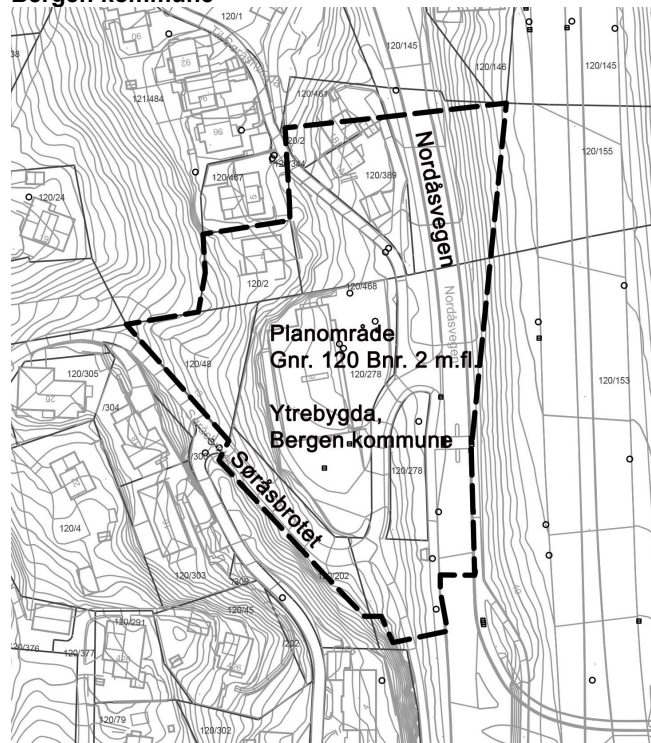


VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og §12-8 varsles med dette oppstart av privat planarbeid for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for:

**Ytrebygda, gnr. 120 bnr. 2 m.fl. Søråsbrotet.
Bergen kommune**



Planområdet er på ca. 12,2 daa og ligger ved Søråsbrotet og Nordåsvegen i Ytrebygda bydel. Deler av planområdet er regulert til industri. Eksisterende næringsbebyggelse benyttes i dag til blant annet butikk og treningssenter. Området er i gjeldende KPA2018 satt av til byfortettingssone. Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for fremtidig utvikling med kombinert bolig og næring. Endelig formål og utnyttelse vil avklares i planprosessen. Plangrensen til planområdet varsles noe større enn antatt nødvendig som følge av behov for avklaringer knyttet til omkringliggende veisystem. Endelig planavgrensning settes i planprosessen.

Forslagsstiller er Oscar Lillebøe AS. Utførende konsulent for planarbeidet er se arkitektur as.

Naboer og grunneiere vil bli varslet direkte. Merknader og synspunkt som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innen 30.6.2020 til plankonsulent SE-Arkitektur AS, Fantoftvegen 42, 5072 Bergen/ e-mail: firma@se-arkitektur.no. Alle innkomne merknader og innspill i saken vil bli sendt Bergen kommune sammen med planforslaget. Mer informasjon om planarbeidet er publisert på våre nettsider www.se-arkitektur.no

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos SE-Arkitektur AS v/ Gro Borkner på telefon 55 98 70 20 / mobil 48 32 21 93.

se arkitektur



BERGEN
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYPLANAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

SE Arkitektur AS
Wernersholmsvei 49
5232 PARADIS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202002805/5 GUSE	ESARK-5121	10.03.2020

Referat oppstartsmøte - reguleringsplanarbeid Ytrebygda, Gnr. 120, Bnr. 2 m. fl., Søråsbrotet, Reguleringsendring

Møtedato:	19.03.2020	Møtet er avholdt via Skype
Møtedeltakere	Forslagsstiller: Oscar Lillebøe AS v/ Per Lillebøe	
	Plankonsulent: SE-Arkitektur AS v/ Gro Borkner	
	Kommunen: Gudrun E Stefansdottir, byplan (møteleder/saksbehandler) Gudrun Sørensen, seksjonsleder byplan Ines Pereira, Byarkitekten	

1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

1.1 Nøkkelopplysninger

Anmodning om oppstartsmøte der det ønskes oppført bolig i form av blokkbebyggelse og næring i første etasje.

2.0 PLANFORUM

Etatens planforum behandlet saken 10.03.2020 og trakk følgende konklusjon:

Oppstart kan anbefales. Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Adkomstforhold skal avklares før oppstart planarbeid med Vlfk og Bymiljøetaten
- Forhold for myke trafikanter skal vektlegges og ikke forringes
- Støy, luftforurensning og lokalklimatiske forhold må utredes nærmere før vi kan ta endelig stilling til formål.

3.0 PREMISSE FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

3.1 Arealformål

Bolig/næring.

Det vises til konklusjon i Planforum der det presiseres at det tas stilling til formål etter at det er foretatt støyvurdering ved utarbeidelse av støyrapport. Planområdet ligger i rød og gul støysone.

3.2 Byform og arkitektur

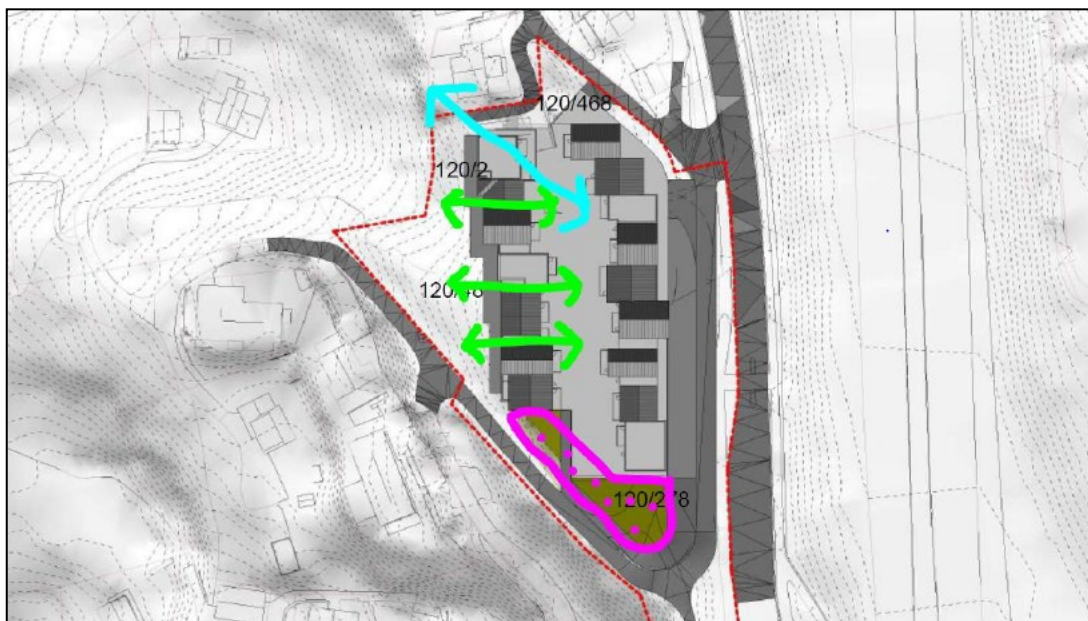
Generelt gjelder at nyskapende og variert arkitektur skal utvikles. Estetikk og kunst i byen skal prioriteres.

Eiendommen er østvendt med brattere partier (helning) mot vest. Utformingen av bebyggelsen er avgjørende for fjernvirkning, landskapstilpasning, samt å skape gode uterom og samlingssteder for eventuelt fremtidige beboere og næringsdrivende.

Byplan mottok uttalelse fra Byarkitekten i forkant av møtet. Under følger utdrag fra uttalelsen. Ines Pereira fra byarkitekten deltok i møtet og utdypet uttalelsen.

Det er slik at planområdet ligger i et område som er svært utsatt for veitrafikkstøy, og bygningsvolum B fungerer som støyskjerm for å gi kvalitet til uteoppholdsområdet. «Gatetun» er et felles vater - nesten en allmenning - som strekker seg på langs av området i retning nord-sør. Måten den utformes og møter omgivelsene er vesentlig for bokvalitet. Gatetun skal være både en sosial møteplass, men også være preget av private uteoppholdsarealer. Man må derfor passe på utforming av kantsoner mellom disse områdene. Det etterlyses en bedre utnyttelse av gatetunet som kan føre til et bomiljø som er mer i tråd med nærliggende område og som er i nær kontakt med trær og vegetasjon:

- mot sør (rosa). Bygget trenger å forankres i landskapet og eksponering ved hjørne i bygningsvolum B kunne utnyttes som fellesrom og være en naturlig forlengelse av gatetun.
- mot nord (lyseblått). Allmenningen kunne rettes mot skogen (nordvest), slik at den inviteres inn i gatetunet.
- mot vest (lysegrønt). Bygningsvolum A oppleves som en vegg mot «grøntområde». Dersom denne stripen hadde blitt fragmentert kunne dette føre til en bedre tilpasning til den småhusbebyggelsen som er i området, en bedre forankring i terrenget, en lettere visuell kontakt og adgang til grønne lekearealer, samt mer lys i gatetunet.



Figur 1: Illustrasjon Byarkitekten uttalelse - se utdrag av tekst over

Uttalelsen i sin helhet følger som vedlegg.

3.2.1 Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstruktur skal bl.a. hensynta støy- og solforhold. Dersom det planlegges boligbebyggelse skal disse forhold særlig hensyntas ved planlegging. Tilfredsstillende uteoppholdsarealer der krav til stille side og solforhold er en del av vurderingen av planforslag. Kvalitetskrav går foran tillatt grad av utnytting. Foreløpig utkast mottatt i forkant av oppstartmøtet fremstår som for omfattende til å kunne tilfredsstille gode uteoppholdsarealer. Gjennom planforslaget skal det også tas stilling til grønnstruktur og trafikksituasjonen i området.

3.2.2 Byrom og møteplasser

Generelt gjelder det at sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

Blågrønne strukturer samt møteplasser skal fremkomme i planforslaget Arealet mellom bygg og gate er også her av særlig betydning. Det skal ikke planlegges for restarealer, og alle arealer skal ha en funksjon.

3.2.3 Byggehøyder og grad av utnytting

Det skal foretas grundigere undersøkelser når det gjelder grønne interesser (hul eik/bonitet), støy- sol- og adkomstforhold før formål og bebyggelse kan fastsettes.

Ut fra tilsendte tegninger kan det synes som om at antall leiligheter og tetthet i foreslått bebyggelse er for høy. Det vises til pkt. 3.2.1, samt Bymiljøetatens og Byarkitektens innspill.

3.3 Grønnstruktur og landskap

Sammenhengende grønn og blå infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta biologisk mangfold, klimatilpasning ved å håndtere overvann og etablere trivelige friluftsområder.

3.3.1 Biologisk mangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

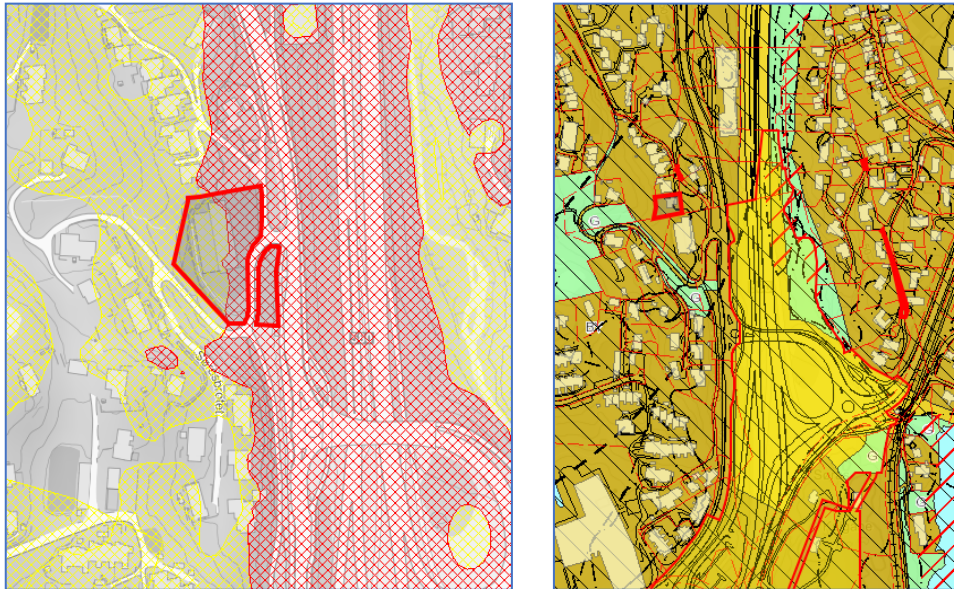


Figur 2: Utklipp av kart som viser hul eik i området (Bymiljøetaten)

Bymiljøetaten påpeker at det er registrert hul eik innen området. Det vises til figur 2 over. Dersom det skal gjøres tiltak i arealet som er angitt som «løvskog med særs høy bonitet i arelbrukskartet (markert med rødt) bør det foretas en kartlegging av biologisk mangfold (planter og fugler). Kartleggingen skal legges til grunn for videre planlegging.

3.4 Uteoppholdsarealer

Det vises til KPA2018 når det gjelder krav om uteoppholdsarealer og solforhold. Kravene skal etterkommes. Planområdet er støyutsatt og støyforhold skal hensyntas ved planlegging av uteoppholdsarealer.



Figur 3 og 4: KPA støyzone og KPA byfortingssone

3.5 Samferdsel, herunder parkering

Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

Vestland fylkeskommune (Vlfk) har i forkant av møtet ikke uttalt seg om endret adkomst. Det er en forutsetning for planarbeidet at Vlfk tillater endret og utvidet adkomst.

Vi aksepterer at oppstart planarbeid kunngjøres til tross for at denne avklaringen ikke foreligger. Dette med bakgrunn i de spesielle omstendighetene med omorganisering av Statens vegvesen og fylkeskommunen og påfølgende Corona utfordringer. Vlfk skal uttale seg til oppstart planarbeid, og deres uttale vil legge føringer for videre planarbeid.

Bymiljøetaten innsende i forkant av møtet innspill når det gjelder trafikkfaglige forhold. Mottatt dokumentasjon viser at det planlegges adkomst til ny bebyggelse via dagens kommunale gang- og sykkelveg som danner sammenhengende gang- og sykkelforbindelse fra Søråshøgda til busstopp ved Nordåsvegen. Bymiljøetaten gjør oppmerksom på at ut ifra gjeldende håndbøker tillates ikke adkomst til ny bebyggelse via gang- og sykkelveg.

Skissert utbygging vil medføre en vesentlig økning av trafikk i forhold til dagens situasjon, og de stiller spørsmål ved om det er avsatt tilstrekkelig areal til å sikre

vegløsninger, både for myke og harde trafikanter i tråd med gjeldende krav og håndbøker.

Det må i det videre arbeidet fremgå hvordan myke trafikanter skal ivaretas på en god og sikker måte. Plangrensen må ha tilstrekkelig areal for omlegging av offentlige vegområder.

Renovasjonsløsning bør avklares tidlig i planprosessen og behov for oppstillingsplass og snuareal for bossbil på egen eiendom må vises.

Bymiljøetaten ber om at de blir tilsendt endringer i både offentlige og private vegområder. Dette for å sikre gode trafikale løsninger.

Vi viser i tillegg til § 28 i gjeldende KPA der det fremkommer i § 28 1.4 at gang-/sykkelveg ikke skal benyttes som kjøreadkomst til nye boenheter.

3.6 Barn og unge

3.6.1 Skole og barnehage

Skal kommenteres i alle saker.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende skolekapasitet.

Ytrebygda bydel har tilfredsstillende barnehagedekning.

Når det gjelder skole, se [skolebruksplanen for 2016–2030](#), vedtatt 16.6.2016.

Når det gjelder barnehage, se [barnehagebruksplanen 2016–2030](#), vedtatt 14.12.2016.

3.6.2 Barn og unges interesser

Det er ikke behov for å gjennomføre et tradisjonelt barnetråkk, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016.

For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

3.7 Verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.

For øvrig vises til Byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byantikvaren/9459/article-131067

Det foreslås å rive eksisterende bygninger på eiendommen. Det gjelder næringsbygget og bolig. For alle bygg som foreslås revet skal det utarbeides kulturminnegrunnlag som oversendes Byantikvaren for uttalelse. Byantikvaren har myndighet til å godkjenne dokumentasjonen.

3.8 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, jf. KPA2018 § 19. ROS-analysen skal for øvrig være i henhold til kravspesifikasjonen.

3.9 Levekår og folkehelse

Det må redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

3.10 Vann, avløp og overvannshåndtering

Det må utarbeides VA-rammeplan. For krav til hva som skal dokumenteres i VA-rammeplanen, se VA-etatens hjemmesider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/vannog-avlopsetaten/9082/article-111761

VA-rammeplanen skal sendes til VA-etaten for uttalelse og være komplett før planforslaget sendes til 1. gangs behandling, og for øvrig være levert i henhold til kravspesifikasjonen.

3.11 Renovasjon

Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

All renovasjon skal tilrettelegges på egen eiendom. Det må avsettes areal for snuplass av renovasjonskjøretøy. Byplan oppfordrer generelt til samarbeid om renovasjonsløsninger med flere eiendommer.

4.0 UTREDNINGER

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema	Ansvarlig	Merknader
Revidert stedsanalyse	Forslagsstiller	Jf. Veileder for innledende stedsanalyse, vedlegg til KPA2018 (pdf): https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00341/Forel_pige_bestemme_341515a.pdf Det vises til anbefalinger gitt i møtet og vår merknad under
Støyrapport	Forslagsstiller	Støyrapporten skal ta utgangspunkt i fremtidig situasjon og legge til grunn planforslag for Søråskrysset Plan-ID 65540000
Naturmangfoldsvurdering	Forslagsstiller	Registrert hul eik. Det vises til Bymiljøetatens uttalelse

Før oppstartsmøtet er det innsendt utfyllende dokumentasjon som i hovedsak gjelder ønske om planlagt bebyggelse. Forslagsstiller/plankonsulent må utarbeide revidert stedsanalyse. Anbefalingskartet i stedsanalysen er etter vår vurdering ikke tilfredsstillende. I anbefalingskartet bør det bl.a. tas høyde for pågående plan for Søråskrysset og foreslåtte nye ferdselsårer. Adkomst og gangforbindelser vist i stedsanalysen samsvarer ikke med foreslått bebyggelse. Stedsanalysen må derfor bearbeides før varsling av planoppstart. Anbefalingskartet i skal i tillegg til vedlegg til anmodning av oppstart planarbeid, være til hjelp for naboer, gjenboere og uttaleinstanser for å kunne ta stilling til intensjonen av planforslaget.

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

5.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgekrav

Forslagsstiller må påregne rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av infrastrukturtiltak

5.2 Utbyggingsavtaler

Eventuelt behov for utbyggingsavtale vil fremkomme i planprosessen.

6.0 KART OG PLANAVGRENSNING

6.1 Planavgrensning

Planavgrensning må hensynta pågående planarbeid for Søråskrysset, Plan-ID 65540000.

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

<https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom: <https://infoland.ambita.com>

6.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmateriell:

Ytrebygda, gnr.120 bnr.2 mfl. Søråsbrotet

6.3 Kartgrunnlag

GIS har innsendt tilbakemelding før møtet:



Figur 5: Kart med henvisning til tekst under

Sirkel 1.

Ut ifra det innsendte materialet tolker jeg at man har tenkt å flytte avkjørsel til planområdet noe nordover. Den nye avkjørselen må vel i sin helhet tas med inn i plangrensen, inkl. frisisiktsoner.

Sirkel 2.

Utdrag fra forslagstillers innsending:

Myke trafikanter. Det foregår per dags dato arbeid i forbindelse med E39, som gir noe endret veiføring for myke trafikanter. Det legges til grunn at gangfelt og løsninger for myke trafikanter tilbakeføres til tidligere situasjon. Videre er det meldt oppstart av planarbeid for Søråskrysset (PlanID 6554000) som blant annet tar for seg sykkelvei på østsiden av Nordåsveien.

→Anleggsområdet har forskjøvet Nordåsvegen og fjernet fortauet på vestsiden av vegen. Det ser ut som grensen til planforslaget inkludere arealet hvor det tidligere lå fortau/ er aktuelt med nytt fortau? Men kanskje man også burde tatt med selve veiarealet her, da deler av det er uregulert i dag, og man får litt mer spillerom i utforming av fortau. (og evnt. innskrenke senere i prosessen om det er viser seg å ikke være behov for å ha arealet med). Arealet inngår heller ikke i plan i prosess for Søråskrysset, Plan-ID 64450000.

6.4 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

7.0 MEDVIRKNING

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

7.1 Tiltak utover lovens minstekrav

Byplan anmoder om at det avholdes nabomøter og at det gjøres samlet. Møtevirksomhet skal dokumenteres.

8.0 FAGKYNDIGHET

Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

9.0 KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Stedsanalyse skal oppdateres før oppstart planarbeid.
- Støyanalyse skal danne grunnlag for arealformål. Støy, luftforurensning og lokalklimatiske forhold må utredes nærmere før Byplan kan ta endelig stilling til formål.
- Adkomstforhold skal avklares med Vlfk og Bymiljøetaten. Anbefaling om oppstart er gitt under forutsetning av at det oppnås enighet om adkomst.
- Forhold for myke trafikanter skal vektlegges og ikke forringes.
- Foreslåtte bebyggelse må bearbeides. Byarkitektens uttale samt Bergen kommunes arkitektur- og byformingsstrategi Arkitektur+ skal danne grunnlag for videre planarbeid.

10.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

10.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	6 md. etter oppstartsmøtet	Se etatens nettsider
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	Se etatens nettsider
Arbeidsmøter	Etter behov	Se etatens nettsider Materiale og agenda for møtet avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

10.2 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

For veiledning, se etatens [nettsider](#).

Referatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid. Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste. Kommunen skal alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte vedleggene. Vennligst oppgi saksnummer.

10.3 Eventuelt nytt oppstartsmøte

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

10.4 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.

VIKTIG INFORMASJON

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 408 13 111, eller e-post Gudrun.Stefansdottir@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 202002805.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

***** ***NB!! Ikke slett / skriv / kopier / lim inn her!!*** *****
***** ***Her settes den elektroniske godkjenningen inn!!*** *****
***** *****

Kopi: Oscar Lillebøe AS, Søråsbrotet 9, 5235 RÅDAL

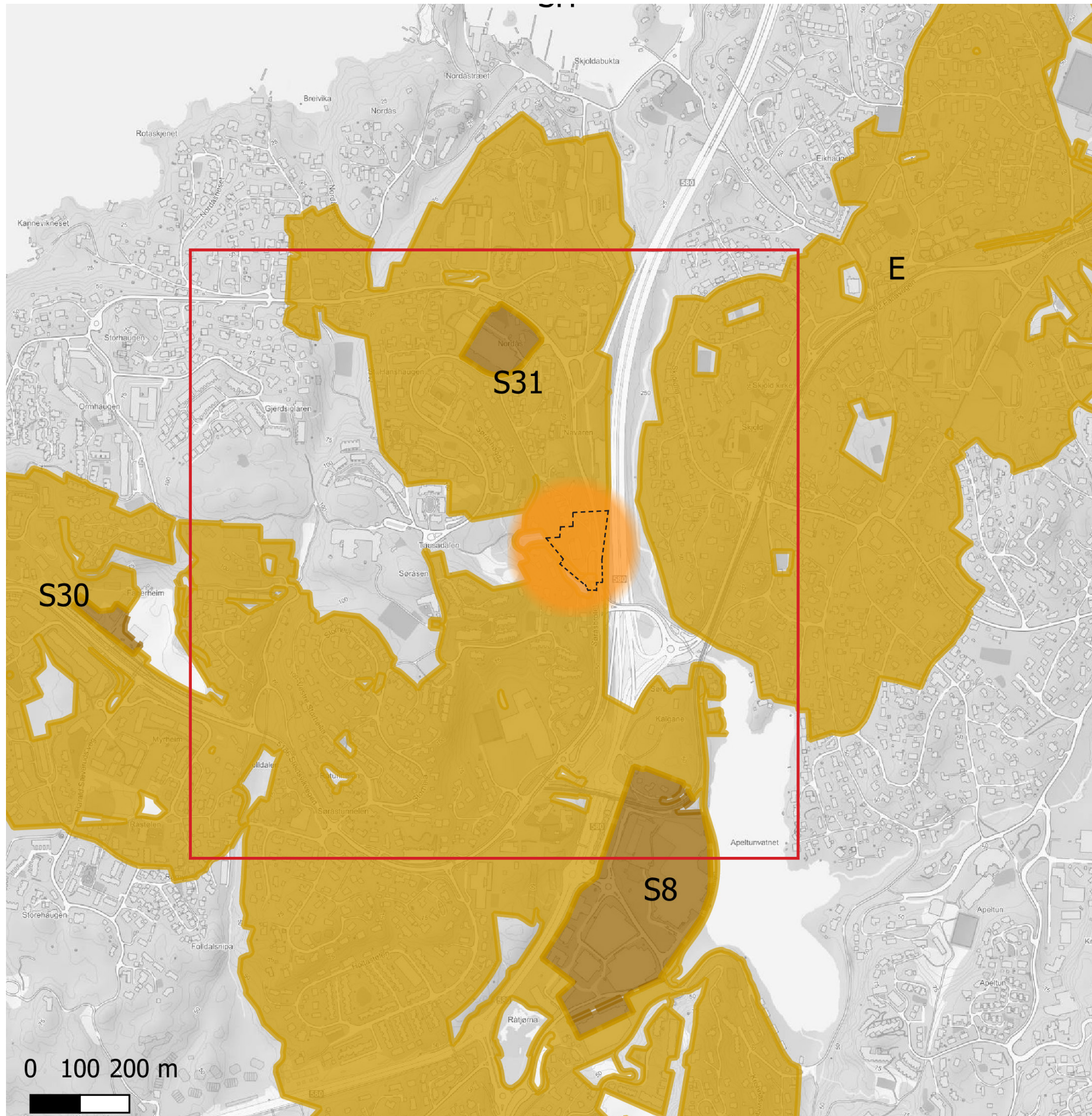
1. OVERSIKT

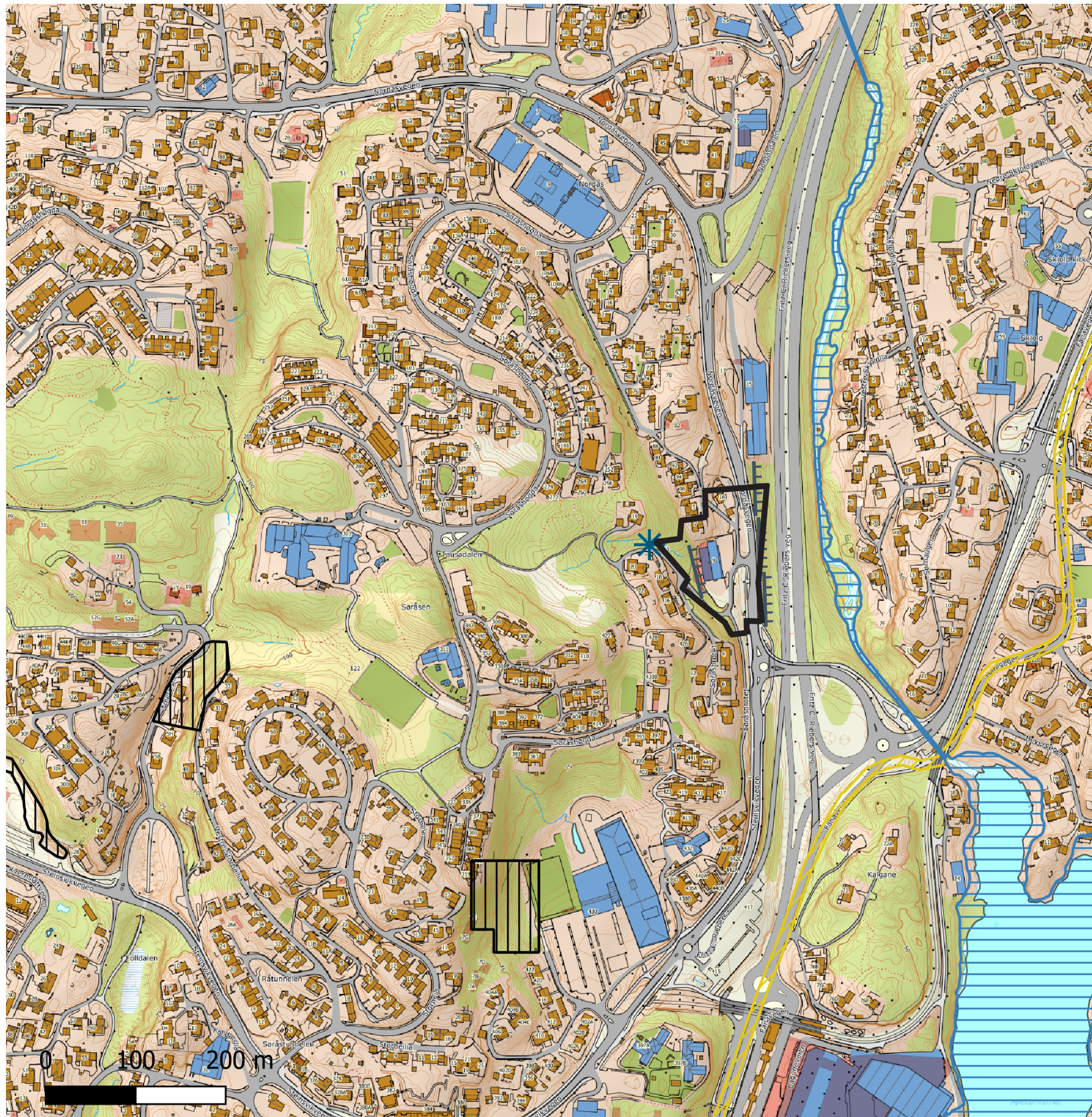
- Kilder**
KPA 2018 Arealformål
Norges grunnkart gråtone

Søråsbrotet 9

Saksnummer:
Dato: 17.04.2020 Revidert:

se arkitektur





Stedsanalyse

2. LANDSKAP OG HISTORIE

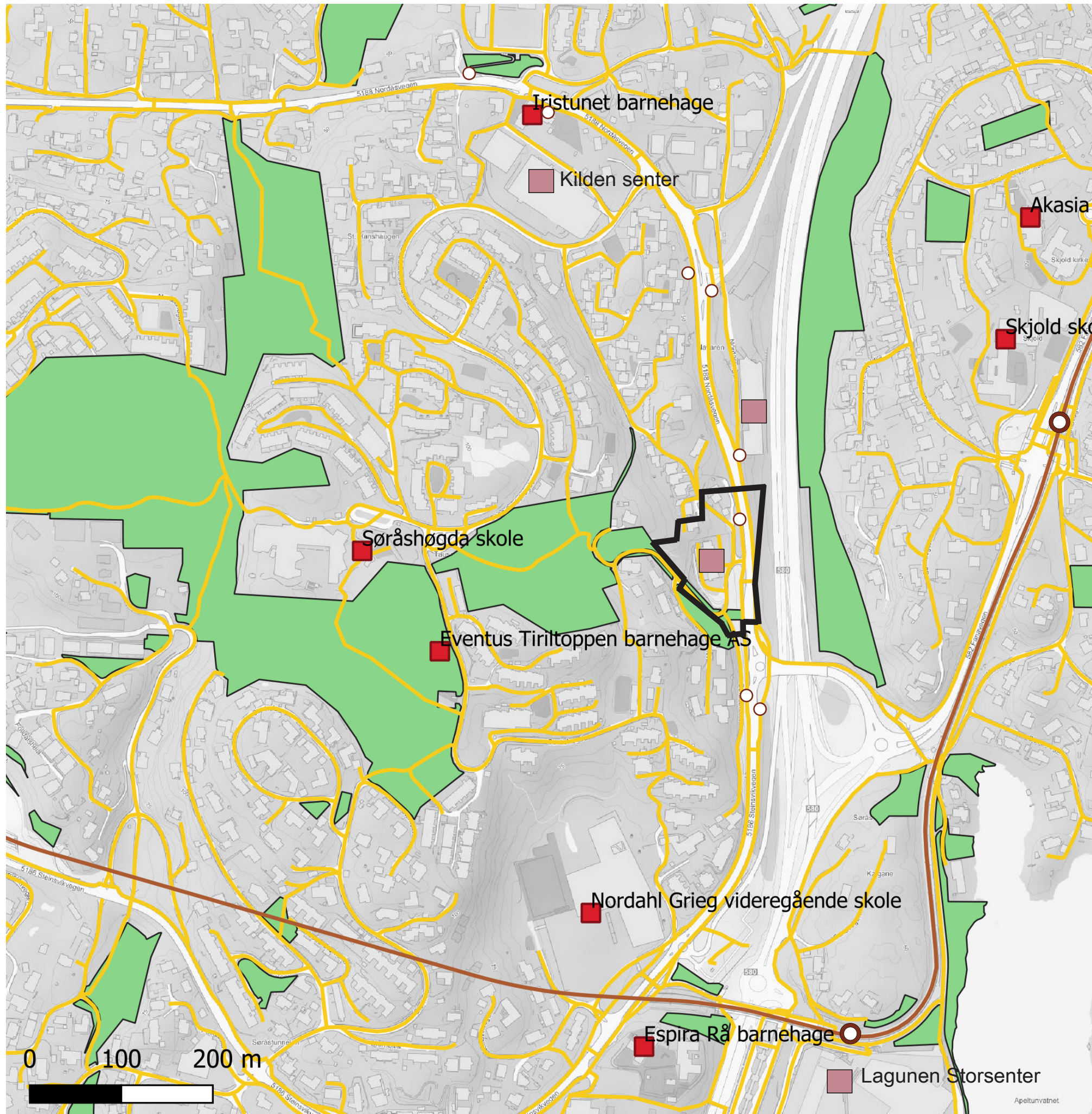
- — Kotelinjer +35 Kotehøyde
- Fallretning
- Viktig lokalt høydedrag
- Viktig lokalt landskapsrom
- Sterk fallende terreng eller skrent
- • • Markert rygg
- Fare for skred
- ✱ Utsiktspunkt
- Landmerke eller orienteringspunkt
- Viktig siktlinje
- Vassdrag, elv, kanal, innsjø
- Fare for flom
- Potensiell flomvei
- 1 Viktige historiske sammenhenger og identitetsbærende elementer, som feks.:
 - Historisk strandlinje
 - Veifar, byrom, eller byplangrep
 - Murer, kai, spor, enkelte objekter, mm.

Kilder
KPA 2018 Hensynssoner
Norgeskart bakgrunn

Søråsbrotet 9

Saksnummer:
Dato: 17.04.2020 Revidert:

se arkitektur



Stedsanalyse

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

- Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte
- Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)
- Bybaneholdplass
- Kollektivholdeplass
- Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
- Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass (restaurant, cafe, service, hotell, kontor, mm)
- Viktige parker og blågrønne byrom
- Tilgjengelig sjølinje

Kilder

Gangnett 2019 Bergen kommune
KPA 2018
Skyss
Nasjonalt skoleregister
Barnehagefakta

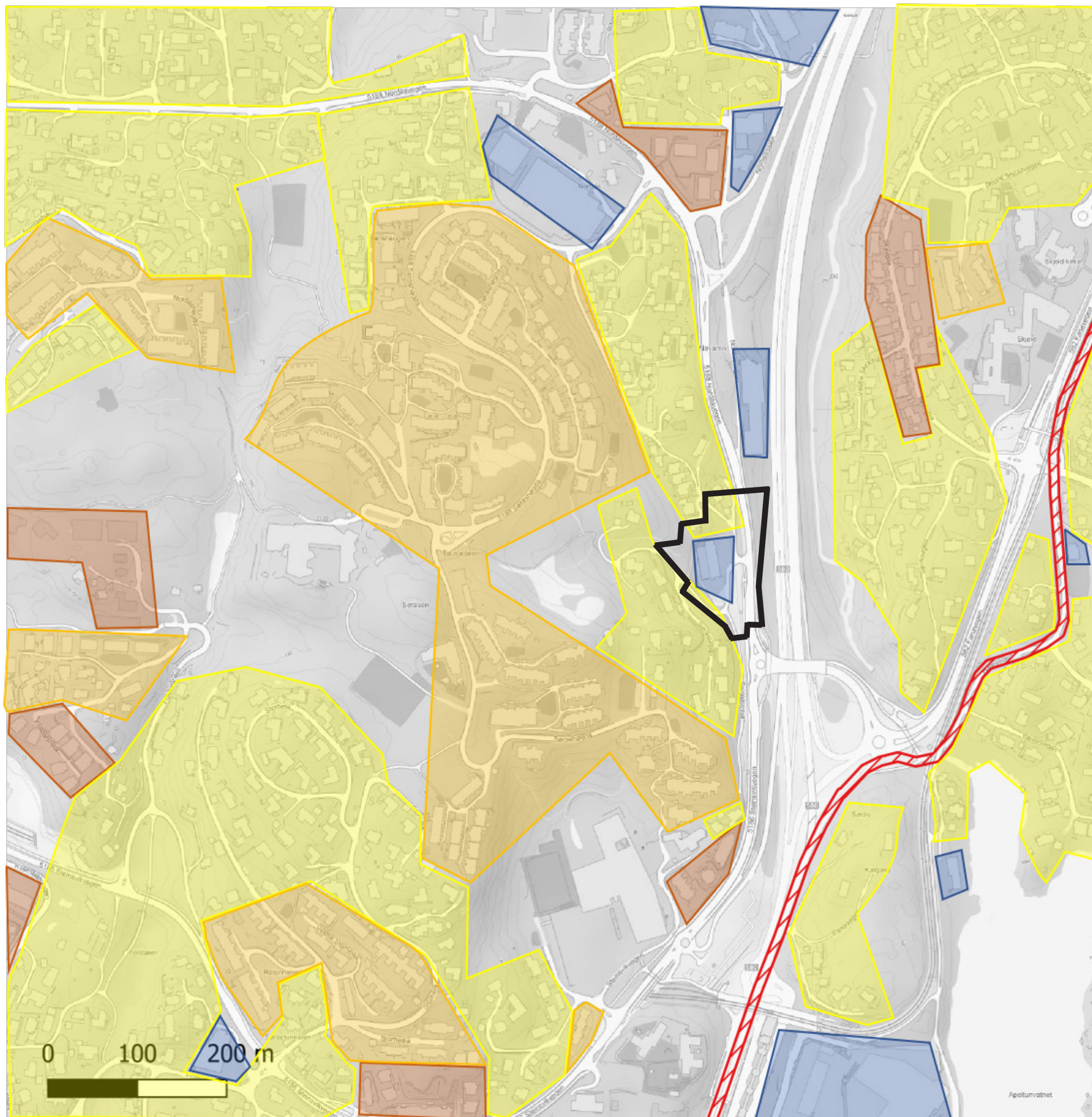
Søråsbrotet 9

Saksnummer:

Dato: 17.04.2020

Revidert:

se arkitektur



Stedsanalyse

4. BEBYGGELSE

Delområder utifra bebyggelsesstruktur og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren

- Enebolig/tomannsbolig
- Rekkehusbebyggelse
- Blokk/flemannsbolig
- Næring
- Historisk veifar

Kilder

Google Maps Street View
KPA 2018 Hensynssoner

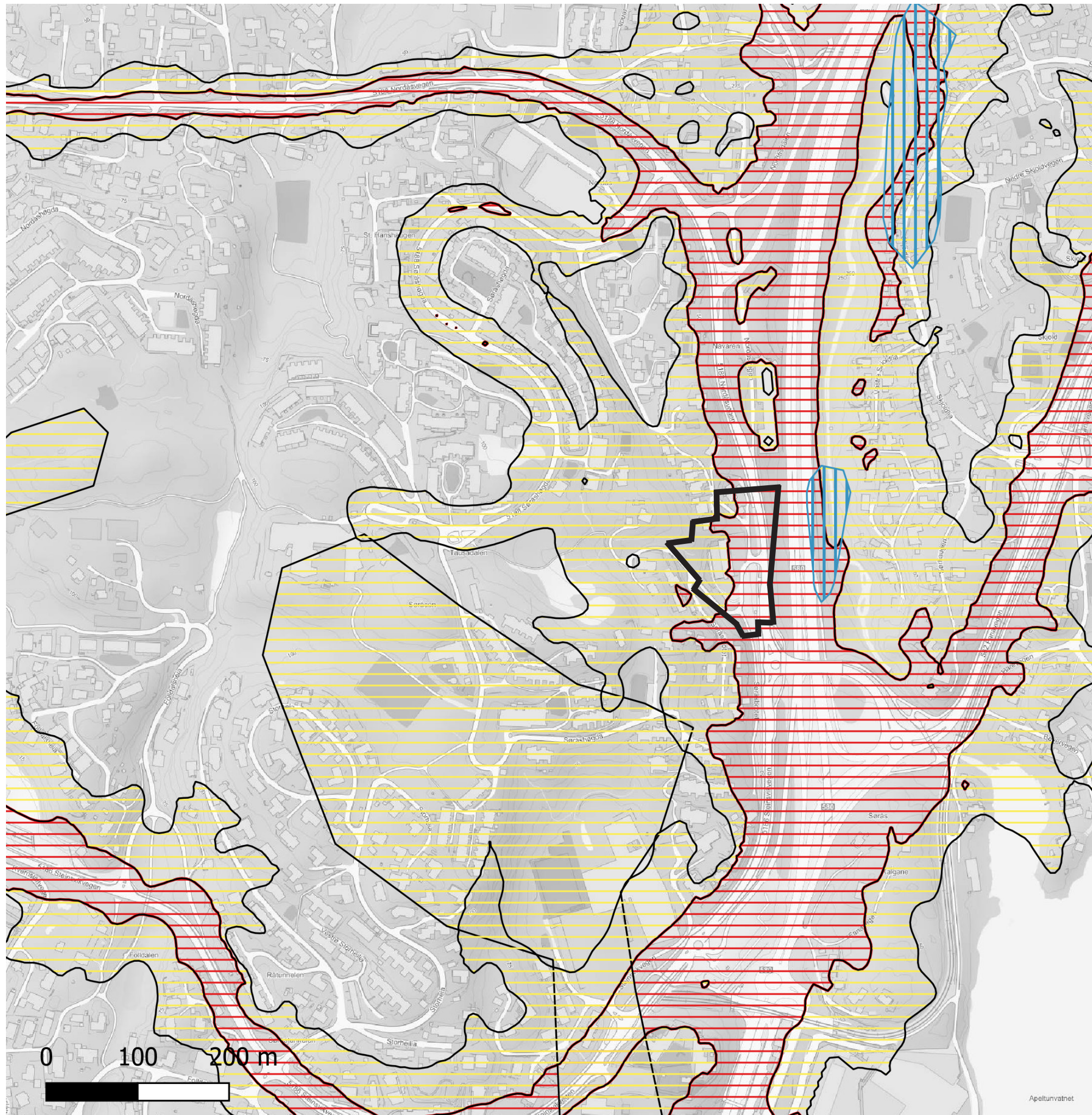
Søråsbrotet 9

Saksnummer:

Dato: 17.04.2020

Revidert:

se arkitektur



Stedsanalyse

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

-  Boligtyper og størrelse
-  Mindre attraktivt byrom
-  Lukket fasade
-  Trafikal utfordring for gående eller syklist
-  Støysituasjon, rød og gul sone
-  Fare for dårlig luftkvalitet
-  1 Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø (f. eks. behov for møteplass, park, skole, barnehage eller andre samfunnsservice)

Kilder

KPA 2018 Hensynssoner

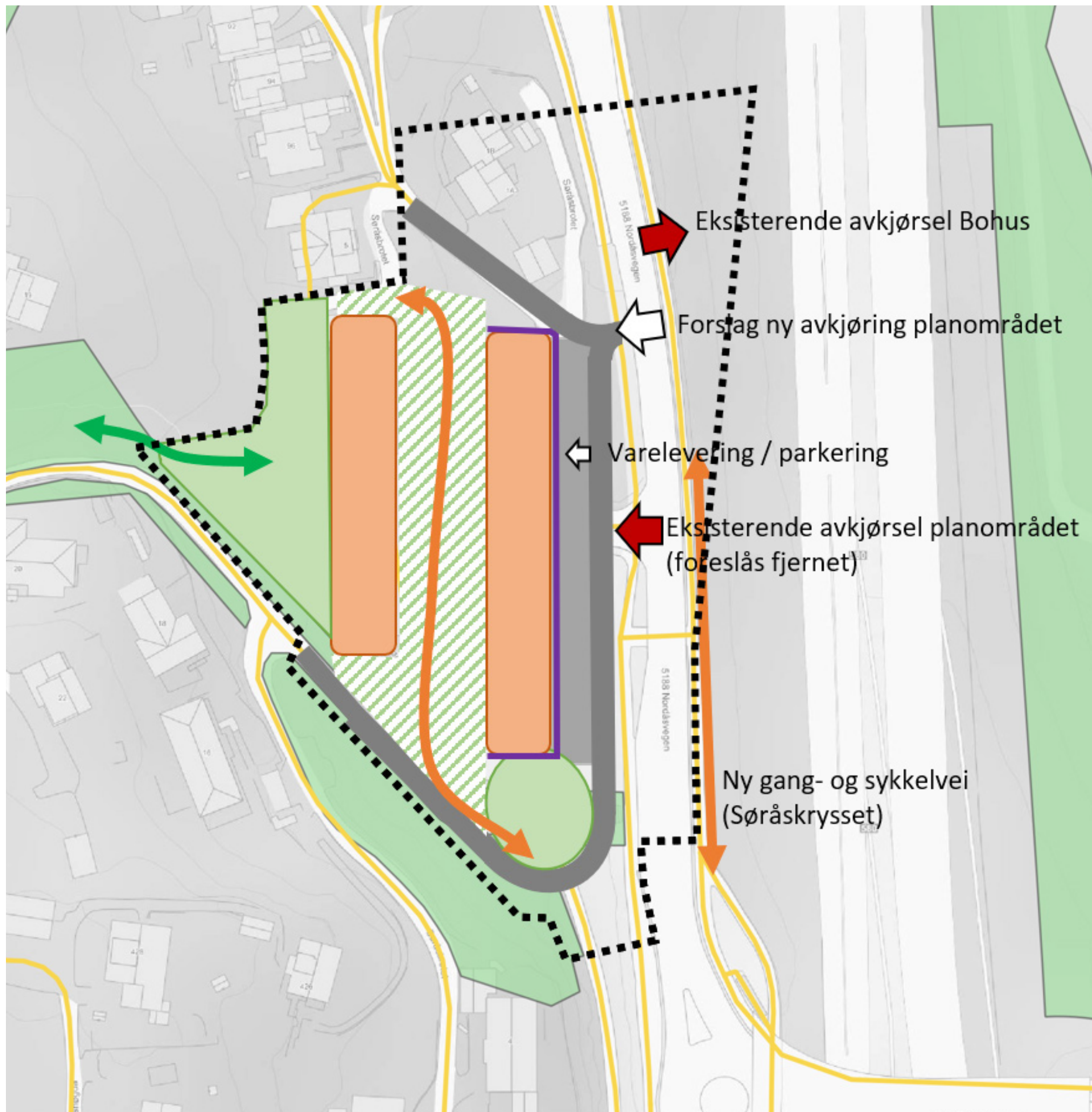
Søråsbrotet 9

Saksnummer:

Dato: 17.04.2020

Revidert:

se arkitektur



Stedsanalyse

ANBEFALING

- Gangforbindelse eksisterende
- Gangforbindelse nye
- Prinsipp for ny bebyggelse
- ▨ Prinsipp for uteoppholdsareal
- ▨ Viktige blågrønn struktur KPA
- Prinsipp grønnstruktur
- Grønn forbindelse
- Viktige fasader, byromsvegger
- Prinsipp for veiføring bilvei
- Prinsipp for internt veiareal

Søråsbrotet 9

Saksnummer:

Dato: 17.04.2020

Revidert:

se arkitektur