



RAMBØLL NORGE AS AVD BERGEN
Postboks 3705 Fyllingsdalen
5845 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/23770-24
Saksbehandler: Arild Skurtveit
Dato: 20.02.2023

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Eiendom : Gnr 287 Bnr 227
Adresse :
Tiltakshaver : BERGEN KOMMUNE
Tiltakshaver : BERGEN KOMMUNE ETAT FOR UTBYGGING
Tiltaket : Nybygg omsorgsbolig

Vi viser til søknad mottatt 04.06.2022 og endring/ supplering mottatt 03.07.2022 og 19.08.2022, og endringer mottatt i klagesak datert 30.11.2022 og 01.02.2023. Søknad ble avslått den 26.09.2022. Ansvarlig søker påklaget vedtaket 17.10.2022 og 30.11.2022. Saken ble videresendt til politisk behandling.

Byråden for klima, miljø og byutvikling behandlet klagen 3. februar 2023, og fattet følgende vedtak:

1. *Plan- og bygningsetatens vedtak datert 26.09.2022 oppheves i medhold av forvaltningslovens § 33 annet ledd.*
2. *Med hjemmel i pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra pbl. § 29-4, KPA 2018 §§ 6.2.2 og 26.5.1, og reguleringsplanens bestemmelser §§ 2.3, 2.5, 3.0, 3.1 og 3.2 på følgende vilkår:*
 - a. *Tiltakene plasseres og opparbeides i tråd med oversiktsplan datert 23.11.2022.*
 - b. *Bebyggelsen etableres med takvinkel på 25 grader iht. tegning datert 02.11.2022.*
 - c. *Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det tinglyses en erklæring om at grøntareal sør for regulert lekeområde skal bevares som grøntareal for all fremtid.*
 - d. *Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på tiltaket forårsaket av veivedlikeholdet, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn regulert byggegrense*

3. *Med hjemmel i pbl. § 20-1, jf. § 21-4 gis det rammetillatelse til nybygg – bofellesskap med 6 leiligheter og en tjenestebase (1022 m2 BRA), parkeringsareal, utenomhusanlegg, vesentlig terrenginngrep/masseutskifting, opparbeidelse av lekeareal/parkanlegg og etablering av nye avkjørsler på følgende vilkår*
 - a. *Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at rødlistede arter i byggeområdet er flyttet til egnet område på eiendommen gnr 287 bnr 227. Arbeidet utføres av faglig skikket person og iht. gjeldende regelverk*
4. *Plan- og bygningsetaten skal ta stilling til om dokumentasjon om forholdet mellom tiltaket og gjeldende reguleringsplan under grunnen (planID 201703) er tilstrekkelig, og eventuelt stille nødvendige vilkår som skal innfris før det gis igangsettingstillatelse.*
5. *Det overlates Plan- og bygningsetaten å utferdige rammetillatelsen og stille nødvendige vilkår*
6. *Klagen tas til følge*

1. Søknaden gjelder

- Nybygg. Bofellesskap med 6 leiligheter og en tjenestebase.
- Parkeringsareal
- Utenomhusanlegg
- Vesentlig terrenginngrep/masseutskifting
- Opparbeidelse av lekeareal/ parkanlegg
- Etablering av ny avkjørsel

Tiltaket krever dispensasjon fra

- Plan- og bygningsloven § 12-1 om plankrav
- Plan og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense
- KPA 2018 § 6.2.2 om byggegrense langs vassdrag
- Reguleringsplanens § 2.3 om byggegrense
- Reguleringsplanens § 2.5 om byggehøyde
- Reguleringsplanens § 3.0 om arealformål bolig
- Reguleringsplanens § 3.1 om utnyttelsesgrad
- Reguleringsplanens § 3.2 om krav til uteoppholdsareal

Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Nybygg. Bofellesskap med 6 leiligheter og en tjenestebase.
- Parkeringsareal
- Utenomhusanlegg
- Vesentlig terrenginngrep/masseutskifting
- Opparbeidelse av lekeareal/ parkanlegg
- Etablering av nye avkjørsel

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

Med hjemmel i pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra pbl. § 29-4, KPA 2018 §§ 6.2.2 og 26.5.1, og reguleringsplanens bestemmelser §§ 2.3, 2.5, 3.0, 3.1 og 3.2

Forutsatt at rapporten datert 04.11.2022 legges til grunn og at det her stilles nærmere vilkår om håndtering av rødlistet art, finner byråden at tiltaket ikke omfattes av plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Dokumenteres at rødlistede arter i byggeområdet er flyttet til egnet område på eiendommen gnr 287 bnr 227. Arbeidet utføres av faglig skikket person og iht. gjeldende regelverk
- Plan- og bygningsetaten skal ta stilling til om dokumentasjon om forholdet mellom tiltaket og gjeldende reguleringsplan under grunnen (planID 201703) er tilstrekkelig. PBE innehar ikke tilstrekkelig kompetanse, og det må innhentes løyve/ samtykke fra Bane NOR før det gis igangsettingstillatelse
- Samtykke/ godkjenning fra Bymiljøetaten v/ veiforvaltning til avkjørsel og parkeringsløsning.

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.
- Felles lekeplasser, gangveger og tilhørende anlegg som er vist på planen skal anlegges og være ferdigstilt før det gis ferdigattest

2.4 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes over nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

Bergen kommune v/ Etat for bygg og eiendom, har som hjemmelshaver til gnr 287 bnr 876, gir tillatelse til at eiendommen disponeres i henhold til vedlagte tegning for parkeringsplass, lekeareal, renovasjon og varelevering/dropsone/manøvreringsareal har datert 07.06.2022

2.5 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 83,09 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

2.6 Atkomst og avkjørsel

Omsøkt plassering må godkjennes etter Bymiljøetaten sin uttalelse datert 11.07.2022

2.7 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann må gitt forhåndsuttalelse før det gis IG. Vilkår og krav som stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 8840000, ARNA. GNR 287 BNR 10, UTLØPBAKKEN – TEIGANE, stadfestet 27.05.1991 og er regulert til bolig og lekeplass

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan under grunnen nummer 201703, E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, STATLIG REGULERINGSPLAN, stadfestet 01.04.2022 og er regulert til Annen banegrunn, tekn. anl. og Trase - Jernbane

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Øvrig byggesone og den ligger innenfor hensynssonene Faresone Ras og omforming Indre Arna.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra:

Gbnr. 287/287:

Nabo ønsker at det opprettes tilkomst mellom sin egen eiendom og bofellesskapets eiendom. Nabo ber om en avklaring av hvordan overgang mellom prosjektets tomt og sin egen tomt vil bli etter ferdigstilt prosjekt.

Svar til merknad:

Det opprettes ikke noen gangforbindelse mellom eiendommene. Det er ikke ønskelig med gjennomgangstrafikk forbi bofellesskapet. Ved ny utsendelse av nabovarsel vil det synliggjøres nærmere hvordan overgangen/området mellom eiendommene er tenkt.

Gbnr. 287/288:

Nabo er bekymret for flytting av bekk og fjerning av trær, med tanke på at vannretning kan endres og terrengets absorpsjonsevne kan svekkes. Nabo lurte på om dette kan ha negativ effekt på dreneringen i området, og ber om en bekreftelse på at vannmengden ikke vil øke sammenliknet med dagens nivå. Nabo ønsker gjerde ved terrasser på bakkeplan, og ønsker også et 2m høyt vedlikeholdsritt gjerde i grensen for tiltakshavers regning.

Svar til merknad:

Gjeldende krav til fallsikring avgjør om det vil bli etablert gjerde v/terrasse. Tiltakshaver har ikke mulighet til å besørge et 2m gjerde i grensen som nabo beskriver. Dette med bakgrunn i at et slikt gjerde i seg selv er et søknadspliktig tiltak, og bør stå i sammenheng med gjerder på de andre eiendommene.

Det skal gjennomføres en flomfarevurdering for å kartlegge at planlagt tiltak i bekkeløpet ikke øker flomfare nedstrøms. Økt avrenningsmengde grunnet økning i tette flater vil bli fordrøyd på egen tomt i henhold til krav i VA-normen til Bergen kommune.

Gbnr. 287/924:

Nabo informerer om at det har vært utsig i grunnen og setnings-skade i Teigane 37-43. Det bes om at dette hensyntas ved eventuell sprengning i området. Nabo bemerker at tiltaket virker å kaste mye skygge over naboeiendommen som Teigane 45 er en del av. Lekeområde virker iflg. nabo å bli noe privatisert av å plasseres på aktuelle plassering. Nabo foreslår å flytte bygget til sørlige del av tomt. Nabo ber om en plan og utredning og kontroll ifht. rystelser ved byggearbeider med tanke på setningsskader. Nabo ønsker ikke hekk mellom eiendommene. I alle tilfelle ber nabo om at ansvar for vedlikehold av hekken tilfaller bofellesskapet og at det ikke er en hekk med mye blader. Nabo kommenterer også på håndteringen av eksisterende bekkeløp i området.

Svar til merknad:

Det er utført grunnundersøkelser på tomten som viser at avstand til fjell er dypere enn nivå for planlagt byggegrop. Med nåværende kunnskap til grunnforholdene antas det at det hovedsakelig blir avgraving for å oppnå ønsket utforming av byggegrop. Det er likevel tenkelig at det avdekkes områder der det er behov for å berøre fjell ved pigging, sprengning eller spunting. Entreprenør har ansvar for at rystelser fra sprengning, pigging, spunting etc. holdes til et nivå som ikke påfører skader på nærliggende konstruksjoner. Entreprenør vil vurdere behovet for å dokumentere tilstand på bygninger som risikerer å kunne bli rammet av rystelser og om det skal brukes måleinstrumenter for å overvåke sprengningen.

Det er kun én bekk gjennom planområdet i dag. Det antas at bekk nr 2 som henvises til i merknaden er bekken nordøst for tomten. Denne går inn i et bekkeinntak øst for Teiganeveien og føres videre i en overvannsledning. Denne følger ned Teiganeveien og har utslipp til terreng i grøntområdet mellom Teigane 32 og Teigane 40.

Det er utført solstudier som avdekker i hvilken grad naboeiendommer påvirkes av tiltaket. Etter vårt skjønn vil tiltaket ikke kaste urimelig med skygge over Teigane 45. Det velges en hensiktsmessig type hekk som gir lite løv.

Gbnr. 287/923:

Nabo kommenterer på utfordringer knyttet til prosjektgjennomføringen da det kan gi økt aktivitet/transport i området. Det poengteres at borettslagets innkjørsel ikke skal benyttes som parkeringsplass eller snuplass i byggearbeidene. Det vises til kommunal snuplass i enden av Teiganeveien. Nabo ber om at det skiltes parkering/innkjøring forbudt og ber om at prosjektgjennomføringen vil hensynta eksisterende naboer på en god måte.

Svar til merknad:

Det vil etableres en plan for trafikkavvikling i gjennomføringsfasen. Planen foreligger før oppstart av anleggsarbeidene. Her inngår plan for skilting og eventuelle tiltak i området. Det opprettes dialog med nabolaget (spesielt borettslagene) innen oppstart for å sikre god dialog/godt samarbeid videre i gjennomføringsfasen.

Byråden er av den oppfatning at dispensasjonssøknad fra KPA 2018 § 26.5 pkt. 26.5.1 kan unntas krav til nabovarsling

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
RAMBØLL NORGE AS AVD BERGEN	971841338	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	
RAMBØLL NORGE AS	915251293	Ansvarlig prosjekterende –	Arkitekturprosjektering
Rambøll Norge AS	915251293	Ansvarlig prosjekterende –	Landskapsarkitektur
RAMBØLL NORGE AS	915251293	Ansvarlig prosjekterende –	Miljørådgiving
RAMBØLL NORGE AS	915251293	Ansvarlig prosjekterende –	Skredfarevurdering
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende –	OPPHØRT 13.06.2022: Økologisk rapport
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende –	Brannkonsept
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende –	Bygningsfysikk
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende –	Konstruksjonssikkerhet
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende –	Lydteknisk prosjektering
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende –	Utvendige vann- avløp- og overvannsanlegg
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende –	Varme, ventilasjon og sanitærteknikk
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende –	Veiplanlegging

SUNNFJORD GEO CENTER AS	998899834	Ansvarlig prosjekterende –	Geoteknikk
SUNNFJORD GEO CENTER AS	998899834	Ansvarlig prosjekterende –	Miljøgeologi

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Skredfare

Skredfare Tiltaket ligger i et område med en terrenghelning som gjør at området kan være skredutsatt. I følge plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges når det er tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Ansvarlig søker har fremlagt skredrapport fra Rambøll datert 27.01.2022

Den samlede skredfaren består av steinsprangfare fra berghammere 200-600 meter øst for kartleggingsområdet. Det vurderes at steinsprang utgjør en fare for østsiden av bilvegen, inkludert veien. I tillegg kan det ved ekstrem nedbør gå jord- og flomskred ned til kartleggingsområdet. Det tegnes 53 og 52-faresone for dette området, basert på den kombinerte faren fra stein, jord og flomskred. Faresonene er vist på Figur 5. Det er vurdert at det ikke er skredfare fra andre typer skred

3.5 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Det har under prosjekteringen være avholdt møter med Byarkitekten. Byarkitekten har sendt inn skriftlige innspill i flere omganger og i flere faser av prosjektet. Byarkitektens anbefaler endelig omsøkt tiltak, og er positiv til planløsning, materialbruk og landskapsplan. Fra Byarkitekten sin side oppfordres det kun om å undersøke om det er mulig å omforme parkeringsplassen i sør ved å utvide denne nærmere eiendomsgrensen. Dette gjør seg ikke lengre gjeldende, ref. ovennevnte vilkår om endret plassering av parkeringsplass.

Tiltaket er utformet i tråd med sin funksjon, og byråden støtter seg til Byarkitektens vurderinger for øvrig hva gjelder planløsning, materialbruk og landskapsplan. Byråden mener at det her er arbeidet godt med å etablere gode og energieffektive boliger for sitt formål, som ivaretar strøkskarakteren på området ellers. Byråden påpeker at det ikke er en helhetlig struktur i nabolaget, bl.a. med hensyn til nærliggende bebyggelse med flatt tak. Byråden er etter dette kommet til at tiltaket har tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2

3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 23.juni 2022:

Tiltaket kommer ikke i konflikt med kjente kulturmiljøverdier, og Byantikvaren har ingen merknader. Vi ber Plan- og bygningsetaten følge opp saken med tanke på visuelle kvaliteter

Byarkitekten har gitt uttalelse datert 30.juni 2022:

Byarkitekten anbefaler tiltaket, men ønsker at det før igangsettingstillatelse undersøkes om det er mulig o omforme parkeringsplassen sør ved å utvide denne nærmere eiendomsgrensen, for å få den best mulig innlemmet i situasjonen

Bergen kommune v/ private planer har gitt uttalelse 30. juli 2022:

Det konstateres at gjeldene reguleringsplan for den aktuelle delen av eiendommen er 8840000- ARNA. GNR 287 BNR 10, UTLØPSBAKKEN – TEIGANE. De aktuelle delene av eiendommen er regulert til boligformål og lek, og vi konstaterer som byggesak at det er behov for en rekke dispensasjoner skal det omsøkte tiltaket godkjennes som det fremstår i dag. Vi vurderer at omfanget og plassering av overflateparkering bør bearbeides videre. Det bør også vurderes hvorvidt saksing av ny bebyggelse kan bidra til å i større grad ivareta intensjonene i en revidert byggesak.

Det er byggesak og ikke byplan som skal ta endelig stilling til om de omsøkte dispensasjonene kan gis. Utover forannevnte har vi ingen prinsipielle innvendinger til foreslått formål og omfang. Etter vår vurdering virker et plankrav å være overflødig. Vi kan ikke se hva et planarbeid skal løse som ikke kan løses gjennom en revidert søknad

Vestland fylkeskommune, Avdeling for kultur, idrett og inkludering har gitt uttalelse datert 30.06.2022:

Kulturminnefagleg fråsegn til søknadspliktig tiltak – gnr. 287, bnr. 227 - Bergen kommune

Vi viser til brev datert 17.06.2022 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne som kjem i konflikt med det omsøkte tiltaket. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.

Vestland fylkeskommune, Avdeling for Infrastruktur og veg har gitt uttalelse datert 30.06.2022

Svar - uttale til søknadspliktig tiltak - gnr 287 bnr 227 - Bergen kommune

Vi viser til førespurnad frå Bergen kommune om uttale til dispensasjonssøknad, datert 17.06.2022.

Planstatus

Eigedommen er regulert i ein reguleringsplan med plan-ID 8840000 frå 1991. Avkøyrsla er regulert i ein anna reguleringsplan med plan-ID 15300000.

Uttale

Søknaden gjeld oppføring av omsorgsbustader. Vi i Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur har ikkje merknader til søknad om bygging av omsorgsbustadar, utover at vi forventar at forhold for gåande og syklende vert i varetatt i samsvar med områdeplanen for Indre Arna

Bymiljøetaten v/ vegforvaltning har gitt uttalelse: 26. april 2022, 8. juli 2022 og 11. juli 2022

Dere påpeker at regulert løsning er en parkeringsplass for offentligheten og kan ikke privatiseres. Dere må derfor ha egen avkjørsel med parkering til eiendommene. Avklaring av regulert løsning må tas med Plan- og bygningsetaten. Vi er enige om at dette er en uheldig løsning ved at det skaper et utflytende vegareal og rygging i kommunal veg som er trafikkfarlig.

På generelt grunnlag er vi positiv til oppstramming av HC parkering og parkeringslomme til en avkjørsel og parkeringsplass i en avkjørsel. Vi må da få tegninger på dette før vi kan behandle søknaden. Vi påpeker at snu- og manøvreringsareal skal være på egen eiendom.

8. juli 2022:

Tiltaket er avhengig av mange dispensasjoner og plankrav er et tema. Vi ønsker at plankravet avklares før vi sender en offentlig uttalelse til søker i sak 2022/21723 om etablering av nye avkjørsler. Vi ønsker å bli orientert når spørsmålet om plankrav er avklart.

Isolert sett er avkjørsel utformet trafiksikker i tråd med vår vegnorm. Også plassering av bygget i seg selv er ikke problematisk iht. vegen.

Vår bekymring er at det er kun tatt stilling til tiltakets behov og ikke tatt stilling til den kommunale vegens behov. Eksempelvis er det tilknytninger som mur, sykkelparkering og renovasjonspunkt plassert svært nærme vegen.

Vi viser til behov til fremtidig utvidelse, vedlikehold av drift av den kommunale vegen som eksempelvis areal for drenering, brøyting og snøopplag. Det er også regulert fortau nord for planområde i plan 8840006 som er etablert. Tiltaket fører til at det ikke er mulighet til å etablere fortau langs vegen ved tiltaket i fremtiden.

I en eventuell reguleringsplan må vegen være en del av planen og det må tas med vesentlig veggrunn for å sikre tilstrekkelig behov for fremtiden. Vi vil også anbefale å etablere fortau

11. juli 2022:

Bymiljøetaten viser til søknad om ny avkjørsel og tilleggsopplysninger datert 07.06.2022. Det er innsendt rammetillatelse til tiltak hos Plan- og bygningsetaten. Vi avventer å uttale oss om avkjørsel i denne saken før spørsmål om plankrav er avklart av Pbe.

Bymiljøetaten v/ natur- og miljøforvaltning gitt uttalelse datert 11.juli 2022:

Saken gjelder

Bymiljøetaten viser til oversendelse fra Plan- og bygningsetaten 17.06.22 (BYGG-2022/23770-6) vedrørende søknad om oppføring av bofellesskap med tilhørende utomhusanlegg og parkeringsarealer for bil/sykel, opparbeidelse av snuareal, renovasjonspunkt og lekearealer, og spillvannsledning.

Det følger av søknaden at bakgrunnen for omsøkte tiltak er at Etat for utbygging har mottatt bestilling av et nytt bofellesskap i Teigane, som et delprosjekt under Boligløftet. Bofellesskapet skal ha 6 boenheter og en tjenestebase, og gi tjenester for en brukergruppe med særlige utfordringer som mangler et tilstrekkelig tilbud pr. i dag. Aktuelle eiendom er valgt ut med bakgrunn i nærheten til naturen. For den aktuelle brukergruppen bidrar området med lett tilgjengelige naturopplevelser samtidig som tomten ligger i et rolig og etablert bomiljø.

Grunnlag

Planforutsetninger: Tiltaksområdet omfattes av reguleringsplan nummer 8840000, stadfestet 1991 og er regulert til boliger og lekeplass. Kommuneplanens arealdel viser tiltaksområdet som øvrig byggesone og det ligger innenfor hensynssonene faresone ras og omforming Indre Arna.

Andre overordnede registreringer: Tiltaksområdet er registrert som løvskog på særs høy bonitet (AR5). Det ligger i randsonen av et stort sammenhengende skogs- og friluftsområde. Like øst for eiendommen er det registrert svært viktig rik edelløvskog av typen gråor-almeskog (Naturbase). I nærområdet er det registrert observasjoner av de rødlistede fugleartene fiskemåke, granmeis og grønnfink klassifisert som sårbar (Artskart).

Naturfaglige vurderinger

Det søkes om tillatelse til etablering av bofellesskap mm. på ubebygd eiendom i randsonen til et større naturområde. Bergen kommune ved Etat for utbygging er tiltakshaver. Det fremgår av søknaden at areal for ny bebyggelse er 1000m² og parkeringsareal er 268m², hvor planlagt utnyttelsesgrad blir 44,6%. Bymiljøetaten v/natur- og miljøforvaltning skal vurdere tiltakets konsekvenser for interesser knyttet til natur, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv.

Naturmangfold

Det er utarbeidet en økologisk rapport hvor det er gjort en vurdering av økologiske verdier på aktuell eiendom opp mot kriteriene i BREEAM-NOR. Det fremgår av rapporten at tiltaksområdet består av ung løvskog som tidligere har vært beitemark. Det beskrives at arealet har noe preg av edelløvskog, men at det er gjennomført hogst relativt nylig slik at skogen er nokså ung. Vegetasjonen kan også klassifiseres som semi-naturlig eng etter NiN-metodikken, men med lav kvalitet da arealet er under gjengroing.

BREEAM-NOR er et miljøsertifiseringsverktøy for bygninger, og vi vurderer i dette tilfellet at det ikke fanger opp viktige naturverdier og dermed ikke gir en riktig vurdering av konsekvensen av tiltaket for det biologiske mangfoldet. For det første forekommer asketrær innen tiltaksområdet, men ask utelukkes som en økologisk verdi i rapporten grunnet askeskuddsyken som dreper mange asketrær. Nettopp dette er årsaken til at ask er sterkt truet på rødlisten og at det er viktig å bevare flest mulig asketrær for å sikre at de som ikke naturlig dør kan bidra til å sikre en fremtidig askebestand. Videre består tiltaksområdet av løvskog som både bærer preg av edelløvskog og kan klassifiseres som semi-naturlig eng. Dette er naturtyper som ofte har et høyt artsmangfold og er viktig for det biologiske mangfoldet. Semi-naturlig eng er i tillegg en rødlistet naturtype klassifisert som sårbar. Vi vurderer derfor at aktuelle løvskog har svært viktige kvaliteter av biologisk mangfold og at en nedbygging av aktuelle areal vil kunne ha vesentlig negativ konsekvens for det biologiske mangfoldet.

Gjennom tiltaksområdet renner det en mindre bekk. I den økologiske rapporten beskrives det at bekken fremstår mer som en dreneringsvei enn en bekk. Det fremgår av søknaden at bekken skal integreres i lekearealene og holdes åpen, men at tiltaket medfører at den delvis må omlegges. Vi vurderer at det er positivt at bekken skal holdes åpen slik at den kan bidra til åpen overvannshåndtering og biologisk mangfold. Ettersom bekken har begrenset vannføring er det trolig ikke problematisk at bygg plasseres nærmere enn 20m fra vassdraget.

Terrenginngrep

Vi vurderer videre at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige terrenginngrep med både større utfyllinger og murer da tiltaksområdet ligger i en bratt skråning. Etablering av parkeringsplassen vil medføre en stor utfylling og gi en mur i enden av parkeringsplassen på hele 4,6m (5,3m inkl. rekkverk) fra parkeringsarealet ned til terrenget. Også oppføringen av bebyggelsen vil medføre større terrenginngrep da bygningen vil ha en stor grunnflate. Det følger av kommuneplanens bestemmelse § 8.2.9 at nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning, med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Vi stiller spørsmål til om tiltaksområdet er egnet for planlagt utnyttelse, gitt de naturlige begrensningene terrenget setter og de store terrenginngrepene tiltaket medfører.

Lekeareal

Tiltaket inkluderer opparbeidelse av lekeareal, og i den forbindelse beskrives det i dispensasjonssøknaden og følgebrevet at tiltaket bidrar til opparbeidelsen av nye leke- og utearealer til glede for øvrige beboere i området i form av en offentlig lekeplass, og at dette vil fylle en sårt tiltrengt funksjon i nærområdet. Lekearealet skal opparbeides mellom bofellesskapet og den private parkeringsplassen for bofellesskapet, og gjennom lekearealet vil tilkomstvegen fra parkeringen til bofellesskapet gå. Vi er usikre på om lekearealet vil fremstå allment tilgjengelig og ha kvaliteter for beboere i nærområdet, da lekearealet vil ligge inneklemmt mellom private funksjoner og derfor heller kan fremstå som privat uteareal.

Plankrav

Det følger av pbl § 12-1 at ved tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø kreves det reguleringsplan. Videre følger det av lovkommentaren til plandelen av plan- og bygningsloven § 12-1 at dersom tiltakets størrelse i seg selv ikke utløser plankrav, kan tiltakets omfattende eller usikre virkninger for omgivelsene føre til reguleringsplikt, eksempelvis dersom tiltaksområdet er et sårbart område med f.eks. særlig verdifullt naturlandskap eller har en annen særlig vernekarakter. Vi vurderer at den økologiske rapporten er mangelfull og at tiltaket vil gi negative konsekvenser for viktige naturverdier. Det forekommer ask innen tiltaksområdet som i stor grad må fjernes som følge av tiltaket, en sterkt truet art på rødlisten for arter, samtidig som løvskogen som kan klassifiseres som semi-naturlig eng vil bygges ned, en sårbar naturtype på norsk rødliste for naturtyper. Dette er viktige verdier som må hensyntas ved eventuell utbygging i området, og vi vurderer at omsøkte tiltak kan gi vesentlige virkninger for miljøet.

Overordnede føringer

Tiltaksområdet ligger i øvrig byggesone, hvor vesentlig nybygging ikke tillates, jf. KPA § 26.5.1. Det kan tillates oppføring av enebolig eller tomannsbolig forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene er oppfylt. Aktuelle tiltak medfører oppføring av en større bygningsmasse med både 6 boenheter i tillegg til en tjenestebase, samtidig som det overskrider tillatt utnyttelsesgrad. Vi stiller derfor spørsmål til om tiltaket er i tråd med overordnede føringer for utviklingen av området. Ettersom aktuelle område grenser til et stort naturområde bør det her være et stort fokus på å oppnå et godt samspill mellom natur og by, og eventuell bebyggelse må tilpasses omgivelsene i skala og volum.

Vi bemerker at tidligere reguleringsplan som legger til rette for boligutvikling på eiendommen er over 20 år gammel, og det var derfor helt andre forutsetninger i forhold til klima og miljø som lå til grunn ved reguleringen enn det vi står ovenfor i dag. Bergen har nå en målsetning om å være Norges grønneste storby, og selv om bofellesskapet har et viktig samfunnsformål, er det svært uheldig at tiltaket medfører nedbygging av et ubebyggt skogsareal med viktige naturverdier, heller enn å gjenbruke allerede utbygde arealer.

Bymiljøetaten v/natur- og miljøforvaltnings anbefaling

Tiltaket er i strid med bestemmelser i KPA, gjeldende reguleringsplan og pbl. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2. Plan- og bygningsetaten må ta stilling til om det her foreligger en overvekt av grunner som taler for at dispensasjon kan gis.

Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering frarå at det gis tillatelse til omsøkte tiltak. Vi bemerker at før det eventuelt startes opp en planprosess for aktuelle tiltak, så bør Etat for utbygging etter vår vurdering se på alternative eiendommer for etablering av bofellesskapet.

Søknaden er sendt Statsforvalteren for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.7 Andre forhold knyttet til kommuneplanens arealdel

Tiltaket er en del av arbeidet med å oppfylle Bystyrets vedtak i møtet 30.01.2019 sak 10/19 «Plan for tjenester til personer med utviklingshemming, Et helt liv med mening, vekst og utvikling 2018-2028». Innstillingen i saken ble vedtatt enstemmig. Overordnet i kommuneplanens bestemmelser er det uttrykt at det «kan gis unntak for funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov», jf. KPA 2018 § 9 pkt. 9.6

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med

- Plan og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense
- KPA 2018 § 6.2.2 om byggegrense langs vassdrag
- Reguleringsplanens § 2.3 om byggegrense
- Reguleringsplanens § 2.5 om byggehøyde
- Reguleringsplanens § 3.0 om arealformål bolig
- Reguleringsplanens § 3.1 om utnyttelsesgrad
- Reguleringsplanens § 3.2 om krav til uteoppholdsareal

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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 og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon

Vi viser til dispensasjonssøknader datert 03.06.2022 i byggesak og 01.02.2023 i klagesak.

Byrådets vurdering av dispensasjoner:

Plankrav, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd

Fagetaten er kommet til at tiltaket er omfattet av plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd. Begrunnelsen er i hovedsak tiltakets negative innvirkning på miljøet med henvisning til Bymiljøetatens uttalelse og rapport vedlagt søknaden. Fagetaten har ikke tatt stilling til ny rapport datert 04.11.2022 utarbeidet av Anders Lundberg, prof.em. i biogeografi, UIB.

Byråden har gjennomgått rapporten og er av den oppfatning at den svarer ut de bekymringer som fremkommer av Bymiljøetatens uttalelse datert 11.07.2022. Forutsatt at rapporten datert 04.11.2022 legges til grunn og at det her stilles nærmere vilkår om håndtering av rødlistet art, finner byråden at tiltaket ikke omfattes av plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd. Byråden påpeker at det her også er sett på andre forhold enn miljø som kan aktualisere slikt plankrav, uten at en kan se at tiltaket utløser plankrav etter pbl. § 12-1 tredje ledd. Det vises i den sammenheng til e-post fra PBE v/private planer datert 30.06.2022.

Byråden mener det er viktig at utbygging ikke går på vesentlig bekostning av viktige miljøverdier, og stiller som vilkår at eventuelle ask i byggeområdet flyttes til egnet område på gbnr. 287/227. Lundberg skriver i sin rapport at det er «en enkel sak å flytte de unge askene». Arbeidet med å flytte askene skal gjennomføres av en faglig skikket person, og det skal dokumenteres at dette er gjennomført før det gis igangsetingstillatelse for grunnarbeider på byggetomten. Tiltakshaver må selv sørge for at flytting skjer i samsvar med relevante regelverk

Vesentlig nybygging, jf. KPA 2018 § 26.5.1

Fagetaten er kommet til at tiltaket er i strid med arealformålet i KPA 2018 Øvrig byggesone, da tiltaket er «vesentlig nybygging», jf. KPA 2018 § 26.5.1. Vesentlig nybygging er ikke tillatt i øvrig byggesone. Klager bestrider denne vurderingen. Byråden tar her stilling til om tiltaket er å anse som «vesentlig nybygging» med hensyn til nye dokumenter innsendt i forbindelse med klagen.

Det er her søkt om å etablere seks leiligheter og en tjenestebase m.m. i én samlet boligmasse på eiendommen. Tiltaket er i det vesentlige innenfor planens rammer hva gjelder byggets plassering, arealformål og regulert antall boenheter på eiendommen i sin helhet. KPA 2018 § 26.5.1 om vesentlig nybygging må imidlertid anses som en innskrenkende bestemmelse med sikte på å begrense utbygging i øvrig byggesone til enkeltvis ene- og tomannsboliger. Det er ikke nødvendigvis til hinder for oppføring av andre typer byggverk, men byråden er av den klare oppfatning at omsøkte tiltak med sitt omfang og sitt bruksformål er i strid med bestemmelsen om forbud mot «vesentlig nybygging». Tiltaket er avhengig av dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Det er i forbindelse med klagebehandlingen søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.

Vilkårene for å dispensere følger av pbl. § 19-2 andre ledd hvor det fremgår at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak bestemmelsen om «vesentlig nybygging» i KPA 2018 § 26.5.1 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen er å hindre vesentlig utbygging og fortetting i områder vist som øvrig byggesone i KPA 2018. Bestemmelsen åpner i hovedsak for etablering av ene- og tomannsboliger som bl.a. sikrer tilstrekkelig avstand mellom bygg for lys, luft og hagearealer mv.

I denne sak er det tale om en resttomt på 2800 m² i et planområde regulert i 1991. Det er her søkt om å etablere samme antall boenheter enn det som følger av reguleringsplanen. Tiltaket etableres her i hovedsak i tråd med plan hva gjelder byggets fotavtrykk. Byråden vurderer det slik at bygget er i det nedre sjikt av hva som kan forståes som «vesentlig nybygging». Dessuten er det her tale om en avstand på cirka 40 meter fra tomtegrensen til areal vist som Byfortettingssone i KPA 2018. Slik plassering må etter byrådets oppfatning begrense i hvor stor grad hensynene bak bestemmelsen gjør seg gjeldende. Det er også av betydning at det er etablert leilighetsbygg rett nord-nordvest for eiendommen, hvilket tilsier at omsøkte tiltak også passer godt inn i en variert strøkskarakter.

Etablering av omsøkte tiltak medfører ikke kun kvalitetsmessig gode omsorgsboliger med de fordeler det har for den enkelte og for kommunens overordnede målsetninger, men vil også tilrettelegge eiendommen for lek og rekreasjon for området ellers på regulerte lekearealer. Resttomten kan således utbygges og samtidig realisere solide arealer for nabolaget, fremfor nåværende situasjon som i hovedsak består av gjengrodd skogarealer. Byråden ser at det kan knyttes ulemper til denne vurderingen hva gjelder trafikkøkning m.m., men er av den oppfatning at det er av begrenset betydning. Det vises her til øvrige vurderinger om dette tema i denne sak. Fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd

Boligformål, jf. reguleringsplanens § 3.0

Klager anfører at tiltaket er i tråd med boligformålet. Det vises til at det må foretas en konkret vurdering når beboerne bor i egne enheter/leiligheter samlet i en bygning, og hvor det er et mer fast innslag av omsorgspersonell, jf. Miljøverndepartementets «Plan Juss» av 01.01.2007. Klager viser også til andre rettskilder som taler for en konkret vurdering i tilfeller lignende omsøkte tiltak.

Byråden er etter en konkret vurdering av den oppfatning at tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet. Selv om boligene isolert sett kan vurderes å være innenfor arealformålet, er det her i tillegg omsøkt en tjenestebase for tre til ni ansatte til enhver tid. Byråden vurderer det slik at omsøkte tiltak faktisk og rettslig er av en annen karakter enn det som kan tenkes å være omfattet av arealformålet i denne sak. Tiltaket er i strid med arealformålet i plan, og er avhengig av dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Det er søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak boligformålet i reguleringsplanens § 3.0 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen om arealformål er å sikre at ny bebyggelse får en bruk og utforming som er i samsvar med det området er avsatt til. Ny bebyggelse skal være i samsvar med øvrig bebyggelse innenfor området.

Sett i lys av ovennevnte konkrete vurdering om hvorvidt tiltaket omfattes av boligformålet, er det for byråden relevant å vurdere i hvor stor grad tiltaket strider mot plan. Eiendommen er i dag ubebygd, men er regulert for boligutbygging. Et viktig moment i vurderingen er at det i arealplankartet er tegnet inn totalt 6 boliger på eiendommen (4 boliger i rekke nord for lekearealet og én tomannsbolig mot sør). Omsøkte tiltak vurderes følgelig ikke å være vesentlig mye mer omfattende i sitt omfang. Byråden vurderer herunder ikke tjenestebasen i en begrenset del av bebyggelsen som særskilt problematisk. Tiltaket forholder seg ellers til de begrensninger som er angitt i plankartet hva gjelder fotavtrykk. Byråden er for øvrig ikke av det inntrykk at tiltaket ikke er tilpasset bebyggelsen innenfor planområdet, se vurderingen om tiltakets visuelle kvaliteter. Byråden er ellers positiv til at tiltakshaver er villig til å hindre ytterligere utbygging sør for eiendommen og beholde grøntområdene, se dispensasjonsvurderingen om utnyttelsesgrad.

Dispensasjon i dette tilfelle vil medføre god arealdisponering ved at omsorgsboligene etableres der hvor det er åpnet opp for utbygging i plan. Byråden mener videre at det er en fordel av allmenn karakter at etablering av omsorgsboligene omfattes av kommunens overordnede politiske målsetninger om boligforsyning til denne gruppen, ref. vedtak i Bystyre i møtet 30.01.2019 sak 10/19. Byråden ser at det kan knytte seg ulemper og utfordringer til trafikksituasjonen. De potensielle negative konsekvenser hva gjelder trafikk, synes imidlertid ikke å avvike vesentlig fra den situasjon som ville vært i tråd med planen med hensyn til antall regulerte boliger. Byråden mener at eventuelle skadevirkninger kan avbøtes gjennom nærmere vilkår.

Omsøkte tiltak skal i sin helhet etableres i tråd med innsendt oversiktsplan datert 23.11.2022. Parkeringsplassens plassering er her i tråd med plan. Det er uheldig at slik plassering medfører rygging i kommunal vei, men byråden er av den oppfatning at dette er forhold som er vurdert i planprosessen. Det vises ellers til veinotat utarbeidet av Asplan Viak for denne parkeringsløsningen. Dessuten åpner denne plasseringen opp for mer åpne og tilgjengelige lekearealer, der hvor det er avsatt for slik i gjeldende reguleringsplan. Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom har som hjemmelshaver til den kommunale veien avgitt nødvendig erklæring og gir tillatelse til at eiendommen disponeres slik det følger av revidert oversiktsplan datert 23.11.2022.

Med utgangspunkt i ovennevnte vilkår, er byråden kommet til at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Byggegrense, jf. reguleringsplanens § 2.3

Utenomhusanlegg, renovasjonspunkt m.m. er omsøkt plassert nærmere kommunal vei enn anvist byggegrense i reguleringsplanens arealplankart, jf. reguleringsplanens § 2.3. Det er søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak bestemmelsen om byggegrense i reguleringsplanens § 2.3 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og vei slik at det er

avsatt arealer langs veien til fremtidig utvidelse, drift og vedlikehold. En slik bestemmelse bidrar også til å sikre fri sikt langs veien.

Bygningsmassen er i sin helhet plassert i tråd med angitt byggegrense, og det er kun enkelte deler av tiltaket som anlegges utenfor grensen. Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom har som hjemmelshaver til den kommunale veien avgitt nødvendig erklæring og gir tillatelse til at eiendommen disponeres slik det følger av revidert oversiktsplan datert 23.11.2022. Ytterligere tilpasninger enn det som er gjennomført ifm. klagen, kan etter byrådets syn vanskeliggjøre utbygging på regulert eiendom og eventuelt medføre bygging nærmere nabobygg.

Det er heller ikke uten betydning for byrådets vurderinger forholdene ellers i planområdet. Gangvei langs kjørevei er opparbeidet frem til den aktuelle eiendommen i tråd med ny reguleringsplan med planID 8840006, som regulerer naboeiendommene mot nordøst. Teigane er videre opparbeidet med bebyggelse og andre tiltak nært eller inntil den kommunale veien. Uten at det er avgjørende for vurderingen, synes ikke omsøkte tiltak i større grad å tilsidesette de hensynene som her gjør seg gjeldende. Veien blir dessuten ikke av et redusert i sin bredde, hvilket tilsier at tiltaket er av mindre betydning hva gjelder drift og vedlikehold. Byråden finner likevel å stille følgende vilkår for avbøte for eventuelle skadevirkninger som følge av at det blir bygget nærmere kommunal vei enn regulert byggegrense:

Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på tiltaket forårsaket av veivedlikeholdet, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn regulert byggegrense.

Fordelene ved slik plassering, er at en kan opparbeide formålstjenlige omsorgsboliger i tråd med overordnede kommunale målsetninger. Ulempene vurderes å hovedsakelig knytte seg til eventuelle fremtidige utbedringer og/eller etablering av gangvei langs den kommunale veien. Byråden vurderer ulempene imidlertid som begrenset, særlig med hensyn til at hjemmelshaver har gitt nødvendig privatrettslig tillatelse til revidert plassering. Fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd

Byggehøyde, jf. reguleringsplanens § 2.5

Det følger av plan at bebyggelsen «kan føres opp i inntil 2 etasjer pluss kjelleretasje», men at høyde «fra overkant grunnmur til topp møne ikke [skal] overstige 7,5 m». Omsøkte tiltak viste en byggehøyde på maksimalt 10,87 meter. Tiltakshaver har revidert tiltaket og redusert takvinkelen fra 30 til 25 grader, hvilket medfører endret maksimal takhøyde tilsvarende 10,391 meter. Endret takvinkelen er i tråd med reguleringsplanens § 2.6 «Takvinkel skal ikke overstige 35 grader». Revidert tiltak med ovennevnte takhøyde er likevel i strid med plan, og er avhengig av dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Det er søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak bestemmelsen om byggehøyde i reguleringsplanens § 2.5

blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen om byggehøyde er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse, og å sikre tilstrekkelig luft og åpenhet mellom bygninger.

Etter endringer i takvinkelen, er bygget på det meste cirka 2,9 meter høyere enn reguleringsplanen legger opp til. Byråden er av den oppfatning at avviket ikke er ubetydelig, men mener at forholdene på byggetomten og i planområdet for øvrig åpner opp for slik utbygging. Tiltaket er godt tilpasset omgivelsene og oppføres over kun to etasjer i tråd med plan. Tiltaket ligger mot høyereliggende terreng i bakkant, hvor det heller ikke er åpnet opp for utbygging og vil følgelig ikke påvirke utsiktsforhold eller lignende. Byråden kan heller ikke se at tiltaket vil påvirke solforholdene på omkringliggende eiendommer på en måte som går utover det som er å forvente ved utbygging i allerede bebygde områder.

Forventede ulemper der hvor det bygges høyere enn det åpnes for i plan, vurderes her som begrenset. Tiltaket er videre redusert i høyde og omfang, og vil heller ikke være til hinder for utsiktsforhold eller lignende. Fordelene er at det etableres omsorgsboliger med gode innvendige og utvendige kvaliteter, samt tilgjengelig lekearealer mv. Dette også med hensyn til at boligene skal tilby et godt og trygt botilbud for personer med spesielle behov med den betydning det har for samfunnsmessige hensyn. Fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd

Utnyttelsesgrad, jf. reguleringsplanens § 3.1

Det er i plan angitt utnyttelsesgrad på 30 %. Omsøkte utnyttelsesgrad på 45,38 % er i strid med plan. Tiltakshaver har bearbeidet tiltaket og gjort endringer i forbindelse med klagen som medfører ny utnyttelsesgrad på 31,75 %. Som følge av at byråden har tatt endringene til følge etter nærmere vilkår i ovennevnte dispensasjonsvurderinger, legges utnyttelsesgraden på 31,75 % til grunn for videre vurdering. Tiltaket er fortsatt i strid med planbestemmelsen, og det er behov for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Det er søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak boligformålet i reguleringsplanens § 3.1 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen om tomteutnyttelse er å regulere bygningers volum i forhold til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. Avviket på 1,75 % vurderes i dette tilfellet å være av begrenset betydning. Tiltaket sikrer åpne grøntarealer og lekearealer på eiendommen, og det er lagt opp til tilstrekkelige åpne arealer mot øvrig bebyggelse.

Ulempene knyttet til en overskridelse på 1,75 % vurderes som svært begrenset, da tiltaket ivaretar åpne, grønne arealer og har tilstrekkelig avstand til øvrig bebyggelse. Det vises her til at tiltaket også er redusert i høyde. Fordelene er at det etableres omsorgsboliger med gode innvendige og utvendige kvaliteter, samt tilgjengelig lekearealer mv. Fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Uteoppholdsareal, jf. reguleringsplanens § 3.2

Det er i plan angitt minimum 200 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, jf. reguleringsplanens § 3.2. For omsøkte tiltak utgjør dette totalt 1200 m² uteoppholdsareal. Tiltaket er avhengig av dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Det fremgår av dispensasjonssøknaden at det ikke er nok tilgjengelig areal på tomten til å dekke arealkravet på bakkeplan.

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak boligformålet i reguleringsplanens § 3.1 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen som gjelder uteoppholdsareal er å sikre god bokvalitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsareal skal kunne gi muligheten for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon og lek og spill gjennom året.

Byråden viser innledningsvis at tiltakets beliggenhet er nøye vurdert i forbindelse med etablering av omsorgsboligene etter bystyrets vedtak. Etat for tjenester til utviklingshemmede anser beliggenheten som «særdeles formålstjenlig for nevnte målgruppe», og påpeker at det korte avstander til gode friluftsområder. Dette er ikke av betydning bare for beboerne av omsorgsboligen, men vil også være gjeldende for alle eventuelle fremtidige beboere her. Eiendommen er ellers godt tilrettelagt med tilgjengelig lekeområder og åpne arealer mot sør. Selv om en ikke kan innfri de krav som oppstilles i plan, er byråden av den oppfatning at forholdene på eiendommen og i området for øvrig ivaretar de hensyn som her gjør seg gjeldende. Uten at byråden går nærmere inn på tema, kan det også være grunner som taler for unntak fra bestemmelsen etter reguleringsplanens § 9.

Byråden er ellers positiv til at tiltakshaver selv ønsker å begrense videre utbygging på eiendommen mot sør. Området skal iht. oversiktsplan datert 23.11.2022 bevares/reetableres som naturområdet, og vil egne seg for opphold, lek og rekreasjon i natur. Byråden støtter følgelig klagers forslag om å tinglyse en erklæring som sikrer at gjenværende grøntarealer bevares i all fremtid. Det stilles følgelig vilkår om at dette gjennomføres før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Etter byrådets vurdering avbøter også slikt vilkår for viktige skadevirkninger hva gjelder ovennevnte hensyn, samt ulemper som medfølger av at det her ikke er tilstrekkelige uteoppholdsarealer i forhold til planbestemmelsen.

Med hensyn til ovennevnte vilkår og forholdene for øvrig, vurderes ulempene av mindre betydning. Det er korte avstander til friluftsområder og natur, og det legges også opp til tilrettelagte uteområder på eiendommen for øvrig. Beboerne og tjenestebasen vil ha egne og hensiktsmessige utearealer på balkonger/uteplasser. Samlet sett vurderer byråden det slik at dispensasjon for prosjektert og revidert tiltak vil sikre viktige omsorgsboliger med gode kvaliteter og et godt tilbud for uteoppholdsarealer på eiendommen og i området ellers. Det vektlegges også at tiltakets plassering er en del av et større vurderingsgrunnlag i kommunens arbeid med å etablere omsorgsboliger. Fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd

Byggegrense langs vassdrag, jf. KPA 2018 § 6.2.2

Tiltaket er omsøkt plassert nærmere enn 20 meter fra eksisterende bekkefar og er avhengig av dispensasjon fra KPA 2018 § 6.2.2, jf. pbl. § 19-2. Det er søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1. Fagetaten er positiv til å innvilge dispensasjonen, men har ikke behandlet dispensasjonssøknaden.

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak byggegrense mot vassdrag i KPA 2018 § 6.2.2 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hovedhensynene bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og vassdrag slik at naturfaglige og sikkerhetsmessige interesser ivaretas.

Byråden er positiv til at tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for området slik at bekken integreres i lekearealene. Byråden legger her til grunn Bymiljøetatens uttalelse om at det er positivt at bekken skal holdes åpen slik at den kan bidra til åpen overvannshåndtering og biologisk mangfold.

Det er også gjort nærmere analyser av nedstrøms vannmengder som vurderes ivaretatt gjennom omsøkte løsning, og de sikkerhetsmessige forholdene vurderes ivaretatt. Det er ikke nevneverdige ulemper ved en slik dispensasjon. Bymiljøetaten vurderer det som trolig uproblematisk at bygget plasseres nærmere enn 20 meter, hva gjelder vannføringen. Det er en fordel av vesentlig betydning at eksisterende bekk holdes åpen og integreres i tiltaket med den fordelen det har for åpen overvannshåndtering og det biologiske mangfoldet for øvrig. Fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Avstand fra nabogrense, jf. pbl. § 29-4

Ansvarlig søker opplyser om at det mot grense i nord etableres forstøtningsmur nærmere grensen enn 4 meter, som har en høyde over 1,5 meter. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4, jf. pbl. § 19-2. Det er søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1. Fagetaten er positiv til å innvilge dispensasjonen, men har ikke behandlet dispensasjonssøknaden.

Byråden er av den oppfatning at en tillatelse til omsøkte tiltak ikke vil medføre at hensynene bak bestemmelsen om avstand fra nabogrense i pbl. § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at omsøkte tiltak ikke er til hinder for utnyttelse av naboeiendom, og at omsøkte bebyggelse ikke er til ulempe for eksisterende eller fremtidig bebyggelse på naboeiendom med hensyn til utsyn, brannvern og videre.

Den del av tiltaket som her er i strid med bestemmelsen, er en forstøtningsmur av mindre betydning. Dens plassering i terrenget vurderes å ha liten eller ingen betydning for viktige hensyn hva gjelder solforhold og utsyn/innsyn. Naboeiendommen er for øvrig utbygget, og byråden kan ikke se at forstøtningsmuren vil begrense ytterligere utvikling i området. Muren er uten betydning for brannsikkerhet mv.

Fordelene ved dispensasjon for omsøkt plassering, er at en kan opparbeide hensiktsmessig løsning for varelevering, renovasjon, avkjørsel og HC-parkering for omsorgsboligene

Forstøtningsmurene uttales av ansvarlig søker som en forutsetning for å kunne oppføre bofellesskapet på tomten. Ulempene vurderes som begrenset, og løsningen anses som godt gjennomarbeidet for å dempe eventuelle visuelle ulemper forstøtningsmurene kan ha for nabo. Fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

For alle dispensasjonsvurderinger

Byråden er etter dette kommet til at de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Etter pbl. § 19-2 første ledd er det da opp til forvaltningens frie skjønn om det skal dispenseres, jf. formuleringen om at kommunen «kan» gi varig eller midlertidig dispensasjon. I dette tilfellet er byråden av den oppfatning at det kan gis nødvendige dispensasjoner på følgende vilkår:

- Tiltakene plasseres og opparbeides i tråd med oversiktsplan datert 23.11.2022.*
- Bebyggelsen etableres med takvinkel på 25 grader iht. tegning datert 02.11.2022.*
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det tinglyses en erklæring om at grøntareal sør for regulert lekeområde skal bevares som grøntareal for all fremtid.*
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på tiltaket forårsaket av veivedlikeholdet, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn regulert byggegrense*

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Arild Skurtveit

Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

BERGEN KOMMUNE ETAT FOR UTBYGGING, Postboks 7700, 5020
BERGEN
Cecilie Heim, Høgatun 2 B, 5260 INDRE ARNA

Kopi til: Geir Johnny Bruåsdal, Teigane 25, 5260 INDRE ARNA
Martin Magne Soltveit, Teigane 82, 5260 INDRE ARNA
Anne Grete Matre, Teigane 37, 5260 INDRE ARNA
Ragnhild Joan Kaarstad, Garnesstølen 14, 5264 GARNES
Statsforvalteren i Vestland, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

