

**Bergen kommune**  
**Etat for byggesak og private planer**

[Postmottak.Byggesak@bergen.kommune.no](mailto:Postmottak.Byggesak@bergen.kommune.no)

**Telefon**  
+47 56 57 00 70  
**Fax**  
+47 56 57 00 71  
**E-postadresse**  
post@abo-ark.no  
**Webadresse**  
www.abo-ark.no  
**Postadresse**  
Postboks 291, 5203 Os  
**Besøksadresse**  
Hamnevegen 53, 5200 Os

Os, den 05.10.2016

## **SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN FOR EIENDOM, GNR.104, BNR58, SKIPANESVEIEN 264**

Denne søknaden omhandler søknad om dispensasjon til å rive eksisterende boligbygg og bygge ny bolig med samme plassering som eksisterende.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19 søkes det om dispensasjon fra

- bestemmelsene til kommuneplanens arealdel §1 for utarbeidelse av reguleringsplan
- plan- og bygningsloven §11-6 rettsvirkning av kommuneplanen
- plan- og bygningsloven § 1-8 jf. bestemmelsene til kommuneplanens pkt. 4.1 for å bygge nærmere strandsonen enn 100 meter for rivning av eksisterende bolighus og oppføring av en ny bolig.

I denne saken er det direkte sammenheng mellom den boligen som skal rives og ny bolig.

### **Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon.**

Eiendommen er i dag bebygd med en bolig. Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bolighus og bygge en ny bolig som vil bli plassert på samme sted som nåværende bolig.

Eksisterende bolig er opprinnelig bygget i 1967 og er senere påbygd i flere omganger.

Bakgrunnen for at nåværende bolig søkes revet er at bygningen er nedslitt og vil kreve både rehabilitering og oppgradering. Det tekniske anlegget er også nedslitt og delvis satt ut av drift. En rehabilitering og oppgradering til dagens tekniske krav vil bli så kostbart at det er mer lønnsomt å rive boligen og bygge nytt. Med et nytt bygg vil en etterkomme alle de tekniske krav og løsninger lov og forskrift fastsetter til nye boliger. Spesielt vil vi peke på løsninger som gjelder universal tilgjengelighet og livsløpsstandard.

Det prosjekterte nybygget vil få samme plassering på eiendommen som nåværende bygg, men på grunn av at dette bygget har mindre grunnflate enn dagens bygg vil fotavtrykket også bli mindre og i all hovedsak ligge innenfor dagens grunnmur.

Byggehøyden på det prosjekterte nybygget er tilsvarende eksisterende bygg.

Ved at et nytt bygg i all hovedsak plasseres innenfor eksisterende byggegrunn og har samme byggehøyde som eksisterende bolig, vil det ikke bli noen endringer i forhold til de ytre omgivelsene knyttet til nabogrenser, vei, vann, avløp, avstand til strandsonen, biologisk mangfold kulturminne, støy eller andre ytre miljøfaktorer som bestemmelsene til kommuneplanens setter krav om at må etterkommes.

### **Planstatus for eiendommen.**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2010-2021 stadfestet av Miljøverndepartement 23.04.2013. I arealplankartet til kommuneplanen, fremkommer det at eiendommen ligger i et LNF-område. Videre viser samme kart at eiendommen ligger i gult område for flystøy og et område med funksjonell strandsone.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplanen for Mildehalvøya P.3.1574.00.00. Uavhengig av om det i denne saken er en direkte sammenheng mellom den boligen som skal rives og ny bolig, legges det til grunn at rivning og nybygging er avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene.

### **Beskrivelse av eiendommen**

Eiendommen er en del av det eksisterende boligmiljøet på Skipaneset. På den opparbeidede del av eiendommen er det tilrettelagt for gode oppholdsarealer mens den resterende del i hovedsak er naturlig blandingsskog, trær som er plantet og andre hagevekster - jf. egen dokumentasjon av bolig og hageanlegg, datert 03.10.2016.

Terrenget skråner mot sjøen med en høydeforskjell på 20 meter fra strandsonen til utearealet for eksisterende bolig. Boligen ligger i dag ca. 52 meter fra strandlinjen (utvendig terrasse/basseng ligger 48 meter fra strandlinjen) mens den prosjekterte boligen vil ligge 55 meter fra strandlinjen (overbygget terrasse ligger 49 meter fra strandlinjen).

### **Beskrivelse av eksisterende bygg**

Eksisterende bolig er opprinnelig bygget i 1966/1967 og er senere påbygd i flere omganger og har nå et totalt bruksareal på 615 m<sup>2</sup> og en maks mønehøyde på cote +26.01  
En beskrivelse av eksisterende bolig og tilhørende hageanlegg er vedlagt denne søknaden, datert 03.10.2016

### **Beskrivelse av ønsket bebyggelse**

Det prosjekterte nybygget vil plasseres på samme sted på eiendommen som nåværende bygg. Nybygget har et en del mindre areal og volum enn eksisterende bygg og vil av den grunn holde seg innenfor størrelsen av eksisterende fotavtrykk – jf. vedlagte situasjonsplan.

Byggehøyden blir den samme som for nåværende bolig - cote +26.00.  
Dokumentasjon for prosjektert bolig er foreløpig relativt skissemessig. Et grovt skisseprosjekt, datert juni 2016, er utarbeidet av Saunders Architecture og er vedlagt søknaden.

### **Støy.**

Støyen i dette området relaterer seg til flystøy.  
For eksisterende bolig er det ikke gjennomført spesielle tiltak for å redusere flystøy og det legges til grunn at boligen ikke tilfredsstillende de krav til maks støybelastning som gjelder for verken innvendige- eller utendørs arealer.

I arealplankartet til kommuneplanen fremkommer det at eiendommen ligger i gult område for flystøy. I bestemmelsene til kommuneplanen pkt. 13, har Bergen kommune en målsetning om at utearealet for fremtidige bygninger skal ha et flystøynivå lavere enn  $L_{dan}=55$  dB.  
Kravet til innendørs støy i boligen er definert i NS 8175, klasse C, til 30 dB.

Den nye boligen er plassert slik i terrenget og har en form som medfører at den østre del av uteplassen vil bli skjermet for flystøy av selve boligen.

Utendørs uteoppholdsareal på østsiden av boligen samt planlagt overbygget terrasse vil bygges slik at de tilfredsstillende krav kommuneplanens bestemmelser pkt. 10 fastsetter for utendørs oppholdsareal både i størrelse og form. Dette er en stor forbedring fra eksisterende situasjon hvor utendørs uteoppholdsareal ikke har noen form for skjerming.

Multiconsult Bergen har på oppdrag fra tiltakshaver, utarbeidet en støyfaglig utredning for eiendommen og omsøkt utbyggingsløsning som bekrefter ovennevnte målsetting. Utredningen er datert 03.10.2016 og følger vedlagt søknaden.

Vurdering av støy fra flytrafikk er basert på beregninger av utendørs støynivå utført av Sintef ved hjelp av beregningsprogrammet NORTIM.

Det er beregnet for tre ulike prognosesituasjoner:

- 1) År 2022. Situasjon med én rullebane. Forutsetninger for beregningene er dokumentert i SINTEF rapport A26148, Trondheim juni 2014.
- 2) År 2030. Situasjon med to rullebaner. Forutsetninger for beregningene er dokumentert i SINTEF rapport A26148, Trondheim juni 2014.
- 3) År 2050. Situasjon med to rullebaner. Forutsetninger for beregningene er dokumentert i SINTEF rapport A3180, Trondheim november 2007. Dette er samme prognose som ligger til grunn for temakart støy i kommuneplanens arealdel i Bergen (KPA2010).  
Innflygingsruten for flytrafikken til Flesland flyplass ligger vest for boligen.

Utredningen konkluderer slik:

For prognosesituasjon med én rullebane vil det være rikelig, 450 m<sup>2</sup>, uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå.

For prognosesituasjon med to rullebaner vil det oppnås 100-155 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå.

For alle prognosesituasjonene vil det også være opp mot 100 m<sup>2</sup> med overbygde arealer med tilfredsstillende lydnivå.

Krav til stille side, soverom mot stille side og innendørs lydnivå i oppholdsrom kan møtes.

Det er Multiconsults faglige vurdering at forslaget til ny bygning på tomten vil kunne gi en bedre situasjon med tanke på støy enn det dagens bygningskropp gir; både med tanke på støy fra fly på uteoppholdsarealer og innendørs lydnivå i oppholdsrom fra utendørs kilder.

### **Biologisk mangfold.**

Kommuneplanens bestemmelser om biologisk mangfold kommer ikke til anvendelse i denne saken da omsøkte tiltak ikke berører eksisterende ubebygde område

### **Kulturminne/miljø.**

Kommuneplanens bestemmelser om kultur/miljø kommer ikke til anvendelse i denne saken da

omsøkte tiltak ikke berører eksisterende ubebygde område og det heller ikke er registrert tiltak på eiendommen som vurderes å ha spesiell kulturminneverdi. Deler av eksisterende etablerte hageanlegg har imidlertid verdi (jf. dokumentasjon av hage og bolig, datert 03.10.2016) og dette vil inngå med planlagt ny bolig så langt det passer inn i sammenhengen.

### **Strandsonen.**

Eksisterende bygg er plassert ca. 52 meter fra strandsonen; men avstanden til utvendig terrasse/basseng er 48 meter. Det planlagte/skisserte nybygget vil ligge 55 meter fra strandlinjen med en overbygget terrasse i sør som måles til 49 meter fra strandlinjen.

Ved at et nytt bygg plasseres innenfor eksisterende byggegrunn, har mindre fotavtrykk, ikke er nærmere strandlinjen enn eksisterende bygg og ikke blir høyere, vil nybygget gi en positiv endring for forholdet til strandsonen.

### **Infrastruktur knyttet til vei, vann og avløp.**

Eiendommen er knyttet til kommunal vei via privat fellesvei, er tilknyttet offentlig vannforsyning og har separat utslipp til Djupevika. En ny bolig vil derfor ikke berøre eksisterende infrastruktur.

### **Konklusjon.**

I plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjonsvedtak fremkommer det bl.a. følgende:

*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 ulempe etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

I denne dispensasjonssøknaden er det en direkte sammenheng mellom den boligen som skal rives og ny planlagt bolig.

Det er derfor ingen bestemmelser eller hensyn i lovens formålsparagraf som blir endret.

Med hensyn til konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet vil en ny bolig bidra til en betydelig forbedring i forhold til eksisterende bolig.

Ved at et nytt bygg plasseres på eksisterende byggegrunn, med samme byggehøyde, men med mindre volum enn eksisterende bolig samt at tilgjengeligheten til boligen og utearealet tilrettelegges etter gjeldende forskriftskrav, vil fordelene med ny bolig være klart større både for tiltakshaver og øvrige omgivelser enn at nåværende nedslitte bolig med sine tekniske anlegg som delvis ut av drift, skal bli stående.

### **Nabovarsling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3 søkes det om fritak fra nabovarsling da denne søknaden ikke eller i liten grad berører interessene til naboer eller gjenboere. Saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av erstatningsbolig på samme sted.

Med vennlig hilsen

**ABO Plan & Arkitektur AS**

Bjørn-Atle Drange

(Sign.)

Vedlegg:

- Situasjonsskart i målestokk 1:1000 som viser forholdet mellom eksisterende og ny bolig
- Utdrag av skisseprosjekt ny bolig (Villa Odfjell) utarbeidet av Saunders Architecture
- Kulturminnedokumentasjon over bolig og hageanlegg, Skipanesvegen 264(to document).
- Støyfaglig utredning av 03.10.2016, utarbeidet av Multiconsult Bergen.

Kopi: Vibeke Aase og Johan Fredrik Odfjell, Skipanesvegen 318, 5259 Hjellevad