



Byrådssak /24

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56576-72

Bergenhus, Gnr. 163, Bnr. 577 m. fl., Møllendalsveien 63, arealplan-ID 64970000, Sluttbehandling av detaljregulering

Kva saka gjeld:

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til detaljregulering for eit område i Møllendal, mellom Møllendalsveien og Møllendalselva. Det er Opus Bergen AS som har lagt fram planforslaget på vegne av Møllendal 63 AS (heretter forslagsstillar).

Planområdet



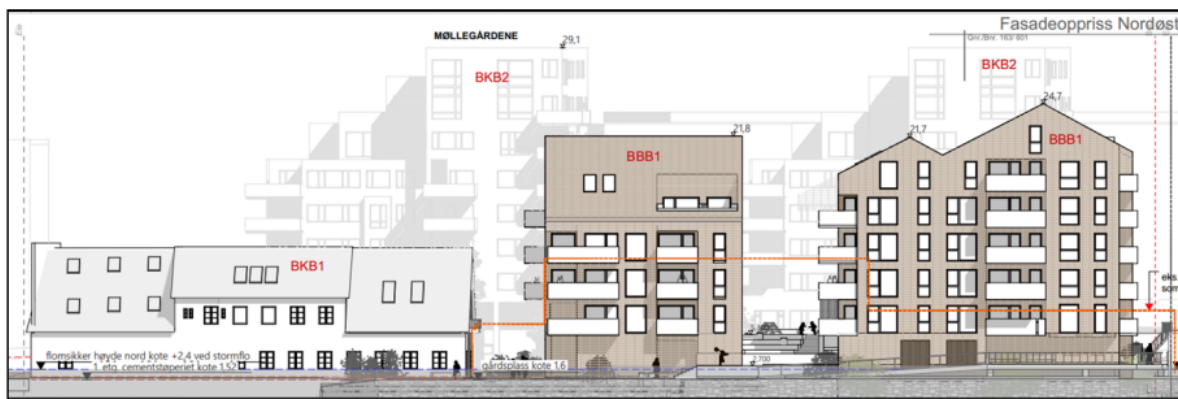
Figur 1 og 2: Planområdet vist på oversiktskart og skråfoto.

Hovudinnhaldet i planforslaget

Hovudføremålet med planforslaget er å legge til rette for 38 bueiningar i to nye blokker med inntil seks etasjar. Planområdet omfattar òg eksisterande bustadblokk i Møllendalsveien 65 (Sameiet Møllegårdene) og bygget Cementstøperiet. Møllendalsveien 65 blir regulert i samsvar med eksisterande situasjon, og Cementstøperiet er føreslått transformert til forretning/beverting/tenesteyting og kontor.

Planforslaget legg opp til å flytte eksisterande overflateparkering for Møllendalsveien 65 inn i eit nytt felles parkeringsanlegg med felles uteopphaldsareal på dekket over. Dagens overflateparkering er i planforslaget vist som uteopphaldsareal. I tillegg vil eksisterande parkeringskjellar for Sameiet Møllegårdene i Møllendalsveien 65 vidareførast. Den nye parkeringsløyninga sikrar at Sameiet Møllegårdene i Møllendalsveien 65 får behalde alle sine godkjende parkeringsplassar (1,2 plassar per 100 m² BRA bustad). I tillegg kan det for felt BKB1 (Cementstøperiet) og dei nye bustadene i felt BBB1 totalt opparbeidast 10 parkeringsplassar.

Uteopphaldsareal blir løyst som fellesareal mellom bygga og langs Møllendalselva, i tillegg til privat uteopphaldsareal på balkongar.



Figur 3: Fasadeoppriss, sett frå Møllendalselva, som viser Cementstøperiet (BKB1), Møllendalsveien 65 (felt BKB2) og føreslått ny busetnad (BBB1).

Planprosess og medverknad

Planforslaget blei sendt på høyring og offentlig ettersyn 04.08.2018. Det kom inn fire private merknader og ni uttaler frå offentlege høyringsinstansar. I dei offentlege uttalene blei det vist til følgjande punkt:

- Busetnaden må nedskalerast.
- Overgangen mellom nybygget og Cementstøperiet må forbetrast.
- Solforholda i byrommet må forbetrast.
- Køyring på gatetunet må avgrensast.
- Det må ikkje vere tillate med parkering på gatetunet.
- Utforminga av elvekanten må avklarast.

I dei private merknadene blei det vist til følgjande punkt:

- Busetnaden må nedskalerast.
- Planlagd busetnad vil føre til tap av dagslys og utsikt, og auka innsyn.
- Ønskje om å oppretthalde dagens overflateparkering.

Etter høyring og offentlig ettersyn er det skifta både forslagsstillar og plankonsulent. Det er òg gjort vesentlege endringar i planforslaget, som kan oppsummerast til følgjande punkt:

- Vesentleg reduksjon av utnyttingsgrad, og talet på bueningar er redusert frå 60 til 38.
- Ny busetnad er delt opp i to bygg.
- Eksisterande overflateparkering er fjerna.
- Betre tilpassing av nye tiltak til Cementstøperiet.

Det reviderte planforslaget var til høyring og offentlig ettersyn i perioden 18.07.2022 til 12.09.2022. Det kom inn 17 merknader frå private interessentar og seks uttaler frå høyringsinstansar. Høyringsinstansane er i all hovudsak positiv til endringane. Sameiget Møllegårdene viser til sameiget sitt vedtak om å ikkje inngå samarbeid om garasjeanlegg og uteoppholdsareal, og at forslagsstillar må nytte eiga tomt til dette. Det er vidare peikt på mangelfulle kvalitetar på uteoppholdsareal og framkomst for utrykkingskøyretøy.

Planstatus og overordna føringar:

Planområdet ligg i byfortettingssona (BY2) i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018. Her er det stilt krav om høg tettleik og kvalitet, og variert og mangfaldig bygningsmiljø som tar omsyn til særpreget i området. Ein mindre del av planområdet som omfattar Møllendalselva er vist som grønområde. Sentrumsområdet S16 Møllendal grensar til planområdet.



Figur 4: Arealføremål i KPA2018. Planområdet vist med oransje markering.

Møllendalselva ligg innafør omsynssone for kulturmiljø, og delar av planområdet er omfatta av faresone for flaumfare. Heile planområdet er omfatta av gul omsynssone for luftkvalitet. Austlege delar av planområdet er omfatta av gul omsynssone for vegtrafikkstøy.

Planområdet ligg innafør kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del (arealplan-ID 16850000), vedtatt i 2007. Her er planområdet mellom anna vist som byggeområde med krav om reguleringsplan. Det ligg òg innafør område der det skal bli tatt spesielt omsyn til byform og kulturminne.

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.

Byggeføremål, grad av utnytting, byggehøgder og arkitektur

PBE støttar forslaget til byggeføremål. Det blir vist til at maksimalt 50 % av bueiningane i felt BBB1 kan ha bruksareal under 50 m². Det utgjer eit avvik frå KPA 2018 sitt maksimumskrav på 20 %. PBE vurderer at avviket kan akseptast og at planforslaget saman med eksisterande bueiningar i Møllendalsveien 65 gir ein variert bustadsamansetning.

PBE vurderer at utnytting og byggehøgder er godt tilpassa strøket. Det blir vist til at plangrepet tar omsyn til både bebuarar i Møllendalsveien 65 og Cementstøperiet, og kvalitetane i byrommet langs Møllendalselva. Ein oppdelt bygningsmasse med saltak som trappar seg ned mot Cementstøperiet representerer gode løysingar. I tillegg set forslaget til

føresegner krav til tilpassa farge- og materialbruk. PBE viser vidare til at Cementstøperiet utgjer eit historieforteljande og miljøskapande element som saman med planlagd busetnad vil kunne gi identitet og karakter til området.

Uteopphaldsareal og grunneigarsamarbeid for fellesløysing

PBE viser til at det frå planområdet er god tilgang til Møllendal allmenning som grensar til planområdet. I tillegg er det fleire offentlege parkar under planlegging/opparbeiding i nærområdet. I planforslaget blir uteromma derfor regulert som fellesareal. PBE vurderer at det samla sett blir gode løysingar for både dagens bebuarar i Sameiet Møllegårdene og framtidige bebuarar i dei nye bygga. Areal inviterte til opphald, aktivitet og samhandling, men gir samtidig rom for å kunne skilje mellom ulike typar aktivitet og aldersgrupper. I tillegg vil nye tverrforbindelsar gi ålmenn tilgang til elvebreidda.

PBE viser til at løysingane i planforslaget når det gjeld uteopphaldsareal stort sett er i samsvar med overordna føringar, men at nærliggande offentlege areal må reknast med for å kunne tilfredsstillast solkravet på fire timar sol på halve arealet på bakkeplan, mellom anna på grunn av dei høge studentbustadene i vest.

PBE viser til at forslagsstillar og Sameiet Møllegårdene ikkje er einige om fellesløysingar for uteopphaldsareal og parkering. Forslagsstillar har derfor på noverande tidspunkt ikkje dei private rettane som er nødvendig for å kunne realisere prosjektet. Forslagsstillar har på bakgrunn av dette føreslått ei reguleringsføresegn som opnar for trinnvis utbygging. Det blir lagt opp til ei føresegn som set krav til at det skal leggast fram privatrettsleg avtale med Sameiet Møllegårdene før det kan bli gitt rammeløyve til ny utbygging, jf. forslag til reguleringsføresegn § 6.1.1. Dersom det viser seg å ikkje vere mogleg, er det føreslått å opne for to utbyggingstrinn. Trinn 1 vil omfatte planlagd busetnad og delar av uteopphaldsareala. Størstedelen av byrommet mellom eksisterande og planlagd busetnad vil i dette første byggetrinnet bli som i dag, eit trafikkområde/parkeringsplass. PBE viser til at det vil innebere køyring og rygging som vil føre til ein vesentleg fare i området. PBE viser vidare til at løysinga med trinndelt utbygging ikkje sikrar opparbeiding av desse areala i tråd med planforslaget og at det ikkje er i tråd med overordna føringar knytt til mellom anna mengd og kvalitet på uteopphaldsareala, og trafikksikring. PBE kan derfor ikkje anbefale forslagsstillar sitt forslag til utbyggingstrinn og føreslår at dette blir tatt ut av føresegnene.

PBE vurderer at fellesløysingane knytt til uteopphaldsareal og parkering som planforslaget legg opp til er nødvendig for å oppnå heilskapleg byutvikling med høg kvalitet, og at det vil gi klart større fordelar enn ulemper for Sameiet Møllegårdene. Sameiet sin eigedom vil få ei vesentleg oppgradering av kvalitetane i området. Det sentrale byrommet mellom bygga vil bli liggande som eit trafikkområde/parkeringsplass der køyring og rygging vil utgjere ein vesentleg fare. I tillegg vil det ikkje vere tilfredsstillande løysingar for felles uteopphaldsareal når det gjeld mengd og areal.

Forslagsstillar har vist til at ei fjerning av føresegna som opnar for trinnvis utvikling av området vil gi stor prosessrisiko og potensiale for ein langvarig og kostbar rettsleg konflikt. PBE viser til at den anerkjenner problemstillinga, men at løysinga ikkje kan bli tilrådd. PBE viser til at det ikkje vil sikre ferdigstilling av området. Kostnadane knytt til parkeringsanlegget og uteopphaldsareala, som blir betalt av utbyggar, må då fordelast mellom eksisterande og framtidige bebuarar. Det er i praksis krevjande å få til.

PBE oppfordrar forslagsstillar til å ta opp att dialogen med Sameiet Møllegårdene etter at detaljreguleringa er vedtatt med sikte på å få til ei minneleg løysing. PBE viser til at dersom dei ikkje lukkast med det, kan kommunen gi grunneigar samtykke til ekspropriasjon av fellesareal for tilkomst, parkering og uteopphaldsareal for å sikre ønska byutvikling.

Klima

PBE viser til at alle reguleringsplanar skal gjere greie for tiltak som kan minimere energibruk og klimagassutslepp, og val av energiløysingar og bygningsmateriale, jf. KPA 2018. PBE viser til at det i forslaget til planføresegner er sikra at berekraft skal vere eit førande prinsipp for gjennomføring av reguleringsplanen. Det er òg vist til ein ambisjon om fossilfri byggeplass og gjenbruk av bygningsmateriale. Nybygg skal knytast til fjernvarmeanlegg. PBE vurderer at takvinklane på ny busetnad ikkje eignar seg for grønne tak, men det blir vist til at det er lagt til rette for solenergianlegg på delar av takflatene. PBE viser vidare til bildeleordning og korrekt opparbeiding av grøntanlegg som viktige klimatiltak i planforslaget.

Naturmangfald

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12. PBE viser til at det først og fremst er dei delane av planområdet som omfattar Møllendalselva med tilhøyrande elvebreidder som blir råka. PBE vurderer at dette blir tatt vare på og at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 er tilstrekkeleg følgt i planarbeidet.

Tilråding til vedtak

PBE tilrår følgjande vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande forslag til detaljregulering:*
 - a) *Bergenhushus, gnr. 163, bnr. 577 mfl., Møllendalsveien 63, arealplan-ID 64970000 vist på plankart, sist datert 25.03.2024*
 - b) *Tilhørande reguleringsbestemmelser, sist datert 14.06.2024, med følgjande endring:*
muligheten for trinnvis utbygging fjernes og hele § 6 erstattes med følgjande:

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.2.1 Tiltak innenfor planområdet

§ 6.2.1.1 Detaljprosjektering for overvann skal utføres, basert på VA-rammeplan datert 08.11.21, og løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§ 6.2.1.2 Stabilitet i byggegrunn skal undersøkes av firma med relevant kompetanse før utbygging, for å sikre riktig og trygg fundamentering.

§ 6.1.3 Fagkyndig skal dokumentere tilfredsstillende flomsikringstiltak.

§ 6.2.2 Tiltak utenfor planområdet

§ 6.2.2.1 Offentlige tiltak i og ved Møllendal elve- og strandpark, Møllendalsveien og Møllendalsbakken, fastsatt som rekkefølgekrav i plan for Møllendal øst (planID 19410000), skal være gjennomført eller sikret gjennomført. Disse rekkefølgekravene anses som sikret gjennomført dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.2.1 Alle delfelt og tiltak i henhold til reguleringsplanen skal være opparbeidet/utført.

2. *Bystyret erkjenner ved vedtakelse av denne reguleringsplanen at utbygger vil kunne måtte be om Byrådets samtykke til ekspropriasjon for å kunne gjennomføre reguleringsplanen i dette viktige fortetnings- og transformasjonsområdet.*

Kommentar frå forslagsstillar etter oversending av fagnotat:

Forslagsstillar har i e-post datert 15.08.2024 bedt om at planforslaget blir vedtatt med ei løysing der den kan bli realisert òg dersom dei ikkje blir einig med Sameiet Møllegårdene om

felles uteopphaldsareal på «lokk» over parkeringsareal mellom busetnaden. Forslagsstillar meiner det er urimeleg å krevje ei løysing som kan bli kostbar og tidkrevjande dersom det blir behov for ekspropriasjon. Forslagsstillar reagerar òg på at PBE vurderer at planlagd busetnad må nedskaleras dersom det ikkje er rekkefølgjekrav om opparbeiding av uteopphaldsareal. Det blir vist til at PBE til offentleg ettersyn vurderte at løysinga utan uteopphaldsareal på dekke mellom busetnaden ville vere tilfredsstillande, og at det gjeld framleis.

Den 25.09.2024 blei det gjennomført eit kort møte med forlagsstillar og Byråd for byutvikling. Forslagsstillar gjorde greie for og utdjupa punkta nemnd over og i e-posten datert 15.08.2024.

Møte med Sameiet Møllegårdene etter oversending av fagnotat

Det blei gjennomført eit kort møte mellom Byrådsavdeling for byutvikling og Sameiet Møllegårdene 26.09.2024. Sameiet Møllegårdene gjorde greie for at dei ikkje ønskjer å avstå eigedom, at dei har behov for alle parkeringsplassane dei har i dag. Det blei vist til behov for parkering for mellom anna handtverkarar og heimesjukepleie, at fleire bebuarar i dag har behov for heimesjukepleie.

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:

Byrådet vurderer at planforslaget i all hovudsak er i tråd med KPA 2018, og at det bidrar til å nå fleire overordna mål. Planområdet ligg i byfortettingssona, og legg opp til fortetting og vidareutvikling av Møllendal med fleire bustader og byrom. Planområdet ligg sentralt til i eit attraktivt område nært Store Lungegårdsvannet, bustadområdet Møllendal og Fløen og framtidig bypark langs Store Lungegårdsvannet. Det er dermed kort avstand til mange målpunkt og Fløen bybanestopp. På bakgrunn av dette vurderer byrådet at planforslaget vil bidra til å nå fleire mål i Kommuneplanens samfunnsdel om ein kompakt og velfungerande by der trafikkauke skjer gjennom kollektivtransport, gonge og sykkel. Byrådet er svært positiv til at planforslaget legg opp til gode kvalitetar for nærmiljøet og ålmenta, og sikrar ein byutvikling som balanserer fortetting med kvalitet og tilpassing til særpreget på staden. Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar, men vil kommentere nokre forhold særskilt nedanfor.

Felles uteopphaldsareal og grunneigarsamarbeid

Forslagsstillar og Sameiet Møllegårdene i Møllendalsveien 65 er ikkje einige om fellesløysingar for uteopphaldsareal og parkering. Forslagsstillar har derfor på noverande tidspunkt ikkje dei private rettane som er nødvendig for å kunne realisere prosjektet. Forslagsstillar har på bakgrunn av dette føreslått at det blir opna for trinnvis utbygging. Dersom det viser seg å ikkje vere mogleg å bli einig om ein privatrettsleg avtale med Sameiet Møllegårdene, kan det blir gjennomført eit utbyggingstrinn 1 som omfattar planlagd ny busetnad og delar av uteopphaldsareala. Størstedelen av byrommet mellom eksisterande og planlagd busetnad vil i dette første byggetrinnet bli som i dag, eit trafikkområde/parkeringsplass.

Forslagsstillar har vist til at ei fjerning av føresegna som opnar for trinnvis utvikling av området vil gi stor prosessrisiko og potensiale for ein langvarig og kostbar rettsleg konflikt. Det er vidare vist til at PBE opna for løysinga i fagnotat til avgrensa høyring av justert planforslag i 2022. I fagnotat til sluttbehandling har PBE ikkje tilrådd løysinga med utbyggingstrinn.

og bygningslova § 16-5 andre ledd. Dette blir dermed forhold som forslagsstillar må arbeide vidare med etter vedtak av reguleringsplanen. Byrådet erkjenner at problemstillinga er krevjande for forslagsstillar, og at prosessen fram mot realisering av planforslaget kan bli tid- og ressurskrevjande. Byrådet meiner likevel at omsynet til heilskapleg byutvikling med god kvalitet må vere førande i denne saka, særleg i eit viktig transformasjonsområde som Møllendal. Byrådet oppfordrar forslagsstillar og Sameiet Møllegårdene til å ta opp igjen dialogen etter vedtak av reguleringsplanen. I denne dialogen må kvalitetane for Sameiet Møllegårdene kome betre fram, og innvendingane dei har må bli tatt på alvor og eventuelt sikrast med avbøtande tiltak.

Parkering

Planforslaget legg opp til å flytte eksisterande overflateparkering for Møllendalsveien 65 inn i eit nytt felles parkeringsanlegg. Den nye parkeringsløyisinga sikrar at Sameiet Møllegårdene i Møllendalsveien 65 får behalde alle sine godkjende parkeringsplassar (1,2 plassar per 100 m² BRA bustad). I tillegg kan det for felt BKB1 (Cementstøperiet) og dei nye bustadene i felt BBB1 totalt opparbeidast 10 parkeringsplassar.

Totalt vil dette gi ei høg parkeringsdekning for planområdet, som er godt over det som er føringane i KPA 2018. Planområdet ligg svært sentralt til, nært bybanestopp og med gang- og sykkelavstand til Bergen sentrum og andre viktige målpunkt som Haukeland universitetssjukehus. Den høge parkeringsdekninga heng likevel saman med at Sameiet Møllegårdene får behalde alle sine godkjende parkeringsplassar, noko byrådet vurderer som rimeleg. Byrådet støttar dermed forslaget til parkeringsdekning.

I forslaget til planføresegnene som gjeld parkering i § 2.7 er det etter byrådets vurdering uklart at også parkeringsplassar i Sameiet Møllegårdene sin eksisterande parkeringskjellar blir vidareført. Byrådet tilrår derfor å legge til følgjande siste setning i føresegn § 2.7.1 (jf. forslag til vedtak punkt 2 b) iii):

«I tillegg videreføres parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller tilhørende Møllendalsveien 65»

Arkitektur/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 bygg skal ha god materialbruk og utforming med høg estetisk og arkitektonisk kvalitet. Det skal nyttast organiske materiale som tre, stein, tegl og murpuss, og fargebruk skal vere innafor ein dempa fargepalett. Det er ikkje tillate med reflekterande material. Det er òg sikra at takformene skal ha skråtak. Byrådet vurderer at forslaget til føresegner vil bidra til at ny busetnad får høg kvalitet og at den er tilpassa omgivnadene.

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:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:
 - a) Bergenhus, gnr. 163, bnr. 577 mfl., Møllendalsveien 63, arealplan-ID 64970000 vist på plankart, sist datert 25.03.2024.
 - b) Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 14.06.2024, med følgjande endring:

- i) Heile § 6 blir erstatta med følgjande:

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.2.1 Tiltak innenfor planområdet

§ 6.2.1.1 Detaljprosjektering for overvann skal utføres, basert på VA-rammeplan datert 08.11.21, og løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§ 6.2.1.2 Stabilitet i byggegrunn skal undersøkes av firma med relevant kompetanse før utbygging, for å sikre riktig og trygg fundamentering.

§ 6.1.3 Fagkyndig skal dokumentere tilfredsstillende flomsikringstiltak.

§ 6.2.2 Tiltak utenfor planområdet

§ 6.2.2.1 Offentlige tiltak i og ved Møllendal elve- og strandpark, Møllendalsveien og Møllendalsbakken, fastsatt som rekkefølgekrav i plan for Møllendal øst (planID 19410000), skal være gjennomført eller sikret gjennomført. Disse rekkefølgekravene anses som sikret gjennomført dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.2.1 Alle defelt og tiltak i henhold til reguleringsplanen skal være opparbeidet/utført.

- ii) I tillegg blir det tatt inn ei ny føresegn i § 6: Før rammetillatelse gis må fellesløsninger for uteoppholdsarealer og parkering i felt f_SGT1, f_BUT1 og f_SPH må være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- iii) Ny siste setning i føresegn § 2.7.1: I tillegg videreføres parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller tilhørende Møllendalsveien 65.

2. Reguleringsføresegnene blir oppdatert før kunngjøring av vedtak.

Dato: 15. oktober 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleiar

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 25.06.2024, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 25.03.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 14.06.2024
3. Planbeskrivelse datert 20.03.2024
4. Merknadsskjema, offentlig ettersyn, revidert 30.03.2021
5. Merknadsskjema, begrenset høring, datert 20.02.2023
6. Illustrasjonsplan datert 20.03.2024
7. Illustrasjonsplan – uten dekke datert 20.03.2024
8. Illustrasjonsbilder datert 18.03.2022
9. Uteoppholdsareal datert 18.03.2022
10. Snitt og oppriss datert 18.03.2022
11. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 18.03.2022

12. ROS-analyse datert 24.01.2022
13. VA-rammeplan datert 08.11.2021
14. Kulturminnedokumentasjon datert 20.01.2016
15. Miljøteknisk grunnundersøkelse datert 08.03.2017
16. Flomvurdering datert 05.01.2022
17. Klimagassberegning datert 25.10.2021
- Kommentar frå forslagsstillar datert 15.08.2024