

Endringsbrev for reguleringsplan for Ytrebygda, gnr.114 bnr.367 mfl. Brakehaugen boligområde

Endringer etter offentlig ettersyn.



Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	09.08.2024		NOIRVA	BIOD	<Navn>
			<Dato>	<Dato>	<Dato>
01	22.10.2024		<Navn>	<Navn>	<Navn>
			<Dato>	<Dato>	<Dato>
xx	<Dato>		<Navn>	<Navn>	<Navn>
			<Dato>	<Dato>	<Dato>

Sammendrag

Dette dokumentet tar for seg de mest sentrale endringene fra offentlig ettersyn i 2018 frem til innlevering til begrenset høring i 2024. For detaljert informasjon knyttet til planforslaget i 2024 vises det til reviderte plandokumenter.

Konklusjonen fra fagnotatet som ble utarbeidet til offentlig ettersyn i 2018 var at fagetaten sluttet seg til hovedformålet bolig og næring og hovedgrepet i planforslaget, men at de hadde merknader til følgende forhold:

- Reduksjon i handelsvirksomheten.
- Spesifisering av tillat type handel.
- Reduksjon i byggehøydene i sør.
- Påføring av byggegrenser mot parkareal.
- Sikring av store og åpne passasjerer i nord og i sør.
- Reduksjon i parkeringsdekningen.
- Trafikksikkerhet innad i planområdet.
- Plassering av barnehage.
- Sikring av internt gangvegssystem.

I fagnotatet til offentlig ettersyn ble disse problemstillinger videre diskutert, en oppsummering av disse punktene er gjengitt i punktene nedenfor. Det blir videre vist til hvordan revidert planforslag til begrenset høring hensyntar disse punktene og hvordan dette er fulgt opp i revidert materiale.

I prosessen fra offentlig ettersyn til begrenset høring er det vist en reduksjon i antall boenheter fra 700 til 470 boenheter. Noe som er en reduksjon på 230 boenheter. Den totale utnyttelsesgraden for hele planområdet er redusert fra ca. 140 % til ca. 90/100 % BRA. Den totale reduksjonen er på ca. 40 til 50 % BRA.

I tillegg til punktene fra fagnotatet til offentlig ettersyn har planforslaget tatt inn nye overordnede føringer som har kommet etter at planen var ute på offentlig ettersyn i 2018, disse føringene er nærmere omtalt under punkt 4.

Planforslaget hensyntar også innsigelse fra statsforvalteren som kom til offentlig ettersyn på mangelfull håndtering av støy samt at det er utarbeidet nytt kunnskapsgrunnlag for konsekvensutredning for naturmangfold, kartlegging av myr og det er utarbeidet en matjordplan.

Til slutt i notatet blir det gjort rede for hvilke endringer som er gjort for hvert enkelt felt fra offentlig ettersyn 2018 frem til begrenset høring 2024.

Sweco Norge AS	Organisasjonsnr. 967032271
Prosjekt	N/A
Prosjektnummer	N/A
Kunde	N/A
Opprettet av	Irene Våge
Dato opprettet	05.08.2024
Rev	1

Innholdsfortegnelse

1	Sentrale punkt fra planforslaget som var ute til offentlig ettersyn	4
2	Punkter fra offentlig ettersyn som ble forutsatt endret til begrenset høring	6
2.1	Parkering	6
2.2	Næringsareal	7
2.3	Utnyttelsesgrad/byggehøyder/utforming	7
2.4	Uteoppholdsareal	8
2.5	Park	8
2.6	Reduksjon i utnyttelsesgrad	8
2.7	Sol på uteoppholdsareal	9
2.8	Barnehage	9
2.9	Gangveger	9
2.10	Trafikksikker adkomst til uteoppholdsareal	9
2.11	Renovasjon	9
2.12	Varelevering	10
3	Støy	11
4	Nye overordnede føringer	12
4.1	KPA 2018 (vedtatt juni 2019)	12
5	Endret plangrense	13
6	Plangrep	14
6.1	Prinsipper til offentlig ettersyn som videreføres til begrenset høring	14
6.2	Endringer i plangrep som er gjort fra 2018 til høst 2024	14
7	Gjennomgang av endringer felt for felt fra offentlig ettersyn til begrenset høring	15
7.1	Endringer utført i felt BB1 fra offentlig ettersyn til begrenset høring	15
7.2	Endringer utført i felt KBA1 fra offentlig ettersyn til begrenset høring 2024	17
7.3	Endringer utført i felt BB2 fra offentlig ettersyn til begrenset høring	20
7.4	Endringer utført i felt BB2, BBP og f_PA2 fra off. ettersyn til begr. høring	22
7.5	Endringer utført i felt BB3 fra offentlig ettersyn til begrenset høring	25
7.6	Endringer utført i felt BB4 fra offentlig ettersyn til begrenset høring	27
7.7	Endringer utført i F/K/T1 og f_TO fra offentlig ettersyn til begrenset høring	29
7.8	Endringer utført i felt F/K/T2 fra offentlig ettersyn til begrenset høring	32
8	Revidert planforslag til begrenset høring	34

Sweco Norge AS	Organisasjonsnr. 967032271
Prosjekt	N/A
Prosjektnummer	N/A
Kunde	N/A
Opprettet av	Irene Våge
Dato opprettet	05.08.2024
Rev	1

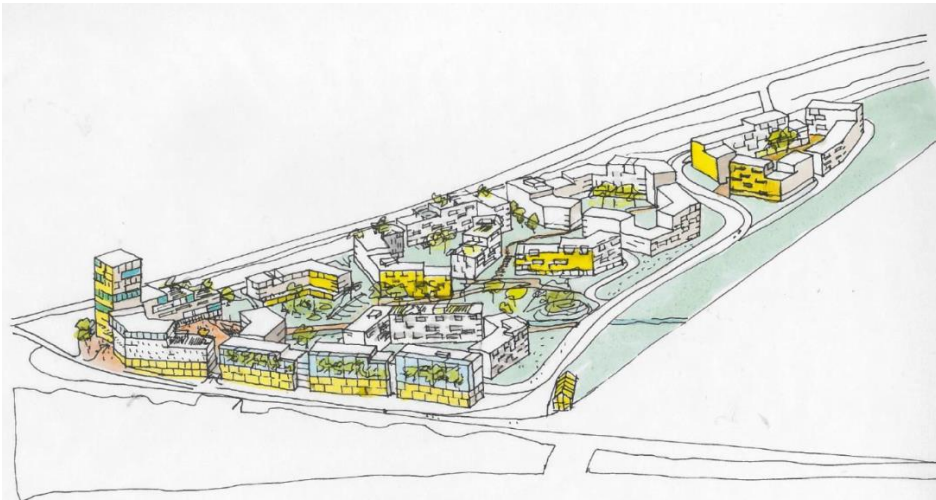
1 Sentrale punkt fra planforslaget som var ute til offentlig ettersyn

Fra fagnotat 2018 fremgår det at bakgrunnen for planarbeidet er å utvikle området, som ligger sentralt lokalisert mellom 2 bybanestopp, inkludert kollektivterminalen ved Birkelandskrysset. Reguleringsplanens intensjon er å transformere området fra å være regulert hovedsakelig til næringsformål, til å bli et helhetlig nytt boligområde med tilknytning til det daglige liv, med barnehage, dagligvarehandel og servicetilbud i kort gangavstand fra boligene. Sammen med god kobling til kollektivtransport og sykkelvegnett, legges det opp til en lokal «gåby». Med en park sentralt i området, skal området få et grønt, rekreativt midtpunkt med kvaliteter knyttet opp mot barnehager og servicetilbud. I den sørlige delen av området legges det inn næringsareal som skjerm mot Flyplassvegen og Birkelandskrysset for å bidra til at området ikke blir en soveby. Blandede formål gir grunnlag for en urban innretning av området. Torg og gatetun i sør åpner området som et felles møtested for allmenheten, og inviterer til aktivitet inn i planområdet.

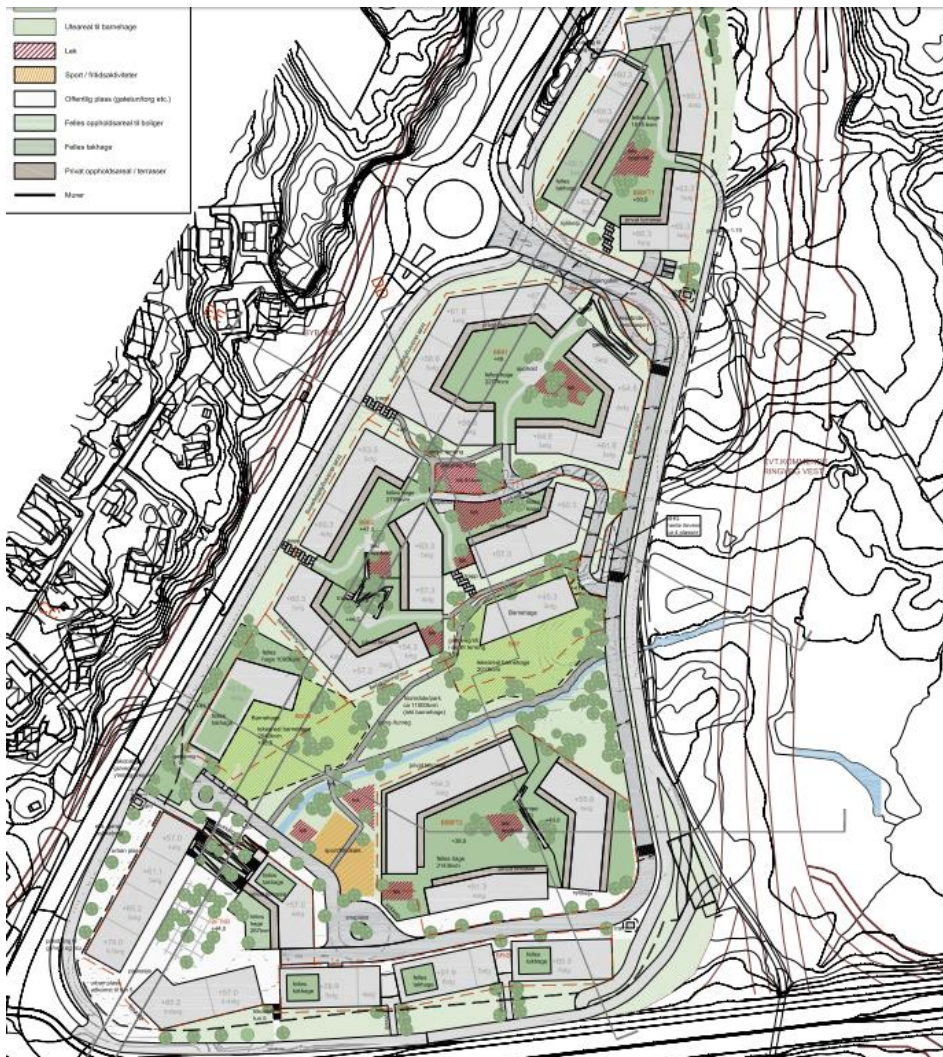


Figur 1- Planforslag som var ute til offentlig ettersyn

Da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2018, lå det til rette for ca.700 nye boenheter, og ca.18 000 m² næringsareal innenfor planområdet på ca.71 daa. Utnyttelsesgraden varierer i de ulike feltene, med en totalutnyttelsesgrad på ca.170% BRA. Planen erstatter tidligere reguleringsplan (planID:162850000), som hovedsakelig er regulert til næringsformål. All eksisterende bebyggelse er forutsatt revet, og erstattes med blokkbebyggelse i Karré struktur. Det eldre drivhuset i utkanten av planområdet forutsettes revet grunnet påkobling til gang – og sykkelvei som skal etableres i forbindelse med en eventuell etablering av Ringveg vest. I figur 1 og 2 viser planlagt bebyggelse sett fra fugleperspektiv og illustrasjonsplan fra offentlig ettersyn 2018.



Figur 2- Planlagt bebyggelse sett fra fugleperspektiv til offentlig ettersyn



Figur 3- Illustrasjonsplan til offentlig ettersyn 2018

2 Punkter fra offentlig ettersyn som ble forutsatt endret til begrenset høring

Som en forutsetning for det videre planarbeidet la fagetaten ut planforslaget til offentlig ettersyn med følgende:

- Andel handelsvirksomhet reduseres.
- Plasskrevende varehandel tillates ikke innenfor planområdet.
- Detaljhandel tillates ikke i felt BFKB
- Byggehøyde for felt BFTKB reduseres med minimum to etasjer
- Byggegrenser må påføres i felt BBBFT2 mot parkanlegg
- Passasjer i nord og sør må sikres med en angitt bredde i reguleringsbestemmelsene.
- Interne gangveisystemer må sikres som bilfri og med høy parkmessig/urban utforming.
- Antall parkeringsplasser må reduseres – spesielt for bolig og handel/tjenesteyting/service.
- Trafikksikker gangadkomst til nærliggende park/lekeareal fra BFKB må sikres.
- Barnehage i felt BBOB tas ut.

Punktene under tar for seg de ulike punktene og hvordan de har blitt fulgt opp i revidert planforslag til begrenset høring.

I prosessen etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt bearbeidet med hensyn til støy og bokvalitet. Det har blitt arbeidet med løsninger som på tross av den omkringliggende støysituasjon, viser at det er mulig å få til gode boforhold med ekstra gode kvaliteter på uteoppholdsarealet gjennom hele planområdet. Høy kvalitet på uteområdene, gode planløsninger har vært fokus i arbeidet, og prosessen med kommunen har resultert i en enda bedre bokvalitet. Siden offentlig ettersyn har bebyggelsen blitt endret med:

- Større og romsligere karrèformer
- Generelt lavere bygningsmasse
- Ekstra store uteoppholdsarealer med gode kvaliteter
- Stor park i tillegg til privat og felles uteoppholdsareal

Det har blitt avklart i dialog med Statsforvalter at det vil være riktig å ta i bruk unntaksbestemmelsen §22.3, som er en viktig forutsetning for plangrepet for Brakehaugen.

Bruk av unntaksbestemmelse, og bygging i rød støysone, blir nærmere forklart i planbeskrivelsen under punkt 5.1 med underkapitler.

2.1 Parkering

Parkeringsdekning for bolig ble av forslagstiller til offentlig ettersyn foreslått til 0,9 per 100 m² BRA for bolig. Dette var noe lavere enn det KPA 2010 åpnet opp for. Planetaten anbefalte å redusere parkeringsdekningen ytterligere og viste til forslag til ny KPA 2016, som har satt 0,6-1,2 parkeringsplasser per 100m² BRA bolig. Fagetaten anbefalte en reduksjon i antall parkeringsplasser for å begrense trafikkmengden inn i planområdet. For bolig burde parkeringsdekningen reduseres til 0,6 per 100 m² BRA boligformål. Og at parkering forretning/handel/service reduseres til et minimum.

Revidert planforslag til begrenset høring ivaretar fagetatens innspill fra fagnotatet i 2018 og har redusert parkeringsdekningen fra 0,9 til 0,6 per 100m² for bolig. Dette er ivare tatt i bestemmelse 3.1.1.6.a. Parkeringsdekningen er også redusert med bakgrunn i dialog med statsforvalter. I innsigelsen som ble fremmet av statsforvalter i 2018 var det et ønske om at en reduserte intern biltrafikk i planområdet. En har derfor redusert parkeringsdekningen fra 0,9 til 0,6 per 100 m² bolig. Parkering er i planforslaget til begrenset høring regulert som eget vertikalnivå.

Det tilrettelegges for parkeringskjellere under deler av felt BB1, KBA1, BB2, BB4 og F/K/T1 og F/K/T2. Planforslaget legger til rette for 4 innkjøringer til parkeringskjellerne. En innkjøring til parkeringsgarasjen under felt BB1, en felles innkjøring til parkeringskjelleren under felt KBA1 og BB2, en innkjøring til parkeringskjelleren under felt BB4 og en felles innkjøring til parkeringskjelleren under felt F/K/T1 og F/K/T2. Planforslaget legger til rette for maks 385 parkeringsplasser. Av disse skal 38 parkeringsplassene tilrettelegges for deleløsninger og 38 parkeringsplasser skal forbeholdes bevegelseshemmede. Dette er sikret gjennom bestemmelse 3.1.1.6.b. Da området er ubebygget i dag finnes det ikke noe eksisterende tilbud for deleløsninger for bil. Det tilrettelegges for ladepunkter for elbiler i parkeringskjelleren.

Planforslaget har en parkeringsdekning på:

- 0,6 parkeringsplass per 100 m² BRA for bolig
- 10 parkeringsplasser per 1000 m² BRA handel
- 6 parkeringsplasser per 1000 m² BRA kontor
- 1,5 parkeringsplasser per 10 barn i for barnehage.

I henhold til KPA 2018 er parkeringsdekningen i nedre del av kravet for boliger, under kravet for handel og i nedre del av kravet for kontor og barnehage.

2.2 Næringsareal

Planforslaget til offentlig ettersyn åpnet opp for til sammen ca. 18 000 m² næringsareal i form av forretning, kontor og tjenesteyting. Hoveddelen av næringen var plassert langs Flyplassveien i sør, som er mest utsatt for trafikkstøy. Innenfor felt BFTKB ble det åpnet opp for maksimalt 3 500 m² detaljhandel hvor det kunne etableres dagligvarehandel på opptil 1 500 m². Fagetaten anbefalte før offentlig ettersyn 2018 at det ble lagt inn en bestemmelse at plasskrevende handel ikke var tillatt innenfor planområdet.

Bestemmelsene til nytt planforslag til begrenset høring hensyntar kommentarene til fagetaten fra 2018, da det legges opp til maks 2000 m² areal til handel. Areal for detaljhandel i form av dagligvare kan ikke overstige 1500 m². Plasskrevende varehandel er ikke tillatt innenfor næringsbebyggelsen som grenser mot Flyplassvegen F/K/T2 eller noe annet sted innenfor planområdet. Dette er i varetatt i bestemmelse 3.1.5.2.b.

2.3 Utnyttelsesgrad/byggehøyder/utforming

Planområdet var til offentlig ettersyn delt inn i ulike felt, hvorav de fleste dannet integrerte tun og Karré bebyggelse. Utnyttelsesgraden fordelte seg noe ujevnt utover planområdet, med høyest utnyttingsgrad i sør hvor den største delen av næringsareal var lagt inn. Felt BFKB som lå helt i sør og grenset til Flyplassvegen ble foreslått som et kombinert næring- og boligbygg, hadde en utnyttelsesgrad på 360% BRA. Feltene som hovedsakelig ble regulert til boligformål hadde en lavere utnyttelsesgrad, og lå på 150 % BRA. Den samlede utnyttingen for planområdet var ca. 140% BRA ekskludert parkeringsareal under terreng. Medregnet parkeringskjeller blir utnyttelsesgraden 170% BRA.

Til begrenset høring ligger det til rette for ca. 470 nye boliger, ca. 19.000 m² kontor og 3000m² næring. Den samlede grad av utnyttning i BRA m² er på 65000 m² og samlet grad av utnyttning er i % BRA er på 90% -100 %. Det er ikke tatt høyde for boder, sykkelparkering og garderober under terreng.

Byggehøydene i den kombinerte næringsbebyggelsen BFTKB er redusert fra 8.etasjer fra offentlig ettersyn i 2018 til 5 etasjer for felt F/K/T1 i revidert planforslag til begrenset høring i 2024. Dette er sikret gjennom byggehøyde vist i plankart datert 16.10.24.

Til offentlig ettersyn varierte byggehøydene innenfor de ulike feltene. For felt som var avsatt til hovedsakelig boligformål varierte byggehøydene på mellom 3-6 etasjer i tunene, med snitt på ca.5

etasjer. For bebyggelsen lengst sør i planområdet da næringsformål var kombinert med bolig, var det foreslått byggehøyde på mellom 5-8 etasjer over terrengnivå.

Til begrenset høring har byggehøydene og etasjehøydene stort sett gått ned i alle felt med unntak av felt BB3. Det samme gjelder utnyttelsesgraden ved at bebyggelsen har blitt redusert med om lag 230 boliger. Dette kommer til uttrykk ved at flere bygg har blitt fjernet, tunene har blitt større. Mye av bygningstypologien har blitt endret fra å være blokkbebyggelse til å bli lavere leilighetsbygg, duplex og rekkehus.

2.4 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal var i planforslag i 2018 etter gjeldende KPA 2010, med 15 m² felles uteoppholdsareal, og 7m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsarealene ble tilstrebet gjort mest mulig sammenhengende, og skulle fortrinnsvis ligge på terreng og det ble lagt til rette for felles uteoppholdsareal sentralt i tunene.

Til begrenset høring har en tatt inn kravene fra KPA 2018, der kravet til MUA er 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Alle felt som inneholder bolig, har nok uteoppholdsareal jf.KPA 2018 innenfor feltet utenom felt BB3 som løser 60 % av arealkravet for uteoppholdsarealet innenfor feltet. Mens parken F_PA1 benyttes til å oppnå krav om de resterende 40% uteoppholdsarealet. Dette sikres gjennom bestemmelse 3.1.1.5.d.

2.5 Park

I tillegg til uteoppholdsarealet i tunene er det til begrenset høring lagt til rette for en bydelspark på 6200 m² som kommer i tillegg til uteoppholdsarealet internt i feltene. Parken ligger sentralt i planområdet og kan benyttes av både beboere og skal fungere som en grønn lunge og samling for det nye boligområdet, med den eksisterende bekken som et sentralt element. Det skapes åpne plener for uorganisert aktivitet og legges opp for mulighet til å danne parsellhage med drivhus.

Det etableres myke overganger mellom de private gårdsrommene og parken bevart eksisterende terreng og nytt opparbeidet terreng.

Barnehagens utearealer skal oppleves som en del av parken og til fri bruk utenom åpningstidene.

Det legges også opp til et helhetlig og universelt utformet gangvegsystem som kobler sammen boligturn og park.

Nytt planforslag, med redusert bygningsmasse og mer uteoppholdsareal, forbedrer og overoppfyller kravet til uteoppholdsareal i henhold til KPA 2018. Disse grepene er en forutsetning for bruk av unntaksbestemmelsen § 22.3. Dette blir nærmere forklart under kapittel 3 Støy i dette endringsbrevet.

2.6 Reduksjon i utnyttelsesgrad

Utnyttingen er i revidert planforslag redusert fra ca. 700 boenheter til ca.470 boenheter. Dette tilsvarer en reduksjon på ca. 230 boenheter og tilsvarer en reduksjon på om lag 23 000 m² boligareal. Grad av utnytting er redusert fra 140% BRA ved offentlig ettersyn til ca. 90/100% BRA. En reduksjon på om lag 40 % til 50% BRA.

I revidert planforslag er boligbebyggelsen helt sør i planområdet som lå inne til offentlig ettersyn tatt ut. Til begrenset høring foreligger det ikke bolig eller støyømfintlig formål helt sør i planområdet mot Flyplassvegen.

2.7 Sol på uteoppholdsareal

Som det er beskrevet i punktene over var planforslaget til offentlig ettersyn knyttet til KPA 2010 i henhold til sol, arealkrav til uteoppholdsareal.

Revidert planforslag til begrenset høring følger opp krav til sol som ligger i KPA 2018.»
Uteoppholdsarealet skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn».

Nytt revidert planforslag oppfylder kravene til sol på uteoppholdsareal med unntak av i felt BB4, der 35% av arealet har 4 timer sol ved vårjevndøgn. På grunn av nærhet til parken er dette avviket fra kvalitetskravet til sol i bestemmelsene i KPA godkjent. Dette sikres gjennom bestemmelse 3.1.1.5.f.

2.8 Barnehage

Barnehagen i BBOB er tatt ut av planforslaget som legges til begrenset høring. Det ligger inne kun en barnehage som skal legges til rette for i felt BH1. Dette vises i plankart datert 28.06.24.

2.9 Gangveger

Det har gjennom planprosessen vært stort fokus på innfallsportene og de interne gangvegene internt i planområdet, som skal være åpne og invitere allmenheten inn i planområdet. Internt i planområdet er det lagt opp til gangveger og stier mellom og gjennom tunene skal være skjermet for trafikk. Til begrenset høring er viktige gangveger og tverrforbindelser sikret med bestemmelsesområder i plankart, som det igjen er knyttet bestemmelser til. Dette vises blant annet i punkt 6 i bestemmelsene.

2.10 Trafikksikker adkomst til uteoppholdsareal

Planforslaget til begrenset høring har stort fokus på trafikksikker adkomst til uteoppholdsareal og parkområdene. Planforslaget har redusert parkeringsdekningen fra 0,9 per 100 m² bolig til 0,6 per 100m² bolig og redusert biltrafikken sør i planområdet. I tillegg er boligformålene fjernet fra næringsbebyggelsen i sør, slik at det til begrenset høring ikke er noen boliger sør for f_GT1 vist i plankart datert 28.06.24.

2.11 Renovasjon

Til begrenset høring legger planen legger opp til at avfallshåndtering skal skje i form av en kombinert løsning med bosnett og bunntømte containere for enkelte fraksjoner. Plassering av nedkast for bosnett avklares i detaljprosjekteringsfasen.

Sentral for bosnett plasseres i felt KBA1, med tilkomst via veg f_V2. Det skal etableres 4 avfallsrom i sentral som skal ta imot fraksjoner for:

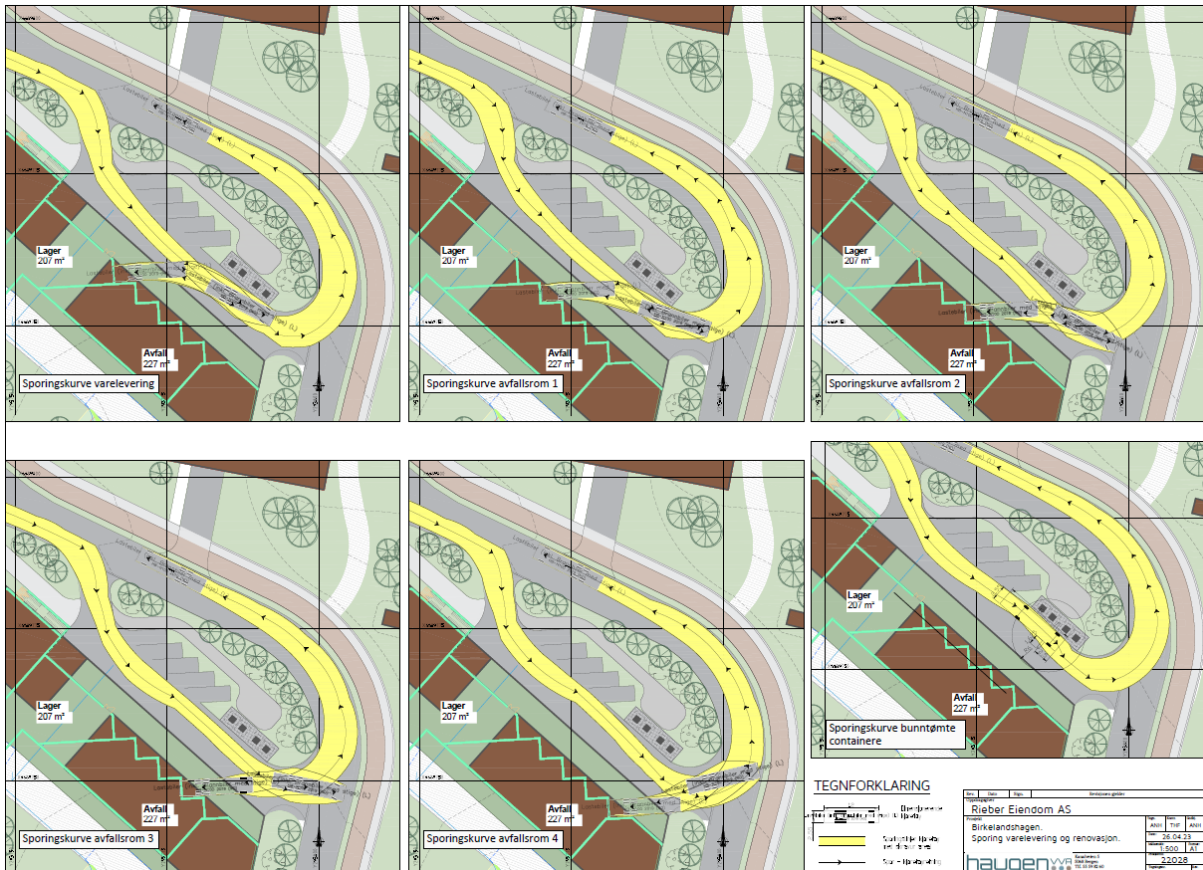
1. Restavfall
2. Papir/papp/drikkekartong
3. Plast
4. Mulig matavfall

I felt f_RA1 skal det etableres 4 nedgravde bunntømte containere for fraksjon:

1. 2 stk. for glass og metall
2. 1 stk. for tekstil
3. 1 stk. reserve for fremtidig annen fraksjon.

2.12 Varelevering

Til begrenset høring legges det opp til at varelevering til butikk i KBA1 gjøres også via veg f_V2. Veg f_V2 vil være enveiskjørt i retning fra vest mot øst. Bredde på veg f_V2 er 7m, slik at det skal være passeringmulighet for personbiler når lastebil står oppstilt mot avlukke for varelevering eller avfallsrom. Det er gjort sporingsanalyser for varelevering og hentepunkt for renovasjon. Tegning nr. 500 viser sporingskurver for de ulike alternativene.



Figur 4- Sporingsanalyse varelevering og renovasjon

Varelevering til kontorbygg i felt F/K/T1 og 2, samt til barnehage BB1 gjøres via veg f_KV1 og f_KV2, gateun f_GT1 og torg f_TO. På torg etableres rundkjøring som lastebil kan kjøre rundt. Både veg og gatetun har tilstrekkelig bredde for fremkommelighet lastebil.

I planområdet er tilkomst for beredskapsbil vurdert. I illustrasjonsplan er oppstillingsplasser for brannbil med stige skissert opp. Kjører beredskapsbil inn i felt BB2 og KBA1, kan den snu ved lek/oppholdsplass, hvor det kan etableres et gressarmert areal som tåler belastning av kjøretøy. Kurver er breddeutvidet for fremkommelighet for lastebil, og stigning er under 1:8, som sikrer fremkommelighet.

3 Støy

I tillegg til punktene fra offentlig ettersyn som er nevnt ovenfor, har planforslaget til begrenset høring håndtert støy. Til offentlig ettersyn tok planforslaget hensyn til støy fra Ytrebygdsvegen og Flyplassvegen samt en mulig fremtidig Ringveg vest. Det ble til offentlig ettersyn vist opp til 73 db på enkelte fasader som grenset mot veg.

Til offentlig ettersyn kom fylkesmannen med innsigelse for at planforslaget ikke håndterte støy på en tilfredsstillende måte. Og at planforslaget viste 73 db på enkelte fasader. Innsigelsen fra statsforvalter er gjengitt i planbeskrivelsen under punkt 5 og i notat for bomiljø og støy.

En viktig forutsetning for planarbeidet fra offentlig ettersyn og til begrenset høring er at det har blitt gitt åpning for at en i denne planen kan ta i bruk unntaksbestemmelse § 22.3 i KPA 2018 om bygging i rød støysone. Under vises det kort til unntaksbestemmelsen 22.3 i KPA 2018.

Det følger videre av retningslinje til bestemmelse § 22 – Tiltak i rød støysone:

*Ved regulering av større tiltak (mer enn 15 boenheter) eller større arealer under ett i **byfortettingssone BY** kan elementer fra § 22.3 [«Spesielt for tiltak i støybelastet sentrumskjerne S»] vurderes for deler av tiltaket/området, dersom dette kan bidra til en bedre totalløsning. **Avvik må belyses, diskuteres og begrunnes spesielt i planen, og bør kompenseres med ekstra gode kvaliteter på andre områder.** Avstand til grønne støysoner er et aktuelt vurderingstema. [vår utheving]*

Forutsetningen for bruk av disse avvikene er beskrevet direkte i bestemmelsen § 22.3.3:

- a) *Unntak skal bare benyttes der støynivået er for høyt til at **samfunnsmessig riktig boligfortetting** kan oppnås basert på normale grenseverdier. Unntakene er ikke et argument for dårligere støystandard enn det som kan oppnås med normale tiltak. [vår utheving]*
- b) *Byggetiltaket med støytiltak skal **reguleres**. [vår utheving]*
- c) *Reguleringsplanen skal **belyse alternative utbyggings-løsninger og avbøtende tiltak** (herunder behov for balansert mekanisk ventilasjon, kjøling og utvendig solskjerming). [vår utheving]*
- d) *Angitte avvik gjelder bare for **veitrafikkstøy** og banestøy. [vår utheving]*
- e) ***Barnehager** og grunnskoler omfattes ikke*

I nytt revidert planforslag er bygningene plassert slik at de gir gode skjermingsforhold for tunene i midten og lager stille side på fasaden som vender bort mot vegen. Slik bebyggelsesstrukturen er plassert nå fungerer byggene mot Ytrebygdsvegen, Flyplassvegen og en evt. Ringveg vest som en støyskjerm for resten av området og er et avbøtende tiltak i seg selv.

Nytt planforslag tar også hensyn til hvordan en skal ivareta støy i midlertidig situasjon. Høyeste nivå for støy på fasade er nå 71 db for et par boenheter i felt BB1 i situasjon dersom ringveg vest blir realisert. Støy og utbyggingsrekkefølge er nærmere beskrevet i punkt 5 i planbeskrivelsen og sikret i bestemmelsene punkt 2.8.2. De andre fasadene som ligger som grenser til veiene ligger på 70 db eller under. Dette viser støysonekart i støynotat datert 25.10.23.

4 Nye overordnede føringer

Det har kommet en rekke nye overordnede føringer siden planen var på offentlig ettersyn i 2018. Disse ligger til grunn for planforslaget til begrenset høring 2024. De mest sentrale føringene er som følger:

4.1 KPA 2018 (vedtatt juni 2019)

Uteoppholdsareal

- KPA 2018 gir nytt arealkrav for uteoppholdsareal: Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % skal utformes som felles areal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50% av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.
- Nytt kvalitetskrav sol. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

Støy

Punkt 2 viser hvordan dette er løst i revidert planforslag.

Arkitekturstrategien (vedtatt juni 2019)

Arkitekturstrategien ligger til grunn for det reviderte prosjektet. Ambisjonene i arkitekturstrategien treffer godt med prinsippene i nytt prosjekt.

Kommunedelplan for overvann (vedtatt september 2019)

Sykelstrategi for Bergen (vedtatt 2020)

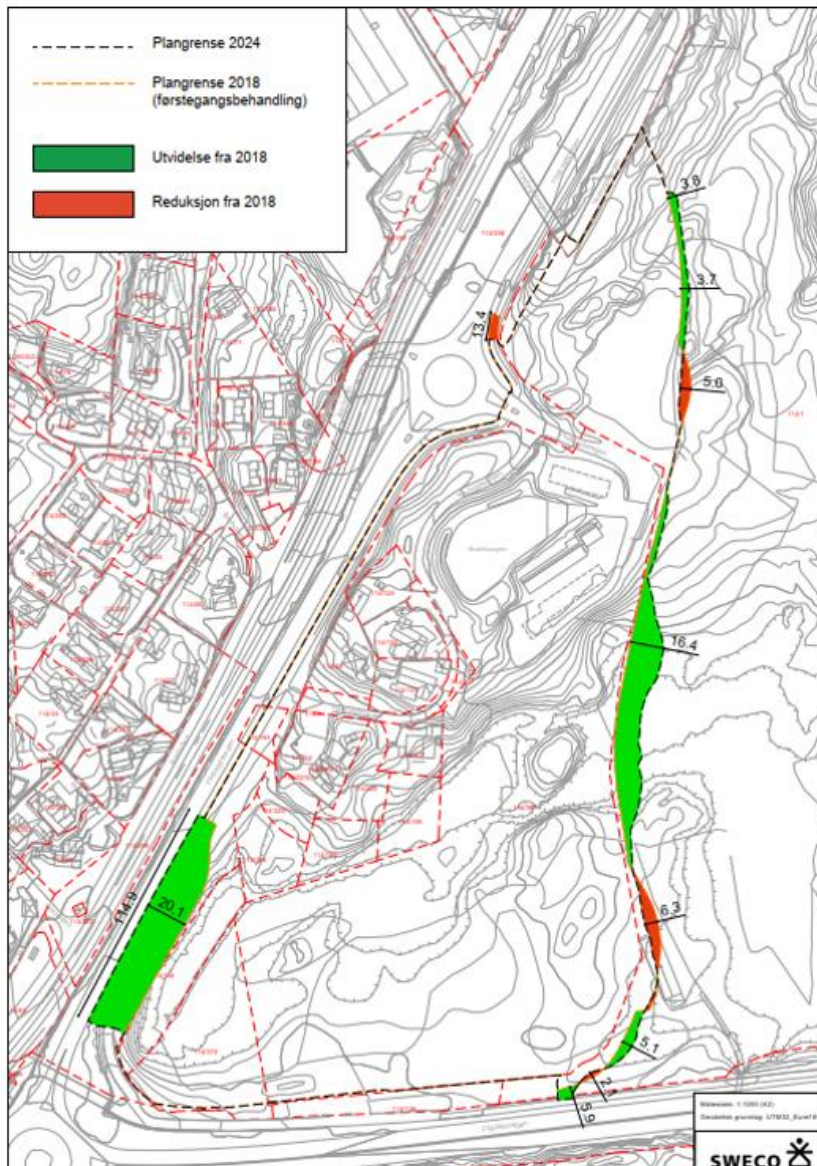
Gåstrategi for Bergen (vedtatt 2020)

Grønn strategi-klimastrategi (vedtatt januar 2023)

Naturstrategi for Bergen (vedtatt mars 2023)

Revidert planforslag legger til grunn og oppfyller alle nye overordnede føringer.

5 Endret plangrense



Figur 5 - Kartutsnitt som viser plangrense i 2018 og 2024, samt utvidelse fra 2018 og reduksjon 2018.

Plangrensen har blitt justert flere ganger siden offentlig ettersyn sommer 2018. Figur 4. viser justeringene. Arealet med grønn skravur viser utvidelse av plangrensen fra 2018 til 2024. Arealet er ca. 4018 m². Arealet med rød skravur viser reduksjon av plangrense fra 2018 til 2024. Arealet er på ca. 400 m². Til sammen har planområdet blitt utvidet med 3618 m². Den største utvidelsen skyldes at området i sørvest som grenser mot Ytrebygdsvegen som har blitt utvidet etter dialog med Vestland Fylkeskommune som ønsker at planen skal inkludere utvidelse av gang- og sykkelveg mot rampe og videre til brokonstruksjonen over Ytrebygdsveien.

Området på utsiden av internvegen øst i planområdet har blitt utvidet på grunn av utviding av fylling og skråningsutslag til internvegen.

Det er i tillegg gjort mindre tilpassinger for området i nordøst i BB1 for å tilpasse bebyggelsen bedre til terrenget.

For området i sørøst er det gjort mindre tilpasninger for plangrensen til terrenget.

6 Plangrep

6.1 Prinsipper til offentlig ettersyn som videreføres til begrenset høring.

- Karré-former for å oppnå tilstrekkelig støyskjerming, større, mer solrike og skjermede gårdsrom.
- Kompakt planområde der det legges det opp til en lokal «gåby» med en park sentralt i området, skal bidra til at området får et grønt, rekreativt midtpunkt med kvaliteter knyttet opp mot barnehager og servicetilbud.
- Differensiert boligstruktur
- Legge til rette for boligutbygging for å utjevne fordelingen av antall arbeidsplasser og boliger i bydelen.
- Benytte byggene aktivt som støyskjerming
- Gode gangforbindelser internt i planområdet

6.2 Endringer i plangrep som er gjort fra 2018 til høst 2024.

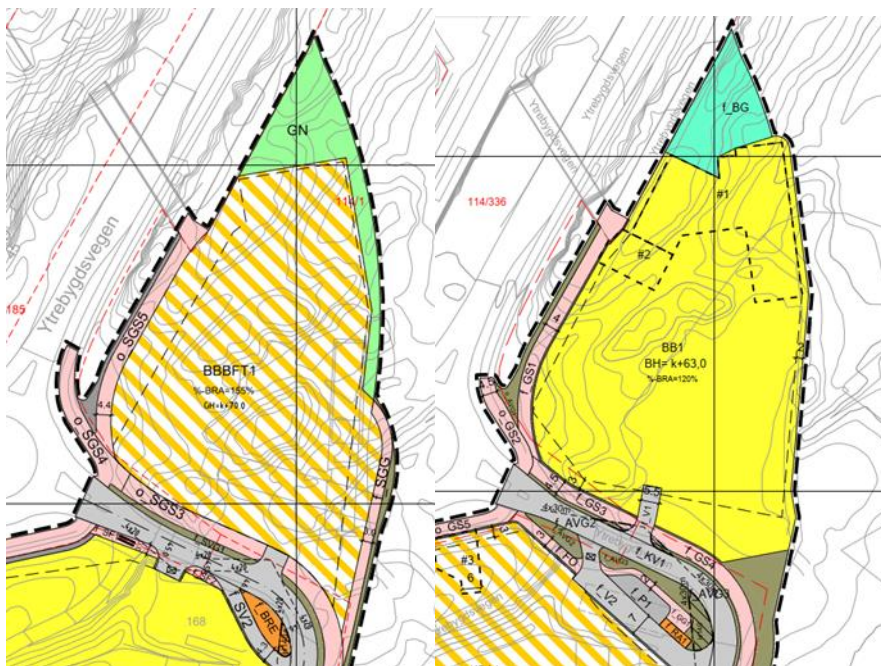
- Redusert BRA- areal og byggehøyder for bebyggelsen i området
 - ✓ Fjernet to bygg rundt parken
 - ✓ Endret feltinndeling
- Mer differensierte boligtyper
 - ✓ Duplex
 - ✓ Rekkehus
 - ✓ Barnehage
 - ✓ Fellesbygg
 - ✓ Næring
 - ✓ Lagt til nye og større familievennlige boligtyper og boenheter som punkthus og duplex.
- Hvert felt med unntak av BB3 og BB4 oppnår kravet til uteoppholdsareal i henhold til KPA 2018. Unntakene fra uteoppholdskravene for BB3 og BB4 begrunnes med nærhet til parken. Dette er nærmere forklart i planbeskrivelsen under kapittel 5.5.4 gjennomgang felt for felt. I tillegg til at det er lagt til rette for en park på 6 200 m² innenfor planområdet.
- Utvidet fotavtrykk på karré-former for å oppnå større, mer solrike og skjermede gårdsrom.
- Store uteoppholdsareal med gode kvaliteter
- En har i planforslaget trukket inn bebyggelsen langs Ytrebygdsveien lenger øst for å komme under 71 db.
- I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i 2018 var barnehagen plassert lenger nordøst i planområdet. Barnehagen har nå mer skjermet og solrik plassering og ligger plassert vest i planområdet. Området for barnehage har tilfredsstillende støynivåer på fasade og på uteområder.
- I revidert plangrep beholder en mer av det eksisterende terreng og terrengformer internt i planområdet.
- Minimere avtrykk på parkeringskjeller for å oppnå frodige gårdsrom med eksisterende og stedege arter.

- Sikre gode gang, - og sykkelveger både internt i planområdet, men også koblingene til gang, - og sykkelveganlegget som omkranser planområdet og binder området sammen med bybanestoppet på Kokstad og kollektivknutepunktet på Birkelandsskiftet.

Endringene som er nevnt ovenfor er gjort i plankart, bestemmelser, illustrasjonsplan og illustrasjoner. De neste punktene forklarer nærmere hvilke endringer som er gjort for temaene og endringer utført i de ulike feltene.

7 Gjennomgang av endringer felt for felt fra offentlig ettersyn til begrenset høring

7.1 Endringer utført i felt BB1 fra offentlig ettersyn til begrenset høring



Figur 6 – Endringer utført i felt BB1 fra offentlig ettersyn 2018 figur til venstre, begrenset høring 2024 figur til høyre.



Figur 7-Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024. Målestokk 1:1000

Kjerneopplysninger fra planforslag offentlig ettersyn 2018

Kjerneopplysninger	BBFT1		
Primærformål	Bolig		
Areal	Ca. 6,9 daa		
%-BRA	155 %		
Maks byggehøyde	Kote + 70	6 et.	Ca. 20,5 m
Terreng	Ca. kote + 50,5		
Variasjon i byggehøyder	3 – 6 et.		
Ca. BRA bolig	10 000		
Ca. antall enheter	130		
Ca. BRA næring	500		
Parkering	På felt under terreng		

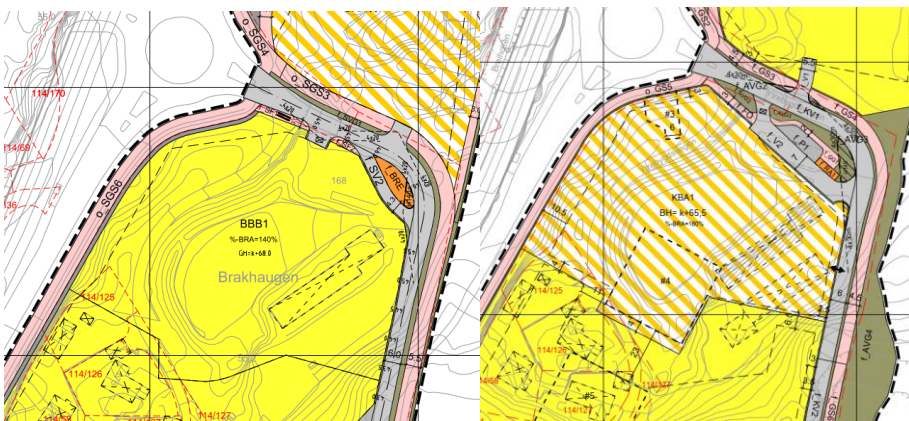
Kjerneopplysninger for planforslag til begrenset høring 2024

Kjerneopplysninger	BB1		
Primærformål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		
Areal felt	7.4 daa		
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	120%		
Typologi	Karrestruktur, boligblokk, rekkehus		
Maks byggehøyde	Kote +63	4 etasjer	Ca. 13 m
Terreng	Ca. kote +47 - +51		
Variasjon i byggehøyder	3 - 4 etasjer		
Ca. BRA bolig (m2)	7800		
Ca. antall boenheter	83		
Parkering	I P-kjeller for BB1		

Oppsummering av endringene

- Navn på felt er endret fra BBBFT1 til BB1
- Formål er endret fra Kombinerte formål boligbebyggelse - blokkbebyggelse/bevertning/forretning/tjenesteyting (1113/1150/1160/1330) til boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Det er gjort mindre justeringer i plangrensen, da denne er flyttet noe østover. Dette er nærmere illustrert i figur 4.
- Det er gjort mindre endringer i byggegrensen for å optimalisere tilpassingen til terrenget og bygningsmassen på en bedre måte.
- Byggehøyden er redusert fra maks kote +70 til ved offentlig ettersyn til maks +63- og fra ca. 20,5 meter i byggehøyde til ca. 13 m byggehøyde.
- Antall etasjer er redusert fra maks 6 etasjer til maks 4 etasjer.
- Til begrenset høring er det utarbeidet bestemmelsesområde #1 og #2 som sikrer tverrforbindelse, og type bebyggelse og byggehøyde.
- Utnyttelsesgraden er redusert fra offentlig ettersyn fra %-BRA 155 til 120 % ved begrenset høring.
- BRA bolig er redusert fra 10 000 m² til 7800 m²
- Antall enheter er redusert fra 130 enheter til 83 enheter.
- Til offentlig ettersyn ble det forutsatt at feltet skulle bygges ut med boliger i form av blokkbebyggelse, og en mindre del med næringsformål -forretning, service eller bevertning i nordvest. Det var lagt til rette for en passasje til gangbro over Ytrebygdsvegen mot Bybanens holdeplass. Mye av det samme grepet er beholdt frem til begrenset høring med at feltet skal bygges ut i form av carrébebyggelse, boligblokk/leiligheter og rekkehus.
- Til begrenset høring er det lagt til rette for gode internveger som forbinder planområdet med påkobling til gangbru over Ytrebygdsvegen.
- Det er lagt til rette for blågrønnstruktur i nord.

7.2 Endringer utført i felt KBA1 fra offentlig ettersyn til begrenset høring 2024



Figur 8- Endringer utført i felt KBA1 fra offentlig ettersyn 2018 figur til venstre, begrenset høring 2024 figur til høyre.



Figur 9- Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024 til høyre. Målestokk 1:1000.

Kjerneopplysninger fra planforslag offentlig ettersyn 2018

Kjerneopplysninger	BBB1		
Primærformål	Bolig		
Areal	Ca. 8,8 daa		
%-BRA	140 %		
Maks byggehøyde	Kote + 68	6 et.	Ca. 19 m
Terreng	Ca. kote + 49		
Variasjon i byggehøyder	3 – 6 et.		
Ca. BRA bolig	12 000		
Ca. antall enheter	150		
Ca. BRA næring	0		
Parkering	På felt under terreng		

Kjerneopplysninger fra planforslag begrenset høring 2024

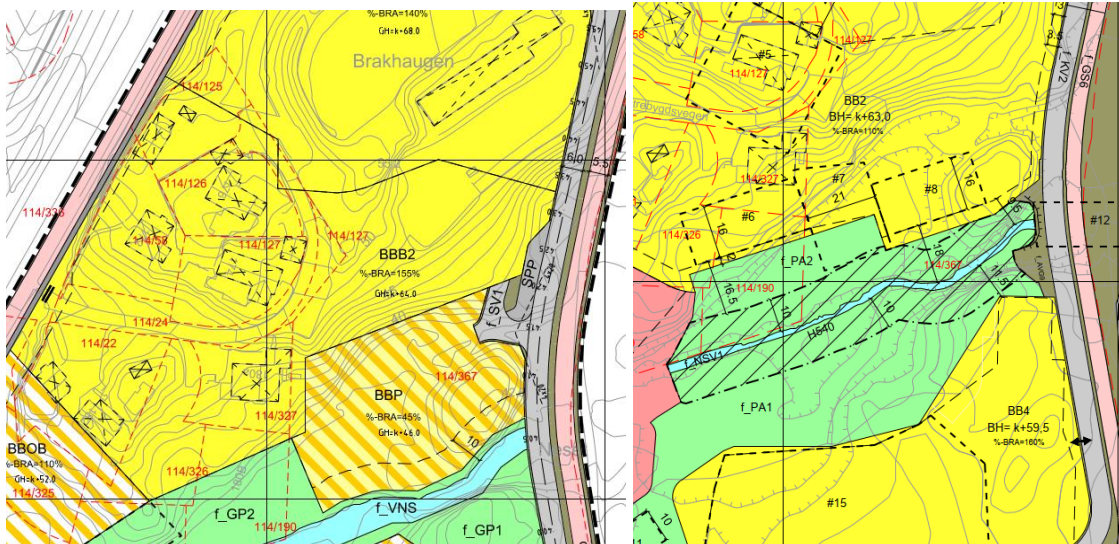
Kjerneopplysninger	KBA1		
Primærformål	Bolig/forretning/tjenesteyting		
Areal felt	8.3 daa		
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	160%		
Typologi	Karrestruktur, boligblokk, rekkehus		
Maks byggehøyde	Kote +65,5	5 etasjer	Ca. 16 m
Terreng	Ca. kote +48 - +50		
Variasjon i byggehøyder	3 - 5 etasjer		
Ca. BRA næring (m2)	2000		
Ca. BRA bolig (m2)	9300		
Ca. antall boenheter	95		
Parkering	I P-kjeller for KBA1 og BB2		

Oppsummering av endringene

- Navn på felt er endret fra BBB1 til KBA1
- Formål er endret fra boligbebyggelse -blokkbebyggelse (1113) til bolig/forretning/tjenesteyting (1800).
- Det er gjort mindre justeringer i plangrensen, da denne er flyttet noe østover. Dette er nærmere illustrert i figur 10.

- Det er gjort mindre endringer i byggegrensen for å optimalisere tilpassingen til terrenget og bygningsmassen på en bedre måte.
- Kotehøyden på byggene er redusert fra maks kote +68 ved offentlig ettersyn til maks +65,5 til ved begrenset høring.
- Byggehøyden på byggene er redusert fra ca.19 meter til ca. 16.meter
- Antall etasjer er redusert fra maks 6 etasjer til maks 5 etasjer.
- Til begrenset høring er det utarbeidet bestemmelsesområde #3 og #4 som sikrer tverrforbindelse, type bebyggelse og byggehøyde innenfor feltet.
- Utnyttelsesgraden er økt fra offentlig ettersyn fra %-BRA 140 til 160 % ved begrenset høring.
- BRA bolig er redusert fra 12 000 m2 til 9 300 m2
- Til begrenset høring har det kommet inn 2000 BRA næring
- Antall enheter er redusert fra 150 enheter til 95 enheter.
- Ved offentlig ettersyn var det forutsatt at feltet skulle bygges ut i form av blokkbebyggelse. Til begrenset høring ble det forutsatt at feltet skulle bygges ut med boliger og noe næring i form av karrébebyggelse, boligblokk/leiligheter og rekkehus og med formålene forretning og tjenesteyting.
- Sentral for bosnett plasseres i felt KBA1, med tilkomst via veg f_V2. Dette er nærmere forklart i RTP.

7.3 Endringer utført i felt BB2 fra offentlig ettersyn til begrenset høring



Figur 10- Endringer utført i felt BB2 fra offentlig ettersyn 2018 figur til venstre, begrenset høring 2024 figur til høyre.



Figur 11- Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024 til høyre. Målestokk 1:1000.

Kjerneopplysninger til offentlig ettersyn

Kjerneopplysninger		BBB2	
Primærformål	Bolig		
Areal	Ca. 9,9 daa		
%-BRA	155 %		
Maks byggehøyde	Kote + 64	5 et.	Ca. 16 m
Terreng	Ca. kote + 47,5		

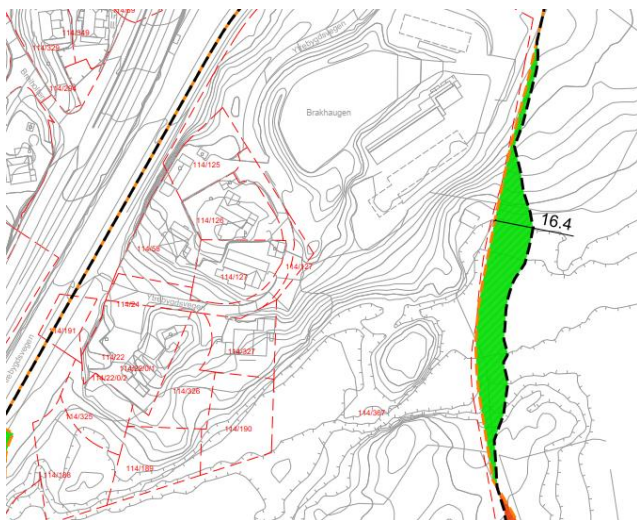
Variasjon i byggehøyder	3 – 5 et.
Ca. BRA bolig	15 000
Ca. antall enheter	170
Ca. BRA næring	0
Parkering	På felt under terreng

Kjerneopplysninger til begrenset høring

Kjerneopplysninger	BB2
Primærformål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Areal felt	13.6 daa
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	110%
Typologi	Karrestruktur, boligblokk, rekkehus
Maks byggehøyde	Kote +63 5 etasjer Ca. 16 m
Terreng	Ca. kote +43 - +50
Variasjon i byggehøyder	3 - 5 etasjer
Ca. BRA bolig (m2)	13200
Ca. antall boenheter	145
Parkering	I P-kjeller på BB2 for KBA1 og BB2

Oppsummering av endringene

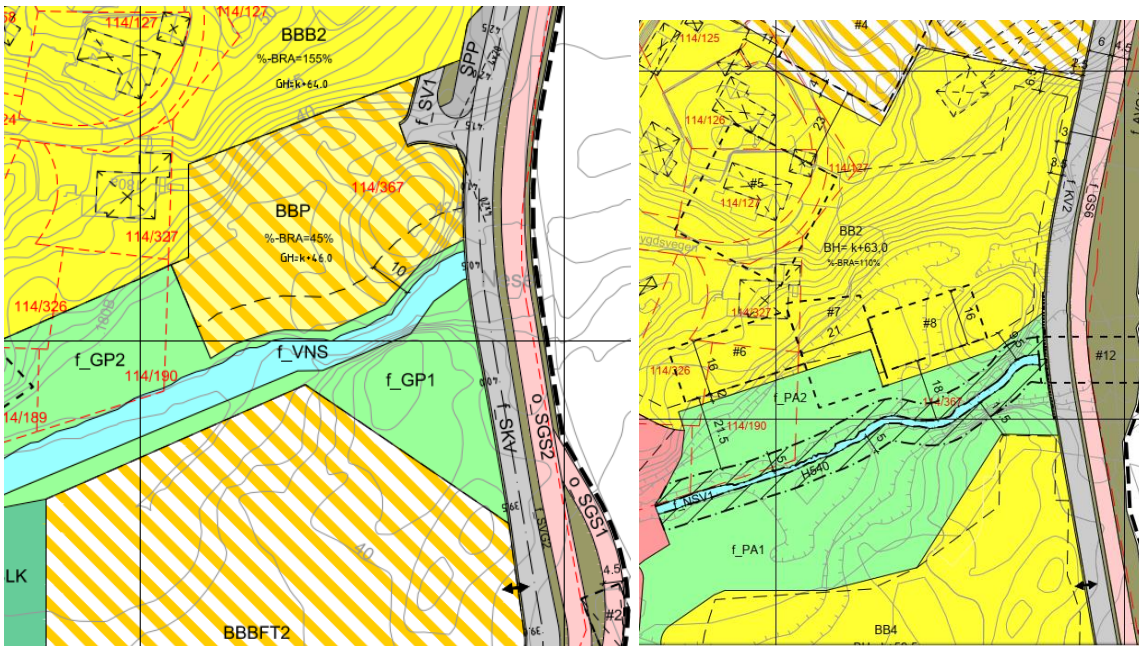
- Navn på felt er endret fra BBB2 til BB2
- Feltet har samme formål som ved offentlig ettersyn boligbebyggelse -blokkbebyggelse (1113)
- Det er gjort mindre justeringer i plangrensen, da denne er flyttet noe østover. Dette er nærmere illustrert i figur 10.
- Det er gjort mindre endringer i byggegrensen for å optimalisere tilpassingen til terrenget og bygningsmassen på en bedre måte.
- Kotehøyden på byggene er redusert fra maks kote +64 ved offentlig ettersyn til maks +63 ved begrenset høring.
- Felteinndelingen er endret slik at BB2 til offentlig ettersyn er økt fra 9,9 daa til 13,6 daa.
- Byggehøyden er den samme fra offentlig ettersyn til begrenset høring og er på ca.16 meter.
- Antall etasjer er redusert fra maks 6 etasjer til maks 5 etasjer.
- Til begrenset høring er det utarbeidet bestemmelsesområder #5, #6, #7, #8 som sikrer type bebyggelse, åpning mellom BB2 og f_PA2, byggehøyder og nedtrapping mot parken.
- Utnyttelsesgraden er redusert fra offentlig ettersyn fra %-BRA 155 til 110 % ved begrenset høring.
- BRA bolig er redusert fra 15 000 m² til 13 200 m²
- Antall enheter er redusert fra 170 enheter til 145 enheter.
- Ved offentlig ettersyn ble det forutsatt at feltet ble bygget ut med boliger i form av blokkbebyggelse. Til begrenset høring er det forutsatt at feltet bygges ut i form av karrébebyggelse, boligblokk og rekkehus.



Figur 12-Figur viser utvidelse av plangrensen fra offentlig ettersyn 2018 til begrenset høring 2024. Utvidelsen skyldes utvidelse av annen veigrunn.

7.4 Endringer utført i felt BB2, BBP og f_PA2 fra off. ettersyn til begr. høring.

Ettersom barnehagen som lå i området til offentlig ettersyn har blitt fjernet til begrenset høring, har felt BB2 og park f_PA2 blitt større. Dette har ført til endringer i plangrepet i dette området. Disse endringene blir oppsummert i punktene under. Endringer som omhandler det kombinerte formålet boligbebyggelse – blokkbebyggelse /bevertning/forretning /tjenesteyting BBBFT2 til offentlig ettersyn felt BB4 til begrenset høring blir nærmere omtalt under punkt 7.6.



Figur 13- Endringer utført i felt BBP fra offentlig ettersyn 2018 figur til venstre, begrenset høring 2024 figur til høyre.



Figur 14 - Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024 til høyre. Målestokk 1:1000.

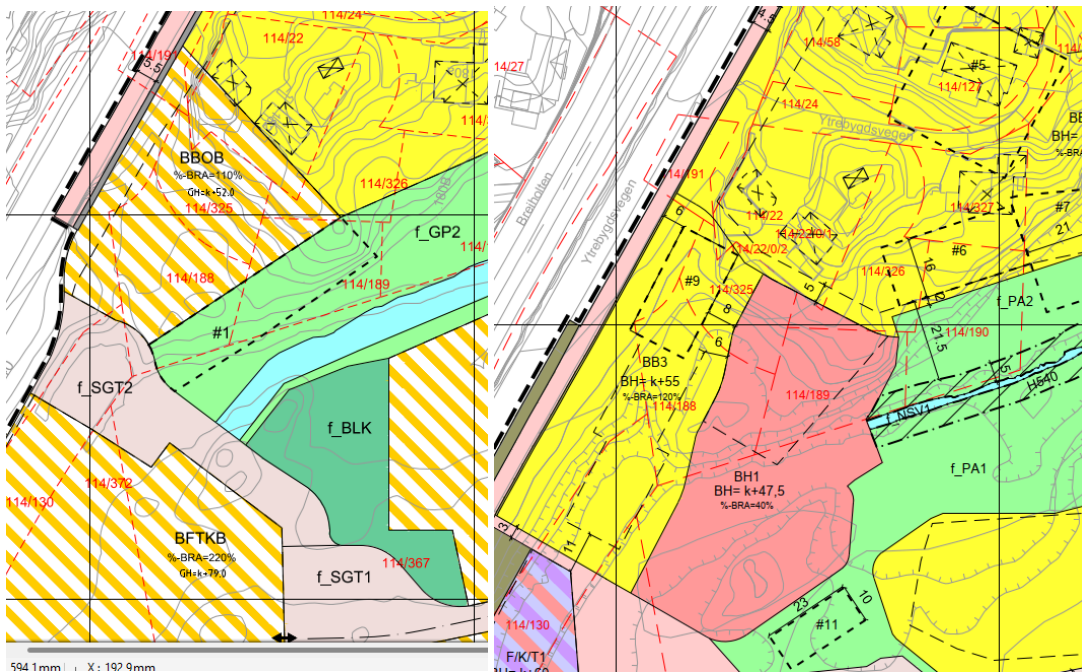
Kjerneopplysninger til offentlig ettersyn

Kjerneopplysninger	BBP		
Primærformål	Barnehage		
Areal	Ca. 2,9 daa		
%-BRA	45 %		
Maks byggehøyde	Kote + 46	2 et.	Ca. 8 m
Terreng	Ca. kote + 38		
Variasjon i byggehøyder	2 et.		
Ca. BRA bolig	0		
Ca. antall enheter	0		
Ca. BRA barnehage	1 200		
Parkering	I parkeringsanlegg knyttet til annet felt		

For kjerneopplysninger for BB2 vises det til tabell for BB2 i kapittel 7.3.

- Navn på felt er endret fra BBP ved offentlig ettersyn til f_PA2 og BB2 til begrenset høring.
- Feltet er har endret formål fra kombinerte formål (1900) barnehage/park (1161/3050) til offentlig ettersyn til F_PA2 park (3050) og boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Feltinndelingen har blitt en del endret i dette området. Tidligere lå barnehage BBP nordøst for elva. Til begrenset høring ligger arealet som en del av BB2 og parken f_PA2.
- Ved offentlig ettersyn var parkområdet på 4,2 daa og grønnstrukturen på 0,9 daa. Til sammen utgjorde naturområde og grønnstruktur 5,2 daa.
- Til begrenset høring utgjør parken 6,5 daa og blågrønnstruktur 0,6 daa, til sammen utgjør grønnstrukturen 7,1 daa. Dette er en økning på 1,9 daa.
- Til begrenset høring i 2024 har barnehagen blitt flyttet fra midt i området til sør-vest i planområdet.
- Antall barnehager er redusert fra to barnehager ved offentlig ettersyn 2018 til en barnehage til begrenset høring i 2024. Det åpnes opp for en midlertidig barnehage i område KBA1 eller BB2 ved behov i midlertidig situasjon.
- Det er gjort mindre justeringer i plangrensen, da denne er flyttet noe østover. Dette er nærmere illustrert i figur 10.
- Det er gjort mindre endringer i byggegrensen for å optimalisere tilpassingen til terrenget og bygningmassen på en bedre måte.

7.5 Endringer utført felt BB3 fra offentlig ettersyn til begrenset høring



Figur 15- Endringer utført i felt BBOB fra offentlig ettersyn 2018 figur til venstre, begrenset høring 2024 figur til høyre.



Figur 16- Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024 til høyre. Målestokk 1:1000.

Kjerneopplysninger ved offentlig ettersyn

Kjerneopplysninger	BBOB-Bolig/barnehage		
Primærformål	Bolig/barnehage		
Areal	Ca. 2,8 daa.		
%-BRA	110 %		
Maks byggehøyde	Kote + 52	4 et.	Ca. 13,5 m
Terreng	Ca. kote + 38,5		
Variasjon i byggehøyder	4 et.		
Ca. BRA bolig	2 000		
Ca. antall enheter	25		
Ca. BRA barnehage	850		
Parkering	I parkeringsanlegg knyttet til annet felt		

Kjerneopplysninger ved begrenset høring

Kjerneopplysninger	BH1		
Primærformål	Barnehage		
Areal felt	3.8 daa		
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	40%		
Maks byggehøyde	Kote + 47.5	2 etasjer	Ca. 9 m
Terreng	Ca. kote +38 - +40		
Ca. BRA Barnehage (m2)	1000		
Parkering	I P-kjeller på BB4 for BB3, BB4 og BH1		

Kjerneopplysninger ved begrenset høring

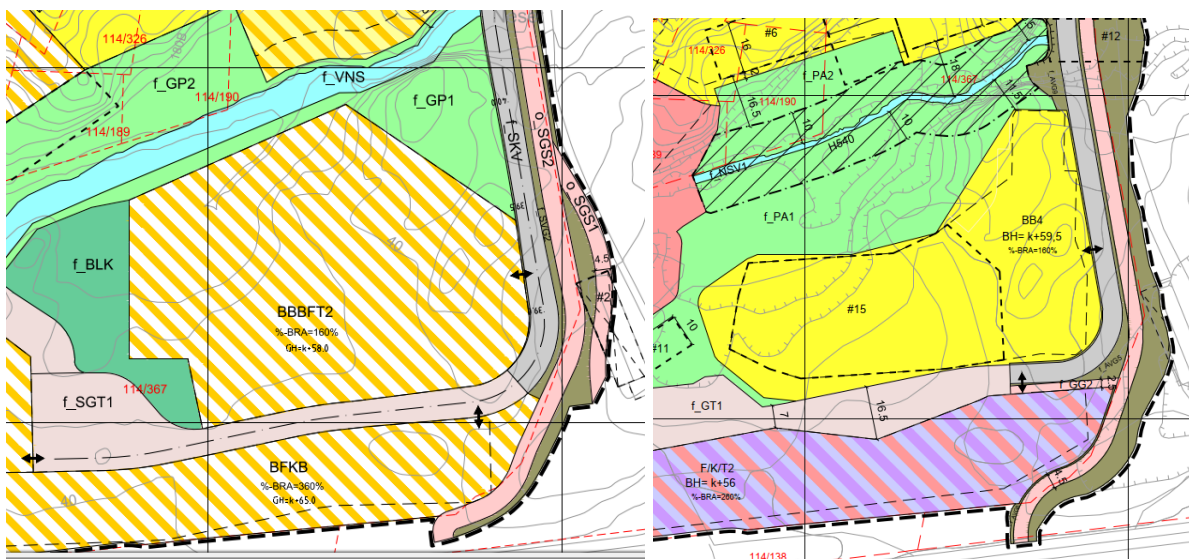
Kjerneopplysninger	BB3		
Primærformål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		
Areal felt	3.3 daa		
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	120%		
Typologi	boligblokk, rekkehus		
Maks byggehøyde	Kote +55	5 etasjer	Ca. 16 m
Terreng	Ca. kote +47 - +49		
Variasjon i byggehøyder	3 - 5 etasjer		
Ca. BRA bolig (m2)	3600		
Ca. antall boenheter	40		
Parkering	I P-kjeller på BB4 for BB3, BB4 og BH1		

Feltene BBOB- bolig barnehage er endret formål fra offentlig ettersyn til BH1 og BB3 er ved begrenset høring. De viktigste endringene er oppsummert under.

- Navn på felt er endret fra BBOB ved offentlig ettersyn til BB3 og BH1 til begrenset høring.
- Feltet har endret formål fra kombinerte formål (1800) boligbebyggelse - blokkbebyggelse/barnehage (1113/1161) til BB3 og boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (1113).
- Formål for barnehage har blitt endret til Barnehage (1161). Barnehagen er flyttet til eget bygg med eget formål tilknyttet parken.
- Selve arealet avsatt til barnehage har økt fra 2,8 daa i offentlig ettersyn til 3,8 daa til begrenset høring.
- Til offentlig ettersyn var det BBOB kombinert bygg for bolig og barnehage. Til begrenset høring er disse funksjonene adskilt i ulike bygg. Barnehage ligger i BH1 mens boligene ligger i eget bygg i BB3.

- Antall etasjer har økt fra 4 etg. til offentlig ettersyn til 5 etg. til begrenset høring. Dette er gjort for at byggene skal benyttes som støyskjerming mot Ytrebygdsveien.
- Kotehøyden på byggene er økt fra offentlig ettersyn fra kote + 52 til kote + 55 ved begrenset høring.
- Byggehøyden er økt fra 13,5 til offentlig ettersyn til 16 meter ved begrenset høring.
- Areal BRA m² til bolig er økt fra 2000 m² fra offentlig ettersyn til 3600 m² ved begrenset høring.
- Antall boenheter er økt fra 25 enheter ved begrenset høring til 40 ved offentlig ettersyn.

7.6 Endringer utført i felt BB4 fra offentlig ettersyn til begrenset høring



Figur 17- Endringer utført i felt BBBFT2 fra offentlig ettersyn 2018 figur til venstre, begrenset høring 2024 figur til høyre.



Figur 18- Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024 til høyre. Målestokk 1:1000.

Kjerneopplysninger til offentlig ettersyn

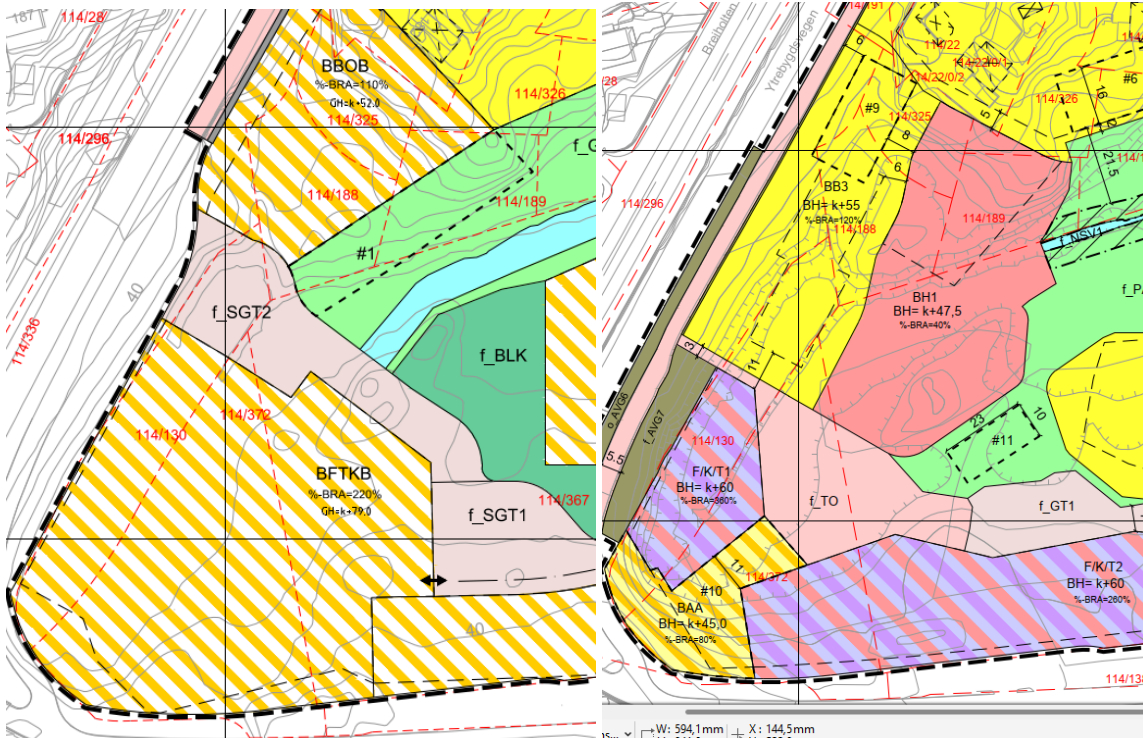
Kjerneopplysninger	BBBFT2		
Primærformål	Bolig		
Areal	Ca. 7,4 daa		
%-BRA	160 %		
Maks byggehøyde	Kote + 58	6 et.	Ca. 19 m
Terreng	Ca. kote + 39		
Variasjon i byggehøyder	4 – 6 et.		
Ca. BRA bolig	10 200		
Ca. antall enheter	130		
Ca. BRA næring	800		
Parkering	På felt under terreng		

Kjerneopplysninger til begrenset høring

Kjerneopplysninger	BB4		
Primærformål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		
Areal felt	6.1 daa		
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	160%		
Typologi	boligblokk, punkthus		
Maks byggehøyde	Kote 59.5	6 etasjer	Ca. 19 m
Terreng	Ca. kote +38 - +40		
Variasjon i byggehøyder	5 - 6 etasjer		
Ca. BRA bolig (m2)	9000		
Ca. antall boenheter	107		
Parkering	I P-kjeller på BB4 for BB3, BB4 og BH1		

- Navn på felt er endret fra BBBFT2 ved offentlig ettersyn til BB4.
- Feltet er har endret formål fra kombinerte formål (1800) boligbebyggelse - blokkbebyggelse/beverning/forretning/tjenesteyting (1113/1150/1160/1330) til BB4 og boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (1113).
- Feltinndelingen og har blitt noe endret i dette området. Tidligere lå BBBFT2 nærmere bekken. F_PA1 har blitt utvidet sørover og østover.
- Kotehøyden på byggene er økt fra maks kote +58 til offentlig ettersyn maks kote +59,5 ved begrenset høring.
- Til begrenset høring er det utarbeidet et bestemmelsesområde # 15 som sikrer at det skal etableres punkthus med en maks byggehøyde på + kote 56.
- Byggehøyden er den samme fra offentlig ettersyn til begrenset høring og er på ca.19 meter.
- Maks antall etasjer er den samme fra offentlig ettersyn til begrenset høring og er på 6 etasjer.
- Utnyttelsesgraden er den samme fra offentlig ettersyn til begrenset høring og er på %-BRA 160.
- Feltinndelingen er endret og redusert fra 7.4 daa ved offentlig ettersyn til 6.1 daa begrenset høring.
- BRA bolig er redusert fra 10 200 m2 til 9 000 m2
- Antall enheter er redusert fra 130 enheter til 107 enheter.
- Til offentlig ettersyn var det åpnet opp for blokkbebyggelse og noe mindre areal til næring i form av beverning, handel eller service i vest ut mot parken. Til offentlig ettersyn er det forutsatt at feltet kun skal bygges ut med bolig.

7.7 Endringer utført i F/K/T1 og f_TO fra offentlig ettersyn til begrenset høring



Figur 19- Endringer utført i felt BFTKB fra offentlig ettersyn 2018 figur til venstre, F/K/T1, BAA og f_TO til begrenset høring 2024 figur til høyre.



Figur 20- Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024 til høyre. Målestokk 1:1000.

Kjerneopplysninger til offentlig ettersyn

Kjerneopplysninger		BFTKB	
Primærformål	Næring		
Areal	Ca. 6,8 daa		
%-BRA	220 %		
Maks byggehøyde	Kote + 79	8 et.	Ca. 35 m
Terreng	Ca. kote + 44,5		
Variasjon i byggehøyder	3 - 8 et.		
Ca. BRA bolig	1 800		
Ca. antall enheter	20		
Ca. BRA næring	12 200		
Parkering	På felt under terreng		

Kjerneopplysninger begrenset høring

Kjerneopplysninger		F/K/T1	
Primærformål	Forretning/kontor/tjenesteyting		
Areal felt	1.3 daa		
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	360%		
Maks byggehøyde	Kote +60 og kote +56	5 etasjer	Ca. 17 m
Terreng	Ca. kote +38		
Variasjon i byggehøyder	5 etasjer		
Ca. BRA næring (m2)	4400		
Parkering	I P-kjeller for F/K/T1, F/K/T2 og BAA		

Kjerneopplysninger begrenset høring

Kjerneopplysninger		BAA	
Primærformål	Forretning/kontor/tjenesteyting/torg		
Areal felt	1.2 daa		
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	80%		
Maks byggehøyde	Kote +45	1 etasjer	Ca. 7 m
Terreng	Ca. kote +38		
Ca. BRA næring (m2)	700		
Parkering	I P-kjeller for F/K/T1, F/K/T2 og BAA		

Feltinndeling, formål og funksjonene i feltet er blitt endret. De viktigste endringene i feltene er oppsummert under.

- Navn på felt er endret fra BFTKB ved offentlig ettersyn til F/K/T1, BAA og f_TO.
- Feltet er har endret formål fra kombinerte formål (1800) forretning/tjenesteyting/kontor/boligbebyggelse-Blokkbebyggelse (1150/1160/1310/1113) til F/K/T1 forretning/kontor/tjenesteyting (1813), BAA forretning /kontor/tjenesteyting /torg (1900) og f_TO torg (2013)
- Feltinndelingen har blitt noe endret i dette området. Til offentlig ettersyn hadde BFTKB har fått et større areal. Det store arealet BFTKB har blitt erstattet med mindre areal som F/K/T1, BAA og f_TO.

- Plangrensen har blitt utvidet mot Ytrebygdsveien for å innlemme arealet til annen veigrunn etter dialog med Vestland Fylkeskommune. Dette er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.
- Kotehøyden på byggene er redusert fra maks kote +79 til offentlig ettersyn maks kote + 68 ved begrenset høring.
- Byggehøyden er kraftig redusert fra offentlig ettersyn fra ca.35 meter til ved begrenset høring. ca.17 meter i begrenset høring. En reduksjon på 21 meter.
- Maks antall etasjer er redusert fra 8 etasjer offentlig ettersyn til 5 etasjer ved begrenset høring.
- Utnyttelsesgraden er økt fra offentlig ettersyn da den var på 220 % BRA til fra offentlig ettersyn til 360 % BRA begrenset høring. Dette skyldes at areal i feltet er redusert fra 3,6 Daa til 1.3 Daa.
- Til begrenset høring er det utarbeidet bestemmelsesområde #13 sikrer at det kan etableres bygg lengst sør i feltet med byggehøyde på maks kote +60. For andre bygg innenfor feltet legges det til rette for bygg med byggehøyde + kote 56.
- Antall BRA næring er redusert fra 12 200 ved offentlig ettersyn til 4400. I tillegg kommer næringsarealet i felt BAA.
- Til offentlig ettersyn lå det inne 20 boenheter i BFTKB til begrenset høring er det ingen boligformål i feltet F/K/T1.
- Til offentlig ettersyn ble det åpnet opp for at feltet skulle bygges ut blokkbebyggelse hvor det ble åpnet for etablering av forretning, tjenesteyting, kontor og boligbebyggelse. På grunn av støyverdier er det lagt opp til næringsarealer i bygninger som vender ut mot Birkelandskrysset. Til begrenset høring ble det lagt opp til at feltet forretning/kontor/tjenesteyting og på samme måte som til offentlig ettersyn skal bebyggelsen fungere som støyskjerm mot trafikkstøy mot Flyplassvegen, men inneholder ingen boligformål.

7.8 Endringer utført i felt F/K/T2 fra offentlig ettersyn til begrenset høring



Figur 21- Endringer utført i felt BFKB fra offentlig ettersyn 2018 figur til øverst, F/K/T2, f_GT1 og begrenset høring 2024 figur under.



Figur 22- Figur viser illustrasjonsplan offentlig ettersyn 2018 over, målestokk 1:500 og illustrasjonsplan til Begrenset høring 2024 til venstre. Målestokk 1:1000.

Kjerneopplysninger til offentlig ettersyn

Kjerneopplysninger BFKB lameller i sør			
Primærformål	Bolig/næring		
Areal	Ca. 3,7 daa		
%-BRA	360 %		
Maks byggehøyde	Kote + 65	7 et.	Ca. 26 m
Terreng	Ca. kote + 39		
Variasjon i byggehøyder	5 - 7 et.		
Ca. BRA bolig	6 000 m ²		
Ca. antall enheter	70		
Ca. BRA næring	5 000 m ²		
Parkering	På felt under terreng		

Kjerneopplysninger til begrenset høring

Kjerneopplysninger	F/K/T2
Primærformål	Forretning/kontor/tjenesteyting
Areal felt	6 daa
Beregnet %-BRA (regulert %-BRA)	260%

Maks byggehøyde	Kote +60 og kote +56	5 etasjer	Ca. 17 m
Terreng	Ca. kote +38 - +39		
Variasjon i byggehøyder	1 - 5 etasjer		
Ca. BRA næring (m ²)	14000		
Parkering	I P-kjeller for F/K/T1, F/K/T2 og BAA		

- Navn på felt er endret fra BFKB ved offentlig ettersyn til F/K/T2 og f_GT1.
- Feltet er har endret formål fra kombinerte formål (1800) forretning/ kontor/boligbebyggelse-Blokkbebyggelse (1150/1310/1113) til F/K/T forretning/kontor/tjenesteyting (1813) og f_GT1 Gatetun (2014)
- Feltinndelingen har blitt noe endret i dette området. Til offentlig ettersyn hadde BFKB et areal på 3.7 daa til begrenset høring er feltet økt til 6 daa.
- Maks antall etasjer er redusert fra 7 etasjer offentlig ettersyn til 5 etasjer ved begrenset høring.
- Til begrenset høring er det utarbeidet bestemmelsesområde #14 sikrer at bygg lengst vest i feltet kan etableres med maks byggehøyde på kote +60.For de andre byggene innenfor feltet legges det til rette for bygg med byggehøyde på + kote 56.
- Utnyttelsesgraden er redusert fra offentlig ettersyn da den var på 360 % BRA til fra offentlig ettersyn til 260 % BRA begrenset høring.
- Antall BRA næring er økt fra 5000 næring og 6000 m2 bolig ved offentlig ettersyn til 14000 BRA næring til begrenset høring. Dette er en økning på 3000 m2
- Til offentlig ettersyn lå det inne 70 boenheter i BFKB til begrenset høring er det ingen boligformål innenfor feltet.
- Til offentlig ettersyn ble det forutsatt at feltet ble bygget ut med blokkbebyggelse hvor det ble åpnet for etablering av forretning, kontor og boligbebyggelse. Til begrenset høring forutsettes bygget ut som forretning/kontor/tjenesteyting.

8 Revidert planforslag til begrenset høring

Alle endringene har resultert i nytt plankart, illustrasjonsplan, bestemmelser og plangrep. Under vises det til revidert illustrasjonsplan og oversiktakso.



Figur 23- Revidert illustrasjonsplan begrenset høring 2024



Figur 24- Revidert oversiktsakso begrenset høring 2024