

PLANBESKRIVELSE

Revidert:27.01.2026.



Bergen kommune

**Åsane. Gnr. 189, bnr. 34 mfl., Myrdalsvegen
Arealplan-ID 71470000**

Innhold:

1. Sammendrag og nøkkelopplysninger
 - 1.1 Sammendrag
 - 1.2 Nøkkelopplysninger
2. Bakgrunn
 - 2.1 Intensjonen med planforslaget
 - 2.2 Planstatus
 - 2.3 Planprosess
3. Planområdet – dagens situasjon
 - 3.1 Redegjørelse av dagens situasjon
4. Konsekvensutredning
5. Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger
 - 5.1 Planlagt arealbruk
 - 5.2 Plassering og utforming
 - 5.3 Bolig og bokvalitet
 - 5.4 Uteoppholdsareal
 - 5.5 Universell utforming
 - 5.6 Levekår og folkehelse
 - 5.7 Mobilitet og samferdsel
 - 5.8 Vannforsyning og avløp
 - 5.9 Blågrønne verdier
 - 5.10 Energi og klima
 - 5.11 Kulturmiljø
 - 5.12 Barn og unges interesser
 - 5.13 Sosial infrastruktur
 - 5.14 Risiko og sårbarhet
 - 5.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen
 - 5.16 Rekkefølgebestemmelser
 - 5.17 Oversikt over arealformål

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planområdet inneholder i dag en eldre enebolig med hage med en skogkledd kolle bak, i tillegg til vegareal foran tomten (Myrdalsvegen). Intensjonen med planforslaget er å utvikle planområdet i henhold til KPA2018 der området er avsatt til Byfortettingssone. Planområdet ligger sentralt i Åsane omgitt av områder med leilighetsbygg og en rekke nærings, service, fritids- og kommunikasjonstilbud i gangavstand. Eneboligen på tomten planlegges revet, og planforslaget legger til rette for en utbygging av 10 leiligheter. I arbeidet har det vært fokus på å tilpasse nybyggene til terrenget og skape en tett bebyggelse i en menneskelig skala med ulike møtesteder mellom beboerne. Møtestedene vil være på uteoppholdsareal og ellers i fellesareal internt i bebyggelsen. Boligprosjektet vil åpne seg opp mot Myrdalsvegen, i motsetning til boligen i dag som ligger bak høy vegetasjon mot veien. Støyskjerm som etableres mot Myrdalsvegen vil være variert/transparent for å sikre kontakt med veien. Det er arbeidet med terrengtilpassning der bygningsmassen må gå noe inn i terrenget. Det er utarbeidet VA-rammeplan, klimagassberegning, støyrapport, ras- og ROS-rapport..

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Åsane	Gårds- og bruksnummer:	189/34 mfl.
Gårdsnavn/adresse:	Myrdalsvegen 95		
Forslagsstiller:	VKO Holding	Plankonsulent:	Molden Arkitekter AS
Sentrale grunneiere:	Olav Kåre Vatnøy.		
Planens hovedformål:	Boliger	Planområdets størrelse:	2718 m2
Grad av utnyttning:	120%	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	10 nye boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	19.01.2024	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Terrenginngrep, støy, ras		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Molden Arkitekter har fått i oppdrag å utarbeide en detaljregulering på vegne av VKO Holding AS. Planområdet er på 2718 m2 og består b.l.a. av en tomt gnr/bnr 189/34 med postadresse Myrdalsvegen 95. Planområdet gir nærhet til kollektivtrafikk, skole, barnehage, kjøpesenter, dagligvare og tjenesteyting. Å bygge i slike områder (Byfortettingssone) er en del av Bergen kommunes fortettingsstrategi og kommunens vedtak om at kompakt byutvikling skal være førende. Hensikten med planforslaget er å tilføre nybygg (nyskapende og tett) som samsvarer med gjeldende formål konsentrert småhusbebyggelse i et ellers noe ensformig blokkbebyggelsesmiljø.

2.2 Planstatus

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer:

1) Kommuneplan for Bergen 2018

Planområdet er vist i Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2018. Det ligger i sone 2 Byfortetting.

2) Kommunedelplan Åsane sentrale deler, vedtatt 2006.

Planområdet er vist med reguleringsformål: Boligområde-nåværende.

3) Reguleringsplan for Ulset vest (Åsane. Gnr.188, del av bnr. 1, gnr.189, del av bnr.1,3,4 Ulset Vest.

Vedtatt 2010.

Ellers: Områdeplan for Åsane trådte i kraft i 2012, denne er under revidering.

Relevante kommunale temaplaner

Arkitektur og Byformingsstrategi for Bergen 2019

Kulturminneplan for Bergen, Del 1 kulturminnestrategi 2019-2023

Folkehelseoversikt – Levekår og helse i Bergen 2019

Folkehelseplan for Bergen kommune 2015-2025

Forvaltningsplan for vassdrag 2007

Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune

Sykelstrategi for Bergen 2010-2019

Trafikksikkerhetsplan for Bergen 2014-2017.

Relevante bestemmelser i KPA 2018, datert 19.09.2019, for dette planarbeidet

- Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur.
- Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jmf. § 8.3.
- Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms-og gangnett med maks 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg.
- Ny bebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten.
- Minimum 10 prosent av boenhetene skal ha minst 80 prosent bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.

Byggehøyde (§ 26.3.8)

- a) Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom, og viktige siktlinjier. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.
- b) «Retningslinje til 26.3.8: Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnitts byggehøyde bør ikke overstige 90 prosent av byromsbredden og maksimal bør være innenfor 110 prosent av byromsbredden.
- c) Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse. Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggeareal og uteareal. Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.

Uteoppholdsareal

I KPA 2018 stilles det krav om at det skal etableres minimum 40m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Maks 50 prosent på tak/altan. Minimum 50 prosent skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 prosent av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal. Ifg.retningslinjene til KPA 2018 vil forhagene og liknende mindre arealer i byfortettingsoner kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer.

Parkering

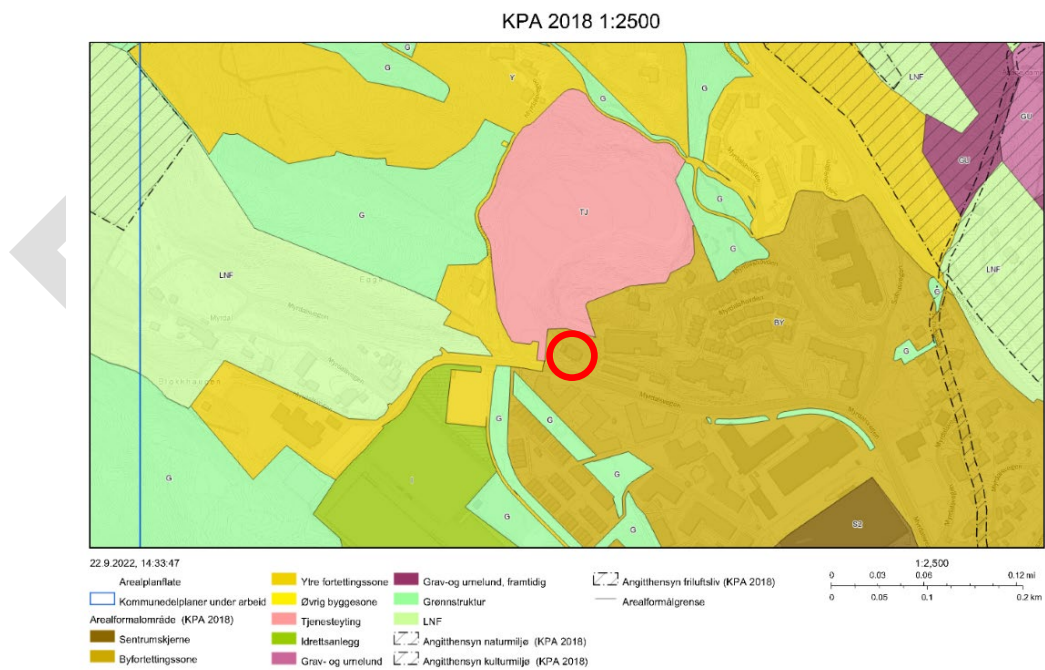
Parkeringskravet i KPA 2018 for området er minimum 0.6 - maksimum 1.2 plasser for bil per 100m² BRA bolig, samt 2,5 sykler.

Statlige planretningslinjer/rammer/føringer som vil i større og mindre grad ha betydning for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen,
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig,- areal og transport

Regionale planer som i større og mindre grad vil ha betydning for planarbeidet:

- Regional plan for attraktive sentre i Hordaland – senterstruktur, tjenester og handel.
- Regional kulturplan 2015-2025.
- Regional transportplan 2013-2024
- Regional plan for folkehelse 2014.2025.
- Regional plan for klima og energi



Utsnitt av kommuneplanen for Bergen 2018, planområdet merket med rødt.

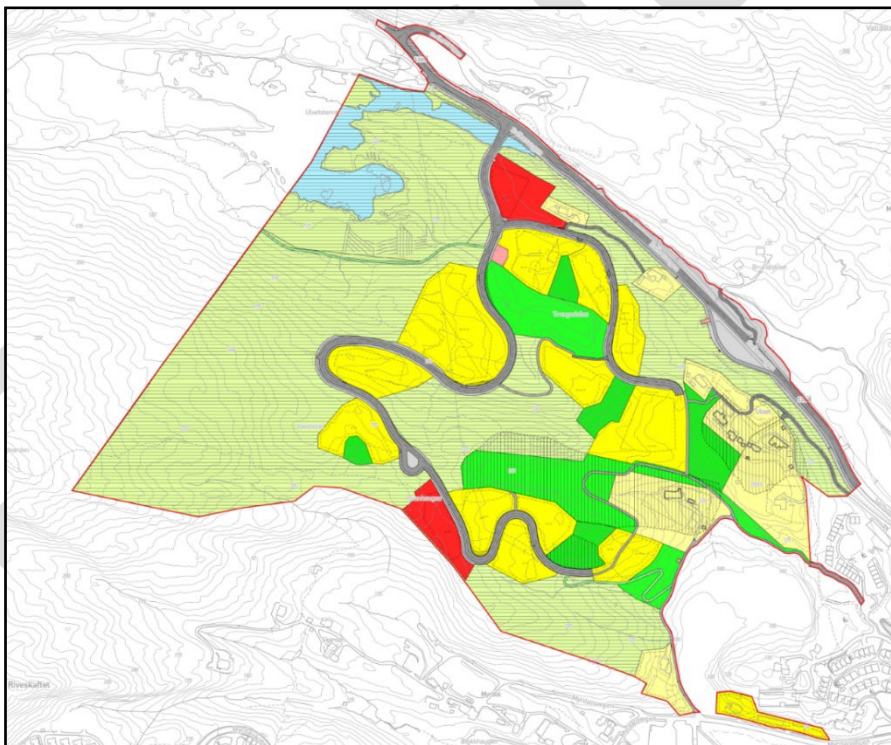
Oversikt over reguleringsplaner i området:

PLANID	PLAN	Type	Status
Overlappende planer			
16350000	Åsane. Gnr.188 del av bnr.1,3 og 4 mfl. Ulset vest.	Områdeplan Ulset Vest.	Planen er under revidering, men ingen planlagt reg.endring for denne tomten.
Tilgrensende planer:			
9030002	Åsane. Gnr.189, bnr.10, 24 mfl. Ulset Øst felt B1.		
16350003	Åsane.Gnr.189, bnr.425, Ulset Vest barneskole, mindre endring.	Mindre endring	
17520000	Åsane. Gnr.188, bnr.24, idrettsanlegg ved Åsane senter.	Detaljregulering	Plan under arbeid
Pågående reguleringsplaner i området:			
65300000	Åsane. Gnr.188 del av bnr.1,3 og 4 mfl. Ulset vest. Endring av områdeplan	Områdeplan- endring	Plan under arbeid
65630000	Åsane. gnr.189 bnr.63 m.fl., Myrdalshovden	Detaljregulering	Plan under arbeid
65830000	Åsane. Bybanen sentrum- Åsane. Tertneskrysset- Vågsbotn.		Plan under arbeid



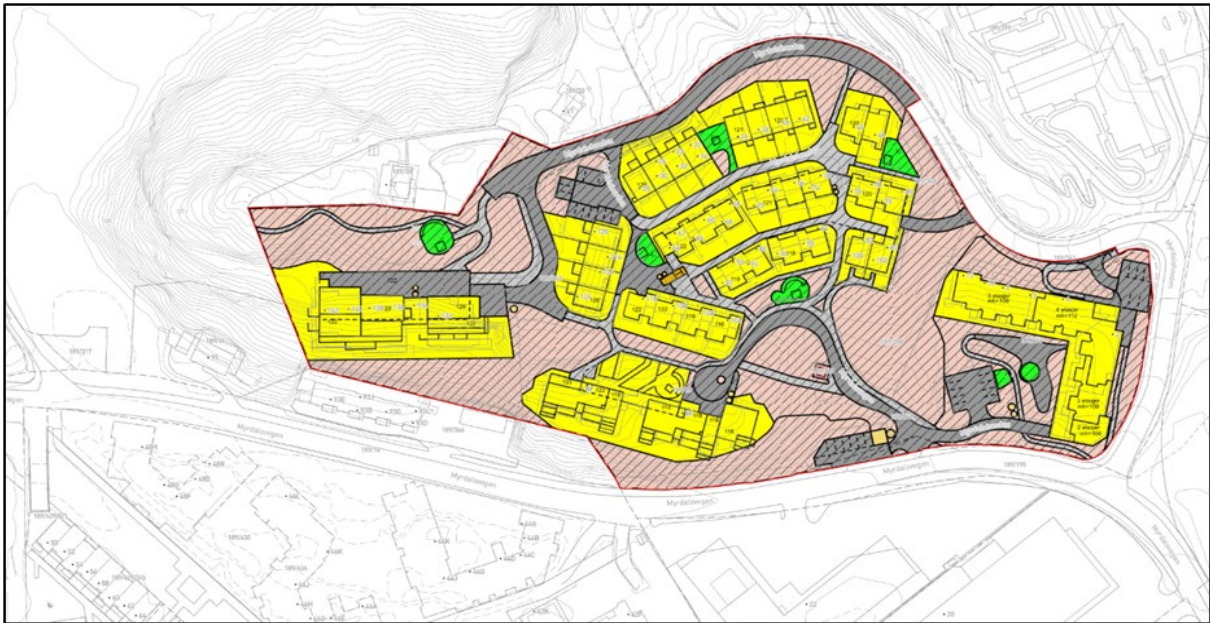
Utsnitt av kommunedelplan for Åsane sentrale deler der tomten er satt av til boligområde.

Vedtatte reguleringsplaner i området:

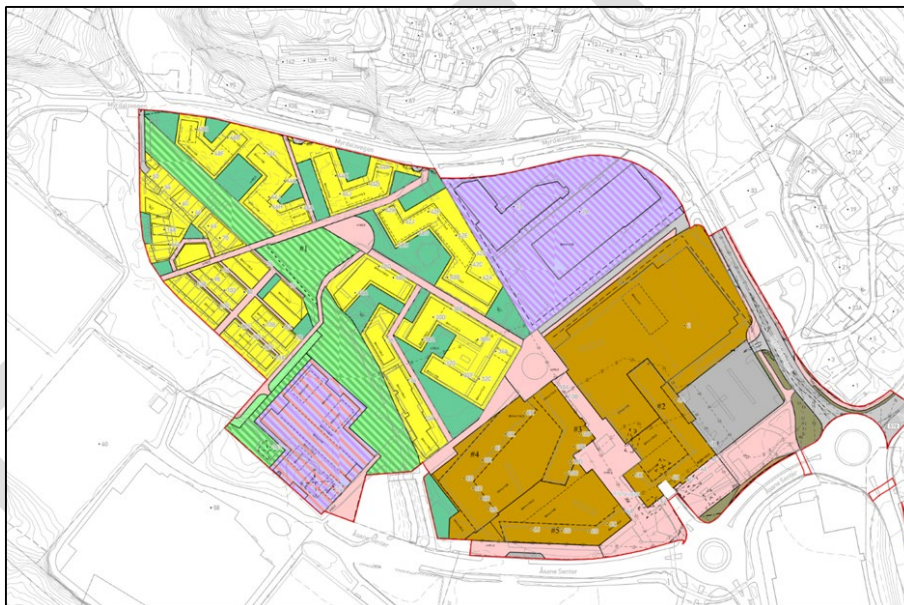


Områdeplan for Ulset vest, vedtatt i 2010. For tiden pågår det endringer av denne planen, men det er utenfor planområdet.

Tilgrensende planer:



I øst grenser planområdet mot Åsane. Gnr.189, bnr.10,24 m.fl. Ulset øst felt B



Mot sør grenser planområdet til reguleringsplan Åsane, Bnr.11 m.fl. og gnr.189, bnr.6m.fl, Åsane senterområde S3.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Det har vært flere fremlagte forslag til utvikling av denne tomten i dialog mellom kommunen og tidligere forslagstillere/arkitekter. Det ble avholdt ett oppstartsmøte i 2016, og to veiledningsmøter i 2021 med planmyndighetene i Bergen kommune. Disse forslagene førte ikke frem.

Oppstartsmøte med VKO, Molden Arkitekter og planavdelingen i Bergen kommune for det foreliggende planforslaget ble avholdt 25.10.2023.

Der står det b.l.a:

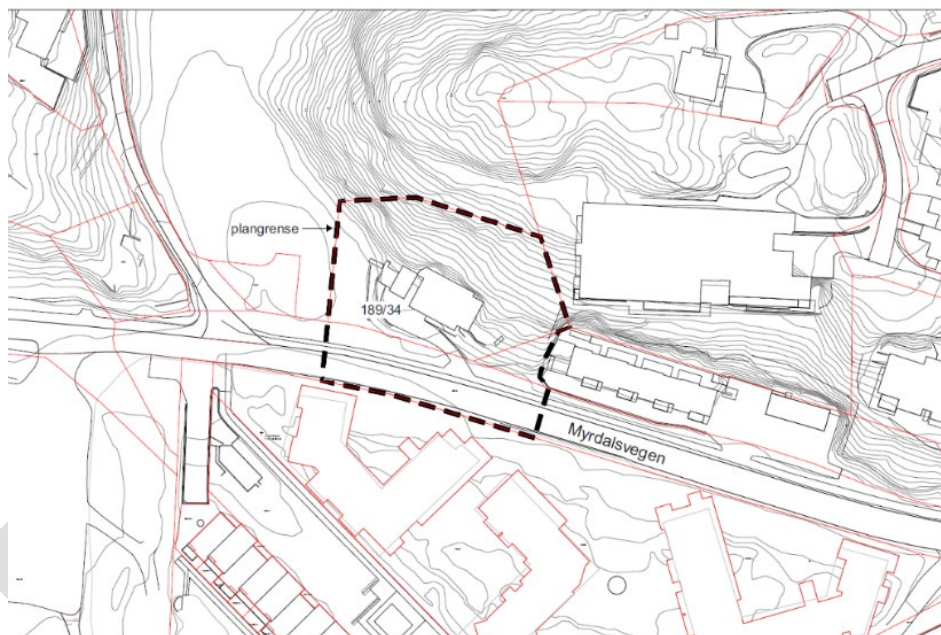
Sammenlignet med tidligere plansaker er Plan og bygningsetaten positiv til følgende endringer som er gjort i foreliggende planinitiativ:

- *Bedre løsning for tilkomst og parkering enn tidligere.*
- *Bedre løsning for uteoppholdsarealer.*
- *Oppbrutt bygningsmasse og nedtrapping mot vest*
- *Mindre terrenginngrep enn tidligere.*

Planoppstart/videre planarbeid anbefales.

På bakgrunn av dette ble varsel om oppstart av planarbeidet sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 17.01.2024 og dette ble annonsert i Bergens tidende 19.01.2024. Svarfrist for merknader ble satt til 20.02.2024. Det kom inn 9 merknader fra offentlige instanser og 0 fra private. Merknadene er oppsummert i merknadsskjema revidert 06.03.2025.

Kart over planavgrensning:



Stiplet linje viser planavgrensning. Illustrasjon Molden Arkitekter

Planområdets avgrensning sammenfaller med tomtegrensene mot nord, vest og øst. Mot S har det vært nødvendig å gå utover tomtegrensen for å innlemme vegarealet foran tomten (Myrdalsvegen).

2.3.2. Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

I h.h.t Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Planforslaget har ingen forhold som utløser krav om dette. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

2.3.3 Medvirkning

Det ha ikke vært lagt opp til medvirkning utover minimumskravet som innspill ved planoppstart og ved offentlig ettersyn. Dette er vurdert utfra planens beskjedne omfang.

3. Planområdet – dagens situasjon

3.1 Redegjørelse for dagens situasjon:

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er lokalisert like nord for Åsane senter, sentralt i Åsane bydel i Bergen kommune. Planavgrensningen er markert i bildet under med blå farge.



Utsnitt fra flyfoto



Utsnitt fra flyfoto

Dagens og tilstøtende arealbruk

Det står en eldre enebolig på tomten i dag med tilhørende hageanlegg rundt med adkomst fra Myrdalsvegen. Den skiller seg ut som en enslig enebolig i området. Bak denne er det en skogkledd skråning som også inngår i planområdet. Veiareal (Myrdalsvegen) foran tomten er også tatt med i avgrensningen.



Planområdets omgivelser

Målpunkter i planområdets omgivelser:

Planområdet grenser i vest til et område på ca. 40 daa som er regulert til offentlig tjenesteyting, nærmere bestemt skole. På sørsiden av tomten er det flere høye boligblokker (4-7 etg.) som går over i et betydelig næringsområde som strekker seg sørover like til kollektivknutepunkt Åsane Terminal, ca 500 m lengre unna. Her finner en Åsane senter med næringsvirksomhet (200 butikker), offentlige servicenæringer og en del boligblokker. Tomtens nærmeste nabo i øst er en boligblokk på 3 etasjer og øst for dette igjen finner en ett større område med blokkbebyggelse som er en del av planen Ulset Vest. Myrdal Idrettspark som nylig er kommet til i området er et anlegg som legger beslag på store areal med idrettshall og ny fotballarena ca. 100 m fra planområdet mot sørvest. Myrdal barnehage ligger like ved idrettsparken. En finner noen eldre gårdstun/jordbruksområder (Myrdal gård) nordvest for planområdet, men det er ingen visuell eller annen kontakt med disse områdene i dag.

Arkitektur og byform:

Planområdet består av en enkeltstående enebolig med en grønn bakvegg som skiller seg ut i et transformert område (se bildet under). Utviklingen som har foregått i Myrdalsområdet de siste tiårene har transformert stedet fra å være et jordbrukslandskap til å romme større sammenhengende områder med blokkbebyggelse og næringsbygg. Bebyggelsen varierer i høyde fra 3-7 etasjer og går fra tett til mindre tett. Mye av boligblokkbebyggelsen rundt planområdet er av nyere dato.

Deler av planområdet hvor det er bebygget i dag, er flatt før det mot nord stiger bratt opp en kulle med maks høyde 133 m.o.h. Internt på tomten er det en høydeforskjell på 23m (fra 92- til 115 m.o.h). Skråningen bak boligen har hellinger over 35 grader og stedvis opp mot 50 grader.



Stedets karakter rundt eksisterende bolig i Myrdalsvegen, Stedsanalysen



Eksisterende bolig

Universell utforming

Eksisterende bolig er ikke universelt utformet. Vegarealet (Myrdalsvegen) innenfor planavgrensningen er utformet med nedsenkende fortauskanter ved avkjørselen til tomten.

Veg, trafikk og mobilitet

Tilkomst til eiendommen er fra Åsamyrane, Fylkesvei 578 i øst, og videre til Myrdalsvegen. Eiendommen har i dag avkjørsel fra Myrdalsvegen. Myrdalsvegen har en ÅDT på ca. 2900 ved planområdet og fartsgrensen er satt til 30 km i timen. For mange trafikanter er det etablert fortau langs vegen, og deler av fortauet ligger innenfor planområdet. En seksjon av sykkelnettet som vil koble sammen fremtidig utbygging på Ulset Vest og regulert skoletomt til Åsane senter går også forbi tomten. Nærmeste busstopp er Salhuskrysset ca. 650 m fra tomten. Her er det forbindelse til Bergen sentrum. Til Åsane terminal, et sentralt kollektivpunkt som har linjer i alle retninger og hyppige avganger, tar det om lag 15 min å gå og 5 min å sykle. Det er planlagt et fremtidig bybanestopp i området rundt Åsane terminal.

Støy

Trafikk langs Myrdalsvegen er det som gir støy til planområdet. Areal avsatt til boligformål i KPA 2018 ligger delvis innenfor gul støysone, se kart under.



Støykart, kilde: Vegvesenet.no

Energi

I dag er eneboligen tilknyttet BBK sitt nett. Det er ikke krav om konsesjon for fjernvarme for denne tomten.

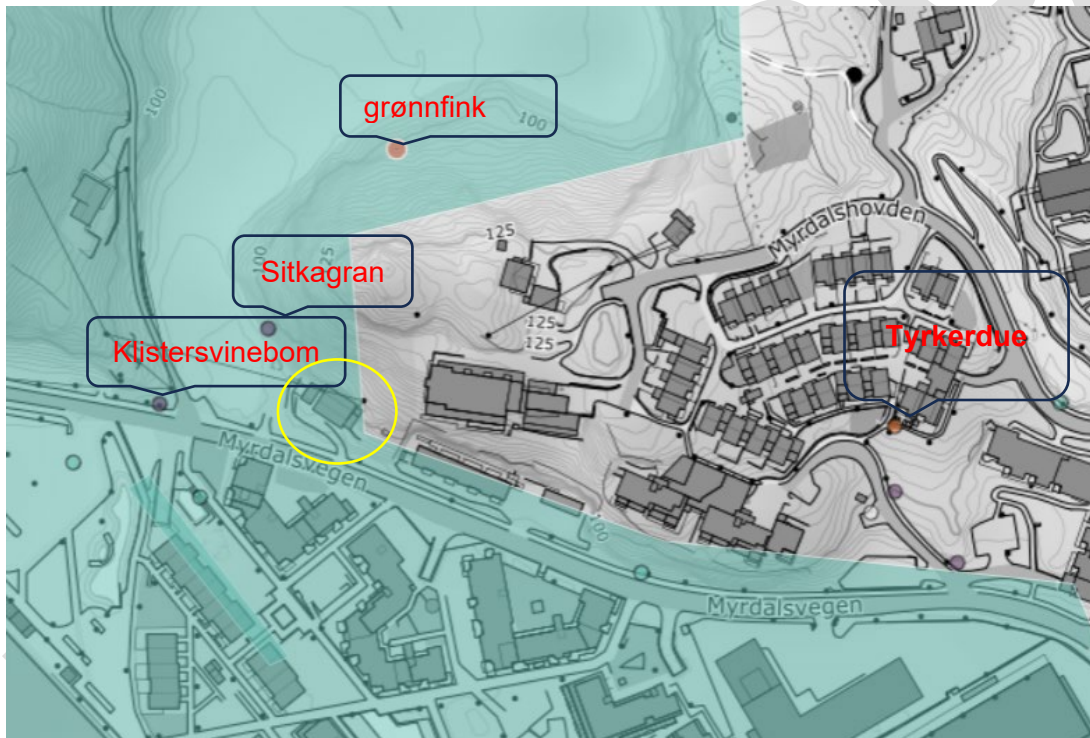
Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

ROS-analysen som er vedlagt planforslaget tar utgangspunkt i veilederen Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017, og følger krav fra TEK17.

I rapporten kommer det frem 3 tema som er identifisert med mulig risiko for planområdet. 2 av temaene er støy og radon. Begge disse vil kreve behandling i prosessen videre. I skredfarevurdering som er utarbeidet viser det at det også er behov for tiltak. Når det gjelder radon er det ikke gjort spesifikke radonmålinger for eiendommen, dataene er tatt ut fra gjeldende oversiktskart. For avbøtende tiltak se Risiko og sårbarhet i planforslaget pkt.5.14

Naturmangfold

Etter undersøkelser i Artsdatabasen er det ikke funnet noen arter verdifulle arter innenfor planområdet som vil redusere naturmangfoldet. Det er gjort funn **utenfor** planområdet på nord og vestsiden av Sitkagran, Klustersvineblom og Grønnfink, Grønnfinken nord for planområdet som er registrert som sårbar. I tillegg er det sørøst for planområdet registrert tovinger LC, livskraftig. Øst for planområdet er det registrert tyrkerdue NT (Nær truet).



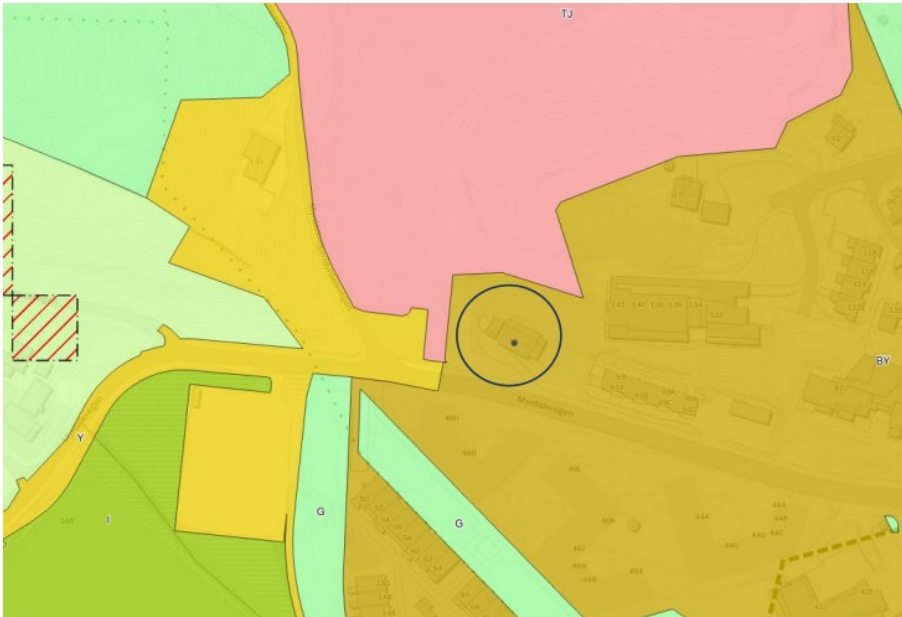
Kilde: Artsfunn, artsdatabanken.

Landbruk

Det er ikke dyrket eller dyrkbar jord innenfor planområdet.

Sammenhenger – blågrønne strukturer

Det er ikke funnet elver eller bekker innenfor planområdet. Heller ikke rekreasjonsområder eller turnettverk eller korridorer for økologisk mangfold.



Kart blågrønne forbindelser i området, Bergenskart. Sirkel viser planområdet.

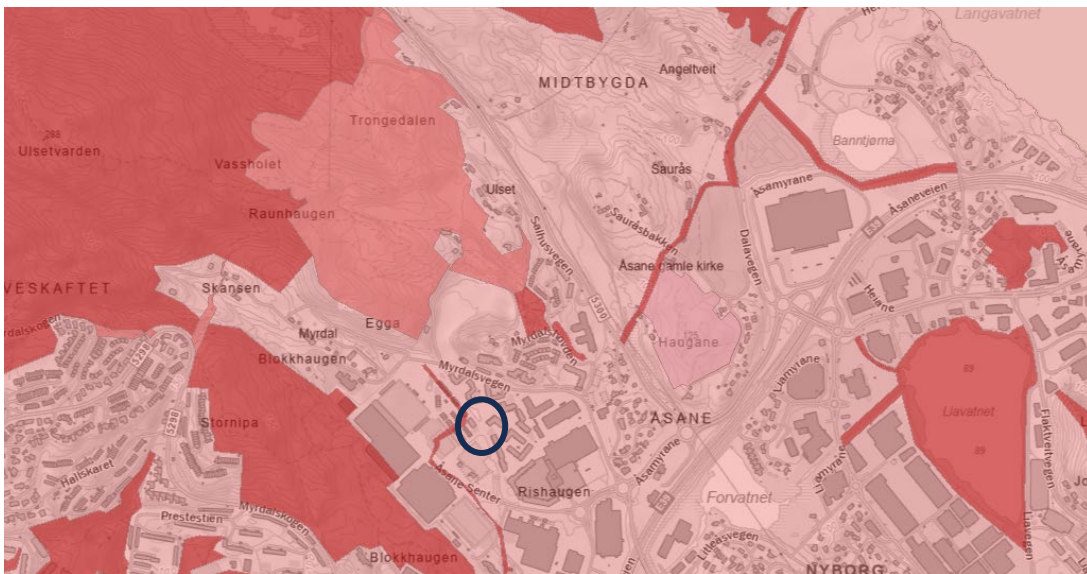
Berggrunn

NGU sitt berggrunnskart viser at tynn morene er dominerende for planområdet.



Rekreasjon og friluftsliv

Området som er vist med lys rosa i kart er Trongedalen og Toppedalen. Dette er klassifisert som et viktig friuftsområde. Det store området vist som rødt er en del av Byfjellene Nord-Geitanuken som har verdi som et svært viktig friluftsområde.



Kart fra Naturdatabasen viser de nærliggende friluftsområdene i området i forhold til planområdet. Planområdet er merket med svart ring.

Kulturminneverdier

Det er ikke utarbeidet kulturminnerapport da det ikke er registrert kulturminner eller fornminner innenfor det aktuelle området. Boligen innenfor planavgrensningen er en helt ordinær enebolig (typehus) fra rundt 1965, og det er ikke kommet bemerkninger på at det hefter spesielle kulturminneverdier til denne fra kommunen eller antikvarisk myndighet.

4. Konsekvensutredning

Ikke relevant, jmf. pkt. 2.3.2

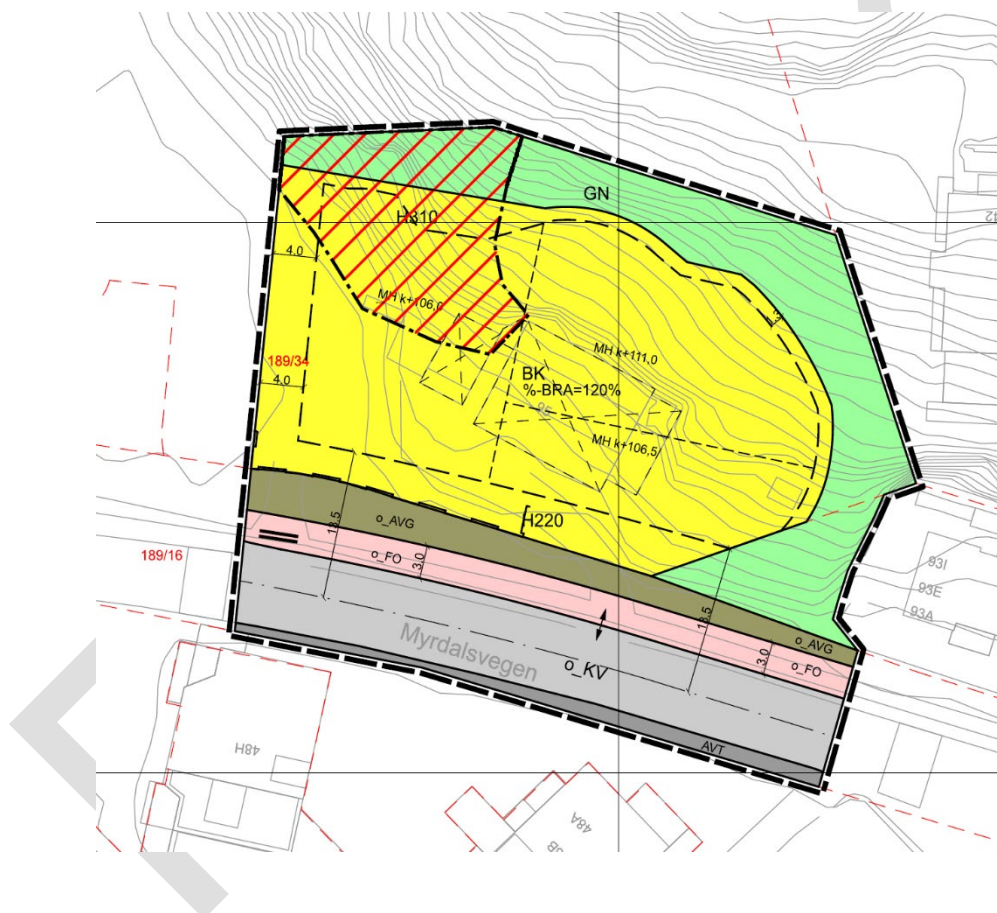
5. Beskrivelse av planforslaget.



3D-illustrasjon av boligprosjektet sett fra Myrdalsvegen. Illustrasjon Molden Arkitekter

5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for å etablere ny boligbebyggelse. 10 leiligheter fordelt på fire bygg skal plasseres rundt et felles tun. Det har tidligere vært fremmet forslag om blokkbebyggelse her, noe forslagsstiller og arkitekt har gått bort fra etter tilbakemeldinger fra kommunen vedr. det. I det foreliggende forslaget er det mer variasjon m.h.t organisering og det visuelle uttrykket enn det tidligere viste forslag til blokkbebyggelse. I tillegg er det mer i samsvar med formålet småhusbebyggelse. Parkering er planlagt under boligene, sykkelparkering er også lagt her. Det er og avsatt eget rom for renovasjon. Vegarealer er inkludert i planområdet for å sikre oppgradering av avkjørsel, fortau og fremtidig sykkelfelt i.h.h.t Statens vegvesens håndbok N100 og gjeldende regulering. Eksisterende enebolig på tomten planlegges revet. Grøntområdet bak bebyggelse blir ivaretatt og dekket med formål GN.



Plankart, ABO

For å kunne sikre gode uteoppholdsarealer mot vest har det vært nødvendig å legge bebyggelsen lengre mot øst og gå noe inn i terrenget her samt i nord. Skjemmende skjæringer har vært et gjennomgående tema i de forutgående prosjektene som ikke har ført frem. Ved å dele opp bygningsmassen i mindre enheter og arbeide med landskapstiltak i dette prosjektet har en fått klarsignal om å ta prosessen videre. Det har og stått sentralt å åpne prosjektet opp mot Myrdalsvegen for å skape kontakt mellom veien og de nye boligene.

Arealformål

Planområdet er på 2718 m² med en fordeling av arealformål slik:

Bebyggelse og anlegg BK:

Planlagt boligbebyggelse i BK består av konsentrert småhusbebyggelse med 10 boenheter. Arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse har et samlet areal på 1403,8. Uteoppholdsareal til hver boenhet tilfredsstiller kommunens minstekrav på 40m².

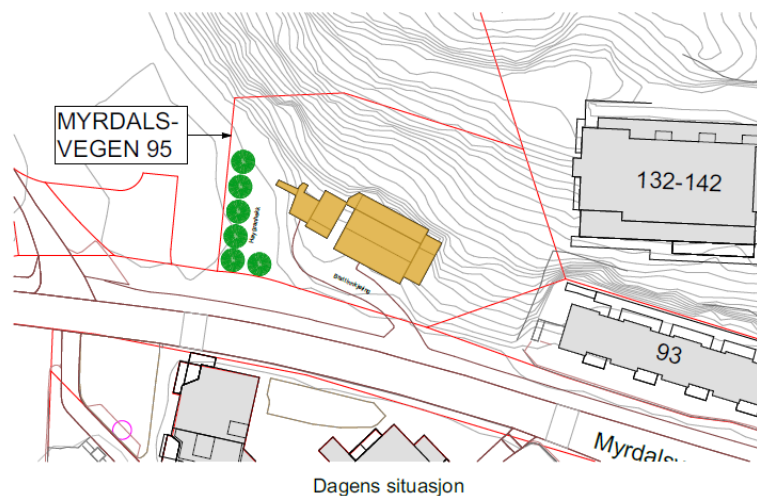
Samferdselsareal og teknisk infrastruktur:

Det er regulert inn adkomstveg hvor eksisterende adkomstveg ligger i dag fra Myrdalsvegen. Adkomstvegen blir planlagt slakere og etablert mer i 90 graders vinkel på Myrdalsvegen enn dagens avkjørsel. Gjeldende regulering viser utvidelse av veg og fortau lenger mot nord i forhold til eksisterende situasjon. Planforslaget viderefører gjeldende regulering når det gjelder plassering av veg og fortau. I plankartet er innkjøringen markert med en pil i.h.h.t Bymiljøetatens merknader.

Naturområde Grønnstruktur:

Det er satt av 520,9 m² til natur-grøntarealer. Formålet her er å bevare naturlokaliteter i grønnstrukturen og å sikre grønne områder i bebygde områder.

5.2 Plassering og utforming



Dagens situasjon



Anbefalt konsept

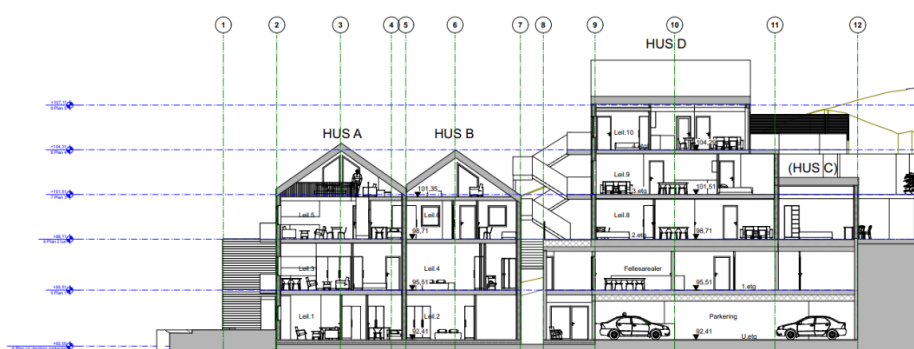
5.2.1. Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

Småhusbebyggelse er valgt som konsept i tråd med reguleringsformålet for tomten.

Hovedgrepet viser 4 bygningskropper som er sammenbundet med felles torg, uteoppholdsarealer, gangveier og trapper for beboerne.

Bygningene ligger sammen to og to, med forskjellig utgangspunkt m.h.t byggehøyde.

På plankartet er byggehøydene i BK satt til h.h.v kote +105,5, +110,5 og +106. Byggehøyder har ikke vært et aktualisert tema da prosjektet ligger foran et høydedrag med topp kotehøyde på +133 og utbyggingen derfor ikke vil gi fjernvirkning eller konsekvenser for noen. De planlagte byggehøydene vil heller ikke sjenerer naboer med b.l.a tap av sol og utsikt i noen retninger. Bebyggelsen er planlagt med nedtrapping i høyde mot vest, mot skoletomten.



Snitt som viser at bebyggelsen trapper seg ned mot vest og er høyest hvor terrenget stiger.

Grad av utnyttning er beregnet slik:

Samlet total utnyttelsesgrad (%-BRA) for BK.

Tomteareal (regulert) = 1 924,8m²

Samlet BRA for ny bebyggelse innenfor BK vist i plankart (119,2% av BK, hvor BK arealet er 1403,881m²) = 1676,5m²

Samlet BRAx100/tomteareal (regulert)= 1 676,5m² x 100% / 1 924,8m²= 87

Valg av byggegrense

Mot N og Ø forholder byggegrensen seg til grensen for terrenngrep og ligger 1,5-2m utenfor denne. Se plan for oppfylling, terrenngrep i dette dokumentet. Mot S ligger byggegrense 13,5 m fra vegens midtpunkt (Myrdalsvegen), slik at bebyggelsen ligger 15m fra vegens midtpunkt. Mot V ligger byggegrensen 4m innenfor tomtegrensen.

5.2.2 Arkitektur, byform og estetikk.

Foreslått utbygging vil nødvendigvis føre til endringer sammenliknet med dagens situasjon, men det er relativt små endringer i forhold til den transformasjonen som har foregått i de nære omgivelsene de senere år. Store deler av området domineres i dag av blokkbebyggelse/leilighetsbygg. Oppføring av dette boligprosjektet er med å bryte ned et ensformig boligmønster og gi området en variasjon i boligtypologien. Den planlagte bebyggelsen vil fremstå moderne i en menneskelig skala i tråd med gjeldende formål småhusbebyggelse. I tillegg vil det anlegget åpne seg mer mot Myrdalsvegen og inngå i det samlede miljøet på en annen måte enn det eiendommen gjør i dag som er avstengt mot veien med høy vegetasjon. jmf. Arkitektur +, 05, Vitalt liv på bakkeplan.

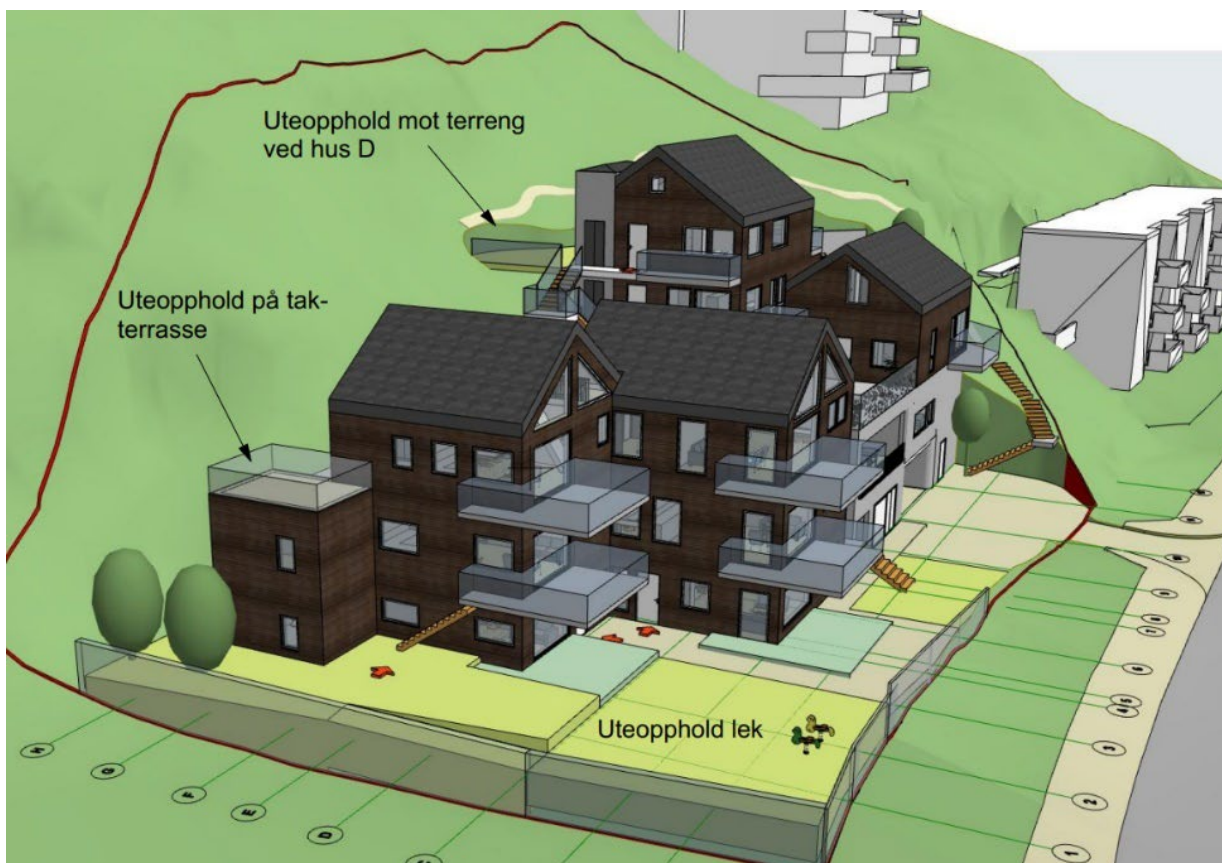
Boligene skal plasseres i et allerede etablert boligmiljø med relativt kort avstand til barnehage, flere idrettsanlegg, fremtidig skole, kjøpesentre samt kollektivtilbud. (jmf. KPA Byfortettingssone) Det er gode solforhold og det legges til rette for uteoppholdsareal som sikrer kravene til kvalitet.(jmf. KPA § 14).

En har prøvd å etterstrebe noen kvaliteter en finner i den vestnorske byggetradisjonen så som småhusbebyggelse organisert i en tunstruktur. Fra gammelt av har denne byggetradisjonen vært kjennetegnet av bygninger tett i tett, utført i en menneskelig målestokk med private og felles soner utendørs.



Situasjonsplan. Morden Arkitekter

På avstand vil bebyggelsen vil kunne oppleves som en liten grend med en større grønn, naturlig vegg bak. Materialbruk, utforming og fasader vil knytte de fire byggene sammen og gi et uttrykk med historiske referanser. God, varig materialbruk jmf Arkitektur +,02, estetisk opplevelse, er også spesifisert i bestemmelsene. For et inviterende uttrykk er det også sikret i bestemmelsene at fasaden mot sør i parkeringsanlegget hvor også hovedinngangen er, skal være grønn med beplantning.



Boligprosjektet sett fra vest. 3D-illustrasjon, Molden Arkitekter

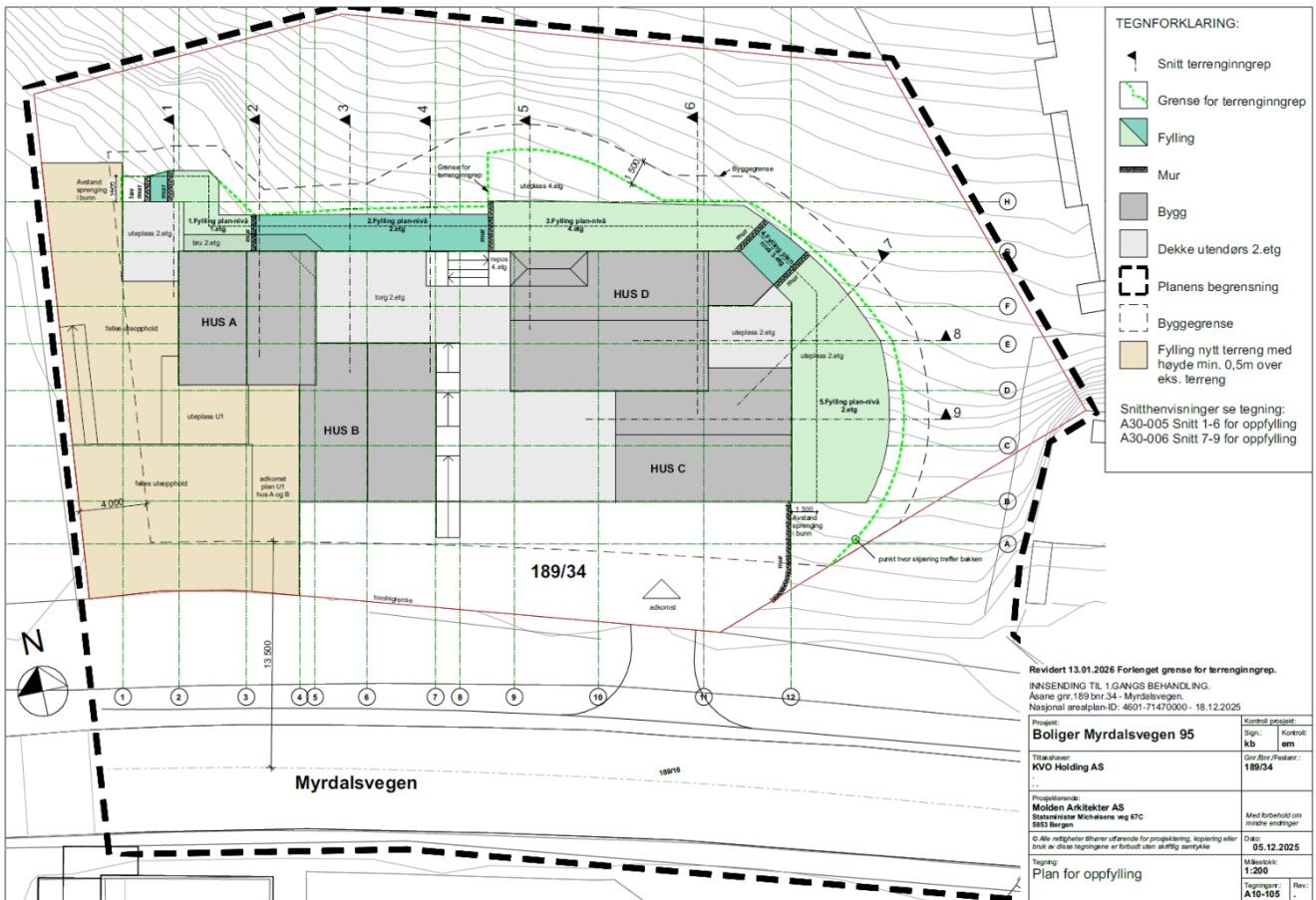
Bygningene ligger sammen to og to, med forskjellig utgangspunkt m.h.t byggehøyde. Takformene er tradisjonelle saltak med ulik møneretning for å forsterke småskala- og tunpreget. Gjennomføring av dette er også sikret i bestemmelsene. I komplekset er det felles trapper og passasjer, samtidig som det er universell utforming både med heis til alle etasjer og uteoppholdsareal. (KPA-§ 15, universell utforming). Boligene er formet med ulike størrelser, utsikt og direkte utgang til terrasser eller utearealer. Jmf bokkvalitet KPA § 9.

Foruten leilighetene er det planlagt felles funksjoner innendørs. I prosjektet finner en fellesrom for større sammenkomster, aktiviteter, styremøter m.m, og en gjesteleilighet som kan benyttes av beboernes gjester. Det er også tilrettelagte områder ute under tak for barn og unge med bordtennisbord o.l. Dette er en delingstanke som vil styrke fellesskapsfølelsen. jmf. Arkitektur +, 06, Sosialt bærekraftige nabolag.

Estetikk – Terrenginngrep

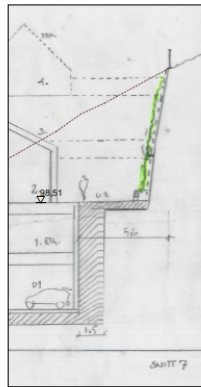
Da det vil være nødvendig å sprengne en del for å realisere prosjektet, har terrenginngrep vært et sentralt tema i saken gjennom forutgående prosess. Med terrenginngrep utfordrer planen KAP§ 8.2.9. Det er derfor lagt opp til en rekke avbøtende tiltak.

Nord og øst for planlagt bebyggelse vil det være nødvendig at det sprenges for å etablere byggegroppen. Dette vil medføre skjæringer. I planen har en lagt stor vekt på å dempe virkningen av fjellskjæringer for et godt estetisk uttrykk totalt for boliganlegget. Det skal gjøres slik: Etter at bygget er oppført skal det fylles opp med masser mellom fjellskjæringen og bebyggelsen. Det skal fylles til ulike etasjenivå, henholdsvis etasje 1, 2, 3 og 4.

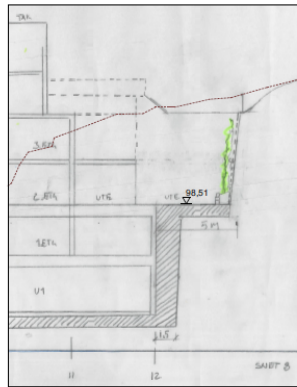


Planen viser planlagte fyllinger mot terreng mot N og øst (lysegrønn og mørkegrønn farge) og hvor de nedenforstående snittene er tatt.

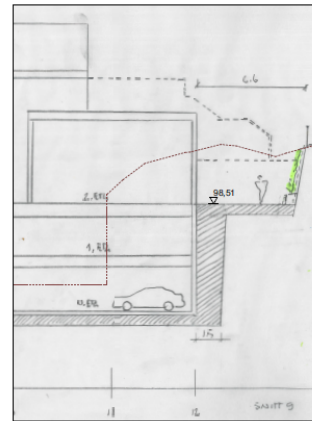




Terrenghnepsnitt 7 1:200



Terrenghnepsnitt 8 1:200





Terrenghnepsnitt 9 1:200

For lokalisering av snitt se tegning:
A10-105 Plan for oppfylling

INNSENDING TIL 1.GANGS BEHANDLING.
Årsare gnr.188 bnr.34 - Myrdalsvegen.
Næringsrettsregister-ID: 4601-71470000 - 18.12.2025

TEGNFORKLARING:

-  Fylling
-  Eks. terreng

Prosjekt:	Boliger Myrdalsvegen 95	
Utarbeidet av:	KVO Holding AS	Dato: 18/03/24
Prosjektleder:	Molden Arkitektur AS	Rev. / Revisjon:
Byggherre:	Stasjonsveien Mikroselskap v/ ETC	Rev. / Revisjon:
Byggherre:	2800 Skarpen	Rev. / Revisjon:
Byggherre:	05.12.2025	Rev. / Revisjon:
Byggherre:	1:200	Rev. / Revisjon:
Byggherre:	ASB-096	Rev. / Revisjon:

Snitt 1-9 viser oppfylling mot terreng mot N og Ø og demping av fjellskjæringer. Snittene er generelle. Dybde og høyde for opphøyd bed vil variere. Noen steder benyttes dobbelt mur med laveste mur i forkant og bed imellom for å bryte opp høydene.

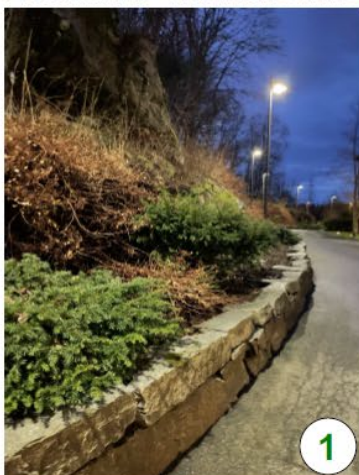
En del steder vil selve bygningskroppen ligge mot skjæringen og skjule denne.

Gjenstående synlige fjellskjæringer dekkes til ved at det i forkant av skjæringene etableres natursteinsmur med inntil 1 meter høyde og med beplantning i opphøyd bed bak muren inn mot fjellskjæringen. Se under.

Der synlige fjellskjæring blir høyere enn 3 meter skal det monteres nett for klatreplanter på skjæringen, og det etableres opphøyd bed for klatreplanter i fremkant av skjæringen.

De avbøtende tiltak m.h.t fjellskjæringer er alle nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

ESTETIKK - TERRENGINNGREP



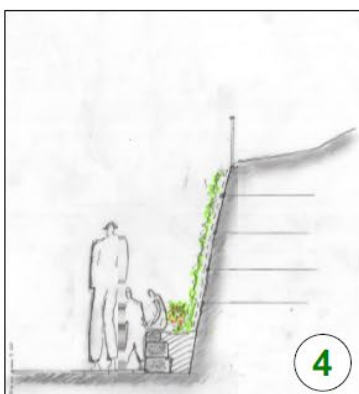
1



2



3



4



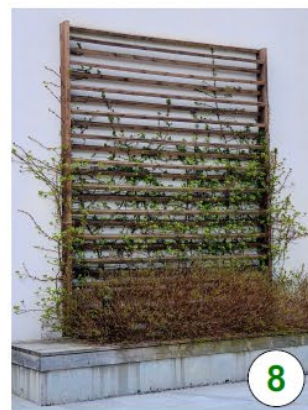
5



6



7



8

Bearbeiding av terreng etter terrenginngrep med naturmaterialer:

1. Lav natursteinsmur, lav beplantning i forkant, høyere mot bergvegg. Mot nord.
2. Bryte opp høyder med flere murer innenfor hverandre, planter imellom. Mot vest.
3. Klatreplanter på bergvegg
4. Prinsippnitt: lav natursteinsmur, blomsterbed, klatreplanter, eventuelt nett, gjerde
5. Fleksibelt bed i bredden, variert beplantning. Einer, rhododenron, lyng. Mot øst.
6. Overgang fra dekke til naturterreng, uteopphold F2
7. Utnytte nivåforskjeller til blomsterbed, F1
8. Klatreplanter til grønn vegg i front ved inngang og garasje



Bearbeiding av terreng etter terrenginngrep med naturmaterialer:

9. Benytte planter som passer inn mot naturtomten rundt bebyggelsen og krever lite vedlikehold.

10. Bruke lekeapparater med innslag av naturmaterialer. Øverste nivå mot vest.

11. Skape ulike rom for rekreasjon og lek. F.eks. to nivåer i uteoppholdsareal mot vest.

5.3 Bolig og bokvalitet

Noen av leilighetene går over 2 plan (hems) og vil egne seg bra som familieboliger jmf. KPA §9 bolig og bokvalitet. For å kunne tilby variasjon i boligstørrelser og sammensetning av beboere vil leilighetene være en blanding av 1, 2 og 3 og 4 - roms leiligheter. Det er tatt inn i bestemmelsene at min 3 leiligheter skal være over 80m².

Boligene har inngangsdørene rett utenfra med unntak av en som har inngang fra plan 1. Å snakke om inngang rett fra «gaten» som det heter i føringer i KPA passer ikke til denne situasjonen. Krav i KPA § 9 om min 20 prosent av boenhetene har BRA over 80% er oppfylt og likeså at min.10% skal være over 80m² og ha direkte utgang til uteareal.

Andre forhold som tilfredsstillere retningslinjene i § 9 for familieboliger er at det er direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt, (se oversikt over uteoppholdsarealer nedenfor). Det er også lett tilgjengelige og store nok bodarealer (se tegninger), parkering for sykler og barnevogner, (se illustrasjon under Gange og sykkel) og et trafiksikkert nærmiljø (se kap. veg – trafiksikkerhet).

5.4 Uteoppholdsareal

KPA 2018 setter krav om 40m² pr. boenhet. Planforslaget skal derfor ha minimum 400m² uteoppholdsareal. Maks 50 prosent kan ligge på tak/altan og min. 50 prosent skal utformes som felles eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 prosent av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer.

Krav som inngår i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:

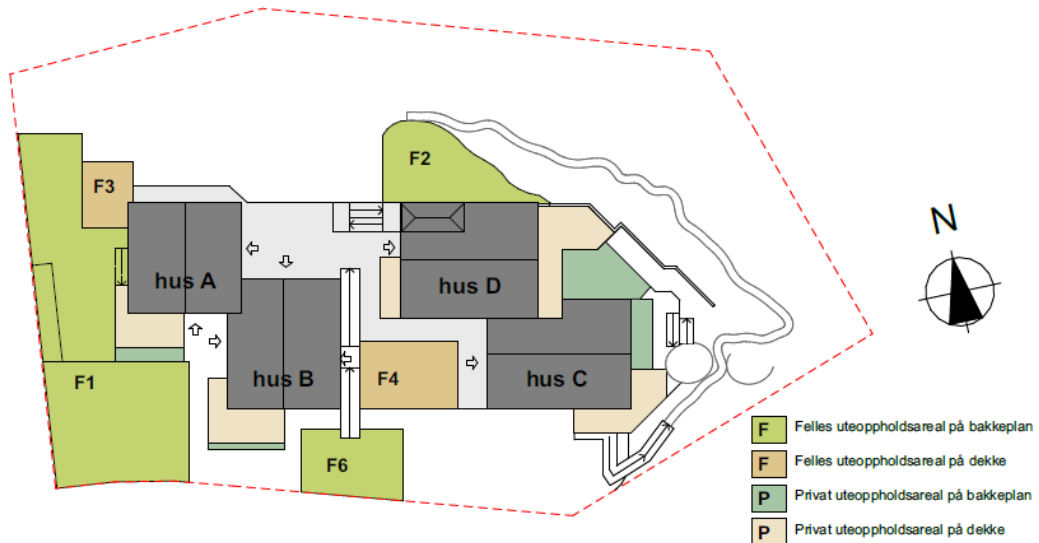
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt areal skal tilfredsstillere nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal skjermes for vind.
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.



Illustrasjonsplan som viser uteoppholdsarealene på bakkeplan. Denne skal være retningsgivende for uteoppholdsarealene i planforslaget. Ved Molden Arkitekter.

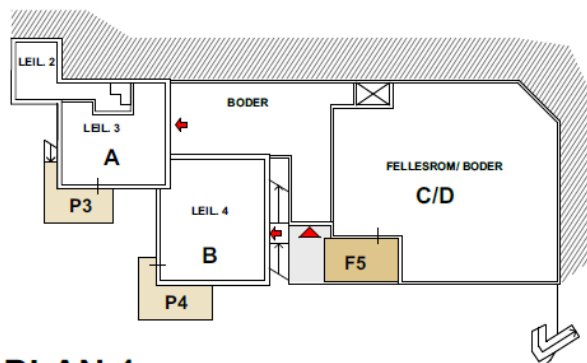
Videre følger en detaljert oversikt over uteoppholdsarealene med tall og tekst som angir mengde og kvaliteter.

UTEOPPHOLDSAREALER. OVERSIKT.



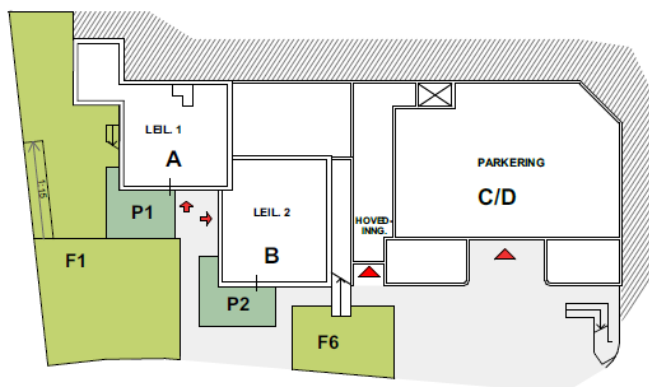
SITUASJON

Alle uteoppholdsarealene har universell tilgang. Felles uteoppholdsarealer har ulike karakterer og bruk for ulike aldersgrupper. Oversikten viser plassering av arealene. Se forøvrig sol og skyggediagrammer og øvrig tegningsmaterieill.



PLAN 1

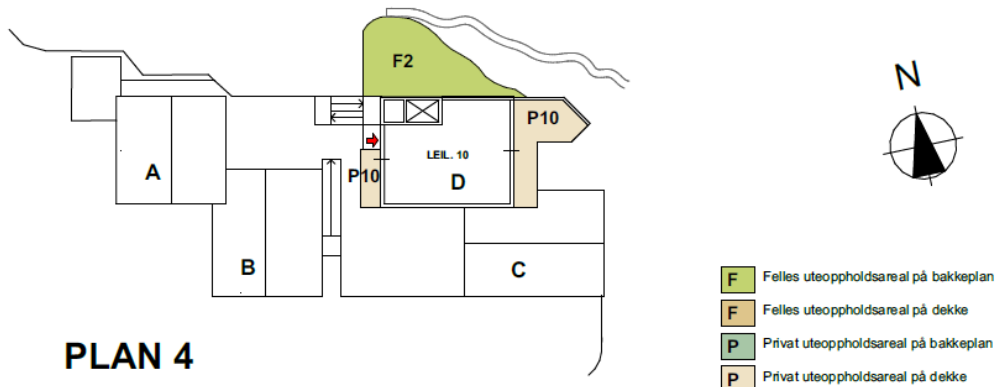
- F5 17m² Felles uteopphold utenfor fellesrom, under tak. Fast bordtennisbord. Ungdom. Mulig sambruk med allrom innenfor.
- P3 17m² Privat uteopphold på terrasse for leilighet 3.
- P4 17m² Privat uteopphold på terrasse for leilighet 4.



PLAN U1

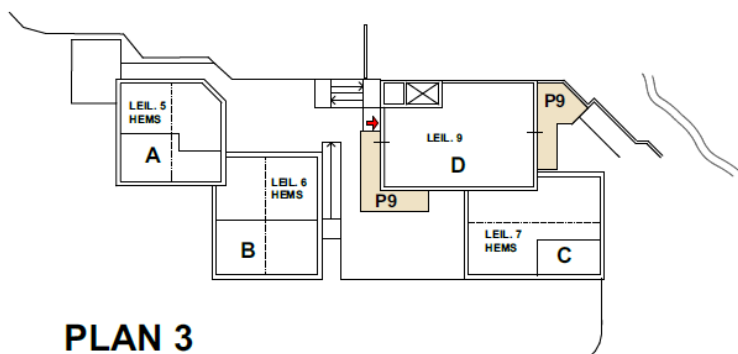
- F1 171m² Stort felles areal mot vest. Hovedlekeareal. 2 nivåer med skråplan i terreng. Soner for lek/ opphold alle aldre. Hage.
- F6 32m² Felles uteoppholdsareal ved hovedinngangssone. Benker, lite tuntre, vannelement.
- P1 20m² Uteoppholdsareal på bakkeplan for leilighet 1.
- P2 20m² Uteoppholdsareal på bakkeplan for leilighet 2.

UTEOPPHOLDSAREALER. OVERSIKT.



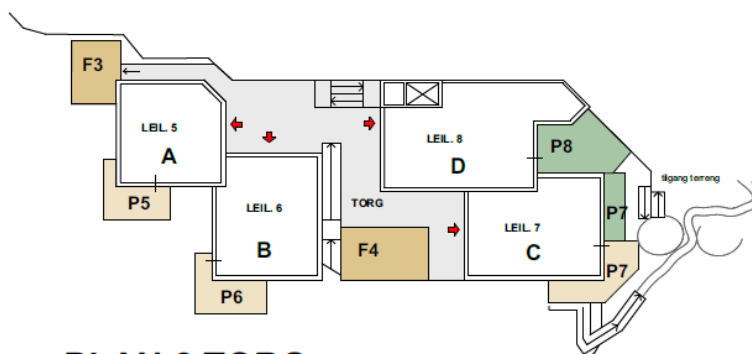
PLAN 4

F2 45m² Felles uteopphold mot terreng i nord. Tilgang til sti/ lek i terreng. Tilkomst via trapp/ heis.
 P10 23m² Privat uteopphold på terrasser for leilighet 10 mot sørvest og øst.



PLAN 3

P9 29m² Privat uteopphold på terrasser for leilighet 9 mot sørvest og øst.



PLAN 2 TORG

F3 16m² Felles uteopphold på takterrasse. Kveldssol/ utsikt. Sittegrupper for voksne.
 F4 25m² Felles uteopphold i tun mot sør. Sittegrupper, småbarnslek.
 P5 17m², P6 17m² Privat uteopphold på terrasse for leil. 5 og 6
 P7 24m², P8 27m² Privat uteopphold på terrasse og bakkeplan for leilighet 7. Privat uteopphold på bakkeplan for leilighet 8.

MUA Krav:

Byfortettingssone.

Det skal etableres minimum 40m² uteoppholdsareal pr boenhet. Max 50% på tak/altan.

Minimum 50% skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Alle enheter skal ha privat oppholdsareal.

20m ² felles uteoppholdsareal pr boenhet	20m ² x10boenheter =200m ²	200 m ²
20m ² privat uteoppholdsareal pr boenhet	20m ² x10boenheter =200m ²	200 m ²
	Krav:	400 m ²

6 FELLES UTEOPPHOLDSAREALER MED ULIK KARAKTER, ALLE MED UNIVERSELL TILGANG, UNDER 30 GRADERS HELNING OG SKJERMET FOR STØY.

F1	Felles uteoppholdsareal i vest:	171 m ²	Av dette på bakkenivå:	171 m ²
F6	Felles uteoppholdsareal i sør ved inngang:	32 m ²	Av dette på bakkenivå:	32 m ²
F4	Felles uteoppholdsareal torg:	25 m ²	Av dette på bakkenivå:	0 m ²
F3	Felles uteoppholdsareal takterrasse	16 m ²	Av dette på bakkenivå:	0 m ²
F5	Felles uteopphold utenfor fellesrom	17 m ²	Av dette på bakkenivå:	0 m ²
F2	Felles uteopphold mot terreng ved hus D	45 m ²	Av dette på bakkenivå:	45 m ²
	Felles uteopphold til sammen	306 m ²	Av dette på bakkenivå:	248 m ²

Halvparten av 248m²=124m² (jfr areal solkrav)

PRIVATE UTEOPPHOLDSAREALER

P1	Leil 1	Bakkenivå	20 m ²
P2	Leil 2	Bakkenivå	20 m ²
P3	Leil 3	Terrasse	17 m ²
P4	Leil 4	Terrasse	17 m ²
P5	Leil 5	Terrasse	17 m ²
P6	Leil 6	Terrasse	17 m ²
P7	Leil 7	Terrasse, bakkenivå	24 m ²
P8	Leil 8	Bakkenivå	27 m ²
P9	Leil 9	Terrasser	29 m ²
P10	Leil 10	Terrasser	23 m ²
	Privat uteopphold		211 m ²

Det legges i tillegg mulighet for mindre, private uteområder ved inngangspartiene til leilighetene.

- F1: Største felles uteoppholdsareal på bakkenivå med mye sol. Hovedlekeområde, i ulike soner. Alle aldre. Hage.
 F6: Felles uteoppholdsareal på bakkenivå i nærheten av inngang. Møtested alle aldre. Benker, lite tuntre, vannelement.
 F4: Felles uteoppholdsareal i forkant på tun mot sør. Mye sol dagtid. Sittegrupper, bolignære aktiviteter for småbarn
 F3: Felles uteopphold på takterrasse hus A. Vestvendt, fin kveldssol. Sittegrupper voksne.
 F5: Felles uteopphold under tak i tilkn. til fellesrom i 1.etg. Sørvendt, sol på dagtid. Bordtennis. Aktivitet for ungdom.
 F2: Felles uteoppholdsareal mot terreng i nord ved hus D. Morgensol og kveldssol. Tilgang til terreng. Alle aldre.

KONKLUSJON:**Myrdalsvegen 95 oppfylder arealkravene til MUA:**Uteoppholdsareal, felles og privat til sammen er 306m² + 211m²=517m². Min. er 400m²Felles uteoppholdsareal er 306m². Av dette er 248m², mer enn halvparten, på bakkeplan.Felles uteoppholdsarealer (306m²) utgjør mer enn halvparten av det totale uteoppholdsarealet. (517m²)

Private oppholdsarealer overstiger minimumskravene.

Myrdalsvegen 95 oppfylder kvalitetskravene til MUA:

Plassering, tilgjengelighet og universell utforming:

Alle uteoppholdsarealer, både felles og privat, har universell tilkomst og er plassert i umiddelbar nærhet til bygget.

Arealene har liten eller ingen helning slik at det er enkelt å legge til rette for mennesker med funksjonsnedsettelse.

Funksjon og utforming for fellesområder:

Uteoppholdsarealene utformes for å fremme sosialt samvær, lek og rekreasjon for forskjellige aldersgrupper.

Arealene har forskjellig karakter og egnethet og ligger litt spredt slik at ulike aktiviteter kan foregå samtidig og det kan skilles mellom rolig og støyende aktivitet for beboerne.

Uteområdene skal ha god kvalitet med hensyn til materialbruk, med mye bruk av naturmaterialer, f.eks. for lekeapparater.

Områdene får beplantning som gir et grønt og frodig preg som passer til tomtens beliggenhet mot et naturområde.

Kvalitet på lys og solforhold:

Over halvparten av arealet på bakkeplan har sol ved vårjevndøgn, se sol -og skyggediagrammer.

Det er gode solforhold på dag og kveldstid for hovedområdet i vest. Stillesittende aktivitet er lagt til solrike steder.

Lekeapparatene på lekeplassene skal ha god kvalitet og være av miljøvennlige materialer. Arealet skal opparbeides med egnet dekke og falldekke der dette kreves. Lekearealer skal inneholde minimum 3 varierte lekbare element, 1 sandkasse og gode oppholdsplasser med sittebenker. Slike krav til lekearealene er sikret i bestemmelsene.

Det er et mål at det skal være kontakt mellom Myrdalsvegen og boligprosjektet. I bestemmelsene er det tatt høyde for dette med krav om en delvis transparent/varierte støyskjerm mellom uteoppholdsarealene og veien.

5.5 Universell utforming

Boenhetene og utearealer med lekeplasser har alle universell tilkomst, b.l.a ved heis til alle etasjene og uteoppholdsarealer, se innsendte tegninger og oversikt over uteoppholdsarealer over. Prinsippene om universell utforming jmf. KPA § 15 er lagt til grunn for bygningene, fellesområdene og trafikkanlegg. Krav til universell utforming er sikret i fellesbestemmelsene.

5.6 Levekår og folkehelse

I KPA § 7 er det satt mål for folkehelse og levekår. Prosjektet legger opp til flere møtesteder og fellesfunksjoner gjennom hvordan det er organisert enn tradisjonell blokkbebyggelse. Dette kan inspirere til samhandling og menneskelig kontakt som kan forhindre ensomhet og med det gi økt livskvalitet og styrke folkehelsen. De planlagte boligene ligger nær kollektivtrafikk og et utstrakt butikk- og næringsområde som kan redusere bilbruk og øke gange som også er bra for helsen. Boligene har også en eksepsjonell beliggenhet i forhold til store arenaer for fysisk aktivitet som Myrdal Idrettspark og Vestlandshallen, noe som også kan fremme fysisk aktivitet og gi god folkehelse.

5.7 Mobilitet og samferdsel

5.7.1 Overordnede mål for trafikksikkerhet og mobilitet

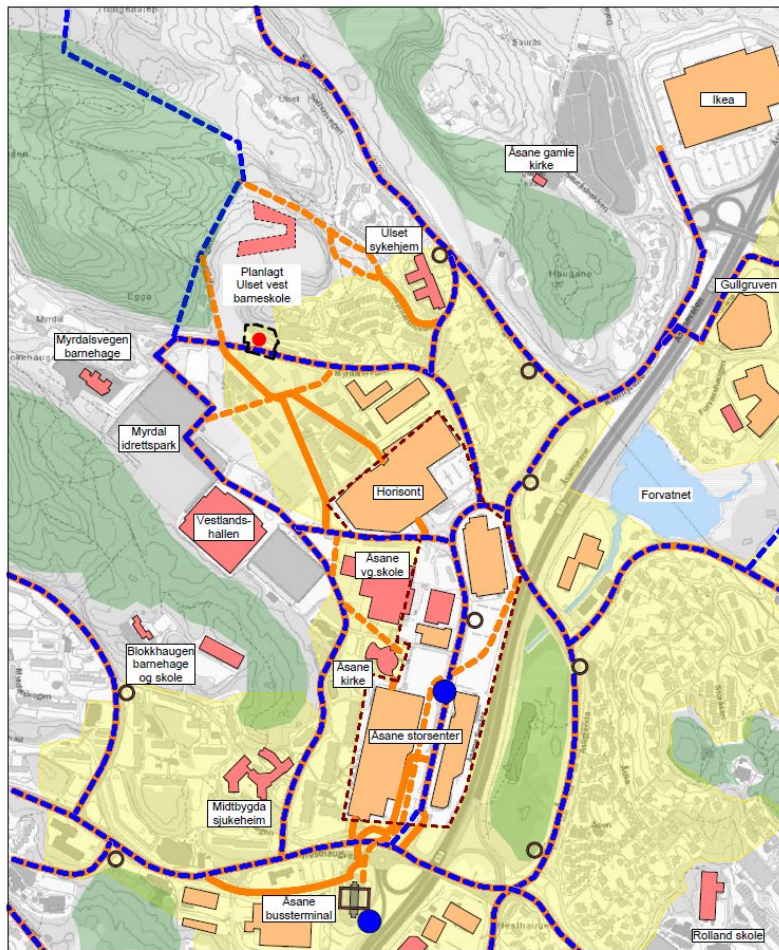
Det er ikke satt krav om trafikkanalyse eller mobilitetsplan for dette prosjektet da prosjektet er lite og bilbruken er redusert som følge av lav parkeringsdekning. Området har gode gangforbindelser, vist nedenfor og fremtidig sykkelnett kommer til å komme tett på planområdet.

Avkjørselen vil bli opprettholdt i planforslaget, men er gjort slakere og mer vinkelrett på Myrdalsvegen, samt at det blir bedre trygghet m.h.t sikt ved denne. Utbyggingen legger opp til et overordnet mål om å begrense bilbruken, noe som også gir større trafikksikkerhet.



Eksisterende situasjon i dag med reduserte siktf forhold ved avkjørselen

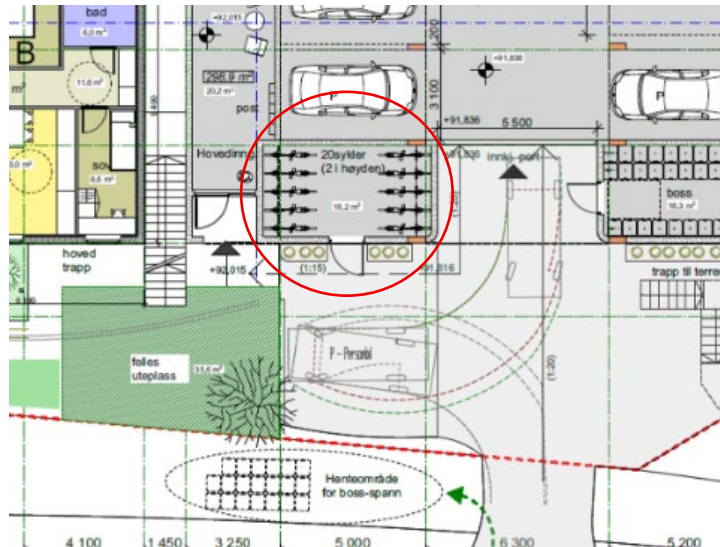
5.7.2 Gange og 5.7.2 Sykkel



Kart fra stedsanalysen som viser målpunkt og forbindelser for myke trafikanter, samt planlagt sykkeltrase. Den fremtidige nye sykkeltrase går langs Myrdalsvegen, like forbi planområdet og vil gjøre det enda sikrere for myke trafikanter og syklister i området.

Det er et sammenhengende fortau langs Myrdalsvegen der den eksisterende avkjørselen til tomten er koblet på. Her vil det bli fremtidig skolevei forbi planområdet når skoletomten i vest eventuelt blir bebygget. I dag går også skolevegen til Kyrkjekrinsen skole østover fra planområdet på fortauet langs Myrdalsvegen. Fortauet er universelt utformet med nedsenkede fortauskanter ved avkjørselen. Dette er nedfelt i reguleringsbestemmelsene

Sykkelparkering:



Det er i KPA satt krav om 2.5 sykkelparkeringsplasser pr. 100m² BRA (KPA 2018). En oppfyller dette kravet som er på 18,5 sykler, - det er gitt plass til 20 sykler i eget rom i parkeringskjeller. I tillegg er det plass for 3 sykler inne i garasjen med vogner, kravet er 2,8. For å styrke trafikksikkerheten har innkjøring til parkering og rom til sykkelparkering forskjellige innganger. Sykkelparkeringen er under tak og er sikret med lås.

5.7.6 Veg og parkering

I dag er det mulighet for parkering for 1-2 biler på tomten (eksisterende situasjon). I Byfortettingssone er det krav om parkeringsdekning på minimum 0.6 og maksimum 1.2 plasser pr 100m² BRA. Planforslaget med 10 boenheter legger til rette for å etablere maksimalt 4 parkeringsplasser, den ene har bredde for HC- parkering. Det er under minstekravet gitt i KPA. P.g.a sentral beliggenhet i forhold til kjøpesentre, næringsanlegg, idrettsanlegg, kollektivtransport har en vurdert dette til et dekkende antall. Da dette er et relativt lite boanlegg er det ikke satt av areal til gjesteparkering. Det er ikke tilrettelagt for bildeling i anlegget.

Parkeringsplassene er plassert i parkeringsanlegg under boligene.



Området innenfor rød sirkel viser innkjøring til parkeringsgarasje, parkeringsplasser, sykkelparkering (eget rom og egen inngang) samt bossrom.

Trafikkmengde, belastning og kapasitet

Det er allerede bruk av minst 1 bil i dag til eksisterende eiendom. Prosjektet som legger opp til 4 parkeringsplasser, vil dermed gi en økning på 3 biler i forhold til i dag som bruker avkjøringen til Myrdalsvegen. Dette kan anslås til en økning på 20 i ÅDT som i dag er på 2900 i Myrdalsvegen. Fartsgrensen her er satt til 30 km/t. På grunnlag av dette vil planforslaget ikke gi vesentlige konsekvenser for trafikkforholdene i Myrdalsvegen eller for Fylkesvei 578.

Vegstandard

Det er regulert inn adkomst hvor eksisterende adkomst ligger i dag fra Myrdalsvegen. Denne skal oppgraderes i forbindelse med utbyggingen med b.l.a slakere stigningsforhold og en mer rettvinklet tilkomst fra Myrdalsvegen og bli mer oversiktlig for trafikksikkerheten. Se vedlagte tegninger fra vegplanlegger. Overvann fra planområdet skal håndteres slik at overvann ikke blir liggende i kjørevei (Myrdalsvegen) eller på fortauet. Dette er sikret i planbestemmelsene.



Eksisterende situasjon i dag med reduserte siktforhold ved avkjørselen

5.7.4. Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp er Salhuskrysset 650 meter fra planområdet der en kan ta buss sørover og nordover. Her stopper linje 4 har avgang til Bergen sentrum hvert 10 min.

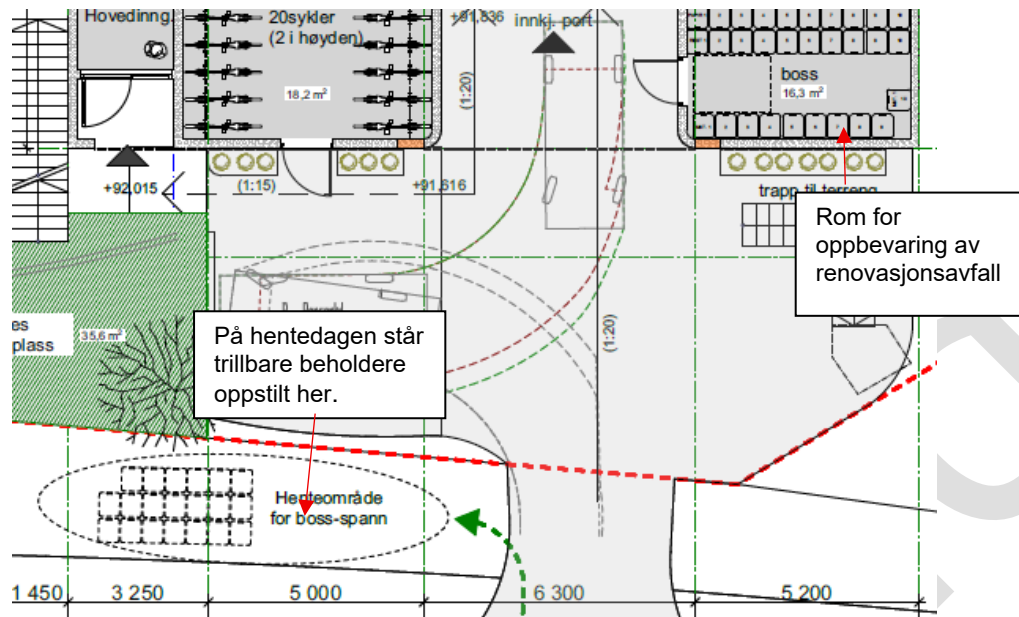
Til Åsane terminal er det om lag 15 min å gå og 5 min å sykle. Her går linje 3 og 4 som sørger for at det er avgang til Bergen sentrum hvert 5 min. Kommer Bybanen til Åsane vil nærmeste stopp være Åsane senter, 800 m fra planområdet.

5.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Det er bra tilkomstmulighet for beredskapskjøretøy (sykebil m.m). Brannbil kan stå i Myrdalsvegen hvis størrelsen blir for stor for å stå i innkjøringen.

Renovasjon: For boligbebyggelsen innenfor BK er renovasjonsløsningen basert på trillbare beholdere for 10 boliger. Løsningen er dimensjonert for å håndtere følgende avfallstyper: restavfall, papir, papp og drikkekartong, plastemballasje. Glass og metallemballasje kan leveres til f.eks returpunkt ved Åsane senter. Det er satt av et eget rom for oppbevaring av bossbeholderne innenfor BK. Oppstillingsplass for renovasjonsbil vil være i kommunal veg, Myrdalsvegen. Dette er blitt godkjent av Bymiljøetaten. Reguleringsforslaget tilfredsstillter BIR sitt krav om det skal være under 50m fra fjernest beliggende bolig til hentested av boss. Det er planlagt hentested på gnr.189/16 for å gjøre henting av boss så snarlig og enkel så mulig. For mer detaljer se utarbeidet RTP datert 31.03.2025. Hentested for boss og

oppstillingsplass i Myrdalsvegen for avfallsbil er selvsagt ikke den beste løsningen, men i dette tilfellet har BIR og PLB gitt aksept for dette da det ville være umulig å få til innenfor egen tomt. Krav til å følge renovasjonsteknisk plan er nedfelt i bestemmelsene.



Situasjonsplan som viser henteområde for buss og oppbevaring av bossdunker fra Renovasjonsteknisk plan datert 31.03.2025.

For oversikt over stopp for renovasjonsbil i veg, se RTP.

5.8 Vannforsyning og avløp

VA-rammeplan er utarbeidet og vedlagt planforslaget. Den viser en generell beskrivelse av eksisterende infrastruktur og prinsipielle løsninger for fremtidig VA innen planområdet (ledninger og rør). Den omhandler også brannvannsdekning. Det er lagt inn i bestemmelsene av VA-rammeplan skal følges. Det foreligger en forhåndsgodkjenning fra Bergen Vann i Bergen kommune av VA-rammeplanen.

Mer detaljer vannforsyning og avløp:

Eksisterende vannforsyning i området består av kommunal DN200 i støpejern vest for planområdet. Denne er tilknyttet kum SID 598592 og ble etablert i 2006. Eksisterende bygg er tilknyttet kommunal vannledning via 1 Ø32 PE ledning etablert i 2008. Estimert drikkevannsbehov er 160l pr.person (33 personer). Bygget/parkeringskjelleren skal sprinkles og dermed blir sprinklerbehovet dimensjonerende vannmengde. Behovet for sprinkleranlegg må avklares og kontrolleres til detaljfasen.

Vannbehovet må kontrolleres i detaljprosjekteringen når endelig forbruk er kartlagt.

Eksisterende brannvannsdekning tilfredsstill ikke avstandskravet på 50m rekkevidde fra brannbil til bygning.

Dersom kravet skal tilfredsstilles må det etableres en kum med brannventil. Endelig plassering av kum og ledningstrase må verifiseres i detaljfase i samråd med Bergen Brannvesen

Fremtidig vannledningsnett til planområdet følger langs Myrdalsvegen. Ny vannledning tilknyttes kommunal vannledning med SID 596101 og følger i tilnærmet samme trase som eksisterende vannledning mot bebyggelsen. For å opprettholde krav til slokkevann etableres en

ny vannkum VK1 i tilknytning til ny vannledning. Detaljer vedrørende tilknytningen til den kommunale vannforsyningen må kontrolleres i detaljfasen.

Offentlig anlegg:

Vannledning DN150 SJK fra vannledning SID 596101 til VK1.

Privat anlegg: Stikkledning til bygget tilknyttes VK1. Foreslått dimensjon Ø110 PE100. Dimensjon må kontrolleres mot sprinklermengder i detaljfase.

Avrenningsfaktorene påvirkes av at antatte grunnforhold og omkringliggende bebyggelse begrenser infiltrasjonsevnen for planområdet. Tette og harde flater som tak, terrasser og andre konstruksjoner fører til en økt avrenningsfaktor etter utbygging. Det er planlagt nye hagearealer og grøntområder etter utbygging. Dimensjonerende avrenning før utbygging beregnes til 22 l/s. Dimensjonerende avrenning etter utbygging beregnes til 36 l/s.

Hovedårsaken til økningen av overvann omhandler klimafaktoren på 40%. Dersom eksisterende avrenningsmengder kan opprettholdes vil dette medføre et fordrøyningsbehov på 6,8 m³ og dette fordrøyningsvolumet foreslås.

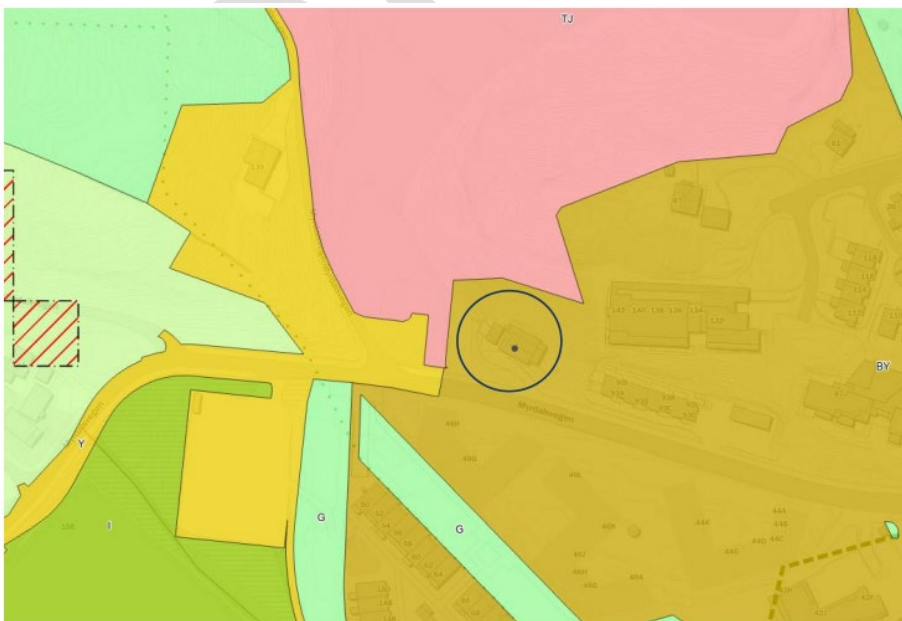
Eiendommen har tilstrekkelig areal til å håndtere dette volumet og det er foreslått fordelt på to fordrøyningsmagasin sør i planområdet. Disse områdene er vist i VA-rammeplan.

Utløp føres til terreng og ledes mot fordrøyningsgrøfter for fordrøyning av overvann til markoverflaten. Det avklares plassering og størrelse i prosjekteringsfasen når en detaljert utomhusplan blir utarbeidet.

Dersom det viser seg å være infiltrasjonspotensiale på planområdet vil det være mulig å justere magasininvolumet i en detaljfase.

5.9 Blågrønne verdier

Det er ikke elver eller bekker innenfor planområdet som blir berørt av tiltaket. Heller ikke rekreasjonsområder eller turnettverk eller korridorer for økologisk mangfold. Tiltaket gir heller ikke konsekvenser for overordnede blågrønne forbindelser. Se kart under.

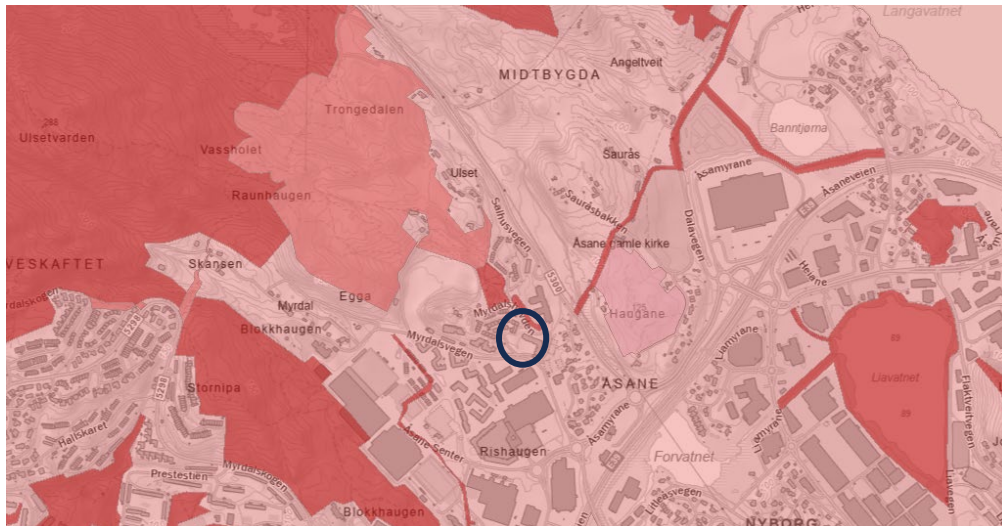


Blågrønne forbindelser i området, Bergenskart. Sirkel viser planområdet.

5.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Området som er vist med lys rosa i kart er Trongedalen og Toppedalen. Dette er klassifisert som et viktig friluftsområde. Det store området vist som rødt er en del av Byfjellene Nord-Geitanuken som har verdi som et svært viktig friluftsområde.

Planen vil ikke påvirke arealer med verdi for friluftsliv. Planområdet grenser ikke til slike arealer. Det er gjort søk om det er viktige natur eller friluftslivsområder i umiddelbar nærhet og disse ligger et godt stykke unna planområdet. Se kart under.



Kart fra Naturdatabasen viser de nærliggende friluftsområdene i området. Planområdet er merket med svart ring.

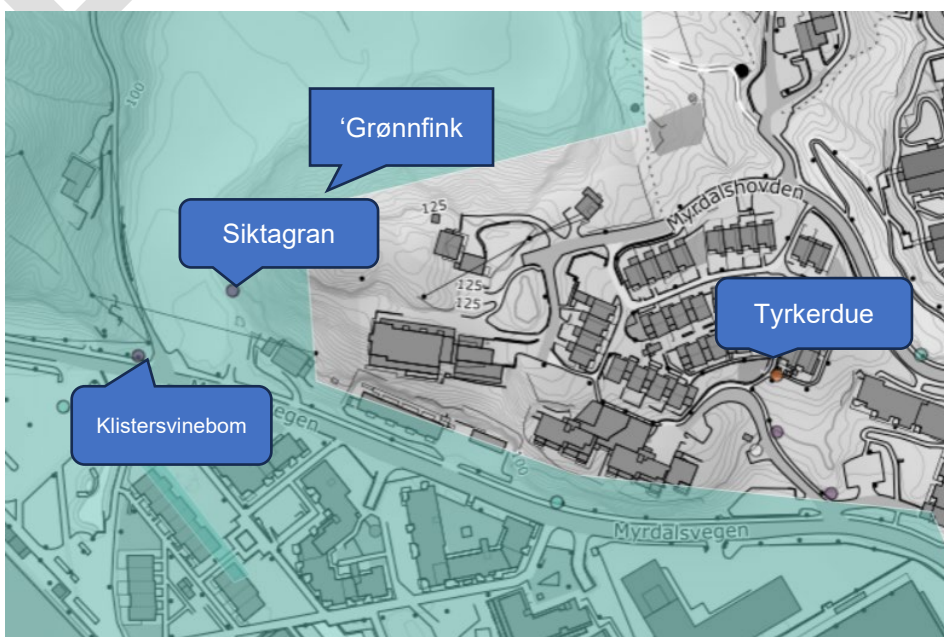
5.9.2 Jordressurser

Det er ikke dyrket eller dyrkbar jord innenfor planområdet. Landbruk blir ikke berørt av tiltaket.

5.9.3

Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Etter undersøkelser i Artsdatabasen er det ikke funnet noen arter innenfor planområdet som vil redusere naturmangfoldet som følge av at denne planen blir realisert. Det er gjort funn **utenfor** planområdet på nord og vestsiden av Sitkagran, Klustersvineblom og Grønnfink.



Grønnfinken nord for planområdet som er registrert som sårbar. I tillegg er det sørøst for planområdet registrert tovinger LC, livskraftig. Øst for planområdet er det registrert tyrkerdue NT (Nær truet).

Siden store deler av planområdet allerede er nedbygget har planforslaget ingen vesentlige konsekvenser for naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon eller økologiske temaer.

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Miljødirektoratets database kart.naturbase.no for området er gjennomgått. Potensialet for å finne ukjente og betydelige verdier for biologisk mangfold vurderes derfor som lavt. Det har heller ikke kommet inn innspill eller merknader som peker på spesifikke arter eller naturtyper av interesse. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var – prinsipp

Utbyggingsområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Behovet for å ivareta spesielt noen av disse naturtypelokalitetene og kostnader forbundet med det er ikke relevant.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det settes krav til utarbeidelse av en anleggsplan, som redegjør nærmere for gjennomføring av byggefasen ved reguleringsbestemmelse. Byggefasen forsøkes holdt mest mulig til utbyggingsområde (boligformål), og hvor det er behov for terrenginngrep i naturområde må dette gjøres mest mulig skånsomt, det sistnevnte er også nedfelt i reguleringsbestemmelser. Det er ikke noe til hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan fortsette, og heller ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor planområdet.

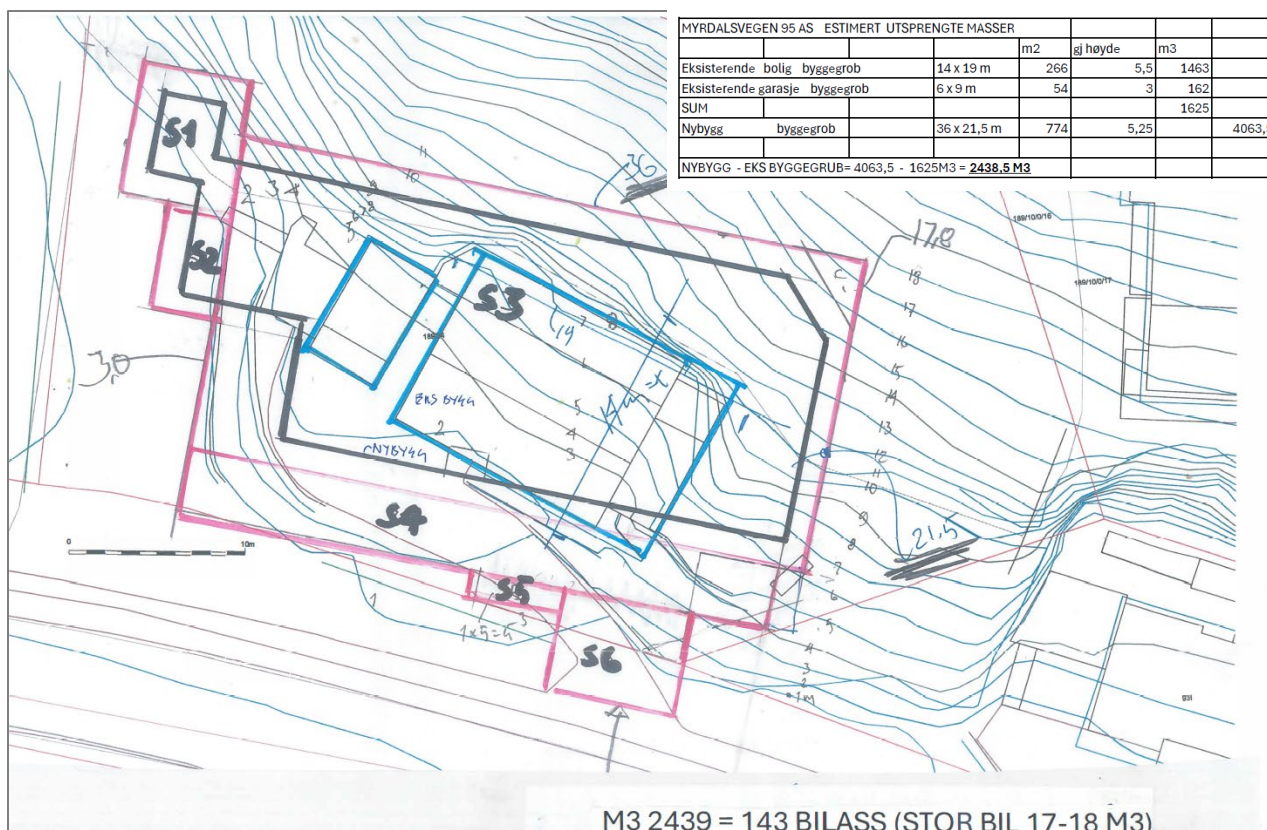
5.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Innenfor planområdet står det i dag en enebolig med tilhørende garasje. Deler av arealet er derfor allerede planert. Realisering av planforslaget medfører behov for terrenginngrep i østre og nordre del av planområdet. Terrenginngrepene skal gjøres minst mulig synlige for å optimalisere anleggets kvaliteter. Der det er behov for skjæringer, fyllinger og murer skal dette utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.

Avbøtende tiltak, som oppfylling mellom bygg og skjæringer i byggegropen, samt krav om bed og beplantning og nett for øvrige skjæringer, er sikret i bestemmelsene. For mer detaljer se kap. 5.2.2. i planbeskrivelsen.

Foreløpige beregninger tilsier at det vil bli behov for et masseuttak på ca. 2 439 m³. For utregning se vedlegg: Estimert utsprengte masser.

Massehåndtering: 2 439 m³ masse tilsvarer 143 billass med stor bil som tar 17-18 m³.



Vedlegg: Estimert utsprengte masser. Blå linje viser eksisterende bygg. Svart linje viser nybygg. Rød linje viser byggegroppen. Areal for eksisterende bolig og garasje er trukket fra volumet.

Håndtering av masser og levering til deponi er sikret av forurensingsloven. Planetaten har bedt om redegjørelse av trafikksikker transport. Bestemmelsene sikrer at det skal utarbeides en plan for blant annet massetransport, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

Grunnundersøkelse vil bli foretatt i forkant av søknad om igangsettingstillatelse.

5.9.5 Overvannshåndtering

VA-Rammeplanen viser at overvann og takvann i hovedsak skal håndteres lokalt på planområdet ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning.

I planområdet finnes det ingen eksisterende overvannsledninger. Sør for plangrensen går det en privat Ø200 mm overvannsledning i PP som følger Myrdalsvegen østover. Sørvest for planområdet går det en offentlig Ø600 mm overvannsledning i betong på tvers av Myrdalsvegen. Overvann og takvann skal i hovedsak håndteres lokalt på planområdet ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning, dette i henhold til VA-normen for Bergen kommune.

Med bakgrunn i et hovedprinsipp om å størst mulig grad ha en lokal håndtering av overvann for planområdet, vil det være ønskelig å infiltrere overvann i grunnen. Løsmassene må derfor være av en slik karakter at dette er mulig. Hele området er definert som antatt uegnet/ikke klassifisert. Faktiske grunnforhold må derfor verifiseres før oppstart.

Avrenningsfaktorene påvirkes av at antatte grunnforhold og omkringliggende bebyggelse begrenser infiltrasjonsevnen for planområdet. Tette og harde flater som tak, terrasser og andre konstruksjoner fører til en økt avrenningsfaktor etter utbygging. Det er planlagt nye hagearealer og grøntområder etter utbygging. Dimensjonerende avrenning før utbygging beregnes til 22 l/s. Dimensjonerende avrenning etter utbygging beregnes til 36 l/s. Hovedårsaken til økningen av overvann omhandler klimafaktoren på 40%.

Dersom eksisterende avrenningsmengder kan opprettholdes vil dette medføre et fordrøyningsbehov på 6,8 m³.og dette fordrøyningsvolumet foreslås.

Eiendommen har tilstrekkelig areal til å håndtere dette volumet og det er foreslått fordelt på to fordrøyningsmagasin sør i planområdet. Disse områdene er vist i VA-rammeplan.

Utløp føres til terreng og ledes mot fordrøyningsgrøfter for fordrøyning av overvann til markoverflaten. Det avklares plassering og størrelse i prosjekteringsfasen når en detaljert utomhusplan blir utarbeidet.

Dersom det viser seg å være infiltrasjonspotensiale på planområdet vil det være mulig å justere magasinvolumet i en detaljfase.

Avrenningsmønster:

Avrenningen i området

følger sørvestover fra planområdet forbi Åsane senter og videre til resipient, Dalelva.

Det er i dagens situasjon et høybrekk i terrenget/nedbørsfelt nord for planområdet som har avrenning inni planområdet. Avrenningen til planområdet stammer derfor hovedsakelig fra dette høybrekket. Området har videre generell avrenning mot Myrdalsvegen og renner derfra sørover og følger terrenget mot resipient i Dalelva. Avrenningen som påvirker dette planområdet har oppstrøms avrenning fra et ubebygde grønt område, og det antas derfor at det er et lavt forurensningsnivå. Planområdet i denne VA-rammeplanen vil derfor ikke påvirke resipienten i negativ grad.

Fremtidig avrenningsmønster:

I ny situasjon vil overvannet i stor grad følge det samme avrenningsmønsteret som i dagens situasjon. Avrenningsmønster etter utbygging vil antakeligvis være noe forandret, da deler av terrenget vil bli erstattet av tettere flater. Dette vil bidra til raskere avrenning ettersom man tar bort deler av den eksisterende vegetasjonen for å få plass til leiligheter med tilhørende uteareal. Mulig økt overvannsoppsamling på planområdet vil bli håndtert lokalt med fordrøyningsmagasin, eventuelt også ved bruk av permeable flater og infiltrasjonsgrøfter. Dette for å hindre økt avrenning til nabotomter.

Flomveier:

Dette omfatter alle fysiske tiltak som sikrer at overskytende vannmengder (ved ekstremregn) føres trygt ut av planområdet, som regel på terreng, og frem til vassdrag eller et avsatt oversvømmelsesareal. I praksis gjelder dette alt regn som er større enn dimensjonerende regn, og som ikke blir fanget opp i fordrøyningsanlegg.

Det er ingen store flomveier i området. Den mest konsentrerte avrenningen i området følger området sørover og påvirker ikke planområdet.

Utbygging fører ikke til endring i dagens avrenningsmønster i forbindelse med flom. Ved flomhendelser vil avrenningen følge terrenget, samt eksisterende vegareal.

Konsekvens nedstrøms planområdet:

Avrenning til nabotomter etter utbygging skal i utgangspunktet ikke øke. For å redusere konsekvensene nedstrøms etter utbygging foreslås det å legges opp til etablering av fordrøyningsgrøfter langs eiendomsgrensen. Dette for å fordrøye overvannet ved store nedbørshendelser. Infiltrasjonskummer plasseres ved behov for å fange opp vann fra lokale bunnpunkt på området. Overvannssystemet må vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde den tiltenkte funksjonen over tid.

Dersom overvannssystemet skulle gå tett eller av andre årsaker bli satt ut av drift vil overvannet følge flomveier og terrengutformingen ut av området og ned mot elven.

Nye ledningsanlegg:

Det fremtidige overvannsnett etableres med bakgrunn i retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune. Overvann og takvann fra de nye leilighetsbyggene håndteres lokalt

ved at det etableres fordrøyningsmagasin.

Endelig plassering av taknedløp må kontrolleres i en detaljprosjektering. I ny situasjon vil omtrent 37 % av planområdet bestå av tette flater. Med utgangspunkt i dette, kombinert med avsatt areal til fordrøyningsmagasin, vil det være tilstrekkelig med areal for lokal åpen overvannshåndtering. For tette flater foreslås det å legge permeable dekker. Dette vil bidra til at overvannet vil fordrøyes i markoverflaten ved store nedbørshendelser. Videre bør det i de tidlige prosjekteringsfasene vurderes ulike former for bruk av overvann i uteoppholdsarealet og til rekreasjon, som for eksempel regnbed. Etablering av fordrøyningsgrøfter langs nordsiden av planområdet foreslås for å redusere avrenning til eiendommer nedstrøms. Behov for sluker i planområdet må avklares i detaljprosjekteringen.

Offentlig anlegg: Ingen

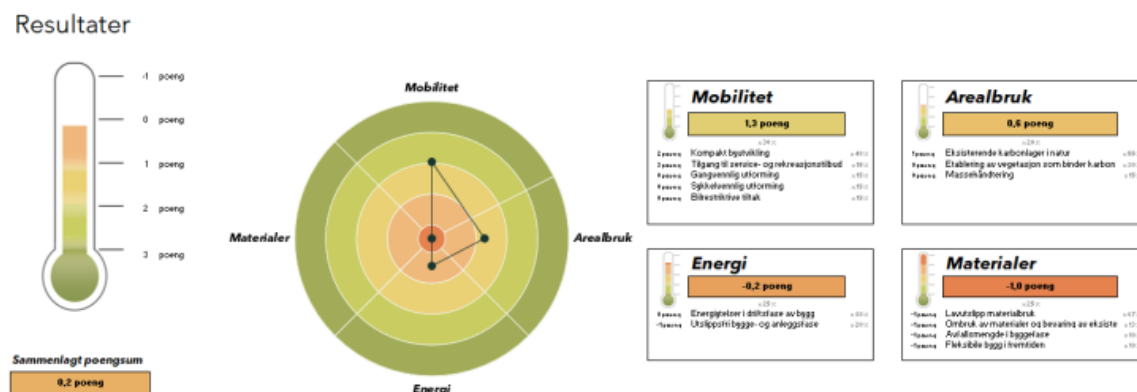
Privat anlegg: Det foreslås at det etableres to separate fordrøyningsmagasin i planområdet. Plassering og størrelse på fordrøyningsmagasin og overløp, og eventuelle sluk og dreneringer må avklares i en detaljfase når endelig utomhusplan er utarbeidet. Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres.

5.10 Energiløsninger og klimatiltak.

Planområdet er ikke en del av konsesjonsområdet for fjernvarme levert av BKK, og ny bebyggelse her vil ikke være tilknytningspliktig til fjernvarmenettet i Bergen. I prosjektet er det tenkt å benytte bergvarmepumpe som hovedoppvarmingskilde. Dette vil ha en positiv effekt på energibruk i drift og vil trolig gi et resultat tilsvarende et fjernvarmeanlegg.

Det skal utarbeides hensiktsmessige energiløsninger for boligprosjektet. Hvilke løsninger som blir valgt vil bli avklart i neste fase etter godkjent plan. En ønsker å bruke vedlagte utarbeidede klimagassberegning som et redskap for å redusere klimagassutslipp ved prosjektering og oppføring av prosjektet i byggefasen.

Klimanorm er utarbeidet i 2024 og resultatene fra denne er vist under:



En del av kategoriene er vanskelig å dokumentere i denne fasen, derfor blir også poengsummen for disse kategoriene lave. Prosjektet ligger sentralt i Åsane med kort vei og gangavstand til de fleste service- og rekreasjonstilbud. Det er lagt opp til en lav parkeringsdekning (under minstekravet) som sammen med eiendommens sentrale plassering gjør det enkelt å velge gange eller sykkel. Prosjektet ligger også i direkte tilkobling til det fremtidige sykkelnettet. Det bygges på en allerede bebygd eiendom der store deler av eksisterende terreng i nord bevares. Området som bygges på er uten vesentlige naturverdier. Det vil bli et masseoverskudd ved opparbeiding av eiendommen, selv om noe av massene kan brukes for å planere uteoppholdsarealet og gjøre eiendommen universelt utformet. All materialbruk for nybyggene er ikke bestemt i denne fasen, det bestemmes i

neste fase. Det er ikke aktuelt med gjenbruk av materialer fra eneboligen som skal rives. Det er sikret i bestemmelsene at alle terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig og hvilke avbøtende tiltak som er foreslått.

5.10.2 Klimagassberegninger

Det er utarbeidet klimagassberegning. Denne konkluderer slik:

Det er mange elementer som til nå er usikre, med tanke på at det er flere elementer som ikke er detaljert, da prosjektet fremdeles er i tidligfase. Resultatene fra denne rapporten vil allikevel vise en indikasjon på hvilke elementer som vil være utslippsdrivere i prosjektet, som blant annet grunn og dekke.

De største utslippspostene er knyttet til produktstadiet (A1-A3) og ved utskiftning og ombygging (B4-B5). Materialmengder må detaljeres og produktspesifikke EPDer bør benyttes ved valg av materialer for å sikre lavest mulig utslipp.

Det er trolig at når prosjektet detaljprosjekteres og materialvalg og mengder avgjøres nærmere vil det totale klimagassutslippet reduseres.

5.11 Kulturmiljø

Det er ikke utarbeidet kulturminnerapport da det ikke er registrert kulturminner (Sefrak) eller fornminner innenfor planområdet. Boligen innenfor planavgrensningen er en helt ordinær enebolig (typehus) fra rundt 1965, og det er ikke kommet bemerkninger på at det hefter spesielle kulturminneverdier til denne fra kommunen eller antikvarisk myndighet. Nærmeste registrerte kulturminne er Den Trondhjemske postveg, et teknisk industrielt minne som går langs Åsanemyrane forbi og utenfor planområdet i øst, til Åsane gamle kirke og videre nordover.

5.12 Barn og unges interesser.

Det er ikke spor etter lek eller kjent bruk av barns aktiviteter innenfor planområdet, og barn og unges interesser blir derfor ikke berørt av tiltaket. Dette består stort sett av privat hage og utligjengelig skogsareal og en er ikke kjent med at planområdet er brukt i utfukt eller undervisningssammenheng. Etablering av ny sykkelveg langs Myrdalsvegen i fremtiden vil bidra til større trygghet for barn og unge. Internt i bebyggelsen er det tilrettelagt fellesrom under tak med bordtennisbord m.m spesielt rettet mot barn og unge, samt flere lekeplasser for barn utendørs i fellesarealene. I umiddelbar nærhet finnes store muligheter for deltagelse i idrettsaktiviteter. (Myrdal idrettspark).

5.13 Sosial infrastruktur

5.13.1 Skole og barnehage

Skole

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet til Kyrkjekrinsen skole (kombinert barne- og ungdomsskole). Det er ca. to km fra planområdet til denne skolen. Videregående skoler er også innen gang- og sykkelavstand. Skolen har en normal kapasitet til 500 elever totalt og elevtallet samlet i dag er noe mindre enn dette. Etter samtale med rektor på Kyrkjekrinsen skole betrakter han skolen som oppfylt pr. i dag hvis elevene skal ha gode undervisningsforhold. Det er en del uavklarte forhold når det gjelder utviklingen av skolesituasjonen, b.l.a har det vært snakket om at barnetrinnet på Kyrkjekrinsen evt. skal avvikles når den nye skolen på Ulset Vest står ferdig. En får opplyst at det er relativt tett mellom skolene i dette området og at det til sammen overkapasitet på skoleplasser for barn.

Barnehage

I dag har Åsane bydel overkapasitet på antall barnehageplasser, og barnetallet forventes å holde seg stabilt frem til 2026 før det begynner å øke jevnt til rundt 2600 barn i 2035. I tråd med veksten i antall barnehagebarn i Åsane bydel, vil overkapasiteten minskes fra rundt 200 ledige barnehageplasser i dag til en liten mangel på barnehageplasser i 2035. Nærmeste barnehage Kidsa Myrdalsvegen har pr.d.d fullt.

Konklusjon:

Åsane bydel har god dekning både på skole- og barnehagekapasitet samlet sett. Med en beskjedne utbygging er det derfor ikke behov for nytt areal til skole eller barnehage som følge av planforslaget.

5.13.2 Annen sosial infrastruktur

Ikke relevant

5.14 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført ROS-analyse, se vedlegg. Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på en gjennomgang av skjekklister:

- Skred i bratt terreng
- Støy
- Radon

Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. Ved gjennomføring av den nedenforstående foreslåtte avbøtende tiltakene i ROS-analysen vil risiko- og sårbarhetsforholdene være på et akseptabelt nivå:

Uønsket hendelse	Tiltak	Oppfølging
Skred i bratt terreng	<p>Det er gjennomført en skredfarevurdering av Geolog AS. Skredfarevurderingen konkluderer med at skredfaren er vurdert lavere enn kriteriene for sikkerhetsklasse S2 i TEK17, med skredfare <1/1000 etter kompenserende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none">- Før igangsetting av anleggsarbeid: Steiner/blokker og annet løst materiale anbefales fjernet eller sikres ved band eller bolting.- Etter avsluttes sprengning og fjerning av utsprengt materiale: Det anbefales en vurdering om det trengs bolting, nett eller annen sikring av området mellom boligene og skråningen. På toppen av fjellskjæringen skal det monteres sikringsgjerd.- Nord for ny bebyggelse skal det sprenges for å etablere byggegropp. På toppen av fjellskjæringen skal det monteres sikringsgjerd.	Reguleringsbestemmelser/byggesak
Radon	Radon må forebygges ved bygging av boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.	Prosjektering/Byggesak
Støy fra vei og anleggsarbeid	Sikre bestemmelse i reguleringsplan om at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal følges, samt i bygge- og anleggsfasen.	Reguleringsbestemmelser
	<p>SWECO har gjennomført en støyfarevurdering for prosjektet. Støyfarevurderingen viser at man kan oppnå tilfredsstillende støyforhold ved følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none">- Leilighetsbygget får støyinnivå over grenseverdi for gul støysone, men har stille side og leilighetene vil klare krav om halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom med åpningsbart vindu mot stille side med god planlegging. Krav til høyeste støyinnivå ved fasade tilfredsstilles uten tiltak. <p>Felles uteareal får tilfredsstillende støyinnivå med ca. 30 m lang, 1,6 m høy støyskjerm langs arealet</p>	Byggesak

5.14.1 Klimatilpasning

Det er gjort rede for fremtidig tilpasningsbehov mest med tanke på overvannshåndtering i forhold til ekstremvær som følge av klimaendringer. Se kap.om overvann.

5.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket omfatter kun 10 boenheter og vil derfor ikke utløse behov for forbedringer av kommunal infrastruktur som veg og fortau og får derfor ingen juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det er relativt god barnehagedekning og skolekapasitet i området og dermed kan en ikke forvente behov for offentlig utbygging som igjen gir økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette er et moderat utbyggingsprosjekt med kun 10 boenheter.

5.16 Rekkefølgebestemmelser i planen:

2.4 Før igangsettingstillatelse for felt BK

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Skole- og barnehagekapasitet må være dokumentert.

2.5 Før bebyggelse tas i bruk i felt BK

Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Støyskjerm skal være etablert i tråd med godkjent utomhusplan og støyrapport.

Eventuelle stier i terreng i.h.h.t illustrasjonsplan skal være ferdig opparbeidet.

Renovasjonsløsning med nødvendig kapasitet skal være ferdigstilt og satt i drift.

5.17 Oversikt over arealformål

5.17.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er beregnet slik:

Samlet total utnyttelsesgrad (%-BRA) for BK.
Tomteareal (regulert): BK+GN=1 924,8m²

Samlet BRA for ny bebyggelse innenfor BK vist i plankart (119,2% av BK, hvor BK arealet er 1403,881m²) = 1676,5m²

Samlet BRAx100/tomteareal (regulert)= 1 676,5m² x 100% / 1 924,8m²= 87%

5.17.2 Arealformål:

Arealtabell	
§ 12-5 Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (m2)
1112 – Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse	1403,88
Sum areal denne kategori	1403,88
§ 12-5 Nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m2)
2011 - Kjøreveg	397,23
2012 - Fortau	170,00
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	164,91
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	60,95
Sum areal denne kategori	793,09
12-5 nr.3 Grønnstruktur	Areal (m2)
Naturområde grønnstruktur	520,93
Sum areal denne kategorien	520,93
Sum totalt alle kategorier	2718