima	61
4.11	Kulturmiljø	64
4.12	Barn og unges interesser	65
4.13	Sosial infrastruktur	66
4.14	Risiko og sårbarhet	67
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	68
4.16	Rekkefølgebestemmelser	68
4.17	Oversikt over arealformål	69

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

På oppdrag for Boetablering og Minde allé 4 har Opus Bergen AS, i samarbeid med Thornström Brookfield Arkitekter, utarbeidet detaljreguleringsplan for deler av områdeplanen for Wergeland sentrum (planID 61160000). Alle illustrasjoner er laget av Thornström Brookfield Arkitekter, med mindre annet er spesifisert.

Planområdet ligger i Årstad bydel og omfatter gnr. 15, bnr. 163 mfl, og utgjør ca. 8,6 daa. Planområdet ligger i Wergelands gamle sentrumsområde og er posisjonert til å bli et urbant senter for et Wergeland under utvikling.

Reguleringsplanen tilpasses sykkelvei Hagerup-Minde planID 65150000 og gangpassasjer/allé i områdeplanen videreføres. Planen legger til rette for gode interne koblinger mot eksisterende og planlagt infrastruktur. Det etableres nye gangveier og offentlige parker og felles uteareal. Det er også planlagt en stor grønn allmenning gjennom planområdet, fra Sentrum i nord til Mindemyren i sør. Renovasjon løses via felles bossug.

Dagens spredte bebyggelse med bolig og næring, rives til fordel for blokkbebyggelse med næring og aktive førsteetasjer. Eksisterende bebyggelse er regulert revet i gjeldende områdereguleringsplan. Det legges til rette for bygging av ca. 170 leiligheter i blokkbebyggelse. Planforslaget åpner for næringsvirksomhet med aktive fasader mot gaten, blant annet forretning, bevertning, trening, fellesareal mm.

Det er lagt stor vekt på arkitektonisk utforming, tilpassing til omkringliggende bebyggelse og strøkskarakter, samt grep for å sikre liv i gatene blant annet med gode byrom og serveringstilbud. Fremkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter har vært et hovedpremiss i utformingen av forslaget. Deler av offentlig gatenett Minde allé og Storetveitvegen, skal rustes opp i forbindelse med sykkelvei Hagerup-Minde. Planområdet utformes på myke trafikanter prinsipper og blir bilfritt. All bilparkering skal løses i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	15/163 mfl.
Gårdsnavn/adresse:	Nyhaugen		
Forslagsstiller:	Boetablering og Minde Allé 4	Plankonsulent:	Opus Bergen
Sentrale grunneiere:	Boetablering og Minde allé 4		
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	8,6 daa.
Grad av utnyttning:	245 %	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ca. 170
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	
Kunngjort oppstart:	22.03.2023	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Støy		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Bakgrunnen for planforslaget er en videreføring av transformasjonen av Wergeland sentrum. Planen vil utgjøre en detaljregulering for deler av områdeplan for Wergeland planID 61160000 (2013), for delfeltene S1, S3, S4, S5 og B2.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og noe næringsvirksomhet i et sammenhengende sentrumsområde på vestsiden av bybanestoppet på Wergeland, i overgangen mellom Wergeland og Mindemyren. Det legges opp til gode byromsforløp og attraktive uteoppholdskvaliteter. Planen skal bidra til å utvikle et bærekraftig byfortettingsprosjekt ved å etablere et tydelig identitetsskapende plangrep og skape gode rammebetingelser for byutvikling mellom de to bybanetraseene.

Den nordlige delen av planområdet inngår i S20 Lokalsenter Wergeland (S1, S3 og S4), mens sørlige del ligger i BY2 Byfortettingssone, jf. KPA 2018. Planområdet er del av et sentrumsområde i sterk utvikling, og det ventes at bo- og servicetilbud i tilknytning til dette blir utvidet sammenlignet med dagens situasjon. Dette vil også være en naturlig møteplass for nærområdene. I S-områdene reguleres det funksjonsblanding med boligbygg med forretninger og næringsdrift på gateplan, samt høyere utnyttelse og byggehøyder. B2 vil utelukkende være boligbygg. Gangpassasje mot Minde allé sikres mellom S1 og S3 (feltnavn i områdeplanen).

Plangrepet forutsetter at eksisterende bebyggelse blir revet, i tråd med gjeldende områdeplan, og pågående sykkelplan.

2.2 Planstatus

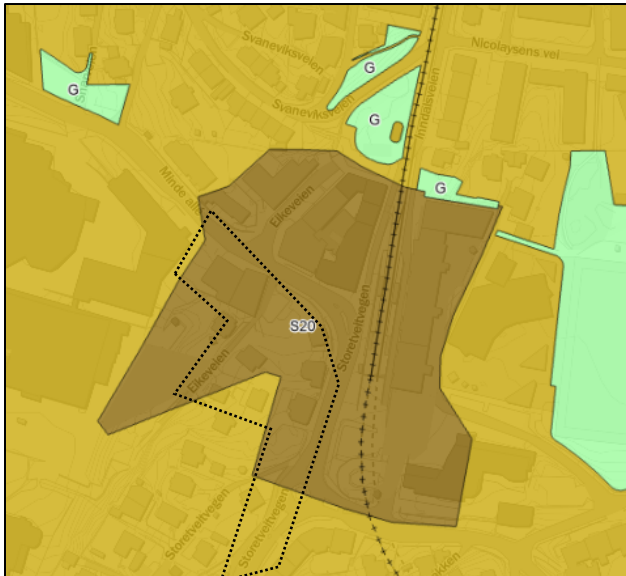
2.2.1 KPA 2018

I Kommuneplanenes arealdel (KPA 2018) ligger den nordlige delen av planområdet (S1, S3 og S4) innenfor S20 Lokalsenter Wergeland, og er beskrevet som sentrumskjerne der «det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tjenesteyting for nærområdet. Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet, jf. § 21». Den sørlige delen av planområdet ligger i byfortettingssone (BY2).

I KPA 2018 er det angitt følgende hensynssoner for planområdet:

- H410_1 Konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum
- H390_2 Luftkvalitet – gul sone
- H210_3 Vei støy – rød sone (gjelder kun østlig del av planområdet mot Storetveitvegen)
- H220_3 Vei støy – gul sone (gjelder kun nordvest mot Minde Allé)

Det er ikke registrert noen blågrønne strukturer i planområdet.



Figur 1. Plangrense omtrentlig markert over KPA 2018. Mørk brun indikerer S20 Lokalsenter Wergeland, gult er byfortettingssone

2.2.2 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er regulert i sin helhet i offentlig reguleringsplan for sentrale deler av Wergeland (planID 61160000). Det pågår samtidig offentlig reguleringsplan for sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren (planID 65150000) og detaljprosjektering av offentlige allmenninger i områdereguleringen, kalt Grønnallmenningen. Pågående planer er omtalt i kapittel 2.2.4 *Påbegynte planer*.

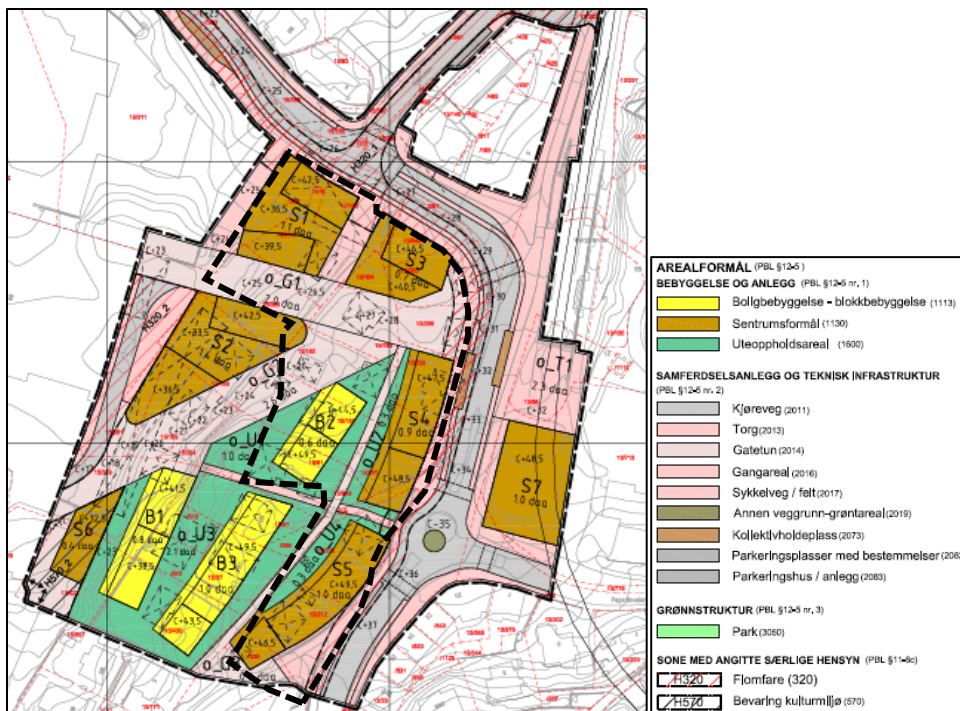
PlanID 61160000, Områderegulering for sentrale deler av Wergeland, Årstad gnr. 13, bnr. 96 offentlig reguleringsplan for sentrale deler av Wergeland (2013)

Planområdet er regulert til sentrumsformål i områderegulering for sentrale deler av Wergeland. Planen medfører omdisponering av småhusbebyggelse til mer urbane strukturer med blokkbebyggelse, grøntområder, gate og allmenning. Samtlige bygg i planområdet er regulert revet. Under trekkes sentrale bestemmelser frem, det vises eller til gjeldende bestemmelser.

Prinsipp for overvannshåndtering er åpen overvannshåndtering, lokalt overvannnett skal ikke belastes ytterligere, det må derfor legges opp til lokal overvannshåndtering med bruksmessige og visuelle kvaliteter. Gatetun bør utformes som mulige flomveger.

Ved utforming av uteoppholdsareal skal det vektlegges å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, med høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Alt uteareal unntatt forhager regulert til boligformål skal være offentlig. Det skal opparbeides 15 m² leke- og oppholdsareal pr. boenhet.

Avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen, ikke i utearealene. Det skal legges til rette for felles bossug for hele området. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 meter også der det etableres boliger, for å sikre mulig fremtidig bruksendring til næring.



Figur 2. Reguleringsplan for sentrale deler av Wergeland. Planområdet omtrentlig markert

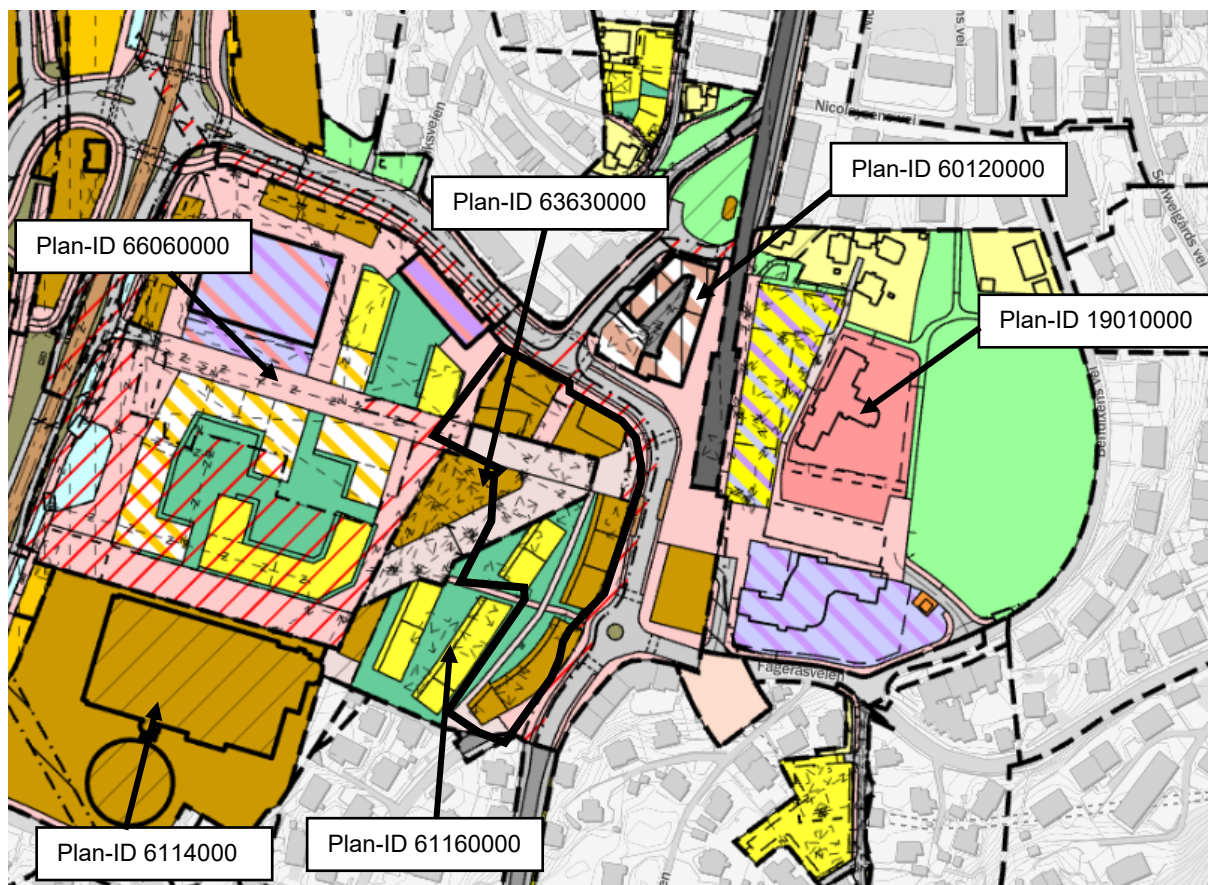
Samtligge bygg i planområdet er regulert revet i områderegulering for Wergeland sentrum:



Figur 3. 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.

2.2.3 Tilgrensende planer

Planområdet ligger i et område i transformasjon og grenser til flere nyere reguleringsplaner:



Figur 4. Gjeldende reguleringsplaner i og rundt planområdet. Bergenskart.no. Plangrense omtrentlig markert

Meierikvartalet, Årstad, gnr. 15, bnr. 210 mfl. delfelt S8 og S10, Mindemyren Plan-ID 66060000, vedtatt 2022

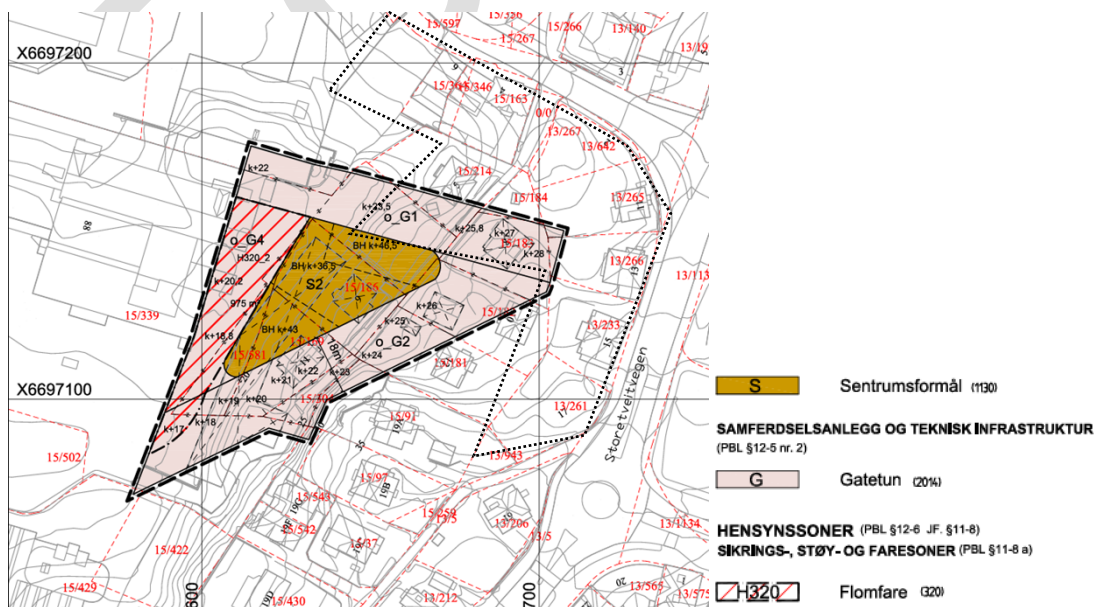
Planområde grenser i vest mot Meierikvartalet. Planen regulerer ca. 600 boenheter og ca. 10 000 m² næring/forretning. Det skal etableres felles parkeringskjeller (SPH) for hele området, med varelevering og heis til fellesareal. Trapp/heistilkomst til parkeringskjeller og ligger i sørøstlige hjørne av BKB1. Se plankart under. Det skal etableres et helhetlig bossnett for området, der eiendommer /utbyggingsområder utenfor planområdet også skal kunne inngå i et helhetlig bossnett.



Figur 5. Plankart «Meieritomten» S8 og S10 (2022). Planområdet omtrentlig markert,

Eikeveien, Årstad, gnr. 15 bnr. 169 mfl. Plan-ID 63630000, vedtatt 2017

Detaljregulering av delfelt S2 i områdeplan for sentrale deler av Wergeland. Planen er ferdig bygget. Planen realiserer store deler av allmenningene mot Tapperiet (Meierikvartalet) og mot Martens brødfabrikk (områdeplanens delfelt S7). Planen består av et boligkvartal med offentlig areal rundt. Parkering løses i kjeller som skal kobles på regulert parkeringskjeller i S8/S10, med tilkomst til allmenningen. Byggehøyder opp til kote +46,5.

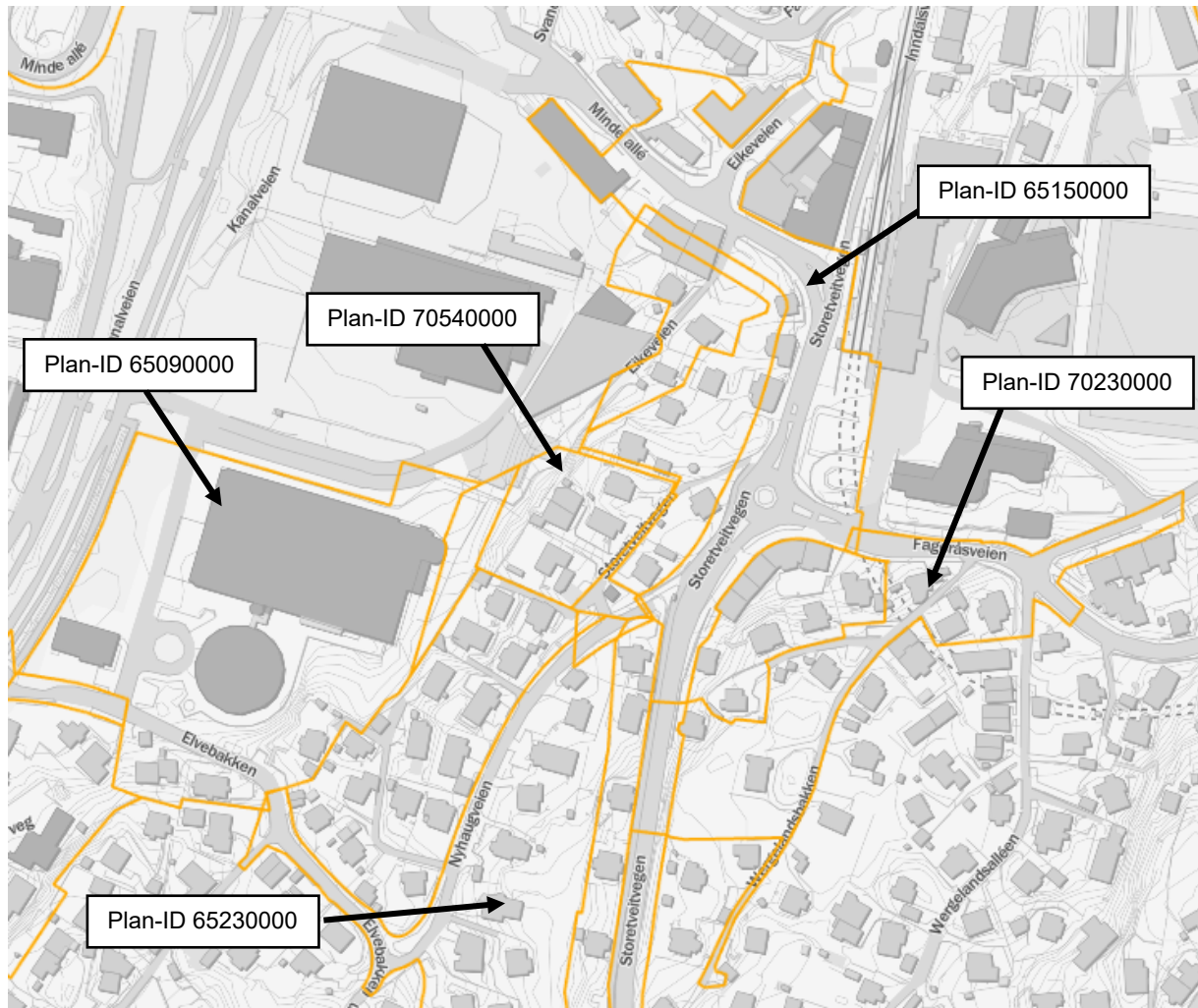


Figur 6. Plankart S2 Eikeveien. Planområdet omtrentlig markert.

Årstad, gnr. 13, bnr. 140 mfl. Fanahallkvartalet. Plan-ID 60120000, vedtatt 2010
Planen regulerer for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjengelig formål.

Mindemyren, Årstad, del av gnr. 159, 15 og 17 mfl. Plan-ID 6114000, vedtatt 2015
Felt S7 «NRK-bygget» regulert til Bevaring kulturmiljø. Feltet er nå under ny detaljregulering.

2.2.4 Påbegynte planer



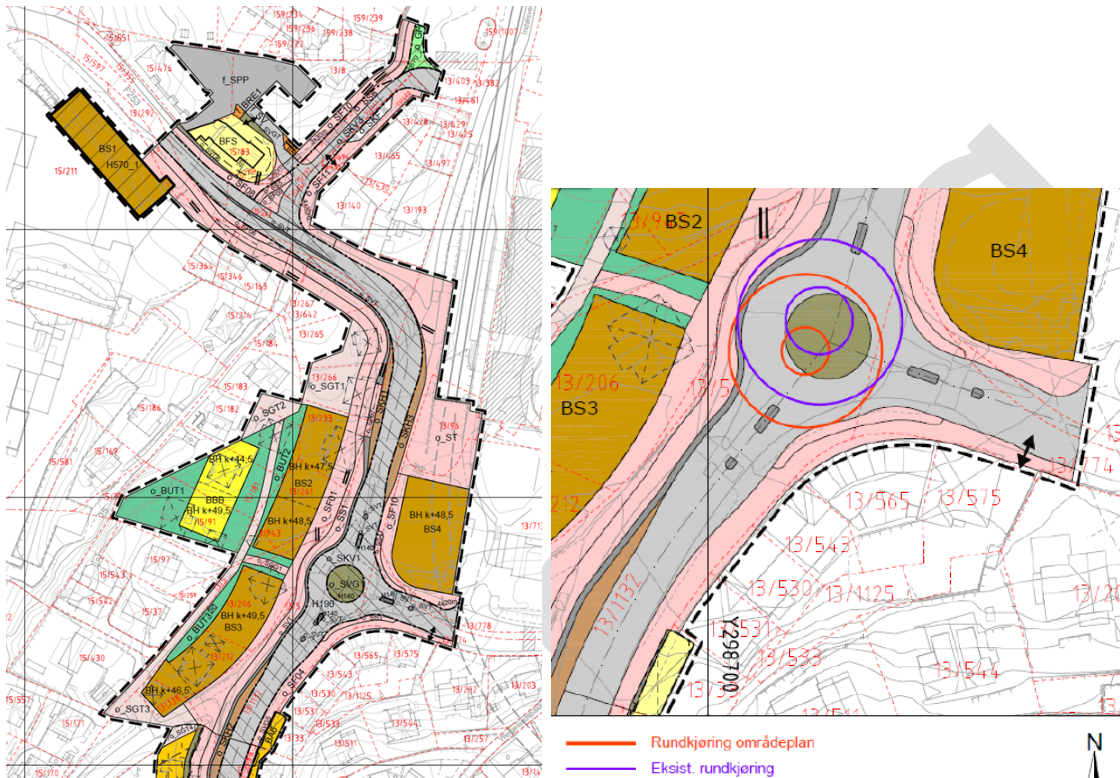
Plan-ID 65150000 Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren. Årstad gnr. 13 bnr. 1132

Den østlige delen av planområdet inngår i pågående detaljregulering for sykkelveien. Strekingen inngår i «offentlig utbyggingsfase 1» i sykkelstrategi for Bergen 2020-2030, og er en viktig kobling for sykkelnettet gjennom Bergensdalen. Strekingen vil binde sammen sykkelfelt i Hagerups vei, nytt sykkelanlegg sørover langs Storetveitveien som er under planlegging, og regulert sykkelvei gjennom Mindemyren. I planforslaget erstattes regulerte sykkelfelt i områdereguleringen for sentrale deler av Wergeland med toveis sykkelvei med fortau på vestsiden av Storetveitveien og Minde Allé. Endringene gir trafiksikker løsning som gir god framkommelighet og som oppleves som attraktivt for syklister. Det er foreslått en justert plangrense ved høring. I 2020 ble det varslet utvidelse av planområdet. Forslaget legger opp til en utvidelse av det samlede samferdselsarealet gjennom Wergeland sammenliknet med områdereguleringen. Utvidelse av rundkjøringen ved Fageråsen fører til at regulerte byggeområder må forskyves eller reduseres. Fra vedtatt områderegulering for Wergeland (Plan-ID 61160000) er det byggeområdene med benevnelsen S4 og B2 som vurderes flyttet

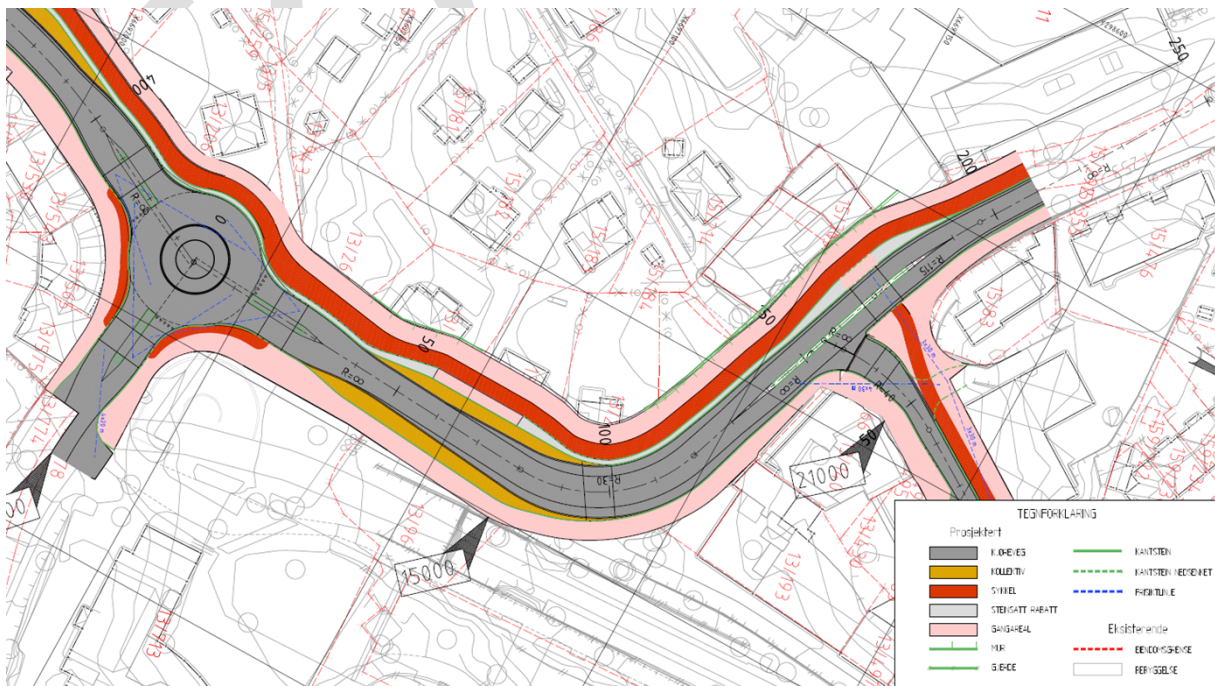
mot vest. Samtlige avkjørsler til planområdet fra Storetveitvegen og Minde Allè stenges. Ved avkjørsel til Eikevegen reguleres midtrabatt og overgangsfelt flyttes lengre vest.

I sørlig retning langs Storetveitvegen reguleres busslomme. Mellom busslomme og sykkelveg, reguleres det inn en plattform for ventende.

Regulerer rivning av bygg i planområdet for realisering av sykkelvegen. Planen var på offentlig ettersyn sommer 2022, og forventet til 2. gangs behandling i begynnelsen av 2024. Referert til ellers i beskrivelsen som sykkelplanen.



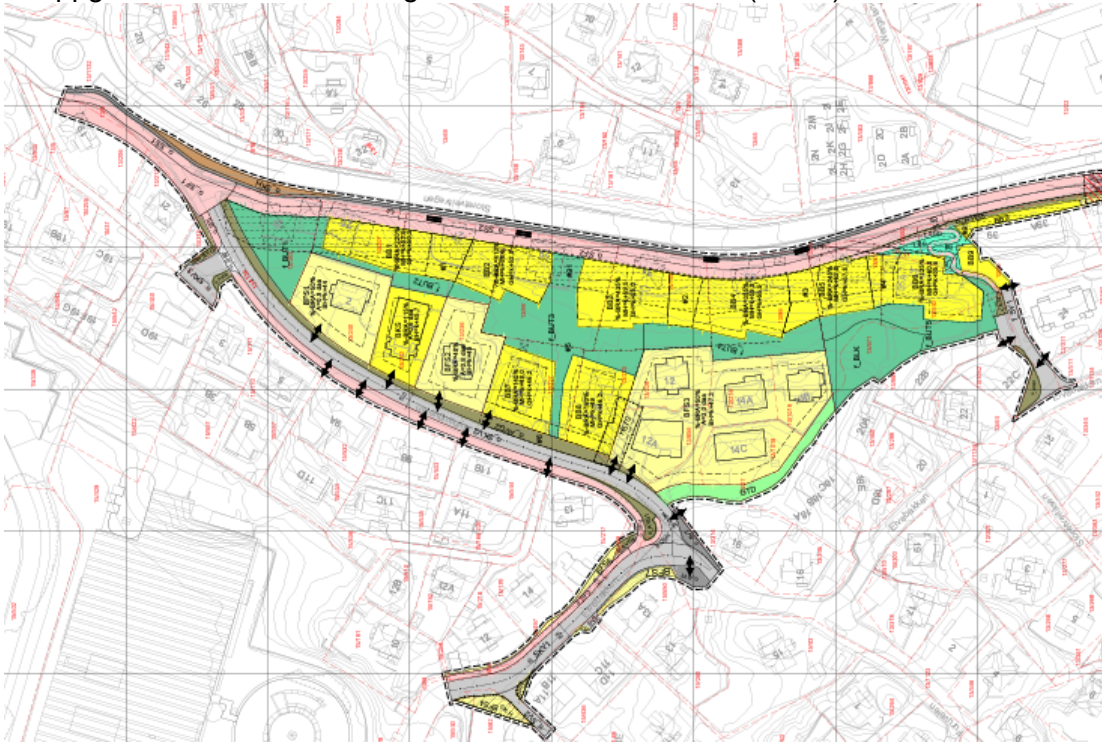
Figur 7. Venstre: Siste mottatte planforslag for sykkelveien. Høyre: Illustrasjon viser ny plassering av rundkjøring sammenlignet med eksisterende og regulert rundkjøring (VLFK/Rambøll)



Figur 8. Sykkelveg med fortau, plan- og profiltegning, datert 27.10.2020 (VLFK/Rambøll)

Plan-ID 65230000 Årstad, gnr. 13 bnr. 81 mfl. Nyhaugveien

Regulerer bolig med tilkomst via Nyhaugvegen. Planen var til begrenset høring april 2024. I planforslaget legges det til rette for et større boligområde gjennom transformasjon av eksisterende villabebyggelse, med seks nye boligblokker langs Storetveitvegen og to nye boligblokker langs Nyhaugvegen. Byggehøyde på 3-5 etasjer langs Storetveitvegen og opptil 7 etasjer mot vest. Langs Nyhaugvegen viser nye blokker i inntil 4 etasjer. Antall nye boenheter er oppgitt til ca. 160. Planen regulerer snuhammer i nord (SKV3).



Plan-ID 70540000 Årstad, gnr. 15 bnr. 422 mfl. Nyhaugen barnehage
Offentlig plan, foreløpig stoppet opp

Plan-ID 65090000 Årstad, gnr. 15 bnr. 429 mfl. Mindemyren delfelt S7
Regulerer for bolig, tjenesteyting og barnehage.

Plan-ID 70230000 Årstad, gnr. 13 bnr. 69 mfl. Wergelandsbakken
Regulerer bolig med tilkomst fra Fageråsvegen.

Grønnallmenningen

Bymiljøetaten holder på med detaljprosjektering av regulerte allmenninger gjennom planområdet. Grønnallmenningen skal sammen med Pulsparke utgjøre en del av en grønn korridor i Mindemyren. Det lages formingsveileder til planen.



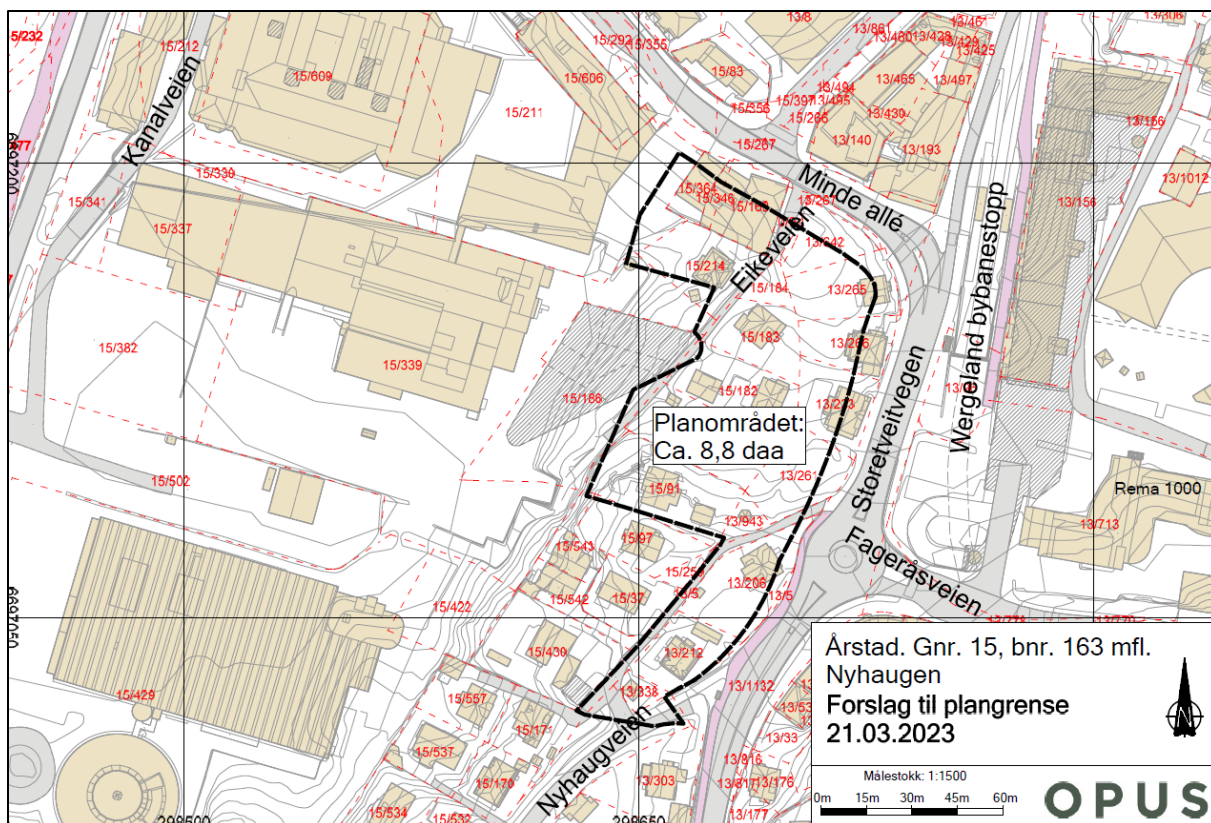
Figur 9. Grønnallmenningen i forhold til regulerte allmenninger, torg og parker (skisseprosjekt/Sweco)

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Planområdet omfatter gnr. 15, bnr. 163 mfl. Planområdet utgjør ca. 8,8 daa. Det grenser i vest til Meierikvartalet som er under transformasjon, i nord og øst grenser det til fv. Storetveitvegen og fv. Minde allé. Plangrensen er tilpasset reguleringsplan for sykkelveg og allmenninger i dialog med VLFK ang. sykkelplanen og Bymiljøetaten for allmenninger.

Oppstartsmøte ble avholdt 12.01.2023. Det ble varslet oppstart 22.03.2023. Varsel ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser, samt annonsert i BT 22.03.23. Det kom inn 14 høringsuttalelser og 11 private merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i foreløpig merknadsskjema datert 13.06.2023.



Figur 10. Plangrense ved varsling av oppstart.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal behandles etter Forskrift om konsekvensutredninger. Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsene av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Det skal i forslag til detaljregulering tilrettelegges for boliger og bolighus kombinert med næring.

Vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854)

Det ønskede tiltaket er vurdert etter konsekvensutredningsforskriftens §§ 6-8.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Denne bestemmelsen omhandler planer som alltid skal behandles etter forskriften, og gjelder følgende:

- a) *Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*
- b) *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltak er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c) *Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering av § 6:

Reguleringsplanen for Wergeland Sentrum S1, S3, S4, S5 faller ikke inn under § 6 a) b) eller c). Tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig etter § 6.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Bestemmelsen gjelder planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, og omhandler følgende planer og tiltak:

- a) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b) *Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*

Vurdering av § 7:

Reguleringsplanen behandles ikke etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, det er heller ikke andre lover som fastsetter rammer for tiltak for planen. Tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig etter § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Bestemmelsen gjelder planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) *Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering av § 8:

En del av bebyggelsen i og rundt planområdet er vurdert til å ha kulturhistorisk verdi. Denne bebyggelsen er forutsatt revet i andre pågående planer i området, og er således vurdert å ikke inngå i nullsituasjonen.

For energi, klimatilpasning og gjenbruk kunne konsekvensutredning vært aktuelt, jf. KPA 2018 §§ 18 og 19, men forutsetningen for dette planforslaget er at de fleste av disse husene allerede er revet i forbindelse med sykkelvei-planen. Når det gjelder energi har man i dag boligformål, og i planen skal det fortsatt være bolig og noe næringsformål. Dette vil ikke utgjøre noe markant endring i forhold til dagens situasjon når det kommer til energiløsninger.

For gjenbruk vil det bli vurdert i forbindelse med klimagassberegning i planforslaget.

Konklusjon:

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget vurderes ikke å være konsekvensutredningspliktig, jf. § 6, § 7 eller § 8 i forskriften.

2.3.3 Medvirkning

Planprosessen forutsetter samarbeid med tilstøtende planer i området. Det har vært avholdt flere møter for koordinering med tilstøtende planer for sykkelveg og allmenninger. Det er blant annet avholdt arbeidsmøte med BME og Byarkitekten (17.10.23) med tema arkitektur og allmenninger. Og samarbeidsmøte med fylke og BME om sykkelstamveg og allmenninger (24.10.23).

Naboer og offentlig myndigheter blir varslet ved oppstart og offentlig ettersyn. Dersom det skulle komme merknader fra naboer eller andre instanser som er viktige for saken, vil en vurdere nabomøte eller møte med aktuelle instanser gjennom prosessen. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav, gjennom annonsering i dagspressen og gjennom brev.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

Under gjøres en kort redegjørelse av dagens situasjon i planområdet. Det vises også til innledende stedsanalyse datert 28.20.22.

Planområdet er regulert i områdeplan for Wergeland planID 61160000. Det er ikke krav om detaljregulering og denne planen tilfører ikke nye element når det gjelder privatrettslig, bruksretter eller lignende. Samtlige bygg i planområdet er regulert til rivning i områdeplanen.

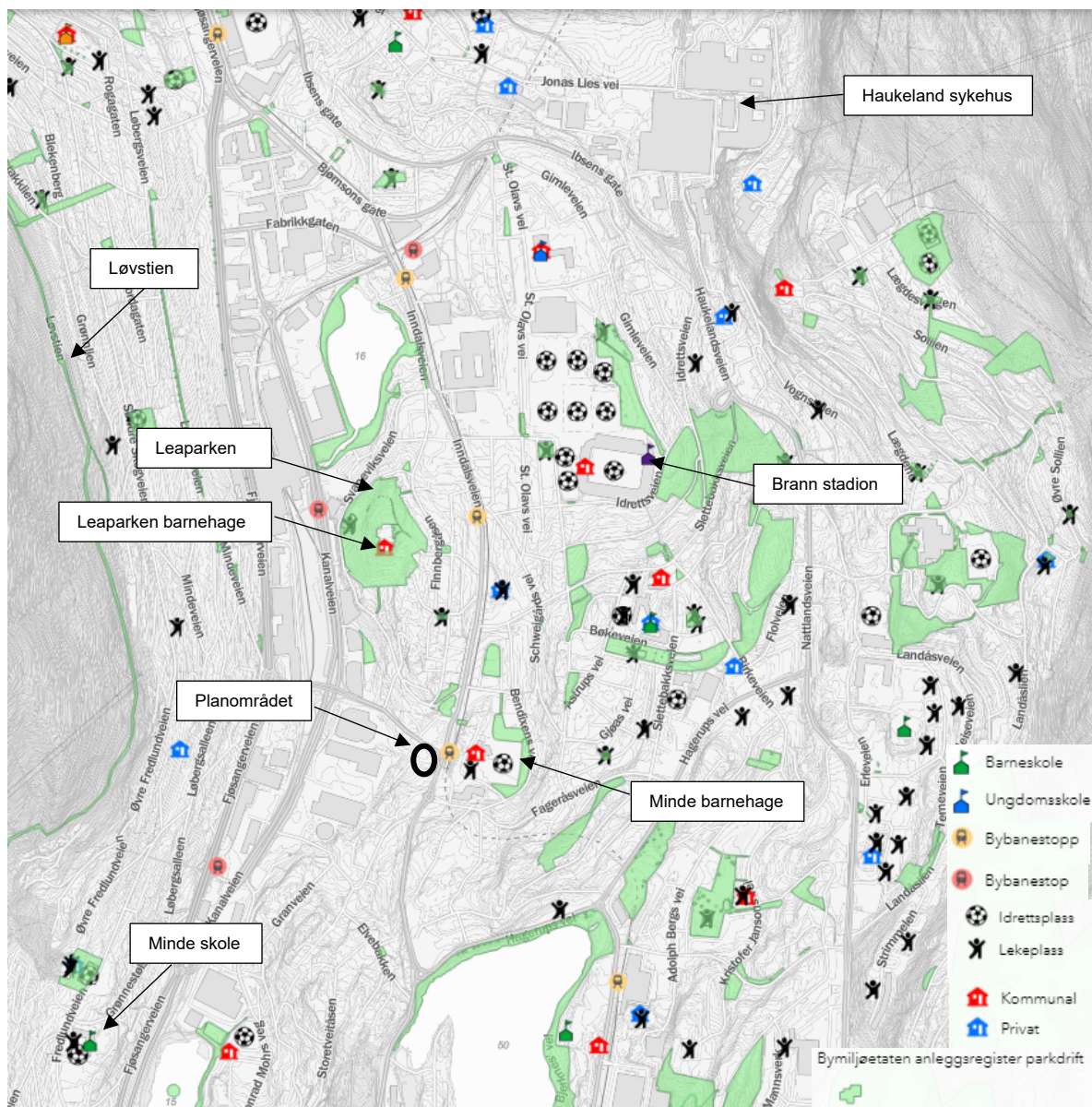
Områdets beliggenhet i forhold til viktige målpunkt

Planområdet ligger i Årstad bydel og omfatter gnr. 15, bnr. 163 mfl. Det ligger i Wergelands gamle sentrumsområde og er posisjonert til å bli et urbant senter for et Wergeland under utvikling. Den nordlige delen av planområdet inngår i S20 Lokalsenter Wergeland, jf. KPA 2018. Planområdet er del av et sentrumsområde i sterk utvikling, og det ventes at bo- og servicetilbud i tilknytning til dette blir utvidet sammenlignet med dagens situasjon. Dette vil også være en naturlig møteplass for nærområdene.

Wergeland bybanestopp (linje 1) ligger umiddelbart nord for planområdet. I tillegg ligger nye bybanestopp på Kristianborg og Mindemyren i gangavstand (linje 2). I vest grenser planområdet til Meierikvartalet (S8/S10 i Mindeplanen) som er under transformasjon, i nord og øst grenser det til Wergeland sentrum med treningssenter, butikker mm.

Nærmeste rekreasjonsområde er Leaparken, ca. 300 m nord for planområdet. Rundt 480 m nordvest ligger Solheim gravplass. Under 500 m unna, i retning vest, ligger Løvtien. Langs stien er det flere muligheter for å gå opp Løvtakken. Tveitevannet med dets turstier og parker ligger kun 500 m gange unna i retning sør. Det er ca. 3,4 km til Bergen sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehager og større arbeidsplasser som Høgskolen og Haukeland sykehus.

Som det fremgår av illustrasjonen under er det flere plasser for lek, rekreasjon, idrett og friluftsliv nært planområdet.

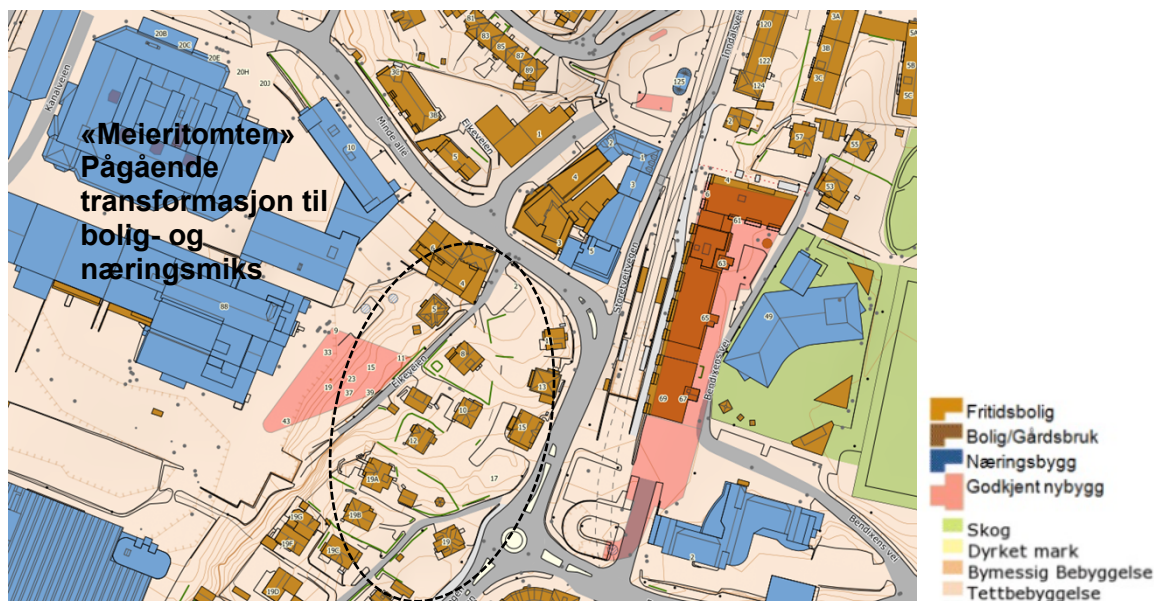


Figur 11. Målpunkt. Kilde: Bergenskart.no

Arealbruk

Bebyggelsen i planområdet består hovedsakelig av spredt småhusbebyggelse og noe smånæring. Pågående transformasjon av Meieritomten vil gi en kombinasjon av bolig og næring i hele området vest for planområdet.

Boligområdet rundt og i bydelen generelt preges av samme strøkskarakter som i boligdelen av planområdet, villa bebyggelse med noen innslag av rekkehus. Wergeland har tidligere vært preget av småhus- og villabebyggelse, men gjennomgår nå en transformasjon i form av fortetting tilknyttet bybanetraseene til hhv. Flesland og Fyllingsdalen. Interne forskjeller defineres av typologi, herunder lamellbebyggelse, rekkehus og en- og flermannsboliger. Kartutsnittet under viser fordeling mellom bolig og næring i området.



Figur 12. Bebyggelsen i og rundt planområdet. Næringsbygg i vest er Meieritomten som er under transformasjon til kombinert bolig og næring. Kilde: Norgeskart.no

Arkitektur, byform

Bebyggelsen i området gjenspeiler forskjellige perioder i byens arkitektur. Det er bebyggelse fra før 1945, etterkrigsbebyggelse og moderne bebyggelse etter 1990. De moderne bygningene fra 90-tallet og senere er preget av stor skala og begrenset stedstilpassning. Disse bygningene er ofte store og imponerende, men kan mangle den lokale tilpasningen som er viktig for å opprettholde en følelse av kontinuitet i nabolaget.



Etterkrigstidens bebyggelse viser en mer planlagt tilnærming til bygningene. Fasadene er ofte murstein eller puss med 3-4 etasjer pluss kjeller og loft. Byggene har ofte en enkelhet og funksjonalitet som gjenspeiler tiden de ble bygget.

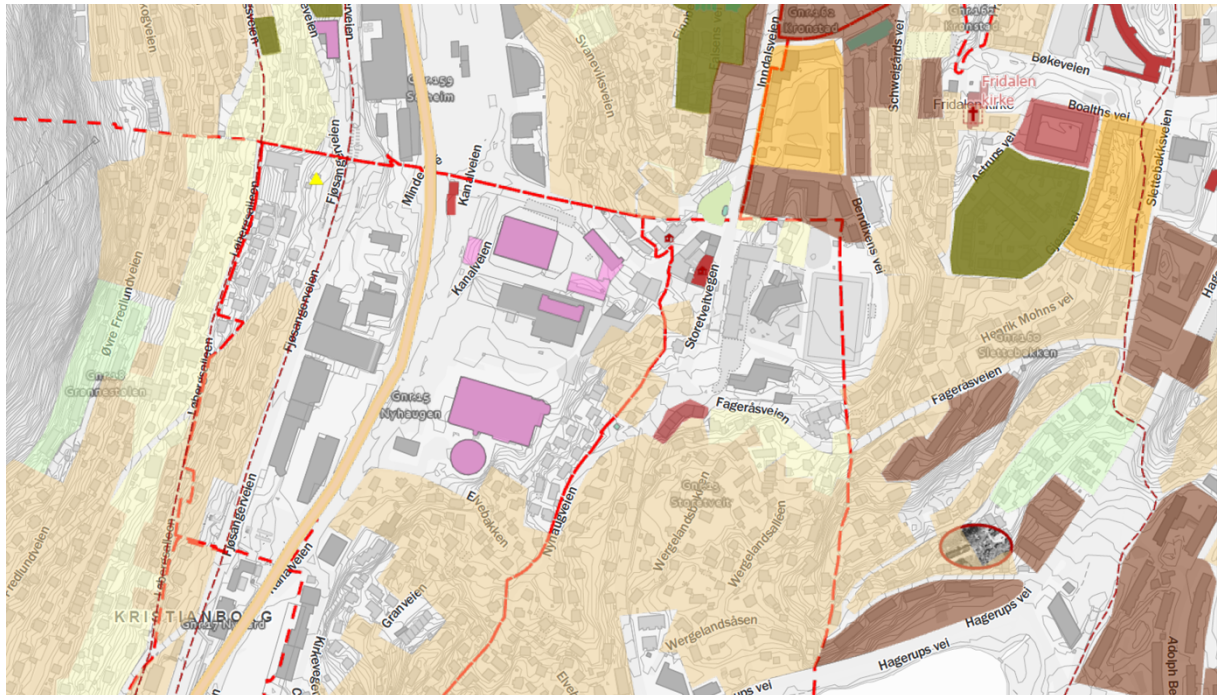


Enebolig og villa bebyggelsen representerer den eldre bebyggelsen, med hage og en mer personlig tilnærming til arkitektur. De er historiebyggende og gir en følelse av identitet.



Kulturmiljø

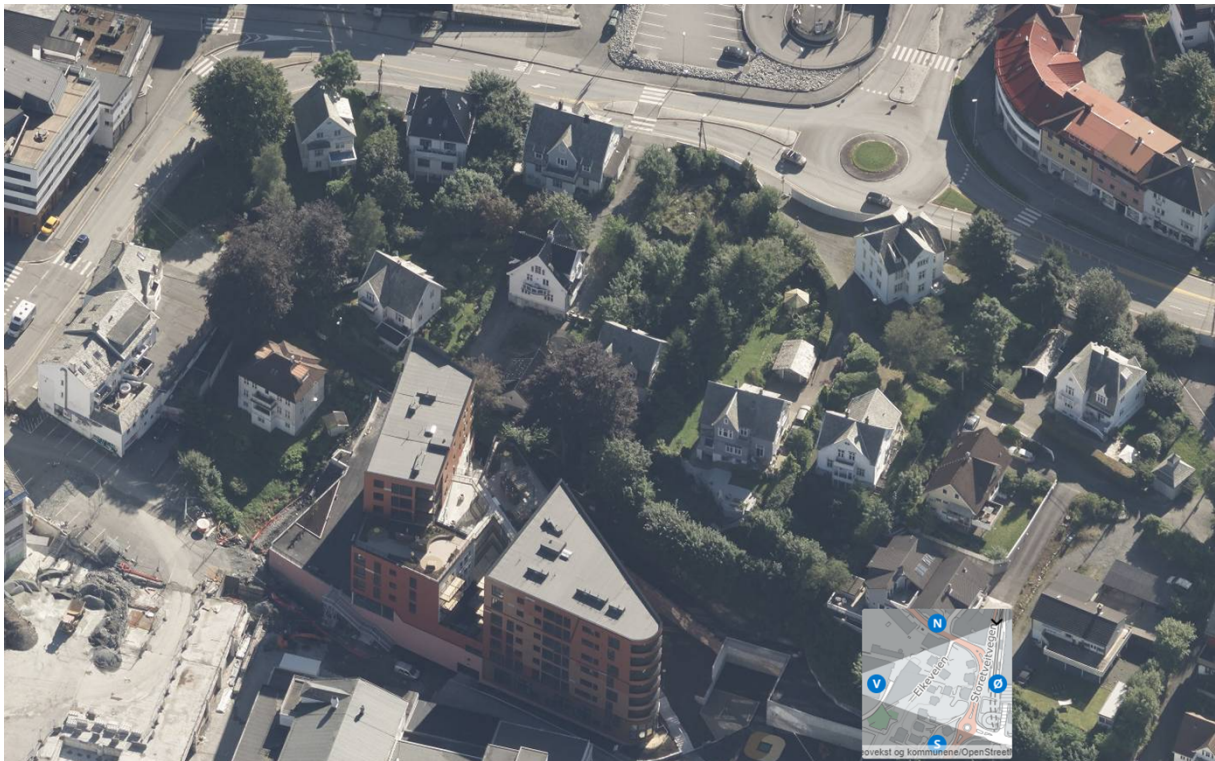
Det er ikke registrert automatisk redete kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. For utfyllende informasjon vises det til Forenklet kulturminnedokumentasjon (2023).



SEFRAK-registrerte og fredete bygninger, hentet fra Askeladden.ra.no. Registrert er bygget opp av Fylkeskonservatoren i 1975-95-årene og er noe ufullstendig i Bergen, se <https://www.riksantikvaren.no/om/SEFRAK/>

- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- Liseført kirke
- Andre bygninger knyttet til religionsutøvelse kartlagt av Byantikvaren vist med punkttsymbol
- ⚡ Kirker vist med punkttsymbol og navn
- Historisk jernbanetrase vist som henrynsone i kommuneplanens arealdel. Deier av Vossebanen er forskriftfretet
- Andre historiske veier, eldre, alternative postveier og driftveier i form av etablerte stier, etter hvert, kjerreveier, grusete byggeveier og hovedveier. De inngår i dag i noen grad som en del kjerveinnettet. Se også kartlaget "Byveier og henrynsone m.m."
- Offentlig bygning, formålsbygget for offentlige funksjoner eller av organisasjoner med virksomhet rettet mot allmenheten
- Bygninger formålsbygget for sosiale funksjoner, f.eks. kommunale boligprosjekter og prosjekter realiserte med kommunale tilskudd eller garantier, selvbyggerprosjekter, arbeiderboliger, studentboliger, historiske pleiesteiser og fattighus
- Andre tekniske kulturminner
- Industribygninger mm.
- Bebyggelsesstruktur kartlagt av
- Åpen kjernebebyggelse
- Hagebebyggelse
- Kvarterstruktur
- Lamellbebyggelse
- Selvgrodd bebyggelse
- Variert småhusbebyggelse

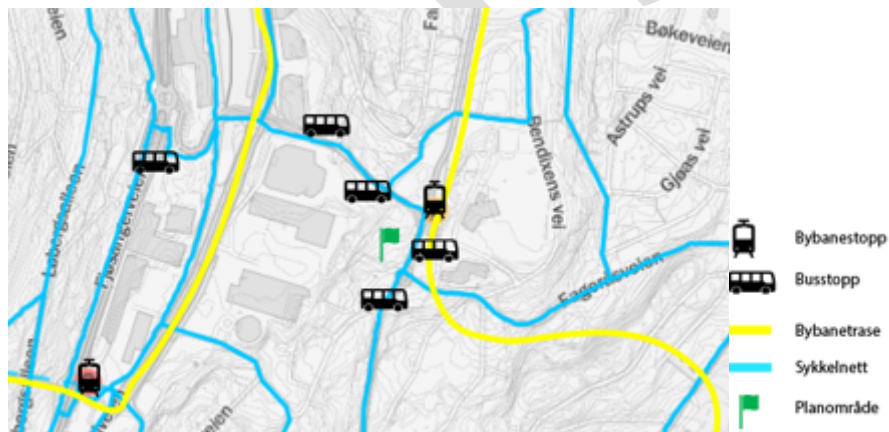
Planområdet er preget av store boliger med store hager. Største del av bebyggelsen er fra ca. 1900-1930 i overgangen mellom sveitser- og jugendstil, med noen innslag av klassisisme. Byggene har varierte takutforminger med både saltak og mansardtak. Felles trekk for mange av byggene er at de har skifertak.



Figur 13. Planområdet bestående av spredt villabebyggelse med store hager. Gammel trafo kan skimtes helt til høyre i bildet. Kilde: 1881.no/skråfoto

Mobilitet - myke trafikanter, sykkel og kollektiv:

Wergeland er et viktig byttepunkt mellom bybane og buss. Planområdet grenser til holdeplass for både buss og bane med hyppige avganger. Bybanens linje 1 går med hyppighet på hvert 5. min i rushtid, mot sentrum og retning sør. I tillegg ligger bybane linje 2 bare en kort spasertur vestover til Mindemyren.

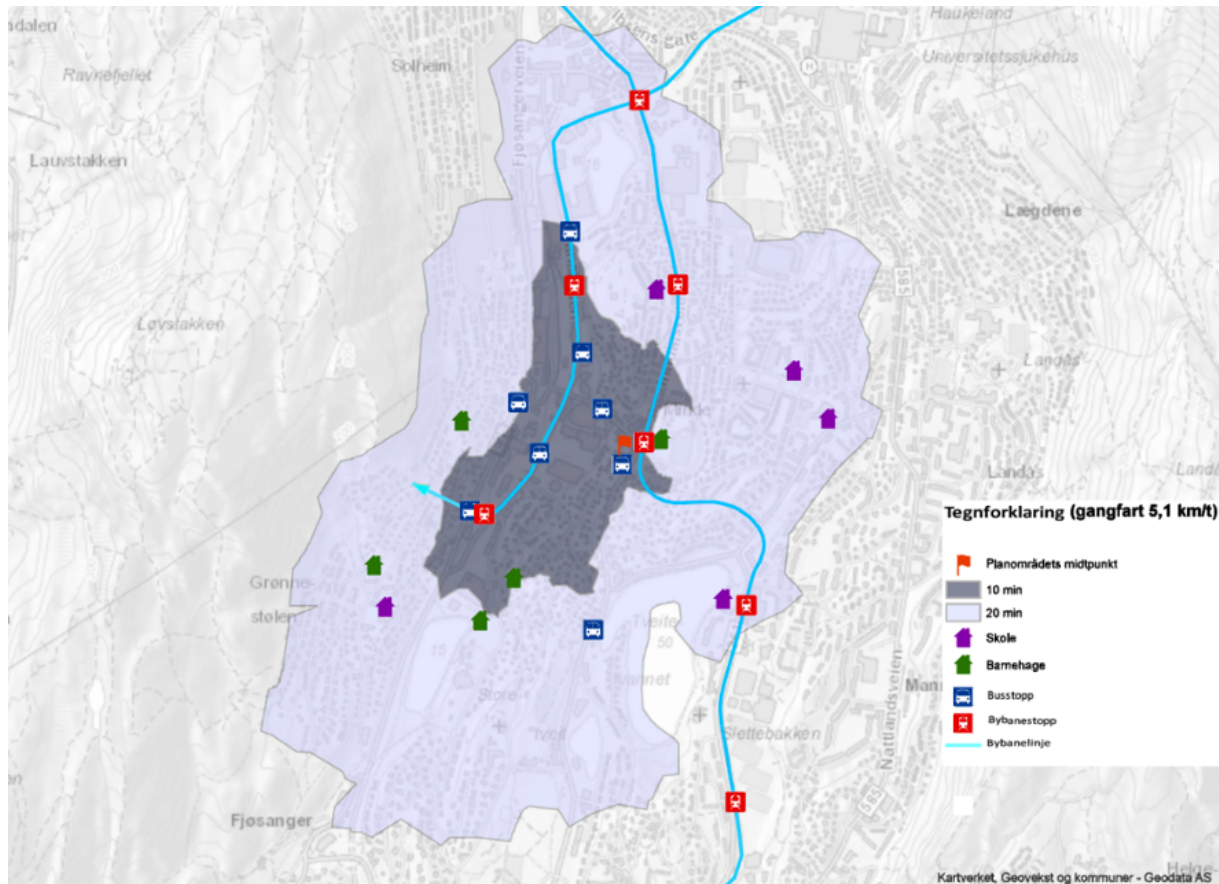


Figur 14. Kollektivholdeplasser ved planområdet med bybane linje 1 og 2m busstopp og sykkelnett.

I dagen situasjon har gående og syklende tilkomst til planområdet fra fortau i Minde Allé og Storetveitvegen.

Langs Storetveitvegen er det tosidig fortau langs veistrekningen øst for planområdet. Løsningen med tosidig fortau fortsetter videre inn i Minde Allé. Både Storetveitvegen og Minde Alle inngår i definert sykkelnett i kategorien utbyggingsfase 1, i sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. Anlegg for gående og syklende på denne strekingen vil bli utbedret ifm. reguleringsplan Sykkelvei fra Hagerupsvei til Mindemyren, planID 65150000.

Fotgjengertrafikken på Mindemyren følger i hovedsak hovedgatenettet, langs Minde Allé og Storetveitvegen. Det er ingen tilrettelagte gangforbindelser innad i planområdet, da området i dag i hovedsak består av eneboliger med egen tilkomst via Eikeveien og Storetveitvegen.



Figur 15. Mobilitetskart med målpunkt innenfor 10 og 20 minutters gange fra planområdet. Planområdet markert med rødt flagg.

Kjøretilkomst:

Dagens kjøretilkomst til planområdet er via privat vei Eikeveien. Eikeveien har avkjørsel til fylkesvei Minde Alle som møter Storetveitvegen rett øst for planområdet. Eikeveien er en smal enfelts kjørevei med grusdekke. Avkjørsel til Eikeveien sørlige del er foreslått stengt i plan 65150000 - Sykkelvei fra Hagerupsvei til Mindemyren. Dette er en videreføring av områdeplan for sentrale deler av Wergeland. Den sørlige delen av planområdet har kjøretilkomst via privat vei; Storetveitvegen. Veien har avkjørsel til kommunal vei; Nyhaugveien, som videre kobler seg på kommunal vei; Elvebakken før den møter fylkesvei; Kanalveien, vest for planområdet.

Minde Alle hadde i 2022 registrert ÅDT på 9200 på strekningen mellom kryss til Storetveitvegen og avkjørsel til Eikevegen. Ifølge vegkart (NDVB) er det registret flere trafikkulykker i Minde Alle, i hovedsak sentrert rundt kryssområdet Minde Alle/Storetveitvegen og i tilknytning til avkjørselspunktet mellom Eikeveien/Minde Alle. Fartsgrensen i Minde Alle er 40 km/t.



Figur 16. Viser trafikkulykker på vegnettet rundt planområdet, sortert etter ulykketyper (vegkart.no, 2023)

Universell utforming

Planområdet ligger i helning mellom Storetveitvegen og Mindemyren. Planområdet er opparbeidet med boliger og hager, samt vegforbindelser. Det er ikke etablert fortau eller annen infrastruktur for gående eller syklende i planområdet. Storetveitvegen har en maks stigning på 5% (1:20). I svingen ned mot Minde Allé er det et kort strekk på 35 m med stigning på ca. 7% (1:14) før vegen flater ut og fortsetter med en stigning på 5%.

Støysituasjon

Planområdet ligger langs Storetveitvegen og Minde Allé og ligger i gul og rød støysone fra disse. Figur under viser støyvarselkartet til Statens vegvesen for området. Bybanestoppet på Wergeland ligger også i nærheten og eventuell støy fra Bybanen må medregnes.



Figur 17. Støyvarselkart SVV. Kilde: Støyrapport 2024

Energi - infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme Flesland – Sentrum. Nærmeste trafostasjon ligger i Nyhaugveien 1. Det går ingen kraftlinjer gjennom området.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet (Opus 2024). Se denne for utfyllende informasjon, her gjengis hovedpunkter. ROS vurderer hvilke hendelser og fenomen det er forbundet risiko med i og nær planområdet. Risiko og sårbarhet vurderes ved å sammenstille sannsynligheten for at en uønsket hendelse inntreffer med eventuelt skadeomfang dersom den inntreffer

Innledende gjennomgang av har identifisert 11 uønskede hendelser, hvorav 6 naturfarer og 5 menneske- og virksomhetsbaserte farer. Disse er:

NATURFARER		MENNESKE- OG VIRKSOMHETSBASERTE FARER	
Pkt. 8	Marine avsetninger	Pkt. 22	Trafikkulykker
Pkt. 9	Kvikkleire	Pkt. 23	Transport av farlig gods
Pkt. 10	Flom	Pkt. 26	Grunnforurensing
Pkt. 11	Overvann/ urban flom	Pkt. 27	Luftforurensing
Pkt. 15	Ekstremnedbør	Pkt. 32	Støy
Pkt. 19	Farlige terrengformasjoner		

Risiko for en uønsket hendelse forårsaket av marine avsetninger/kvikkleire, farlige terrengformasjoner, og trafikkuhell med transport av farlig gods vurderes som akseptabel uten ytterligere tiltak. Disse omtales derfor ikke videre her. Faremoment som krever videre oppfølging er kort omtalt nedenfor.

- Flom/overvann/urban flom/ekstrem nedbør:

Et svært begrenset areal i planområdet inngår i KDP overvann og KPA 2018 hensynsone 320, flomfare (langs hovedvei, regulert sykkelvei). Det er forventet 15% økt nedbør i Vestlandet frem mot år 2100, pga. klimaendringer. Det er ikke registrert åpne vannveier i planområdet. Overvann vil, også ved store mengder nedbør følge veier, langs plangrense. Grøntareal i private hager, fordrøyer og drenerer ved dagens situasjon

Risiko for en uønsket hendelse forårsaket av overvann/urban flom, eller ekstremnedbør vurderes som akseptabel uten tiltak utover det som skisseres i VA-rammeplan. Materielle verdier vurderes til gul risikokategori og tiltak presiseres i kapittel 4.8 *Vannforsyning og avløp og avløp og 4.14 Risiko og sårbarhet.*

- **Trafikkulykke:**
Minde allé (fartsgrense 40km/t) hadde i 2022 registrert ÅDT på 9200 mellom kryss til Storetveitvegen og avkjørsel til Eikevegen. Jf. vegkart (NDVB) er det registret flere trafikkulykker i Minde Alle, særlig ved kryss Minde allé/Storetveit-vegen og ved avkjørsel mellom Eikeveien/Minde allé. Det er registrert én ulykke innen plangrensen, møteulykke med 2 sykler i 2019. Planområdet har svært god forbindelse til eksisterende og fremtidig kollektiv, gang- og sykkelnett.
Risiko for en trafikkulykke vurderes ikke som uakseptable, men liv og helse vurderes til gul kategori og tiltak presiseres i kapittel 4.14 *Risiko og sårbarhet.*
- **Grunnforurensning**
Planområdet er i dag boligområde, der flertall av boliger er bygget 1910-19. Området inngår i Bergen kommunes sone «byjord», dvs. jord i sentrumsnære områder, m/stor sannsynlighet for grunnforurensning. Byjord er brukt/gjenbrukt og består av bygningsrester, brannrester, husholdningsavfall, industriavfall, tilkjørte gravemasser og lokal naturlig jord. Mindre areal nord i planområdet er øg kategorisert mulig forurenset pga. tidligere produktionsvirksomhet, dvs. trikkelinje inntil 1965.
Grunnforurensning vurderes å ikke medføre uakseptabel risiko, men liv og helse vurderes til gul risiko og avbøtende tiltak omtales i kapittel 4.14 *Risiko og sårbarhet.*
- **Luftforurensning:**
Planområdet er lokalisert i Bergensdalføret, hvor forurenset luft i perioder stagnerer. Bybanen reduserer utslipp fra motorisert ferdsel. Inngår i KPA 2018 gul hensynsone luftkvalitet, faller inn under §§ 23.1 og 33.10.
Luftforurensning vurderes å ikke medfører uakseptabel risiko, men liv og helse kommer ut i gul risikokategori og avbøtende tiltak drøftes i kapittel 4.14 *Risiko og sårbarhet.*
- **Støy:**
Store deler av planområdet er i dag støyutsatt pga. biltrafikk fra Storetveitvegen og Minde allé, og inngår i gul støysone. Kun mindre areal langs vei inngår i rød støysone. Det kan også forekomme noe støy fra bybane/drift Wergeland.
Støy fra veitrafikk/bane i planområdet vurderes å ikke medfører uakseptabel risiko med regulert arealbruk, men liv og helse kommer i gul kategori og avbøtende tiltak drøftes i kapittel 4.14 *Risiko og sårbarhet.*

Naturmangfold

Under redegjøres kort om viktige funn fra Naturmangfoldvurderingen. For utfyllende informasjon vises til Naturmangfoldsrapport (2024). Det er foretatt egen befarings av planområdet medio juni, med hensyn til naturmangfold og kartlegging av store trær i planområdet. Det er forholdsvis mye vegetasjon i planområdet i dag, men vegetasjonen består i overveiende grad av kultiverte hageplanter, -busker og -trær. Det er stort innslag av fremmede

arter, hvorav flere ligger i høy risikokategori, dvs. arter med stort invasjonspotensial og stor økologisk effekt risiko (Artsdatabanken 2023a).

Planområdet utgjør en del av et stort, sammenhengende bebygget område, hvor hele Bergensdalen, øst og vest for Fjøsangerveien består av bolig- og næringsområder. Hele planområdet er i arealtypekartet (Nibio Kilden) registrert som bebygd areal og samferdselsareal. Hager og grøntanlegg i området utgjør grønne lunger og kan ha betydning for fugl, småvilt og insekter i området.

Planområdet ligger i noe skrående terreng langs Storetveitvegen og består i all hovedsak av eldre villabebyggelse med hageanlegg. Areal i og rundt planområdet; Wergelandsbakken, Wergelandsalléen, Nyhaugsvegen og Storetveitvegen, ble anlagt før 1920 (Engedal 2017). Bebyggelsen i planområdet ble etablert rundt 1916 (Bergenskart) og deler av vegetasjon, herunder enkelte trær er trolig fra samme tid. Det er gjort registreringer av store trær i planområdet. Til sammen 9 store trær er registrert, i hovedsak blodbøk og vanlig bøk, samt én ask (EN). Viser til NML-rapport for plassering.

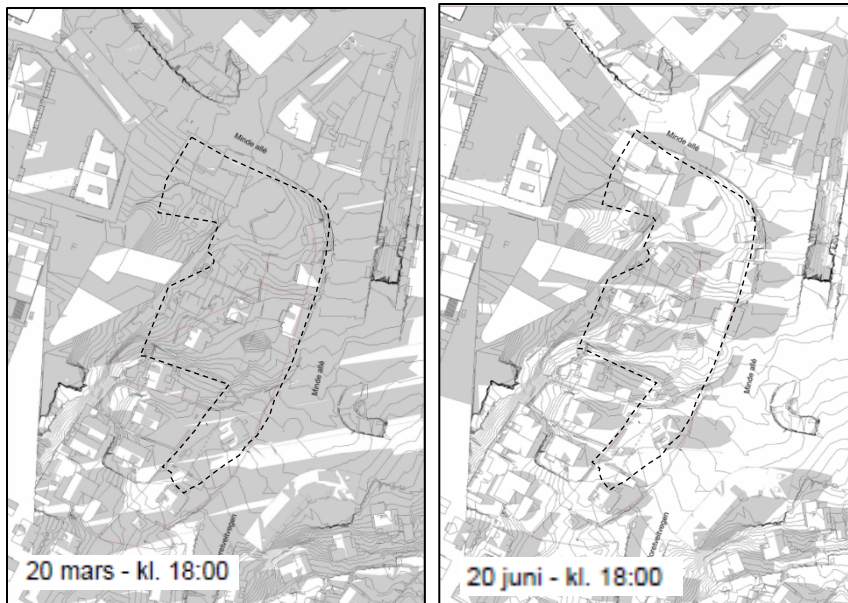
Det er ingen registreringer i, eller tilknyttet, planområdet, jf. Temakart sammenhengende blågrønne strukturer (KPA 2018). I vest går en lang sammenhengende blågrønn korridor – Fjøsangervassdraget, ett av kommunens satsingsvassdrag (Bergen kommune 2007). Tveitevannet ligger ca. 450 m sørøst.



Figur 18. Utsnitt Temakart sammenhengende blågrønne strukturer (KPA 2018). Planområdet er omtrentlig markert med svart ellipse. Det er ingen registrerte verdier innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

Planområdet er godt undersøkt, og vurderes å ha lite potensiale for å huse viktige eller truede arter eller naturtyper, ut over ask, alm, og mulig barlind. Som habitat for insekter og fugl/småvilt vil planområdet, sammen med øvrige hager i nærområdet, ha en lokal verdi. Med tanke på artsinventaret og innslag av fremmede arter og hageplanter, vurderes naturmangfoldet i området å ha liten verdi.

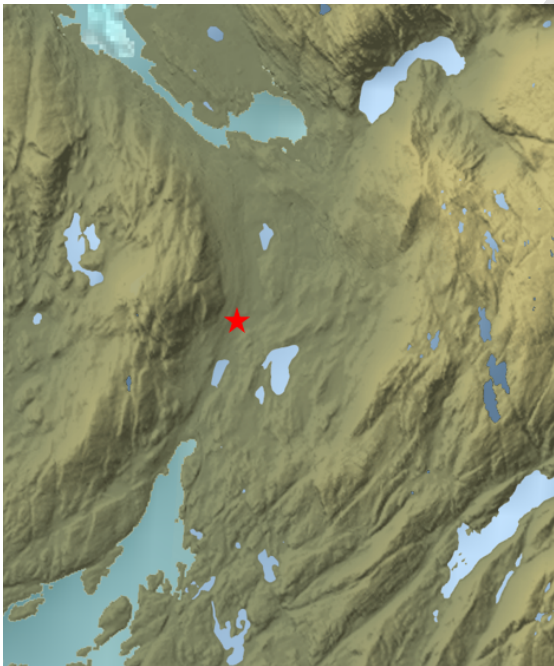
Planområdet ligger sørvestvendt i Bergensdalen og har normalt gode solforhold. Ved vårjevndøgn er mesteparten av området skyggebelagt i 18.tiden.



Figur 19. Sol- og skyggediagram for vår- og høstjevndøgn ved eksisterende situasjon. Planområde omtrentlig markert.

Topografi og landskapstrekk

Wergeland sentrum ligger på et lite platå mellom Fageråsen og Finnbergåsen, løftet litt over dalbunnen i Bergensdalen. Planområdets beliggenhet er i helningen mellom Mindemyren og Wergeland sentrum, i noe skrående terreng langs Storetveitvegen.



Figur 20. Planområdet ligger i en stor dalbunn som strekker seg fra nord til sør, mellom Løvstakken og Ulriken, omtrentlig markert med stjerne. Kart: Norgeskart

Det er ca. 10 meter høydeforskjell internt i planområdet fra Meieritomten i vest til Storetveitvegen i øst. Laveste punkt i vest er på ca. kote + 26, og høyeste punkt er på ca. kote + 37 moh.

Grunnen i planområdet består ifølge NGU sitt berggrunnskart av glimmerskifer. Løsmassedecke er oppgitt å være fyllmasse (antropogent dekke). Planområdet ligger under

marin grense. Mulighet for marin leire er ikke klassifisert, men marine avsetninger kan forekomme ettersom arealet er under marin grense, jf. NGU løsmassekart.

Kartlagte friluftslivsområder i og nær planområdet

Innenfor planområdet, som i all hovedsak er bebygd, er det per i dag ikke registrert noen grønne interesser. Men det finnes flere rekreasjonsområder innenfor en radius på 700 m i luftlinje fra planområdet, og dermed innenfor gang- og sykkelavstand. Flere av disse områdene kan nås på få minutter langs gang- og sykkelveier. Nærmeste rekreasjonsområde er Leaparken, ca. 450 m nord for planområdet. Under 700 m fra planområdet, går Løvestien. Langs stien er det flere muligheter for å gå opp på Løvestakken. Tveitevannet ligger ca. 450 m mot sør. Planområdet ligger også i nærheten av viktige rekreasjonsområder som Kristianborgvannet og Solheimsvatnet, henholdsvis ca. 800 m sør og ca. 700 m nord. Mellom Kristianborgvannet og Tveitevannet ligger også Storetveitmarken og Storetveitåsen.

Bymiljøetaten har kartlagt friluftsområder i Bergen kommune (2016), hvor Leaparken er registrert med svært høy verdi. Leaparken er en skjult perle, med spennende historie. Den ligger på et høydedrag med utsikt mot Nordhordland, Sørås og inn i Isdalen. Gangveier slynger seg gjennom parken, og den varierte topografien gir mange ulike parkrom med ulike kvaliteter og utsikter. Parken er brukt både av naboer, studenter og hundeluffere.

Løvestakken er et marka-område med svært viktig verdi. Fjellområdet er en del av de sentrale byfjellene og har høy brukerfrekvens og store opplevelseskvaliteter. Løvestien, som strekker seg fra Melkeklassen til Løvestakksiden, er en populær turvei.

Tveitevatnet har også fått svært viktig verdi som leke- og rekreasjonsområde. Ved Tveitevatnet finnes det blant annet turvei, treningsapparater, hundeluftegård og lekeapparater. Vannet har et rikt fugleliv, noe befolkningen setter pris på.

Solheimsvatnet er registrert med svært høy verdi. Vannet har parkanlegg med gang- og sykkelstier langs breddene. Det er også etablert basketballstativer mellom Solheimsvatnet og Inndalsveien.

Kristianborgvannet er registrert som et leke- og rekreasjonsområde med svært viktig verdi. Her er både barnehage og en liten fotballbane etablert, samt turvei rundt vannet. Minde skole har et særlig ansvar for skjøtsel av den sørlige delen av Kristianborgvannet og bruker det mye i undervisningen. Også den midlertidige barnehagen i planområdet bruker området rundt vannet. Ballplassen er viktig for de litt større barna. Den brukes også av det lokale idrettslaget og ble oppgradert med lys da kommunen flyttet ballplassen til sin nåværende midlertidige plassering mellom BIRs eiendom og Kristianborgvannet.

Storetveitåsen og Storetveitmarken er begge svært viktige leke- og rekreasjonsområder. Her er skog i kupert terreng som byr på variert aktivitet for barn.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en videreutvikling av den urbane situasjonen i og rundt sentrumsområde S20 Wergeland i KPA. Planområdet ligger rett ved Wergeland bybanestopp og prosjektet vil bidra til å forsterke den urbane situasjonen bybanen representerer, samt utvikling av sentrumsområde S20. Planforslaget tilrettelegger for sentrumsformål med boliger i blokkbebyggelse, næring med aktive fasader mot sentrale akser, felleslokaler, grønnsstrukturer, gode uteplasser og infrastruktur for gående og syklende.

Planforslaget innebærer en transformasjon av dagens villabebyggelse til et urbant nabolag med boligblokker og næring, i tråd med områdereguleringen. Planen regulerer for boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning, samt torg, gatetun og uteoppholdsareal.

Planforslaget legger til rette for utbygging av omtrent 170 leiligheter og næringsareal, fordelt på fire bygninger med 4-6 etasjer pluss loft. Tomten har et areal på ca. 8.640 m².

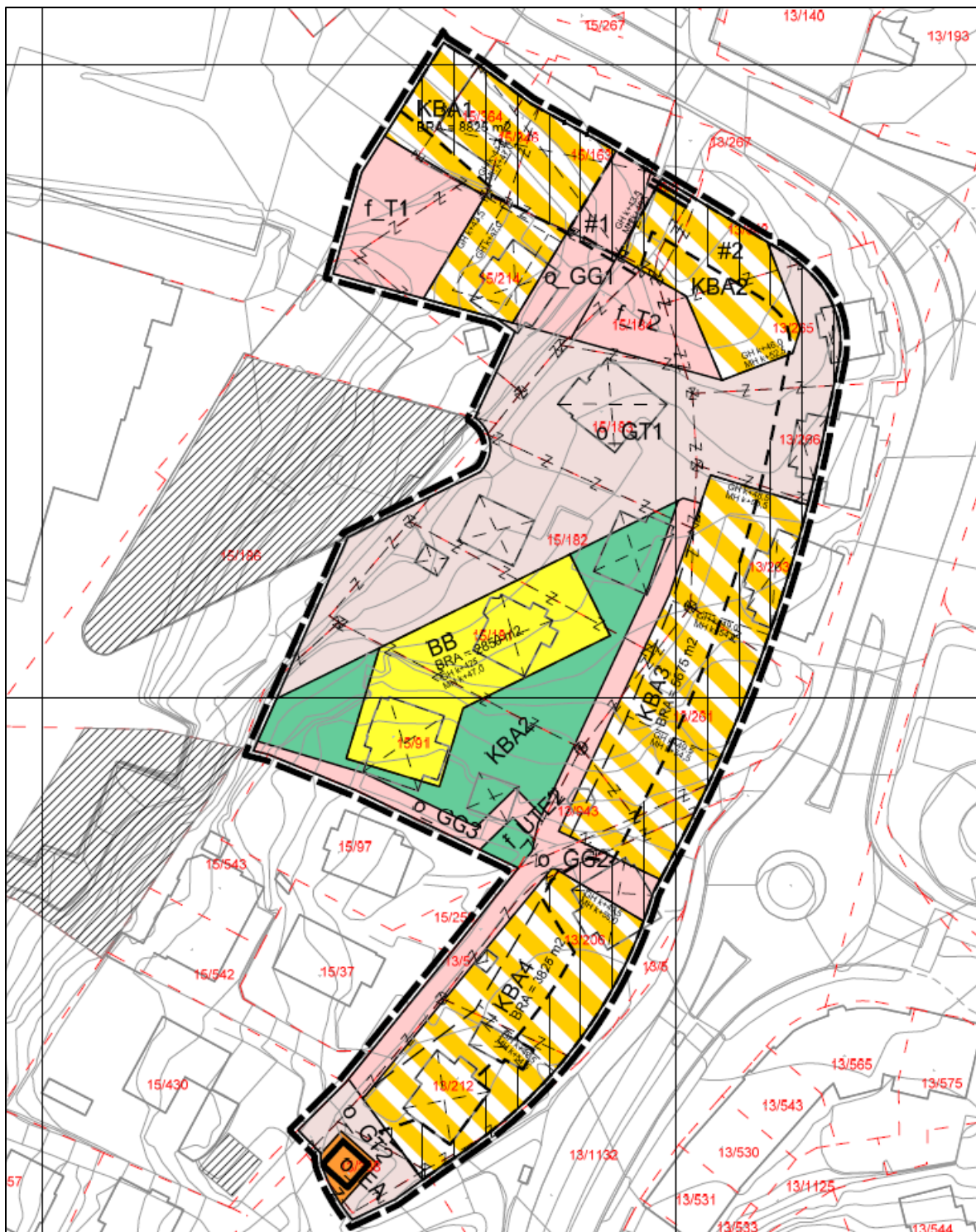
Samtlige boliger i planområdet er regulert revet i gjeldende områdeplan (PlanID 61160000), inkludert en eldre trafostasjon helt i sør. Trafoen reguleres nå til bygg som skal bevares.

I planområdet skal det opparbeides to offentlige allmenninger (o_GT1) som skal knytte sammen Wergeland sentrum/Storetveitvegen og fremtidige boligområder på Mindemyren (Meieritomten S8/S10 og NRK-bygget). «Meieriallmenningen» og «Grønnallmenningen» skal opparbeides av Bergen kommune ved Bymiljøetaten. Detaljprosjektering av disse arealene pågår parallelt med detaljplanen. Deler av allmenningene inngår i planområdet.

Det legges opp til et bilfritt nabolag med fokus og tilrettelegging for gående og syklende. Regulerte gangveger/allmenninger i områdeplanen videreføres, og bebyggelsen tilpasses disse aksene.

Grepet er bygget opp rundt gangaksene i områdeplanen, og i henhold til områdeplanen. I områdeplanen ligger det to separate bygg i S1 (KBA1 og T1 i denne planen), der det ene følger allmenningen. Det er valgt å trekke dette bygget mer vekk fra allmenningen og koble det sammen med det andre bygget, for å skape bedre kvaliteter langs allmenningen og en åpen plass i direkte tilknytning.

Bygg langs grønnallmenningen i felt BB (B2 i områdeplanen) hadde en mer tilbaketrukket plassering på kollen i områdeplanen. Det er nå lagt parallelt med allmenningen og trukket ned for å møte gaten, for å skape kobling mellom bygg og gangveg.



Figur 21. Utklipp av plankart datert 20.06.2024

4.1.1 Arealformål

Under beskrives kort hovedformålene i planen, som en leserveiledning til plankartet. Fullstendig oversikt over arealformål oppgis i tabell i kap. 4.17 *Gjennomgang av arealformål*.

Sentrumsformål (KBA1-4)

Innenfor formålene KBA1-4 kan det etableres blokker med bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Maksimal regulert utnyttelse er på 21.175 m². Det tillates totalt 1500 m² forretning, plasskrevende varehandel tillates ikke. Første etasjer utføres med kombinasjon av bolig mot skjermede areal, og næring med aktive fasader mot gater og offentlige plasser. Bygg

i KBA1 og KBA2 er sammenhengende, men får brudd i fasaden på gateplan der det skal etableres gjennomgang fra torg (T2) til Minde allé. Boder løses i underetasje hvert delfelt.

Felt	Leiligheter antall	Næringsareal m2
KBA1 og KBA2	64	542
KBA3	51	279
KBA4	31	176
BB	24	-
Totalt	170	997

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Innenfor formålet kan det etableres boligblokk på inntil 2850 m2. Boliger kan etableres i første etasje mot uteareal, men sokkeletasje mot Grønnallmenningen (planID 63630000) skal benyttes til innganger og fellesfunksjoner og skal tilpasses allmenningen.

Gatetun (GT 1-2)

Gatetun (GT1) er regulert iht. gjeldende områderegulering og i dialog med Bymiljøetaten, og skal utformes i samråd med Bymiljøetaten. GT2 gir tilkomst til trafo og omlastingsplass til vareleveringstraller.

Torg (T 1-2)

T1 henvender seg delvis mot bolig og næring, mens T2 henvender seg mot næring og allmenning og er tenkt som en serveringsplass av mer offentlig karakter.

Bestemmelsesområder (#1 og #2)

Bestemmelsesområde #1 sikrer at det kan bebygges over gangveg GG1, for å binde sammen BKA1 og BKA2. Det skal sikres minst 5 meter fri høyde over gangveg.

Bestemmelsesområde #2 midlertidig rigg og anleggsområde, sikrer tilrettelegging for gjennomføring av sykkelveg (planID 65150000) uavhengig av gjennomføringsrekkefølge av de to planene.

Alternativer som har vært vurdert:

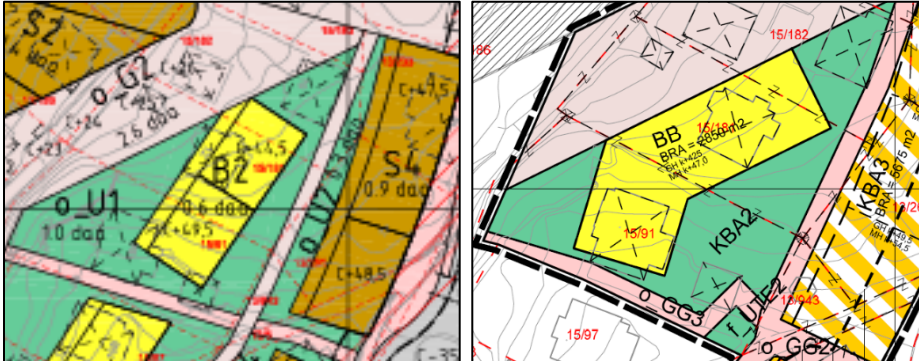
Åpen passasje mellom BKA1 og BKA2 (S1 og S3 i områdereguleringen) er gått bort fra blant annet pga. støyforhold på leiligheter. Det er i stedet valgt å gå for overbygget passasje som gir bedre støyforhold for bakenforliggende enheter og uteplasser, og god sammenheng i kvartalstrukturen.

Det har også vært vurdert forskjellige høyder og takform på bakenforliggende del av bygg i KBA1. Saltak har vært vurdert, men det er valgt å heller gå for flatt tak for å minske høydevirkning og for å skape god overgang mot nabobygg i S2 med flatt tak. Det etableres takterrasse som vil gi en skjermet utesone for beboerne og god overgang mellom byggene.



Figur 22. Venstre: Tidlig versjon med seks etasjer pluss loft. Høyre: Bearbeidet løsning med fem fulle etasjer og flatt tak.

I områdeplanen ligger bygg i BB (B2 i områdeplan) mer tilbaketrukket fra allmenningen. Det har vært vurdert i prosessen å trekke bygget frem, men med gangveg foran bygget, forhøyet fra allmenningen. Dette ble gått bort fra da bygget ville blitt liggende oppå en høyde, uten kobling mot allmenningen. Det er derfor valgt å trekke bygget helt frem og ned til allmenningen for å skape bedre overgang og kobling.



Figur 23. Venstre: Utklipp plankart fra områderegulering (planID 61160000). Høyre: Utklipp plankart planforslag.

4.2 Plassering og utforming

4.2.1 Byggehøyder, byggegrensler, utforming og grad av utnyttning

Planområdet ligger sentralt til på Wergeland sentrum der det skal fortettes rundt bybanestopp og lokalsenter. For å bygge opp under en urban utvikling er det valgt blokkbebyggelse med hovedsakelig leiligheter, med aktive første etasjer. Planområdet ligger i noe skrående terreng langs Storetveitvegen med fall mot nord og vest mot Mindemyren. Bebyggelsen er hovedsakelig samlet langs veiaksen Storetveitvegen og Minde allé. Byggehøyder og volum er satt for å tilpasses tomtens beskaffenhet. Byggene er høyest mot en urban setting med større dimensjoner langs gate og Wergeland sentrum. Mot grøntareal og småhusbebyggelse i sør trappes byggene ned for å sikre lys og en romslig opplevelse av gangveger, byrom og grøntareal. Foreslått grad av utnyttning tilsvarer $BRA = 245\%BRA$.



Figur 24. Illustrasjonsplan. Kilde: Curve studio

Bebyggelsen ligger i helning som følger omkringliggende vegnett. Byggenes høyder følger terrenget og topografi etter prinsipp om «teppebyen», som vil si at terrenget er lesbart i bebyggelsen. Kotehøyder på møne og gesims stiger sammen med stigning i Minde Allé og

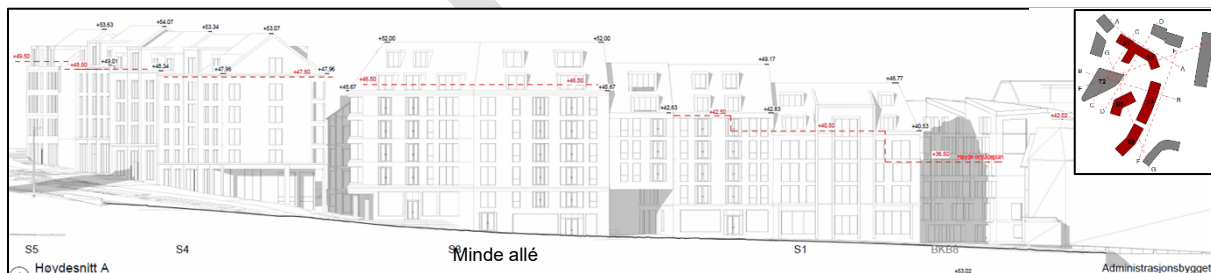
Storetveitvegen. For å bryte ned bygningsmassen og gi byrommene mer variert inntrykk, deles byggefeltene opp i mindre segment, med variasjon i høyder. Relativ høyde mot terreng er høyest langs Minde Allé (BKA1-2) og nordre ende av KBA3, som danner inngangen eller portalen rundt Allmenningen. Dette er fordi byggene henvender seg mot området mest aktive og urbane byrom, de danner en entré situasjon til hele området og relaterer også til den høyere omkringliggende bebyggelsen med Bergensmeieriet, Minde allé 3 og Wergeland terrasse.

Maks regulerte møne- og gesimshøyder:

Feltnavn/bygg	Mønehøyde	Gesimshøyde	Etasjer
KBA1	47,0 - 49,5	41,0 – 47,0	5-6 + loft (2 etg)
KBA2	52,5	46,0	6 + loft (2 etg) og kjeller
KBA3	53,5 - 54,5	48,5 - 49,5	5-6 + loft
KBA4	54,5 - 55,0	48,5 - 49,5	4 + loft og kjeller
BB	47,0	42,5	5 + loft

Planen er i tråd med overordnede føringer om fortetting. Planområdet ligger i byfortettingssone og sentrumsområde i KPA 2018, der det er forventet at det skal bygges tettere og høyere. Området mot Minde allé / Storetveitveien er i sentrumskerne S20 i KPA. Her er det gitt høyere utnyttelse og byggehøyder enn det som er gitt i områdereguleringen. I Fylkesmannen sin merknad til vedtak av områdeplan for Wergeland sentrum (datert 24.10.2014), støtter de Bystyrets vurdering der de «stiller seg positiv til grunneiers interesse for å vurdere arealet med større byggehøyder enn det som foreligger i planen». Dette begrunnes i at «området er under sterk utvikling og at en slik endring kan bidra til bedre mulighet for realisering av planen». Fylkesmannen viser til at det må foretas skjønsmessige vurderinger av den utnytting av planområdet som totalt sett antas å være mest hensiktsmessig.

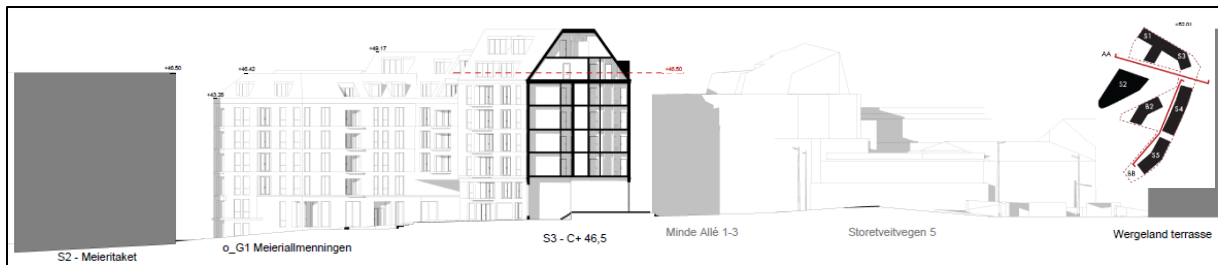
Byggehøyder er tilpasset blant annet for å sikre gode lysforhold både inne og ute og med hensyn til omgivelsene. Maks regulert gesimshøyde forholder seg til byggehøyder i områdeplanen, mens mønehøyder overstiger. Rød stiplet linje i snitt viser høyder i områdereguleringen.



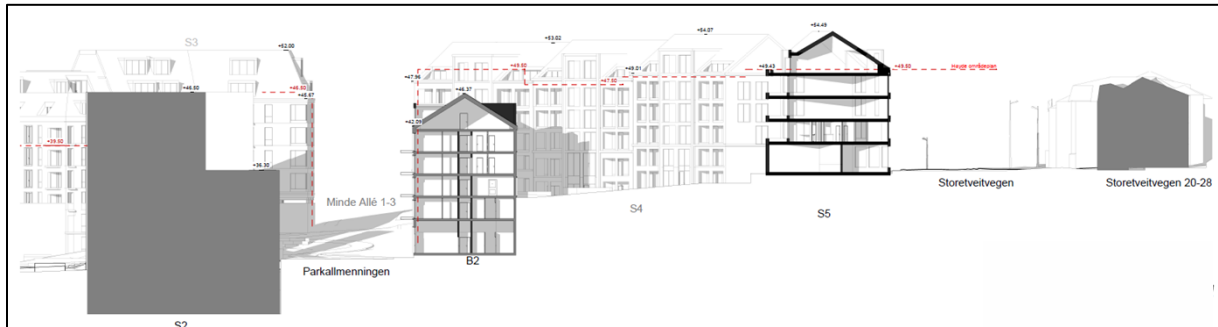
Figur 25. Snitt langs Minde allé (snitt A).



Figur 26. Snitt langs Storetveitvegen (Snitt F).



Figur 27. Snitt gjennom Meieriallmenningen (snitt E)



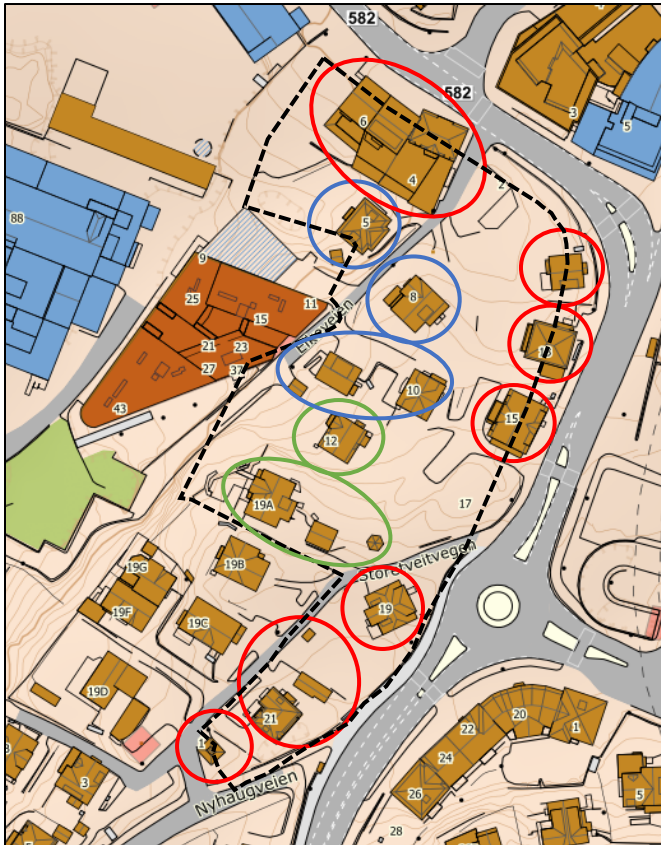
Figur 28. Snitt gjennom Grønnallmenning, nabobygg S2 til venstre (snitt G)

Parallelt med detaljreguleringen utarbeides sykkelplan i regi av VLFK, og Bymiljøetaten prosjekterer allmenningene som er regulert gjennom planområdet (G1 og G2 i områdeplan). Alle bygg i planområdet er regulert revet i gjeldende plan områderegulering Wergeland sentrum og pågående sykkelplan. Nyhaugveien 1, en gammel trafostasjon er regulert revet i gjeldende plan, men reguleres nå til bevaring.

Det skal gjøres ombrukskartlegging av byggene som rives til byggesak, og det skal vurderes om deler av bygningsmaterialer kan gjenbrukes.

Oversikt over hvilke bygg som rives i forbindelse med hvilke plan, (fargekoordinering tilsvarer illustrasjonen under):

Eksisterende bygg	Områdeplan/ allmenning	Sykelplan	Detaljplan	BRA m2
Minde allé 4-6		X		
Storetveitvegen 11		X		
Storetveitvegen 13		X		
Storetveitvegen 15		X		
Storetveitvegen 19		X		
Storetveitvegen 19 A			X	275
Storetveitvegen 21		X		
Nyhaugveien 1		X	Bevares	132
Eikeveien 5	X			
Eikeveien 8	X			
Eikeveien 10	X			
Eikeveien 12			X	224



Figur 29. Bygninger som er regulert revet i områdeplanen og sykkelplanen er markert med sirkler. Fargekoding gjenspeiler tabell over og illustrerer hvilke bygg som rives i forbindelse med gjennomføring av hvilke plan.

Byggegrenser er vist i plankart, der byggegrensen ikke vises ligger den i formålsgrensen. Plangrense mot veg er tilpasset sykkelplanen (planID 65150000).

Langs offentlige arealer skal ny bebyggelse plasseres i formålsgrensen. Det tillates mindre tilbaketrekkninger i fasaden dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til gårdsrommet. Som ved arkader/overdekket uteareal langs Meieriallmenningen. Utenpåhengte balkonger tillates ikke på fasader mot vei.

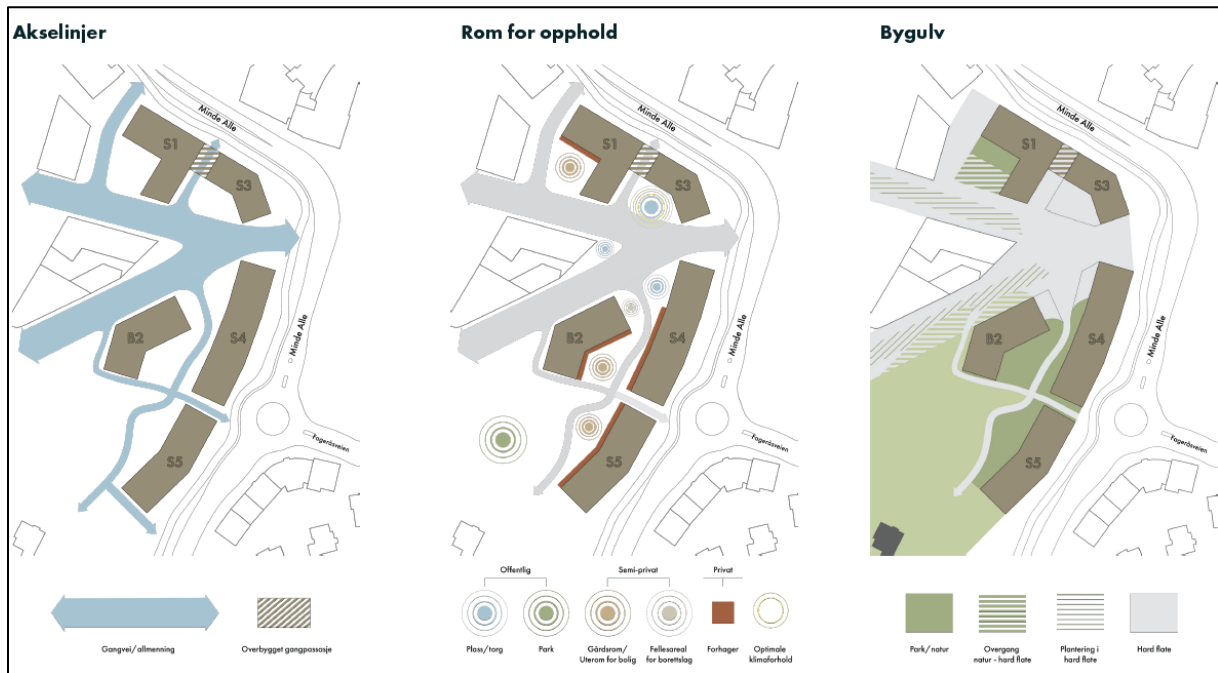
Tiltaket bygger opp under 10-minutters byen og gåbyen Bergen, samordnet areal og bolig politikk. Planens beliggenhet er i tråd med KPA og ønsket politikk om bærekraftig byutvikling med fortetting med høyt antall boliger og næringstilbud rundt bybaneholdeplass og styrking og utvidelse av lokalsenteret. Det skapes nye gangkoblinger mellom Wergeland sentrum med bybanestopp og Mindemyren, med tilhørende grønnstruktur og oppholdssoner, både offentlige, semi-offentlige og private.

Byggehøyder er satt for å skape et variert bylandskap som bygger videre på eksisterende prinsipper i området og har en tydelig sammenheng med områdets typografi, samtidig som det tilfører en mer urban setting en dagens bebyggelse som hovedsakelig består av spredt småhusbebyggelse på 2 etg. + loft.

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

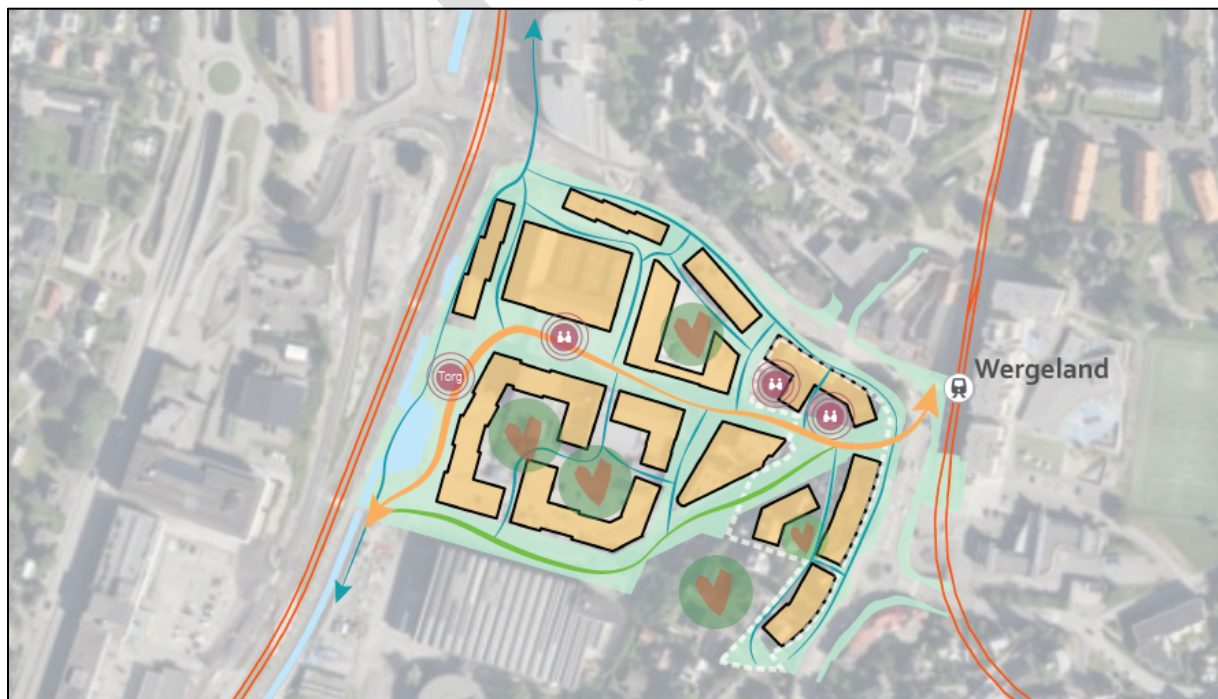
Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur+ er premissgivende for planlegging og den arkitektoniske utformingen, jf. § 8 i KPA. Det er utarbeidet formingsveileder for planen (2024) for å ivareta ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet fra reguleringsplan videre i detaljfase. Formingsveileder er forankret i bestemmelser og viktige kvaliteter som takform, fasadeinndeling og funksjoner i første etasje er sikret videre inn i bestemmelsene.

Planområdet inngår i et finmasket byvev sammen med Bergensmeieriet. Alle interne gater skal være bilfrie.



Figur 30. Prinsipper for grepet, gangakser, opphold og type bygulv.

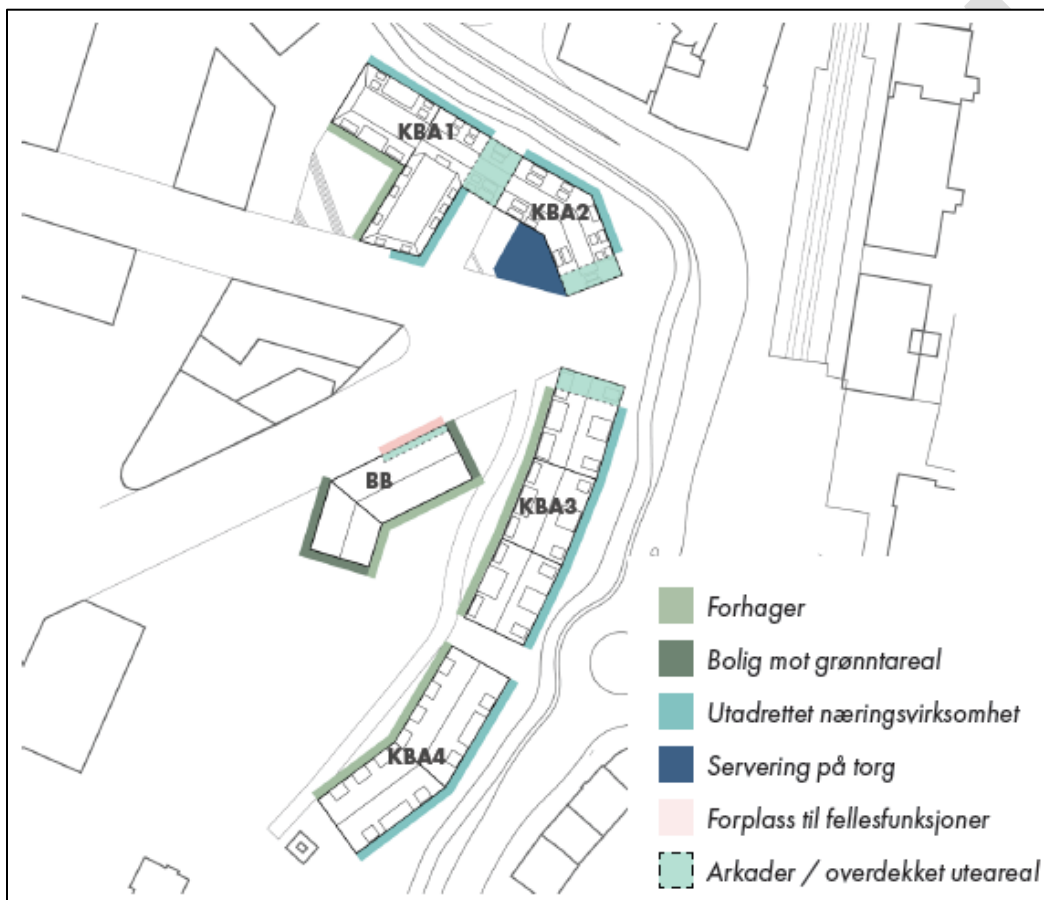
Byggenes plassering og utforming skaper en rekke byrom med ulike funksjoner og forutsetninger for bevegelse, opphold og grad av offentlig og privat karakter. I utforming av gater og torgplasser legges det vekt på tydelig skille mellom fortau og møbleringssone. Det skal være en prioritering av gående, bevegelse på tvers og ulike oppholdssoner. Passasjer i form av portrom og arkader er med på å skille sirkulasjonen.



Figur 31. Bystruktur i sammenheng med planlagt situasjon på Meieritomten. Viser nye koblinger for gående mellom Mindemyren og Wergeland sentrum og prioriterte byrom. Kilde: Stedsanalyse (Opus 2022)

Veldefinerte kantsoner skaper lesbarhet mellom private areal, semi-private og offentlig, og kobler sammen byggenes første etasje med byggenes uteareal. Samtidig skapes det gode kvaliteter for forbipasserende og beboere med en gjennomtenkt funksjonsdeling og bevisst bruk av kantsoner. Åpne/aktive fasader skaper kommunikasjon mellom ute og det som skjer på innsiden av bygget, mens bruk av vegetasjon/forhager og terrenghøyder vil ha skjermende effekt for beboere samtidig som det skaper trivelige plasser langs gatene. Tema omtales mer i detalj i formingsveileder.

Bygg langs grønnallmenningen i felt BB skal bidra positivt til allmenningen ved å aktivisere fasaden og skape liv. Sokkeletasjen kan benyttes til fellesfunksjoner for boligene i planområdet, og det skal etableres utganger i fasaden mot Grønnallmenningen.



Figur 32. Prinsipp for kantsoner og koblinger mellom bebyggelsen og uterom.

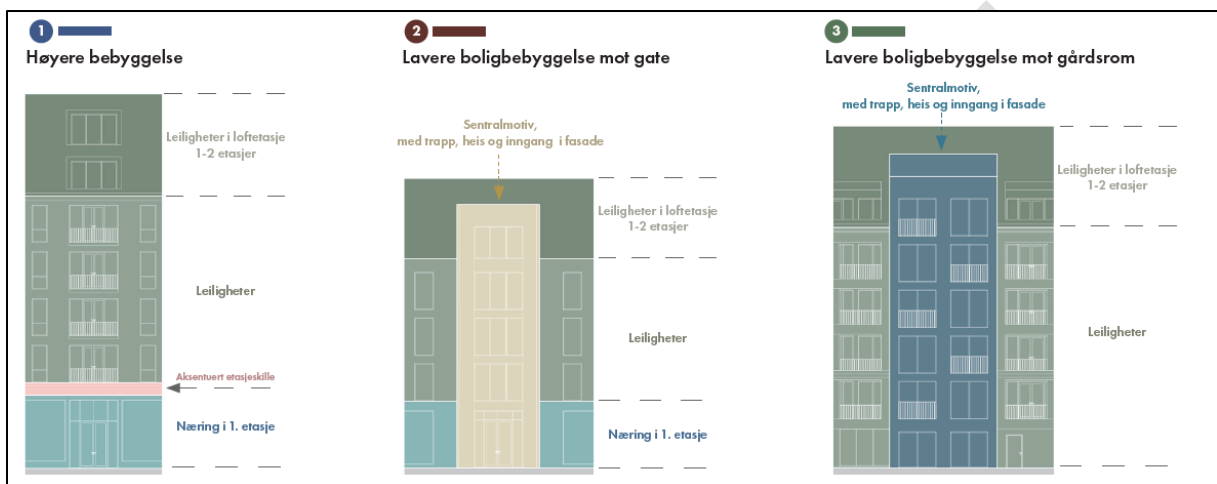


Figur 33. Eksempel-referanser til kantsoner og overganger mellom bygg og uterom, private og offentlige.

Arkitektonisk grep bygger videre på eksisterende og planlagt bebyggelse rundt planområdet, med småhusbebyggelse og tettere murbebyggelse i sør, større urbane strukturer i nord, og

planlagt situasjon på Meieritomten i vest. For å skape varierte byrom i menneskelig skala er bygningsmassen delt inn i flere volum og fasadeutsnitt. Dette bryter ned bebyggelsen og gir et mer variert inntrykk langs gatestrøk og torg. De ulike utsnittene skilles med mindre sprang, høydeforskjell og ulike materialer og farger der hvert av utsnittene gir et helhetlig og harmoniserende inntrykk. Bestemmelser sikrer at en slik variasjon skal skje innenfor en helhetlig og harmonisk utforming.

Bebyggelsen er delt inn i ulike hus, der hvert delfelt fremstår som flere hus i rekke. For eksempel fremstår KB3 som tre hus i rekke og KBA4 som to hus. Dette oppnås med trapping i høyder, nivå langs fortauet, ulik materialbruk og at hvert hus har egen inngang/sentralmotiv. Fasadeinndeling følger tre hovedprinsipp. En for høyere bebyggelse i nord i KBA1 og 2, en for gate- og en for gårdsromsside i KBA3 og 4.



Figur 34. Prinsipp for fasadeinndeling (fra formingsveileder)



Figur 35. Fasade mot Storetveitvegen.

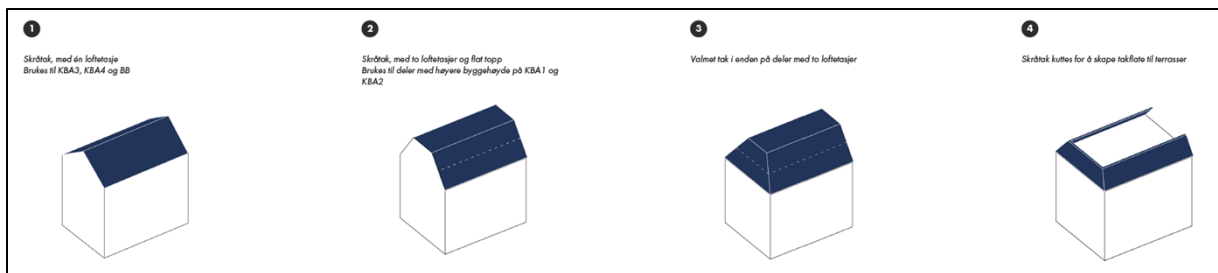


Figur 36. Portalen inn i planområdet vis a vis Wergeland sentrum.



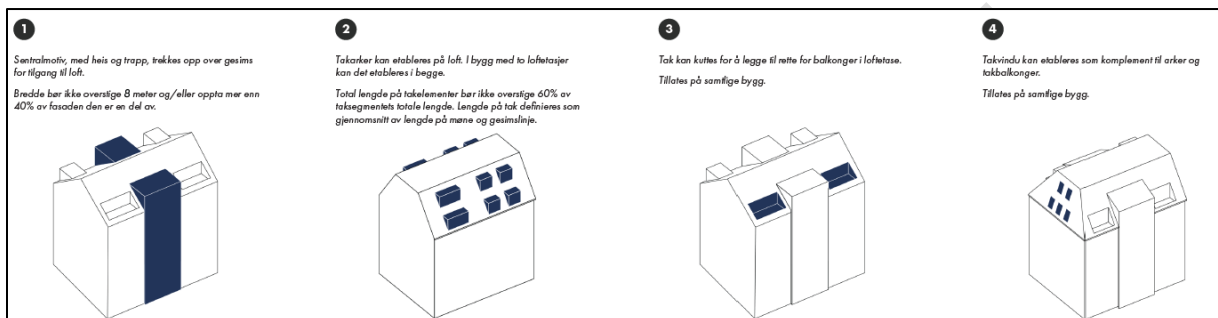
Figur 37. Fasade mot Minde Allé

Takutforming er viktig for hvordan byggene oppleves fra omgivende byrom og en stor del av områdets fjernvirkning. Prinsipp for takutforming er satt i formingsveileder og sikret i bestemmelser. Det sikres et variert taklandskap innenfor en helhetlig steds karakter, der form er satt for å bidra til å bryte ned skalaen og samtidig tilpasse nye bygg til eksisterende bebyggelse. Byggene er gitt skrå tak der høyere bebyggelse har to etasjer i loft og flatt tak, mens lavere bebyggelse har en loftsetasje. Bygg med to loftsetasjer skal ha valmet tak i endene, for å trekke ned gesimshøyden og unngå høy gavel. Slik skapes best mulig lysforhold og høydevirkning fra gateplan trekkes ned. Takhage i KBA1 integreres i taklandskapet.



Figur 38. Prinsipp for takutforming (fra formingsveileder)

Ytterligere variasjon og boligkvaliteter skapes ved bruk av arker, inntrukne balkonger, takoppbygg og takvindu.



Figur 39. Prinsipp for bruk av takelement (fra formingsveileder)

Som hovedprinsipp skal balkonger ikke krage ut over offentlig areal. Slik det fremkommer av illustrasjoner over, løses balkonger mot vei som franske balkonger og inntrukne balkonger. Mot åpne områder / grønnstruktur er det en blanding mellom inntrukne og halvinntrukne og utenpåhengte balkonger. Mot urbane fasader benyttes franske- og inntrukne balkonger. De ulike prinsippene fremkommer av formingsveileder og illustrasjon under.

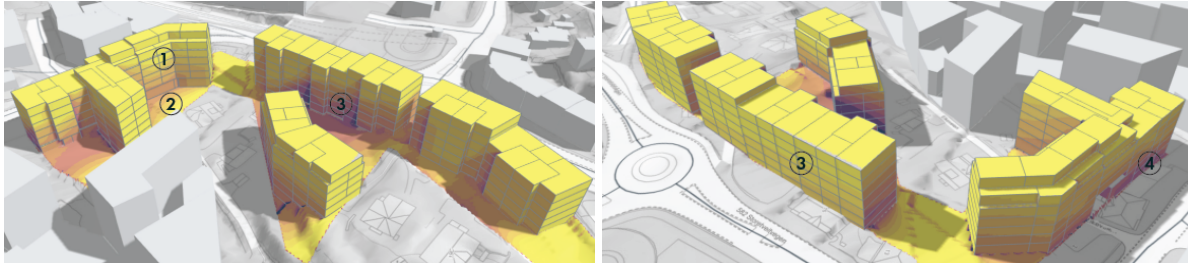


Figur 40. Prinsipp for plassering og utforming av balkonger, hentet fra formingsveileder.

Formingsveileder foreslår en farge- og materialpalett som reflekterer situasjonen byggene befinner seg i, og spiller videre på eksisterende kvaliteter. Nordre del av planområdet (KBA1-2) reflekterer en mer urban setting med materialer i kaldere toner og innslag av metall. Hovedetasjene skilles fra basen i tekstur, med hovedmateriale som feks. tegl og puss eller betong som komplimenterer dette. Detaljer kan utføres i varmere metalltoner. På bebyggelsen i sør (KBA3-4) som ligger i overgangen mot boligområdet, benyttes varmere farger og større

bruk av puss på fasadene. BB som blir et frittstående boligbygg i et parkmiljø, bygges det i tre og med en helhetlig fargesetting, feks. ton-i-ton farger med mindre brytende element.

Det er gjort en innledende analyse av dagslysforhold for boenhetene. Det er særlig fasader mellom BB og KBA3, samt nordfasade på KBA1 som får minst sol. Slik det fremkommer av analysen under er leilighetene gjort gjennomgående slik at totale solforhold er gunstig.



Analyse

1. Leilighetene har generelt gode solforhold
2. Solrike forhold i de viktige byrommene i prosjektet gir en god mulighet til aktiviteter både på dag- og kveldstid.
3. Leilighetene som har færre timer med direkte sollys, er gjennomgående leiligheter, slik at det totale solforholdet er gunstig.
4. Nordvendte områder på bakkeplan har mindre sollys og egner seg best til næringslokaler eller forretningslokaler.

Facade



4.3 Bolig og bokvalitet

Boligsammensetning og størrelse

Gitt prosjektets sentrale plassering, er det stort fokus på tilgjengelighet av offentlige og næringstjenester for alle beboere i området. Med tilgang til treningsentre, kafeer og restauranter, samt nærhet til kollektivholdeplasser, vil beboerne kunne nyte en enkel og bærekraftig livsstil i direkte tilknytning til det eksisterende Wergeland sentrum.

Det legges opp til store gjennomgående leiligheter for å sikre at alle får stille side. Dette vil gi gode lysforhold og mulighet til å tilrettelegge for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. Maks 20% av enhetene kan ha bruksareal under 50 m², og minimum 20% av enhetene skal ha bruksareal over 80 m². Ingen enheter vil være mindre enn 35 m² BRA jf. KPA 2018. Familieboliger vil sikres med størrelse, skjermet beliggenhet og direkte utgang til bakkeplan. Bygg i BB vil få en fin skjermet beliggenhet i grøntområde (UTE) med plasser for lek og opphold. Her vil det etableres boliger på bakkeplan som vender mot grøntområde.

Leilighetsfordeling størrelse:

Leilighets miks	KBA1	KBA2	KBA3	KBA4	BB	TOTALT	Miks %
1 Sov	11	5	17	9	11	53	31.2
2 Sov	16	4	12	8	6	46	27.1
3 Sov	14	14	22	14	7	71	41.8
4 Sov						0	0.0
Totalt	41	23	51	31	24	170	100

Støy

Det er utarbeidet støyrapport ved Sweco (2024) som følger planen. Hovedpunkt gjengis her, det vises ellers til rapporten for utfyllende informasjon.

Støynivå ved fasade overskrider grense for rød støysone ved tre av leilighetsbyggene. Alle bygningene har stille side bort fra veg og får tilfredsstillende støynivå på privat uteareal og på felles uteareal ved stille side.

KPA §22.3 gir at støynivå over grense for rød støysone, L_{den} 65 dB, kan tillates i sentrumsformål (S) dersom stille side og uteareal med tilfredsstillende støynivå er oppfylt, og kan vurderes for byfortettingssone (BY) ved regulering av flere enheter. Det er her naturlig å vurdere hele planen under ett. Planbestemmelsen konkretiserer at støynivå ved fasade tillates opp til L_{den} 70 dB, forutsatt at alle leiligheter er gjennomgående til stille side og har minimum halvparten og minst ett soverom med vindu mot stille side.

Planmessig er det gjort grep for å skjerme mot støy. Ved å legge byggene så nær Storetveitvegen og Minde Allé som mulig, skapes gode skjermede uteareal og stille side bort fra veg. Bygget i hagen (felt BB), har stille side ved alle fasader.

Ytterligere skjerming av felles uteareal på torg kan oppnås med sluse og/eller lokale skjermer. Eventuell støylekkasjen gjennom portalen under SF1 kan dempes med absorberer i himlingen, dette kan vurderes i prosjekteringsfase.

Det kan bli behov for ekstra støyisolerte vindu og kanskje fasade for å klare krav til innendørs støynivå, dette undersøkes ved søknad om tiltak. Det må særlig undersøkes at både krav til ekvivalentnivå og maksimalnivå tilfredsstilles.

Det er beregnet marginalt økt støynivå i noen beregningspunkt ved nærliggende nabobebyggelse på andre siden av Storetveitvegen og Minde Allé. Økningene utløser ikke krav om avbøtende tiltak.

Reguleringsbestemmelsene setter krav om utarbeidelse av støyprognose og plan for avbøtende tiltak for støy i anleggsfasen.

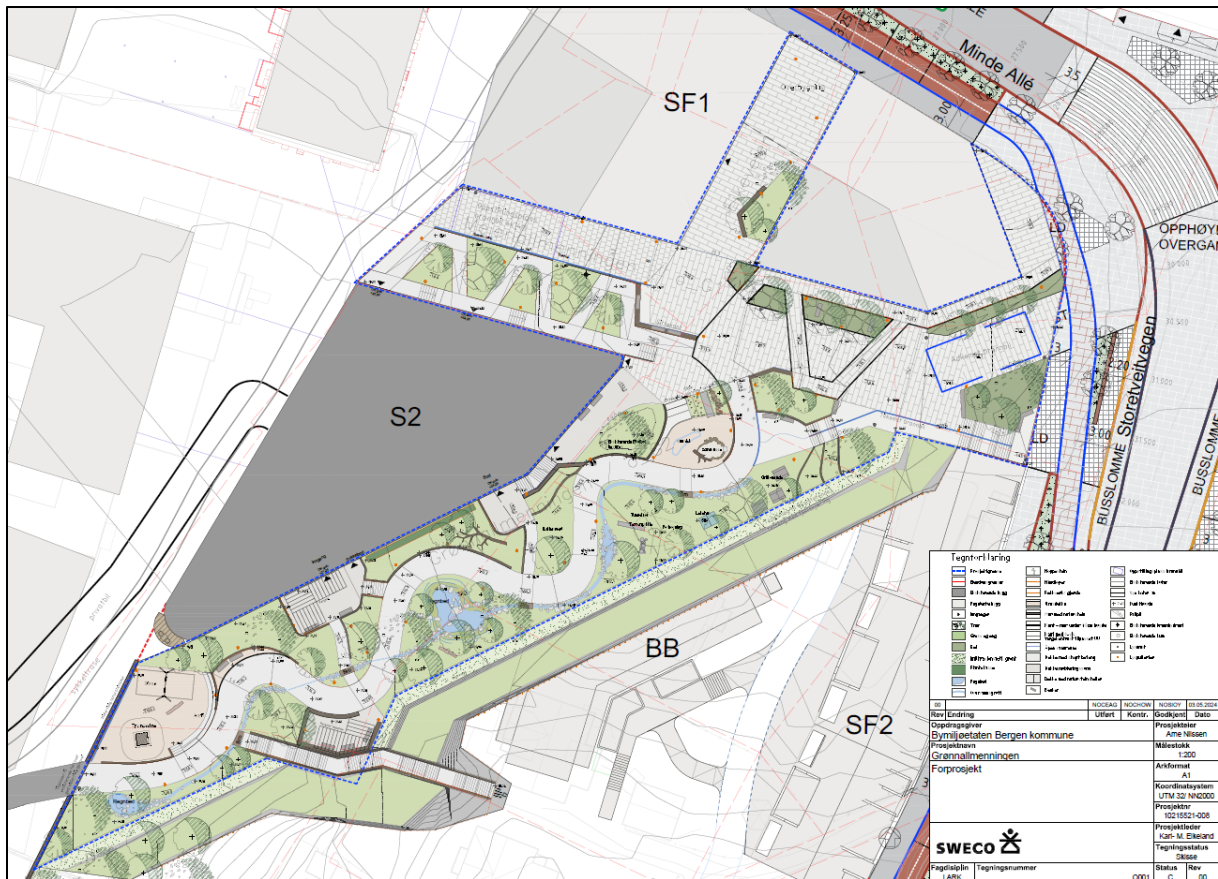
4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Reguleringsplanen tilrettelegger for at det kan skapes høykvalitative og veldefinerte urbane byrom i tilknytning til allmenningene, i form av torg, plasser og gårdsrom, der et natur- og parklandskap får lov til å bryte. Det er videre en ambisjon å skape et godt nabolag med varierte utearealer og gode overganger mellom private, semi-private og offentlige rom.

Planområdet har en kuppert topografi og skal tilrettelegges med varierte uteoppholdssoner. I nord etableres to torg av mer urban karakter ettersom de henvender seg til offentlige allmenninger. I sør blir et større felles grøntområde som henvender seg mot boligbebyggelse og planlagt barnehage med park i offentlig regi (reguleringsplan for Nyhaugen barnehage (planID 70540000)).

Gjennom planområdet vil det gå to gangakser/allmenninger fra Storetveitvegen til Meieritomten og Mindemyren. Aksen mot Meieritomten er «Meieriallmenningen» og vil få et mer urbant preg med flere byrom i varierende størrelse tilknyttet seg. Den andre gangasken vil få et grønnere preg, herav navnet «Grønnallmenningen». Her skal det være frodig og gøy å gå, med flere mindre oppholdssteder som vil bli nabomøteplasser.



Figur 41. Bymiljøetatens planer for allmenninger som går gjennom planområdet (datert 03.05.24).

Uteområdet tilpasser seg uttrykket til de nærliggende allmenningene, slik at de oppleves som en naturlig forlengelse av disse. Torgene T1 og T2 tar opp i seg formspråket fra Meieriallmenningen, og utformes som urbane parktorg. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av byrommene, og det skal etableres trær av en viss størrelse. Nødvendig areal for skjerming av private forhager innarbeides i byrommene. Variasjon og utforming av torgene er sikret gjennom formingsveileder og illustrasjonsplan, som begge er hjemlet i bestemmelsene. Torg og nødvendig uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.



Figur 42. Offentlig og semioffentlig torg (T1 og T2) langs Meieriallmenningen.

Torg T1 har funksjonen som felles gårdsrom for beboerne, og utformes med en vegetasjonsbuffer mot allmenningen slik at arealet får en halvprivat karakter. Vegetasjonsbuffer tar opp høydeforskjellen mot allmenningen.

Torg T2 utformes som et offentlig torg. Dette blir det mest sentrale urbane rommet. Intensjonen er å skape et mindre byrom med menneskelig skala, fra den store åpne torgplassen der allmenningene møte. Plassen ligger skjermet til på baksiden av bebyggelsen, beskyttet fra vind med potensiale til å skape et solrikt mikroklima ved siden av allmenningen. Plassen åpner seg mot allmenningen med en bred trappeløsning i sør, og rammes ellers inn av plantebed som bidrar til å gi torget en grønn karakter. Her er tanken at en kan sette seg ned å nyte en kaffe mens en observerer livet som flyter forbi. Trinnfri adkomst til torget i sør sikres med en rampe mot Eikeveien. I nord tilpasses høyden på torget, slik at en oppnår trinnfri adkomst mot allmenningen.



Figur 43. Det mest sentrale urbane rommet kalles «piazzetta» - det lille torget (felt T2).

Sør i planområdet etableres et større felles grøntområde i felt UTE. Grøntområdet skal utformes slik at det inviterer til opphold, aktivitet og samhandling, med soner som gir rom for å kunne skille mellom ulike aktiviteter og aldersgrupper. Utforming skal være en forlengelse av Grønnallmenningen, med hensyn til vegetasjon og materialer for å skape en grønn helhet, som binder området sammen og gir det et enhetlig og inviterende preg. Frodige plantebed med stauder, busker og en kombinasjon av små og store trær utgjør rammen.

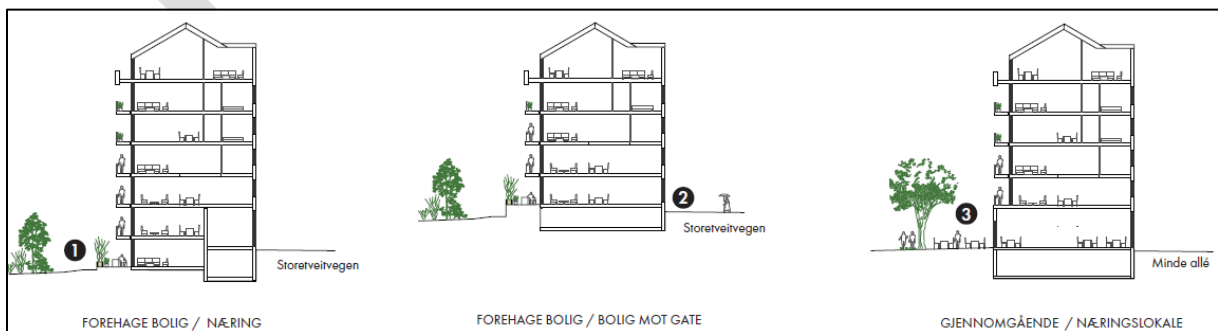
Gangveger gjennom området skal utformes for universell fremkommelighet. De mange små høydeforskjellene som oppstår som følge av den universelle utformingen av arealet tas opp med lave natursteinsmurer, og utnyttes til å utforme felles oppholdsplasser. Benker, sittegrupper og lekelementer flettes inn i det grønne og blir en naturlig del av helheten. Nord tilpasses overgangen mot allmenningen (GT1) med et terrassert grøntareal. Arealet sør og vest for BB opparbeides som naturterreng med gressbakke. Her utformes enklere oppholdsplasser i terrenget, og det finnes mulighet å tilrettelegge deler av arealet med dyrkningsbed for beboerne.



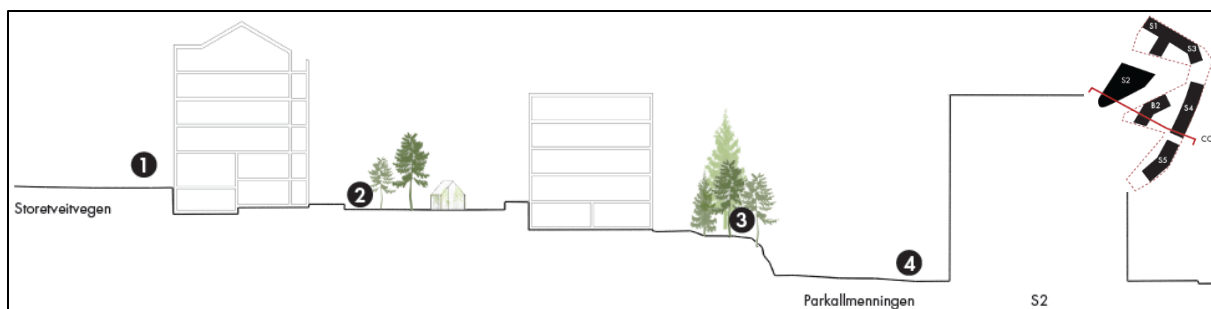
Figur 44. Grøntareal/uteområde mellom bebyggelsen langs Storetveitvegen.

Mellom bebyggelsen skapes et solfylt og skjermet byrom med meget gode solforhold, her får boligene på bakkeplan en liten privat uteplass i tilknytning til boligene.

Prinsipp for utforming av private- og offentlige uteareal, samt overgangene mellom disse er sikret i formingsveileder.



Figur 45. Prinsipp for overganger mellom private og offentlige områder. Hentet fra Formingsveileder.



Figur 46. Illustrasjon som viser høydeforskjeller internt i planområdet.

MUA:

Planforslaget oppfylder krav til uteoppholdsareal i henhold til områderegulering for Wergeland (planID 61160000) med minimum 15 m² uteoppholdsareal per bolig. Arealkrav er avklart i dialog med PBE og tilsvarer krav benyttet på Mindemyren for øvrig. Inntil halvparten av arealkravet kan dekkes innenfor byggeformål og fellesområder, andre halvpart kan dekkes innenfor felt GT1 (Allmenninger).

Minimum 50% av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer, herunder alle familieleiligheter. Privat uteareal løses i for- og bakhager, på balkonger og deler av takterrasser/takhage. Det er satt krav til at private uteoppholdsareal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone, ha tilfredsstillende solforhold og de skal skjermes for sjenerende innsyn. Ved behov kan innglassing av balkonger vurderes. De skal da utføres som en del av det arkitektoniske grepet.

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. Areal uten praktisk brukskvalitet og/eller brattere enn 1:3 er ikke medregnet. Slik det fremkommer av illustrasjon under vil arealene oppfylle kvalitetskrav i KPA og arealkrav i områdereguleringen, med sol i 4 timer ved vårjevndøgn (20.mars).

Kl 14:00



Kl 15:00



Areal på bakkeplan	
Eget planområde	2626
Allmenninger	2938
Totalt areal på bakkeplan	5564
Krav om MUA i områdeplan	2550
Solbelyst areal på bakkeplan *	
Eget planområde	1786
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>68%</i>
Allmenninger	1410
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>48%</i>
Totalt solbelyst areal	3196
<i>Andel av totalt areal på bakkeplan</i>	<i>57%</i>
Andel av krav til MUA i områdeplan	125%

Areal på bakkeplan	
Eget planområde	2626
Allmenninger	2938
Totalt areal på bakkeplan	5564
Krav om MUA i områdeplan	2550
Solbelyst areal på bakkeplan *	
Eget planområde	1985
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>76%</i>
Allmenninger	1770
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>60%</i>
Totalt solbelyst areal	3755
<i>Andel av totalt areal på bakkeplan</i>	<i>67%</i>
Andel av krav til MUA i områdeplan	147%

Tilgjengelig areal innenfor planområdet (solbelyst)
 Tilgjengelig areal innenfor planområdet (skygge)

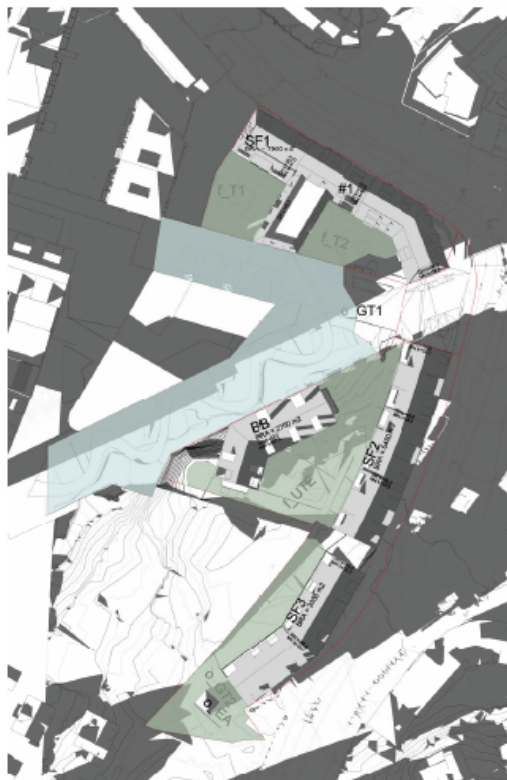
Tilgjengelig areal i allmenninger (solbelyst)
 Tilgjengelig areal i allmenninger (skygge)

Kl 16:00



Areal på bakkeplan	
Eget planområde	2626
Allmenninger	2938
Totalt areal på bakkeplan	5564
Krav om MUA i områdeplan	2550
Solbelyst areal på bakkeplan *	
Eget planområde	1776
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>68%</i>
Allmenninger	1943
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>66%</i>
Totalt solbelyst areal	3719
<i>Andel av totalt areal på bakkeplan</i>	<i>67%</i>
Andel av krav til MUA i områdeplan	146%

Kl 17:00



Areal på bakkeplan	
Eget planområde	2626
Allmenninger	2938
Totalt areal på bakkeplan	5564
Krav om MUA i områdeplan	2550
Solbelyst areal på bakkeplan *	
Eget planområde	1060
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>40%</i>
Allmenninger	1724
<i>Andel av tilgjengelig areal</i>	<i>59%</i>
Totalt solbelyst areal	2784
<i>Andel av totalt areal på bakkeplan</i>	<i>50%</i>
Andel av krav til MUA i områdeplan	109%

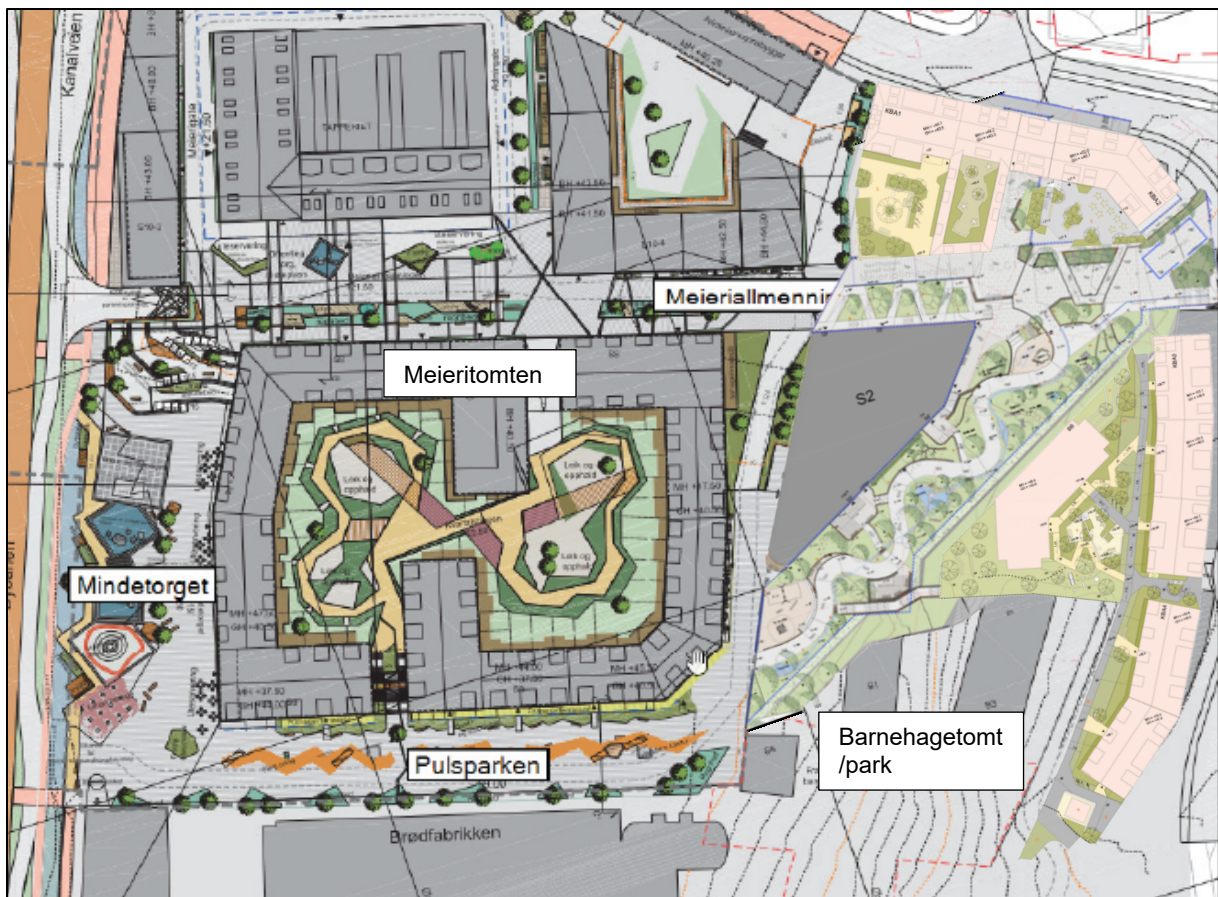
4.4.2 Andre uteoppholdsareal

På nordsiden av bebyggelsen i overgangen mot Wergeland sentrum, skal det skapes god overgang og flyt mellom gående, syklende og næringslokaler. Her er det tenkt at det kan etableres noe opphold i forbindelse med næring, for eksempel uteservering.



Figur 47. Overgang mot Wergeland sentrum, skal være inviterende og lett lesbar, med gjennomgang til Minde og plasser for opphold.

Området hele veien fra Kanalveien til Storetveitveien er i transformasjon. Meieritomten (S8/S10 i Mindeplanen) skal transformeres til et kombinert bolig- og næringskvartal med parklignende uteareal tilrettelagt for lek, opphold mm. I sør grenser planområdet mot pågående reguleringsplan for barnehage med parkområde, i offentlig regi. Illustrasjonen under er en sammenstilling av vedtatte og pågående planer med opparbeiding av uteareal og allmenninger. Etter ferdigstillelse vil det være gjennomgående grønne kvaliteter og opplevelser i hele området.



Figur 48. Sammenstilling av naboplan på Meieritomten (S8 og S10 i Mindeplanen), offentlig plan for Grønnallmenningen, og detaljregulering Nyhaugen.

4.5 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal ligge til grunn i hele planområdet. Alle boliger, gangveger og uteplasser vil ha universell tilkomst og utformes slik at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte, jf. §15 i KPA. Unntak gjelder snarvei med trapper som reguleres i sør mellom Grønnallmenningen (GT1) og felles uteoppholdsareal (UTE).

Sykkelplanen regulerer utbedring av fortau og sykkelveg langs planområdet i Storetveitvegen og Minde allé, ihht. krav i gjeldende håndbøker. I områdereguleringen ligger to nye gangakser gjennom planområdet fra Wergeland sentrum i nord til Mindemyren, disse skal ha universell fremkommelighet. Utforming av allmenningene/gangaksene gjennom planområdet håndteres i et eget prosjekt i regi av Bergen kommune ved Bymiljøetaten. Det reguleres offentlig gangveg o_GG3 til trappeforbindelse i sør mot Grønnallmenningen. Den vil ha funksjon som en snarvei og unntas krav om universell utforming. Hvor den eventuelt vil ligge er illustrert i figur 44 over.

Intern gangveg langs bebyggelsen i KBA3 og 4 ligger i kupert terreng med stigning på ca. 6 meter. For å oppnå en best mulig terrengtilpassing mot tilstøtende eiendom sør for BB, har hovedgangaksen et brattere parti langs deler av KBA3. Utformingen av sideveiene tilpasses her, slik at også den søndre delen av bebyggelsen har universelt tilgjengelig adkomst. KBA1-2 har universelt tilgjengelige adkomster via Meieriallmenningen og Eikeveien, og i tillegg adkomster fra Minde allé / Storetveitvegen. Alle bygg vil ha trinnfri hovedadkomst.

TEK17 ivaretar krav til universell utforming av bygg. For utforming av uteareal skal det ved søknad om rammetillatelse legges ved utomhusplan som dokumenterer hvordan kvalitetskrav

og utforming er ivaretatt med hensyn til bl.a. universell utforming, belysning, materialbruk på dekker og overflater.

4.6 Levekår og folkehelse

I Folkehelseplan for Bergen er det fokus på gode bo- og nærmiljø, trygg oppvekst, helsefremmende levevaner, aktiv og trygg aldring, og bærekraftig miljø. Målet er å skape et sosialt og bærekraftig nabolag med fokus på mangfold og gode møteplasser. Prosjektet vil inkludere ulike typer og størrelser boliger som passer for ulike livssituasjoner og faser, fra små mer urbane leiligheter for førstegangskjøperen, til store leiligheter med de som vil bo komfortabelt og tilgjengelig, eller barnefamilier. Det vil også være fellesområder innendørs for beboere i planområdet, og fellesområder utendørs som er tilgjengelig for alle beboere, inkludert grøntområder, lekeplass, sykkelparkering og felleshage. Planområdet vil være bilfritt og det legges opp til flere urbane byrom tilrettelagt for opphold som vil bli nye samlingspunkt og møteplasser for beboere i området, og forbipasserende. Allmenningen vil være et mer urbant sted der barn kan øve på sykling, mens pulsparken eller grøntallmenningen vil ha flere steder for opphold og utfoldelse.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 Overordnede mål for trafikkikkerhet og mobilitet

Planområdet ligger gunstig lokalisert i forhold til kollektiv, gang- og sykkelnett, og har med dette gode vilkår for å begrense personbiltransporten i tråd med overordnede målsettinger.

Planen bygger opp under tiltak i Trafikksikringsplan for Bergen 2022-2025 ved å tilrettelegge for en bilfri hverdag. På et overordnet nivå med fortetting langs kollektivakser, samlokalisering av bolig, arbeidsplasser servicetilbud. På et lokalt nivå tilrettelegges det for bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for gående og syklende i et bilfritt område som kobler sammen Wergeland og Mindemyren.

Reguleringsplanen legger opp til et bilfritt område. Med bilfritt menes det i denne sammenhengen at det ikke tilrettelegging for kjøring og parkering for private biler og vareleveringskjøretøy i planområdet. Parkering og varelevering samles i felles parkeringskjeller regulert i S8/S10 Meieritomten. Det sikres også mulighet for varelevering med mindre biler i nord ved snuhammer som reguleres i naboplan Nyhaugveien (planID 65230000).

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy sikres gjennom utformingen av gateløpene og byrommene.

Krysningspunkt Minde allé flyttes lengre vest for kryss til Eikevegen, og det etableres midtrabatt (reguleres i sykkelplanen). Dette vil bedre fare for villkryssing for gående fra Meieriallmenningen og nordover.

Det er laget en forenklet mobilitetsplan som følger planen (Opus 2024).

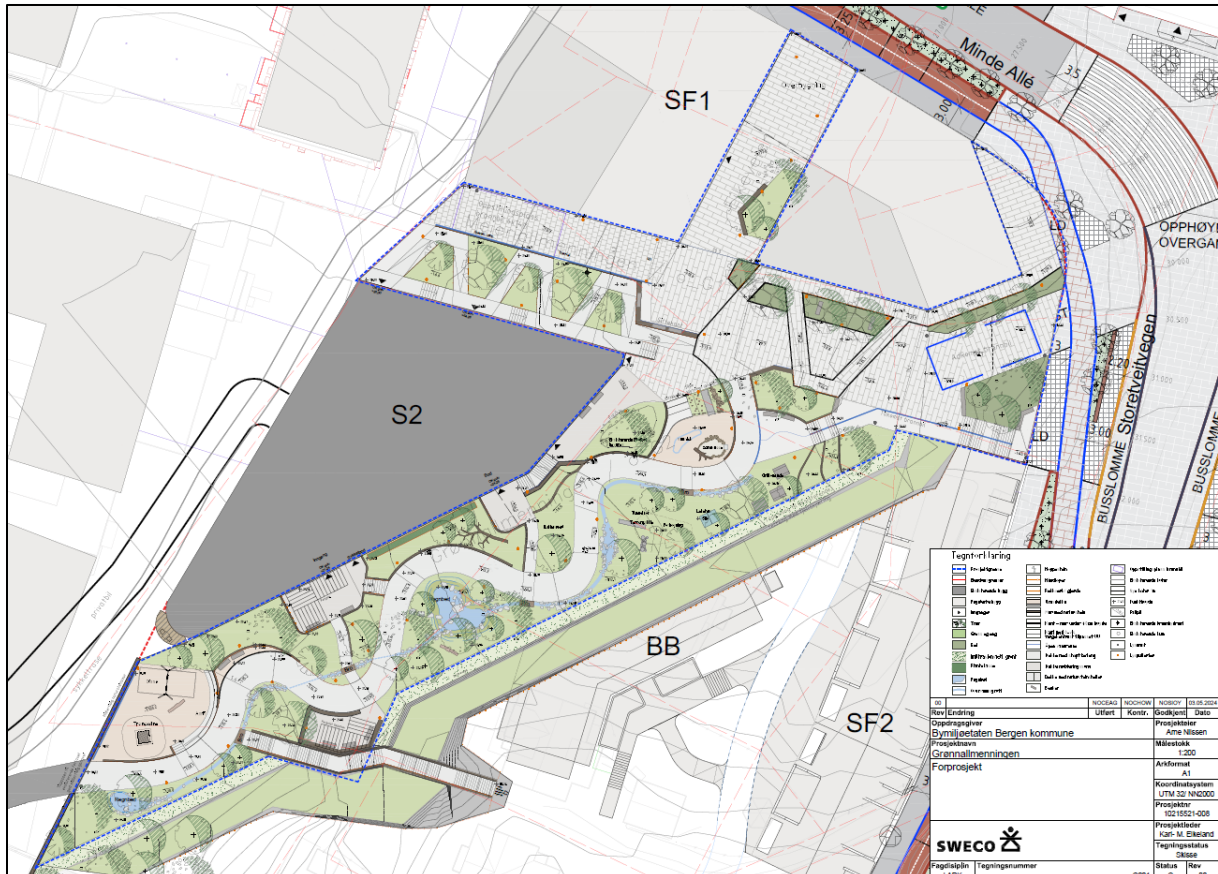
4.7.2 Gange

Allmenningene/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 veiformål 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 er Meieriallmenningen og Grønnallmenningen. Utformingen av allmenningene inngår i et eget prosjekt i regi av Bymiljøetaten i Bergen

kommune, og er sikret gjennomført ved utbyggingsavtale. Deler av allmenningen er midlertidig opparbeidet, deler er permanent opparbeidet og deler er ikke opparbeidet enda.

Meieriallmenningen er hovedferselsåren, mens Grønnallmenningen skal være en underordnet ferdssåre tilrettelagt for aktivitet og opphold. Denne kobler seg ned mot «pulsparken» i plan for Meieritomten. I bestemmelsene fra områdeplanen (PlanID 61160000) er det blant annet sagt at arealene skal opparbeides med god fremkommelighet for gående, syklende og barnevogner, og at det skal legges særlig vekt på å skape gode oppholdskvaliteter og integrere et mangfold av ulike aktiviteter.



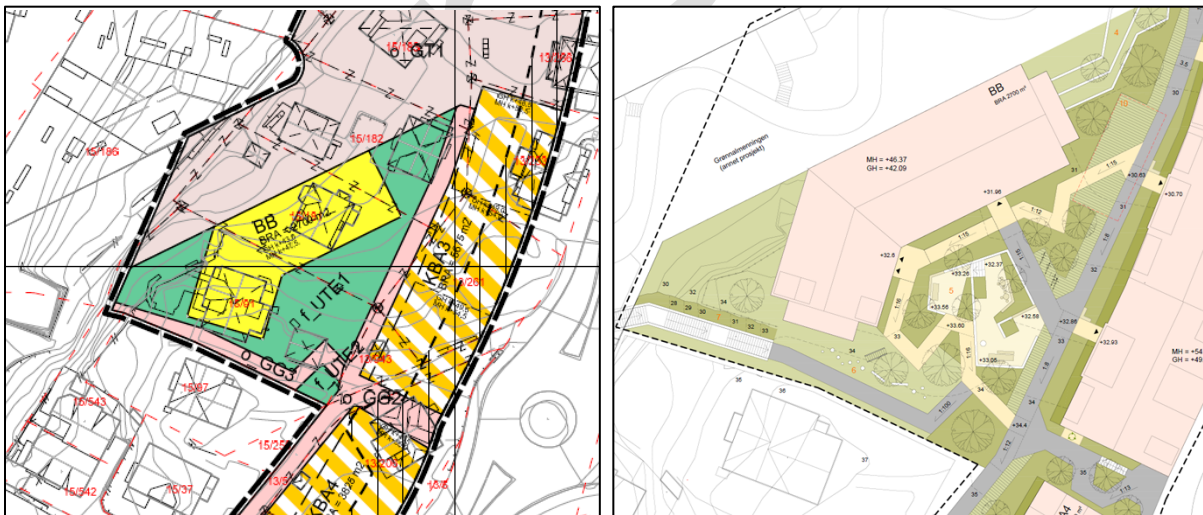
Figur 49. Skisse for Meieriallmenningen og Grønnallmenningen. Utforming av gatene/torgene i eget prosjekt med Bymiljøetaten i Bergen kommune som prosjekteier. Kilde: BME/Sweco 2024.

Fra allmenningene i nord legges en gangveg langs bebyggelsen i KBA3 og KBA4 sørover mot Nyhaugveien. Alle gangveger vil ha universell fremkommelighet.



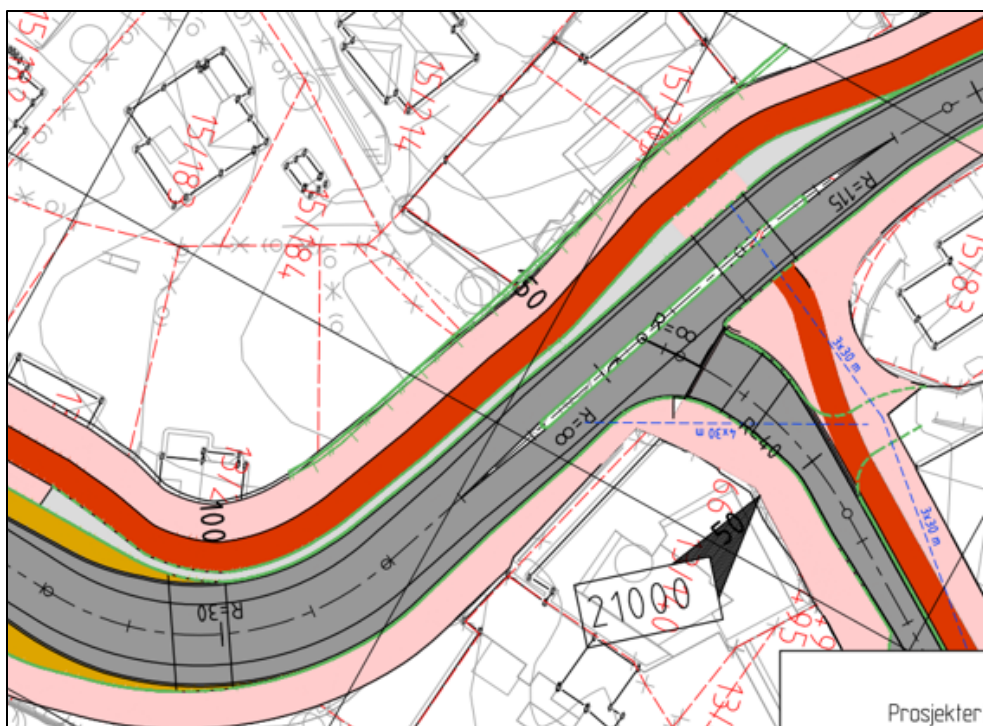
Figur 50. Plassen der allmenningene møtes, med gjennomgang til Minde allé og Wergeland sentrum. Gangveg gjennom grøntområde i forkant og torg T2 i bakkant.

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 51. Offentlig gangveg o_GG3 leder til trapp mot Grønnallmenningen.

Det er ikke registrert skoleveg gjennom planområdet på tilgjengelige barnetråkk. Barnetråkk viser skoleveg langs Storetveitvegen, 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 veien. Krysningspunkt over Storetveitvegen er i dag lysregulert, og det er naturlig å tro at dette vil videreføres.



Figur 52. Utsnitt fra reguleringsplan for sykkelvei Hagerupsvei til Mindemyren, viser planlagte krysningspunkt med tilknytning til planområdet. Kilde: Sweco 2023

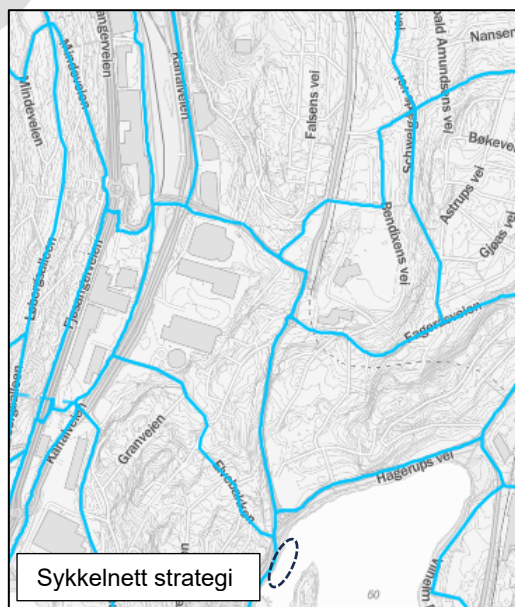
I og med at planområdet blir bilfritt og utformet på gåendes premiss, og at kjøring samles på nabotomten (S8/S10), renovasjon løses med felles bossnett, parkering og varelevering løses i fellesanlegg på nabotomt, vil det være trygt og godt for gående å ferdes i området.

4.7.3 Sykkel

Det etableres et høyverdig sykkeltilbud i tilknytning til planområdet i forbindelse med plan 65150000 - Sykkelvei fra Hagerupsvei til Mindemyren. Prosjektert løsning omfatter sykkelvei med fortau på vestsiden av Storetveitveien og Minde Allé. Løsningen bidrar til en trafiksikker løsning som gir god framkommelighet og som oppleves som attraktivt for syklister. Sykkelveien med fortau på vestsiden av Storetveitvegen er prosjektert med 3,25 m bredde. Fortauet vil ha varierende bredde på 3-4 m. Denne løsningen videreføres også i Minde allé. (se plankart i kapittel 2.2.4 *Påbegynte planer*).

I bestemmelsene til områdeplanen er det sagt at sykkelparkering skal anlegges som en del av bebyggelsen, enten i tilknytning til parkeringsanlegg eller i byggene, i etasjen på gateplan.

Sykkelparkering skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunkt. Boliger skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. Dette gjelder også for gjesteparkering. Der parkeringsplasser må ventes å bli benyttet i lengre tidsrom skal utforming gi sikring mot tyveri, og i størst mulig grad i ly for nedbør og vind. (jf. KPA § 17.2).



Sykkelparkeringsdekning og kvalitet skal være i tråd med KPA og områdereguleringen. Faste oppstillingsplasser for beboere løses i byggene. De skal være lett tilgjengelige fra gateplan og minimum 30% av plassene skal være dimensjonert for lastesykler/sykkelvogn. I tillegg kan det plasseres utendørs gjesteparkering sentrale steder i planområdet.

4.7.4 Kollektivtilbud

Reguleringsplanen påvirker ikke kollektivtilbudet. Planområdets beliggenhet i umiddelbar nærhet til holdeplass for bybanens linje 1 og nærhet til linje 2, samt bussholdeplass gjør det meget attraktivt for beboerne å reise kollektivt. Det reguleres areal til bussholdeplass langs Storetveitvegen i sykkelplanen (PlanID 65150000). Utklippet til høyre er fra plankart sykkelplan. Kollektivtilbudet er redegjort for i kapittel 3.1 *Kort redegjørelse av dagens situasjon.*



4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Renovasjon og varelevering må sees i sammenheng med naboplan på Meieritomten (planID 66060000). Varelevering løses via regulert vareleveringshub i parkeringskjeller på Meieritomten. Herfra vil det være tilkomst med heis til Meieriallmenningen. Varelevering kan også løses for mindre biler sør fra Nyhaugveien, i en overgangsfase. Her reguleres gatetun (GT2) med snumulighet for liten varebil. I bebyggelsen etableres en omlastningsplass med oppbevaring for elektriske varetraller, slik at varer kan fraktes videre inn i planområdet til fots. Reguleringsplanen åpner for et meget begrenset omfang varelevering, med inntil 1500 m2 forretning. Hovedvekt av næringslokaler ligger i nord, det vil derfor være naturlig å benytte seg av varelevering via vareleveringshub på Meieritomten.

Det skal etableres et helhetlig bossnett for området. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Felles bossug kobles til regulert anlegg på Meieritomten. Nedkastene innpasses i bygningsmassen. Foreslått omtrentlig plassering av nedkast fremkommer av illustrasjonsplan, nord for KBA3 og mellom KBA3 og KBA4. Endelig plassering avklares i byggesak i dialog med BIR, naboplan og aktuelle myndigheter. Renovasjonsteknisk plan er avhengig av pågående avklaringer på Meieritomten, og skal derfor leveres med søknad om tiltak. Denne skal vise løsning for helhetlig bossnett med tilliggende eiendommer/utbyggingsområder.



Figur 53. 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.

Det tilrettelegges for utrykningskjøretøy på oppstillingsplasser langs Meieriallmenningen og gangveg GG2. Bygg i KBA1-2 får tilkomst fra oppstillingsplass langs Meieriallmenningen. Bygg i KBA3-4 får tilkomst fra gangveg SGG2. Gangvegene skal dimensjoneres for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy. Sideareal til gangvegen (SGG2) utformes med kjøresterkt armert gressdekke, slik at krav til tilrettelegging for utrykningskjøretøy ivaretas, samtidig som arealene også bidrar til å gi området grønt preg. Samlet kjørebredde blir 3,5 m.

4.7.6 Vei og parkering

Det reguleres til et bilfritt planområde. All kjørbart tilkomst, parkering og renovasjon skal løses utenfor planområdet, fortrinnsvis i regulert felles parkeringsanlegg på nabotomt S8/S10, Meieritomten. Herfra er det universell fremkommelighet på gangveger til boligene. Tilkomst parkeringsanlegg er vist i illustrasjon over (figur 53).

Parkeringsanlegget skal inneholde all nødvendig parkering samt renovasjonsanlegg for hele området, herunder reguleringsplan for Wergeland sentrum og reguleringsplan for Mindemyren felt S7. I tillegg skal anlegget inneholde vareleveringsløsninger for planområdet, samt areal for henting og levering av barn til barnehage i naboplan (påbegynt reguleringsplan for Nyhaugen barnehage). Parkeringshuset vil også inneholde plass til 55 delebiler og lademulighet for el-biler. Både parkeringshuset og delebiler skal betjene et større område inkludert planområdet.

Tilkomst for varelevering er via parkeringsanlegg på Meieritomten. For mindre biler er det også mulig tilkomst i nord fra Nyhaugvegen. Her vil det etableres et lite mottak med traller eller

lignende slik at varer kan transporteres til fots i planområdet. Nyhaugvegen er i dag ikke dimensjonert for økt trafikk, men reguleres og dimensjoneres gjennom pågående reguleringsplan for bolig i Nyhaugvegen (planID 65230000). Omfang av varelevering vil være begrenset, ettersom det reguleres for maks 1500 m² forretning, hvor mesteparten ligger i nord med kortest vei til vareleveringshub i anlegg på Meieritomten.

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

Avstand fra parkeringshus med HC parkering til nærmeste bygg KBA1 blir i underkant av 100 meter. Tilkomst er via Meieriallmenningen som blir universell fremkommelig. Trapp/heis til parkeringskjeller er markert i figur 53 over.

Ved etappevis utbygging kan det vurderes midlertidige løsninger for parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet, samt når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

4.8 Vannforsyning og avløp

Reguleringsbestemmelsene sikrer at VA-rammeplan skal legges til grunn ved videre planlegging og utbygging. Endringer godkjent av Bergen Vann tillates. Viktige punkt fra VA-rammeplan (Haugen VVA 2024), med uttalelse fra Bergen vann datert 04.06.2024 gjengis under. Det vises ellers til Va-rammeplan i sin helhet som følger planen.

VA-rammeplan forholder seg til traseer og prinsipper i overordnet VA-rammeplan, samt tilliggende planer som er vedtatt (VA Meieritomten og Grønnallmenningen). Ytterligere koordinering av løsninger og traseer blir nødvendig i prosjekteringsfasen, spesielt nedstrøms mot Meieritomten (planID 66060000).

Trasé for fjernvarmerør, bossugrør og kabelnett, frem til nye boliger i planområdet, vil bli etablert gjennom allmenningene. Rørnett vil bli lagt fra planområdet i vest (Meieritomten) eller fra nye traseer som blir etablert i sykkelvei langs Storetveitvegen/Minde allé. Utarbeidelse av endelig infrastrukturplan må avvete til prosjekteringsfasen da status for endelige løsninger og trasser av nytt nett for fjernvarme, bossug og kabelnett i Wergeland sentrum er ukjent per dags dato.

I planområdet 66060000 (Meieritomten) skal det etableres ny vannledning fra Kanalveien og i gangareal/allmenning som grenser mot planområdet. Nye vannledning legges inn i planområdet fra overnevnte trasé, via allmenning (GT1) og gangveier, til ny hovedledning i Storetveitvegen. Nye boliger blir forsynt fra Svartediket vannbehandlingsanlegg. Dagens vannledning i Eikeveien erstattes, og alle stikkledninger til bygninger som skal rives vil utgå.

Ny spillvannsledning etableres i ny sykkelvei langs Storetveitvegen og Minde Allé. Denne vil erstatte dagens avløp og spillvannsledninger i planområdet. Private spillvannsledninger legges gjennom nye allmenninger. Avløp fra området ledes til Knappen kommunale avløpsrensning.

I forbindelse med ny sykkelveg skal det også etableres ny overvannsledning frem til Kanalveien, som vil erstatte dagens (via Kanalveien 88). Fordrøyningsmagasin for overvann etableres ved hvert delfelt. Utløp fra magasin tilknyttes ny overvannsledning i planområdet, evt. ledes overvann til infiltrasjon i grunnen.

Det etableres fire vannkummer med brannventil på vannledning gjennom planområdet. I

tillegg blir det montert fem vannkummer med brannventil på ny hovedledning langs planområdet. Dagens brannhydrant i Eikeveien (ved pkt. B1) opprettholdes.

VA-rammeplan foreslår at røranlegg i offentlige allmenninger og gangveg blir overtatt til offentlig drift og vedlikehold.

4.9 Blågrønne verdier

Planområdet er i dag et boligområde med spredt bebyggelse med hageareal og atkomstveger. Grøntareal i planområdet er hager med gressplen, noen større trær og spredt vegetasjon. Bonitet og jordsmonn er klassifisert som varierende men gjennomgående skrint.

Det er ikke registrert blågrønne strukturer i planområdet, jf. KPA2018. Det er heller ingen verdier knyttet til vannforekomster eller vannressurser, og planområdet utgjør ikke eller ligger ikke i nærheten av vernet vassdrag, jf. vannressursloven. Nærmeste areal som er satt av i KPA til grønnstruktur er området rundt gamle trikkesløyfen i nord.

Planforslaget sikrer åpen overvannshåndtering gjennom planområdet. I uteareal mellom bebyggelsen skal det opparbeides uteareal, grøntareal og gangveger. Langs gangveger etableres åpne vannveger til håndtering av overvann. I sør etableres et felles uteareal (UTE) der vegetasjon skal utgjøre en viktig del, dette må også sees i sammenheng med Grønnallmenningen som skal vegeteres og ha åpen vannføring. På torg og i grøntareal skal det etableres tuntrær og vegetasjon. Samlet sett vil dette gi en fin grønn korridor gjennom planområdet med vegetasjon og vann i byrommene.

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket påvirker ikke areal og allmenhetens tilgang til friluftsområder, nærskog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelter langs vassdrag, vilt-trekk, strandsone etc.

4.9.2 Jordressurser

Tiltaket ligger i allerede bebygde område og gir ikke konsekvenser for jordressurser.

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Det er utarbeidet naturmangfoldvurdering som følger planen (Opus 2024), viser til denne for ytterligere vurdering og konsekvenser for naturmangfold. Her gjengis hovedpunkt fra rapporten.

Planområdet utgjør en del av et stort, sammenhengende bebygget område, hvor hele Bergensdalen, øst og vest for Fjøsangerveien består av bolig- og næringsområder. Hele planområdet er i arealtypekartet registrert som bebygde areal og samferdselsareal. Hager og grøntanlegg i området utgjør grønne lunger for fugl, små pattedyr og insekter i området.

Området inngår i funksjonsområde til rødlisteartene grønnfink (VU), tyrkerdue (NT), stær (NT) og gråspurv (NT), samt flere vanlig forekommende fuglearter. Det er registrert én stor ask (EN) i området, samt én liten alm (EN). Det er forholdsvis mye vegetasjon i planområdet i dag, som i overveiende grad består av kultiverte busker, trær og hageplanter. Det er stort innslag av fremmede arter, hvorav flere tilhører høy risikokategori, dvs. arter med stort invasjonspotensial og stor økologisk risiko. Mer «naturlig» vegetasjon finnes i hovedsak langs randsoner, veikanter og på et restareal i planområdet (eiendom 13/261). Til sammen 10 store trær er registrert innenfor planområdet (seks blodbøk, to vanlig bøk, én ask (EN), og en liten gruppe seljer). Den varierte vegetasjonen gir gode forhold for fugl og små pattedyr med hensyn på næringssøk og skjul.

Fortetting i planområdet, ny sykkelveg fra Hagerup til Minde og Allmenninger i regi av Bergen kommune, ventes å føre til at området som helhet påvirkes og bygges ned, for så å opparbeides med nye grøntareal når ny bebyggelse er etablert. Det betyr at dagens vegetasjon

og naturmangfold i området vil forsvinne, inkludert registrerte store trær. Det er ikke registrert viktige naturtyper som påvirkes. Stasjonære arter, inkludert rødlisteartene ask og alm (begge sterkt truet, EN) påvirkes direkte, mens fugl knyttet til området påvirkes indirekte ved at habitat reduseres.

Planområdets vegetasjon er ikke vurdert som verdifull, på grunn av det sterkt kultiverte preget, herunder høyt innslag av fremmede arter. Enkelteksemplarer av ask og alm kan trolig bevares eller omplasseres, dersom det tas grep for å sikre forekomstene.

Det ligger i planens bestemmelser at området skal ha et grønt preg og en mest mulig sammenhengende grønnstruktur. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene, og det skal minimum etableres to store tuntrær i felles grønnstruktur (UTE) og minst ett stort tuntre på hvert torg (T1 og T2). Det skal sikres god håndtering av fremmede arter i området, og arter i høy eller svært høy risikokategori skal ikke benyttes. Ved å sørge for en variert og god sammensetning av arter (helst stedegne for området og/eller pollinatorvennlige arter), samt ta i bruk andre, relativt enkle, avbøtende tiltak har en mulighet for å legge godt til rette for naturmangfold i området, og sikre habitat for både fugl, små pattedyr og insekter.

Som det fremkommer av naturmangfoldsvurderingen vil de fleste av de største trærne som er registrert i planområdet felles i forbindelse med etablering av allmenninger i offentlig regi og reguleringsplan for sykkelveg fra Hagerupsveg til Minde. Det er konferert med trepleier om muligheten for å flytte den større asken som blir påvirket av tiltaket. Å flytte et tre av en slik størrelse er en meget omfattende og tidkrevende prosess med meget usikkert resultat. Det innebærer flere omganger med rotskjæring, intensiv vanning og riktig timing mtp sesong og bardunering av treet i ny posisjon. Det er også knyttet usikkerhet til treet tilstand med askesyke. Bestemmelsene sikrer derfor at asketrær skal bevares så langt det er mulig. Dersom asketrær må fjernes skal disse erstattes og nye trær skal gis tilstrekkelig med rotvekst. Bestemmelsene sikrer også at alm- og asketrær med høyde over 3 meter skal erstattes av tilsvarende trær med stammediameter på minimum 18 cm. Asketrær kan også flyttes innen planområdet. Det skal lages en plan for skjøtsel/erstatning av asketrær før igangsettingstillatelse, i samråd med trepleier.

4.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Tomten er i dag bebygd med spredt småhusbebyggelse. Tiltaket tilpasser seg tomtens beskaffenhet mest mulig. Størst bebyggelse legges mot vegløy, bakenforliggende bygg i BB er mindre i omfang og vil ikke ha kjelleretasje. Bestemmelser sikrer at terrengbehandling skal skje på en mest mulig skånsom måte og at det skal tilstrebes å bevare mest mulig av naturlig terreng. Ettersom det ikke etableres parkeringskjeller, kan mye av terrenget beholdes.

Det er gjort et foreløpig grovestimat på volum av masser som må fjernes som følge av tiltaket. Med utgangspunkt i at alt er naturtomt er det estimert masseuttak på 3000-4000 m³. Anslaget er et grovt estimat og inkluderer kjeller på samtlige bygg, med unntak av bygg i BB. Behov og omfang av kjellere vil avklares i videre prosjektering. I forbindelse med etablering av Grønnallmenningen vil det være behov for masseuttak inn i planområdet. Omfang av dette er ikke avklart, og er derfor ikke hensyntatt i masseberegning.

Håndtering av masseoverskudd er sikret i bestemmelser ved at det skal lages plan for massehåndtering som viser hvordan overskuddsmasser skal behandles, med vekt på lokal gjenbruk. Eventuelt masseoverskudd skal transporteres på en trafikkisikker måte og deponeres iht. gjeldende forskrifter. Terrengbehandlinger skal gis en god arkitektonisk utforming ikke være til hinder for fremkommelighet.

4.9.5 Overvannshåndtering

Planområdet er i dag et boligområde med spredt bebyggelse med hageareal og atkomstveier. Grøntareal i planområdet er hager med gressplener, noen større trær og spredt vegetasjon.

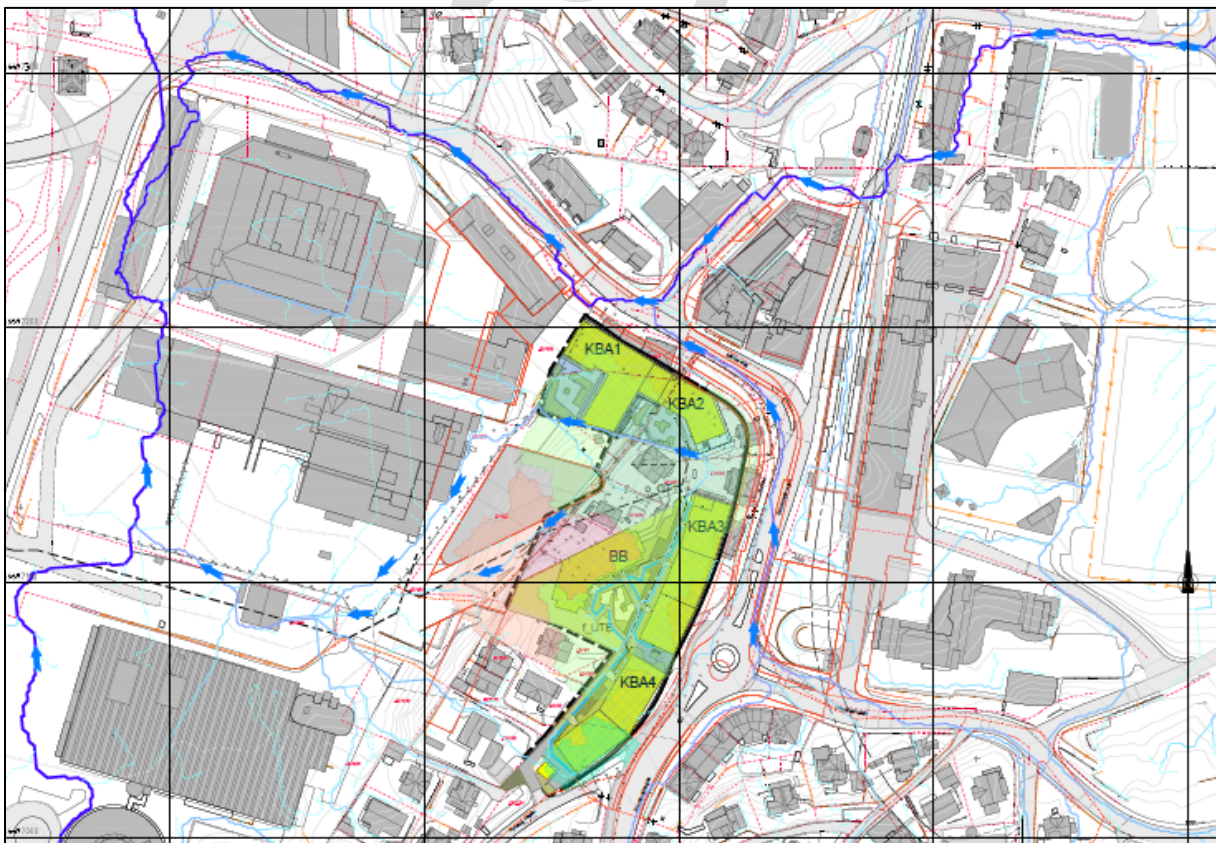
Bonitet og jordsmonn er klassifisert som varierende men gjennomgående skrint. Terrengfall er mot vest (Kanalveien). Planområdet har i dag avrenning mot Kristianborgvannet og videre til Nordåsvannet. Det er ikke registrert åpne vannveier i planområdet.

Maks utslipp etter tiltak vil tilsvare dagens avrenning fra arealene. Ved alle beregninger er det tatt med klimafaktor på 40% for framtidig økning i nedbørsmengder.

Økt overvannsmengde som følge av etablering av nye boligbygg er foreslått holdt tilbake i fordrøyningsmagasin. Etablering av åpne, naturbaserte løsninger (som vanddammer, regnbed, åpne vannveier) er ikke mulig å etablere for boligene grunnet begrenset areal i planområdet. Det anbefales derfor å etablere kunstige fordrøyningsvolum på takflater, og med infiltrering i grunn. Bare en liten del av overvannet vil få utløp til overvannsnett. Ved å fordrøye overvann på hvert delfelt og bare slippe ut samme mengde som arealet gjør i dag, skal ikke nye boligbygg øke avrenningen fra planområdet. Areal til fordrøying og forslag til plassering fordrøyningsmagasin framkommer av VA-rammeplan (tegning 001). Type magasin og endelig størrelse på magasin må bestemmes i detaljprosjekteringsfasen.

På allmenninger (felt o_GT1) etableres åpne vannveier, infiltrasjonsareal/-grøfter, regnbed og evt. fordrøyningsmagasin for håndtering av overvann og flomveier, ihht forprosjekt for allmenninger i regi av Bergen kommune. Ved å fordrøye overvann på hvert delfelt og bare slippe ut samme mengde som arealet gjør i dag, skal ikke nye boligbygg øke avrenninga fra planområdet.

Ved dagens situasjon renner vann ved flomsituasjon langs Storetveitvegen og ned Eikeveien og videre inn i planområdet fra Minde Allé, jf. KDP for overvann. Ved ny situasjon vil nedslagsfeltet fra Wergeland (nedslagsfelt 1) reduseres med nær 80%, fordi ny sykkelvei etablerer Storetveitvegen og Minde Allé som flomvei til Mindemyren. Planområdet vil fortsatt ha avrenning mot tilliggende planområde i vest, Meieritomten, som før utbygging.



Figur 54. Overvannsplan viser flomveier gjennom planområdet ved utbygd situasjon. Utklipp fra VA-rammeplan (Haugen VVA 2024)

Bestemmelsene sikrer at VA-rammeplan legges til grunn i videre planlegging og utbygging. Videre sikrer bestemmelsene at det skal legges til grunn åpen overvannshåndtering som skal tilføres kanalen langs Kanalveien. All vegetasjon som vist i illustrasjonsplanen; større trær, busker og regnbed inngår som viktige elementer i overvannssystemet og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår. Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i kanalen og dammen blir tilfredsstillende for fisken. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet skal ledes til kulverten under kanalen. Overvann som ikke kan ledes til kanalen på fall kan ledes til kulverten under kanalen.

Ved å fordrøye overvann på hvert delfelt og bare slippe ut samme mengde som arealet gjør i dag, skal ikke nye boligbygg øke avrenning fra planområdet. Ved ekstrem nedbør kan overvann som normalt drenerer via system for overvann til grunnen ved infiltrasjon eller rørledningsnett, skape flomsituasjon med overflatevann på terreng. Veier/allmenninger/plasser vil da fungere som flomvei. Ved lavpunkt i vei vil overvann flomme opp og følge laveste trasé ut i terrenget. Det er derfor viktig at boliger/bygg og andre konstruksjoner som ligger nær slike områder plasseres og dimensjoneres for å tåle en flomsituasjon. Som det fremgår av overvannsplanen er det ikke plassert konstruksjoner/bygg i flomveiene.

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Området ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme Flesland-Sentrum, og alle bygg skal tilknyttes fjernvarmeanlegget med mindre det kan dokumenteres bedre energiløsninger. Takflater som egner seg for dette skal anlegges med solcelleanlegg og/eller vegetasjon. Eksisterende trafo i sør (felt EA) videreføres.

Det reguleres et bilfritt område med meget god tilrettelegging for gående og syklende internt i planområdet, og koblinger mot øvrig gang- og sykkelnett. Etter utbygging av ny sykkelvei forbi planområdet, vil sykkel være meget tilgjengelig med gode koblinger mot sentrum og sørover. Nærhet til meget godt kollektivtilbud med bybanestopp og buss gjør kollektivreiser attraktivt. Generøse sykkelparkeringer etableres lett tilgjengelig i bebyggelsen og det vil bli tilgjengelige delebiler i nytt felles parkeringsanlegg som etableres på nabotomten «Meieritomten».

Planområdet ligger på en allerede bebygd tomt bestående av store eneboliger med hager. Alle bygg i planområdet er regulert revet i gjeldende planer. Det er en ambisjon i prosjektet å gjenbruke materialer fra eksisterende bebyggelse, for eksempel gjenbruke skifertak. Det er sikret i planen at det skal gjennomføres gjenbrukskartlegging av bygg som forutsettes revet, med fokus på lokalt gjenbruk av materialer.

Reguleringsplanen tilfører og tilgjengeliggjør større plasser og grøntanlegg, som i dag er private hager. Det skal benyttes høy kvalitet på materialer på bygg og utomhusanlegg. I uteoppholdsarealene skal det i hovedsak benyttes naturmaterialer.

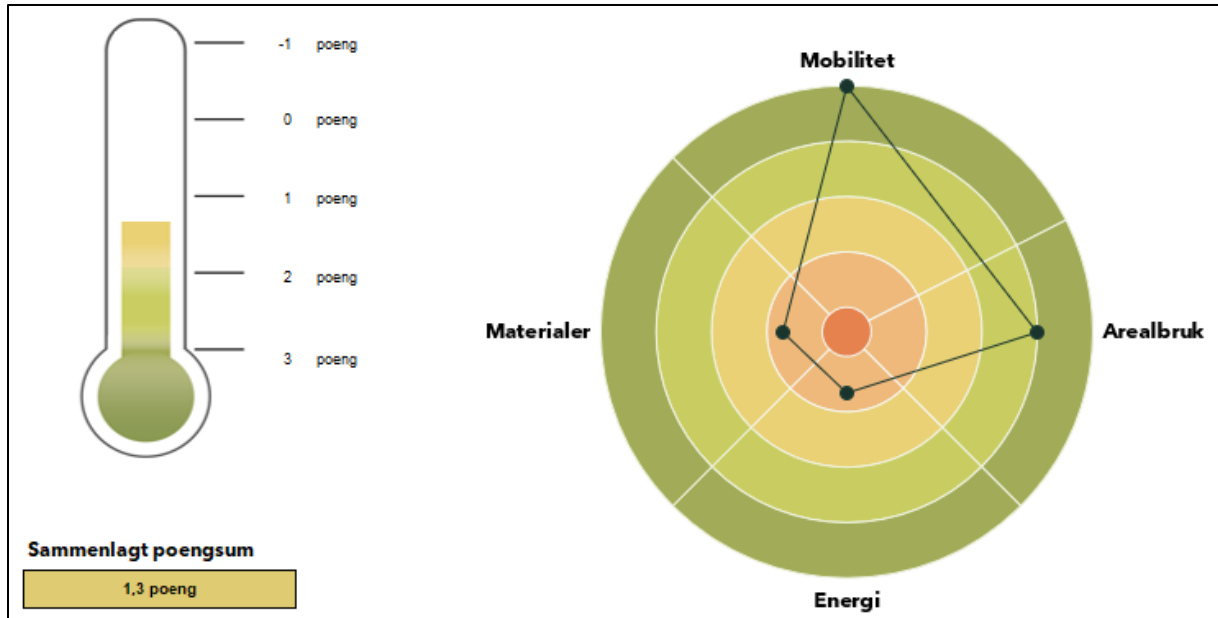
Det er ikke satt krav til fossilfri byggeplass, men dette vil vurderes underveis i prosessen i sammenheng med utvikling og tilgjengelighet. I bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides en plan for håndtering av masser, med vekt på lokal gjenbruk av massene.

Klimanorm:

Det er utarbeidet en innledende klimanorm (Opus 2024). Klimanormen består av kriterier som skal benyttes for å vurdere plangrep og alternative løsninger som gir det beste resultatet klimamessig i innledende fase. Det er ingen krav til måloppnåelse for prosjektene. Dette er en foreløpig vurdering som vil justeres gjennom planarbeidet. Premiss for denne beregningen er at alle bygg i planområdet rives, med unntak av trafostasjon på eiendom 13/338 som bevares. Det reguleres for ca. 21.200 m² BRA nybygg. BRA bygg som rives i forbindelse med planen er 499 m². Alle bygg i planområdet er regulert til riving i vedtatt områderegulering planID

61160000 og pågående sykkelplan planID 65150000. Beregninger i klimanormen tar kun med BRA m2 for de to byggene som vil rives som følge av realisering av denne planen. Bygg som rives som følge av realisering av allmenninger eller sykkelstamveg er ikke medregnet. Deler av allmenningene inngår i planen, og detaljprosjekteres parallelt av BME.

Vurderingene tar utgangspunkt i bestemmelser og plankart til offentlig ettersyn, og tidligfase klimagassberegning. Resultater fra foreløpige beregninger gir en sammenlagt poengsum på 1,3 som viser at tiltaket har klimaambisjoner ut over minimumskravet i KPA:



-1 = Tiltaket er i strid med KPA

0 = Tiltaket er i tråd med minimumskrav i KPA

1 = Tiltaket har ambisjoner utover minimumskravet i KPA

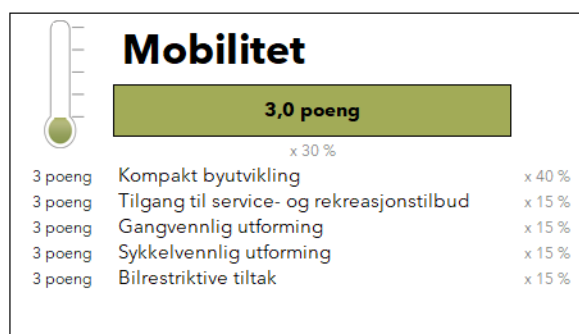
2 = Tiltaket har høye klimaambisjoner

3 = Tiltaket har klimaambisjoner på høyde med dagens beste praksis

Mobilitet:

3 poeng = Tiltakets klimaambisjon er på høyde med dagens beste praksis.

Planområdet ligger hovedsakelig i sentrumskjerne og delvis i byfortettingssone som gir 3 av 3 poeng. For gang- og sykkelvennlig utforming vurderes det dithen at det kan oppnås samtlige punkt i sjekklisten i veilederen. Det reguleres ikke for parkering i planområdet, all parkering skal løses i fellesanlegg utenfor, fortrinnsvis i regulert parkeringsanlegg i S8/S10, og det er kortere til bybane- og bussholdeplasser enn til bilparkering. I kategori *tilgang på service- og rekreasjonstilbud*, er det gitt 3 poeng (9 eller flere ulike tilbud innenfor gangavstand), hvorav en skal være skole eller barnehage. Under dette ligger barnehage, dagligvare, bybanestopp, flere serveringstilbud, treningssenter, lekeplass, parkområde mm. Det vurderes derfor full måloppnåelse i kategorien.

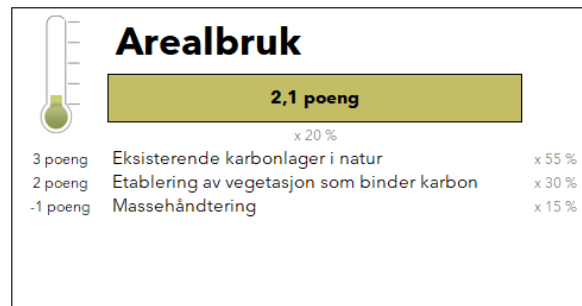


Bilfritt planområde er sikret i plankart, parkeringsdekning for sykkel er sikret i bestemmelser og illustrasjonsplan.

Premiss: sykkelverksted og vaskemulighet for sykkel, plassering av gjestesykkelparkering vises i illustrasjonsplan, eksisterende gangnett opprettholdes i bygg/anleggsfase, eller erstattes av likeverdige forbindelser. (Alle punkt i sjekklister for gang- og sykkelvennlig utforming imøtekommes).

Arealbruk

2,1 poeng = Tiltaket har høye klimaambisjoner og legger til rette for å minimere arealforbruket. Planområdet har et godt utgangspunkt fordi det bygges på allerede bebygde område. I tillegg reguleres Grønnallmenningen gjennom planområdet, med beplantning og blågrønne løsninger. *Etablering av vegetasjon som binder karbon* vurderes til 2 poeng, der minimum 30% av planområdet reguleres som ubebygde og vegetert, samt minimum 6 av tiltakene i sjekkliste for å øke karbonbinding er sikret (plante trær, plante i flere sjikt, med variert rotsystem, flerårige planter, verdifull natur gjenbrukes, torvfri jord). Det er lite eksisterende naturmangfold å bevare ettersom planområdet består hovedsakelig av private hager. Verdifull natur/store trær søkes bevart, evt. etablert, og planen vil tilføre nye grønne arealer. Dermed vurderes det at en oppnår maks score 3 poeng, på *eksisterende karbonlager i natur*. Vurdering av massehåndtering er satt til -1 etter som tiltaket medfører uttak/deponering av masser med volum over 1000 m³, som berører areal over 1 da eller gir et avvik fra eksisterende terreng over 3 m. Dersom overskuddsmasser foredles til byggeråstoffer som pukk/grus, sand ol. På stedet, vil dette bedre scoren (2 poeng), men slik støyende tiltak er kanskje ikke ønskelig gitt tomtens sentrale plassering med mange naboer tett på.



Sikret i bestemmelser (kvaliteter, jorddybde og trær), plankart (areal) og illustrasjonsplan (beplantning).

Premiss: Bevaring/erstatning av verdifull natur/store trær, krav til jorddybde og kvalitet, beplantning, plante trær mm.

Materialer

0 poeng = Tiltaket er i tråd med KPA.

Vurdering av lavutslipp materialbruk tar utgangspunkt i ambisjon om 10% redusert klimagassutslipp fra prosjektets materialer sammenlignet med et standardbygg (score 0). Ettersom alle bygg i planområdet skal rives, og det skal vurderes ombruk av materialer som for eksempel skifertak, vurderes *ombruk av materialer og bevaring av eksisterende bygg* til 1 poeng (10% ombruk). Bestemmelser sikrer at det skal gjøres gjenbrukskartlegging med fokus på lokalt gjenbruk av materialer i eksisterende bygninger som forutsettes revet. Ettersom det ikke er gjort beregninger av mengde byggeavfall generert på dette stadiet, er *avfallsmengde i byggefase* satt til 0 poeng. Når det gjelder fleksibilitet i bygg vil en trolig holde seg til ambisjonsnivå som følger TEK i størstedelen av bygningsmassen. Første etasje mot veg har større etasjehøyder som gir mulighet for mer fleksible løsninger med kombinert areal for bolig og næring. På grunn av denne fleksibiliteten i deler av bygningsmassen, settes poeng til 0 der punkt 1 i sjekklisten er utført. (sjekkliste for økt måloppnåelse: etasjehøyde, planløsning og konstruksjoner, tekniske systemer, bærekonstruksjoner, romløsninger/tilkomst, lys).



Brutto etasjehøyde på 4 meter på gateplan er sikret i reguleringsbestemmelser.

Premiss: Alle bygg rives, bortsett fra eldre trafo. Ombruksgrad vurderes. Punkt 1 i sjekkliste: «Etasjehøyde muliggjør flere typer bruk og mulighet for andre ventilasjonsløsninger».

Energi

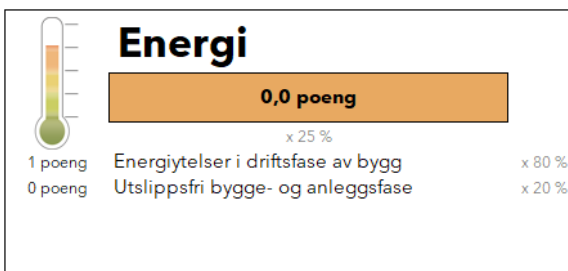
0 poeng = tiltaket er i tråd med KPA

Vurdering av energiytelse i driftsfase følger krav i TEK, energibehov i nybygg vurderes derfor til 0 poeng. Bestemmelsene sikrer tilknytning til fjernvarme, eller bedre miljømessige løsninger. Dersom det ønskes høyere måloppnåelse må det sikres redusert energibehov 30% lavere enn TEK, eller følge Futurebuilt eller passiv/plusshus standard.

Det skal utarbeides plan for massehåndtering

med vekt på lokal gjenbruk av masser, og gjenbrukskartlegging med fokus på lokalt gjenbruk av materialer i eksisterende bygninger som river. Det er ikke satt krav til fossilfri byggeplass, men dette vil vurderes underveis i prosessen i sammenheng med utvikling og tilgjengelighet. Utslipp i bygge- og anleggsfasen vurderes derfor til 0 poeng *det er utarbeidet en plan for å redusere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen.*

Premiss: Plan for å redusere klimagassutslipp er sikret i bestemmelser ved gjenbrukskartlegging og plan for massehåndtering og gjenbruk av masser.



4.10.2 Klimagassberegninger

Det er utarbeidet klimagassberegning tidligfase etter KPA § 18.4. Konklusjon gjengis her, viser ellers til vedlagt rapport (Multiconsult 2024).

Klimagassberegningene er utført i tråd med kravene i KPA2018, og er utført på et tidlig tidspunkt. Det oppfordres til å aktivt arbeide med å redusere klimagassutslipp videre i prosjektering og byggefase. Utslippene kan reduseres ved å blant annet vurdere materialmengder, benytte lavutslippsmaterialer, øke energiambisjonene og vurdere energiproduksjon. Det er også svært positivt mtp. klimagassutslipp å redusere terrenginnrepet.

4.11 Kulturmiljø

Wergeland er et område som sammen med Mindemyren er i stor transformasjon med foretting og urbanisering rundt de to bybanetraseene til Flesland og Fyllingsdalen. Det er registrert en lang rekke kulturmiljø og enkeltminner på Wergeland med høy kulturhistorisk verdi. Det er valgt å ta vare på større bygninger og anlegg med kulturhistorisk verdi som vil vise den industrielle historien og gi identitet til området, slik som Martens brødfabrikk (NRK) og deler av Bergensmeieriet. Samtlige bygninger i planområdet og mange av boligene ved planområdet er imidlertid regulert til «revet» i gjeldende og pågående planer.

Ny bebyggelse er utvilsomt tettere, større og innehar mer urbane kvaliteter enn bygningene som står i planområdet i dag. Forutsatt at alle disse bygningene er regulert til «revet» i gjeldende planer må en derfor se på hvordan en kan tilpasse ny bebyggelse til gjenværende kulturmiljø og nyere bebyggelse på Wergeland, samtidig som en skal oppfylle krav til foretting med sentrumsfunksjoner.

Hovedgrepet er å skape et moderne og urbant sentrum på Wergeland, samtidig som det bygges videre på, og inspireres av, arkitektur fra områdets tidligere epoker. Samtlige bygg er utredet med skråtak og innredet loftsetasjer.

Bygningsmassen er oppdelt for å skape en variert bebyggelsesstruktur og byrom. Bygningsmassen deles opp i flere fasadeutførelser for å bryte ned bebyggelsen i mindre deler som skiller seg fra hverandre i form, mindre sprang ulike materialer og farger.

Målet med materialkonseptet er å skape en harmonisk tilknytning til omgivelsene. Fargepaletten til den omkringliggende bebyggelsen har blitt brukt som inspirasjon for å velge de riktige fargene. En kombinasjon av grå, brune og røde farger vil brukes til å skape en naturlig overgang mellom det nye bygget og nabolaget. Tegl i forskjellige fargetoner vil være et hovedelement i konstruksjonen og vil bli brukt til å skape en teksturert overflate som gir bygget karakter. Den naturlige variasjonen i teglsteinene vil skape en unik og autentisk estetikk som passer godt inn i området. Murhusene langs Storetveitveien, Inndalsveien er inspirasjon for det arkitektoniske grepet.



Figur 55. Eksisterende murbebyggelse i nærområdet.

Ny bebyggelse utføres i en kombinasjon av mur og puss og første etasje med utadrettet virksomhet aksentueres med blant annet skifte i material og tekstur. Bygningen som ligger inne i gårdsrommet utformes i heltre.

Påvirkningen blokkbebyggelsen mot Storetveitveien er begrenset ved at fasadene er brutt opp med ulik materialitet og takutforming.

Siktaksen fra/til nordlige deler av Martens Brødfabrikk (NRK) er opprettholdt og forbedret ved realisering av Grønnallmenningen vist i områdeplanen. Det samme gjelder siktakser til/fra bevart kulturmiljø ved Bergensmeieriet; bevart ved Meieriallmenningen.

Realiseringen av sykkelveien gjør at ny bebyggelse vil trekkes noe lenger tilbake fra Fanahallen enn det som er regulert i områdeplanen. De visuelle virkningene er også begrenset ved at fasadene er brutt opp med ulik materialitet og takutforming.

4.12 Barn og unges interesser

Tiltaket beslaglegger ikke areal som er avsatt til eller i bruk av barn- og unge. Planområdet består i dag av private hager og tilkomstveger. Det er ikke offentlige areal som åpner for lek eller andre aktiviteter barn og unge. Det er derfor ikke lagt opp til utvidet medvirkning som også inkluderer barn og unge.

Barnetråkk for Fridalen skole (fra 2009 som er siste offentlige tilgjengelige), viser Leaparken og områdene øst for bybanestoppet med ballbaner, lekeplass og barnehage som attraktive steder for lek og opphold. Barnetråkk fra Gimle skole (2009) viser området på Meieritomten som skummel/farlig. Det er ikke gjort markeringer i planområdet.

Planen tilfører varierte områder for lek og opphold. I planområdets nordlige deler langs Meieriallmenning blir det mer urbane plasser og oppholdssteder. I sørlige del av planområdet langs Grønnallmenningen skapes et større grøntområde (UTE) på gateplan mellom

bebyggelsen, som skal tilrettelegges for variert lek og opphold. Bestemmelser sikrer at areal som tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene. Uteområdene rundt BB utformes som en forlengelse av Grønnallmenningen, som i regi av Bergen kommune skal opparbeides med innslag av vegetasjon, vann og oppholdssoner. I sør vil uteareal grense mot park og barnehage som planlegges i offentlig regi.

Når nabotomten Meieritomten S8/10 står ferdig vil her bli en større sammenhengende struktur med varierte byrom, tilbud, aktiviteter og vegetasjon. I tillegg finnes større parkarealer utenfor planområdet, ved trikkesløyfen, Leaparken og ved fotballbanen på Wergeland.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole og barnehage

Skole

Planområdet inngår i opptaksområde til Minde barneskole og Storetveit ungdomsskole. Elevtallsprognose 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 elevtallsveksten blir høyere enn det som er lagt til grunn i prognosene, vil flere skoler derfor kunne få kapasitetsutfordringer. Det pekes på kapasitetsutfordringer for Minde skole som følge av utbygging generelt 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 nærskole 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. Det er forventet at en skole her vil ta mye av fremtidig elevtallsgrunnlag fra boligbygging på Mindemyren, som Minde skole ellers ville fått, og vil dermed avlaste Minde skole. Tomten vil også kunne romme idrettshall.

I barnetråkkregistreringer er skoleveg markert langs Storetveitvegen, som skal utbedres i forbindelse med Sykkelplass Hageupsveg-Minde.

Barnehage

Barnehagebruksplan 2022-2035 viser at bydelen har forventet 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.

Bestemmelser sikrer at det må dokumenteres tilfredsstillende skole og barnehagedekning før bebyggelsen tas i bruk.

4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Det planlegges for 170 nye boenheter, hvor det legges opp til størst mulig grad av miljøvennlig transport, dvs. gange, sykkel og kollektivtransport/bybane. Dette vil bidra til økt kundegrunnlag for eksisterende tilbud i lokalsenter Wergeland. Prosjektet vil også bidra med nye publikumsrettede tilbud som forretning, bevertning kunst/kultur, trening da det etableres næringslokaler i deler av første etasjer mot Storetveitvegen/Minde allé. Slik vil prosjektet være med å skape økt liv i lokalsenteret og større kundegrunnlag for eksisterende bedrifter.

For andre servicetilbud i området vurderes effekten av tiltaket til å være liten. Det vil ikke utløse behov for etablering av nye servicetilbud knyttet til transport, butikker eller idrett ettersom at planområdet ligger tett på Wergeland sentrum, og et bybanestopp unna Sletten senter.

4.14 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse etter Bergen kommune sine vedtatte akseptkriterier som tar for seg risiko- og sårbarhetsfaktorer i tilknytning til tiltak i planforslag.

Gjennom fareidentifiseringstabell er det identifisert 11 faremoment, fordelt på 6 naturfarer og 5 menneskeskapt farer. Det er videre foretatt vurderinger/utredninger og risiko- og sårbarhetsanalyse av de aktuelle faremomentene. Det vises til ROS-analyse for utfyllende informasjon (Opus 2024).

Ved en utbygging vil planområdets karakter endres, fra villaer med hage til mer urban karakter med blokker. All stedlig vegetasjon vil tas bort. Det vil samtidig bli flere mennesker som ferdes i, til og fra området. Det stiller videre krav til at sikkerheten i planområdet er tilpasset dette.

På bakgrunn av utredninger i forbindelse med de ulike aktuelle risikoelementene, er det avdekket 5 hendelser i gul risikokategori, det vil si med akseptabel risiko, men der avbøtende tiltak bør vurderes. Det er ikke avdekket faremoment som tilhører rød risikokategori, hvor tiltak må iverksettes. Under presenteres faremoment der avbøtende tiltak bør vurderes i henhold til ROS, og hvordan de er håndtert i planen.

UØNSKET HENDELSE	Nr. 10,11,15	Flom/overvann/urban flom/ ekstrem nedbør	
(Liv og helse)	Miljø	Materielle verdier	(Stabilitet)
Materielle verdier havner i gul risikoklasse. Dette forutsetter at VA-rammeplan følges opp.			
Plankart		Bestemmelser	
Veier/allmenninger i kart skal og fungere som flomveier, som leder ev. flomvann utenom bebyggelse		Sikre at VA-rammeplan gjøres gjeldende, og slik sikre fordrøyning av overvann og kapasitet i flomveier	

VA-rammeplan (Haugen VVA 2024) med strategier for overvannshåndtering er gjort gjeldene i bestemmelser og skal følges ved videre planlegging og utbygging. Endringer godkjent av Bergen Vann er tillatt.

UØNSKET HENDELSE	NR. 22	Trafikkulykke	
Liv og helse	Miljø	Materielle verdier	Stabilitet
Liv og helse havner i gul risikoklasse.			
Plankart		Bestemmelser	
Sikre <ul style="list-style-type: none"> • Trygg ferdsel for myke trafikanter innad og til/fra planområdet • God forbindelse til kollektivtilbud • Mulighet for sykkelparkering • Løsninger som ivaretar prinsipp om bilfritt område, og samtidig ivareta viktige trafikale funksjoner 		Sikre <ul style="list-style-type: none"> • Løsninger for dele- og mikromobilitet • Mulighet for sykkelparkering • Løsninger som ivaretar prinsipp om bilfritt område, og samtidig ivareta viktige trafikale funksjoner • Vurdering av trafikksikkerhetstiltak i prosjekteringsfasen 	

Det planlegges for et bilfritt planområde, med kun tilkomst for uttrykning og servicebiler. Parkering løses i fellesanlegg på naboeiendom Meieritomten. I felles parkeringsanlegg løses varelevering, renovasjon, tilgjengelige delebiler og mulighet for flere deleløsninger for mobilitet. Internt i planområdet tilrettelegges det for sykkelparkering i bebyggelsen for beboere og midlertidig parkering for gjester ute. Samtidig vil pågående plan for sykkelvei fra Hagerupsvei

til Minde, og offentlige allmenninger gjennom planområdet bedre fremkommelighet for gående og syklende i og langs planområdet.

UØNSKET HENDELSE	Nr. 26	Grunnforurensing	
Liv og helse	Miljø	Materielle verdier	Stabilitet
Liv og helse havner i gul risikoklasse.			
Plankart		Bestemmelser	
Bestemmelse om prøvetaking vil gjelde hele planområdet ettersom det inngår i byjordområde, mm. Ikke behov for hensynssone, eller annet.		Rekkefølgebestemmelser: Sikre prøvetaking og ev. tiltaksplan innen det gjøres inngrep i grunnen. Ev. tiltak i tiltaksplan må være gjennomført innen byggestart boligformål.	

Bestemmelser sikrer at det skal gjennomføres grunnundersøkelse forurenset grunn. Dersom det påvises forurensing, skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

UØNSKET HENDELSE	Nr. 27	Luftforurensing	
Liv og helse	Miljø	Materielle verdier	Stabilitet
Liv og helse havner i gul risikoklasse.			
Plankart		Bestemmelser	
Ingen særskilte tiltak		Luftinntak til bygg skal plasseres slik at tilluft får best mulig kvalitet	

Ivaretatt i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17).

UØNSKET HENDELSE	NR. 32	Støy	
Liv og helse	Miljø	Materielle verdier	Stabilitet
Liv og helse havner i gul risikoklasse.			
Plankart		Bestemmelser	
Ingen særskilte tiltak, ev. hensynssone støy		Sikre ivaretagelse av tiltak gitt i støyvurdering	

Deler av bebyggelsen ligger i gul og rød støysone fra bilvei. Viktige føringer i støyrapporten er sikret i bestemmelser som: alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side, minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal ha åpning mot stille side. Privat og felles uteareal skal ikke overstige nedre grense for gul støysone.

4.14.1 Klimatilpasning

I VA-rapporten er det benyttet klimafaktor på 40% for økning i nedbørsmengde og gjentakintervall på 200 år, for overvannsberegning framtidig situasjon. Flomveier etter bygging fremkommer av VA-plan og vil følge veier og allmenninger. Det plasseres ikke nye bygg i flomveiene, jf. ROS-analyse.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planområdet er regulert i områdeplan for Wergeland planID 61160000, og forhold er avklart i denne. Det er ikke krav om detaljregulering i områdereguleringen.

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav sikrer opparbeiding av offentlig infrastruktur i områdeplanen som blant annet uteoppholdsareal, veg, torg, gatetun, sykkel felt, kollektivholdeplass mm, samt alle nødvendige anlegg for avløp, overvannshåndtering, fjernvarme og renovasjon.

Det skal utarbeides plan for skjøtsel evt. erstatning av alm- og asketrær og håndtering av overskuddsmasser.

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal gangadkomst og uteoppholdsareal være opparbeidet, og barnehage og skoledekning dokumenteres.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Total BRA for ny bebyggelse reguleres til 21.175 m². Planområdets areal er på 8.638 m². Dette tilsvarer BRA = 245 %BRA.

I plankart er det oppgitt m² per utbyggingsfelt. BRA er regnet uten tillegg for tenkte plan, ettersom høydeforskjell på terreng tas opp i bebyggelsens første etasje vil takhøyden her variere. Regulert utnyttelse for KBA1 og KBA2 er slått sammen på grunn av overbygget areal over gangveg i bestemmelsesområde #1 over o_GG1.

Felt navn	Formålsareal m ²	Regulert BRA bygg (m ² BRA)
KBA1 og KBA2	1242	8825
KBA3	1096	5675
KBA4	973	3825
BB	667	2850
EA	55	55

*Tall avrundet til nærmeste hele

4.17.2 Arealformål

Komplett arealtabell som viser størrelse m² for de ulike reguleringsformålene.

Formål	Totalt areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)	667
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)	3311
Energianlegg (EA)	55
Uteoppholdsareal (UTE)	857
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Torg (T)	596
Gatetun (GT)	2236
Gangveg/gangareal/gågate (GGG)	915
Total	8638