



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20543-55
Saksbehandler: Gudrun Elisabeth Stefansdottir
Dato: 24.01.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering gnr. 34, bnr. 4 mfl. anbefales vedtatt med endringer. Dolvika B4, Arealplan-ID 66160000

Om planforslaget

Multiconsult ASA i samarbeid med Link Arkitektur AS foreslår på vegne av ByBo AS og Bergen kommune detaljregulering i et område ved Dolvika i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Planområdets avgrensning og oversiktsbilde sett fra sør

Planområdet ligger innenfor byfortettingssone (BY), og ytre fortettingssone (Y) i kommuneplanens arealdel (KPA). Planområdet ligger innenfor områdereguleringsplan Dolvik-Hope, Plan-ID 60200000, vedtatt 16.06.2021.

Hovedformålet er boligbebyggelse. Det planlegges for inntil 210 boliger, herunder 6 kommunale utleieboliger. Det foreslås i hovedsak blokker og rekkehus med tilhørende parkeringsanlegg under bakken, uteoppholdsarealer, lekeplasser og tverrforbindelser. Det foreslås å rive fire boliger for å oppnå fortetting, og videreføring av fem eksisterende eneboliger og et næringsbygg. Eksisterende gårdshus og løe reguleres til forretning/tjenesteyting, og tilrettelegges som felleshus for fremtidige beboere. Det er regulert inn areal for ny barnehage i tråd med overordnet plan. Tverrforbindelser mellom sjø og fjell sikres i planforslaget. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn den 19.06.2021, med høringsfrist den 07.09.2021. Det kom inn 10 private merknader og 20 uttalelser fra høringsinstanser, samt to innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endrings-skjema datert 17.01.2022. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedsak pekt på følgende:

- Statnett har merknader når det gjelder sikkerhetssoner i byggefasen for kraftledning på 300 kv. (Fana - Lille Sotra), som utgjør en del av Norges sentralnett og ligger delvis innenfor planområdet.
- Gårdshus, løe og bedehuset bør reguleres med hensynssone kulturmiljø H570_3.
- Alle avvik må avklares med veimyndighetene.
- Utbyggingsomfanget bør reduseres.
- Grøntområdet bør økes i størrelse.
- Planforslaget bygger ned eksisterende grønnstruktur og markerte grøntdrag.
- Byggene er for høye, og det bør ikke tillates økning i byggehøyder for installasjoner ut over maksimal byggehøyde.
- Det åpnes for en for omfattende og høy utbygging tett på eksisterende bebyggelse.
- Tilbud for barn og unge er ikke tilfredsstillende uten fotballbane (11'er bane), og økt hallkapasitet.
- Rekkefølgekrav i områdereguleringsplan for Dolvik-Hope må innarbeides i planforslaget.

Begrenset høring

Det er foretatt begrenset høring i perioden 12.08.2023 - 15.09.2023 på grunn av endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn. Det kom inn én privat merknad og 10 uttalelser fra høringsinstanser. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert i merknads- og endringsskjema datert 26.02.2024.

I uttalelser til begrenset høring er det pekt på følgende:

- Ønske om at reguleringsplanen åpner opp for en ekstra bolig innenfor BFS3.
- Spørsmål om tilknytningsplikt til vann og avløp (VA) for boliger som har privat brønn.
- Vestland fylkeskommune vurderer at hverken grad av utnyttelse eller byggehøyder er tilpasset omgivelsene eller terreng når det gjelder felt BB1.
- Vestland fylkeskommune påpeker at det bør sikres likeverdige tilbud til alle brukergrupper i samsvar med KPA §15.

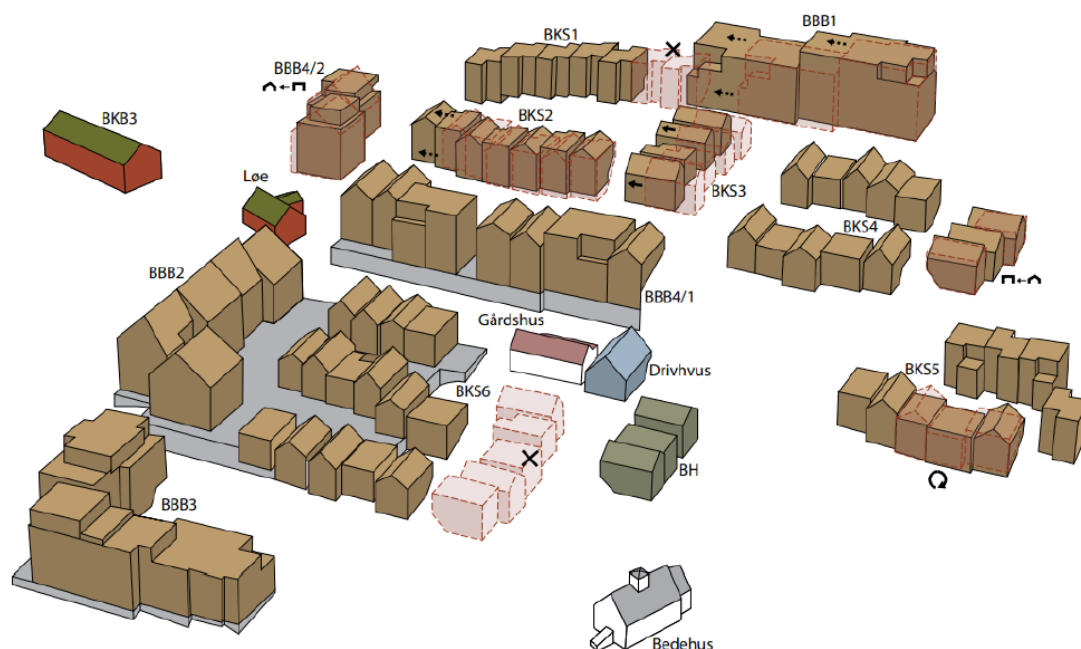
Innsigelser

Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune fremmet innsigelser til planforslaget ved offentlig ettersyn. Innsigelsene ble trukket i forbindelse med begrenset høring.

Statsforvalteren i Vestland trakk innsigelsen i e-post datert 15.09.2023. Vestland fylkeskommune trakk innsigelsen i brev datert den 27.09.2023.

Endringer til begrenset høring

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, går frem av merknads- og endringsskjema datert den 26.02.2024. Forslagstiller har utarbeidet et eget notat som omhandler endringene datert 11. mai 2023, «Oversendelsesbrev planforslag til 2. gangs behandling».



Figur 2: Endringer etter offentlig ettersyn. Tidligere situasjon er markert med stiplede linjer. Eksisterende boliger og planlagte utleieboliger for Bergen kommune er ikke illustrert.

Hovedendringen etter offentlig ettersyn er omplassering av volumer for å oppnå større sammenhengende grøntdrag regulert til uteoppholdsareal, f_BUT1. Som konsekvens av dette er utnyttelsesgraden mellom delområder foreslått endret. Endring i plassering og volum vises i skissen over, figur 2.

I tillegg er det foreslått følgende endringer:

- Eksisterende eneboligtomter (BFS) er unntatt krav om felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet.
- Bestemmelser om arkitektonisk utforming er presisert. Bergen kommunes arkitekturstrategi, Arkitektur+ skal være førende for utforming av foreslått bebyggelse.
- Leiligheter innenfor delfelt BBB1 skal være gjennomgående.
- Utkraging av balkonger og takutstikk er redusert til maks 1,0 meter.
- Det er lagt inn bestemmelser om at kantvegetasjon langs bekken ikke skal forringes.

Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Planforslaget er revidert i prosessen bl.a. for å svare på innsigelser fra overordnet myndighet, samt innspill fra plan- og bygningsetaten. Forslagstiller og plan- og bygningsetaten er i hovedsak omforent om planforslaget, men har ikke lyktes med å bli enige på alle punkt. Forslag til endringer kommer frem i fagnotatet og under forslag til vedtak. Plan- og bygningsetaten har sett det som nødvendig å utforme et alternativt forslag til bestemmelser i denne saken for å sikre

overordnede arkitektoniske prinsipper, terrengtilpassing og kvalitetskrav som i planforslaget ikke er tilstrekkelig sikret i planmaterialet.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med foreslåtte endringer, derav plan- og bygningsetaten sine alternative bestemmelser.

Arealstrategi og plangrunnlag

Planområdet ligger innenfor byfortettingssone (BY), og ytre fortettingssone (Y), og er vurdert samlet. Planområdet er regulert i områdereguleringsplan Dolvik-Hope Plan-ID 60200000, vedtatt 16.06.2021, med benevnelsen B4. I reguleringsbestemmelse 5.1.4 i område-reguleringsplanen går det frem at; *«B4 skal gis høy arealutnyttelse samtidig som god grønnstruktur og estetikk ivaretas»*.

Planforslaget åpner for at betydelige arealer av intakt natur, til dels tidligere jordbruksareal, omdisponeres til utbygging. Dette strider mot viktige arealpolitiske målsettinger og årsoppgdraget fra politisk ledelse der det står under pkt. 3.2.6 *«Etaten bes sikre at grønne lunger i byen bevares, og at jordvernet i kommunen styrkes»*. Utbygging i området er samtidig forankret i en omlegging av arealpolitikken i det aktuelle området gjennom vedtatt områdereguleringsplan, og flere rullinger av kommuneplanen. Omdisponering av dette området fra tidligere landbruksområde til utbyggingsformål er forankret i følgende tidligere avgjørelser:

- Søreide ble utpekt som «offentlig interessant fortettingsområde» i KPA 1996 og videreført i KPA2000 og 2006.
- Dolvik terminal med god kollektivbetjening ble bygget ca. 2008.
- Søreide fikk status som lokalsenter i KPA2010.
- Både KPA2018 og områdereguleringsplanen bygger på en forutsetning om å reversere tidligere foreslåtte feltutbygginger lenger ute i Grimstadvegen, og i stedet konsentrere ny utbygging tettere opp mot Søreide og kollektivterminalen. 255 daa på Hope som tidligere var avsatt til boligutbygging ble tatt ut av KPA, og potensialet for nye boliger på Hammersland ble redusert.
- Områdereguleringsplanen for Dolvik-Hope er vedtatt i 2021, der delområde B4 inngår.

Planområdet ligger ca. 400 meter fra kollektivknutepunktet Dolvik terminal, og ca. 750 meter fra Søreide lokalsenter. Det er sikret forbindelser mellom fjord og fjell til/fra planområdet.

Klimaavtrykk

Det er utarbeidet klimagassberegninger i forbindelse med planarbeidet. Beregningene viser at prosjekterte bygg har 12% reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med referansebygg. Etter offentlig ettersyn er det foreslått at bebyggelsen plasseres 50 cm høyere i terrenget for å redusere overskuddsmasser, og for å bedre prosjektets klimapåvirkning. Endringen kom frem ved begrenset høring høsten 2023.

Planforslaget medfører naturinngrep som bidrar til klimagassutslipp ved tap av karbonlagre. Dette resulterer i et klimagassutslipp på omtrent 1008,8 tonn CO₂-ekv. over en 20 års periode.

Bestemmelse sikrer at det tillates solceller/solpaneler på tak og fasader, samt grønne tak, der helning på tak muliggjør dette. Minimum 50% av takflatene skal ha grønne tak (sedumtak eller lignende) eller solceller.

Plan- og bygningsetaten har oppfordret forslagsstiller til å etablere fossilfrie/ nullutslipps anleggsplasser og redusere utslippene for avfallshåndtering. Av klimagassberegningene går det frem at forslagsstiller bør stille krav om utslippsfri byggeplass, og at kjøretøy for betong- og massetransport skal ha som mål å være utslippsfrie. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som bidrar til reduksjon av energibruk og klimagassutslipp.

Det er en ambisjon i Bergen kommune å utnytte eksisterende ressurser til gjenbruk og materialgjenvinning. Det foreslås å rive fire bolighus. Planbestemmelsene sikrer ikke gjenbruk, eller ombruk av materialer.

Terrenginngrep og plassering

Planområdet er bratt, til dels svært bratt, og heller mot nord og sjøområdene i Dolviken. Bebyggelsen foreslås plassert trappet i terrenget, med blokkbebyggelse mot Storrinden og veisystemet. Planforslaget legger opp til stor fleksibilitet når det gjelder plassering av bebyggelsen (som kan forskyves både horisontalt og vertikalt), og legger opp til at planfaglige vurderinger skal håndteres i byggesaken.

Bestemmelse 3.1.1.f åpner for avvik i plassering av bebyggelsen;
«Formålsgrenser til torg f_ST, gatetun f_SGT1-2, lekeplasser f_BLK1-9 og uteoppholdsareal f_BUT1-4 tillates justert opp til 0,5 meter. For øvrige formål kan formålsgrenser og byggegrenser justeres opp til 2,0 meter. Justeringene forutsetter at hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser. Slike justeringer kan ikke medføre at totalt byggeformål øker. (horisontal forskyvning)

Mindre justeringer på inntil 100 cm fra høyder i plankartet kan tillates under forutsetning av at hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.» (vertikal forskyvning)

En reguleringsplan må være entydig og klar. Generelle bestemmelser om avvik fra juridiske punkter/linjer anbefales ikke. Forslåtte avvik gir for stor usikkerhet knyttet til hva som faktisk kan og vil bli realisert. Naboer og berørte parter er blitt presentert et forslag illustrert slik figur 6 under viser. En åpning for horisontal forskyvning av formålsgrenser på inntil 0,5 meter kan forsvares i et bratt terreng så lenge endringen ikke tar av areal avsatt til lekeplass, uteoppholdsarealer, eller grønnskulptur. En forskyvning på inntil 2,0 meter gir derimot et for stort handlingsrom og for liten forutsigbarhet. Følgekonskvensene for resten av plangrepet og terrengtilpasning er ukjent. Bestemmelsens forslag om at endringene ikke har *«Nevneverdig betydning for andre interesser og kan ikke medføre at totalt byggeformål øker»* kan i detaljprosjekteringen føre til en tolkning i strid med intensjonen i planforslaget. Hensynet til medvirkning og hva som kan forventes av utbyggingen taler mot en slik bestemmelse. Konskvensene av en slik fleksibiliteten er ikke utredet av forslagstiller.

Planområdet er svært bratt, og en forskyvning på to meter kan få stor betydning for terrenginngrep/skjæringer, samt gi en økning av overskuddsmasser som får negative konsekvenser for klima.

Det åpnes for videre avvik fra plassering i bestemmelse 3.1.1.f pkt. 5:

«Mindre bygg og konstruksjoner, som f.eks. nettstasjon/trafo, uthus, lekehus og sykkelstur, solcelletak, samt murer etc. kan føres opp utenfor byggegrensen inntil én meter fra formålsgrensen innenfor formålsgrensen, men må ikke komme i konflikt med frisisone for veg.»

Plan- og bygningsetaten er positiv til at enkelte mindre bygg og konstruksjoner kan plasseres utenfor byggegrensen, men vurderer at minsteavstand til formålsgrensen må være 1 meter. Dette er i tråd med etablert praksis og byggesaksforskriften §4-1. En avstand på 1 meter åpner for en fleksibilitet i plasseringen av mindre tiltak, men sikrer at en kan bevege seg rundt tiltaket og har areal for nødvendig vedlikehold, samt sikre at en kan bruke tiliggende areal som tiltenkt.

Plan- og bygningsetaten vurderer at ønsket fleksibilitet gir for stor usikkerhet for berørte parter og ukjente konsekvenser for terrenget og utbygging etter planen for øvrig. Plan- og bygningsetaten har derfor foreslått endring av bestemmelse 3.1.1 f pkt. 2 og 5 i de alternative bestemmelsene som gir en mer begrenset grad av fleksibilitet i plassering av tiltak og justering av arealformål.

Høyder

Byggehøydene varierer fra 2 til 5 etasjer og er angitt i plankartet med antall tellende etasjer og byggehøyde. Det er utarbeidet flere illustrasjoner som ligger vedlagt. Disse viser at foreslått bebyggelse skal ha en variasjon av flate- og skråtak (møne).

Bestemmelse 3.1.1.h åpner for avvik fra byggehøydene i plankartet:

«Grensene mellom de ulike juridiske høydelinjene innenfor boligformål i plankartet tillates horisontalforskjøvet inntil 2 meter dersom endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.»

Plan- og bygningsetaten er kritisk til at det åpnes for fravik på inntil 2 meter så lenge endringen *«ikke har nevneverdig betydning for andre interesser»*. Hva som kvalifiserer som å ha nevneverdig betydning er høyst uklart. Dette er enda et punkt der illustrasjoner vedlagt planen kan fravikes. Det blir utløst risiko for at detaljprosjektering gir et helt annet prosjekt enn det som er lagt til grunn for saksbehandlingen av planforslaget og medvirkningsprosessen.

Plan- og bygningsetaten vurderer videre at byggehøyde må oppgis i gesims- (GH) og mønehøyde (MH). Byggehøyder (BH) er ikke i henhold til veileder Grad av utnytting, og er mindre presis. Bruk av BH kan medføre avvik på tiltenkt byggehøyde på flere meter. Dette vil igjen kunne gi en bebyggelse som strider mot vedlagte illustrasjoner. Videre vil kommunen ikke kunne levere høyde i plankartet når nye SOSI 5.0 inntreffer. Dette vil si at kommunen ikke vil kunne tilby høyde som en egenskap i digitalt kartgrunnlag. Endringen i plan- og bygnings-

etatens kravspesifikasjon er for å kunne omstille til en ny praksis og for å sikre lang levetid for nye planer.

Når det gjelder variasjon i takform og byggehøyder vurderer plan- og bygningsetaten at heller ikke dette er tilstrekkelig sikret i planens juridiske dokumenter. Bestemmelse 2.1.3 gir føringer for variasjon i fasadeutforming og byggehøyder.

«Bygg skal gis variert utforming og fargebruk for å bryte opp sammenhengende bebyggelsesstruktur. Bygg med fasadelengde over 20 meter skal ha minimum et brudd i form av endret gesimshøyde, endret farge eller materialbruk eller framspring/tilbaketrekking av fasadelinje.» (understreking tillagt)

Bestemmelse 3.1.3.2 gir videre at *«Bebyggelsen skal ha variert takform med saltak og flate tak i samme rekke»*. Plan- og bygningsetaten vurderer at takform som illustrert i vedlegg ikke er sikret. I illustrasjonene er store deler av bebyggelsen vist med saltak. Slik planbestemmelsene er utformet vil et ferdigstilt prosjekt kunne ha liten grad av saltak. Dette vil få konsekvenser for opplevelsen av bygningsvolumene, nærvirkning og fjernvirkning. Flate tak på store deler av bebyggelsen vil kunne gi et monotont preg, og ikke samsvare med vedlagte illustrasjoner.

For å sikre at viktige arkitektoniske prinsipper i illustrasjonene er nedfelt i planens juridiske bestemmelser anbefaler plan- og bygningsetaten at plankartet endres til å sikre gesimshøyde (GH) der taket skal være flatt, og gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH) der det skal være saltak, i tråd med vedlagte illustrasjoner. Alternativt for saltak er å sikre mønehøyde og takvinkel. Videre anbefaler plan- og bygningsetaten at takvinkel for de boligene som planlegges med saltak sikres i bestemmelsene slik at en i byggesaken ikke kan få godkjent takvinkel på eksempelvis 1%, og dermed sikre at takform for de aktuelle delene av bebyggelsen blir saltak. For i størst mulig grad sikre arkitektonisk kvalitet foreslår derfor plan- og bygningsetaten alternativ bestemmelse 2.1.3.

Plan- og bygningsetaten ønsker videre å trekke fram at planforslaget åpner for ytterligere avvik fra byggehøydene som etaten er kritiske til. Bestemmelsene legger opp til å tillate trappehus og heishus inntil 3,5 meter over maksimal byggehøyde. Mindre takoppstikk som piper og installasjoner kan tillates inntil 1,2 meter over maksimal byggehøyde, og dekke maksimalt 20% av takflaten. Når det foreslås å tillate både trappehus og heishus, og i tillegg diverse tekniske installasjoner vil takflatene kunne berøres med mer enn 20%. Byggene vil derav oppleves høyere enn det som er oppgitt som maksimal byggehøyde (BH), oppgitt med kotehøyde i plankartet. Plan- og bygningsetaten har forståelse for behovet for enkelte slike avvik, men vurderer at totaliteten ikke kan overstige 20% av takflaten innenfor hvert delfelt. Dersom avvikende tiltak overstiger denne prosentandelen, vil dette få konsekvenser for fjernvirkning og bakenforliggende bebyggelse. Konsekvenser av virkning for takoppbygg og tekniske installasjoner skal vurderes ved detaljprosjektering der resultatet kan bli at trappehus og heishus ikke kan anbefales på alle bygg. Det vises til plan- og bygningsetatens forslag til alternative bestemmelse 3.1.1 h. pkt. 4.

Utnyttelsesgrad

Planområdets ulike delfelt har varierende utnyttelsesgrad som strekker seg fra %-BRA=36% til %-BRA=204%. Utnyttelsesgraden kommer frem av plankartet. Grad av utnytting er ytterligere redegjort for i planbeskrivelsen kapittel 5.3.3.

Etter offentlig ettersyn er samlet utnyttelsesgrad redusert fra tidligere foreslåtte %-BRA=68% til %-BRA=61%. Samtidig er utnyttelsesgraden innenfor hvert boligfelt justert og utnyttelsesgraden økt for enkelte delfelt. Eksempelvis er BBB1 endret fra %-BRA=138% til %-BRA=157% og BBB3 endret fra %-BRA=116% til %-BRA=204%. Dette er begrunnet med at felles uteoppholdsareal, i hovedsak f BUT1 er økt i størrelse og at utbyggingsfeltene dermed er mindre. Selve bygningsmassen planforslaget legger opp til er omtrent lik som ved offentlig ettersyn, mens volumene er flyttet internt grunnet økt felles uteoppholdsareal.

Bestemmelse 3.1.1.g. punkt 3 foreslår fleksibilitet i utnyttelsesgrad

«Mindre justeringer/omfordeling av m² BRA på inntil 10 % mellom de enkelte delfelt kan tillates under forutsetning av at hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.»

En tolkning av hva som har «nevneverdig betydning for andre interesser» er en skjønnsmessig vurdering, som kan gi rom for ulik tolkning. Det frarådes å gi en slik generell bestemmelse som gjelder hele planområdet. Utnyttelsesgraden er maksimal utnyttelse og plan- og bygningsetaten ser ikke grunn til å fravike disse. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor at dette utgår. Forslagstiller har ikke dokumentert behovet eller konsekvensene for dette.

Det kommer frem i merknader fra høringsinstanser og private at delfelt BBB1 vurderes lite tilpasset omgivelsene og terrenget. Bebyggelsen innenfor hvert delfelt er ikke detaljprosjektert og de momenter som har kommet frem ved høring og våre tilbakemeldinger må hensyntas ved detaljprosjektering. Disse forholdene vil bli fulgt opp ved søknad om rammetillatelse. Tilstrekkelig sammenhengende uteoppholdsarealer er vektlagt i planarbeidet. Plan- og bygningsetaten har ikke merknad til den samlede utnyttelsesgraden.

For eksisterende bebyggelse innenfor BFS1-3 tillates kjøring over gatetunet, og parkering på egen eiendom. For hver eiendom tillates det ett boligbygg inntil 250 m² og maksimal %-BRA=50%. Det tillates ikke nye boligbygg. Eiendommene berøres delvis av hensynssone der utvidet bruk til varig opphold må avklares med strålevernmyndighetene.

Arkitektonisk utforming

Arkitektonisk kvalitet oppnås bl.a. med plassering av bebyggelsen, høyder, fjernvirkning, detaljering, materialvalg og sol- og skyggevirking. Det er sikret i bestemmelse 2.1.3 at byggene skal gis variert utforming og fargebruk. Bygg med fasadelengde over 20 meter skal ha minimum et brudd i form av gesimshøyde, farge, eller materialbruk. Bergen kommunes arkitektur- og byformingsstrategi; Arkitektur+ skal være førende for utforming av foreslått bebyggelse og byrom. Utover dette er arkitektonisk utforming i liten grad sikret.

Når det gjelder materialbruk sikrer bestemmelse 2.1.3 andre avsnitt at «Byggene skal være i varierende materialer som for eksempel teglstein, tre og bølgeblikk». «Som for eksempel» sikrer ikke i tilstrekkelig grad type materialbruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at arkitektoniske kvaliteter som er vist på vedlagte illustrasjoner derfor ikke er sikret i tilstrekkelig grad i planens juridisk bindende dokumenter. Bestemmelsene sikrer ikke takform og gir rom for avvik fra regulert plassering, høyde og utnyttelsesgrad som resulterer i stor frihet til endring av det arkitektoniske uttrykket som illustrasjonene viser. Se vår vurdering

ovenfor under avsnittene plassering, høyder og utnyttelsesgrad. Plan- og bygningsetaten har derfor utformet alternative bestemmelser som vi mener i større grad sikrer den arkitektoniske utformingen som plandokumentene viser.

Planforslaget viser ikke detaljer for bygg innenfor delfeltene og bestemmelsene gir stor fleksibilitet og handlingsrom. Bestemmelsene stiller ikke arkitektoniske krav til BFS (eksisterende boliger) eller BKB5 (Bergen kommune). Plan- og bygningslovens § 29-1 generelle krav til arkitektonisk utforming vil gjelde for disse delfeltene.

For BKS1-6 og BBB1-4 stiller bestemmelse 2.2.1 krav om at det skal foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming for hele planområdet ved søknad om rammetillatelse.

Følgende krav skal stilles til planen:

«Plan for helhetlig arkitektonisk utforming skal angi prinsipper for visuell variasjon og oppdeling av bygg med fasadelengder over 20 meter, variasjon innad og mellom den enkelte rekke med konsentrert småhusbebyggelse, gi føringer for utforming av tak/toppetasje/første etasje, innganger og valg av materialer og farger for bygg, samt dekke, vegetasjon, murer, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.»

Bestemmelsen legger opp til at avgjørelser om tilstrekkelig arkitektonisk kvalitet og overordnede prinsipper for arkitektur skal tas ved behandlingen av byggesøknader, og ikke i reguleringsplanen i tråd med etablert praksis.

Plan- og bygningsetaten er kritisk til at en helhetlig plan for overordnede arkitektoniske grep flyttes til byggesaken. Dette ligger til kjernen av hva en detaljreguleringsplan skal omfatte. Planområdet er stort og åpner for inntil 210 boliger. Disse vil bli utbygget over tid. Delområder kan bli solgt til ulike utbyggere. Det kan ikke sikres i reguleringsplanen at planområdet bygges ut samlet eller får én utbygger. Det vil være urimelig å pålegge en utbygger å lage en helhetlig plan for områder som vedkommende muligens ikke eier, eller har planer om å bygge ut. Videre mener plan- og bygningsetaten at det er uheldig å forskyve vurdering av overordnede arkitektoniske prinsipper til en byggesak som har korte saksbehandlingsfrister og mange vurderinger som skal ferdigstilles i det tidsrommet. Det påpekes at plan- og bygningsloven er en ja-lov der det skal gis tillatelse der tiltak er i tråd med detaljreguleringsplan. Det er derfor av betydning at planen har bestemmelser som ikke gir for stort rom for tolkninger eller skjønnsmessige vurderinger slik forslagsstiller her ønsker. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor følgende endringer for å sikre overordnede arkitektoniske grep, og sikre minimumskrav til plassering, høyde og takform:

- a. Plankartet endes fra foreslåtte byggehøyde (BH), til mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH). Gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH) skal påføres plankartet der bebyggelsen planlegges med saltak.
- b. 2.2.1 dokumentasjonskrav om utforming av bebyggelsen skal være bindende for hele feltet. Illustrasjonsmaterialitet som følger saken, skal danne grunnlag for byggesaksbehandling.
- c. 3.1.1.f pkt. 5 endres fra *«For øvrige formål kan formålsgrenser og byggegrenser justeres opp til 2,0 meter.»* til *«Formålsgrenser og byggegrenser kan justeres opp til 0,5 meter under forutsetning av at hovedtrekkene i planen ikke endres og endringene ikke har nevneverdig betydning for plangrepet. Areal avsatt til torg f_ST, gatetun f_SGT1-2, lekeplasser f_BLK1-9 og uteoppholdsareal f_BUT1-4*

kan forskyvves, men ikke reduseres. Eventuell forskyvning av formålsgrenser eller byggegrenser skal ikke gå utover universell tilgjengelighet i planområdet.»

- d. Bestemmelse 3.1.1.g. punkt 3 utgår.
- e. Bestemmelse 3.1.10.1 *«I felt f_BUT1 skal naturlig terreng og vegetasjon søkes bevart så mye som praktisk mulig. Det tillates ikke underjordiske konstruksjoner (parkering) i felt f_BUT1. Det tillates skjøtsel av vegetasjon og etablering av gangforbindelse fra f_ST gjennom f_BUT1 til BR og BBH».* Endres til *«I felt f_BUT1 skal naturlig terreng og vegetasjon søkes bevart så mye som praktisk mulig. Det tillates ikke underjordiske konstruksjoner (parkering eller andre permanente installasjoner) i felt f_BUT1. Det tillates skjøtsel av vegetasjon og etablering av gangforbindelse fra f_ST gjennom f_BUT1 til BR og BBH».*
- f. Eventuell forskyvning av formålsgrenser eller byggegrenser skal ikke gå ut over universell tilgjengelighet i planområdet.
- g. Ny bestemmelse om at det ikke tillates boder langs fasade BBB4 mot gatetunet. Fasaden skal ha variasjon i dybde, være inviterende, og det skal tilrettelegges for fellesfunksjoner langs fasaden.
- h. Delfelt BBH påføres endret høyde i plankart tilsvarende to etasjers bygg. Høyden må komme frem i plankart med maksimal mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH).
- i. Nytt krav om at varelevering og parkering for ansatte og besøkende til barnehagen skal løses innenfor f_SPH1.
- j. Nytt rekkefølgekrav 6.3.3.3 *«Kjøreadkomst, parkeringsplasser og sikker varelevering til BHH skal være gjennomført før bebyggelse i BHH kan tas i bruk.»*

For endring i bestemmelsene vises det til vårt forslag til alternative bestemmelser. Plan- og bygningsetaten vurderer videre at den arkitektoniske utformingen av fasader mot gatetunet må vies spesiell oppmerksomhet i detaljprosjekteringen. Dette gjelder også andre felt som vender mot gatetunet. Planforslaget er ikke detaljert i den grad at det ikke lar seg løse i detaljprosjekteringen. Det vises bl.a. til dokumentasjonskrav 3.1.1.c ved søknad om rammetillatelse.

Det er plan- og bygningsetaten sin vurdering at endringene ovenfor er nødvendig for å sikre prosjektets intensjon som lagt til grunn for saksbehandling, og som presentert i medvirkningsrundene.

For BBB4 vurderer plan- og bygningsetaten videre at bestemmelsene bør stille ytterligere krav til bebyggelsens første etasje. Denne skal ikke ha boliger, der første etasje i størst mulig grad bør åpnes opp. Det er stilt krav i bestemmelsene om at fasaden mot gaten skal ha varierende dybde. Vedlagte tegninger viser boder langs omtrent halve fasaden, og sykkelparkering på det resterende arealet. Variasjonen som er sikret i bestemmelse er vist med et mindre sprang. For å sikre at fasaden mot gaten etableres med større variasjon og åpnes mer opp anbefaler plan- og bygningsetaten at det legges inn en ny bestemmelse 3.1.4:

«Det tillates ikke boder langs fasade BBB4 mot gatetunet. Fasaden skal ha variasjon i dybde, være inviterende, og det skal tilrettelegges for fellesfunksjoner langs fasaden».

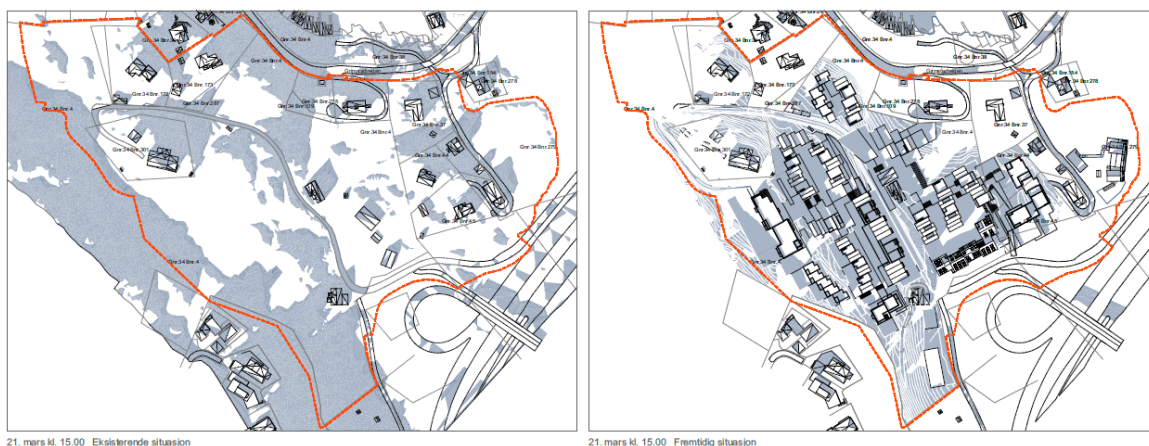
Bokvalitet

Kapitel 5.4 i planbeskrivelsen omhandler planlagt bomiljø og ønsket bokvalitet. Hoveddelen av boligene skal bestå av leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse som plasseres terrassert i det bratte landskapet. Innenfor BKS1-6 tillates det oppført rekkehus og flermanns boliger. Innenfor delområder BBB tillates det oppført blokkbebyggelse. Planforslaget sikrer en del fellesløsninger både innvendig, og i felles uteoppholdsarealer. Eksisterende gårdshus planlegges bevart, og skal oppgraderes til felles benyttelse for fremtidige beboere. Det er tillatt med utleie. Vi gjør oppmerksom på at tilhørende veksthus som er illustrert i kombinasjon med gårdshuset, ikke er sikret oppført.

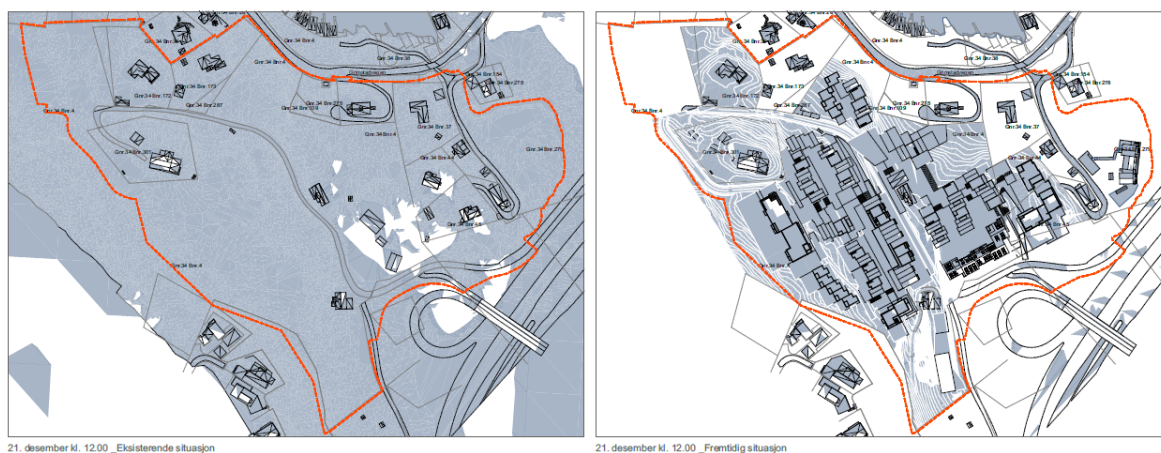
Innenfor felt BBB1 tillates ikke ensidige belyste leiligheter. Dette ansees som positivt for bokvaliteten. For øvrig er det ikke sikret tiltak som gjelder bokvalitet ut over det som stilles gjennom av tekniske krav (TEK).

Sol- og skygge

Planforslaget har den høyeste bebyggelsen mot Storrinden i sør. Utsikten vender mot nord, Dolviken og sjøen. Som følge av plasseringen og naturgitte forhold vil det derfor være en del skygge på uteoppholdsarealene, og planområdet har begrenset med sol midtvinters. Det vises til utklipp under av sol- og skyggediagram under, samt vedlegg.



Figur 3: sol- og skygge, eksisterende situasjon og planlagt utbygging 21. mars.



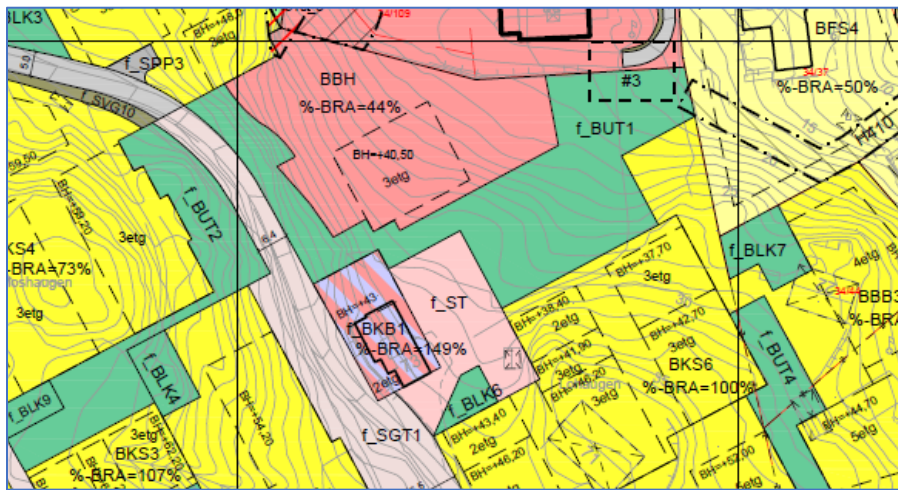
Figur 4: sol- og skygge, eksisterende situasjon og planlagt utbygging 21. desember.

Uteoppholdsarealer

Bestemmelsene sikrer at det skal etableres 40m² uteoppholdsareal per boenhet i delområder BBB1-4 og BKB5, og minimum 75 m² uteoppholdsareal per boenhet i delområder BKS1-6 og BFS1-5. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene kan løses innenfor både byggeformål, torg (f_ST) samt lek og f_BUT1-4 og f_BLK1-9.

Felles uteoppholdsarealer er økt etter offentlig ettersyn og særlig i området f_BUT1 kan en oppnå gode brukskvaliteter for barn og unge. Det er sikret i bestemmelse 3.1.10.1 at innenfor uteoppholdsarealet f_BUT1 skal terreng og vegetasjon søkes bevart. Det tillates ikke underjordiske konstruksjoner i f_BUT1, noe som vurderes for å være positivt.

Bestemmelse 3.1.1 bokstav d sikrer at minimum 50% av uteoppholdsarealet for BKS1-6 skal være felles. Plan- og bygningsetaten vurderer at samme krav må gjelde blokkbebyggelsen BBB1-4. Det anbefales en endring av bestemmelsen for å sikre dette, og sikre at krav til fellesareal i KPA §14.3 blir oppfylt. Endringen er vurdert til å være i tråd med planens intensjon og er vurdert som en forglemmelse.



Figur 5: utklipp av plankartet som viser gårdshus (BKB1), torg f_ST og felles uteoppholdsareal f_BUT1.

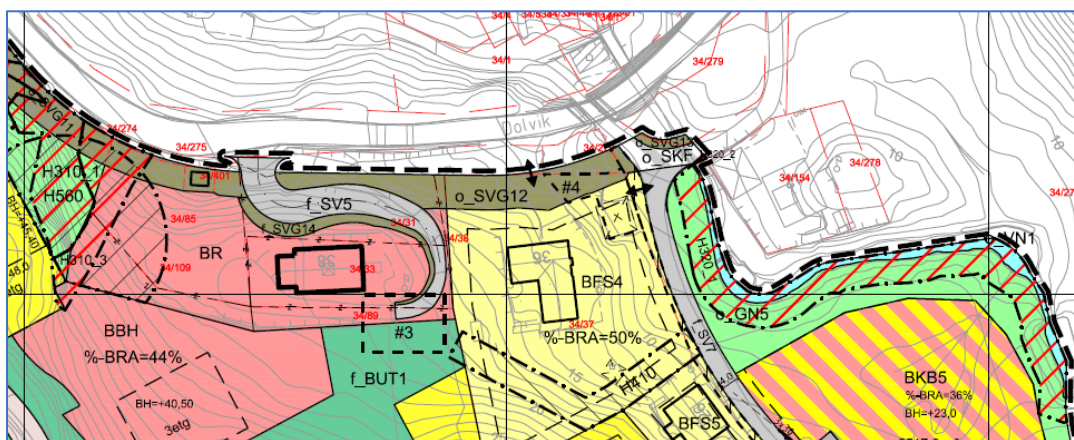


Figur 6: Illustrasjon som viser foreslått boligbebyggelse, gårdshus (BKB1 med tilhørende veksthus), torg f_ST og felles uteoppholdsareal f_BUT1.

Adkomst

Krysset fra Ytrebygdsveien til planområdet er regulert i reguleringsplan for Dolvik-Hope. Adkomstvei, og plassering av containere for avfallshåndtering er plassert ved adkomsten til planområdet. Det legges opp til begrenset kjøring inne i planområdet. For eksisterende boliger som ligger mot vest tillates det kjøring gjennom gatetunet f_SGT1. Adkomsten til planområdet er via fv. 556 Ytrebygdsveien. Fra krysset er det regulert fellesvei til planområdet f_SKV1. I samråd med Bymiljøetaten er veier og tilhørende fortau i løpet av planprosessen endret fra offentlig til felles/privat. Endringen er varslet ved begrenset høring.

Før igangsettingstillatelse for arbeid som berører veiareal skal det i byggeperioden utarbeides plan for trafiksikker fremkommelighet for gående, syklende og kjøring, i og til planområdet fra krysset ved Ytrebygdsvegen. Det tillates ikke kjøring fra Grimstadvegen til nye boenheter før Grimstadvegen er ferdig utbedret.



Figur 8: Eksisterende bebyggelse tillates kjøring fra eksisterende Grimstadveg, f_SV5 og o_SKV.

Vestland fylkeskommune påpeker i sin uttale i forbindelse med begrenset høring at områdereguleringsplan Dolvik-Hope tillater begrenset utbygging av området basert på eksisterende kryss. Det er sikret i bestemmelser at før utbygging av bolig nr. 100 i planområdet skal krysset Ytrebygdsvegen/Grimstadvegen, i tråd med regulert løsning i områdereguleringsplan for Dolvik-Hope være sikret gjennomført. Dette er i tråd med bestemmelse 6.1 i områdereguleringsplanen:

«I felt B4 kan det vurderes å åpne for bygging av et begrenset antall nye boenheter basert på dagens vegsystem med adkomst fra Ytrebygdsvegen før rekkefølgekravet etter § 3.2.4 trer inn.».

For ytterligere informasjon om vei og adkomst vises det til planbeskrivelsens kapittel 5.8.1 og kapittel 7.10.1.

Gatetun

Gatetunet forutsettes opparbeidet med fartsreduserende tiltak og skal ivareta sambruk. Eksisterende boliger har sin kjøreadkomst via gatetunet.

Parkering

Planforslaget legger opp til 0,6 - 1,0 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig. Dette er innenfor spennet i KPA for byfortettingssone og ytre fortettingssone der kravet er 0,6 - 1,2

parkeringsplasser per 100 m² bolig. Forslag om sykkelparkering er i tråd med KPA. Parkering for bil og sykler plasseres i hovedsak under bakken. Plan- og bygningsetaten vurderer at parkeringsdekningen er relativt høy sett opp imot planområdets korte avstand til Dolvik kollektivterminal, og etablert gange- og sykkeltilbud. Vi stiller oss likevel bak foreslått dekning i lys av forventet kjøpergruppe og nærliggende infrastruktur sin tålegrense.

Bestemmelse 3.2.6.4 tillater kjøring over gatetun f_SGT1 for 4 - 6 biler til eiendom gnr. 34, bnr. 405. Kjøring over gatetunet skal begrenses i størst mulig grad, og vi kan heller ikke se hvordan denne bestemmelsen kan håndheves. Eiendommen er ikke bebygd og ligger utenfor planområdet. Det er ikke regulert vei frem til eiendommen, og kjøring med bil over f_BAU som har formål «*annet felles uteoppholdsareal*» der det kan tilrettelegges for dyrking jf. bestemmelse 3.1.12 er ikke forenelig. Områdereguleringsplanen legger til grunn at denne aktuelle eiendommen gis adkomst gjennom tilgrensende felt B5, og ikke gjennom planområdet. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor at bestemmelse 3.2.6.4 utgår.

Renovasjon

Renovasjon er lagt til starten av adkomstveien innenfor f_BRE for boligene innen planområdet, med unntak av eksisterende boliger og næring.

Grunnet stigning på veien frem til de planlagte kommunale utleieboligene er det ikke tilrettelagt for at renovasjonskjøretøy kjører frem til boligene. Det tilrettelegges derfor for spann som ved tømning må trilles frem til renovasjonspunktet for delfelt BKB5. Dette er en løsning som er akseptert i prosessen av renovasjonsselskapet BIR.

Det vises for øvrig til vedlagt renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP), samt uttalelse fra BIR datert 02.11.2020, som ligger vedlagt.

Vann og avløp

Pumpestasjonen er tidligere i prosessen foreslått plassert i henhold til områdereguleringsplan Dolvik-Hope. Vestland fylkeskommune har startet forprosjekt for etablering av ny Grimstadveg. Det er usikkert når prosjektet vil ferdigstilles.

Ved nærmere undersøkelser viste det seg at løsningen for utbygging av Grimstadvegen sannsynligvis blir endret fra den regulerte løsningen i områdereguleringsplan Dolvik-Hope. I prosessen ble det usikkert om permanent regulert veiløsning vil ha innvirkning for løsningen for plassering av en permanent pumpestasjon. Forslaget er derfor revidert og det er foreslått ny plassering som ikke skal være til hinder for fremtidig veiløsning. I forbindelse med ny plassering av pumpestasjonen er det utarbeidet revidert VA-rammeplan, godkjent av Bergen Vann den 02.09.2024.

Bergen Vann forutsetter at overvannsanlegg og overvannsledninger ikke overtas av Bergen Vann, og at eierskap, drift og vedlikehold av anleggene blir privat. Nødvendige tillatelser og grunneieravtaler må sikres og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Plassering av pumpestasjonen ligger innenfor område regulert til annen veigrunn, bestemmelsesområde #4. Det vises til figur 8.

VA-rammeplanen viser fordrøyningsareal i område f_BUT1, der det er planlagt kombinasjon av fordrøyningsareal på bakken med infiltrasjon til grunn og fordrøyningsmagasin under

bakken. Bestemmelse 3.1.10.1 «*I felt f_BUT1 skal naturlig terreng og vegetasjon søkes bevart så mye som praktisk mulig. Det tillates ikke underjordiske konstruksjoner (parkering) i felt f_BUT1. Det tillates skjøtsel av vegetasjon og etablering av gangforbindelse fra f_ST gjennom f_BUT1 til BR og BBH*».

Plan- og bygningsetaten anbefaler en presisering av bestemmelsen som sikrer at det ikke skal etableres noen form for konstruksjoner under bakken i f_BUT1. I VA-rammeplanen står bl.a. følgende: *Det er ønskelig å tilføre området et naturlig preg og fordrøyningskanaler, lokale regnbed og grøfter skal undersøkes i detaljprosjekt*. Vi forutsetter at dette blir fulgt opp i videre detaljprosjektering der VA-rammeplanen, Kommunedelplan for overvann og at veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering legges til grunn.

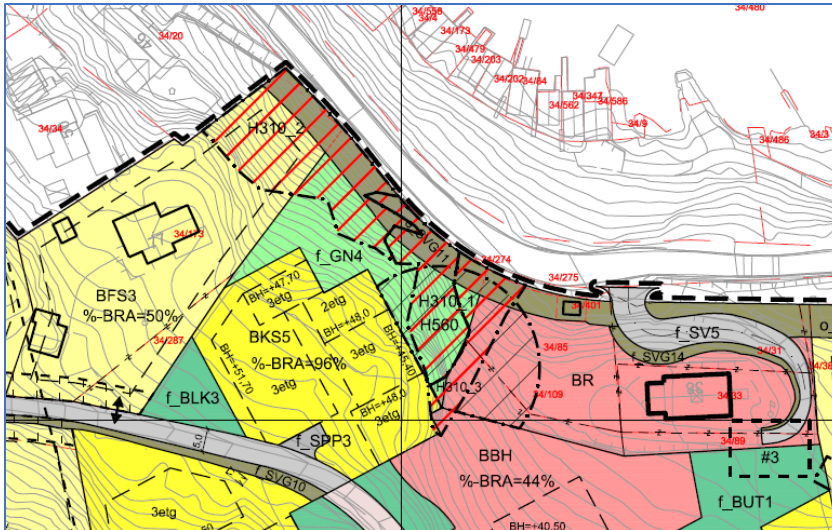
Vurdering av naturmangfoldloven

Området er avsatt til utbygging i områdereguleringsplanen Dolvik-Hope og tidligere kartlagt og vurdert etter naturmangfoldlovens forvaltningsprinsipper. Det er utarbeidet ny naturmangfoldrapport for detaljreguleringsplanen. Naturmangfoldrapporten sitt kunnskapsgrunnlag er basert på offentlige registreringer og befaring av området i mai 2022.

Planforslaget medfører at dagens grønnstruktur nedbygges og endring av landskapsbildet. Planområdet ligger i hovedsak innenfor tidligere gårdsbruk, registrert med overflatedyrka jord. Gårdsbruket er ikke i drift. Deler av området er å regne som et kulturlandskap og det er registrert til dels verdifulle naturmangfoldverdier. Planforslaget vil påvirke skog av særs høy bonitet, innmarksbeite, overflatedyrka jord og uproduktiv skog (inkl. myr og jorddekt fastmark) med et samlet areal på 37,5 dekar.

For å ivareta naturmangfoldet eller kompensere for negativ påvirkning er det i planforslaget gjort følgende grep:

- Område med registrert ramsløkflue er avsatt med hensynssone H560, bevaring naturmiljø.
- Bestemmelse 3.1.1.1 sikrer at det ved søknad om igangsettingstillatelse skal:
 - o foreligge dokumentasjon på områdespesifikk miljørisikovurdering der relevante risikoreduserende tiltak beskrives,
 - o beredskapsplan for håndtering av miljøhendelser for å minimere/begrense utslipp som følge av bygge-arbeidene, og
 - o plan for hvordan området med ramsløk og ask skal sikres i anleggsperioden.
- Eksisterende overvannsbekk er avsatt til naturområde i vassdrag.
- VA-rammeplanen legger opp til åpne overvannsløsninger, der disse er vist i illustrasjonsplanen.



Figur 9: utklipp av plankartet som viser H560.

Etter naturmangfoldloven (nml.) §7 skal prinsippene i §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 til 12 er vurdert og svart ut i nevnte naturmangfoldrapport og i planbeskrivelsen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget i saken er tilstrekkelig, og at det er kjennskap til «vitenskapelig kunnskap om artes bestandssituasjon, naturtypenes utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger» i tråd med kravet i §8.

Kunnskapsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade.

Naturmangfoldrapporten slår fast at planforslaget vil føre til nedbygging av natur, og vil være en belastning på økosystemet. Den samlede belastningen for naturmangfold som følge av planforslaget er vurdert som middels negativ, jf. §10. Det er likevel vurdert at den negative innvirkningen på naturmangfoldet kan aksepteres i lys av samfunnsmessig ønsket utvikling. Planforslaget medfører ikke alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet ut ifra en samlet vurdering av belastningen på økosystemet. Følgelig kommer ikke føre-var-prinsippet i §9 til anvendelse.

Videre fremgår det av nml. §11 at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket. Nml. §12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering. Plan- og bygningsetaten viser til gjennomførte grep i planen for å begrense planforslagets negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kostnaden knyttet til gjennomføring av de avbøtende tiltakene vil bæres av tiltakshaver. Plan- og bygningsetaten vurderer at nml. §§ 11-12 er oppfylt.

Risiko og sårbarhet

Kvikkleire

Planområdet ligger i hovedsak under marin grense. Det er utarbeidet rapport «vurdering av områdestabilitet» datert 18. desember 2024. Konklusjonen i rapporten er at det ikke er funnet indikasjon på sprøbruddmateriale i det aktuelle området, og at det derfor ikke er behov for videre utredning av områdestabilitet etter NVEs kvikkleireveileder.

Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 strekker seg langs høyspentlinjen igjennom planområdet. Området inkluderer områder BSF1 og 2, BBB1 og BKS1. Innenfor bestemmelsesområdet skal varig opphold avklares med strålevernmyndighetene. BBB1 er tidlig i prosessen klarlagt med strålevernmyndigheten. Forslag til bebyggelse innenfor BBB1 er endret etter det, og plan- og bygningsetaten har derfor foreslått ny bestemmelse i tråd med øvrige felt innenfor bestemmelsesområde #1:

3.1.4.6 . For BBB1 må tiltak for varig opphold innenfor bestemmelsesområde #1 (jf. § 5.1.1) avklares med strålevernmyndighet.

Bestemmelsene sikrer ikke avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak etter pålegg fra strålevernmyndighetene må fremkomme ved rammesøknad.

Støy

Deler av foreslått boligbebyggelse er støyutsatt. Blokkbebyggelsen i sør vil danne støyskjerm mot uteoppholdsarealene. Det er sikret i bestemmelse 3.1.4.4 at leiligheter innen felt BBB1 ikke tillater ensidige leiligheter. Det tillates støyskjermer der veitrafikkstøy overskrider 55 dB. Innenfor felt BBH skal barnehagen skjermes for anleggsstøy. Plan- og bygningsetaten vurderer at støyforhold er tilstrekkelig sikret i bestemmelsene.

Skole- og barnehage

Planområdet ligger i opptaksområdet for Søreide barneskole og Rå ungdomsskole. Det pågår en planprosess for etablering av ny ungdomsskole på Søreide.

Kapasitet på barnehager og skoler vil være avhengig av demografiske svingninger. Per i dag er det tilstrekkelig og tilfredsstillende dekningsgrad i Ytrebygda, med unntak av Skranevatnet skolekrets der det er manglende kapasitet på ungdomstrinnet. Det ligger flere barnehager i kort gåavstand fra planområdet. Det vises til kap. 3.8 skole og barnehage i planbeskrivelsen.

Selv om det i dag er god barnehagedekning i Ytrebygda vurderes det som positivt at planforslaget legger opp til at det skal etableres en barnehage innenfor planområdet. Dette er i samsvar med områdereguleringsplanens bestemme 5.1.4 «*B4 skal inneholde en normalt stor barnehage, som skal ha god gangadkomst både mot Dolvik terminal og mot Hammerslandskrysset.*»

Gangavstand til barnehage er et tiltak som kan bidra til redusert daglig kjøring. Det er ikke barnehage langs Grimstadvegen, mens det er to barnehager ved Steinsvikvegen sentralt på Søreide.

Barn og unges interesser

Planområdet er ikke i bruk av barn og unge i dag. Området består av boliger/næring med private uterom, hager og innmark med ferdselsrestriksjoner. Det foreligger ikke informasjon i planforslaget om hvorvidt barn bruker området til/fra friluftsområdet Storrinden, men det kan påregnes at stien som fører mot friluftsområdet Storrinden er i bruk. Det sikres opprettholdt eksisterende sti og etablert ny stiforbindelse som fører til friluftsområdet Storrinden.

Tunneladkomst under Grimstadvegen til naustområdet ved Grimstadfjorden like utenfor planområdet foreslås ikke endret. Forbindelsen mellom sjø og fjell vurderes som viktige tiltak for å sikre barn og unges interesser. Det planlegges flere lekeplasser innenfor feltet, i tillegg til at det reguleres barnehage innenfor planområdet.

Felt BKB5 regulerer for utleieboliger i regi av Bergen kommune. Tilstrekkelig boligbygging rettet mot familier som av ulike grunner har vanskeligheter med å benytte det ordinære boligmarkedet vurderes for å være positivt, også med hensyn til barn- og unges interesser.

Innenfor felt BKS tillates det oppført rekkehus og flermannsboliger og innen BBB tillates det oppført blokkbebyggelse. Det tilrettelegges således for ulike størrelser av boliger. Varierende boligstørrelser sikres i planforslaget i bestemmelse 3.1.1.g. Ulik størrelse på boliger er med å sikre variert beboersammensetning, og at det blir tilrettelagt for familieboliger.

Barn og unges interesser vurderes for å være tilfredsstillende ivarettatt i planforslaget.

Universell utforming

Planområdet har beliggenhet i en delvis svært bratt nordøstvendt li. Grunnet naturgitte forutsetninger vil ikke hele boligområdet ha universell tilgjengelighet. Det er imidlertid sikret at lekeområdene BLK er universelt utformet. Ved søknad om rammetillatelse skal utomhusplan/landskapsplan vedlegges og vise hvordan universell utforming løses. Figur 10 under viser skisse til løsninger for det enkelte felt.

Fellesområdene gatetun, gårdshus og torg som er avsatt til fellesområder er relativt flate partier og er universelt tilgjengelige.

Det kommer frem i planbeskrivelsen at første del av adkomstveien som allerede er etablert har brattere stigning enn hva håndbok N100 anbefaler i dag. Tidligere var stigning inntil 10%, vært akseptert, mens ny håndbok krever at boliggate/boligvei har maksimalt 8% stigning. Regulert adkomstvei har en strekning på 15 - 20 meter med stigning inntil 11%, og en strekning på ca. 100 meter hvor stigningen er opp mot 9%.



Figur 10: utklipp av illustrasjon som viser adkomst til lekeplasser (BLK) med stiplede linjer.

Grunnet bratt adkomstvei er det ikke sikret universell tilkomst til Dolvik terminal. Vestland fylkeskommune påpekte at planforslaget kun viser universell utforming innenfor planområdet, og ikke sikrer universell tilgjengelighet til kollektivtilbudet som ligger tett på planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at krav om universell tilgjengelighet fram til Dolvik terminal krever for omfattende inngrep. Grimstadvegen er ikke detaljprosjektert og vil sannsynligvis endre deler av adkomstveien. Gangforbindelsen til terminalen vil bli forbedret dersom siste byggetrinn av Ringveg Vest gjennomføres. Adkomstveien f_SKV1 er opparbeidet i forbindelse med utarbeidelsen av fv. Fyllingsdalsvegen, og har relativt god standard.

Energiløsninger

Det skal oppføres nettstasjon innenfor planområdet. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Kulturminner

I forbindelse med utbyggingen av Ringvei Vest ble det registrert to lokaliteter for kulturminner som er fjernet ved utgraving. Kulturminne registrert i Riksantikvarens kulturminnedatabase er registrert med status fjernet. Nord-vest for planområdet er det registrert flere automatisk fredede lokaliteter med steinalderboplasser og dyrkingsspor fra jernalder.

Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon i forbindelse med utarbeidelse av område-reguleringsplan for Dolvik-Hope. Innenfor planområdet er det løe, gårdshus og bedehus. Planforslaget legger opp til å bevare disse bygningene. Det er ikke foreslått hensynssone kulturmiljø for byggene, noe Byantikvaren ønsker og har påpekt.

Etter vår vurdering er byggene tilstrekkelig sikret i bestemmelse 3.1.13.4 som fastsetter at gårdshus og løe skal beholde sitt særpreg og estiske kvaliteter i fasader og hovedform. Gårdshuset og løen skal tilrettelegges for felles aktiviteter for fremtidige beboere. Det er tillatt med salg, servering og utleie av lokalene.

Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget sikrer at krysset mellom Ytrebygdsvegen og den regulerte Grimstadvegen, inklusiv sykkelvei og bussholdeplass blir utbygget i tråd med bestemmelse 6.2.1.4 i områdereguleringsplan for Dolvik-Hope. Dette forutsetter tilpasninger til eksisterende veitrasé. Tilpasning til eksisterende situasjon er mindre omfattende enn regulert forslag i område-reguleringsplanen for Dolvik-Hope.

Det foreslås rekkefølgekrav om å sikre gjennomføring av krysset Ytrebygdsvegen/Grimstadvegen i tråd med regulert løsning i områdereguleringsplanen. Forslagsstiller er uenig i dette rekkefølgekravet. Etter deres syn foreligger det ikke hjemmel til å kreve at utbygger skal bidra med nytt kryss for Grimstadvegen, og at kravet allerede er oppfylt jf. bestemmelser 6.2.1.5 og 6.3.1.6. Forslagsstiller har allikevel valgt å la kravet stå, og informerer om at de forbeholder seg retten til å overprøve lovligheten av rekkefølgekravet etter at planen er godkjent.

Områdereguleringsplanen viser en løsning som forutsetter store inngrep i eksisterende terreng. Grimstadveien er ikke detaljprosjektert, og det må påregnes endringer fra regulert forslag i områdereguleringsplanen til detaljprosjektert løsning. Plan- og bygningsetaten har i påvente av detaljprosjektering av Grimstadvegen akseptert løsningen.

Reguleringsplanen sikrer at opparbeidelse av grønnstruktur - friområde o_GN5 skal være gjennomført eller sikret gjennomført i tråd med bestemmelse 3.4.2 og 7.3 i område-reguleringsplan for Dolvik-Hope Plan-ID 60200000 senest ved søknad om ferdigattest for siste byggetrinn. For området som er i kommunes eie, samt gnr. 34, bnr. 4 skal opparbeidelse av område o_GF5 være gjennomført før igangsettingstillatelse.

Alternative bestemmelser

Plan- og bygningsetaten valgt å fremme et alternativt sett med reguleringsbestemmelser til planforslaget. Hensikten er å sikre at planen er klar og entydig, sikre overordnede prinsipper for arkitektonisk utforming kvalitet i tråd med plandokumentene, redusere fleksibilitet slik at kommunen ved vedtak av planen har forutsigbarhet i hvordan området vil bli seende ut. Slik bestemmelsene er formulert er det uklart hvilken utbygging planen åpner for og planmessige avklaringer er blitt forskjøvet til byggesaken.

Bestemmelsene er endret i prosessen og flere at plan- og bygningsetatens forslag er ivaretatt i revisjonene. Forslagsstiller har argument for hvorfor de ikke har tatt til følge alle forslag til endringer, og skriver i e-post den 18.04.2024 til plan- og bygningsetaten: "Dersom administrasjonen fremdeles er uenige i noen punkt foreslås det at dette fremmes som en alternativ innstilling til vedtak."

Plan- og bygningsetatens forslag til alternative bestemmelser er ment for å bedre sikre arkitektonisk kvalitet og følge opp intensjonen i planforslaget som er lagt til grunn for saksbehandling og medvirkningsprosesser. Vi har vurdert at fleksibiliteten planforslaget legger opp til kan gå utover kvaliteter i planforslaget. Bestemmelsessettet inkluderer alle anbefalinger til endringer som går fram av dette fagnotatet, samt retting av skrivefeil. Begrunnelser knyttet til mindre endringer som ikke går fram av fagnotatet kan ses i "Alternative reguleringsbestemmelser versjon byplan, datert 10.0.25 med sporing og kommentar". Det er lagt vekt på at foreslåtte endringer skal være så lite omfattende som mulig og i liten grad skaper behov for justeringer i øvrige plandokument, samtidig som intensjonen bak endringene blir ivaretatt.

Forslagsstiller er blitt forelagt forslag til alternative bestemmelser i e-post den 13.01.2025. I sitt svar til etaten den 15.01.2025 skriver forslagsstiller at prosessen har vært lang og tidkrevende, og at planmaterialet er grundig gjennomarbeidet i samråd med plan- og bygningsetaten. Forslagsstiller skriver videre at kommunens alternative forslag vil medføre større negative konsekvenser for gjennomføring av prosjektet, uten å presisere disse ytterligere. Forslagsstiller ønsker at saken oversendes til sluttbehandling slik den foreligger, og at eventuelle alternative bestemmelser avgjøres i den politiske behandlingen.

Anbefalt vedtak:

2. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Dolvika B4, arealplan-ID 66160000 vist på plankart, sist datert 17.09.2024.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 10.01.2025.
3. Med følgende endringer:
 - a. I plankartet endres benevnelse byggehøyde (BH), til mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH). Mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH) skal påføres plankartet der bebyggelsen planlegges med saltak.
 - b. Plankartet endres slik at det i delfelt BBH får en høyde som tilsvarer to etasjer. Høyden må komme frem i plankart med maksimal gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH).
 - c. Plan- og bygningsetaten sitt forslag til alternative bestemmelser, datert 10.01.2025 blir gjeldende for detaljreguleringsplanen.
 - d. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen
Avdelingsleder

Tarje Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert, 17.09.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 18.12.2024
Alternative bestemmelser byplan, datert 10.01.2025
Alternative bestemmelser byplan med spor endringer og kommentarer, datert 10.01.2025
Planbeskrivelse, datert 18.12.2024
Merknadsskjema oppstart planarbeid, datert 04.09.2018
Merknader samlet ved oppstart
Merknads- og endringsskjema, datert 26.02.2024
Merknader samlet begrenset høring
Forslagstillers kommentarer til innsigelser, datert 12.11.2021
Trekking av innsigelse, Statsforvalteren i Vestland, datert 15.09.2023
Trekking av innsigelse Vestland fylkeskommune, datert 27.09.2023
Beskrivelse av endringer etter offentlig ettersyn, datert 11.05.2023
Planforslag til 2. gangs behandling, datert 26.02.2024
Illustrasjonsplan, datert 27.04.2023
Illustrasjon grøntdrag, datert 20.09.2020
Visualisering grøntdrag, datert 24.06.2022
Utearealer og diagrammer, datert 12.05.2023
Illustrasjon grøntdrag og fellesarealer, datert 24.06.2022
Illustrasjon hjerterom, datert 20.09.2022
Illustrasjon BKB3, datert 20.11.2020
Snitt A-A BKB3, datert 20.11.2020
Illustrasjon plan BKB3, datert 20.11.2020
Illustrasjon løe BKB3, datert 20.11.2020
Snitt interne utearealer, datert 27.04.2023
Illustrasjon lekeplasser med UU tilgang, datert 24.06.2022
Illustrasjoner sol- og skygge, datert 24.06.2022
Terrengsnitt samlet, datert 24.06.2022
Håndskisse 1, datert 27.04.2023
Håndskisse 2, datert 27.04.2023
Illustrasjon gårdshus og torg
Illustrasjonsplan UU, datert 24.06.2022
Utearealer oversiktsplan, datert 12.05.2023
MUA, datert 27.04.2023
Solbelagt uteoppholdsareal MUA, 21. mars, datert 24.06.2022
Bilparkering, datert 27.04.2023
Sykkelparkering, datert 24.06.2022
Sykkeltraséer, datert 20.09.2022
RTP, datert 17.09.2020
BIR, uttalelse til RTP, datert 02.11.2020
Flomsonekartlegging, datert 09.06.2020
Vurdering av områdestabilitet, datert 18.12.2024
Vurdering av områdestabilitet, datert 18.12.2024
EMF-utredning, datert 4. mai 2020
ROS-analyse, datert 04.05.2021
Klimagassberegninger, datert 10.05.2023
Konsekvenser biologisk mangfold, datert 19.04.2014

Kulturminnedokumentasjon, datert 07.04.2021
Støyrappport, datert 06.02.2020
Luftkvalitetsvurdering, datert 29.05.2020
Naturmangfoldrapport, datert 22.06.2022
Skredfarevurdering tidligere planarbeid, datert 12.01.2009
Skredfarevurdering, datert 22.03.2021
VA-rammeplan, datert 20.09.2022
VA Bergen Vann uttalelse til VA-rammeplan, datert 20.05.2020
VA Revidert VA-rammeplan, datert 15.08.2024
VA Uttalelse Bergen Vann til revidert VA-rammeplan, datert 02.09.2024
VA Ny plassering pumpestasjon, datert 13.08.2024
VA Merknader fra Haugen VVA, datert 30.01.2024
VA Drensplan illustrasjon, 20.09.2022
VA Overvannsberegninger og utjevningsvolum, datert 09.06.2020
VA Avrenningsmønster, datert 20.09.2022
VA Flomsonekartlegging, datert 09.06.2020
VA Flomveier, datert 20.09.2022
VA Rammeplan nedslagsfelt, datert 01.09.2020
VA Nedbør, datert 17.08.2020
Skisse prinsipp Ytrebygdsvegen, datert 09.05.2023
Vegtekniske avklaringer og vegtegninger, datert 06.08.2020
Notat vurdering av fortau, datert 06.05.2022
Skisse prinsipp Ytrebygdsvegen, datert 09.05.2023
Tegningshefte midlertidig kryss A, datert 02.11.2022