

Saknr 121/25
Arkivsak: 2022/56542

Til mottaker

Årstad, Gnr.13, Bnr. 81, 233 mfl., Nyhaugveien, arealplan-ID 65230000 - Sluttbehandling av detaljregulering

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 29.04.2025 sak 121/25 og fattet følgende vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til Detaljregulering vedtatt:
 - a. Årstad, Gnr.13, Bnr. 81 mfl., Nyhaugveien, boliger, arealplan-ID 65230000 vist på plankart datert 06.11.2024.
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 06.11.2024, med nytt pkt. 5.4:
Eiendomsforhold og utbygging
Innenfor planområdet legges det opp til en trinnvis utbygging. Foruten gjeldende rekkefølgekrav i pkt. 5, skal byggetrinn 1 igangsettes først – som omfatter eiendommene med gnr. 13 bnr. 98, 99, 100, 204, 81, 540, 223, 227, 971, 73, 987, 552, 80 og 311. Byggetrinn 2 omfatter gnr. 13 bnr. 97, 207 og 303. Før rammetillatelse til byggetrinn 2 kan gis, må nødvendige grunnrettigheter eller grunnnerverv dokumenteres.
2. Prosjektet skal ha eit tydeleg tradisjonelt formspråk og fasadeuttrykk som ivaretek den klassiske villabebyggelsen som rivast. Det vises til illustrasjonen av Bygg 2 på side 5 av formingsveilederen som dømte på ei utforming som tek vare på dette. Variasjonar i element som byggehøyde, fargebruk og fasong på vindauge, dører, balkongar og takopplett skal ikkje føre til at prosjektet står fram utan ein heilskapleg uttrykksform. Formingsveilederen oppdateres i tråd med dette.

Merknad 1

Bystyret viser til vedtatt reguleringsplan og sak Årstad, Gnr. 13, Bnr. 1132, Sykkelvei fra Hagerupsvei til Mindemyren, Offentlig reguleringsplan, 2. gangs behandling, og fylkeskommunens påfølgende uttalelse i BA 28.01.då «Dersom planen blir godkjent, skriver han at det kan bli aktuelt å utrede flytting av hus som et alternativ til å rive dem. Dette har beboerne selv nevnt som en siste utvei dersom de ikke vinner frem med noe annet.» Bystyret vektlegger de omtalte husenes kulturhistoriske verdier og ber byrådet gå i aktiv dialog med fylkeskommunen vedrørende flytting av hus som et alternativ til å rive dem.

Merknad 2

Det tilstrebes å gjenåpne bekkefaret i planen for nyhaugsveien. Bystyret har vedtatt at i større planer skal som regel bekkelukninger åpnes og integreres i grønne arealer i planer. Problematisering med svartelistede arter er på siden av dette spørsmålet og må avklares på andre måter. Gevinster med gjenåpnet bekk for insekter, fisk og flomsikring er gode og bør prioriteres.

Merknad 3

Det bes om at en får en vurdering av trafikksikkerhet ved økt trafikk over bro med vernetemurer fram mot bystyret.

Bergen bystyres behandling

Følgende representanter tok ordet:

Trond Tystad (BL), Chris Jørgen Knudsen Rødland (H), Reidar Staalesen (A), Andreas Madsen Berg (SV), Thor Haakon Bakke (MDG), Ingrid Nergaard Fjeldstad (V), Didrik Lexau (INP), Mailiss Solheim-Åkerblom (R).

Forslag fremsatt i bystyret:

Trond Tystad (BL) fremsatte på vegne av BL, INP, PP følgende tilbakesendingsforslag:

1. Saken sendes tilbake til Byrådet for komplementerende utredninger og justert forslag.
2. Kulturminne dokumentasjon underkjennes som god nok metode for et svært viktig kulturmiljø som går tapt i denne saken og den nylige vedtatte sykkelveiplanen som delvis overlapper. Kulturmiljøet er satt til for liten verdi og det er ikke fullstendig utredet i henhold til prinsippene nedfelt i M-1941 10 Kulturmiljø. Det er en svært skjerpet utredningsplikt av kulturmiljø, og en kan ikke se at verken det å rasere halve ene siden av aksene gjennom Wergeland, og å oppheve skillet på Wergeland der en tydelig kan lese endring av struktur på hver siden av aksene ut fra grensestedet Wergeland. Enkelto objekt er også dårlig redegjort for. En har heller ikke drøftet virkningen på ryggen som skiller Mindemyrens tyngre bebyggelse fra øvrige Bergensdalen. Ryggen har mye ene og fåmannsboliger helt fra Danmarks plass til Paradis. Naturmiljø er heller ikke godt nok utredet for de to planene. Bergen Kommune sin planmyndighet innhenter rapporter fra uavhengige firma på disse temaene, som åpenbart er utredet med utbyggerens økonomisk briller på.
3. Sykkelveien og denne planen sammen legger opp til unødig å rasere den verneverdige villabebyggelsen og ekspropriere hjemmene til folk, heller enn å anlegge sykkelvei, bilvei og gangvei på den offentlige eide veieiendommen, Storetveitvegen. Det behøves opp mot 6 meter gange og veg og 8 meter veibredde. Storetveitvegens eiendom i området er stort sett fra 16 til 16,5 meters bredde, hvilket viser at beslag av verneverdige villaer er unødig. Selv om eventuelt noen hus må flyttes, så kan de arronderes på eksisterende tomt.
4. Planen omarbeides til plan med konsentrert småhusbebyggelse som maksimal utnyttelse, og med formål å fortsatt være et område preget av de verneverdige villaene.
5. UMBY avviser helt at Bergen Kommune i denne planen og nevnte sykkelplan skal unødig ekspropriere eiendom. Det er areal nok på offentlig eie til å løse offentlige formål i området for denne planen og sykkelplanen.
6. UMBY kritiserer at Byråden feilinformerer i sin oppsummering av saken og hvor hun hevder at en måtte rive boligene enten på den ene siden av Storetveitveien eller den andre. Det vises her til at de to mest verneverdige husene som legges opp til å rives for å maksimere profitten for utbyggeren har en veieiendom øst for seg på over 16 meter og avstand til nærmeste østlige hus på fra 25 til nærmere 50 meter. Dette beviser at samordningen av sykkelveiplan og denne planen IKKE har forsøkt å verne de verneverdige villaene, samt å unngå ekspropriasjon, da det er mer enn nok plass til å unngå dette om en ønsket det.

Votering:

Det var 66 representanter til stede.

Tilbakesendingsforslag punkt 1-6 fra BL, INP og PP fremsatt av Trond Tystad (BL), fikk 14 stemmer (FrP(1), BL, INP, Sp, PP), og var dermed falt.

Chris Jørgen Knudsen Rødland (H) fremsatte på vegne av kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse følgende tilleggsforslag:

Andelen HC parkering økes til 15%.

Thor Haakon Bakke (MDG) fremsatte på vegne av MDG følgende alternative forslag til punkt 1b:

Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 06.11.2024, med følgende endring: 3.1.1.8.b. Bilparkering: i. endres til: "Det kan etableres inntil 0,4 p-plasser for bil per 100m2 BRA bolig. Minimum 10% av parkeringsplassene skal reserveres for gjesteparkering."

Andreas Madsen Berg (SV) fremsatte på vegne av SV følgende tilleggsforslag:

1. Nytt punkt i bestemmelsene: 3.1.3.2.a: Takoppbygg for trapp/heis, tekniske installasjoner, solenergianlegg og annet på tak skal gis en god arkitektonisk utforming slik at de underordner seg, og utgjør en helhetlig del av byggets takform. Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake fra fasadeliv.
2. Nytt punkt i bestemmelsene: 3.1.3.3.c. Det skal etableres solenergianlegg på takflater som egner seg.

Mailiss Solheim-Åkerblom (R) fremsatte på vegne av R følgende tilleggsforslag:

1. Nytt punkt 3.1.4.7 i bestemmelsene: "Det skal legges til rette for felleshage på fellesareal, med gode jord- og solforhold."
2. Endre innledningsteksten i bestemmelsenes punkt 3.1.1.4 til følgende: Maksimum 20% av boligene kan ha et areal ned mot 50m2, og minimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal over 80m2. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 50m2 BRA + bodareal. For nye boliger skal det legges særlig vekt på tilrettelegging for familieboliger med følgende kvaliteter:"
3. Byggehøyde i prosjektet skal reduseres fra 4-5 etasjer, til 3-4 etasjer.

Merknader fremsatt i bystyret:

Chris Jørgen Knudsen Rødland (H) fremsatte på vegne av kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse følgende merknad:

Universell utforming må beskrives bedre i det faglige grunnlaget

Voting:

Innstillingen punkt 1a ble vedtatt med 59 stemmer (H, A, FrP, SV, MDG, V, R, KrF, Sp).

Alternativt forslag til punkt 1b fra MDG fremsatt av Thor Haakon Bakke (MDG), fikk 25 stemmer (SV, BL, MDG, V, R INP, PP), og var dermed falt.

Innstillingen punkt 1b ble vedtatt med 53 stemmer (H, A, FrP, BL, V, INP, KrF, Sp, PP).

Innstillingen punkt 2 ble vedtatt med 35 stemmer (H, FrP, BL, INP, Sp, PP).

Tilleggsforslag punkt 1 og 2 fra Andreas Madsen Berg (SV) fremsatt av, fikk 22 stemmer (SV, BL, MDG, R, INP, PP), og var dermed falt.

Tilleggsforslag punkt 1-3 fra R fremsatt av Mailiss Solheim-Åkerblom (R), fikk 11 stemmer (BL, R, INP, PP), og var dermed falt.

Tilleggsforslag fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse fremsatt av Chris Jørgen Knudsen Rødland (H), fikk 25 stemmer (SV, BL, MDG, V, R, INP, PP), og var dermed falt.

Merknad 1 fra innstillingen, ble vedtatt med 49 stemmer (H, A, FrP, SV, BL, MDG, R, INP, Sp, PP).

Merknad 2 fra innstillingen ble vedtatt enstemmig.

Merknad fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse fremsatt av Chris Jørgen Knudsen Rødland (H), fikk 9 stemmer (BL, INP, Sp(1), PP), og var dermed falt.

Merknad 3 fra innstillingen, ble vedtatt med 64 stemmer (H, FrP, SV, BL, MDG, R, INP, KrF, Sp, PP).

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 10.04.2025 sak 85/25 og avga følgende innstilling:

Utvalgets innstilling og bystyrets vedtak er likelydende.

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 13.03.2025 sak 60/25 og fattet følgende vedtak:

Saken utsettes for felles befarng.

Byrådet behandlet saken i møtet 27.02.2025 sak 47/25

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til Detaljregulering vedtatt:
 - a. Årstad, Gnr.13, Bnr. 81 mfl., Nyhaugveien, boliger, arealplan-ID 65230000 vist på plankart datert 06.11.2024.
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 06.11.2024.
2. Prosjektet skal ha eit tydeleg tradisjonelt formspråk og fasadeuttrykk som ivaretek den klassiske villabebyggelsen som rivast. Det vises til illustrasjonen av Bygg 2 på side 5 av formingsveilederen som dømme på ei utforming som tek vare på dette. Variasjonar i element som byggehøyde, fargebruk og fasong på vindauge, dører, balkongar og takopplett skal ikkje føre til at prosjektet står fram utan ein heilskapleg uttrykksform. Formingsveilederen oppdateres i tråd med dette.

Bystyrets kontor, 02.05.2025

Andreas Graue Berg