



Byrådssak /25

Saksframstilling

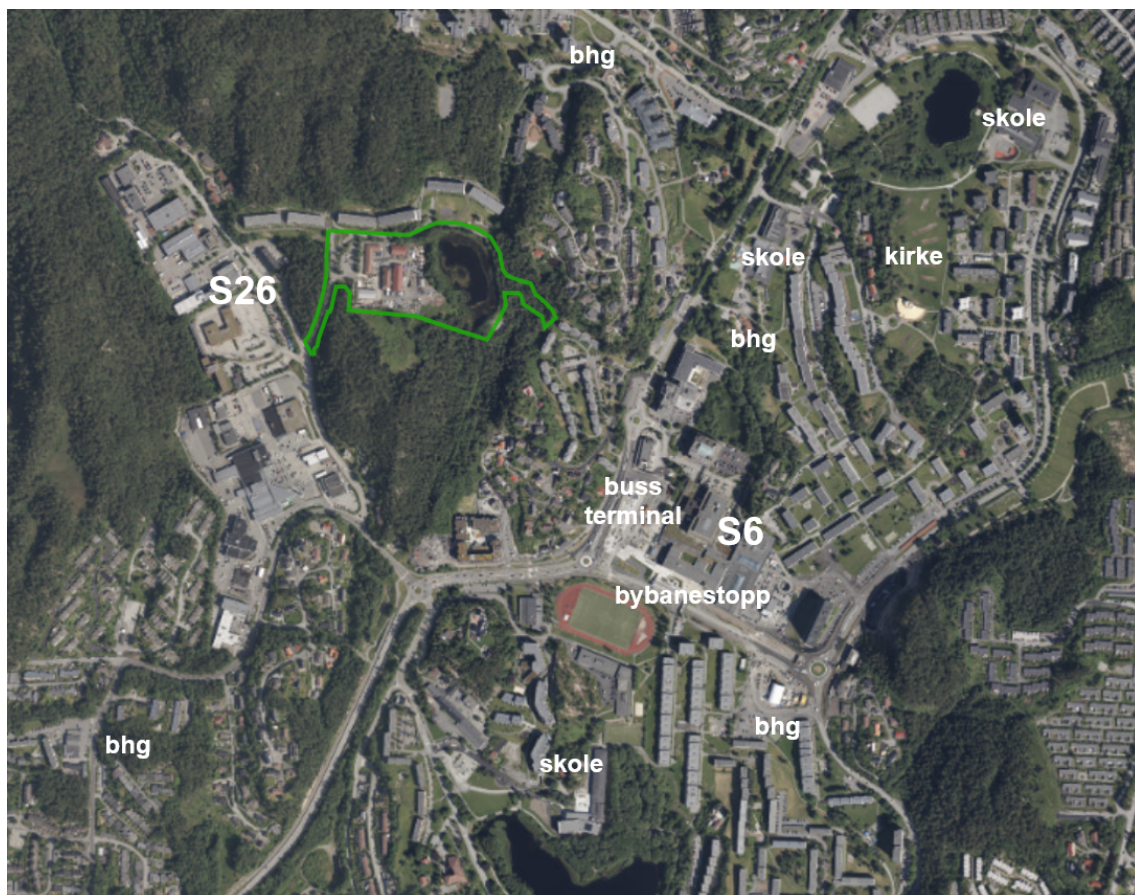
Vår referanse: 2022/56804-111

Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 874. Skjenhaugane. Arealplan-ID 70910000. Reguleringsplan. Sluttbehandling

Hva saken gjelder:

På vegne av Opphus AS fremmer Link Arkitektur AS et forslag til detaljregulering for et område sentralt i Fyllingsdalen bydel. Planområdet ligger i Barliveien ved Spelhaugen og utgjør 48,5 dekar. Arealet er bebygd med næringsbebyggelse som stort sett vil rives for å gi plass til tett og lav boligbebyggelse med noe næring i første etasje. Det reguleres til 85 boenheter i form av blokkbebyggelse (B/F/T) og konsentrert bebyggelse (BF) i 3-4 etasjer med en utnyttelsesgrad mellom 150% - 205% BRA. Samlet utnyttingsgrad er 170% BRA.

Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer planforslaget til å være i tråd md KPA2018 og anbefaler det vedtatt.



Figur 1: Planområdets beliggenhet mellom bydelssenter S6 og lokalsenter S26 i Fyllingsdalen

Hovedinnhold i planforslaget

Planområdet blir i dag brukt til næring / kontor og innen-/utendørslager i forbindelse med anleggsvirksomhet. Arealet skal transformeres til formål bolig.

Bortsett fra en tidligere parkeringskjeller øst i planområdet (som transformeres til bolig), rives den eksisterende næringsbebyggelsen for å gi plass til nye boliger. I alt legger planforslaget til rette for 85 boenheter med varierende boligtyper (blokk, flermannsbolig, enebolig) samt noe næring og servicefunksjoner på gateplan. Et felles parkeringsanlegg blir etablert under bakkenivå. Naturområdet rundt Løvåstjernet med stiforbindelser og kantvegetasjon ivaretas og forbedres. Planforslaget sikrer utbedring av offentlig vei med fortau, sammenhengende gangforbindelser og møteplasser. Gatetunet «Barliallmenningen» binder nordre og søre utbyggingsområdet sammen og blir tilrettelagt for lek og opphold for flest mulig brukergrupper. Overvannet skal renne gjennom gatetunet i en åpen renne som mynder ut i tjernet. Overflateparkeringen vest i planområdet hører til borettslaget Tjernet, nabobebyggelsen rett nord for planområdet. Den videreføres.



Fig. 2: Utbyggingsområdet med sine nære omgivelser. Tjernet borettslag nord. Løvåstjernet i øst, Spelhaugen i vest

Planprosess og medvirkning

Planarbeidet startet opp i 2022. Planforslaget ble sendt til høring og lå ute på offentlig ettersyn i perioden 17.06.2023 – 29.08.2023. Det ble mottatt 2 private merknader og 12 høringsuttalelser, hvorav 1 innsigelse. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema datert 08.10.2024.

Innspillene gikk i hovedsak på følgende

- Privatrettslige forhold: plassering av renovasjonsanlegg på naboeiendom (gnr 22 bnr 791) og byggegrense sør i planområdet som er sammenfallende med eiendomsgrense til samme naboeiendom (Sands Advokatfirma DA og Bono Bolig AS på vegne av Skjenhaugane Eiendom).
- Medvirkning, bevaring av grøntområder og trafiksikkerhet i byggeperioden er viktig for barn og unge (Barn og unges representant).
- Bygg skal dokumenteres før de rives. Innspill til formingsveileder (Byantikvaren).
- Bebyggelsen bør trappes ned mot vannet, flere siktlinjer bør vurderes (Byarkitekten).
- Planområdet må utvides for å sikre offentlig snarvei til Ørnahaugen. Området rundt Løvåstjernet bør reguleres som offentlig. Skadelig avrenning under byggingen må forhindres. Krav om snuhammer i enden av kommunal vei (Bymiljøetaten).

- Det bør stilles strengere krav om støy i anleggsfasen (Helsevernetaten).
- Ber om bedre tilrettelegging for sykkel og redusert bilparkering til fordel for bildeling (Statens vegvesen).
- Etterspør mer fremtidsrettete parkeringsløsninger. Skeptisk til næringsformål fordi det dekkes på Spelhaugen. Mener studioleilighetene ikke får god nok kvalitet (Vestland Fylkeskommune).

Innsigelse:

- Vestland Fylkeskommune (VLFK) fremmet innsigelse knyttet til trafiksikkerhet ved kryss Barliveien x Spelhaugen (fylkesveg 5362). Krever trafikkutredning om nyskapt trafikk i Barlivegen. Veien må midlertidig tilpasses dagens situasjon med tanke på sikt og trafiksikker kryssing fordi en eventuell videreføring av bybanen ligger et stykke frem i tid.

Endringer etter offentlig ettersyn:

Kort oppsummert innebærer endringene:

- Planområdet er utvidet for å sikre offentlig snarvei mot Ørnahaugen.
- Snumulighet i enden av kommunal vei Barliveien er innarbeidet.
- Trafikkanalyse er utarbeidet.
- Reguleringsbestemmelse om midlertidig opparbeiding av kryss er innarbeidet.
- Rekkefølgekrav om ferdigstilling av Barliveien er endret til før igangsettingstillatelse.

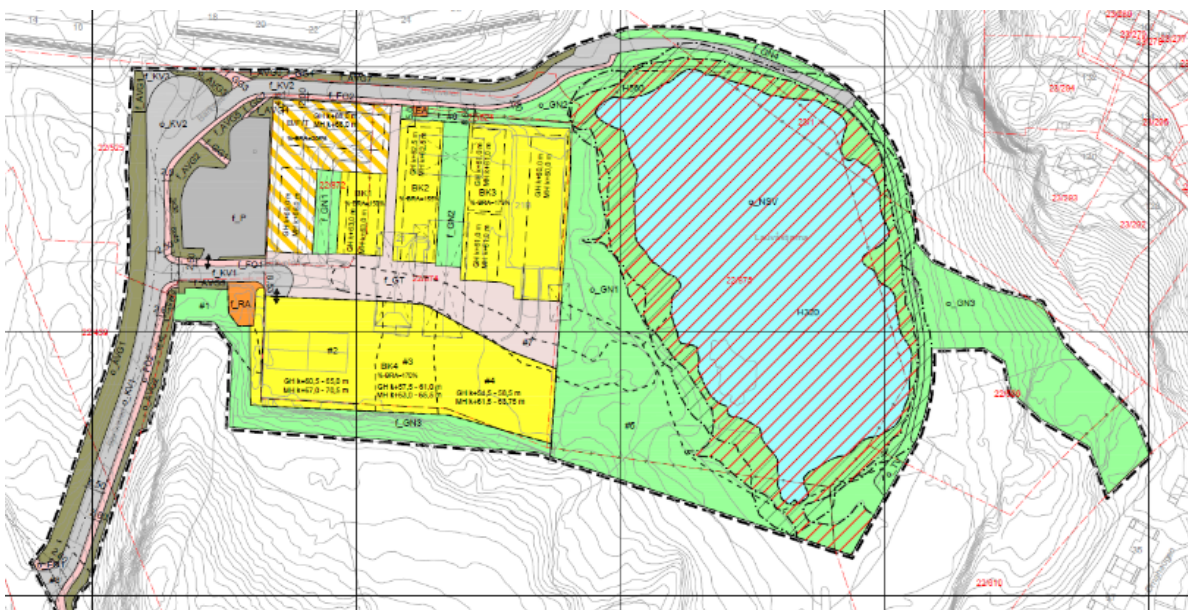
VLFK trekker innsigelsen den 22.3.2024 etter at planforslaget ble endret.

Begrensete høringer

I 2024 ble det gjennomført en begrenset høring for utvidelse av planområdet og snusløyfe i Barliveien. Det kom 3 tilbakemeldinger. En privat (Tjernet borettslag) og to fra offentlige høringsinstanser (VLFK og BME). Innspill fra de offentlige er løst i samråd med BME og VLFK. Innspill fra borettslaget er ikke tatt til følge.

Medvirkning:

Foruten lovpålagt medvirkning ble det gjennomført en digital medvirkningsprosess og to informasjonsmøter med Tjernet borettslag.

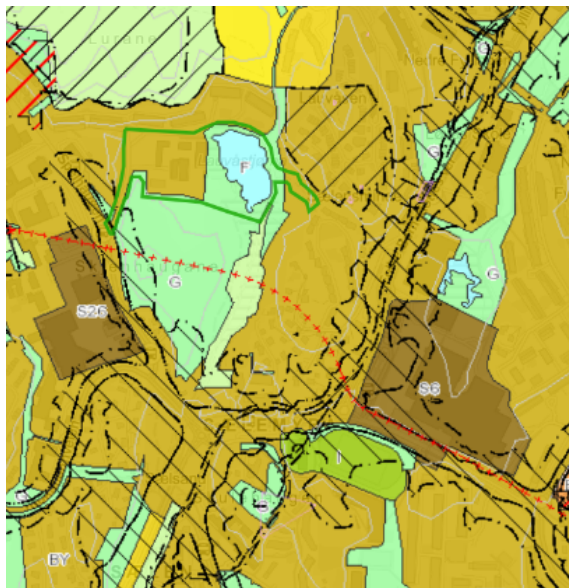


Figur 3: Plankart

Fagetatens vurdering og anbefaling:

PBE slutter seg til planforslagets hovedformål og det planfaglige grepet og anbefaler forslaget vedtatt.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018) og kommuneplanens samfunnsdel (KPS)



Figur 4: Utsnitt KPA 2018

Planområdet ligger innenfor byfortettingssone jf KPA2018 og mellom bydelssenteret S6 Fyllingsdalen og lokalsenteret S26 Spelhaugen. Det tar om lag syv minutters gange fra planområdet til bydelssenteret og kollektivknutepunktet med bussterminal og bybanestopp. Planforslaget sikrer offentlig gangvei mot vest og bydelssenter i samsvar med dagens bruk. Busser med holdeplass like ved planområdet går to ganger i timen. Butikker med ulike tilbud ligger i kort avstand på Spelhaugen. Foreslått boligbebyggelse blir etablert innenfor et areal som i dag er bebyggt og brukt. Planforslaget innebærer ikke nedbygging av natur og området har god tilgjengelighet til naturopplevelser. PBE vurderer at planforslaget er i tråd med KPA2018, KPS og målet om gåbyen Bergen.

Bebyggelsesstruktur, arkitektur og bokvalitet

Varierte boligtyper i form av blokkleiligheter, studioleiligheter, flermannsboliger og eneboliger skal gi muligheten til en livslang boligkarriere innenfor samme nabolag. Felles utendørs møteplasser, delekultur med fellesthus og nærings- og servicefunksjoner skal bidra til et godt og stabilt nabolag. Planområdet er delt opp i to områder som har ulik bebyggelsesstruktur og arkitektonisk utforming, men blir knyttet sammen med et felles bilfritt gatetun «Barliallmenningen». Alle nye bygg skal ha fasader som i hovedsak er av trevirke.



- Nabolagsstruktur**
Nabolagsrom med varierte kvaliteter oppstår rundt bebyggelsen som binder sammen planområdet og gir gode forbindelser til omkringliggende situasjon i form av:
1. En offentlig allmenning, "Barliallmenningen".
 2. Torg i adkomstsituasjonen til nabolaget.
 3. Næring og fellesarealer med åpne fasader som gir aktivitet til nabolagsgulvet.
 4. Trapper og ulike nivåer med gode siktlinjer som sammen bidrar til å skape helhet i planområdet.
 5. Nabolagsgater som gir rom for det praktiske, sosiale og semi-private.
 6. Naturrom med høy grad av vegetasjon for å gi boligene en "grønn side" og for å koble planområdet sammen med omkringliggende natur.
 7. Tunrom sammen med smitt og smau som gir skjerming og ulike gateforløp.

Figur 5: Illustrasjon av bebyggelse og nabolagsstruktur

Det nordre planområdet (feltene B/F/T og BK1-3) får lav og tett blokkbebyggelse i lamellestruktur som åpner seg mot allmenningen. Felt B/F/K ligger mot adkomsten og overflateparkeringsplassen som tilhører naboen, borettslaget «Tjernet». B/F/T reguleres til kombinert bebyggelse som åpner for bolig og inntil 330 m² BRA småskala forretning, tjenesteyting og fellesfunksjoner som skal ligge på gateplan. Maksimal 20 % av boligene innen feltet kan være mindre enn 50 m² BRA. Feltene BK1-3 reguleres til rent boligformål, der minst 70 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA. I feltet BK3 beholdes deler av konstruksjonen fra dagens parkeringsanlegg og bygges om til små studioleiligheter. Studioleilighetene får ikke eget privat uteoppholdsareal, men har god tilgang til fellesarealer. Ingen boenhet innen BK1-3 kan være mindre enn 35 m² BRA.



Figur 6: Illustrasjon av ny bebyggelse m/omgivelsene: venstre: Tjernet borettslag og i bakgrunnen Løvåstjernet

Det sørlige området (BK4) reguleres til bolig i form av konsentrert småhusbebyggelse. Boligene arronderes rundt mindre gårdstun med adkomst fra felles tun/gatetun og gangforbindelser mellom dem. Ingen boenheter vil være mindre enn 50 m² BRA. Småhusbebyggelsen skal ha saltak i ulik takvinkel (mellom 24 og 65 grader) og ulik møneretning. Det arkitektoniske konseptet er ytterligere beskrevet i vedlagt arkitektonisk redegjørelse som tar stilling til typologi, materialitet, fargekonsept, utearealer, kantsoner m.m. Det er også utarbeidet en formingsveileder som knytter seg opp til reguleringsbestemmelsene og er retningsgivende for utformingen av bebyggelsen.

PBE vurderer det arkitektoniske grepet til å gi området et positivt tilskudd i form av nye og varierte botilbud med nye gangakser og god steds- og terrengtilpasning. Etablering av studioleiligheter i eksisterende parkeringsetasje er etter PBE sin vurdering et godt grep fordi bevaring av betongkonstruksjonen vil bidra til å redusere klimagassutslippene. Leilighetene vil ha utsikt mot tjernet og natur og får tilgang til felles funksjoner, utearealer og takterrasser. PBE vurderer planforslaget til å sikre god bokvalitet og til å være i tråd med KPA2018.

Parkering og trafikk

Felles parkeringsanlegg ligger under felt BK4 med innkjørsel like ved adkomstveien og renovasjonsanlegget. Parkeringsdekning for biler er satt til 0,7 per 100 m² BRA bolig. Dette er i samsvar med KPA2018 som åpner for et spenn mellom 0,6 – 1,2 plasser per 100 m² BRA bolig. For sykkel er dekningsgraden 2,9 per 100 m² BRA og ligger dermed noe over kravet i KPA2018 på 2,5. Planforslaget viderefører og regulerer dagens overflateparkeringsplass (f_P), som hører til Tjernet borettslag. PBE vurderer parkeringsløsningen som tilfredsstillende og fraråder å øke parkeringsdekning for bil. Dette

for å ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter, men også med tanke på at planområdet ligger svært gunstig og i kort avstand til målpunkt i hverdagen, bydelssenteret og kollektivterminal.

Grønnstruktur / naturmangfold

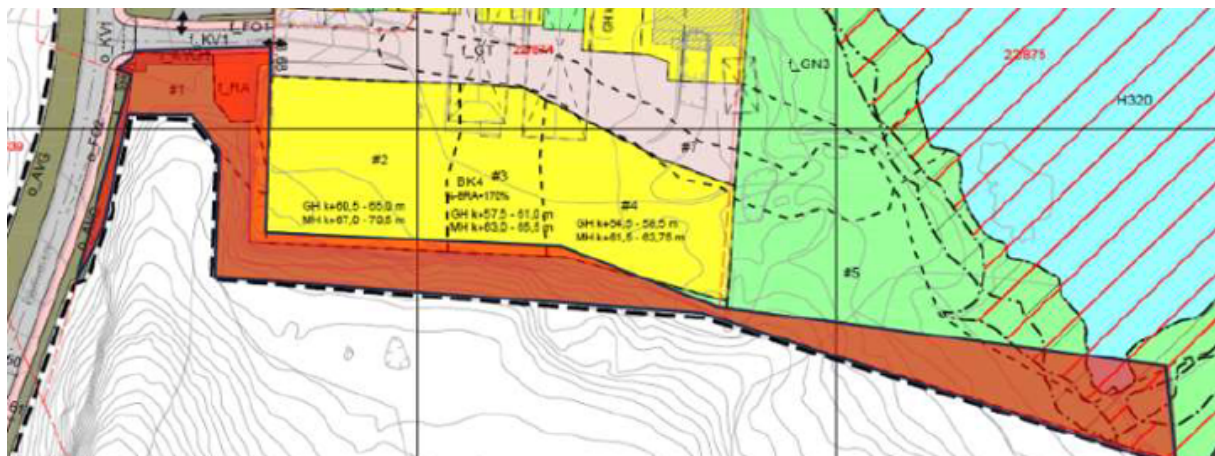
Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport som ligger ved saken. Den viser bl.a. at kantsonen rundt tjernet er i dårlig stand. Rapporten anbefaler at eksisterende grønnstruktur og naturlig vegetasjon ikke bygges ned og at kantsoner mot tjernet restaureres og bevares. Planforslaget sikrer reetablering av naturområdet rundt vannet med stedegne arter og kantvegetasjon. For å ivareta vegetasjonen og hekkende fugler blir kantsonen til tjernet ikke tilrettelagt for ferdsel. Rapporten anbefaler også en del tiltak knyttet til fjerning av fremmede arter og krav til miljøoppfølgingsplan. Disse er sikret i bestemmelsene. Planforslaget åpner for etablering av flytende vegetasjon for forbedring av vannkvaliteten i Løvåstjernet (bestemmelsen § 3.4.1.2.b), men det stilles ikke som et krav.

Planforslaget bygger ikke ned natur og tilrettelegger på en skånsom måte for lek og opphold, for friluftsliv og sammenhengende stier i området rund Løvåstjernet. Overvann håndteres i åpen bekk som renner gjennom gatetunet og grønnstrukturen ned til tjernet. PBE vurderer premissene i Naturmangfoldloven §§ 8-12 for å være ivaretatt.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen baserer seg på nedgravde bunntømte containere for restavfall papp/papir, plast og matavfall som hentes med kranbil. Nødvendig manøvreringsareal for renovasjonsbil er ivaretatt. Det planlegges to sentrale nedkast for bossug inne i boligområdet. PBE vurderer løsningen som tilfredsstillende.

Privatrettslige forhold



Figur 7: Utdrag av plankart med påføringer: areal tilhørende naboeiendommen bnr 791 er rødt markert:

Bono Bolig AS og Sands Advokatfirma DA fremmet merknader på vegne av eieren til eiendommen gnr 22 bnr 791, Skjenhaugen Eiendom AS, ved offentlig ettersyn. Gnr 22 bnr 791 grenser mot forslagstillerens eiendom og merknadsstillerne reagerer på at areal på bnr 791 beslaglegges og reguleres til renovasjonsanlegg. Dette begrenser muligheten for adkomst til bnr 791 og dermed en fremtidig utvikling av eiendommen. Videre blir det i merknadene påpekt at planforslagets byggegrense (felt BK4) mot sør er sammenfallende med eiendomsgrense. Også dette vil legge begrensninger for en framtidig utvikling av bnr 791. Merknadsstiller krever at avstand fra felles eiendomsgrense må være slik § 29-4 i plan- og bygningslovens i utgangspunktet fastsetter: «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

Planforslaget gir rom for en byggehøyde opp mot 15 meter over eksisterende terreng i nabogrensen og merknadsstillerne mener at konsekvensene av plassering i

eiendomsgrensen vil utelukkende måtte bæres av bnr 791. I forbindelse med en fremtidig bybaneutbygging til Spelhaugen ønsker eieren av gnr 22 bnr 791 å utvikle sin eiendom og mener at planforslaget legger begrensninger og står i veien for det. PBE viser til at naboeiendommen i sin helhet er regulert til grønne formål, ikke til bebyggelse jf KPA2018.



Figur 8: Blå: kommunal veg, grønn: privat vei.
Rød sirkel: planlagt snumulighet for større kjøretøy

Tjernet borettslag eier arealet som reguleres til snuhammer i enden av offentlig vei, Barliveien. Borettslaget stiller spørsmål om nødvendighet for en snuhammer. De ønsker et annet alternativ enn det som reguleres. PBE viser til at snumulighet reguleres etter krav fra bymiljøetaten. Snumulighet for større biler er vesentlig for å kunne drifte og vedlikeholde den offentlige veien med tanke på vintervedlikehold, renovasjon, beredskap m.m. PBE og forslagstiller vurderer valgt alternativ som best og for å ha minst ulemper både for borettslaget og landskapet.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet mener at planområdets beliggenhet nært bydelssenter, lokalsenter, sosial infrastruktur og kollektivterminal danner et godt utgangspunkt for fortettingsprosjektet. Planområdet ligger samtidig i naturskjønne omgivelser med gode turmuligheter. Byrådet verdsetter at planforslaget ikke bygger ned natur, men transformerer et område som allerede er bygd ut.

Byrådet har i Klosterhageerklæringen forpliktet seg til å få fart i boligbyggingen og å legge til rette for gode oppvekstvilkår gjennom å bygge ut gode boligmiljø i alle bydelene. Planforslaget støtter etter byrådets vurdering godt opp under målene. Plangrepet og det overordnede arkitektoniske konseptet baserer seg på fortetting i menneskelig målestokk og nabolagstenkning. Planforslaget balanserer en tett og kompakt utbygging med god stedstilpasning og bokvaliteter som inviterer til felleskap og sosiale møter på en forbillig måte. Gode uterom av ulik karakter, felles-, dele- og servicefunksjoner samt stor varians av boligtyper kan bidra til et mangfoldig og stabilt nabolag med mulighet for livslang boligkarriere innenfor området.

Det er et godt grep å legge nedkjøring til p-anlegg nært den kommunale veien og renovasjonsløsningen. Trafikken holdes dermed utenfor bebyggelsen noe som gir gode og trygge lekemuligheter for barn og unge. Blokkbebyggelsen med publikumsrettete fasader, lamellbebyggelse som åpner seg mot en bred felles allmenning og en type klyngebebyggelse med mindre sammensatte volum skaper arkitektonisk diversitet og ulikt formspråk som gir området identitet. Det gjør det lett for både barn og eldre å orientere seg.

Byrådet ser at bebyggelsen i nord forholder seg til blokkene til tiliggende borettslag, men mener at blokkarkitektur fra 70-tallet, ikke nødvendigvis er det arkitektoniske ideal som Bergen bør etterstrebe i nye prosjekter. Selv om blokker og lamell-bebyggelse har vært positive bidrag til vår historiske byutvikling i etterkrigstiden, ser vi også utfordringer med denne type utbygging. Særs store blokker kan virke fremmedgjørende på grunn av sin høyde og størrelse, samtidig som fasade og materialbruk gjerne har vært underprioritert og av lav kvalitet. Byrådet ønsker derfor at bebyggelsen får økte kvaliteter ved at det rettes

særsklit oppmerksomhet på utforming av sokkel, midtparti og gesims og at dette sikres gjennom bestemmelsene jf. vedtakspunkt 1.B.i.

§ 2.1.1.a

Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og hensiktsmessig utforming med bevisst arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebess god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning

Endres til:

Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og hensiktsmessig utforming som sikrer vakker og behagelig arkitektur av høy kvalitet. Det skal etterstrebess god funksjonell arkitektonisk helhetsvirkning. Byggene skal ha tydelig sokkel, midtparti og gesims. Formingsveilederen oppdateres i tråd med dette.

og vedtakspunkt 1B.ii

§ 3.1.4.e

Bebyggelsen kan ha flate og skrå takflater som vist på side 7 og 9 i formingsveileder datert 08.10.2024

Suppleres med:

Gesims skal være tydelig og detaljert.

Etter byrårets vurdering har valg av fasadematerial mye å si for stedstilpasning. Byrådet mener at metall i fasaden vil fremstå som fremmed i området og ønsker materialer som er godt tilpasset de bygde og ubebygde omgivelsene. Derfor ber byrådet om at metal som fasadematerial utgår og strykes i reguleringsbestemmelsene jf. vedtakspunkt 1.B.iii.

Metall som fasadematerial utgår. Bestemmelsene § 3.1.2.e, § 3.1.3.d og § 3.1.4.f endres tilsvarende.

Byrådet er positiv til at prosjektet i sør inneholder mindre bygningsvolum med saltak og tunstruktur. Dette er et positivt og nyskapende tiltak i behagelig størrelse. Byrådet vil berømme tiltakshaver for å planlegge natur imellom boligene. Overvann brukes som ressurs i en åpen løsning som gi ekstra opplevelseskvalitet i felles uterom. Byrådet verdsetter at tilretteleggingen av naturområdet rundt Løvåstjernet med kantvegetasjon skjer skånsomt samtidig som området vil være åpent for alle.

Det er ellers grundig redegjort for arkitektur og det er utarbeidet en formingsveileder.

Under offentlig ettersyn kom det frem at forslagstiller ikke har nødvendige rettigheter for plassering av renovasjonsanlegget på naboeiendommen. Under sluttbehandling av planforslaget opplyser forslagstiller at man har kommet til enighet med grunneieren og inngått en avtale som sikrer rettigheter for plassering av renovasjonsanlegget slik det er vist på plankartet.

Under høringen kom det også innvendinger fra eieren til naboeiendommen (bnr 22 gnr 791) at den den sørlige bebyggelsen blir plassert svært nær og delvis i nabogrensen. Dette vil legge begrensinger på en mulig fremtidig utnytting og utvikling av eiendommen. Byrådet ser at angjeldende eiendom er avsatt til grønnstruktur / LNF i KPA 2018. Byrådet har i sin politiske plattform gitt uttrykk for at byutviklingen må skje på en måte som ivaretar hensyn til natur, grøntområder og matjord. Det er viktig for byrådet at større sammenhengende grøntområder nå og fremover ikke bygges ned. Byrådet mener likevel at planforslaget ikke bør legge begrensninger på naboeiendommen for all fremtid. For å avbøte ulempene som kan oppstå for naboeiendommen mener byrådet at det er rimelig å kreve at

forslagstiller påtar seg brannkrav jf. Teknisk forskrift for alle bygningsdeler i felt BK4 som kommer til å ligge nærmere enn 4 meter fra fellesgrensen i sør. Teknisk forskrift § 11-6 nr.1 tilsier at avstand mellom byggverk på ulike eiendommer skal være minimum 8 meter for å hindre rask spredning av brann. Avstanden mellom byggverk kan likevel være mindre dersom bygg oppføres med brannmotstand etter gitte brannteknisk krav jf. TEK 17 § 11-6 nr.2.

Byrådet forslår derfor at bestemmelsen § 3.1.3.3 b for felt BK4 suppleres jf. vedtakspunkt 1.B.iv:

Bestemmelse § 3.1.3.b

Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes tun med gangforbindelser, som vist på illustrasjonsplan.

Suppleres med:

«Alle bygningsdeler som ligger nærmere nabogrensen i sør (Gnr 22 bnr 791) enn 4 meter skal oppfylle brannmotstand jf. brannkrav i TEK17 §11-6 nr. 2 «Tiltak mot brannspredning mellom byggverk».

Konklusjon og anbefaling:

Byrådet vurderer planforslaget til å inneha gode kvaliteter, særlig med tanke på varierte boligtyper og størrelser, utearealer og tilpasning til stedet. Planforslaget bruker overvann som ressurs og opplevelseskvalitet i en åpen løsning og legger skånsom til rette for naturopplevelser for allmennheten rundt tilliggende Løvåstjernet. Plangrepet bygger på nabolagstenkning, legger opp til felles- og deleløsninger og gir mulighet for en livslang boligkarriere innenfor samme nabolag. Parkeringsdekningen for bil er 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig og i tråd med KPA2018. Sykkelparkeringsdekningen er høyere enn KPA 2018 krever. Etter byrådets vurdering ligger parkeringsdekningen på riktig nivå med tanke på at planområdet ligger svært nær bydelssenteret med sykkel tunnel og kollektivterminal med høyfrekvent tilbud for buss og bane. Sosial infrastruktur og viktige målpunkt for daglige gjøremål ligger i gangavstand. Byrådet ser at plassering av bygg i nabogrensen mot sør kan legge begrensninger for utnytting av gnr 22 bnr 791. Derfor foreslår byrådet at forslagstiller påtar seg brannkrav for bygg nærmere nabogrensen enn 4 meter som avbøtende tiltak.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningsloven (2008) § 3-3, 2. ledd ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan jf. 12-12- Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

A. Fyllingsdalen. Gnr 22, bnr 874. Skjenhaugane. Arealplan-ID 70910000 vist på plankart datert 08.10.2024.

B. Tilhørende bestemmelser datert 08.10.2024 med følgende endringer:

i. § 2.1.1.a

Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og hensiktsmessig utforming med bevisst arkitektonisk kvalitet. Det skal etterstrebes god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning

Endres til:

Alle bygg, anlegg og uteområder skal gis en god materialbruk og hensiktsmessig utforming som sikrer vakker og behagelig arkitektur av høy kvalitet. Det skal etterstrebes god funksjonell arkitektonisk helhetsvirkning.

Byggene skal ha tydelig sokkel, midtparti og gesims. Formingsveilederen oppdateres i tråd med dette.

- ii. § 3.1.4.e
Bebyggelsen kan ha flate og skråe takflater som vist på side 7 og 9 i formingsveileder datert 08.10.2024.
Suppleres med
Gesims skal være tydelig og detaljert.
 - iii. *Metall som fasadematerial utgår. Bestemmelsene § 3.1.2.e, § 3.1.3.d og § 3.1.4.f endres tilsvarende.*
 - iv. Bestemmelsen § 3.1.3.b
Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes tun med gangforbindelser, som vist på illustrasjonsplan 16.09.2024
Suppleres med:
Alle bygningsdeler som ligger nærmere nabogrensen i sør (Gnr 22 bnr 791) enn 4 meter skal oppføres i brannmotstand jf. brannkrav i TEK17 §11-6 nr. 2 «Tiltak mot brannspredning mellom byggverk».
2. Plandokumentene skal oppdateres i henhold til bystyrets vedtak før kunngjøring av reguleringsplanen.

Dato: 13. mai 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 21.11.2024 med følgende vedlegg:

1. Plankart datert 08.10.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 08.10.2024
3. Planbeskrivelse, datert 08.10.2024
4. Merknadsskjema datert 31.10.2024
5. Oppsummering av digital medvirkning datert 19.01.2023
6. Merknader til planoppstart
7. Merknader til offentlig ettersyn
8. Illustrasjonsplan datert 16.09.2024
9. Snitt og oppriss datert 06.02.2023
10. Fotomontasje og perspektiver datert 06.02.2024
11. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.02.2024
12. Lengde- og tverrprofiler veg datert 09.02.2024 og 14.08.2023
13. ROS-analyse datert 05.02.2023
14. VA-rammeplan datert 13.01.2023 med uttalelse fra Bergen Vann
15. Uttalelse fra Byantikvaren og bygningsdokumentasjon datert 08.01.2024
16. Renovasjonsteknisk plan datert 28.02.2024 med uttale fra BIR
17. Trafikkanalyse datert 12.12. 2023
18. Mobilitetsplan datert 13.02.2023
19. Naturmangfoldrapport datert 31.10.2022
20. Klimagassberegninger datert 21.12.2023
21. Ombruksrapport datert 08.12.2023

- 22. Formingsveileder datert 08.10.2024
 - 23. Arkitektonisk redegjørelse datert 04.05.2023
 - 24. Stedsanalyse datert 13.02.2023
 - 25. Notat for geoteknikk og miljøteknikk datert 26.02.2021
 - 26. Energikonsept datert 15.02.2023
 - 27. Trekking av innsigelse datert 22.03.2024
- Tilleggsnotat fra PBE datert 20.02.2025 med følgende vedlegg:
- Snitt og oppriss 28.01.2025