

Til naboer, parter og berørte
høringsinstanser

Deres referanse:
Vår referanse: 22010
Dato: 21.03.23

MELDING OM OPPSTART AV PRIVAT REGULERINGSPLAN

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles med dette oppstart av privat reguleringsplan for Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Nyhaugen - arealplan-ID 71200000.

Reguleringsplan

En privat reguleringsplan defineres etter *Plan- og bygningslovens* kapittel 12, der privat grunneier, tiltakshaver (utbygger) mfl. tar initiativ til, og deretter utarbeider planforslag. Forslag til plan blir sendt til kommunen, som deretter tar over ansvaret for saksbehandlingen.

Forslagsstiller

Forslagsstillere og grunneiere er Boetablering AS og Minde allé 4 AS. Arkitekt for innledende skisser er Bo Arkitekter AS. Opus Bergen AS er plankonsulent.

Planområdet

Planområdet ligger like ved bybanestoppet på Wergeland, på vestsiden av Storetveitvegen og følger svingen like inn i Minde Allé. De aktuelle eiendommene som danner grunnlaget for planinitiativet er gnr 15 bnr 163, mfl. har en størrelse på ca. 8,7 daa. Plangrensen er vist i kartvedlegg.

Planområdet består i dag av boliger. 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.

Planstatus

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 *Byfortettingssone* 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.

Området er regulert til sentrumsformål i områdeplanen Årstad. Gnr. 13, bnr. 96, Offentlig reguleringsplan for sentrale deler av Wergeland, arealplan-ID 61160000, vedtatt 24.04.2013.

Områdeplanen har ikke krav om detaljregulering.

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).

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 24.05.2022. Planen regulerer ca. 600 boenheter og ca. 10 000 m² næring/forretning.

Formålet med reguleringsplanen

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 byrom 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.

Det vises ellers til planinitiativ med illustrasjoner som i større grad illustrerer og beskriver tiltaket. Disse er tilgjengelig på Opus sin nettside, www.opus.no.

Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak. Virkninger av planen skal utredes og vurderes i løpet av planprosessen og vil fremkomme ved offentlig ettersyn.

Informasjon og medvirkning

Varselbrev og varselkart sendes ut til berørte parter og er tilgjengelig for nedlasting via Altinn og på Opus sin nettside, www.opus.no. Her vil også referat fra oppstartsmøte og planinitiativ ligge tilgjengelig. For nærmere informasjon kan Opus kontaktes på telefon eller e-post, se kontaklinformasjon under.

Innspill til oppstartsvarselet

Innspill til planarbeidet sendes til Opus via Altinn, opus.no, e-post, eller pr. brev:

OPUS Bergen AS
Nordre Nøstekaien 1
5011 Bergen
tlf. 55 21 41 50

e-post:
post@opus.no

nett:
www.opus.no
via fanen «planvarsel»

Vi ber om at det i innspillet/merknaden refereres til prosjektnummer 22010.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Bergen kommune – dette ivaretas av Opus. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget. Det gjøres oppmerksom på at hvert enkelt innspill ikke besvares direkte til merknadsstiller, men vurderes, kommenteres og håndteres i selve plansaken gjennom planprosessen.

Frist for merknader er satt til 30.04.2023

Videre saksgang:

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan. Etter førstegangsbehandling i kommunen legges komplett planforslag ut til offentlig ettersyn. Det blir da anledning til å fremsette merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen
OPUS Bergen AS
Taral Jensen

Vedlegg:

Varselkart med planavgrensning
Referat fra oppstartsmøte
Stedsanalyse
Planinitiativ

