



Arkivnr: 2018/14121-7

Saksbehandlar: Sigrid Næsheim Bjercke, Endre Sten Nilsen, Gunhild Raddum

## Saksframlegg

### Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling		13.11.2018

## Fråsegn til områderegulierungsplan Kristiansholm - Sandvikstorget - Rosegrenden - Gnr 168 - Bergenhus - Bergen kommune

### Samandrag

Bergen kommune har sendt forslag til områderegulierungsplan for Kristiansholm - Sandvikstorget - Rosegrenden på høring. Planområdet ligger langs Sjøgaten 2 km frå Bergen sentrum og arealkrevjande næringar har dominert bruk av området fram til no. Målsettinga med planen er å utvikle og styrke Sandvikstorget som lokalsenter og opne for auka tilgang til og bruk av de sjønære areala for ålmenta. Hovudføremål i planforslaget er bustader, i tillegg skal det bli lagt til rette for barnehage og sentrumsføremål som forretning, kontor, hotell, tenesteyting. Kristiansholm vert foreslått omgjort til friområde med gjestehamn og mogleg utbygging knytt til kulturaktiviteter. I planområdet ligg Rosegrenden, Kystkultursenteret og Fiskerimuseet som saman med sjøhusa er del av *NBI-områdene*, definert av Riksantikvaren som dei viktigaste historiske bymiljøa i Noreg.

Å bygge tett i sentrum er ønskeleg fordi det reduserer transportbehov og legg grunnlag for å kunne skape gode byrom med aktivitet og liv. Fylkesrådmannen er positiv til utvikling ved Sandvikstorget og Kristiansholm og meiner planarbeidet vil kunne styrke staden som lokalsenter, rekreasjon og friområde for bydelen. Gode sentrumsområder og bumiljø er av regional interesse både av omsyn til folkehelse, klima, miljø og bruk av eksisterande infrastruktur. Fylkesrådmannen har merknader til delar av planforslaget knytt til sentrumsutvikling og vesentlege merknader knytt til planforslaget sine verknader for kulturminne og kulturmiljø.

Slik planforslaget ligg føre, vil høgde og skala på bygga ha vesentleg negativ verknad på kulturmiljøet i Sandviken og planforslaget er slik i strid med regionale og nasjonale kulturminneinteresser. Planforslaget bør omarbeidas slik at den i høgare grad tek omsyn til kulturmiljøet i Sandviken, med særleg merksemd på nærliggjande, freda sjøbodar og dei bakanforliggande kulturmiljøa i grendane. Fylkesrådmannen fremjar forslag om motsegn til dette punktet.

For at motsegna skal trekkjast knytt til konflikt med kulturminneinteresser må byggehøgder i felt BS1 - BS9 og BS11 reduserast og skala og form må vere underordna og tilpassa målestokk i kulturmiljøet i Sandviken. Fylkesrådmannen rår til at bygga i hovudsak ikkje overstig 4 etasjar.

Planforslaget vil vere tent med omarbeiding av bygningsmassen av fleire grunnar. Mellom anna bør det vere ei betre organisering i høve til mogeleg konflikt mellom bumiljø og offentlege areal for opphald og rekreasjon. Fylkesrådmannen rår til at publikumsretta aktivitet og ferdsel i større grad vert samla i hovudaksen mellom Sandvikstorget og Kristiansholm. Regulierungsplanen bør legge meir til rette for buffersoner mellom gater og bustad for å styrke bukvalitet. Høgde på bygg bør også reduseras av omsyn til lokalklima og siktlinjer og samspel med eksisterande landskap og bygningsmiljø.

## Forslag til vedtak

1. *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* er positiv til vidare utvikling ved Sandvikstorget og Kristiansholm og meiner planarbeidet vil kunne styrke staden som lokalsenter og rekreasjonsområde for bydelen.
2. *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* meiner at planforslaget bør endras og utviklas vidare med omsyn til samspel mellom område sin funksjon som bumiljø og rekreasjonsområde for eit større omland, og at det omarbeidast slik at det vert underordna og tilpassa målestokk. Høgde på bygg bør reduseras av omsyn til lokalklima og siktlinjer og samspel med eksisterande landskap og bygningsmiljø.
3. *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* meiner at slik planforslaget ligg føre, vil høgde og skala på bygga ha vesentleg negativ verknad på kulturmiljøet, og planforslaget er slik i strid med regionale og nasjonale kulturminneinteresser. Planforslaget må i høgare grad ta omsyn til kulturmiljøet i Sandviken, med særleg merksemd på nærliggjande, freda sjøbodar og dei bakanforliggjande kulturmiljøa i grendane. Det er knytt motsegn til dette punktet.

For at motsegna kan trekkjast må byggehøgder i felt BS1 - BS9 og BS11 reduserast slik at bygga i hovudsak ikkje overstig 4 etasjar.

Ingrid Kristine Holm Svendsen  
kst. fylkesrådmann

Bård Sandal  
fylkesdirektør regional utvikling

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse\_337028a
- 2 Plankart\_337030a
- 3 Reguleringsbestemme\_337029a

Fylkesrådmannen, 17.10.2018

## Bakgrunn

Bergen kommune har sendt forslag til områderegeringsplan for Kristiansholm - Sandvikstorget - Rosengrenden - Gnr 168 i Bergenhus på høring med frist 01.11.2018. Fylkeskommunen har fått utsett frist grunna politisk handsaming til 20.11.2018. Hordaland fylkeskommune vurderer planen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Kultur – og ressursutvalet har høve til å gje motsegn til planen dersom viktige regionale og nasjonale interesser står på spel.

Når motsegn blir fremma må kommunen endre planen, som regel etter å ha drøfta problemstillingar og løysingar i møte med fylkeskommunen. Dei fleste motsegnene blir avklart i møte med kommunen, men dersom det ikkje blir semje vil planen gå til mekling hos Fylkesmannen i Hordaland.



Figur 1 Planområdet i oval sirkel

## Planprosess og medverknad

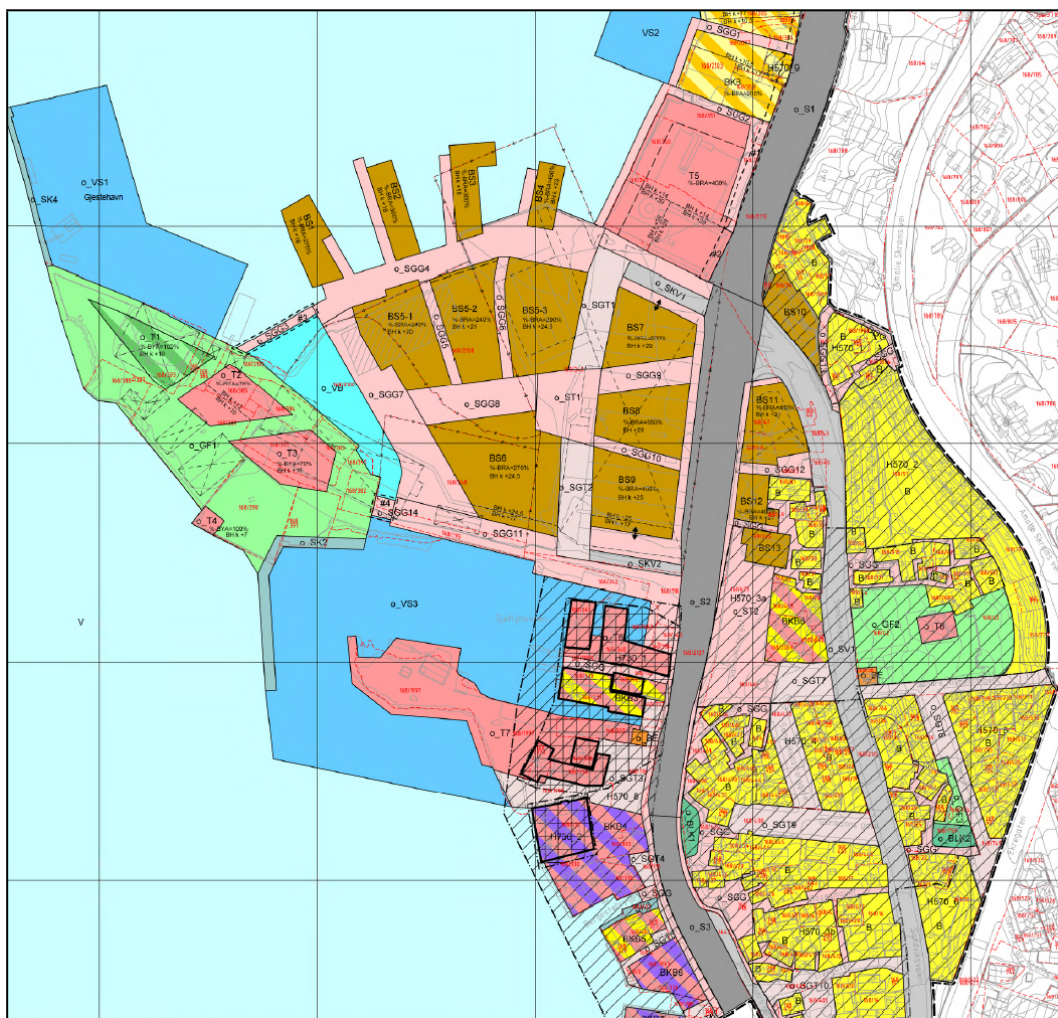
Hordaland fylkeskommune har gitt innspel til planprogrammet i brev av 21.11.2011. Planprogram blei vedtatt 1.11.2012. Sumaren 2013 vart arbeide stansa for å avvente arbeidet med Bybanen frå sentrum til Asane. Arbeidet starta opp igjen i 2015.

Planområdet inngår i arealformål senterområde i kommuneplanen, og vi hadde merknader til at reguleringsplanen i hovudsak burde legge til rette for bustad/ kontor/ friområde og grønstruktur. Vi rådde i frå plasskrevjande og bilavhengig verksemd i dette området. Sidan planområdet inneheld kulturminne med regionale og nasjonale kulturminneverdiar varsla vi moglege motsegn til planen.

Planprogrammet hadde to alternative utviklingsscenarier:

- 1) Full transformasjon av Kristiansholm og trelastlageret til Neumann Bygg
- 2) Vidareføre eksisterande næringsverksemd

Alternativ 2 med arealkrevjande næringar, blei lagt til side då det var i strid med overordna føringar om m.a. foretting. Planforslaget som ligg føre har ein utnyttingsgrad som ligg mellom dei to alternativa.



Figur 2 utsnitt av plankartet

## Innhald i planen

Bergen kommune viser til at hovudintensjonen med planarbeidet er å styrke eit lokalt sentrum i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget, og å avklare arealbruken på Kristiansholm. Tilkomst for ålmenta til sjøen og vern og forvaltning av kulturminne og kulturmiljø har stått sentralt i planarbeidet. Og kommunen har søkt å finna ein balanse i høve til utvikling av den tette byen med sentralt plasserte bustader og arbeidsplassar.

Planforslaget viser transformasjon av areal nytta til trelasthandel i dag, til bustad, kontor, forretning og offentlege tenester. Sjøhusmiljøet rundt Fiskerimuseet, Rosegrenden og dei andre grendane er bevart. På Kristiansholm vert det lagt til rette for bygg med ulike kulturaktivitetar, badevik og gjestehamn. Saman med tilbod på Kystkultursenteret og Fiskerimuseet kan område bli både eit nærsenter og rekreasjonsområde for befolkninga i Sandviken.

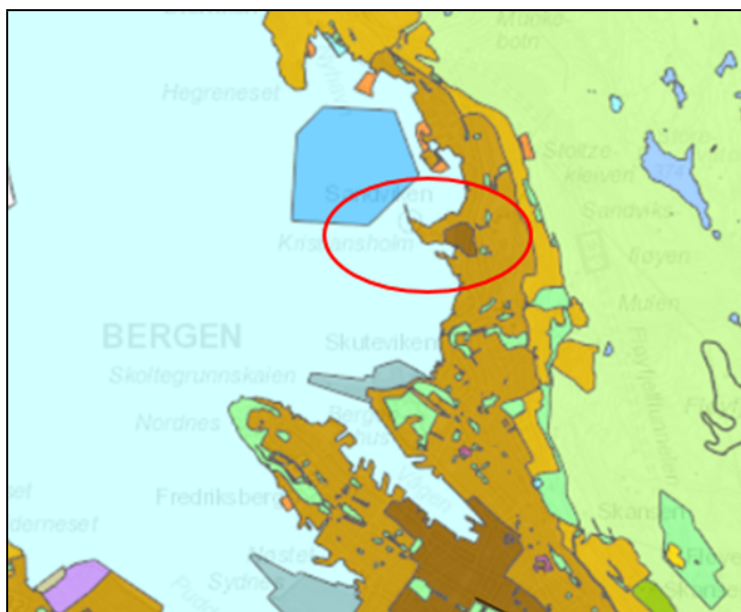
Planforslaget gir plass for 350 nye bustader og 800 arbeidsplassar. Samla utbyggingsareal i er 54 000m<sup>2</sup>.



### PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Sjøgaten 2 km frå Bergen sentrum. Rosegrenden, Kystkultursenteret og sjøhusa langsmed sjøen har stor kulturhistorisk verdi som eit heilhetleg kulturmiljø. Areakrevjande næringar har dominert bruk av området fram til no, mellom anna eit større trelastlager, båtfirma og helikopter- og sjøflylandingsplass. Bergen arkitektskole er også del av planområdet.

## Planstatus



Figur 3 I forslag til kommuneplan KPA 2018, er delar av planområdet vist som senterområde S 12

Føremål i planforslaget er i hovudsak samsvar med forslag til ny kommuneplanens arealdel (KPA), der området er foreslått til senter- og fortetningsområde med vekt på bymessig gatestruktur i et kjerneområde rundt Sandvikstorget.

I både gjeldane og forslag til ny KPA ligger heile planområdet i omsynssone kulturmiljø og innanfor NB!-området Sandviken og er eit kulturmiljø av nasjonal interesse.

Ei eiga strategi for sjøfronten frå Sandviken til Laksevåg er under arbeid. Områdereguleringsplan for Kristiansholm skal implementerast i strategien.

Trase for Bybanen sentrum Åsane var opphavelag lagt i Sjøgaten med haldeplass ved planområdet. Traseen er endra og er lagt i tunnell gjennom Sandviken. Næraste haldeplass er ved Sandviken kirke.

### Politisk handsaming i kommunen

Byrådet behandla planforslaget i møtet 14.06.2018 og fatta vedtak om å legge planen ut til offentlig ettersyn. Byrådet hadde kritiske merknader knytt til byggehøgder.

### Planen består av følgjande dokument:

- Planomtale med konsekvensutgreiing
- Føresegner (juridisk bindande) datert 18.09.2017.
- Plankart (juridisk bindande) Plan-ID 61690000, datert 18.08.2017

## Vurdering av regionale interesser

### **Senterutvikling**

Gode sentrumsområder og bumiljø er av regional interesse både av omsyn til folkehelse, klima, miljø og bruk av eksisterande infrastruktur. Ei transformasjon av området ved Kristiansholm frå arealkrevjande handel til blanda sentrumsføremål og friområde er i samsvar med regional plan for samordna areal og transport i Bergensområde. Det er positivt at kommunen gjennom kommuneplanen har definert Kristiansholm og Sandvikstorget som eit lokalsenter og følgjer dette opp i utarbeiding av ei områdereguleringsplan.

Målsetting og premissane som er lagt til grunn for planarbeidet er i samsvar med mål og retningslinjer i regional planar for både attraktive senter og folkehelse. Ved å konsentrere aktivitet skaper ein stader der folk får dekkja fleire behov og det vert ein naturleg møteplass. På Kristiansholm er det lagt opp til både bustader, arbeidsplassar og tilbod med handel og tenester for bydelen, i tillegg til attraktive rekreasjonsareal ved sjøen. Fylkesrådmannen sine merknader i samband med sentrumsutvikling er knytt til bustadkvalitet og arkitektur, og vi har ikkje merknader til føremål og innhald i planen.



Prinsippskisse for hovudgrep i planforslaget viser Sandvikstorget og friområdet på Kristiansholm og koplinga mellom disse som dei sentrale publikumsareala.

Skissa viser viktige siktlinjer og koplingspunkt til eksisterande strukturer og område av historisk verdi som skal bevaras.

Areal for sentrum og bustad, er tyngdepunktet i utbyggingsområdet.

Figur 4 Prinsippskisse som viser hovudgrep i planforslaget.



Planforslaget deler området i fire soner; bevaring, næring, primært kontor, bustad og rekreasjon med kulturtilbod.

Mellom disse sonene er det lagt opp til eit nettverk av gater og plassar som også er tilgjengeleg for ålmenta.

Figur 5 Illustrasjonsplan

Det er positivt at arealet mellom Sandvikstorget og Kristiansholm vert planlagt og tilrettelagt som gode offentlege rom og møteplassar som vil skape eit nye attraktive byrom ved sjøen for bydelen.

Næringsareal er i hovudsak lagt langs Sjøgata og vil kunne bidra til å skjerme bustadene som ligg innafor. Men slik planforslaget ligg føre er desse næringsbygga for høge og vil svekke eksisterande og nytt bumiljø på begge sider av husrekka. Å bygge tett i sentrum er ønskeleg fordi det reduserer transportbehov og det legg grunnlag for å kunne skape gode byrom med aktivitet og liv. For å skape byrom som fungerer som møteplass må det både vere kvalitet i arkitektur og lokalklima for at folk oppsøker dei og vel å bli der over tid. Høge hus skaper meir skugge og uheldige vindtilhøve og vert dominerande i landskapet, gir redusert kvalitet på bakkeplan og stenger for viktige sikotlinjer og samspel med eksisterande landskap og bygningsmiljø. Høgde på bygg i sentrumsområdet må revurderast.

Bustadbygga er delvis organisert som opne kvartal som kan bidra til å dempe for dei dominerande vindretningane, og samstundes differensiere mellom offentlig og halvprivate uterom. Vi vil rå til at det vert tatt tydeligare grep for også å skjerme dei typiske bustadgatene til skilnad frå dei byromma i hovudaksen mot sør. Til dømes kan ein ved å etablere buffersoner mellom gate og bustad bidra til eit meir variert og trivelig miljø. Der det ikkje er tenleg med forhagar kan det være tilstrekkeleg med eit felt på 1m langs husveggen, som kan disponerast til planter eller private utemøblar. Dette bør presiserast i føresegna.

## **Samferdsel**

I samband med bygging av Bybanen mot Åsane vert endringar av trafikksystemet i Sandviken. Traseén for Bybanen vil gå i tunell mellom Sanbrogaten og Amalie Skrams vei. I tillegg vil Fløyfjellstunellen bli forlenga, og bidra til at biltrafikken gjennom Sandviken vert redusert. I Bybane-planen er også utbetring av gang- og sykkelløysinga høgt prioritert.

Området ved Kristiansholm vil ha næraste Bybanehaldeplass ved Sandviken kyrkje. Avstanden vil vere rundt 700 meter, og dette er ein avstand som vil redusere Bybanen sin attraktivitet som reisealternativ. Sjøgaten vil vere betent med busstilbod, og Skyss er i prosess med å utarbeide ei framtidig bussløysing i Sjøgaten vurdert ut frå eit venta behov.

Ettersom planområdet ligg nær sentrale deler av Bergen vil fylkesrådmannen oppmode om at tilrettelegging for gange og sykkel prioriterast høgt i planarbeidet for Kristiansholm. I føresegnene er det sett krav om sykkelparkering. Det er lagt opp til at minst 30 % av sykkelparkeringa skal kunne skje innandørs med enkel tilkomst, og at minst 50 % skal vere under tak. Sykkelparkeringsplassar som er samla og lett tilgjengelig bidreg til at sykling vert meir attraktivt og meir nytta i det daglege. Det kan til dømes spesifiserast at sykkelparkering skal skje ved hovudinngang, i en overdekka, låsbar innretning el.l.

## **Kulturminne og kulturmiljø**

Planen ligger innanfor NB!-området Sandviken og er eit kulturmiljø av nasjonal interesse. Dei nasjonale interessene i Sandviken er knytt til hamnetekniske kulturminner som sjøhus m.m., lystgardane og dei tidlege, urbane trehusmiljøa. Dei fleste sjøbodane innanfor planområdet er freda etter kulturminnelova.

I både gjeldane og forslag til ny KPA ligg heile planområdet i omsynssone kulturmiljø. To reguleringsplaner ligg i sin heilhet innafor planområdet: Plan ID 9900000 Byplanvedtekter for strøket "Fjæregrenden", frå 1958 som vert rekna som Noregs første verneplan, og Plan ID 8150000 Sandviksboder 5-24 som regulerer Bergen Kystkultursenter, Museum Vest, avdeling Fiskerimuseet og sjøbodane til spesialområdet bevaring.



### Kulturminnefagleg vurdering

Delar av Sandviken har vært karakterisert som eit hamneteknisk kulturminne av internasjonalt format og Bergen kommune har tidligare jobba med å få deler av Sandviken vurdert som ein mogleg utviding av Unesco-verdsarvområde. Sandviken har ein særeigen topografi og er nært kopla til Bergen sentrum. Området rundt Sandvikstorget ligg midt det historiske kulturmiljøet med småhusmiljøet i grendene som går tilbake til 1700-tallet og sjøboder frå same tid. Frå om lag 1916 vart jordbruksareala bygd ut og ein fikk eit nytt, urbant bygningsmiljø med ein annan skala og materialbruk.

I høve struktur og høgde er det spesielt to bygningar i planområdet som bryt med omgjevningen: Kornsilobygget til Bergen arkitektthøgskule og Sandviksveien 44. Planarbeidet syner at framlegg til byggehøgden tek utgangspunkt i desse to bygningane. Vi kan ikkje sjå argumenta for at ein slik industriell skala skal være førande for den vidare utviklinga i denne delen av Sandviken. I forslag til ny KPA er særleg kvalitet og identitet løfta fram som viktig i utforming av omgjevningane våre.

Høghus kan enkelte stadar vere eit virkemedel for å fortette byene. Samtidig kan disse høghusa og andre større bygg lett komme i konflikt med bylandskapet og andre kulturhistoriske verdiar i byene. Byen sin historiske eigenart og verdi må både baserast på bevaring av eldre bygningsmiljø og struktur, og på at man ved nye tiltak vidarefører dei eigenskapane og kvalitetane som kjenneteiknar det historiske bymiljøet. Dette gjeld særleg i NB!-områda som er dei viktigaste historiske bymiljøa i Noreg. Byggehøgden i planforslaget vil også lage ein fysisk og visuell barriere som reduserer verdien til dei bakanforliggende kulturmiljøa i grendene. Forholdet mellom sjøen, sjøhusa og dei bakanforliggende bygningsmiljøa vil ikkje kunne lesast og store deler av områdene nord for Sandvikstorget vil bli vesentleg forringa.

Slik planforslaget ligg føre, vil høgde og skala på bygga ha vesentleg negativ verknad på kulturmiljøet i Sandviken, og planforslaget er slik i strid med regionale og nasjonale kulturminneinteresser. Planforslaget bør omarbeidas slik at den i høgare grad tek omsyn til kulturmiljøet i Sandviken, med særleg merksemd på nærliggjande, freda sjøbodar og dei bakanforliggende kulturmiljøa i grendane. Fylkesrådmannen fremjar forslag om motsegn til dette punktet.

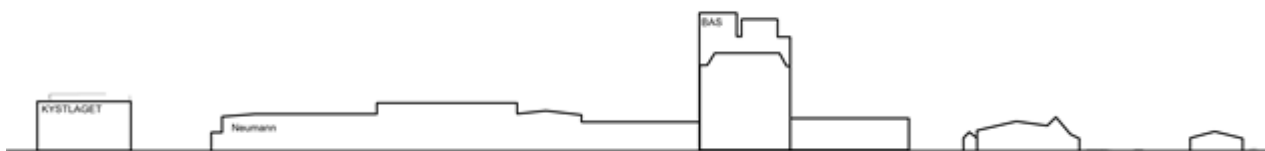
I samband med offentleg høyring har Frydenlund Boliglag AS og sivilarkitekt Anna Carlsen laga supplerande illustrasjonar til planframlegget. Vår vurdering er at desse er med å opplys saka og konsekvensane for kulturminneinteressene.



*Figur 6 Dronebilde frå nord mot sør som syner planforslaget fullt utbygd.(ill. Frydenlund Boliglag AS/Anna Carlsen.)*



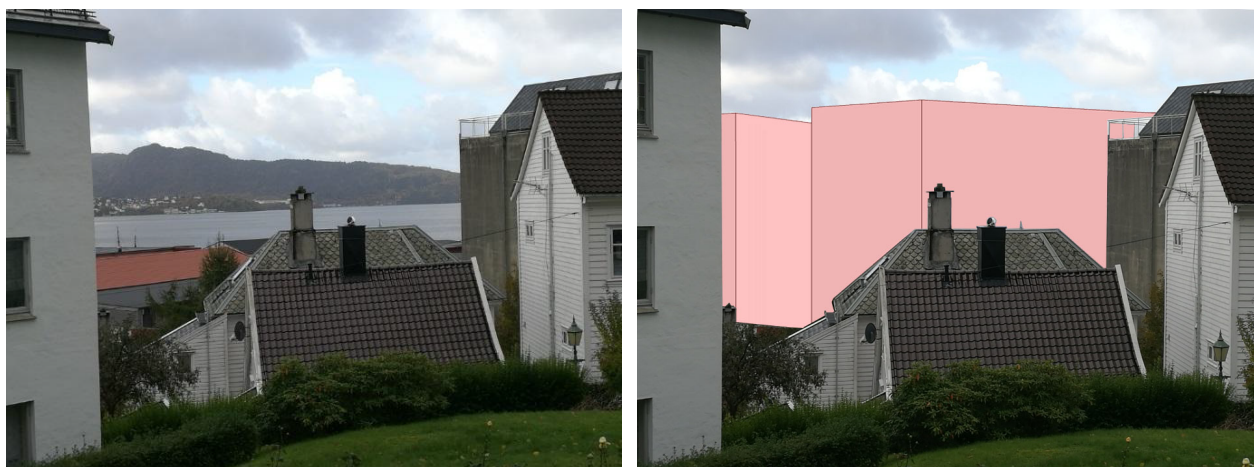
Figur 7 Frå Amalie Skramsvei nr. 18 før og etter utbygging (ill. Frydenlund Boliglag AS/Anna Carlsen.)



Figur 8 Oppriss av fasadar sett frå Sjøgaten som syner dagens situasjon (ill. Frydenlund Boliglag AS/ Anna Carlsen.)



Figur 9 Oppriss av fasadar sett frå Sjøgaten som syner planforslaget sine byggehøgder (ill. Frydenlund Boliglag AS/ Anna Carlsen.)

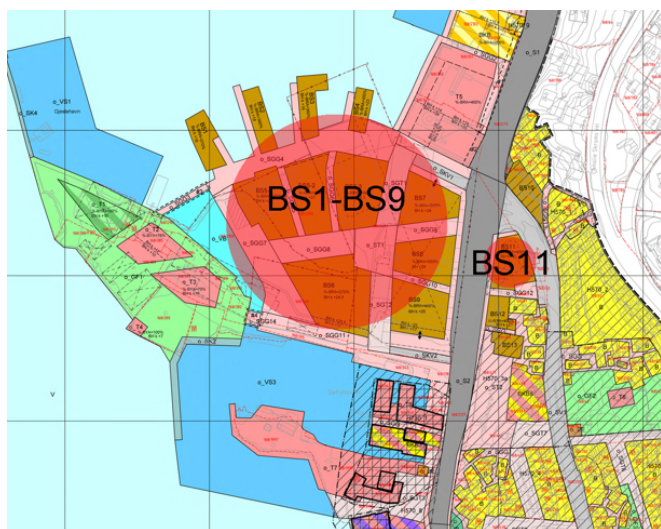


Figur 10 Fra Amalie Skramsvei 22 mot BS7 og 8 før og etter utbygging. (ill. Frydenlund Boliglag AS/ Anna Carlsen.)

Fylkesrådmannen er samd med Byrådet i Bergen kommune, som i byråds saka til planen skriv at det i det vidare arbeidet må vurderast reduksjon av byggehøgder. I forslag til ny KPA står det at byggjehøgden som hovudregel ikkje skal overstige 4 etasjar eller 15 meter, men at ein gjennom regulering skal vurdere andre høgder med bakgrunn i stadens karakter og eksisterande bygningsmiljø.

Vidare seier KPA at ein skal ta utgangspunkt i ein Bergensk byggeskikk. Fylkesrådmannen kan ikkje sjå at planforslaget tek utgangspunkt i, vidarefører eller framhevar staden sin eigenart og dei strukturane som ligger i dei nære omgjevnadene. Vi kan heller ikkje sjå at planen held seg til det ein kan kalle ein Bergensk byggeskikk.

Fylkesrådmannen meiner planframlegget sine byggehøgder i felt BS1 - BS9 og BS11 er i konflikt med regionale- og nasjonale kulturminneinteresser.



Figur 11 utsnitt av plankart, viser delområder der byggehøgder er problematisk.

Planforslaget syner utfylling, men dette arealet er ikkje vist som utfyllingsområde i KDP Bergen havn, KDP for Sandviken og Fjellsiden nord eller KPA. I KDP Bergen havn står det: «I områder med definerte verneverdige kulturminner og kulturmiljø vil det i utgangspunktet være restriksjoner knyttet til endret arealbruk. I slike områder må foreslåtte tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

*Vannspeilet i seg selv er et viktig historisk element. Videre utfylling må sterkt begrenses.*

*Alle epoker i havnens utvikling er viktig å ivareta. Spesielt gjelder dette opprinnelig strandlinje...»*

Fjordlandskapet er ein viktig del av kulturmiljøet i Sandviken og ein bør ikkje tillate meir utfylling før dette er avklart i overordna plan.

Riksantikvaren sin bystrategi skriv fylgjande om tiltak knytt til sjø: «Karakteristiske landskapsformasjoner og visuelle sammenhenger mellom historiske bygninger er viktig for opplevelsen av byen og for forståelsen av historiske sammenhenger. Kvalitetene i landskapsrommet, sjø- og vannarealet og grøntområder, skal ivareta og være viktig premis for byutvikling.»

Fylkesrådmannen er positivt til at ein vil reetablere Kristiansholm og at denne vert tilgjengeleg for ålmenta. Vi er nøgd med at det er gode og detaljerte omsynssoner og føresegn for både trehusmiljøa i grendene og til sjøbodane.

## Oppsummering

Fylkesrådmannen er positiv til utvikling ved Sandvikstorget og Kristiansholm, men ikkje i den skala og form som er vist i planforslaget.

Gode sentrumsområder og bumiljø er av regional interesse både av omsyn til folkehelse, klima og miljø og bruk av eksisterande infrastruktur. Planarbeidet vil kunne styrke staden som lokalsenter og som rekreasjonsområde for bydelen, men fylkesrådmannen har merknader til delar av planforslaget knytt til sentrumsutvikling og vesentlege merknader knytt til planforslaget sine verknader for kulturminne og kulturmiljø.

Planforslaget vil vere tent med omarbeiding av bygningsmassen av fleire grunnar. Mellom anna bør det vere ei betre organisering i høve til mogeleg konflikt mellom bumiljø og offentlege areal for opphald og rekreasjon. Planarbeidet kan legge enno betre til rette for sykkel, ved å utvida- og sikrare parkeringstilbod. Fylkesrådmannen rår til at publikumsretta aktivitet og ferdsel i større grad vert samla i hovudaksen mellom Sandvikstorget og Kristiansholm. For å styrke bukvalitet bør reguleringsplanen legge meir til rette for buffersoner mellom gater og bustad til dømes med forhagar. Høgde på bygg bør reduseras av omsyn til lokalklima og siktlinjer og samspel med eksisterande landskap og bygningsmiljø.

Slik planforslaget ligg føre, vil høgde og skala på bygga ha vesentleg negativ verknad på kulturmiljøet i Sandviken, og planforslaget er slik i strid med regionale og nasjonale kulturminneinteresser. Planforslaget bør omarbeidas slik at den i høgare grad tek omsyn til kulturmiljøet i Sandviken, med særleg merksemd på nærliggjande, freda sjøbodar og dei bakanforliggende kulturmiljøa i grendane. Fylkesrådmannen fremjar forslag om motsegn til dette punktet.

For at motsegna skal trekkjast, må byggehøgder i felt BS1 - BS9 og BS11 reduserast og skala og form må vere underordna og tilpassa målestokk i kulturmiljøet i Sandviken. Fylkesrådmannen rår til at bygga i hovudsak ikkje overstig 4 etasjar.