

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:	, 5179 Godvik		
	Planering av tomt		
Kommune:	Bergen		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
137	475	0	0
Eier:	Jfn 1 AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vesentlig terrenginngrep
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om dispensasjon med hensyn til avstand i nabogrense.

Nabovarselet kan sees i sammenheng med utsendt nabovarsel, 05.08.2022 vedrørende planering av eiendommen.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

På vegne av tiltakshaver JF1 AS søkes det om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd med hensyn til avstand på 0 meter til nabogrense mot eiendommene Gbnr 137/486 og 137/552

Pbl. § 29-4 annet ledd: «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Begrunnelse:

Se vedlagt søknad om dispensasjon

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: ID 61330000-LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 466 MFL., DROTNINGSVIK NÆRINGSOMRÅDE

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:

Vedrørende vedlegg til disp søknad.pdf

202200914-Søk disp avstandskrav nabo.pdf

Vedrørende vedlegg til disp søknad.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

Dato:
14.09.2022

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AVSTANDSKRAV TIL NABOER IFM PLANERING AV
GBNR 137/475 JANAFLATEN**

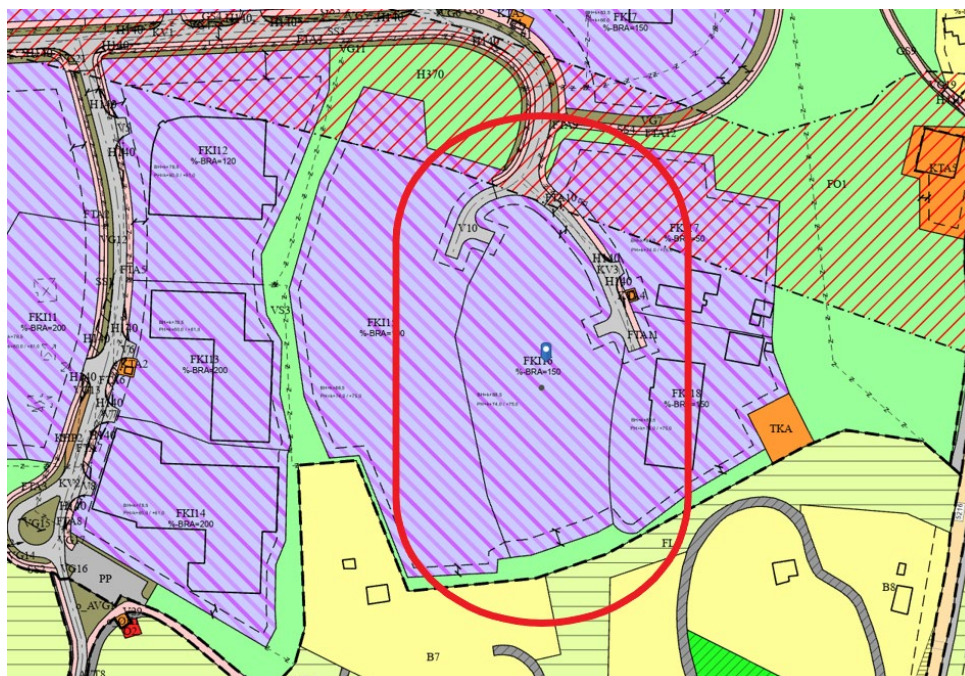
På vegne av tiltakshaver JF1 AS søkes det om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd med hensyn til avstand på 0 meter til nabogrense mot eiendommene Gbnr 137/486 og 137/552

Pbl. § 29-4 annet ledd: «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven §1-8

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 61330000-LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 466 MFL., DROTNINGSVIK NÆRINGSOMRÅDE stadfestet 20.01.2016 og er regulert med arealformål Forretning/kontor/industri – felt FK16.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Bebyggelse og anlegg med områdenavn ØB. Eiendommen ligger i hensynssone H220_1-Gul flystøy og høy aktsomhetsgrad - radon.



Det omsøkte tiltaket

Det søkes kun om planering av eksisterende eiendom til kote +75 for klargjøring til fremtidig utvikling av tomten – i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra avstand til nabogrenser mot naboer Gbnr 137/486 og 137/552.

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

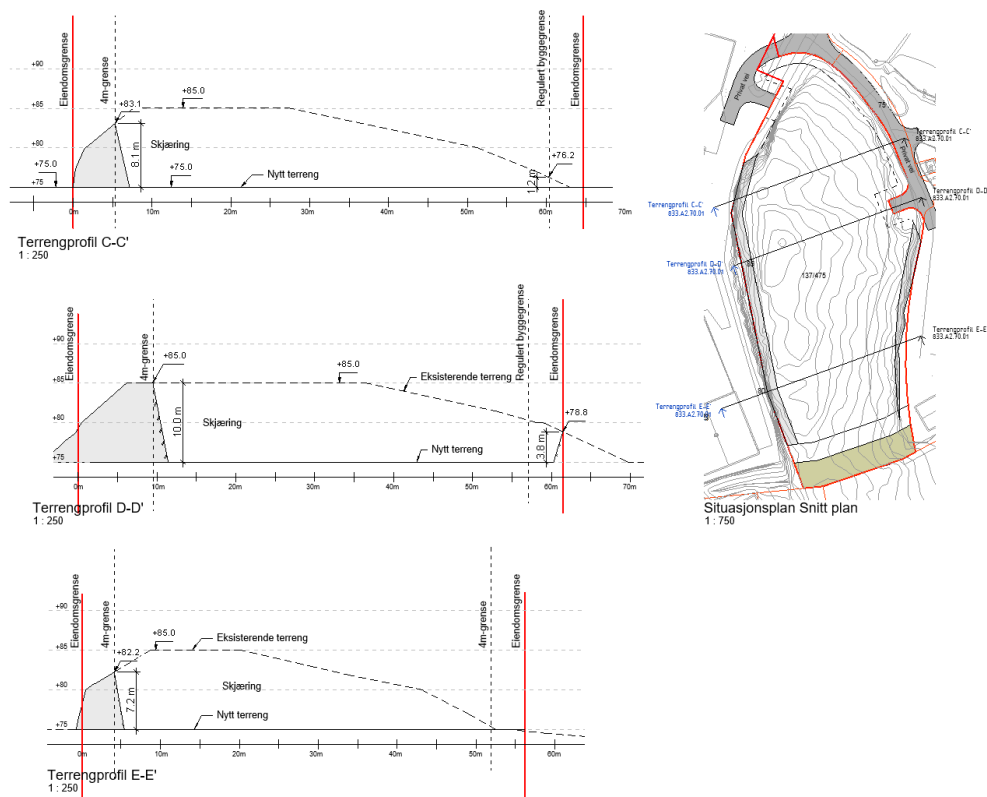
Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg, og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Det omsøkte tiltaket omfatter kun planering av eksisterende eiendom. Brannvern hensyn, lys og luft ansees ikke som relevant for tiltaket. Terreng og omgivelsestilpasning blir gjort i tråd med føringer i gjeldende reguleringsplan. Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon:

Det søkes kun om planering av tomten. Tomten ligger plassert i et tettbebygd strøk, og er regulert til forretning/kontor/industri. Tomtens utforming fører i stor grad til at det blir vanskelig å oppfylle krav om avstand til naboeiendommene da det vil være hensiktsmessig å planere den i sin helhet tilsvarende kotehøyde som omkringliggende eiendommer. Det vil da være naturlig å planere eiendommen med en avstand av 0 meter fra felles grenser. Naboeiendommene har tidligere fått samtykke til tiltak 0 meter fra grense mot omsøkt eiendom 137/475, og det vil være naturlig å planere denne eiendom tilsvarende mot disse naboeiendommene.

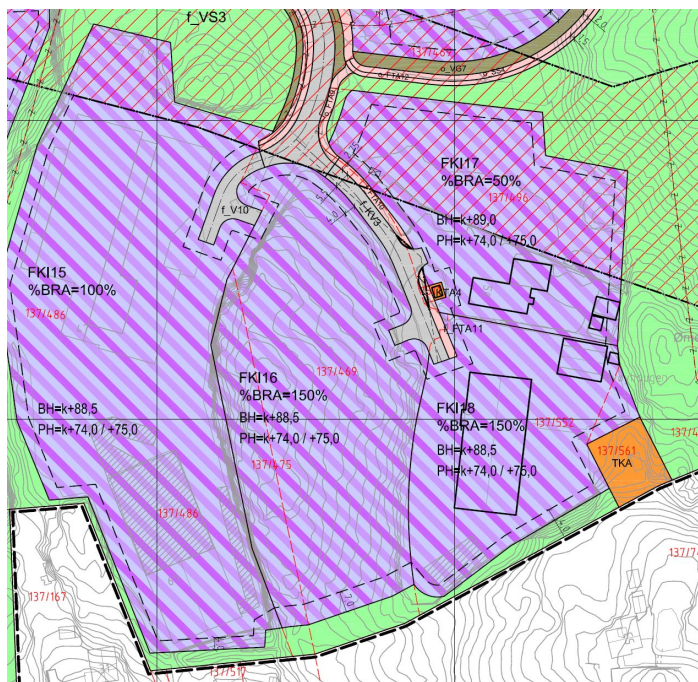
Dersom man skulle beholde terrenget uendret i 4 meter grense til omkringliggende naboer vil dette medføre en eiendom med en lang og smal - opp til 10 meter høy - fjellskjæring på deler av tomten – se utklipp under som viser situasjonen dersom man ikke skal gjøre tiltak i 4 meter grensen.



Å beholde terrenget uendret i 4 meter grensen vil også medføre en mindre brukbar eiendom med utfordringer for fremtidig bebyggelse både når det gjelder tilkomst, lysforhold og sikring av høye fjellskjæringer. Tiltakshaveren ønsker å utnytte tomten på best mulig måte som muliggjøres ved den omsøkte planeringen utenfor byggegrensene.

Videre vil det være en fordel at eiendommen i sin helhet er planert til samme kotehøyde - +75 – som omkringliggende naboeiendommer. Dette vil medføre en bedre oversikt, og lysforhold for trafikanter, bedre solforhold, og bedre topografiske forhold, da terrenget på den omsøkte tomten i dag ligger høyere enn terrenget på omkringliggende nabotomter.

Vi ønsker å presisere at eiendommen er regulert til arealformål Forretning/kontor/industri. Vi viser til utklipp under fra gjeldende reguleringsplan som viser at alle eiendommene er regulert med planeringshøyde +74,0/+75,0 og maks byggehøyde +88,5 for alle omkringliggende eiendommer. Ved å planere helt til grensen imøtekommer man reguleringsplanen. Dersom man skal utnytte eiendommen med hensyn til grad av utnyttelse og byggehøyde må man planere i tråd med reguleringsplanen.



På bakgrunn av ovennevnte kan vi derfor ikke se noen større ulemper ved å dispensere fra bestemmelsen. Etter vår vurdering vil ikke dette medføre nye begrensninger, større ulemper for naboer, eller grunneiere. Sikring blir utført etter gjeldende regelverk.

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

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

Nabovarsling

Denne dispensasjonen nabovarsles før den sendes Bergen Kommune for behandling.

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

Med vennlig hilsen for
SE-Arkitektur AS

Christine Dumben
Ansvarlig søker