



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2022/20591-22  
Saksbehandler: Karoline Follestad Førland  
Dato: 28.10.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn  
Årstad, Gnr. 13, Bnr. 69 mfl., Wergelandsbakken, Reguleringsplan  
arealplan-ID 70230000**

**Om planforslaget**

En Til En Arkitekter AS foreslår på vegne av Bergen Prosjektselskap AS detaljregulering for et område i Wergelandsbakken i Årstad bydel.



**Figur 1:** Til venstre et oversiktskart som viser planområdet markert med rødt, til høyre vises planområdet markert på skråfoto.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Det foreslås å etablere tre nye tomannsboliger og en ny firemannsbolig. To eksisterende eneboliger planlegges bygget om til tomannsboliger. Totalt legges det opp til 14 boenheter, 12 flere enn i dag. Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø Wergeland-Storetveitåsen. Nye tiltak må ivareta arkitektur og overordnet sammenheng i kulturmiljøet, jf. KPA § 35.5. Bebyggelsen er foreslått i 2-4 etasjer og med en samlet grad av utnyttning på 61 %-BRA. Det legges til rette for en utbedring av eksisterende veg, Wergelandsbakken, som i dag er smal og uoversiktlig.

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at planlagte tiltak ikke er omfattet av forskriften.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 12.06.2020. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 08.08.2024.

Det ble avholdt nabomøte den 24.06.2020. I møtet orienterte forslagsstiller om hvilke ønsker de hadde for utvikling av Wergelandsbakken, og plankonsulent presenterte bakgrunn for varsel om oppstart. Blant annet ble forholdet til overordnede planer og retningslinjer, forhold knyttet til adkomst, samt en tidlig volumstudie av hva forslagsstiller så for seg i området, presentert.

Det har vært avholdt flere arbeidsmøter med Byantikvaren, Byarkitekten og Bymiljøetaten (06.03.2020, 23.06.2021 og 15.09.2021) vedrørende utforming av foreslått bebyggelse, tilpasning til eksisterende bebyggelse samt utbedring av adkomstveg og kryssløsning.

### *Utbedring av veg Wergelandsbakken*

De trafikale utfordringene i planforslaget har hatt stort fokus i planprosessen helt fra oppstartsmøtet, og det er avholdt flere arbeidsmøter knyttet til temaet. Kryssløsning og adkomstveg til området, Wergelandsbakken, er smal og uoversiktlig, og det er behov for oppgraderinger for å gjøre tilkomsten til planområdet mer trafikksikker. Utbedring av Wergelandsbakken krever imidlertid inngrep i private eiendommer tilgrensende veien. Flere av de berørte naboene er negative til inngrep på deres eiendommer. For Wergelandsbakken 2A vil inngrep føre til at eksisterende garasje og terrasse må rives. For å få gjennomført planforslaget er forslagsstiller avhengig av en avtale med disse grunneierne for grunnavståelse. Per i dag foreligger det ikke avtale på dette.

Det blir ikke tatt stilling til privatrettslige forhold i plansaker. PBE har formidlet til forslagsstiller at ekspropriasjon ikke vil bli vurdert, og det kan således ikke forventes at det blir gjennomført ekspropriasjon i denne saken. Planprosessen videre skjer på forslagsstillers egen risiko.

### Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 10 private merknader og 12 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 01.08.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- **Kulturmiljø:** Hensyn til kulturmiljøet som eksisterende struktur og bebyggelse med hageanlegg må ivaretas. Naboer mener at en større fortetting ikke vil være i tråd med overordnet plan. Negative uttaler til riving av Wergelandsbakken 1. Det bør legges vekt for tilrettelegging for familieboliger.
- **Arkitektur:** Det vises for store volum og for mange enheter. Arkitektur og takformer er ikke tilstrekkelig stedstilpasset. Forholdet mellom hus og hage er ikke tilstrekkelig ivaretatt, og utearealer bør planlegges på bakkeplan. Antall enheter må reflektere hva tilkomstveg tåler og ikke gå på bekostning av trafikksikkerhet.
- **Trafikk:** Adkomstvegen Wergelandsbakken er smal og uoversiktlig, og kryss i Fageråsveien er trafikkfarlig. Naboer er negative til utbedring av vegen og eiere av eiendommer som blir direkte berørt av en utvidelse av vegen er negative til tiltakene.

Wergelandsbakken bør videreføres som en allé, og kollen langs vegen er viktig å bevare. Det vises til utfordringer med lav parkeringsdekning og mer uønsket trafikk. Barn og unges sikkerhet må prioriteres. Det må dokumenteres at vegen og kryssområdet Wergelandsbakken/Fageråsveien kan utbedres tilstrekkelig.

- **Natur og miljø:** Vegetasjon mot Storetveitvegen må ivaretas. Området som en grønn lomme fungerer som habitat for planter, fugler, insekter og dyr og må ivaretas. Wergelandsbakken som allé er del av områdets karakter/særpreget og må ikke forringes.
- **Konsekvenser for naboer:** Solforhold på eksisterende eiendommer må ivaretas. Naboer mener planforslaget vil gi innsyn inn i deres hager og føre til tap av utsikt. Byggehøyder må reduseres for å redusere konsekvensene for nabobebyggelse.
- **Anleggsperiode:** Wergelandsbakken må kunne benyttes under anleggsperioden på en trafiksikker måte. Store ulemper i anleggsperioden med redusert fremkommelighet for myke og harde trafikanter.

### Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Hensynet til kulturmiljøet ved å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse, samt utbedring av vegen Wergelandsbakken har hatt stort fokus i planarbeidet. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

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

### Planstatus og forholdet til overordnet arealstrategi

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området avsatt til sentrumsformål, byfortettingssone, BY2. Området er omfattet av hensynssone konsesjonsområde for fjernvarme Flesland-Sentrum, luftkvalitet – gul sone, hensynssone for kulturmiljø Wergelandsåsen-Storetveitåsen og vegstøy – gul og rød sone. Gjennom kommunedelplan for Landås (1996) er området avsatt til boligområde, hvilket det også var i den gamle reguleringsplanen for Minde som nå er opphevet.

KPA skal bidra til å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel (KPS). Spesielt pekes det på bærekraftig byutvikling i menneskelig skala, kompakt og arealeffektiv by samt fortetting med kvalitet. I tråd med KPA skal området utvikles med høy tetthet og kvalitet basert på stedets særpreget. PBE vurderer at foreslåtte formål og plangrepet er i tråd med overordnede planer og strategier.

### Kulturmiljø, arkitektur og utforming

Planområdet er lokalisert innenfor hensynssone kulturmiljø, og et viktig premiss i utarbeidelsen av planforslaget har vært å bygge videre på stedets unike kvaliteter og kulturmiljøverdier. To eksisterende villaer innenfor planområdet foreslås bevart, men det legges opp til at byggene kan bygges om innvendig. Intensjonen med planforslaget er at foreslåtte nybygg med tilhørende utearealet skal tilpasses eksisterende bebyggelse i

karakter og skala.

I løpet av prosessen er det jobbet med ulike alternativer for nybyggenes plassering og utforming. Skisseprosjektet som ble sendt inn til oppstart av planarbeidet, forutsatte at Wergelandsbakken 1 skulle rives slik at det i stedet kunne føres opp et leilighetsbygg. Det var videre foreslått tre tomannsboliger og en enebolig. Parkering var foreslått løst i parkeringskjeller. PBE vurderte at skisseprosjektet ikke var godt nok stedstilpasset eller bevarte eksisterende bebyggelse på en tilfredsstillende måte. Det kom også inn flere innspill til oppstart der det blant annet ble anbefalt at Wergelandsbakken 1 ikke burde rives. Det har vært avholdt flere arbeidsmøter med både Byantikvaren og Byarkitekten vedrørende utforming av foreslått bebyggelse og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

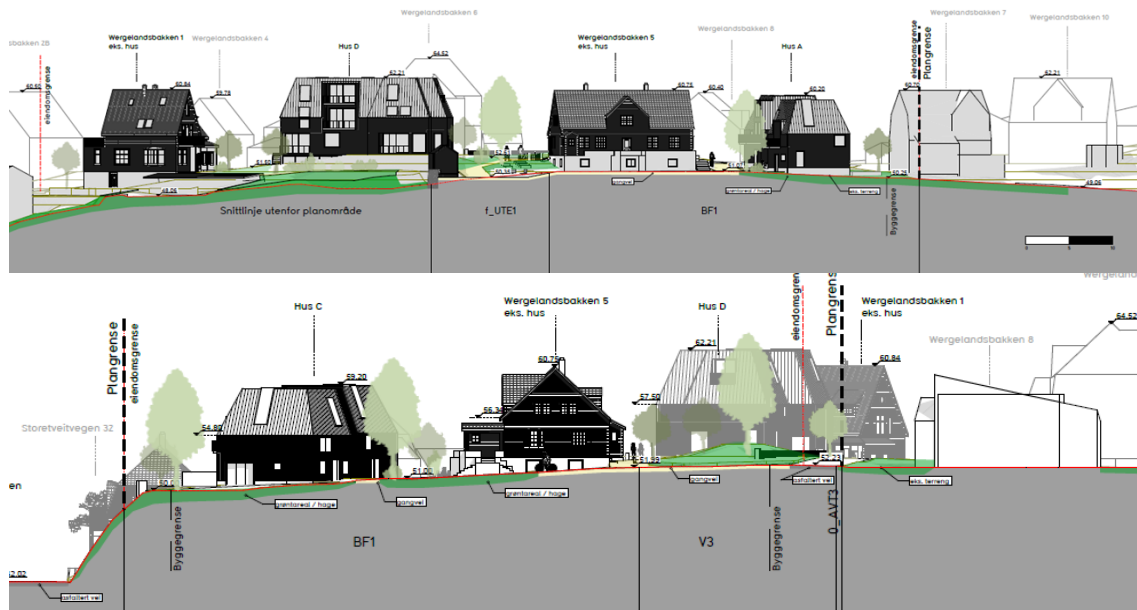
I foreliggende planforslag er eksisterende bygg Wergelandsbakken 1 og 5 foreslått bevart, samt at det foreslås tre nye tomannsboliger og en ny firemannsbolig. Parkeringskjelleren er ikke videreført. Det er i stedet foreslått overflateparkering med mulighet for etablering av carporter, se figur 2.



**Figur 2:** Foreliggende planforslag. Eksisterende bebyggelse i Wergelandsbakken 1 og 5 og Storetveitvegen 32 skal bevares. Storetveitvegen 32 er tatt ut av prosjektet pga. støyproblematikk.

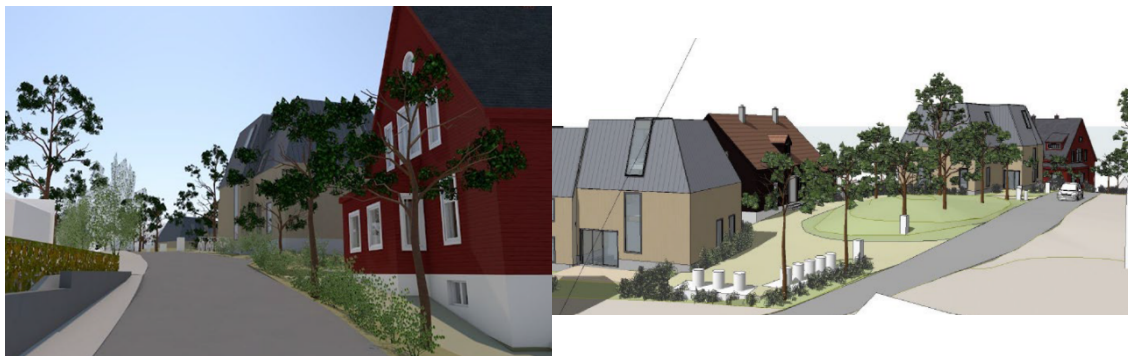
Foreslått takform på ny bebyggelse er utformet som en nytolkning av mansard- og valmtak. Møne- og gesimshøyder er sikret i plankartet. Videre er det sikret i bestemmelsene at ny bebyggelse skal føres opp med trekledning og fargepaletten skal tilpasses de arkitektoniske retningene som er typisk for området. Takfargen skal passe inn med fargene på taklandskapet i området, jf. § 3.1.2.6.a-b.

For nybygg, bygg D, er det foreslått en byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng på 10,3 meter over 4 etasjer. For de nye tomannsboligene, bygg A, B og C, er det foreslått byggehøyde på 8,7 meter over 2 etasjer, se figur 3.



**Figur 3:** Oppriss av foreslått plangrep. Hentet fra vedlegg snitt og oppriss.

PBE vurderer at bygg D bør bearbejdes videre frem mot 2. gangs behandling, se figur 3 og 4. Nybygget er plassert mellom de eksisterende villaene. Det vurderes at foreslått skala og byggehøyde er for dominerende og dermed konkurrerer med eksisterende bebyggelse, i stedet for å innpasses med den eksisterende bygningstypologien i området. PBE vurderer at resterende nybygg A, B og C tilpasser seg godt eksisterende bebyggelse.



**Figur 4:** Utklipp av WB1 og 5 med bygg D plassert mellom. Hentet fra planbeskrivelse.

Grønne tak og solceller på tak og vegger må vurderes i den videre prosessen. Solceller vurderes egentlig som et fremmedelement i et slikt boligmiljø, men det er for tiden mye innovasjon og utvikling knyttet til solceller. Dette kan medføre løsninger som i større grad kan integreres og tilpasses kulturmiljøet.

PBE vurderer at foreslått bygningstypologi og materialitet er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og bygger videre på stedets kvaliteter. For å tilstrekkelig sikre hageanleggene, som er en viktig del av kulturmiljøet, må avstand mellom byggene tallfestes. Det er viktig at de gode intensjonene som vises i skissene sikres tilstrekkelig i plankart eller bestemmelsene. Dette må sikres til 2. gangs behandling.

PBE ber om innspill i høringsfasen knyttet til byggehøyder og volum, og hvordan foreslått bebyggelse er tilpasset øvrig bebyggelse, hageanlegg og kulturmiljøet for øvrig. Vår endelige anbefaling vil komme frem i fagnotat til 2. gangs behandling.

### Trafikale forhold

Trafikale forhold har hatt stort fokus i planprosessen helt fra oppstartsmøtet. Kryssløsning og adkomstvegen til området, Wergelandsbakken, er smal og uoversiktlig, og det er behov for oppgraderinger for å gjøre tilkomsten til planområdet mer trafikksikker.

Wergelandsbakken, o\_V1, er en kommunal veg og tilkomstveg til alle eiendommene innenfor planområdet. Sidevegen forbi Wergelandsbakken 1, o\_V2 er en privat veg.

I dag tilfredsstillers ikke Wergelandsbakken kravene i håndbøkene, og i endringsforslaget som foreligger, er heller ikke alle krav innfridd.

Det foreslås å utvide vegen fra ca. 3 meter til 4,5 meter, og det er lagt inn en møteplass, samt snuhammer i enden (V3). Ifølge forslagsstiller tilfredsstillers denne løsningen kravene i håndbok N100 hvor Wergelandsbakken defineres som øvrig boliggate/ boligveg (3,5-4,5m). Forslagsstiller vurderer videre at det ikke er tilstrekkelig areal for å kunne etablere fortau. Wergelandsbakken mot Fageråsveien (o\_KV) er bratt, og forslagsstiller mener vegen ikke er mulig å universelt utforme, se vedlagt trafikkvurdering og planbeskrivelse.

I dag er det ikke snumulighet for større kjøretøy i Wergelandsbakken, noe som fører til at større kjøretøy må rygge ut Wergelandsbakken og videre ut i Fageråsveien for å snu. Dette er en svært trafikkfarlig løsning. Ved en utbedring av vegen og krysset i Fageråsveien, samt etablering av snuhammer som del av prosjektet, vil tilkomsten for større kjøretøy bedres. Det er i planforslaget foreslått en snuhammer i tilknytning til område for renovasjon (V3).

PBE vurderer at foreslått løsning er en forbedring av den trafikale situasjonen i Wergelandsbakken, selv om løsningen ikke er optimal. Det er uheldig at det ikke blir lagt til rette for fortau, men ved lav trafikkmengde vurderer PBE at de foreslåtte utbedringer er akseptable. Det er i bestemmelsene medtatt rekkefølgekrav som sikrer at det skal utføres tilstrekkelig utbedringer av krysset Wergelandsbakken/Fageråsveien, samt Wergelandsbakken før bygge- og anleggsfasen. Det bes om innspill fra BME på kryssutforming, vegutvidelser og snuhammer. Vår endelige anbefaling vil komme frem i fagnotat til 2. gangs behandling.

### *Parkering*

I foreliggende planforslag er det foreslått en parkeringsdekning på 0,6 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, hvilket er i tråd med KPAs bestemmelser. I planforslaget er det foreslått 12 parkeringsplasser for de nye boligene på parkeringsplassene f\_P1, f\_P2 og f\_BAA. Felles parkeringskjeller er fjernet fra planforslaget. Forslagsstiller foreslår i stedet at det kan etableres carporter på parkeringsplassene. Det skal tilrettelegges for en HC-plass i delfelt BF1. Under bakken under f\_BAA foreslås det å etablere boder.

Etter vår vurdering kan nærhet til buss og bybane forsvare den foreslåtte parkeringsdekningen. PBE vurderer at foreslått løsning med overflateparkering er en bedre løsning enn parkering i kjeller ved at det i dette tilfellet innebærer mindre terrenginngrep og bedre tilpassing til kulturmiljøet. Parkeringsanlegg under bakken ble tidlig i prosessen vurdert som



et fremmedelement i kulturmiljøet. Det er vist en HC-plass i planforslaget i delfelt BF1. Vi vurderer at HC-plassen bør flyttes til en av de tre parkeringsplassene som er vist i planforslaget, i stedet for å beslaglegge areal som kan benyttes til uteoppholdsareal og forsterke hageanlegget.

Delebiler er ikke sikret i forslaget til reguleringsplanen, dette er noe som må vurderes videre til sluttbehandling av planforslaget.

### *Sykkelparkering*

Det foreslås 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, noe som er i tråd med KPAs bestemmelser. Sykkelparkering foreslås løst i kjeller i bygg innenfor BF2, samt i sykkelbod i f\_UTE1. Gjesteparkeringsplasser skal etableres i sykkelstativ på østsiden av BB. I bygg BF2 skal det også tilrettelegges for vask og reparasjon av sykler, dette er imidlertid ikke sikret i bestemmelsene. Både dette og plassering av sykkelparkering bør sikres i bestemmelsene til 2. gangs behandling.

### Boligmiljø og bokvalitet

I foreliggende planforslag foreslås det å tilrettelegge for familieboliger med to- og firemannsboliger. I planforslaget er det illustrert mer uteoppholdsareal enn minimumskravet, noe som er positivt. Det er imidlertid kun minimumskravet i KPA som er sikret i bestemmelsene. En del av fellesarealet består av en liten kolle som ikke er universelt utformet, men det vurderes at denne likevel vil være attraktiv og gir mulighet for naturlig lek. Det er videre sikret at minimum 15 m<sup>2</sup> skal være privat per boenhet, og at det skal etableres forhager til alle byggene jf. § 3.1.1.1.a-b. Gjennom bestemmelse 3.1.4.1 er utforming og kvalitet på uteoppholdsarealene sikret. Planområdet har gode solforhold i dag, men en andel solbelyst areal vil naturligvis bli noe redusert etter gjennomført utbygging. Uteoppholdsarealet tilfredsstiller krav i kommuneplanen om at halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i minimum fire timer.

Utforming og kvalitetskravene i bestemmelsene må strammes opp til 2. gangs behandling. Det er mye gangareal og areal som skal kunne benyttes til utrykning, renovasjon og HC-parkering som medregnes i uteoppholdsarealene. Dersom arealet skal medregnes, er det viktig at utformingen er sikret på en god måte som tilrettelegger for bruk og opphold. Videre er det viktig å planlegge hagestrukturen på en god måte. Det må tydeliggjøres for de ulike sonene av uteareal og hvordan disse skal opparbeides. Det må vises hva som er privat, halvprivat og felles uteoppholdsarealer.

### Renovasjon

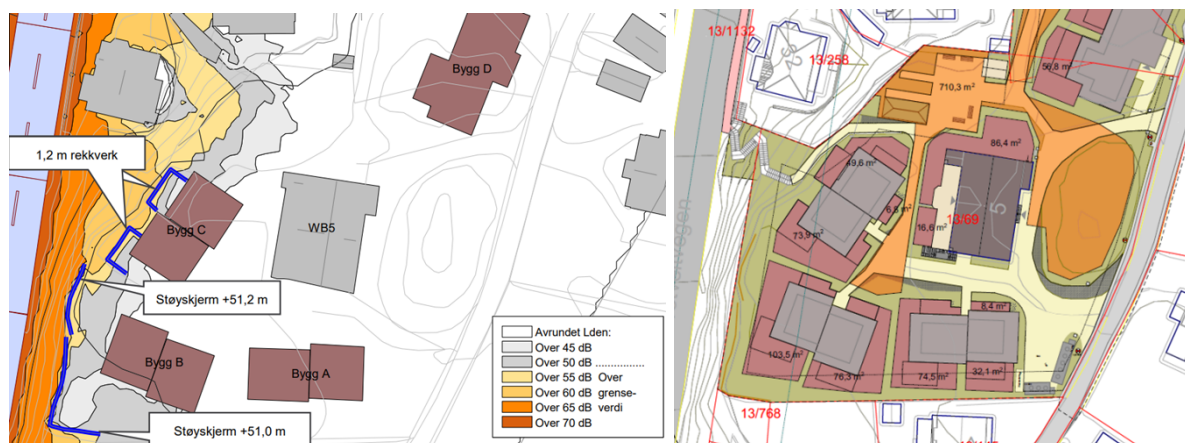
Renovasjon har vært et sentralt tema i plansaken. Som følge av vegstandarden på Wergelandsbakken er det ikke mulig for store renovasjonsbiler å komme til. I første prosjektskisse ble det foreslått at renovasjon skulle løses nord for Wergelandsbakken 1, med en kjørbare gangveg gjennom planområdet slik at renovasjonsbiler ikke skulle trenge å rygge. PBE vurderte at denne løsningen ikke var tilfredsstillende og ønsket at det ble jobbet videre med en løsning som ikke la til rette for gjennomkjøring på de interne gangvegene. I foreliggende løsning er renovasjonsområdet plassert sør i området i tilknytning til ny snuhammer. Det foreslås etablert en nedgravd beholderløsning med hydraulisk lift (lift-o-mat) som renovasjonsløsning. Fordelen er at en slik løsning betjenes av ordinære

renovasjonsbiler som allerede kjører i området i dag. PBE er positiv til foreslått renovasjonsløsning, men det må sikres bestemmelser i tråd med RTP til 2. gangs behandling.

### Støy

Deler av planområdet mot Storetveitvegen er omfattet av rød og gul støysone. Bygg B og C vil ha fasader hvor støynivået er over grenseverdi for gul sone. Dette skal løses ved at byggene må tilfredsstillende krav til stille side, jf. § 3.1.2.4.a-b. Minimumskravet til uteoppholdsarealet tilfredsstillende krav til støy. Det er derimot en del av arealet mot Storetveitvegen som ikke tilfredsstillende kravet til støy. Støyskjermer må således etableres for at det skal kunne oppnås tilfredsstillende støynivå på private utearealer. I bestemmelsene foreslås det etablert støyskjermer i tråd med støyrapport, datert 17.08.2023, se figur 5. Som følge av at skjermene skal plasseres på en skråning i varierende terreng, vil dette kunne gi en varierende høyde på støyskjermene fra ca. 1,6-2,4 meter og ca. 1,7-1,9 meter. Det er derfor kotehøyden på støyskjermene som er sikret i bestemmelsene, jf. § 3.1.1.1.d.

PBE vurderer støyskjermene som akseptable, men bestemmelsene knyttet til utforming og høyde bør presiseres til 2. gangs behandling.



**Figur 5:** T.V: Kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer, T.H: Kart som viser felles uteoppholdsareal (oransje) og privat uteoppholdsareal (rød).

### Natur og miljø

Det er utarbeidet en naturverdivurdering med feltregistreringer i juni 2022. Planområdet har naturverdier som består av rødlistearter som småfugl og piggsvin. Det er også forekomst av ramsløk og en barlind på en tomt som grenser til planområdet. Det er vurdert at det bare er barlinden som fordrer spesielle hensyn og økologisk verdi. Dette er som følge av at de resterende registrerte artene ikke har kjennetegnet leveområder tilknyttet planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at barlindens rotsystem ikke må skades, jf. §§ 2.10.2 og 4.1.2.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Videre går det frem at denne vurderingen skal gå frem av beslutningen.



Nml. § 8 gir føringer for kunnskapsgrunnlaget for offentlige beslutninger som får konsekvenser for naturmangfoldet. Naturtyper og arter er kartlagt og beskrevet i naturverdivurdering som er utarbeidet i 2023. Vurderingene belyser naturmangfoldverdiene i og utenfor planområdet. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 anses som oppfylt.

Nml. § 9 angir krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. PBE vurderer at planforslaget i stor grad baserer seg på å benytte eksisterende bebygde arealer med hageanlegg. Forslaget medfører ikke inngrep i store naturverdier. PBE vurderer dermed at «føre-var»-prinsippet i § 9 er i tilstrekkelig grad fulgt i planforslaget.

Av nml. § 10 går følgende frem:

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.* PBE vurderer at planområdet kan medføre noen negative konsekvenser lokalt, men at området som et eksisterende utbygd byggeområde ikke vil føre til en betydelig belastning for naturmangfoldet. PBE vurderer at samlet belastning på økosystem er begrenset.

Videre fremgår det av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket, og nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering. I denne saken er det sikret avbøtende tiltak som å ivareta eksisterende barlind tre. Prinsippene i nml. §§ 11 og 12 vurderes derfor som hensyntatt.

PBE vurderer samlet at prinsippene i §§ 8-12 er ivaretatt.

#### Klima

Klimagassberegningen viser at totalt utslipp i byggets levetid er på 1671,4 tonnCO<sub>2</sub>e for nybygg og 626,5 tonnCO<sub>2</sub>e for eksisterende bygg. Årlig utslipp per BTA er 19,1 kgCO<sub>2</sub>e/år/m<sup>2</sup> for nybygg og 16,3 kgCO<sub>2</sub>/år/m<sup>2</sup> for eksisterende bygg. For både nybygg og eksisterende bygg er de største utslippene knyttet til energibruk i drift og transport i drift. Det er antatt at det benyttes varmepumper som primæroppvarming. Den tredje største posten er knyttet til utslipp fra materialer.

Det er ikke sikret at prosjektet skal være ha fossilfri/ nullutslipps anleggsplasser. Forslagstiller anbefales likevel å stille krav om utslippsfri byggeplass, og at anleggskjøretøy bør ha som mål å være utslippsfrie.

Ombruk av materiale knyttet til innvendig ombygging av Wergelandsbakken 1 og 5 er ikke sikret i forslag til bestemmelser. Det foreslås at dette blir sikret så langt det lar seg gjøre ved gjennomføring av prosjektet.

#### Skole og barnehage

Planforslaget legger opp til en begrenset utbygging med 12 nye boenheter. Barnehagedekningen og skolekapasiteten i området vurderes å være tilstrekkelig, jf. barnehagebruksplanen 2022 - 2035.

### Barn og unges interesser

Området ligger i et eksisterende boligområde der det ikke er lekeplasser i dag. Det finnes lekearealer og idrettsplasser på Wergeland som ligger i relativt kort avstand til området. Planforslaget beslaglegger ikke arealer som allerede er i bruk av barn og unge. Uteoppholdsarealene som skal etableres skal være attraktive og tilrettelagte for alle aldersgrupper. Boligene som er foreslått, er i all hovedsak familieboliger. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt i planforslaget.

### Oppsummering av PBE sine hovedføringer for videre prosess:

- a. Nybygg D må bearbeides/nedskaleres frem mot 2. gangs behandling. Det må vurderes hvordan byggehøyder og volum er tilpasset eksisterende bebyggelse, hageanlegg og kulturmiljøet for øvrig.
- b. Grønne tak og solceller på tak og vegger må vurderes.
- c. For å tilstrekkelig sikre hageanleggene som en viktig del av kulturmiljøet må avstandene mellom byggene tallfestes, og bestemmelser knyttet til utforming og kvalitetskrav må strammes opp.
- d. Kryssutforming og vegutvidelser i Wergelandsbakken/Fageråsveien samt rekkefølgekrav må sikres tilstrekkelig i samråd med vegmyndighet.
- e. Det må sikres bestemmelser i tråd med RTP.
- f. Bestemmelsene knyttet til utforming og høyde på støyskjermer må sikres til 2. gangs behandling.

### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Detaljregulering, Årstad, Gnr. 13, Bnr. 69 mfl., Wergelandsbakken, Reguleringsplan, arealplan-ID *Planid* vist på plankart, datert 24.09.2024
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 02.10.2024

Plan- og bygningsetaten

### **Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

### **Tarje Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart, datert 24.09.2024  
Reguleringsbestemmelser, datert 02.10.2024  
Planbeskrivelse, datert 24.09.2024  
Merknadsskjema, datert 01.08.2024  
Illustrasjonsplan, datert 06.09.2024  
Illustrasjoner MUA, datert 22.08.2024  
Snitt og oppriss, datert 01.08.2024  
Perspektiver, datert 01.08.2023  
Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 01.08.2024  
Sol- og skyggeillustrasjoner MUA, datert 22.08.2024  
ROS-analyse, datert 08.08.2024  
Kulturminnedokumentasjon, datert 15.07.2023  
Naturverdivurdering, datert 08.11.2023  
Diagrammer, datert 08.08.2023  
Klimagassberegninger, datert 25.08.2023  
Klimanorm, datert 26.10.2023  
VA-rammeplan, datert 06.06.2023  
RTP, datert 19.06.2023  
Stedsanalyse, datert 21.06.2023  
Støyrapport, datert 17.08.2023  
Vegnotat, datert 24.06.2023  
Klikkleirevurdering, datert 08.08.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:  
PLAN-2022/20591