

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:	Skostredet 10, 5017 Bergen		
	Fasadeendring - oppføring av markise		
Kommune:	Bergen		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
166	602	0	0
Eier:	Korskirkekvartalet AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Fasadeendring– markise på byggets fasade mot Skostredet.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra - Retningslinjene gjelder uteservering på offentlig grunn i Bergen kommune. (Avgrensning som for Kommunedelplan for Bergen sentrum, plannummer: P 1578.00.00)
Ref. Gjeldende kommunedelplan «Kommunedelplan for Bergen sentrum, plannummer: P 1578.00.00 – Bergen Sentrum» sine retningslinjer for uteservering pkt. 14. som sier at «Markiser skal ikke dekke mer enn 2/3 av byggets fasadelengde»

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Reguleringsplan for Vågsbunnen, planid 4601_6900000, stadfestet 27.09.1993

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:

20220117-Søk disp.pdf

809.A2.01 - Basiskart.pdf

809.A2.41 - Fasader før og etter.pdf

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

Deres ref:	Deres brev av:	Vår ref: CD/VS	Oppdrag nr: 809	Dato: 17.01.2022
------------	----------------	-------------------	--------------------	---------------------

Gnr - 166 / Bnr - 602
Skostredet 10 i Bergen kommune

Søknad om dispensasjon fra - Retningslinjene gjelder uteservering på offentlig grunn i Bergen kommune. (Avgrensning som for Kommunedelplan for Bergen sentrum, plannummer: P 1578.00.00)

Ref. Gjeldende kommunedelplan «Kommunedelplan for Bergen sentrum, plannummer: P 1578.00.00 - Bergen Sentrum» sine retningslinjer for uteservering pkt. 14. som sier at «Markiser skal ikke dekke mer enn 2/3 av byggets fasadelengde»

Innledning:

SE-Arkitektur AS er engasjert av tiltakshaver, Magic Villa Blanco AS, for å bistå med søknad om fasadeendring – markise på byggets fasade mot Skostredet. Da det er ønskelig med en markise som er lenger enn tillatt i gjeldende «retningslinjene for uteservering» tilsier utløser tiltaket søknad om dispensasjon.

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Bergenhus. Reguleringsplan for Vågsbunnen, planid 4601_6900000, stadfestet 27.09.1993 og er regulert til Forretning/Kontor.

I kommunedelplan for Sentrum er eiendommen vist som annet byggeområde – spesialområde bevaring.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som sentrumsformål, og den ligger innenfor hensynssonene H570 Hensyn kulturmiljø, 730 båndlegging etter kulturminneloven, 390 brannsmitteområde, 390 fare luftkvalitet.

Gatearealet er i kommunedelplanen vist som fotgjengerstrøk.

I gjeldende kommunedelplan for sentrum står det følgende om markiser - i forbindelse med fasader mot byrom (Byromsveggene):

4.5 Fasader mot byrom (byromsveggene)

«..... Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger, og ellers være i samsvar med reklamevedtektene.»

I Bergen kommunes retningslinjer for uteservering (Avgrensning som for Kommunedelplan for Bergen sentrum, plannummer: P 1578.00.00) står det følgende i pkt.14.

«Markiser skal være av høy kvalitet og skal vedlikeholdes jevnlig. Markiser skal ikke dekke mer enn 2/3 av byggets fasadelengde. Markiser kan ha en dybde opp til 2,5 - 3,0 meter og minimum høyde under markiser skal være 2,3 meter. Reklame på markiser tillates som hovedregel kun på frontdelen nederst på markisen. Farger på markiser fremgår av veileder»

Bakgrunn for dispensasjonssøknaden:

Det ble i 2018 i byggesak 201801677 gitt tillatelse til fasadeendring på bygget i form av oppføring av markiser på fasade langs Skostredet for Bankgaten 8. Det søkes nå om markise på fasade med adresse Skostredet 10.

Tiltakshaver som driver bar og spisestedet «Såpass» på hjørnet av Bankgaten ønsker å bidra til økt attraktivitet, liv i Skostredet/Bankgaten, og gode opplevelser for beboere, kunder og besøkende. De har fokus på at uteserveringen skal være inkluderende og henvende seg aktivt til byrommet og skape en god kontakt med miljøet som er rundt uteserveringen.

Det er ønskelig å bygge videre på det nåværende uttrykket som er i gaten og utvide dette videre i Skostredet slik at det inviterer flere mennesker til å bruke dette området også når været ikke tillater uteservering i det fri. Serveringssteder som ligger ved siden av hverandre bør ha helhetlige løsninger og med ønsket løsning vil man tilpasse seg det nåværende uttrykket som finnes i dag.

Behov for dispensasjon

Tiltaket utløser behov for dispensasjon fra «Kommunedelplan for Bergen sentrum, plannummer: P 1578.00.00 – Bergen Sentrum» sine retningslinjer for uteservering pkt. 14. som sier at «Markiser skal ikke dekke mer enn 2/3 av byggets fasadelengde»



Bilde over viser omsøkt tiltak hvor markisen dekker mer enn 2/3 av byggets fasade.

Om hensynet bak bestemmelsen

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 medhold av 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.

Om det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon:

Det er etter vårt syn klart en overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjonen.

En dispensasjon som omsøkt vil medføre muligheten for en noe større uteservering og et mer levende byrom i området. Området rundt Bankgaten og skostredet er regulert til gågate/fortau (plan nr 6900000), og i kommunedelplan er arealet disponert som fotgjengerstrøk. Tiltakshaver planlegger for uteservering, men med de værforholdene som er i Bergen ønsker de at alle gjester skal kunne sitte tørt og komfortabelt under tak når det regner. Det vil vanskeliggjøre uteserveringen å kun ha markise på 2/3 av byggets fasadelengde.

Markisen er tilpasset bygget med farge lik de 2 eksisterende godkjent markisene på nabo-bygget mot Skostredet/Bankgaten – lys grå ihht fargepaletten i Bergen Kommune sine «*retningslinjer for uteservering på offentlig grunn i Bergen sentrum*». Vi kan ikke se at tiltaket medfører at fasadeuttrykket endres i særlig grad, eller at det estetiske uttrykket på bygget vil bli forringet med omsøkte løsning. Markisen vil også bare være synlig for omkringliggende gater og bygg, og ha en ubetydelig fjernvirkning.

I punkt 4 «Helhetlige løsninger» i veileder for uteservering står det at «*Uteserveringen skal fremstå så åpen som mulig og innordnes gate- eller plassmiljøet. Serveringssteder som ligger ved siden av hverandre skal samarbeide om helhetlige løsninger.*» Vi mener at den omsøkte markisen innordner seg omkringliggende tilsvarende løsninger. Alternative løsninger med «ikke-søknadspliktige» parasoller vil gi en estetisk sett langt dårligere løsning.

Tiltaket vil gi vern mot vær og vind, og vil gi bedre brukeropplevelser av utearealene. Tiltaket støtter også opp under overordnede mål for Bergen sentrum om en mer kompakt by med bedre utnyttelse av arealer.

Vi kan ikke se at en tillatelse til dispensasjonssøknaden vil kunne gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, eller at det er hensyn som i seg selv taler mot å innvilge dispensasjonen. Markisen vil for øvrig innordne seg retningslinjene for uteservering i form av størrelse og høydeplassering slik at den ikke vil være til hinder for f.eks utryningskjøretøy. Den vil heller ikke brukes ved sterk vind.

Etter vårt syn foreligger det således en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis og det andre vilkåret etter pbl- § 19-2 er dermed også oppfylt.

Nabovarsling

Dispensasjonssøknaden legges ved nabovarsel for tiltaket.

Vi håper at denne søknaden med tilhørende tegningsmaterieell tydeliggjør vårt prosjekt.

Ta kontakt dersom noe skulle være uklart, eller det er behov for ytterligere opplysninger i saken.

Med vennlig hilsen
SE-Arkitektur AS



Christine Dumben
Ansvarlig søker

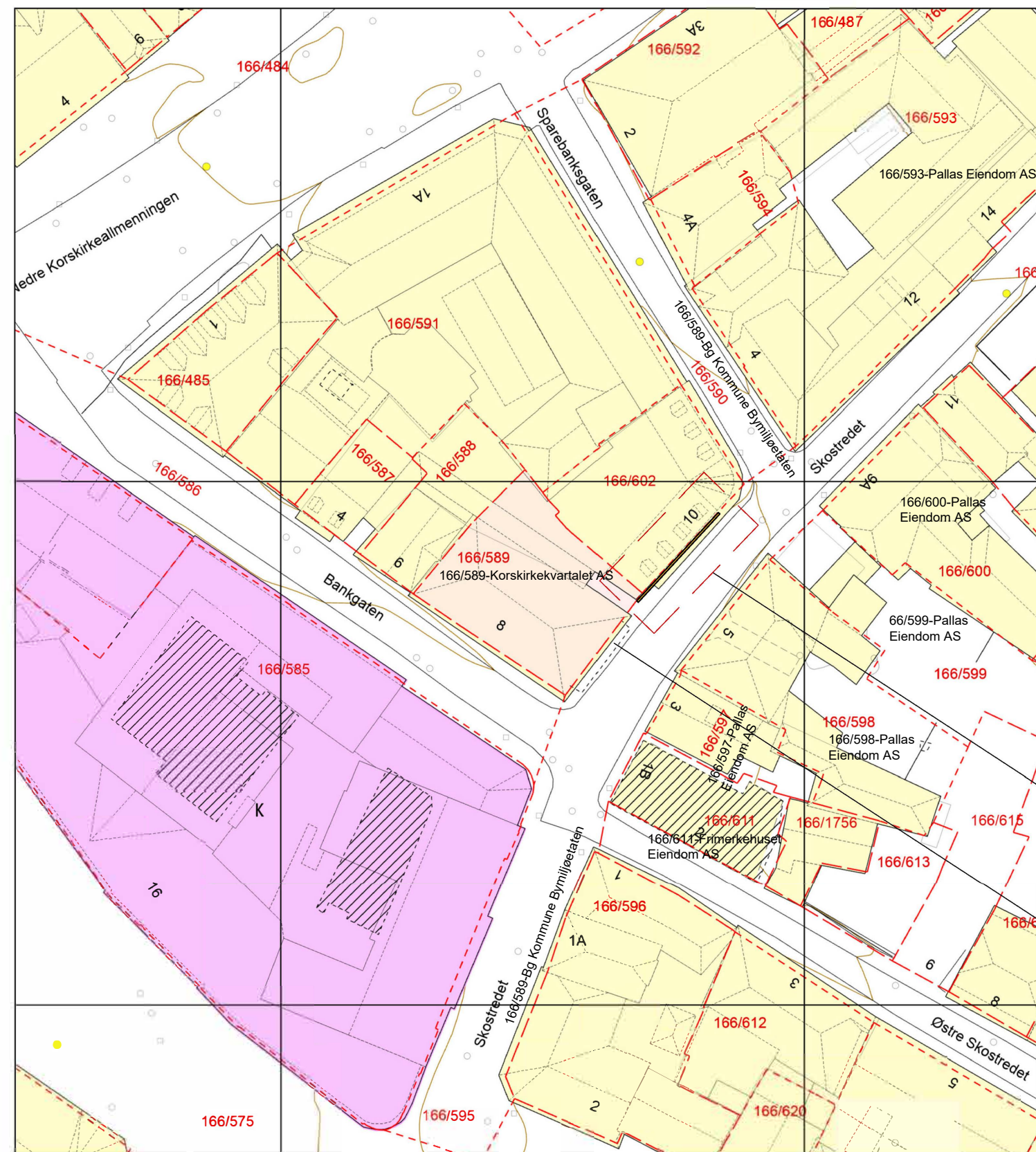


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.01.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/589/0/0
Adresse: <adresse>



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | • Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••• Hekk | • Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | • EL Nettstasjon | • Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | • Innmålt Tre | • Ledning kum | |

Markise mot Skostredet

Tidligere godkjente markiser (2018)

Tegn. nr. Rev. nr.

A2.10

Fase
Søknadstegning

Prosjekt
Skostredet 10, 5017 Bergen

Tegning
Basiskart

Prosjektnr.
809

Målestokk:
1:500 (A2)

Dato:
17.01.2022

Tegn. av:
VS

Kontrollert av:
SE

Tegn. nr.
A2.10

Rev. nr.
809.A2.11

se arkitektur

Tlf: 55 98 70 20

Mail/Web firma@se-arkitektur.no
www.se-arkitektur.no

Besøksadr: Fantoftvegen 42
5072 Bergen

Postadr: Fantoftvegen 42
5072 Bergen



Fasadeoppriss Bankkaten

Tidligere godkjente markiser (2018)



Bilde av fasade mot Skostredet og Bankgaten før montering av markiser.



Fasadeoppriss Skostredet

Tidligere godkjente markiser (2018)

Markise på fasade mot Skostredet
L = 11,5m
Høyde = 3,3m
Farge: Lys grå
Fasadelengde = 14,7m
Maks lengde (1/3) = 9,8m



Bilde av fasade mot Skostredet etter montering av markiser.

Tegn. nr.

Rev. nr.

Markise mot Skostredet

Tidligere godkjente markiser (2018)

Søknadstegning

Skostredet 10, 5017 Bergen

Fasadeoppriss

Målestokk: 1:100

Dato: 17.01.2022

Tegn. av: VS

Kont. av: SE

Tegn. nr. A2.41

Rev. nr. 809.A2.11

se arkitektur

Tlf: 55 98 70 20

Mail/Web: firma@se-arkitektur.no
www.se-arkitektur.no

Besøksadr: Fantoftvegen 42
5072 Bergen

Postadr: Fantoftvegen 42
5072 Bergen