EN TIL EN
ARKITEKTER

Justert planforslag til begrenset høring:
Årstad, Gnr. 13, Bnr. 69 mfl., Wergelandsbakken
Plan-ID 70230000
Saksnr. PLAN-2022/20591

Dato: 23.11.2026

Varsel om oppstart av reguleringsplan ble kunngjort 13.06.2020. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 16.11.2024 – 07.01.2025.

Etter offentlig ettersyn er planforslaget justert. Det er vurdert at ny høring kan begrenses til berørte parter, og at det derfor ikke er nødvendig med et nytt ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Foreslåtte endringer

Endringene omhandler i hovedsak:

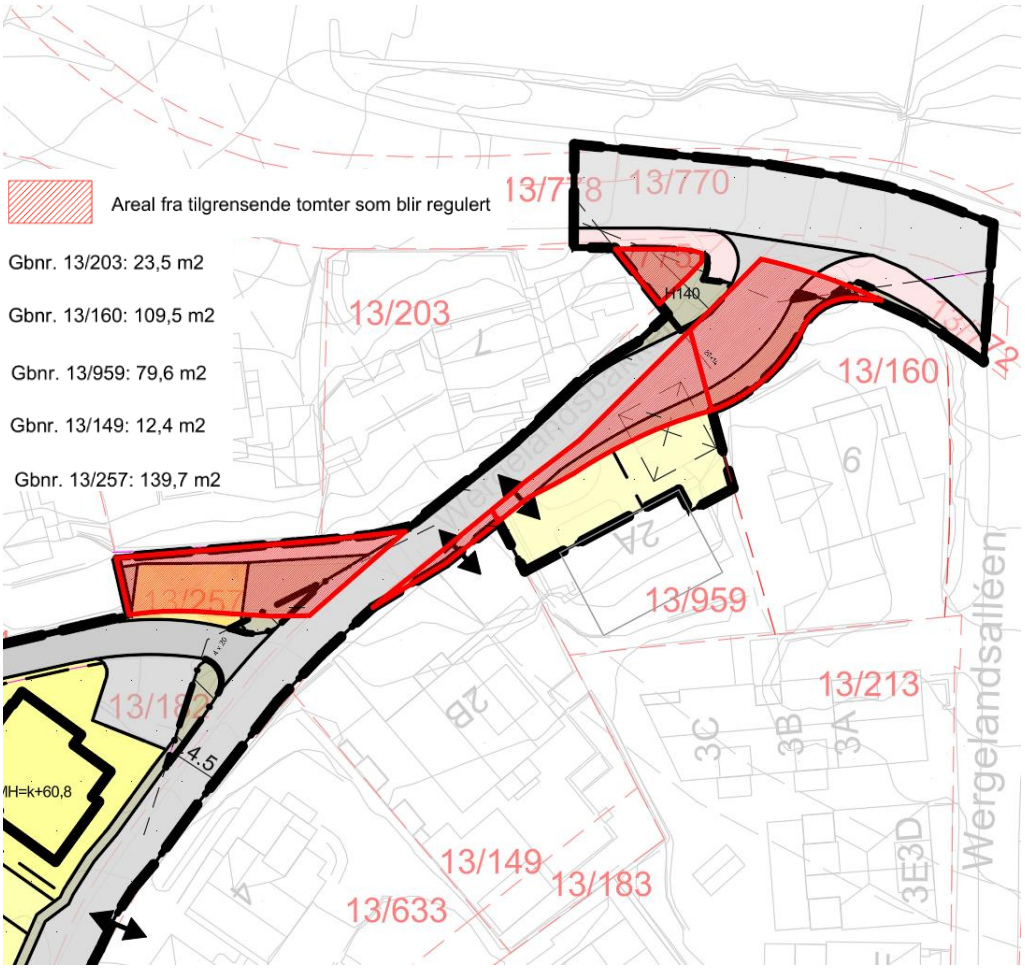
1. En utvidelse av planområdet ved Wergelandsbakken 2A, for å inkludere hele arealet til garasjen som forutsettes revet og gjenoppbygget.
2. Mindre justering av vegtrase, for å ta mest mulig av vegutvidelse og grøfteareal på egen eiendom.
3. Utvidelse av uteoppholdsareal, samt endret det fra felles til offentlig, for å imøtekomme uttalelse fra Statsforvalter.
4. Justeringer i plankartet, endret størrelse/ utforming på ulike formål og korrigering av utnyttelsesgrad.
5. Bearbeiding av løsning/utforming av renovasjonsareal, for å imøtekomme ny renovasjonsforskrift og løse henteplass for bosspann for boliger sør for planområdet.
6. Reduksjon i antall enheter fra 14 til 13, for å gjøre leilighetsbygget på felt BK mindre. Dette for å redusere konsekvensene for omkringliggende bebyggelse og bedre tilpasning til kulturmiljøet.

Siden planforslaget var på offentlig ettersyn, har det blitt bearbeidet i dialog med Plan- og bygningsetaten (PBE). Endringene som er blitt gjort er i hovedsak med bakgrunn i merknader/ uttalelser fra offentlig ettersyn. Pga. endringene som er gjort, samt at planområdet er noe utvidet ved Wergelandsbakken 2A, legges nå planforslaget ut på en begrenset høring. Følgende dokumenter ligger ved høringsforslaget og er revidert og utarbeidet etter offentlig ettersyn:

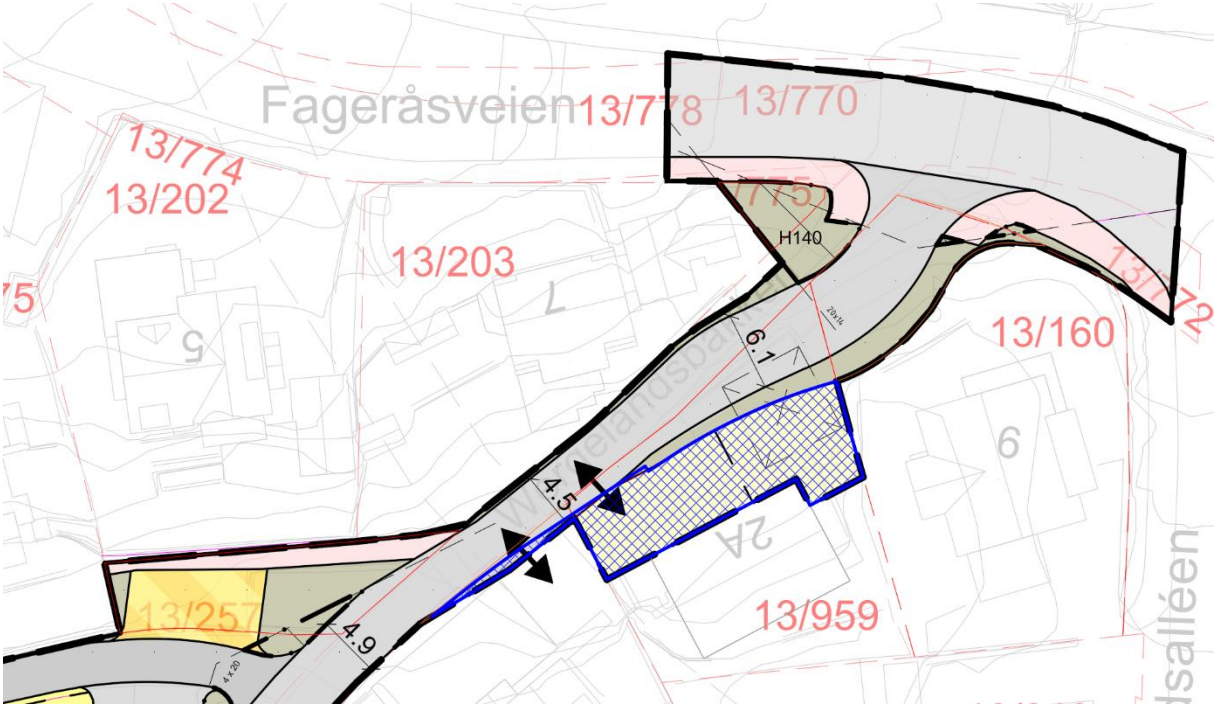
- Plankart, datert 23.11.2026
- Bestemmelser, datert 23.11.2026
- Illustrasjonsplan, datert 23.11.2026
- Perspektiver, datert 20.10.2026
- Vegnotat datert 14.10.2026
- Vegtegninger, datert 02.07.2026
- RTP, datert 05.06.2026
- Referat fra dialogmøte med Statsforvalter, 04.02.2025
- Underlag til dialogmøte med Statsforvalter, datert 13.05.2025
- Innsigelse fra Stasforvalter, datert 27.05.2025

1. Utvidelse av planområdet

Et av kriteriene for å kunne starte planarbeidet var at tilkomsten til planområdet via Wergelandsbakken måtte utbedres, da vegen i dag er bratt, smal og har dårlig sikt i krysset med Fageråsveien. På grunn av den eksisterende situasjonen i området, blant annet med eiendomsgrenser som går helt ut til vegkant, har det vært utfordrende å utforme en vegutbedring som ikke berører tilstøtende eiendommer.
Ved offentlig ettersyn ved årsskiftet 2024/2025 ble det lagt til grunn en utbedring av Wergelandsbakken som innebar at garasjen ved Wergelandsbakken 2A og den sørøstlige delen av gjerdet på Fageråsveien 7 måtte rives. I etterkant har det blitt arbeidet med en løsning som kan muliggjøre utbedring av Wergelandsbakken uten disse rivningstiltakene. Det har vist seg utfordrende å finne en løsning som i tilstrekkelig grad ivaretar både stigningsforhold og trafikksikkerhet. Ved en mindre justering av vegtraseen unngås inngrep på eiendommen til Fageråsveien 7, men det er fortsatt nødvendig å rive garasjen ved Wergelandsbakken 2A.
Forslagsstiller ønsker derfor, gjennom utvidelsen av planområdet, å inkludere hele arealet foran nr. 2A der garasjen står i dag. På den måten kan det stilles rekkefølgekrav som sikrer at ny garasje oppføres av forslagsstiller før oppføring av de planlagte boligene kan starte. Det foreligger per i dag ikke noen privatrettslig avtale mellom forslagstiller og Wergelandsbakken 2A når det gjelder riving av garasjen.
For å unngå riving av gjerdet og oppføring av mur på eiendommen til Fageråsveien 7 i forbindelse med vegutbedringen har forslagsstiller i stedet valgt å utvide planområdet noe inn på eiendommen til Wergelandsbakken 2B. Dette vil medføre mindre omfattende tiltak enn å legge vegen inn på tomten til Fageråsveien 7.



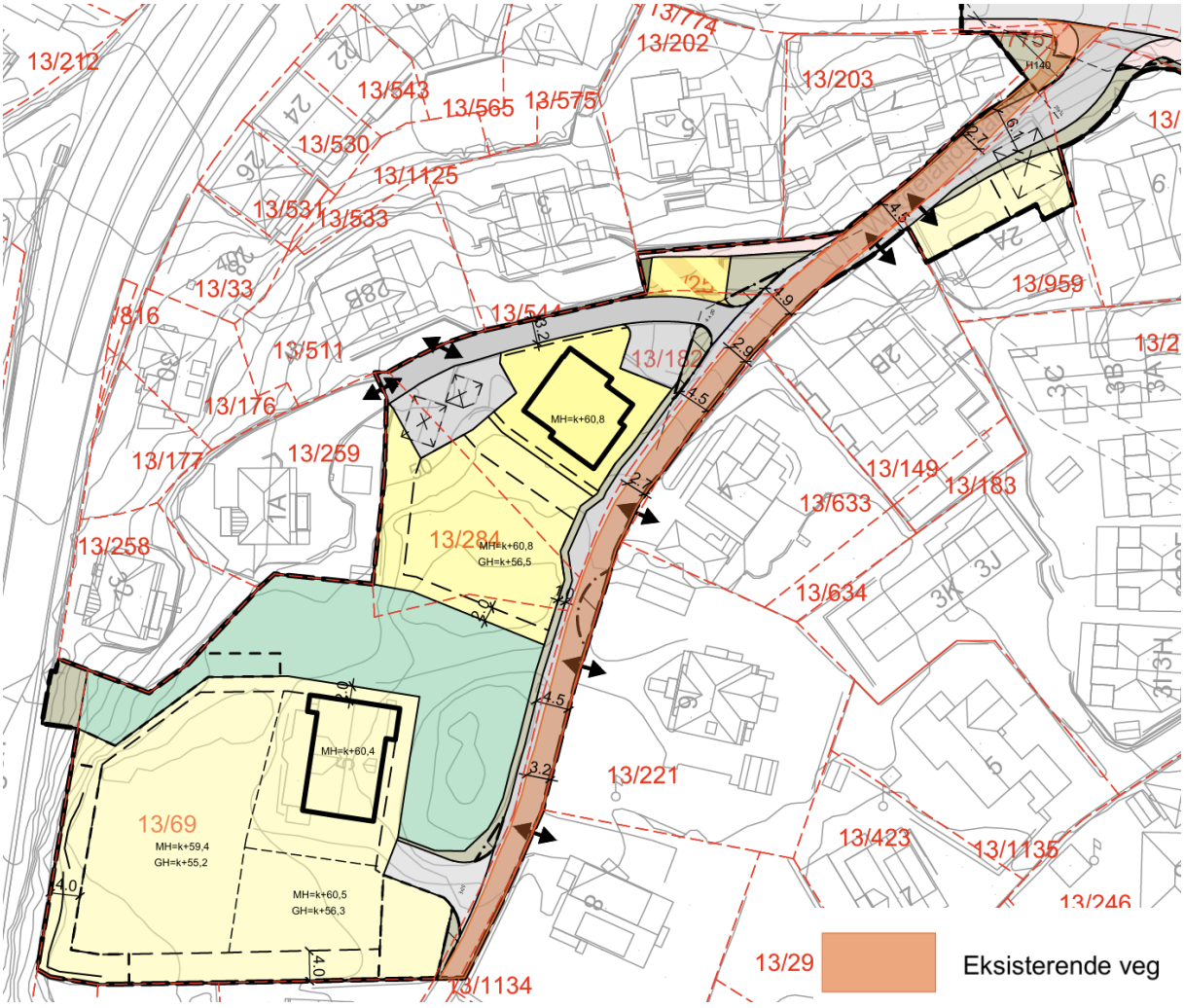
Figur 1: Utsnitt av justert plankart der areal fra naboeiendommer som blir regulert til nytt formål ift. dagens bruk er markert.



Figur 2: Utsnitt av justert plankart der areal for utvidelsen er markert.

2. Justering av vegtrase

Ved offentlige ettersyn i 2024/2025 ble vegtraseen til Wergelandsbakken lagt om for i størst mulig grad å oppfylle vegtekniske krav i N100. For blant annet å forbedre stignings- og siktforholdene var det nødvendig å flytte avkjørselen til Fageråsveien noe lenger øst. Dette medførte igjen at traseen opp selve bakken også ble liggende lenger øst. Denne utformingen er videreført siden offentlig ettersyn. I tillegg er den midtre delen av traseen ved Wergelandsbakken 2A og 2B flyttet noe lenger øst for å redusere omfanget av vegutbedringen. Fra Wergelandsbakken 2B og videre sørover er vegtraseen justert noe sammenlignet med offentlig ettersyn. For den regulerte vegen i planforslaget er det tatt utgangspunkt i eksisterende veglinje på østsiden, mens areal til vegutvidelse og grøft er lagt på vestsiden av vegen, innenfor egen tomt. Endringen er gjort fordi dette vurderes som den mest naturlige løsningen for utbedring av vegen, samtidig som konsekvensene for naboene reduseres mest mulig.



Figur 3: Justert plankart der man kan se trase for eksisterende veg opp mot regulert veg.

3. Justering av uteoppholdsareal

Ved offentlig ettersyn kom det inn vesentlige merknader samt innsigelse fra Statsforvalter. De vesentlige merknadene gikk på at Statsforvalter ønsker en høyere utnyttelsesgrad med en relativt større andel nye boliger.
Innsigelsen gikk på at Statsforvalter mener at planforslaget er i strid med rikspolitiske retningslinjer for ivaretakelse av barn og unges interesser i planleggingen pkt. 5b og d. Dette innebærer at det må sikres arealer som er særlig egnet til barns lek. Statsforvalter mener da at marken/ hagen helt sør innenfor BF1 er mest egnet til dette. Dette vil si at store deler av BF1 må utgå og at marken her reguleres til offentlig grøntområde. Denne uttalelsen har det vært stor uenighet knyttet til og det har derfor vært sendt over argumentasjon til, samt blitt holdt dialogmøte med Statsforvalter. Dialogen har dessverre ikke ført fram og Statsforvalter opprettholder per dags dato uttalelsen de kom med til offentlig ettersyn. Innsigelsen, underlag til og referat fra dialogmøtet er lagt ved.

Argumentasjonen som har blitt forelagt Statsforvalter går på følgende:

I høringsuttalelse fra Vestland fylkeskommune og Barn og unges representant ifm. varsel om oppstart av planarbeid ble det uttalt at
«Det bør legges vekt på tilrettelegging for familieboliger. Bokvalitet må veie tyngre enn utnyttelsesgrad.»
I tillegg ligger planområdet i et historisk miljø og blir omfattet av hensynssone kulturmiljø – Wergelandsåsen-Storetveitåsen som også setter begrensninger for utnyttelsen.

Arealer for barn og unge vurderes som ivaretatt, men det er et poeng fra Statsforvalter om at dette kan sikres enda bedre. Det er imidlertid uenighet om Statsforvalter sin vurdering av innhold/ utforming av arealet, samt hvor arealet skal plasseres i planområdet.

Grøntområder er ikke en knapphetsfaktor hverken innenfor eller tilgrensende planområdet. Når det gjelder private uteområdet har eksempelvis boliger langs Wergelandsbakken store private hager av samme karakter som der Statsforvalter ønsker et offentlig grøntområde. Det samme gjelder de fleste boligene østover mot Wergelandsåsen og sørvestover mot Storetveitåsen. Det er også flere offentlige grønt- og uteoppholdsarealer i nærområdet. Nord for planområdet, ved og i nærheten av Bendixens vei, finner man fotballbane og lekeplasser. Sør for planområdet ligger blant annet Tveitevannet, Storetveitåsen og Storetveitmarken der det er fine tur og rekreasjonsmuligheter.

Et offentlig åpent grøntområde uten noen spesiell form for programmering slik som Statsforvalter ønsker er det derfor ikke behov for i området. Et slikt areal har folk allerede i sin egen hage og det er mer tilrettelagte og opparbeidede områder for lek og aktivitet man trenger i planområdet. Et åpent gressareal sør i planområdet vil leses som en privat hage slik som det er i dag. Vi er enig i at det offentlige grøntområde bør holdes forholdsvis åpent og ikke ha for mye programmering slik at det innehar en viss fleksibilitet og kan brukes på flere måter. Det er likevel viktig med noe opparbeiding og tilrettelegging for å kunne lese arealet som et offentlig tilgjengelig areal og gjøre det attraktivt å bruke for alle aldersgrupper.

Når det gjelder plassering av det offentlig tilgjengelige grøntområdet vil en plassering helt sør i planområdet, som foreslått av Statsforvalteren, bli veldig isolert. Området ligger mot enden av en blindvei. Det er ikke en plass man naturlig går forbi med mindre man bor eller er på besøk i Wergelandsbakken. Området har gode kvaliteter, men få. Området består i hovedsak kun av et flatt plenareal. Ved å flytte arealet mot midten av utbyggingsområdet (inkl. der det allerede er foreslått grønt-/uteareal) vil man få en mer sentral og allmenn tilgjengelig plassering av arealet. Arealet blir da plassert langs traseen/ koblingen mellom Storetveitvegen og Wergelandsbakken, med god synlighet og bedre tilgjengelighet. Arealet kan videre få mer variert innhold, både med tanke på terreng og programmering.
Den mest egnete plassen for å plassere renovasjonsareal er også på det sørlige området. Å skulle ha et offentlig tilgjengelig grøntområde rett ved siden av et renovasjonsareal vil være en svært uheldig løsning.

Totalt sett vurderes det at den foreslåtte plasseringen av offentlig grøntareal for lek og opphold midt i planområdet har langt flere fordeler med hensyn til tilgjengelighet, synlighet og bevaring av kulturmiljø.



Figur 4: Tidligere plankart til venstre og justert plankart til høyre.

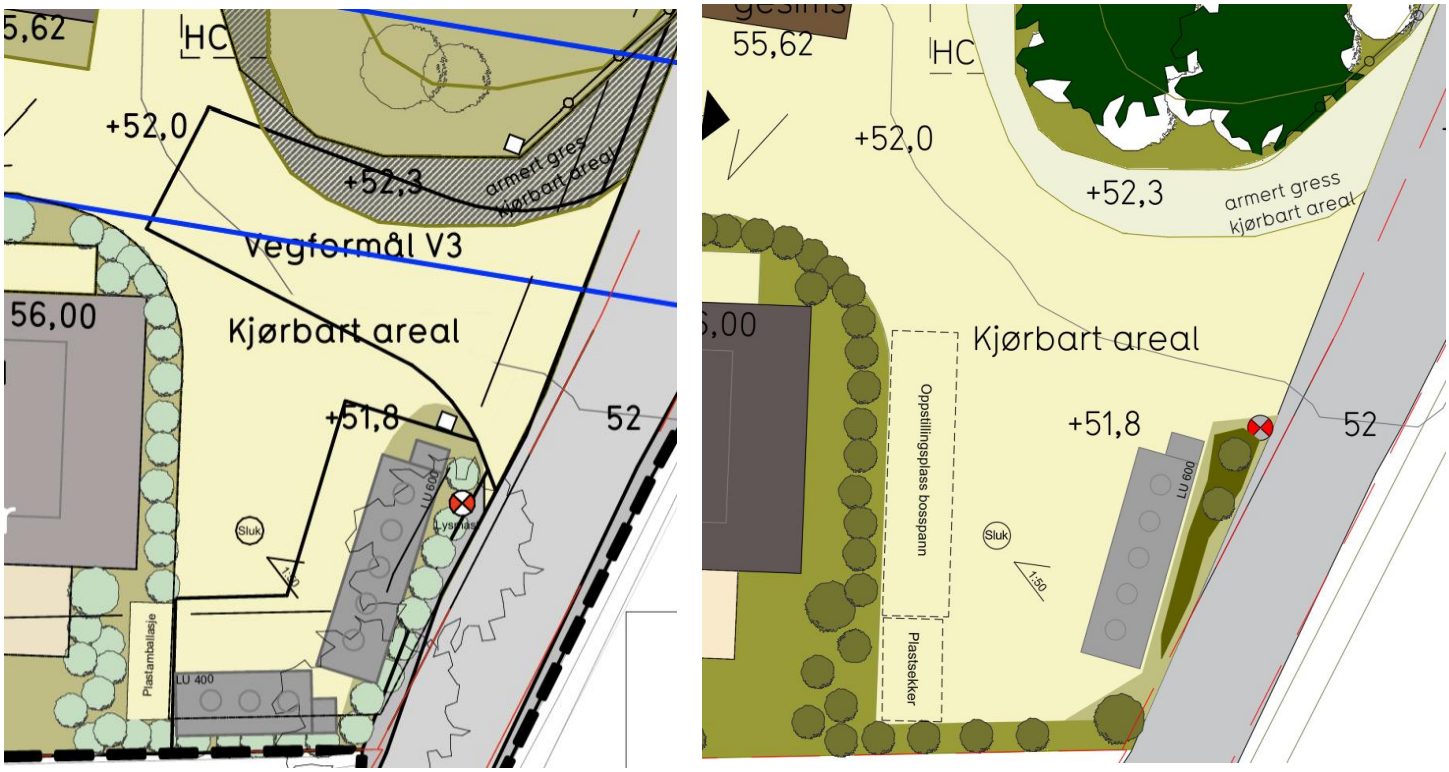
4. Justeringer i plankartet

Ifm. justeringen av uteoppholdsarealet som er omtalt i punktet over ble det også gjort justeringer for formålene BF1 og BK (tidligere BB). Det er også gjort mindre justeringer som fjerning av renovasjonsarealet RA. Renovasjon løses istedenfor innenfor område #3. Det er lagt inn mer areal for annen veggrunn, grøntareal langs o_V1. Utforming av parkering f_P1 er også justert noe for å gjøre den bedre. Ved endringene som ble gjort i plankartet ble det også oppdaget at den oppgitte utnyttelse ikke var helt korrekt. Det var arealer som ikke hadde blitt inkludert, eksempelvis overbygget areal som må medregnes i BRA. Siden arealene for boligformålene også er endret, som er beregningsgrunnlaget for utnyttelsen, har dette også innvirket på at utnyttelsen har blitt justert. Endringene i utnyttelsen fører imidlertid ikke til at man skal eller kan bygge noe mer. Det er det skisserte prosjektet som vist ved offentlig ettersyn i overgangen 2024/2025 det fortsatt planlegges for, med unntak av justeringene som er gjort for leilighetsbygget innenfor BK med reduksjon fra 4 til 3 boenheter.

5. Bearbeidet løsning for renovasjonsareal

Siden offentlig ettersyn har det kommet endringer i renovasjonsforskriften som bl.a. omfatter at alle husstander nå skal ha avfallsløsning for glass/ metall og matavfall, og ikke bare restavfall og papp/papir. Renovasjonsbilen som det var dimensjonert for tidligere er for liten ift. dagens krav. Ved offentlig ettersyn kom det også en uttalelse fra Bymiljøetaten om at snuhammeren som er regulert må reguleres med offentlig status slik at utformingen blir i samsvar med krav, samt at alle kjøretøy får tilgang til å benytte snuhammeren. Eiendommene lenger sør i Wergelandsbakken må også tilknyttes renovasjonsanlegget i planforslaget. Dette for å unngå at renovasjonskjøretøy må kjøre opp til enden av vegen, for så å måtte rygge tilbake. Tilknytning til renovasjonsanlegget er en forutsetning for å akseptere at snuhammeren ikke ligger i enden av Wergelandsbakken.

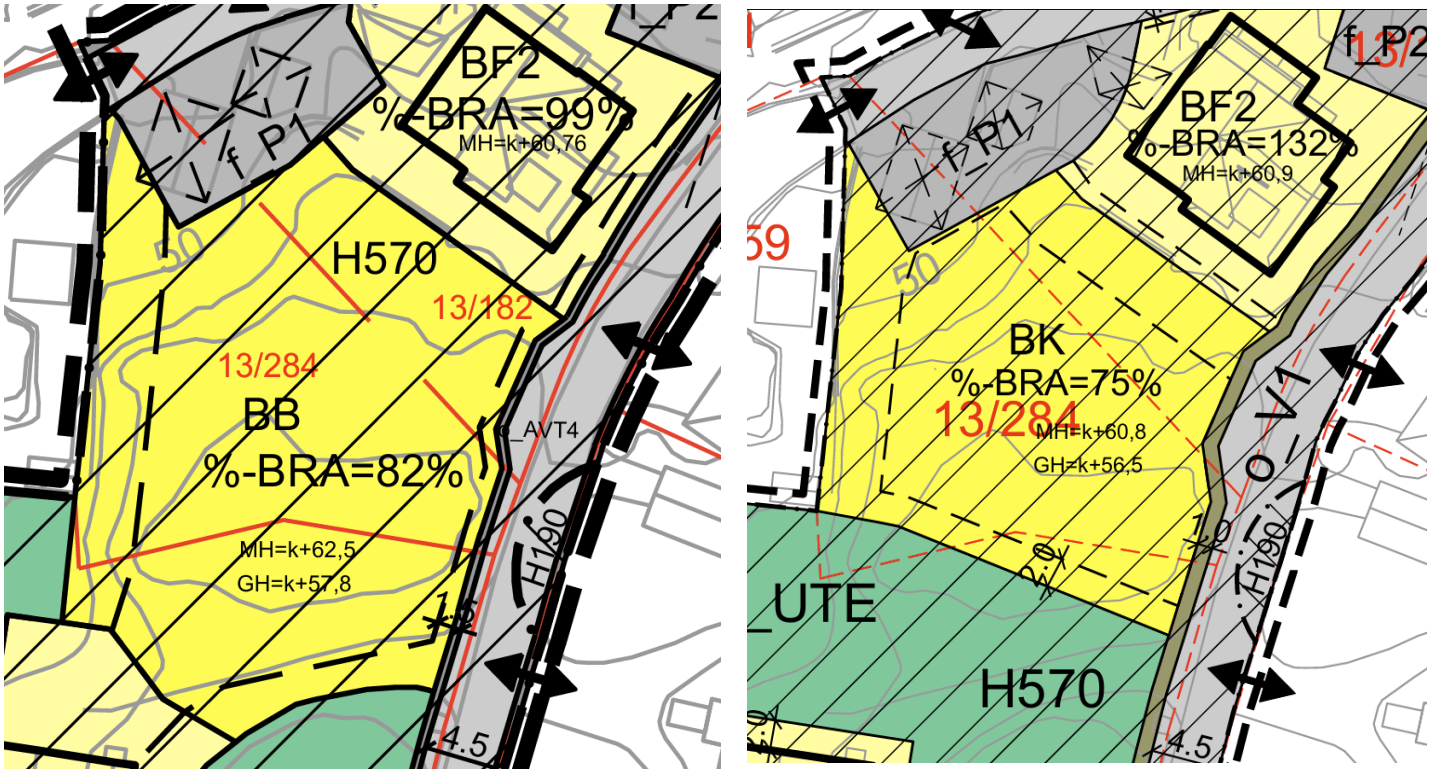
Med fortetting og etablering av flere boenheter stilles det også krav til renovasjonsareal. Det har blitt sett på og vurdert ulike løsninger ift. renovasjon og plassering av areal til dette. Den eneste løsningen, om man skal ivareta krav fra BIR, samt bevare eksisterende bygg, vil være å ha renovasjonsareal med snuplass der det er plassert i planforslaget. Antallet boenheter i planforslaget er 13 stk, som i utgangspunktet utløser krav til nedgravd bossløsning. I dialog med planavdelingen og BIR har man konkludert med at dette ikke er ønskelig da det vil ha store negative konsekvenser for kulturmiljøet i planområdet. Når planforslaget var på offentlig ettersyn var det kun benyttet lift-o-mat som renovasjonsløsning. Med den nye renovasjonsforskriften ser en at å kun benytte seg av lift-o-mat også vil bli uheldig for kulturmiljøet. Med bl.a. krav om egne beholdere for matavfall og glass/metall vil dette medføre at omfanget av antall lift-o-mater blir svært stort og sjenerende for opplevelsen av kulturmiljøet i området. En har således i dialog med BIR landet på en kombinasjonsløsning med både bruk av lift-o-mat og tradisjonelle bosspann. Da får man både en renovasjonsløsning og renovasjonsbil som er godt tilpasset kulturmiljøet i området. Når det gjelder eiendommene sør for planområdet langs Wergelandsbakken løses renovasjon for disse ved at det settes av oppstillingsplass for disse innenfor arealet til renovasjon i planforslaget. Eiendommene dette er aktuelt for er Wergelandsbakken 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 14. Sørlig og østlig del av renovasjonsarealet vil bli beplantet, i tillegg til at det kan settes opp gjerde her for å skjerme mot tilgrensende naboer.



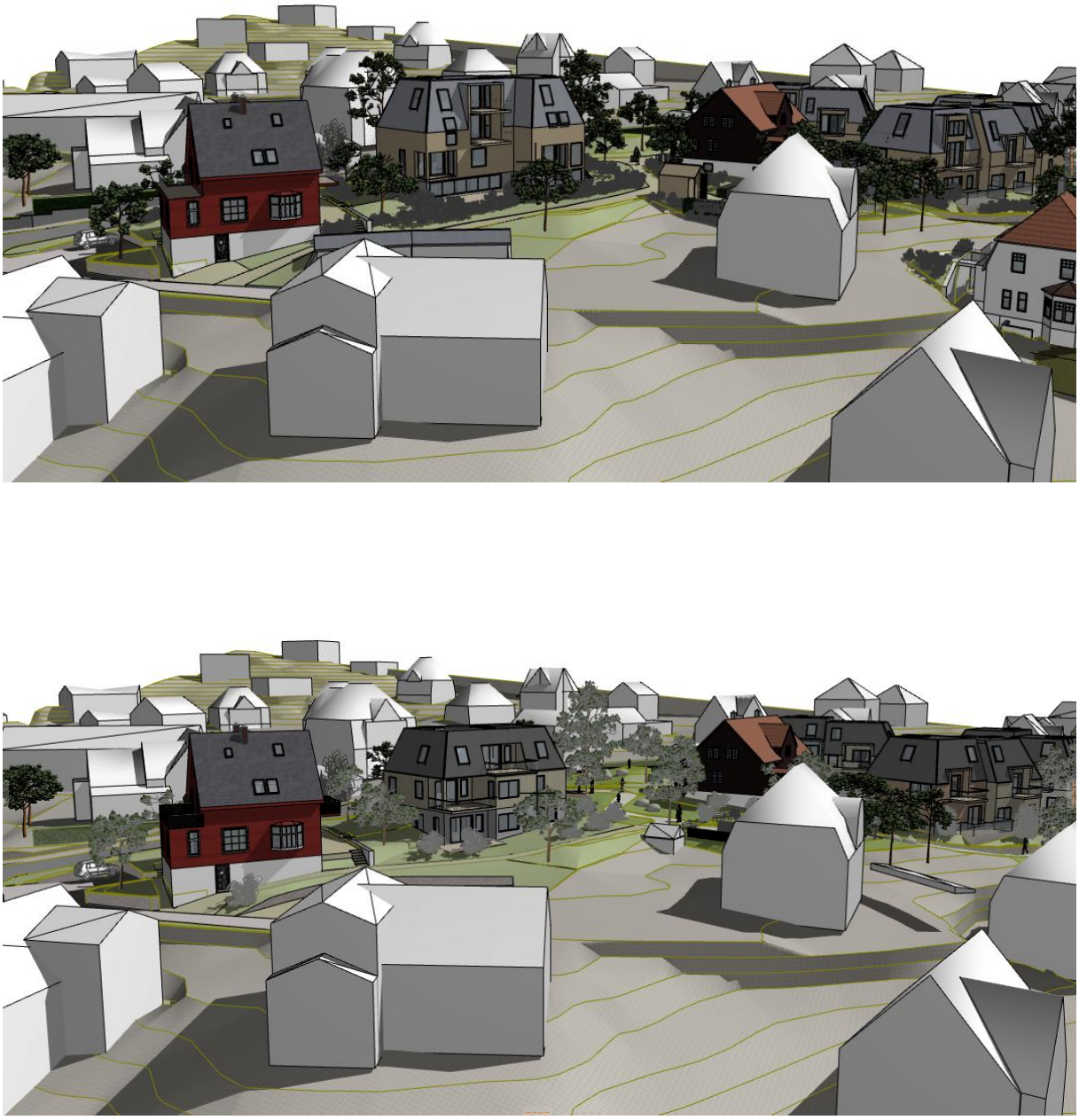
Figur 5: Illustrasjon til venstre viser tidligere renovasjonsløsning med lift-o-mat. Illustrasjon til høyre viser justert renovasjonsløsning med både lift-o-mat og tradisjonelle bosspann.

6. <u>Reduksjon i antall enheter</u>

Det har både før og under offentlig ettersyn kommet innspill på at leilighetsbygget innenfor BB/BK, Bygg D, må bearbeides og nedskaleres. 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. Etter offentlig ettersyn er det jobbet med dette og størrelsen på bygget er nå redusert både i omfang og høyde. Høyden er redusert med 1,7 m. Antall enheter er også redusert fra 4 til 3. I tillegg til at bygget nå er mer tilpasset kulturmiljøet, er reduksjonen av bygget også positivt for den omkringliggende bebyggelsen.



Figur 6: Tidligere plankart til venstre og justert plankart til høyre der man kan se reduksjon i størrelse på området der leilighetsbygget er planlagt, samt reduksjon i høyder og utnyttelsesgrad.



Figur 7: Øverste bildet viser leilighetsbygget ved forrige offentlig ettersyn, mens det nederste bildet viser en bearbeiding av leilighetsbygget.



Figur 8: Illustrasjonsplan ved offentlig ettersyn øverst og bearbeidet illustrasjonsplan nederst. Rød stipling viser omriss av leilighetsbygget ved offentlig ettersyn.

7. Bestemmelser

Det er foreslått endringer i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn. Dette som en konsekvens av både innkomne merknader, uttalelser og fagetatens kommentarer. Dette gjelder blant annet:

- Bestemmelsene er oppdatert til siste gjeldende mal. Nummereringen er derfor noe annerledes.
- Navngivning og nummerering på noen formål er endret pga. justeringer i plankartet.
- Pkt. 1, skrevet mer utfyllende om hensikten.
- Pkt. 2.1, skrevet mer tydelig om krav til estetisk utforming.
- Pkt. 2.4, er omformulert noe.
- Pkt. 2.6, endret på formuleringen og hva som tillates utenfor byggegrensene. Trapper og støyskjermer er fjernet, terrasser og balkonger er lagt til.
- Pkt. 2.10.2, omformulert.
- Pkt. 3.1.1, gjort mindre justeringer. Krav om støyskjerming er tatt ut. Lagt til flere krav ift. beplantning.
- Pkt. 3.1.2, plassering av sykkelparkering er endret. Tatt ut formuleringer som ikke lenger er relevant.
- Pkt. 3.1.3, lagt til at det skal benyttes tradisjonelle bosspann i tillegg til lift-o-mat.
- Pkt. 3.2.1, er lagt til bestemmelse om BF3, samt en bestemmelse om at Wergelandsbakken 1 og 5 ikke tillates revet.
- Pkt. 3.2.3, lagt til bestemmelse om støyskjerming, samt flere krav til ombyggingen av Wergelandsbakken 1 og 5.
- Pkt. 3.3.1, endret på antall boenheter som kan etableres fra 4 til 3. Mulighet for takoppbygg for heis er fjernet da dette ikke lenger er aktuelt.
- Pkt. 3.4, diverse endringer i bestemmelsene da utearealet nå blir ett offentlig tilgjengelig uteareal istedenfor to felles utearealer.
- Pkt. 4, bestemmelser om veg, kjøreveg og fortau er tatt ut, da tidligere bestemmelser uansett er sikret i plankartet. Bestemmelse om annen veggrunn, teknisk anlegg er tatt ut da disse arealene er utgått eller blitt erstattet med annen veggrunn, grøntareal.
- Pkt. 4.2, bestemmelsene til annen veggrunn, grøntareal er justert pga. endringer i plankartet.
- Pkt. 4.3, mindre justeringer i bestemmelsen til parkering.
- Pkt. 6, lagt til bestemmelser om bestemmelsesområde #2 og #3.
- Pkt. 7.1, lagt til flere detaljer.

- Pkt. 7.2, lagt til at garasje innenfor BF3 skal oppføres, samt at veglys skal oppgraderes.
- Pkt. 7.3, gjort litt omformuleringer, samt lagt til etablering av gangtilkomst til Storetveitvegen.

Videre arbeid frem mot 2.gangs behandling

Etter begrenset høring vil innkomne merknader sendes Bergen kommune og det vil avholdes et merknadsmøte. Plankonsulent og arkitekt vil så gjøre en eventuell bearbeiding planforslaget. Justert planforslag vil så bli ferdigstilt og sendt til 2. gangs behandling hos Plan- og bygningsetaten. Når Plan- og bygningsetaten har ferdigstilt sitt fagnotat, blir planforslaget sendt til politisk behandling og vedtak. Vedtatt plan blir kunngjort i avis og naboer og offentlig instanser blir varslet skriftlig. Vedtaket vil kunne påklages.