

Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Byplan

DERES REF: PLAN-2022/20543 Reguleringsplan B4 Dolvika | VÅR REF: 10220039-01

Bergen, 26 februar 2024

REGULERINGSPLAN B4 DOLVIKA

Oversending av planforslag til 2. gangs behandling

Vedlagt oversendes revidert planforslag for 2. gangs behandling, med justeringer etter begrenset høring.

Justeringene etter begrenset høring er i hovedsak flere kvalitetskrav i planforslaget, etter merknader fra blant annet Byarkitekten og Bymiljøetaten. Dette gjelder krav til gjennomgående leiligheter i BBB1 for å sikre gode solforhold, flere krav til innhold av samlet plan for arkitektonisk utforming, endring av eierform på turdrag fra offentlig til felles, samt krav om at skjøtsel av overvannsbekk ikke skal forringe kantvegetasjonens økologiske funksjon. Flomsonen langs Dolvikbekken er korrigert i tråd med VA-rammeplanen. Det er også gjort en justering av krav til uteoppholdsareal i eksisterende boligtomter ikke skal utformes som felles etter privat merknad. Alle endringene er listet opp til slutt i merknadsskjemaet.

Det kom en kommentar fra Byplan om at gjennomgående leiligheter også bør gjelde for BBB2 grunnet støyutfordringer. Et slik krav mener vi er unødvendig, da nettopp øvrige støykrav gir rammer for hvordan leilighetene kan utformes. BBB2 har dessuten ikke samme utfordringer knyttet til solforhold. Når det gjelder kommentaren om arkitektonisk variasjon i lukkede og åpne felt i BBB4, har vi ikke tatt dette inn som en bestemmelse, da vi mener dette vil inngå i den samlede planen for arkitektonisk utforming. Den skal blant annet omfatte prinsipper for visuell variasjon og oppdeling av bygg med fasadelengder over 20 meter. Viser også til bestemmelsen om at fasaden i BBB4 mot gatetun skal ha variert fasadedybde.

Når det gjelder kommentaren fra Byplan om anbefaling om å sikre romslige inngangspartier ved svalgangsløsning i bestemmelsene, har vi vurdert at dette ikke bør juridisk sikres i bestemmelsene uten at byggene er detaljprosjektert. Skal en sikre romslige inngangspartier bør begrepet romslig defineres med en størrelse. Det har vi ikke grunnlag for å gjøre nå uten at byggene er mer detaljert.

Bergen Vann kom med flere punkt i merknaden til det reviderte planforslaget ved begrenset høring. Flere av punktene omhandlet forhold som ikke var endret i VA-rammeplanen etter den ble godkjent. Alle punktene i merknaden er kommentert i vedlagte merknadsskjema, og den oppdaterte VA-rammeplanen er sendt inn til behandling hos Bergen Vann.

Med vennlig hilsen
Multiconsult

Lise Marie Laskemoen
Arealplanlegger
Multiconsult Norge AS