



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

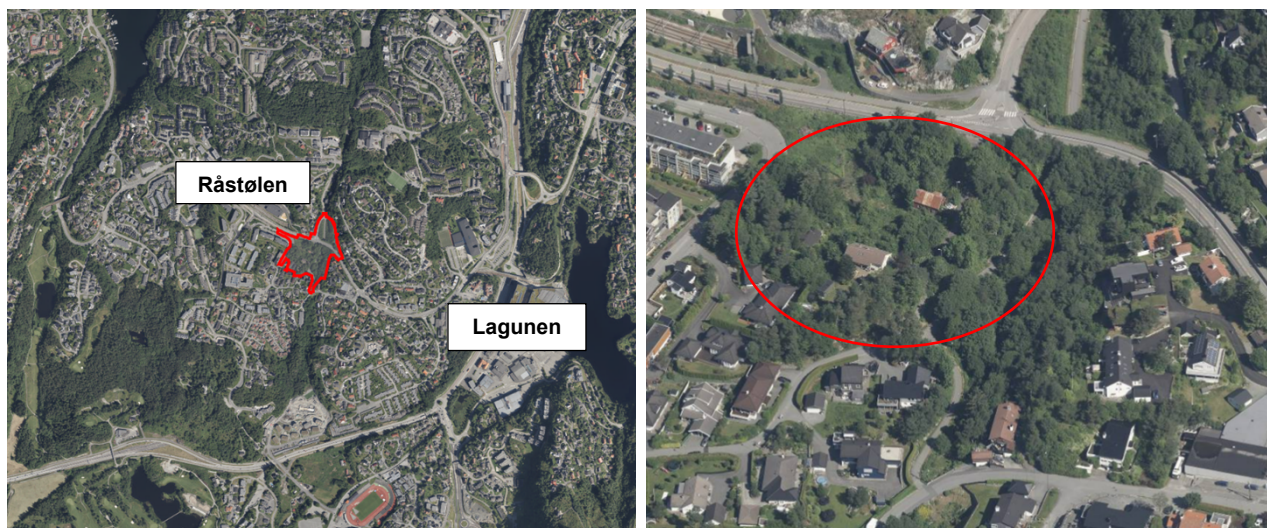
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20722-80
Saksbehandler: Ida Martine Løtvedt Kästel
Dato: 22.09.2025

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 415, Folldalen arealplan-ID 71030000**

Om planforslaget

Sweco Architects AS foreslår på vegne av JM Norge AS detaljregulering for et område ved Råstølen i Ytrebygda bydel.



Figur 1. Oversiktskart t.v. Skråfoto av planområde t.h. med utbyggingsområdet innringet.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for utvikling av boliger. Det foreslås ca. 120 nye boenheter fordelt på blokkbebyggelse (felt BB1 og BB2) og rekkehusbebyggelse (felt BK). Maksimal grad av utnyttning er 360 %-BRA for felt BB1, 205 %-BRA for felt BB2, og 85 %-BRA for felt BK. Total BRA er oppgitt å være ca. 14 500 m². Forslag til byggehøyder varierer mellom 2-7 etasjer. Tre eksisterende bolighus og en garasje innenfor planområdet foreslås revet, mens eksisterende låve beholdes og rehabiliteres.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel (KPA2018). Planområdet ligger innenfor byfortettingssone i KPA 2018 og dekkes av konsesjonsområde for fjernvarme (H410).

Viktige tema i planprosessen har vært byggehøyder og utnyttelsesgrad, utforming, terrenginngrep og bevaring av grønnstruktur.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 08.07.2022. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 06.08.2025.

Historikk

Det har tidligere vært en planprosess for samme planområde (saksnr. [201323752](#), PlanID 63600000). Dette planforslaget ble avvist i bystyrets vedtak av 21.11.2018. I det avviste planforslaget ble det foreslått boligblokker med maks kotehøyde +81 meter og opptil 6 etasjer. Plangrepet forutsatte å rive eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, herunder bolighus og låve. Planforslaget ble avslått med bakgrunn i manglende tilpasning til kulturmiljø, grønnstruktur, stedets karakter og byggehøyde. I avvisningen ble det pekt på at planforslaget må legge til rette for et variert boligområde som hensyntar lokalt kulturminne (låven) og det småkuperte kulturlandskapet.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 15 private merknader og 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 21.02.2025.

Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- Byggehøyder, bebyggelsesstruktur og strøkskarakter
- Bekymring for økt gateparkering og parkeringsdekning
- Trafikksikkerhet og løsninger for myke trafikanter
- Tilpasning til terreng og omgivelsene, nedbygging av grønnstruktur, Narturmangfold, blågrønne strukturer og overvannshåndtering
- Området har behov for gode bomiljø, variert bebyggelse, møteplasser, kultur- og fritidsaktiviteter, manglende tilbud til ungdom i nærområdet m.m.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

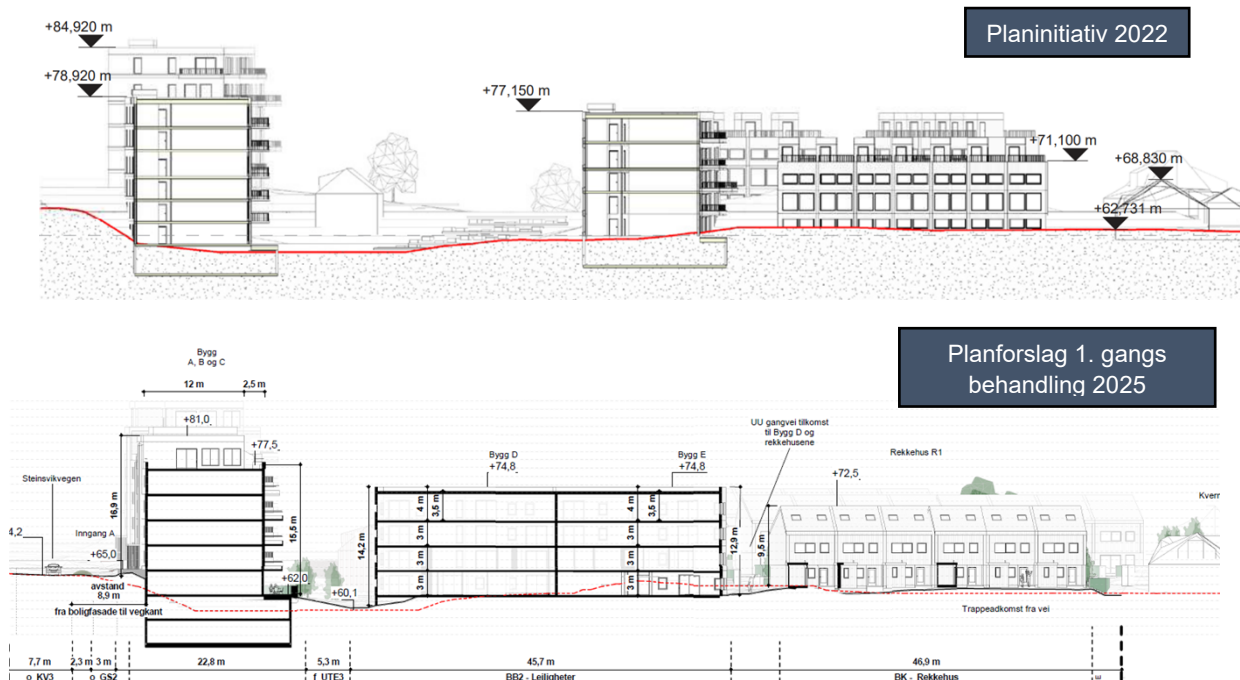
Arealstrategi og plangrunnlag

Planområdet ligger innenfor byfortettingssone i KPA2018 og ligger ca. 300 m fra bybanestoppet på Råstølen. Innenfor kort avstand fra planområdet (under 500 m) ligger dagligvarebutikker, restaurant, skole og idrettstilbud. Lagunen storsenter ligger ca. 1 km i gangavstand fra planområdet og 1 bybanestopp fra Råstølen. PBE vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede planer, kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel (KPA2018).

Planområdet er omfattet av eldre reguleringsplan Råstølen (planid [15760000](#)), vedtatt 15.01.2001. Planlagt utbyggingsområde er i denne planen avsatt til frittliggende eneboliger, felt B8b og B8a. Planområdet er i hovedsak utbygd i henhold til planen. I nord grenser planområdet til et pågående planarbeid for Vestre Storheilia (PlanID [70270000](#)), og planforslagene overlapper delvis hverandre. Plangrensen overlapper også med deler av den vedtatte reguleringsplanen Steinsvikvegen, østre del (PlanID [8050000](#)), og denne legges til grunn for rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei langs Steinsvikvegen.

Byggehøyder og utforming

Et sentralt tema i plansaken har vært byggehøyder og utforming. Til oppstart vurderte PBE at byggehøydene vist i planinitiativet måtte reduseres. Det var et premiss til oppstart at plangrepet måtte bearbeides for å bedre tilpasses omkringliggende bebyggelse. Den nye bebyggelsen måtte hensynta forholdet til landskap, kulturverdier og tilpasses stedets karakter. Underveis i planprosessen har PBE i flere arbeidsmøter gitt tilbakemelding på at utnyttelsen er for høy, i prosessen frem mot innlevering har PBE akseptert at byggehøyder mot Steinsvikvegen overstiger våre anbefalinger. Det er gjort noen justeringer, men byggehøyder er tilsvarende det som ble presentert i planinitiativet til oppstart i 2022, se Figur 2. Under følger PBE sine vurderinger til bebyggelsen som foreslås.



Figur 2. Snitt som viser byggehøyder ved oppstart i 2022 øverst, og foreslåtte byggehøyder i foreliggende planforslag til 1. gangs behandling nederst.

Blokkbebyggelse BB1

Blokkbebyggelsen langs Steinsvikvegen i felt BB1, også omtalt som blokk A, B og C, er et sammenhengende bygningsvolum som ligger på et høydedrag som stiger fra vest mot øst. Dette er bakgrunnen for at bygget langs veien foreslås med ulik høyde som følger Steinsvikvegen.

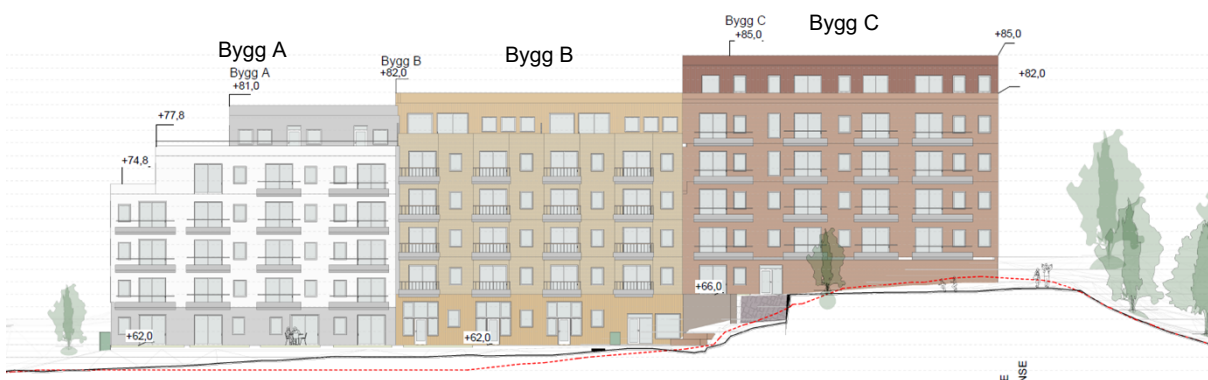
Felt BB1 er foreslått med en maks høyde på kote + 85,5 for den østlige del av bebyggelsen. Dette er tilsvarende som til oppstart. I vest trappes bygget ned, se Figur 3. Nedtrapping er sikret i plankart. Til oppstart anbefalte vi en reduksjon av byggehøyder, fra 6 til 4 etasjer. Gjennom planprosessen har vi åpnet for inntil 6 etasjer, med forutsetning om at det ble jobbet videre med arkitektoniske virkemidler for å redusere høydevirkningene. Bakgrunnen for vår vurdering er at området mot Steinsvikvegen tåler en større skala og byggehøydene vil ikke ha noe innvirkning på omgivelser eller solforhold til naboer. PBE vurderer at det er vist gode arkitektoniske grep mot Steinsvikvegen. Den øverste etasjen er inntrukket, og inngangspartier er tydelig markert i illustrasjoner. Dette bidrar til å gi byggene en menneskelig skala. Disse grepene er ikke sikret i plankart eller bestemmelser. Dette er viktige virkemidler for å redusere høydevirkning, og må derfor sikres i planforslaget til sluttbehandling. Til sluttbehandling må det også illustreres hvordan byggene faktisk vil fremstå mot Steinsvikvegen for bygg C. Her er det vist 5 synlige etasjer, men terrengbearbeiding er ikke sikret i plankart.



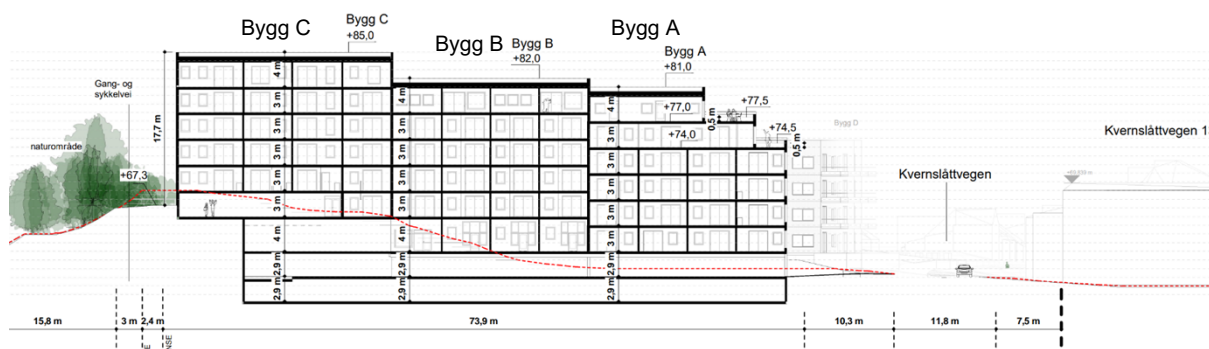
Figur 3. Illustrasjon som viser foreslått blokkbebyggelse i felt BB1.

Fra planforslagets felles uteoppholdsareal (felt f_UTE) vil bebyggelsen oppleves som 5-7 etasjer. Høyden fra planert terreng til byggenes høyeste punkt er 23,5 meter. PBE vurderer volumet som massivt, og det er ikke gjort tilstrekkelige grep for å redusere høydevirkningen. Da PBE åpnet for at de foreslåtte byggehøydene kunne vurderes, var forutsetningen at det skulle arbeides videre med arkitektoniske virkemidler for å bryte ned skalaen, og en variasjon av utenpåhengte og helt eller delvis inntrukne balkonger. I planmaterialet er bebyggelsen imidlertid bare illustrert med utenpåhengte balkonger. En kombinasjon av utenpåhengte og helt eller delvis inntrukne balkonger vil være viktig for å skape et mer variert uttrykk på byggenes sørlige fasade. Reguleringsbestemmelsene i planforslaget sikrer at blokkene skal ha variasjon i balkongene for å gi liv til fasaden. PBE vurderer at intensjonen er god, men bestemmelsen må suppleres med at de fleste balkongene skal være helt eller delvis inntrukne. Det må videre sikres at toppetasje skal være inntrukket.

PBE vurderer at det også må jobbes videre med materialbruk i sokkeletasje, og terrengbearbeidelsen mellom bygg B og bygg C. Det anbefales bruk av skrånede terreng med beplantning og ikke murer slik planforslaget viser. Dette vil kunne redusere virkningen av bygg C som fremstår som 7 etasjer her. PBE ber forslagsstiller bearbeide dette og sikre terrengbehandlingen i planforslaget.



Figur 4. Oppriss som viser blokkbebyggelse i felt BB1 og nedtrapping av byggehøyder.

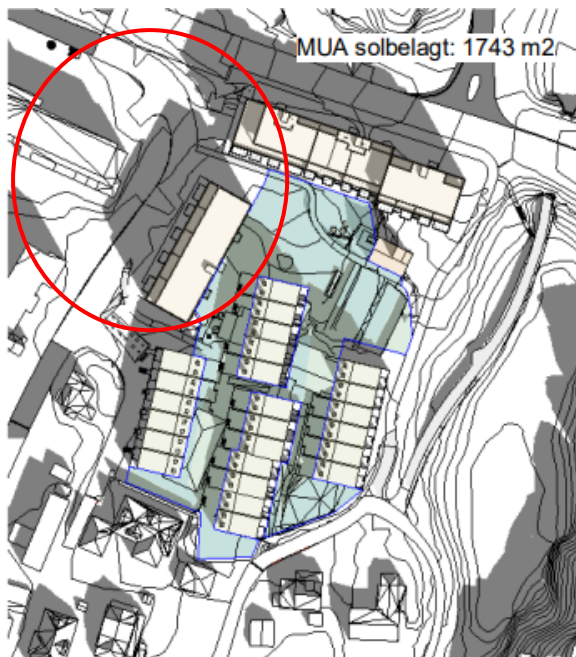


Bygg A og B er i snitt og oppriss datert 20.02.25 vist med 8,9 meters avstand mellom boligfasade og veikant. Bygg C er trukket noe lengre unna Steinsvikvegen, og er vist med 11,3 meter avstand mellom fasade og veikant. I arbeidsmøte 12.04.2023 ba PBE om at det ble etablert forhager eller beplantning mellom bebyggelse og vei for å skille mellom privat og offentlig areal. Det var i møtet enighet om dette, men PBE kan ikke se at dette er tilstrekkelig fulgt opp. I det videre arbeidet må det ses på om den romslige avstanden mellom byggene og veien gir mulighet for en større ambisjon for tilknyttingen mellom den fremtidige gaten og byggene enn det som er sikret i planforslaget. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at boenheter i første etasje skal ha direkte utgang til terreng og privat uteoppholdsareal, dette fremkommer ikke av illustrasjonene av bygg C.

Blokkbebyggelse BB2

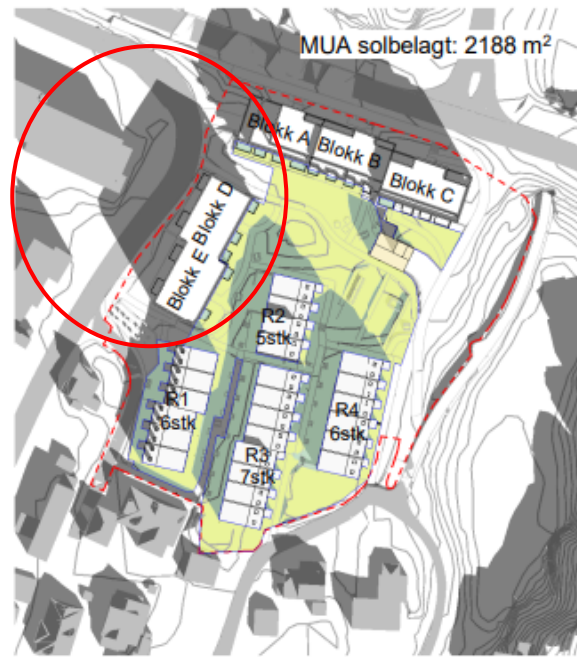
Blokkbebyggelsen i felt BB2, også omtalt som blokk D og E, er et sammenhengende bygg på 4 etasjer. Det legges opp til gjennomgående leiligheter. Adkomst til bygget er fra felles uteoppholdsareal i øst. Byggets første etasje ligger noe høyere enn Kvernsåttvegen, noe som danner en god buffer mellom veien og leilighetene på bakkeplan. I likhet med felt BB1 er det sikret at boenhetene i første etasje skal ha direkte utgang til terreng og privat uteoppholdsareal, og at privat uteareal skal ha en tydelig avgrensning mot tilgrensende arealer.

PBE har i arbeidsmøter bedt om at bebyggelse i felt BB2 må tilpasses høyden på nabobebyggelse i Kvernslåttvegen 13. PBE har tidligere anbefalt tre etasjer, men har vurdert at det kan aksepteres en inntrukket fjerde etasje. I planforslaget innlevert til førstegangsbehandling er det ikke lagt opp til en inntrukket fjerde etasje. Dette medfører at det blir mer skygge mot Kvernslåttvegen 13, og PBE kan ikke akseptere dette. Til sluttbehandling må det sikres en inntrukket fjerde etasje, alternativt må hele fjerde etasje tas ut av planforslaget. PBE er positiv til forskyvningen i bygningsmassen da dette gir bedre støyforhold og bryter opp bygget mer enn det som er vist i tidligere forslag. PBE ber om innspill i høringsfasen.



Figur 6. Illustrasjon som viser skyggevirkningene mot Kvernslåttvegen. Blokkbebyggelse i felt BB2 er i illustrasjonene foreslått med en inntrukken 4. etasje. Rød ring illustrerer skyggevirkningen for Kvernslåttvegen 13.

Bilde hentet fra dokument nummer 43



Figur 7. Illustrasjon som viser skyggevirkningene fra blokk E og D (felt BB2) slik det foreslås i foreliggende planforslag. Rød ring illustrerer skyggevirkningen for Kvernslåttvegen 13 kl.12 ved vårjevndøgn.

Bilde hentet fra sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.02.25

Avstand mellom bygg felt BB1 og BB2

Mellom felt BB1 og BB2 er det ikke vist tilstrekkelig med avstand mellom bebyggelsen. I planmaterialet er det illustrert store utkragede balkonger som er med på å bygge igjen mellomrommet mellom byggene. På illustrasjonsplan er det vist 11,7 m fra fasade til fasade. I plankart er det derimot bare avsatt ca. 4 meter. Til sluttbehandling må arealet mellom byggene bearbejdes videre, og det må sikres en god avstand mellom byggene. Balkongutforming må vurderes ut fra dette.

Rekkehusbebyggelse (felt BK)

Foreslått rekkehusbebyggelse i sørlig del av prosjektet består av 2 etasjer med skråtak. Takform og møneretning er sikret i reguleringsbestemmelsene.



Figur 8. Illustrasjon av foreslått rekkehusbebyggelse i sørligdel av planområdet

I planforslaget foreslås det 24 rekkehus i tre parallelle rekker. Alle boenhetene får privat uteareal på bakkeplan og en forhage ved inngangspartiet. I reguleringsbestemmelsene åpnes det for å etablere takterrasse på deler av taket, men dette er ikke vist i illustrasjonsmaterialet. Rekkehusene vil bygges i et skrående terreng på ulike kotehøyder og har derfor ulike mønehøyder i plankartet. Terrengforskjellen vil gjøre det mulig å skille uteoppholdsarealene fra gangveiene, noe som vil kunne gi en god buffer mellom privat og offentlig areal. PBE vurderer at rekkehusene representerer en overgangssone mellom den høye utnyttelsen i nord og eneboligbebyggelsen i sør. Byggene vurderes til å være godt tilpasset omgivelsene, både når det gjelder høyder, takform og materialbruk.

Arkitektonisk kvalitet

PBE har bedt forslagsstilleren lage en formingsveileder for å sikre arkitektoniske kvaliteter i prosjektet, samt utforming av uteareal, forhager og overgangssoner. Dette er ikke imøtekommet i innlevert planforslag. Illustrasjonsmaterialet viser hvordan fargebruk og materialbruk kan løses, men PBE savner et tydeligere verktøy som illustrerer og sikrer viktige intensjoner. Dersom det i planforslaget ikke utarbeides en formingsveileder til sluttbehandling må arkitektoniske kvaliteter i mye større grad sikres i reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder både for ny bebyggelse samt overgangssoner mellom bygg, privat og offentlig areal. Dette må følges opp til sluttbehandling.

Boligsammensetning

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at minimum 20% av boenhetene skal være over 80 m², og at maksimum 35% skal være under 50 m². KPA2018 § 9.1 stiller krav til boligsammensetning i nye større prosjekter i byfortettingssonen og sier at maksimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m². I planbeskrivelsen begrunnes fraviket med at nærmiljøet allerede er preget av familieboliger, og at det mangler mindre boliger. Videre argumenteres det for at en variasjon i boligsammensetning vil sikre en stabilitet i beboergruppen. PBE er uenig i at flere små boliger vil bety økt stabilitet i beboergruppen, men har forståelse for at det er få mindre boliger i området. Før vi kan ta stilling til et slikt fravik fra KPA må det dokumenteres hvilken leilighetsfordeling det legges opp til i felt BB1 og BB2. Bestemmelse om boligsammensetning er en fellesbestemmelse og de større enhetene er derfor dekket av rekkehusene i felt BK. Det må jobbes videre med denne problemstillingen frem mot sluttbehandling.

Uteoppholdsareal

Det er i KPA2018 satt krav til uteoppholdsareal for nye boenheter i byfortettingssonen. Med 120 boenheter har planforslaget krav om minst 4800 m² uteoppholdsareal, og maks 2400 m² (50% av uteoppholdsarealet) av dette kan ligge på tak eller balkong. Halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn. Videre skal minst 2400 m² (50% av uteoppholdsarealet) utformes som fellesareal eller som offentlig tilgjengelig areal. I arealberegningen er det illustrert 4268 m² uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav 2618 m² er felles og 1650 m² er privat. På bakkeplan er mer enn halvparten av arealet solbelagt i fire timer.

Kravene i KPA2018 er i stor grad gjengitt i reguleringsbestemmelsene, med det er kun felt BB1 som har krav om at minst 50% av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal. PBE ber om at minst 50% av boenhetene i alle felt skal ha privat uteoppholdsareal. Dette må sikres i bestemmelsene til sluttbehandling.

Felles uteoppholdsareal

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at f_UTE skal opparbeides som et felles uteoppholdsareal med lekeplass, dyrkningshage og gang- og ferdselssoner. Det er en intensjon om at dyrkningshagen skal bruke eksisterende murer fra det tidligere gartneriet som lå innenfor planområdet, og det bes om at dette sikres i reguleringsbestemmelsene før sluttbehandling.



Figur 9. Illustrasjon av uteoppholdsareal på bakkeplan. Offentlig uteoppholdsareal er vist med lys grønn farge, privat uteoppholdsareal er vist med mørk grønn farge. Bilde hentet fra planbeskrivelsen.

PBE stiller spørsmål til om det er sikret tilstrekkelig med uteoppholdsareal på bakkeplan som tilfredsstiller kvalitetskrav i KPA. I illustrasjonsplanen er det vist at det planlegges flere gangveger som del av utearealet, og dette kan bidra til en fragmentering av et større sammenhengende uteareal, særlig i uteområdene mellom bebyggelsen. I det videre arbeidet må det vurderes om det er behov for å frigjøre mer areal på bakkeplan for å sikre tilstrekkelig med uteoppholdsareal. Dette kan medføre at 1-2 enheter i midtre rekke i felt BK må utgå. PBE er positiv til at det skal etableres et vannspeil innenfor utearealet, men det må vurderes i videre planarbeid om vannspeilet kan få en bruksfunksjon. For eksempel integreres som en del av lekearealet ved at det etableres hoppesteiner eller lignende.



Figur 10. Utklipp fra illustrasjonsplan som viser uteareal, dyrkningshage, gangveger, vannspeil og lekeområde.

Gjennom planprosessen har PBE ønsket å bevare deler av det naturlige terrenget i planområdet. Sør for de østre rekkehusene, i illustrasjonsplanen kalt R4, er deler av en naturlig kolle bevart. I plankartet er kollen regulert med bestemmelsesområde #1 i felt BK. Kollen blir delvis fjernet for å gi plass til rekkehusene, og bebyggelsen legges tett opptil det gjenværende terrenget. Kollen tilfredsstiller i utgangspunktet ikke kravene til uteoppholdsareal etter KPA2018, men PBE vurderer at den kan medregnes i arealregnskapet da den vil gi viktige naturverdier til uteoppholdsarealene. Det er derimot avgjørende at rekkehuset ikke bygges slik at det privatiserer kollen. Kollen vil også fungere som en buffer mellom nye rekkehus og eksisterende eneboliger. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at kollen skal tilrettelegges for naturbasert lek og opphold før bebyggelse i BB2 og BK tas i bruk, og arealet skal opprettholdes som naturområde.

Privat uteoppholdsareal

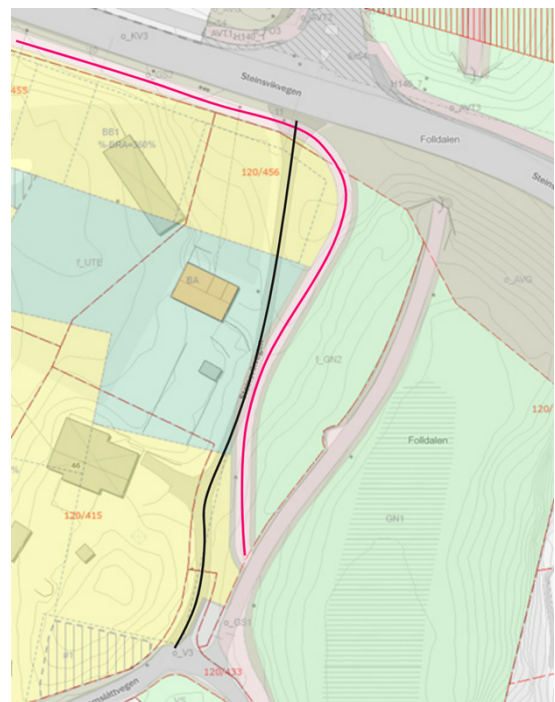
For bebyggelsen i felt BB1 og BB2 vil balkonger utgjøre det private uteoppholdsarealet, med unntak av boenhetene i første etasje som vil få sitt areal på bakkeplan. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at disse boenhetene skal ha direkte utgang til terreng og til privat uteoppholdsareal. I planbeskrivelsen skrives det også at det vil etableres private takterrasser innenfor felt BB1, og reguleringsbestemmelsene sikrer at maksimalt 50% av feltets takflate kan benyttes som uteoppholdsareal. Til sluttbehandlingen må det konkretiseres hvor det foreslås takterrasser.

For rekkehusbebyggelsen i felt BK er det sikret at alle rekkehus skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan. I illustrasjonsmaterialet vises det forhager på ene siden av bygget og privat uteareal på den andre siden. Begge deler er regnet med som en del av det private uteoppholdsarealet, og uteoppholdsarealet vil være tilgjengelig fra første etasje. I tillegg vil det være mulighet for å etablere takterrasser, og takterrassens lengde skal være maksimalt halvparten av rekkehusets fasadelengde.

Terrengbehandling

Terrenginngrepene i planforslaget er først og fremst knyttet til bebyggelsen i felt BB1 hvor terrenget hever seg mot øst og mot nord. I bestemmelsene er det åpnet opp for å etablere en parkeringskjeller under felt BB1 og/eller felt BB2 med en kulvert som knytter de to anleggene sammen. I planbeskrivelsen blir en løsning med parkering i to plan under felt BB1 trukket frem som løsningen med minst terrenginngrep, og det er også denne løsningen som er lagt til grunn i klimagassberegningen datert 21.02.2025. I klimanormen gis prosjektet 0 poeng da forventet masseuttak er mindre enn 1,6 m³ per m² utbyggingsformål. PBE ber om at endelig parkeringsløsning foreligger til sluttbehandling og anmoder om at løsningen med minst mulig masseuttak legges til grunn.

Planforslaget regulerer en ny gang- og sykkelforbindelse (o_GS2 i plankart). I dag er det en eksisterende gangforbindelse som ender i en blindvei, se Figur 11. PBE vurderer denne gang- og sykkelforbindelsen som positivt, men vurderer at plasseringen av forbindelsen medfører større inngrep i grønnstrukturen. I planprosessen har PBE etterspurt en bedre plassering av o_GS2 som er mer terrengtilpasset og i samsvar med eksisterende blindvei. Før sluttbehandling må det vurderes om o_GS2 kan etableres mer i samsvar med eksisterende trase. Dette vil medføre behov for noen justeringer av felt BB1. Det må også vurderes om o_GS1 og o_GS2 skal unntas fra kravet i reguleringsbestemmelsene om bruk av naturstein dersom dette vil bidra positivt til anleggets attraktivitet og minimere inngrepet i grønnstruktur.



Figur 11. Foreslått ny gang- og sykkelforbindelse illustrert med rosa linje. Eksisterende gangforbindelse illustrert med svart linje.

Støy

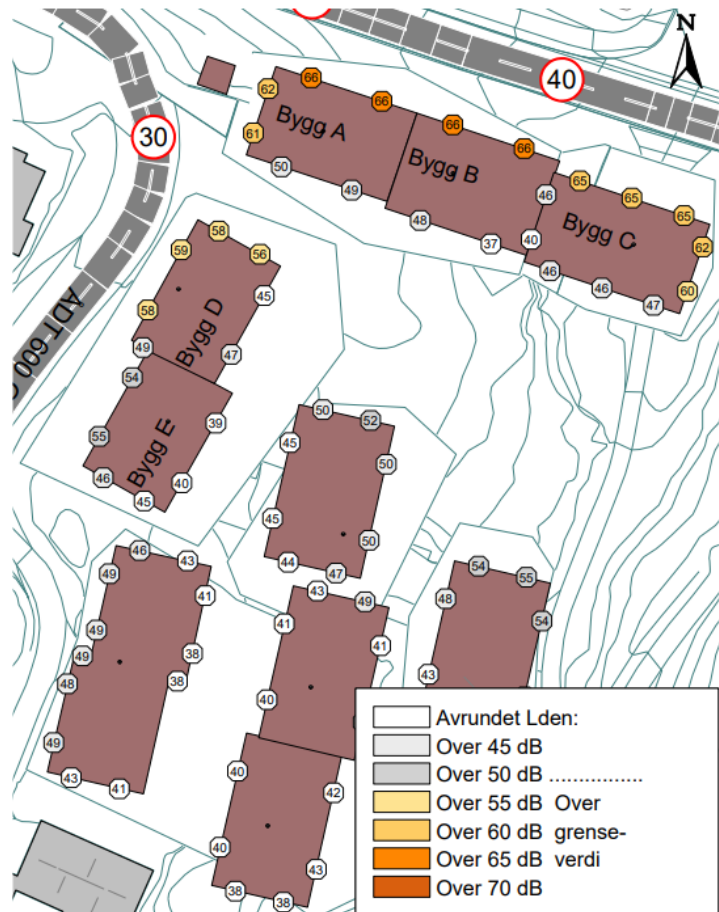
Planområdet ligger delvis innenfor rød og gul hensynssone for veistøy i KPA2018. Støyrapport datert 06.01.2025 legger til grunn at farten i Steinsvikvegen reduseres fra 50 km/t til 40 km/t i tråd med dialog med Vestland fylkeskommune. Dersom dagens fartsnivå legges til grunn, må støy på fasade i støyrapporten økes med omtrent 2 dB. Hensynet til støy har vært premissgivende for utformingen av prosjektet. I planforslaget legges det opp til et plangrep hvor bebyggelsen langs Steinsvikvegen fungerer som en nødvendig støyskjerm for bebyggelsen i sør. Som resultat av dette ligger rekkehusene i felt BK skjermet for støy.

Støy på fasade

Nordre del av boligene i felt BB1 vil ligge i rød støysone. Ifølge støyrapporten vil støy på fasade overskride grenseverdien med 1 dB for bygg A og B. I reguleringsbestemmelsene åpnes det for at det tillates støy på fasade på inntil 68 dB på en fasade for felt BB1. Dette for å gi et handlingsrom ift. dagens støynivå i Steinsvikvegen med 50km/t. For bygg C vil støy på fasade for bygg C være 65 dB. Bygg A, B og C fungerer som en støyskjerm for resten av bebyggelsen, og plasseringen bidrar til å skape et stille uteområde i midten av planområdet. Støyrapporten påpeker at støynivået på fasaden kan reduseres til 65 dB ved å plassere byggene lenger mot sør. Dette vurderes imidlertid ikke som et godt grep da konsekvensene av dette vil være at uteområdet i sør må reduseres. Det argumenteres også med at økt areal mot veien vil ha mindre verdi enn det stille og solrike uteområdet i sør. PBE slutter seg til denne vurderingen.

For at tiltak i rød støysone skal tillates etter unntaket som bestemmelse § 22.2.3 i KPA2018 åpner for, må det sikres avbøtende tiltak. Reguleringsbestemmelsene sikrer at minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. PBE vurderer at det kan åpnes opp for boligformål i rød støysone ettersom det i planforslaget legges opp til stille felles uteområder. Som et ytterligere avbøtende tiltak bør det vurderes å sikre at innvendig gangareal blir lagt mot Steinsvikveien for felt BB1.

Deler av byggene langs Kvernslettvegen, omtalt som felt BB2 og Bygg D, ligger i gul støysone. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at alle boenhetene i reguleringsplanen skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. For felt BB2 er det satt krav om at minimum 1



Figur 12. Beregnet høyeste støynivå ved fasade uavhengig av etasje. Illustrasjon hentet fra støyrapport datert 06.01.25

soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Bestemmelsen avviker fra KPA, som sier at tiltak i gul støysone fordrer at minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom skal ha 1 vindu som kan åpnes mot stille side. PBE ber om at bestemmelsen revideres i tråd med bestemmelse 22.2.a i KPA2018.

Støy på privat uteoppholdsareal

I henhold til KPA2018 bestemmelse § 22.2 er det krav om at støynivå på uteoppholdsareal ikke skal overstige nedre grenseverdi for gul sone. For å oppfylle krav til støy på private uteoppholdsareal, er det nødvendig med innglassede balkonger i det nordvestre hjørne for Bygg D i felt BB2. I reguleringsbestemmelsene åpnes det for innglassede balkonger for felt BB2 langs hele o_KV1 (Kvernslåttvegen). PBE vurderer at det i utgangspunktet ikke kan åpnes opp for et avvik med innglassede balkonger for å tilfredsstille mengdekrav for privat uteareal. Det må i den videre prosessen vurderes hvordan mengdekrav for privat uteareal skal ivaretas i planforslaget når dette arealet ikke blir medregnet.

Kulturmiljø

Ivaretagelse av låve med tilliggende område var et sentralt tema i begrunnelsen for avvisning av den tidligere plansaken. I foreliggende planforslag er det lagt opp til å ivareta låven og terrassert landskap i sør. PBE er positiv til at låven ligger igjen som et historiefortellende element. Byantikvaren har i sin uttalelse i forrige plansak pekt på at Eide planteskole har betydelig kulturminneverdi som historiefortellende element i Ytrebygda, og at noen av de eksisterende elementene bør videreføres, selv om det opprinnelige gårdstunet ikke er intakt, og den kulturhistoriske verdien da er redusert. Byantikvaren har vært positiv til at det reviderte forslaget foreslår bevaring og istandsetting av låven, og dette er sikret i reguleringsbestemmelsene i felt BA. Låven er vist som bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares (1210) i plankartet. Låven vil kunne brukes som fellesareal for beboere, og det tillates tiltak på byggets innside og interiør slik at fasiliteter som kjøkkenkrok og toalett kan bygges. I tillegg til låven er det også tenkt at de eksisterende murene tilknyttet den tidligere planteskolen skal bli en dyrkningshage.

Grønnstruktur og økologisk korridor

Gjennom planprosessen har bevaring av grønnstruktur vært et viktig tema. Til oppstart anbefalte PBE og Bymiljøetaten at bebyggelsen måtte begrenses til vest for eksisterende blindvei, og at arealet mellom ble avsatt til grønnstruktur. I planforslag til førstegangs behandling er bebyggelsen justert for å bedre hensynta grønnstrukturen, men nordlig del av gang- og sykkelvei medfører større inngrep. Med PBE sine forslag til justeringer beskrevet under tema *Terrengbehandling*, vil grønnstruktur i mye større grad kunne ivaretas.



Figur 13. Forslag til plassering av bebyggelse til oppstart t.v. Plassering av bebyggelse i planforslag til førstegangs behandling t.h.

I planforslaget er det foreslått en omlegging av gang- og sykkelvei til en samlet trase i den sørlige del. PBE vurderer at en slik omlegging gir et mer naturlig mobilitetsmønster og vil ikke ha noen innvirkning på den økologiske korridoren som er registrert her. PBE stiller seg positiv til foreslått løsning, og ber om innspill i høringsfasen, særlig knyttet til hvordan grønnstruktur er ivarettatt.

Innenfor planområdet er det registrert flere store trær og skog av høy bonitet. PBE har bedt forslagsstilleren vurdere om noe av eksisterende vegetasjon kan ivaretas og eventuelt revegeteres for å opprettholde noe av dagens funksjon. I løpet av planprosessen har noe av vegetasjonen blitt fjernet. Dette vurderer vi som uheldig, da vi har gitt tilbakemelding på at det må være stort fokus på avbøtende tiltak når en bygger ned et område som er grønt i dag. I bestemmelsene er det sikret at eksisterende store trær i felt f_UTE skal så langt som mulig bevares, og at større trær og annen verdifull vegetasjon innenfor planområdet, som ikke kommer i konflikt med planlagt bebyggelse, skal bevares i størst mulig grad. PBE vurderer bestemmelsen som positiv, men etterlyser et større fokus på bevaring av eksisterende vegetasjon og at det sikres reetablering av vegetasjon. Til sluttbehandling må det vurderes om noen trær skal ivaretas og reetableres innenfor planområdet.

Vurdering etter naturmangfoldloven NML §§8-12

I henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 brukes som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er også spesifisert at vurderingen av disse prinsippene skal komme tydelig frem i beslutningen.

§ 8 – kunnskapsgrunnlaget

Etter nml. § 8 skal offentlige beslutninger som påvirker naturmangfoldet baseres på et kunnskapsgrunnlag som står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I planarbeidet er det utarbeidet et notat med vurdering etter NML §§ 8-12 (datert 04.11.2024) og en naturmangfoldsrapport (datert 14.06.2022).

Naturmangfoldsrapporten er basert på eksisterende tilgjengelig informasjon i offentlige databaser, botaniske feltundersøkelser (gjennomført 19.januar og 31.mai 2022) og ornitologiske feltundersøkelser (gjennomført 16.mai 2022). Det er også utarbeidet et notat

med suppleringer angående kartlegging av fugler og vegetasjon (datert 01.07.2025). PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget i dette planarbeidet er tilstrekkelig for å kunne belyse virkningene og konsekvensene av planen. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 anses som oppfylt.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Av nml. § 10 går det frem at påvirkning på et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det har vært mye utbygging rundt Råstølen de siste årene, og som følge av dette er grønnstruktur og naturmangfold i området presset. Planforslaget bidrar til bit for bit nedbygging, og dette kan få konsekvenser for naturmangfoldet lokalt. Det fremkommer i naturmangfoldvurderingen at vegetasjonen i planområdet er sterkt påvirket av det tidligere gartneriet og eksisterende bruk, med et stort innslag av fremmedarter. Naturmangfoldrapporten konkluderer med at ingen naturtyper ble registret. Planområdet vurderes å ha noe verdi som økologiske funksjonsområder og habitat for vanlige arter. Det er et rikt fugleliv i området, og planområdet er i bruk av fem arter av nasjonal forvaltingsinteresse.

Påvirkningen på naturmangfoldet vurderes som akseptabel, men etter vår vurdering må bestemmelsene angående miljøoppfølgingsplanen suppleres og tidspunkt for anleggsarbeid må sikres, se avsnitt under. I den videre planprosessen må det også vurderes bevaring, og sikres reetablering, av større trær i uteoppholdsareal som kobles mot grønnstrukturen i øst.

§ 9 – føre-var-prinsippet

Nml. § 9 stilles det krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det vurderes at naturmangfoldrapporten, med supplerende dokumenter, gir en god vurdering av planforslagets konsekvenser for naturmangfoldet. Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Vi ber om at bestemmelsen angående miljøoppfølgingsplan suppleres ytterligere i forhold til at det skal gjøres en risikovurdering og vurdering av risikoreduserende tiltak for naturmangfold, herunder håndtering av fremmedarter, ivaretagelse av verdifull vegetasjon, tiltak for å unngå skade på fugler og dyr i anleggsfase m.m. Det vises til naturmangfoldrapporten (14.06.22) som anbefaler at anleggsarbeid startes om høsten da fuglene er sårbare for forstyrrelser i hekkeperioden. Dette må sikres i bestemmelsene før sluttbehandling. PBE legger grunn at overnevnte tiltak følges opp og sikres i planforslaget, og vurderer dermed at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det fremgår av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket. Nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering. I notat med vurdering etter NML §§ 8-12 (datert 04.11.2024) oppgis det at forslagstiller er kjent med § 11 og § 12.

Samlet sett vurderer plan- og bygningsetaten at prinsippene i nml. §§ 8-12 er ivare tatt.

Barn og unge

Statsforvalteren fremhevet i sin uttale til varsel om planoppstart folkehelsesatsningen som skal sikre barn og unge gode oppvekstforhold, og påpekte den omfattende utbyggingen rundt bybanestoppet Råstølen. Fortetting øker presset på de gjenværende grønne arealene, og det settes stramme rammer til planforslaget da planområdet utgjør et slikt område. I oppstartsmøtet påpekte PBE at det er lite tilbud for ungdommer i bydelen, og det ble stilt spørsmål om planforslaget kan bidra til fellesskapet.

I planforslaget sikres opparbeidelse av en eksisterende låve som skal fungere som et felleshus for beboerne i prosjektet. Det omkringliggende arealet skal tilpasses ulike alders- og brukergrupper, og det er sikret at f_UTE skal opparbeides med lekeplass, sitteplasser og dyrkningshage. Kollen i sør, i plankartet markert med bestemmelsesområde #1_G, skal ivaretas som et naturområde hvor større trær skal bevares, og bunnvegetasjonen ryddes for å tilrettelegge for naturbasert lek. Gjennom prosessen har det blitt drøftet om kollen skal bevares i sin helhet. Det er registrert spor etter barns lek (zipline og lekehytte) og kollen trekkes frem av naboer som et fint område å plukke blåbær. Den del av kollen som bevares er den del som har vært minst privatisert ved dagens eneboligbebyggelse. Det er også her det er en gammel trehytte. PBE har derfor vurdert at det viktigste området er ivarettatt. Vi ber om innspill i høringsfasen.

Samferdsel og renovasjon

I oppstartsmøtet 07.07.2022 ba Vestland fylkeskommune om at det eksisterende gang- og sykkelanlegget langs Steinsvikvegen skulle forlenges til kulverten i øst, samt at det ble etablert en snarvei ned til kulverten. De ønsket også at en krysning av fylkesveien ble vurdert. Bymiljøetaten ba om at det i planarbeidet ble vurdert om strekningen i Kvernslåttvegen mot Harald Sæveruds veg har nok kapasitet, og at gang- og sykkelforbindelsen til Follaldsheia ikke ble svekket, samt at det planlegges og bygges en offentlig gang- og sykkelvei langs sørsiden av Steinsviksvegen.

I arbeidet med planen er det laget en trafikk- og mobilitetsanalyse, datert 27.09.2022, som danner grunnlaget for løsningene i planforslaget. Analysen viser at Kvernslåttvegen har nok kapasitet til å håndtere trafikken fra prosjektet. Planforslaget legger opp til parkering under bebyggelsen i felt BB1, med adkomst fra Kvernslåttvegen. Adkomsten er plassert nordvest i planområdet for å redusere trafikkmengden i Kvernslåttvegen.

Gang- og sykkelvei

Den foreslåtte mobilitetsløsningen baserer seg på anbefaling i utarbeidet trafikk- og mobilitetsanalyse, men med noen justeringer. Trafikk- og mobilitetsanalysen anbefalte i utgangspunktet en kobling langs sørsiden av Steinsvikvegen som endte i den eksisterende kulverten som krysser Steinsvikvegen. I planforslaget vender derimot gang- og sykkelveien o_GS2 seg sørover like før kulverten, og kobler seg på den eksisterende gang- og sykkelvei lengre sør. Gang- og sykkelveien som i dag kommer fra kulverten, kobler seg på Kvernslåttvegen i sør, og er avhengig av to bommer for å hindre innkjøring av biler inn på gang- og sykkelveien. Bymiljøetaten har dårlig erfaring med en slik løsning som baserer seg på bommer, da disse har en tendens til å bli stående åpne. I tillegg er bommene et hinder for de myke trafikantene, og arealet er i dag utflytende.

I foreslått løsning i innlevert planforslag holdes myke trafikanter separert fra Kvernslåttvegen, noe som gir et strammere kryss og bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det er sikret i bestemmelsene at det etableres et tydelig skille mellom gang- og sykkelveien og Kvernslåttvegen. Bymiljøetaten har krav om snumulighet i enden av kommunal vei og har bedt om at denne legges langs rekkehusene i sørøst. Snumuligheten må være tydelig separert fra rekkehusenes inngangsparti. Som følge av krav om separering av snumulighet og tilkomst til rekkehus trekkes hele krysset østover inn i eksisterende grønnstruktur. PBE har gjennom hele prosessen ønsket å bevare så mye som mulig av grønnstrukturen, og det må i det videre arbeidet gjøres et forsøk på å begrense nedbyggingen, samt redegjøres for virkningen av omleggingen av gang- og sykkelveien. PBE ber om innspill på dette i høringsfasen.

Trafikk- og mobilitetsanalysen argumenterer for at et tosidig gang- og sykkeltilbud langs Steinsvikvegen kan øke faren for villkrysning på tvers av fylkesveien dersom den forlenges forbi kulverten. PBE og Vestland fylkeskommune sa seg enig i vurderingen i arbeidsmøtet 13.01.2023, og vurderte at det var urimelig å kreve regulering av gang- og sykkelvei langs sørsiden av Steinsvikvegen. Det nye krysningspunktet i Steinsvikvegen vil lede myke trafikanter over på eksisterende tilbud på nordsiden av veien som strekker seg både øst og vest, og PBE vurderer at dette er en tilfredsstillende løsning. Krysningen over Steinsvikvegen mot Zinken Hopp vil inngå i skoleveien for mange barn og bidrar til et bedre gangnettverk i området. Illustrasjonsplanen viser også to kryssninger i Kvernslåttvegen.

Renovasjon

Henteplass for renovasjon er foreslått noe lengre sør for innkjøringen til parkering i Kvernslåttvegen, og renovasjonsbilen er avhengig av å rygge inn på privat vei fra den kommunale veien. Bymiljøetaten er i utgangspunktet negative til rygging i kommunal vei, men har akseptert foreslått løsning da hensynet til myke trafikanter er ivaretatt med fortau på motsatt side av veien.

Bil- og sykkelparkering

Til oppstart ba PBE om at parkeringsdekning ble lagt i nedre sjikt av KPA 2018, på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² BRA. I reguleringsbestemmelsene åpnes det for at det kan opparbeides maksimalt 0,8 parkeringsplasser per 100 m². Dette er innenfor handlingsrommet for byfortettingssone.

Planområdet ligger tett på bybanestoppet Råstølen, et område som har gjennomgått betydelig transformasjon de siste årene. Området rundt bybanestoppen er avsatt til sentrumsformål i KPA2018 og har flere målpunkt. Sentrumsområdet er oppgradert med separat fortau og sykkelvei, og nærområdet har gode tilbud for sykkel som transportmiddel. GS2 vil bli koblet til det eksisterende tilbudet for myke trafikanter og knytter planområdet til en attraktiv gang- og sykkelrute. Mobiliteten for myke trafikanter i området vurderes som god.

Planområdets beliggenhet nær Råstølen og det attraktive tilbudet for myke trafikanter, taler for at en lav parkeringsdekning. Til oppstart kom det inn merknader på fremmedparkering langs Kvernslåttvegen, og en økt parkeringsdekning ivaretar innkomne nabomerknader. Det er sikret minst én parkeringsplass for delebil langs Kvernslåttvegen. PBE ber om innspill på plassering av f_P og parkeringsdekning i høringen.

I planforslaget legges det opp til 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bolig. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at inngang til sykkelanlegget skal være fra fellesarealet. Sykkelparkering vil plasseres i flere deler av prosjektet, men ikke direkte ut mot Steinsvikvegen. Sykkelparkering med god adkomst til Steinsvikveien ville gi en bedre kopling ut mot gang- og sykkelveg, og PBE anbefaler at det vurderes i den videre prosessen. Bestemmelsene sikrer at minimum 10% av parkeringsplassene i fellesanlegget skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler og sykler med sykkelvogner. Dette vurderer vi som positivt.

Universell utforming

Planforslaget oppnår i hovedsak krav til universell utforming og vil følge teknisk forskrift som sikrer dette. Utformingen av rekkehusene tilsier at alle hovedfunksjoner kan ligge på bakkeplan, og boligene i felt BK får tilkomst med helning 1:15, noe som gir universell tilkomst. Unntaket er den vestligste rekken hvor et kort strekke er 1:10. Krav til maksimal helning må sikres i bestemmelsene slik at intensjonene i planbeskrivelsen om universelt utformede gangveier oppnås.

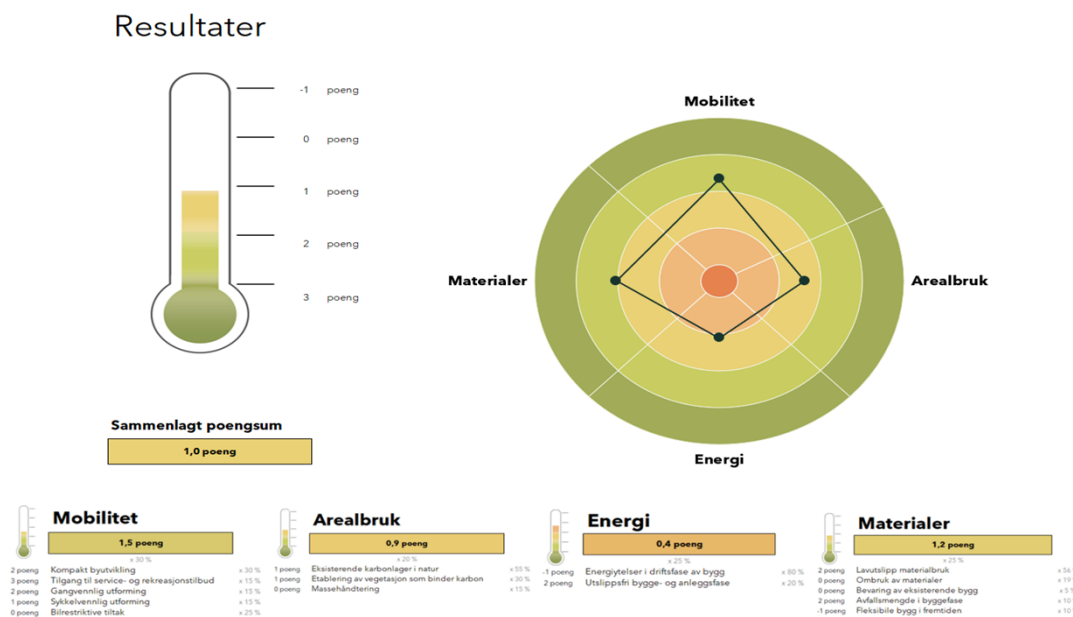
Gang og sykkelveien o_SG2 vil få en brattere helning ned mot o_GS1 enn krav for universell utforming. Reguleringsbestemmelsene har derfor åpnet for at gang- og sykkelveien kan anlegges med 7% stigning, og at minst én benk skal plasseres langs veien.

I planbeskrivelsen står det at ett av platåene i dyrkningshagen skal være tilrettelagt rullestol. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Klima og energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og har tilknytningsplikt for ny bebyggelse større enn 500 m² BRA. Tilknytting til fjernvarmeanlegget er sikret for felt BB1 og BB2 i reguleringsbestemmelsene, men rekkehusene i felt BK ekskluderes fra kravet. Felt BK åpner for 4010 m² ny bebyggelse, og etter PBE sin vurdering skal all ny bebyggelse i planen inngå i kravet om tilknytningsplikt. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene før sluttbehandling.

Det er gjort to uavhengige klimagassberegninger for blokkbebyggelsen og for rekkehusene datert 21.02.2025. Klimagassberegningene bekrefter at det foreslåtte plangrepet vil gi store utslipp. De største utslippene er knyttet til transport i drift (B8), energibruk i drift (B6) og i produktstadiet (A1-3). Rapporten oppfordrer til reduksjon i tidlig fase. PBE slutter seg til oppfordringen og anmoder om at det i det videre arbeidet jobbes med å redusere disse utslippene. PBE påpeker også at det i klimanormen oppgis 0,6 i parkeringsdekning, mens det i reguleringsbestemmelsene åpnes for en parkeringsdekning på 0,8. Dette må korrigeres før sluttbehandling.



Barnehage og skole

Det er flere barnehager som ligger i kort avstand fra planområdet. I henhold til

Figur 14. Resultat av klimanorm, med sammenlagt poengsum på 1 poeng.

barnehagebruksplanen har Ytrebygda bydel per 2022 en stor overkapasitet på antall barnehageplasser og har plass til 128 prosent av barna i alderen 1-5 år som er bosatt i bydelen. Det forventes fortsatt en solid overkapasitet på rundt 460 ledige barnehageplasser i 2035 når en dekningsgrad på 95 prosent legges til grunn.

Prosjektet ligger innenfor Søråshøgda skolekrets. Skolen har tidligere hatt lite kapasitet, men etter flytting av 6. og 7. trinn til Zinken Hopp, har skolen nå ledig kapasitet. Det er ikke foreslått noen tiltak i skolebruksplanen 2021-2030.

Oppsummering og videre planprosess

PBE støtter hovedmålet i planforslaget, men vurderer at følgende må følges opp i den videre planprosessen:

- For felt BB1 må det:
 - Sikres en inntrukket øverste etasje
 - Sikre arkitektoniske grep som bidrar til menneskelig skala
 - Illustreres hvordan bygg C vil fremstå mot Steinsvikvegen
 - Sikres at de fleste balkongene skal være helt eller delvis inntrukne
 - Arbeides videre med materialbruk i sokkeletasje
 - Arbeides videre med terrengbearbeidelsen mellom bygg B og bygg C
 - Arbeides videre med avstanden og utforming mot Steinsvikveien
- For felt BB2 må fjerde etasje være inntrukket, eller fjernes.
- Sikres god avstand mellom byggene i felt BB1 og BB2, hvor balkongutforming for felt BB1 må vurderes.
- Vurder behov for formingsveileder. Hvis ikke, må arkitektoniske krav styrkes i bestemmelsene.

- Boligsammensetning må avklares. Leilighetsfordeling i felt BB1 og BB2 må dokumenteres.
- Minst 50% av boenhetene i alle felt skal ha privat uteoppholdsareal.
- Dyrkningshagen skal bruke eksisterende murer fra det tidligere gartneri.
- Vurdere om vannspeil innenfor utearealet kan ha en bruksfunksjon.
- Det må vurderes om det er behov for å frigjøre mer areal på bakkeplan for å sikre tilstrekkelig med uteoppholdsareal med kvalitet.
- Konkretiseres hvor det kan etableres takterrasser.
- Endelig parkeringsløsning må foreligge til sluttbehandling. Det anmodes om at løsning med minst mulig masseuttak legges til grunn.
- Vurder om o_GS2 kan etableres mer i samsvar med eksisterende trase.
- Vurder om o_GS1 og o_GS2 kan unntas kravet om bruk av naturstein hvis det forbedrer attraktivitet og reduserer inngrep i grønnstruktur.
- Vurder å sikre at innvendig gangareal blir lagt i fasaden mot Steinsvikveien for felt BB1.
- Støybestemmelsen for felt BB2 må revideres i tråd med bestemmelse § 22.2.a i KPA2018.
- Vurder hvordan mengdekrav for privat uteareal skal oppfylles.
- Vurder bevaring og sikre reetablering av trær i planområdet.
- Bestemmelsen angående miljøoppfølgingsplan må suppleres.
- Sikre at anleggsarbeid ikke startes opp i hekketiden for fugl.
- Vurder å sikre sykkelparkering med god adkomst til Steinsvikveien.
- Krav til maksimal helning må inn i bestemmelsene for universelt utformede gangveier.
- Sikres at all ny bebyggelse i planen inngår i kravet om tilknytningsplikt for fjernvarme.
- Parkeringsdekning i klimanorm må samsvare med parkeringsdekning i reguleringsbestemmelsene.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Reguleringsplan, Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 415, Folldalen, arealplan-ID 71030000 vist på plankart, datert 06.08.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 06.08.2025

Plan- og bygningsetaten

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 06.08.25
Reguleringsbestemmelser datert 06.08.25
Planbeskrivelse datert 04.07.25
Merknadsskjema oppstart datert 21.02.25
Illustrasjonsplan datert 20.02.25
Snitt og oppriss datert 20.02.25
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.02.25
Perspektiver datert 18.02.25
ROS analyse datert 11.11.24
VA rammeplan datert 17.10.24
Uttalelse fra Bergen Vann datert 19.11.24
Kulturminnedokumentasjon datert april 2023
Uttalelse fra Byantikvaren datert 11.05.23
Trafikk og mobilitetsanalyse datert 27.09.22
Lengde- og tverrprofiler veg datert 06.02.25
RTP datert 30.06.23
Uttalelse fra BIR datert 04.07.23
Naturmangfoldrapport datert 14.06.2022
Naturmangfold - vurdering etter NML 8-12, datert 04.11.24
Naturmangfold innmåling trær, datert 01.07.25
Naturmangfold kartlegging av fugler og vegetasjon, datert 01.07.25
Støyrapport datert 06.01.25
Klimagassberegning - boligblokk datert 21.02.25
Klimagassberegning - Rekkehus datert 21.02.25
Klimanorm datert 16.02.25
Stedsanalyse datert 25.03.22

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

Saksnummer