



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20656-30
Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir
Dato: 27.09.2024

**Forslag til detaljregulering - offentlig ettersyn
Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 59 mfl. Vestre Storheilia, Reguleringsplan
arealplan-ID 70270000**

Om planforslaget

Multiconsult Norge AS foreslår på vegne av Krohnås Prosjekt AS detaljregulering for et område mellom Folldalsheia og Vestre Storheilia i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Oversiktsbilde over planområdet mellom Folldalsheia og Vestre Storheilia.

Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for boligbebyggelse med inntil 36 leiligheter med tilhørende parkering under bakken, uteoppholdsarealer og grønnstruktur. Planområdet ligger i en skogkledd skråning mellom Folldalsheia og Vestre Storheilia.

Planområdet ligger innenfor byfortetningszone i kommuneplanens arealdel 2018 (KPA), ca. 500 meter fra bybaneholdeplass Råstølen.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart den 29.01.2021. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 27.08.2024.

Varsel om utvidelse av plangrensen, var på høring 22.04.2022 - 14.05.2022.

I prosessen har forslagstiller avholdt et Teams-møte med naboer i Vestre Storheilia.

Plan- og bygningsetaten (PBE) og forslagstiller har gjennom planprosessen vært uenige om plangrepet. For å komme videre i prosessen er det avholdt arbeidsmøter med Byarkitekten og plan- og bygningsetaten. Plangrepet er blitt bearbeidet, men det gjenstår fremdeles forhold som PBE har merknader til. Det vises til vår vurdering av planforslaget under.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 11 private merknader og 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 22.09.2022. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

Ved begrenset høring er det mottatt fire private merknader og fem høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 03.07.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- Det er allerede etablert en snarvei til Søråshøgda skole, slik at det ikke er behov for en ny forbindelse mellom Folldalsheia og Vestre Storheilia.
- Vestre Storheilia er uten fortau og har dårlige snumuligheter for kjøretøy og tåler derfor ikke økt trafikk.
- Fare for økt biltrafikk i Vestre Storheilia dersom det åpnes opp for mulighet for snarvei gjennom planområdet.
- Naboer vil beholde gnr. 120, bnr. 281 som felleseie for beboere i området slik det er i dag.
- Beholde opparbeidet lekeplass.
- Planforslaget viser ruvende bebyggelse i utakt med eneboligbebyggelsen i Vestre Storheilia.
- Det må tas hensyn til eksisterende bygningsstrukturer ved valg av arkitektonisk uttrykk.

Vurdering av planforslaget

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

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

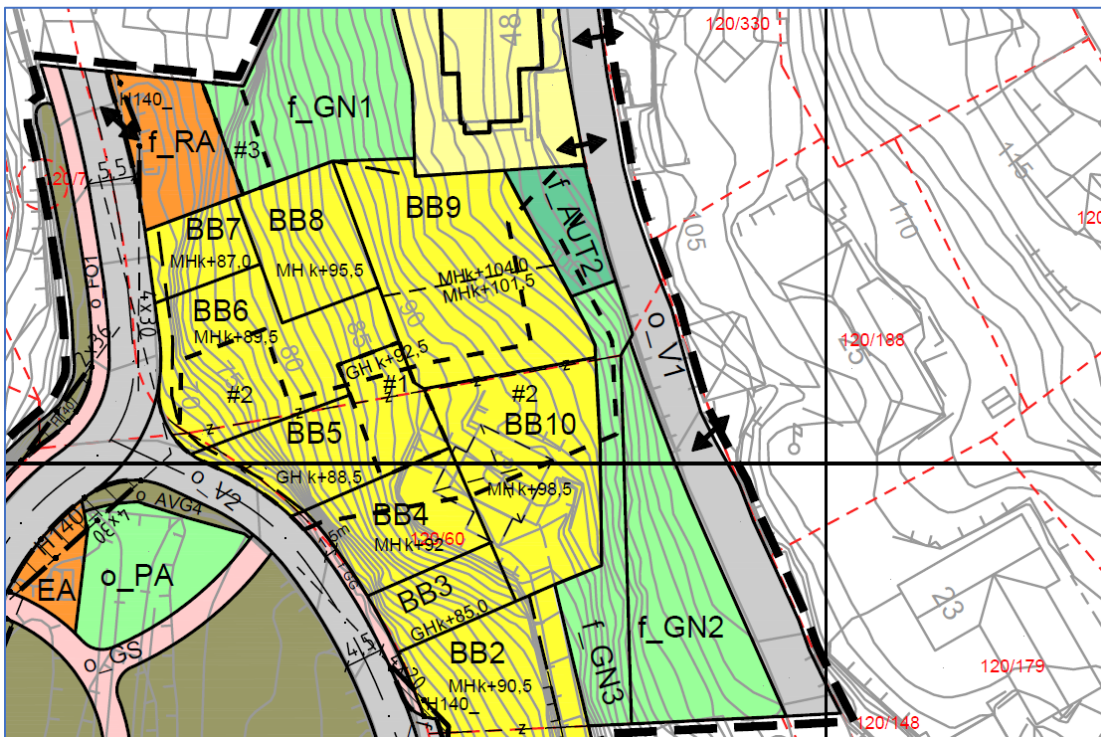
Arealstrategi og plangrunnlag

Planområdet er på ca. 15 dekar og ligger i hovedsak innenfor byfortettingssonen i KPA.

Planforslaget er i tråd med KPA og kommuneplanens samfunnsdel (KPS). Planområdet ligger innenfor byfortettingssonen med kort avstand til bybane, skoler og barnehager, og ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Plassering og høyder

I prosessen er planforslaget blitt nedskalert og bygningsvolumene mer oppløst. Høyder er fastsatt i plankartet der mønehøyder (MH) og delvis gesimshøyder (GH) er oppgitt. Skråtak er sikret i bestemmelsene.



Figur 2: Utklipp av plankart der kotehøyder kommer frem.

For delområdet BB9 er det foreslått mønehøyde kote +104, og kote +101,5. Veien Vestre Storheilila i bakkant av BB9 har kotehøyde ca. +102. Foreslått bebyggelse ligger derav ca. 2 meter over veien Vestre Storheilila. For den delen av bebyggelsen som planlegges med flate tak foreslås gesimshøyde der kotene kommer frem i plankartet. Det vises til snitt figur 7.

Plan- og bygningsetaten har ikke merknader til foreslåtte høyder, men påpeker at selv om bebyggelsen er delt opp i ulike felt/bygningsvolumer som varierer i høyde og takutforming vil bebyggelsen på avstand oppleves som én sammenhengende blokkbebyggelse.

Grad av utnytting

Grad av utnytting er sikret i bestemmelsene, med unntak de to eksisterende boligene som kommer frem av plankartet.

For den nederste delen av bebyggelsen BB1-BB8 foreslås det %-BRA=320%. Dette inkluderer underjordiske rom og garasjeanlegget. For feltene BB9 og BB10 som har beliggenhet på oversiden av felles uteoppholdsareal foreslås det samlet %-BRA=150%.

Plan- og bygningsetaten har ikke merknad til foreslått grad av utnyttelse. Areal- og kvalitetskrav går foran maksimalt tillatt grad av utnyttning.

Arkitektonisk utforming

Utformingen av bebyggelsen har vært et tema i planprosessen. Ved oppstart av planarbeidet ble det foreslått blokkbebyggelse med et større volum og flere boenheter. Dialogen med plan- og bygningsetaten og Byarkitekten førte til at planforslaget ble bearbeidet, og bygningsvolumene og prosjektet ble nedskalert. Det vises til side 66 og 67 i planbeskrivelsen for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten støtter i hovedsak planforslaget, men mener at kvaliteter og gjennomføring ikke er tilstrekkelig sikret i bestemmelsene. Forslaget viser et stort bygningsvolum plassert mot en fjellskrent. Foreslått bebyggelse vil være synlig i omgivelsene. Det vil utgjøre en stor forskjell om bygningsmassen føres opp i naturmaterialer og jordfarger med variasjon i fargebruken, enn om materialvalget blir ensfargete lyse fasadeplater.

Bestemmelse 2.2.3 gir at:

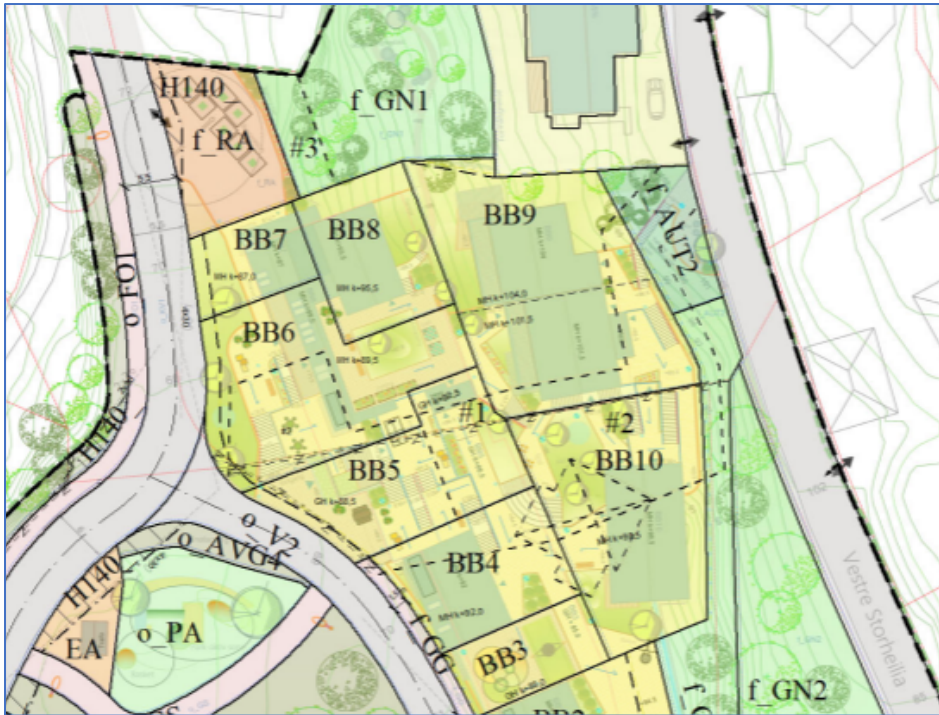
«Farger på bygg skal harmonere med omkringliggende omgivelser iht. «eksempel materialbruk» datert 06.06.2024.»

Ifølge vedlegget «Eksempel materialbruk» skal den nederste delen av bygningsmassen ha mørkere farger og tyngre bygningsmaterialer, mens bygningsvolum på oversiden skal ha lysere farger og lettere materialer. Dokumentasjonen beskriver og henter inspirasjon fra material- og fargevalg fra ulike prosjekter i inn- og utland, men er ikke sikret tilstrekkelig i bestemmelsene. Illustrasjoner av bebyggelsen samsvarer ikke med beskrivelsen av bebyggelsen, og vi foreslår derfor at materialvalg og farger sikres bedre i bestemmelsene.

Plankart og illustrasjoner

Ved søknad om tiltak har forslagstiller rett på utbygging i tråd med planens juridisk bindende dokumenter. Illustrasjonsplanen gis juridisk virkning gjennom henvisning til bestemmelsene. Når en sammenstiller plankartet og illustrasjonsplanen fremkommer det noen avvik. Se figur 3. Det tillates blant annet terrenginngrep i bestemmelsesområde #3, noe som ikke kommer frem av innsendte illustrasjoner.

Byggegrensen mot kommunal vei (o_KV1) sikrer ikke areal for grønstruktur slik både illustrasjonsplanen og illustrasjoner viser. Det vises til området foran BB5, BB6 og BB7. Til 2. gangs behandling foreslår PBE endringer slik at plankartet blir mer i tråd med illustrasjonsplanen og illustrasjoner av bebyggelsen, herunder trapper, adkomst, uteoppholdsarealer og grøntarealer. Avstanden mellom foreslått byggegrense i plankart og veien Follalsheia bør etter vårt syn økes, og det bør sikres areal for grønstruktur mellom bebyggelsen og veiareal.



Figur 3: Utklipp av sammenstilling av plankart og illustrasjonsplan.

Bestemmelser

Forslag til bestemmelser er revidert i prosessen. Likevel er det fremdeles bestemmelser som må bearbeides til 2. gangs behandling av planforslaget. Eksempelvis skal saksbehandlingsregler ikke være innarbeidet i bestemmelsene. Det vises bl.a. til 3.2.1 a og b. Hva som er «mindre justeringer» må presiseres. Bestemmelser knyttet til bygg- og anleggsperioden opplyser om hvem som er ansvarlig, mens ansvarsbelegging følger av byggesaksforskriften. Det må stilles krav til bygge- og anleggsfasen vurdert opp imot forventede ulemper for omgivelsene. Bestemmelser som har formulering «bør» og «bør i størst mulig grad» må omskrives. Bestemmelser skal formuleres som «skal» eller «kan». Rækkefølgebestemmelse før igangsettingstillatelse er et dokumentasjonskrav og må flyttes under generelle bestemmelser.

Bokvalitet og uteoppholdsareal

Plan- og bygningsetaten erkjenner behovet for mindre leiligheter for ulike brukergrupper, men anbefaler likevel at forslagsstiller ser på løsninger som gir bedre kvalitet, herunder leiligheter over to eller flere plan, noe som vil øke andelen gjennomgående leiligheter. Vi foreslår derfor at antall ensidig belyste leiligheter reduseres. Det vises til etasjeplaner der planløsninger kommer frem. Alternativ løsning er at leiligheter slås sammen langs bebyggelsens vestvendte fasade. Ved slik utforming blir det betydelig større flate med dagslys, mens støyforholdene blir uendret.

Bestemmelse 3.1.5.i.

«Innenfor felt BB1-BB8 kan det etableres gjesteleilighet, verksted og andre fellesfunksjoner».

Fellesarealer er derved ikke sikret tilstrekkelig i bestemmelsene, men er en mulighet for forslagsstiller å etablere. Intensjon om fellesarealer må sikres i bestemmelsene.

Planforslaget tilfredsstillende krav om minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal tilrettelegges for fellesareal med beliggenhet mellom de foreslåtte blokkene. Sol- og skyggediagram viser at dette arealet har tilfredsstillende solforhold.

I prosessen har plan- og bygningsetaten presisert at det ikke kan tillates adkomst for biler til dette området, heller ikke for utrykningskjøretøy. Arealet har mange trappeforbindelser og skal opparbeides med beplantning, og tilrettelegges for opphold og lek. I dette arealet vil det ikke være mulig eller ønskelig å tilrettelegge for snumuligheter for kjøretøy.

Adkomst for utrykningskjøretøy vil være i Follalsheia og i Vestre Storheilia. Vi ber om innspill fra Bergen brannvesen om løsningen for utrykningskjøretøy er tilfredsstillende.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en trappeforbindelse og grønnsstruktur iht. illustrasjonsplanen. Det er sikret ved rekkefølgekrav at gangforbindelsen og grønnsstrukturen skal være etablert og opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

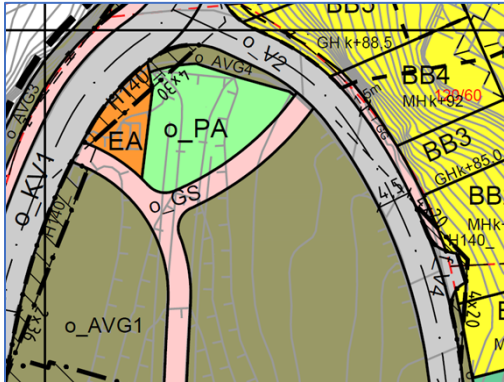


Figur 4: Utklipp av illustrasjonsplanen som viser felles uteoppholdsareal.

Forslagstiller har informert om at ytterligere reduksjon av prosjektet ikke vil være økonomisk bærekraftig, og har derfor ikke imøtekommet vår anmodning om å redusere antall boliger ytterligere.

Park og annen veigrunn

Planforslaget omfatter areal for park o_PA og annen veigrunn o_AVG1-9. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse av park, men har ikke rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av formålet annen veigrunn. Vi foreslår at dette tilføres bestemmelsene.



Figur 5: Planområdet med adkomst til Vestre Storheilia, annen veigrunn og park.



Figur 6: Oversiktsbilde over planområdet mellom Follalsheia og Vestre Storheilia.

Masseuttak og skjæringer

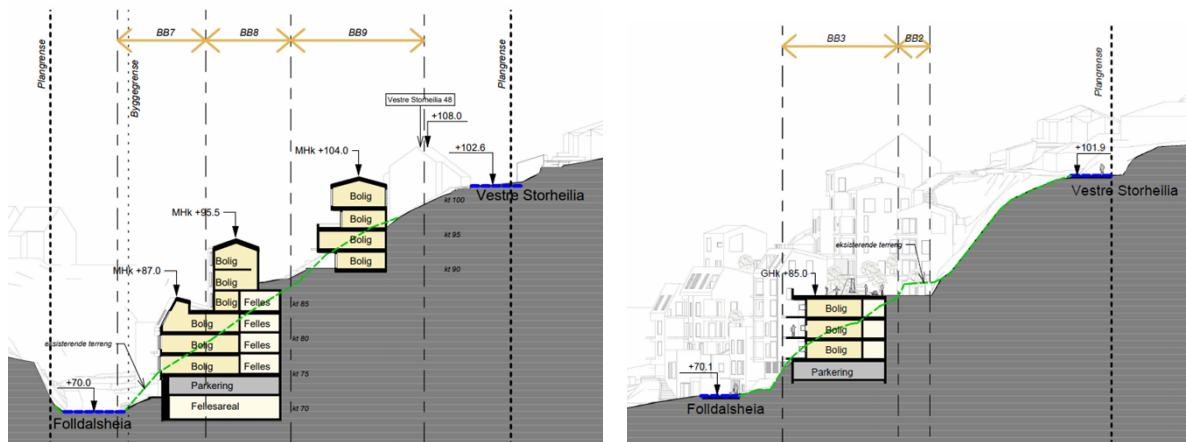
Skredfareokumentasjonen anbefaler sikringstiltak i området. Det er lagt inn en faresone H310 i plankartet som dekker det aktuelle området.

Skredfarerapporten kommer blant annet med følgende vurdering av planområdet:

«Det er planlagt inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeidning av ny byggetomt i skredvurdert område. I forbindelse med uttak av berg vil skredvurdert terreng endres, og det vil dannes nye skjæringer på tomten. Inngrepene vil føre til at ustabil berg blir eksponert, og potensielt undergrave eller på annet vis destabilisere blokker og overliggende løsmasser på tomten.»

Det er sikret i bestemmelse 2.7 at ved søknad om tiltak skal det sendes inn rassikringsplan.

Denne skal være utarbeidet av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Planen skal vise omfang og metodevalg for rassikring før oppstart av byggearbeid, samt en sikringsplan for ferdsel i området.

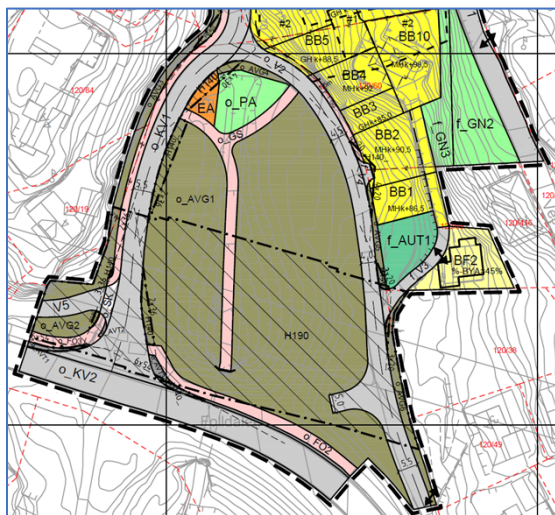


Figur 7: Oversiktsbilde over planområdet mellom Folldalsheia og Vestre Storheilla.

Adkomstvei og snuhammer

I merknad til oppstart påpekte Vestland fylkeskommune at krysset mellom kommunal vei Folldalsheia og fylkesvei Steinsvikvegen har en utforming som ikke tilfredsstillende gjeldende krav. Planområdet er etter utvidet etter oppstart for å inkludere krysset.

Adkomst til boligene er fra Folldalsheia via o_V2 til parkeringskjeller ved felt BB2. Det er sikret snuhammer i plankart ved enden av o_V2 sør for foreslått bebyggelse. Adkomstveien o_V2 er 4,0 til 4,5 meterbred uten fortau. Det er lite trafikk på veien, men det kan påregnes at den brukes som skolevei. På et mindre strekk er det lagt opp til en gangvei f_GG foran boligene. Det vises til utklipp av plankartet under. Folldalsheia er en kommunal vei, og vi ber derfor om Bymiljøetatens innspill til forslaget.



Figur 8: Adkomstvei o_V2 til adkomst garasjeanlegg ved BB2.

Sykkel- og bilparkering

Sykkelparkering er regulert i tråd med bestemmelser i KPA. Det vil si 2,5 parkeringsplasser per 100 m² bolig. I tilknytning til sykkelparkeringen skal det sikres mulighet for sykkelvogner og lastesykler, og tilrettelegging for lading.

All parkering skal løses i parkeringskjeller under boligene. Anlegget er felles for BB1-BB10. For bilparkering skal det tilrettelegges for minimum 0,6 og maksimalt 0,8 parkeringsplasser per 100 m² bolig.

Beboere i Vestre Storheilia har i merknader til oppstart ytret bekymring for fremmedparkering, ettersom de mener det skal tilrettelegges for relativt lav parkeringsdekning for bil. Planområdet ligger omtrent 500 meter fra bybaneholdeplass Råstølen, og er i gangavstand til både Søråshøgda barneskole, Rå ungdomsskole skole og barnehager, noe som kan bidra til redusert kjøring til daglige gjøremål. Plan- og bygningsetaten er enig i den foreslåtte parkeringsdekningen.

Renovasjon

Det er avsatt areal for nedgravde containere innenfor planområdet som skal være felles for boliger innen delfelt BB1-BB10. I prosessen har plassering og adkomst til containere ved tømning vært et tema. Plan- og bygningsetaten støtter den foreslåtte plasseringen i planforslaget.



Figur 9: forslag til plassering av renovasjonsløsning.

Naturmangfold

Planområdet omfatter i hovedsak grøntområder og eksisterende bolighus. I sør grenser området til grønnstruktur avsatt i KPA. Utbyggingen er planlagt i flere plan der det vil være behov for betydelig utsprenging for plassering av foreslåtte bygningsmasser.

Kunnskapsgrunnlaget bygger på registreringer i området med blant annet registreringer fra Artsdatabankens artskart og Naturbase, i tillegg til befaringer utført i juni og august 2022, og oktober 2019. Det er utarbeidet naturmangfoldrapport datert 02.05.2023. Rapporten konkluderer at det ikke er registrert viktige naturverdier iht. Miljødirektoratets metodikk for verdisetting av natur i planområdet, med unntak av den rødlistede arten ask (sterkt truet).

Planområdet har grøntområder med løvskog, og har stort innslag av stedefgen og naturlig vegetasjon.



I KPA er det markert en blågrønn forbindelse og en økologisk korridor som går gjennom grøntstrukturen sør for planområdet og følger Folldalsheia og deler av planområdet, fra sør til nord. Den økologiske forbindelsen strekker seg fra området ved Steinsvikbekken i vest, Siljustøl i sør og til Nordåsvatnet i nord.

Figur 10: Utklipp av kart som viser blågrønn forbindelse (bred stiplet linje) og økologisk korridor (smal prikket linje).

I prosessen er enebolig som tidligere var foreslått i grøntområdet med adkomst fra Vestre Storheilla tatt ut av planforslaget, og grøntområde f_GN1 sikret i plankartet. Bebyggelsen er også redusert og komprimert for å trekke seg bort fra grøntområdet f_AUT1 i sør. Med disse endringene er det sikret større sammenhengende grøntareal, noe som vurderes for å være positivt for å kunne opprettholde deler av den økologiske korridoren.

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 til 12 er vurdert og svart ut i nevnte naturmangfoldrapport og planbeskrivelsen kap. 8.8.4.

Videre gir nml. § 9 krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, naturverdiene i området er kjent, og at føre-var-prinsippet ikke gjør seg gjeldende i nml. §§ 8-9.

Av nml. § 10 går det frem at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Området har en funksjon som økologisk korridor. Slike areal er viktige for dyr som skal forflytte seg mellom ulike leveområder. Området som skal bygges ned har egenverdi med skog og kratt som gir habitatvariasjon. De negative konsekvensene er størst lokalt.

Videre fremgår det 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.

Plan- og bygningsetaten vurderer at prinsippene i §§ 8-12 er ivaretatt. Vurderingene har tatt innover seg den samlede belastningen økosystemet er, eller vil bli utsatt for, jf. nml. § 10.

Skole- og barnehage

Nærmeste barneskole er Søråshøgda skole som ligger i gangavstand fra planområdet. Ifølge skolebruksplanen for Bergen kommune er det kapasitet på barneskolen. Det er også gangavstand til Rå ungdomsskole og Nordahl Grieg videregående skole.

Skolebruksplanen gir videre:

«Rå skole har skoleåret 2020/2021 470 elever. Skolen har en normalkapasitet på 450 elever. Når ny ungdomsskole på Søreide står ferdig vil elevtallet på Rå ungdomsskole reduseres med over 50 prosent. Elevtallet på Rå skole vil da ligge på rundt 230 til 240 elever i perioden frem mot 2030.»

Søreide ungdomsskole er under planlegging, og det forventes vedtak i plansaken i løpet av 2025. Ytrebygda bydel har full barnehagedekning og det er flere barnehager i nærheten av planområdet.

Barn og unges interesser

Størrelse på felles uteoppholdsareal har vært drøftet i prosessen. Det største sammenhengende uteoppholdsarealet ligger på dekke mellom bygningsvolumene. Område regulert til naturområde (f_GN2), vil også være egnet for opphold og lek. Det kommer frem i merknader fra naboer at lekeplassen i Vestre Storheilila er i aktiv bruk. Sandsli Idrettshall og Sandslibanen ligger 1,5 km. vest for planområdet.

Med kort avstand til skoler og barnehager, samt flere lekeplasser og idrettsanlegg i gangavstand fra planområdet vurderes barn og unges interesser som ivarettatt.

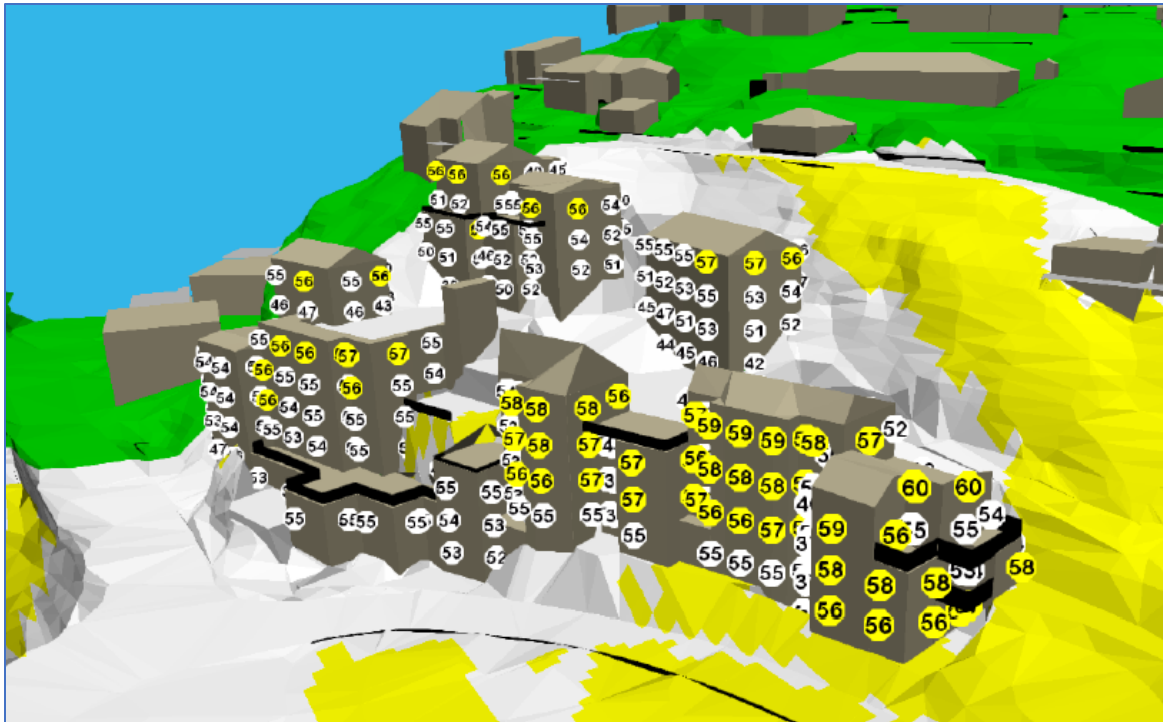
Støy

I prosessen har bokkvalitet, størrelse og utforming av leiligheter vært et tema. Planforslaget viser flere små, og ensidige belyste leiligheter, der flere leiligheter også ligger innenfor gul støysoner. Det foreslås tiltak for å bøte på støysituasjonen, men grunnet beliggenheten inntil en fjellskråning foreslås ni av 36 planlagte boenheter som ensidige belyste leiligheter. Åtte av disse har lydnivå ved fasade som gjør at de ikke oppfyller krav om stille side.

Fra støyutredningen:

«Det er åtte boenheter med støyutsatt fasade som ikke er gjennomgående og dermed i ikke oppnår dette kriteriet. For disse er vestfasaden utformet med nisjer som gir hver boenhet en liten nordfasade med åpningsbart vindu hvor lydnivå er tilfredsstillende (≤ 55 dB (Lden)). Dette er i T-1442 definert som dempet fasade, og er anbefalt å bare Benyttes i en mindre andel av boenhetene. For disse åtte boenhetene er man avhengig av at omfanget av bruken av dempet fasade som erstatning for stille side aksepteres.»

En dempet fasade er i motsetning til en stille side en fasade hvor det er gjort lokale tiltak som reduserer lydnivå for den enkelte boenhet eller støyfølsomme rom. Lydnivået beregnes i fasadeplanet 2/3 høyde opp foran et åpningsbart vindu og/eller balkongdør. Grunnet terrenget og beliggenhet kan en mindre del av bebyggelsen aksepteres med denne løsningen. Vi anbefaler imidlertid at flere leiligheter går over to plan slik at en kan oppnå gjennomgående leiligheter og stille side, og færrest mulig leiligheter med dempet fasade. Vi anbefaler at antall ensidig belyste leiligheter med dempet fasade reduseres til fire.



Figur 11: Utklipp fra støyutredningen som viser støy på fasade.

Planområdet er utsatt for veitrafikkstøy fra Steinsvikvegen. Bestemmelse 2.5.1.a sikrer at retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn for tiltak innenfor planområdet. Kommunepanens bestemmelser § 22 når det gjelder støykrav er ikke sikret i bestemmelsene, eksempelvis er det ikke sikret planløsning og stille side. Selv om støyrapporten er gitt juridisk virkning gjennom henvisning til bestemmelsene er det ikke tilstrekkelig å vise til støyrapporten. Grenseverdier for støy må fastsettes i bestemmelsene, og avbøtende tiltak sikres.

Klimaavtrykk

Prosjektets påvirkning på natur og klima, eksisterende terreng og karbonlagre har vært et av temaene i planprosessen. Planforslaget krever omfattende terrenginngrep. I prosessen er omfanget av prosjektet redusert for å begrense både naturinngrepet og behovet for massehåndtering. Resultatet fra beregningene viser at prosjektet har et samlet klimagassutslipp på 7330 tonn CO₂-ekv., som tilsvarer 970 kg CO₂-ekv. /m² BTA.

Plan og bygningsetaten oppfordrer til bruk av fossilfrie/nullslipps anleggsplasser, og at kjøretøy for betong- og massetransport bør ha som mål å være utslippsfrie.

Gjenbruk av materialer er ikke sikret i bestemmelsene. Det foreslås at dette blir sikret så langt det lar seg gjøre ved gjennomføring av prosjektet. PBE anbefaler tradisjonelle bygningsmaterialer som mur og tre. Det vises for øvrig til vedlagt klimagassberegning. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Universell utforming

Universell utforming legges til grunn for prosjektet. Dette er sikret i bestemmelse 2.1. Det vises til vedlagte illustrasjoner som kommer frem i planbeskrivelsen.

Oppsummering av PBE sine hovedføringer for videre prosess:

- a. Grenseverdier for støy og avbøtende tiltak må fastsettes i bestemmelsene.
- b. Boligene skal i hovedsak være gjennomgående. Inntil fire leiligheter kan aksepteres ensidig belyst med dempet fasade.
- c. Innvendige fellesarealer må sikres i bestemmelsene.
- d. Byggegrense mot Folldalsheia ved BB5, BB6 og BB7 endres til å være i tråd med illustrasjonsplan og illustrasjoner.
- e. Materialvalg og farger skal sikres i bestemmelsene. Det skal brukes avdempede jordfarger som skal variere mellom felt. Tradisjonelle bygningsmaterialer som mur og tre skal benyttes. Platekleddede fasader kan kun brukes for mindre del av bebyggelsen.
- f. Areal avsatt til annen veigrunn, o_AVG skal være opparbeidet før bygningene tas i bruk.
- g. Det må stilles krav til bygge- og anleggsfasen vurdert opp imot forventete ulemper for omgivelsene.

Vedtak:

2. 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. Detaljregulering, Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 59 mfl. Vestre Storheilila, Reguleringsplan, arealplan-ID 70270000 vist på plankart, datert 21.08.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 27.08.2024.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Alen

Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 21.08.2024

Reguleringsbestemmelser, datert 27.08.2024
Planbeskrivelse, datert 08.08.2024
Merknadsskjema, datert 03.07.2024
Merknader samlet
Stedsanalyse, datert 07.06.2024
Illustrasjonsplan, datert 07.08.2024
Eksempel materialbruk, datert 07.06.2024
Minste uteoppholdsareal (MUA), datert 07.06.2024
Situasjonsplan med MUA, datert 02.07.2024
Etasjeplaner, datert 21.06.2024
Snitt og oppriss, datert 07.06.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 07.06.2024
Støyrapport, datert 15.03.2024
Bergteknisk premissenotat, datert 18.10.2022
Bergteknisk undersøkelse, datert 05.03.2022
Naturmangfoldrapport, datert 02.05.2023
ROS-analyse, datert 21.05.2022
Skredfarerapport, datert 11.08.2022
Brannkonsept, notat og tegninger, datert 01.07.2024
Mobilitetsplan, datert 05.07.2022
Trafikkanalyse kryss Folldalsheia/Steinsvikvegen, datert 29.01.2020, revidert 18.02.2020
Trafikkanalyse Folldalen, datert 07.10.2022
Lengde og tverrprofil veg, datert 02.05.2024
RTP, datert 23.04.2024
Uttalelse fra BIR til RTP, datert 16.05.2024
VA-rammeplan med vedlegg, datert 01.03.2023
Uttalelse fra Bergen Vann, datert 03.04.2023
Uttalelse Bergen Vann, datert 29.02.2024
Kulturminnedokumentasjon, datert 19.08.2022
Uttalelse fra Byantikvaren, datert 10.03.2023
Klimagassberging, datert 04.07.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20656

Høyder på murer må fremkomme i fagnotatet