



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56635-60

Ytrebygda. Gnr. 34, Bnr. 4 m.fl., Dolvika B4. Reguleringsplan. Arealplan-ID 66160000 Sluttbehandling.

Hva saken gjelder:

Link Arkitektur fremmer i samarbeid med Multiconsult et forslag til detaljregulering på vegne av ByBo AS og Bergen kommune. Planområdet ligger i Dolviken i Ytrebygda bydel, utgjør om lag 61 daa og har adkomst via Fylkesvei 556 Ytrebygdsveien. Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av blokk- og rekkehusbebyggelse. 4 eneboliger rives for å gi plass til om lag 210 nye boenheter.

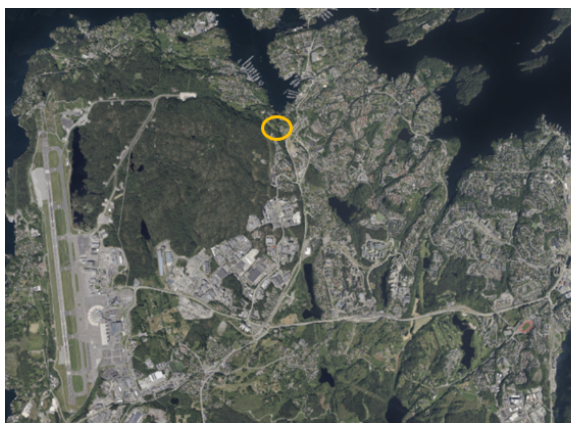


Fig.1: Planområdets beliggenhet i Ytrebygda

Gjeldende plangrunnlag og overordnede føringer:

Planforslaget legger til rette for at arealer av intakt natur og tidligere jordbruksareal disponeres til utbygging. Planområdet er i overordnede planer (KPA 2018 og områderegeringsplan Dolvik-Hope) avsatt til bebyggelse og anlegg. Planområdet ligger nær kollektivknutepunkt Dolvik terminal (400 meter) og Søreide lokalsenter (750 meter).

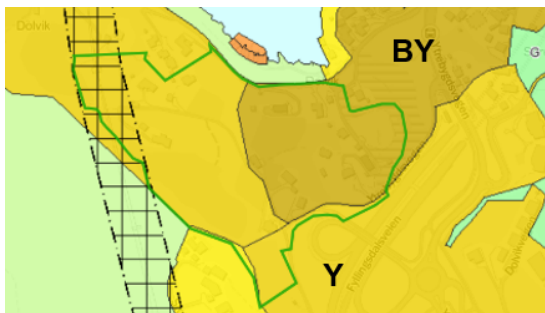


Fig.2: Utdrag KPA 2018: arealformål

KPA 2018 avsetter den østre delen av planområdet til byfortettingssone BY og vestre del til ytre fortettingssone Y. Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy og deler av arealet er innenfor hensynssone H220_3 gul støysone. Vest i planområdet går Statnett sin 420kV høyspentlinje som bla. forsyner Kollsnes prosessanlegg. Høyspentlinjen er vist som faresone H740 og båndlagt.

Områdereguleringsplan 60200000 Ytrebygda. Gnr 33 Bnr 7 m.fl. Dolvik-Hope. Marina- og boligområde regulerer et større areal der planområdet inngår som felt B4. Planen er vedtatt 16.06.2021. Områdereguleringen setter krav om detaljregulering for felt B4 og har rekkefølgekrav som også gjelder for B4. Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av regulert infrastruktur. Videre fastsetter planen følgende føringer for detaljregulering av felt B4 jf planens bestemmelse:

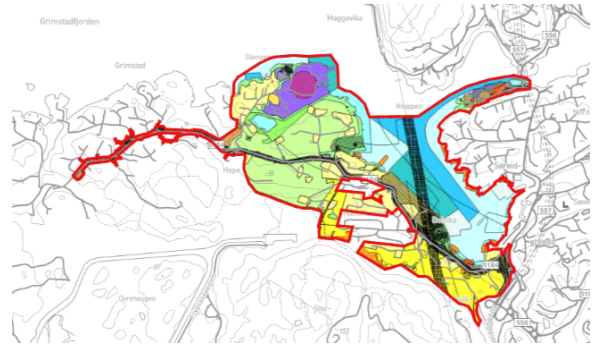


Fig. 3: Områdereguleringsplan 60200000 Dolvik-Hope

§ 5.1.4

- B4 skal gis høy arealutnyttelse samtidig som god grønnstruktur og estetikk ivaretas.
- Nødvendig sikkerhet mot skred skal dokumenteres og eventuelle tiltak fastsettes. Dersom det må gjennomføres tiltak utenfor planområdet skal behovet for utvidelse av planområdet vurderes.
- Grønncorridorer basert på områdereguleringen skal videreføres og føres gjennom planområdet.
- Feltene B4 og B5 skal ha gode interne gangforbindelser, herunder mot Dolvik terminal og mot sjøen.
- B4 skal inneholde en normalt stor barnehage, som skal ha god gangadkomst både mot Dolvik terminal og mot Hammerslandskrysset.
- Steingard i hensynssone H570_7 skal bevares.
- 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.
- Ved eventuelle inngrep i Dolvikbekken skal premissene etter § 6.1, 4. strekpunkt, legges til grunn.

Temakart om sammenhengende blågrønne strukturer

Temakartet komplementerer KPA2018. Kartet viser bekk øst i planområdet og økologisk korridor i øst-vest retning sør for planområdet.

Hovedformål:

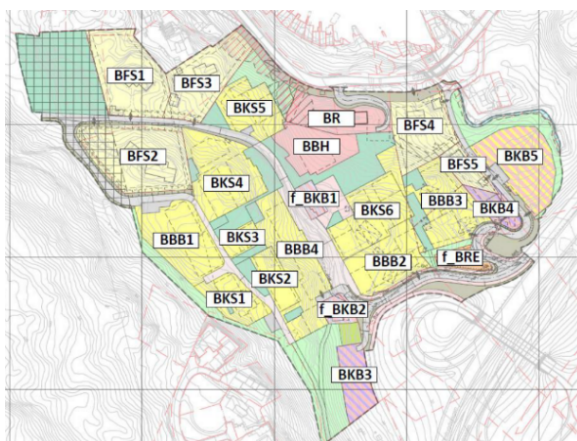


Fig. 4: Illustrasjon av feltene med navn og beliggenhet

Bebyggelse

Planforslaget legger opp til boligbygging med urban tetthet på et stort sett ubebygget areal. Intensjonen er å tilrettelegge for totalt 204 boenheter i nye boligfelt for blokkbebyggelse (BBB), konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og flermannsboliger, BKS) og kommunale boliger med tilhørende tjenesteyting (BKB5). Det avsettes areal for en barnehage innenfor felt BBH. Eksisterende gårdshus fra 1913 med løe fra 1905 bevares og blir fellesareal for beboere (BKB1 og BKB2). Dagens bedehus fra 1938 videreføres med formål religionsutøvelse (BR). Eksisterende bygg i BKB4 opprettholdes med dagens bruk

som forretning/kontor. 4 eneboliger rives, resterende eneboliger innenfor planområdet videreføres og reguleres til småhusbebyggelse (BFS).

Byggehøydene er varierte med 2-3 etasjer i BKS og BKB feltene, mens blokkbebyggelsen i BBB feltene får 4-6 etasjer. Parkeringsetasjer kommer i tillegg.

Utnyttelsesgraden varierer fra felt til felt og er oppgitt på plankartet. Samlet % BRA for hele planområdet er % BRA=62% .

Utearealene

Uteareal etableres innenfor utbyggingsfeltene, men felt regulert som gatetun, torg, ballbane og lekeplass kan regnes inn i utearealer. I vest avsettes et belte på 75 meter fra høyspentlinjen til bestemmelsesområde #1 – vurderingssone langs kraftlinjen som også er tenkt benyttet som uteoppholdsareal.

Parkering

Planforslaget legger til rette for 227 bilparkeringsplasser som inkluderer 40 gjesteparkeringsplasser, 24 HC plasser samt plasser til de kommunale utleieleiligheter, til barnehagen og til næringstomten BKB3. Parkeringsløsningen består av 3 større fellesanlegg (f_SPH1-3) med innkjørsel fra felles adkomstvei f_SKV1-3 som ligger i ytterkant av bebyggelsen i den sørøstlige plangrensen. 9 av HC-plassene er overflateparkeringsplasser, fordelt på ulike terrengnivå. Parkeringsdekningen ligger mellom 0,6 -1,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. For de kommunale boliger i felt BKB5 er dekningen litt lavere og ligger mellom 0,4-0,6. Parkeringen foregår under bakkenivå i fellesanlegg (SPP1-SPP4). Sykkelparkering skal være i tråd med KPA2018

Mobilitet og trafikk

Fra planområdet er det kort vei til Dolvik terminal med et høyfrekvent busstilbud. Gang- og sykkeltilbudet fra planområdet langs Fv577 Ytrebydsvegen og frem til Dolvik terminal er godt, mens standarden på gang- og sykkelveien mot Søreide er betydelig lavere. Krysset Ytrebydsvegen/Grimstadveien er utfordrende med tanke på myke trafikanter trafiksikkerhet. Områdereguleringen (PlanID 60200000) setter derfor krav til kryss, inklusive trafiksikkerhetstiltak med sykkelvei og bussholdeplass. Rekkefølgekrav fra områdereguleringen videreføres i planforslaget.

Barn og unge

Skole og barnehage

Nærmeste barnehager er Søreidtunet barnehage og Søreide menighetsbarnehage. Disse ligger om lag 800 m unna. Områdereguleringsplanen setter krav om etablering av barnehage innen felt B4. Barn fra området sogner til Søreide skole (1-7 trinn) en 600 elevers barneskole. Barneskolen har og vil ha kapasitet fremover, jf prognosene for skolebehovsplan 2025- 2045 (under arbeid), mens det er underkapasitet på ungdomsskole (Rå ungdomsskole) i dag.

Lek og fritid

Nærmeste ballbane er en ny 7er-bane ved Søreidtunet barnehage. Det er gode leke- og rekreasjonsmuligheter i skogsområdet rundt Storrinden. Planområdet har mange grønne områder i dag som trolig brukes til lek og gjerne vinterlek / aking på grunn av det kupert terrenget.

Planprosess og medvirkning:

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort sommeren 2018.

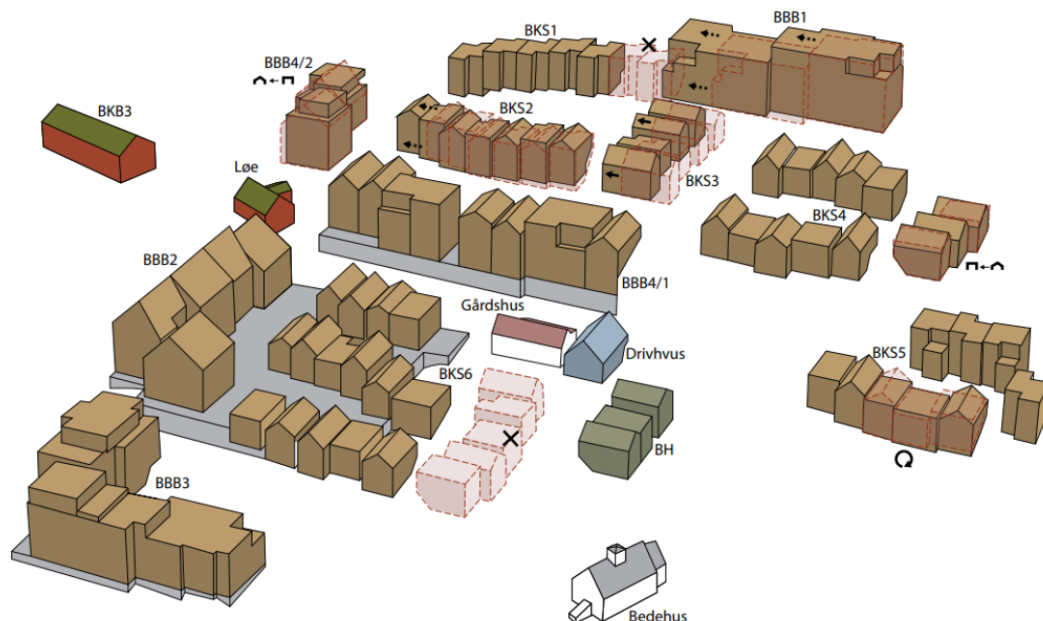
Høring og offentlig ettersyn av planforslaget fant sted sommeren 2021. Det kom 10 private innspill og 20 uttalelser fra høringsinstanser. Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune har fremmet innsigelser. Innspillene er oppsummert og kommentert i merknads- og endringsskjema (se vedlegg). Innspillene gikk hovedsakelig på følgende:

- Sikkerhetssone for kraftledning Fana-Lille Sotra (300 kV) i byggefasen.
- Gårdshus, løe og bedehus bør reguleres til hensynssone kulturmiljø.
- Avvik fra vegnormalen må avklares med vegmyndigheter.

- Utbyggingsomfang bør reduseres, volumene kommer for tett på eksisterende bebyggelse.
- Byggene er for høye. Det bør ikke tillates økt byggehøyde for tekniske installasjoner
- Grøntområdet bør økes i størrelse
- Planforslaget medfører nedbygging av grønnstruktur og et markert grønndrag.
- Rekkefølgekrav fra områdereguleringsplan Dolvik-Hope må innarbeides.

Endringene etter offentlig ettersyn handlet om følgende:

- Volumene er omplassert til fordel for et større sammenhengende grønndrag, utnyttelsesgrad tilsvarende endret
- Delfelt BBB1 skal ha gjennomgående leiligheter.
- Bestemmelser om arkitektonisk utforming er presisert. Utkraging av balkonger ble redusert til maksimalt 1m
- Bestemmelse som sikrer kantvegetasjon langs bekken, er innarbeidet.



Figur 5: Endringer etter offentlig ettersyn. Eksisterende boliger og Bergen kommune sine boliger med tilhørende tjenesteyting er ikke med på illustrasjonen.

Begrenset høring som følge av endringene ble gjennomført sommer 2023. Det kom 1 tilbakemelding fra en privatperson med ønske om en ekstra boenhet BFS3 og spørsmål om VA - tilknytningsplikt for eiendommer med privat brønn. 10 innspill fra offentlige høringsinstanser ble mottatt. Her ble det påpekt at bebyggelsen mangler terreng- og stedstilpasning. Videre ble det minnet om krav om likeverdige tilbud for alle brukergrupper jf KPA §15

Innsigelsene ble trukket den 15.09.2023 (Statsforvalteren) og den 27.09.2023 (Vestland fylkeskommune).

Ytterligere opplysninger om endringer som følge av høring/begrenset høring kommer frem av planbeskrivelsen side 5.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har vurdert sakens sentrale problemstillinger og kommentert disse i et grundig fagnotat. Øvrige tema vurderes som tilfredsstillende belyst og løst.

Forslagstiller og PBE er i hovedsak omforent om planforslaget og PBE slutter seg til hovedformål bolig og det overordnede plangrepet. PBE har imidlertid merknader til at reguleringsplanen åpner for altfor omfattende fleksibilitet med tanke på bebyggelsens plassering både i plan og høyde. PBE foreslår endringer i planforslaget som skal sikre det overordnede plangrep videreføres i byggesaken. PBE er opptatt av at utnyttelsesgrad per felt, bebyggelsens plassering og høyde samt takform er i tråd med illustrasjoner som ble fremvist i medvirkningsprosessene. Endringen berører både plankart og planens bestemmelser. PBE har også utarbeidet et alternativt sett med reguleringsbestemmelser med både innholdsmessige og redaksjonelle endringer.

I sitt fagnotat har PBE listet opp de viktigste endringene som må til for å sikre at det overordnede plangrepet kan videreføres i byggesaken.

- a) Plankartet endres
Foreslått byggehøyde (BH) endres til mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH). Gesimshøyde og mønehøyde skal påføres plankartet der bebyggelsen planlegges med saltak.
- b) Bestemmelse § 2.2.1 suppleres med:
Dokumentasjonskrav om utforming av bebyggelsen skal være bindende for hele feltet. Illustrasjonsmaterialet som følger saken, skal danne grunnlag for byggesaksbehandling.
- c) Bestemmelse § 3.1.1, punkt 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 uteoppholdsarealer f_BUT 1-4 kan forskyves, men ikke reduseres.
- d) Bestemmelse § 3.1.1 g punkt 3 utgår / strykes:
«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.»
- e) Bestemmelse § 3.1.10.1, 2. setning endres fra:
«Det tillates ikke underjordiske konstruksjoner (parkering) i felt f_BUT1.»
til:
Det tillates ikke underjordiske konstruksjoner (parkering eller andre permanente installasjoner) i felt f_BUT1
- f) Ny bestemmelse:
Eventuell forskyving av formålsgrenser eller byggegrenser skal ikke gå ut over universell tilgjengelighet i planområdet.
- g) Ny bestemmelse:
Det tillates ikke boder langs fasade BBB4 mot gatetunet. Fasaden skal ha variasjon og dybde, være inviterende, og det skal tilrettelegges for fellesfunksjoner langs fasaden.
- h) Plankart endres:
Delfelt BBH påføres endret høyde på plankartet tilsvarende to etasjers bygg. Høyden må komme frem i plankart med maksimal mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH).
- i) Ny bestemmelse:
Varelevering og parkering for ansatte og besøkende til barnehagen skal løses innenfor f_SPH1.
- j) Ny rekkefølgebestemmelse § 6.3.3.3:
Kjøreadkomst, parkeringsplasser og sikker varelevering til BHH skal være gjennomført før bebyggelse i BHH kan tas i bruk.

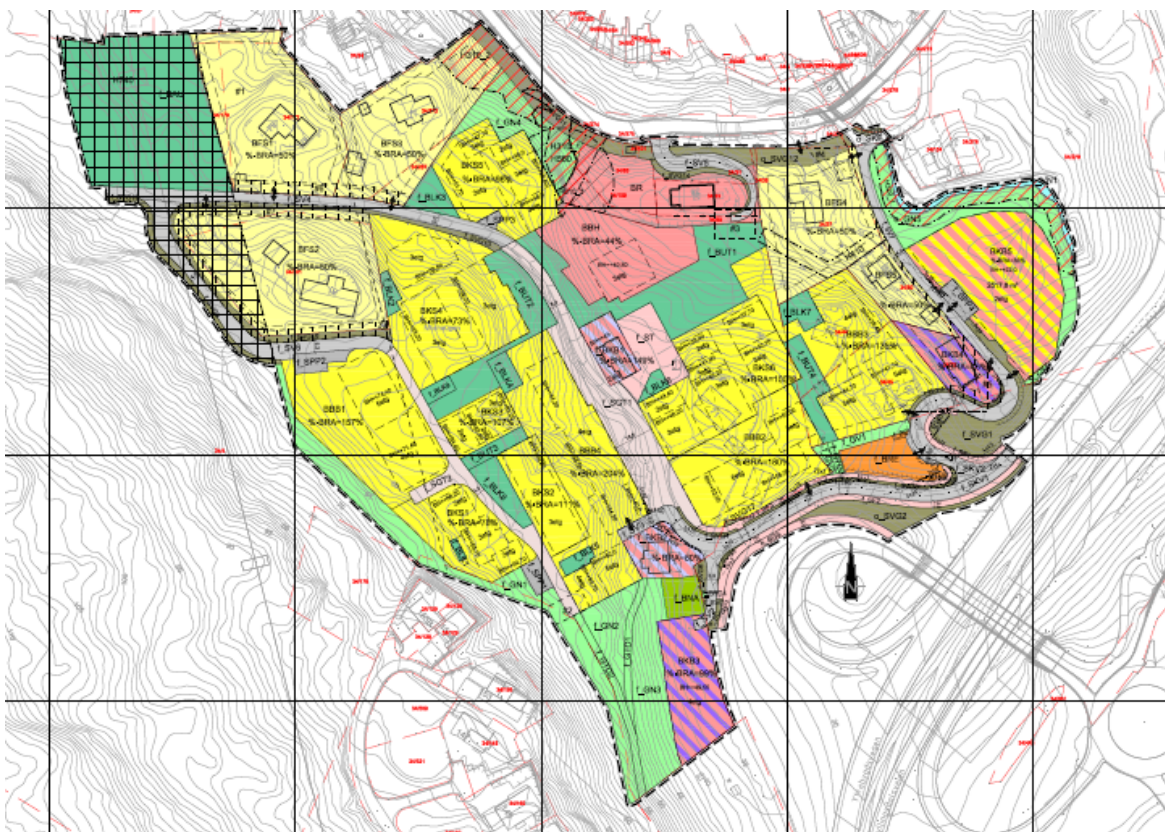


Fig. 6: Planforslagets plankart.

Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er via 556 Ytrebygdsvegen. Krysset Grimstadveien/Ytrebygdsveien og adkomst til planområdet er regulert i områdereguleringen og videreføres i planforslaget. Områderegulering tillater kun en begrenset utbygging basert på eksisterende kryss og planforslaget setter et øvre tak på 100 boliger før krysset må utbedres i tråd med § 6.1 i områdereguleringen. Ved felles adkomstvei f_SKV1 i randsonen av planområdet ligger renovasjonsløsningen og inn- og utkjørsler til parkeringsgarasjer. Det blir dermed begrenset kjøring mellom bebyggelsen. Gatetunet f_SGT1 er tilrettelagt for kjøring, men foruten utrykningskjøretøy tillates det kun kjøring til 3 eksisterende boligeiendommer (nordvest i planområdet).

Planforslaget legger opp til 0,6 - 1,0 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig. Dette er innenfor spennet i KPA for byfortettingssonen og ytre fortettingssone der kravet er 0,6 - 1,2 parkeringsplasser per 100 m² bolig. Også sykkelparkeringen er i tråd med KPA. PBE vurderer parkeringsdekningen for biler til å være relativt høy med tanke på at det er et etablert gang- og sykkeltilbud og kort avstand til kollektivterminal, men har ingen merknader til løsningen helhetlig sett.



Fig. 7: Gnr 34 Bnr 405. Beliggenhet utenfor planområdet og innen felt B5

Planbestemmelsen § 3.2.6.4 åpner for at eiendommen gnr 34 bnr 405 (rødt markert i figur 7) gis kjøreadkomst via planområdet og tillater «kjøring over gatetun f_STG1 for 4-6 biler til eiendom 34/405 (sør for høyspentledning). Dersom ny adkomst til Grimstadvegen for eiendommen blir etablert faller dette bort». Tomten er ubebygd. Ifølge områdereguleringen ligger den utenfor planområdet og innenfor felt B5. Områdereguleringen forutsetter adkomst til eiendommen fra felt B5.

Etter PBE sin vurdering må § 3.2.6.1 derfor utgå: eiendommen ligger utenfor planområdet og tilhører et felt (B5) med plankrav. Adkomsten må utredes og løses gjennom planarbeidet for felt B5. PBE fraråder å legge adkomst til nye boligtomter gjennom gatetunet som skal være en opplevelsesakse etter gående sine premisser.

Bebyggelsens plassering i plan og høyde samt tomteutnyttelse

Planområdet er bratt og heller mot sjøen i nord. PBE er positiv til at bebyggelsen trappes ned med terrenget. PBE har ingen merknader til formålsavgrensningen, bebyggelsens plassering i plan og høyde og feltvis tomteutnyttelse oppgitt på plankartet. Bebyggelsen vil få mellom 2-6 etasjer med både sal- og flattak. Feltenes utnyttelsesgrad varierer mellom %BRA = 36% og %BRA = 204%.

Etter PBE sin vurdering åpner planbestemmelsen § 3.1.1 for altfor stor fleksibilitet både med tanke på omfordeling av m² BRA mellom delfeltene, forskyvning av bebyggelsen horisontalt og vertikalt og justering av juridiske høydelinjene på plankartet.

Reguleringsbestemmelsen 3.1.1 åpner for følgende:

- Forskyvning av både bygge- og formålsgrenser inntil 2 meter for alle formål med unntak av torg, gatetun, uteoppholdsareal og lekeplasser der formålsgrensene kan forskyves inntil 0,5 meter. Byggeformål totalt skal ikke økes.
- Økning av regulert maksimal byggehøyde med inntil 1 meter for ny bebyggelse.
- Horisontalforskyvning av juridiske høydelinjer i boligfelt inntil 2 meter.
- Omfordeling av inntil 10% m² BRA mellom de enkelte delfelt.

PBE er kritisk til bestemmelsen fordi bebyggelsens plassering er en viktig del av det planfaglige arbeidet som fastsettes i en detaljreguleringsplan. Konsekvensene av fleksibiliteten som bestemmelsen § 3.1.1 åpner for er ikke utredet og påvirkningen for helheten av bebyggelsen og plangrepet er dermed uklar. Planområdet omfatter mange ulike delfelt. Trolig blir noen felt solgt og utbyggingen vil skje over tid av ulike aktører. Under en byggesaksbehandling med stramme tidsfrister kan fleksibiliteten vanskelig håndheves samtidig som det overordnede plangrepet sikres. PBE påpeker også at naboer og berørte parter ble presentert for bebyggelsens plassering i høyde og plan, takutformingen og feltvis utnyttelsesgrad under medvirkningen og offentlig ettersyn. Både med tanke på forutsigbarhet for naboene og fordi konsekvensene av fleksibiliteten ikke er utredet/planfaglig vurdert fraråder PBE å vedta bestemmelsen § 3.1.1.

Arkitektonisk utforming

Planforslaget legger få føringer for arkitektonisk utforming av bebyggelsen. Det er ikke fastsatt materialvalg eller taklandskapet utover «varierte materialer» og «varierte takform med saltak og/eller flattak».

Reguleringsplanens bestemmelser fastsetter i § 2.2.1 følgende:

«Ved søknad om rammetillatelse for boliger innenfor BKS1-6 og BBB1-4 skal det foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming for hele planområdet som danner grunnlag for områdets utforming, karakter og identitet. Plan for helhetlig arkitektonisk utforming skal angi prinsipper for visuell variasjon og oppdeling av bygg med fasadelengde over 20 meter, variasjon innad og mellom den enkelte rekke med konsentrert småhusbebyggelse, gi føringer for utforming av tak/toppetasje/første etasje, innganger, valg av materialer og farger for bygg, samt dekke, vegetasjon, murer, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.»

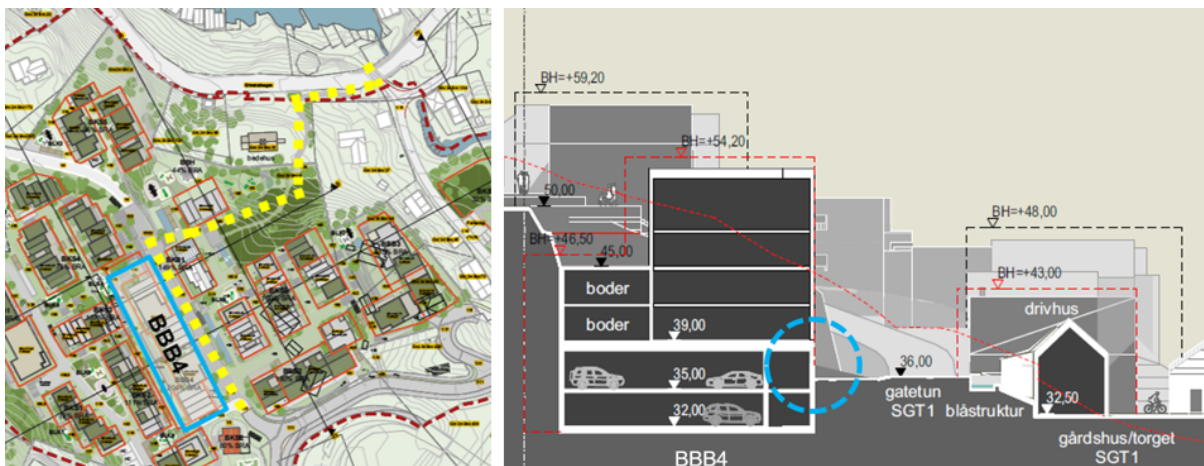


Fig. 8: Illustrasjon av bebyggelsen sett fra nord.

PBE er kritisk til at de overordnede arkitektoniske premisser for hele planområdet skal fastsettes ved byggesaksbehandling for 1. byggetrinn. PBE viser til at planområdet er stort og omfatter 210 boenheter. Det er ikke sikkert at planområdet får én utbygger eller at det bygges ut samlet. Området kan bli solgt feltvis. Det vurderes å være urimelig å pålegge første utbygger å lage en helhetlig plan for områder vedkommende muligens ikke eier eller ikke har planer om å bygge ut. PBE anser det som uheldig at en kjerneoppgave i detaljplanarbeidet skal løses under byggesaksbehandling. PBE er tydelig på at det overordnede plangrepet slik vist i illustrasjoner må sikres i detaljplanen som danner grunnlag for byggesaksbehandlingen. Plan- og bygningsloven (pbl) sin byggesaksdel er en såkalt «ja-lov». Det vil si at bygningsmyndighetene skal gi tillatelse til tiltak som er i tråd med reguleringsplan og pbl ellers. Stramme tidsfrister i behandling av byggesaker gir ikke rom til å foreta overordnede planfaglige vurderinger.

PBE anbefaler at takutformingen og valg av fasadematerialer sikres i planforslaget og at illustrasjonsplan og planforslagets illustrasjoner fremvist under høringene gis rettslig virkning gjennom planens bestemmelser.

PBE har merknader til hvordan boligblokken BBB4 møter gatetunet f_STG1. Gatetunet er konsipert som en del av opplevelsesaksen (fig.9 markert i gult) og ment til å være et trivelig sted til uformelle møter og utendørsaktiviteter. Snitt og illustrasjoner av fasaden (fig. 9 og fig 12) tyder på at det ligger tilleggsdel til boliger (boder, sykkel- og bil parkeringsareal m.m.) lokalisert bak fasadens 1.etasje som er bestemmende for utformingen mot gatetunet. PBE vurderer det som svært viktig at fasaden mot gatetunet utformes mer aktivt med fellesfunksjoner for å støtte opp under intensjonen med opplevelsesaksen.



Figur 9: T.v.: Opplevelsesakse/ gatetun (markert gult). T.h.: Felt BBB4 møter gatetun på gateplan (markert blått) .

Bokvalitet

PBE er positiv til at planforslaget legger til rette for ulike boligtyper som blokkleiligheter og rekkehus i ulike størrelser. Planforslaget sikrer fellesløsninger både innvendig og i uteoppholdsarealene. Dette fremmer aktiviteter og uformelle møter opplevelsesaksen. Gårdshuset og løen bevares og oppgraderes til felleshus for fremtidige beboere.

Uteoppholdsareal og sol og skygge:

Planområdet har begrenset med sol midtvinters. Utsikten er mot sjøen i nord. Terrengtet heller mot sjøen. Som følge av naturgitte forhold og plassering av bebyggelse med terreng og utsikt får deler av uteoppholdsarealene skygge. PBE vektlegger at krav i KPA om minst 4 timers sammenhengende sol ved jevndøgn på 50% av utearealet blir oppfylt. KPA §14.3 stiller krav til felles uteareal. For feltene BKS1-6 er felles uteoppholdsareal sikret i reguleringsbestemmelsen § 3.1.1 bokstav d, men ikke for felt BBB1-4. PBE vurderer det som en forglemmelse og ber om at reguleringsbestemmelsen 3.1.1 bokstav d) suppleres:

*I BKS1-6 og **BBB1-4** skal minimum 50 % av uteoppholdsarealet utformes som felles og allment tilgjengelig areal.*

Barnehage

I områdereguleringen er det et viktig premiss at barnehagekapasiteten langs østre del av Grinstadveien etableres i takt med boligutbyggingen. Barnehagen kan ha inntil 3 etasjer, tomten har relativt gode sol- og utsiktsforhold og er lokalisert ved gårdshuset og opplevelsesaksen. PBE anbefaler at barnehagen reguleres kun i to etasjer for å ivareta utsikten til boligene sør for barnehagebygget. PBE er kritisk til at parkering og varelevering ikke er sikret i planforslaget og er tydelig på at planens bestemmelser må sikre en løsning for barnehagen sin varelevering, levering og henting av barna samt parkering for de ansatte. Planbeskrivelsen tilsier at parkeringen/leveringen kan løses i parkeringsanlegget, mens vareleveringen skjer enten via parkeringsgarasjen eller gatetunet. Gatetunet skal imidlertid tilrettelegges etter myke trafikanters premisser og kjøring og rygging med lastebiler her er i direkte konflikt med det. PBE vurderer derfor at varelevering i likhet med ansattparkering og levering og henting av barna skal foregå via SPH1, parkeringsgarasjen. PBE foreslår derfor følgende nye bestemmelser under tema barnehage (§3.1.5) parkering (§3.2.10) og rekkefølgekrav (§6.3):

§3.1.5.4 Varelevering og parkering skal løses innenfor SPH1.

§3.2.10.2 Varelevering og parkering for ansatte og besøkende til BHH skal løses innenfor f_SPH1.

§6.3.3.3. Kjøreadkomst, parkeringsplasser og sikker varelevering til BHH skal være gjennomført før bebyggelsen i felt BHH kan tas i bruk.

Vann og avløp

Ifølge VA rammeplanen løses fordrøyning av overvann ved infiltrasjon og et fordrøyningsmagasin under bakken innenfor felt f_BUT1. Derfor fastsetter bestemmelsen 3.1.10.1 at «det tillates ikke underjordiske konstruksjoner (parkering) i felt f_BUT1». PBE ønsker at bestemmelsen tydelig på at det ikke tillates noen form for tiltak under bakken som kan påvirke fordrøyningen negativt. PBE foreslår derfor at bestemmelse suppleres slik at det står *parkering og andre permanente installasjoner* i parentes.

Naturmangfold

Området er tidligere kartlagt og vurdert etter naturmangfoldlovens prinsipper i forbindelse med områdereguleringsarbeidet. Under planarbeidet for detaljreguleringen ble det utarbeidet en ny naturmangfoldrapport. PBE har vurdert at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er ivare tatt og viser til at det er gjort følgende grep for å ivareta naturmangfold eller kompensere for negative virkninger:

- Området der ramsløkflue er registret avsettes til H560 *hensynsone naturmiljø*.
- Plan for hvordan området med ask og ramsløk sikkes anleggsperioden.
- Krav om miljørisikovurderinger, risikoreduserende tiltak og beredskapsplan for håndtering av miljøhendelser.
- Eksisterende overvannsbekk er avsatt til naturområde i vassdrag.
- VA-rammeplan legger opp til åpne overvannsløsninger.



Fig.10: Illustrasjonsplan med snittanvisninger

Økonomiske konsekvenser:

Vedtak av planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser i seg selv for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til planforslagets hovedformål som tilrettelegger for en utbygging om lag 210 boenheter og deriblant noen kommunale boliger med tilhørende tjenesteyting.

Planforslaget støtter godt opp under målet i byrådets politiske plattform om å få fart på boligbygging i hele Bergen og ambisjonen om å regulere flere og varierte boligtyper i alle bydeler.

Planområdet ligger i naturskjønne omgivelser og samtidig nær Dolviken kollektivterminal. Planforslaget er både i tråd med KPA2018 og områdereguleringsplanen.

Områdereguleringens rekkefølgekrav om tilrettelegging for barnehage og oppgradering av krysset Ytrebygdsvegen/Grimstadvegen videreføres i detaljplanforslaget. Byrådet understreker viktigheten av at etablering av nødvendig teknisk og sosial infrastruktur skjer i takt med utbyggingen.

Byrådet berømmer det overordnede plangrepet der bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapet. Boligfeltene reguleres stort sett til konsentrerte småhus og blokker mellom 2 og 6 etasjer. Mesteparten av trafikken holdes i randsonen av bebyggelsen, mens de sentrale deler av planområdet tilrettelegges etter myke trafikanter premisser. Byrådet verdsetter at den eksisterende gårdsbebyggelsen videreføres som felleshus og at det etableres en sammenhengende opplevelsesakse. Aksen går mellom flere identitetsmarkører (løen, gårdshuset) og målpunkt (felleshuset, barnehagen, bedehuset, sjøen), gir merverdi og skaper orientering og sammenheng i bebyggelsen. Etter byrådets vurdering innehar planforslaget mange gode kvaliteter som kan bidra til et godt og stabilt boligmiljø og gode oppvekstforhold for barn og unge.

Byrådet konstaterer at forslagstiller og PBE stort sett er omforent om planforslaget, men har ikke kommet til enighet på flere punkt deriblant fleksibiliteten planforslaget åpner for. PBE er opptatt av at det overordnede plangrepet, bebyggelsens plassering og arkitektoniske utforming sikres slik som presentert under plan- og medvirkningsprosessen. PBE har også utarbeidet et alternativt sett med reguleringsbestemmelser (datert 10.01.2025) som inneholder både innholdsmessige og redaksjonelle endringer.

Byrådet velger å ta i det følgende utgangspunkt i planforslaget slik det er fremmet av forslagstiller med reguleringsbestemmelsene datert 18.12.2024.

Bebyggelsen

Plassering av bebyggelsen i plan og høyde.

Forslagstiller fremmer et planforslag med mulighet for planfaglige vurderinger og justeringer gjennom byggesaksbehandling. PBE fraråder reguleringsbestemmelsene som åpner for avvik fra de juridisk bindende linjer på plankartet inntil 2 meter for bygge- og formålsgrenser, økning av maksimale byggehøyder inntil 1 meter og omfordeling av %BRA mellom delfeltene inntil 10%.

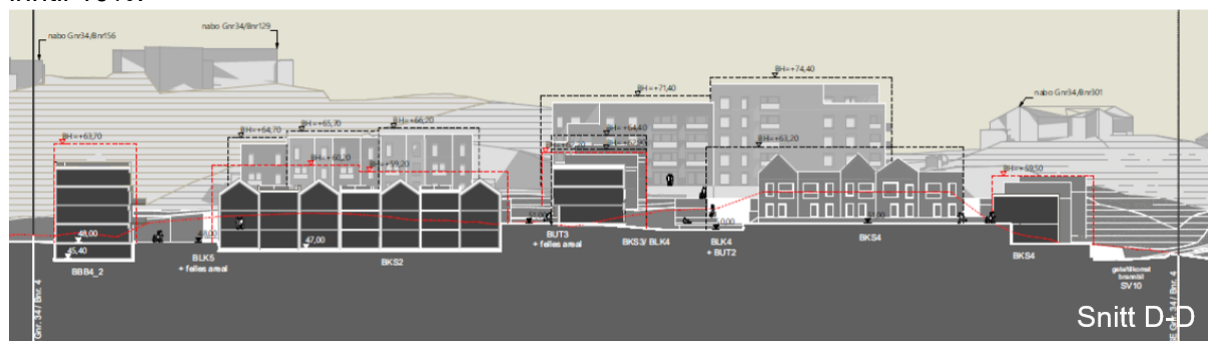


Fig.11: Snitt D-D viser bebyggelsen plassert innenfor maksimalt tillatt volum (rød stiple: maksimalt volum for bygg i snitt, svart stiple: maks volum for bygg i bakgrunnen).

Snitt-tegningene illustrerer imidlertid at bebyggelsen kan plasseres med god margin innenfor de regulerte volumene. Figur over fremstiller snittete bygg i svart med tilhørende maksimalt tillatt volum stiple i rødt. Bygg i bakgrunnen er grå, tilhørende maksimalt volum er stiple inn i

svart. Etter byrådets vurdering åpner deler av reguleringsbestemmelsen § 3.1.1 for en ytterligere romslighet som ikke er utredet og vanskelig kan håndteres i en byggesak. Byrådets mener at det ikke er rom for planfaglige vurderinger som kan ha betydning for hele planområdet i en enkelt byggesak med stramme tidsfrister. Det vil det være vanskelig å ha oversikt over alle avvikene fra sak til sak, spesielt hvis delfeltene bygges ut over tid av mange ulike aktører.

Samtidig mener byrådet at det er nødvendig med tilstrekkelig fleksibilitet i en slik stor reguleringsplan som denne. Byrådet ønsker å beholde bestemmelsen som åpner for mindre justeringer/omfordeling av m² BRA, men anbefaler å redusere den til 5 %. En slik bestemmelse forutsetter uansett byggesaksbehandling, hvor konsekvensene av en omfordeling blir vurdert. Byrådet vurderer at dette kan redusere behovet for tidskrevende dispensasjoner, noe som er positivt både for forslagsstiller og Bergen kommune.

Byrådet råder derfor til at bestemmelsen § 3.1.1. bokstav f og g endres:

Vedtakspunkt 1.B.i:

§ 3.1.1, bokstav f, punkt 6 utgår.

~~«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 planen.»~~

Vedtakspunkt 1.B.ii:

§ 3.1.1, bokstav g, punkt 3 endres:

«Mindre justeringer / omfordeling av m² BRA på inntil 40% 5% mellom de enkelte delfelt kan tillates under forutsetning av at hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.»

Byrådet ser at bestemmelsene for feltene BFS1-5 (eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet) er videreført fra gjeldende områderegulering. Det er for byrådet viktig at disse boligeiendommene også får utviklingsmuligheter, herunder muligheten for fradeling av tomter.

Arkitektonisk utforming

Byrådet ønsker å skape en vakker by og føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Bebyggelsens plassering i terreng, høydeutvikling og tetthet imøtekommer byrådets ambisjoner. Byrådet er imidlertid kritisk til at arkitektonisk kvalitet og utforming av bebyggelsen som er illustrert i saken i svært liten grad sikres i planforslaget. Det er hverken utarbeidet en formingsveileder eller gitt tydelige føringer i planbestemmelsene som sikrer arkitektonisk utforming, taklandskap, fasadematerial m.m.

Overordnede arkitektoniske vurderinger for hele planområdet er i planbestemmelsene § 2.2.1 skjøvet til byggesak og pålegges første utbygger. Fordi planområdet har mange delfelt kan det ikke regnes med at kun én aktør vil stå for utbyggingen av samtlige. Byrådet mener det er urimelig å pålegge første utbygger en helhetlig plan for områder som vedkommende muligens ikke eier eller bygger ut. Byrådet foreslår derfor å endre bestemmelsen jf. vedtakspunkt 1.B.iii. Det foreslås også å supplere bestemmelsen for å sikre en god tilpasning til den eksisterende gårdsbebyggelsen, som er typisk for området. Dette innebærer et tradisjonelt uttrykk, med en tydelig tredeling i utforming av tak, gesims, hovedkropp og sokkel.

§ 2.2.1

«Ved søknad om rammetillatelse for boliger innenfor BKS1-6 og BBB1-4 skal det foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming for hele planområdet som danner grunnlag for områdets utforming, karakter og identitet. 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 material og farger for bygg, samt dekke, vegetasjon, murer, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal»

endres og suppleres:

Ved søknad om rammetillatelse for boliger innenfor BKS1-6 og BBB1-4 skal det foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming for det enkelte delfeltet som bygger opp under hele planområdets utforming og er bindende for bebyggelsens utforming, karakter og identitet. Plan for helhetlig utforming skal basere seg på illustrasjonsplan datert 27.04.2023 og snittegninger datert 24.06.2022 som er førende for plassering og utforming av bebyggelsen, i tillegg skal byggenes formgivning og fasadedetaljering ha et tradisjonelt uttrykk som reflekterer den eksisterende gårdsbebyggelsen. Planen skal bl.a. vise variasjon i form, materialbruk, fargevalg og vise tydelig tredeling i utforming av tak, gesims, hovedkropp og sokkel. Planen skal også vise dekke, vegetasjon, murer, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.

Som følge av endringen i § 2.2.1 listes snittegningene datert 24.06.2022 under reguleringsbestemmelsenes «dokumenter som gis juridisk virkning gjennom planbestemmelsene jf. vedtakspunkt 1.B.iv:

Byrådet er enig i PBE sine vurderinger om at § 2.1.3. annet 2 ledd som omhandler arkitektur og estetikk med fordel kan suppleres og foreslår derfor følgende tilføyelse jf vedtakspunkt 1.B.v:

§ 2.1.3, annet ledd, suppleres:

Området skal gis et helhetlig preg og ha fellestrekk, samtidig som delfeltene kan variere både i takform og material- og fargebruk. Bygningens sokkel- og gesimspartier skal vies spesiell oppmerksomhet og utformes tydelig. Fasadeuttrykket skal fortrinnsvis fremstå som symmetriske med repeterende elementer. Materialbruk og utforming av takflatene skal vies samme oppmerksomhet som fasadene. Skråtak/saltak skal være minimum 20 grader. Fasader og uteområder skal utformes på en måte som skaper god kobling til omgivelse og landskap. Illustrasjonsplan datert 27.04.2023 og snittegninger datert 24.06.2022 er førende for bebyggelsens volum, plassering og taklandskap.

Taklandskap

Byrådet er positiv til bebyggelsens varierte taklandskap med både flat- og saltak og byggenes høydeutvikling. Den maksimale høydeutvikling må imidlertid reguleres i samsvar med TEK 17 § 6-2 og oppgis i møne- og gesimshøyder. Planforslagets regulerer maksimal byggehøyde (BH), mens Teknisk forskrift (TEK17) med tilhørende *Grad av utnyttning* fastsetter at bebyggelsens høydeutvikling skal oppgis i gesimshøyder (GH) og mønehøyder (MH). Dermed må gesimshøyde oppgis for bygg med flattak og både gesims- og mønehøyde for bygg med saltak. Etter byrådets vurdering vil dette bidra til at taklandskapet med flat- og saltak reguleres og realiseres slik det ble presentert under plan- og i medvirkningsprosessen. Byrådet er opptatt at det reguleres i tråd med nasjonale standarder. Dette bidrar til både forutsigbarhet og en effektiv byggesaksbehandling.

Vedtakspunkt 1.A.i:

Byggehøyde (BH) oppgitt på plankartet utgår og erstattes med mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH) i samsvar med TEK 17 § 6-2.

Uteareal

Grunnet naturgitte forhold har planområdet begrenset med sol midtvinters. Planforslaget ivaretar både utsikt mot sjøen i nord og tilstrekkelig sol på uteoppholdsareal selv om de høyeste bygg skyggelegger en del uteareal. Byrådet vektlegger at krav i KPA om utearealenes størrelse og kvalitet, deriblant 4 timers sammenhengende sol på minst 50% av utearealet ved jevndøgn, oppfylles. Videre vil alle delfelt få universell utformet adkomst til sine utearealer. Byrådet viser til PBE sitt fagnotat der det kommer frem at krav i KPA om minimum 50% felles uteareal ble uteglemt for feltene BBB1-4. Byrådet ber om å rette planbestemmelsen til også omfatte BBB1-4 jf vedtakspunkt 1.B.vi:

§ 3.1.1 bokstav d, første ledd, fjerde setning:

«I BKS1-6 skal minimum 50% av uteoppholdsarealet utformes som felles og allment tilgjengelig areal.»

endres til:

I BKS1-6 og BBB1-4 skal minimum 50% av uteoppholdsarealet utformes som felles og allment tilgjengelig areal.

Gatetun / opplevelsesakse

Byrådet er i likhet med PBE kritisk til hvordan blokkbebyggelsens (BBB4) fasade på gateplan møter det sentrale gatetunet f_STG1. Gatetunet skal utformes som aktivitets- og opplevelsesakse ifølge planbestemmelsen § 3.2.6.1, men den lange fasaden som grenser mot gatetunet virker lukket, avvisende og monoton.



Fig 12: Gatefasade BBB4 (markert gult) møter opplevelsesakse /gatetun f_STG1 fra løen og forbi felleshuset.

Byrådet anmoder om å utforme BBB4 sine fasader mot gatetunet mer aktivt og inviterende.

Fasadene strekker seg langs hele f_SGT1 og bør åpnes opp mot gatetunet flere steder for å skape liv og aktivitet. Etter byrådets vurdering bør ikke tilleggsareal som boder, parkering m.m. vende mot opplevelsesaksen. KPA 2018 § 26.1.8 fastsetter at «Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.» Intensjonen med bestemmelsen er å unngå lange, monotone og opplevelsesfattige fasader som lukker seg mot gaterom. Aktiviteter og lys bak fasadene virker kriminalitetsforebyggende, skaper liv gaten og et godt samspill mellom bebyggelsen og opplevelsesaksen den vender mot. Byrådet anbefaler derfor en ny bestemmelse jf vedtakspunkt 1.B.vii:

Ny bestemmelse § 3.1.4.6:

Fasaden i felt BBB4 på gateplan som vender mot f_STG1 skal utformes variert og inviterende. Minst 25% av fasaden på gateplan mot gatetunet skal utformes aktivt og åpent og tilrettelegges med innganger og fellesfunksjoner m.m.

Barnehage

Byrådet vektlegger at det planlegges en barnehage i tråd med områdereguleringsplanen og har ingen merknader til at den reguleres med inntil 3 etasjer. PBE anbefaler å redusere høyden til 2 etasjer for å ivareta utsikten til boligene sør for barnehagen. Byrådet ser at boligene i sør vil i all hovedsak har utsikt mot vest og øst og vil dermed ikke i særlig grad påvirkes av barnehagens høydeutvikling.



Fig. 13: Snittanvisning og snitt gjennom barnehagen og boligbebyggelse sør for barnehagen.

Byrådet er enig med PBE at løsninger for parkering og varelevering for barnehagen må fastsettes i detaljplanen. Ifølge planbeskrivelsen skal parkeringsplasser for de ansatte og nødvendig parkeringsareal for henting og bringing av barnehagebarna skjer i garasjeanlegg f_SPH1, men det er ikke fastsatt i planbestemmelsene. Med tanke på varelevering ser planbeskrivelsen følgende løsning: «Varelevering kan skje over gatetun f_STG1, eller via parkeringsanlegg under bakken, avhengig av type kjøretøy. Alternativ er stopp ved eksisterende løe i f_BKB2 og manuell transport over gatetun.» Byrådet oppfatter det slik at varelevering via garasjeanlegget kun er mulig med varebil, men ikke med lastebil. Byrådet kan ikke se for seg hvordan lastebiler vil kunne snu dersom det åpnes for varelevering over f_SGT1 og vil ikke anbefale en løsning der lastebiler rygger ut av gatetunet. Planforslaget må ta stilling til hvordan varelevering, ansattparkering og levering/bringning av barna løses. Byrådet anbefaler derfor å vedta nye bestemmelser som fastsetter dette jf. vedtakspunkt 1.B.viii-xi

- § 3.1.5.4 *Parkering for barnehageansatte og korttidsparkering for henting/bringning av barnehagebarna skal løses innenfor f_SPH1.*
- § 3.1.5.5 *Varelevering tillates ikke via gatetunet f_STG1, men løses innenfor f_SPH1 for varebiler. Alternativ for lastebiler er stopp ved løen (f_BKB2) og manuell transport over gatetunet.*
- § 3.2.10.2 *Parkering for ansatte og korttidsparkering for henting/bringning av barna skal løses innenfor f_SPH1.*

§ 6.3.3.3. *Kjøreadkomst, parkeringsplasser og varelevering til BHH skal være gjennomført før bebyggelsen i felt BHH kan tas i bruk.*

Universell utforming:

Byrådet ser at naturgitte forhold gjør at man ikke oppnår stigningsforhold for universell utforming i hele planområdet. Planforslaget legger imidlertid til rette for tilgjengelighet så langt det lar seg gjøre slik at alle felt ha universell utformet tilgang til sitt uteoppholdsareal.

Felt BKB5

Tomten er i kommunalt eie og regulert til bolig med tilhørende tjenesteyting. Under saksforberedelse til politisk behandling tok Etat for utbygging (EFU) kontakt med målet om å endre noen formuleringer i planbeskrivelsen. EFU redegjorde for at planarbeidet har foregått i lang tid og at både politikken og type prosjekter endres over tid. Per dags dato foreligger det ingen konkret utbyggingsprosjekt og derfor ønsker man større fleksibilitet for et fremtidig prosjekt enn det planbeskrivelsen tilsier. Bergen kommune vurderer det som en klar fordel å disponere ferdigregulerte tomter som kan tas i bruk dersom behovet oppstår. En slik regulering gir mulighet til å realisere prosjektet ved senere anledninger, men innebærer ingen forpliktelse til å bygge ut på nåværende tidspunkt.

EFU foreslår derfor følgende endringer av planbeskrivelsen:

S3: «...derav 6 boenheter som reguleres på kommunal tomt for Bergen kommune...»
erstattes med:

...det reguleres også boliger med tilhørende tjenesteyting på kommunal tomt for Bergen kommune...

S4: « Byggeområdene BKB5 og BKB6 er slått sammen til BKB5. Planlagt bebyggelse er her nedskalert fra 12 boenheter for bofellesskap/omsorgsboliger til 6 utleieboliger for vanskeligstilte.»

erstattes med:

Byggeområdene BKB5 og BKB6 er slått sammen til BKB5. Her skal det etableres bofellesskap/omsorgsboliger/utleieboliger.

S41: «Planforslaget inneholder også kombinert formål for bolig/tjenesteyting (BKB5) der Bergen kommune v/etat for utbygging planlegger etablering av utleieboliger for vanskeligstilte.»

erstattes med:

Planforslaget inneholder også kombinert formål for bolig/tjenesteyting (BKB5) der Bergen kommune v/etat for utbygging planlegger etablering av bofellesskap/omsorgsboliger/utleieboliger.

S58: «Felt BKB5 reguleres til bolig/tjenesteyting. Arealet eies av Bergen kommune og skal utformes til 6 utleieboliger for vanskeligstilte.»

erstattes med:

Felt BKB5 reguleres til bolig/tjenesteyting. Arealet eies av Bergen kommune og skal utformes til bofellesskap/omsorgsboliger/utleieboliger»

Byrådet har forståelse for at prosjekter og prioriteringer endrer seg over tid og at EFU har behov for større fleksibilitet siden det tidligere prosjektet «6 utleieboliger» ikke er aktuell lenger. Etter byrådets vurdering ligger de ønskete endringene av planbeskrivelsen innenfor

rammene som de juridiske bindende plandokumentene (plankart og planbestemmelser) setter og utløser dermed ikke ny høring. Byrådet anbefaler derfor at endringene innarbeides før planvedtaket kunngjøres jf vedtakspunkt 1.B.xii:

Planbeskrivelsens sider 3, 4, 41, 58 og 103 endres slik det kommer frem under «Byrådets vurdering og anbefaling avsnitt «Felt BKB5».

Parkering

Byrådet mener at riktig parkeringsdekning i nye boligprosjekter er viktig for å øke prosjektets attraktivitet, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering. 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. Byrådet støtter i hovedsak foreslått parkeringsdekning, men vil foreslå noen justeringer av bestemmelsene for å sikre tilstrekkelig med fleksibilitet i prosjektet, jf. vedtakspunktene 1.b.xiii-xvi.

Konklusjon:

Byrådet er svært positiv til planforslaget som regulerer om lag 210 boliger med tilhørende funksjoner, en barnehage og kommunale boliger med tilhørende tjenesteyting. Planområdet ligger nær kollektivterminal og samtidig i naturskjønne omgivelser. Bebyggelsen består stort sett av konsentrerte småhus og blokker i 2 og 6 etasjer, er godt steds- og terrengtilpasset og har fellesarealer som inviterer til aktiviteter og formelle og uformelle møter mellom beboere. Eksisterende gårdshus og løe reguleres til felleshus og bindes sammen med en opplevelsesakse. Byrådet fremhever at planforslaget har kvaliteter som kan bidra til et stabilt nabolag med identitet og til gode oppvekstsvilkår for barn og unge.

Byrådet er enig med plan- og bygningsetaten i at planforslagets hovedgrep og bebyggelsens utforming som er presentert i planforslaget og i medvirkningsprosessen for naboer og berørte parter må sikres bedre gjennom detaljplanens bestemmelser. Byrådet anbefaler å vedta planforslaget med flere endringer og suppleringer av forslagstillers planbestemmelser datert 18.12.2024.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningslovens (2008) § 3-3, 2.ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan etter §12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12, jf 12-11 vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - A. Ytrebygda. Gnr 34 bnr 4 m.fl. Dolvika B4. Reguleringsplan Arealplan-ID 66160000, vist på plankart datert 17.09.2024 med følgende endringer:
 - i. *Byggehøyde (BH) oppgitt på plankartet utgår og erstattes med mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH) i samsvar med TEK 17 § 6-2.*
 - B. Med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 18.12.2024 med følgende endringer:
 - i. § 3.1.1. bokstav f, punkt 6 utgår:
~~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 planen.~~

- ii. § 3.1.1. bokstav g, punkt 3:
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.
- endres:
Mindre justeringer / omfordeling av m² BRA på inntil 5 % mellom de enkelte delfelt kan tillates under forutsetning av at hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.
- iii. § 2.2.1.:
Ved søknad om rammetillatelse for boliger innenfor BKS1-6 og BBB1-4 skal det foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming for hele planområdet som danner grunnlag for områdets utforming, karakter og identitet. 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 material og farger for bygg, samt dekke, vegetasjon, murer, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.
- endres og suppleres:
Ved søknad om rammetillatelse for boliger innenfor BKS1-6 og BBB1-4 skal det foreligge en plan for helhetlig arkitektonisk utforming for det enkelte delfeltet som bygger opp under hele planområdets utforming og er bindende for bebyggelsens utforming, karakter og identitet. Plan for helhetlig utforming skal basere seg på illustrasjonsplan datert 27.04.2023 og snittegninger datert 24.06.2022 som er førende for plassering og utforming av bebyggelsen, i tillegg skal byggenes formgivning og fasadedetaljering ha et tradisjonelt uttrykk som reflekterer den eksisterende gårdsbebyggelsen. Planen skal bl.a. vise variasjon i form, materialbruk, fargevalg og vise tydelig tredeling i utforming av tak, gesims, hovedkropp og sokkel. Planen skal også vise dekke, vegetasjon, murer, belysning og møblering på felles uteoppholdsareal.
- iv. Snittegninger, datert 24.06.2022 listes under reguleringsbestemmelsene «Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.»
- v. § 2.1.3, annet ledd suppleres:
Området skal gis et helhetlig preg og ha fellestrekk, samtidig som delfeltene kan variere både i takform og material- og fargebruk. Bygningens sokkel- og gesimspartier skal vies spesiell oppmerksomhet og utformes tydelig. Fasadeuttrykket skal fortrinnsvis fremstå som symmetriske med repeterende elementer. Materialbruk og utforming av takflatene skal vies samme oppmerksomhet som fasadene. Skråtak/saltak skal være minimum 20 grader. Fasader og uteområder skal utformes på en måte som skaper god kobling til omgivelse og landskap. Illustrasjonsplan datert 27.04.2023 og snittegninger datert 24.06.2022 er førende for bebyggelsens volum, plassering og taklandskap.
- vi. § 3.1.1 bokstav d, første ledd, fjerde setning:

I BKS1-6 skal minimum 50% av uteoppholdsarealet utformes som felles og allment tilgjengelig areal.

endres til:

I BKS1-6 og BBB1-4 skal minimum 50% av uteoppholdsarealet utformes som felles og allment tilgjengelig areal.

- vii. Ny planbestemmelse § 3.1.4.6:
Fasadene i felt BBB4 på gateplan som vender mot f_STG1 skal utformes variert og inviterende. Minst 25% av de skal utformes aktivt og åpent og tilrettelegges med innganger og fellesfunksjoner m.m.
- viii. Ny bestemmelse § 3.1.5.4:
Parkering for barnehageansatte og korttidsparkering for henting/bringing av barnehagebarna skal løses innenfor f_SPH1.
- ix. Ny bestemmelse § 3.1.5.5
Varelevering tillates ikke via gatetunet f_STG1, men løses innenfor f_SPH1 for varebiler. Alternativ for lastebiler er stopp ved løen (f_BKB2) og manuell transport over gatetunet.
- x. Ny bestemmelse § 3.2.10.2
Parkering for barnehage ansatte og korttidsparkering for henting/bringing av barna skal løses innenfor f_SPH1.
- xi. Ny rekkefølgebestemmelse: § 6.3.3.3
Kjøreadkomst, parkeringsplasser og varelevering til BHH skal være gjennomført før bebyggelse i BHH kan tas i bruk.
- xii. *Planbeskrivelsens sider 3, 4, 41, 58 og 103 endres slik det kommer frem under «Byrådets vurdering og anbefaling» avsnitt «Felt BKB5».*
- xiii. § 3.1.1 bokstav e:
Det skal etableres mellom 0,6 -1,0 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA bolig.

endres til:

Det skal etableres inntil 1,0 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA bolig.

- xiv. § 3.1.1 bokstav e:
Ved eventuell utbygging i tråd med denne reguleringsplan kan det maks etableres 0,6 p-plasser pr. 100 m² BRA innenfor de unike feltene.

endres til:

Ved eventuell utbygging i tråd med denne reguleringsplan kan det etableres inntil 0,6 p-plasser pr. 100 m² BRA innenfor de unike feltene.

- xv. § 3.1.1 bokstav e:
Det skal etableres mellom 0,4 – 0,6 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² bolig.

endres til:

Det skal etableres inntil 0,6 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² bolig

- xvi. § 3.1.1 bokstav e:
Minst 20% av plassene skal være gjesteparkering.

endres til:
Inntil 20 % av plassene skal være gjesteparkering.

2. Plandokumentene oppdateres i henhold til bystyrets vedtak før kunngjøring av reguleringsplanen.

Dato: 16. september 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 24.01.2025 med følgende vedlegg:

- Plankart datert 17.09.2024
- Reguleringsbestemmelser datert 18.12.2024
- Alternative reguleringsbestemmelser byplan datert 10.01.2025
- Alternative reguleringsbestemmelser byplan m/spor endringer datert 10.01.2025
- Planbeskrivelse datert 18.12.2024
- Merknadsskjema oppstart datert 04.09.2018
- Merknader samlet oppstart
- Merknads- og endringsskjema datert 26.02.2024
- Merknader begrenset høring
- Forslagstillers kommentarer til innsigelser datert 12.11.2021
- Trekk av innsigelse, Statsforvalteren i Vestland datert 15.09.2023
- Trekk 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 grønndrag datert 20.09.2020
- Visualisering grønndrag datert 24.06.2022
- Utearealer og diagrammer datert 12.05.2023
- Illustrasjon grønndrag og fellesarealer datert 24.06.2022
- Illustrasjon hjerterom datert 20.09.2022
- Illustrasjon felt BKB3 datert 20.11.2020
- Snitt A-A felt BKB3 datert 20.11.2020
- Illustrasjon plan felt BKB3 datert 20.11.2020
- Illustrasjon løe felt BKB3 datert 20.11.2020
- Snitt interne utearealer datert 27.04.2023
- Illustrasjon lekeplasser med UU tilgang datert 24.06.2022
- Illustrasjon sol og skygge 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 12.04.2023
- 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
- EMF – utredning datert 04.05.2020
- ROS – analyse datert 04.05.2023
- Klimagassberegninger datert 10.05.2023
- Konsekvenser biologisk mangfold datert 19.04.2014
- Kulturminnedokumentasjon datert 07.04.2021
- Støyrapport 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 20.05.2020
- Revidert VA-rammeplan datert 15.08.2024
- VA Uttalelse Bergen Vann til revidert VA rammeplan datert 02.09.2024
- VA Ny passering pumpestasjon datert 13.08.2023
- VA merknader fra Haugen VVA datert 30.01.2024
- VA drengplan illustrasjon 20.09.2022
- VA overvannsberegninger og utjevningsvolum 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
- Tegningshefte midlertidig kryss A datert 02.11.2022