

Plan- og bygningsetaten  
Bergen Kommune  
[Postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:Postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Deres ref:                      Deres brev av:                      Vår ref: SE                      Oppdrag nr: 790                      Dato: 13.09.2021

**Gnr. - 111 / Bnr. - 171**  
**Kokstadflaten 35, Bergen Kommune**

### **Søknad om dispensasjon fra plankrav**

På vegne av tiltakshaver, Kokstad Holding AS, innsendes herved søknad om dispensasjon fra bestemmelser til områdereguleringsplan Ytrebygda, del av gnr. 111, 114 og 34. Liland, Birkeland øvre – Kokstad øst, Nasjonal arealplan-ID 1201\_61130000. Det søkes om dispensasjon fra §2 Plankrav punkt 2.1

#### **2.1. Krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan**

- 2.1.1. Innenfor følgende felt kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak iht. plan- og bygningslovens § 20-1 før området inngår i godkjent detaljregulering:  
K/B/A2, K/B/A3, K/B/A4 og K/B/A5  
F/K/T2 og F/K/T4  
K/T3 og K/T6  
K/I3

### **Planstatus**

Eiendommen er omfattet av områdereguleringsplan Ytrebygda, del av gnr. 111, 114 og 34. Liland, Birkeland øvre – Kokstad øst, Nasjonal arealplan-ID 1201\_61130000, ikrafttredelsesdato 24.06.2020 med arealformål Forretning/ Kontor/ Tjenesteyting – felt F/K/T4

Eiendommen grenser også i sør til Områdeplan for Ytrebygda, gnr 33, 34, 111 bnr 1, 2, 4 mfl. Kokstad vest og Storrinden, Nasjonal arealplan-ID 60820000, ikrafttredelsesdato 25.11.2015.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T4) og den ligger innenfor hensynssonene flystøy gul sone, konsesjonsområde fjernvarme, meldepliktssone Avinor.

### **Det omsøkte tiltaket**

SE-Arkitektur er engasjert av tiltakshaver, Kokstad Holding AS, til å bistå med søknad om oppføring av tilbygg på 5387m<sup>2</sup> tilknyttet eksisterende kontorbygg på Kokstadflaten 35 gnr 111 bnr 171 med tilhørende infrastruktur (veg, vann, avløp).

Tilbygget vil primært betjene kontorformål i 2.-4 etasje, samt forretning/ tjenesteyting i første etasje (på bakkeplan mot Kokstadflaten).

### **Dispensasjon**

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bestemmelse i områdereguleringsplan vedr. plankrav.

### **Plan og Bygningsloven**

I henhold til § 19-2 i plan- og bygningsloven, kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven. Ved vurdering av om dispensasjon skal

---

gis, må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

### **Bakgrunn for dispensasjonssøknaden**

Plan- og Bygningsetaten i Bergen Kommune sendte i januar 2020 ut et informasjonsskriv til private forslagsstillere i ytre Ytrebygda som beskriver utfordringer knyttet til trafikale forhold i Kokstadområdet. Det kommer frem at Statens Vegvesen har fremmet innsigelser til planforslag på Kokstad/ Liland knyttet til kapasiteten på det overordnede vegnettet og konkret til kv. Kokstadflaten. Før innsigelsene trekkes må to premisser være oppfylt:

- 1. Kommunens helhetlige trafikkanalyse for området må være ferdigstilt og anbefalte tiltak i denne må følges opp i detaljplanene i samråd med Statens vegvesen.*
- 2. Det må være varslet oppstart av reguleringsplan for Rv. 580 Flyplassvegen Birkelandskrysset-Flyplassen slik at det kan stilles rekkefølgekrav til sikret opparbeidet i den enkelte reguleringsplan.*

Som en konsekvens av innsigelsene fra Statens Vegvesen i forbindelse med kapasitetsutfordringene på veinettet pågår det en rekke overordnede prosesser og utredninger, bl.a. kommunens helhetlige trafikkanalyse. Det er knyttet usikkerhet til når løsninger for trafikksituasjonen vil foreligge, noe som medfører en stor reguleringsrisiko i forbindelse med oppstart av ethvert planarbeid innenfor området.

### **Plankrav**

Ifølge kommuneplanens arealdel §3 Plankrav pkt. 3.1 skal «Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.» Dette er stadfestet i bestemmelsene til områdereguleringsplan (plan-ID 61130000) §2 Plankrav pkt. 2.1.2

2.1.2. Detaljreguleringen skal blant annet vise adkomst, plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, fordeling av bruksformål, terrenginngrep, parkeringsløsning, utomhusarealer, gangårer, sykkelparkering og evt. støyskjerming. Det skal også redegjøres for støyforhold, uteoppholdsareal for boliger, eventuell etappevis utbygging, samt for håndtering av varetransport og avfall. For felt som inneholder boligandel skal det redegjøres for skole/barnhagekapasitet.

Det generelle hensynet bak bestemmelsen om krav til at nye tiltak skal inngå i en reguleringsplan slik det kommer frem av kommuneplanens arealdel (KPA), og gjeldende områdereguleringsplan, er kommunens ønske om å sikre en langsiktig, helhetlig og forutsigbar utbygging i et område. Plankravet sikrer også offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen. Det skal ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre fremtidig regulering.

I områdereguleringsplanens bestemmelse §2.1.2 er det angitt en rekke krav til hva detaljreguleringsplanen skal inneholde. Relevante krav for omsøkt tiltak er kommentert under:

#### **Adkomst, plassering, utforming av bebyggelse**

- Se vedlagt situasjonsplan og tegningsgrunnlag samt nærmere beskrivelse av tiltakets arkitektoniske og bygningsmessige utforming i vedlagt redegjørelse.

#### **Terrenginngrep**

- Dagens terrengprofiler er vist i snitt på tegning A2-10-04.

#### **Fordeling av bruksformål**

- Tilbygget forholder seg til regulert formål i gjeldende områdereguleringsplan, og er i første omgang en utvidelse av eksisterende kontorbygg med kontorformål. Det er planlagt areal for forretning/ tjenesteyting i første etasje (mot Kokstadflaten), med generøs takhøyde tilrettelagt for fleksibel bruk.

#### **Parkeringsløsning**

- 
- Parkering for bil og sykler løses i eksisterende parkeringsanlegg tilknyttet Kokstadflaten 35. Se vedlagt tegning A2-25-03 som oppsummerer oppstillingsplasser og nærmere beregninger i henhold til gjeldende parkeringskrav.

#### Utomhusarealer og gangårer

- Det er lagt stor vekt på å tilpasse det nye tilbygget til offentlige omkringliggende kommunikasjonsveier. Tilbyggets første etasje ligger på nivå med Kokstadflaten og er lagt inn i terrenget, hvor areal dypest inn i planløsningen benyttes til tekniske rom. I aksene som følger fasade mot eksisterende bygg er det innarbeidet en trapp, og terrenget formet som en rekke terrasser opparbeidet med vegetasjon og busker ned mot Kokstadflaten, slik at man unngår at større skjæringer dominerer landskapet. På nordsiden av krysset mellom Kokstadflaten og fremtidig gågate hvor fasaden på gateplan er trukket tilbake, er det planlagt et generøst uterom som vil fungere som et «landingspunkt» for gående og syklende. Her vil det etableres inngangspartier til lokaler for forretning/ handel i byggets første etasje. Plassen vil legge til rette for en god overgang mellom ute og inne områdene, samtidig som den vil bidra til å dempe presset på fortuet i en fremtidig travel trafikksituasjon.
- Beplantning og belysning i forbindelse med omsøkt tiltak vil følge retningslinjene i Kokstad Plantemeny.
  - o Eiendommen ligger langs Kokstadflaten på «Strekning E», og beplantning følger prinsippet om «... å skape et motspill til den meget stramme urbane grønne karakter der er foreslått langs Kokstadvegen.». Det er foreslått bruk av syrinbusker innenfor private tomter, og etablering av regnvannsbed mellom fortau/ kjørevei som en synlig del av overvannshåndteringen.
  - o Som en sidevei til Kokstadvegen, er det foreslått bruk av mindre lysmaster som gir et intimt lysrom tilpasset beplantningsstrukturen. Den nye plassen mot Kokstadflaten vil få belysning i tråd med anbefalinger i Kokstad Plantemeny.
  - o Omsøkt tiltak er planlagt med grønne tak med sedumdekke, som vil gi mer attraktive overflater tilpasset utsyn fra omkringliggende høyere bebyggelse.

Øvrige forhold knyttet til infrastruktur, miljø, estetikk, trygghet m.m. samt aspekter av omsøkt tiltak som må avklares før søknad om igangsettelsestillatelse er redegjort for i selve byggesøknaden.

Ulempene ved en dispensasjon fra plankravet er at kommunen ikke får vurdert hele området, og FKT4 konkret, under ett i en fremtidig planprosess.

Fordelene ved å innvilge en dispensasjon begrunnes med at utbyggingsprosjektet vil effektiviseres, at tiltakshaver kan bidra til å møte en økende etterspørsel etter gode kontorlokaler i området, og at eiendommen utnyttes på en hensiktsmessig måte. Ulempene ved dispensasjon er videre begrenset ved at tilbygget drar full nytte av arealer og fasiliteter i eksisterende kontorbygg. Tiltaket vil derfor ikke medføre et behov for å etablere nye parkeringsplasser, avfallsrom eller annen teknisk infrastruktur som vanligvis ved oppføring av frittstående bygg vil måtte sikres/ koordineres gjennom detaljregulering. Dette inkluderer: vann og avløp som vil benytte eksisterende fordryningsmagasin samt tilkobling til offentlig nettverk; fjernvarmetilkobling til eksisterende varmeanlegg; og fremføring av strøm via hovedtavle i Kokstadflaten 35.

Omsøkt tiltak er en ressursbesparende og arealeffektiv utbygging med miljømessige gevinster, som ved sambruk av etablert infrastruktur på eiendommen samlet sett har et lavere arealbruk per arbeidsplass enn ved bygging av tilsvarende frittstående kontorbygg.

Vi mener hensynet bak bestemmelsen i §2 om krav til reguleringsplan og plankrav punkt 2.1.2 er dokumentert ivaretatt gjennom søknadsgrunnlaget. Omsøkt tiltak samsvarer med arealformålet i kommuneplanens arealdel og intensjonene i gjeldende reguleringsplan, og vil videre samsvare med eksisterende bruk av området, herunder kontor og handel/ tjenesteyting. Omsøkt tiltak er også av en arealmessig størrelse som ikke vil virke begrensende på total utnyttelse av feltet innenfor rammene i områdeplanen.

En innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil ikke være til hinder for å gjennomføre en fremtidig planprosess på en hensiktsmessig og helhetlig måte, og vil ikke medføre dårligere utnyttelsesmuligheter av naboeiendommer eller omkringliggende arealer.

---

På bakgrunn av dette er det vår oppfatning at hensynet bak bestemmelsen om plankrav er ivaretatt ved å tillate dispensasjon. Vi kan ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil medføre negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. Pbl. §19-2, tredje ledd.

**Nabovarsling**

Dispensasjonssøknaden legges ved nabovarsel for tiltaket.

Vi håper De ser med velvilje på vår forespørsel, og ser frem til et snarlig svar.

Med vennlig hilsen

SE-Arkitektur AS



Christine Dumben

Ansvarlig søker