

Til
Plan- og bygningsetaten,
Bergen kommune

Deres ref.:

Vår ref.: p22010

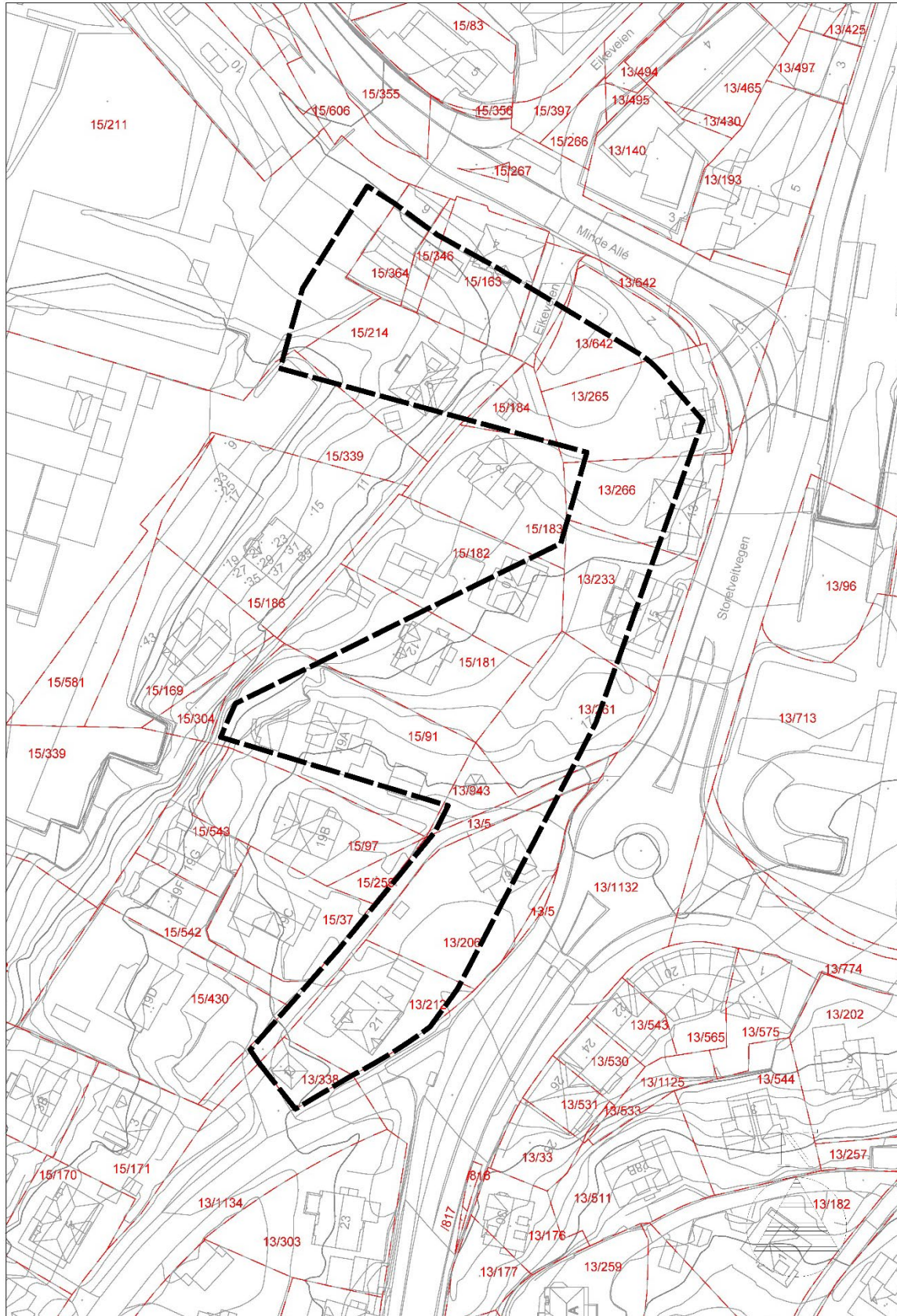
Dato: 25.08.2022

PLANINITIATIV WERGELAND SENTRUM

Forslag til plannavn	Wergeland Sentrum S1, S3, S4, S5
Bydel, gnr./bnr.	ÅRSTAD, GNR. 15, BNR. 163 m.fl.

Opus Bergen AS, på vegne av Boetablering og Minde allé 4 AS, ber om oppstartsmøte for eiendom gnr. 15, bnr. 163 m.fl. Forslagsstillere og grunneiere er Boetablering og Minde allé 4 AS. Arkitekt for innledende skisser er Bo arkitekter AS. Opus Bergen AS er plankonsulent.

De aktuelle eiendommene som danner grunnlag for planinitiativet er gnr. 15 bnr. 163, m.fl.



Figur 1 Dagens situasjon med dagens bebyggelsesstruktur og eiendomsgrenser, foreslått planavgrensning er vist med stiplede linje

Hovedinnholdet i planinitiativet

Bakgrunn for planinitiativet

Bakgrunn for planforslaget er en videreføring av transformasjon av Wergeland sentrum. Planen vil utgjøre en detaljregulering for deler av områdeplan 4601_61160000 vedtatt 24.04.2013, for delfeltene S1, S3, S4, S5 og B2.

Foreslått formål

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og noe næringsvirksomhet i et sammenhengende sentrumsområde på vestsiden av bybanestoppet på Wergeland, i overgangen mellom Wergeland og Mindemyren. Det legges opp til gode byromsforløp og attraktive uteoppholdskvaliteter. Planen skal bidra til å utvikle et bærekraftig byfortettingsprosjekt ved å etablere et tydelig identitetsskapende plangrep og skape gode rammebetingelser for byutvikling mellom de to bybanetraséene. I S-områdene vil det være funksjonsblanding med boligbygg med forretninger og næringsdrift på gateplan, mens B2 vil utelukkende være boligbygg.

Forslag til ny bebyggelse

Plangrepet forutsetter at eksisterende bebyggelse blir revet. Det er i all hovedsak tenkt blokkbebyggelse med aktive etasjer på bakkeplan i felt S1 og S3. Det blir en sammenhengende bebyggelse mellom S1 og S3. Byggene er på sitt høyeste ut mot Minde Allé, og blir gradvis trappet ned mot bakgård slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerm mot stille side. Blokkene i S4 og S5 som vender ut mot Storetveitvegen fungerer også som støyskjerm for den siden av bebyggelsen som vender inn mot felles bakgård, som skal fungere som felles uteoppholdsareal for blokkene S4, S5 og B2.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggehøydene skal tilpasses for å sikre god lydskjerming i gårdsrommet, samt tilstrekkelig gode lysforhold, både inne og ute. Området mot krysset Minde allé / Storetveitveien er i snetrumskjerne S20 i KPA 2018. Her skal det vurderes høyere utnyttelse og byggehøyder.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

For å sikre gode lysforhold og gode uteoppholdsarealer, er plassering av bebyggelse i B2 foreløpig justert noe i forhold til det som følger av områdeplanen, se figur 2, 3, 4 og 5.



Figur 2: Forslag til situasjonsplan tidlig fase idéskisse

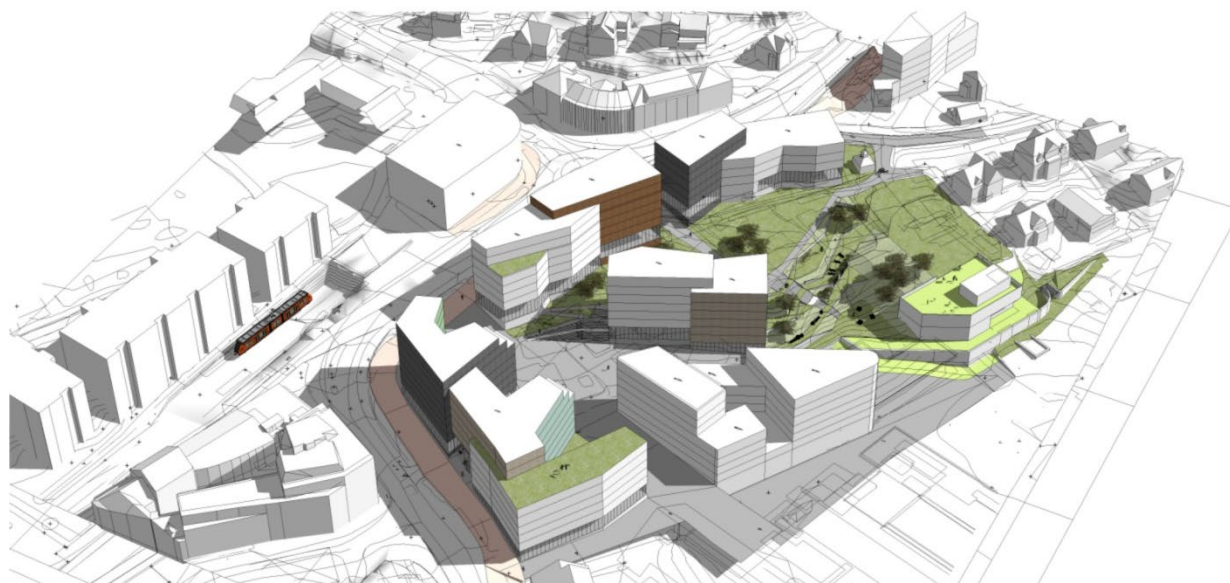


Figur 3: Skjema over området. Stiplet rød linje viser mulige hovedforbindelser,, Grønn stiplet linje viser mulige grønne forbindelser.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Området er et viktig utviklingsområde for å binde sammen Wergeland sentrum og bybanestoppet her med planlagt utvikling på Meieritomten vest for området. Prosjektet er ment å skape en definert gatestruktur i en urban kjerne. Området ligger delvis (S1, S3 og S4) i sentrumskerne S20 i KPA. En foreløpig idé er å vri B2 i forhold til gjeldende reguleringsplan for å skape en mer definert gatestruktur mot S2 og å åpne opp et større gårdsrom for uteopphold.

WERGELAND SENTRUM SKISSEPROSJEKT



OVERSIKT SETT FRA NORDVEST

BO ARKITEKTER 2021

Figur 4: Idéskisse som viser mulig struktur i området. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Områdets beliggenhet gir et godt grunnlag for etablering av boliger og virksomheter med lavt transportbehov. Det er ikke tenkt egne parkeringsplasser for bil i prosjektet, som skal bli et helt bilfritt område i sammenheng med bilfrie S8 og S10 i områderegulering for Mindemyren. I S8/S10 er det planlagt et parkeringsanlegg som også skal tjene dette området.

1. Planområdet – dagens situasjon

Foreslått planavgrensning

Forslag til planavgrensning følger over, se figur 1. Planområdet ligger like ved bybanestoppet på Wergeland, på vestsiden av Storetveitvegen og følger svingen like inn i Minde Allé.

Tilkomst og gjennomgang er vist i figur 2.

Plangrensen må koordineres med Vestland fylkeskommune som planlegger ny sykkelveg langs Storetveitvegen.

Strøkskarakter

Boligområdet rundt og i bydelen generelt preges av samme strøkskarakter som i boligdelen av planområdet, med noen innslag av rekkehus. Wergeland har tidligere vært preget av småhus- og villabebyggelse, men gjennomgår nå en transformasjon i form av fortetting tilknyttet bybanetraséene til hhv. Flesland og Fyllingsdalen. Interne forskjeller defineres av typologi, herunder lamellbebyggelse, rekkehus og en- og flermannsboliger.

Landskap/blågrønne strukturer

Planområdet er delvis situert mellom en industrisone på Mindemyren og et boligområde på Wergeland. Det er ikke registrert noen grønne interesser innenfor planområdet. Det er en del grøntområder mellom husene. Den blågrønne strukturen domineres for det meste av private hager. Nærmeste rekreasjonsområde er Leaparken, ca. 300 m nord for planområdet. Rundt 480 m nordvest for planområdet ligger Solheim gravplass. Under 500 m fra planområdet, i retning vest, går Løvtien. Langs stien er det flere muligheter for å gå opp på Løvtakken. Tveitevannet med dets turstier og parker ligger kun 500 meters gange unna i retning sør.

2. Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2030)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2030) ble vedtatt av bystyret i juni 2015, og visjonen for Bergens fremtid er at byen skal være en aktiv og attraktiv by. Det er lagt vekt på følgende punkter for en **aktiv** by:

- Gåbyen
- Fremtidsrettet
- Grønn
- Engasjert
- Drivkraft i regionen

Når det gjelder **attraktiv** er det lagt vekt på punktene:

- Kompakt
- Mangfoldig
- Trygg
- Særpreget

I Kommuneplanenes arealdel (KPA 2018)

I Kommuneplanenes arealdel (KPA 2018) ligger den nordlige delen av planområdet innenfor S20 *Lokalsenter Wergeland*, og er beskrevet som sentrumskerne der «det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tjenesteyting for nærområdet. Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet, jf. § 21». S1, S3 og S4 ligger i sentrumskerne S20.

Den sørlige delen av planområdet ligger i BY2 *Byfortettningszone* med arealformål *sentrumsformål, nåværende*.

I KPA 2018 er det angitt følgende hensynssoner for planområdet:

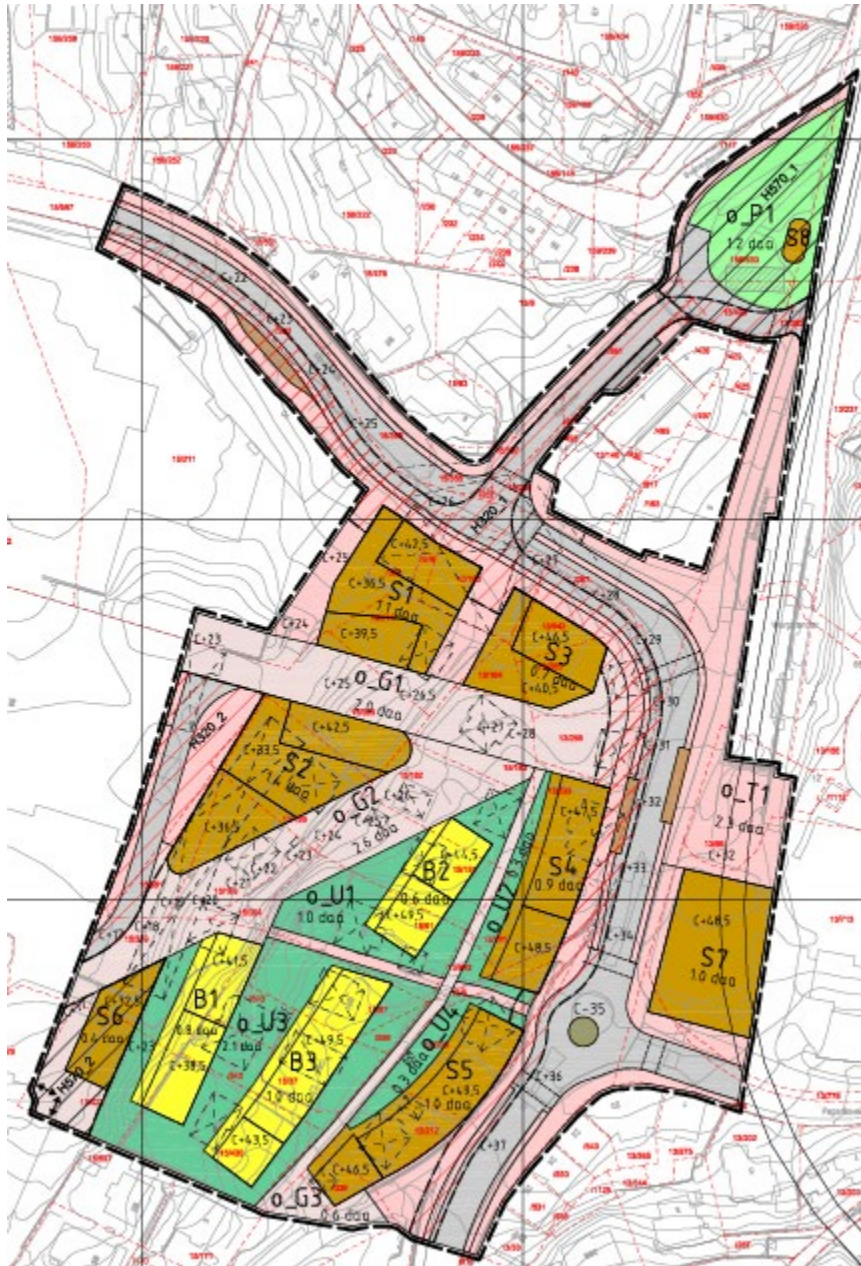
- H410_1 Konesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum
- H390_2 Luftkvalitet – gul sone
- H210_3 Vei støy – rød sone (gjelder kun østlig del av planområdet mot Storetveitvegen)
- H220_3 Vei støy – gul sone (gjelder kun nordvest mot Minde Allé)

Det er ikke registrert noen blågrønne strukturer i planområdet.



Figur 5 Størstedelen av planområdet ligger innenfor S20.

Planområdet inngår i områderegeringsplan for sentrale deler av Wergeland (planID 61160000).

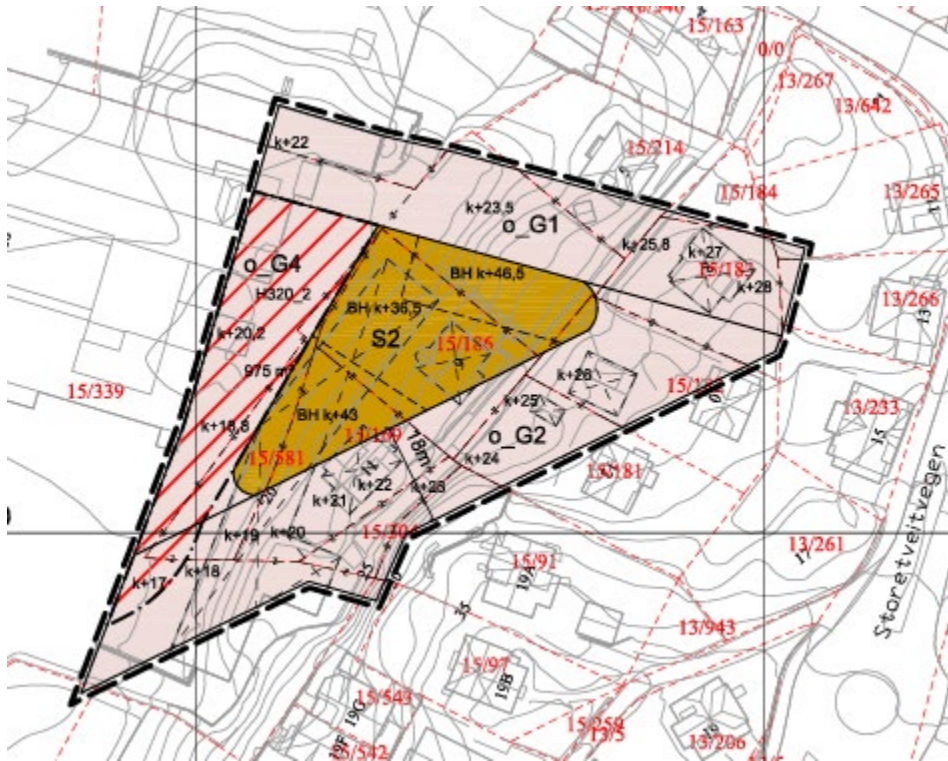


Figur 6 Plankart fra områdeplanen viser inndeling av delfeltene. Kilde: Bergenskart.no

3. Gjeldende detaljreguleringsplaner

Eikeveien PlanID 4601_63630000

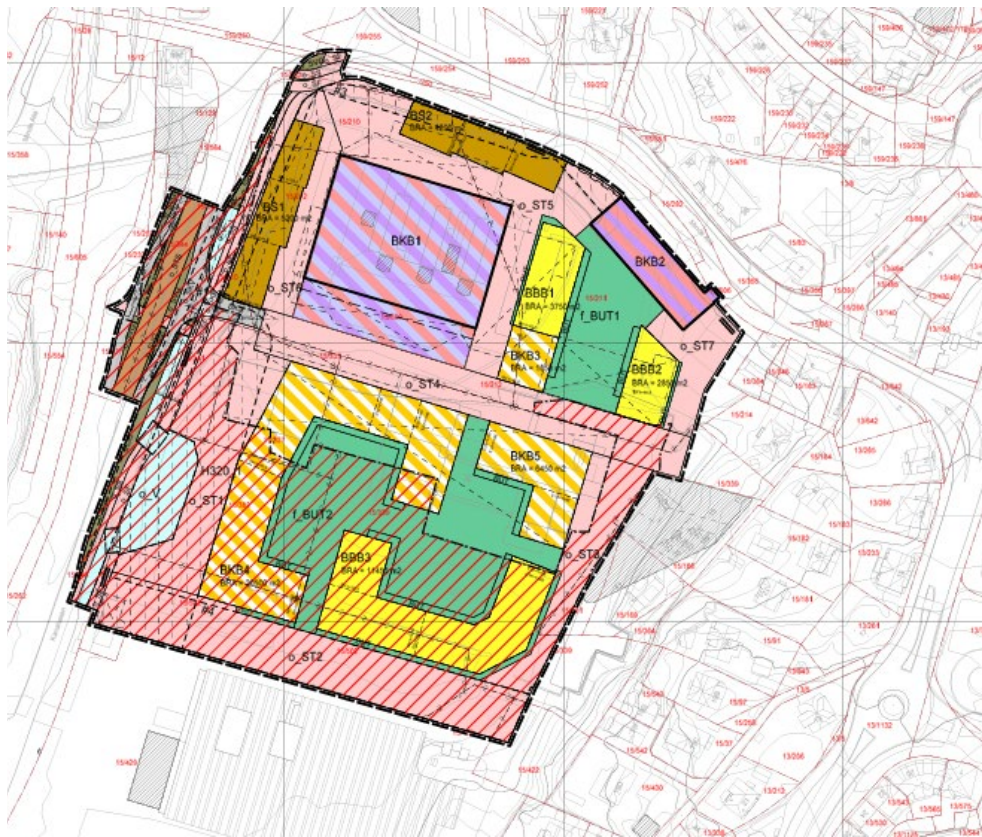
Detaljreguleringsplan på områdeplanens delfelt S2. Planen ble vedtatt i 2017, og er under utbygging. Planen har et boligkvarter med offentlig areal rundt. Planen realiserer store deler av allmenningene mot Tapperiet (Meierikvartalet) og mot Martens brødfabrikk (områdeplanens delfelt S7).



Figur 7 Vedtatt plankart. Kilde: Bergenskart.no.

Meierikvartalet, Delfelt S8 og S10, Mindemyren PlanID 4601_66060000

Langs den vestlige grensen av planområdet er detaljreguleringsplan ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 M.FL.. DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN, planid 66060000, vedtatt 24.05.22. Planen regulerer ca. 600 boenheter og ca. 10 000 m² næring/forretning.

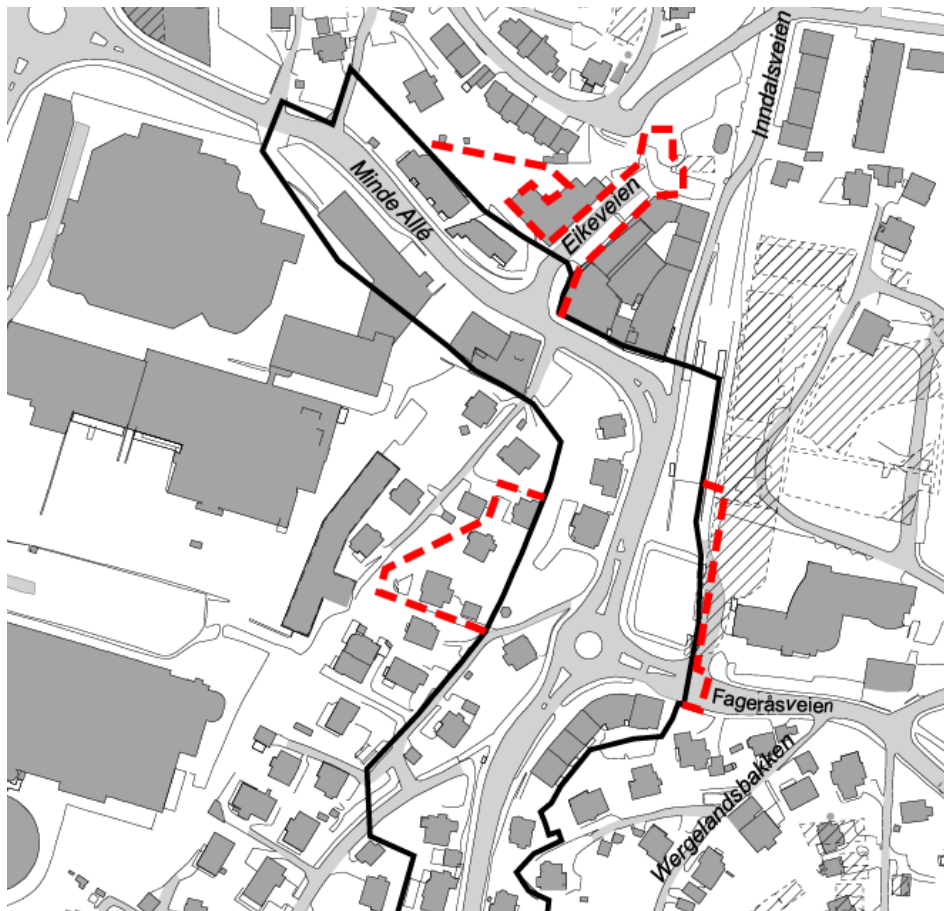


Figur 8 Plankart for Meierikvartalet. Kilde: Bergenskart.no.

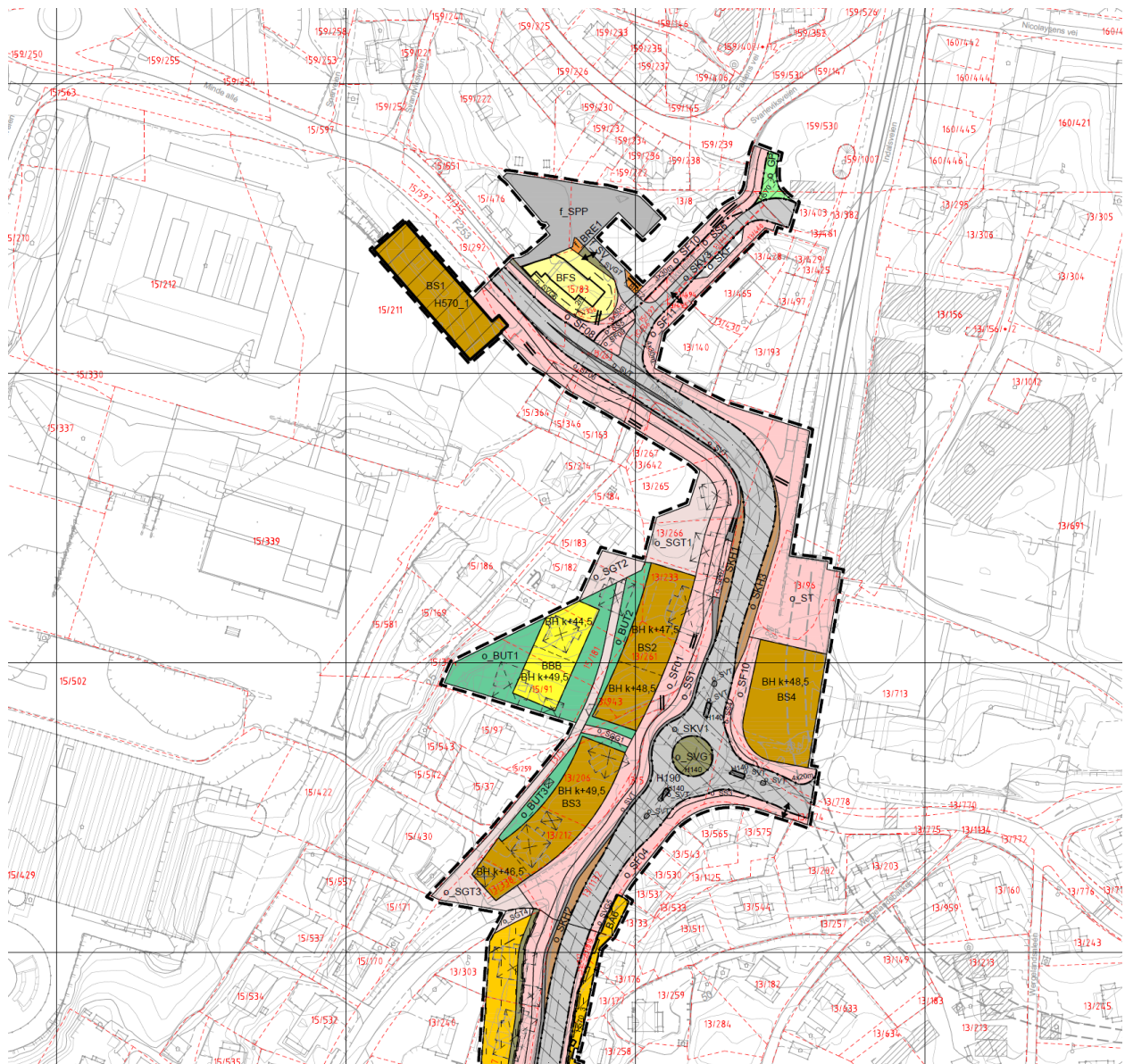
4. Pågående planer

Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren, planID 65150000

Den østlige delen av planområdet inngår i pågående detaljreguleringsarbeid Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren (planID 65150000). Strekingen inngår i «offentlig utbyggingsfase 1» i sykkelstrategi for Bergen 2020-2030, og er en viktig kobling for sykkelnettet gjennom Bergensdalen. Strekingen vil binde sammen sykkelfelt i Hagerups vei, nytt sykkelanlegg sørover langs Storetveitveien som er under planlegging, og regulert sykkelvei gjennom Mindemyren. I planforslaget erstattes regulerte sykkelfelt i områdereguleringen for sentrale deler av Wergeland med toveis sykkelvei med fortau på vestsiden av Storetveitveien og Minde Allé. Endringene gir trafikksikker løsning som gir god framkommelighet og som oppleves som attraktivt for syklister. Det er foreslått en justert plangrense ved høring. I 2020 ble det varslet utvidelse av planområdet. Forslaget legger opp til en utvidelse av det samlede samferdselsarealet gjennom Wergeland sammenliknet med områdereguleringen. Utvidelse av rundkjøringen ved Fageråsen fører til at regulerte byggeområder må forskyves eller reduseres. Fra vedtatt områderegulering for Wergeland (Plan-ID 61160000) er det byggeområdene med benevnelsen S4 og B2 som vurderes flyttet mot vest. Planen er forventet utlagt til offentlig ettersyn i nær framtid.



Figur 9 Stiplet linje viser forslag til utvidelse av planområdet for sykkelveien 2020. Kilde: Bergenskart.no

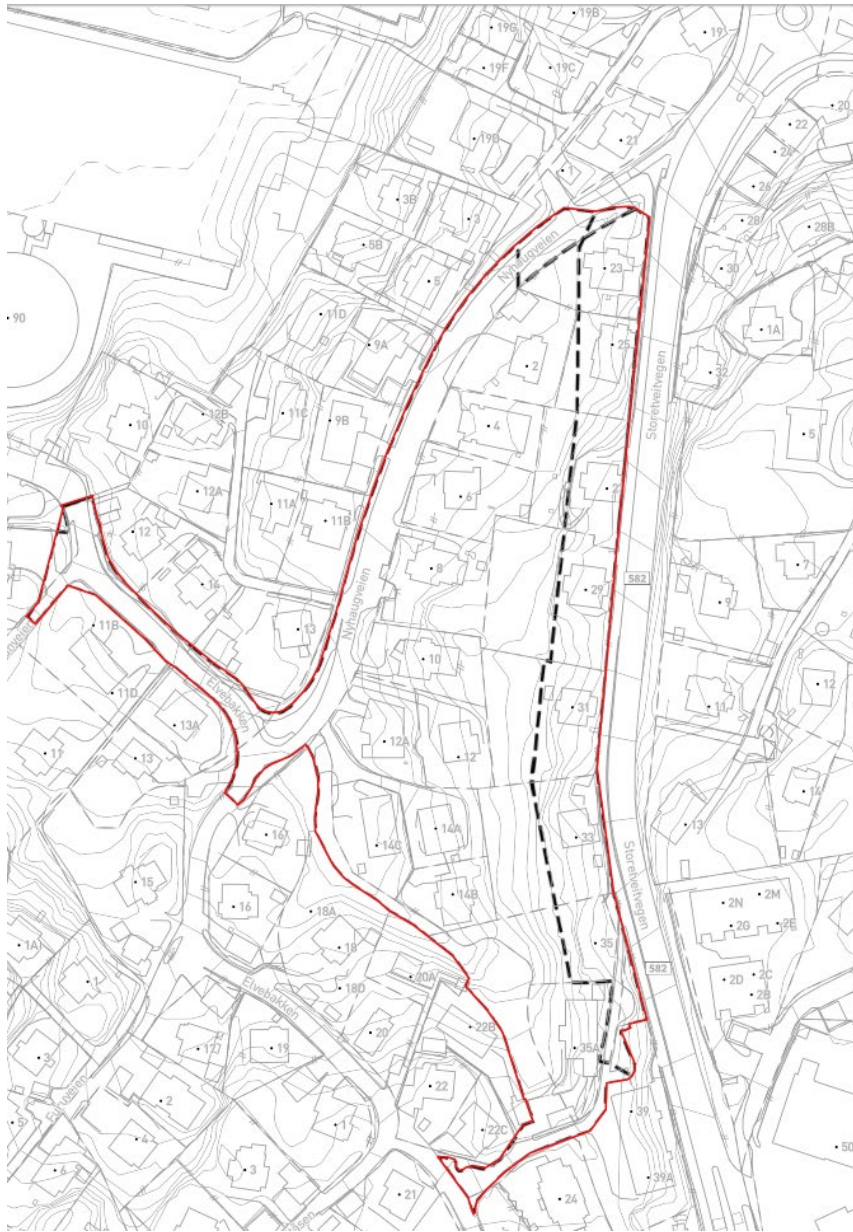


Figur 10: Siste mottatte planforslag for sykkelveien.

Nyhaugvegen PlanID 4601_65230000

Pågående detaljreguleringsplan for Nyhaugvegen (PlanID 4601_65230000) overlapper vårt planområde noe, ved gangforbindelsen mellom Nyhaugvegen og Storetveitvegen vist med svart stiplet linje øverst (i figur 10 vist under). En ser også der at planen overlapper sykkelvei-planen langs Storetveitvegen. Planen var til offentlig ettersyn i 2018. Revidert planmateriale er oversendt saksbehandler 07.07.22. I planforslaget legges det til rette for et større boligområde gjennom transformasjon av eksisterende villaeiendommer. En utbygging i samsvar med planforslaget forutsetter riving av åtte bolighus langs Storetveitvegen og to bolighus langs Nyhaugvegen. Planforslaget viser seks nye boligblokker langs Storetveitvegen og to nye boligblokker langs Nyhaugvegen. Blokkene langs Storetveitvegen tar opp høydeforskjellen mellom veien og arealet vestenfor. Dette fører til en byggehøyde på 3-5 etasjer langs veien og

opptil 7 etasjer mot vest. Langs Nyhaugvegen viser planforslaget nye blokker i inntil 4 etasjer. Antall nye boenheter er oppgitt til ca. 160.



Figur 11 Varslet plangrense for boligplanen i Nyhaugvegen, PlanID 4601_65230000. Kilde: Bergenskart.no.

5. Stedsanalyse

Planområdet er godt utredet i overordnede områdeplaner, i tillegg til de nylig vedtatte og pågående detaljreguleringsplanene i området. Det vurderes at det ikke er behov for å utarbeide en egen stedsanalyse for dette planforslaget.

6. Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Dette er et område i stor transformasjon i dag. Den nye bebyggelsen som kommer i dette planområdet, vil tilpasse seg resten av transformasjonen. Samtidig som høyder vil tilpasse seg eldre bebyggelse på oppsiden av oppsiden av Storetveitvegen og Fridalen.

Fjernvirkning

Planen vil ha noe fjernvirkning i form av at dagens villabebyggelse vil bli revet og erstattet med blokkbebyggelse. Sikt og høyde vil bli endret for omgivelsene.

Trafikk, støy og lukt

Planen skal ikke regulere kjøreadkomst i Nyhaugveien. Det legges opp til at det ikke skal være hverken biltrafikk eller parkering innenfor planområdet. Dette skal løses i offentlig tilgjengelig p-anlegg i S8/S10. Gangakser inn og ut av planområdet må tilpasses den planlagte sykkelveien.

Naturmangfold

Planen vil føre til marginale konsekvenser på eksisterende grøntområde. Det antas at dagens grøntområde lett vil kunne kompenseres, og at en kan tilrettelegge for å bedre forholdene for naturmangfold enn det som er tilfelle i dagens situasjon.

Friluftsliv

Inngrepet vil gi bedre forutsetninger når det gjelder friluftsliv i området enn det det har i dag. Nye og forbedrede gangakser forenkler gjennomgang mot Ulriken i øst og Løvstakken i vest.

Kulturverdier

Kulturminnegrunnet for områdeplanen ble utarbeidet av byantikvaren i 2008. Her er området for det aktuelle planområde definert i delområde W4: «Området er avgrenset av Storetveitvegen, Minde Allé og næringsarealene på Mindemyren. Området er homogent med villa-arkitektur i hovedsak fra perioden 1900 – 1920. Eiendommene er relativt store og langstrakte. I villaene mot Fjøsangervegen er det i nr. 13 og 15 etablert næring. Næringsdriften i disse byggene har lang tradisjon og representerer en viktig identitetsskapende faktor. Næringsbyggene mot Minde Allé er fra den tidlige urbaniseringsfasen av dette nordligste området i Fana mot bykommunen.» Storetveitvegen 11 – 15 er fremhevet som viktige enkeltobjekter. Storetveitveien 13 (gnr. 13 bnr. 266) og 15 (gnr. 13 bnr. 233), er fra henholdsvis 1919 og 1917, Storetveitveien 11 er fra 1918.

I influensområdet til planområdet i sør er det registrert et annet kulturmiljø, W2. Området ligger mellom Storetveitvegen og Nyhaugvegen, og omfatter villabebyggelse fra perioden ca. 1920-1924. Området er lite endret siden 1950-tallet, og fremstår som godt lesbart og autentisk.

Områdeplanen tar ikke byantikvarens vurderinger til følge, og mange kulturmiljø og enkeltminner er regulert til transformasjon. Områdeplanen er grunnlaget til andre pågående plansaker som offentlig detaljreguleringsplan for sykkelvei Storetveitvegen/Minde Allé og boligplanen i Nyhaugvegen.

Selv om dette er kulturmiljø med relativt høy kulturhistorisk verdi er det likevel viktig å merke seg at de tre enkeltminnene innenfor planområdet er foreslått revet i pågående plansak for sykkelveien. Det samme gjelder alle bygningene i W2 som grenser til Storetveitvegen. Selv om sykkelveiplanen ikke er vedtatt ennå er det store insentiver i fylkeskommunen om å realisere sykkelveien, så det vil i vurderingen om krav til konsekvensanalyser ikke inngå i null-situasjonen. Dette er gjort på bakgrunn av signaler om at sykkelvei-planen vil bli lagt ut til offentlig høring innen kort tid.

Barn og unges interesser

I planområdet legges det opp til en rekke grøntområder som vil bli offentlig tilgjengelige, i motsetning til dagens situasjon hvor grøntarealene stort sett består av private hager. Det vil videre bli sikret bedre gangakser for å bedre sikkerheten til barn og unge når de ferdes i området.

7. Medvirkning

Berørte parter

Naboer og offentlig myndighet vil bli varslet ved oppstart og offentlig ettersyn. Dersom det skulle komme merknader fra naboer eller andre instanser som er viktige for saken, vil en vurdere nabomøte eller møte med aktuell instans. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav, gjennom annonsering i dagspressen og gjennom brev.

Samarbeid

Planprosessen forutsetter samarbeid med tilstøtende planer i området.

8. Samfunnssikkerhet og risiko

Planområdet ligger innenfor gul luftkvalitetssone.

9. Vurdering av behov for konsekvensutredning

Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal behandles etter Forskrift om konsekvensutredninger. Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsene av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Det skal i forslag til detaljregulering tilrettelegges for boliger og bolighus kombinert med næring.

Vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854)

Det ønskede tiltaket er vurdert etter konsekvensutredningsforskriftens §§ 6-8.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Denne bestemmelsen omhandler planer som alltid skal behandles etter forskriften, og gjelder følgende:

- a) *Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*
- b) *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltak er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c) *Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering av § 6:

Reguleringsplanen for Wergeland Sentrum S1, S3, S4, S5 faller ikke inn under § 6 a) b) eller c). Tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig etter § 6.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding
Bestemmelsen gjelder planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, og omhandler følgende planer og tiltak:

- a) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b) *Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*

Vurdering av § 7:

Reguleringsplanen behandles ikke etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, det er heller ikke andre lover som fastsetter rammer for tiltak for planen. Tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig etter § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Bestemmelsen gjelder planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) *Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering av § 8:

En del av bebyggelsen i og rundt planområdet er vurdert til å ha kulturhistorisk verdi. Denne bebyggelsen er forutsatt revet i andre pågående planer i området, og er således vurdert å ikke inngå i nullsituasjonen.

For energi, klimatilpasning og gjenbruk kunne konsekvensutredning vært aktuelt, jf. KPA 2018 §§ 18 og 19, men forutsetningen for dette planforslaget er at de fleste av disse husene allerede er revet i forbindelse med sykkelvei-planen. Når det gjelder energi har man i dag boligformål, og i planen skal det fortsatt være bolig og noe næringsformål. Dette vil ikke utgjøre noe markant endring i forhold til dagens situasjon når det kommer til energiløsninger.

For gjenbruk vil det bli vurdert i forbindelse med klimagassberegning i planforslaget.

Konklusjon:

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget vurderes ikke å være konsekvensutredningspliktig, jf. § 6, § 7 eller § 8 i forskriften.