

Bergen kommune
Etat for private planer og byggesaker
Seksjon for bygge- og delesaker
Postboks 7700
5020 Bergen

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

Søknad om dispensasjon fra plankrav for etablering av boliger i Hesjaholten borettslag i Fyllingsdalen, gnr. 22, bnr. 175 og 530.

Adresse/Eiendom: Hesjaholten 16, Fyllingsdalen **Gnr:** 22 **Bnr:** 175 og 530.

1. Innledning

På vegne av Vestbo BBL søkes det i medhold av pbl § 19-1 med dette om dispensasjon fra:

KPA2018 §3 Plankrav pkt. 3.1 med hensyn til plankrav for tiltak etter pbl. § 20-1 a) når gjeldende plan er vedtatt etter hjemmel i pbl. av 1985 eller nyere lov.

2. Bakgrunn og beskrivelse av omsøkte tiltak

- I desember 2014 fikk tiltakshaver (Vestbo) godkjent rammetillatelse til leilighetsbygg på 4 etasjer bestående av 30 boenheter over 4 etasjer. Tiltaket hadde en BRA på 4392 m². Dette arbeidet ble ikke startet opp, og i juni 2017 hadde Vestbo og ABO Plan & Arkitektur AS oppstartsmøte med Byplanavdelingen. Den gangen ble det foreslått en endring fra 4 til 8 etasjer. Selve fotavtrykket på bebyggelsen ville bli mindre enn den som ble gitt i rammetillatelsen. Kommunen var positive til endringen, men styret i borettslaget ønsket ikke å gå videre med dette prosjektet.
- Etter nye avklaringer med Borettslaget er det nå et ønske om å fortsette prosjektet for utbygging av tomten, da med et redusert prosjekt som er i tråd med reguleringsplan (2005) og rammetillatelse fra 2014.

Veiledningsmøte:

- 23.06.2021 hadde Vestbo BBL og ABO Plan & Arkitektur AS veiledningsmøte med Byplan. Byplan uttalte at de i utgangspunktet er positive til at eiendommen kan utvikles videre. Det er sannsynlig at et nytt boligprosjekt på tomten kan oppnå god måloppnåelse i forhold til KPA.

Videre sier de: § 3.1 i KPA stiller krav om at tiltak må ha hjemmel i plan basert på PBL 1985 eller nyere lov. Det innebærer at planen av 63 ikke kan hjemle nye større tiltak. Det samme gjelder for 05-planen, siden dette er en endring som må støtte seg til 63-planen og som ikke står på egne ben.

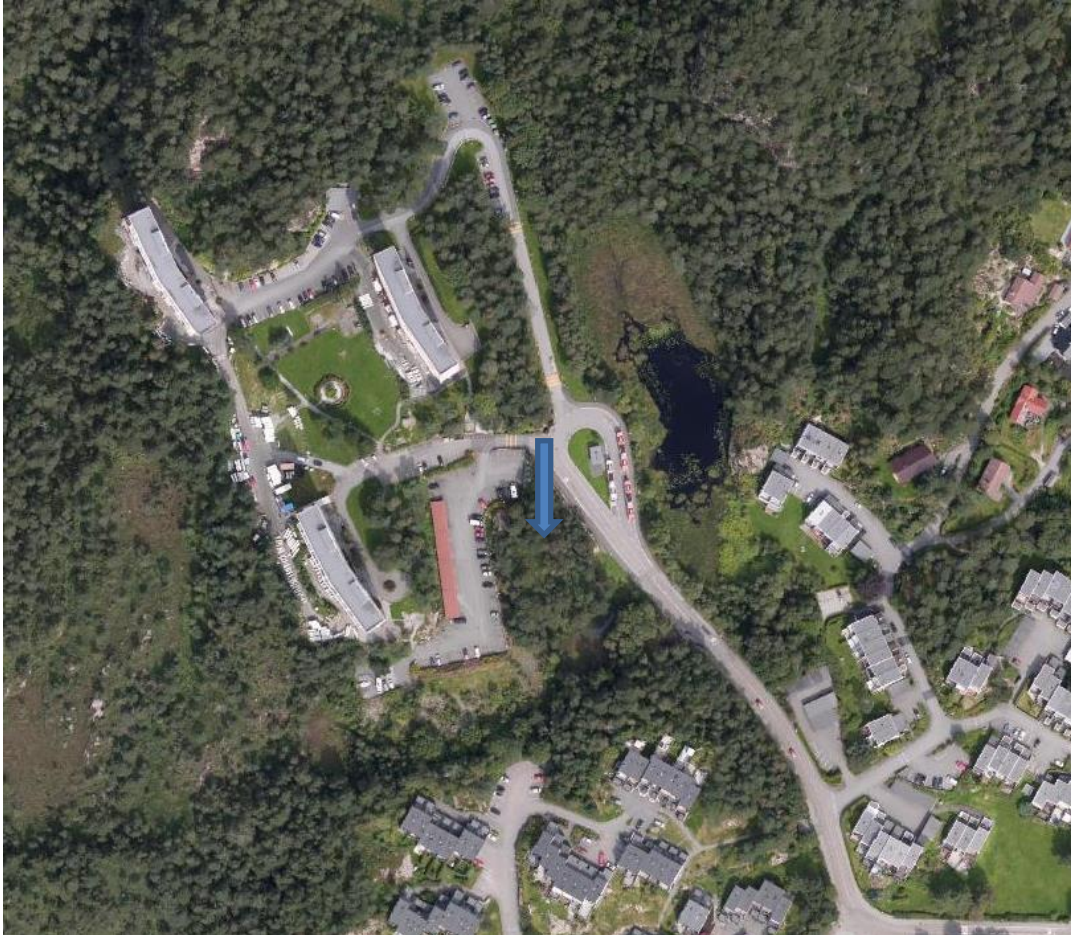
Det formelle utgangspunktet er derfor at alle nye tiltak utløser krav om ny reguleringsplan.

En alternativ strategi, som forslagsstiller står fritt til å teste ut, er å søke om dispensasjon fra kommuneplanen sitt krav om ny reguleringsplan, basert på et prosjekt som i så fall må bygge på 05-planen og ha god måloppnåelse i forhold til KPA.

På bakgrunn av denne tilbakemeldingen blir det med dette søkt om dispensasjon fra plankrav.

3. Dagens situasjon

Eiendommen ligger i Fyllingsdalen, som en del av Hesjaholten borettslag. Borettslaget består av 3 høyblokker fra 1967 med store grøntareal og parkeringsplasser.



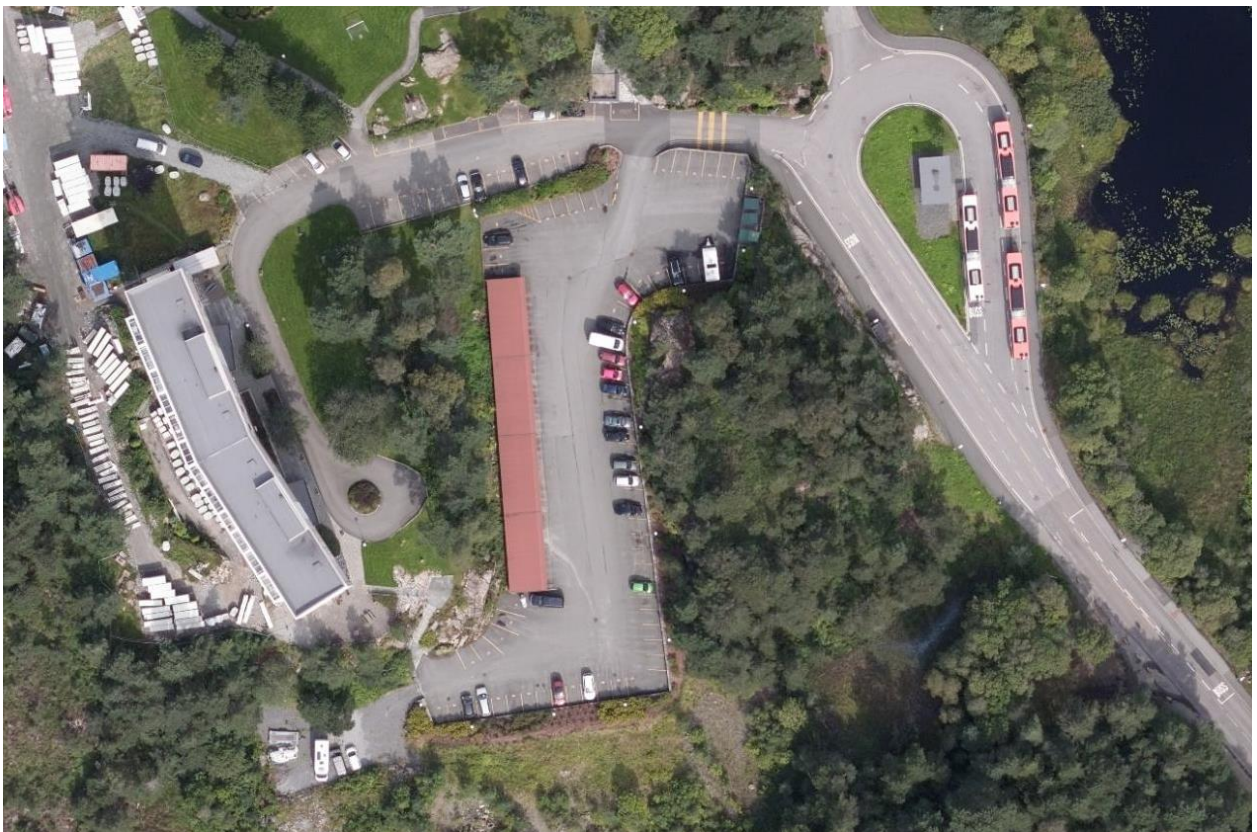
Figur 1. Oversiktsbilde. Blå pil viser plassering av omsøkt prosjekt.



Figur 2. Området sett mot sør.



Figur 3. Skråfoto, gulesider.no



Figur 4. Ortofoto 2019, Bergenskart.

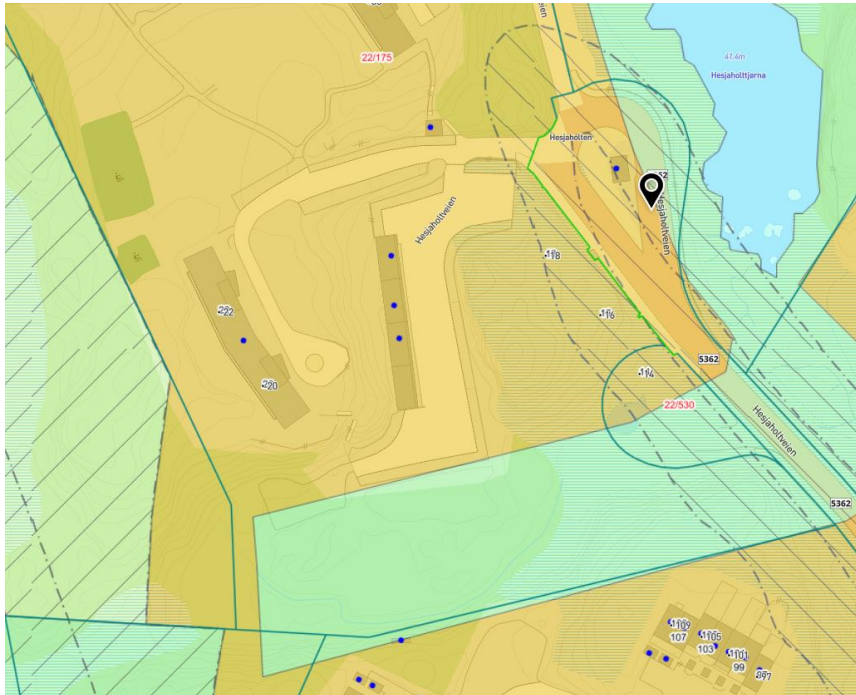
4. Plangrunnlag

Gjeldende planer:

- Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer: 11140006, Fyllingsdalen. Gnr. 22 Bnr. 175 og 530, Boligfelt i Hesjaholten borettslag, ikrafttredelsesdato 08.04.2005. Arealformålet er bolig og annet fellesareal. Gjeldende plan er en mindre endring av reguleringsplan fra 1963.



- I kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser området som fremtidig bebyggelse og anlegg, og nåværende grønnstruktur. Deler av arealet ligger innenfor gul støysone og en mindre del ligger innenfor rød støysone.



Figur 6. Utsnitt av KPA 2018. Stiplet linje viser område for gul støysone.

Status KPA 2018

Eiendommen ligger i Ytre fortettingssone. Sone 3, i KPA 2018, og har følgende krav i bestemmelsene:

1. Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.
2. Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan (jfr. § 3).
3. Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene.
4. Det skal sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrumskjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder.
5. Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.
6. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

7. Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.
8. Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.
9. Uteareal: 75 m² pr boenhet. Maks 40% på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.
10. Parkering: Bil 0,4- 1, sykkel 2,5 per 100 m² BRA.

5. Dispensasjonshjemmel i plan- og bygningsloven

Kapittel 19 i plan- og bygningsloven beskriver adgang til dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

«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».

6. Vurdering av vilkår i pbl § 19-2

6.1 Hensynet bak plankravet i KPA

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Pkt 3.1 i KPA sier at tiltaket skal ha hjemmel i plan av 1985 eller nyere lov. Gjeldende plan er fra 1963. Denne ble endret i 2005, men siden denne planen støtter seg på 1963- planen har kommunen likevel vurdert at det er krav om plan. Plankravet slår inn fordi planer eldre enn 1985 kan være utdaterte sett opp mot gjeldende krav og føringer.

Vurdering av tiltaket opp mot føringer i KPA

Under følger en vurdering av gjeldende krav i KPA opp mot ønsket tiltak. Det er vurdert om foreslått utbygging er i tråd med gjeldende føringer i KPA og om det er sannsynlig at utarbeiding av en ny reguleringsplan ville bragt fram ny kunnskap og/eller en annen vurdering enn den som gjøres gjennom søknad om dispensasjon.

Forholdet til omgivelsene

Bygget vil ikke ta utsikt, gi innsyn eller ta sol fra nabobebyggelse. Nærmeste bygg er blokk i vest som ligger på kote 51 moh.

Maks byggehøyde på nytt planlagt bygg er 55 moh. I gjeldende plan er maks byggehøyde på 56 moh.



Figur 7. Utbyggingsforslag sett fra øst.



Figur 8. Utbyggingsforslag sett fra sør.

Blågrønne strukturer

Eiendommen er i NIBIO sine markslagskart registrert som myr med lauvskog. Den delen av tomten som skal bebygges ligger imidlertid på en liten forhøyning i terrenget hvor det er fjell i dagen. Tiltaket er derfor vurdert til å ikke ha konsekvenser for myr som arealtype. Det er planlagt et vannspeil som en del av grønnstrukturen sør på eiendommen som sikrer håndtering av overvann.

Det vil ved søknad om rammetillatelse/tillatelse i ett trinn utarbeides dokumentasjon for håndtering av overvann.

Eiendommen ligger nærme friluftsområde; Damsgårdsfjellet- Kanadaskogen. Foreslått tiltak påvirker ikke tilkomst til dette turområdet. Det er ikke registrert bruk av arealet i dag. Tiltaket er ikke i konflikt med Bergen kommune sitt temakart for sammenhengende blågrønne strukturer.

Oversikt i Naturbase viser at det ikke er registrert rødlistearter eller truede arter i eller i nær tilknytning til eiendommen.

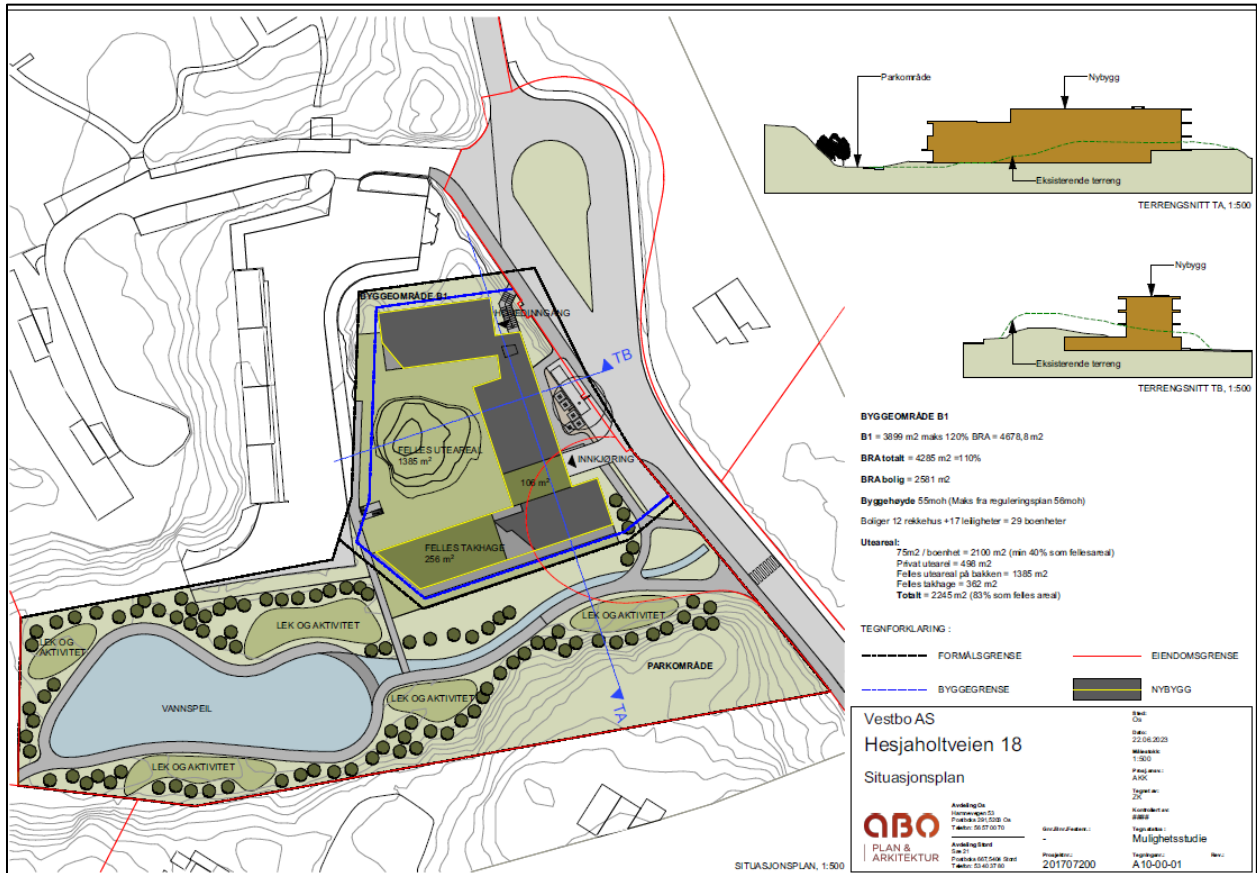
Kulturminne

Det er ingen registrerte kulturminner i eller i nær tilknytning til eiendommen.

Uteoppholdsareal

Det er I KPA 2018 krav om 75 m² uteareal per boenhet. Maks 40% på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.

I foreslått byggesak er det lagt opp til 29 enheter. Forslaget har totalt 2245 m² uteareal (kravet er 2100 m²). 498 m² er privat uteareal og 1747 m² er felles uteareal inkludert takterrasse som er på 362 m². I tillegg vil parken i området i sør bli opparbeidet med universelt utformede gangveier.



Figur 9. Situasjonsplan for området.

Trafikk og infrastruktur

Tilkomsten til området er via Hesjaholtveien, fv. 282 som er en to-felts vei med fortau som går langs østsiden av planområdet. Denne kobler seg på fv. 540 Fyllingsdalsveien, som har gangveg. Fv. 5362 har fartsrense 50 km/t og en ÅDT på 3700, mens fv. 540 har fartsrense 60 km/t og en ÅDT på 13 500. Tiltaket vil føre til en økt ÅDT på ca. 77. Tiltaket utløser ikke krav om utbedring av vegger, kryss eller opparbeiding av fortau/gs-veg. Det er fortau fram til Varden, - skole og idrettsplass og Kidsa, - og Brinken barnehage.

Tiltaket vil legge til rette for 22 parkeringsplasser, noe som tilsvarer 0,8 i parkeringsdekning per 100 m² BRA. Ifølge KPA er kravet mellom 11 og 27. I tillegg er det plass til 2,5 sykkelparkingsplasser per 100 m² bolig. Eiendommen ligger svært nærme busstopp til buss 4 som går til Oasen- Festplassen og videre Åsane og Flaktveit. Bussen har avgang hvert 10. minutt.

Bebyggelse og grad av utnyttning

Det legges til rette for variert boligbebyggelse med rekkehus og leiligheter i ulike størrelser. Det er ønskelig å legge til rette for boliger for alle grupper barnefamilier, enslige, unge og eldre. Alle leilighetene vil være universelt tilgjengelige.

Tillat grad av utnytting er mellom 30 %- 120 % BRA, jf. KPA2018. Område B1 i gjeldende plan er 3899 m². Tiltaket vil legge til rette for en BRA på 4220 m², som vil si en utnyttingsgrad på 108% BRA. Grad av utnytting er derfor i tråd med gjeldende krav i KPA.

Støy

Deler av eiendommen som er planlagt bebygget, ligger innenfor gul støysone i KPA2018. Regler for gul støysone følger av KPA2018 § 22:

22.1.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.

22.1.2 Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.

22.1.3 Grenseverdiene kan fravikes innenfor rammene av § 22.2.

Dokumentasjon på at nedre grenseverdi for gul sone er tilfredsstilt vil følge søknad om rammeløyve.

Risiko og sikkerhet

Eiendommen ligger under marin grense, men løsmassekart viser at området består av bart fjell med stedvis tynt dekke. NGU fastsetter at det generelt innenfor slike områder ikke finnes hav- og fjordavsetninger. Fare for leirskred i området er derfor vurdert som svært liten.

Vurdering av hensynet til medvirkning, åpenhet og forutsigbarhet

Krav om reguleringsplan vil i mange tilfeller ha sammenheng med hensyn til medvirkning, åpenhet og forutsigbarhet. Vi mener at det i denne saken er tilstrekkelig å varsle naboer og berørte overordnede myndigheter. Vestbo har underveis i prosessen vært i dialog med styret i Hesjaholten borettslaget. 28.08.2023 ble styret informert om saken av plankonsulent i ABO Plan & Arkitektur AS og Vestbo BBL.

Tiltaket er i tråd med både gjeldende reguleringsplan og krav i KPA2018. Da tiltaket ikke utfordrer gjeldende føringer, er det vurdert at forutsigbarhet og åpenhet er ivaretatt. Tiltaket er ikke vurdert til å være av et slikt omfang hvor det ville være naturlig å kreve en utvidet medvirkningsprosess. Det legges heller ikke opp til løsninger som berører offentlige interesser på en slik måte at varsling etter pbl § 21-3 ikke vil være tilstrekkelig.

6.2 Vurdering av hensynet bak lovens formålsbestemmelse

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 at plan og vedtak skal sikre åpenhet, være forutsigbar og sikre medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for

samfunnet, likeverd og ta hensyn til barn og unge sitt oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Når det gjelder åpenhet og medvirkning, vises det til punktet over.

Forslaget legger til rette for gode og trygge uteoppholdsareal. Her er det planlagt for mindre private areal, samt større felles uteareal, som er oversiktlige og trygge (i midten av boligområdet) og et større parkanlegg med opparbeiding av stier etc.

Tiltaket er i samsvar med Bergen kommune sin forfettingsstrategi, ved at det fortettes i allerede utbygd område der det er god kollektivdekning, nærme turområde (Kanadaskogen), idrettsplass, skole og barnehage. Dette vil bidra til langsiktige og gode løsninger for samfunnet og fremme likeverd. Tilgangen til utearealene vil være universelt utformet.



Figur 10. Utbyggingsløsningen sett fra vest.

6.3 Vurdering av regionale og nasjonale interesser

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål å bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Viktige mål i planretningslinjen er:

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.
- Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet,

Mål i Regional plan for folkehelse:

- Jevne ut sosiale helseforskjeller
- Forebyggende og helsefremmende innsats rettet mot barn og unge
- Universell utforming

Mål i Regional klima- og energiplan:

- Redusering av klimagasser
- Effektivisering av energibruken (fornybar energikilde)
- Tilpasning til klimaendringer (føre-var-prinsippet)

Tiltaket er i tråd med planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fastsatte mål i relevante regionale planer. Utbyggingen skjer i et allerede utbygd område med god kollektivdekning, i kort avstand til skole, barnehage, idrettsplass og butikk.

Forslaget er vurdert å være i tråd med overordnede regionale og nasjonale interesser. Det bør og nevnes at dette prosjektet vil tilby et differensiert boligmiljø og bygningstypologi, med blant annet familieboliger.

6.4 Vurdering av om dispensasjonen har «klart større fordeler enn ulemper» jf. pbl § 19-2

Fordelene med å innvilge søknad om dispensasjon fra krav om reguleringsplan:

- En får utviklet området i samsvar med KPA2018 og gjeldende plan i tråd med nasjonale forventninger som vektlegger effektive og kunnskapsbaserte planprosesser.
- Området utvikles med gode fellesareal som er tilgjengelig for alle, uten en ressurskrevende planprosess. Området/parkanlegget blir en ressurs for nabolaget.
- Kommunen får utnyttet muligheten til utvikling av nye, sentrale boliger gjennom forenkling og effektivisering som det de senere år er åpnet for i plan- og bygningsloven.

Ulemper som følge av å innvilge dispensasjon fra krav om reguleringsplan:

Tiltaket vil ikke berøre kulturmiljø, blågrønne strukturer eller friluftsområder og overskrider ikke støygrenser. Hensynet til myke trafikanter er godt ivaretatt ved at det er trygge gangveier innenfor området og fortau utenfor området. Utnyttelsesgrad og utforming er i tråd med gjeldende krav i KPA. Det er på bakgrunn av dette ikke identifisert vesentlige ulemper som følge av å utvikle området uten ny reguleringsplan.

7. Konklusjon

Verken hensynet bak plankrav i KPA2018, lovens formålsparagraf eller viktige nasjonale og regionale interesser blir vesentlig satt til side ved at dispensasjon blir innvilget i denne saken.

Vi kan ikke se at omsøkt dispensasjon vil føre til vesentlige ulemper, da vi ikke er i konflikt med noen av punktene ovenfor. Vilkårene i pbl § 19-2 er vurdert å være oppfylt.

Med vennlig hilsen

ABO Plan & Arkitektur AS