

BERGEN KOMMUNE

B-1

Postboks 7700
N-5020 Bergen

ANGÅENDE PROSJEKT: 2689 LAGERHALL, BIRKELID KAROSSERI

DATO: 13.01.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON

I forbindelse med søknad om oppføring av tiltak på Gbnr 15/39 søkes det om dispensasjon fra Vegloven § 29 om avstand til offentlig veg, og fra krav om utnyttingsgrad og plankrav i Kommuneplanen.

Det søkes om oppføring av lagerhall på Gbnr 15/39 som vist i vedlagte tegninger. Eksisterende bygg på Gbnr 15/39 søkes revet i forbindelse med oppføring av hallen.

Avstand Fv5430

Tiltaket søkes oppført med 44,3 meter avstand til senter Fv5430 Fotlandsvegen. Det søkes dispensasjon fra Vegloven § 29, med krav om 50 meter avstand til fylkesveg.

Hensyn bak bestemmelsene

Hensynet bak Vegloven § 29 skal være å sikre friskt og siktsoner langs veggen, hindre konflikt med støyfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft, vedlikehold og snørydding, samt å sikre plass til fremtidig utviding av veggen.

Tiltaket ligger 44,3 meter fra Fotlandsvegen, på motsatt side av elven her og kommer ikke i konflikt med sikt eller frisktsoner langs veggen. Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med areal for grøft, vedlikehold eller snørydding langs veggen. Tiltaket har god avstand til Fotlandsvegen og vi ser ikke at dette vil komme i konflikt med evt. fremtidig utviding av veggen her.

Tiltaket oppføres på et allerede regulert og opparbeidet næringsareal og ligger ikke nærmere Fotlandsvegen enn eksisterende bebyggelse her.

Tiltaket omfatter ikke boliger eller annen støyfølsom bebyggelse. Tiltaket ligger utenfor regulert støysone langs Fotlandsvegen.

Etter vår vurdering kommer ikke tiltaket i konflikt med noen av hensynene som byggegrensen langs veg skal ivareta.

Avstand Njåstadvegen

Tiltaket søkes oppført med 10,3 meter avstand til senter Njåstadvegen. Det søkes dispensasjon fra Vegloven § 29, med krav om 15 meter avstand til kommunal veg.

Hensyn bak bestemmelsene

Hensynet bak Vegloven § 29 skal være å sikre frisikt og siktsoner langs vegen, hindre konflikt med støyfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft, vedlikehold og snørydding, samt å sikre plass til fremtidig utviding av vegen.

Tiltaket ligger 10,3 meter fra Njåstadvegen og kommer ikke i konflikt med sikt eller frisiktsoner langs vegen. Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med areal for grøft, vedlikehold eller snørydding langs vegen. Vi ser heller ikke at tiltaket kommer i konflikt med evt. fremtidig utviding av vegen her.

Tiltaket omfatter ikke boliger eller annen støyfølsom bebyggelse.

Tiltaket oppføres på et allerede regulert og opparbeidet næringsareal og ligger ikke nærmere Njåstadvegen enn eksisterende bebyggelse her.

Plankrav

Det er stilt krav i kommuneplanen om at tiltak etter Plan- og bygningsloven kapittel 20 skal inngå i en reguleringsplan. Jfr. § 1.2. Det søkes dispensasjon fra plankravet.

Hensyn bak bestemmelsene

Hensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig planlegging av et reguleringsområde og sikre at elementer som infrastruktur, trafikkbelastning, mm. avklares på et overordnet nivå.

Tiltaket er forholdsvis lite og omsøkes på en allerede opparbeidet og bebygget næringseiendom. Tiltaket erstatter eksisterende hall på eiendommen og har tilsvarende funksjon som dette. Tiltaket medfører lite endringer i forhold til eksisterende drift og bruk av eiendommen. Vi vurderer at dette tiltaket fint lar seg avklare gjennom en byggesak og vi ser ikke at det er nødvendig med en planprosess for å avklare virkningene tiltaket her har på omgivelsene og samfunnet. Tiltaket søkes som en uinnredet hall, uten innlagt VA. Tiltaket erstatter eksisterende hall og vil medføre liten eller ingen endring mht. belastning for el. og vegnett.

Tiltaket ligger i areal for <eksisterende næringsbebyggelse>, som i stor grad er ferdig utbygget. For utbygging av tilgrensende areal for <framtidig næringsbebyggelse> vil det være naturlig med krav om utarbeiding av en reguleringsplan, men for et forholdsvis lite tiltak på en allerede bebygget og opparbeidet næringstomt ser vi ikke at dette skal være nødvendig. Kostnadene og omfanget ved regulering av dette arealet vil ikke svare til restpotensialet for arealet og heller ikke være proporsjonalt med omfanget av omsøkt tiltak.

Tiltaket oppføres på eksisterende, opparbeidet næringsareal og medfører ingen endring i tilkomst, infrastruktur, avkjørsel, el. Tiltaket kommer ikke i konflikt med en evt. fremtidig helhetlig regulering av området.

Det fremgår av Pbl. § 12-1 tredje ledd at det kreves reguleringsplan «for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Omsøkt tiltak omfattes helt klart ikke av denne definisjonen og vi ser ikke at det skal være nødvendig med utarbeiding av reguleringsplan for dette tiltaket.

Utnyttelsesgrad

Tiltaket er på 579m² BYA og tomten her er på 1.982m². Dette gir en %-BYA på 29,2%. Det søkes dispensasjon fra krav om 25% BYA i Kommuneplanens § 1.5.

Vi finner ikke at det fremgår parkeringskrav for arealformålet i Kommuneplanen. Parkeringsareal er derfor ikke innregnet i %-BYA.

Hensyn bak bestemmelsene

Hovedhensynet bak bestemmelsen vurderes å være å begrense fortetningsgraden ved bebyggelse på eiendommer uten reguleringsplan. Tiltaket er på kun 4,2 %-BYA over kravet her og vi ser ikke at dette «vesentlig tilsidesetter» hensynet bak bestemmelsen. Jfr. Pbl. § 19-2. Eksisterende bebyggelse på om lag 245m² BYA søkes revet, så økningen totalt i BYA for eiendommen blir forholdsvis liten.

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad vil og være med til å sikre at eksisterende infrastruktur, vegnett, el. og VA ikke får uforholdsmessig stor belastning ved nye utbygging. Belastningen på infrastruktur, mm. gjenspeiles best ved beregning av BRA, da dette har mer direkte sammenheng med antall potensielle brukere av bygget. Omsøkt bygg er på ett plan og har derfor ett forholdsvis beskjedent BRA, på 540m². (Til sammenligning ville et næringsbygg i to etasjer med 490m² BYA, vært i samsvar med krav om %-BYA her men likevel hatt et BRA på om lag 900m².) Bygget her søkes oppført som en uinnredet hall og vil ha langt mindre belastning på infrastruktur, mm. enn f.eks. et tilsvarende bygg med kontor eller forretningsareal.

25% BYA er et generelt krav for utnyttelsesgrad, for alle ikke-regulerte arealformål i Kommuneplanen. Ved detaljert regulering av området ville %-BYA for arealformålet her trolig vært større.

Tiltaket måler 579m² BYA og 540m² BRA. Dette er etter vår vurdering en forholdsmessig fornuftig størrelse for tiltaket, både i forhold til tomtens størrelse, omkringliggende bebyggelse og behovet/funksjonen som hallen skal utfylle.

Fordeler og ulemper

Hallen her gir en bedre utnyttelse av eiendommen og sikrer bedre plass til fortsatt drift av næringsvirksomheten her. Eksisterende hall på eiendommen er et eldre bygg som bærer preg av slitasje og mangeårig bruk. Et nytt bygg her vil gi en bedre funksjonalitet og vil gi et penere og mer helhetlig uttrykk for eiendommen.

Omsøkt hall vil gi en bedre lagringskapasitet og utstyr som i dag står ute vil kunne lagres innomhus. Dette vil gi et penere og mer ryddig uttrykk og vil gi bedre holdbarhet og levetid for utstyr som ellers ville blitt stående utomhus.

Tiltaket gir og anledning til å flytte hallen nord på eiendommen. Da tilkomsten til eiendommen ligger i sør, gir dette en mer hensiktsmessig utnyttning av eiendommen. Plassen i forkant av bygget kan nå bedre benyttes til tilkomst, manøvrering, biloppstilling, mm.

Tiltaket erstatter eksisterende hall og medfører liten endring mht. utnyttelsesgrad, infrastruktur, mm. Vi ser ingen reelle ulemper med tiltaket.

Konklusjon

Hensynene bestemmelsene i Vegloven og Kommuneplanen skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Jfr. Pbl. § 19-2.

Ta gjerne kontakt pr. mail eller telefon ved spørsmål.

MED VENNLIG HILSEN

Helgesen Tekniske Bygg

Jakob Aglen

E-post: jakob.aglen@htb.no

Telefon: +47 48 88 04 43

