



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56705-86

**Fana, Gnr. 40, Bnr. 533 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID 70090000 -
Sluttbehandling av detaljregulering**

Kva saka gjeld:

Saka gjeld sluttbehandling av planforslag for eit område på Skjold i Fana bydel. Det er Ard Arealplan AS som har lagt fram planforslaget på vegne av Hjortevegen AS.



Figur 1 og 2: Oversiktskart som viser planområdet med raud prikk og skråfoto av planområdet.

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for riving av to eksisterande einebustader og oppføring av tre nye bustadblokker med inntil 24 bueiningar. Dei tre bustadblokkene skal etablerast innafor felt BBB1, BBB2 og BBB3 i plankartet og kan vere inntil tre til fire etasjar. Bustadblokkene skal plasserast slik at dei dannar eit felles tun med uteopphaldsareal og leikeplass. Parkering blir løyst i parkeringsanlegg som er delvis under bakken. Det blir lagt til rette for inntil 0,95 bilparkeringsplassar og 3,1 sykkelparkeringsplassar per 100 m² bustad.

Dei nye bustadblokkene skal ha eit variert taklandskap med saltak som har ulike takvinklar, og med mogelegheit for ark, takopplett, kobbhus og altan. Det kan også etablerast takterrassar. Fasadar skal i hovudsak ha trekledning med innslag av anna naturmateriale som til dømes naturstein eller pussa muroverflater.



Figur 3: Prosjektet sett inn i foto frå området, frå planskildringa.



Figur 4 og 5: Utsnitt av plankart og utsnitt av illustrasjonsplan.

Planområdet har tilkomst frå Dyrhaugen via Hjortevegen. Planforslaget legg opp til oppgradering av Hjortevegen med gang- og sykkelveg og fortau.

Planprosess og medverknad

Planforslaget var på høyring og offentlig ettersyn i perioden 27.04.2024 til 11.06.2024. Det kom inn ti merknader frå private og 13 uttalar frå høyringsinstansar. Der blei det i hovudsak peika på følgjande:

- Trafikale forhold: Skjold Senter har merknadar til ny gang- og sykkelveg og er negative til at dei får redusert parkeringsareal. Fleire er negative til auka trafikk på

vegnettet i området, og meiner at dette har sprengt kapasitet. Det er kome inn merknadar som gjeld Apeltunvegen, parkeringsdekning og sykkelparkeringsdekning.

- Byggehøgder: Naboar er negative til føreslått utbygging. Dei meiner at bustadblokkene er for høge og at dei kjem for tett på eksisterande småhusbusetnad.
- Naturmangfald: Meir av eksisterande vegetasjon og tre bør bevarast.

Etter høyring og offentlig ettersyn er planforslaget justert. Endringane er i hovudsak følgjande:

- Endringar etter vedtak av detaljreguleringsplan for Fana. gnr. 40 bnr. 531 mfl., Hjortevegen (arealplan-ID 65700000) i bystyret 02.10.2024: Planforslaget regulerer det same vegarealet som i planen nemnd over. Det overlappende arealet er tatt ut av plankartet og rekkefølgjeføresegna er justert slik at det er krav til opparbeiding av Hjortevegen i tråd med regulert løysing i den vedtatte planen (arealplan-ID 65700000).
- Mindre justeringar i plankart og føresegner, mellom anna for å sikre og tydeleggjere krav til utforming og kvalitet i bygg og uteopphaldsareal og sikre gangveg gjennom felt BBB1.

Det har òg blitt gjennomført eit digitalt nabomøte den 03.11.2021 der representantar frå forslagsstillar, arkitekt og plankonsulent var til stades.

Planstatus og overordna føringar:

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal bidra til å oppnå dei måla som er sett i kommuneplanen sin samfunnsdel. Spesielt blir det peika på å legge til rette for ei berekraftig utvikling i menneskeleg skala, ein kompakt og arealeffektiv by og fortetting med kvalitet.

I KPA 2018 er planområdet sett av til byfortettingssone. Byfortettingssoner skal vidareutviklast som bustad- og næringsområde med innslag av tenesteyting, handel og kultur. Områda skal bli utvikla med høg tettleik og kvalitet basert på staden sitt særpreg.

Planområdet er regulert til bustad i reguleringsplan for Fana. Gnr. 40 bnr. 7, Skjold frå 1957. KPA 2018 supplerer og gjeld føre reguleringsplanar som er vedteke før 2013, jf. KPA sine føresegner § 2.

Planområdet er også omfatta av stadanalysen for Skjold som mellom anna skildrar planområdet sine viktige målpunkt, kulturminne, topografi og landskap, viktige aksar og spesielle særtrekk. Stadanalysen gjev tematiske tilrådingar for overordna grep, busetnad, gater og byrom og grønstruktur.

Fagetaten si vurdering og tilråding:

PBE har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

Arkitektur og utforming

PBE viser til at Skjold er eit område med særpreg som har eit bygningsmiljø med arkitektonisk verdi. Busetnaden i området er i stor grad terrengtilpassa småhusbusetnad med tilhøyrande grønne hagar. Det er typisk for busetnaden i området at den er låg med saltak og malt trekledning. Unntaket er nokre nyare lågblokker. PBE vurderer at planforslaget sikrar eit godt arkitektonisk uttrykk og at overordna føringar blir følgt når det gjeld bygd areal, høgder og utforming. Stadanalysen for Skjold tilrår ein middels tettleik med tre til fire etasjar, noko planforslaget følgjer opp. Vidare vurderer PBE at saltak og eit variert taklandskap er gode grep for å tilpasse ny busetnad til eksisterande busetnad i området.

PBE viser til at forslagsstillar ikkje har ønska grønne tak og at dei ønskjer å ta stilling til solenergianlegg på tak seinare. PBE har tilrådd at det blir opna for solenergi på tak i føresegnene, noko forslagsstillar ikkje har følgd opp.

PBE vurderer at murar ved renovasjonspunktet og ved innkøyring til parkeringsanlegget er dominerande, og at det bidreg til at prosjektet står fram som lite inviterande frå Dyrhaugen. PBE viser til at val av materialar vil ha verknader for korleis dette området blir opplevd. Det er sikra i føresegnene at murar som ikkje kan dekkjast med lausmassar skal plantast eller overflatebehandlast. PBE meiner at det er ei akseptabel løysing.

PBE viser vidare til at Bygg A (i felt BB2) er føreslått plassert tett på eksisterande einebustad i Dyrhaugen 3, sjå vedlagte snitt A-A. PBE viser til at sol- og skuggeillustrasjonar viser at ny busetnad vil redusere solbelyst areal sørvest på tomte til denne eigedomen. I tillegg vil annan nabobusetnad kunne få auka innsyn og redusert utsyn i bustad og hage. PBE viser til at forslagsstillar har vurdert at reduksjon i solbelyst areal for Dyrhaugen 3 ikkje er av vesentleg karakter då eksisterande vegetasjon i planområdet kastar skugge på eigedomen i dag. PBE vurderer at bygg A har negative konsekvensar for omgivnadane i form av dårlegare solforhold, innsyn og utsyn for nabobusetnad, særleg for Dyrhaugen 3. Det blir vist til at bygget i løpet av planprosessen har blitt omarbeida med endra takvinkel. PBE vurderer at ny løysing er betre, men at bygget framleis har negative konsekvensar for eksisterande bustader. PBE vurderer likevel at det i byfortettingssona må ventast ei grad av fortetting i og rundt eksisterande bustadområde som kan gi negative konsekvensar for eksisterande eigedomar. Etter ei samla vurdering har PBE kome til at planforslaget bygger opp under nasjonale og lokale mål om fortetting, og at dei negative konsekvensane er akseptable.

Uteopphaldsareal

PBE viser til at planforslaget sikrar uteopphaldsareal i tråd med føringane i KPA, og at det er eit positivt tilskot til nærområdet at leikeplassane i planområdet skal vere ålment tilgjengelege.

PBE viser til at det i dag er ein kolle midt i planområdet, og at det er behov for terrenginngrep i samband med etablering av parkeringsanlegg. PBE viser til at det i føresegnene er sikra at det ikkje skal sprengast bort meir enn nødvendig, og at det skal etablerast ei forhøying i terrenget mellom dei ulike felta.

Mobilitet innafor planområdet

PBE viser til at det langs Hjortevegen skal etablerast gang- og sykkelveg. Langs Dyrhaugen er det regulert inn fortau mot vest. Det er ikkje regulert inn fortau mot aust ved føreslått ny busetnad. Det er derimot sikra i føresegnene at det skal etablerast ein gangveg i felt BB1 langs o_KV, noko PBE vurderer som positivt.

Trafikale forhold

PBE viser til at Dyrhaugen i dag er fem meter brei, og at det er varelevering til Spar Skjoldtun i denne. Planforslaget endrar denne vegen til ei breidd på seks meter for å løyse den trafikale situasjonen. PBE viser til at det er i tråd med stadanalysen som legg opp til at denne vegen skal utbetrast og verte eit viktig byrom.

PBE viser til at Hjortevegen er ein gjennomfartsveg til Apeltunvegen, skuleveg og del av sykkelnettet i Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. I overordna trafikkanalyse for Skjold er det føreslått å rydde opp i sikt og kryss i avkøyrslar, samt avklare framtidig status for Hjortevegen. Føreslått løysing oppgraderer Hjortevegen med gang- og sykkelveg og fortau. Det er føreslått 2,5 meter fortau langs sørsida, seks meter vegbreidde, 0,5 meter til rabatt/rekkverk og 3,5 meter gang- og sykkelveg langs nordsida. Dette er regulert i reguleringsplan for Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen, som blei vedtatt av bystyret den 02.10.2024.

Denne reguleringsplanen har rekkjefølgjekrav til opparbeiding av Hjortevegen, og desse er knytt til den vedtekne reguleringsplanen.

Bystyret vedtok 02.10.2024 å endre rekkjefølgjekravet i Fana, Gnr. 40, Bnr. 531 mfl., Hjortevegen frå å gjelde før igangsetjingsløyve til før midlertidig bruksløyve/ ferdigattest. PBE viser til at ved å utsetje rekkjefølgjekrav til bruksløyve, kan ein risikere at utbyggjar går konkurs før bruksløyve blir gitt. Det er også ein risiko at det blir gitt dispensasjon når det blir søkt om bruksløyve. I begge tilfella vil kommunen måtte betale utbyggjar sin del av kostnaden. PBE opprettheld difor tilrådinga om å knyte rekkjefølgjekravet til før igangsetjingsløyve.

Når det gjeld parkeringsdekning, viser PBE til at forslagsstillar har føreslått ei parkeringsdekning på maksimalt 0,95 parkeringsplass per 100 m² bustad. PBE viser til at det i byfortettingssona skal vere parkeringsdekning på minimum 0,6 til maksimum 1,2 plassar per 100 m² bustad. Føreslått parkeringsdekning er derfor etter PBE si vurdering relativt høg med tanke på plassering nær kollektivknutepunkt og bybanestopp. PBE stiller seg likevel bak føreslått parkeringsdekning i lys av forventa behov frå kjøpargruppa og utfordringar med villparkering i området i dag, jf. merknadar til oppstart og offentleg ettersyn. Føreslått dekning er i tråd med overordna plan.

PBE viser vidare til at det er føreslått sykkelparkeringsdekning på minimum 3,1 sykkelparkeringsplassar per 100 m² bustad. Det er høgare enn minimumskravet i overordna plan, noko PBE ser positivt på. Det er sikra at inntil 60 av plassane kan etablerast i parkeringsanlegg og i felles bod, og at det skal etablerast tre sykkelstativ med fire plassar per stativ på bakkenivå ved inngangspartia. PBE vurderer det som uheldig at bil og sykkel har same tilkomst til parkeringsanlegget, men sidan prosjektet har eit avgrensa tal bueiningar og dermed også eit avgrensa tal parkeringsplassar for bil, blir det vurdert som ei akseptabel løysing.

Naturmangfald

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12, og vurderer at dei er tilstrekkeleg følgd i planarbeidet.

PBE viser til at det er utarbeidd naturmangfaldrapport basert på eksisterande kunnskap, i tillegg til at det er gjennomført synfaring og kartlegging av området. Det er registrert stor variasjon i treslag i planområdet, mellom anna ask som er raudlista og sterkt trua. Det er ikkje registrert naturtypar etter Miljødirektoratet sin instruks. Det er førekomstar av fleire framande artar. Det er også gjort registrering av båndkorsnebb som er sårbar, og tårnseiler som er nært trua.

PBE viser til at det til offentleg ettersyn blei vurdert at raudlista artar og naturtypar måtte varetakast på ein betre måte. Det vart tilrådd at ei ask og meir av eksisterande vegetasjon blei bevart. Forslagsstillar har vurdert at det ut frå gjeldande regelverk ikkje er grunnlag for at eksisterande ask skal takast vare på. PBE vurderer at fordelane ved bustadprosjektet er større enn den negative konsekvensen ved å felle aska, sidan aska er liten og plassert i ein eksisterande hage.

PBE viser til at forslagsstillar har vurdert at tiltaka i planforslaget ikkje vil få vesentlege negative konsekvensar for artar og naturtypar innanfor planområdet. PBE vurderer derimot at føreslegne tiltak kan få negative konsekvensar for raudlista artar og naturmangfaldet. Likevel vurderer PBE at dei negative verknadane er mindre og kan akseptast for å leggje til rette for ynskja fortetting.

Barn og unge sine interesser

PBE viser til at det følger av rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging at omdisponering av areal som er i bruk eller eigna for leik skal erstattast med fullverdig erstatningsareal. Det er ikkje funne spor av leik etter barn innanfor planområdet, og arealet er ikkje eigna for leik slik det er i dag. Vidare blir det vist til at området ligg i eit eksisterande bustadområde der det ikkje er leikeplassar i nærleiken i dag. Det er derimot leikeareal og idrettsplassar på Skjold som ligg i relativt kort avstand til planområdet. Forslagsstillar viser til at gjennomføring av planforslaget fører til ein betre situasjon for barn og unge i området. Det er føreslått at uteopphaldsareal i prosjektet mellom anna skal leggjast til rette med leikeplassar som skal tilpassast ulike brukargrupper og vere tilgjengelege for nærområdet. PBE vurderer at det er positivt at uteopphaldsareala skal ha eit særskild fokus på leikeplassar som vil gi positive kvalitetar tilbake til nærområdet. PBE vurderer at omsynet til barn og unge er varetatt i planforslaget.

Konklusjon og tilråding til vedtak

PBE sluttar seg til planforslaget og tilrår følgjande vedtak:

1. *Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, vedtek ein følgjande forslag til detaljregulering:*

*a. Fana. Gnr. 40, Bnr. 533 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID 4601_70090000
vist på plankart, sist datert 17.12.2024*

b. Tilhøyrande føresegner, sist datert 18.12.2024

Møte mellom forslagsstillar og byråd for byutvikling 19.03.2025

I møte med byråd for byutvikling 19.03.2025 presenterte forslagsstillar planforslaget og to problemstillingar dei ønskte å ta opp i samband med sluttbehandling av saka. Det eine var at dei ønskte å få inn igjen den delen av Hjortevegen som låg inne i plankartet til høyring og offentleg ettersyn og formulering av rekkefølgjekrav knytt til dette. Til sluttbehandling er denne delen av plankartet tatt ut, og rekkefølgjekrava viser heller til naboplanen med arealplan-ID 65700000. Det fører til at det ikkje er fastsett ein fordelingsnøkkel for rekkefølgjekrava. Den andre problemstillinga var knytt til tidspunkt for utføring av rekkefølgjekrav, da forslagsstillar ønskjer å utsetje rekkefølgjekravet til bruksløyve og ikkje igangsettingsløyve.

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte konsekvensar for Bergen kommune.

Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:

Behovet for fleire bustader i Bergen er stort, og byrådet vil jobbe for at det kan byggast fleire bustader i Bergen. Byrådet er derfor positiv til planforslaget, som legg til rette for nye bustader og moderat fortetting i eit sentralt og attraktivt område. Planområdet ligg nært bybanestopp, i kort sykkelavstand til bydelssenter og i gangavstand til viktige målpunkt i kvardagen som barnehage, skule, idrett og daglegvarebutikk. Byrådet vurderer òg at planforslaget er i tråd med KPA 2018 og andre overordna føringar.

Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar, men vil kommentere nokre forhold særskilt nedanfor.

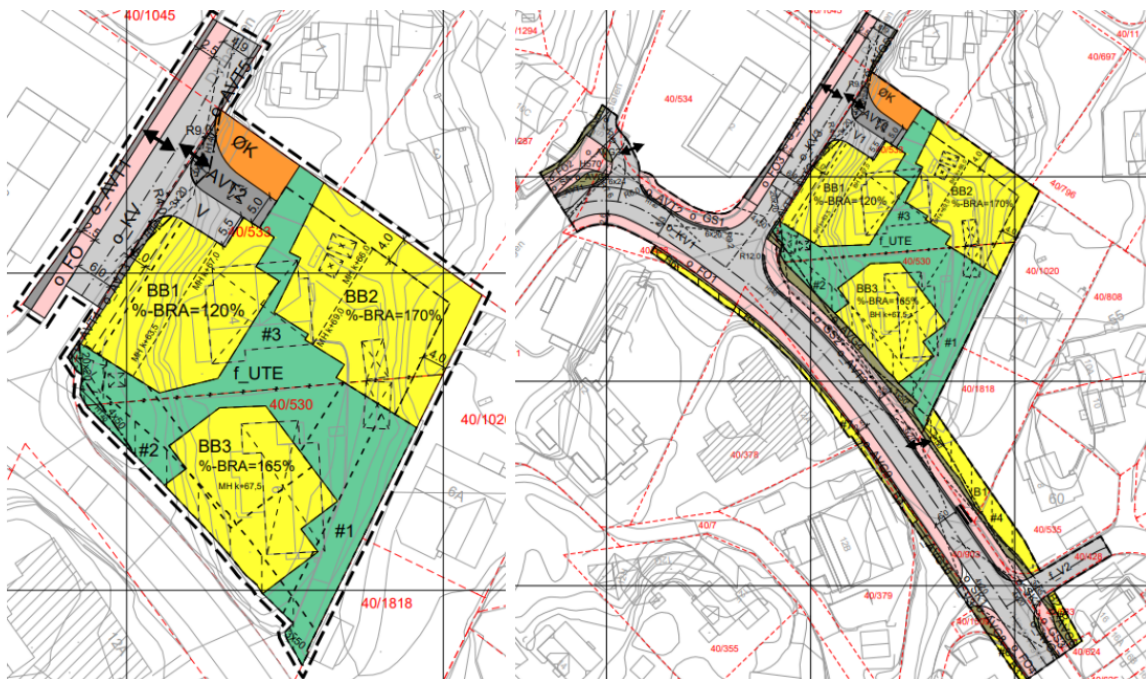
Rekkefølgjekrav om utbetring av Hjortevegen

Den kommunale vegen Hjortevegen ligg mellom to hovudveggar (Fanavegen og Apeltunvegen) og har derfor ein del gjennomgangstrafikk i tillegg til å vere skuleveg. Det er behov for utbetring av vegen, som særleg gjer seg gjeldande ved vidare utvikling av området. Byrådet er opptatt av at barn og unge skal ha ein god og trafikksikker veg til skule

og fritidsaktivitetar, og er kjend med at bebuarar i området er uroa for trafikktryggleiken til gåande og syklende.

Ved vedtak av detaljreguleringsplan for Fana. gnr. 40 bnr. 531 mfl., Hjortevegen (arealplan-ID 65700000) i bystyret 02.10.2024 (sak 331/24) blei den kommunale vegen Hjortevegen regulert med 2,5 meter fortau langs sørsida, seks meter vegbreidd, 0,5 meter rabatt/rekkverk og 3,5 meter gang- og sykkelveg langs nordsida.

Alle planforslag i området skal saman bidra til denne opprustinga, i tillegg til ny gang- og sykkelveg og nye kryssløysingar. Til høyring og offentleg ettersyn av den detaljreguleringa som no ligg føre, låg Hjortevegen inne i plankartet tilsvarande som i vedtatt detaljregulering med arealplan-ID 65700000. Etter vedtak av denne detaljreguleringa blei plankart og planføresegner i planforslaget som no blir lagt fram for sluttbehandling justert slik at det er i tråd med regulert løysing i den vedtatte planen, sjå figur 6 og 7. Endringa inneber at rekkefølgjekrava ikkje viser til eige plankart, men at det blir vist til detaljreguleringa med arealplan-ID 65700000. Tiltaka skal opparbeidast eller vere sikra opparbeidd (til dømes gjennom ein utbyggingsavtale). Føremålet med endringane er å hindre at reguleringsplanane erstattar kvarandre, og sikre at nærliggjande planar får same krav til opparbeiding av offentleg infrastruktur.



Figur 6 og 7: Plankart til sluttbehandling til venstre og plankart til høyring og offentleg ettersyn til høgre.

Forslagsstillar har i møte med byråd for byutvikling 19.03.2025 gitt uttrykk for at dei ikkje ønskjer endringa i rekkefølgjekravet, og at dei ønsker å få inn igjen den delen av Hjortevegen som var inne i plankartet til høyring og offentleg ettersyn. Bakgrunnen for det er at det oppdaterte plankartet ikkje gir føringar for kostnadsfordeling av rekkefølgjekrava, og at det vil krevje ein etterfølgjande prosess for å fordele rekkefølgjekrav med dei andre utbyggingsprosjekta i området. Byrådet anerkjenner at det vil vere meir ressurskrevjande for forslagsstillar når rekkefølgjekrava ikkje blir fordelt ved vedtak av detaljreguleringa. Byrådet vurderer likevel at opparbeiding av dei aktuelle tiltaka ikkje vil bli sikra godt nok dersom ein legg opp til løysinga som var føreslått til høyring og offentleg ettersyn. Den føreslåtte løysinga vil derimot sikre ein heilskapleg opparbeiding av dei nødvendige tiltaka samstundes som det gir ein rettferdig fordeling av rekkefølgjekrava, typisk ved at det blir inngått ein utbyggingsavtale.

I møte med byråd for byutvikling den 19.03.2025 gav forslagsstillar òg uttrykk for at det var ønskeleg å endre tidspunkt for utføring av rekkefølgjekrav til bruksløyve og ikkje igangsettingsløyve. I bystyrebehandlinga av den vedtatte detaljreguleringa for Hjortevegen (arealplan-ID 65700000) blei tidspunktet for rekkefølgjekravet knytt til Hjortevegen endra frå å gjelde til igangsettingsløyve til før midlertidig bruksløyve/ferdigattest. Dette tidspunktet vil typisk vere avgjerande for når utbyggjar må inngå utbyggingsavtale og betale sin del. PBE har råda frå å endre dette tidspunktet både i samband med den vedtatte planen, denne planen og planen for Sætervegen (arealplan-ID 66320000) som er under behandling. Det er grunngeve i auka risiko for at kommunen vil måtte betale utbyggjar sin del av kostnaden ved ein eventuell konkurs. Byrådet vil ikkje påføre kommunen unødig økonomisk risiko, og ser det heller ikkje som urimeleg at utbyggjar må betale sin del før igangsettingsløyve. Byrådet tilrår derfor at tidspunktet for oppfylling av rekkefølgjekravet ikkje blir endra.

Arkitektur og utforming

Byrådet ønskjer å skape ein vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stadstilpassa arkitektur som tar vare på Bergen sitt særpreg. I forslaget til planføresegner er det sikra at bustadblokkene skal ha eit variert taklandskap med saltak som har ulike takvinklar, og med mogelegheit for ark, takopplett, kobbhus og altan. Fasadar skal i hovudsak verte utforma med trekledning med innslag av anna naturmateriale som til dømes naturstein eller pussa muroverflater. Byrådet vurderer at dette vil bidra til at ny busetnad får høg kvalitet og at den er tilpassa omgjevnadene.

Parkering

Byrådet viser til at det er viktig å sikre riktig parkeringsdekning i nye bustadprosjekter. Det vil auke prosjekta sin attraktivitet og kan bidra til å redusere framandparkering. Vidare er byrådet opptatt av å sikre at dei som har behov for det kan køyre bil for å få kvardagslogistikken til å gå opp. Parkeringsdekning har blitt grundig vurdert i planprosessen, og det er føreslått parkeringsdekning på 0,95 plassar per 100 m² bustad. Det er i øvre sjiktet av spennet for parkeringsdekning i byfortettingssona i KPA 2018. Byrådet vurderer at dette er ei tilfredsstillande parkeringsdekning, og viser til at det i tillegg er gode kollektivforbindelsar med bybanestopp og gode forhold for gåande og syklande.

Barn og unge sine interesser

Byrådet viser til at barn og unge sine interesser er grundig vurdert i planprosessen opp mot mellom anna rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging. Det er ikkje funne spor av leik etter barn innafor planområdet, og det er vurdert at arealet er ikkje eigna for leik slik det er i dag. Byrådet vurderer at gjennomføring av planforslaget fører til ein betre situasjon for barn og unge i området, mellom anna ved at det skal etablerast leikeplassar som skal tilpassast ulike brukargrupper og vere tilgjengelege for nærområdet. Byrådet sluttar seg elles til PBE si vurdering om at omsynet til barn og unge er varetatt i planforslaget.

Grunngjeving for å legge saka fram for bystyret:

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:

1. Fana. Gnr. 40, Bnr. 533 mfl., Hjortevegen, arealplan-ID 4601_70090000 vist på plankart datert 17.12.2024.
2. Tilhøyrande føresegner datert 18.12.2024.

Dato: 6. mai 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleiar

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 13.01.2025, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 17.12.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 18.12.2024
3. Planbeskrivelse datert 13.12.2024
4. Merknadsskjema datert 05.12.2024
5. Illustrasjonsplan datert 04.11.2023
6. Sol- og skyggeillustrasjoner 20. mai datert 29.01.2024
7. Sol- og skyggeillustrasjoner 21. juni datert 29.01.2024
8. Sol- og skyggeillustrasjoner 21. mars datert 29.01.2024
9. Sol- og skyggeillustrasjoner solbelagt uteoppholdsareal datert 29.01.2024
10. ROS-analyse datert 04.11.2024
11. VA-rammeplan datert 07.10.2020
12. Kulturminnedokumentasjon datert januar 2021
13. 3D modell (1) datert 29.01.2024
14. 3D modell (2) datert 29.01.2024
15. 3D modell (3) datert 29.01.2024
16. 3D modell (4) datert 29.01.2024
17. 3D modell (5) datert 29.02.2024
18. 3D modell (6) datert 29.01.2024
19. 20048-001 datert 07.10.2020
20. 20048-002 datert 07.10.2024
21. 20048-003 datert 07.10.2020
22. 20048-004 datert 07.20.2020
23. 20048-Dimensjonering fordrøyningsmagasin datert 07.10.2020
24. 20048-Overvannsberegning datert 07.10.2020
25. Notat plassering av ny nettstasjon datert 17.09.2020
26. Biota notat, tillegg til naturmangfoldrapport datert 28.08.2023
27. Bygg A tidligere og ny versjon (1) datert 29.01.2024
28. Bygg A tidligere og ny versjon (2) datert 29.01.2024
29. Bygg A tidligere og ny versjon (3) datert 29.01.2024
30. Bygg A tidligere og ny versjon (4) datert 29.02.2024
31. Bygg B støysituasjon datert 29.01.2024
32. Diagrammer - høyder datert 29.01.2024
33. Diagrammer - støy leiligheter 2 og 3_etg datert 29.01.2024
34. Diagrammer - støy leiligheter U og 1_etg datert 29.01.2024
35. Diagrammer - takvinkler datert 29.01.2024
36. Klimagassberegninger datert 06.10.2023
37. Klimanorm datert 19.10.2023
38. MUA datert 29.01.2024
39. Naturmangfoldrapport datert 29.08.2023
40. RTP datert 01.11.2024
41. Snitt AA datert 01.10.2024
42. Snitt BB datert 29.01.2024
43. Snitt CC datert 29.01.2024
44. Stedsanalyse datert 18.09.2019

45. Støyrappport datert 26.01.2024
46. Trafikkanalyse datert 20.11.2020
47. Uttale kulturminnedokumentasjon datert 04.03.2021
48. Saksnummer PLAN-2022/20611
49. Side 13 av 13
50. Uttale til RTP datert 11.12.2020
51. Uttale til VA-rammeplan datert 16.10.2020
52. Vegprofil - utkjørsel garasje datert 01.10.2024
53. Vegprofiler datert 09.05.2023
54. Notat frå møte mellom byråd for byutvikling og forslagsstillar 19.03.2025