

From: "Merli, Einar" <Einar.Merli@avinor.no>
Sent: Mon, 11 Sep 2023 10:32:09 +0200
To: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>;
"Hovedpostmottak" <Hovedpostmottak@bergen.kommune.no>
Cc: "Tolo, Asbjørn" <Asbjorn.Tolo@avinor.no>
Subject: Bergen kommune - Reguleringsplaner - Varsel om begrenset høring - Ytrebygda
- Gbnr 34/4 m.fl. - Dolvika B4 - Uttalelse fra Avinor
Categories: Grønn kategori

Bergen kommune

Vi viser til kommunens brev av 09.08.2023 (ref. PLAN-2022/20543-21) vedrørende varsel om begrenset høring av reguleringsplan for gbnr 34/4 m.fl., Dolvika B4, PlanID 66160000, i Ytrebygda bydel i Bergen kommune.

Avinor har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Einar K. Merli

Arealplanlegger, seksjon Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

BÆREKRAFT, KONSEPT- OG INFRASTRUKTURUTVIKLING

einar.merli@avinor.no

Mob: +47 976 51 687

Tlf: +47 67 03 00 00

Drammensveien 144

Postboks 150, 2061 Gardermoen

www.avinor.no



BERGEN KOMMUNE PLAN - OG BYGNINGSETATEN
Postboks 7700
5020 BERGEN

Dato: 23.08.2023
Saksref: 202312653-2
Deres ref.: PLAN-
2022/20543-21
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Ole Magne Kjelleevold
Telefon:
Mobil: +4791666106
E-post: Ole.Magne.Kjelleevold@banenor.no

Bergen kommune - Varsel om begrenset høring - Ytrebygda, Gnr/bnr 34/4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan. Bane NORs uttalelse.

Vi viser til varsel om begrenset høring, datert 09.08.23.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Ole-Magne Kjelleevold
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

BERGEN KOMMUNE BYMILJØETATEN
Postboks 7700

5020 BERGEN

Uttale vedr - Justert planforslag til begrenset høring: Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan, Bergen kommunearealplan-ID 66160000

Vi viser til deres brev av 09.08.2023 vedrørende ovennevnte.

Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS (BHF IKS) har fått delegert myndigheten som tilligger kommunen etter Lov om havner og farvann (hfl.) av 21.06.2019 jf. § 4 fra Alver, Askøy, Austrheim, Bergen, Bjørnafjorden, Fedje, og Øygarden kommune.

Hfl. har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann

Vurdering av planforslaget

Det ligger til kommunens myndighet å ta stilling til ønsket arealbruk for området, vi presiserer imidlertid at det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs. Generelt er vi av den oppfatning at det ikke bør settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig.

Plankartet viser ikke konkrete tiltak, men på dette stadiet i planarbeidet kan vi ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som vi er satt til å ivareta.

Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i sjøområdet krever tillatelse fra BHF IKS, jf. hfl. § 14, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Med hilsen
Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS

Hanne Gunnarskog - Farvannsforvaltning ansvarlig

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Bergen kommune
Postboks 7700
5020 BERGEN

Dykkar ref.
PLAN-2022/20543-21

Vår ref.
23/00443-2

Sakshandsamar
Beatrice Frabetti

Dato
10.08.2023

**Vedr. PLAN-2022-20543-21 - Varsel om begrenset høring -
Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan -
forholdet til marine kulturminne**

Me viser til e-post motteke 09.08.2023.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Tiltaksområdet omfattar ingen vassdrag.

Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

Med helsing

Beatrice Frabetti

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi:
marinarkeologi



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56635-30
Saksbehandler: Magne Hordvik Olsen
Dato: 4. september 2023
Deres ref.: PLAN-2022/20543-22

Brannvesenets uttalelse vedr. varsel om begrenset høring - Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan arealplan-ID 66160000

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 skal et planforslag sendes til uttalelse til parter som er berørt av forslaget. Bergen brannvesen er en berørt part i denne saken og uttaler seg herved om forhold som kan ha innvirkning på rednings- og slokkeinnsatsen.

Hovedintensjonen med planforslaget er å legge til rette for boliger med tilhørende uteoppholdsarealer.

Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i planforslaget.

Det vises til planforslag utlagt til offentlig ettersyn 19.06.2021- 07.09.2021. Planforslaget er utarbeidet av LINK Arkitektur AS og Multiconsult Norge AS, på vegne av ByBo AS og Etat for utbygging, Bergen kommune. Planområdet er lokalisert i Dolvika i Ytrebygda, og omfatter gnr. 34, bnr. 4 m.fl. og kommunal tomt gnr. 34, bnr. 279. Planområdet utgjør ca. 65 daa. I områdereguleringsplan Dolvik - Hope, vedtatt i 2021, ligger planområdet innenfor formål boligbebyggelse B4 hvor det er føringer om høy arealutnyttelse, barnehage, grønnkorridorer m.m. Krav i områdereguleringsplanen er innarbeidet i planforslaget. Planforslaget omfatter eksisterende og framtidige boliger med tilhørende uteoppholdsareal, offentlig- eller privat tjenesteyting, en barnehage med kapasitet for 60 barn, gatetun og vegareal m.m. Eksisterende gårdshus og løe skal bevares som felleshus for beboere.

Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkost for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Planlegges det for tekniske installasjoner på taket, slik som solceller og lignende er det viktig at dette blir hensyntatt i prosjekteringen, slik at en effektiv slokkeinnsats kan utføres. Det er viktig at rømning fra eksisterende bebyggelse blir ivaretatt i anleggsperioden.

For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig på nettsiden til Bergen kommune/innbyggerhjelpen.

Med hilsen
Bergen brannvesen

Vibeke Gunstensen – stedfortreder for seksjonsleder
Magne Hordvik Olsen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Brannvesenet, §13 (Arbeidssted) - Vibeke Gunstensen



BERGEN
KOMMUNE

Byantikvaren

Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
v/Gudrun Elisabet Stefansdottir

Fra
Byantikvaren

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/56635-35
Saksbehandler: Rigmor Huus
Dato: 11. september 2023

Byantikvarens svar på varsel om begrenset høring - Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan

Viser til oversendt varsel om plan til begrenset høring.

Byantikvaren uttalte seg til offentlig ettersyn om kulturmiljøverdiene i området. Bygningene dette gjelder er regulert til bebyggelse som skal bevares i planen. Vi ønsket at feltene også kunne markeres med H570, men ble ikke hørt på dette.

Fordi gårdshus og løe representerer et viktig kulturmiljø er det viktig at disse bygningene har grønne områder rundt seg, og bestemmelsene for BKB1 og f_ST (nytt arealformål) må derfor være mer presis når det gjelder å ivareta vegetasjon tett inntil disse byggene. Det samme gjelder for bestemmelsene til BKB2.

I tillegg ber vi om at bestemmelsene til byggene som er regulert til kulturminner som skal bevares (sosi-kode 1210) blir supplert med. «Eksisterende bygninger skal istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusform og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal søkes bevart».

Utover dette kan vi ikke se at de varslede endringene påvirker kulturmiljøet i vesentlig grad..

Med hilsen
Byantikvaren

Johanne Gillow - byantikvar
Rigmor Huus - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Byrådsleders avdeling stab (Arbeidssted) - Birgitte Teglgaard Jørgensen,
Brannvesenet, §13 (Arbeidssted) - Vibeke Gunstensen

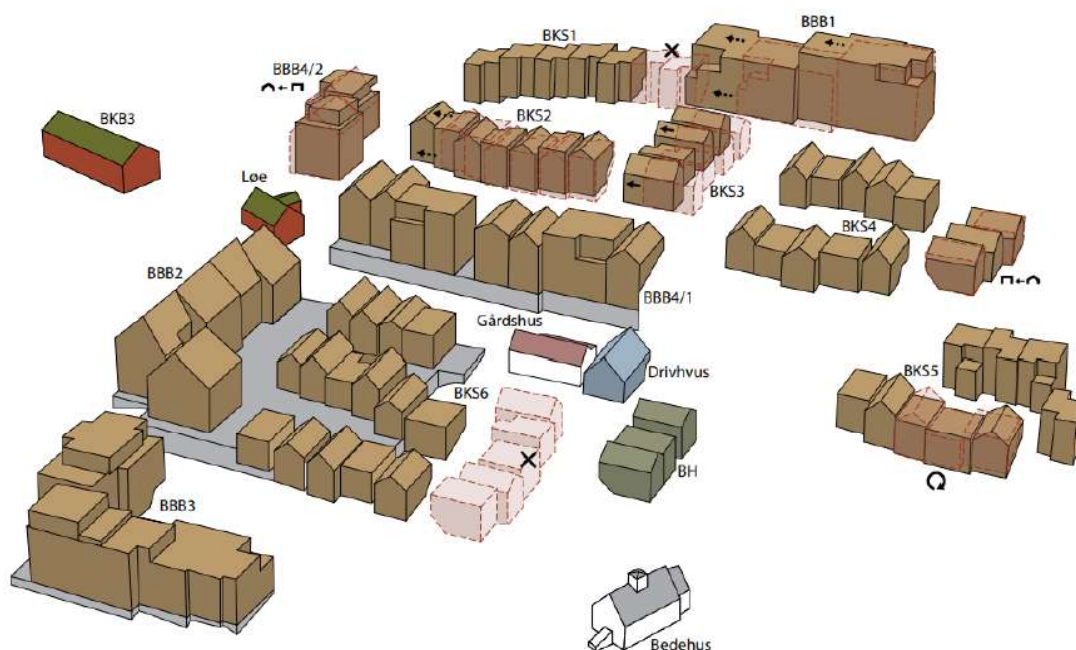


PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56635-37
Saksbehandler: Céline Christine Blanc
Dato: 13. september 2023
Deres ref.:

Byarkitektens merknad- Varsel om begrenset høring - Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan

Vi viser til plankonsulentens oversendelsesbrev planforslag til 2. gangs behandling datert 11. Mai 2023 som redegjør for hovedendringene i planforslaget etter høring. De visuelle endringene etter høring vises på illustrasjonen nedenfor:



Figur 0-1: Største visuelle forskjeller i planforslaget etter offentlig ettersyn. Kilde: LINK Arkitektur.

Økt andel grønnstruktur.

Vi er positive til at det grønne draget gjennom planområdet er utvidet, og at felleshuset inngår i et større grønndrag gjennom området. Det er også positivt at det ikke er planlagt parkeringsdekke under grøntområdet, slik at området kan få en mer naturlig utforming.

Utforming og arkitektur sikres i bestemmelser

Det er positivt at det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides en plan for helhetlig arkitektonisk utforming ved søknad om rammetillatelse. Planen for helhetlig arkitektonisk utforming skal gi mer detaljerte føringer for utforming av tak/toppetasje/første etasje og valg av materialer og farger for bygg, samt dekke, murer, vegetasjon, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.

I tillegg til de overnevnte temaene anbefaler vi at planen angir prinsipper for fasade-og voluminndeling.

Utnyttelsesgrad og høyder

BBB1 og BKS2 er primært felt til omdisponering av areal som var redusert fra BKS1 og BKS6 og har dermed økning i både %BRA og antall enheter.

- BBB1 vil utgjør et stort bygningsvolum. Vi anbefaler at planen for arkitektonisk utforming gir retninger for arkitektoniske grep som kan bidra til å redusere virkningen av høyde og volum, som for eksempel fasade-og voluminndeling, takform og farge-og materialbruk.
- Regulering for felt BBB1 åpner for blokk med dype bygningskropper, som sannsynligvis medfører ensidige boenheter kun med sol om morgningen. Vi er derfor bekymret for bokvalitet i dette feltet. Vi anbefaler at planen legger opp til en reduksjon av bygningsdybden mot maks 12 til 13 meter, slik at noen av boenhetene kan bli gjennomgående.

Tiltak for å redusere klimagassutslipp

Planforslaget har høye miljøambisjoner og helhetlige løsninger for bærekraftig nabolag både sosialt og miljømessig. Planforslaget har derfor redusert omfang av parkeringskjellere og åpnet for at regulert byggehøyde er justert opp med 0,5 meter. Vi er positive til at byggene kan legges noe høyere i terrenget for å oppnå bedre massebalanse.

Med hilsen
Byarkitekten

Maria Molden - Byarkitekt
Celine Blanc - Seniorarkitekt
Åge Vallestad – Spesial rådgiver

Kopi til: Byrådsleders avdeling stab (Arbeidssted) - Birgitte Teglgaard Jørgensen,
Brannvesenet, §13 (Arbeidssted) - Vibeke Gunstensen



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56635-32
Saksbehandler: Anne Marte Maardalen
Dato: 15. september 2023
Deres ref.: PLAN-2022/20543-22

Bymiljøetatens uttalelse.

Ytrebygda, gnr. 34 bnr. 4 m.fl., Dolvika B4 – Vedr. varsel om begrenset høring av reguleringsplan.

Bymiljøetaten (BME) viser til oversendelse datert 09.08.23.

Saken gjelder

Planforslaget for Dolvika B4 var gjenstand for offentlig ettersyn sommeren 2021. Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer som nå er til begrenset høring.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende uteoppholdsarealer. I KPA 2018 er planområdet avsatt til byfortettingssone og ytre fortettingssone. Området er regulert i områdereguleringsplanen Ytrebygda, gnr. 33 bnr. 7 m.fl., Dolvik – Hope, Marina og boligområde.

Bymiljøetatens vurderinger

Bestemmelser til friområde o_GF5

Bestemmelsene til friområde o_GF5 (områdereguleringsplanen) står nevnt to steder ettersom bestemmelsene er knyttet til ulike faser.

Før igangsettingstillatelse:

§ 6.2.1.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boenheter i B4 skal opparbeiding av grønnstruktur på gnr./bnr. 34/4 i o_GF5, samt den delen av o_GF5 som kommunen har eiendomsrettigheter til, være gjennomført eller sikret gjennomført i tråd med §§ 3.4.2 og 7.3 i områdeplan Dolvik-Hope.

Ved søknad om ferdigattest:

§ 6.3.2.7 Opparbeidelse av friområde o_GF5 skal være gjennomført eller sikret gjennomført i tråd med §§ 3.4.2 og 7.3 i områdeplan Dolvik-Hope ved søknad om ferdigattest for siste byggetrinn.

Bymiljøetaten vurderer at dette i stor grad sikrer opparbeidelse av friområdet o_GF5 i områdereguleringsplanen. BME ber likevel PBE vurdere om friområdet kan sikres opparbeidet ved å sette et «gjennomføringskrav» i stedet for et «sikret-krav». Et slikt grep vil kunne sikre at friområdet blir opparbeidet samtidig med boligene i denne planen, og dermed komme det nye nabolaget til gode fra innflyttingstidspunkt.

Økt andel grønnstruktur

I endret planforslag er det en liten økning i andel grønne areal i planområdet, og noe av bebyggelsen er fjernet. Felt f_BUT1 er økt i størrelse, og det er i reguleringsbestemmelse § 3.1.10.3 sikret at dette området skal ha naturlig terreng, der vegetasjonen bevares. Dette er

positive grep. Bymiljøetaten savner imidlertid en gjennomgående grønnstruktur, med grøntarealer som skaper sammenheng og knyttes mot grønne områder utenfor planområdet. Planforslaget viser flere, mindre oppstykkede arealer satt av til f_BUT felles uteoppholdsareal med ulik grad av tillatt opparbeidelse, med bymessig parkpreg og/eller lekeplass, jf. reg.bestemmelse § 3.1.10.

Planområdet skal transformeres fra et område med spredt boligbebyggelse og en stor andel grønne arealer til et tettbygd boligområde. I slike tettbygde områder er det viktig å bevare og etablere sammenhengende grøntområder for å sikre at dyr og planter kan forflytte seg.

Miljørisikovurdering og planer/tiltak for å hensynta naturmiljø sikres i bestemmelser

Det er i planbestemmelsene sikret krav om områdespesifikk miljørisikovurdering ved søknad om tiltak. Det skal også foreligge:

- en beredskapsplan for håndtering av miljøhendelser for å minimere/begrense utslipp som følge av byggearbeidene,
- en plan for hvordan området med ramsløk og ask kan ivaretas i anleggsperioden,
- forslag til tiltak for å unngå spredning av fremmede skadelige arter.

Dette er vurdert av Bymiljøetaten til å være tilstrekkelig.

Tilpasninger til Dolvikbekken

Plangrensen er innskrenket til Dolvikbekken, for å ikke komme i konflikt med veiformål i områdeplanen. Byggeområdet i BKB5 er innskrenket og trukket lenger bort fra Dolvikbekken, for å sikre bredere kantvegetasjon.

I bestemmelse § 3.3.1.3 står det at Felt o_GN5 er område avsatt til grøntareal/kantsone langs overvannsbekk i o_VN1. Det er tillatt med tilbaketrukken erosjonssikring og skjøtsel som ikke forringer kantvegetasjonen.

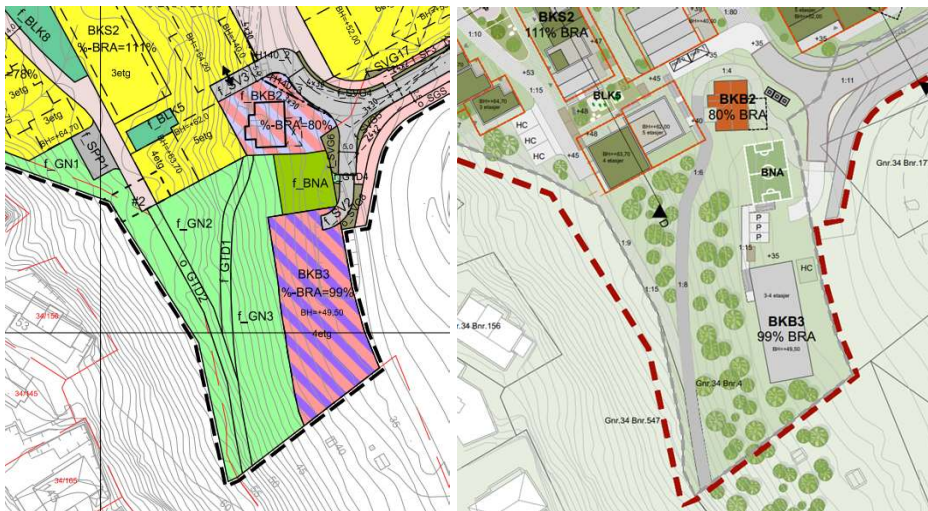
Bestemmelsene åpner for tilbaketrukken erosjonssikring og skjøtsel. Bymiljøetaten stiller spørsmålstegn til hva som definerer tilbaketrukken erosjonssikring. Det dreier seg her om et svært smalt areal med bratt terreng. Slik BME ser det vil en eventuell erosjonssikring vanskelig kunne gjennomføres uten å forringe kantvegetasjonen. Vi ber om at dette avklares før vedtak.

Skjøtsel i kantsonen er tillatt, men må ikke skade kantsonens økologiske funksjon. Vannressursloven § 11 sier følgende om kantvegetasjon:

«Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.» Vi ber om at siste del i bestemmelsen endres til: (...) og enkel skjøtsel som ikke forringer kantvegetasjonen økologiske funksjon.

Turdrag GTD1 og GTD2

Bymiljøetaten stiller spørsmål ved status på de to turdragene som er regulert mot Storrinden. GTD1 som knyttes til offentlig gang- og sykkelvei o_SGS er regulert med felles status, mens GTD2 som leder inn til boligområdet er regulert med offentlig status. BME vurderer at det vil mer hensiktsmessig at dette byttes om.



Kommunale veger

Bymiljøetaten er vegmyndighet for alle kommunale vegområder i Bergen kommune. Det er ingen kommunale vegområder innenfor planområdet i dag, og det reguleres heller ikke nye.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Vestland fylkeskommune som skal uttale seg til utformingen av vegkryss mellom felles veg og fylkesveg, og til kapasitetsvurderingen av vegkrysset.

Bymiljøetatens anbefaling

Vi viser til vurderingene over og ber om at innspillene følges opp i det videre arbeidet med planen.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Tom Sandahl - seksjonsleder
Marte Maardalen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksbehandlere:

Marianne R. Jetmundsen, Natur- og miljøforvaltning
Andrew Keith, Bærekraftig mobilitet
Valentina Knutsen, Vegforvaltning

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
10.08.2023
Deres dato

Vår referanse
2022/19236 THMO
Deres referanse
2022/20543

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG
BYGNINGSETATEN

Postboks 7700
5020 BERGEN

Automatisk tilbakemelding - Varsel om begrenset høring - Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkivseksjonen

Erik Vesterhus Rasmussen
seksjonssjef

Monica Drage Thorbjørnsen
Arkivar

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for
samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Telefaks
33 31 06 60

Organisasjonsnummer
974 760 983



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56635-34
Saksbehandler: Hilde Marie Mjøs
Dato: 1. september 2023
Deres ref.:

Helsevernuttalelse til varsel om begrenset høring - Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4 - PLAN-2022/20543

Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet. Lov om folkehelsearbeid § 4.3, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Vi viser til endringsforslag til begrenset høring for Ytrebygda, gnr. 34, bnr. 4 m.fl., Dolvika B4. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, en barnehage med kapasitet for 60 barn, gatetun og øvrig vegareal. Eksisterende gårdshus og løe skal bevares som felleshus for beboere. Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget.

Vi har ikke merknader / innvendinger til endringsforslaget. Vi kan imidlertid ikke se at vi har mottatt planen til offentlig ettersyn. Vi forutsetter at krav til luftkvalitet og støyforhold er ivaretatt i planen.

Med hilsen
Helsevernenheten

Viviann Sandvik - Avdelingsleder Miljørettet helsevern
Hilde Marie Mjøs - Overingeniør Miljørettet helsevern

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Punkter relatert til reguleringsplan fra Johannes Dolvik/BFS3, Nasjonal arealplan-ID 4601_66160000

Dato 15/8-2023

1. Ad 3.1.1d Uteoppholdsareal: «minimum 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet i BKS1-6 og BFS1-5. Dette omfatter privat og felles uteoppholdsareal samt felles lekeplasser. Maksimalt 50% av uteoppholdsarealet kan være på tak eller altan. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal utformes som felles og allment tilgjengelig areal.

Vår kommentar: Det er uaktuelt å etablere felles og allment tilgjengelig areal inne på egen eiendom i BFS3.

2. Ad 3.1.2.1: Mulighet til å sette opp en ekstra enebolig på eiendommen inklusive veirett er diskutert med Bybo og de har i samtale akseptert dette. Det er også oppe i Bybo sitt planforslag, men ser ut til å være begrenset i reguleringsplan. Vi ønsker dette inn i reguleringsplan.
3. Ad 3.2.2.2 og 5.1.1: Kommunen godkjente kraftledning når den ble satt opp og det ble ikke informert om noe stråleproblem for BFS3 på det tidspunkt. Vi antar at kommunen sjekket med strålevern myndighetene den gang og regner med å bli kontaktet hvis dette ikke er tilfelle.
4. Ad 3.2.6.3 Vei SV4 fra gårdshus til innkjørsel BSF1 er i dag eid av BSF1 og BSF3. Vi har også veirett frem til bygdeveien som i dag er Ytrebygdsvegen. Vi ønsker derfor en klar forpliktelse i reguleringsplan at vi skal ha fri ferdsel 24/7/365 til Ytrebygdsvegen uten restriksjoner i overskuelig fremtid. Dette gjelder også hvis vei blir solgt til Bybo.
5. Ad 3.1.1.b VA-rammeplan: Vann til BSF1 og BSF3 går i dag fra egen brønn nord for BSF2. Kloakk går i dag fra samme eiendommene til sjøen. Hvilke krav vil kommunen stille angående dette?
6. Dagens veirett til sjøen via gårdshus, bedehus og videre til naust gjøres oppmerksom på og vi vil gjerne vite hvor den veien skal gå etter utbygging.



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
v/Gudrun Elisabet Stefansdottir

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/56635-39
Saksbehandler: Mette Karlsen
Dato: 25. september 2023

Fra
Seksjon for strategi, utvikling og utredning
(SUU)

Uttale til begrenset høring - Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, Reguleringsplan

Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett sin merknad vedr. planforslag til offentlig ettersyn/høring. Ytrebygda, Gnr. 34, Bnr. 4, Dolvika B4. Planforslagets hovedformål er bolig, 203 enheter i blokk og flermannsboliger/rekkehus. I tillegg planlegges det barnehage for ca. 60 barn og noen næringslokaler.

Planområdet er avsatt til Byfortettingssone og Ytre fortettingssone i KPA.

Det er positivt at bestemmelsene angir krav til utendørs lekeareal. Størrelse og form må vurderes og sikres på plankartet. Uteområder for barnehagen må ha tilstrekkelig størrelse og kvaliteter. Kunnskapsdepartementets gjeldende norm for utendørs lekeareal er 6 ganger netto leke og oppholdsareal inne. Lekearealene i barnehagen må sikres tilgjengelighet for nærområdet utenom åpningstid. Det må tas hensyn til solforhold, tilstrekkelige uteoppholdsarealer, støy, adkomstforhold, luftforurensning etc. Universell tilkomst må ivaretas og noen lekeapparater må også være universelt utformet

Mobilitet og trafikk for myke trafikanter må sikres gjennom planforslaget. Gående må sikres god og trygg framkommelighet til eksisterende gang- og sykkelnett langs Ytrebygdsvegen og fremtidig gang- og sykkelveg langs Grimstadvegen.

Det er positivt at det legges opp til en ballbane, men det kan med fordel også etableres mer varierte og fleksible leke – og oppholdsarealer som er tilpasset ungdom.

BarnehagebehovDagens kapasitet og framtidig kapasitetsbehov. Ytrebygda bydel har per 2022 en stor overkapasitet på antall barnehageplasser og har plass til 128 prosent av barna i alderen 1-5 år som er bosatt i bydelen.

Det forventes en økning i antall barn i alderen 1-5 år i Ytrebygda bydel fra rundt 1882 barn i dag til i underkant av 2200 barn i 2035. Selv om noe av den ledige kapasiteten i bydelen vil tas i bruk fremover som følge av barnetallsveksten, forventes det fortsatt en overkapasitet.

Det forventes at planen for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland sammen med øvrige bygge- og reguleringssaker i Ytrebygda bydel vil gi en samlet økning på i underkant av 3000 boliger gjennom planperioden, der skolekretsene Liland (rundt 1000 boliger), Søreide (rundt 570 boliger), Skranevatnet (rundt 530 boliger) og Skeie (300 boliger) er mest berørt av utbyggingen.

Skolebehov

På Søreide barneskole må det tas høyde for at faktisk elevtall varierer i forhold til bosatte barn pr årgang i skolekretsen. Det må påregnes at ledig kapasitet i prognoseperioden frem mot 2030 vil gå med til å sikre skoleplass i eksisterende boligstruktur for skolekretsen.

På ungdomstrinnet er det kapasitetsutfordringer på Skranevatnet og Rå skoler. Det planlegges for ny ungdomsskole på Søreide som vil avhjelpe dette. Imidlertid er det ikke planlagt for ytterligere elevtallsøkning i skolekretsen ved etablering av Søreide ungdomsskole, utover at ny ungdomsskole på Søreide vil være nærskole for hele skolekretsen til Søreide barneskole og nordre del av Aurdalslia barneskolekrets. Faktisk elevtall i forhold til bosatte barn pr årgang i skolekretsen vil variere tilsvarende som for Søreide barneskole.

Med hilsen
Seksjon for strategi, utvikling og utredning (SUU)

Merete Rosvold Bogen - Seksjonssjef SUU
Lill Presttun Hindenes - Avdelingsleder Skole og barnehageutbygging SUU

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Byrådsleders avdeling stab (Arbeidssted) - Birgitte Teglgaard Jørgensen,
Brannvesenet, §13 (Arbeidssted) - Vibeke Gunstensen



Statens vegvesen

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
Postboks 7700

5020 BERGEN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Hilde Birgitte Kalleklev /
55516386

Vår referanse:
20/45859-6

Deres referanse:
PLAN-2022/20543-
21

Vår dato:
15.09.2023

Uttale til begrenset høring – Ytrebygda – Gnr. 34 Bnr. 4 m.fl. – Dolvika B4 – Bergen kommune

Viser til justert planforslag til begrenset høring datert 09.08.2023 og vår uttale til offentlig ettersyn datert 07.09.2021.

Om saken

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for eksisterende og framtidige boliger med tilhørende uteoppholdsareal, offentlig- eller privat tjenesteyting og barnehage for 60 barn. gatetun og vegareal m.m.

I områdereguleringsplan Dolvik – Hope, vedtatt i 2021, ligger planområdet innenfor formål boligbebyggelse B4 hvor det er føringer om høy arealutnyttelse.

Planområdet er lokalisert i Dolvika i Ytrebygda med tilkomst fra fylkesveg, Ytrebygdsvegen og utgjør ca. 65 daa.

Ved offentlig ettersyn høsten 2021 hadde Vestland fylkeskommune innsigelse til planforslaget knyttet til hensynet til trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

vegvesens samfunnsoppdrag er å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Statens vegvesens rolle i denne saken er som sektormyndighet.

Uttale

Statens vegvesen finner det vanskelig å uttale seg til saken uten at kommunen som plan- og bygningsmyndighet har tatt stilling til innsigelsene i saken. Vi savner spesielt at det tas stilling til innsigelse fra Vestland fylkeskommune ang. rekkefølgekrav knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet for gående og syklende.

I oversendelses brev fra forslagsstiller til kommunen står det følgende om rekkefølgekrav: *Forslagsstiller har likevel beholdt rekkefølgekravet om å sikre gjennomføring av krysset Ytrebygdsvegen/Grimstadvegen i tråd med regulert løsning i områdeplanen. Forslagsstiller er uenig i dette rekkefølgekravet fordi det ikke foreligger hjemmel til å kreve at utbygger skal bidra med nytt kryss for Grimstadvegen, og siden kravet allerede er oppfylt med §§ 6.2.1.5 og 6.3.1.7. Forslagsstiller har valgt å la kravet stå for å unngå at det vil påvirke videre fremdrift i planprosessen. Forslagsstiller forholder seg retten til å overprøve lovligheten av rekkefølgekravet etter at planen er godkjent.*

Statens vegvesen finner denne praksisen underlig og vil be Bergen kommune om å avgjøre lovligheten av rekkefølgekravet før planen blir vedtatt. Det kan ikke legges opp til en praksis der reguleringsplaner i strid med lov blir vedtatt. Vi reagerer på at dette spørsmålet ikke er avklart før planen ble lagt ut til begrenset offentlig ettersyn.

Forslaget til reguleringsplan vil øke trafikken ut på fylkesveg og vi vil understreke at rekkefølgekrav fremmet av Vestland fylkeskommune som sikrer at tiltak knyttet til trafikksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført må sikres i planforslaget på lovlig vis.

Fagetaten ber i sitt brev datert 09.08.2023 om tilbakemelding på rekkefølgekrav § 6.2.1.4 der det foreslås utbygging av inntil 100 boliger før det inngås utbyggingsavtale. Plan- og bygningsetaten vurderer dette som et avvik fra områdereguleringsplanen. Statens vegvesen vil generelt ikke anbefale at det tillates rekkefølgekrav i detaljplan som avviker fra nylig vedtatt områdereguleringsplan. Dette vil skape lite forutsigbarhet for utbyggere, grunneiere og det offentlige som gjerne skal stå som utbygger.

Konklusjon

Før planen kan vedtas må det av hensyn til trafikksikkerhet og framkommelighet for gående og syklende, settes krav til regulering og opparbeiding av infrastruktur i tråd med krav fra Vestland fylkeskommune. Drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet på disse vegene må skje i dialog med fylkeskommunen.

Transportforvaltning vest 3

Med hilsen

Frode Moen Aarland
seksjonsleder

Hilde Kalleklev
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTAREN I VESTLAND, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER
VESTLAND FYLKESKOMMUNE, Postboks 7900, 5020 BERGEN



BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 7700
5020 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Torgeir Flo, 5557 2146

Bergen kommune – Ytrebygda bydel – TREKKING INNSIGELSE til detaljreguleringsplan for gbnr. 34/4 m fl Dolvika felt B4, arealplan ID 66160000

Vi viser til brev fra Bergen kommune datert 09.08.2023 med melding om begrenset høring av detaljregulering for gnr. 34, bnr. 4 m fl Dolvika B4.

Statsforvalteren i Vestland hadde innsigelse til planforslaget da dette var til offentlig ettersyn i 2021.

Med de endringer som er gjort i detaljreguleringen siden offentlig ettersyn trekker Statsforvalteren innsigelse til planforslaget.

Med hilsen

Egil Hauge
seksjonssjef

Torgeir Flo
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/56635-38
Saksbehandler: Karoline Presthus
Dato: 18. september 2023
Deres ref.: Gudrun E Stefansdottir

Uttalelse fra Bergen Vann i forbindelse med begrenset høring Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4, planid 66160000

Bergen Vann viser til brev som gjelder en begrenset høring, datert 09.08.2023. Det er publisert en revidert utgave av VA-rammeplan i forbindelse med høringen. Ordinært skal oppdatert VA-rammeplan sendes Bergen Vann for uttalelse før høringsuttalelse, noe som ikke har skjedd i dette tilfelle.

Mottatt dokument er ikke komplett. Dokumentene har uoverstemmelser knyttet til planavgrensning, tiltak ved vassdrag, overvannshåndtering, lokasjon av pumpestasjon for fremtidig overtakelse til offentlig drift og vedlikehold, mm.

Årsak til at vi dermed ikke kan gi uttalelse listes opp under. Det påpekes blant annet:

- Plangrense mot elv samsvarer ikke mellom VA-rammeplan og reguleringsplan.

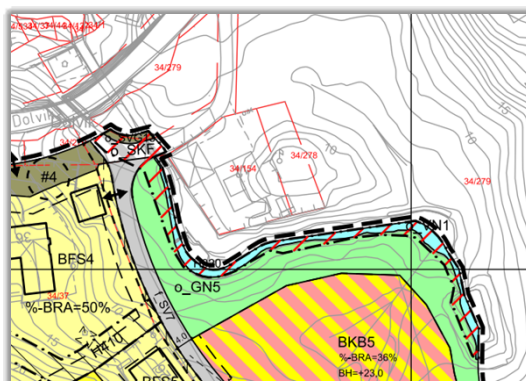
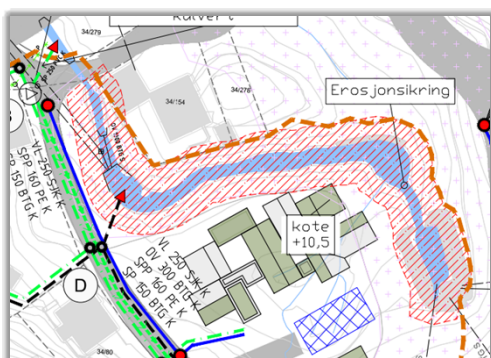


Fig: utklipp tegning GH001VA-rammeplan (27.10.2020) og reguleringsplankart (13.06.2023)

- Eventuell konsekvens for gyteområde må tas opp med vassdragforvalter eller andre.

- Mottatt revidert illustrasjonsplan ift. opprinnelig plan

Basert på mottatt materiell kan vi ikke med sikkerhet ha tilstrekkelig oversikt over illustrasjonsplan og arealdisponering og om dette har konsekvenser for VA og VA-tiltakene.

VA-tiltakene strekker seg ut over det illustrasjonsplan viser.

- Det er ikke dokumentert at planen er koordinert med pågående plan for Grimstadvegen. Tiltak med etablering av ny vei/veikryss/VA-anlegg er ikke medtatt i illustrasjonsplankartet og er således ikke vist som planlagt tiltak. Dette medfører blant annet at B4 ikke har vist nødvendig tiltak for offentlig nett.

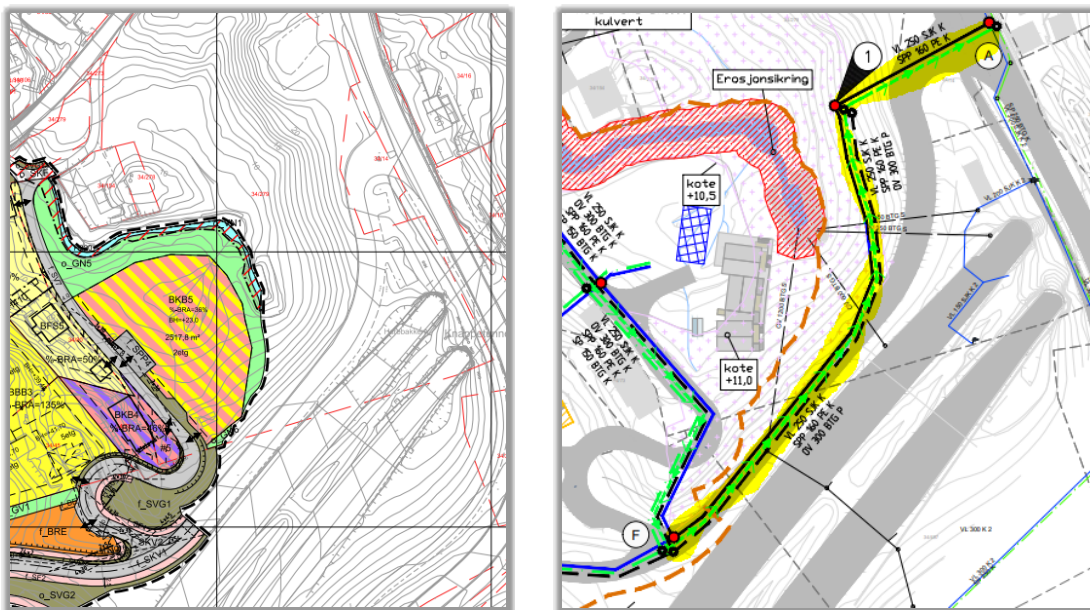


Fig: utklipp av reguleringsplan og VA-rammeplan GH007

- Pumpestasjon ligg i innkjøring til eks. garasje. Ved punkt B.

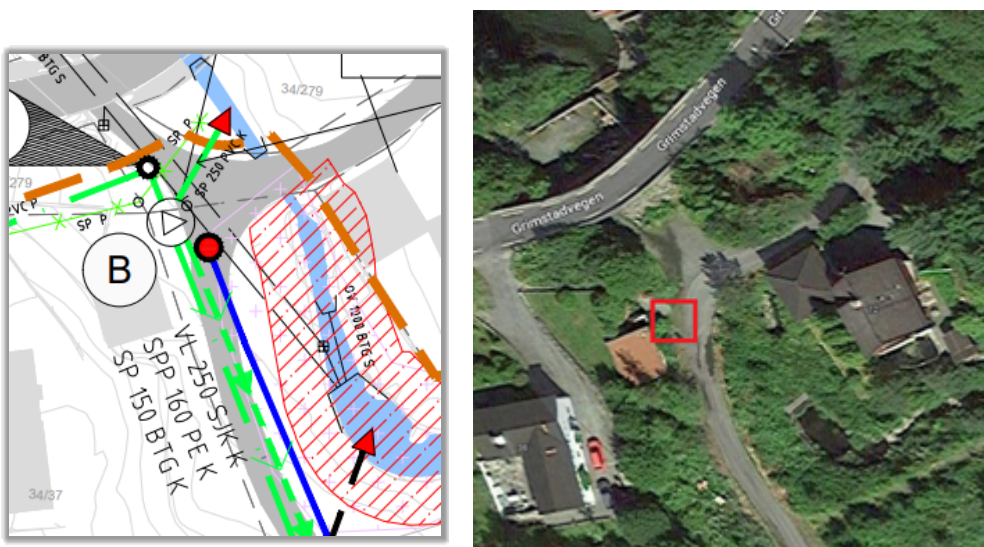


Fig: utklipp av VA-plan GH001 og Google maps)

- Det oppgis at VA-rammeplan med illustrasjonsplan, samt tegning GH006, GH001, GH002, GH003 og GH007 er oppdatert. Vedleggene som er revidert er markert med fet skrift i listen under. Derimot inneholder VA-rammeplan flere vedlegg, se liste under.

VA-rammeplan notat (Ny, datert 20.09.22)

GH001 rev A: Oversiktstegning (Ny, datert 20.09.22)

GH002 rev A: Avrenningsmønster før og etter utbygging (Ny, datert 20.09.22)

GH003 rev A: Flomveier før og etter utbygging (Ny, datert 20.09.22)

GH004: Nedslagsfelt før og etter utbygging (sist versjon er datert 01.09.20?)

GH005: Detalj for pumpestasjon, (datert 01.09.20)

GH06: Drensplan fordrøyningsområder og magasinbehov (Ny, datert 20.09.22)

GH007-rev A: Oversiktstegning (Ny, viser hele planavgrensning til reguleringsplan)

Flomsonekartleggings-rapport (sist versjon datert 09.06.20)

Overvannsberegninger (flere vedlegg)

Vi ber om å få oversendt en komplett og helhetlig VA-rammeplan til ny behandling. VA-rammeplan har saksnr. 2019/89204 på Bergen Vann. Se spesielt merknad vedr. tegning GH005 og tegning GH004 under.

- Pumpestasjon (GH005)

Tegning GH005 lagt ut til høring i 2023 er datert 01.09.2020. Dette ser ut til å være en eldre versjon og samsvarer ikke med tidligere tegning GH005 innsendt i 2020 datert 03.09.2020.

Vedleggene for GH005 viser ulik plassering av planlagt kommunal avløpspumpestasjonen. Versjon av 01.09.20 viser en plassering som ikke ligger innenfor bestemmelsesområde (#9) avsatt i områdereguleringsplanen (planid 6020000).

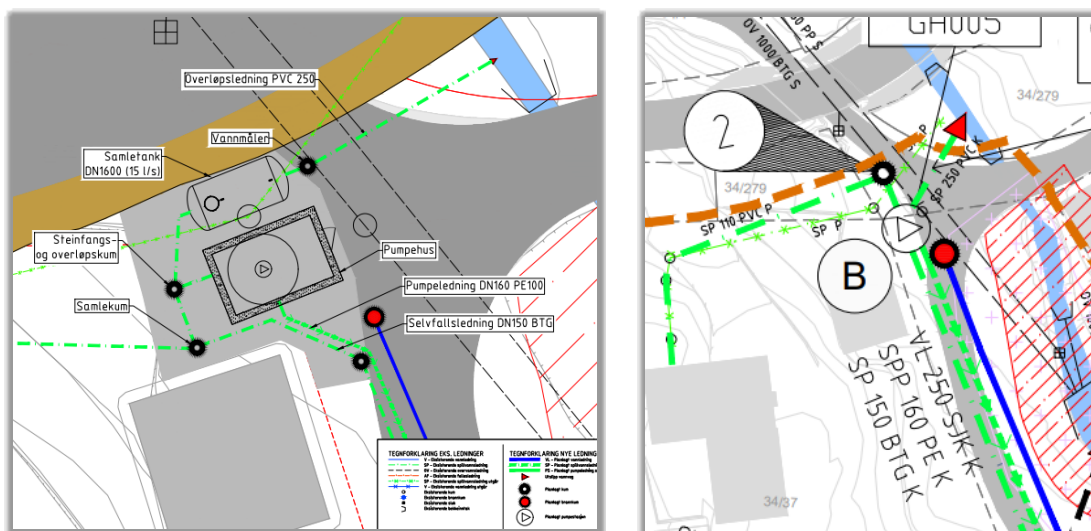


Fig: Utklipp tegning GH005 (datert 03.09.2020) og plantegning GH001

- Nedbørsfelt (GH004)

Tegning GH004 (datert 01.09.2020) som viser nedslagsfelt før og etter utbygging er endret til ny versjon tegning GH004 datert 01.09.2020 (?)

Overvannsplanlegging skal alltid utføres nedbørfeltvis og dekke hele planområdet. Dvs. at avrenning som kommer fra oppstrøms planområdet skal tas hensyn til. Dette er ikke dokumentert ivare tatt.

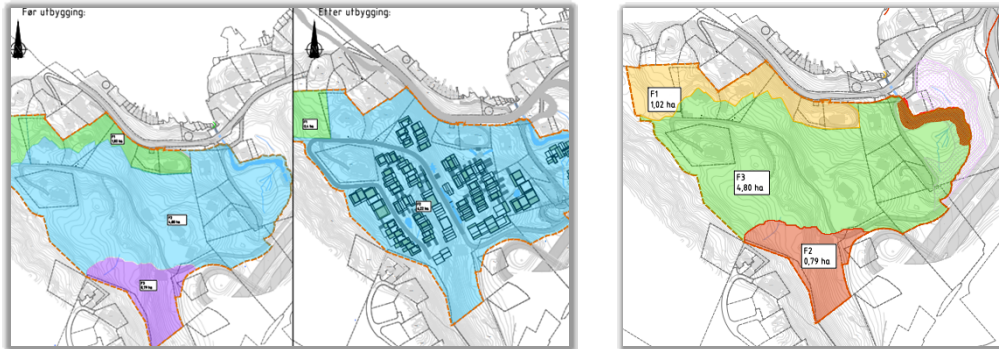


Fig: utklipp tegning GH004 nedslagsfelt datert 01.09.20 og tegning GH004 datert 01.09.2020 (?)

- Vi ber om informasjon hvor det er avsatt areal for adkomst/oppstillingsplass for fremtidig kommunal pumpestasjon som er dimensjonert for tunge kjøretøy (slamsugebil/spylebil, typekjøretøy L). Pumpestasjon skal ha overbygning over både pumpeump og maskinrom. Areal som er nødvendig for å vedlikeholde bygget innenfor egen grunn, d.v.s. minimum 2 meter fra vegg liv skal overdras til kommunen vederlagsfritt, jf. VA-norm for Bergen kommune vedlegg C2 krav til funksjon og utførelse for kommunale avløpspumpestasjoner.

- Overvannshåndtering

Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres i henhold til Kommunedelplan overvann, vedtatt 2019. VA-rammeplan viser lukkede overvannsløsninger og er ikke i tråd med KDPO.

På bakgrunn av punktene over kan vi ikke gi en positiv høringsuttalelse.

Vi ber om en tilbakemelding på punktene over.

Vi ser behov for et felles internt avklaringsmøte for at vi raskt skal kunne behandle saken videre. Aktuelle deltakere er spesielt planavdelingen og Fylkeskommunen.

Med hilsen
Bergen Vann

Solveig Hovland - fagansvarlig
Karoline Presthus - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Byrådsleders avdeling stab (Arbeidssted) - Birgitte Teglgaard Jørgensen,
Brannvesenet, §13 (Arbeidssted) - Vibeke Gunstensen