

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet 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:	Kokstadvegen 28, 5257 Kokstad		
	Vesentlige terrenginngrep Kokstadvegen 28 og 26		
Kommune:	Bergen		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
114	276	0	0
Eier:	Automobil Holding AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vesentlig terrenginngrep
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Det søkes om vesentlige terrenginngrep etter pbl. § 20-2 jf § 20-1 første ledd bokstav k), på eiendommene gnr 114 bnr 276 (Kokstadvegen 28) og gnr 114 bnr 265 (Kokstadvegen 26) i Bergen Kommune.

Det søkes om planering separat, og i forkant av en fremtidig søknad om oppføring av bebyggelse tilknyttet skjæringen. Dette gjøres bl.a. fordi tiltakshaver har et ønske om å effektivisere utbyggingsprosessen, slik at planlegging av bebyggelse kan gjennomføres parallelt som tomten klargjøres.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Dispensasjon fra Reguleringsplan 61130000 §1.4 Terrengetilpasning

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at det iht. bestemmelsen skal etableres hylle i tilfeller hvor skjæringshøyde i terreng overstiger 12 meter. Det vises her til bestemmelsen i sin helhet:

1.4.Terrengetilpasning

Det skal legges vekt på god terrengetilpasning. Terrengetilpasningen skal være mest mulig skånsom og forhindre at store skjæringer dominerer. For frittliggende skjæringer skal skjæringshøyde ved terrengetilpasning ikke overstige 12 meter før det etableres en hylle. Hyllebredden bør være minst 8 meter.

Begrunnelse:

Se vedlagt søknad om dispensasjon

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Planid: 61130000-Områdereguleringsplan: YTREBYGDA. DEL AV GNR 111, 114 OG 34, LILAND OG BIRKELAND ØVRE, KOKSTAD ØST

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:	Fantoftvegen 42, 5072 BERGEN

Nabovarselet er signert av

CHRISTINE DUMBEN på vegne av SE-ARKITEKTUR AS

Filvedlegg:

825-20220616-Situasjonsplan.pdf

825-20220530-Søk disp reguleringsplan.pdf

825-A2-02-01 - Terrengsnitt.pdf

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

Fantoftvegen 42, 5072 BERGEN
Tlf 55 98 70 20 / firma@se-arkitektur.no
Org.nr: 986536345 MVA

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: SE

Oppdrag nr: 825

Dato: 30.05.2022

Gnr - 114 / Bnr - 276 og Gnr - 114 / Bnr - 265 Kokstadvegen 26 og 28

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan 61130000 - Ytrebygda, del av gnr. 111, 114 og 34. Liland, Birkeland øvre - Kokstad øst, §1.4 Terrengtilpasning

På vegne av tiltakshaver, Automobil Holding AS, søkes det dispensasjon i forbindelse med søknadsbehandling for vesentlige terrenginngrep etter pbl. § 20-2 jf § 20-1 første ledd bokstav k), på eiendommene gnr 114 bnr 276 (Kokstadvegen 28) og gnr 114 bnr 265 (Kokstadvegen 26) i Bergen Kommune.

Planstatus

Eiendommen inngår i Områdereguleringsplan 61130000 – Ytrebygda, del av gnr. 111, 114 og 34. Liland, Birkeland øvre – Kokstad øst, vedtatt 24.06.2020, med arealformål forretning/ kontor/ tjenesteyting og feltbetegnelse F/K/T7. Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som Sentrumsformål med områdekode BY.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra områdereguleringsplanens bestemmelse §1.4 Terrengtilpasning, hvor det stilles krav til etablering av hylle for frittliggende skjæringer som overstiger 12 meter i høyde.

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.

Dispensasjon fra Reguleringsplan 61130000 §1.4 Terrengtilpasning

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at det iht. bestemmelsen skal etableres hylle i tilfeller hvor skjæringshøyde i terreng overstiger 12 meter. Det vises her til bestemmelsen i sin helhet:

1.4. Terrengtilpasning

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Terrengbehandlingen skal være mest mulig skånsom og forhindre at store skjæringer dominerer. For frittliggende skjæringer skal skjæringshøyde ved terrengbehandling ikke overstige 12 meter før det etableres en hylle. Hyllebredden bør være minst 8 meter.

Hensynet bak bestemmelsen om terrengtilpasning tolkes dithen at inngrep i terreng skal gjøres på en skånsom måte, og forhindre at store skjæringer dominerer områdets landskap og topografi. Dette danner grunnlag for en helhetlig tilnærming til terrengbehandling i Kokstadområdet. Videre legges det begrensninger for maks tillatt høyde på frittliggende skjæringer, og krav om 8 meter brede hyller i tilfeller hvor terrengbehandlingen resulterer i skjæringer høyere enn 12 meter. Bestemmelsen sikrer

på denne måten en mer naturlig opptrapping av topografien, og forhindrer eksponerte dominerende fjellvegger.

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen, fordi det søkes om terrengbehandling og planering av deler av eiendommen som vil resultere i en skjæring med skjæringshøyde som overstiger 12 meter uten at det etableres hyller. Formålet med terrengbehandlingen som omsøkt er imidlertid å oppnå en bedre utnyttelse av potensielt utbyggbart tomtareal. Å etablere en hylle med 8m dybde vil nesten halvere netto utbyggbart areal etter terrenginngrep. Behovet for en dispensasjon oppstår av den grunn at det søkes om planering separat og i forkant av en fremtidig søknad om oppføring av bebyggelse tilknyttet skjæringen. Dette gjøres bl.a. fordi tiltakshaver har et ønske om å effektivisere utbyggingsprosessen, slik at planlegging av bebyggelse kan gjennomføres parallelt som tomten klargjøres.

Det vesentlige i denne sammenheng er derfor hvorvidt terrenginngrepet kan sies å resultere i en «frittliggende» skjæring. Det legges til grunn at frittliggende skjæring, slik som det fremgår av bestemmelsen, er en skjæring som ikke bygges inntil. Ettersom en dispensasjon vil muliggjøre oppføring av fremtidig bygg inntil skjæringen, er det vår oppfatning at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

Det har vært gjennomført studier av mulig bebyggelse, som er vist med omtrentlig plassering, volum, høyder og arealer i vedlagt tegningsgrunnlag. Dette for å gi en indikasjon på hvordan ny bebyggelse vil skjerme for fjernvirkningen av skjæringen. Tiltaket bidrar videre ikke en nevneverdig karakterendring av området, ettersom slik terrengbehandling er vanlig praksis i Kokstadområdet ifm. med oppføring/utvidelse av bebyggelse. Dette er bl.a. tydelig på naboeiendommen rett nord for omsøkt tiltak (Kokstadvegen 30), og omsøkt tiltak vil i praksis være en forlengelse av en eksisterende skjæring i terreng.

Ulempene ved å gi en dispensasjon fra bestemmelsen er at det ikke foreligger en byggesøknad for konkret bebyggelse tilknyttet skjæringen. Terrenginngrepet kan derfor fremstå som å ikke være i tråd med formålet bak bestemmelsen i den perioden det tar å planlegge og omsøke fremtidig ny bebyggelse.

Fordelene med en dispensasjon vil være at tiltakshaver kan utnytte potensielt utbyggbart areal på eiendommene. Intensjonen med tiltaket er å frigjøre areal til utbygging, og skjæringen vil ikke fremstå som frittliggende ved oppføring av planlagt fremtidig bebyggelse.

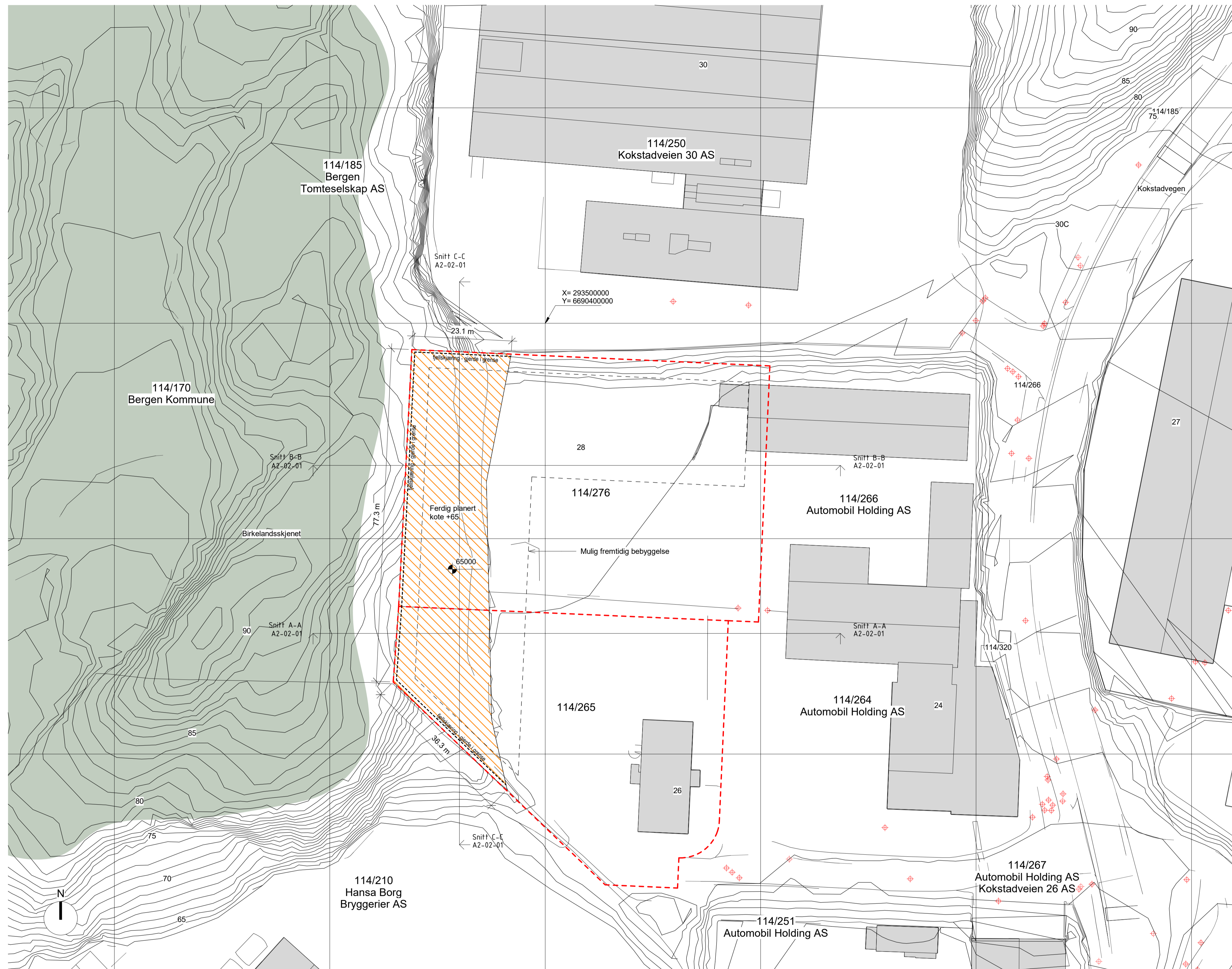
Fordelene ved at dispensasjon gis må sies å klart overveie ulempene. Dispensasjon som omsøkt vil heller ikke medføre noen negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet. Samlet sett er vi av den oppfatning at tiltaket heller ikke vil gi negative konsekvenser for naboer og omgivelse.

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

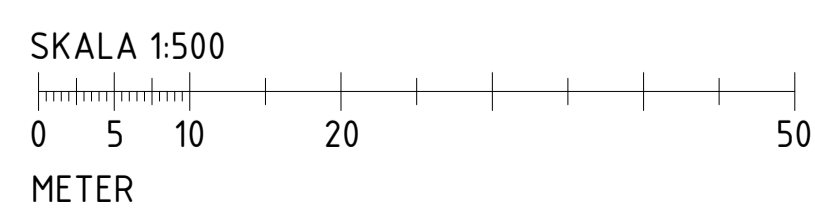
Med vennlig hilsen
SE-Arkitektur AS



Christine Dumben
Ansvarlig søker



Situasjonsplan
1 : 500



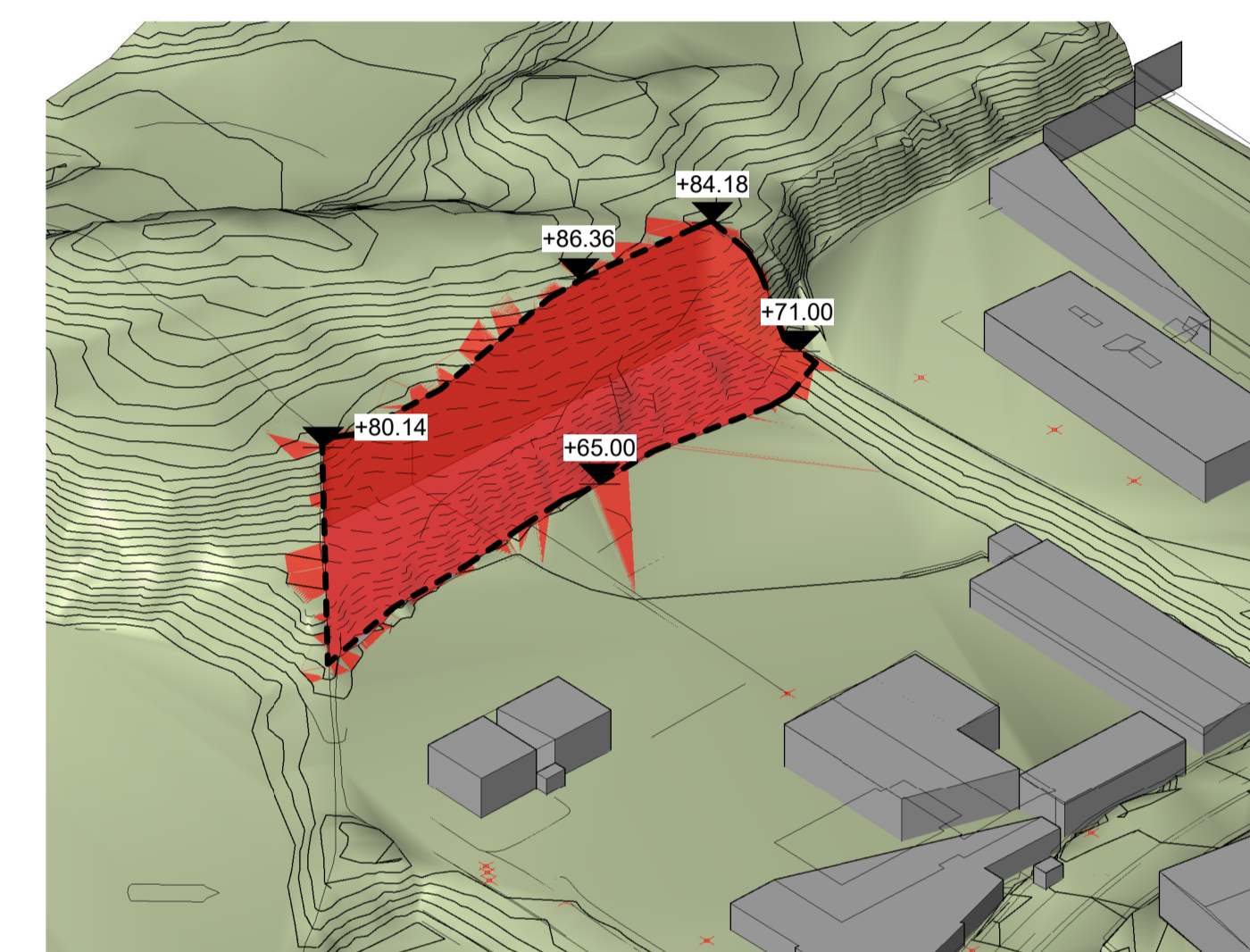
Kokstadveien 26, gnr 114/ bnr 265

Overflate areal for utsprengning: 646m²
Volum masseuttak: Anslagsvis 5417m³

Kokstadveien 28, gnr 114/ bnr 276

Overflate areal for utsprengning: 1221m²
Volum masseuttak: Anslagsvis 16,016m³

SUM volum masseuttak: Anslagsvis 21,433m³



Illustrasjon masseuttak

Illustrert utbygging - samlet på 114/276 og 114/265

Tomt: 8,549m²
Tillatt %-BRA 200
Maks BRA 17,098m²

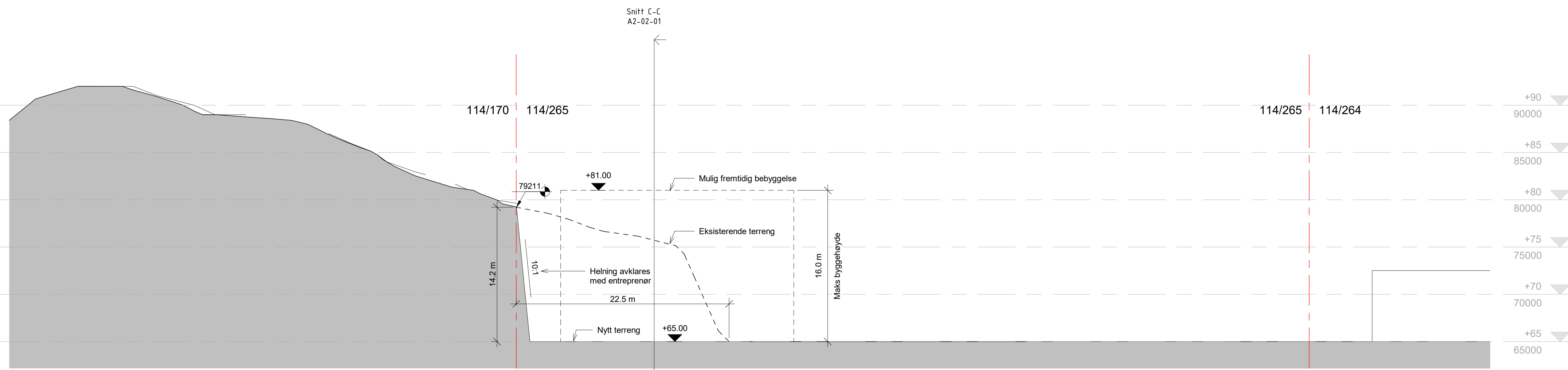
§5.1.7: Maks byggehøyde 16m gesimshøyde over planert terreng

Areal for planering

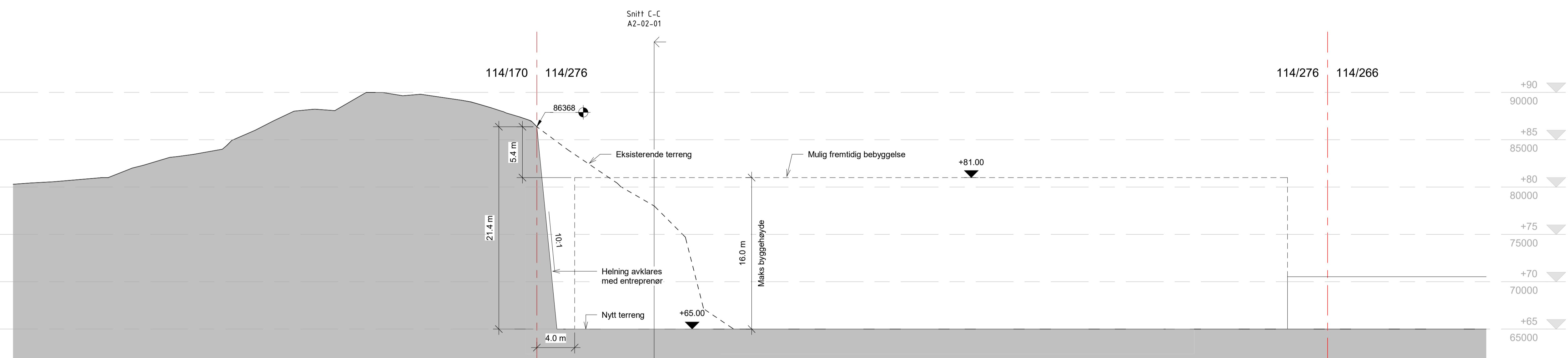
Gjerde i grense

Mulig fremtidig bebyggelse

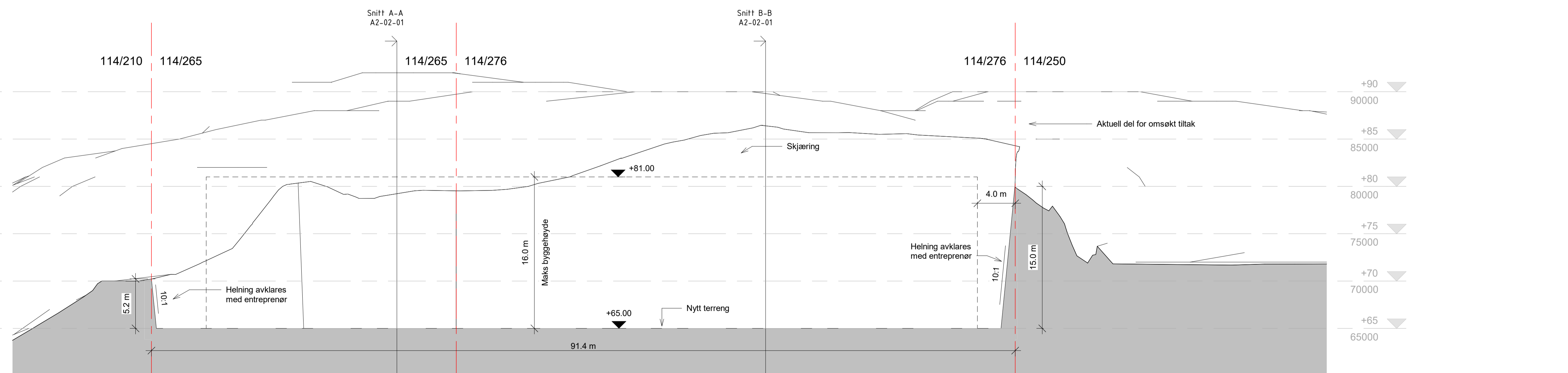
 Besøks- og postadresse: Fantoftvegen 42, 5072 Bergen Tlf. 55 98 79 20. E-post: fto@se-arkitektur.no		Oppdragsnavn: Automobil Holding AS		Prosjekt: Kokstadvegen 28	
Tegningsstatus: Skisseprosjekt		Tegningsnavn: Situasjonsplan		Dato: 16/06/22	
Prosjektnr.: 825		Tegningens:		Tegner av: RS	
Rev. Dato Tekst Tegn. Kontroll.		Målestokk: 1:500		Kontrollert av: SE	
		Tegningens:		Rev. dato:	
		A2-10-01		Rev.:	



Snitt A-A
1 : 250



Snitt B-B
1 : 250



Snitt C-C
1 : 250

Rev		Dato		Tekst		Tegn		Kont	
Besøks- og postadresse: Fantoftvegen 42, 5072 Bergen Tlf. 55 98 79 20 E-post: f.m.s@se-arkitektur.no									
Tegningsstatus					Prosjektnr.:				
Skisseprosjekt					825				
Oppdragsgjver:					Automobil Holding AS				
Tegningsnavn:					Terrengsnitt				
Prosjekt:		Dato:		Tegnet av:		Kontrollert av:		Rev. dato:	
Kokstadvegen 28		16/06/22		RS		SE			
Målestokk:		Tegningnr.:		Rev.:					
1:250		A2-02-01							