Reguleringsplan, detaljregulering for: jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12	
Årstad. Gnr. 13, bnr. 69 mfl., **Wergelandsbakken** **Nasjonal arealplan-ID 4601_70230000**	
Saksnummer	201907441 / PLAN – 2022/20591
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	23.11.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

FORSLAG

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er på en god måte, og som ivaretar arkitektur og overordnet sammenheng i kulturmiljøet, å legge til rette for etablering av nye boliger samt å ivareta eksisterende bygg gjennom innvendig ombygging.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

2.1.1. Illustrasjonsplan datert 23.11.2026 er retningsgivende for utforming og disponering av planområdet.

2.1.2. Byggets estetiske utrykk skal ivaretas gjennom å benytte få, naturlige stedegne materialer hovedsakelig av tre med høy håndverksmessig standard.

2.1.3. Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser.

2.2 Terrengbehandling

2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprengning eller oppfylling skal unngås. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.3 Overvannshåndtering

2.3.1 Løsning for overvann, vannforsyning, slukkevann og avløpsvann skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm for Bergen kommune.

2.3.2 VA-rammeplan datert 06.06.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusivt overvann og flomveger. Endring i løsninger beskrevet i VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann og dokumentert samtykke fra berørte parter.

2.4 Fremmedarter

2.4.1 Det må utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter i tråd med lovverket.

2.5 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

2.5.1 Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø H570. Tiltak må ivareta arkitektur og overordnet sammenheng i kulturmiljøet. Bergen kommunes kulturminnestrategi skal legges til grunn for nye tiltak.

2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.6.1 Byggegrensen for deler av felt BF2, BF3 og BK, samt hele byggegrensen for f_BAA er sammenfallende med formålsgrensen.

2.6.2 Det tillates etablert mindre konstruksjoner som murer, terrasser og balkonger utenfor regulerte byggegrenser. Dette tillates ikke der byggegrensen går i formålsgrensen.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.7.1 Planområdet skal tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet, i tråd med veileder fra Bergen brannvesen.

2.8 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

2.8.1 Planområdet kommer innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

2.9 Eierform (§ 12-7 nr. 14)

2.9.1 f_P1 og f_P2 skal være felles for felt BF1, BF2 og BK.

2.9.2 f_BAA (kombinert parkering og bod) og f_AVG4 skal være felles for felt BF1, BF2, BK og eiendom gnr. 13 bnr. 544.

2.9.3 f_V2 skal være felles for eiendommer gnr. 13, bnr. 259, 511 og 544, felt BF1, BF2 og BK.

2.10 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

2.10.1 Til søknad om rammetillatelse skal det for tiltak som berører offentlig veg/fortau legges ved detaljert teknisk vegplan, herunder normalprofiler, lengde- og tverrprofiler. Eventuelle avkjørsler, skiltplan, veglys og fartsdempende tiltak skal framgå.

FORSLAG

2.10.2 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges plan for bygge- og anleggsfasen. Her skal det bl.a. gå frem hvordan beboere i Wergelandsbakken på en god måte blir ivaretatt med hensyn til tilkomst for både kjøretøy og myke trafikanter, samt med tanke på støy og støv. Det skal også fremgå hvordan barlinden innenfor 13/221 ikke skal bli berørt, da hovedsakelig med tanke på rotsystemet.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1, BF2, BK, o_UTE)

3.1.1. Uteoppholdsareal og lekeplasser

3.1.1.a. Det skal etableres minimum 40 m^2 uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette kan opptil 50% løses på altan. Minimum 50% av minste uteareal skal utformes som fellesareal.
Det skal videre avsettes minimum 15 m^2 private uteoppholdsarealer per boenhet.

3.1.1.b. Det skal etableres forhager til alle byggene.

3.1.1.c. Kjørbart areal og gangveger innenfor BF1, BF2, BK og o_UTE skal ha fast dekke. Det tillates ikke bruk av asfalt.

3.1.1.d. Illustrasjonsplan datert 23.11.2026 er retningsgivende for utforming og plassering av uteoppholdsareal.

3.1.1.e. Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

3.1.1.f. Det skal plantes i flere sjikt med trær, busker og stauder. Flerårige stedegne og/eller pollinatorvennlige planter skal prioriteres. Den helhetlige plantesammensetningen som blir valgt skal gi et variert rotsystem og artsmangfold. Det skal legges til rette for tre- og buskbeplantning av ulike størrelser. Det skal legges vekt på bruk av stauder gunstig for pollinerende insekter. Torvfrie jordblandinger skal velges.

3.1.2. Parkering og sykkelparkering

3.1.2.a. Det kan for bolig avsettes maks 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m^2 BRA.

3.1.2.b. Parkering for felt BF1, BF2 og BK skal etableres på felt f_PP1, f_PP2 og f_BAA. Det tillates etablert HC parkering innenfor BF1. Plassering er indikert på illustrasjonsplan.

3.1.2.c. Det skal tilrettelegges for ladepunkt for el-bil.

3.1.2.d. Det skal tilrettelegges for 2,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m^2 BRA.

3.1.2.e. I underetasjen på Wergelandsbakken 1 innenfor felt BF2 skal det tilrettelegges for felles sykkelparkering for beboerne i planområdet. I eller i tilknytning til underetasjen skal det tilrettelegges for vask og reparasjon av sykkel. Det skal også etableres noen sykkelparkeringsplasser ved inngangen til bygget innenfor BK.

3.1.2.f. I fellesanlegg skal det etableres faste installasjoner for der sykler kan låses fast.

3.1.3. Renovasjon

3.1.3.a. Det skal benyttes en kombinasjonsløsning med Lift-O-Mat og tradisjonelle bosspann for felt BF1, BF2 og BB.

3.1.3.b. Areal for renovasjon løses i sørøstlig del av BF1 innenfor bestemmelsesområde #3.

FORSLAG

3.2. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3)

3.2.1. Type bebyggelse

3.2.1.a. Det tillates etablering av ene- og tomannsboliger.
3.2.1.b. Innenfor BF1 kan det totalt etableres 8 boenheter.
3.2.1.c. Innenfor BF2 kan det totalt etableres 2 boenheter.
3.2.1.d. Innenfor byggegrensen på BF3 skal det føres opp garasje. Det kan også oppføres bod og takoverbygg.
3.2.1.e. Wergelandsbakken 1 innenfor BF1 og Wergelandsbakken 5 innenfor BF2 tillates ikke revet.

3.2.2. Byggehøyde

3.2.2.a Ny bebyggelse tillates med en maks høyde på 5,2 m fra terreng til gesims.

3.2.3. Utforming

3.2.3.a. Støyutsatte boenheter på felt BF1 skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger Lden = 55 dB.
3.2.3.b. Støyutsatte boenheter på felt BF1 skal ha minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom må ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
3.2.3.c. For å oppnå tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal skal det sørvest i planområdet oppføres støyskjerm. For støyutsatt bebyggelse skal det etableres 1,2 m høye tette rekkverk på privat terrasse. Støyskjerm og rekkverk må være helt tette ned til bakke/fundament, og oppføres i materiale med flatevekt på minst 10 kg/m^2, som f.eks. tre, glass eller evt. en kombinasjon av dette.
3.2.3.d. Ved ombygging til tomannsbolig av Wergelandsbakken 5 skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, fager og utførelse bevares. Forseggjorte inngangsparti og detaljer skal bevares. Takvindu må vurderes i byggesak. Endring av takform tillates ikke. Ombygging til tomannsboliger skal skje innenfor eksisterende bygningsvolum.
3.2.3.e. Ved ombygging til tomannsbolig av Wergelandsbakken 1 skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, fager og utførelse bevares. Takvindu må vurderes i byggesak.

3.2.4 Takform

3.2.4.a Eksisterende bebyggelse skal videreføres med saltak.
3.2.4.b Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak med en takvinkel på maks 70 grader. Det tillates et flatt parti øverst/i midten av taket. Øvre del av taket er satt med mønehøyder og nedre del av taket er satt med gesimshøyder. Mønelinje er illustrert i illustrasjonsplan.
3.2.4.c For ny bebyggelse tillates takopplett over regulert gesimshøyde på inntil 10 % av taket. Takopplett skal integreres i bygningens arkitektur og utrykk.
3.2.4.d Takvinduer tillates.

3.2.5 Materialer

3.2.5.a Ny bebyggelse skal oppføres med trekledning og fargepaletten skal tilpasses de arkitektoniske retningene som er typisk for området. Bebyggelsen tillates med synlig ringmur.
3.2.5.b Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på vegger og tak. Fargen på tak skal passe inn med fargene på taklandskapet i området.

FORSLAG

3.3. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

3.3.1. Type bebyggelse

3.3.1.a. Det tillates etablering av flermannsbolig, maks 3 enheter.

3.3.2. Byggehøyde

3.3.2.a. Ny bebyggelse tillates med en maks høyde på 6,5 m fra terreng til gesims.

3.3.3. Takform

3.3.3.a. Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak med en takvinkel på maks 70 grader. Det tillates et flatt parti øverst/i midten av taket. Øvre del av taket er satt med mønehøyder og nedre del av taket er satt med gesimshøyder. Mønelinje er illustrert i illustrasjonsplan.

3.3.3.b. Det tillates takopplett over regulert gesimshøyde på inntil 10 % av taket.

3.3.3.c. Takoppbygg og takopplett skal integreres i bygningens arkitektur og utrykk.

3.3.3.d. Takvinduer tillates.

3.3.4. Materialbruk

3.3.4.a. Ny bebyggelse skal oppføres med trekledning og fargepaletten skal tilpasses de arkitektoniske retningene som er typisk for området. Bebyggelsen tillates med sokkel

3.3.4.b. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på vegger og tak. Farge på tak skal passe inn med fargene på taklanskapet i området.

3.4. Uteoppholdsareal (felt o_UTE)

3.4.1. Utforming

3.4.1.a o_UTE skal utformes og tilrettelegges for opphold for BF1, BF2 og BK. Det skal også holdes åpent og være tilgjengelig for allmennheten. Det skal etableres installasjoner og møblering som tilrettelegger for bruk for ulike aldersgrupper, fortrinnsvis fleksible elementer som kan ha ulik bruk.

3.4.1.b Randsonen rundt utearealet skal beplantes slik at man får en god buffer mellom felles/ offentlig og private arealer.

3.4.1.c Eksisterende vegetasjon og terreng innenfor sørøstlig del av o_UTE skal i hovedsak bevares og fungere som et naturlig lekeområde.

3.4.1.d Det skal etableres gjerde på østsiden av o_UTE i samsvar med dagens situasjon.

3.5. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt f_BAA)

3.5.1. Utforming

3.5.1.a Innenfor BAA kan det etableres bod og parkering. Bod vil etableres delvis under terreng med parkering oppå med direkte innkjøring fra f_V2.

3.5.1.b Parkering kan etableres på hele felt f_BAA. To parkeringsplasser på f_BAA er reservert gnr.13 bnr. 544.

3.5.1.c Det tillates med overbygget parkering, eksempelvis carport. Etablering av overbygget parkering må ikke komme i konflikt med frisikt. Carporten skal være åpen mot sør og ikke fremstå dominerende fra Wergelandsbakken.

3.5.1.d Bod under parkeringsarealet kan maks være 50 m^2 BRA. Yttervegger kan følge fotavtrykket til parkeringsplass/carport over, men ikke være større.

3.5.1.c Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på vegger og tak. Farger skal tilpasses fargebruk i prosjektet for øvrig.

FORSLAG

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Gangveg/gangareal (felt GG)

4.1.1. Utforming

4.1.1.a. GG er eksisterende gangveg til gnr. 13 bnr. 544 som skal videreføres.

4.2. Annen veggrunn, grøntareal (felt o_AVG1-o_AVG7)

4.2.1. Utforming

4.2.1.a. Innenfor felt o_AVG1 kan skal det etableres gangtilkomst i samsvar med § 6.1.1.

4.2.1.b. o_AVG2 skal beplantes for å skjerme mot renovasjonsarealet innenfor #3.

4.2.1.c. Sørlig del av o_AVG3 langs o_V3 skal etableres med gressarmering eller lignende som gir et grønt preg samtidig som det tåler belastningen av større kjøretøy.

4.2.1.d. Resterende del av o_AVG3 samt f_AVG4, o_AVG5-o_AVG7 skal benyttes til vegrelaterte formål

4.3. Parkering (felt f_P1 og f_P2)

4.3.1. Utforming

4.3.1.a. Innenfor f_P1 tillates det med overbygget parkering, eksempelvis carport. Etablering av overbygget parkering må ikke komme i konflikt med frisikt.

4.3.1.b. Carporten kan ha en maks høyde på 3,0 m. Farger skal tilpasses fargebruk i prosjektet for øvrig.

4.3.1.c. På f_P2 tillates det kun overflateparkering.

5. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H190)

5.1.1. Innenfor frisiktsoner H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

5.1.2. Innenfor H190 må det ikke foregå anleggsvirksomhet som kan skade rotsystemet til barlindtreet innenfor gnr. 13 bnr. 221.

5.2. Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

5.2.1. Tiltak innenfor området må ivareta arkitektur og overordnet sammenheng i kulturmiljøet.

6. Bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3)

6.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres gangtilkomst til Storetveitvegen. Denne gangtilkomsten må treffe fortau langs Storetveitvegen.

6.1.2. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres støyskjermer.

6.1.3. #3 er renovasjonsareal der det skal oppføres lift-o-mat, samt sikres oppstillingsplass for bosspann for BF1, BF2 og BK.

6.1.4. Det skal også avsettes areal for oppstilling av bosspann for Wergelandsbakken 7,9,10,11,12,13,14 innenfor #3.

FORSLAG

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1. Før rammetillatelse (felt BF1, BF2, BK)

7.1.1. For nye boenheter, oppdeling av boenheter og for tiltak som på annen måte berører offentlig veg/fortau, skal det legges ved detaljert teknisk vegplan, herunder normalprofiler, lengde- og tverrprofiler. Eventuelle avkjørsler, skiltplan, veglys og fartsdempende tiltak skal framgå. Planen skal være godkjent av ansvarlig vegmyndighet.

7.1.2. Det skal vedlegges plan for bygge- og anleggsfasen. Her skal det bl.a. gå frem hvordan beboere i Wergelandsbakken på en god måte blir ivaretatt med hensyn til tilkomst for brann- og slukkemannskaper og utrykningskjøretøyer generelt, samt med tanke på støyforhold, støvdemping, alminnelig tilkomst – herunder også myke trafikanter og barn på skolevei – etc. Det skal også fremgå hvordan barlinden innenfor 13/221 ikke skal bli berørt, da hovedsakelig med tanke på rotsystemet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.2. Før igangsettingstillatelse (felt BF1, BF2, BK)

7.2.1. o_V1 med tilhørende grøfteareal skal være opparbeidet, samt nødvendige tilpasninger på o_FO1 og o_FO2.

7.2.2. Oppføring av ny garasje innenfor BF3.

7.2.3. Oppgradering av veglys langs Wergelandsbakken.

7.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BF1, BF2, BK)

7.3.1. Uteareal o_UTE skal være ferdig opparbeidet og tilrettelagt for opphold og aktivitet.

7.3.2. Etablering av parkering ihht. § 3.1.2.

7.3.3. Etablering av støyskjerming mot Storetveitveien før brukstillatelse/ ferdigattest for BF1.

7.3.4. Etablering av renovasjonsløsning innenfor #3, samt snuhammer o_V3.

7.3.5. Etablering av gangtilkomst til Storetveitvegen innenfor #1 med tilstrekkelig landingsareal for gangtilkomsten ved Storetveitvegen.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- VA-rammeplan, datert 06.06.2023
- Støyrapport, datert 03.07.2023
- Illustrasjonsplan datert 23.11.2026

FORSLAG