



Til
Bystyrets kontor

Fra
BBU - kommunaldirektørens stab

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/56804-123
Saksbehandler: Christian Clausen Hjelle
Dato: 4. juni 2025

TILLEGGSNOTAT TIL UMBY-SAK 137/25: Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 874. Skjenhaugane. Arealplan-ID 70910000. Reguleringsplan.

Følgende spørsmål er kommet til saken:

1. *Solstudien som ligger ved saken viser at felles uteoppholdsareal tilknyttet utbyggingen vil være skyggelagt på ettermiddagene sommerstid.*
 - a) *Har det vært vurdert alternativ plassering av byggene som kunne tillatt mer sol på uteoppholdsarealene i de periodene av året og døgnet da dette er mest ettertraktet?*
 - b) *Vurderer byrådet at uteoppholdsarealene vil være av god nok kvalitet til tross for at de er skyggelagt store deler av døgnet?*
2. *Hvilke krav følger det av en miljøoppfølgingsplan? Vil for eksempel kommunen motta en sluttrapport eller følger kommunen dette opp på andre måter?*
3. *Kan byrådet gi en vurdering av mulig tillegg til bestemmelsene?*

«Nytt punkt 6.2.2:

Før bebyggelse tas i bruk i felt BK1-4 og B/F/T, skal følgende være dokumentert. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall j.f. TEK17»

Svar:

1.a. Gjennom reguleringsprosessen har det vært vurdert flere konsepter og alternativer for plassering av bygg og uteoppholdsarealer. Til oppstartsmøtet ble det opprinnelig sendt inn fra plankonsulent et annet konsept med annet plangrep og høyere bygg. Dette forslaget var foreslått av tidligere forslagsstiller. Konseptet som nå foreligger i planforslaget har fulgt opp tilbakemeldinger fra PBE til oppstartsmøtet om lav og tett bebyggelse. PBE har derfor ikke anbefalt andre endringer. Byråden er kjent med at plankonsulenten tidligere i prosessen har vurdert mange alternativer før de landet på det foreliggende plangrepet, men denne dokumentasjonen følger ikke saken.

Som det fremgår av den arkitektoniske redegjørelsen er det i løpet av prosessen blitt fjernet et større, skråstilt bygg som tok både areal og sol fra allmenningen mot grøntområdet (markert 05). Dette har bidratt til forbedring av løsninger for sol og uteoppholdsarealer.

Solstudier viser at solen går ned rundt klokken 20:30 i området på grunn av omkringliggende topografi. Planforslaget innebærer at alle enheter får tilgang på sol på takterrasser, og boligblokkene får fasade mot vest og sør. Kjededeneboliger har også private terrasser. Utover dette er det sikret gode solforhold på allmenning og møteplasser.

1.b. Byråden ser at de foreslåtte utearealene til boligene innenfor planområdet oppfyller

KPA2018 sine krav for uteoppholdsareal både med tanke på størrelse og kvalitet. Dette er dokumentert i planforslagets dokumenter, og fremkommer blant annet av planbeskrivelsen. På side 30 er det redegjort for at kravet om «halvparten av uteoppholdsareal skal ha sammenhengende sol ved vårjevndøgn i 4 timer» er oppfylt. 63,4% av uteoppholdsarealene har minst 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn. Byråden har ingen merknader til det og viser ellers til at det er gode rekreasjonsmuligheter i naturområdene i umiddelbar nærhet til planområdet.

2. Krav til miljøoppfølgingsplan fremgår av reguleringsbestemmelser:

3.1.1.s Miljøoppfølgingsplan (ytre miljø-plan)

Planen skal beskrive konkrete tiltak i bygge- og anleggsfasen:

- plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy iht. grenseverdier i retningslinje T1442/2021 kapt.6, luftkvalitet, og kjøremønster for anleggstrafikk og trafikkssikker gangatomst,*
- håndtering av fremmede arter, vannstand, vannkvalitet og beskyttelse / forbedring av kantsonen mot tjernet, og*
- tiltak iht. Teknisk notat – gjennomførte geotekniske- og miljøtekniske grunnundersøkelser datert 26.02.21, inkl. tiltak for å hindre spredning av miljøgifter fra forurenset grunn ved store nedbørsmengder i anleggsperioden.*

Miljøoppfølgingsplanen skal følge prosjektet videre gjennom plan- og anleggsperioden og inn i starten av driftsfasen. Miljøoppfølgingsplaner baserer seg på NS 3466:2009 «*Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen*».

Miljøprogrammet (MP) utformes på et strategisk overordnet nivå, og fastsetter miljømålene for et byggeprosjekt basert på overordnede mål. Miljøoppfølgingsplanen (MOP) konkretiserer tiltak og fastsetter hvordan prosjektet skal følge disse opp i prosjektets ulike faser – gjennom hele prosjekterings- og byggefasen, gjennom prosjekteringsmøter, befaring og revisjoner. Alle miljøkrav i miljøoppfølgingsplanen skal dokumenteres. Kommunen kan foreta foretakstilsyn og kreve dokumentasjonen forelagt.

Plan- og bygningsetaten ved avdeling for Byggesak informerer om at de bruker TEK17, § 9, herunder §§ 9-6 og 9-9. Det innebærer at det må leveres sluttrapport med kvittering til søknad om ferdigattest, og ellers må de få godkjent en tiltaksplan for forurensning (forurensningsloven) hvis byggeplassen/jordsmonnet er forurenset. Byggesak ser normalt bare sluttrapporten når de behandler saken.

3. Byråden har forelagt spørsmålet til PBE, som har gitt følgende tilbakemelding:

«Dette vurderes etter vårt skjønn som en overflødig bestemmelse da det dekkes av TEK17 og forurensningsloven. Det vil ikke gjøre noen praktisk forskjell, og derfor heller ikke noe skade å legge det til, men vi vurderer det som uheldig praksis å gjenta andre lovverk i bestemmelser. Eksempelsamlingen vår har også prøvd å luke ut slike gjengivelser som sikres i annet lovverk.»

Byråden er opptatt av forenkling og effektivisering, og støtter derfor PBE sin vurdering om at dette er en overflødig bestemmelse da det allerede dekkes inn av TEK17 og gjeldende lovverk. Veiledning til TEK17 understreker at sluttrapport skal sendes til kommunen i forbindelse med søknad om ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Med hilsen
BBU - kommunaldirektørens stab

Eivind Nævdal-Bolstad - Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Bystyrets kontor - Bjarte Kristiansen Frønsdal, Bystyrets kontor - Andreas Graue Berg