

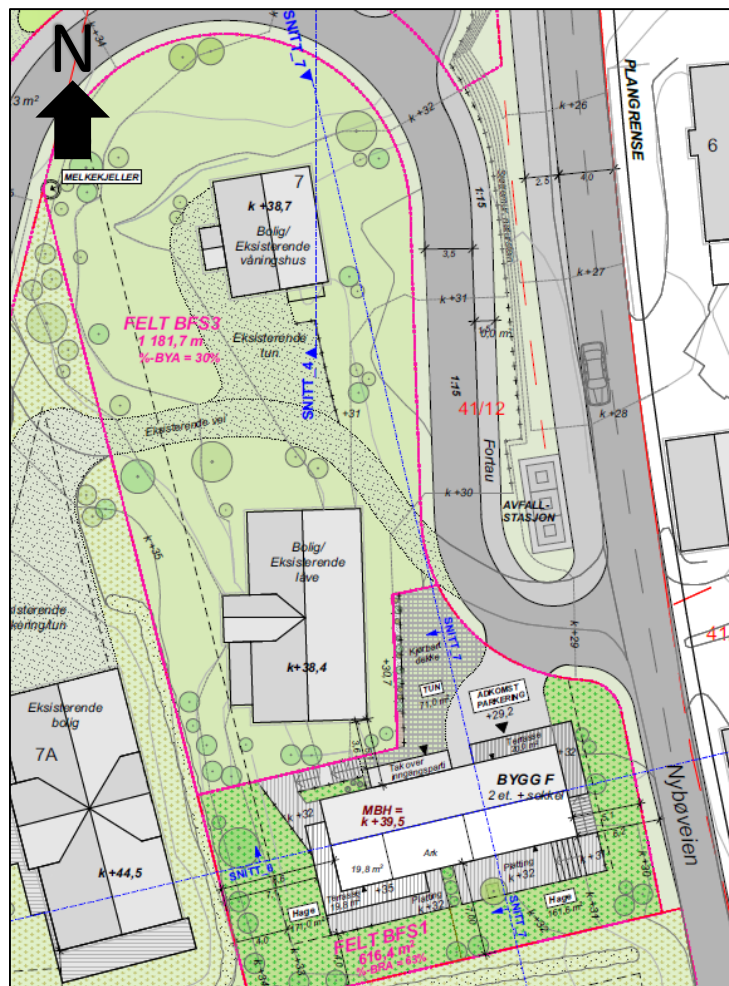
Nybøhagen planID 64220000
Oppsummering endringer 2016-juli 2019

	Planforslag 2016	Skisser oppstart	Planforslag oppsummeringsmøte 13.12.18	Planforslag Juli 2019
Antall boenheter og utnyttelsesgrad.	31 enheter. Utnyttelsesgraden i de ulike feltene varierte fra %- BRA = 63- 100 %.	18 enheter. Utnyttelsesgraden i de ulike feltene varierer fra %- BRA = %- BRA = 48- 51 %.	17 enheter. En mindre enhet i felt C, BBB2. Utnyttelsesgraden i de ulike feltene varierte fra %- BRA = %- BRA = 48- 51 %.	13 enheter. Felt C (BBB2) er redusert til 3 eneboliger. Utnyttelsesgraden i de ulike feltene varierer fra %- BRA=40,5-48,5%-BRA
Boligtypologi og høyder	BFS2: Låve og våningshusbevares. To enheter i låven og fellesareal i våningshuset. Et sammenhengende bygg sør for låven med %-BRA = 63 %. Maks. byggehøyde +39,5. BBB1: Feltet kan bebygges med to stk. leilighetsbygg/blokkbygg (bygg D og E). Utnyttelsesgraden er satt til %-BRA = 100 %. Maks mønehøyde for blokkbebyggelsen er satt til kote +47, +44,5 og +39 for bygg D, og +43,5 for bygg E. Tilkomstvei øst for feltet. BBB2: Felt BBB2 kan bebygges med tre stk. leilighetsbygg/ blokkbygg; bygg A, B og C. Utnyttelsesgraden er satt til %-BRA = 83% Maks gesimshøyde for bygg A kote +46 meter, bygg B kote +46 meter, og bygg C, kote +49,5 meter.	BFS2: Låve og våningshus bevares. Det bygges to nye boliger sør i feltet. Det legges opp til to enheter i låven og fellesareal/verksted i det gamle våningshuset. Maks. byggehøyde +39,5 BBB1: Boligbebyggelsen i BBB1 er delt inn i tre bygninger og med totalt 6 boenheter. Tilkomstvei og støttemur øst for feltet er tatt ut. Rekkehusbebyggelsen danner et felles tun som åpner seg opp mot sør og øst og danner rammen om et differensiert uteområde, BBB2: Felt med 8 rekkehus. Felles inngang fra nord, private uteplasser er plassert mot vest og nord, mens felles uterom utgjør et eget skjermet gårdsrom.	BFS2: Låve og våningshus bevares. Den nye strukturen fremstår som et rekketun som danner intime private og felles uterom. Låven rehabiliteres og andreetasje omgjøres til en bolig. Førsteetasje vil inneha fellesfunksjoner som renovasjon/post/sykkelparkering/verksted. Låven renoveres i samråd med byantikvaren. Det gamle våningshuset får et tilbygg som til sammen utgjør en boligenhet. De to nye boligene sør i feltet er utformet med saltak og har en forholdsvis beskjeden utforming og størrelse. Maks. byggehøyde +39,5. BBB1: Utnyttelsesgraden er %-BRA = 51%. Bebyggelsen er anlagt i terreng som i dag ligger på et nivå som er 5 til 10 meter enn høyere tilgrensende del av Nybøvegen. Byggehøyde varier fra kote + 39,5 til kote 42,5 BBB2: Utnyttelsesgraden er %-BRA = 50 %. I BBB2 legges det til rette for 7 boenheter fordelt på 3 bygg. Bebyggelse og uteoppholdsareal er trukket 1-2 meter lenger sør etter oppstartsmøtet. Med hensyn til solforhold for naboer varierer byggehøyden i større grad enn tidligere forslag. De høyeste bygget trukket lengst sørvest. Bygg lengst øst (bygg 6 og 7) har en redusert kotehøyte til + 39,5 og 44,5.	BFS2: Låve og våningshus bevares. Den nye strukturen fremstår som et rekketun som danner intime private og felles uterom. Låven rehabiliteres og andreetasje omgjøres til en bolig. Førsteetasje vil inneha fellesfunksjoner som renovasjon/post/sykkelparkering/verksted. Låven renoveres i samråd med byantikvaren. Det gamle våningshuset får et tilbygg som til sammen utgjør en boligenhet. De to nye boligene sør i feltet er utformet med saltak og har en forholdsvis beskjeden utforming og størrelse. Maks. byggehøyde +39,5. BBB1: Utnyttelsesgraden er %-BRA=46,6% Bebyggelsen er anlagt i terreng som i dag ligger på et nivå som er 5 til 10 meter høyere enn tilgrensende del av Nybøvegen. Byggehøyden er fra kote -39,5 til kote +42,5. BBB2: Utnyttelsesgraden er %-BRA = 40,5%. I BBB2 legges det til rette for 3 eneboliger. Plassering av bebyggelse er valgt for å hensynta de nærmeste naboene med tanke på sol og utsyn, basert på de tilbakemeldingene som ble gitt i nabomøtene. Kotehøyte er satt til + 44,3, 45,9 og 48,8 for eneboligene. Garasjene har lavere maksimalhøyde.
Uteoppholdsareal	Felles uteoppholdsareal for felt BBB1 er løst delvis på dekke over parkering, delvis på dekke over sykkelparkering samt på terreng. Felles og privat uteoppholdsarealk for felt BBB2 er løst på dekke over parkering, på grunn og takterrasser/balkonger. Felles og privat uteoppholdsareal er løst på terreng rundt nybygg, låve og våningshus, samt på dekke over parkering på nybygg. Uteoppholdsareal innfrir krav til sol ved jevndøgn KPA 2010. Totalt 821 m2 felles uteoppholdsareal (26 m2 pr. enhet) og 490 m2 privat uteoppholdsareal (15 m2 pr. enhet). Totalt	Alle boligene er organisert rundt og langs et definert uteområde/tun, med en sentral plassering i forhold til de respektive boligfeltene. Uteområdene er lokalisert mht. å oppnå optimale klimatiske forhold. Eksisterende bebyggelse med tun og veifar er ivaretatt i stor grad identisk og er tilrettelagt for mangfoldig felles uteopphold for alle beboere i nærområdet. Areal avsatt til uteopphold privat og felles er rikelig ifht. minimumskrav satt i kommuneplan, KPA 2018.	Plangrep vist i oppstartmøte er ivaretatt, men mellomrommene mellom bebyggelsen er justert og detaljert for å ivareta samt forbedre siktlinjer for ny og eksisterende bebyggelse. Bygningsvolum er redusert (høyde og utstrekning) for å oppnå dette, dette gjelder for felt BBB1 og BBB2. I felt BBB2 er feltet redusert med en boenhet for å oppnå gode oppholds kvaliteter i mellomrommene samtidig som det gir bedre utekvaliteter for eksisterende bebyggelse. (sikt og solforhold) Ved å begrense trafikkareal til et minimum men	Plangrep vist i oppstartmøte er ivaretatt, men mellomrommene mellom bebyggelsen er justert og detaljert for å ivareta samt forbedre siktlinjer for ny og eksisterende bebyggelse. Bygningsvolum er redusert (høyde og utstrekning) for å oppnå dette, dette gjelder for felt BBB1 og BBB2. I felt BBB2 er bebyggelsen redusert til 3 eneboliger som det gir bedre utekvaliteter for eksisterende bebyggelse. (sikt og solforhold) Ved å begrense trafikkareal til et minimum men allikevel ivareta sikker adkomst for

	Planforslag 2016	Skisser oppstart	Planforslag oppsummeringsmøte 13.12.18	Planforslag Juli 2019
Internveien	Ikke mulig å passere to biler i bredden. Adkomstvei ender i et felles parkeringsanlegg under bakken i felt BBB2. Kjørbar tilkomst for uttrykning til felt BBB2 på gang- og sykkelvei og internvei mellom bebyggelse i felt BBB2.	Tilkomstvei for uttrykning til felt BBB2 nord for bebyggelsen. Legges ikke opp til kjøring på gang- og sykkelvei.	Internvei følger N100 versjon 2018, Øvrig boliggate, 3,5 m bredde. Veien følger nå opprinnelig terreng, en meter lavere enn vist ved oppstart, dette vil redusere høyden på mur mot Nybøvegen med omtrent en meter. Vei avsluttes ved parkering for BBB2 og herfra er det gangadkomst via gatetun. Sporing for Liten Lastebil (brannbil). Skal kunne snu i enden eller rygge tilbake og snu på parkeringsplass. I svingen skal det kunne passere to biler i bredden. Vertikalen er tilpassa slik at eksisterande veg/sti får tilkomst fra ned- og oppside, og vei tilpassa høyde til verneverdig bygg. Tilkomst for uttrykning trekkes 1-2 meter lenger sør. Opprinnelig vei igjennom gårdstun stenges for biltrafikk men beholdes som snarvei og opphold.	Fortau langs internvegen er tatt ut etter tilbakemelding fra Bergen kommune
Parkering	For ny bebyggelse stilles krav om inntil 1,2 parkeringsplasser per 100 m2 BRA, Det skal etableres minimum en parkeringsplass per boenhet. Det er satt krav om 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA. Bestemmelsene åpner for utendørs sykkelparkering. Parkering for felt BBB1 og for BFS3 er løst i felles parkeringsanlegg (stort sett under terreng) i felt BBB1. Parkering for felt BFS1 er løst i felles garasje. Parkering for felt BFS2 og BFS4 foreslås innenfor eget felt i form av overflateparkering og garasje. Parkering for BBB1 løses med parkeringsanlegg under felt, totalt 15 p-plasser under BBB1. Totalt legges det opp til 35 parkeringsplasser. Gjesteparkering løses på tunet ved felt BFS1.	Parkeringsløsning ved oppstart er ikke revidert fra planforslag 2016.	Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning som tilsvarer 0,76 per 100 m² bolig. Dette tilsvarer en parkeringsplass for hver boenhet (17 parkeringsplasser) og 2 gjesteparkeringsplasser. Det legges opp til 3 parkeringsplasser som skal være universelt utformet (15 %). Foreliggende illustrasjonsplan legger opp til 72 parkeringsplasser for sykkel. Dette tilsvarer en parkeringsdekning for sykkel på 2,9 per 100 m2 bolig. Dette tilsvarer 4,2 sykkelplasser pr. boenhet. 1. etasje i låven skal blant annet romme sykkelparkering og verksted. I reguleringsbestemmelsene er det sikret at sykkelparkeringen skal ha en utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet. Totalt legges det opp til 17 parkeringsplasser og 2 gjesteparkeringsplasser i veilomme øst for våningshuset.	Det settes av en parkeringsplass pr. bolig og to gjesteparkeringsplasser.
Hensyn kulturmiljø	Låven bygges om til 2 mannsbolig og et sammenhengende bygg og danner et nytt tun nederst langs Nybøvegen. Våningshuset bygges om til bolig og verksted/fellesareal og låve til boliger. Eksisterende tun, våningshus og løe ivaretas gjennom hensynssone kulturmiljø.	Låven ombygges til 2 bolig. våningshuset foreslås brukt til felleslokale og bolig. Den tidligere gårdsveien blir beholdt som gå/sykkelvei gjennom området.	Etter dialog med byantikvaren er forslag fra deres side innarbeidet i planforslaget. Løens uttrykk bevares i større grad ved å legge til rette for en boligenhet fremfor to. I første etasje på låvebygget vil det være fellesfunksjoner som sykkelparkering, post og evt. renovasjon. På oppfordring av byantikvaren legges det til rette for et tilbygg ved våningshuset for å skjerme tun fra internveg og ny bebyggelse. Våningshus og tilbygg utgjør en boenhet. Internvegen er lagt noe lavere i terrenget for å redusere høyde på mur mot Nybøvegen.	

	Planforslag 2016	Skisser oppstart	Planforslag oppsummeringsmøte 13.12.18	Planforslag Juli 2019
Tilpasning sol og sikt	Bygg sør for løen er foreslått i samme området som det tidligere var et drfitsbygg. Nærmeste nabo 7A har en begrenset sikt i denne retning pga. høy hekk. I utformingen av bebyggelsen for BBB1 er parkeringsanlegg og sokkeletasjer lagt godt inn i terreng og øvrig bebyggelse i feltet trukket så langt som mulig mot vest og vekk fra Nybøvegen, slik at den skal virke mins mulig ruvende sett fra veien. Det er også vektlagt lys og luft mellom de to leilighetsbyggene, til fordel for naboer i vest sin utsikt og kvaliteter på felles og privat uteoppholdsareal innenfor eget felt. I utforming av bebyggelsen i felt BBB2 er det vektlagt god terrengtilpasning. Da terrenget heller mot nordøst er solforhold et sentralt tema. Byggene i BBB2 er plassert med hensyn til sol og utsyn for naboene. Byggehøyden er også trappet for å påvirke solforholdene for naboene og egne uteområder minst mulig. Viser til vedlagt snitt.	Planområdet er plassert lavt i terrenget, Venåsen vest for planområdet, åsen er stigende mot vest og dette landskapstrekket har særlig betydning mht. solforhold for områdene øst og nedenfor denne. Betydning har også eksisterende vegetasjonsbelte med høye trær ved planområdets grense mot vest. Ved sommersolverv (21.06) er det minimal forringelse av solforholdene for eksisterende bebyggelse. For ny bebyggelse er det i varierende grad gode solforhold, plangrepet sikrer gode solforhold på felles uteoppholdsareal. Ved vårjevndøgn vil ikke ny bebyggelse gi forringelse av solforholdene for eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse har stor betydning for solforholdene i planområdet, men en stor andel av felles uteopphold har tilfredsstillende solforhold ved vårjevndøgn. Bebyggelsen er plassert på lokale mindre landskapsflater og er organisert i forhold til tilhørende tun som også ivaretar lengre siktsoner for ny og eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse har i stor grad sin henvendelse for uteoppholdsareal mot sør og vest, betydning for gjeldende plangrep har vært å ivareta dette i stor grad.	Det er gjort mindre endringer i alle feltene hvor volum og høyde er redusert for å forbedre solforhold og siktsoner for eksisterende bebyggelse. Felt BBB2 har blitt redusert med en boenhet i planprosessen, samtidig som det gjort endringer på takform med høyde for å redusere negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Se vedlagt snitt og merknadsoppsummering.	Felt BBB2 er helt omarbeidet for å ivareta hensynene naboene har vært opptatt av bl.a. med hensyn til sol og sikt.

Felt BFS2 2016

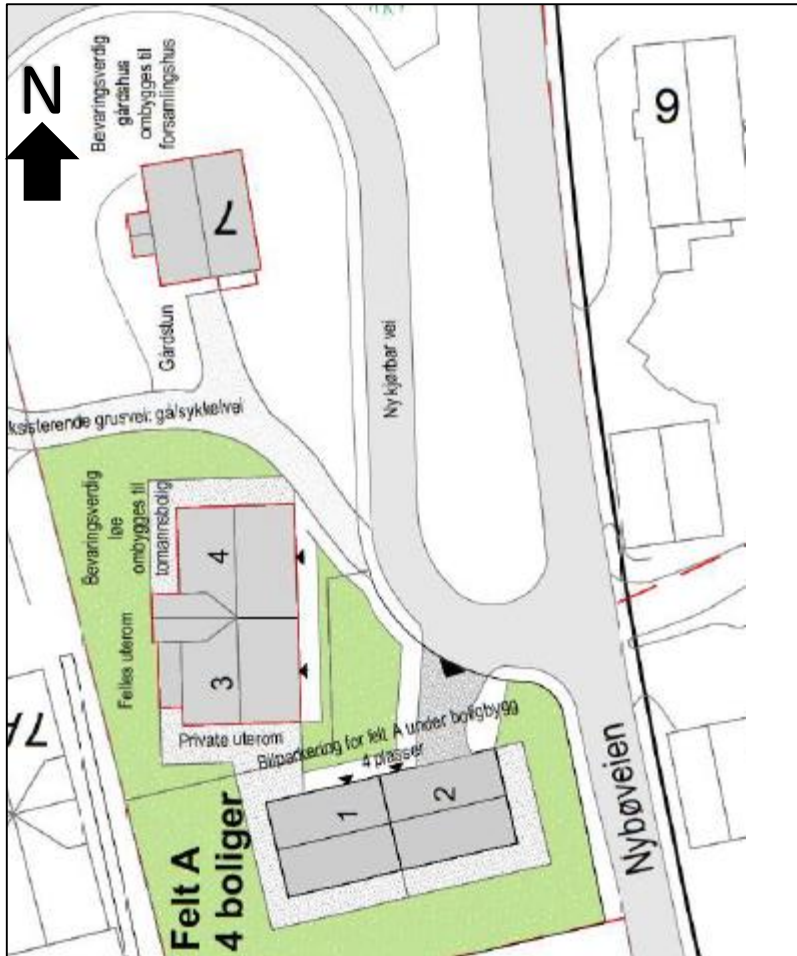


Illustrasjonsplan fra 2016



Løen til høyre og et sammenhengende bygg til venstre.

Felt BFS2 ved oppstart



Skisseprosjekt oppstart



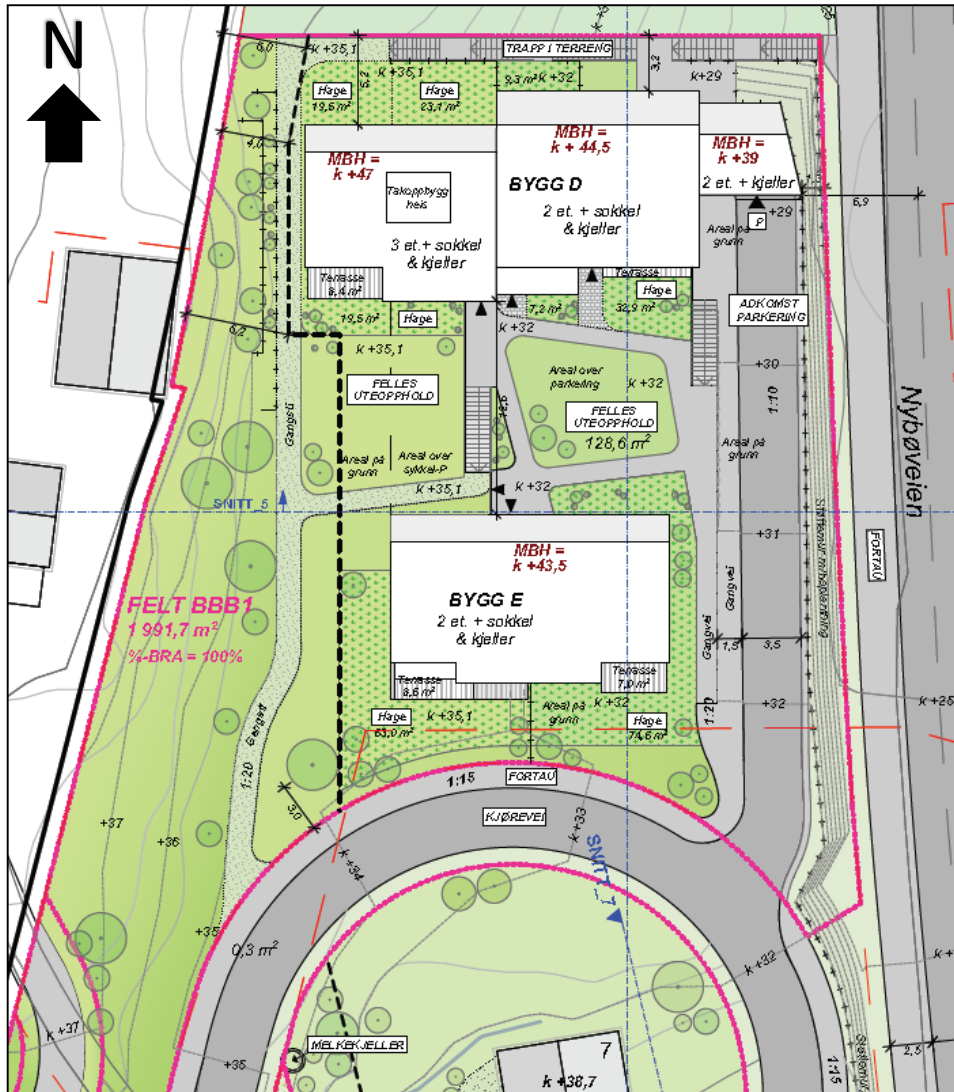
Løen til høyre og et sammenhengende bygg sør for løen.

The site plan for 'Tun A' shows a central area with several buildings and green spaces. Building 11 is a large, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. Building 10 is a smaller, light-colored structure with a red outline, also near a green area labeled 'Privat hage'. Building 9 is a large, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. Building 8 is a smaller, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. Building 41/12 is a large, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. Building 41/226 is a large, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. Building 41/758 is a large, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. Building 41/759 is a large, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. Building 7A is a large, light-colored structure with a red outline, situated near a green area labeled 'Privat hage'. The plan includes a north arrow, elevation markers, and various site features like parking areas, green spaces, and existing infrastructure.



Felt BFS2, løen til høyre og et sammenhengende bygg til venstre.
Tilbygg til våningshuset til høyre i bildet.

Felt BBB1- 2016



Illustrasjonsplan fra 2016

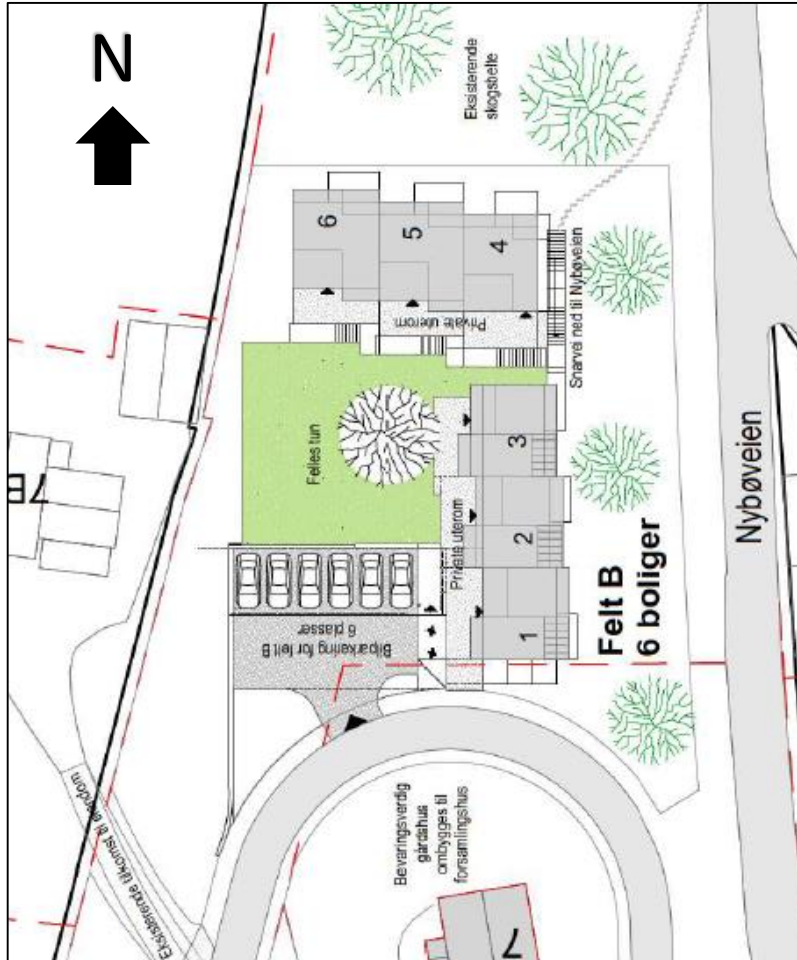


Felt BBB1 sett fra nord og fra Nybøvegen.



Oversiktsbilde sett fra sør. Felt BBB1 merket med rød sirkel.

Felt BBB1 oppstart



Skisseprosjekt oppstart

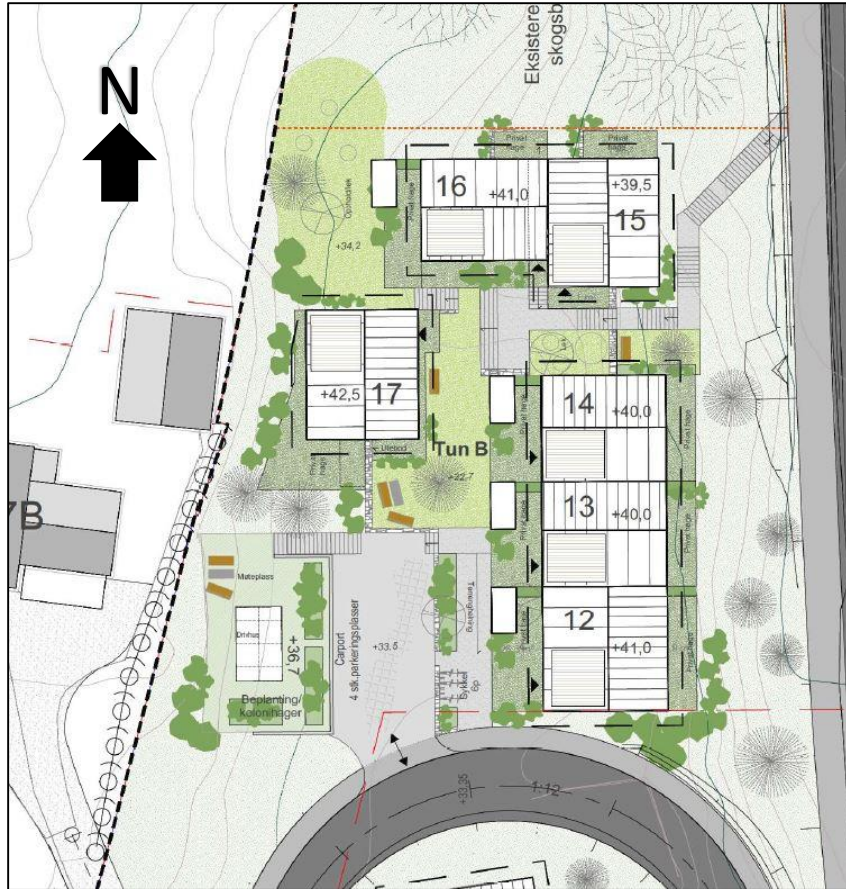


Felt BBB1 sett fra nord og fra Nybøveien.



Oversiktsbilde sett fra sør. Felt BBB1 merket med rød sirkel.

Felt BBB1 desember 2018



Illustrasjonsplan fra desember 2018



Felt BBB1 sett fra nord og fra Nybøvegen.



Oversiktsbilde sett fra sør. Felt BBB1 merket med rød sirkel.

Felt BBB1 juli 2019

Felt BBB1 juli 2019



Illustrasjonsplan juli 2019

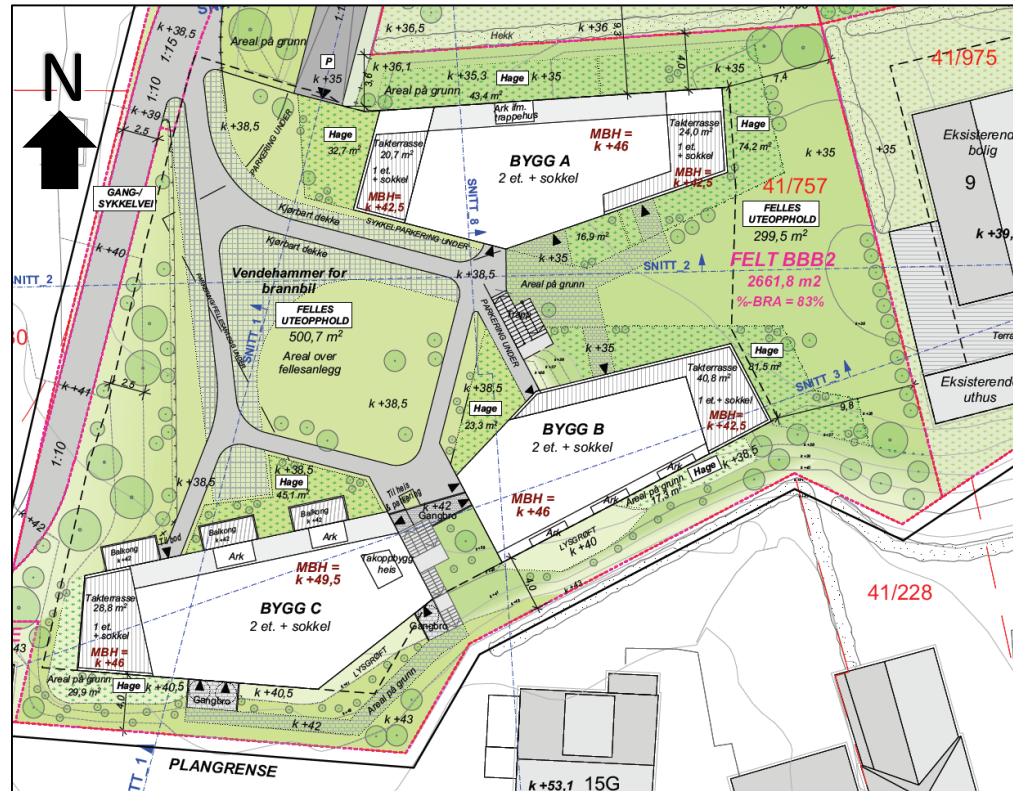


Felt BBB1



Felt BBB1 sett fra sør

Felt BBB2 2016



Illustrasjonsplan fra 2016



3D-perspektiv av bebyggelsen i felt BBB2. Gang-/sykkelvei sees i front av bildet og eksisterende bolig i felt. BFS2 sees til venstre i bildet.

Felt BBB2 oppstart



Skisseprosjekt oppstart



3D-perspektiv av bebyggelsen i felt BBB2. Gang-/sykkelvei sees i front av bildet og eksisterende bolig i felt.

Felt BBB2 desember 2018



Illustrasjonsplan desember



3D-perspektiv av bebyggelsen i felt BBB2. Gang-/sykkelvei sees i front av bildet og eksisterende bolig i felt.

Felt BBB2 juli 2019

Felt BBB2 juli 2019



Illustrasjonsplan juli 2019



Felt BBB2



Felt BBB2 sett fra nord