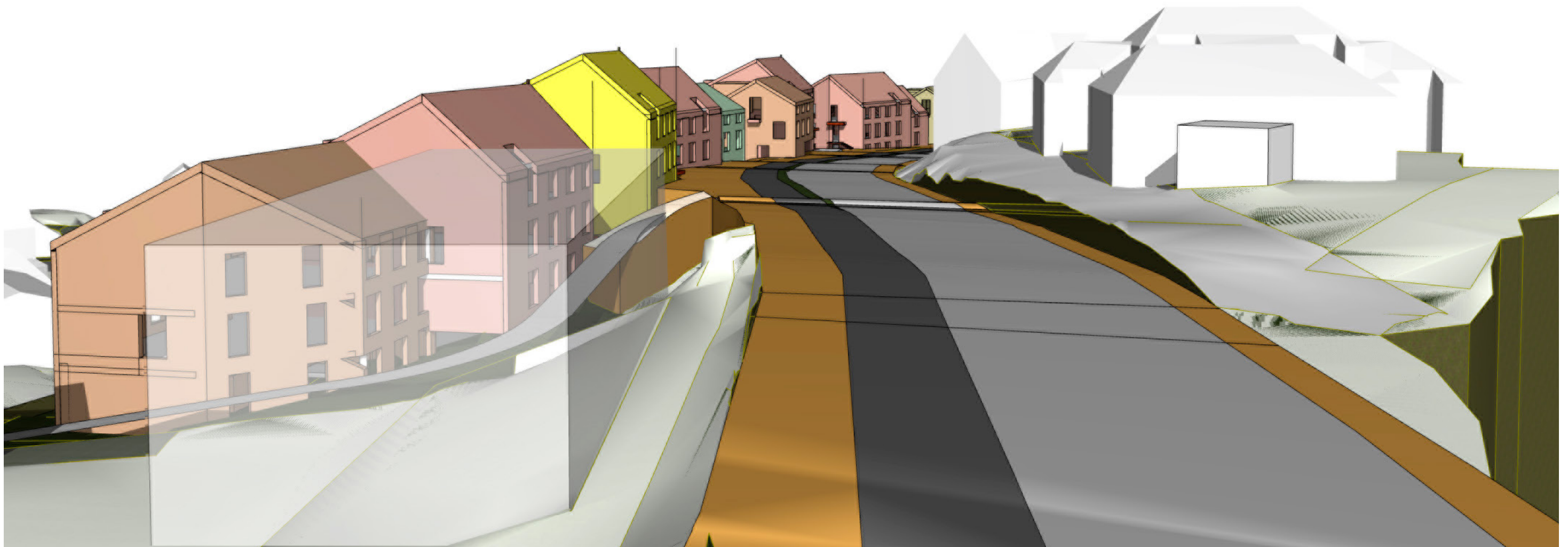


REGULERINGSPLAN FOR NYHAUGVEIEN ÅRSTAD. GNR 13 BNR 81 M.FL

Endringer etter offentlig ettersyn

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.



SENTRALE PUNKTER VED OFFENTLIG ETTERSYN

I fagnotatet fra 2018 fremgår det at målet om en omforent planforslag ikke ble oppnådd. Fagetaten trekker frem at prosjektet har en rekke gode intensjoner, men at det må bearbeides videre. Fagetaten slutter seg til hovedformålet bolig og det overordnede grepet i planforslaget, men har følgende kommentarer til planforslaget:

- Byggehøydene er for dominerende, spesielt sett fra vest. Byggehøyde mot Storetveitvegen reduseres til tre etasjer, og gesimslinje mot vest reduseres tilsvarende en etasjer.
- Grepet (base, mellomnivå, toppnivå) er godt, men ikke tilfredsstillende løst.
- Det totale bygningsvolumet må reduseres og basen må brytes opp.
- Uteoppholdsareal må få bedre kvaliteter

Fagetaten trekker frem at planforslaget inneholder flere gode elementer som bør videreføres og detaljeres:

Fagetaten vil her særlig peke på området der den langsgående grønnstrukturen krysser tverrforbindelsen fra Storetveitvegen til Nyhaugveien, felt f_BUT3. Dette området utgjør selve «navet» i planområdet. Her planlegges det både gjesteleilighet, felleslokaler, sykkelparkering/verksted under trappeforbindelsen fra Storetveitvegen.

Fokuset på tilrettelegging for barnefamilier må også videreføres. Gjenåpning av bekken og etablering av miljøgate/gatetun i Nyhaugveien er også gode tiltak som tilfører kvaliteter til området.

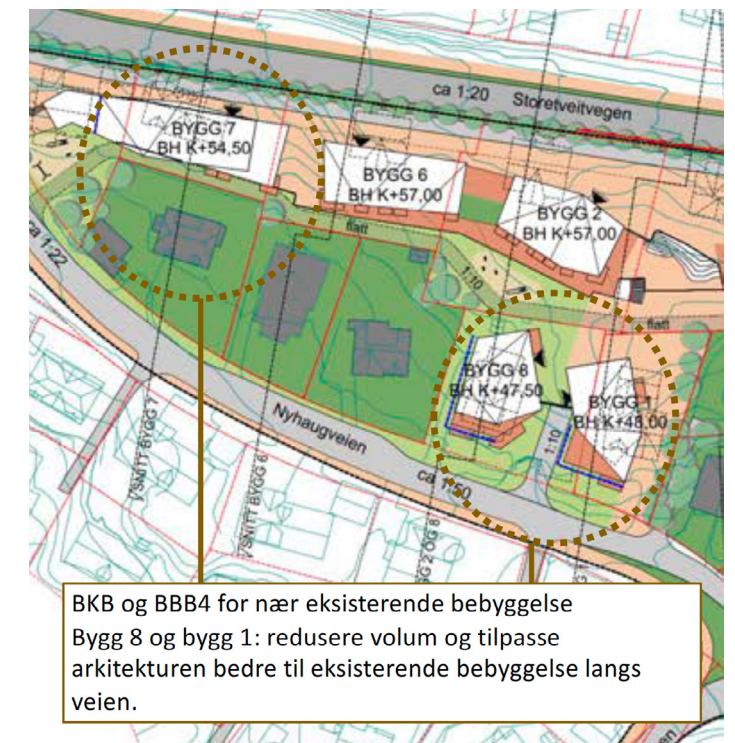


Merknadene ved offentlig ettersyn fulgte i stor grad opp fagetatens kommentarer. Det ble pekt på prosess knyttet til sykkelvegen og rivning av eksisterende bebyggelse, prosjektets omfang, tilrettelegging for barn og unge m.m. I de private merknadene var det frustrasjon knyttet til lang tids utbygging i nærområdet og grepet i sykkelplanen som medfører rivning av boliger. Prosjektet ble vurdert som for stort og omfattende og flere var bekymret for konsekvensene for trafikkbildet.

Planen har en svært tydelig (gjensidig) avhengighet til det pågående planarbeidet for sykkelveg Minde allé – Hagerupsvei. Sykkelplanen ble svært forsinket, og planprosessen for Nyhaugveien måtte stilles i bero i påvente av avklaringer rundt denne prosessen. Først våren 2021 var sykkelveiplanen tilstrekkelig avklart.

Utgangspunktet for begrenset høring i 2024 er et vesentlig justert plangrep som er tilpasset nye krav og planforutsetninger (KPA2018 mm). Det er gjort en grundig nærmiljøanalyse som grunnlag for et justert prosjekt der bygg og uterom er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse ift oppbygging, volum, vegetasjon, plassering i terreng, materialbruk, fargebruk, takform m.m.

Åpning av bekken i Elvebakken var en tematik under offentlig ettersyn, dette har man i ettertid gått bort fra.



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 avgrenset høring i 2023. De mest sentrale føringene er som følger:

KPA 18 (vedtatt juni 2019)

Uteoppholdsareal

- KPA 18 gir nytt arealkrav for uteoppholdsareal: *Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal 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*

Ny støyretningslinje

En foreløpig vurdering av prosjektet jf. ny støyretningslinje, tilsier at denne kun i begrenset grad vil ha konsekvenser for prosjektet. Det vil være mulig å sikre stille side for alle boligene i prosjektet.

Status sykkelvegplanen

Det foreligger nå et planforslag for sykkelvegen som medfører rivning av de eksisterende byggene langs Storetveitvegen. Dette planforslaget ligger til grunn for revisjonen av plangrepet.

Kulturminnestrategi del 1

(vedtatt juni 2019)

Kulturmiljøplan for Bergen del 2 og del 3

(vedtatt desember 2021)

Planområdet inngår nå i hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_3 Wergelandsåsen-Storetveitåsen. Sonen omtales som følger:

Wergelandsåsen og Storetveitåsen karakteriseres av frittliggende villaer og småhusbebyggelse. Områdene er helhetlige med hovedtyngde fra ny- klassisistisk og jugendstil, til funkisinspirert arkitektur. Variert og kvalitetsmessig god villa-bebyggelse, der størrelsesforholdet mellom hus og hage oppleves som homogen og godt bevart.

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)

Strategi for urbant landbruk

(vedtatt oktober 2019)

Sykelstrategi for Bergen

(vedtatt november 2020)

Gåstrategi for Bergen

(vedtatt november 2020)

Grønn strategi- Klimastrategi

(vedtatt januar 2023)

Naturstrategi for Bergen

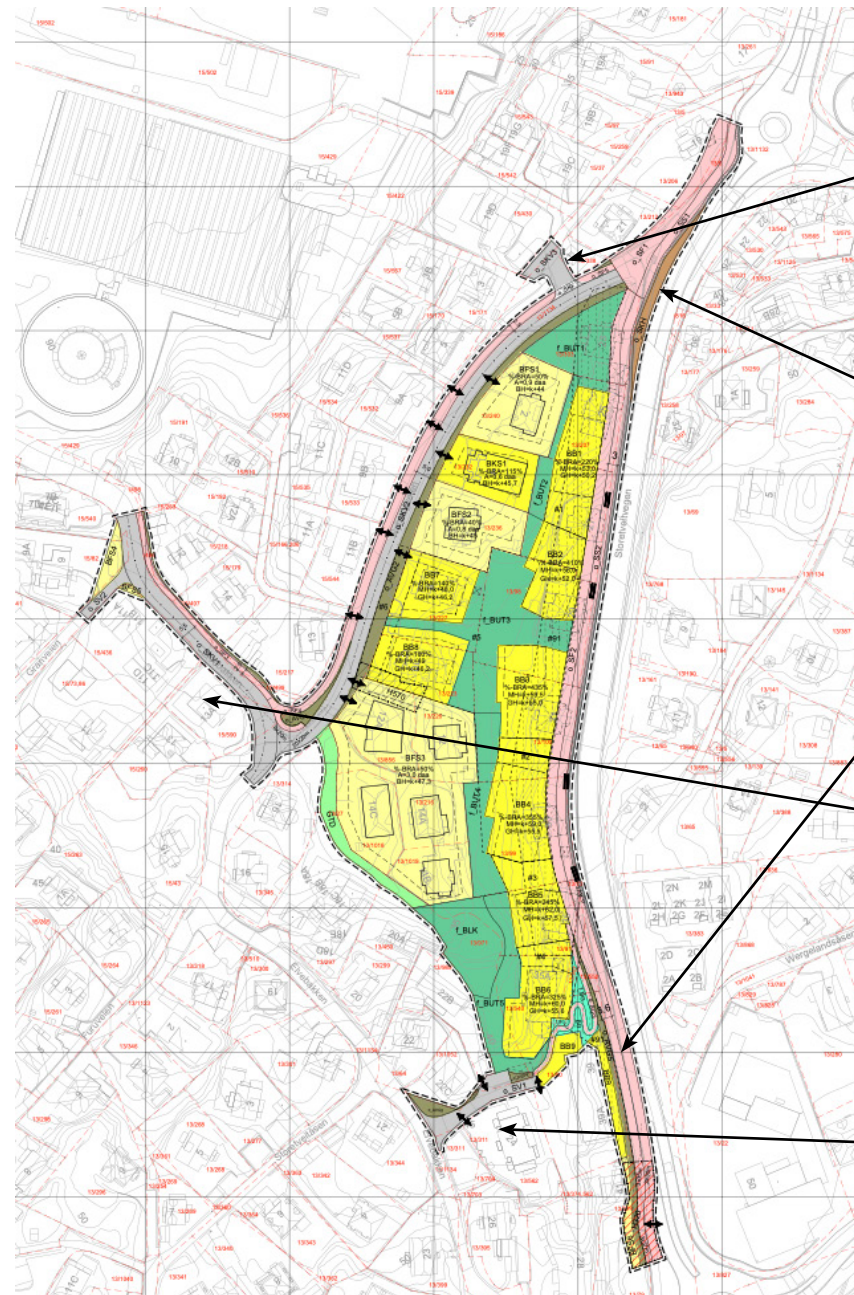
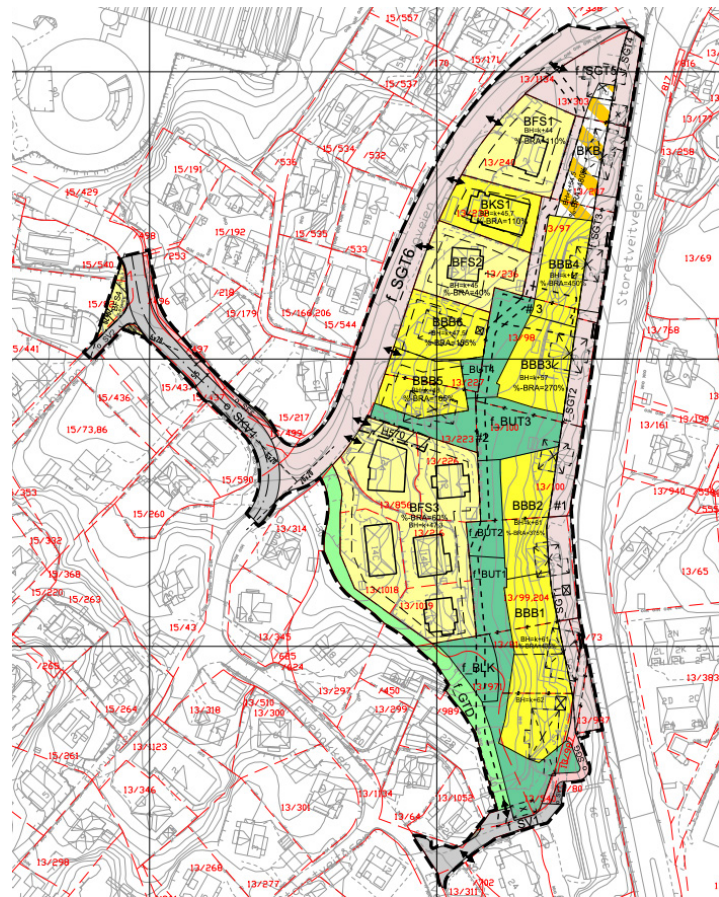
(vedtatt mars 2023)

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



1. ENDRET PLANGRENSE

Til begrenset høring er det gjort noen mindre justeringer på plangrensen:



1. Planområdet er utvidet i vest for å sikre tilkomst til eksisterende boliger vest for planområdet, og for å sikre snumulighet i offentlig veg

2. Siden offentlig ettersyn i 2018 og frem til begrenset høring i 2024 har det vært tett kontakt med fylket for å avklare grensesnittet mellom planområdet i Nyhaugveien og den tilgrensende sykkelveien i Storetveitveien som er under planlegging (Plan 651550000). I dialog med fylket ble det bestemt at Nyhaugveien skulle ta med deler av sykkelveien for å sikre gode overganger mellom de to planene. Planområdet ble derfor utvidet i sør og nord og har innlemmet formål fra sykkelveiplanen.

3. Utvidelse av planområdet langs Nyhaugveien for tilpassing til tilgrensende tomter.

4. Mindre justering av plangrensen i sør for å bl.a forbedre linjeføring i trassé for gangveg o_SGG og tilpassing til nabotomt (BB9).

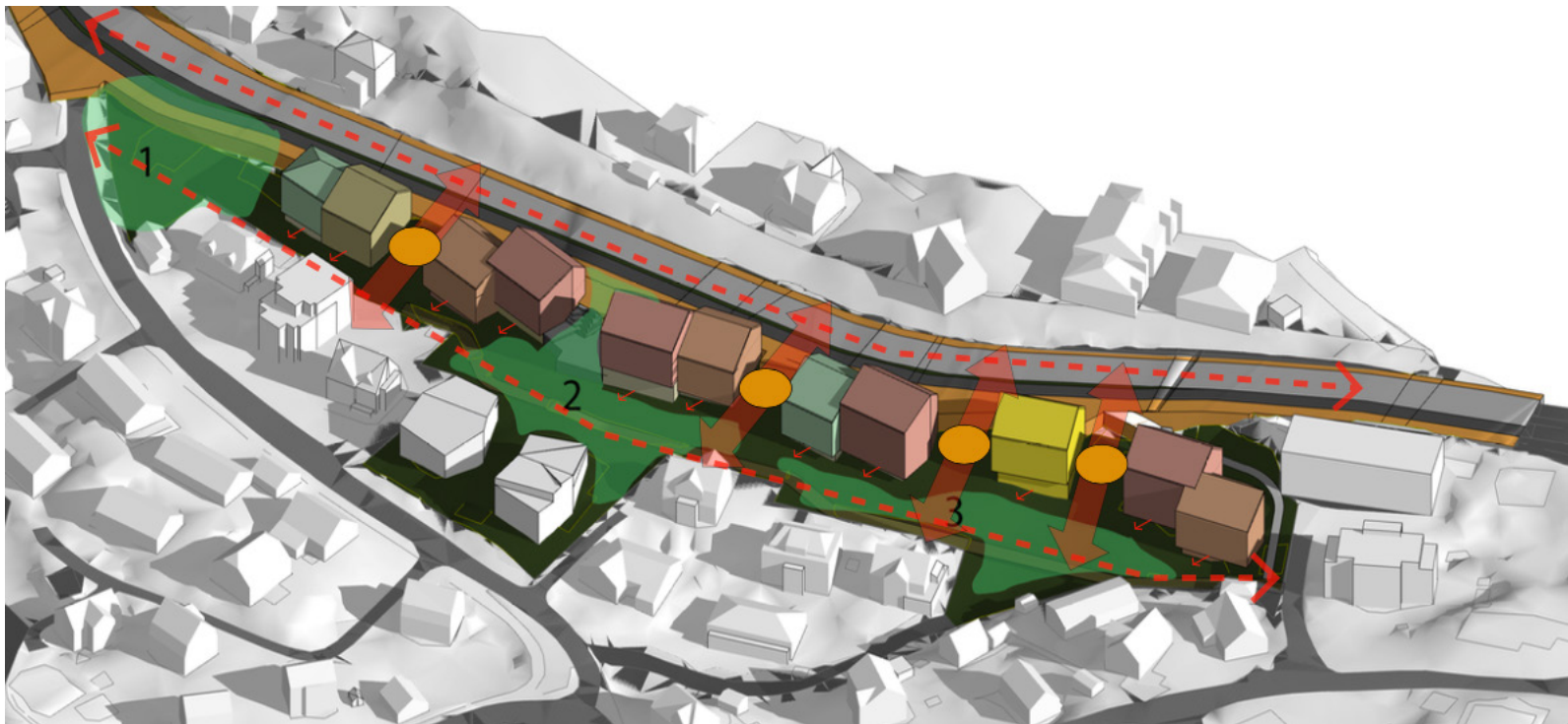
PLANGREP

Følgende prinsipper fra forslaget som lå på offentlig ettersyn videreføres i revidert plangrep:

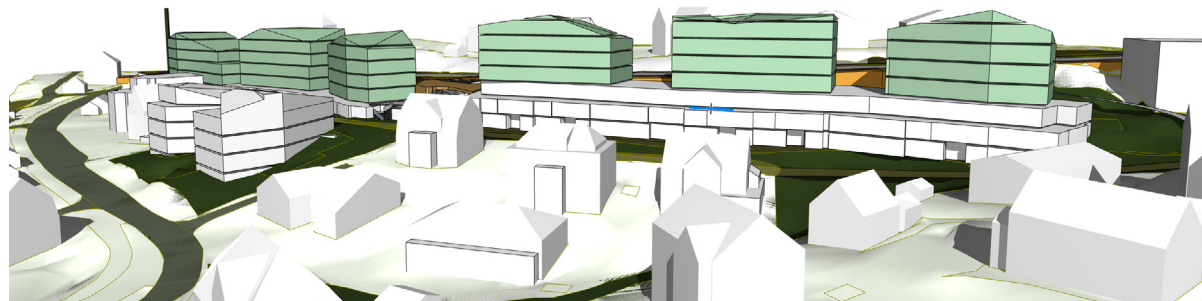
- Hovedtyngden i prosjektet ligger langs Storetveitvegen. Volumene langs Storetveitveien tar opp høydeforskjell.
- Det etableres gangforbindelse som kobler Storetveitvegen og Nyhaugveien (2)
- Tre hovedrom for uteoppholdsareal: i sør, i nord og i midten (1-3)
- Ved Nyhaugveien legges det til rette for nybygg i en annen skala enn den øvrige bebyggelsen

I nytt forslag blir disse prinsippene videreutviklet og bearbeidet:

- Høyder reduseres.
- Bebyggelsen brytes opp i som ”punkthus” forskjøvet i forhold til hverandre.
- Helhetlig konsept for bebyggelsens utforming (takform m.m) som bedre integreres i eksisterende strøkskarakter.
- Helhetlig konsept for utforming av uterom, soner mellom sykkelvei- fasade og felles- privat uteoppholdsareal.
- Små lommer av byrom/uterom mellom fortau/sykkelvei og byggeliv som skaper gode forhold for byliv og kontakt mellom offentlige og private soner.
- Aktivisering av gavlsider. Flere mellomrom mellom byggene som videreutvikles som uteoppholdsareal, møteplasser, inngangsparti m.m
- Uteoppholdsarealene har en tydeligere sammenkobling og grønn karakter fra sør mot nord. Langs strengen er det en variasjon i uterom fra små passasjer til større uterom for lek og opphold.
- Gatetun i Nyhaugveien tas ut.
- Sykkelveien i Storetveitveien integreres i prosjektet
- Bebyggelse i Nyhaugveien tilpasses gateløp og eksisterende strøkskarakter.



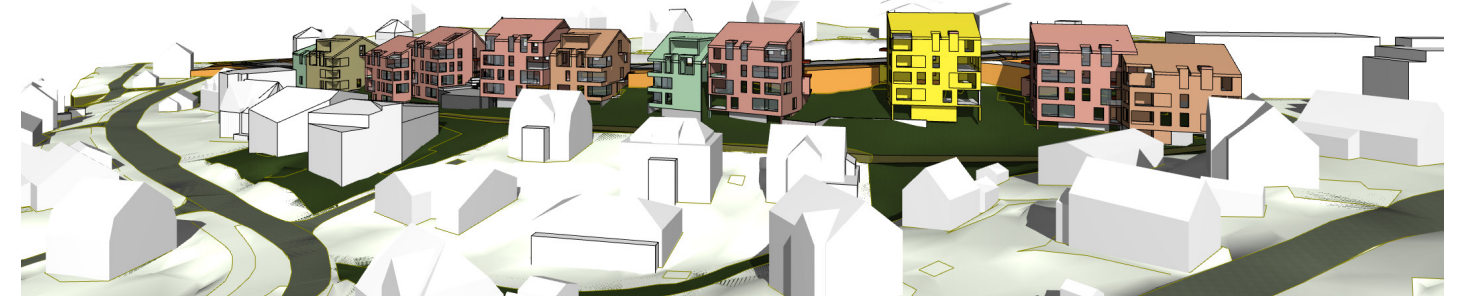
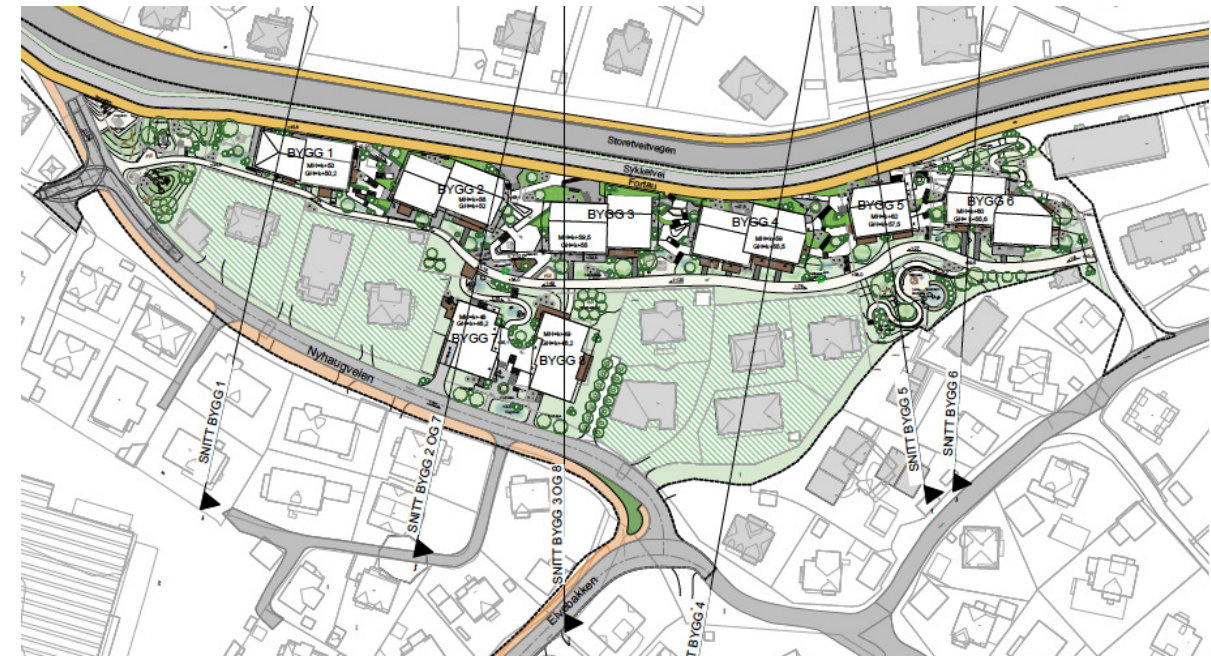
2. BEBYGGELSE LANGS STORETVEITVEIEN



I planforslaget til offentlig ettersyn ble det lagt opp til 160 nye boenheter og et mindre areal i nord satt av som forretning/kontor/tjenesteyting. Bebyggelsen langs Storetveitveien var bygd opp av tre horisontale volum med ulik utforming/farge- og materialbruk:

- Et formet toppvolum som bebyggelse langs Storetveitveien)
- Et tilbaketrukket mellomnivå
- En tydelig base over to etasjer

Det var lagt opp til en moderne tolkning av taklandskapet med skråtak i ulike vinkler. Bebyggelsen mot Storetveitveien var planlagt med 3-4 etasjer, mens bebyggelsen fra uteoppholdsarealet sentralt i området var planlagt med opp til 8 etasjer. Det var lagt opp til boliger over to etasjer "townhouses" med direkte inngang fra felles uteareal.



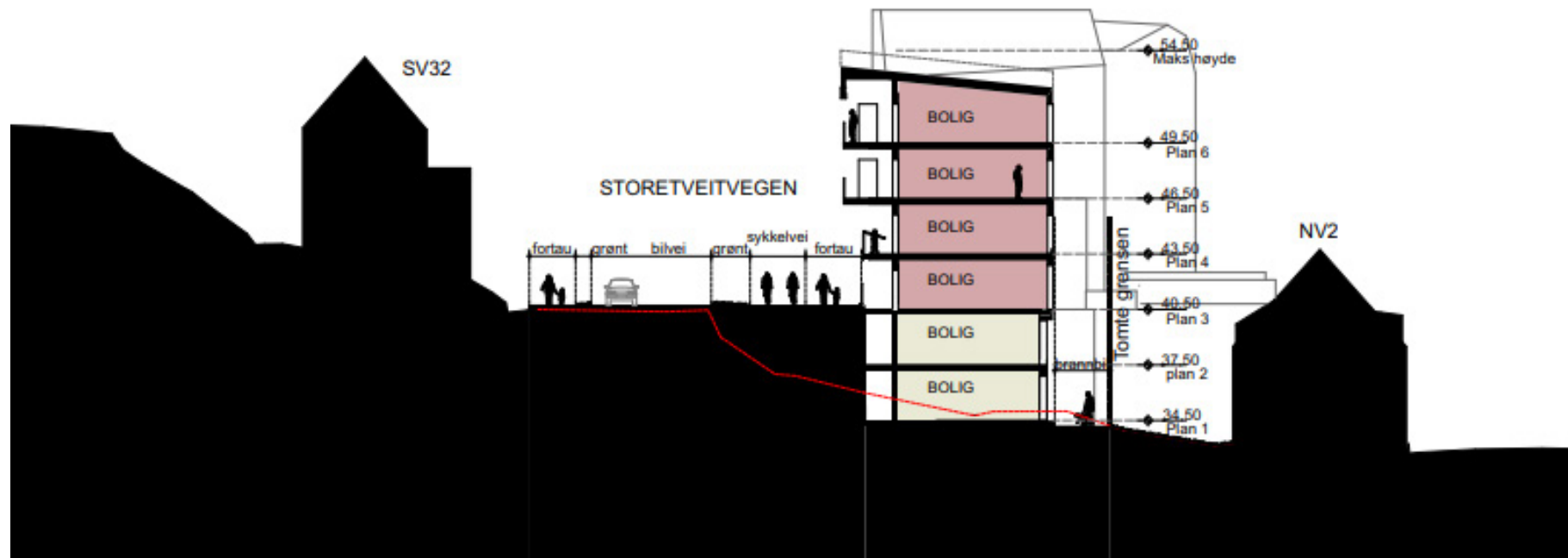
I revidert planforslag er det lagt opp til 110-130 boenheter. Basen er tatt bort, bebyggelsens høyder er redusert og den nye bebyggelsen er planlagt som punkthus. Punkthusene treffer bakken i forskjellige høyder for å følge terrenget. Ved å ta bort basen er det sikret mer avstand til den eksisterende bebyggelsen i vest. Areal som var satt av til forretning/kontor/tjenesteyting i nord er tatt bort bl.a for å sikre mer uteoppholdsareal i prosjektet.

Punkthus med større mellomrom mellom byggene gir mer lys på kortsidene og gir mulighet for å aktivisere gavlfasadene med innganger og privat/felles uteoppholdsareal.

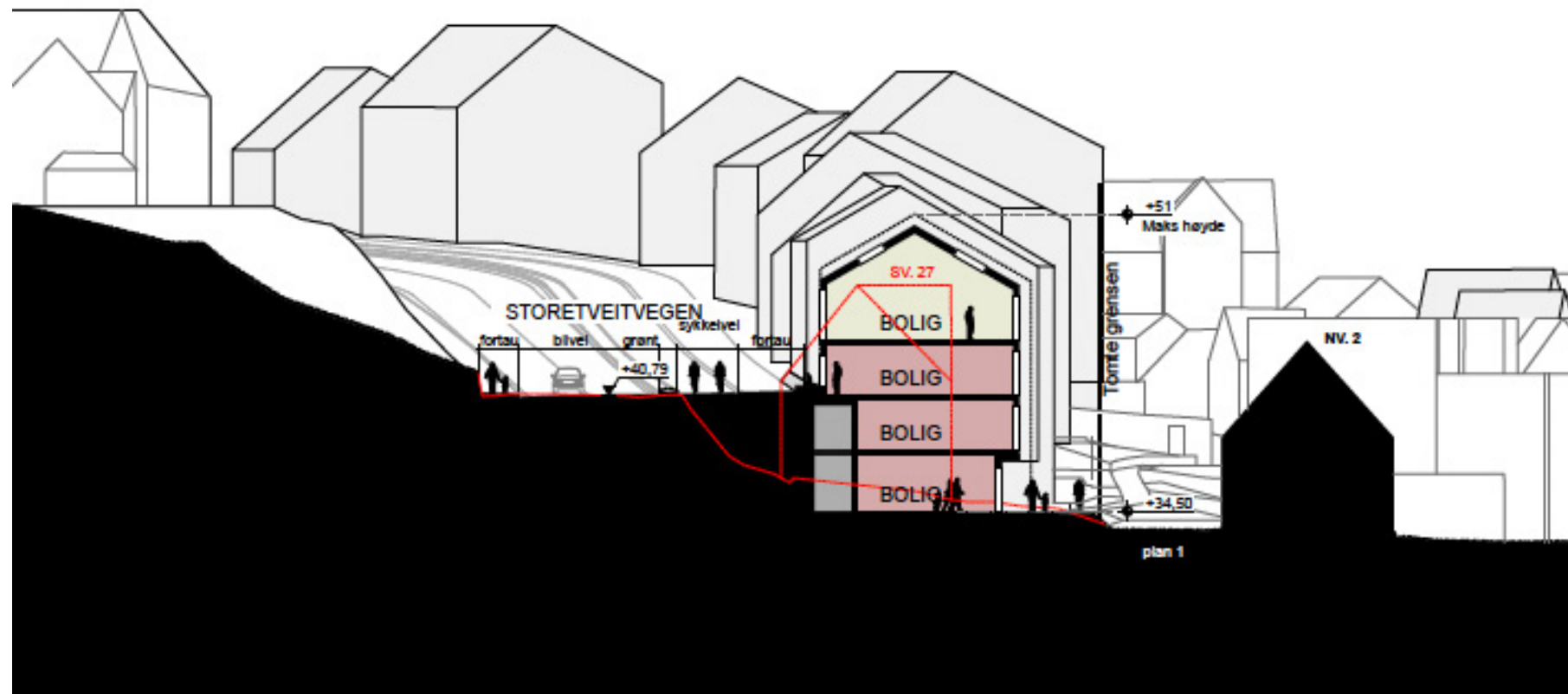
Bebyggelsen er bedre tilpasset strøkskarakteren med en takform (saltak) tilsvarende nabobebyggelse, og det er gitt føringer for hvordan arker/opplett/karnapp på taket kan gi variasjon og identitet til hvert volum. Slik viderefører man, og bygger videre på, det eksisterende varierte taklandskapet i nærområdet. Små balkonger og innganger på gavlsidene skaper variasjon og aktivitet i mellomrommene.

2. BEBYGGELSE LANGS STORETVEITVEIEN- snitt BKB i plan til offentlig ettersyn/ BB1 i revidert plan

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN



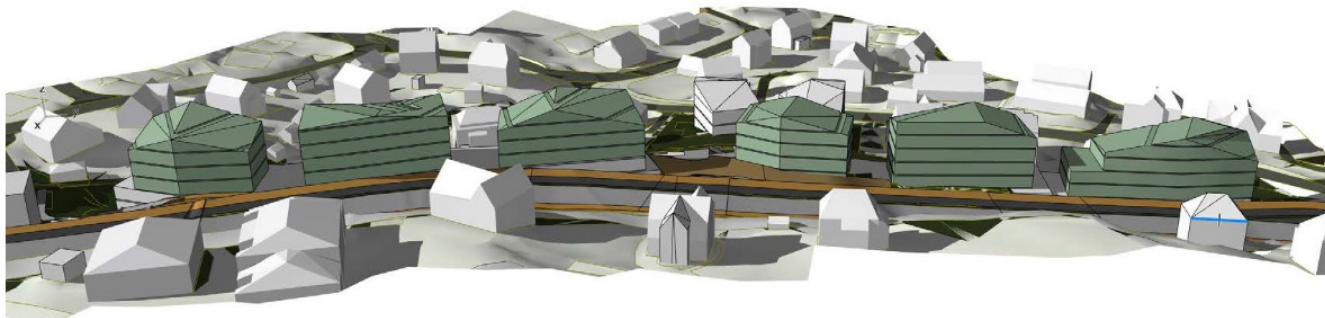
BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING



2. BEBYGGELSE LANGS STORETVEITVEIEN- BEARBEIDING AV VOLUM

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

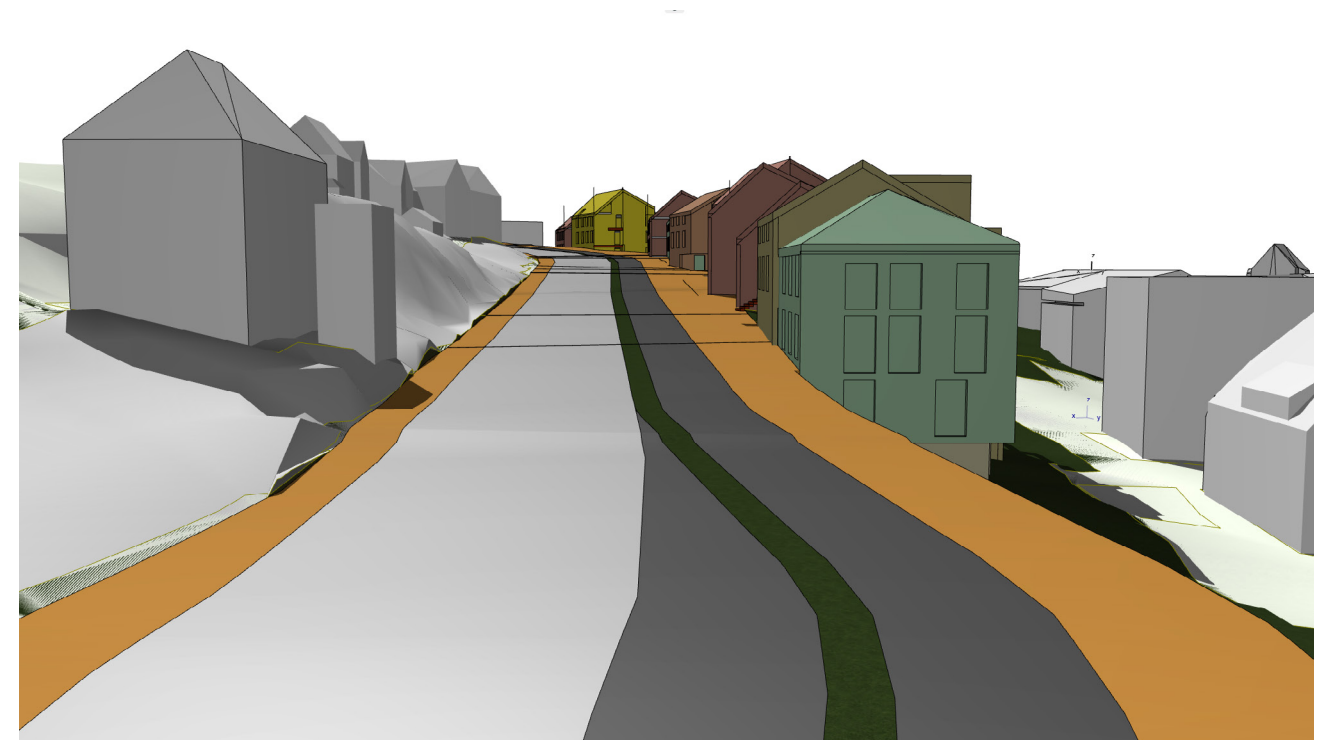
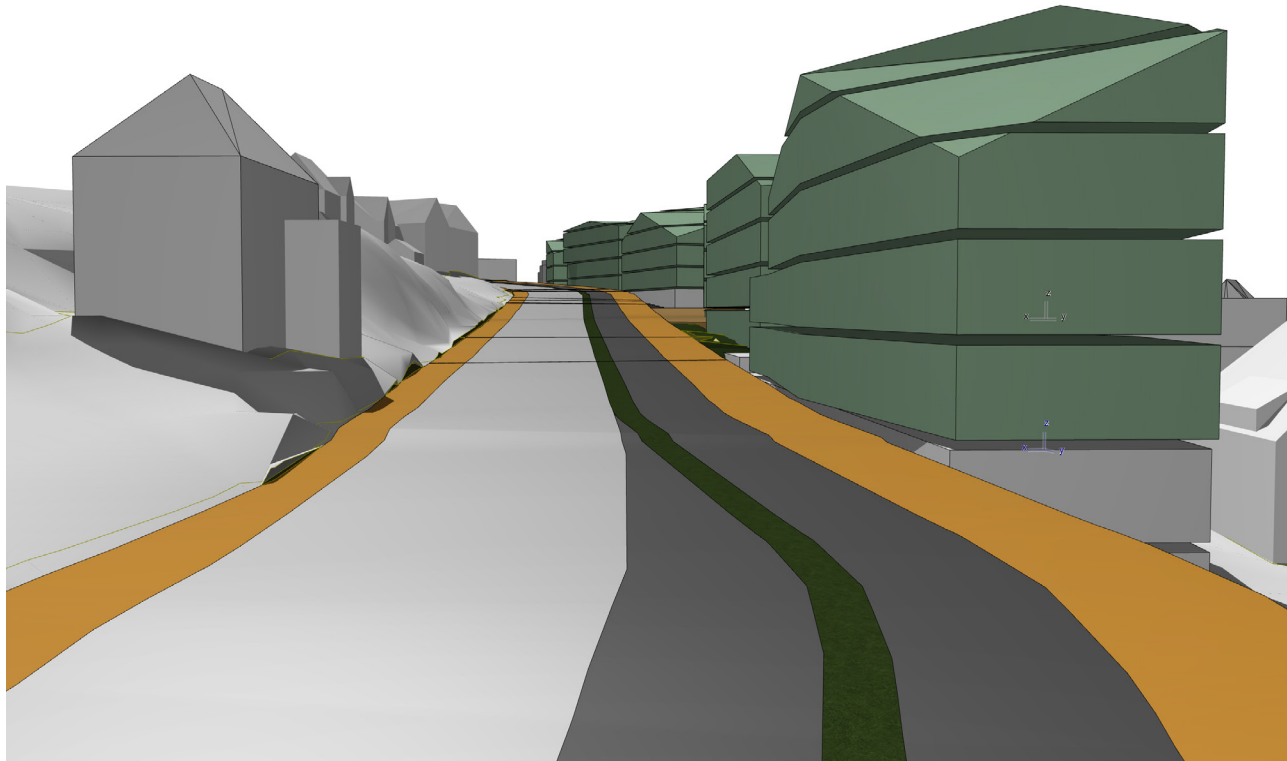
Bebyggelse sett fra Wergelandsåsen



BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING



Bebyggelse sett fra Storetveitvegen fra nord mot sør

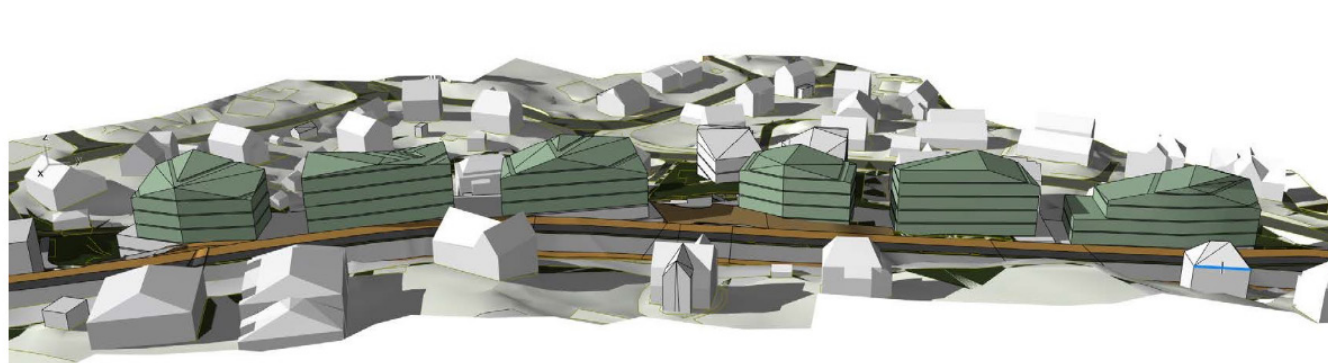


2. BEARBEIDET BEBYGGELSE

Bebyggelse Storetveitvegen - offentlig ettersyn



I planforslaget til offentlig ettersyn var det lagt opp til felles innganger fra Storetveitvegen og en bebyggelse i 3-4 etasjer. Det ble lagt opp til en gangforbindelse mellom Storetveitvegen og Nyhaugveien. Denne startet med et raust torg/byrom ved Storetveitvegen og krysset ned gjennom midtsonen av de grønne fellesarealene i prosjektet.



Bebyggelse Storetveitvegen - revidert grep 2023

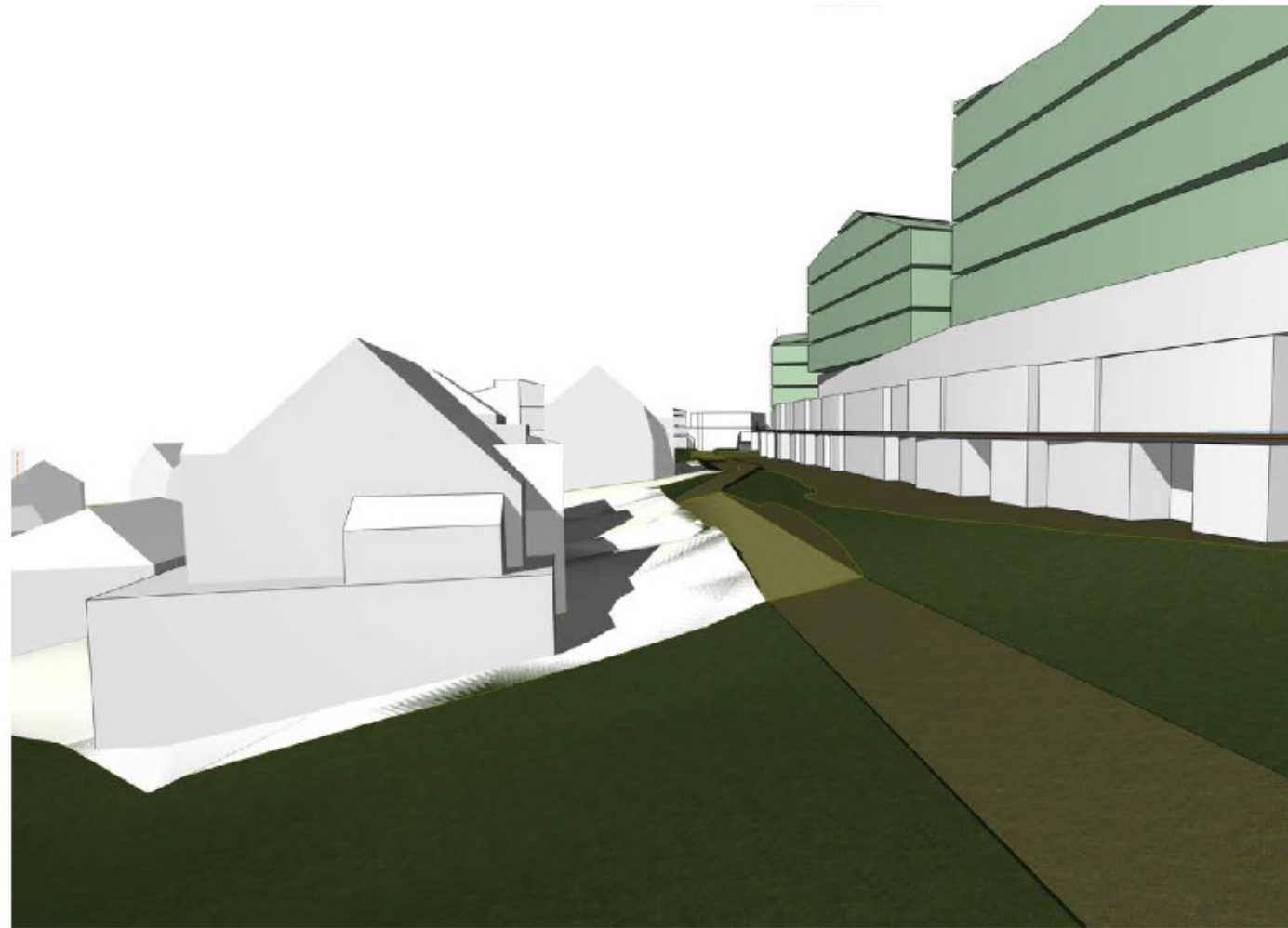


I revidert er lagt stor vekt på at den nye bebyggelsen skal bidra til å gi Storetveitvegen et tydeligere urbant gatepreg. Byggehøyder er satt med utgangspunkt i å oppnå en menneskelig skala, samt å inngå i en visuell og romlig sammenheng med bebyggelsen på østsiden av vegen. Det er lagt opp til flere innganger og tverrforbindelser som gir både visuell og fysisk kontakt vestover. Byromslommer mot vegen og buffersoner mellom fortau og boligfasade er viktige grep for å skape gode overganger mellom offentlig og privat areal. Istedenfor en sentral tverrforbindelse er det lagt opp til flere tverrforbindelser. På denne måten oppnår man en mer finmasket bystruktur enn det som lå til grunn ved offentlig ettersyn i 2018.



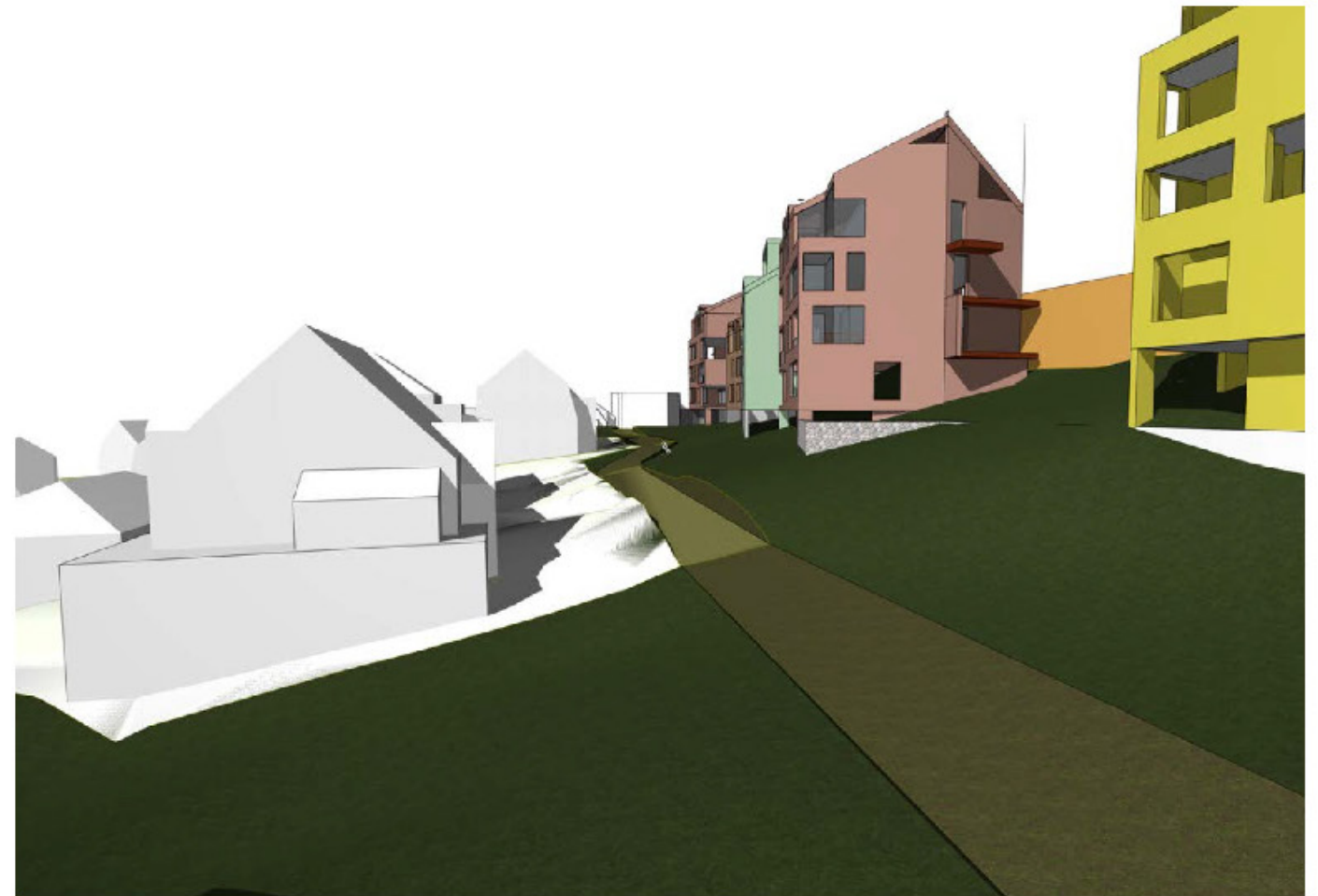
2. BEBYGGELSE LANGS STORETVEITVEIEN- BEARBEIDING AV VOLUM

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN



Offentlig ettersyn

BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING

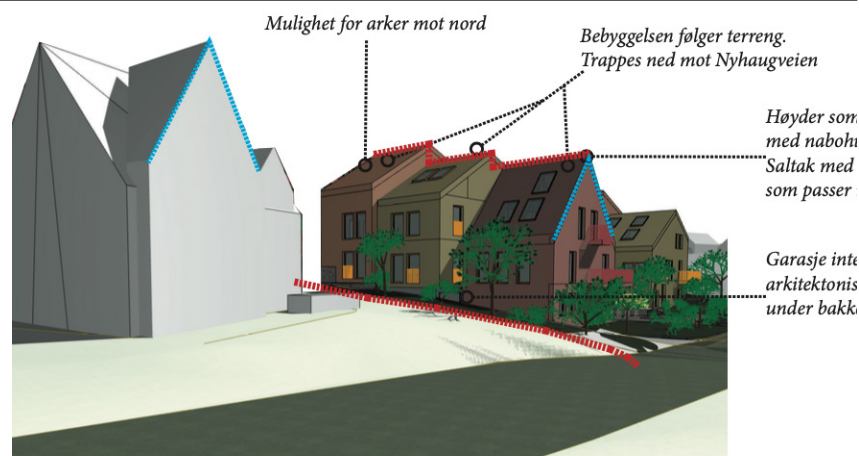


Revidert forslag

2.BEBYGGELSE LANGS NYHAUGVEIEN



I planforslag til offentlig ettersyn var det foreslått etablert ny bebyggelse på det som i dag er Nyhaugveien 8 og 10. Denne nye bebyggelsen ble gitt et tydelig uttrykk som markerer en tilhørighet til villa/punkthustypologien i vest og som skilte den klart fra boligrekken opp mot og langs Storetveitvegen i øst. Byggene ble illustrert med 3 fulle toppetasjer med skråtak mot Nyhaugveien, og en lavere byggehøyde mot felles uteoppholdsareal i øst.



Private innganger langs akse Storetveit og Nyhaugveien. Dette skal gi mer sosiale møteplasser og aktivisering av disse

Fellesarealer (for eksempel verksted og felles forsamlingslokaler) og miljøstasjon integrert i bygningsvolum skal etableres i aksen mellom Storetveitvegen og Nyhaugveien

Inngangsdør for sykkelparkering integrert i arkitekturen og tilknyttet Nyhaugveien

Garasje skal integreres i arkitekturen, og ikke være i konflikt med gående

Det etableres forhage mot Nyhaugveien til å få avstand til veien, men også for å beholde bystrukturen langs gaten

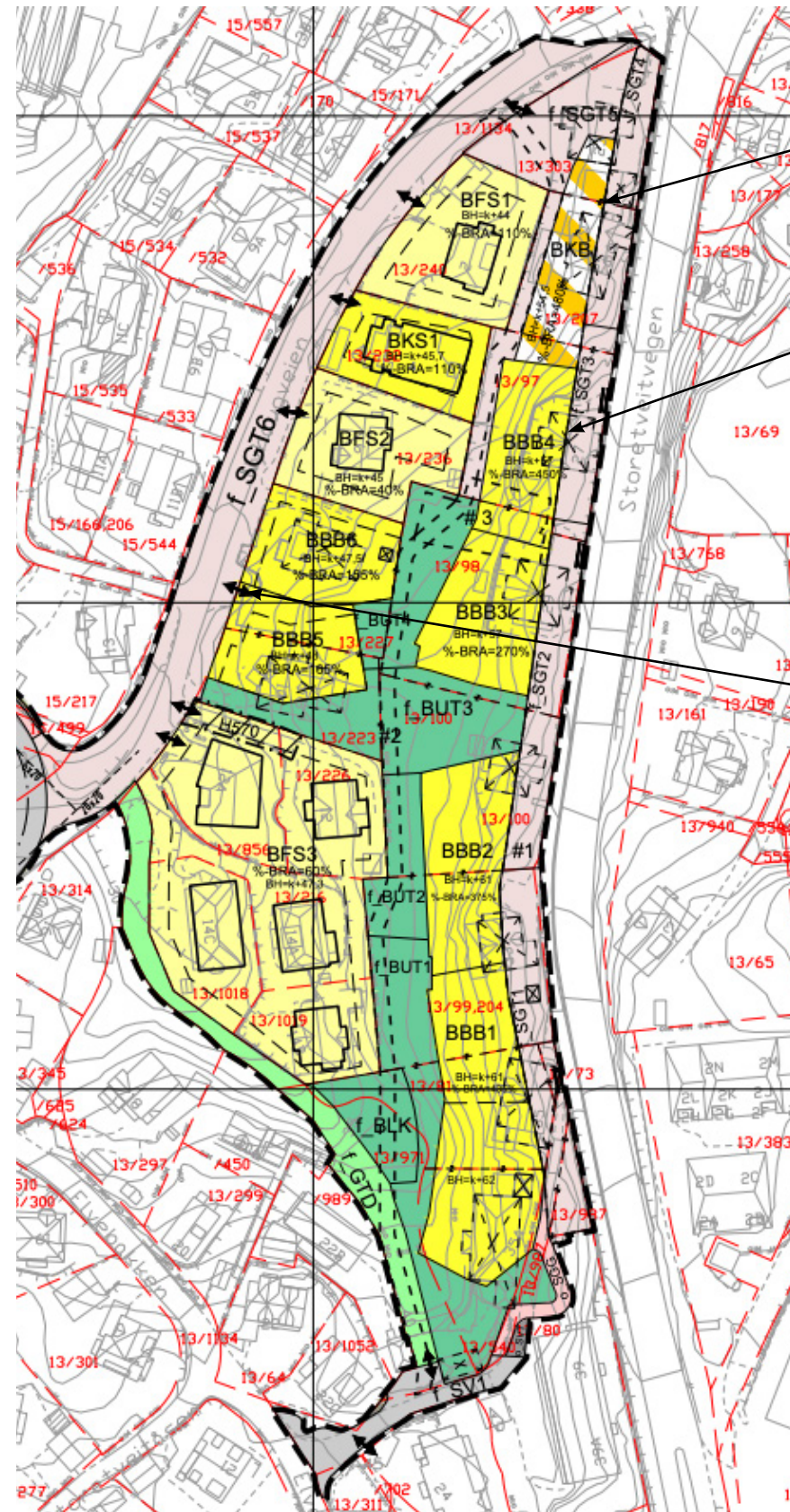
Gjennomgang mellom Storetveitvegen og Nyhaugveien sett fra vest

I revidert plan er bebyggelsen bearbeidet for å i større grad tilpasses strøkskarakter og eksisterende bebyggelse langs Nyhaugveien. Det er sikret et større rom mellom byggene. Ny bebyggelse er planlagt med høyder, takvinkler, møneretning og forhager som viderefører elementer ved dagens bebyggelsesstruktur - med mål om å oppnå en tydelig videreføring av boliggatepreget. De to bygningsvolumene er bedre tilpasset terrenget og trappes opp mot vest slik at de tar opp nivåforskjellene mellom Nyhaugveien og de felles uteoppholdsarealet mot øst. Tilsvarende som for bebyggelsen mot Storetveitvegen, er byggene planlagt med sprang i fasader og høyder slik at man tydelig opplever volumene som en sammenstilling av flere hus.



2. BEBYGGELSE- ENDRINGER I PLANKARTET

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN



Bebyggelsen er redusert i nord for å få mer uteareal. Næringsdelen (BKB) er tatt bort og erstattet med bolig.

Reduserte byggehøyder og utnyttingsgrad på alle bygg langs Storetveitvegen

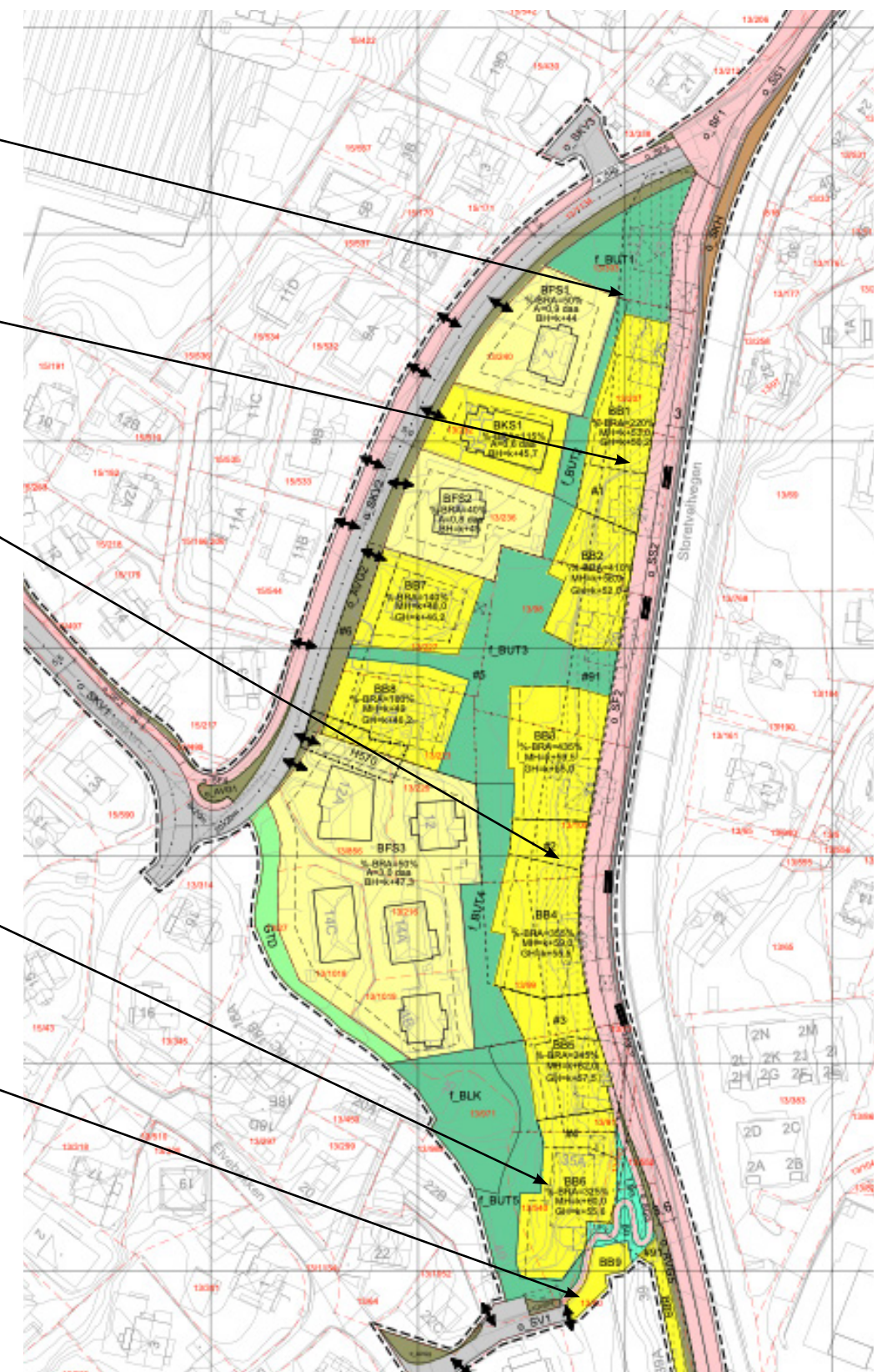
Basen er tatt bort og det er sikret flere tverrpassasjer/rom mellom byggene sikret i bestemmelsesområder

Tilkomst til parkering er flyttet og bedre integrert i bebyggelsen slik at den får en mindre dominerende rolle i gateløpet i Nyhaugveien

Boligbygg er trekt noe mer mot sør for å integrere byggene bedre i terrenget.

En liten del av nabotomt i sør er tatt med i planen for å sikre gode overganger mot boliger og stigning på offentlig gangveg.

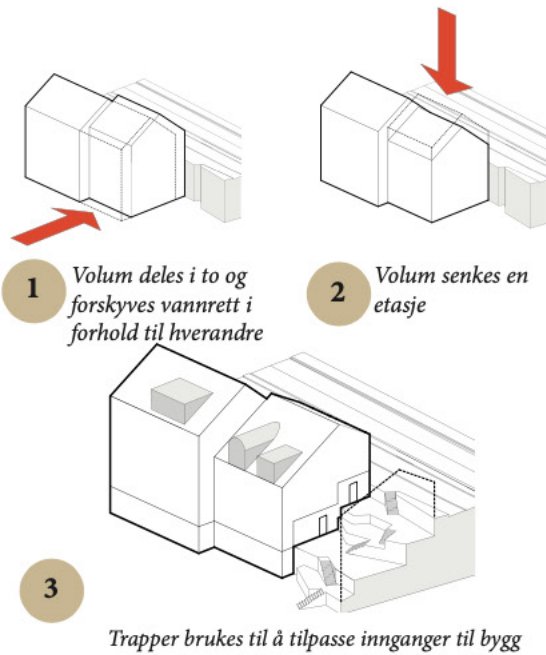
BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING



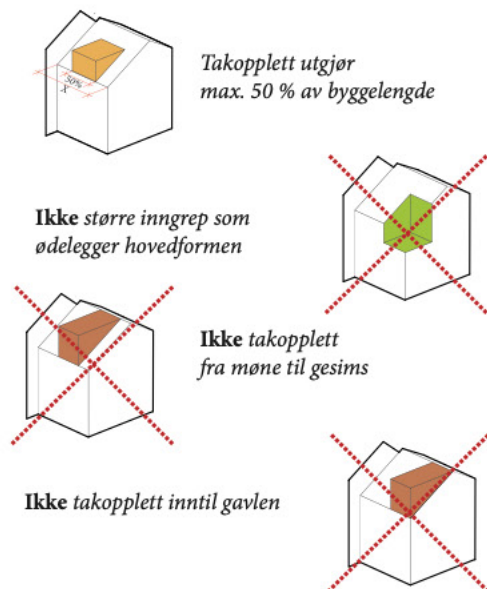
2. BEBYGGELSE- FORMINGSVEILEDER

I revidert planforslag er det utarbeidet en formingsveiler som sikrer god arkitektur og tilpassing til strøkskarakter på både bygg og uterom.

PRINSIPPER FOR UTFORMING



TAKOPPLETT PRINSIPP



3. UTEROM

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN



Urbant byrom nord i planområdet



Navet med byrom langs Storetveitveien og forbindelse mot Nyhaugveien

I planforslaget til offentlig ettersyn var felles uteareal organisert langs en nord- sør grøntakse. Aksene ble krysset av en øst-vest akse som gav forbindelse mellom Storetveitveien og Nyhaugveien.

1. Nord i planområdet ble det lagt opp til et urbant gatetun/torg som skulle fungere som møteplass for nabolaget.
2. Langs Storetveitveien ble det lagt opp til et byrom som henvendte seg både mot Storetveitveien og som skulle lede videre i ulike nivå og soner mot Nyhaugveien. Rundt denne forbindelsen ble de sentrale innendørs og utendørs fellesfunksjonene i prosjektet lokalisert.
3. Sør i området var det tenkt soner til uteoppholdsareal og lek med fokus på det grønne. Lekeplassen var tenkt utformet som naturlekeplass i kontrast til det urbane gatetunet i nord. Vann fra bekken var tenkt integrert i uterommet ved å legge til rette for etableringen av et vannspeil/ en plaskedam og det var tenkt tilrettelegging for hagekasser/parsellhage.

BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING



I revidert planforslag er det gjort grep for å sikre gode uterom og sikre hensyn til overvann. Prinsippet med den nord-sørgående aksene er videreført, men med en tydeligere grønn karakter bedre tilpasset de eksisterende villahagene i øst. Tredelingen med en nordlig del, en sørlig del og en sentral del opprettholdes, men for å sikre at alle boenhetene har kort avstand og enkel tilkomst til gode lekearealer, tilrettelegges det for lek og aktivitet for barn flere steder i planområdet.

1. Nord i planområdet tas det urbane gatetunet ut og erstattes med en grønn sone for lek og opphold. Arealet skal opparbeides som naturlekeplass.
2. Tverrpassasjen sentralt i området er opprettholdt, men den er noe mer nedtonet og har en tydeligere grønn karakter. Som i planforslaget til offentlig ettersyn er alle fellesfunksjoner plassert rundt tverrpassasjen. Dette gjør at denne sonen blir en naturlig møteplass. Utearealet skal tilrettelegges med soner for både opphold og aktivitet. Nedkast for bosnett og inngang til sykkelparkering skal plasseres integrert i uterom og bebyggelsen. I tillegg til hovedpassasjen sentralt i området er det i revidert forslag sikret mellomrom mellom alle bygg. Dette er med på å bygge opp under et finmasket byromsnettverk og gjør det mulig å aktivisere alle sidene av byggene med innganger, uteareal, balkonger m.m. Uterommene mellom de øvrige byggene planlegges med en mer privat karakter enn mellomrommet i "midtunet". Disse rommene er smalere, mer privat og har en tydeligere kobling til boligene. Trappen i midten og sonene som er koblet til den deles mellom beboerne og inviterer til fellesskap.



Planforslag til offentlig ettersyn



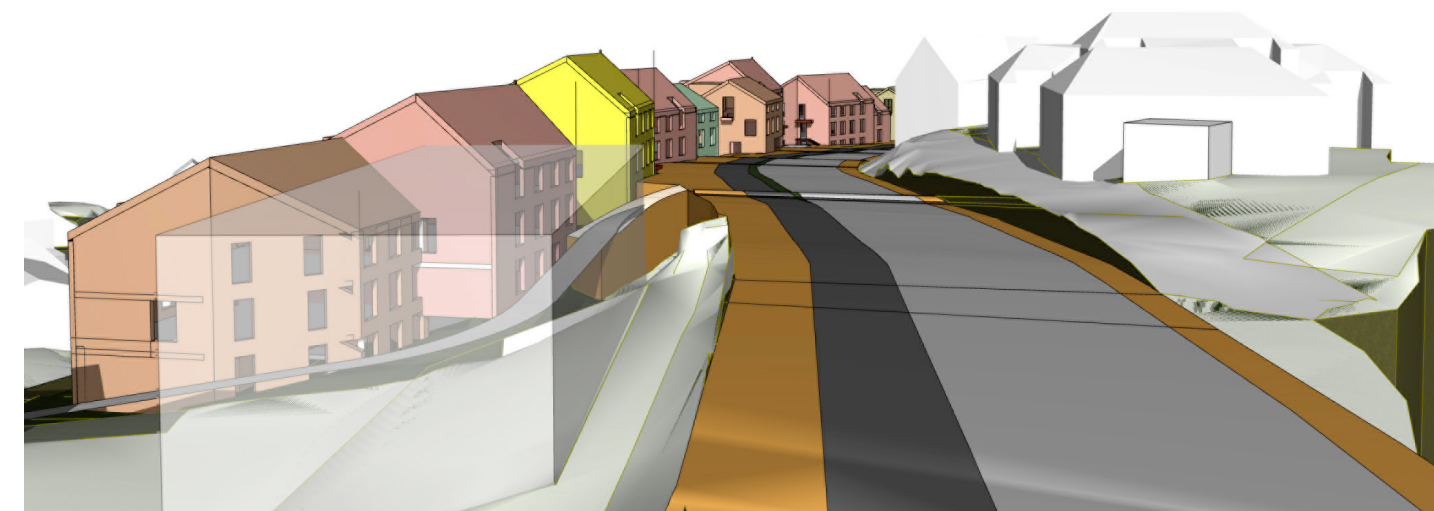
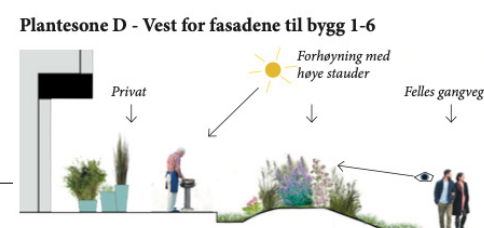
Planforslag til offentlig ettersyn



Revidert plan til begrenset høring.

3. Sør i planområdet etableres et uteoppholdsareal og lekeområde særlig tilpasset mindre barn. Da det ikke lengre er aktuelt med åpning av bekk er det ikke relevant å integrere denne i uterommet, men det legges likevel opp vannlek. I illustrasjonsplanen er det i tillegg vist mulighet for bål plass, leketerreng og dyrkingsareal.

4. De tre større uteoppholdsarealene forbindes av to mindre uteoppholdsareal. Disse mindre og langsgående uteområdene har som hovedoppgave å skape sammenheng i uteoppholdsarealene. Siden disse passasjene er relativt smale, er det her særlig viktig å sikre gode overganger mellom private uteoppholdsareal, inngangsparti og gangveg.



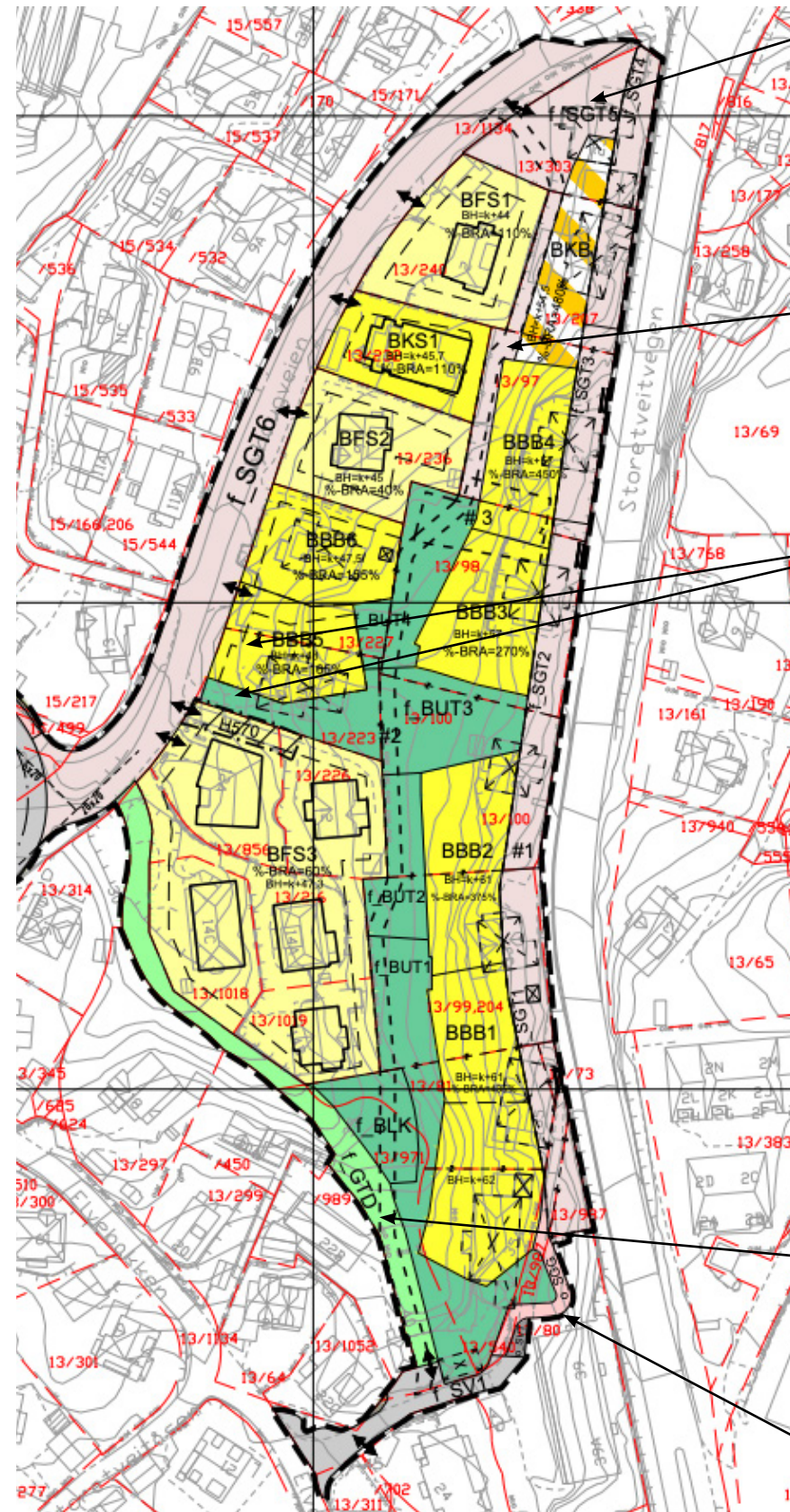
Revidert plan til begrenset høring.

5. Formingsveilederen som følger planen, viser prinsipppløsninger for hvordan kantsonene mellom bebyggelse og uteoppholdsareal utformes. Her er det lagt vekt på flerfunksjonelle løsninger, hvor vegetasjonssoner, møblering og overvannsløsning inngår som del av løsningene.

6. I revidert planforslag til begrenset høring er det lagt vekt på å sikre gode urbane kvaliteter for gående og syklende i Storetveitvegen. Høyder langs vegen er redusert og bebyggelsen er brutt opp og forskjøvet i forhold til hverandre slik at man skaper variasjon og små lommer av byrom langs fortauet. Disse byromslommene mot vegen samt buffersoner mellom fortau og boligfasade er viktige grep for å skape gode overganger mellom offentlig og privat areal. Prinsipper for utforming av disse er konkretisert i formingsveilederen som følger planen. Selv om byromslommene langs Storetveitvegen er støyutsatte, tilfører de byromskvaliteter som mangler i dag.

3. UTEROM- ENDRINGER I PLANKARTET

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN



Gatetun er erstattet med felles uteoppholdsareal. Større areal pga redusert størrelse på det nordligste bygget.

Gatetun er erstattet med felles uteoppholdsareal. Bredere passasje på grunn av redusert bygningskropp og bedre overganger mellom privat/felles uteoppholdsareal (bla sikret i formingsveileder)

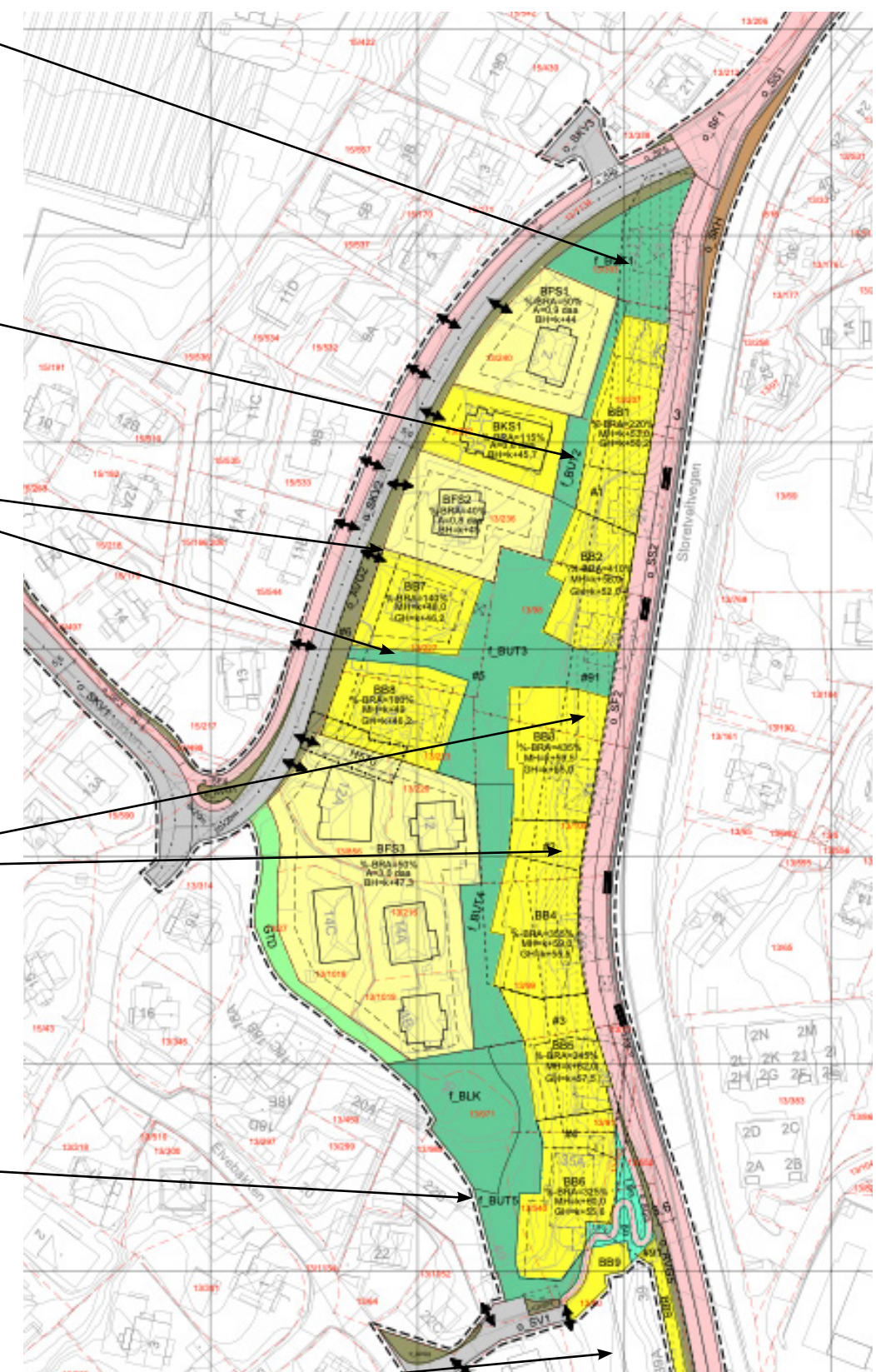
Tilkomst til parkering er flyttet og tverrpassasje er bedre integrert i det øvrige byromsnettverket med forbindelse videre sørvest mot Mindemyren. Gående mot sørvest trenger ikke å krysse innkjøring til parkering. Forhager langs Nyhaugveien er sikret.

Flere uteoppholdsarealer og tverrpassajer/rom mellom byggene sikret i bestemmelsesområder. Byromslommer langs Storetveitveien er sikret med byggegrenser

Åpning av elveløp fra Tveitevannet tatt ut. Eksisterende bekkeløp opprettholdes i grøntdrag og resterende areal integreres i et større areal for BLK.

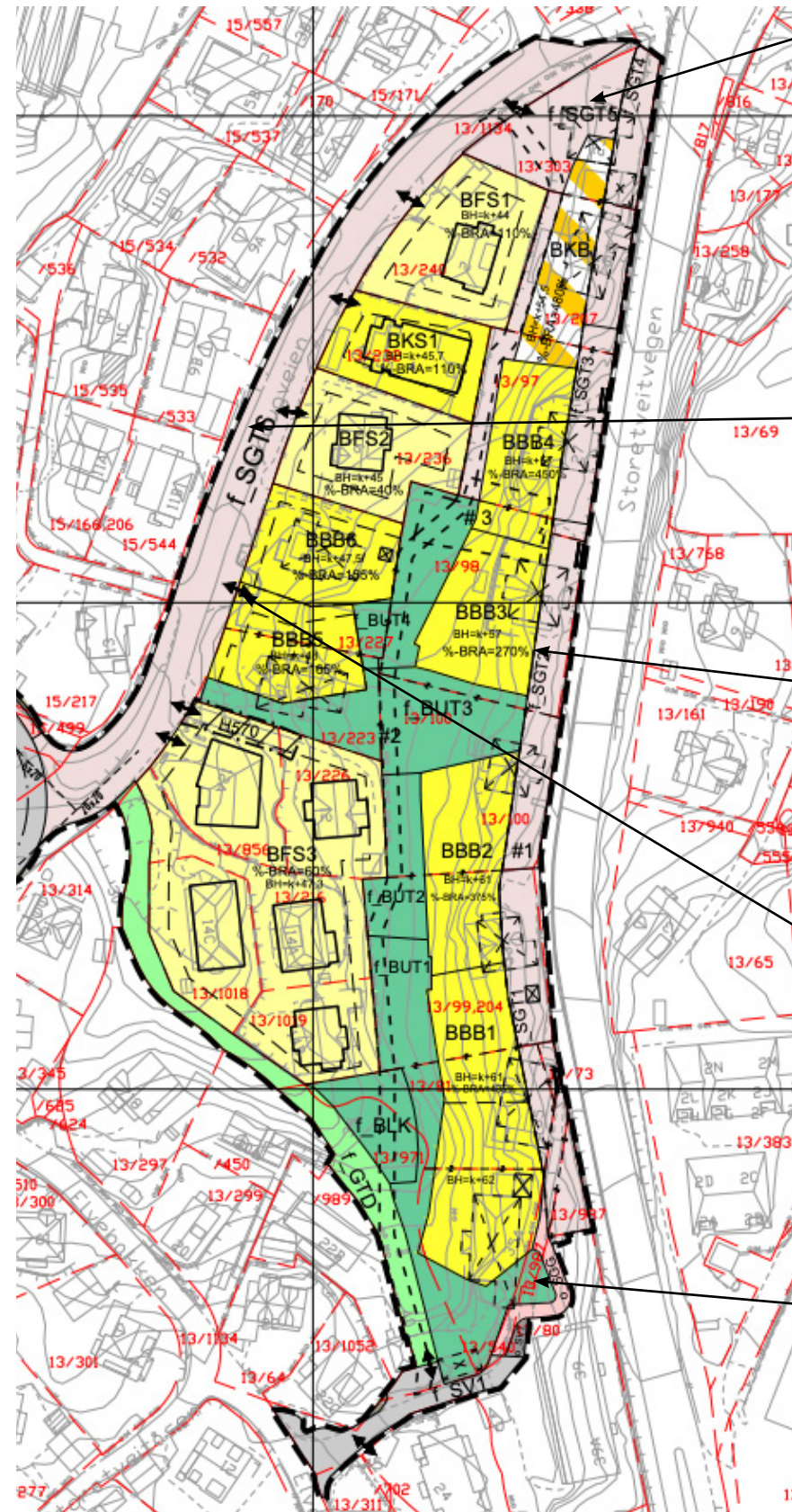
Justert trase for gangveg for å sikre gode stigningsforhold og tilkomst til inngangsparti i BB6

BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING



3. VEG- ENDRINGER I PLANKARTET

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN



Gatetun i nord er erstattet med felles uteoppholdsareal.

Planområdet er utvidet og regulerer o_SKV3. Dette omfatter areal som benyttes som snuhammer i enden av kommunal veg i dag. Areal reguleres med breddeutvidelse for å oppfylle gjeldende krav.

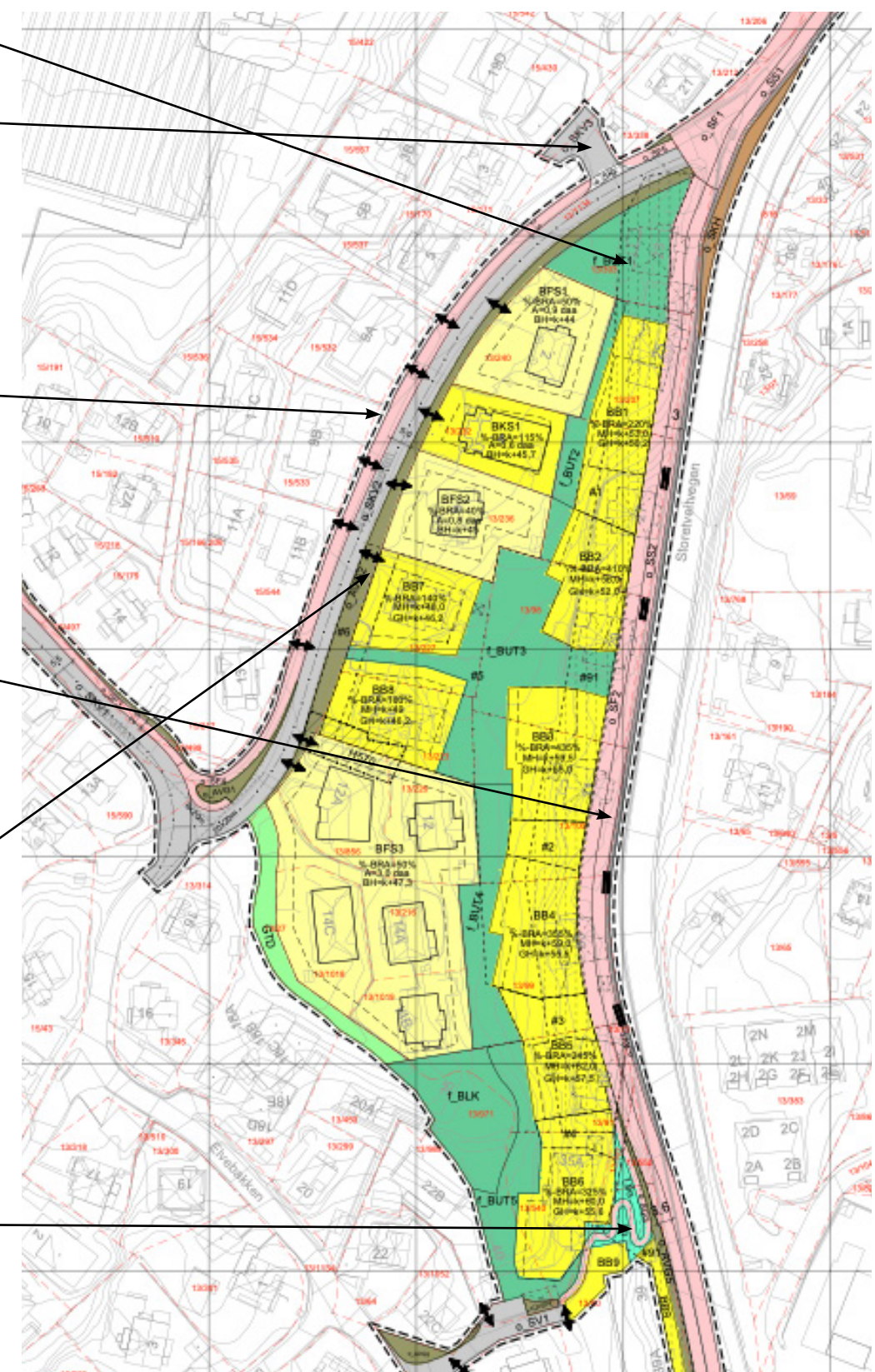
Gatetun i Nyhaugveien er tatt ut av planen. Nyhaugveien reguleres som offentlig veg med fortau.

Gatetun langs Storetveitveien er tatt ut. Planområdet er utvidet for å inkludere formål for fortau og sykkelvei i plan-ID 65150000 og for å sikre gode overganger mellom fortau/sykkelvei, byromslommer og fasade langs Storetveitveien.

Tilkomst til parkering er flyttet og bedre integrert i bebyggelsen. Gående som kommer fra planområdet og som skal mot sørvest trenger ikke å krysse innkjøring til parkering.

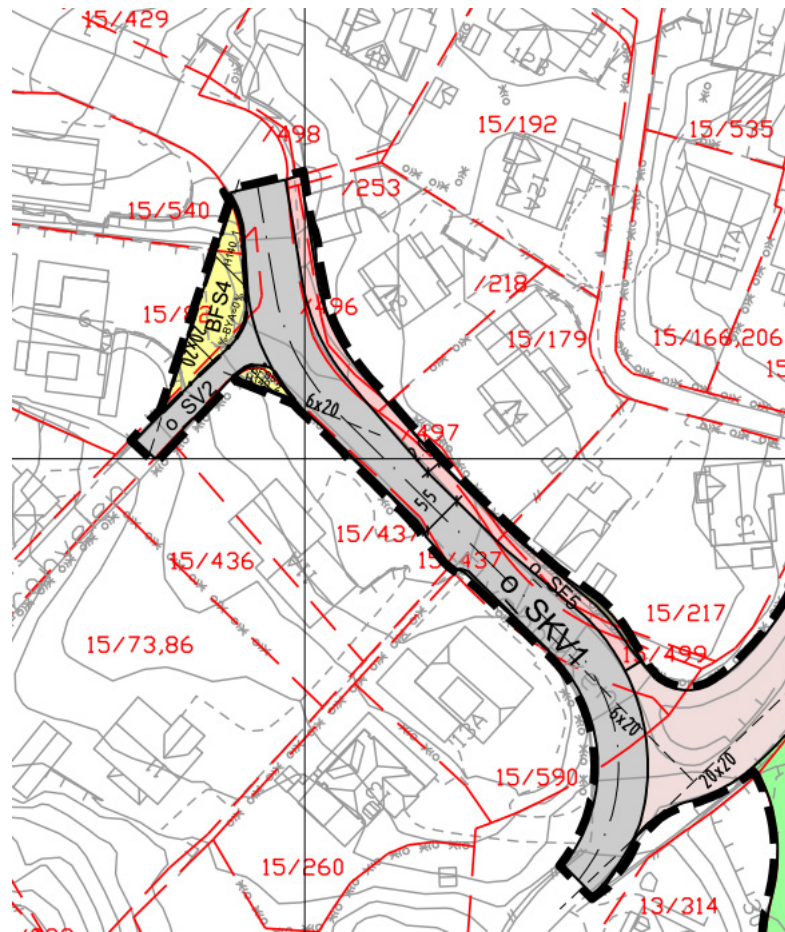
Justert trase for gangveg for å sikre gode stigningsforhold og tilkomst til inngangsparti i BB6

BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING



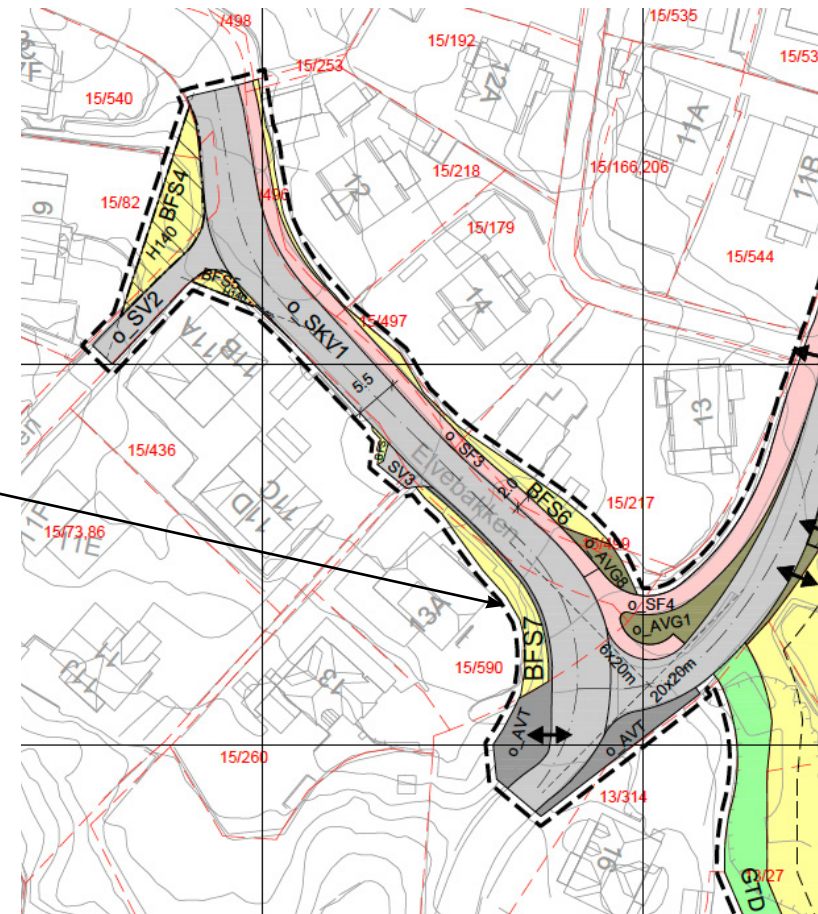
4. VEG- ENDRINGER I PLANKARTET

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

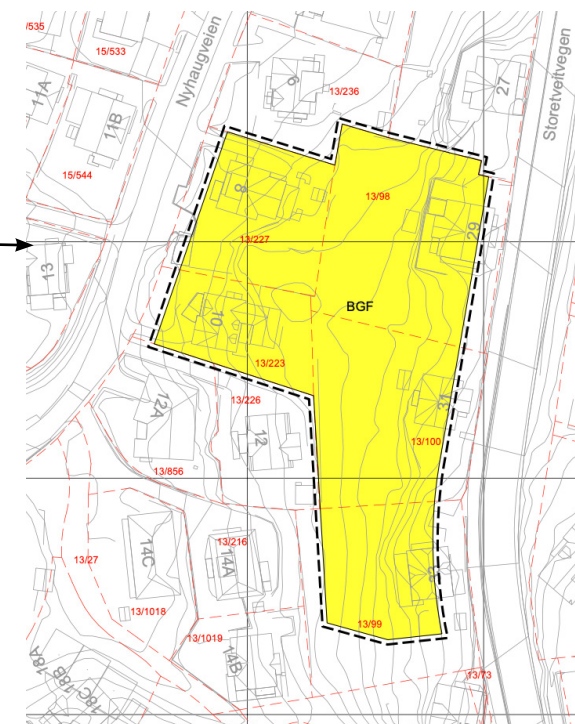


I plan til begrenset høring er planområdet utvidet langs Nyhaugveien for å sikre vegformål, inkludere eksisterende innkjørsler og tilpasse planen til eksisterende formål langs veien.

BEARBEIDET PLANFORSLAG TIL BEGRENSET HØRING



I plan til offentlig ettersyn var det gitt at parkering kunne etableres under BBB1- BBB5. I revidert plan er parkeringsanleggets areal tydeligere definert, innskrenket, og regulert i eget plankart som vertikalnivå 2.



SOL UTEOPPHOLDSAREAL

I planforslaget til offentlig ettersyn var krav til fellesareal, sol m.m knyttet til kommuneplanen fra 2016. Revidert plan følger opp krav til sol og arealkrav til uteareal etter KPA18 §14, bla med nytt krav om 4 timer sammenhengende sol på halve arealet på bakkeplan. (vårjevndøgn)

Nytt forslag med reduserte høyder forbedrer også solforholdene for eksisterende bebyggelse.



Utomhusareal 4 916 m²



Sol i 4 timer vårjevndøgn 2070 m²