



**Byrådssak /24**

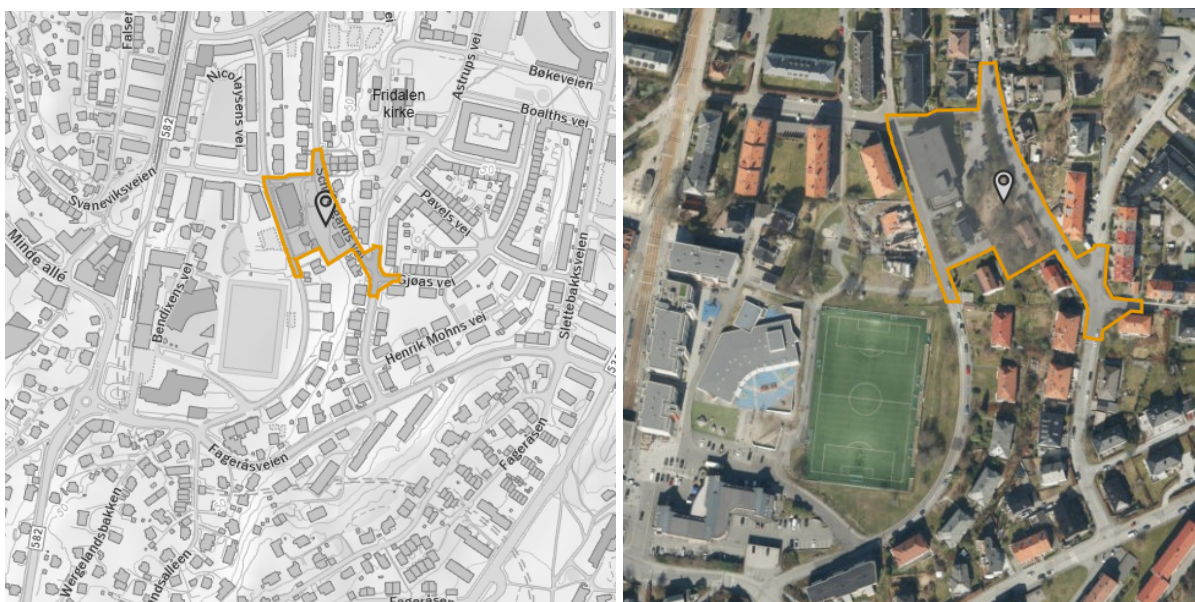
**Saksframstilling**

Vår referanse: 2022/56625-41

**Årstad, Gnr. 160, Bnr. 397 mfl., Schweigårds vei, (arealplan-ID 65880000), sluttbehandling av detaljregulering**

**Kva saka gjeld:**

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til detaljregulering for eit område på Wergeland i Årstad bydel. Det er Ard Arealplan AS som har lagt fram planforslaget på vegne av Husbyggerens Innkjøpskontor AS (heretter forslagsstillar).



Figur 1 og 2: Oversiktskart og flyfoto over planområdet.

Planområdet og hovudinnhaldet i planforslaget

Planområdet ligg sentralt til og i gangavstand til Wergeland bybanestopp. Det er i dag tre eksisterande bustadbygg innafor planområdet som må rivast for gjennomføring av planforslaget. Innafor planområdet er det òg ei blokk som blir nytta til eldrebustader. Eldrebustadene blir vidareført som i eksisterande situasjon.

Planforslaget legg til rette for etablering av 29 bueiningar fordelt på tre bygg, to langs Schweigårds vei og eitt langs Bendixens vei. Bygga skal ha ulik høgde. Det blir etablert felles uteoppholdsareal mellom bygga, og private balkongar. Parkering blir løyst under dei nye bygga. Det blir lagt til rette for 0,5 bilparkeringsplassar og 2,5 sykkelparkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA bustad. Det skal etablerast ein snarveg i nord og felles uteoppholdsareal mellom bygga. Renovasjon blir løyst på eigen tomt med botntømte, nedgravne konteinrar.



Figur 3: Perspektiv som viser hovudinnhaldet i planforslaget.

### Planprosess og medverknad

Planforslaget var til høyring og offentlig ettersyn i perioden 11.12.2021 til 25.01.2022. Det kom inn 11 private merknader og 10 uttaler frå høyringsinstansar. Det har òg vore gjennomført møte med naboar og med styreleiar i Stiftelsen Fridalen Seniorboliger. Merknadane som har kome inn frå private kan oppsummerast i følgjande punkt:

- Plangrep: For høg utnytting og dårleg tilpassing til nabolaget. Byggehøgden tar utsikt frå naboar og utnyttinga fører til minimalt med grøntområde for insekt og fuglar sitt leveområde. Overflatevatn må handterast for heile planområdet.
- Innsyn: Ny busetnad vil gi innsyn på naboar sitt uteområde, særleg bygg B. Det må bli tatt omsyn til det ved utforming av balkongar og uteareal.
- Gangveg: Gangvegen må vere offentlig tilgjengeleg.
- Trafikk og parkering: Gateparkering langs fortau må unngås, innkøyring til eigedomen skjer via ei trang gate, og det må vurderast fartsereduserande tiltak for å sikre trygg skuleveg. Det må vere minst ein parkeringsplass per bueining og gjesteparkering.
- Byggeperiode: Naboar er uroa for etablering av murar og korleis det vil påverke eigedomane deira, og for støynivået i anleggsfasen.

Merknadene frå offentlege høyringsinstansane kan oppsummerast i følgjande punkt:

- Planforslaget må tilfredsstillе krava til uteopphaldsareal.
- Første etasje framstår som svært lukka, og hagebypreget i området er ikkje godt nok tatt vare på. Busetnaden er dårleg terrengtilpassa og fortetting med 35 bueiningar på eit avgrensa areal vil gi negativ innverknad på landskapsbiletet. Det bør vere inn- og utgang frå gatenivå i tillegg til forhagar slik at strukturen i området blir vidareført.
- Det må vere tydelegare om det er tre eller murpuss som er hovudmaterialet for ny busetnad.
- Det må vurderast og sikrast trafikksikker tilkomst til viktige målpunkt, fortau og snarveg. Vegbreidda i Bendixens vei må aukast.
- Riving av busetnad bør ikkje skje i omsynssone for kulturmiljø, og planforslaget bør ha betre tilpassing til kulturmiljøet mellom anna ved redusert utnyttingsgrad.
- For å ta vare på naturmangfald og grønne verdiar må det sikrast tilstrekkeleg med tre, annan pollinatorvenleg vegetasjon og tilstrekkeleg djup jord.

Etter høyring og offentleg ettersyn er planforslaget justert. Endringane kan oppsummerast i følgjande punkt:

- Bruksareal er redusert frå 220 %-BRA til 190 %-BRA innafor felt BB, og talet på bueiningar er redusert frå 35 til 29.
- Bygga i felt BB er trekt nærare Schweigårds vei, heva ein meter og trappa opp mot aust. Inngangar er direkte frå gateplan. Parkeringskjellar er plassert lågare og fører til jamnare nivåforskjellar mellom gangvegar, bygg og uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal er på eitt og same nivå. Balkongane er heva 1,6 meter frå uteopphaldsarealet.
- Planområdet er omfatta av omsynssone for kulturmiljø.
- Det er tatt inn krav om harmoniske fargar på busetnad i tråd med omgivnadane. Takform er tilpassa strøkskarakteren.
- Det blir etablert hjørnebalkongar.
- Det blir føreslått felles avkøyrsløse og renovasjonsløysing med oppstillingsplass for både seniorbustadene og dei nye bustadene. Det vil ta mindre grøntareal mot Bendixens vei.
- Offentleg tilgjengeleg snarveg er sikra.
- Utbetring av gangtilbodet i området blir regulert ved at fortausbreidda blir auka.

#### **Planstatus og overordna føringar:**

I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligg planområdet i byfortettingssona (BY2). Det ligg innafor konsesjonsområde for fjernvarme Flesland – Sentrum, i omsynssone for luftkvalitet (raud sone) og omsynssone for kulturmiljø Minde – Nymark.

I kommunedelplan for Landås er området i hovudsak sett av til bustadområde.

Planområdet er i stor grad regulert i gjeldande reguleringsplan med arealplan-ID 10570000 vedtatt i 1951. Den nordlege delen av planområdet er omfatta av reguleringsplan for eldrebustadene med arealplan-ID 3890000.

#### **Fagetaten si vurdering og tilråding:**

PBE har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

#### Plangrep

PBE viser til at det etter høyring og offentleg ettersyn er gjort fleire justeringar i plangrepet, mellom anna ved at parkeringskjellaren er senka slik at nivåa mellom bygga blir samla og dermed skapar eit samanhengande felles uteopphaldsareal. PBE viser til at mange av problemstillingane som blei kommentert til høyring og offentleg ettersyn med det er løyst. Ved å plassere parkeringskjellaren lågare i terrenget er forholdet mellom veg, forhage og bygg vesentleg betre. Strøkskarakteren blir vidareført, og bygga møter gata på ein betre måte. Bygga er betre tilpassa både terreng, omgivnadane og den menneskelege skalaen. PBE sluttar seg til føreslått plangrep.

#### Murar og skjeringar

PBE viser til at planområdet er bratt og at all vidareutvikling av planområdet vil innebære bearbeiding av terrenget og behov for skjeringar og murar. PBE viser til at det er sikra i føresegnene at alle terrenginngrep skal tilpassast terrenget rundt, og at området skal gis ein estetisk tiltalende form. Vidare er det mellom anna sikra terrassering av murar, planting av vegetasjon og at dei fortrinnsvis skal etablerast med naturstein. PBE vurderer at det vil sikre gode kvalitetar internt i planområdet og gi ein god overgang frå planområdet til terrenget rundt. PBE vurderer det som akseptabelt at murar mot naboeigedomane blir terrassert færre

gonger på eit mindre areal. PBE vurderer at området mellom bygg A og B (sjå figur 4) bør sikrast ein bruksverdi for å unngå ein sjaktkjensle på dette arealet.



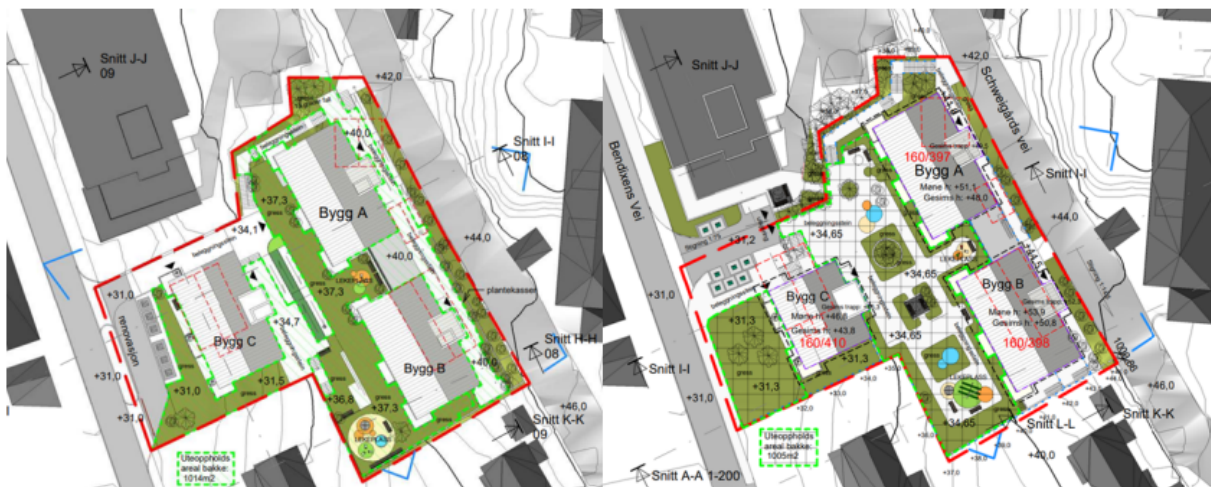
Figur 4: Snitt M-M datert 23.09.2024 som viser det aktuelle arealet mellom bygg A og B.

PBE tilrår derfor å supplere planføresegn § 2.2.2 med følgjande setning:

*«Murer i arealet mellom gnr/bnr 160/397 og gnr/bnr 160/398 skal terrasseres i tråd med prinsippet i snitt M-M datert 23.09.24. Murene skal forblendes for å dempe høydevirkning»*

### Renovasjon

PBE viser til at renovasjon har vore eit viktig tema i planprosessen og at renovasjonsarealet i planforslaget som no blir lagt fram er løyst på ein arealeffektiv måte på areal ved felles avkøyrsløse (felt f\_V2 i plankartet). PBE sluttar seg til føreslått løysing.



Figur 5: Illustrasjonsplan til høyring/offentleg ettersyn (til venstre) og illustrasjonsplan til planforslaget som no blir lagt fram til sluttbehandling (til høgre). I planforslaget til sluttbehandling er bygg C redusert, uteopphaldsarealet er større, det er felles tilkomst til Bendixens vei og renovasjonsløysinga er meir arealeffektiv.

### Bustadsamansetning og bumiljø

PBE viser til at det til høyring og offentleg ettersyn kom innspel om tilrettelegging for sosial berekraft. Planområdet ligg innfor levekårssone Minde, og ei sentral problemstilling i området er utflytting av barnefamiliar. Årsaka til det kan vere storleik på bustader, bumiljø og tilgang til friområde og andre nærmiljøaktivitetar. PBE viser til at stor flytteaktivitet gir lite stabilitet og kan påverke høve til utvikling av gode nabolag, eit stabilt sosialt miljø og oppvekstmiljø. Vidare blir det vist til at planområdet ligg gunstig til når det gjeld nærleik til skular, kollektivtransport, offentlege uteareal og andre fasilitetar. PBE viser til at eit viktig

verkemiddel for å sikre best mogleg og stabilt bumiljø er å sikre variasjon i storleik på bueiningar og legge til rette for familiebusstader med enkel tilkomst til uteopphaldsareal.

I KPA 2018 er det i byfortettingssona krav om at maksimalt 20 % av bueiningane kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup> og at minimum 20 % skal ha bruksareal på over 80 m<sup>2</sup>. PBE viser til at det er sikra i planforslaget, men at kravet i KPA om at minimum 10 % av bustadene skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakkeplan ikkje er tilstrekkeleg sikra. PBE tilrår derfor å endre planføresegn § 3.1.3.f. til:

*«Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken»*

#### Naturmangfald

PBE viser til at det er utarbeidd naturmangfaldrapport og at det er registrert tett vegetasjon, men at det ikkje er registrert spesielle eller viktige økosystem og naturtypar innafør planområdet eller nærområdet. Sårbare og nær trua fugleartar er registrert i området, mellom anna den sårbare arten grønfinnk. Ingen av dei raudlista fugleartane er registrert hekkande og blir dermed ikkje direkte påverka av prosjektet. PBE viser til at framandarten bulkemispel er registrert innafør og vest for planområdet, og at det er sikra i planforslaget at framande artar skal fjernast og handterast forsvarleg ved gjennomføring av tiltak.

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12, og vurderer at dei er tilstrekkeleg følgt i planarbeidet.

#### Klima og energiløysingar

PBE viser til at fortetting langs Bybanen kan bidra til å redusere behovet for personbiltransport, og bidra til at klimaavtrykket blir redusert. Det blir vidare vist til at det er utarbeidd plan for å redusere klimagassutslepp i bygge- og anleggsfasen og gjennomført ombrukskartlegging. PBE oppmodar forslagsstillar til å etablere fossilfri/nullutslepps anleggsplass og å redusere utsleppa for avfallshandtering. PBE viser til at det ikkje har vore aktuelt å legge til rette for solenergianlegg innafør dette kulturmiljøet.

#### Konklusjon og tilråding til vedtak

PBE tilrår å vedta planforslaget med dei endringane som er nemnd over:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:*
  - a. *Årstad, Gnr. 160, Bnr. 397 mfl., Schweigårds vei, arealplan-ID 65880000 vist på plankart, sist datert 19.08.2024*
  - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 19.08.2024*
    - *Bestemmelse 2.2.2 suppleres med følgende setning: Murer i arealet mellom gnr/bnr 160/397 og gnr/bnr 160/398 skal terrasseres i tråd med prinsippet i snitt M-M datert 23.09.24. Murene skal forblendes for å dempe høydevirkning.*
    - *Bestemmelse 3.3.3 f. Siste ledd endres til: Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.*

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

#### **Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:**

Byrådet vurderer at planforslaget i all hovudsak er i tråd med KPA 2018, og at det bidrar til å nå fleire overordna mål. Planområdet ligg i byfortettingssona, og legg opp til fortetting



med fleire bustader i eit attraktivt område. Planområdet ligg sentralt til nært Wergeland lokalsenterområde og bybanestopp. På bakgrunn av dette vurderer byrådet at planforslaget vil bidra til å nå fleire mål i Kommuneplanens samfunnsdel om ein kompakt og velfungerande by der trafikkauke skjer gjennom kollektivtransport, gonge og sykkel.

Byrådet ser at det har blitt jobba mykje med kvalitetar og tilpassing til stadkarakteren gjennom planprosessen, mellom anna når det gjeld terrengtilpassing, uteopphaldsareal og renovasjonsløyising. Byrådet vurderer at det planforslaget som blir lagt fram til sluttbehandling sikrar gode kvalitetar for dei nye bustadene og for nærmiljøet, og at det balanserer fortetting med kvalitet og tilpassing til særpreget på staden. Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar, og tilrår å vedta planforslaget i tråd med PBE si tilråding til vedtak. Byrådet vil likevel kommentere nokre forhold særskilt nedanfor.

#### Bustadsamansetning og tilrettelegging for familiebusstader

PBE har vurdert at kravet i KPA om at minimum 10 % av bustadene skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakkeplan ikkje er tilstrekkeleg sikra i planforslaget, og har derfor tilrådd å endre planføresegn § 3.1.3.f. til:

*«Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken»*

I planforslaget har § 3.1.3.f frå før følgjande ordlyd:

*«Maksimalt 20 % av boenhetene skal ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>, og minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>. Minimum 10 % av boenhetene skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken»*

Byrådet er opptatt av å legge til rette for ein variert bustadsamansetning og gode oppvekstmiljø. Byrådet er òg einig med PBE i at planområdet ligg gunstig til når det gjeld nærleik til skular, kollektivtransport, offentlege uteareal og andre fasilitetar, og at det derfor er godt eigna for barnefamiljar. Byrådet meiner likevel at det er viktig å legge til rette for fleksibilitet i detaljreguleringa slik at det kan blir arbeida vidare med gode løysingar i detaljprosjekteringa. Byrådet vurderer at føreslått føresegn i § 3.1.3.f i tilstrekkeleg grad sikrar ein variert bustadsamansetning, og tilrår derfor å vedta denne.

#### Arkitektur og utforming

Byrådet ønskjer å skape ein vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stadstilpassa arkitektur som tar vare på Bergen sitt særpreg. I forslaget til planføresegner er det sikra at bygg skal ha god materialbruk og utforming med høg estetisk og arkitektonisk kvalitet. Det skal nyttast materiale som tre og murpuss, og fargebruk skal vere harmoniske og i tråd med området rundt. Fasadane skal vere kvite og vinduskarmane raude som på nabobygga. Det er òg sikra at takformene skal ha skråtak. Byrådet vurderer at forslaget til føresegn vil bidra til at ny busetnad får høg kvalitet og at den er tilpassa omgivnadene. Byrådet sluttar seg òg til PBE sitt forslag til endring i føresegnene knytt til utforming av bygg og uteområde som vil bidra til å sikre gode kvalitetar, jf. innstilling til vedtak.

#### Parkering

Parkeringsdekning har blitt grundig vurdert i planprosessen. Det har blitt vurdert at parkeringsdekninga i utgangspunktet kan vere låg på grunn av nærleik til bybanestopp og sentrumskjerna. På grunn av utfordringar med kantparkering langs Bendixens vei og Schweigårds vei har det blitt vurdert som viktig at det blir sett av tilstrekkeleg med parkeringsplassar til dei nye bustadene for å unngå forverring av utfordringane med kantparkering og den reduserte trafikktryggleiken det medfører. Byrådet ser desse

argumenta, men viser på den andre sida til at auke i parkeringsplassar vil gi auke i trafikken, som òg kan gi dårlegare trafikktryggleik for mjuke trafikantar.

Byrådet er likevel opptatt av at det blir sikra nok parkeringsplassar då mange har behov for å køyre bil for å få kvardagslogistikken til å gå opp. I KPA 2018 er det angitt at parkeringsdekninga i dette området skal vere mellom 0,4 til 1 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> bustad (BRA). Planforslaget legg til rette for 0,5 bilparkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA bustad. Byrådet tilrår å endre planføresegnene slik at det blir høve til å etablere inntil 0,7 plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA, jf. innstilling til vedtak punkt 1 b) ii. Byrådet vurderer at det vil gi ei god parkeringsdekning for dette planområdet som ligg svært sentralt til nært bybanestopp og med gode forhold for gåande og syklende.

### **Grunngjeving for å legge saka fram for bystyret:**

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

### **Byrådet innstiller til bystyret å gjere følgjande vedtak:**

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:
  - a) Årstad, Gnr. 160, Bnr. 397 mfl., Schweigårds vei, arealplan-ID 65880000 vist på plankart datert 19.08.2024
  - b) Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 19.08.2024, med følgjande endringar:
    - i. Føresegn § 2.2.2 blir supplert med følgjande setning: Murer i arealet mellom gnr/bnr 160/397 og gnr/bnr 160/398 skal terrasseres i tråd med prinsippet i snitt M-M datert 23.09.24. Murene skal forblendes for å dempe høydervingning.
    - ii. Første setning i føresegn § 3.1.3.s blir endra til: Det kan etableres inntil 0,7 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.
2. Plandokumenta blir oppdatert i tråd med bystyret sitt vedtak før kunngjering.

Dato: 18. desember 2024

Christine B. Meyer  
Byrådsleiar

Christine Kahrs  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

Fagnotat datert 26.09.2024, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 19.08.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 19.08.2024
3. Planbeskrivelse datert 28.06.2024
4. Merknadsskjema datert 25.06.2024
5. Illustrasjonsplan datert 25.06.2024
6. Snitt og oppriss datert 26.06.2024
7. Snitt M-M datert 23.09.24
8. Sol- og skyggediagram datert 26.06.2024
9. ROS-analyse datert 28.11.2023
10. VA-rammeplan datert 25.09.2023
11. Kulturminnedokumentasjon datert 29.03.2024
12. Klimanorm datert 16.11.2023

13. Klimagassberegning datert 19.10.2023
14. Uttalelse fra Byantikvaren datert 03.05.2021
15. Trafikkanalyse datert 01.09.2023
16. Uttalelse fra Bergen Vann datert 18.10.2023
17. Uttalelse fra BIR datert 18.08.2023
18. Uttalelse fra Brannvesenet datert 02.01.2020
19. Perspektiver datert 26.06.2024
20. Naturmangfoldsrapport datert 24.10.2023
21. Renovasjonsteknisk plan datert 18.08.2023
22. Stedsanalyse datert 12.06.2017
23. Områdestabilitetsvurdering datert 25.05.2024