



Byrådssak /21

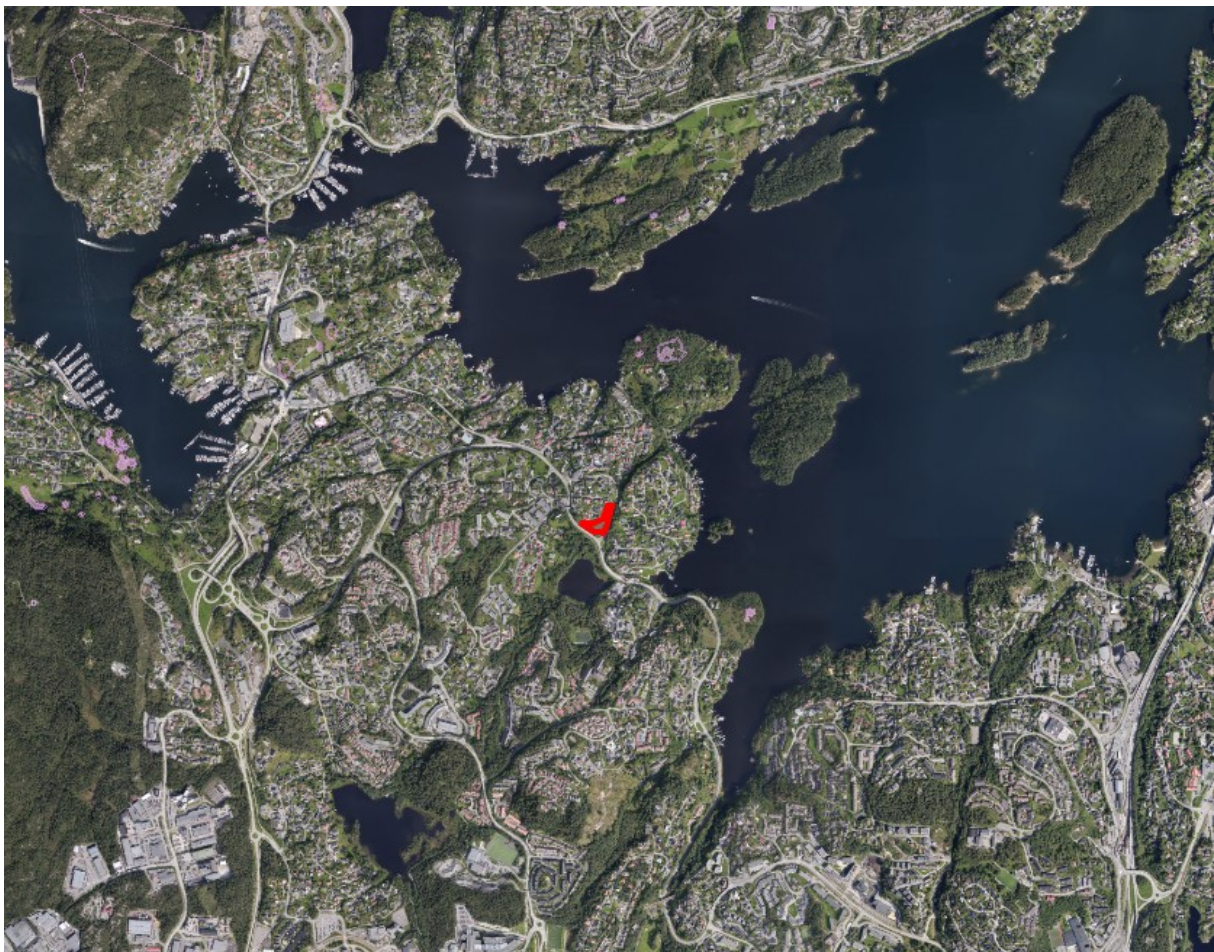
Saksframstilling

Vår referanse: 2019/39955-10

**Ytrebygda, gnr. 38 bnr. 624. Søvikdalen, Reguleringsplan,
2. gangs behandling, Arealplan-ID 66120000**

Kva saka gjeld:

Ard Arealplan AS har på vegner av AbcHus AS lagt fram forslag til detaljregulering for eit område i Søvikdalen ved Steinsviken, like ved Nordåsvannet i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Oversiktsbilde med planområdet markert med rødt

Planområdet og dagens situasjon



Figur 2: Planområdet

Planområdet er i dag ikkje utbygd. Nærområdet består i hovudsak av einebustader og tomannsbustader. Området er i utvikling og har ein variert arkitektur. Det er fleire barnehagar i området, og Aurdalslia barneskule ligg to kilometer frå planområdet. Planområdet har tilkomst via Fylkesveg 179 Steinsvikvegen, via kommunal veg Søvikdalen. Like ved planområdet går det ein gangveg frå Søvikdalen med undergang under Steinsvikvegen. Vest for undergangen er det eit regulert friområde ved Søviktjørna.

Hovudinnhaldet i planforslaget

Planforslaget legg til rette for oppføring av åtte nye bueiningar fordelt på ulike bygg, anten som tomannsbustader eller rekkehus. Det vil bli etablert avkøyrsløp for tilkomst mellom planområdet og kommunal veg Søvikdalen, men det er elles ikkje lagt opp til tiltak på vegen.

Planlagt busetnad og areal til parkering vil gi ei utnyttingsgrad på 45 % BRA på felt B. Utnyttingsgrad for heile planområdet vil bli 38,2 % BRA. Maksimal byggehøgde er sett til ni meter over gjennomsnittleg planert terreng, og maksimal gesimshøgde er sju og ein halv meter ved annan takform enn flatt tak. Busetnaden kan først opp i to etasjar.

I planføresegnene er det sett krav som skal sikre god arkitektonisk utforming, inkludert at det blir nytta material av god kvalitet. Det er lagt opp til at bueiningane skal ha minimum 100 m² privat uteopphaldsareal, i form av areal på bakkeplan, balkongar og/eller takterassar. I tillegg er det lagt opp til felles uteopphaldsareal, mellom anna i form av ein felles leikeplass i nordre del av planområdet. Dei private uteopphaldsareala er planlagt plassert ut mot kommunal veg Søvikdalen (sjå figur 3). For å skjerme mot støy frå vegen er det i plankartet lagt inn ei juridisk linje i plankart som sikrar oppføring av støyskjerm.



Figur 3: Utsnitt av illustrasjonsplan for planområdet

Parkeringsløysinga vil vere på bakkeplan. Det er opna for at parkeringsplassane kan overbyggast med carport eller garasje. Det er lagt opp til 0,8 parkeringsplassar for bil per 100 m² bustad, og 2,5 sykkelparkeringsplassar per 100 m² bustad. Minst 10 % av parkeringsplassane skal utformast for rørslehemma. Det skal òg leggast til rette for lading av el-bilar, og minimum 25 % av sykkelparkeringsplassane skal vere tilrettelagt med ladepunkt for el-sykkel.

Støyforhold og stadtilpassing har vore sentrale tema i planprosessen. Delar av planområdet ligg innafør gul støysone, og ein liten del heilt vest i planområdet ligg i raud støysone.

Planforslaget er ikkje omfatta av krav til konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiingar.

Planprosess og medverknad

Planarbeidet var til offentleg ettersyn i perioden 18.05.2019 til 02.07.2019. Det kom inn tre private merknader og 11 uttaler frå offentlege høyringsinstansar. Der blei det i hovudtrekk peika på følgjande:

- Høgde og plassering av busetnad mot eksisterande busetnad.
- Ønske om at busetnad har maksimalt to etasjar.
- Krav til at uteopphaldsareal, solforhold og støy skal vere tilfredsstillande.
- Grøntareal og småhuspreg må sikrast.
- Utnyttingsgrad kan ikkje overstige 45 % BRA, inkludert overflateparkering og anna tilleggsareal.

Etter offentleg ettersyn er det gjort endringar, som i hovudsak inneber følgjande:

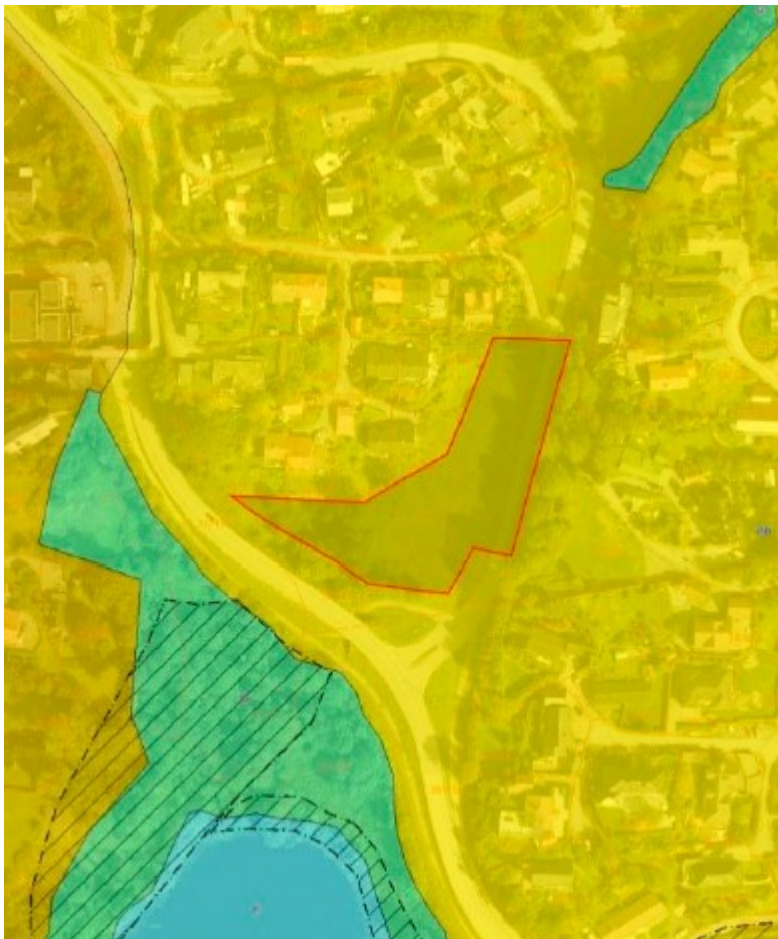
- Talet på bueiningar er redusert frå ti til maksimalt åtte, og dei skal ha maksimalt to etasjar i tillegg til eventuelt loft.
- Byggehøgde er sett til kote +25 og kote +27,5.
- Breidda på veg og fortau er endra frå 5,0 meter til 5,5 meter for veg og frå 2,1 meter til 2,5 meter på fortau.
- Det er sikra 100 m² privat uteopphaldsareal for kvar bueining, og felles uteopphaldsareal og leikeplass.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligg området i *øvrig byggesone – sone 4*. I denne sona skal det ikkje opnast for vesentleg ny utbygging, ettersom det generelt er dårleg kollektivdekning slik at bil i all hovudsak blir nytta som framkomstmiddel.

Vidare ligg omtrent halvparten av planområdet i gul støysone. Delar av planområdet i sørvest langs med Steinsvikvegen ligg i rød støysone. Det er ikkje planlagt ny busetnad på denne delen.

Planområdet er elles uregulert.



Figur 4: Planområdet vist i KPA 2018 med omsynssoner

I nærleiken av planområdet er ein gjeldande reguleringsplan som blei vedtatt i 1991 (arealplan-ID 84900000). Det er ein eldre plan for Søreide/Søvik/Steinsvik, Steinsvikvegen og veg 2, etappe 2. I det planforslaget som no er lagt fram er det føreslått å nytte avkøyrsløse frå Steinsvikvegen til Søvikdalen som er regulert i denne planen.

Langs Steinsvikvegen sør for planområdet er det ein plan under arbeid for gnr. 38, bnr. 15 m. fl., arealplan-ID 65350000. Ved offentlig ettersyn av denne planen blei det fremma motsegn frå Statens vegvesen og Statsforvaltaren i Vestland. Motsegnene gjeld tilkomst til området, manglande areal til sykkelvegnett, samordna areal. Og transportplanlegging, forholdet til overordna planar og rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging.

Plan- og bygningsetaten si vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I fortsettinga vil berre dei viktigaste vurderingane bli gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om Plan- og bygningsetaten sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

Forholdet til overordnet planer

PBE viser til at planområdet ligg i sone 4 i KPA 2018, der det ikkje er tillate med vesentleg utbygging. Eine- og tomannsbustader kan førast opp dersom dei andre vilkåra i KPA er oppfylt, jf. føresegnene § 26.5. PBE viser til at planprosessen starta opp på eit tidspunkt der KPA 2010 var gjeldande, og at planforslaget som blei lagt ut til offentlig ettersyn var behandla etter denne kommuneplanen. Aktuelle forskjellar mellom KPA 2010 og KPA 2018 gjeld bustadtype, uteopphaldsareal og støyforhold. Forslagsstillar blei samstundes beden om å ta omsyn til KPA 2018, ettersom den var under utarbeiding og det var rekna med at den skulle bli vedtatt i løpet av planprosessen. PBE har i planprosessen stilt krav om nokre endringar for at planforslaget i større grad skal vere i samsvar med KPA 2018.

Grad av utnytting, byggehøgder og sol- og skuggeforhold

PBE legg til grunn at grad av utnytting og byggehøgder er i tråd med KPA 2018. Nedtrapping av byggehøgda frå nord til sør vil følgje eksisterande terreng og føre til at ny busetnad blir betre tilpassa eksisterande bygningsstruktur vest for planområdet.

PBE viser òg til at ny busetnad i liten grad vil påverke solforholda til busetnaden rundt planområdet, og at planforslaget på dette punktet er i tråd med krav i KPA 2018. Dei næraste naboane i Søvikgeilen 2 og 12 har ved offentlig ettersyn mellom anna kommentert byggehøgda og at det vil føre til innsyn hos dei. For å ta omsyn til dei næraste naboane foreslå PBE å endre ordlyden i forslag til reguleringsføresegnene slik at det berre er tillate med flate tak og slik at maksimal mønehøgde blir redusert frå 9 til 7,5 meter. Maksimal gesimshøgde er framleis 7,5 meter.

PBE viser til at sol- og skuggeillustrasjonane som er lagt fram viser at felles uteopphaldsareal får relativt mykje skugge kl. 15.00 ved vårjamndøgn. Kl. 18.00 ved sommarsolverv er dei private uteopphaldsareala i skuggen, medan felles uteopphaldsareal har noko sol på den tida. PBE viser til at busetnaden må flyttast lengre sør i planområdet dersom solforholda på privat uteopphaldsareal skal betrast. Det vil i så fall føre til at større delar av busetnaden blir lagt til område med høgare støynivå. Det at dei felles uteopphaldsareala har gode solforhold på tidspunkt der privat uteopphaldsareal har skugge, vil i nokon grad kompensere for at solforholda ikkje er optimale. PBE vurderer at planforslaget fyller krava til solforhold i KPA 2018, og viser til føresegn § 14.2 punkt c om at halve arealet på bakkeplan på skal ha sol i 4 timar ved vårjamndøgn.

Bustadtype og arkitektur

PBE viser til at det i utgangspunktet berre er tillate med eine- og tomannsbustader i sone 4, medan planforslaget opnar for lavblokk. PBE legg til grunn at lavblokk vil vere i strid med KPA 2018, og at det òg vil bryte med området sin karakter og bygningstypologi.

PBE viser elles til at materialbruk, høgder, volum og fargeval er sikra gjennom føresegnene i planforslaget, og at sjølve utforminga av bygga blir fastsett i samband med søknad om rammeløyve for tiltak.

Støy

PBE viser til at støy frå fylkesveg 179 Steinsvikveien har vore ei sentral problemstilling i planprosessen. Dei støydempende tiltaka som opphavleg blei utforma i planarbeidet, tok utgangspunkt i KPA 2010. I KPA 2018 som no er vedtatt, er ein litt større del av planområdet omfatta av gul og rød støysone.

PBE viser til at det er regulert ei juridisk line i plankartet for oppføring av støyskjerm, som skal sikre god bukvalitet. I tillegg er det i føresegn § 2.7 sett krav om minst eitt soverom mot stille side. PBE vurderer at planforslaget med dette er i tråd med KPA 2018, og støttar den føreslåtte løysinga.

Parkering

PBE viser til at det må reknast med at personbil blir primærtransportmiddel ettersom området ligg i sone 4 i KPA 2018. Dei vurderer at parkeringsløysinga med overflateparkering, 0,8 parkeringsplassar for bil per 100 m² buareal og 2,5 sykkelparkeringsplassar per 100 m² buareal er akseptabel og i tråd med KPA 2018.

Konklusjon og anbefalt vedtak

PBE sluttar seg i hovudsak til hovudføremålet *boligbebyggelse*, og til det planfaglege grepet i planforslaget. For å vere tilfredsstillande blir det vurdert at planforslaget må endrast på følgjande punkt:

- Lavblokk blir fjerna frå § 3.2.1.1 i planføresegnene
- Planføresegn § 3.2.1.3 blir endra slik at det berre er tillate med flate tak med gesims på 7,5 meter. Alternativt kan andre takformar tillast, men mønehøgda er då sett til maksimalt 7,5 meter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgjande vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande forslag til detaljregulering:

a. Ytrebygda, Gnr. 38, Bnr. 624, Søvikdalen. Reguleringsplan, arealplan-ID 66120000, vist på plankart, sist datert 12.04.2021

b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 12.04.2021

2. med følgjande endringer

a. Bygningstype lavblokk utgår fra planbestemmelsene § 3.2.1.1 i.

b. Bestemmelse § 3.2.1.3 endres til å kun tillate flate tak med gesims på 7.5 m. Alternativt kan andre takformer tillates, men mønehøyde settes til maksimalt 7.5 m.

Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådet si vurdering og anbefaling/konklusjon:

Planforslaget blei starta opp på ei tid då KPA 2010 var gjeldande. KPA 2018 blei vedtatt då planforslaget låg ute til offentleg ettersyn. Bystyret fatta i sak 195-17 den 21.06.2017 vedtak om at private planforslag som var i tråd med KPA 2010, og som blei lagt ut til offentleg ettersyn etter at det strategiske temakartet blei vedtatt, ikkje bør fremjast til sluttbehandling. *Strategisk temakart Bergen 2030* blei vedtatt 21.09.2016. Sidan det aktuelle planforslaget

blei lagt ut til offentlig ettersyn etter at det strategiske temakartet blei vedtatt, skal planforslaget difor vurderast opp mot KPA 2018.

Byrådet vurderer at planforslaget berre delvis er i tråd med KPA 2018. Planområdet ligg i *øvrig byggesone - sone 4* i KPA 2018. Der er det ikkje tillate med vesentleg ny utbygging, og det er berre tillate å oppføre nye eine- og tomannsbustader, jf. føresegnene til KPA § 26.5.1. Det aktuelle planforslaget legg opp til oppføring av åtte nye bueiningar, som to- og flermannsbustader, rekkehus eller lavblokk. Det er òg opna for sekundærleilegheiter, som vil reknast som ei bueining i tillegg til dei åtte bueiningane, jf. planføresegn § 3.2.1.1. Planforslaget opnar med dette for at det kan etablerast relativt mange bueiningar, og ein bustadtypologi som ikkje er tillate etter KPA 2018. Ein sentral del av grunngevinga for å ikkje tillate vesentleg ny utbygging i sone 4 er at det i dette området er dårleg tilgang på kollektivtransport. Persontransporten vil dermed i all hovudsak vere bilbasert. Når det blir lagt til rette for ein annan bustadtypologi og fleire bueiningar enn det KPA opnar for, vil det ha konsekvensar for både behovet for parkering, og for belastninga på vegnettet i området. På grunn av dette, anbefaler byrådet at planforslaget blir endra til å berre opne for tomannsbustader, og at det ikkje blir opna for sekundærbustader. Det inneber at følgjande planføresegner må endrast:

§ 1 første avsnitt, første setning blir endra til (jf. innstillinga punkt ii):

«Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse som tomannsboliger med tilhørende parkeringsplasser»

§ 3.2.1.1 blir endra til (jf. innstillinga punkt 1 b) iii):

«I felt B kan det maksimalt etableres 8 boenheter og kan bebygges med tomannsboliger»

Vidare meiner byrådet at kotehøgda i plankartet må setjast ned i samsvar med dei kotehøgdene som er oppgitt i snitt/illustrasjonar datert 02.12.2020. Plankartet viser kotehøgder på 25,0 og 27,5, medan det i snitt er vist kotehøgder på høvesvis 21,12, 21,62, 22,68, 22,63 og 24,18. Dette avviket mellom plankartet og snitta gir eit misvisande inntrykk av dei faktiske forholda i planforslaget når det gjeld byggehøgder. Det er nærliggande å tru at det var snitta, heller enn plankartet, som utgjorde det viktigaste grunnlaget for naboane si forståing av byggehøgden og relasjonen til busetnaden rundt då saka låg ute til offentlig ettersyn. Dei har òg kome med merknader om byggehøgden, og byrådet meiner derfor at denne feilen i saksdokumenta kan ha hatt verknader for medverknadsprosessen i saka. Dersom ein skulle halde på dei kotehøgden som går fram av plankartet, vil det føre til ei ikkje ubetydeleg auke i byggehøgden samanlikna med snitta, tilsvarande om lag ein etasje. Det ville etter byrådet si vurdering ha kravd ei ny avgrensa høyring. På bakgrunn av dette anbefaler byrådet at kotehøgden i plankartet blir sett ned slik at dei samsvarer med kotehøgden som er oppgitt i snitta som er vedlagt saka datert 02.12.2020 (jf. innstillinga punkt 1 a) i)). Føresegn § 3.2.1.3 får følgjande ny ordlyd (jf. innstillinga punkt 1 b) i) :

«Maksimal byggehøyde (k+) er angitt på plankartet. Takformen skal være flat. Bebyggelsen kan føres opp i to etasjer»

Grunngevinga for endringa av den siste setninga i føresegna er at det ikkje er aktuelt med loft når takforma er flat.

Store delar av planområdet er i naturbasekart vist som *overflatedyrka jord*. I motsetnad til fulldyrka jord er det jord som ikkje kan pløyast, og som inneheld mykje stein og/eller ligg i ulendt terreng. Det kan likevel gi gode beiteforhold, og det kan vere mogleg å hauste til dømes gras. I planskildringa står det at planen ikkje påverkar jordressursar, og temaet er

elles ikkje nemnd i planforslaget eller av PBE i fagnotatet. KPA 2018 stiller krav til at jord som blir fjerna frå dyrka mark skal disponerast slik at den er permanent tilgjengeleg og eigna for jordbruksføremål, jf. føresegnene til KPA § 24.1.3. Samstundes er arealet vist med føremålet *bebyggelse og anlegg* i KPA 2018. Jordlova set ikkje krav til jordvern av slike område, jf. jordlova § 2 b) nr. 1. Byrådet er likevel svært opptatt av å verne dyrka mark i arealplanlegginga. Det er avgjerande for å sikre ei berekraftig utvikling. I denne saka er det tale om overflatedyrka jord, som sannsynleg har ei avgrensa verdi samanlikna med fulldyrka jord. Byrådet meiner derfor at planforslaget kan bli vedtatt så lenge dei eventuelle jordressursane blir betre sikra i planen. Byrådet anbefaler derfor at følgjande ny føresegn § 3.4.1 f) blir tatt inn (jf. innstillinga punkt 1 b) vii)):

«Før søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 (rammetillatelse) skal det utarbeides og sendes inn en plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha blitt utarbeidet av konsulent med jordfaglig kompetanse. Den skal ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet, og blitt sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. Planen skal inneholde følgende:

- *Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i området.*
- *Presisering av hvor mye matjord og andre masser som eventuelt skal flyttes fra planområdet.*
- *Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.*
- *Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting.*
- *Beskrive lokaliteter hvor masser og matjord skal flyttes til, herunder kapasitet, planstatus og eventuelle behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.»*

Byrådet anbefaler òg følgjande rekkefølgjekrav, i ny føresegn § 4.3.4 (jf. innstillinga punkt 1 b) viii)):

«Dersom kommunal landbruksmyndighet i sin uttalelse anbefaler å flytte matjord, skal det før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (midlertidig brukstillatelse) være dokumentert at flytting av matjorden er gjennomført i henhold til utarbeidet plan for massehåndtering og flytting av matjord, jf. § 3.4.1 f)»

Byrådet ber også om at takflatene så langt som mogleg blir utforma som grønne tak planta med vegetasjon. Grønne tak vil mellom anna kunne bidra til betre handtering av overvatn, og til å ivareta omsyn til naturmangfald. Byrådet tilrår derfor å ta inn følgjande tillegg i føresegn § 3.2.1.4 (jf. innstillinga punkt 1 b) iv)):

«Takflatene skal utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon i partier der det er mulig»

Byrådet ber vidare om at det så langt som mogleg blir brukt lokale, stadeigne plantar ved planting i planområdet. Aktuelle plantar kan vere lokalt vaksande tre som bjørk og osp, lågare vekstar som kattermynte, blåsvingel, sølvbunke, bregne og låge vekstar som gras, marikåpe, krokus, røsslyng og markjordbær. Byrådet oppmodar også til at det blir planta nyttevekstar som frukttre og bærbuskar, for å auke trivsel og bukvalitet. Byrådet tilrår å ta inn følgjande ny føresegn § 2.7 (jf. innstillinga punkt 1 b) v)):

«All beplantning i felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker»

For å sikre at leikeplassen blir opparbeidd med miljøvenlege material, føreslår Byrådet at følgjande blir tatt inn nytt strekpunkt i føresegn § 3.3.1.1 andre avsnitt (jf. innstillinga punkt 1 b) vi)):

«Lekearealet skal så langt det er mulig opparbeides med miljøvennlige materialer. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at man ikke trenger fallunderlag»

Byrådet vil òg peike på at det i oppstartsmøte den 17.03.2017 blei avklart at plannamnet skal vere «Ytrebygda, gnr. 38 bnr. 624. Søvikdalen». Plannamnet på planskildringa, føresegner og plankart varierer mellom dette namnet og andre variasjonar med og utan komma, og med og utan «m.fl.» etter gards- og bruksnummer. Byrådet ber om at plandokumentasjonen blir retta i tråd med det namnet som blei fastsett i oppstartsmøtet før kunngjering av vedtak.

Byrådet sluttar seg elles i all hovudsak til PBE sine vurderingar, og anbefaler at PBE si innstilling blir vedtatt med dei endringane som er skissert over.

Grunngjeving for å legge saka fram for bystyret:

Etter plan- og bygningslova (2008) § 3-3, 2. ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11 blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:

a) Ytrebygda, Gnr. 38, Bnr. 624, Søvikdalen. Reguleringsplan, arealplan-ID 66120000, vist på plankart, sist datert 12.04.2021, med følgjande endringar:

i) Byggehøgder med kote 25,0 og 27,5 vist i plankartet blir sløyfa. Nye kotehøgder i plankartet blir sett i samsvar med snitt/illustrasjon datert 02.12.2020, som er vedlagt saka.

b) Tilhøyrande reguleringsbestemmelser, sist datert 12.04.2021, med følgjande endringar:

- i) Føresegn § 3.2.1.3 blir endra til følgjande: *«Maksimal byggehøyde (k+) er angitt på plankartet. Takformen skal være flat. Bebyggelsen kan føres opp i to etasjer»*
- ii) § 1 første avsnitt, første setning blir endra til: *«Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse som tomannsboliger med tilhørende parkeringsplasser»*
- iii) § 3.2.1.1 blir endra til: *«I felt B kan det maksimalt etableres 8 boenheter og kan bebygges med tomannsboliger»*
- iv) Følgjande tillegg blir tatt inn i føresegn § 3.2.1.4: *«Takflatene skal utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon i partier der det er mulig»*
- v) Ny føresegn § 2.7: *«All beplantning i felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig skje ved bruk av stedeegne planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker»*
- vi) Nytt strekpunkt i føresegn § 3.3.1.1 andre avsnitt: *«Lekearealet skal så langt det er mulig opparbeides med miljøvennlige materialer. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at man ikke trenger fallunderlag»*
- vii) Nytt punkt f) i føresegn § 3.4.1:
«Før søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 (rammetillatelse) skal det utarbeides og sendes inn en plan for massehåndtering og flytting av matjord. Planen skal ha blitt utarbeidet av konsulent med jordfaglig kompetanse. Den skal ha fått positiv uttalelse fra kommunal landbruksmyndighet, og blitt sendt til regional landbruksmyndighet for uttale. Planen skal inneholde følgende:

- *Beskrivelse av jordkvalitet og jordlag i området.*
 - *Presisering av hvor mye matjord og andre masser som eventuelt skal flyttes fra planområdet.*
 - *Kartillustrasjon av hvilke jordarealer i planområdet som skal flyttes.*
 - *Beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved jordflytting.*
 - *Beskrive lokaliteter hvor masser og matjord skal flyttes til, herunder kapasitet, planstatus og eventuelle behov for reguleringsplan, godkjenninger eller dispensasjoner.»*
- viii) Ny føresegn § 4.3.4: «*Dersom kommunal landbruksmyndighet i sin uttalelse anbefaler å flytte matjord, skal det før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 (midlertidig brukstillatelse) være dokumentert at flytting av matjorden er gjennomført i henhold til utarbeidet plan for massehåndtering og flytting av matjord, jf. § 3.4.1 f)*»

2. Før kunngjøring av vedtak må plankart og reguleringsføresegner rettast i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 15. september 2021

Roger Valhammer
Byrådsleiar

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 07.05.2021
Planføresegner datert 12.04.2021
Plankart datert 12.04.2021
Planskildring datert 04.12.2020
Illustrasjonsplan datert 04.12.2020
Merknadsskjema datert 22.08.2020
VA-rammeplan med uttale frå VA-etaten datert 15.06.2021
Støyrapport datert 18.09.2021
RTP datert 13.11.2019
Kulturminnedokumentasjon datert august 2019
Søvikdalen lengdesnitt datert 02.12.2020
Sol/skugge datert 12.03.2020
Stadanalyse datert 22.01.2020
Uttale til RTP Søvikdalen datert 13.11.2019
Illustrasjonsbilete datert 22.01.2020