



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

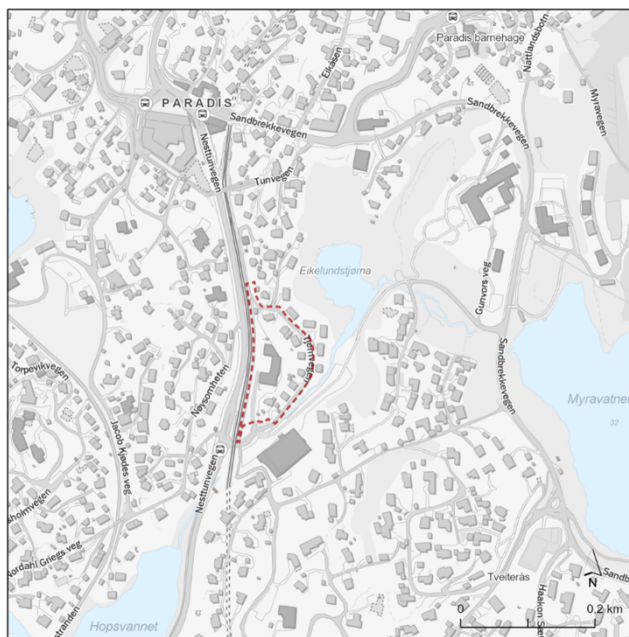
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20573-57
Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir
Dato: 09.04.2025

**Forslag til detaljregulering - nytt offentlig ettersyn
Fana, Gnr. 41, Bnr. 1054 m.fl., Tjernvegen, Reguleringsplan
arealplan-ID 66500000**

Om planforslaget

LINK Arkitektur as avd Bergen foreslår på vegne av OPPHUS AS detaljregulering for et område ved Paradis i Fana bydel.



Figur 1: Planområdet med eksisterende næringsbebyggelse langs Nesttunvegen

Hensikten med planarbeidet er å transformere dagens næringsområde og overflateparkering til næring, tjenesteyting og boliger. Boligene plasseres mot øst og deler av eksisterende hageanlegg inngår i utbyggingen. Det er planlagt 15-20 nye leiligheter. Byrom og uteoppholdsarealer skal opparbeides. Eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse inngår i planens avgrensning og skal i hovedsak videreføres.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Oppstart planarbeid er varslet den 22.05.2019. Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 31. oktober til 15. desember 2020. Komplette planforslag til behandling for nytt offentlig ettersyn er mottatt den 17.01.2025.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 4 private merknader og 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema revidert med dato 22.11.2024. I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Adkomst til eksisterende eiendommer
- Siktlinjer skal ivaretas
- Planforslag som viser bebyggelse tett på kulturmiljø
- Håndtering av overvann
- Byggehøyder må tilpasses terrenget
- Tilstrekkelig areal til infrastruktur
- Trafikale konsekvenser
- Byggegrense mot bybanetraséen

Offentlig ettersyn

Det ble mottatt 2 merknader fra private og 15 høringsuttalelser. Merknadsskjemaet datert 22.11.2024 vurderes som dekkende.

Statsforvalteren i Vestland fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Bakgrunnen for innsigelsen er støysituasjonen for de planlagte boligene.

Begrenset høring

Det ble foretatt begrenset høring av planforslaget den 07.06.2022 - 01.07.2022.

Merknadsskjema til begrenset høring følger vedlagt, sist revidert den 22.11.2024. Det ble mottatt 10 høringsuttalelser. Merknadsskjemaet vurderes som dekkende.

Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen ved begrenset høring.

Nytt offentlig ettersyn

I mai 2023 ble det utarbeidet et revidert plangrep. Endringene kommer frem i planbeskrivelsen, plankart og bestemmelser, illustrasjoner, formingsveileder og i dette fagnotatet. Endringene er av et omfang som utløser krav om nytt offentlig ettersyn.



Figur 2: Revidert planforslag til nytt offentlig ettersyn av foreslått bebyggelse sett fra Nesttunvegen

Vurdering av planforslaget

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

Arealstrategi og plangrunnlag

Planområdet ligger innenfor byfortettingssone i KPA2018, omfattes av gul støysone, og ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Mindre deler av planområdet ligger i rød støysone. Planforslaget vurderes for å være i tråd med overordnet plan. Planområdet ligger like utenfor plangrensen for områdereguleringsplan Paradis.

Plassering, høyde og arkitektonisk utforming

Planområdet består i dag av næringsbebyggelse i et dalsøkk. Det foreslås å heve terrenget slik at fortau og bebyggelsen ligger på omtrent samme nivå og får god sammenheng. Det planlegges for næringsbebyggelse langs Nesttunvegen, og boliger mot øst og sør. Det vises til illustrasjonen figur 3 under. Prinsipper for plassering, høyder, uteoppholdsarealer, utforming og arkitektur kommer frem i planbeskrivelsen side 21 til 29.

Bebyggelsen foreslås i tre etasjer med delvis skråtak og delvis flatt tak. På flate tak kan det plasseres solseller. Det er utarbeidet en formingsveileder. Prinsipper vist i formingsveilederen er sikret i bestemmelsene og skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen og uterom.



Figur 3: Plassering av foreslått bebyggelse og formål.

Den foreslåtte bebyggelsen har et selvstendig arkitektonisk uttrykk, men henter inspirasjon fra tradisjonsrik arkitektur med skråtak, karnapper, samt naturmaterialer som mur og tre. Formingsveilederen viser typologier og organisering av funksjoner, fasadeinndeling, gesims- og takutforming, balkonger, kantsoner og farge- og materialbruk. Planområdet ligger utenfor område avsatt som hensynsone kulturmiljø i KPA2018, men det vurderes allikevel av betydning at foreslått bebyggelse tilpasser seg og hensyntar de bygde omgivelser, noe vi vurderer planforslaget legger opp til.

Det er utarbeidet både arkitektonisk redegjørelse, datert 22.11.2024, og formingsveileder, datert 15.01.2025. Plan- og bygningsetaten slutter seg til foreslåtte plassering, bygningsvolum og arkitektoniske utforming.

Materialbruk i fasader, takvinkel, utkraging av balkonger, takoppbygg, trapp og heishus er sikret i bestemmelsene. Formingsveileder er førende for materialbruk, farger, oppdeling av volumer og belegg i uterom.

Grad av utnyttning

De ulike feltene varierer mellom %-BRA=40% til %-BRA=272%. Samlet arealbruk for hele planområdet er %-BRA=60%. Plan- og bygningsetaten har ikke merknad til foreslått utnyttelsesgrad.

Bestemmelser

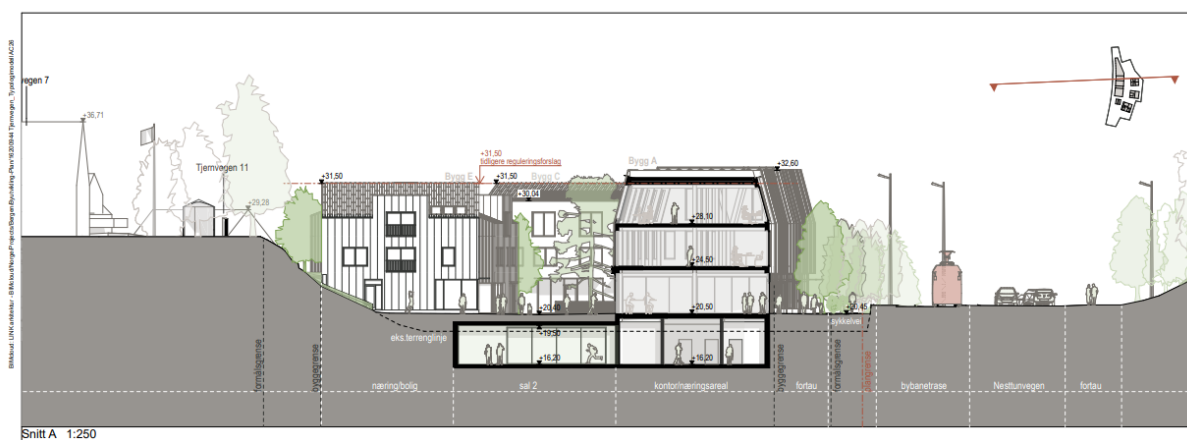
Det er sikret i bestemmelsene at følgende skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk:

- adkomstvei,
- offentlig gang- og sykkelvei med tilhørende annen veigrunn,

- felles renovasjonsanlegg,
- uteoppholdsareal,
- parkering,
- torg, og
- tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplan være gjennomført.

Plankart og illustrasjoner

Plankartet er juridisk bindende, mens både illustrasjonsplanen og formingsveilederen er veiledende/retningsgivende. Bestemmelsene knyttes opp til formingsveilederen når det gjelder materialbruk, takform, baldakiner, lysgård, torg, uteoppholdsarealer, vegetasjon og kantsoner. Plan- og bygningsetaten vurderer at utforming og arkitektur er tilstrekkelig sikret i planforslaget.



Figur 4: Snitt gjennom foreslått bebyggelse.

Bokvalitet og uteoppholdsarealer

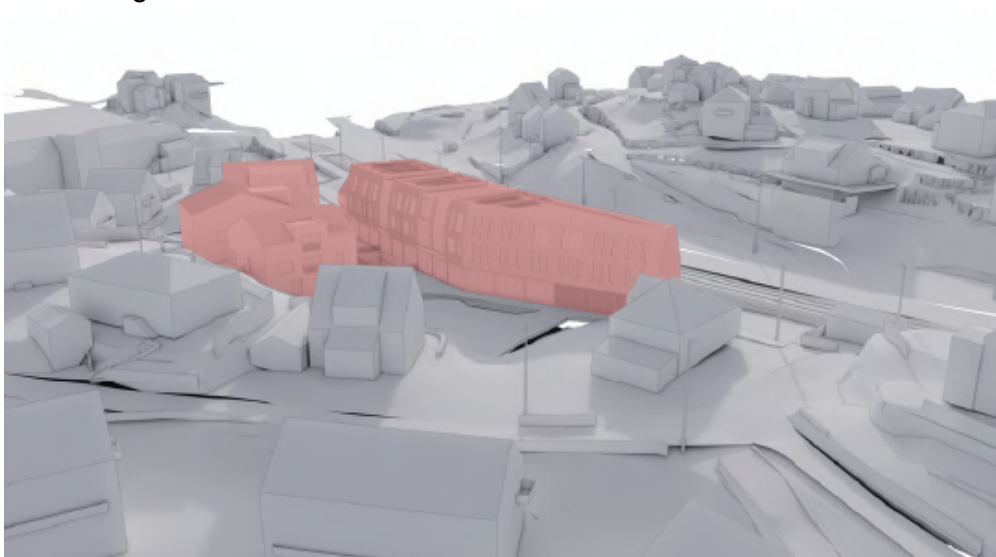
Etter områderegeringsplan Paradis er det nylig oppført og planlegges videre for omfattende boligfortetting. Prosjektene legger opp vil varierende størrelser i hovedsak i tråd med kommuneplanens bestemmelser om at minimum 20% av boligene er over 80 m² og minimum 20% kan ha bruksareal under 50 m². Nye boenheter kan ikke være mindre enn 35 m².

Planforslaget legger opp til etablering av småskala næring, tjenesteyting og boliger. Antall leiligheter det planlegges for varierer i de ulike dokumentene fra 15 til 20. Dette må avklares før sluttbehandling av planen. Det planlegges for mindre leiligheter, men ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m², ekskludert bodareal.

Plan- og bygningsetaten har i prosessen akseptert at planforslaget avviker fra bestemmelser i KPA2018 når det gjelder krav om etablering av leiligheter over 80 m². Begrunnelsen for dette er at området i hovedsak består av ene- og tomannsboliger, og at Paradis sentrum blir fortettet med flere leiligheter over 80 m². Flere mindre leiligheter kan tilføre området mangfold av beboere, noe som vurderes for å være positivt. Formgivning av byggene gir rom for en positiv variasjon.

Forslagstiller har ambisjon om å gjøre deler av bygningsmassen tilgjengelig for publikumsrettede funksjoner, delefunksjoner, kultur og idrettsfasiliteter, se side 3 i planbeskrivelsen. Ettersom det planlegges for mindre leiligheter, bør det avsettes et

fellesareal for fremtidige beboere. Dette bør komme frem i planforslaget til 2. gangs behandling.



Figur 5: planforslaget sett fra nord-øst.

Støy

En viktig problemstilling, og hovedbegrunnelsen for revisjonen av planforslaget, er støyutfordringer. Tomten ligger i gul og rød støysone langs Nesttunvegen.



Figur 6: Støynivå Lden (dB) høyeste støynivå på fasade (uavhengig av etasjer). Støynivå veitrafikk og bybane.

- Bygg A og B inneholder næring og kontor.
- Bygg C inneholder bl.a. leiligheter. Det vil ikke være leiligheter i underetasjen og etasjen på nivå med torget. Bygg C og vil ha maksimum støynivå på 60-63 dB på fasaden vendt mot sør og vest. Leilighetene som ligger i etasjene over, vil få lavere støy på fasadene enn det illustrasjonen viser, da de ligger lenger unna støykilden. I tillegg vil de ha stille side mot torget og mot eneboligbebyggelsen i øst.
- Bygg D og E inneholder bl.a. leiligheter og ligger i sin helhet utenfor gul støysone.

Planforslaget legger opp til at området skal oppleves som åpent og tilgjengelig sett fra gang- og sykkelveien. Det er derfor ikke foreslått støyskjerm vest for boligene da utredningen viser at det blir tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealer.

Planforslaget er helt omarbeidet etter offentlig ettersyn. Det er foreslått bebyggelse med forretning, kontor og tjenesteyting som skjermer mot støy fra Nesttunvegen og bybanen. De bakenforliggende leilighetene får da tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsareal og minst en stille side, hvor støynivået på fasaden ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB.

Ingen boenheter skal ha fasade med støynivå som overstiger nedre grenseverdi rød støysone. Alle boenheter skal ha én fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB. Videre skal minimum halvparten av oppholdsrom vende mot stille side, og minimum ett soverom skal ha minimum ett vindu som kan åpnes mot stille side. Utklipp fra illustrasjon i støyutredningen viser høyeste støynivå på fasade uavhengig av etasje, se figur 6. Det vises for øvrig til bestemmelsene og vedlagt støyrapport datert 14.08.2024.

Vi ber Statsforvalteren i Vestland ta stilling til om endringene i planforslaget imøtekommer deres innsigelse når det gjelder støy. Dersom innsigelsesmyndigheten vurderer at innsigelsen kan trekkes, ber vi om at dette kommer frem i deres uttalelse.

Mobilitet

Hovedadkomsten er fra Nesttunvegen i krysset Nesttunvegen/Tjernvegen i sør. Adkomsten er over bybanesporet. Det er utarbeidet trafikkanalyse og gjennomført en trafikkteelling i 2019. Denne viste ÅDT langs fv. 582 Nesttunvegen på 11500 kjøretøy i døgnet. Trafikken til sidevei Tjernvegen er estimert til ca. 1000 ÅDT. Trafikken til Tjernvegen er ikke endret fra 2019. Det er derfor beskjedne trafikk i krysset i dag.

Det er etablert gang- og sykkelveier i nærheten av planområdet, og flere er under opparbeiding. Det vises for øvrig til kapittel 3.1.4 Mobilitet i planbeskrivelsen samt kapasitetsberegning av kryss fv. 582 Nesttunvegen/Tjernvegen og vurdering av mobilitetsløsninger for myke trafikanter, i Trafikkanalysen, datert 28.05.2024.

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget om adkomstvei til planområdet.

Parkering - bil og sykkel

KPA2018 har dekningsgrad for byfortettingssone i spennet 0,6 til 1,2 parkeringsplass per 100 m² BRA bolig. Forslagstiller legger opp parkeringsdekning for bil 0,4 per 100 m² BRA bolig og høy parkeringsdekning for sykler i tråd med KPA2018.

Planforslaget ligger i kort gangavstand langs gang- og sykkelvei og lyskryss til kollektivtransport:

- 100-200 m fra busstopp i begge retninger langs Nesttunvegen
- 235-360 m fra bybanestopp i begge retninger på Paradis

Det er satt av 18 parkeringsplasser i underetasje i prosjektet. Dette vil være fleksible plasser, ikke faste, og en av plassene settes av til delebil. Parkeringsarealet skal betjene næringsbebyggelsen og leilighetene.

Med så kort avstand fra kollektivtransport, er det høy sannsynlighet for at beboerne og mange av de som skal til næringsbebyggelsen, vil bruke kollektivtransport for å komme seg til og fra Tjernvegen. Sør for planområdet er det i tillegg en stor parkeringsplass. Det er det betalingsparkering med tidsbegrensning knyttet til Kiwi butikken.

Området ligger videre i sykkelavstand til store arbeidsplasser i Bergenhus og Årstad bydeler. Plan- og bygningsetaten støtter forslagstiller ambisjon om lav parkeringsdekning. Plasseringen av planområdet gjør at gange, sykkel og kollektivtransport kan bli den foretrukne transportformen. Det planlegges for små leiligheter og underetasjen planlegges i tillegg til parkering for næring og tjenesteyting. Det vises til illustrasjon figur 7 under, der forslag om lysgård og aktiviteter i underetasje er vist. Planområdet skal gjøres tilgjengelig for de som ferdes i området og støtter etter vår vurdering oppunder målet om en trygg, inkluderende og levende by.



Figur 7: Illustrasjon av foreslått bebyggelse med lysgård.

Overflateparkering

Illustrasjonsplanen viser fem overflateparkeringsplasser som skal reetableres ved adkomsten til planområdet. Disse parkeringsplassene er ikke omtalt i planbeskrivelsen, men kommer frem på illustrasjonsplanen. Parkeringsplassene ble etablert i forbindelse med utbyggingen av bybanen. Se figur 8 under. I plankartet reguleres arealet til «annen veigrunn - grøntareal», men bestemmelsene sikrer at det tillates å etablere parkeringsplasser innenfor formålet. Området eies ikke av forslagstiller, og inngår ikke i beregningsgrunnlaget for antall parkeringsplasser for planlagt utbygging.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at antall parkeringsplasser for overflateparkering blir revurdert ettersom det legges opp til rygging ut i adkomstveien.



Figur 8: Overflateparkeringsplasser ved adkomstveien. Flyfoto fra 2009 og 2013.

Renovasjon

Det er utarbeidet RTP til planforslaget. Det foreligger positiv uttale fra BIR datert 19.12.2024. Det tilrettelegges for fraksjonene restavfall, papir/papp/plast, glass og metall og matavfall i tråd med fremtidig utvikling. Plassering av nedgravde bunntømte containere kommer frem i figur 3 over.

VA-rammeplan

Det blir lagt opp til regnbed mellom fordrøyningsmagasiner. Overvannsdiagram viser hvordan overvannet er tenkt ledet i åpne vannrenner, grøfter og rørtraséer gjennom området. Overvann skal holdes tilbake og fordrøyes i regnbed. VA-rammeplanen datert 09.10.2024 har juridisk virkning gjennom planbestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten har ikke merknad til VA-rammeplanen og vurderer det som positivt at det skal tilrettelegges for åpne vannrenner og regnbed.



Figur 9: Prinsipper for overvannshåndtering illustrert i VA-rammeplanen.

Naturmangfold

Planforslaget legger opp til å etablere bebyggelse på allerede utsprengte flater. I dag er det næringsbebyggelse på tomten med tilhørende overflateparkering. Planforslaget legger opp til delvis utbygging i eksisterende private hager.

Etter naturmangfoldloven (nml) §7 skal prinsippene i §8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er utarbeidet naturmangfoldvurdering (datert 29.05.2024). Plan- og bygningsetaten vurderer materialet som dekkende for å vurdere planforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

§8 kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på informasjon fra offentlige databaser, og kartlegging av naturtyper og arter i vekstsesongen, som er gjennomført av en botaniker. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturmangfoldrapporten gir tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for saksbehandlingen sett opp imot sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§10 økosystemtilnærming og samlet belastning

Paradis er preget av utbygging og naturmangfoldet i området er presset. Planområdet består hovedsakelig av grå flater. Planlagt utbygging vil trolig ikke berøre naturmangfoldet i området i vesentlig grad. Naturmangfoldrapporten konkluderer med at ingen naturtyper ble registret. Den eneste rødlistede arten som ble funnet var ask. Grøntområdene innenfor plan- og influensområdet vurderes for å ha noe verdi for naturmangfold for vanlige arter. Eikelunds-

tjørna, som ligger i nærheten av planområdet har verdi som svært viktig. I det videre arbeidet med planen blir det viktig å sikre at det ikke blir avrenning fra anleggsområder til ferskvann. Plan- og bygningsetaten vurderer videre at regnbed og åpen overvannsløsning kan ha en positiv innvirkning på det lokale økosystemet.

§9 føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet kommer til anvendelse når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger en beslutning vil ha for naturmangfoldet. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturmangfoldsrapporten gir en god vurdering av planforslagets konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§11 kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Det er tiltakshaver som dekker eventuelle kostnader for å hindre eller avgrense skader på naturmangfoldet.

Tiltaket vil føre til arealbeslag i grøntområder (private hager). Anleggsarbeidet vil medføre økt støy og trafikk, og kan medføre avrenning til utløpsbekken fra Eikelundstjørna. Sistnevnte må ivaretas i det videre planarbeidet.

Det er sikret i bestemmelsene at det skal utføres bekjempningstiltak mot fremmede arter. Fyllinger skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon. Det er også sikret at det ikke tillates sprengingsaktiviteter i hekkeperioden av hensyn til fugl og pattedyr.

Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan. Den skal redegjøre for tiltakets løsninger med hensyn til massehåndtering, materialvalg og overvannshåndtering i anleggsperioden.

§12 miljøforsvarlige teknikker

Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrep ikke blir større enn nødvendig. Det er svært viktig at anleggsarbeidet ikke påvirker vassdraget og fuglelivet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at prinsippene i nml. §§8-12 er ivaretatt såfremt avrenning til Eikelundstjørna blir sikret forhindret i det videre planarbeidet.

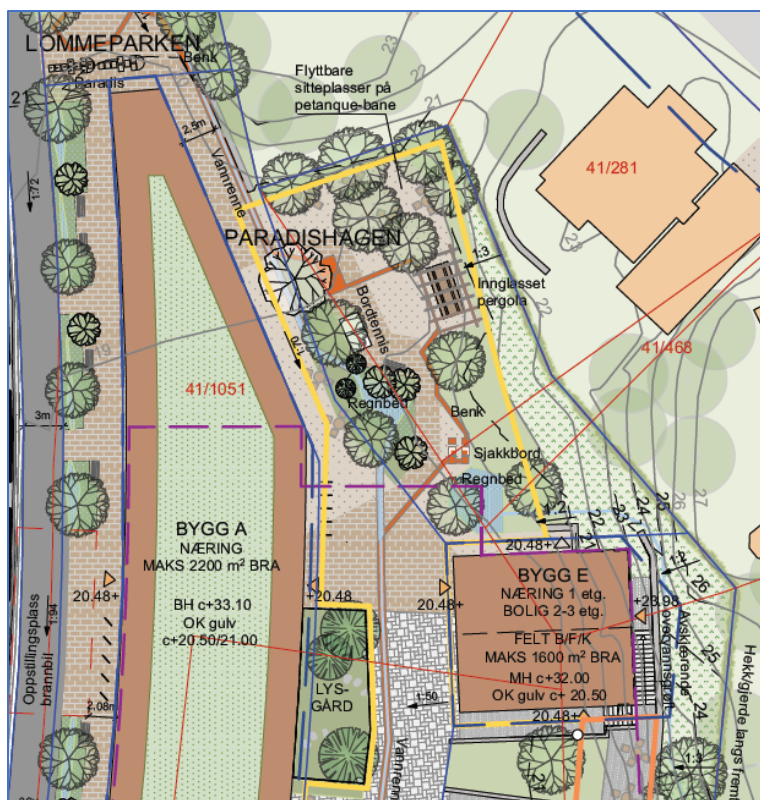
Marin grense/kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense og er markert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er foretatt undersøkelser i henhold til NVE sin veileder datert 07.01.2025. Basert på topografi og berg i dagen vurderes det at det ikke er fare for områdeskred i reguleringsområdet.

Barn- og unges interesser

Planområdet består av næringsbebyggelse, og i hovedsak asfalterte flater for overflateparkering. I øst består planområdet av private hager med tilhørende villaer. Planforslaget er vurdert til å ikke påvirke areal som er av verdi for barn og unge i dag.

Planforslaget legger opp til både næring- og boligbebyggelse. Det skal tilrettelegges for små leiligheter slik at det ikke kan forventes etablering av større familier innen planområdet.



Figur 10: Utklipp av illustrasjonsplanen

Illustrasjonsplanen viser at uteoppholdsarealene er planlagt opparbeidet for ulike aktiviteter tilpasset målgruppen. Det er ikke sikret opparbeiding av småbarnslekeplass. Vurdert mot antall og størrelsen på planlagte boliger har plan- og bygningsetaten ikke merknad til dette.

Skole- og barnehage

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole. I tillegg ligger det en Steinerskole i området. Paradis barneskole ligger i gang- og sykkelavstand til planområdet. De siste årene har Vestland fylkeskommune utvidet fylkesvei Statsminister Michelsens veg som går fra Paradiskrysset og frem til skolen, samt forbedret forholdene for gående og syklende. På sikt skal flere av tilførselsveiene mot krysset forbedres i tråd med vedtatt områdereguleringsplan. Dette vil ytterligere forbedre forholdene for gående og syklende til skoler og barnehager.

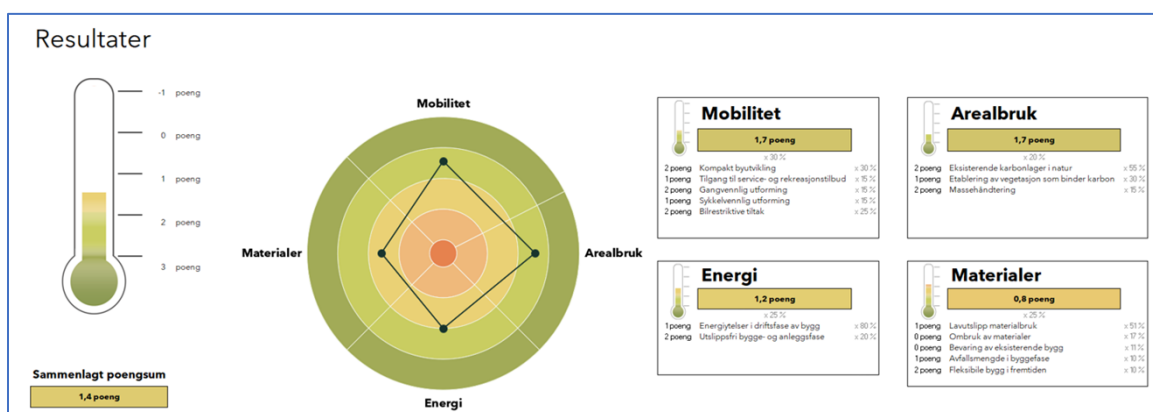
Det planlegges flere store boligprosjekter i nærhet til planområdet som vil kunne påvirke skole- og barnehagekapasiteten i årene fremover. I planforslaget vises det til at det per dags dato er full bydelsvis barnehagedekning, og av skolebruksplanen fremgår det at antatt økning i elevtall er løst på kort og på lang sikt. Våren 2025 vil ny skolebruksplan bli lagt frem for innspill.

Klima og energi

Eksisterende bebyggelse fra 1950 og et tilbygg fra 1985 planlegges revet. Eksisterende bygningsmasse har i lengre tid vært benyttet til bilforretning og vurderes ikke som egnet for gjenbruk.

All ny bebyggelse planlegges oppført i tre. Det er en ambisjon om å etablere bebyggelsen langs Nesttunvegen i massivtre. Underetasje/kjeller oppføres i betongkonstruksjon. Det er sikret i bestemmelsene at det kan etableres solceller på tak, noe som vurderes for å være positivt.

Det følger av planbeskrivelsen at ca. 5400 kubikkmeter må graves ut på tomten. Det planlegges at ca. 1000 kubikkmeter blir omdisponert på tomten for bruk i planlagte uteområder. Det er usikkert om massene er forurenset og dermed må leveres til godkjent massedeponi. Gjenbruk av masser er ikke sikret i bestemmelsene, men planlegges brukt innenfor området såfremt de ikke er forurenset.



Figur 11: Klimanorm for planforslaget

Plan- og bygningsetaten oppfordrer forslagsstiller til å etablere fossilfrie/nullutslipps anleggsplasser og redusere utslippene for avfallshåndtering. Kjøretøy for betong- og massetransport bør ha som mål å være utslippsfrie. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som bidrar til reduksjon av energibruk og klimagassutslipp.

Universell utforming

Vi vurderer universell utforming som ivare tatt i planforslaget.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten støtter forslag om endring av planforslaget der det tilrettelegges for næring og tjenesteyting langs Nesttunvegen og boliger med felles uteoppholdsarealer mot øst og sør. Før 2. gangs behandling av planforslaget må følgene innarbeides i planforslaget:

- Overflateparkering ved adkomsten til planområdet må vurderes på nytt.
- Det må avsettes innvendig fellesareal for fremtidige beboere.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

1.1. Detaljregulering, Fana, Gnr. 41, Bnr. 1054 m.fl., Tjernvegen, Reguleringsplan, arealplan-ID 66500000 vist på plankart, datert 15.01.2025

1.2. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 02.04.2025.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Byplansjef

Tarje I. Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 15.01.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 02.04.2025
Planbeskrivelse, datert 06.03.2025
Merknadsskjema oppstart, datert 22.11.2024
Merknadsskjema offentlig ettersyn, datert 22.11.2024
Merknadsskjema begrenset høring, datert 22.11.2024
Illustrasjonsplan, datert 15.01.2022
Snitt og oppriss, datert 22.11.2024
Fotomontasje perspektiv, datert 15.01.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 22.11.2024
ROS-analyse, datert 15.01.2025
VA-rammeplan, datert 09.10.2024
Uttalelse fra Bergen Vann, datert 18.12.2024
Kulturminnedokumentasjon datert 09.12.2024
Støyrapport vei og bane, datert 14.08.2024
Renovasjonsteknisk plan (RTP), datert 09.12.2024
Uttalelse til RTP, datert 19.12.2024
Trafikkanalyse, datert 28.05.2024
Naturmangfoldrapport, datert 29.05.2024
Klimagassberegninger, datert 18.11.2024
Områdestabilitet, datert 07.01.2025
Flomfarevurdering, datert 12.02.2025
Stedsanalyse - TAG Arkitekter, innsendt 14.08.2020
Stedsanalyse anbefalingskart, datert 22.11.2024
Arkitektonisk redegjørelse, datert 22.11.2024
Formingsveileder, datert 15.01.2025
Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 17.07.2001
Miljøgeologisk grunnundersøkelse, datert 18.06.2018
Miljøsaneringsbeskrivelse, datert 18.06.2018
Miljøsaneringsbeskrivelse, datert 08.04.2021
Miljøteknisk grunnundersøkelse tiltaksplan, datert 07.05.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2022/20573