



Til
BBU-Seksjon byutvikling

Fagnotat

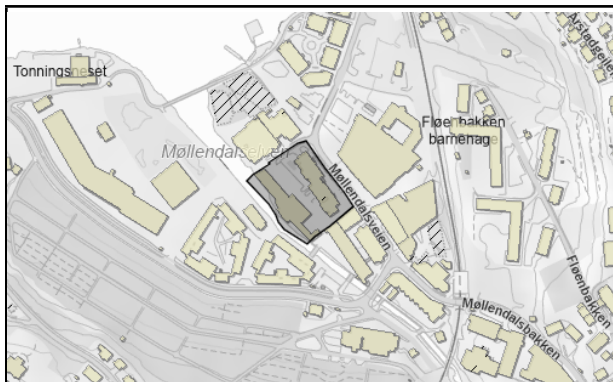
Vår referanse: PLAN-2022/20491-79
Saksbehandler: Håkon Færø
Dato: 25.06.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

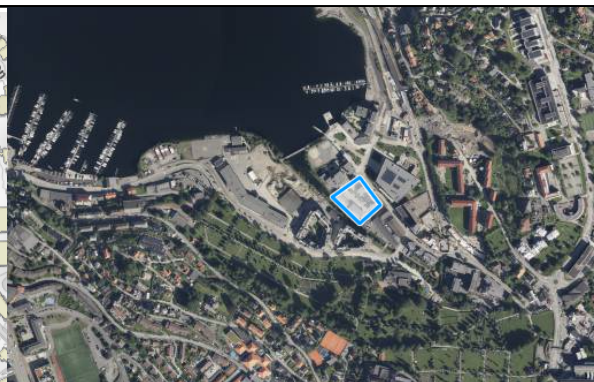
Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt. Bergenhuss, gnr. 163, bnr. 577 mfl., Møllendalsveien 63. Arealplan-ID 64970000

Om planforslaget

Opus Bergen AS foreslår på vegne av Møllendal 63 AS detaljregulering for et område i Møllendal, mellom Møllendalsveien og Møllendalselven. Planområdet utgjør ca. 6,9 daa.



Figur 1. Oversiktskart.



Figur 2. Skråfoto.

I planforslaget legges det til rette for 38 boenheter i to nye blokker med inntil 6 etasjer. Planforslaget omfatter også eksisterende boligblokk i Møllendalsveien 65 (Sameiet Møllegårdene). I tillegg inngår «Cementstøperiet». Dette er et bevaringsverdig bygg som er foreslått transformert til forretning/bevertning/tjenesteyting og kontor.

I planforslaget foreslås det å flytte eksisterende overflateparkering for Møllendalsveien 65 inn i et nytt felles parkeringsanlegg med felles uteoppholdsareal på dekket over. Eksisterende overflateparkering forutsettes opparbeidet til uteoppholdsareal.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 04.08.2018. Det kom inn fire private merknader og ni uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endrings skjemaet revidert 30.03.21.

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

Høringsuttalelser:

- Planlagt bebyggelse må nedskaleres.
- Overgangen mellom planlagt nybygg og Cementstøperiet må forbedres.
- Solforholdene i byrommet må forbedres.
- Kjøring på gatetunet må begrenses.
- Det må ikke tillates parkering på gatetunet.
- Utformingen av elvekanten må avklares.

Private merknader:

- Planlagt bebyggelse må nedskaleres.
- Planlagt bebyggelse vil medføre tap av dagslys og utsikt, samt føre til økt innsyn.
- Ønsker å opprettholde dagens overflateparkering.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det skiftet både forslagsstiller og arkitekt. Det ble videre gjennomført vesentlige endringer i planforslaget, blant annet:

- Bebyggelsens volum og utnyttelsen av eiendommen er betydelig redusert.
- Planlagt bebyggelse er delt opp i to bygg.
- Antall boenheter er redusert fra 60 til 38.
- Overflateparkeringen er fjernet.
- Bedre tilpasning av nye tiltak til Cementstøperiet.

Begrenset høring

Det reviderte plangrepet ble sendt på en begrenset høring i perioden 18.07.22 – 12.09.22. Det kom inn 17 private merknader og 6 uttalelser fra høringsinstanser. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endrings skjema datert 20.02.23.

Høringsinstansene er i hovedsak positiv til de foreslåtte endringene. Sameiet Møllegårdene og flere av beboerne viser til sameiets vedtak om å ikke inngå samarbeid om garasjeanlegg og uteoppholdsarealer. De viser til at forslagsstiller må bygge på egen tomt. Det reviderte planforslaget med redusert bygningsvolum er stort sett ikke kommentert, men det pekes på at uteoppholdsarealet på dekket får lite sol og lett kan utvikle seg til et uønsket lagringsområde med støy og boss fra uvedkommende. I tillegg stilles det spørsmål om fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Forslagsstiller har hatt en utstrakt dialog med Sameiet Møllegårdene med det formål å komme til enighet om fellesløsninger for parkering og uteoppholdsarealer. Partene har imidlertid ikke kommet til enighet.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst i plandokumentene.

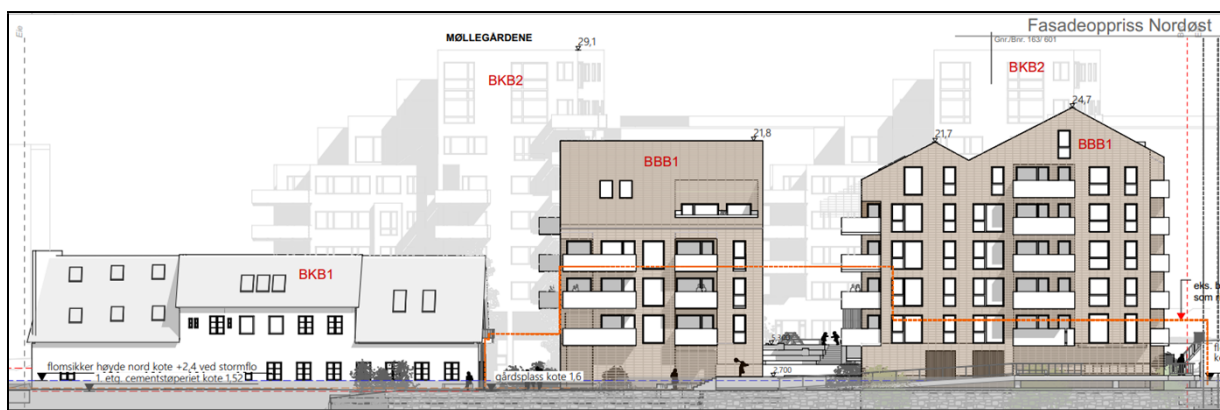
Vi slutter oss til hovedformålet og det planfaglige grepet i planforslaget. Etter vår vurdering legger planforslaget opp til en helhetlig, ønsket byutvikling som følger opp den pågående transformasjonen i Møllendal. Forslaget til detaljregulering anbefales vedtatt.

Plan- og bygningsetaten understreker at gjennomføring av planen kan utløse behov for et positivt ekspropriasjonsvedtak etter plan- og bygningslovens kapittel 16.

Byggeformål, grad av utnyttning, byggehøyder og arkitektur

Planområdet ligger i byfortettingssonen BY2 der KPA 2018 stiller krav om høy tetthet og kvalitet, samt et variert og mangfoldig bygningsmiljø basert på stedets særpreget. Sentrumskjernen S16 Møllendal grenser til planområdet.

I planforslaget legges det til rette for 38 nye boenheter i to blokker (felt BBB1), i inntil 6 etasjer, langs Møllendalselven. Møllendalsveien 65 (felt BKB2) reguleres i samsvar med eksisterende situasjon; 50 boenheter, inntil 8 etasjer, parkering i underetasjen og noe næring i de nederste etasjene. Cementstøperiet (felt BKB1) er i planforslaget vist som bygg som skal bevares. Bygningen har verdi som representant for tidlig utbyggingsfase av industri og næringsrettet virksomhet langs elven og reguleres til forretning, tjenesteyting og kontor.



Figur 3. Fasadeoppriss, sett fra Møllendalselven.

Vi støtter forslaget til byggeformål. I felt BBB1 tillates det at maksimum 50 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m². Dette utgjør et avvik fra KPA 2018 sitt maksimumkrav på 20 %. Etter vår vurdering kan avviket aksepteres. Sammen med eksisterende boenheter i Møllendalsveien 65 angir planforslaget en variert boligsammensetning.

Utnyttelsen og byggehøydene er etter vår vurdering godt tilpasset strøket. Grepet tar hensyn til både beboerne i Møllendalsveien 65 og det bevaringsverdige Cementstøperiet, samt kvalitetene i byrommet og langs Møllendalselven. En oppdelt bygningsmasse med saltak som trapper seg ned mot Cementstøperiet representerer gode løsninger. I tillegg setter forslaget til bestemmelser krav til tilpasset farge- og materialbruk. Cementstøperiet utgjør et historiefortellende og miljøskapende element og vil sammen med planlagt bebyggelse kunne gi identitet og karakter til området.

Uteoppholdsarealer

I henhold til KPA 2018 skal nettverket av byrom og grønnstrukturer være varierte og sammenhengende. De skal utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet.



Figur 4. Illustrasjonsplan, rød stiptet strek viser eksisterende eiendomsgrense. Grønne nr. angir uteoppholdsarealer.

Fra planområdet er det god tilgang til Møllendal allmenning som grenser til planområdet. I tillegg er det flere offentlige parker under planlegging/opparbeidelse i nærområdet; elveparken, strandparken, bystranden og Lungegårdsparken. I planforslaget reguleres derfor uterommene som fellesarealer. Figur 4 ovenfor viser følgende fellesarealer:

- 1) felles gatetun med kjøreadkomst til innendørs parkeringsanlegg,
- 2) uteoppholdsareal for Sameiet Møllegårdene,
- 3) nytt felles uteoppholdsareal på dekke over parkeringsanlegget,
- 4) lekeplass for planlagt bebyggelse, og
- 5) nytt uteoppholdsareal langs elven.

Etter vår vurdering representerer dette samlet sett gode løsninger for både dagens beboere i Sameiet Møllegårdene og fremtidige beboere i den planlagte bebyggelsen. Arealene inviterer til opphold, aktivitet og samhandling, men gir samtidig rom for å kunne skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper. I tillegg vil nye tverrforbindelser gi allmenn tilgang til elvebredden.

Løsningen er stort sett i samsvar med overordnede føringer, men nærliggende offentlige arealer må medregnes for å kunne tilfredsstillere solkravet på 4 t sol på halve arealet på bakkeplan, blant annet på grunn av de høye studentboligene i vest.

Forslagsstiller og Sameiet Møllegårdene har ikke kommet til enighet om fellesløsninger for uteoppholdsarealer og parkering. Forslagsstiller mangler derfor i skrivende stund de private rettene som er nødvendig for å kunne realisere prosjektet slik det kommer frem av planforslaget. Forslagsstiller har derfor foreslått en bestemmelse som åpner for en trinnvis utbygging, jf. figur 5 nedenfor.

<p>§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)</p> <hr/> <p>§ 6.1 Før rammetillatelse (felt BBB1-2 og BKB1)</p> <p>§ 6.1.1 Det skal fremlegges en avtale som viser at tiltakshaver har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter for gjennomføring av en samlet utbygging i henhold til reguleringsplanen, jf. Illustrasjonsplan datert 20.03.24 som er retningsgivende.</p> <p>§ 6.1.2 Trinnvis utbygging</p> <p>§ 6.1.2.1 Dersom hjemmelshaverne til gnr. 163/577 og 163/17 ikke oppnår enighet om en avtale som sikrer en samlet utbygging i henhold til reguleringsplanen, kan det tillates en trinnvis utbygging, jf. Illustrasjonsplan – uten dekke datert 20.03.24 som er retningsgivende. En større andel av nærliggende offentlige arealer må da medregnes for å oppnå tilstrekkelig mengde og kvalitet på uteoppholdsarealene, jf. Møllendal allmenning og eksisterende/fremtidige parkarealer.</p> <p>§ 6.1.2.2 Det skal dokumenteres at en trinnvis utbygging ikke er til hinder for en senere full utbygging i samsvar med reguleringsplanen.</p>
--

Figur 5. Forslagsstillers forslag til rekkefølgebestemmelser

I forslagsstiller sitt forslag til rekkefølgebestemmelser legges det opp til at inngåelse av en privatrettslig avtale med Sameie Møllegårdene skal gis et nytt forsøk etter planvedtak. Dersom dette viser seg å ikke være mulig vil det bli åpnet for to utbyggingstrinn. Trinn 1 vil kun omfatte den planlagte bebyggelsen og uteoppholdsarealene merket 4) og 5) (se figur 6). Størstedelen av byrommet mellom eksisterende og planlagt bebyggelse vil i dette første utbyggingstrinnet forbli et trafikkområde/ parkeringsplass hvor kjøring og rygging vil utgjøre en vesentlig fare. Foreslått trinnvis utbygging sikrer ikke at trinn 2, med opparbeiding av arealene 1) – 3) vil finne sted. En slik løsning er ikke i samsvar med overordnede føringer knyttet til blant annet mengde og kvalitet på uteoppholdsarealene, samt trafikksikring. Forslagsstiller sitt forslag til utbyggingstrinn kan ikke anbefales. Plan- og bygningsetaten forslår derfor at alle bestemmelsene knyttet til trinnvis utbygging, jf. figur 5, utgår.



Figur 6. Illustrasjonsplan, uten grunneiersamarbeid. Røde nr. angir uteoppholdsarealer

Parkering

I fortettings- og transformasjonsområder er det et mål å samle parkering i fellesanlegg i/under bygg. Dette frigjør areal på bakkenivå som kan omdisponeres til uteoppholdsareal som igjen gir et mer trafikksikkert bomiljø.

I foreliggende planforslag følges dette opp ved at dagens utendørs parkering flyttes innendørs i et nytt anlegg med felles uteoppholdsareal på dekket over. Løsningen frigjør areal på bakkenivå samtidig som det etableres et nytt uteoppholdsareal på dekke over parkeringsanlegget. Plan- og bygningsetaten støtter løsningen som er i samsvar med overordnede føringer.

Parkeringsløsningen sikrer at Sameiet Møllergårdene får beholde alle sine godkjente parkeringsplasser (1,2 plasser per 100 m² BRA bolig), selv om dette overstiger maksimalkravet i KPA 2018 (0,4 -1,0 plasser per 100 m² BRA bolig). Parkeringsdekningen er meget høy sett i forhold til at avstanden til Fløen bybanestopp er vel 200 m. Den eneste endringen for sameiet er at plassene flyttes innendørs. Det er utbygger som i henhold til rekkefølgekravene i forslaget til bestemmelser får ansvaret for både kostnadene og opparbeidelsen av parkeringsanlegget og uteoppholdsarealene.

Fellesløsning, grunneiersamarbeid

Eksisterende eiendomsgrenser er viktige og noe man alltid har med seg inn i planprosessene. Hvorvidt disse skal være styrende for utviklingen er imidlertid avhengig av situasjonen, men i utgangspunktet er byutvikling overordnet eiendomsforhold. Det bør også

legges vekt på at fremtidige eiere kan ha andre preferanser enn videreføring av dagens situasjon.

Møllendal er et svært viktig fortetnings- og transformasjonsområde med overordnede føringer på helhetlig byutvikling med høy kvalitet. Etter vår vurdering er dette ikke mulig å oppnå dersom eksisterende eiendomsgrenser skal legges til grunn, dette gjelder også ved en «trinnvis» utbygging.

Det har skjedd store endringer i Møllendal de siste 20 årene, og flere nye utbyggingsprosjekter er under utvikling. Etter vår vurdering er det da både riktig og naturlig at også Møllegårdenes eiendom blir gjenstand for en ny vurdering gjennom den pågående planprosessen, herunder en oppdatering til nye kvalitetskrav. I tillegg er det gjennom utbyggingsavtaler og offentlige bidrag investert, eller planlagt investert, betydelige midler i trafikkisikring, gateopprustning, byrom, parkanlegg, badeanlegg, og opprydding av tidligere tiders forurensninger. Dette er goder som tilfaller alle grunneiere i Møllendal og som har ført til en betydelig økning i eiendommenes verdi.

Sameiet Møllegårdene ønsker imidlertid å opprettholde dagens eiendomsgrense og har på ekstraordinært årsmøte avvist forslagsstillers ønske om samarbeid. Forslagsstiller henvises til å løse utbyggingsprosjektet på egen eiendom. I tillegg kommer det frem i uttalelsene til begrenset høring at sameiet ikke ser noen fordeler ved fellesløsningene og de frykter at et uteoppholdsareal på dekke vil bli et lite attraktivt område; skyggefullt og med fare for støy og boss fra uvedkommende.

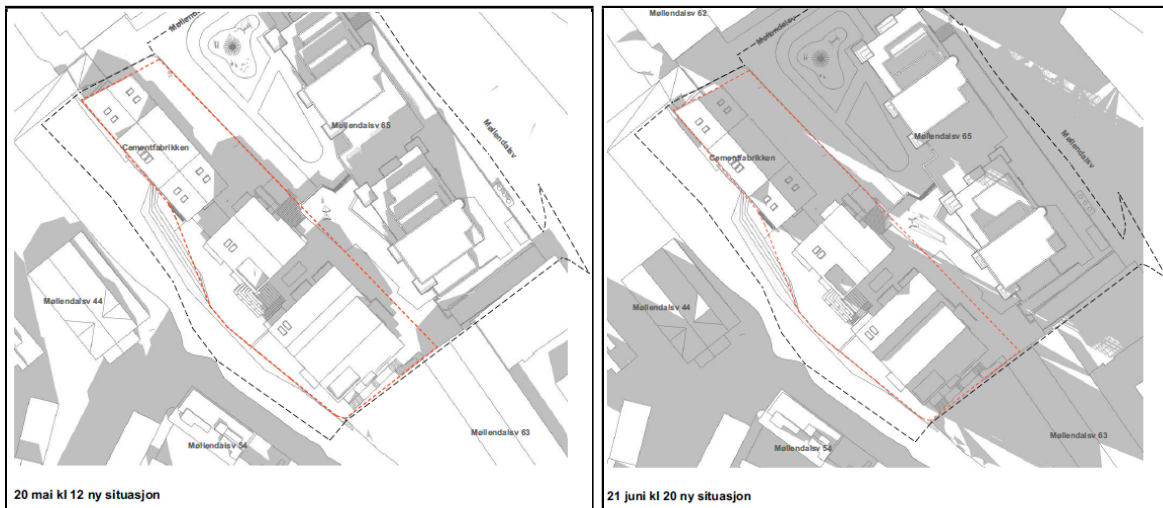
Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil en utbygging i samsvar med planforslaget, herunder fellesløsninger for parkering og uteoppholdsarealer, gi klart større fordeler enn ulemper for sameiet. Sameiets eiendom og nærområde vil få en vesentlig oppgradering og økt eiendomsverdi gjennom blant annet:

- Nytt byrom og nye uteoppholdsarealer.
- Trafikksikre uteområder.
- Beholde eksisterende høye parkeringsdekning.
- Dagens uteparkering flyttes inn under tak.
- Nye tverrforbindelser.
- Elvebredden gjøres tilgjengelig.
- Cementstøperiet bevares og rustes opp, publikumsrettede funksjoner etableres i deler av førsteetasje.
- Moderat, oppdelt utbygging av nabotomten.
- Nytt garasjedekket dimensjonert for brannvesenets høyderedskap.

Etter vår vurdering vil uteoppholdsarealet på dekket bli et løft for området. Et dekke med grønne innslag, gode forbindelser til elven og Møllendalsveien, utsikt og inngangspartier til nye boliger (sosial kontroll). Som det fremgår av figur 8 vil området ha akseptable solforhold, blant annet på kveldstid når de andre uterommene er skyggelagt. I tillegg blir alle godkjente parkeringsplasser flyttet innendørs.



Figur 7. Illustrasjonsbilde



Figur 8. Solillustrasjoner

Forslagsstiller har fremsatt en bekymring knyttet til en eventuell fjerning av den foreslåtte bestemmelsen som åpner for en trinnvis utbygging, jf. § 6.1.2; stor prosessrisiko og potensiale for en langvarig og kostbar rettslig konflikt.

Plan- og bygningsetaten anerkjenner forslagsstillers bekymring, men kan ikke anbefale løsningen med trinnvis utbygging. Det vil da være knyttet stor usikkerhet til en ferdigstillelse av planområdet. Kostnadene knyttet til parkeringsanlegget og uteoppholdsarealene, som bekostes av utbygger ved en samlet utbygging, må da fordeles mellom eksisterende og fremtidige beboere, noe som i praksis blir krevende å få til. Reguleringsplanen vil da ligge som et «hefte» på eiendommene, og det sentrale byrommet mellom bygningene vil bli liggende som et trafikkområde/parkeringsplass hvor kjøring og rygging vil utgjøre en vesentlig fare. I tillegg vil det ikke være tilfredsstillende løsninger for felles uteoppholdsarealer, knyttet til mengde og kvalitet.

Plan- og bygningsetaten vil, under forutsetning av at planforslaget vedtas, sterkt oppfordre partene til å ta opp igjen dialogen. Vi er av den klare oppfatning at partene oppnår mer gjennom en minnelig avtale. De positive konsekvensene av planen må komme bedre frem og sameiets bekymringer må tas på alvor og svares ut, herunder må eventuelt avbøtende tiltak sikres.



Figur 9. Illustrasjonsbilde

Dersom forhandlingene mellom forslagsstiller og Sameiet Møllegårdene igjen skulle havare etter endelig planvedtak, kan kommunen etter plan- og bygningslovens § 16-2 gi grunneier samtykke til ekspropriasjon av fellesarealer for adkomst, parkering og uteoppholdsarealer for å sikre en helhetlig, ønsket byutvikling i dette viktige fortettings- og transformasjonsområdet.

Alternativet der parkering og uteoppholdsarealer løses permanent på egen eiendom kan ikke anbefales. Dette vil kreve en ytterligere nedskalering som etter vår vurdering er i strid med KPA 2018 sine krav om høy tett og kvalitet i byfortettingssonen. Ifølge forslagsstiller vil en slik nedskalering også gjøre at prosjektet ikke lenger er regningssvarende. I tillegg vil det sentrale byrommet bli liggende som et trafikkområde/parkeringsplass hvor kjøring og rygging vil utgjøre en vesentlig fare.

Klima

Alle reguleringsplaner skal i henhold til KPA 2018 redegjøre for tiltak som kan minimere energibruken og klimagassutslipp, samt valg av energiløsninger og bygningsmaterialer. Det er utarbeidet klimagassrapport i forbindelse med planarbeidet.

Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg, jf. §1 i forslaget til bestemmelser, her fremkommer også en ambisjon om fossilfri byggeplass og gjenbruk av bygningsmaterialer. I tillegg skal alle nybygg og rehabiliterte bygg tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. § 2.8.1.

Med takvinkler over 30 grader er planlagt bebyggelse ikke egnet for grønne tak. Det er imidlertid lagt til rette for solenergianlegg på deler av takflatene, jf. § 2.8.1.

Videre er bildeleordning og korrekt opparbeiding av grøntanleggene, herunder bruk av trær/vegetasjon, viktige klimatiltak, jf. forslaget til bestemmelser.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal komme fram av beslutningen.

Planområdet er i all hovedsak bebygd areal med opparbeidede flater og har lite gjenværende naturlig vegetasjon. Unntaket er de delene som berører Møllendalselven med tilhørende elvebredder. Dette arealet blir i stor grad ivarettatt i planforslaget. Det er videre sikret i bestemmelsene at det tillates opprydding av forurensning i elv, etablering av ny elvebunn med terskler og nye elvekanter for Møllendalselven. Stedegen vegetasjon skal reetableres langs elvebredden, og vil kunne gi skygge for fisk i elven. Nyere registreringer i nærområdet er i all hovedsak av fugl, med hovedvekt på sjøfugl.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig sett opp imot sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jf. nml. §8. Følgelig gjør ikke føre-var-prinsippet i nml. §9 seg gjeldende. Konsekvensene for naturmangfold er vurdert opp imot den samlede belastningen økosystemet er eller vil bli utsatt for, jf. nml. §10 og forslagsstillers planbeskrivelse delkapittel 8.7.3. Gjennomgangen av prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 viser her at planforslaget utløser behov for særskilte tiltak for å hindre avrenning til Møllendalselven i anleggsfasen. Dette er sikret i forslaget til bestemmelser, jf. § 3.1.1.4.

Det går videre frem av planbeskrivelsen at forslagsstiller er klar over at nødvendige kostnader for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet må dekkes av tiltakshaver, og krav til bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jf. nml. §§11 - 12.

Barn og unges interesser

I planforslaget legges det til rette for et «bilfritt» miljø og trygge uteoppholdsarealer.

Planområdet inngår i Haukeland skolekrets. I planforslaget legges det i hovedsak til rette for mindre boenheter. Det er derfor grunn til å anta at planlagt utbygging ikke vil gi utfordringer når det gjelder skolekapasitet. Det er flere barnehager innen gangavstand fra planområdet.

Arealer for frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter er vurdert dekket i andre deler av Møllendal.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Bergenhus, gnr. 163, bnr. 577 mfl., Møllendalsveien 63, arealplan-ID 64970000 vist på plankart, sist datert 25.03.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 14.06.2024, med følgende endring: muligheten for trinnvis utbygging fjernes og hele § 6 erstattes med følgende:

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.2.1 Tiltak innenfor planområdet

§ 6.2.1.1 Detaljprosjektering for overvann skal utføres, basert på VA-rammeplan datert 08.11.21, og løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§ 6.2.1.2 Stabilitet i byggegrunn skal undersøkes av firma med relevant kompetanse før utbygging, for å sikre riktig og trygg fundamentering.

§ 6.1.3 Fagkyndig skal dokumentere tilfredsstillende flomsikringstiltak.

§ 6.2.2 Tiltak utenfor planområdet

§ 6.2.2.1 Offentlige tiltak i og ved Møllendal elve- og strandpark, Møllendalsveien og Møllendalsbakken, fastsatt som rekkefølgekrav i plan for Møllendal øst (planID 19410000), skal være gjennomført eller sikret gjennomført. Disse rekkefølgekravene anses som sikret gjennomført dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.2.1 Alle delfelt og tiltak i henhold til reguleringsplanen skal være opparbeidet/utført.

2. Bystyret erkjenner ved vedtakelse av denne reguleringsplanen at utbygger vil kunne måtte be om Byrådets samtykke til ekspropriasjon for å kunne gjennomføre reguleringsplanen i dette viktige fortettings- og transformasjonsområdet.

Plan- og bygningsetaten

Sunniva Skålnes Samdal

Seksjonsleder

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 25.03.2024

Reguleringsbestemmelser datert 14.06.2024

Planbeskrivelse datert 20.03.2024

Merknadsskjema, offentlig ettersyn, revidert 30.03.2021

Merknadsskjema, begrenset høring, datert 20.02.2023

Illustrasjonsplan datert 20.03.2024

Illustrasjonsplan – uten dekke datert 20.03.2024

Illustrasjonsbilder datert 18.03.2022

Uteoppholdsareal datert 18.03.2022

Snitt og oppriss datert 18.03.2022
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.03.2022
ROS-analyse datert 24.01.2022
VA-rammeplan datert 08.11.2021
Kulturminnedokumentasjon datert 20.01.2016
Miljøteknisk grunnundersøkelse datert 08.03.2017
Flomvurdering datert 05.01.2022
Klimagassberegning datert 25.10.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20491