

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:	Kokstadflaten 4, 5257 Kokstad		
Kommune:	Bergen		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
114	281	0	0
Eier:	Kokstadflaten 4 AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vesentlig endring av tidligere drift
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

«Det søkes om endring av drift for deler av bygget – fra tidligere godkjent bank, post og reisebyrå til offentlig tjenesteyting; sosial- og barnevernstjenester»

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende reguleringsplan ID65650000 - YTREBYGDA. GNR 114 BNR 260 MFL., KOKSTADFLATEN

Begrunnelse:

Se vedlagt dispensasjonssøknad

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	ID 4601_65650000 - YTREBYGDA. GNR 114 BNR 260 MFL., KOKSTADFLATEN

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:

20221024-Søk disp planbestemmelser.pdf

840-20221124-Basiskart.pdf

Veldegges ikke tegninger.pdf

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

Deres ref:	Deres brev av:	Vår ref: CD/WJS/SE	Oppdrag nr: 840	Dato: 24.11.2022
------------	----------------	-----------------------	--------------------	---------------------

Gnr. 114/ Bnr. 281 Kokstadflaten 4, i Bergen Kommune

Søknad om dispensasjon

Fra bestemmelser i gjeldende reguleringsplan;

1. § 4.2.2.1-Adkomst
2. § 4.2.2.2 Parkering a og d

Innledning

På vegne av tiltakshaver, Nordea Liv Eiendom AS, søkes det om dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende reguleringsplan ID 4601_65650000 - YTREBYGDA. GNR 114 BNR 260 MFL., KOKSTADFLATEN, vedtatt 24.11.2021 med arealformål Kontor/Tjenesteyting.

Planstatus

Tiltaket berøres av følgende arealplaner:

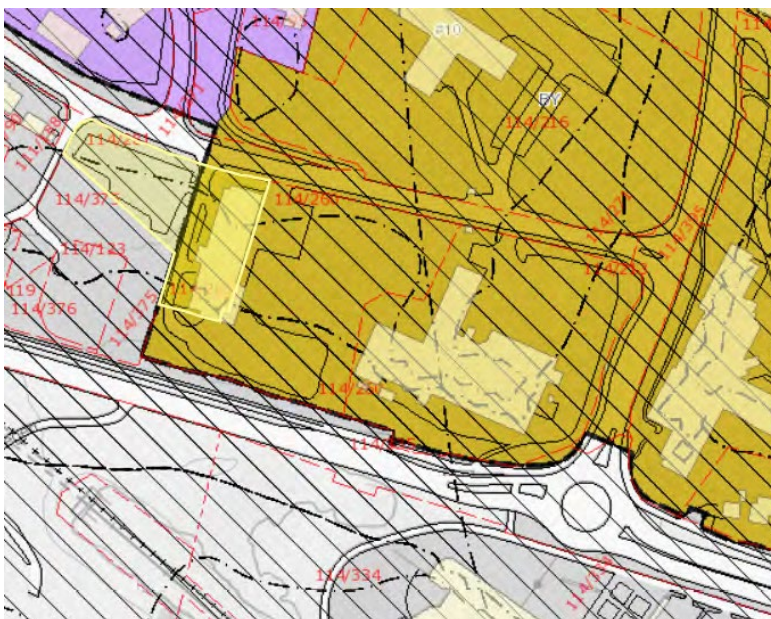
Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, planID 65270000, ikrafttrådt 19.06.2019

Arealformål: Sentrumsformål - byfortettingssone

Hensynssone: Flystøysone gul, veistøy sone rød, veistøy sone gul, konsesjonsområde fjernvarme

Bestemmelsesområde: #10: Forhold som skal avklares og belyses (8)



Bilde: 1 Utsnitt fra plankart:

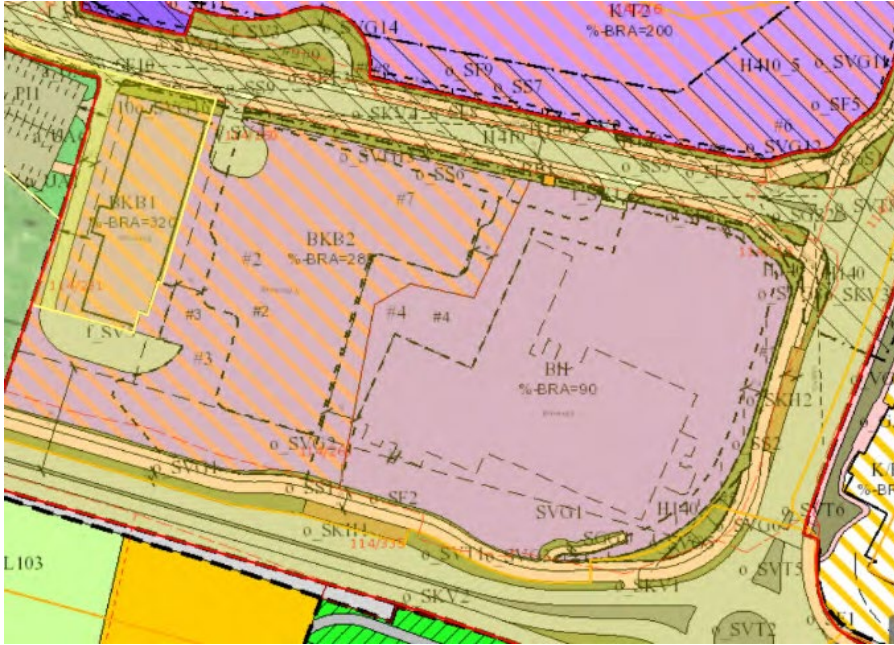
Reguleringsplan (Bebyggelsen)

YTREBYGDA. GNR 114 BNR 260 MFL., KOKSTADFLATEN, planid. 65650000, ikrafttrådt 24.11.2021

Arealformål: Kontor, tjenesteyting (BKB1) vei mm.

Hensynssone: Krav om infrastruktur, frisikt

Bestemmelsesområde: 2 – vilkår bruk, 4 – funksjons og kvalitetskrav



Bilde: 2: Utsnitt fra plankart

Bakgrunn

Eiendommen Kokstadflaten 4 innehar et kontorbygg. Bygning er opprinnelig første del av et større planlagt næringsbyggkompleks fra 1980 tallet. Næringsbyggkomplekset ble aldri fullført, og vår bygning innehar en delvis ulogisk bygningsutforming.

Det har i perioden 2021 – 2022 vært gjennomført omfattende rehabilitering av fasader samt et lite tilbygg. Ferdigattest for arbeidene ble gitt 21.02.2022.

Eiendommen har før rehabilitering inneholdt blant annet tannlege og legesenter i 1 etasje, mens 2-3. etg inneholdt kontorfunksjoner.

Tiltaket som nå skal utføres gjelder innredning av 1. og 2. etasje til Barnevernet i Bergen. Yttervegger og tekniske installasjoner skal ikke endres. I første etasje vil det bli publikumstilkomst, mens andre etasje er rene kontorfunksjoner.

I avhold forhåndskonferanse med Bergen Kommune er tiltaket beskrevet, og det kommer frem fra Bergen Kommune at «Etter vårt skjønn vil endring av lokalene til Barnevernet sin virksomhet være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d: bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift og bokstav b og f. Vi begrunner vår vurdering med at tiltaket vil medføre endret drift i hele plan 1 og at tiltaket krever bygningsmessige og tekniske endringer som er søknadspliktige i seg selv»

På bakgrunn av dette skal det søkes om endring av drift for byggets 1.etg – fra tidligere godkjent bank, post og reisebyrå til offentlig tjenesteyting; sosial- og barnevernstjenester. Vi har derfor behov for å gjøre vurderinger mot gjeldene Kommuneplan og Reguleringsplan.

Gjeldene reguleringsplan er av nyere dato, men vilkår som er satt i plan tar ikke hensyn til om tiltaket er endring i drift og bruk innenfor eksisterende bebyggelse, eller et nybygg. Det har i perioden 2021 – 2022 vært gjennomført omfattende rehabilitering av fasader samt et lite tilbygg. Ferdigattest for arbeidene ble gitt 21.02.2022. Vi kan ikke se at rekkefølgekrav har vært problematisert i siste byggesak.

Søknad om dispensasjoner

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjonen, må de to kumulative vilkårene i PBL. § 19-2 være oppfylt. En dispensasjon må for det første ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak bestemmelsen de dispenseres fra og det må i tillegg foreligge en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon gis.

Dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd har slik ordlyd:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelsen inneholder to vilkår som begge må være oppfylt:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsbestemmelse:

Det søkes om dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelser fra plan Ytrebygda gnr. 114 bnr. 260 mfl. Kokstadflaten - Nasjonal arealplan-ID 4601_65650000.

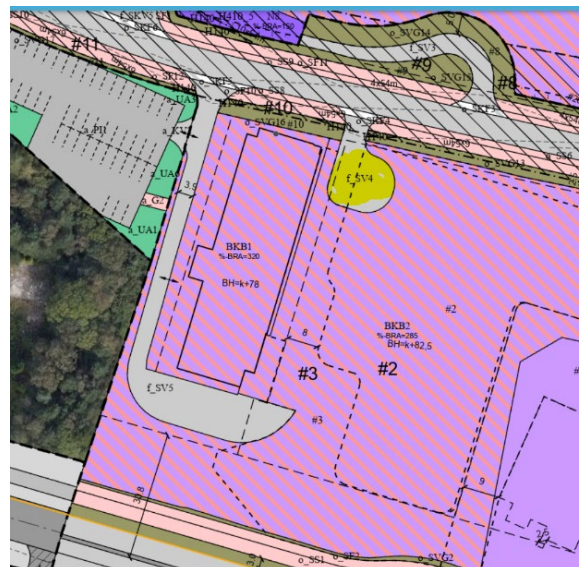
§ 4.2.2.1-Adkomst

«Adkomst til BKB1 og BKB2 vil skje via eksisterende avkjørsler f_SV4 og f_SV5. f_SV4 skal fungere som en dropp-off-soner til BKB1 og BKB2»

Tiltakshaver har ikke intensjon om å endre tilkomsten til eksisterende bygg, eller tilrettelegge for ny avkjøring. Eksisterende avkjørsel vil benyttes frem til et eventuelt nybygg skal etableres. Det søkes om dispensasjon for å benytte eksisterende avkjørsel f_SV4 som hoved tilkomst til bygget, og parkeringsareal i tilknytning til eksisterende bygg (se f_SV4 merket gult i kartutsnitt).



Bilde: 4 Eksisterende situasjon



Bilde: 3 Regulert situasjon

Eksisterende situasjon ønskes benyttet, og vil ikke være til hinder for fremtidig etablering av drop sone i tråd med reguleringsbestemmelsene.

§ 4.2.2.2 Parkering

- 4.2.2.2.a

«Det skal anlegges felles garasjeanlegg for felt BKB1 og BKB2 under bakken innenfor felt BKB2. Adkomst til garasjeanlegget skal være fra eksisterende veg f_ SV5»

Innsjonen i ny reguleringsplan er å flytte dagens overflateparkering til en fremtidig garasjekjeller under et fremtidig nybygg. Tiltakshaver ønsker å bruke dagens situasjon til eksisterende bruk i Kokstadflaten 4.

- 4.2.2.2.d

«Det skal etableres minimum 7 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvm BRA iht. områdeplan Ytrebygda. Del av gnr. 111, 114 og 34, Liland, Birkeland øvre – Kokstad øst, planID 4601_61130000 punkt 3.1.2. Sykkelparkeringen skal etableres i felles innendørs tyverisikkert anlegg. Det kan i tillegg etableres inntil 10 felles sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinngangene til BKB1 og BKB2»

Det søkes dispensasjon fra å tilrettelegge for sykkelparkering innendørs i felles anlegg med BKB2 (felles underjordisk garasjeanlegg for BKB1 og BKB2). Det vil ikke være mulig å kunne etablere en slik ordning, før ny underetasje er etablert under fremtidig kontorbygg i BKB2

Det vil etableres tilstrekkelig med sykkelparkeringer i henhold til minimumskrav i reguleringsplanen - minimum 7 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvm BRA

Om hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

Innledningsvis i bestemmelsen til denne reguleringsplanen (planid. 65650000) står det at;
«planen skal legge til rette for nybygg innenfor planområdet»

Planens hensikt

Det skal legges til rette for etablering av kontor/tjenesteyting i nybygg på eiendom gnr. 114 bnr. 260, med tilhørende infrastruktur. Planen er i tråd med gjeldende reguleringer og føringer i KPA2018 og områdeplan for Kokstad Øst (plan 61130000), vedtatt 31.08.20.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesettes i denne saken. Hensynet bak bestemmelsen er å skulle sikre beskrevet, og ønsket kvalitet i den fremtidige utviklingen av eiendommen i sammenheng med omkringliggende områder.

Bestemmelsene må sees på som et styringsverktøy angående plassering av fremtidig bebyggelse og tomteutnyttelse.

Hensynet med planen er videre å sikre at relevante kjøreveier, fortau, gangveier, turveier etc. i området blir bygget i henhold til bestemmelsene – for å sikre bedret trafikkavvikling både for kjørende og myke trafikanter.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

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

Det omsøkte tiltaket medfører ikke utbygging, eller utvendige endringer på eksisterende eiendom. Ved å innvilge søknaden om dispensasjon, innebærer det at tiltakshaver snarest kan leie ut nødvendig bygningsmasse til ny leietaker. Uavhengig av tidsforløpet for videre utvikling av eiendommen, må

tiltakshaver forvente å kunne tilpasse sin eksisterende bygning, og driften av denne (innenfor gjeldende reguleringsformål) for å kunne imøtekomme markedets, og potensielle leietakere sine behov.

Det vil være en uforholdsmessig stor kostnad for tiltakshaver alene å imøtekomme reguleringsbestemmelsene, som det søkes om dispensasjon fra, sett i sammenheng med dette konkrete tiltaket.

Det må være fornuftig å se bestemmelsene i sammenheng med fremtidig utbygging på eiendommene innenfor det regulerte området.

Den omsøkte eiendommen er allerede bebygd, og har arealformål Sentrumsformål - byfortettingssone. Vi mener at selv om det søkes om en vesentlig endring av driften, for deler av bygget, kommer tiltaket ikke i strid med det gjeldende reguleringsformålet for eiendommen.

Eiendommen er sikret vann- og avløp. Omsøkt tiltak vil ikke medføre belastning på allerede etablert infrastruktur. Det vurderes at allmennhetens interesser ikke blir krenket av en dispensasjon.

En innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil heller ikke være til hinder for å gjennomføre en fremtidig utbygging på en hensiktsmessig måte, og vil ikke medførte dårligere utnyttelsesmuligheter av naboeiendommer, eller omkringliggende arealer.

Det er ingen holdepunkter for at en innvilget dispensasjon vil reise noen vesentlige samferdsels-, miljømessige problemstillinger, eller innebære utfordringer som ikke lar seg avklare i byggesak. Å innvilge dispensasjonen vil dermed medføre at både tiltakshaver og kommunen unngår unødig ressursbruk gjennom en ny planprosess.

Vi kan ikke se at en dispensasjon 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.

Ulempene ved å innvilge dispensasjonen som omsøkt kan være at det kan ta lenger tid før tiltakene faktisk blir gjennomført. I dette tilfellet ber vi kommunen se på sammenhengen mellom det omsøkte tiltakets omfang, og tiltak det settes krav i reguleringsbestemmelsene.

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

Selve tiltaket og dispensasjonssøknaden nabovarsles i forkant av rammesøknaden.

Avslutningsvis

Vi håper at Bergen kommune ser med velvilje på vår søknad, og vil innvilge dispensasjon slik at tiltaket kan realiseres slik det er tenkt.

Med vennlig hilsen
SE-Arkitektur A



Christine Dumben
Ansvarlig søker



BERGEN
KOMMUNE

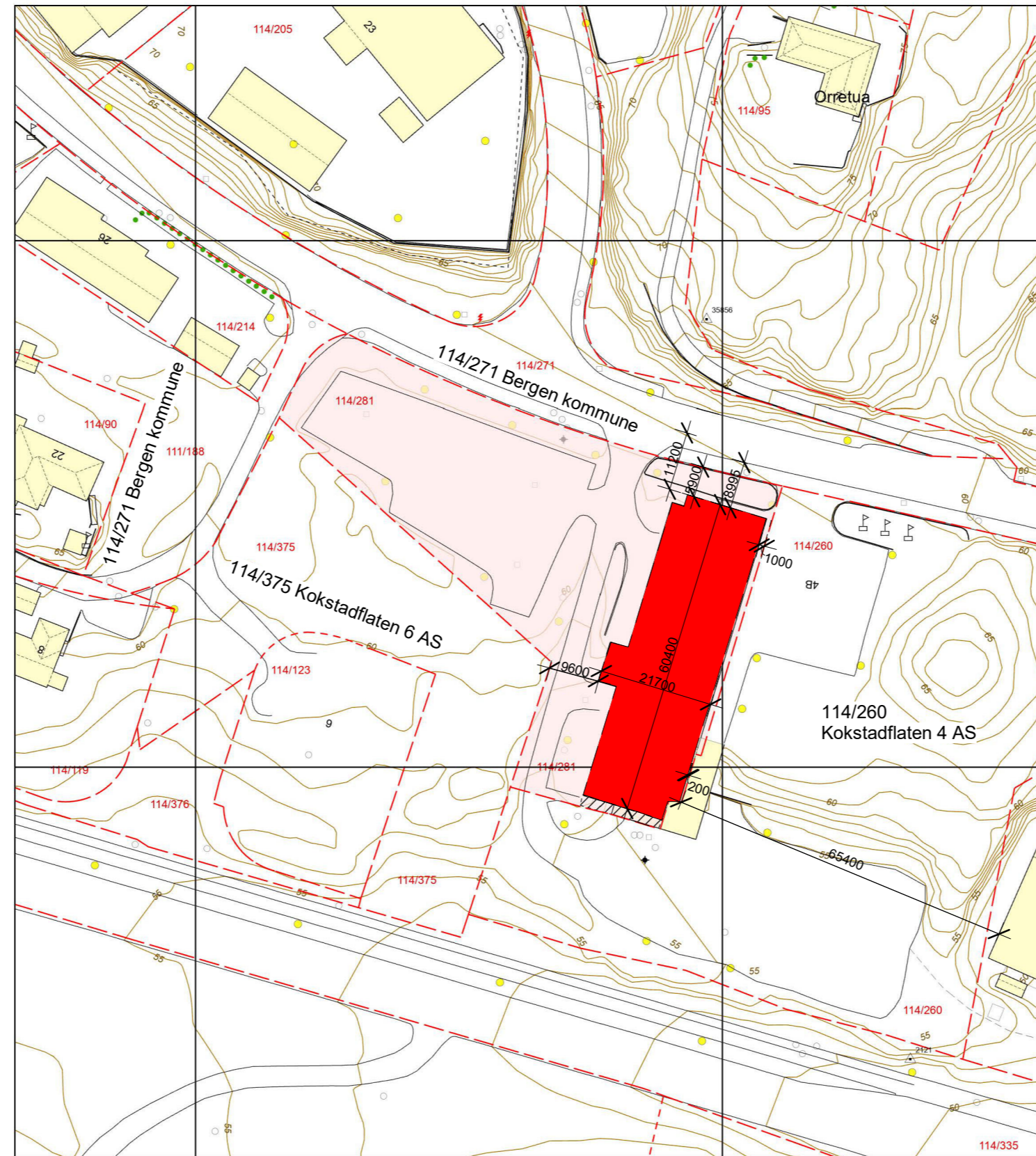
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 09.11.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 114/281/0/0
Adresse: Kokstadflaten 4, 5257 KOKSTAD



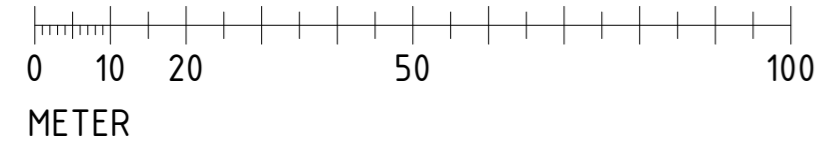
= areal som inngår i tiltaket



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | |

Basiskart 1 : 1000

SKALA 1:1000



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

se arkitektur

Besøks- og postadresse:
Fantoftvegen 42, 5072 Bergen
Tlf. 55 98 70 20 E-post: firma@se-arkitektur.no

Tegningsstatus
Søknad om tiltak

Prosjektnr.:
840

Oppdragsgiver:
Nordea Liv Eiendom AS

Tegningsnavn:
Basiskart

Prosjekt:
Kokstadflaten 4

Dato:
10.11.2022

Tegnet av:
WJS

Kontrollert av:
SE

Rev. dato:

Målestokk:
1:1000 A2

Tegningsnr.:
A1.10.01.001

Rev.:

Se-Arkitektur AS

Org.nr: 986536345

Telefon: 55987020

E-post: firma@se-arkitektur.no

Fantoftvegen 42

5072 BERGEN



Se situasjonskart, Vedlegges ikke tegninger.