

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	, 5225 Nesttun Sandbrekkeveien 81		
Kommune:	Bergen		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
43	303	0	0
Eier:	Sandbrekkevegen 81 AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om etablering av et frittliggende lager/industribygg på eiendommen, med ca. 336 m² grunnflate.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

1. Ny avkjørsel vist i gjeldende reguleringsplan

2. Bestemmelser til reguleringsplan punkt 1.3.3 som sier at følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygning i området L/I/K2: Offentlig veianlegg. o_V1-2 og o_GS2-4 skal være ferdigbygget i henhold til godkjente tekniske planer, jf. § 1.3.2.

3. Krav om at utbygging på eiendommen skal være et tilbygg på eksisterende bygg jf. Reguleringsbestemmelse §1.1.1 – reguleringsplanens intensjon

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Plan nr 4830000, FANA. GNR 43 BNR 303, SANDBREKKETOPPEN, stadfestet 29.05.2013

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Se-Arkitektur AS, Christine Dumben
E-post: christine@se-arkitektur.no
Telefon: 55987020 / 94277948
Søknadens hjemmeside: <https://se-arkitektur.no/aktuelt/nabovarslinger-og-kunngjoringer/>

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Se-Arkitektur AS
Organisasjonsnummer: 986536345
Telefon: 55987020 / 94277948
E-post: christine@se-arkitektur.no
Postadresse: Fantoftveien 42, 5072 BERGEN

Nabovarselet er signert av

CHRISTINE DUMBEN på vegne av SE-ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

782.A1.10.01 - Basiskart.pdf

20211104-Disp søknad.pdf

782.A1.41.01 - Snitt og fasader.pdf

Plan- og bygningsetaten
Bergen Kommune
Postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: CD/VSV

Oppdrag nr: 782

Dato: 04.11.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr - 43 / Bnr - 303, Sandbrekkevegen 81 i Bergen Kommune

På vegne av tiltakshaver, Sandbrekkeveien 81 AS, innsendes herved søknad om dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende reguleringsplan

Tiltaket er avhengig av dispensasjon for følgende forhold:

1. Ny avkjørsel vist i gjeldende reguleringsplan
2. Bestemmelser til reguleringsplan punkt 1.3.3 som sier at *følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygning i området L/I/K2: Offentlig veianlegg. o_V1-2 og o_GS2-4 skal være ferdigbygget i henhold til godkjente tekniske planer, jf. § 1.3.2.*
3. Krav om at utbygging på eiendommen skal være et tilbygg på eksisterende bygg jf. Reguleringsbestemmelse §1.1.1 – reguleringsplanens intensjon

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 4830000, FANA. GNR 43 BNR 303, SANDBREKKETOPPEN, stadfestet 29.05.2013

Deler av eiendommen er regulert til L/I/K2 kontor-, industri- og lagervirksomhet.

«Innenfor området avsatt til L/I/K2 tillates det oppført bygg for kontor-, industri- og lagervirksomhet. Det tillates ikke virksomhet som på grunn av støy, trafikk eller annen forurensning blir til vesentlig ulempe for omkringliggende boligområde»

Øvrig del av eiendommen er avsatt til Friområde o_FR1

Friområdet o_FR1 skal være tilgjengelig for allmennheten. Innenfor formål o_FR1 skal det opparbeides vegetasjonsskjerm som avskjerming mot L/I/K2. Arealet i overgangen mellom L/I/K2 og friområdet skal opparbeides parkmessig for lek og opphold. Det bør etableres en hensiktsmessig og harmonisk lyssetting mot friområdet. Ved opparbeiding/tiltak i friområdet skal det tas hensyn til strukturer og rester fra det gamle gårdsanlegget og krigsminner.

Reguleringsplanens hovedformål er å legge til rette for:

- Utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet ved Coop.
- Etablering av friområde ved Grønnehaugen.

Kommuneplanens arealdel viser deler av eiendommen som næringsvirksomhet I/L 7 mens øvrig del av eiendommen er vist som grønnstruktur.

Det er også en pågående plan i området – Plan nr 70210000 – Sandbrekketoppen – sak 202002109

Det omsøkte tiltaket

Det søkes om etablering av et frittliggende lager/industribygg på eiendommen, med ca. 336 m² grunnflate, se vedlagte tegninger. Tiltaket er delt opp i to seksjoner der nåværende leietaker skal bruke en seksjon og nåværende eier den andre seksjonen.

I gjeldende reguleringsbestemmelser vises det til at det kan godkjennes et tilbygg på området avsatt til L/1/K2, men tiltakshaver ønsker å bygge et frittstående bygg.

1.6.1 Bygg

Fasadene på tilbygg på L/1/K2 bør være av ikke-reflekterende materiell.

Fargebruken på tilbygget på L/1/K2 skal være avdempet og harmonere med grøntområde/friområde o_FR1 og vegetasjons-skjerm VS1.

Tilbygget skal ha grønt biologisk tak med minimum 6 cm jordsmonn.

Det henvises innledningsvis til at deler av formålet med reguleringsplanen er «utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet ved Coop. Eiendommen eies ikke lengre av Coop, og ønsket utbygging med frittliggende bygg er ment for å ta hånd om veksten til eksisterende leietakere på eiendommen. Leietaker Visafo AS leier allerede 2.000 m² lagerareal og 300 m² kontorareal i Sandbrekkevegen 81 og de har blant annet behov for innendørs areal for oppbevaring av biler og utstyr. Biler og utstyr står nå utendørs, noe som fører til rust og slitasje. Det blir ikke daglig drift i omsøkt seksjon av bygget, kun sporadisk aktivitet. Alle fasiliteter for personale er ivarettatt i leiearealet til Sandbrekkevegen 81.

Visafo AS er totalleverandør av veimerking i Norge med en av Europas mest moderne maskinpark som er spesialbygget for store og små oppdrag. Visafo AS sin største kunde er Statens Vegvesen.

Den andre delen av tiltaket skal OP Eiendommer AS, som eier av Sandbrekkevegen 81 AS, selv bruke som lager for driftsavdelingen - med oppbevaring av materiell og utstyr. Det blir ikke permanent bemanning i denne delen.

Det omsøkte tiltaket utgjør kun 13,2 % av tillatt fremtidig bygging på eiendommen, og det vil på bakgrunn av dette ikke være økonomisk forsvarlig, eller hensiktsmessig å oppfylle rekkefølgekrav som vist under, eller å flytte avkjørsel som følge av tiltaket.

Dispensasjoner

Tiltaket er avhengig av dispensasjon for følgende forhold:

1. Ny avkjørsel vist i gjeldende reguleringsplan
2. Bestemmelser til reguleringsplan punkt 1.3.3 som sier at *følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygning i området L/1/K2: Offentlig veianlegg o_V1-2 og o_GS2-4 skal være ferdigbygget i henhold til godkjente tekniske planer, jf. § 1.3.2.*
3. Krav om at utbygging på eiendommen skal være et tilbygg på eksisterende bygg jf. Reguleringsbestemmelse §1.1.1 – reguleringsplanens intensjon

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.

1: Dispensasjon fra å etablere ny avkjørsel – som vist i gjeldende reguleringsplan

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre relevante kjøreveier, fortau, gangveier etc. i området. Tiltakene i rekkefølgebestemmelsen omhandler oppgradering av offentlig veianlegg o_V1-2 og o_GS2-4 inkludert etablering av ny avkjørsel f_V2 til Sandbrekkevegen 81.

Eiendommen har pr. i dag en avkjørsel til kommunal vei som ligger 24 meter vest for innregulert ny avkjørsel til eiendommen. Det er i reguleringsplanens bestemmelser ikke videre redegjort for formålet til den nye avkjørselen. Ny avkjørsel ble etter det tiltakshaver har forstått regulert inn med ny plassering for at Coop sitt fremtidige tilbygg skulle kunne plasseres helt mot veien. Det omsøkte frittstående bygget kommer ikke i konflikt med avkjørselen. Det påpekes at det pågår planarbeid sør for tiltaket, og at berørt offentlig veganlegg er inkludert i planområdet.

Da en videreføring av eksisterende avkjørsel ikke hindrer etablering av ny avkjørsel, er det vår vurdering at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter hensynet til formålet i reguleringsplanen.

Fordelene med en dispensasjon er at større terrenginngrep unngås for å etablere ny kjørevei. På grunn av omsøkt tiltak er begrenset i størrelse og tilknyttet til allerede etablert virksomhet vil det medføre i liten grad belastning på eksisterende avkjørsel, og allerede etablerte parkeringsplasser kan videreføres. Eksisterende avkjørsel har gode siktlinjer, og ansees å være tilfredsstillende til dagens og fremtidig bruk.

Vi kan ikke se at det å beholde dagens avkjørsel vil medføre noen ulemper for eiendommen, eller omkringliggende omgivelser.

Omsøkt tiltak begrenses til ca. 336 m², og arealene skal benyttes av allerede etablerte aktører på eiendommen til eksisterende drift. Dette vil i liten grad påvirke forholdene rundt avkjørselen, og trafikk til og fra området generelt.

Det søkes med dette om dispensasjon for krav om etablering av ny avkjørsel for dette tiltaket.

Fordelene ved at dispensasjon gis må sies å klart overveie ulempene. Dispensasjon som omsøkt vil heller ikke medføre noen negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet.

2: Søknad om dispensasjon fra bestemmelser til reguleringsplan punkt 1.3.3 som sier at følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygning i området L/I/K2: Offentlig veianlegg. o_V1-2 og o_GS2-4 skal være ferdigbygget i henhold til godkjente tekniske planer, jf. § 1.3.2.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre relevante kjøreveier, fortau, gangveier etc. i området. Tiltakene i rekkefølgebestemmelsen går ut på oppgradering av offentlig veianlegg o_V1-2 og o_GS2-4.

Det søkes om etablering av et frittliggende lager/industribygg på eiendommen, med ca 336 m² grunnflate. Med tanke på at omsøkt tiltak begrenses til ca 336 m² og at halvparten av det arealet skal allerede etablert virksomhet på eiendommen benytte for sin drift samt at resterende areal brukes kun sporadisk og uten fast bemanning vil dette i liten grad påvirke forholdene rundt denne eiendommen. Med tanke på størrelsen på omsøkt tiltak og planlagt bruk vil det være en uforholdsmessig stor kostnad for tiltakshaver å ta kostnadene for ferdigstilling av bygning av offentlig veianlegg slik det er i vist på reguleringsplan og godkjente tekniske planer. Det påpekes at det pågår planarbeid sør for tiltaket og at berørt offentlig veganlegg er inkludert i planområdet. Dette betyr at forholdene rundt veianlegget kan endres.

Det søkes med dette om dispensasjon for krav om at oppgradering av offentlig veianlegg skal være ferdigbygget i henhold til godkjente tekniske planer for dette tiltaket.

Fordelene ved at dispensasjon gis må sies å klart overveie ulempene. Dispensasjon som omsøkt vil heller ikke medføre noen negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet.

3: Dispensasjon fra Krav om at utbygging på eiendommen skal være et tilbygg på eksisterende bygg jf. Reguleringsbestemmelse §1.1.1 – reguleringsplanens intensjon

Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet ved Coop, og etablering av friområde ved Grønnehagen.

Det søkes om etablering av et frittliggende lager/industribygg på eiendommen, med ca. 336 m² grunnflate. Det henvises til bestemmelsen som sier «utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet ved Coop». Eiendommen eies ikke lengre av Coop, og det er ikke behov for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet som grenser mot felt L/I/K2. Ønsket utbygging med frittliggende bygg er ment for å ta hånd om veksten til en annen eksisterende leietaker på eiendommen. Denne leietakeren leier allerede 2.000 m² lager og 300 m²

kontor areal på eiendommen, men plassering av disse arealene er ikke lokalisert slik at det passer med et nytt tilbygg. Av den grunn er det ikke hensiktsmessig med etablering av tilbygg til eksisterende bygg for å ivareta leietakers økt areal behov. Dagens leietaker innenfor arealet som grenser mot tomten har stor del av sin aktivitet på denne siden. Et tilbygg vil stenge for denne aktiviteten som er helt essensiell for det leietaker driver med. En annen ulempe med et tilbygg er at det er etablert spillvann og overvannsledning i området som ville måtte legges om eller legges i kulvert som alene vil ha store økonomiske konsekvenser for eier. Det nye frittstående bygget vil ikke være til hinder for videre utvikling av eiendommen med tanke på hvis det skal realiseres et fremtidig tilbygg til eksisterende hovedbygg.

Plassering av omsøkt tiltak er innenfor formålsgrensen mot sør-vest og ligger inn mot tilstøtende friområde ved Grønnehagen. Tiltaket er tenkt oppført med gulv på grunn, med stålkonstruksjon som hovedbæring, klimavegger i sandwichelementer med ikke reflekterende overflate samt forblending av tre kledning med avdempet og harmoniserende fargebruk opp mot grøntområde/friområde. Det etableres grønt biologisk tak.

Fordelene ved at dispensasjon gis må sies å klart overveie ulempene. Dispensasjon som omsøkt vil heller ikke medføre noen negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet.

Nabovarsling:

Denne dispensasjonssøknaden blir nabovarslet sammen med tegninger og beskrivelse av prosjektet.

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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

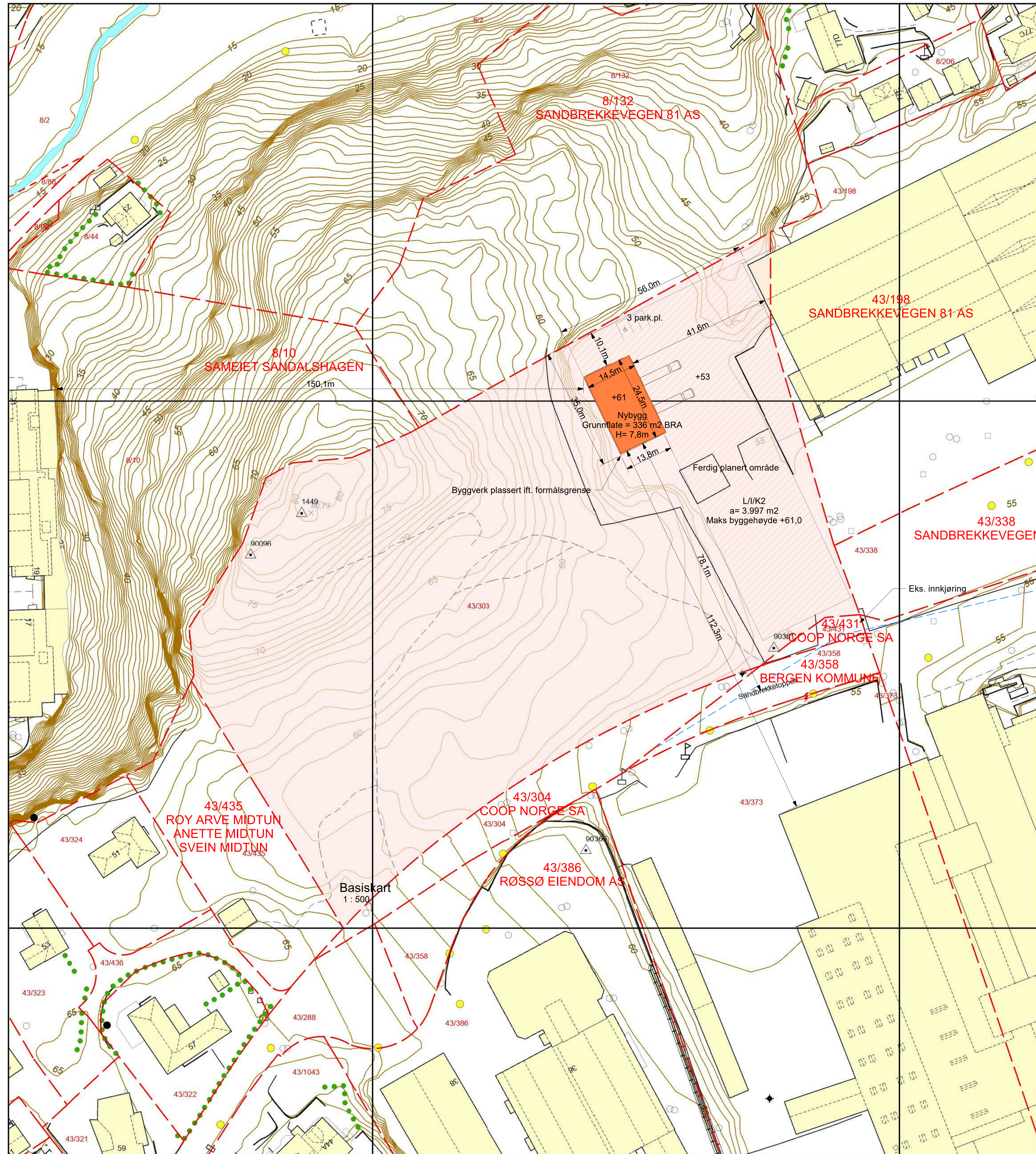
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

Dato: 04.10.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/303/0/0

Adresse: <adresse>

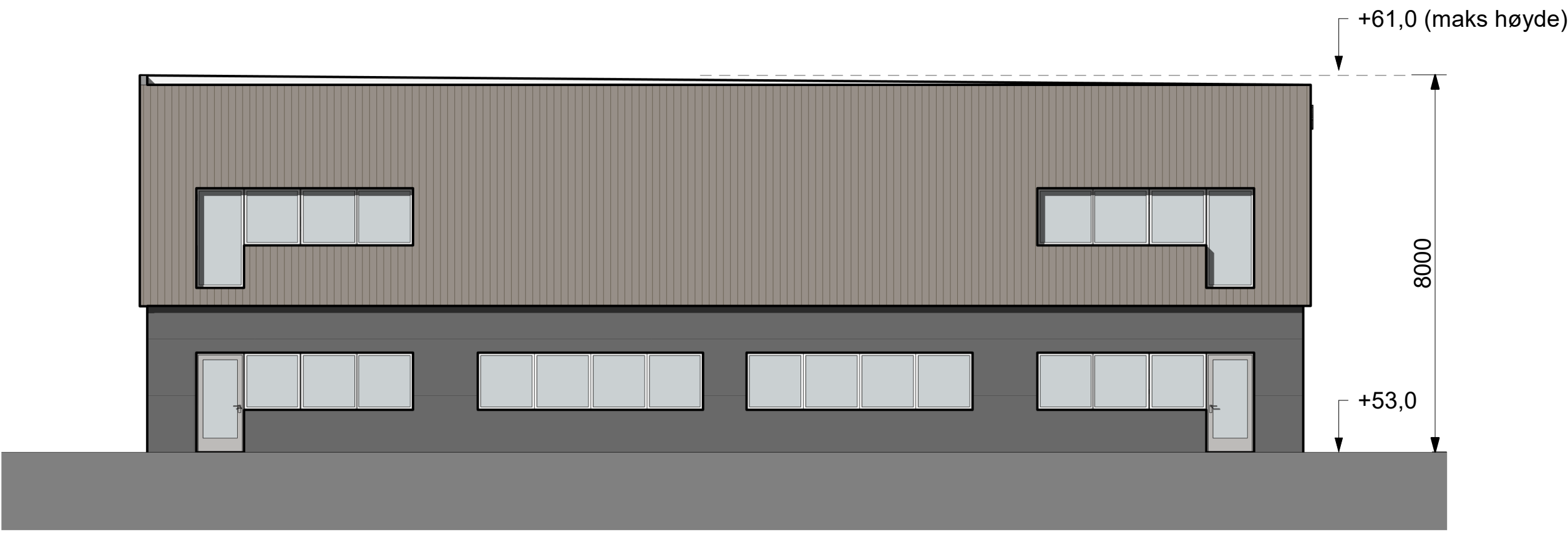


- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Mast
- Skap
- Høydekurve

se arkitektur		Sandbrekkevegen 81		A0	
Stadsporten AS		15.10.2021		VS	
Basiskart		1:200		A1.10.01	
Søknadsgrunnlag		782			



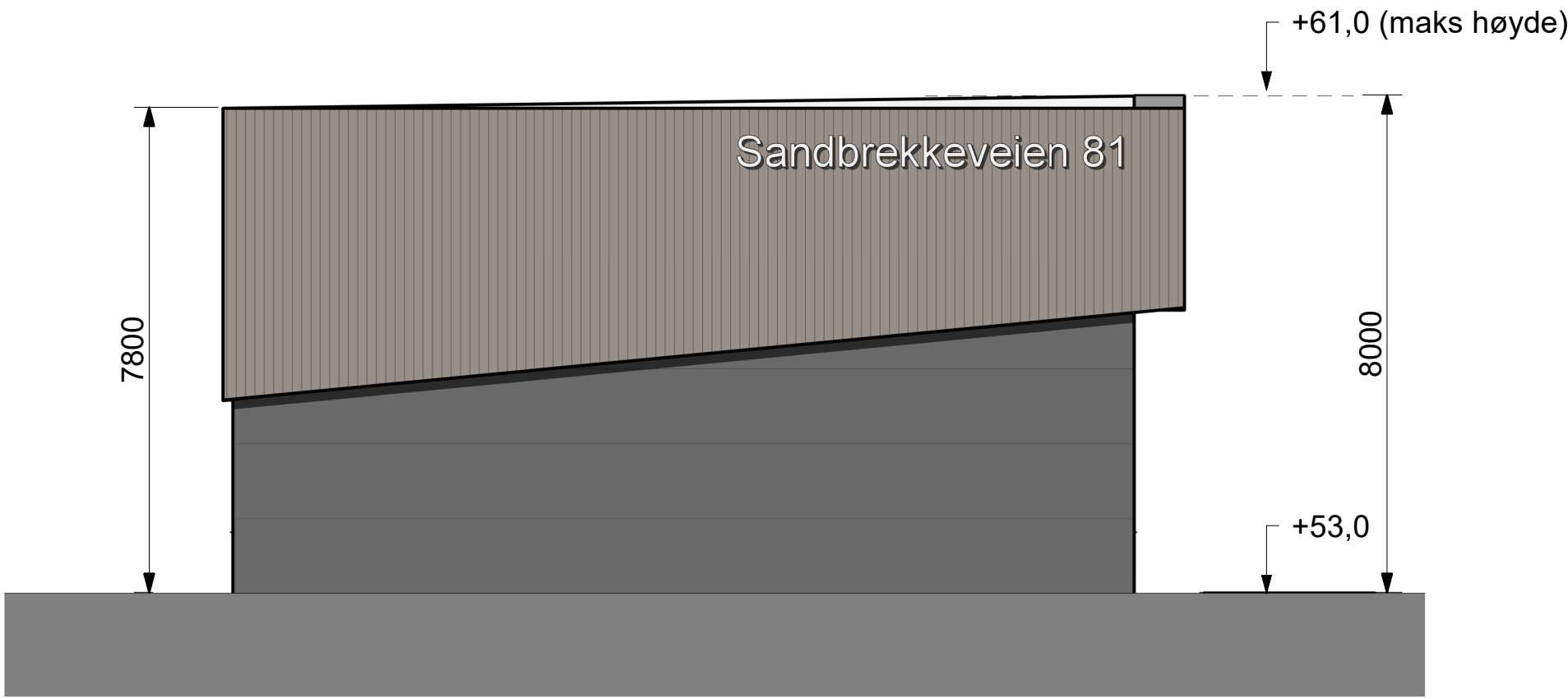
Fasade mot Øst
1 : 100



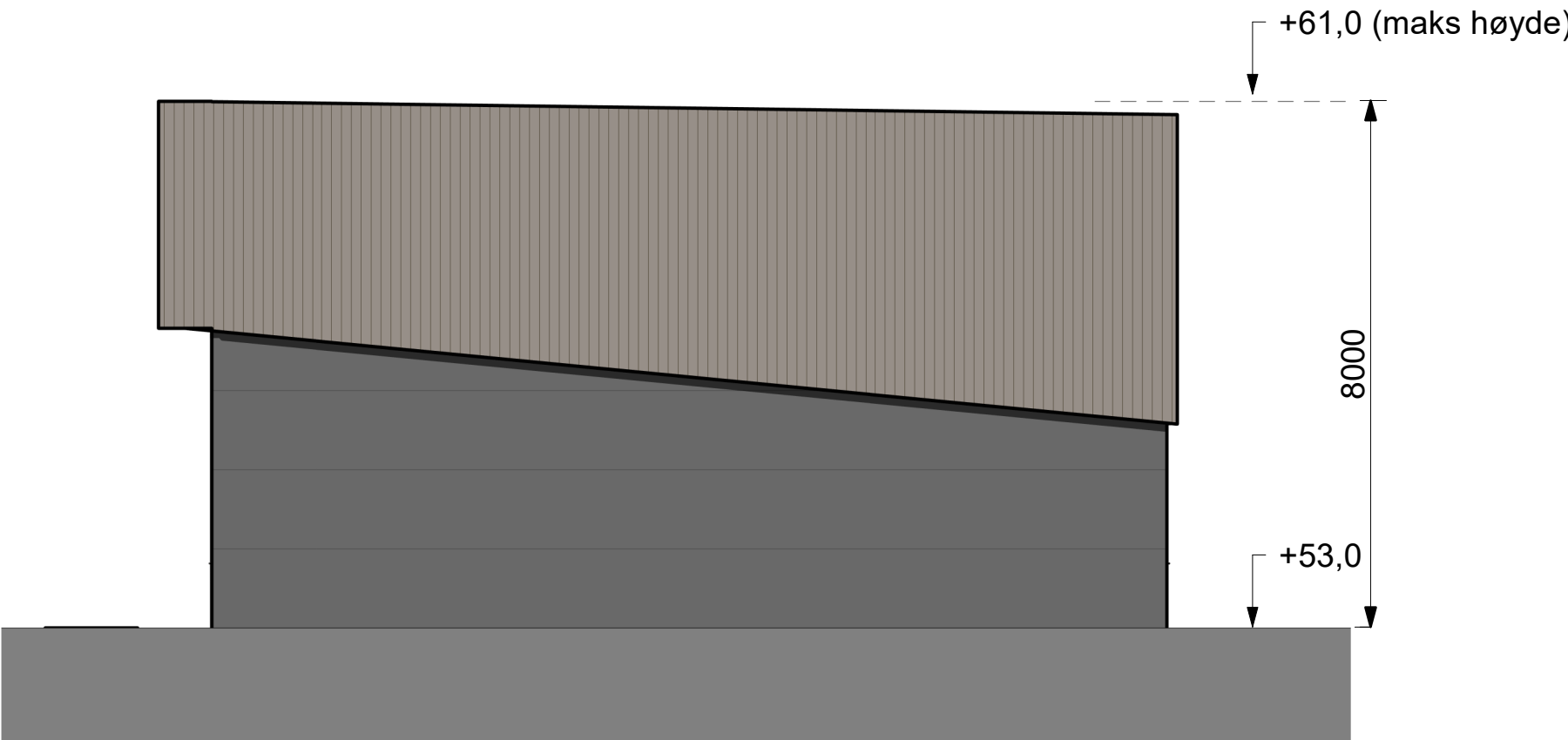
Fasade mot Vest
1 : 100



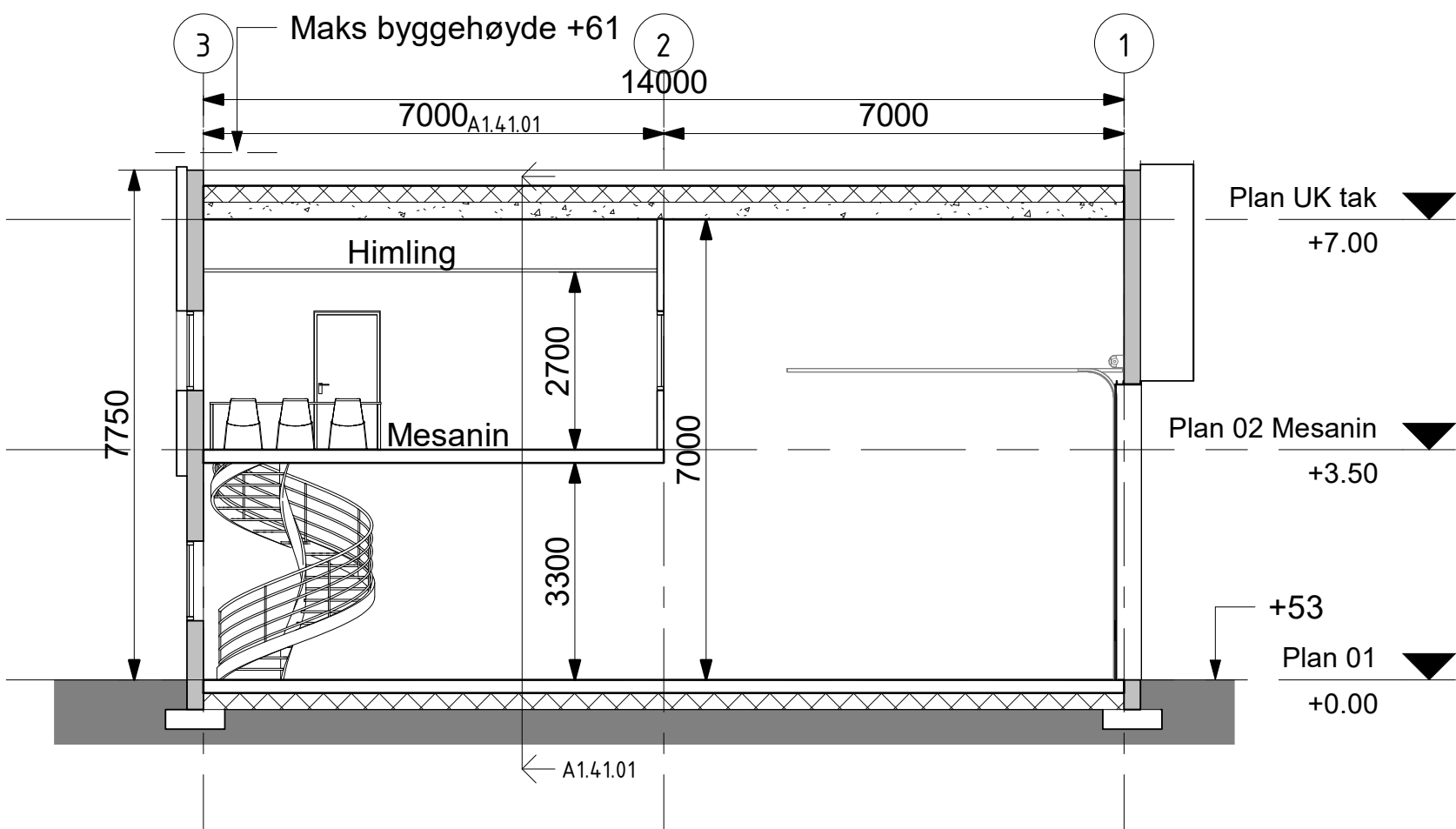
Fasadekonsept:
Stående 4" rektantet kledning eller spiler som forblending for å bryte opp bygget. Klimaskall som paroc elementer eller noe tilsvarende med matt overflate.



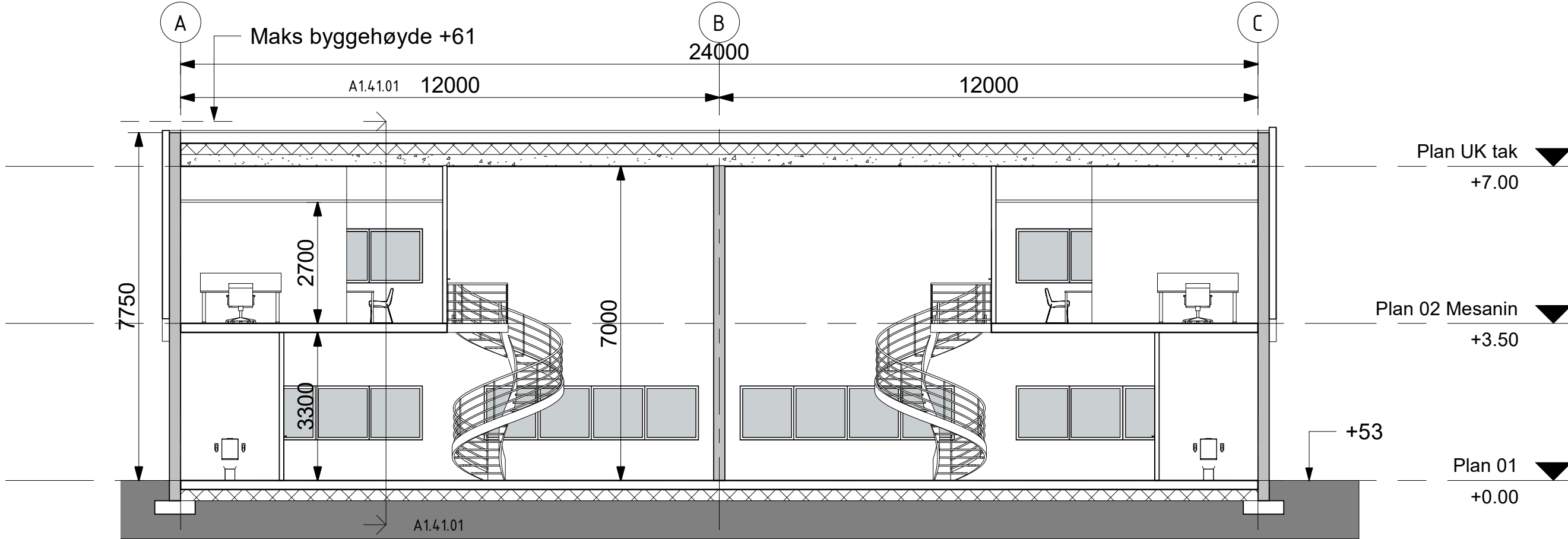
Fasade Vest
1 : 100



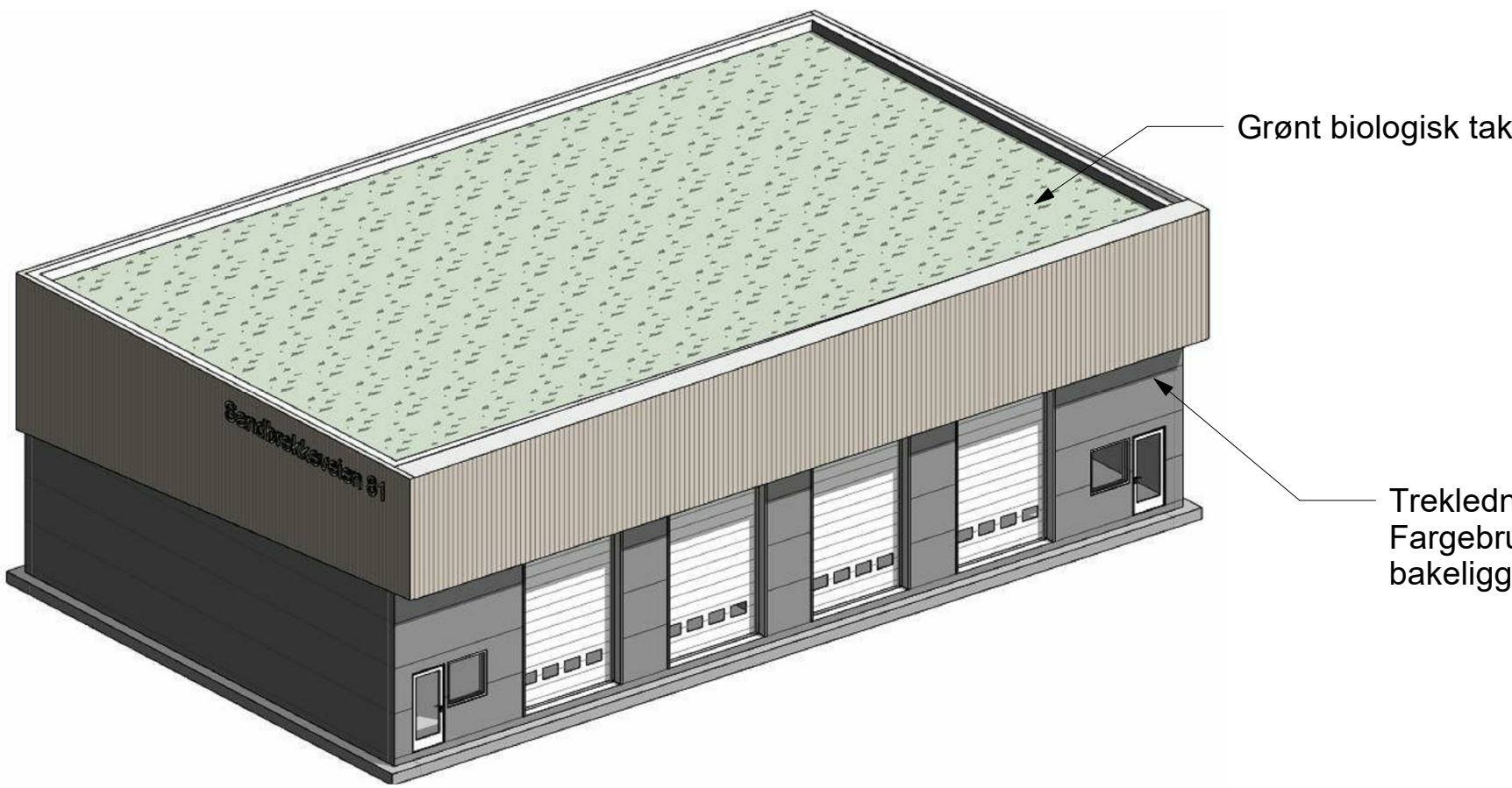
Fasade Øst
1 : 100



Snitt A-A
1 : 100



Snitt B-B
1 : 100



Trekledning.
Fargebruk avdempet og harmonerer med bakeliggende grøntområde.

					se arkitektur			Oppdragsgiver: Stadsporten AS		Prosjekt Sandbrekkevegen 81		Format: A1	
					Besøks- og postadresse: Fantoftveien 42, 5072 Bergen Tlf. 55 96 70 20 E-post: firma@se-arkitektur.no			Tegningsnavn: Snitt og fasader		Dato: 15.10.2021	Tegnet av: VS	Kontrollert av: SE	Rev. dato:
					Tegningsstatus Søknadsgrunnlag			Prosjektnr.: 782	Målestokk: 1:100		Tegningnr.: A1.41.01		Rev.:
Rev	Dato	Tekst		Tegn	Kont								