



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20528-4
Saksbehandler: Senia Hagen
Dato: 08.02.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 41, Bnr. 757 m.fl., Nybøhagen, Arealplan-ID 66180000

Om planforslaget

Plankonsulent Multiconsult Norge AS foreslår på vegne av forslagsstiller WEBU Eiendom AS detaljregulering for et område ved Nybøvegen i Fana bydel (figur 1 og 2). Planområdet utgjør ca. 27 daa, og omfatter krysset mot Trolldhaugvegen i nord, deler av Vossebanen mot øst, samt flere private eiendommer. Området er i KPA 2018 avsatt til sone 3 – ytre fortettingssone og grønnstruktur. Planforslagets hovedformål er å tilrettelegge for 13 boenheter i form av rekkehus og eneboliger i ulike størrelser. Planforslaget innebærer også oppgradering av deler av Nybøvegen med fortau, møteplasser for biler, utbedring av krysset mot Trolldhaugvegen samt etablering av ny gang- og sykkelveiforbindelse ned til Vossebanen. Viktige tema i planprosessen har vært utnyttelsesgrad, byggehøyder, arkitektur, nabohensyn, kulturminner, renovasjon og trafikale forhold.



Figur 1 og 2. Planområdet

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Utfyllende opplysninger og forslagsstillers vurderinger fremgår av planbeskrivelsen med vedlegg.

Planprosess og medvirkning

Det har tidligere vært utarbeidet to planforslag for det samme området. Planforslag med oppstart i 2011 (sak 201125902) ble avvist av byrådet i 2014, og deretter trukket av forslagsstiller. Det ble startet opp et nytt planarbeid i 2014 (sak 201430147) som ble avslått av komiteen for miljø og byutvikling (KMBY) i 2017, grunnet for høy utnyttelse med hensyn til tilgjengelig uteoppholdsareal, naboulempen og trafikale utfordringer. Begrunnelsen i KMBY sitt avslag i 2017 dannet premissene for foreliggende planforslag. Det vises til planbeskrivelse kap. 4.3 *Tidligere planprosesser* for ytterligere opplysninger.

Det ble varslet oppstart av planforslaget den 24.08.2018. Revidert planforslag til 2. gangs behandling ble mottatt 07.06.2022.

Medvirkning

Forslagsstiller har gjennomført flere separate møter/samtaler med naboer som bor tettst på ny bebyggelse og de som er berørt av vegutbedringstiltak. Referat fra nabomøtene følger plansaken. Forslagsstiller har etter henvendelser fra naboer, både i forbindelse med høringsprosessen og senere, supplert planforslaget med diverse illustrasjoner og faglige vurderinger, blant annet knyttet til innsyn/utsyn og endringer av adkomstveg.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 07.03.2020, med høringsfrist 27.04.2020. Det kom inn 23 private merknader og 12 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 20.12.2022.

Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene ble det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Trafikale forhold: Innspill til utforming av kryss og møtelomme langs Nybøvegen
- Naturmangfold: Større løvtrær bør ivaretas, manglende vurdering av arborist knyttet til bevaring av trær
- Renovasjon: Utforming av areal for renovasjonsbil må bearbeides
- Naboulempen: Innvendinger mot arealbeslag knyttet til adkomstveg, belastning av Nybøvegen, foreslått grad av utnytting, parkeringsdekning, endring av adkomst
- Kulturminnehensyn: Forslag til utvidelse av hensynssone for kulturmiljø, samt en rekke endringer i bestemmelsene

Begrenset høring etter offentlig ettersyn

Det er i tillegg foretatt en begrenset høring i perioden 29.04.2021 – 31.05.2021. Endringer omfatter regulering av avkjørsel til eiendom 41/414, flytting av renovasjonsareal, regulering av hensynssone for bevaring av trær og tilpassing til tilgrensende reguleringsplan.

Det ble mottatt 8 private merknader, 5 offentlige høringsuttalelser. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknadsskjema datert 20.12.2022.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Endringene som er foretatt fremgår av merknadsskjema datert 20.12.2022. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Ny plassering av areal til renovasjon (f_BKT)
- Regulering av tilkomst f_SV2 med tilhørende annen veigrunn SVG4-5 for opparbeidelse av avkjørselen
- Hensynssone kulturmiljø på feltene BFS4 og BFS5
- Retting av formål i plankart fra blokkbebyggelse (BBB2) til frittliggende (BFS) og konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Hensynssone for friskt i felt o_SVG2 er påført plankart
- Justering av byggegrense for eiendom Nybøvegen 7A
- Regulering av bevaringsverdige trær er fjernet fra plankartet, og erstattet med krav i bestemmelser
- Kvalitetssikring og supplering/justering av ordlyd i bestemmelser

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Forholdet til overordnede planer og føringer

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018

I KPA 2018 er planområdet i hovedsak avsatt til sone 3 – ytre fortettingssone samt grønnstruktur på hver side av kommunal veg (kv.) Nybøvegen. Nybøvegen omfattes av hensynssone for historisk veifar, og Vossebanen omfattes av hensynssone for historiske jernbanetraséer. Mindre arealer ved krysset mot Troidhaugvegen omfattes av gul støysone fra veitrafikk.

Planforslaget, med 13 nye boenheter av varierende størrelser og typer, vurderes å være i tråd med KPA 2018, hvor det i «*ytte fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål*» og at «*det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet*». Restaurering og gjenbruk av låven og gårdshus er også i samsvar med KPA 2018 sine bestemmelser om ivaretagelse av «*bygninger, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi*». Areal avsatt til grønnstruktur i KPA 2018 videreføres i planforslaget.

Planforslaget vurderes samlet sett å bidra til realisering av overordnede mål om fortetting med kvalitet.

Planer under arbeid

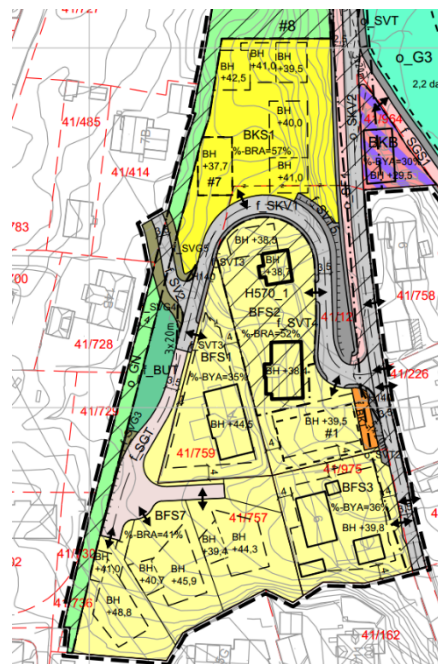
Statens vegvesen (SVV) har igangsatt planarbeid for oppgradering av Vossebanetraséen (planID 62880000). Formålet er å etablere en høystandard løsning med toveis sykkelveg med fortau, fra Nesttun til Fjøsanger. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn høsten 2022. Foreliggende planforslag og planforslaget for Vossebanen overlapper i øst.

Arealformål og grad av utnyttning

I planforslaget legges det opp til en utbygging av 13 boliger i form av rekkehus og eneboliger i ulike størrelser.

Reguleringsplanen omfatter fem formålsfelt (figur 3) med eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS3-6) og tre felt med ny småhusbebyggelse (BKS1, BFS2 og BFS7). I BFS2 skal eksisterende låve og våningshus bevares og omgjøres til boliger. Det foreslås et tilbygg til våningshuset og to nye boliger ved låven. Det er totalt planlagt seks boenheter i BKS1 (rekkehus), tre boenheter i BFS7 (eneboliger) og fire boenheter i BFS2 (eneboliger).

For felt BFS1 og BFS3-BFS6 reguleres det i hovedsak for utnyttelse og boligtype lik eksisterende situasjon. Planen tilrettelegger for mindre påbygg/tilbygg inkludert garasje der det ikke er bygget allerede. Tillatt bebygd areal for eksisterende boligområder er angitt i %-BYA på plankartet.



Figur 3. Utbyggingsfeltene

Grad av utnyttning for utbyggingsfeltene BKS1, BFS2 og BFS7 varierer fra 40-56 %-BRA.

Tabell 1. Grad av utnyttning

Feltnavn	Størrelse m ²	BRA totalt m ²	%-BRA
BFS2	1663	844	50
BKS1	1747	974	56
BFS7	2122	855	40

Planforslaget har blitt bearbeidet i flere runder for å oppnå god tilpasning til omgivelser og terreng, og for å unngå vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for tilgrensende eksisterende boliger. Grad av utnyttning har følgelig blitt redusert i løpet av planprosessen. Planforslaget har nå en utnyttelsesgrad som ligger i nedre sjikt av grensen for utnyttelsesgrad i sone 3 i KPA 2018. Vi støtter bearbeidingen av planforslaget som er gjort gjennom planprosessen, og utnyttelsesgraden som foreslås.

Foreslått bebyggelse

Felt BKS1

I dette feltet åpnes det for å etablere maksimalt seks rekkehusenheter. Grad av utnyttning er satt til %-BRA = 57 %, og byggehøyden varierer fra kote +39,5 til 42,5. Det er foreslått en carport i vestlige del av feltet, byggehøyde kote +37,7 (figur 4).



Figur 4. Foreslått bebyggelse



Figur 5. Området i dag

Feltet BKS1 er plassert i et eksisterende grøntdrag, som skrår ned mot Nybøvegen (figur 5). Plangrepet medfører nedbygging av grønnstruktur og inngrep i terreng. Området består av løvskog av særskilt høy bonitet, og fjerning av dette gir negative konsekvenser hva angår naturmangfold og klimagassutslipp. I planbeskrivelsen gis det en oversikt over løvtrær registrert innenfor feltet, deriblant en rekke asketrær (rødlisteart, *sterkt truet*). Det angis at ingen av asketrærne som må fjernes er solitærtrær (enkeltrær med særpreg/kvalitet). Det er i bestemmelsene sikret at en arborist skal vurdere muligheten for å flytte/omplante trær med visse kvaliteter. Temaet er omtalt ytterligere i kapittelet om naturmangfold. Som et avbøtende klimatiltak er det i bestemmelsene stilt krav om at ny bebyggelse skal føres opp med trefasader, og det er gitt bestemmelser om solcelleanlegg på tak.

Fordi planområdet var, og er innenfor byggesonen i både KPA 2010 og KPA 2018, ble det ved oppstart ikke rettet et like stort fokus på nedbygging av grøntarealer som det gjøres i dag. Dette planarbeidet bygger i stor grad på de tidligere planprosessene, og hovedfokus har vært på de politiske signal som ble gitt i de avviste sakene, herunder reduksjon av utbyggingsomfanget av hensyn til blant annet naboer.

I forkant av offentlig ettersyn var det flere runder mellom forslagsstiller, PBE og byantikvar for å få et omforent plangrep da forslagsstiller ønsket å imøtekomme føringene gitt i forbindelse med de tidligere politiske avviste sakene.

Vi vurderer felt BKS1 for å være en forbedring sammenlignet med det som har vært fremmet i tidligere planforslag, og PBE slutter oss derfor til det som er vist.

Felt BFS2

Det tillates inntil fire nye boenheter i BFS2, bestående av én boenhet i våningshus med tilbygg, én i låven og to eneboliger (figur 6).



Figur 6. Foreslått bebyggelse

PBE og byantikvaren har i hovedsak støttet den foreslåtte bebyggelsen i felt BFS2, og har særlig vært positive til at den gamle låven tas i bruk. Nye boligbygg ved låven og tilbygg til våningshuset er plassert på areal hvor det tidligere stod gårdsbygg (bl.a. fjøs, lager og melkehus) som i dag er revet. Den nye bebyggelsen er derfor delvis en videreføring av opprinnelig gårdstruktur.

I sin uttale til offentlig ettersyn anbefalte byantikvaren en rekke presiseringer av bestemmelsene tilknyttet hensynssonen *Bevaring av kulturmiljø*, som deler av feltet BFS2 reguleres med. Dette er imøtekommet av forslagsstiller. Det er også sikret i bestemmelsene at første etasje i låven skal inneha fellesfunksjoner sykkelparkering og verksted. PBE vurderer at nye bygg er plassert med god tilpasning innenfor eksisterende bygningsmiljø, og det er innarbeidet bestemmelser som sikrer en god utforming av både ny og planlagt restaurert bebyggelse.

På bakgrunn av uttalelser fra BIR og BME ble renovasjonsløsning i etterkant av offentlig ettersyn flyttet fra nordsiden av krysset ved Nybøvegen, og grenser nå til østlige del av felt BFS2, (figur 7). Løsningen er lokalisert nokså tett på byggegrensen til felt BFS2 grunnet utfordringer med å finne en optimal plassering i andre deler av planområdet. Etter en helhetsvurdering har plasseringen blitt akseptert av både PBE, BIR og BME. Temaet omtales senere i fagnotatet.



Figur 7. Ny plassering av renovasjon

Felt BFS7

Feltet kan bebygges med maksimalt tre eneboliger, hver med 2,5 etasjer. Byggehøyde varierer fra kote +40,7 til 48,8, med det høyeste bygget lengst sørvest (figur 8 og 9).



Figur 8 og 9. Foreslått bebyggelse

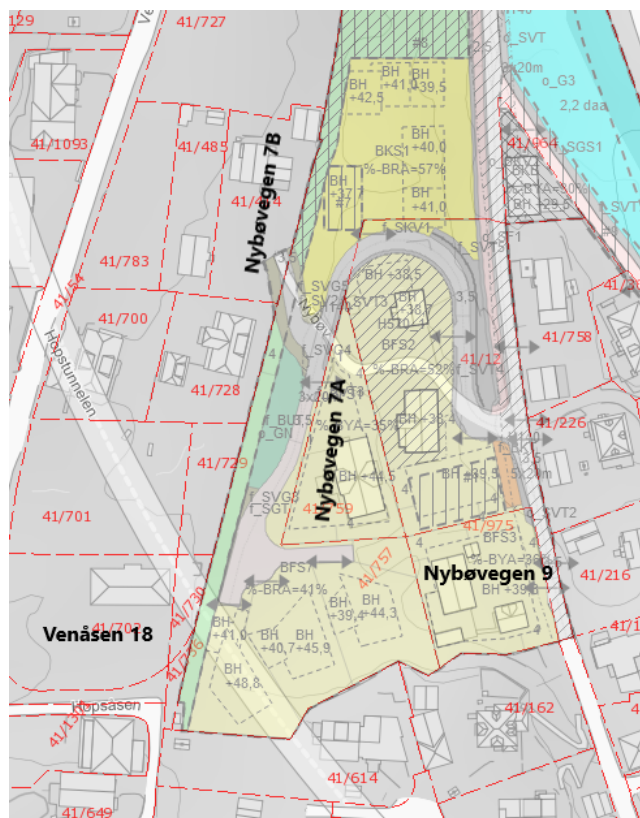
I oppstartsfasen var det foreslått åtte rekkehus innenfor feltet. Både PBE og naboer spilte inn at foreslått bebyggelse ville medføre store naboulempen i form av redusert utsikt og kaste skygge på eksisterende boliger. På bakgrunn av dette ble feltet omarbeidet til å bestå av tre eneboliger, og bebyggelsen ble flyttet lenger sør for å redusere skyggeutslaget mot naboer.

Det er i bestemmelsene sikret at bebyggelsen skal oppføres med den møneretningen og takutformingen som er vist på illustrasjonsplanen (figur 8), jf. § 3.1.8. PBE støtter de grep som er gjort for å bedre tilpasse eneboligene til omkringliggende bebyggelse og terreng. Vi har ingen innvendinger mot foreslått bebyggelse, eller utformingen av feltet.

Forholdet til nabobebyggelse

Planarbeidet har medført stort engasjement fra naboene, i form av mange innspill og dialog ut over høringsperiodene. Forslagsstiller har utarbeidet flere visualiseringer av ny bebyggelse underveis i prosessen som er fremlagt for naboene.

Nedenfor omtales eiendommene som ligger nærmest den nye bebyggelsen (figur 10). Vi viser for øvrig til forslagsstillers vurderinger gjort i planbeskrivelsen, illustrasjoner og visualiseringer som vedlegges saken samt merknadsskjemaet hvor naboenes merknader er svart ut.

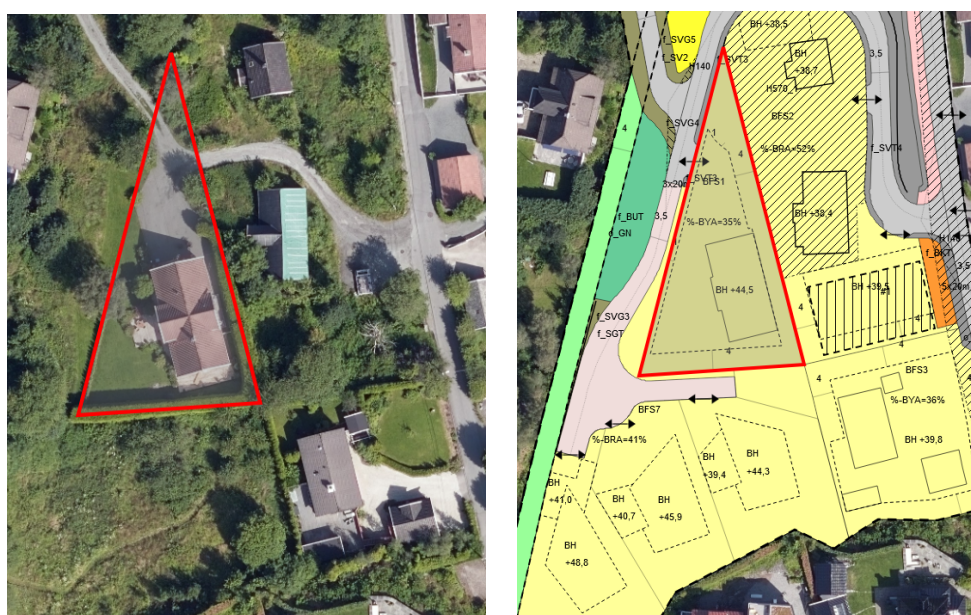


Figur 10. Naboeiendommer som omtales i fagnotatet

Nybøvegen 7A

Eiendommen inngår i planforslaget, og reguleres som felt BFS1 (Figur 11 og 12).

Eiendommen grenser til felt BFS2, som skal bebygges med fire boenheter, og felt BFS7 hvor det åpnes for tre eneboliger. Det er gjennom planforslaget regulert inn en byggegrense på eiendommen mot øst. Dette for å sikre solforhold på naboeiendommen BFS2, avstand mellom bebyggelsen samt avstand til den eksisterende gårdsvegen som skal bevares som snarvei (§ 3.1.5).



Figur 11 og 12. Nybøvegen 7A

Ny bebyggelse i felt BFS2 og BFS7 medfører ikke endringer i sol- eller skyggeforholdene på eiendommen. De planlagte eneboligene er lagt helt sør i planområdet, for å sikre tilstrekkelig avstand til Nybøvegen 7A. Det er i tillegg en relativt høy hekk rundt deler av eiendommen mot sør og øst, som bidrar til å begrense innsyn til boligen og uteområdene.

PBE anser det som positivt at forslagsstiller har gjort grep for å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende småhusbebyggelse, økt avstanden og justert byggehøyden. Vi vurderer at planforslaget ikke medfører eiendommen Nybøvegen 7A uforholdsmessig store ulemper, og at foreslått bebyggelse kan aksepteres.

Planforslaget medfører ikke beslag på eiendommen Nybøvegen 7A, eiendommen blir i hovedsak berørt ved at det må etableres ny avkjørsel, dette omtales senere i fagnotatet.

Nybøvegen 9

Eiendommen inngår i planforslaget, og reguleres som felt BFS3 (Figur 13 og 14).

Eiendommen grenser til felt BFS2, som skal bebygges med fire boenheter, og felt BFS7 hvor det åpnes for tre eneboliger.



Figur 13 og 14. Nybøvegen 9

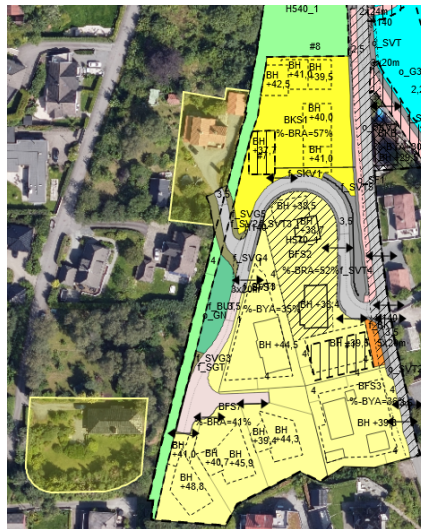
Av planbeskrivelsen fremgår det at eksisterende bolig i Nybøvegen 9, har sine hovedfunksjoner plassert med utsikt mot Nybøvegen mot øst. Eksisterende enebolig vil få ny nabobebyggelse i nord og vest. Det er satt en avstand på rundt 11,5 meter mellom Nybøvegen 9 og ny enebolig i felt BFS7 i vest, og 8 meter til ny bebyggelse i felt BFS2 i nord. Av sol- og skyggeillustrasjonene kan det leses at ny bebyggelse ikke gir nevneverdige endringer for sol- og skyggeforholdet for eksisterende bebyggelse i Nybøvegen 9. Da det i prosessen er gjort tilpasninger i avstander til eksisterende bebyggelse i Nybøvegen 9 samt justeringer i byggehøyde slik at skyggeutslaget reduseres, har PBE ingen innvendinger mot foreslått bebyggelse.

Nybøvegen 7B og Venåsen 18

Foruten adkomstvegen til Nybøvegen 7B, inngår ikke eiendommene i planforslaget (figur 15). Ny bebyggelse vil ikke endre solforholdene til Nybøvegen 7B eller Venåsen 18 da begge eiendommene ligger noe høyere i terrenget i vest enn planområdet, jf. sol- og skyggeillustrasjonene. Utbyggingen vil imidlertid medføre en endring av utsiktsforholdet for disse eiendommene. Felt BKS1 er bearbeidet for å bedre ivareta siktlinjer for Nybøvegen 7B, blant annet ved endring av takform og plassering av bygg, og reduksjon av byggehøyden for

å få ny bebyggelse mer terrengtilpasset. Eneboligene i felt BFS7 har også blitt bearbeidet for å bedre tilpasse seg naboer, terreng og siktlinjer.

PBE vurderer at det er gjort tilstrekkelige tilpasninger i planforslaget for å avbøte ulempene Nybøvegen 7B og Venåsen 18 kan oppleve som følge av ny bebyggelse. Eiendommen Nybøvegen 7B får endret adkomstsituasjon, dette omtales senere i fagnotatet.



Figur 15. Nybøvegen 7B i nord og Venåsen 18 i sør

Uteoppholdsarealer

KPA 2018 har i bestemmelsene følgende arealkrav til uteoppholdsarealer: «*Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal*». Bestemmelsene har også krav til kvalitet, bl.a. at halve arealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.

Felles og privat uteoppholdsareal er i planforslaget løst i form av hager, terrasser, plattinger og felles tun utenfor inngangsparti. Det er sikret at alle boenheter skal ha minst 10 m² privat uteoppholdsareal.

I planbeskrivelsen vises det til at KPA 2018 sine krav tilfredsstilles ved at mer enn 50% av felles uteoppholdsarealer på bakken har sol kl.15 ved vårjevndøgn (21. mars). Det er også vist at felles uteoppholdsareal har gode solforhold på ettermiddagen, på tidspunkt når beboere er hjemme.

Mengde- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal i henhold til KPA 2018 vurderes å være oppfylt.

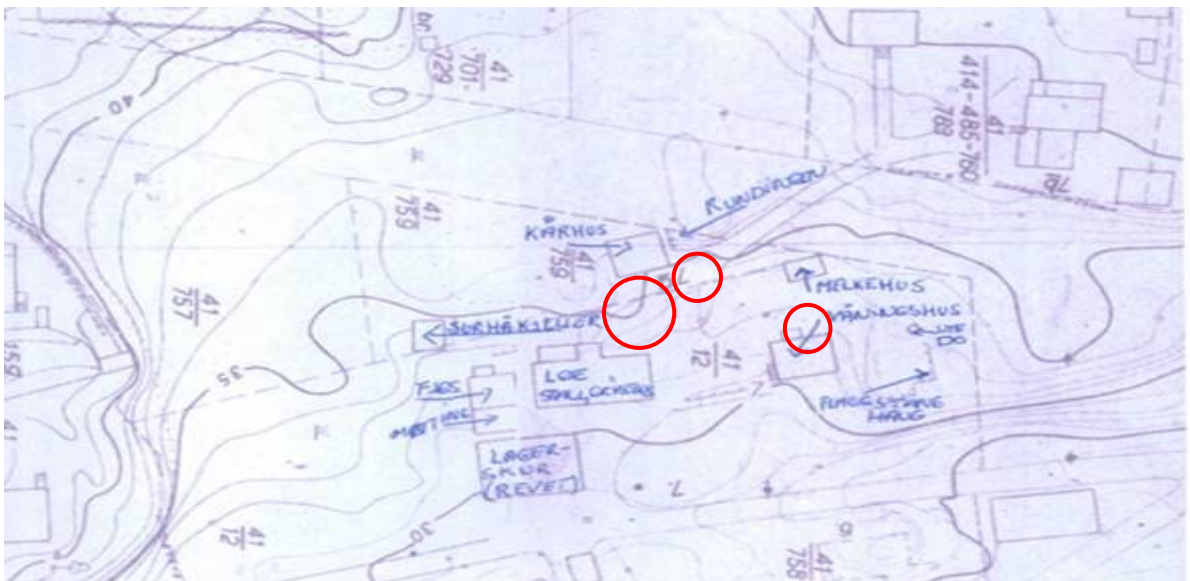
Kulturminner

Byantikvar og Fylkeskonservator har i sine tidligere uttalelser påpekt at området har kulturminner av både regional og lokal verdi, bl.a. gammelt gårdstun, historisk veifar og Vossebanen, de to sistnevnte vist med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) i KPA 2018. Kulturminnene er sikret i plankartet med hensynsone H570_1 for det gamle gårdstunet

(våningshus og låve) og H570_2 for historisk veifar Nybøvegen. Vossebanen inngår i en egen plan under utarbeidelse av Statens Vegvesen.

Byantikvaren har vært involvert i planarbeidet og gitt rådgivning til plankonsulent. De har vært positive til det foreliggende planforslaget med redusert antall boliger og tilpasning til terreng. De har vurdert hovedgrepet til å være akseptabelt, men i løpet av prosessen har de bl.a. hatt innspill til tilpasninger av løen og bruk av historiske vinduer. I bestemmelse § 4.2.2. er ivaretagelse, gjenbruk og krav til nye vindu og andre fasadeelement sikret.

Tidligere i prosessen har det vært stilt spørsmål om det er mulig å bevare flere av de historiefortellende elementene fra gårdstunet, som ruin etter kårhus med opparbeidet uteplass (rundingen) og flaggstanghaug, vist i kart under (**Error! Reference source not found.**). Avkjørsel og kjøreveg (f_SKV1) til eksisterende og nye boliger er lagt utenom og rundt gårdstunet, men kommer i konflikt med bl.a. flaggstanghaugen og rundingen. Temaet har vært grundig bearbeidet, i samråd med naboer, forslagsstiller og BME (se avsnitt om *intern fellesveg f_SKV1*). Melkekjeller med brønn og den eldre gårdsvegen mellom våningshus og låve er ivaretatt og sikret i § 4.2.2. Byantikvaren har også ved offentlig ettersyn etterspurt hvilke konsekvenser planforslaget har for disse kulturminnene, dette er oppsummert i planbeskrivelsen kap. 9.2.



Figur 16. Kart med inntegning av opprinnelig gårdstun, fra Kulturminnedokumentasjon revisjonsdato 01.07.19. Røde ringer viser markering av kårhus, rundingen og melkehus.

Låven og gårdshuset står i dag tomme, men blir dels benyttet av uvedkomne som har flyttet inn. Naboer har anbefalt at det stilles rekkefølgekrav om at gårdsbyggene i tun A (felt BFS2) blir satt i stand før tun B (BKS1) og C (BFS7) bygges ut og tas i bruk. Det er gjennom bestemmelse § 6.3.7 sikret at felt BFS2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse til felt BKS1 og BFS7.

Til offentlig ettersyn uttalte byantikvaren et ønske om at hensynssone for kulturmiljø (H570) også omfatter Nybøvegen 1, 2 og 4. Ved begrenset høring i 2021 ble innspillet fra byantikvaren varslet til berørte parter. Det ble ikke registrert innvendinger mot forslaget, grunneier for gnr/bnr. 41/112 uttalte seg positivt til forslaget. Nybøvegen 1, 2 og 4 er på

bakgrunn av dette lagt i hensynssone H_570_3-5 i plankartet, og det er sikret at den tidstypiske karakteren skal bevares.

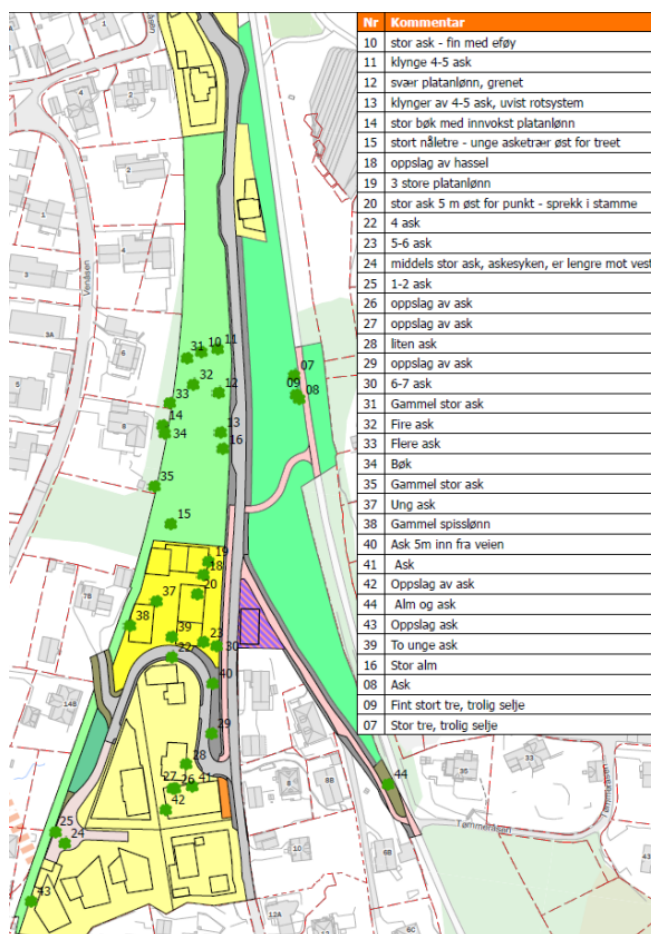
PBE vurderer at de kulturhistoriske verdiene ivaretas gjennom planens bestemmelser § 4.2. Det sikres at låven og gårdshusets karakter bevares gjennom bruk samt at enkelte av øvrige kulturhistoriske elementene ivaretas. Vi vurderer at kulturminneverdiene er tilstrekkelig belyst og hensyntatt i planprosessen.

Grønnstruktur og naturmangfold

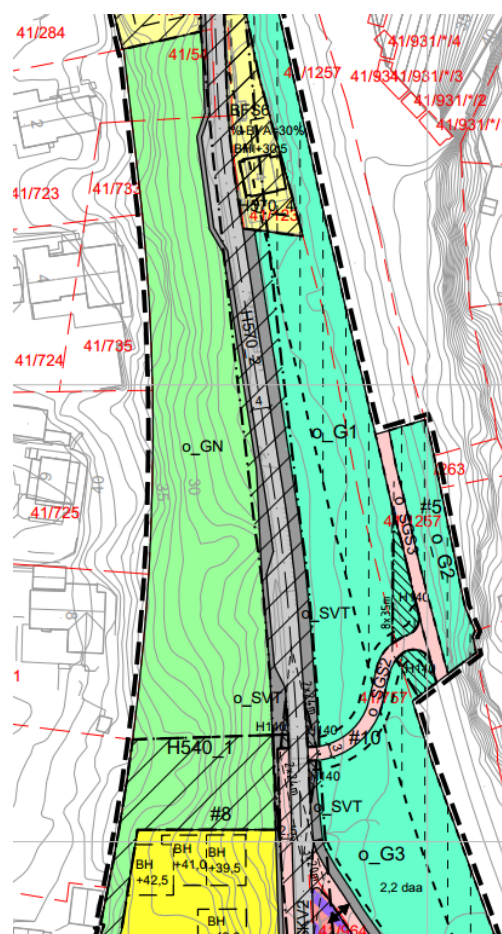
Planområdet omfatter ca. 5 daa med skog av særs høy bonitet. Det vokser en del større løvtrær innenfor planområdet, som ble kartlagt av plankonsulent i 2018, og det ble gjort en ny vurdering på stedet av landskapsarkitekt i 2022. Ask (*sterkt truet*) og alm (*sårbar*) er rødlistearter.

Til offentlig ettersyn ba PBE om at det tydeliggjøres hvilke trær som blir berørt av den planlagte utbyggingen. Bymiljøetaten etterlyste også dette i sin uttale til offentlig ettersyn. Til begrenset høring var flere av trærne i randsonen til utbyggingsområder markert på plankartet. Reguleringen ble i etterkant fjernet da det viste seg at det ble markert trær som ikke nødvendigvis skulle bevares.

Figur 17 ble innarbeidet i planbeskrivelsen mot slutten av 2. gangs behandlingen.



Figur 17. Registrerte trær i planområdet



Løvtrær innenfor utbyggingsområder

Av figur 17 kan det leses at det står en rekke løvtrær innenfor utbyggingsområdene. Forslagsstiller skriver at det først og fremst er unge asketrær som berøres av utbygging i felt BKS1. Andre trær som må fjernes er en stor ask med sprekk i stammen, en stor spisslønn samt oppslag av hassel og platanlønn (*fremmedart, svært høy risiko*).

Det opplyses i planbeskrivelsen at det ikke er gjort en vurdering av hvilke enkelttrær som kan bevares innenfor disse feltene. For å sikre at bevaringsverdige trær ikke fjernes, er følgende bestemmelse innarbeidet i planforslaget:

§ 3.1.21 Det skal foreligge en vurdering av arborist av hvilke ask- og almetrær som skal tas vare på innenfor byggeområdene. Det skal utarbeides en plan for omplanting av ask- og almetrær arboristen vurderer har verdi for omplanting.

PBE vurderer foreslått bestemmelse for å være akseptabel.

Løvtrær innenfor felt o_GN

Flesteparten av de registrerte løvtrærne er lokalisert innenfor felt o_GN (naturområde-grønnstruktur, figur 18). Det er knyttet følgende bestemmelser til dette formålet:

§ 3.3.2 Skjøtsel i området nær BKS1 (hensynssone H540_1) tillates. Utover dette skal området i størst mulig grad være uberørt. Det tillates nødvendig skjøtsel for å hindre fare for de som ferdes i Nybøvegen. Bevaring av ask skal tilstrebes. Større trær skal ivaretas av hensyn til biologisk mangfold.

Tre nr. 13 (ask) og 16 (alm), vist på figur 17, står i felt o_GN, men har røtter som kan bli berørt der Nybøvegen (felt o_SKV2) skal utvides med møtelomme mot vest. Det er i bestemmelsene satt krav om en sikringsplan for ask og alm, jf. § 3.2.5.

Sør i felt o_GN er det vist et bestemmelsesområde #8 (figur 18) hvor det åpnes for etablering av en gang- og sykkelvegforbindelse mot Vossebanen i nordøst og ned til Hopsåsen i sørvest.

Det stilles i § 3.3.2 krav om at ask og større trær skal bevares. Vi anser at forannevnte bestemmelser sikrer løvtrærne i tilstrekkelig grad i forbindelse med utbedring av Nybøvegen og etablering av gang- og sykkelforbindelse mot Vossebanen.

Løvtrær innenfor felt o_G1 og G2

Innenfor feltene regulert til grønnstruktur (o_G1, o_G2 og o_G3) «skal området beholde sin grønne kvalitet. Det tillates skjøtsel i områdene. Det skal tilstrebes en bevaring av ask. Større trær skal ivaretas av hensyn til biologisk mangfold», jf. bestemmelse § 3.3.3. Det reguleres en ny gang- og sykkelforbindelse gjennom grønnstrukturen i øst; felt o_SGS2. Det er også regulert et midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor grønnstrukturen, som kan benyttes i forbindelse med ombygging og utbedring av Vossebanetraseen og tilhørende anlegg.

Det er vist (figur 17) et par større løvtrær tett opp mot Vossebanen (felt o_SGS2-3). Bestemmelse § 3.2.5 om sikring i anleggsperiode omtalt over, gjelder også for den fremtidige utbedringen av Vossebanen.

Det står en stor ask utenfor planområdet nær o_SGS3, som kan ha røtter som strekker seg inn utbyggingsområdet for Vossebanen. Denne er markert på plankartet med bestemmelsesområdet #5, jf. § 5.1.3.

Foreslåtte bestemmelser anses for å være akseptable.

Vurdering av hensynet til naturmangfold

Det er utarbeidet et notat med vurdering av §§ 8-12 i naturmangfoldloven (NML) som er vedlagt saken. Foruten registrering av løvtrær, som var et krav fra BME, er det ikke gjennomført ytterligere kartlegginger av området, kun sjekk i databaser. I en merknad til begrenset høring, stiller en nabo spørsmål ved om det er gjort kartlegging av fuglearter som kan være tilknyttet felt BFS7. Forslagsstiller peker på at det ikke er registret funn av sårbare arter i naturdatabasen. PBE anser det som uheldig at det ikke er utarbeidet en full naturmangfoldkartlegging tidlig i planprosessen, men har ikke grunn til å tro at det foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, jf. § 9 i NML. Det er sikret omfattende avbøtende tiltak gjennom bestemmelsene. Vi vurderer derfor at planforslaget ikke er i konflikt med de interessene naturmangfoldloven er ment å ivareta.

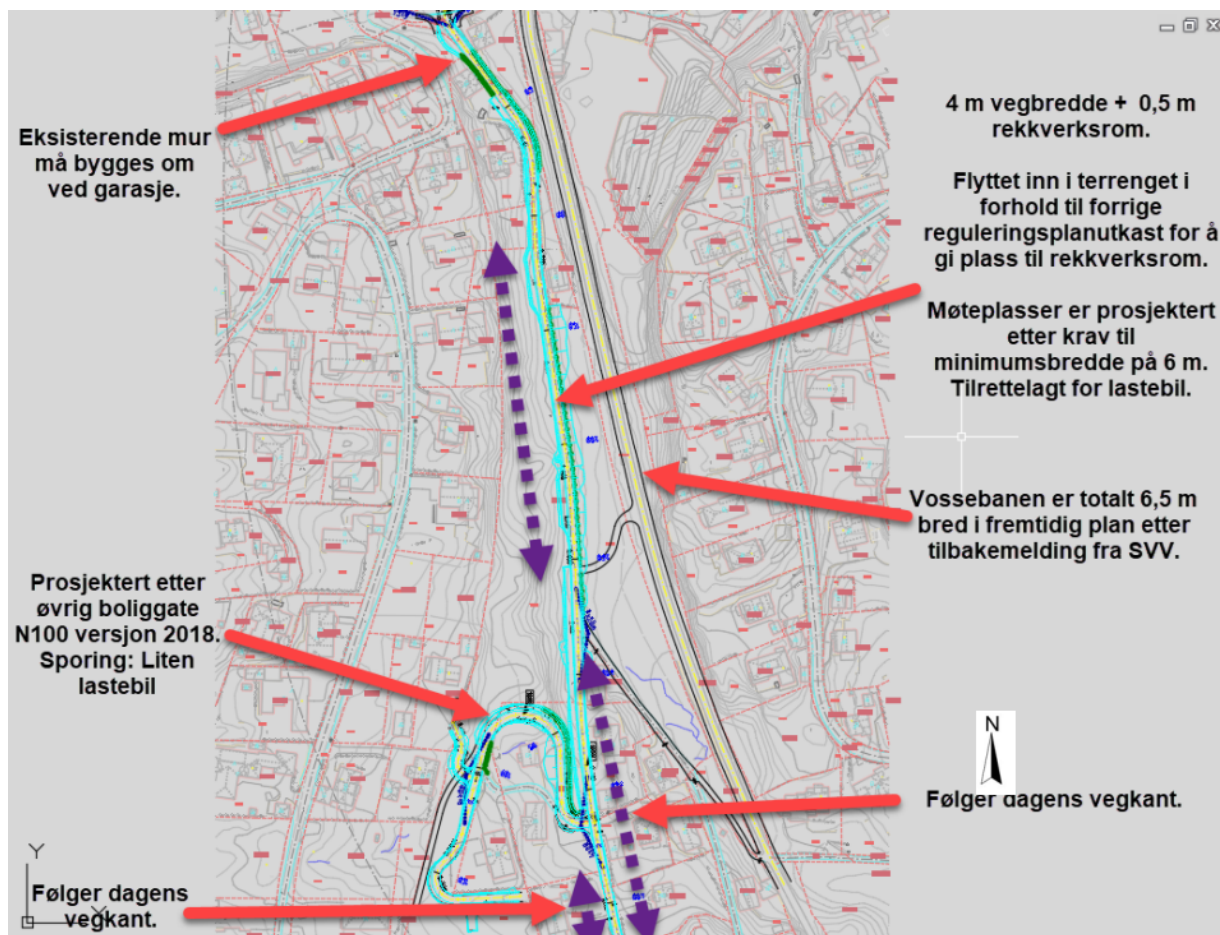
Trafikale forhold

Nybøvegen (o_SKV2)

Flere naboer har gjennom planprosessen uttrykt bekymring for økt belastning på kommunal veg Nybøvegen, og angir at foreslått utbygging vil gjøre det mer utrygt for myke trafikanter. Det pekes på at Nybøvegen er skolevei, og det stilles spørsmål ved situasjonen under anleggsfasen. Naboene har i sine merknader bemerket at planforslaget vil hindre ytterligere boligbygging langs vegen, og at parkeringsdekningen er for lav, hvilket vil medføre parkering langs Nybøvegen. Bymiljøetaten har vært delaktig i diskusjonene om utbedring av vegen.

Forslagsstiller skriver i planbeskrivelsen at det er regulert og sikret følgende forbedringer (figur 20):

- Utvidelse av kryss med Troidhaugveien (o_SKV3) for å bedre sikt og forholdene for myke trafikanter. Personbil og liten lastebil kan møtes uten å måtte rygge eller vente på hverandre.
- Den nordligste delen gjøres stedvis bredere (til 4 m), for å gjøre veien mer oversiktlig og rett.
- Ny møteplass i nord og utvidelse av eksisterende møteplasser slik at det er friskt mellom alle møteplassene.
- Det reguleres fortau (o_SF1) langs en del av veien, som kobles til Vossebanen med nye gang- og sykkelveier (o_SGS2 og f_SGS1).



Figur 20. Planlagte vegtiltak

Av hensynet til naboeiendommer, terreng og Nybøvegen (o_SKV2) som et historisk veifar, har PBE akseptert at det kan gjøres avvik fra vegnormalen N100 i utbedringen av vegstrekningen. En utbedring i tråd med vegnormalen hadde blant annet medført større inngrep i naboeiendommene. Avvikene har vært drøftet med BME, og det er i planbeskrivelsen (s. 70) redegjort for omfanget av disse. Avvikene er også sikret i bestemmelsene.

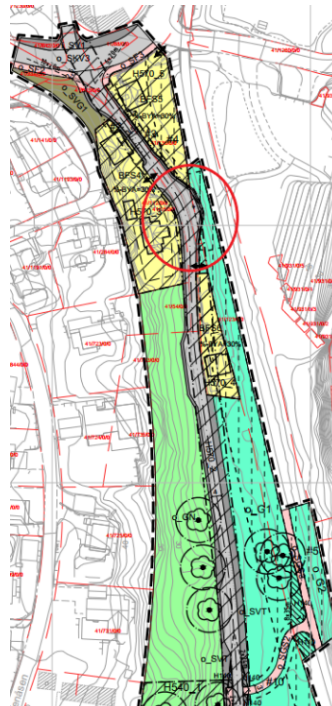
Det er i planbeskrivelsen redegjort grundig for hvilke konsekvenser forbedringstiltakene knyttet til vegen vil få for naboene. Blant annet vil utbedring av Nybøvegen berøre en garasje, et eksisterende bolighus får vegen nærmere samt at det tilrettelegges for et midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med bygging av ny møteplass. Det er gitt klare signaler fra flere grunneiere i området om at de ikke ønsker å avstå grunn til å utbedre vegen. Ekspropriasjon av areal til vegutvidelse forventes å være aktuelt.

Vi vurderer at oppgradering av krysset i nord, opparbeidelse av møteplasser og fortau langs Nybøvegen samt gang- og sykkelveg til Vossebanen samlet sett gir bedre trafikksikkerhet enn dagens situasjon, selv ved opparbeidning av 13 nye boenheter. PBE støtter de foreslåtte vegutbedringstiltakene.

Vossebanen

Foreliggende planforslag og planforslaget for Vossebanen overlapper i øst.

Statens vegvesen uttalte seg til foreslått møtelomme langs Nybøvegen til offentlig ettersyn og begrenset høring (rød ring, figur 21). Møtelommen er foreslått plassert på Statens vegvesen sin grunn, og innenfor areal som foreslås benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde i deres planforslag. SVV uttalte at de ikke ønsker å avhende areal for foreslått møtelomme ved Nybøvegen fordi det vil vanskeliggjøre og fordyre etableringen av gang- og sykkelvegen. I sin uttalelse ba de om tilstrekkelig tegningsunderlag og juridiske avklaringer før vedtak av planforslaget for Nybøhagen.



Figur 21. Utsnitt som viser møtelomme langs Nybøvegen

Foreslått møtelomme er en omforent løsning mellom PBE og bymiljøetaten, og den vil være viktig for å sikre økt trafiksikkerhet og for å håndtere trafikkøkning fra nye boliger. Etter PBE sin vurdering er ikke møtelommen i seg selv i konflikt med gang- og sykkelvegen, men at diskusjonen omhandler i større grad gjennomføring.

Statens vegvesen har fått oversendt revidert materiale for uttale i etterkant av offentlig ettersyn og begrenset høring. I uttalelsen ble det kommentert at foreslått løsning ikke ble vurdert til å ivareta nødvendig hensyn til planlagt sykkelstamveg. Videre etterspurte SVV grunnundersøkelser for å kunne vurdere fundamenteringsprinsipp nærmere samt vegmodell for møtelomme sammen med vegmodell for ny sykkelstamveg for å kunne vurdere konflikt mht. gjennomføring.

Plankonsulent gjennomførte en vurdering av innspillet om justering av møtelomme. Det ble drøftet ulike alternativ, herunder forskyving av møtelomme og veg, flytting av møtelomme, og reduksjon av møtelomme med 1 meter.

PBE og BME kom fram til at disse ville medføre behov for større tiltak og justeringer på kommunal veg samt inngrep på tiliggende områder. En reduksjon i møtelommen på 1 meter

ble vurdert til å ikke være hensiktsmessig, da det i stor grad er grunnforhold og bygge- og anleggsområde knyttet til SVV sin plan som det er knyttet usikkerhet til.

PBE vurderte på bakgrunn av innspill fra Statens vegvesen og bymiljøetaten at vi ikke ville kreve ytterligere utredning av alternativer for møtelomme. Plankonsulent har utarbeidet supplerende materiale og vurdert grunnforholdene, for å belyse mulige konsekvenser etablering av møtelomme kan ha. Det er samtidig foreslått bestemmelser for å minimere risikoen for merkostnader etablering av møtelommen kan få i forbindelse med realisering av sykkelstamveg, bestemmelse jf. § 3.2.9.

PBE vurderer at problemstillingen er tilstrekkelig belyst, og at hensyn ved gjennomføring er ivare tatt i forslag til bestemmelser.

Gang- og sykkelforbindelser

Planforslaget omfatter eksisterende fortau o_SF2-3 i planens nordlige del i krysset Troldhaugvegen x Nybøvegen, o_SF1 langs Nybøvegen og gang- og sykkelveg o_SGS1-4 som tverrforbindelser til Vossebanen. Felt o_SGS3-4 omfatter delstykke av eksisterende trase.

Nytt fortau (o_SF1) skal etableres som trafiksikkerhetstiltak for myke trafikanter fra utbyggingsområdet mot krysningspunkt til ny offentlig gang- og sykkelveg (o_SGS2) som 'snarvei' til Vossebanen. Det er gjennom planens bestemmelser satt rekkefølgekrav til at fortauet og gang- og sykkelvegen skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest til byggefeltene.

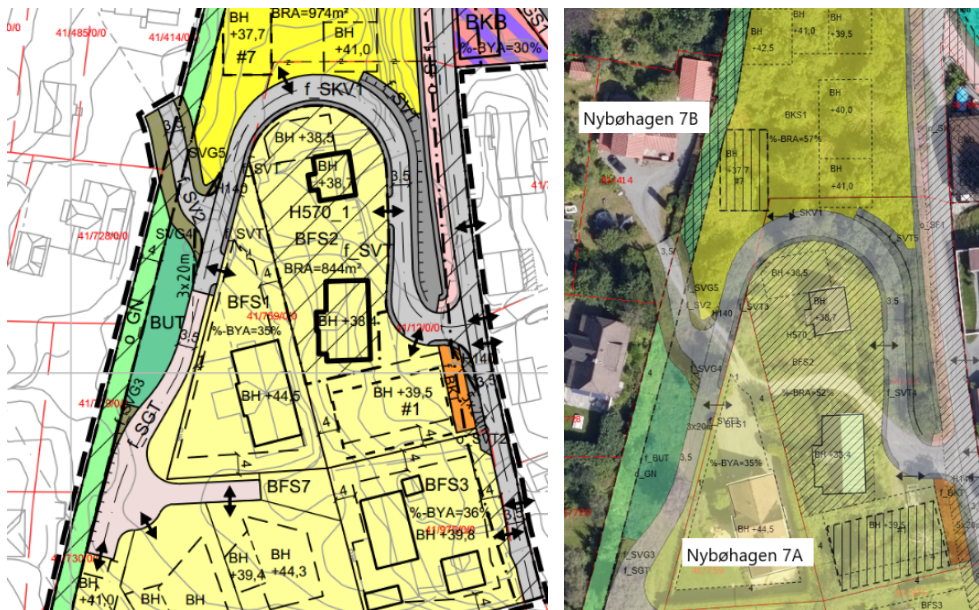
For å tilpasse planforslaget til Statens vegvesen sitt pågående planarbeid med regulering av Vossebanen, er det sikret areal for midlertidig bygge- og anleggsområde for ombygging og utbedring av Vossebanen (bestemmelsesområde #4, #5 og #6) og at plassering av gang- og sykkelveier kan justeres etter avtale med SVV (bestemmelsesområde #9 (o_SGS1) og #10 (o_SGS2)). Innen bestemmelsesområde #8 tillates etablering av gang- og sykkelvegforbindelse mot Vossebanen i nordøst og til Hopsåsen i sørvest.

PBE vurderer hensynet til gående og syklende for å være hensyntatt gjennom regulering og opparbeiding av forannevnte tiltak i planforslaget.

Intern fellesveg f_SKV1

Dagens avkjørsel fra Nybøvegen videreføres som adkomst til utbyggingsområdet. Eksisterende gårdsveg er en gruset, relativt smal og bratt vei, som er foreslått lagt om ved at den svinger nordover, utenom og rundt det eldre gårdstunet, og deretter går vestover på oversiden av gårdstunet (figur 22 og 23).

Etter innspill fra byantikvar har det vært ønskelig å opprettholde den eldre gårdsveien som historiefortellende element. Dagens vegtrasé beholdes derfor som snarveg for gående og syklende, jf. bestemmelse § 3.1.5.



Figur 22 og 23. Dagens gårdsveg og ny foreslått adkomstveg

Nybøvegen 7A og Nybøvegen 7B (utenfor planområdet) har veirett gjennom området. Det er i forbindelse med omlagt vegtrasé foreslått ny adkomst til Nybøvegen 7A, hvor ny avkjørsel til Nybøvegen 7A er flyttet noen meter mot sørvest for eksisterende avkjørsel til tomten. Grunneier angir at dette vil vanskeliggjøre utnytting av tomten og har foreslått en endret plassering av ny avkjørsel. Forslagsstiller har i sitt svar påpekt at tomten har en form og helning som ikke påvirkes av planen. Planforslaget vurderes å ikke være til hinder for videre utvikling av tomten ved at %-BYA og byggegrenser åpner for at det kan etableres garasje.

Tilkomsten til Nybøvegen 7B vil legges noe om ved at den føres i sving fra fellesvei f_SKV1 opp til eiendommen (f_SV2). Omleggingen medfører at det blir en ekstra sving opp til eiendommen, noe grunneier ikke ønsker. Forslagsstiller har supplert planforslaget med ulike alternativer samt sporinger for personbil og liten lastebil. Foreslått svingradius til Nybøhagen 7B vil være for knapp til at en liten lastebil kan kjøre opp veien fra nord. Løsningen blir å kjøre rundt 50 meter lenger langs f_SKV1, snu i regulert gatetun (f_SGT), og kjøre opp f_SV2 fra sør. Brannvesenet har akseptert denne løsningen. Det er utarbeidet en egen vurdering av tilkomstveg for Nybøvegen 7B, som er vedlagt saken.

Det er i bestemmelsene sikret at nye avkjørsler skal opparbeides samtidig med f_SKV1, og at dagens avkjørsel gjennom tunet ikke stenges for biltrafikk før etter at nye avkjørsler er opparbeidet, jf. § 6.3.4.

Gjennom planprosessen har det vært flere henvendelser og innspill fra grunneierne i området angående vegretter. PBE tar ikke stilling til privatrettslige forhold, men har anbefalt forslagsstiller gjennom planprosessen å avklare hva som ligger i eventuelle avtaler for å sikre en gjennomførbar detaljreguleringsplan, dette er omtalt i merknadsskjema og planbeskrivelse. Det er i bestemmelse § 3.2.11 sikret at kjøring til BFS7 og f_SV2 tillates via f_SGT (gatetun). Vi vurderer at adkomst til eiendommene er ivarettatt gjennom regulering av avkjørsler samt i bestemmelser, og aksepterer derfor foreslåtte løsning.

Parkering

Det legges til grunn en parkeringsdekning med 1 p-plass per boenhet og 2 gjesteplasser, totalt 15 p-plasser, som er i samsvar med KPA 2018, og våre tilbakemeldinger.

Det foreslås krav om å etablere 4 sykkel p-plasser per 100 m² BRA, som er nesten dobbelt av minimumskravet i KPA med 2,5 sykkel p-plasser per 100 m² BRA. Bestemmelser presiserer at sykkelparkering skal løses både på egen tomt og i felles anlegg. I planbeskrivelsen omtales det at det skal etableres kvaliteter som sykkelverksted og felles sykkelparkering, lokalisert til 1. etasje i låven, og dette er sikret i bestemmelsene.

Med planområdets nærhet til Vossebanen er plan- og bygningsetaten positiv til foreslått sykkelparkeringsdekning og løsninger for parkering. Vi vurderer at god tilrettelegging bidrar til økt sykkelbruk og redusert bilbruk, og er i samsvar med overordnede mål om nullvekst for persontrafikk.

Renovasjon

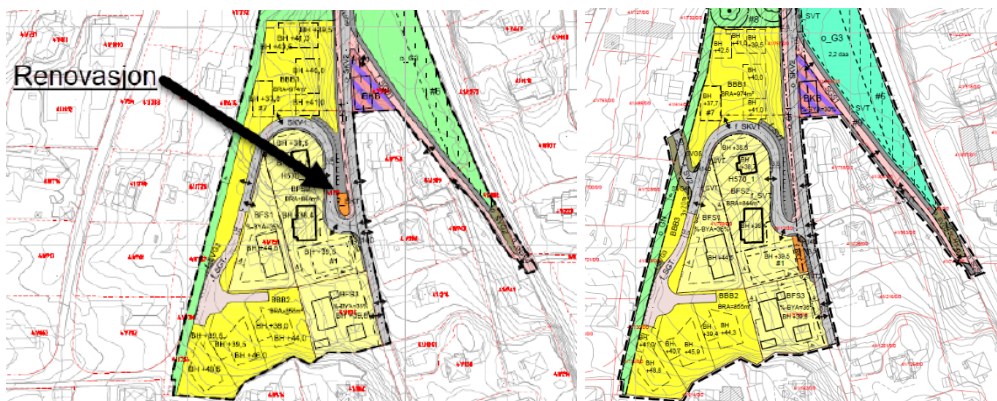
Til offentlig ettersyn var det utarbeidet en renovasjonsteknisk plan (RTP), som var sendt til BIR for uttale før 1.gangs behandling. I plankartet var det avsatt et areal for renovasjon, i kryss ved ny internvei (f_SKV1) og Nybøvegen (o_SVK2). I RTP var det foreslått renovasjonsløsninger basert på miljøstasjon med avfallsbeholdere på bakkeplan. Løsninger skulle primært benyttes av de 13 nye boenhetene, men det var tatt høyde for at de to eksisterende boenhetene også kunne benytte seg av miljøstasjonen, totalt 15 boenheter.

I BIR sin uttale til RTP ble den foreslåtte løsningen ikke anbefalt pga. lukt, brannfare, fare for skadedyr, dårlig estetikk, avvik fra gjeldende avfallsplan og strategi som skal stimulere til moderne løsninger. BIR anbefalte i stedet en avfallsløsning med etablering av nedgravd avfallsløsning (som f.eks. nedgravde bunntømte containere), da dette vil ivareta et godt og «grønt» bomiljø.

Forslagsstiller argumenterte med at de vurderer nedgravde løsninger som lite aktuelle på grunn av arealbehov, og at det er lite ønskelig å kjøre stor kranbil inn Nybøvegen for å håndtere avfall fra kun 13 boliger. De ønsket derfor løsninger som ikke krever separat kranbil, men som kan håndteres av bossbilen som henter boss hos andre husholdninger i Nybøvegen.

Plan- og bygningsetaten avklarte med BIR at det ikke var nødvendig å utarbeide en ny fullverdig RTP i etterkant av offentlig ettersyn, men at det ble gjennomført en studie som ville oversendes til BIR og bymiljøetaten. Forslagsstiller ble gjort oppmerksom på at det var knyttet en viss risiko til dette, og at det derfor er viktig å svare ut de kravene som BIR har til renovasjonsløsning på dette tidspunktet for å i størst mulig grad være omforent.

Det ble utarbeidet forslag til ny løsning og plassering (figur 25). Det foreslås nedgravde beholdere med hydraulisk lift sør for avkjørsel inn til utbyggingsområde. Endret renovasjonsløsning ble varslet gjennom en begrenset høring sammen med andre endringer, i form av en RTP-illustrasjon (figur 26).



Figur 24 og 25. Foreslått plassering av areal til renovasjon, fra RTP. Til venstre: offentlig ettersyn. Til høyre: revidert planforslag

Eiendom i felt BFS3 blir direkte berørt av foreslått løsning for renovasjon. En mindre del av eiendommen er foreslått regulert til oppstillingsplass for lastebil. I sin merknad har nabo akseptert at del av tomten benyttes til dette formålet, men forutsatte samtidig at området blir disponibelt hvis de ønsker å bygge her selv i fremtiden. Ifølge forslagsstiller vil denne delen av eiendommen i praksis ikke være byggbar på grunn av nærhet til veg.

På bakgrunn av innkomne merknader fra BME og BIR har løsningen blitt noe justert og informasjonen supplert. Justeringer av løsningen i etterkant av høringene har vært forelagt BME og BIR.



Figur 26. RTP-illustrasjon

PBE vurderer at endret plassering gir bedre trafiksikkerhet enn forslaget til offentlig ettersyn. Vi er videre positive til løsningen dersom den åpner for benyttelse av flere naboer. I forslag til bestemmelser er det åpnet for at eiendom 41/485 og 41/414 kan benytte felles renovasjonsløsning.

PBE vurderer at temaet renovasjon er tilstrekkelig svart ut og løst i plansaken, men at detaljer for løsningen må bearbeides og belyses videre i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Klima og energi

Det er ikke utarbeidet klimagassberegninger da dette ble et krav først når planforslaget var kommet langt ut i prosessen. Det er i bestemmelsene sikret at det skal foreligge klimagassberegninger i forbindelse med byggesak.

Av klimagassreducerende tiltak er det sikret gjenbruk av eksisterende bygg, og sikret at all bebyggelse skal ha fasade av tre. Det er gitt bestemmelser om at det i felt BKS1 og i felt BFS2 kan etableres solcelleanlegg på takene på ny bebyggelse. PBE anser det som et godt

grep, og ønsker å sikre denne intensjonen ytterligere i bestemmelsene. Det anbefales derfor at bestemmelsen endres til:

§ 3.1.11 Grønne tak og solcelleanlegg

I felt BFS7 skal det etableres grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. I felt BKS1 skal det etableres solcelleanlegg på takene. I felt BFS2 skal det etableres solcelleanlegg på taket på hus 4 og 5, jfr. illustrasjonsplan datert 20.5.2022.

Av hensyn til kulturminneverdier i felt BFS2, er det ikke stilt krav om at restaurert bebyggelse skal etableres med grønne tak og solcelleanlegg.

Det er positivt at det innenfor felt BFS7 er satt krav om at det skal etableres grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter.

Fossilfri anleggsplass er ikke sikret i bestemmelser ettersom departementets uttalelse tilsier at Plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel til å fastsette dette. Bildeling har heller ikke vært et aktuelt tema i løpet av planprosessen, da det legges opp til relativt få nye boenheter.

Barn og unges interesser

Av planbeskrivelsen fremgår det at det er ingen friluftsinnteresser knyttet til planområdet og at det ikke er funnet spor etter lek i utbyggingsområdet. I private merknader til oppstart fremgår det at Nybøvegen er en viktig skolevei og turvei. Naboer har gitt innspill om at utbyggingsområdet brukes til lek for egne barn. Forslagsstiller viser til at det gjennom planforslaget skal tilrettelegges for flere lekeplasser i planområdet, noe som vil gjøre området mer tilgjengelig for barn og unge.

Oppgradering av Nybøvegen, etablering av fortau (o_SF1) og gang- og sykkelveg (f_SGS1) vil gi bedre trafiksikkerhet for barn og unge og øvrige myke trafikanter. Det gir også bedre forbindelser fra planområdet til Vossebanen med videre forbindelser til skoler og barnehage.

Vi vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt.

Universell utforming

Temaet universell utforming er omtalt i planbeskrivelsen (s. 54), hvor det redegjøres for noen unntak fra TEK17.

Hensynet til universell utforming er balansert mellom øvrige viktige tema som grønne interesser, kulturmiljø samt topografiske forhold ved utbyggingsområdene. Blant annet krav om trinnfri gangadkomst til alle boenheter ha medført store terrenginngrep. Det er derfor argumentert for unntak fra dette kravet for noen boenheter i felt BFS2 og BKS1.

Etter en vurdering av avvik sett opp mot det helhetlige plangrepet aksepterer PBE de løsninger til universell utforming som planen legger opp til.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 41, Bnr. 757 m.fl., Nybøhagen, arealplan-ID 66180000 vist på plankart, sist datert 27.01.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 27.01.2023
2. Med følgende endringer i bestemmelsene:
 - a. *§ 3.1.11 Grønne tak og solcelleanlegg* i reguleringsbestemmelsene strykes og erstattes med: *I felt BFS7 skal det etableres grønne tak med organisk materiale og pollinatorvennlige planter. I felt BKS1 skal det etableres solcelleanlegg på takene. I felt BFS2 skal det etableres solcelleanlegg på taket på hus 4 og 5, jfr. illustrasjonsplan datert 20.05.2022.*
3. Før kunngjøring må reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje Wanvik

etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 27.01.2023
Bestemmelser datert 27.01.2023
Planbeskrivelse datert 27.01.2023
Merknadsskjema datert 20.12.2022
Illustrasjonsplan datert 18.01.2023
Illustrasjonsplan sørlige del datert 18.01.2023
Diverse illustrasjoner datert 27.06.2019
Oversikt endringer (ikke datert)
Perspektiver datert 27.06.2019
Referanser og konsept datert 27.06.2019
Snitt og oppriss datert 27.06.2019
Naboillustrasjoner datert 27.06.2019
Sol skygge illustrasjon 21. Mars datert 27.06.2019
Sol skygge illustrasjon 20. Mai datert 27.06.2019
Sol skygge illustrasjon 21. Juni datert 27.06.2019
Uteoppholdsareal datert 28.04.2020
Kulturminnedokumentasjon datert 14.11.2018
Kulturminner naboinformasjon datert 29.04.2013
Kulturminner tilstandsanalyse datert 12.11.2012
RTP-illustrasjon datert 18.11.2021
VA Rammeplan datert 12.12.2018
Naturmangfoldvurdering (ikke datert 2015)
Lengde- og tverrprofiler datert 06.11.2020
Vurdering tilkomst Nybøvegen 7B

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20528