

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:	Sandsliåsen 55, 5254 Sandsli		
Kommune:	Bergen		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
116	228	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Bruksendring
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På vegne av tiltakshaver, Sandsliparken 1 AS, søkes det om endring av gjeldende tillatelse for sak 200702723 – fra «oppføring av kontorbygg på tomt regulert til kontorformål» til å kun omhandle «oppført parkeringskjeller med midlertidig parkering på dekke over eksisterende parkeringskjeller»

I påvente av fremtidig boligutvikling på eiendommen søkes det om å få benytte parkeringskjeller dekke over eksisterende parkeringskjeller til parkering.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Parkering på dekke over parkeringskjeller er i strid med arealformålet boligbebyggelse-blokkbebyggelse, og det søkes med dette om dispensasjon fra formålet bolig -til parkering i påvente av videreutvikling av eiendommen.

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: PlanID: 460164470000 - YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER

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

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

20220916-Søknad om dispensasjon.pdf

846-A2-10-00-Situasjonsplan.pdf

20220913-Basiskart Infoland.pdf

846-A2-42-00-Snitt og fasade.pdf

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

Deres ref:	Deres brev av:	Vår ref:	Oppdrag nr:	Dato:
200702723		CD/SE	846	16.09.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL BOLIG GBNR 116/228 - SANDSLIÅSEN 55

På vegne av tiltakshaver, Sandsliparken 1 AS, søkes det om endring av gjeldende tillatelse for sak 200702723 – fra «oppføring av kontorbygg på tomt regulert til kontorformål» til å kun omhandle «oppført parkeringskjeller med midlertidig parkering på dekke over eksisterende parkeringskjeller»

I påvente av fremtidig boligutvikling på eiendommen søkes det om å få benytte parkeringskjeller dekke over eksisterende parkeringskjeller til parkering.

Planstatus for eiendommen:

I 2007 var planstatus som følge:

Eiendommen var regulert av Reguleringsplan Håvardstunvatnet Gnr. 116 område øst Felt C, PlanID: 3.624.00.00 med reguleringsbestemmelser.
Eiendommen var videre regulert av Kommuneplanens arealdel med bestemmelser.
Eiendommen var regulert til kontorformål.

Eiendommen ble i 2020 omregulert til boligformål:

PlanID: 460164470000 - YTREBYGDA. GNR 116 BNR 228 MFL., SANDSLIPARKEN, BOLIGER
Feltnavn (BBB) Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

Punkt 3.1.6 Utforming i reguleringsbestemmelsene sier at

a) Felt BBB tillates bygd ut med blokkbebyggelse med ulike moduler av varierende høyder. Maksimalt tre separate blokker.

c) Det tillates etablert parkeringsgarasje i kjeller i formålet. Det tillates etablert boder teknisk rom og trafo/nettstasjon i parkeringsgarasje.

I kommuneplanens arealdel KPA 2018 er eiendommen vist med arealformål 1130-sentrumsformål med områdekode BY – Byfortettingssone.

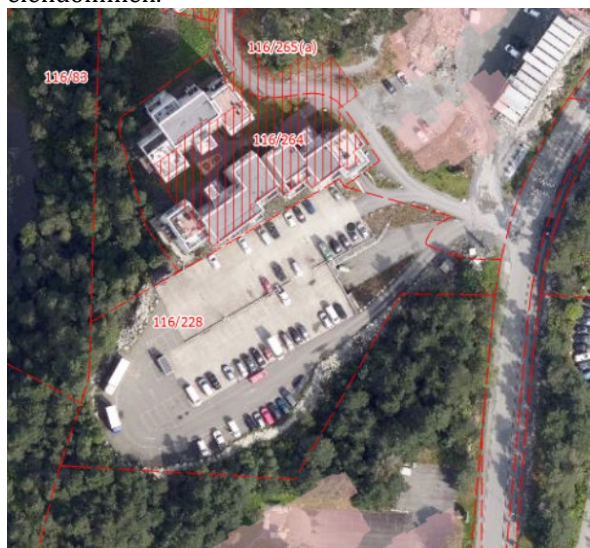
Eiendommen ligger i hensynssone gul støysone og innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det omsøkte tiltaket

Det søkes om endring fra godkjent oppføring av kontorbygg med parkeringskjeller til å ferdigstille saken med kun parkeringskjeller og å midlertidig benytte dekke over eksisterende parkeringskjeller til parkering.

Søknad om dispensasjon

Parkering på dekke over parkeringskjeller er i strid med arealformålet boligbebyggelse-blokkbebyggelse, og det søkes med dette om dispensasjon fra formålet bolig-til parkering i påvente av videreutvikling av eiendommen.



Dagens situasjon



Utklipp fra gjeldende reg.plan

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.

Hensynet bak bestemmelsen

Felt BBB er regulert til Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse med garasje. Den omsøkte eiendommen er allerede bebygd og ligger i byfortettingssone BY, og vi kan ikke se at dispensasjonen i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen

Fordelen ved å innvilge dispensasjon:

Tiltakshaver opplyser om følgende:

«Dekke over eksisterende parkeringskjeller benyttes i dag til:

- 1) Gjesteparkering 9 p-plasser mens byggingen av Sandslåsen 11-17 (oddetall) pågår.
- 2) Ut plassert midlertidig renovasjonsstasjon mens Sandslåsen 11-17 (oddetall) pågår.
- 3) Brakkerigg og parkering for arbeidere (riggområde) mens byggingen av Sandslåsen 11-17 (oddetall) pågår.

Byggearbeidene forventes å ferdigstilles høsten 2023.

En samling av gjesteparkering (for boligselskapene i ringveien) på Sandslåsen 55 (116/228) vil redusere trafikkbelastningen på internveien på Sandslåsen (ringvei rundt Sandslåsen 11-51).

Dagens avkjørsel til Sandslåsen 55 er i henhold til gjeldende reguleringsplan med boligformål.

Forventet fortløpende utbygging av Sandslåsen 55 etter ferdigstillelse av Sandslåsen 11-17 – høsten 2023»

Tiltaket det søkes om vil dermed være i påvente av videre utvikling av eiendommen. Eiendommen er allerede bebygget, og det vurderes at allmennhetens interesser ikke blir tilsidesatt av en dispensasjon.

En innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil ikke medføre dårligere utnyttelsesmuligheter av naboeiendommer, eller omkringliggende arealer.

Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsendring kun for dette arealet da det er til hensikt å videreutvikle eiendommen i tråd med gjeldende planer. Vi kan ikke se at bruksendringen har negative konsekvenser for utforming, bruk eller vern av eksisterende bygg.

Det omsøkte tiltaket medfører heller ikke endringer i eksisterende landskap, topografi eller grønt faglige verdier.

Vi kan heller ikke se at omsøkte tiltak medfører negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet,

Fordelene ved at dispensasjon gis må sies å klart overveie ulempene.

Nabovarsel:

Denne dispensasjonen nabovarsles og vedlegges søknad om endring av tiltak.

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

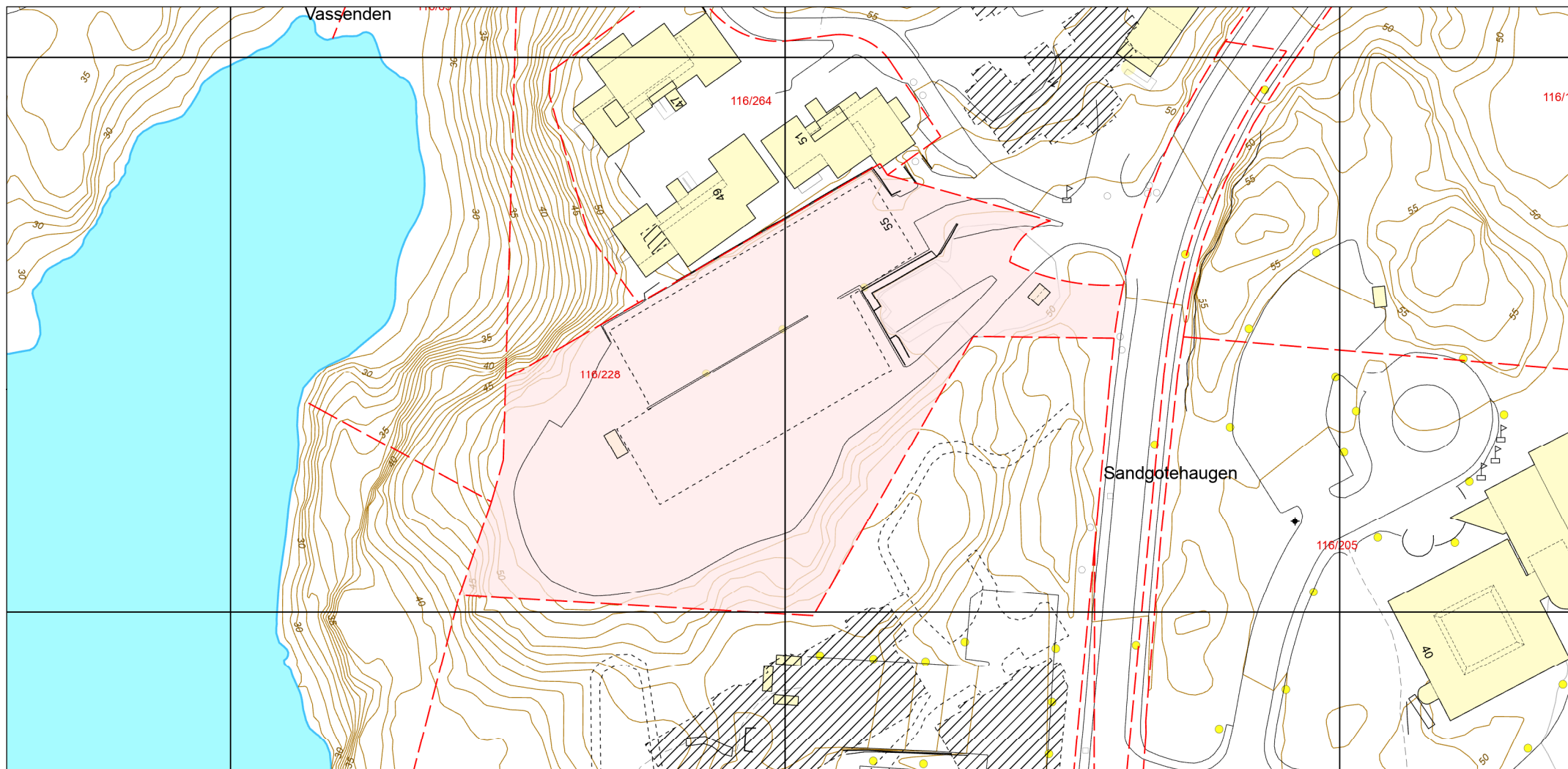
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:1000

Dato: 13.09.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 116/228/0/0

Adresse: Sandsliåsen 55, 5254 SANDSLI



— Eiendomsgrense - sikker

- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

InnmåltTre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

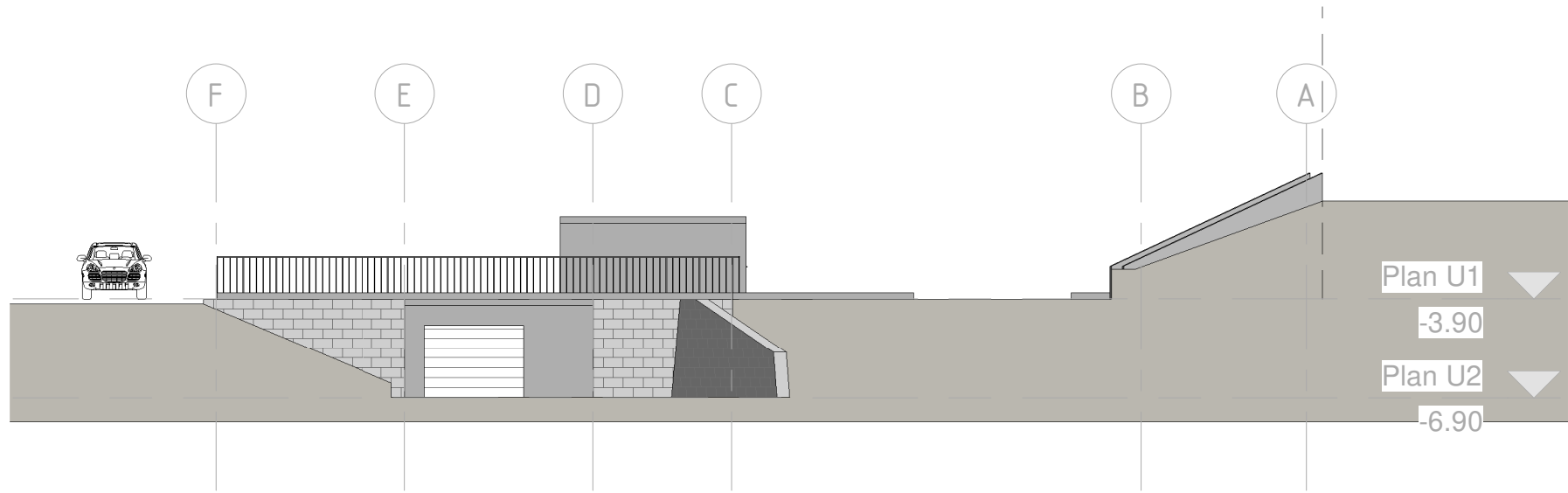
Ledning kum

Mast

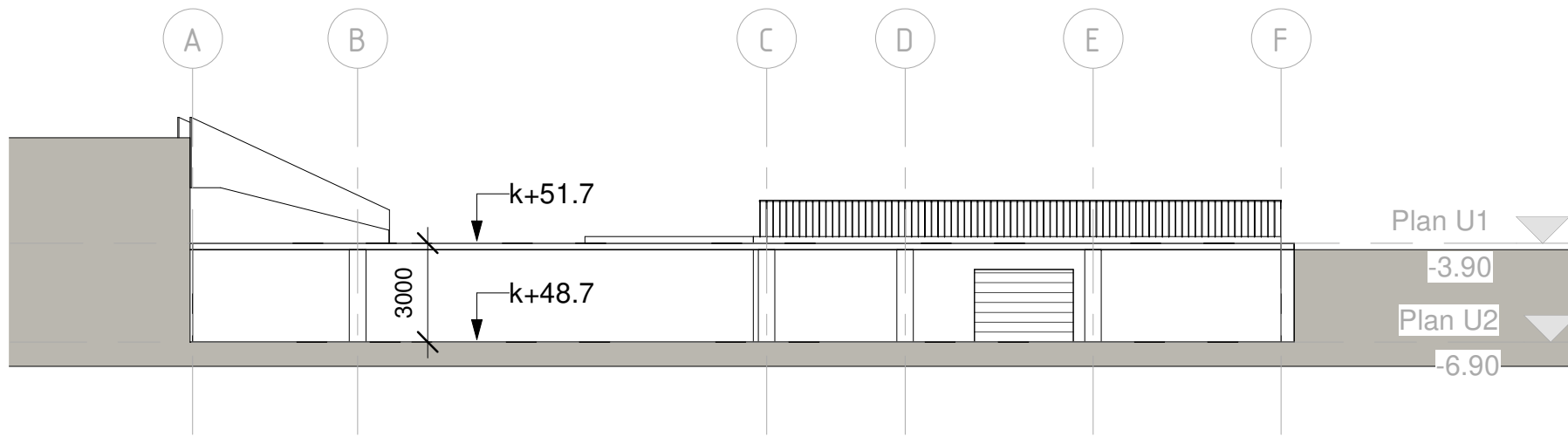
Skap

Høydekurve

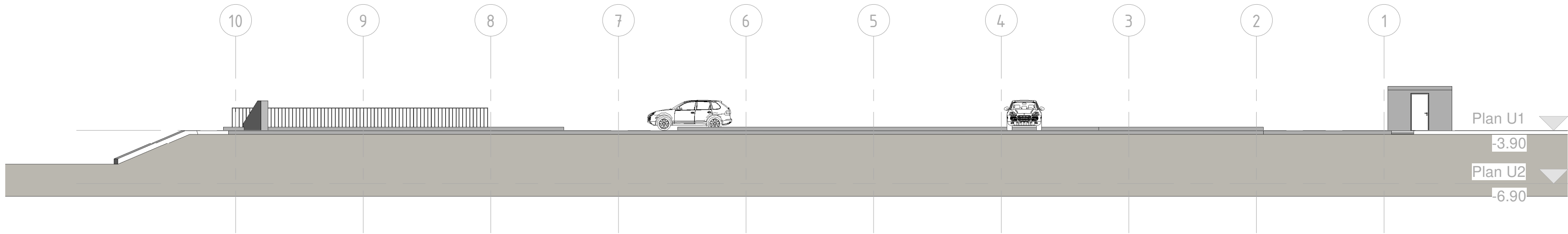
Fastmerker



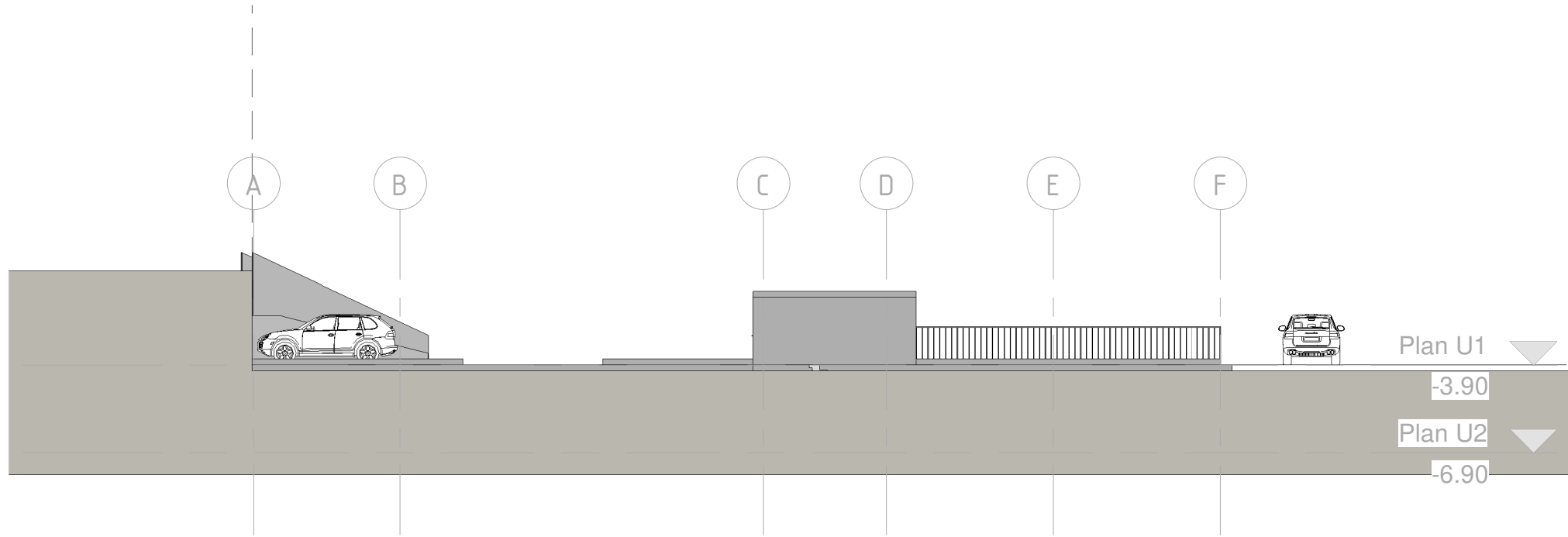
Fasade Nord-Øst
1 : 200



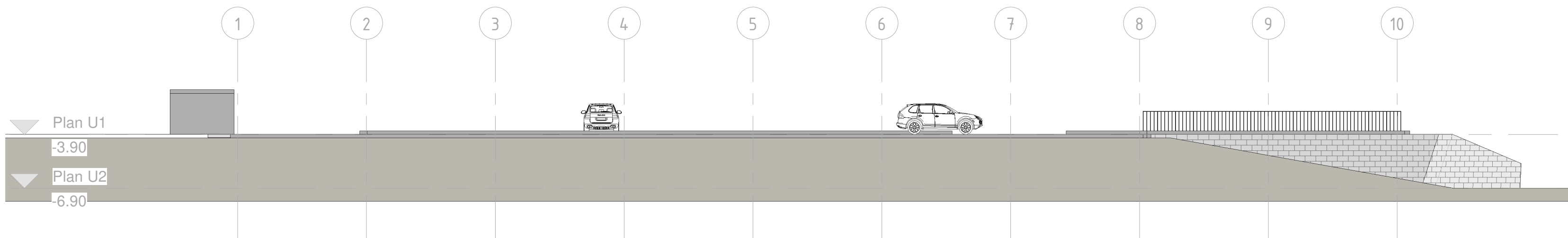
Snitt A-A
1 : 200



Fasade Nord-Vest
1 : 200



Fasade Sør-Vest
1 : 200



Fasade Sør-Øst
1 : 200

Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.
Tegningsnummer (Fag/ Tegn. type/ Løpenr.):				Prosjektnr.:	
A2-42-00				846	
Prosjekt:					
Sandsliåsen 55					
116/228					
Tiltakshaver:					
Obos Nye hjem AS					
Inger Bang Lunds vei 4 (6 etasje), 5059 Bergen					
se arkitektur					
Besøks- og postadresse: Fantoftvegen 42, 5072 Bergen Tlf. 55 98 70 20 E-post: firma@se-arkitektur.no					
Fase:		Tegnet:		Kontrollert:	
Søk om endring/dis.		LR		-	
Prosjektnr.:		Dato:		Målestokk:	
846		16.09.2022		Format:	
		1:200		A2	
Tegningsnavn:					
Fasader Nord-Øst, Nord-Vest, Sør-Vest, Sør-Øst, snitt A-A					
Tegningsnummer (Fag/ Tegn. type/ Løpenr.):				Rev.:	
A2-42-00					