



Opus-To AS
Strandgaten 59
5004 BERGEN

Deres referanse:
Guro Alver

Vår saksbehandler:
Alexandra Altermark
Dir. tlf.: 5556 5795

Vårt saksnummer: 201524750/27
Dato: 160316

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Eiendom : Gnr 10 Bnr 896 / 897
Adresse : Adresse Ikke Definert
Tiltakshaver : Wahl Eiendom AS
Tiltaket : Boligrekke A inkl. infrastruktur, felles utomhusarealer (L1) og parkeringsanlegg

Vi viser til søknad mottatt 14.08.2015 og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.08.2015, 14.09.2015, 06.01.2016, 25.01.2016, 08.02.2016 og 23.02.2016.

Det ble den 11.12.2015 avholdt møte med tiltakshaver i forbindelse med kommunens saksbehandling. Det er foretatt justeringer av prosjektet etter innlevert byggesøknad, tiltaket er følgelig nabovarslet ved to anledninger; juli 2015 og januar 2016.

Det søkes om oppføring av to rekkehus med tilhørende infrastruktur og utearealer jfr. felt B-A2a (boligrekke A), B-A2b (boligrekke B), felles parkeringsanlegg, samt felles lekeplass, L1, i gjeldende plan.

Det er registrert forekomster av utvalgt naturtype på byggegrunnen – hule eiker.

Det samlede tiltaket dekker tre eiendommer, og er behandlet i to separate byggesaker;

- 201524750 – Boligrekke A inkl. felles parkeringsanlegg (eiendom 10/897), og felles utomhusarealer (gangsti, samt lekeareal L1 - eiendom 10/898)
- 201524748 – Boligrekke B og tilrettelegging av felles utearealer (eiendom 10/898)

Byggesakene er vurdert sammen, de to vedtakene må følgelig også leses sammen.

1. Søknaden gjelder:

- Oppføring av boligrekke A inkl. infrastruktur (B-A2-a)
- Opparbeidelse av felles parkeringsanlegg under boligrekke A
- Terrenginngrep og opparbeidelse av felles utearealer (L1)
- Tilrettelegging av sti i parkområde (Park)

Tiltaket krever følgende dispensasjoner i saken;

- reguleringsplanens § 1.6.2 vedr. krav om at minimum 30% av boenhetene skal utføres etter prinsippene om universell utforming.
- reguleringsplanens § 1.6.3 vedr. krav om at minimum 50% av påkrevd fellesareal skal planlegges og tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.
- reguleringsplanens § 2.2.2 vedr. tillatt utnyttelsesgrad. Det er søkt om en lokal omfordeling av arealene mellom byggeområde B-A2a og B-A2b.
- reguleringsplanens § 1.9.1 vedr. minimumskrav til parkering. Tiltaket er omsøkt med en lavere parkeringsdekning enn gjeldende parkeringsnorm.

Det er søkt om slike dispensasjoner.

Tiltaket har et oppgitt boligareal på 800,9 m² BRA, p-kjeller er vist med 16 biloppstillingsplasser og et areal på 430 m² BRA. Det er oppgitt at tiltaket vil gi en utnyttelsesgrad på tomten på 82,06 %BRA.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse på vilkår til:

- Oppføring av boligrekke A inkl. infrastruktur (B-A2-a) på vilkår av at det tas særlig hensyn til eik 1 og eik 6 på byggegrunnen. Boligrekke A må reduseres i omfang for å tilgodese eikenes plassering og sikkerhetssone rundt eikens rotsystem. Alt arbeid i nærhet av trærne, og som kan utgjøre risiko for trærnes helse, skal overvåkes og dokumenteres av sertifiser trepleier.
- Opparbeidelse av felles parkeringsanlegg under boligrekke A på vilkår av at trappeadkomst ved enhet A3/A4 plasseres innenfor regulert minsteavstand, § 1.8.3
- Terrenginngrep og opparbeidelse av felles utearealer (L1)
- Tilrettelegging av sti i parkområde (Park)

Vilkårene hjemles i reguleringsplanens §1.8.3, samt plan,- og bygningslovens §29-4 og §29-10, med videre referanse til Naturmangfoldloven §6 (generell aktsomhetsplikt) og §56 (særsilt hensyn til utvalgt naturtype).

Se i øvrig kapittel *Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse*, samt *Naturmangfold / utvalgt naturtype*.

2.1 Dispensasjoner

- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 60960000 § 1.6.2 vedr. krav om at minimum 30% av boenhetene skal utføres etter prinsippene om universell utforming, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 60960000 § 1.6.3 vedr. krav om at minimum 50% av påkrevd fellesareal skal planlegges og tilrettelegges for

rullestolbrukere jfr prinsippene om universell utforming, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 60960000 § 2.2.2 vedr. tillatt utnyttelsesgrad, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 60960000 § 1.9.1 vedr. minimumskrav til parkering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonene er gitt for det samlede, omsøkte tiltaket jfr 201524750 og 201524748.

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

- Det må bekreftes at følgende rekkefølgekrav i reguleringsplanen er tilfredstilt:
§ 1.2.1.1 *Før det søkes igangsetting skal detaljerte tekniske planer for alle offentlige trafikkområder innenfor plangrensen være godkjent av Samferdselsetaten.*
- Det vil i første omgang kun bli gitt igangsettingstillatelse for grunn- og skredsikringsarbeid, søknad om ansvarsrett for prosjektering av skredsikring må vedlegges søknaden.
- Det må utarbeides oppdaterte illustrasjoner bestående av;
 - Innmål og inntegnet sikkerhetssone rundt eik 1 og eik 6*. Sikkerhetssonens omfang skal vurderes av sertifisert trepleier.
 - Utomhusplan med avkorting av boligrekke A, fotavtrykket skal tilpasses sikkerhetssone for eik 1 og eik 6
 - Utomhusplan som viser revidert trappeadkomst innenfor regulert minsteavstand slik satt i § 1.8.3
 - Oppdaterte etasjeplaner og oppriss for boligrekke A.
- Oppdatert arealoppsett og grad av utnytting som følge av avkorting boligrekke A.

*refr. «Konsekvensanalyse utvalgt naturtype – hule eiker» datert 22.02.2016.

Det kan ikke påregnes igangsettingstillatelse på tiltaket før oppdatert situasjonsplan er mottatt. Bygningsmyndigheten tar forbehold om at oppdatert situasjonsplan kan generere behov for nabovarsling og endringstillatelse fra bygningsmyndighetene. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en eventuell endring eller omgjøring av foreliggende rammetillatelsen.

Vi viser også til Trafikketatens dokumentasjonskrav i forbindelse med gravetillatelse langs kommunal veg.

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

- Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan må dokumenteres: § 1.2.1.3
 - *Offentlig kjørevei V1 med tilhørende fortau skal være ferdigstilt.*
 - *Opparbeidelse av privat kjørevei V2*
 - *Tilrettelegging av lekeplass L1*
- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

2.4 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes med hhv 4,0 og 2,2 meter til nabogrense mot nord, sør og øst, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og byggegrense i gjeldende reguleringsplan, jfr. §§1.8.1 og 1.8.3.

Utvendige trappers plassering utenfor minsteavstand slik satt i §1.8.3 godkjennes ikke.

Byggverkets omsøkte plassering mot vest godkjennes ikke, jfr pbl §29-10 og gjeldende plan §1.3.1.

Tillatelsen er gitt på vilkår om at det tas særlig hensyn til eik 1 og eik 6 på byggegrunnen. Det er i søknaden oppgitt at eik 6 trolig kan bevares uten ytterligere revisjon av omsøkte husplassering.

Boligrekke A må trolig reduseres i lengderetning mot vest for å kunne hensynta eik 1.

Foreliggende tillatelse forutsetter at en tilpasset utstrekning av bygg A løses innenfor regulerte byggegrenser. Det forutsettes også at byggverket tilpasses eik 6 dersom det i etterkant skulle vise seg behov for det. Se iøvrig kapittel *Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse*, samt *Naturmangfold / utvalgt naturtype*.

Omsøkte gangsti via parkområdet i vest godkjennes som omsøkt. Gangsti og lekeområdet L1 eies av huseierlaget i Merkurveien. Vi visert til pbl §21-6, foreliggende rammetillatelse innebærer ikke en avgjørelse av privatrettslige forhold.

2.5 Høydeplassering

Tiltakets er vist med varierte byggehøyder.

Tiltakets maksimale høyde på kote 132,8 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

2.6 Vannforsyning og avløp, samt overvann

Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse datert 03.09.2015 med saksnummer 201521790. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Vi viser til Trafikketatens uttalelse vedrørende overvann. Vi forutsetter at overvannshåndtering inngår i det videre prosjekteringsarbeidet.

2.7 Ansvarsretter

Med henvisning til mottatt søknad om ansvarsrett godkjennes følgende foretak:

Foretak	Org.nr	Godkjent	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
OPUS-TO AS	995453800	Sentral	SØK Tiltaksklasse 2	Ansvarlig søker
OPUS-TO AS	995453800	Sentral	PRO Tiltaksklasse 2	Arkitektur

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

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 60960000 FANA. GNR 10 BNR 571, MERKURVEGEN, vedtatt i kraft 28.06.2010 og er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommene som bebyggelse og anlegg.

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 hjemmelshavere av 10/905, 10/906 og 10/907 etter første varslingsrunde (juli 2015). Hjemmelshaver av 10/904 har rettet merknad direkte til kommunen i etterkant av uttalefrist satt i første nabovarsel (15.10.2015). Hjemmelshaver av 10/904 har også fremmet supplerende merknad direkte til kommunen den 21.10.2015.

Det er mottatt merknad fra hjemmelshavere av 10/905 og 10/906 etter andre varslingsrunde (januar 2016).

Merknadene går i all hovedsak på tiltakets behov for dispensasjoner fra gjeldende plan. Klagerne anfører at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er tilstede, verken for å avvike fra prinsipper om universell utforming, eller for overskridelse av utnyttelsesgrad eller byggegrense*. Det anføres videre at omsøkte parkeringskjeller ikke samsvarer med reguleringsplanen, og at denne vil medføre en betydelig ulempe for noen av klagernes eiendom (10/904 og 10/905). Et felles parkeringsanlegg vil medføre trafikkfarlige situasjoner med fare for liv og helse for bla. lekende barn i området/veien, anlegget vil gi økt støy og forurensning og forringe klagernes livskvalitet vesentlig. Av merknadene fremgår det bekymring for at det vil foregå parkering i gaten**, noen av klagerne mener at det må tilrettelegges for åtte utkjørsel med jevn fordeling langs rekke A og B som illustrert i plan. Det protesteres på omsøkte antall boenheter.

Det er knyttet merknader til den omsøkte plassering av boligrekkene i vertikalplan, klagerne ønsker at boligrekkene senkes ned på nivå med adkomstveien. Det anføres at omsøkte plassering vil medføre økt innsyn til klagernes eiendommer, tap av sol og lys, og at verdien på klagernes bolig vil forringes som følge av det omsøkte tiltak.

*Mrk; bebyggelsen er plassert innenfor byggegrense etter revisjon januar 2016, dispensasjon fra byggegrense er trukket. **Tidligere kantparkering langs vei er fjernet etter revisjon januar 2016.

Ansvarlig søker har i sitt tilsvare vist til utfyllende begrunnelser for omsøkte dispensasjoner i søknaden.

Valg av parkeringsløsning begrunnes med at ett anlegg vil gi en utkjørsel, og bedre trafiksikkerhet i gaten. Anlegget plasseres under felt A for å redusere trafikken lengre inn i området og forbi lekeplassen (L1). Det er i nabovarsling nummer 2 vist en reduksjon i antall parkeringsplasser, tidligere kantparkering er fjernet for å imøtekomme noen av merknadene. Det vises videre til at bebyggelsen overholder regulerte byggehøyder, at bebyggelsen er utformet med sprang i fasaden og en tilbaketrukket plassering av hensyn til naboer. Det anføres til at eksisterende terreng i seg selv setter en begrensning for sen ettermiddagssol på klageres eiendommer.

Søker har vurdert antall boenheter for å være i samsvar med reguleringsplanen.

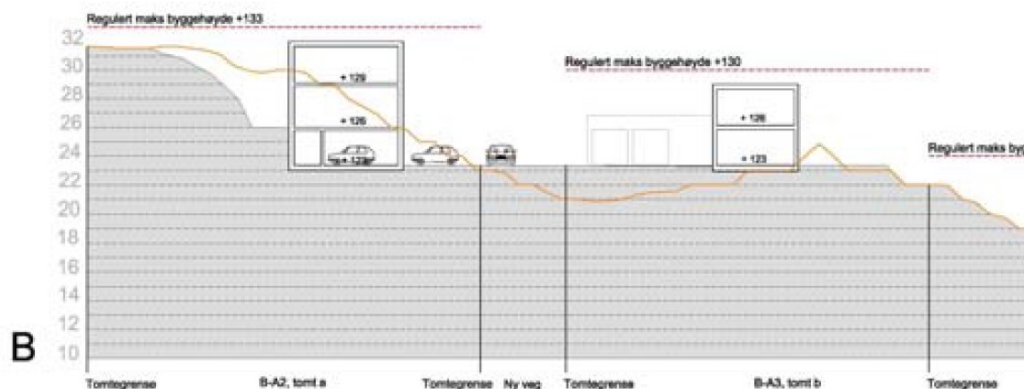
Overskridelsen av utnyttelsesgrad i boligrekke A begrunnes med det anlegges et felles garasjeanlegg, den totale arealbruken for byggeområdene overholder regulert utnyttelsesgrad.

Kommunen viser til vår drøfting av omsøkte dispensasjoner, så vel som til kapittel *Felles parkeringsanlegg*. I øvrig viser vi til mottatte soldigram, som redegjør for tiltakets slagskygger. Tiltaket gir noe skygge på klagernes inngangsparti / forhager sen ettermiddag. Vi bemerker at naboklagerne har solfylte og visuelt skjermede utearealer også mot sør og vest. Naboklagernes fasader mot nord er utformet med en relativt begrenset bruk av glass, noen av husene har høytsittende vinduer. Tiltaket overholder regulerte byggehøyder og byggegrenser,

viste slagskygger og potensielt innsyn er dermed ikke mer enn hva man kan forvente i et regulert og tettbygget strøk.

3.3 Felles parkeringsanlegg

Gjeldende plan er illustrert med åtte avkjørselspiler, fire stykker til hvert byggefelt (A og B). Reguleringsplanen består av plankart vist i ett horisontalnivå. Planbeskrivelsen er imidlertid supplert med snitt (s.17) som bl.a. viser bebyggelsen i B-A2 (a og b) i tre etasjer, med parkering i nedre nivå.



Snitt B-B viser mulig bebyggelse i B-A2 til venstre, B-A3 i midten

Utsnitt snitt BB, side 17 i planbeskrivelsen.

I kommunens fagnotat dater 21.04.2010, side 3, er felt B-A2 (a og b) er beskrevet som konsentrert rekkehusbebyggelse over to etasjer og garasjekjeller.

Vi viser også til kommunens retningslinjer til gjeldende kommuneplan (del 2). Denne sier at «det skal være et mål å få helhetlige parkeringsløsninger for planområdet, (...). Større felles anlegg med god tilkomst til vegnettet skal søkes benyttet fremfor parkering på hver tomt, så langt dette er mulig»

Etter kommunens vurdering forholder omsøkte parkeringsanlegg seg til intensjonene slik beskrevet i gjeldende plan.

Løsningen innfrir også kommunens overordnede retningslinjer om helhetlige parkeringsløsninger. En lukket parkeringskjeller med én avkjørsel vil etter vår vurdering gi et mer oversiktlig trafikkbilde, et bedre estetisk uttrykk og et tryggere bo,- og gatemiljø i Merkurveien.

3.4 Naturmangfold / Utvalgt naturtype

Det er på eiendom 10/897 er det avdekket to forekomster av utvalgt naturtyper – hule eiker, merket med nummer 1 og 6 i mottatte illustrasjon (se uttale fra Grønn etat);



Begge eiketrærne står på arealer regulert til byggeformål for bolig - eik 1 ligger innenfor regulert byggegrense, mens eik 6 står utenfor regulert byggegrense.

Gjeldende plan er utarbeidet før forskrift om utvalgte naturtyper trådte i kraft, eikene er heller ikke omtalt i plansaken. Naturmangfoldloven gjelder side om side med annet regelverk som berører natur. Naturmangfoldloven § 1 (lovens formål), forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 (forvaltningsmål for naturtyper, økosystemer og arter) og prinsippene i § 8-12, jf. § 7 gjelder for alle tiltak som berører natur.

Hensynet til naturmangfoldet må følgelig adresseres i byggesaken. Myndighetsutøver skal etter loven foreta en skjønnmessig vurdering etter prinsippene nedfelt i naturmangfoldlovens §8-12.

Hensynet til naturmangfoldet, herunder utvalgte naturtyper, er forankret i plan,- og bygningslovens §1-1, §28-8 og §29-10, samt TEK10 §9-4.

Gjeldende plan sier videre i §1.3.1 at (.....) «*større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad skal bevares*».

Det er utarbeidet en konsekvensanalyse jfr krav satt i TEK10 §9-4 bokstav b). Analysen angir at eik 1 må felles som følge av utbyggingstiltaket, mens eik 6 trolig kan bevares. Dette innebærer at tiltaket får stor negativ konsekvens for naturtypen innad i planområdet, mens konsekvensene for hule eiker som helhet er vurdert å være mindre.

Bygningsmyndigheten har gitt tillatelse til oppføring av boligrekke A med vilkår om at det skal tas særlig hensyn til eik 1 og eik 6 på byggegrunnen. Vilkåret medfører trolig at boligrekke A må reduseres i omfang mot vest av hensyn til eik 1. Kommunen har lagt prinsippene i naturmangfoldlovens §8-12 til grunn i sin vurdering, dette jfr naturmangfoldlovens §7. Bygningsmyndighetens drøfting suppleres av uttalelse fra Grønn etat i saken.

Vår beslutning er basert på konkrete og etterprøvbare funn av utvalgt naturtype – hule eiker - på byggegrunnen. Disse er fremskaffet av tiltakshaver jfr TEK10 §9-4, og under forvaltningens egenregistrering (befaring). Naturtypen fremgår ikke av de nasjonale databasene Artskart eller Naturbase. Naturtypen er av en konkret og avgrenset art, den konkrete påvirkningen for trærne er angitt av både tiltakshaver og forvaltning. Effekten av tiltaket er vurdert.

Kravet til et godt kunnskapsgrunnlag jfr NML §8 vurderes således tilfredsstillende ivaretatt.

Det er imidlertid ikke foretatt kartlegging av tilknyttede insekter og andre virvelløse dyr på de konkrete eikene, eller på eik i kommunen generelt. Dette medfører en usikkerhet i forholdt til trærnes verdi som biotoper for nevnte arter. NML §9 føre-var-prinsipp er følgelig tillagt noe vekt i vår vurdering. Vi har også vektlagt føre-var-prinsippet når vi har vurdert foreslåtte avbøtingstiltak ved felling av eik 1 (planting av en ny eik i område, refr. uttale fra Grønn etat.) Det er uvisst hvilke vekstvilkår en ny eik vil møte i dagens jordsmonn, og hvorvidt en nyplantet eik vil slå rot og gro. Eiketrær har langsom vekst – det er også uvisst hvilke kvaliteter en evt ny eik vil inneha, sett opp mot eksisterende eik 1.

Grønn etat har vurdert tiltaket for å ha liten påvirkning av det økosystemet naturarten representerer, jfr NML §10.

Bygningsmyndigheten har vurdert presedenseffekten ved å åpne for enkeltvis fellingstillatelser sett opp mot formålsparagrafen i pbl §1-1, samt naturmangfoldlovens §1 og §4. Enkeltvis fellingstillatelser vil i sum, og over tid, kunne medføre en så stor belastning på naturtypen at forvaltningsmålene ikke blir mulig å oppnå. I denne konkrete saken ser vi også til at det er mulig å realisere utbyggingstiltaket, uten at dette nødvendigvis går på bekostning av en utvalgt naturtype.

Naturmangfoldloven §53, og TEK10 §9-4, setter krav om at det skal tas særlige hensyn til forekomster av utvalgt naturtype. Det vil følgelig bli en skjønnmessig vurdering om hvorvidt et krav om ivaretagelse vil være en urimelig kostnad for tiltakshaver, jfr NML §11.

I denne konkrete saken er det satt krav om at boligrekke A må trekkes vekk fra eik 1 i nødvendig avstand. Vilkåret vil følgelig medføre et redusert fotavtrykk og en noe lavere utnyttelse på tomten, med mulig bortfall av boenhet A1. Det er videre satt vilkår om at prosjektet styrkes med grønnfaglig kompetanse i form av sertifisert trepleier under videre prosjektering og utførelse.

Det samlede tiltaket (rekke A og rekke B) er omsøkt med totalt 10 boenheter, mens det i planbeskrivelsen er skissert inn 8 boenheter. Det vil med andre ord være mulig å realisere prosjektet slik forutsatt i plan, i kombinasjon med at eikene bevares. En reduksjon av salgbart areal kan medføre en negativ kostnad for tiltakshaver, men ansees ikke som urimelig vurdert opp mot formålene satt i overordnet lovverk.

Vilkåret om at boligrekke A reduseres til fordel for de eksisterende eikene 1 og 6 er vurdert og begrunnet med prinsipper satt i NMF §12. Bestemmelsen sier at det skal tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder for å unngå og begrense skade på naturmangfoldet. Bestemmelsen omfatter også lokalisering.

Formålet bak bestemmelsen er at forvaltningen skal finne frem til løsninger som er til det beste for samfunnet. I denne saken vil en begrensning av bygningskroppen kunne ivareta eik 1 og eik 6, samtidig med at boligprosjektet kan realiseres. Regulert tomteutnyttelse og angitt byggegrense setter ikke krav om at byggeområdet skal bygges ut i sin helhet. Den samfunnsmessige konsekvensen av at prosjektet (trolig) må reduseres med en boenhet vurderes å være liten, hensynet til naturen er følgelig vektlagt.

3.5 Skredfare

Det er utført en skredfarekartlegging av Sweco, datert 09.07.2015. Vurderingen viser at byggeområdet ikke har tilfredsstillende sikkerhet uten at det også utføres sikringsarbeid. I følge plan- og bygningsloven § 28-1 kan grunn bare bebygges når det er tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Søknad om ansvarsrett for prosjektering av skredsikring må sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse. Det vil bli gitt igangsettingstillatelse for grunn- og skredsikringsarbeid før øvrige arbeides kan settes i gang. Igangsettingstillatelse for videre arbeider vil bli gitt når sikringstiltaket er bekreftet gjennomført.

3.6 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.

Gjeldende plan sier i §1.3 at alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares, ubebyggede områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

Gjeldende kommuneplan sier videre at nye tiltak, bygninger og anlegg skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av skjæringer, fyllinger og murer. De skal utformes i samspill med de bygde omgivers karakter, gjennom begrunnet valg av form, volum, skala, fasade og materialbruk, og de skal gi gode gate,- og uterom.

Etter vårt syn er disse forhold tilfredsstillende ivarettatt for omsøkte tiltak. Byggefeltet er regulert med en relativt høy utnyttelsesgrad sett opp mot tomtens topografi, noe som i seg selv kan være utfordrende. Tiltaket viser likefullt et boligprosjekt med god terrengtilpasning og funksjonelle planløsninger. Boligrekkeene er utformet med tydelige sprang i fasadene for å gi et inntrykk av mindre enheter fremfor to større rekker. Det er videre vist variasjoner i planerings,- og byggehøyder, både mellom takflatene og i de ulike utearealene. Dette bidrar til en ytterligere deskalering av husrekkeene. Bebyggelsen søkes oppført i rettkantet trekledning, med stedvise variasjoner i kledningsretningen, og har klare referanser til nabobebyggelsen i sør. Boenhetene er gjennomlyste i plan 2, og har terrengkontakt til private utearealer både fra boligens øvre og nedre plan.

Støttemurer er vist som gråsteinsmurer i forkant av bebyggelsen, fast fjell søkes bevart og integrert i utomhusarealene.

Boligrekke A må trolig reduseres i lengderetning mot vest for å kunne hensynta eik 1. Foreliggende tillatelse forutsetter at en tilpasset utstrekning av bygg A løses innenfor omsøkte arkitektoniske utforming.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Grønn Etat har gitt uttalelse datert 01.03.2016, denne går som følger;

Uttalelse fra Grønn etat.

Fana, gnr 10, bnr 896, m.fl., Merkurvegen - Vedr. rekkehus og utomhusarealer.

Grønn etat viser til oversendelse datert 01.02.16 vedrørende søknad om oppføring av rekkehus og opparbeiding av utomhusarealer. Saken berører forekomster av en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven – hule eiker, jf. forskrift om utvalgte naturtyper av 13.05.11 nr. 512.

Vurdering - generelt

Eiendommen som berører forekomster av den utvalgte naturtypen, gnr. 10 bnr. 897, omfattes av reguleringsplan for gnr 10 bnr 571, Merkurveien fra 2010 (id 60960000), og er regulert til bolig. I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som bebyggelse og anlegg.

I henhold til bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan skal alle terrenginngrep skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares, jf. § 1.3.1.

I følge notat fra Opus Bergen datert 22.02.16 står det 6 større trær innenfor byggeområdet til bolig, hvorav fire av dem er eiketrær (nr. 1, 2, 3 og 6) og to er platanlønn (nr. 4 og 5). Det er også registrert en død, hul eik merket som «X». I følge notatet klassifiseres fire av eikene som utvalgt naturtype (nr. 1, 3, 6 og «X»).

Grønn etat var på befaring den 26.02.16, og registrerte at flere av trærne i notatet fra Opus var artsbestemt feil. Tre nr. 2 er en platanlønn, tre nr. 3 er en alm, mens det døde, hule treet merket «X» er en ask. Tre nr. 1 og nr. 6 er imidlertid eik og klassifiseres som utvalgt naturtype, og nr. 4 og nr. 5 er platanlønn, slik som oppgitt i notatet.

Platanlønn er kategorisert som en svartelistet art med svært høy (SE) økologisk risiko for skade på stedegent biologisk mangfold. Store og gamle trær av alm og ask regnes som verdifulle trær i forhold til biologisk mangfold, men omfattes ikke av regelverket knyttet til utvalgte naturtyper slik som eik. Ask og alm er truede arter og kategorisert som sårbar (VU) i norsk rødliste 2015, en oppgradering fra forrige rødliste der begge artene var kategorisert som nær truet (NT). For ask skyldes denne oppgraderingen et sterkt økt omfang av sykdommen askevisnesyke, som har forårsaket en stor bestandsnedgang, mens for alm er trusselen både sykdom og beiting og treslaget har også vist stor tilbakegang.

Vurdering spesielt – naturmangfoldloven - utvalgt naturtype og de miljørettslige prinsippene §§ 8-12

På den aktuelle eiendommen foreligger det en reguleringsplan som avklarer arealbruken for forekomster av en utvalgt naturtype. Det er imidlertid av betydning om reguleringsplanen er vedtatt før eller etter forskrift om utvalgte naturtyper trådte i kraft. Naturmangfoldloven § 53 fjerde ledd sier følgende:

«Rettslig bindende plan etter plan- og bygningsloven som avklarer arealbruken for en forekomst av en utvalgt naturtype og som er vedtatt etter at forskrift etter § 52 er gitt, går foran reglene i første til tredje ledd.»

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 28.06.10, mens forskrift for utvalgte naturtyper trådte i kraft 13.05.11. Dette vil si at kravene i § 53 første til fjerde ledd gjelder.

Første ledd i paragrafen tar for seg utøving av aktsomhetsplikten etter § 6 i loven, og peker på at det skal tas et særskilt hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper.

Naturmangfoldloven § 53 andre ledd beskriver utvelgingens betydning ved utøving av offentlig myndighet:

«Ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom skal det tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype slik at forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand unngås. Før det treffes en beslutning om å gjøre inngrep i forekomst av en utvalgt naturtype, må konsekvensene for den utvalgte naturtypen klarlegges.[...]».

Tiltakshaver må etter dette klarlegge konsekvensene for de berørte eikene på eiendommen, det vil si eik nr. 1 og eik nr. 6 i notat fra Opus.

Etter § 53 tredje ledd skal det:

«Ved vurderingen av om den utvalgte naturtypens utbredelse eller økologiske tilstand forringes, [skal det] legges vekt på forekomstenes betydning for den samlede utbredelse og kvalitet av naturtypen og om en tilsvarende forekomst kan etableres eller utvikles på et annet sted. Tiltakshaveren kan pålegges å bære rimelige kostnader ved ivaretagelsen, opprettelsen eller utviklingen av en slik forekomst.»

Notat fra Opus datert 22.02.16 beskriver konsekvenser for eikene som utvalgt naturtype på den aktuelle eiendommen. Eik nr. 1, almetreet (nr. 3), det døende asketreet «X», samt de registrerte platanløntrærne, vil på grunnlag av oppføring av boligbygg måtte felles/fjernes. Lokalt vil dette medføre svært stor negativ konsekvens for eik som utvalgt naturtype. Ser en på forekomstens betydning for den samlede utbredelsen (nasjonalt) og naturtypens kvalitet, er konsekvensen vurdert som mindre.

Sammenlignet med hule eiker på Sør- og Østlandet har eiker på Vestlandet generelt lavere arts mangfold av særlig vedborende rødlistede insekter og spesialiserte eikesopparter. Kartlegging av tilknyttet arts mangfold på utvalgte hule eiker i Bergen kommune viser et moderat antall mose- og lavarter, og generelt få rødlistede arter knyttet til naturtypen i kommunen (NNI-rapport 369 og 377, 2013). Det er i kartleggingen kun registrert én truet lavart på eik i Bergen; kyststry (VU - sårbar). Basert på resultatene fra kartleggingen av store/hule eiker utført av NNI, vurderes sannsynligheten som stor for at de aktuelle eikene i denne saken har en relativt lik karakteristika som tidligere kartlagte eiker. I notatet konkluderes det dermed som mindre sannsynlig at de aktuelle eikene utgjør et særlig viktig habitat for rødlistede eller truede arter. Samlet konsekvens for den utvalgte naturtypen nasjonalt vurderes som liten.

Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses oppfylt i saken. Det er verdt å merke seg at det ikke er foretatt noen kartlegging av tilknyttede insekter og andre virvelløse dyr på eik i kommunen, slik at det anses som usikkert om andre rødlistede arter vil kunne finnes på eiketrærne her. Naturmangfoldloven § 9 bør derfor tillegges noe vekt i saken. Vestlandsk klima danner også grunnlag for et unikt samfunn av tilknyttede kryptogamer. Det er ut fra dette viktig å poengtere at eik som utvalgt naturtype på Vestlandet og i Bergen er verdifulle for naturmangfoldet, og kan vurderes som svært viktige lokalt.

Hule eiker som utvalgt naturtype er tallrik i Bergen kommune, og også tallrik og utbredt over store deler av landet. Kvaliteten på naturtypen i Bergen kommune kan overordnet regnes som mindre verdifull sammenlignet med forekomster på Sør- og Østlandet, grunnet tilknyttet arts mangfold. Forekomster av naturtypen antas på landsbasis, samt lokalt, å være minkende. Utbredelsen og antallet av naturtypen er også langt lavere enn hva tilfellet ville vært uten menneskelig påvirkning, og naturtypen er utsatt i forhold til felling og skade. Det er ikke kjent at det er planlagt tiltak eller foreligger planer som vil berøre hule eiker som utvalgt naturtype negativt i området. Det ble ved befaring utført av Grønn etat den 26.02.16 registrert to andre store eiketrær i umiddelbar nærhet til omsøkte eiendom, og som klassifiseres som utvalgt naturtype. Utover dette er de berørte eiketrærne i saken eneste kjente forekomstene i nærområdet. Nærmeste kjente område med flere forekomster ligger ved Rambjøra landskapsvernområde, ca. 900 meter unna i luftlinje. Det ble heller ikke registrert eiker av yngre aldersklasser i nærheten. Dette svekker naturtypens funksjon som leveområde for tilknyttede arter. Samlet belastning på naturtypen, som omfatter både eksisterende og mulige framtidige tiltak jf. naturmangfoldloven § 10, vurderes ut fra dette å være liten.

I henhold til § 11 i naturmangfoldloven skal kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, tillegges tiltakshaver. Dette gjelder så fremt dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Tiltakshaver kan også pålegges å bære rimelige kostnader ved ivaretagelse, opprettelse eller utviklingen av en utvalgt naturtype, jf. § 53 tredje ledd.

I følge notat fra Opus vil en forekomst av den utvalgte naturtypen (eik nr. 6) kunne bevares, og det opplyses i søknad at det vil tilstrebes tiltak for å bevare dette treet. Grønn etat mener det må stilles krav om ivaretagelse av denne forekomsten i en eventuell tillatelse til tiltak, da dette må anses som rimelige kostnader i forhold til tiltakets og skadens karakter. Det er svært viktig at en unngår graving eller kjøring med tunge maskiner i treets rotsone, eller at rotsonen blir brukt som rigg/lagringsplass. Treets rotsone vurderes i hovedsak å ligge innenfor dryppsonen til trekronen, og avgrenses minimum 5 meter fra treets stamme. Det er særlig i retning langs Sædalsvegen forsiktighet må utøves fordi røttene i hovedsak vokser her. Dersom en ikke kan unngå å kjøre i rotsonen med tunge maskiner e.l., må det treffes tiltak i form av f.eks. utleggelse av stålplater for å fordele vekt og hindre kompresjon i røttene. Ved graving i nærhet av treets røtter må dette gjøres svært forsiktig, og røtter må beskyttes og ikke slites av dersom dette blir nødvendig. Alt arbeid i nærhet av treet, og som kan medføre risiko for treets helse, må overvåkes av sertifisert trepleier.

Dersom det gis tillatelse til felling av eik nr. 1 som utvalgt naturtype, mener Grønn etat det som kompensasjon må stilles krav om planting av minst én eik innenfor areal satt av til fellesareal/park/naturområde, f.eks. der situasjonsplan viser trær/vegetasjon. Stammen fra den eiken som eventuelt må felles må ligge igjen på areal avsatt til park eller naturområde, slik at leveområde for tilknyttede moser, lav, sopp og insekter ivaretas. Dette vil være i tråd med lovens intensjon om muligheten for ivaretagelse, opprettelse og utvikling av en tilsvarende forekomst på et annet sted, og tiltakshaver kan pålegges å bære rimelige kostnader ved denne typen avbøtende tiltak, jf. § 53 tredje ledd.

Etter naturmangfoldloven § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal det for å begrense eller unngå skade på naturmangfoldet tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering gir de beste samfunnsmessige resultater. Denne bestemmelsen gir føringer for hva utfallet i en sak bør bli, der naturmangfoldet blir skadet eller man skal begrense skade på naturmangfoldet. I dette tilfellet kan Grønn etat ikke se at alternativ lokalisering og utforming av boligbygg er vurdert, for best mulig å kunne ta hensyn til de utvalgte naturtypene. Grønn etat mener som utgangspunkt alternative måter å plassere boligbygget (Felt A) bør vurderes, eventuelt om bygget kan reduseres i omfang, for å avgjøre om det er mulig å ivareta også eik nr. 1 som utvalgt naturtype. Etat for byggesak og private planer må avgjøre hvorvidt dette anses som en rimelig kostnad å bære for tiltakshaver.

Konklusjon

Konsekvensene for de berørte eikene som utvalgte naturtyper er etter naturmangfoldloven § 53 klarlagt i saken. Én forekomst står i fare for å måtte fjernes som følge av oppføring av boligbygg (eik nr. 1), mens det vil være mulig å ivareta en forekomst (eik nr. 6). Fjerning av en forekomst av den utvalgte naturtypen vil lokalt medføre svært stor negativ konsekvens. Ser en på forekomstens betydning for den samlede utbredelsen (nasjonalt) og naturtypens kvalitet, er konsekvensen vurdert som mindre.

I forbindelse med ivaretagelse av eik nr. 6 bør følgende stilles som vilkår i en eventuell tillatelse til tiltak:

- Graving eller kjøring med tunge maskiner i treets rotsone (minimum 5 meter ut fra treets stamme) skal primært unngås. Dersom absolutt nødvendig, må graving i nærheten av treets røtter må gjøres svært forsiktig. Røtter må beskyttes og ikke slites av.
- Rotsonen skal ikke brukes til rigg/lagringsplass.
- Alt arbeid i nærhet av treet, og som kan medføre risiko for treets helse, må overvåkes av sertifisert trepleier.

Grønn etat mener alternative måter å plassere boligbygget (Felt A) bør vurderes, eventuelt om bygget kan reduseres i omfang, for å avgjøre om det er mulig å ivareta også eik nr. 1 som utvalgt naturtype. Etat for byggesak og private planer må avgjøre hvorvidt dette anses som en rimelig kostnad å bære for tiltakshaver.

Dersom det gis tillatelse til å felle eik nr. 1 som utvalgt naturtype, mener Grønn etat det som kompensasjon må stilles vilkår/krav om:

- Planting av minst én eik innenfor areal satt av til fellesareal/park/naturområde, f.eks. der situasjonsplan viser trær/vegetasjon.
- Stammen til den felte eiken skal ligge igjen som viktig element for biologisk mangfold i park/naturområde.

Vedtaket skal registreres i Miljøvedtaksregisteret, og Grønn etat ber derfor om å få oversendt vedtak når dette foreligger. Grønn etat minner også om at dersom det gis tillatelse til tiltak i forekomst av en utvalgt naturtype skal dette kunngjøres, og ber om at dette håndteres av vedtaksmyndigheten.

Sarah Kvåle Skouen - saksbehandler
Tom J. Sandahl - leder

Trafikketaten har gitt uttalelse datert 14. 03.2016, denne går som følger;

Hva saken gjelder:

Bygningsmyndighetene har mottatt søknad om rammetillatelse til oppføring av rekkehus med 10 boenheter og tilhørende utearealer.

Trafikketatens vurderinger/ merknader:

Trafikketaten er vegmyndighet for alle kommunale vegområder. Omsøkte tiltaket har sin adkomst fra kommunal veg Merkurvegen via privat veg med samme navn.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 60960000 Merkurveien boligområde, stadfestet 28.06.10. Arealplankart viser byggegrense 4,0 meter fra eiendomsgrense med kommunal veg Sædalsvegen.

Situasjonskart til rammesøknaden viser plassering av rekkehus innenfor regulert byggegrense. Videre viser situasjonskartet trapp via felles grøntområde som knyttes til kommunal veg Sædalsvegen. Den omsøkte trappen er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan og deler av trappen vil ligge utenfor regulert byggegrense. Etablering av trappen vil etter Trafikketatens oppfatning føre til at overvann fra kommunal veg vil renne ned og skade private arealer. Trafikketaten kan ikke anbefale å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av denne trappen.

Trafikketaten gjør oppmerksom på at det er regulert og allerede etablert gangsti fra snuhammer privat adkomstveg for det omsøkte prosjektet til ny blokkbebyggelse ved Nye Sædalsvegen og videre til friluftsområde.

Videre gjør vi oppmerksom på at den omsøkte eiendommen ligger i bratt terreng og vann fra eksisterende boligbebyggelse ved Sædalsvegen og Søre Renen renner på kommunal veg Sædalsvegen og videre på den omsøkte eiendommen. Vi ber bygningsmyndighetene å stille krav for redegjørelse for overvannshåndtering, samt utarbeidelse av tilstandsrapport av kommunal veg ved søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeid/ spredningsarbeid.

Både tilstandsrapport av kommunal veg og nødvendig tiltak for overvannshåndtering skal sendes til Trafikketaten ved søknad om gravetillatelse langs kommunal veg.

Med vennlig
Trafikketaten

Søknaden er sendt Fylkesmannen/Fylkeskommunen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding. Kopi av vedtaket oversendes.

3.8 Dispensasjon

Universell utforming, §1.6.2 og §1.6.3

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanens § 1.6.2 og §1.6.3 med hensyn til at 30% av boligene og 50% av fellesarealene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming. Dispensasjonene drøftes samlet.

I den konkrete saken søkes det oppført nye boenheter og fellesarealer på en skrånende tomt, boenhetenes anlegges på ca kote +125 med tilkomst via utvendig trapp. Lekearealet terrasserer i flere nivåer, disse er forbundet med trapper og andre skrånende flater. Nedre del (ca. +122) har tilkomst fra gateplan og tilrettelegges for mindre barn, lekeområdets midtre del (ca.+125) kan også nås via gangvei fra parkområdet i vest. Det er angitt at ca. 35% av arealet er tilgjengelig for rullestolbrukere.

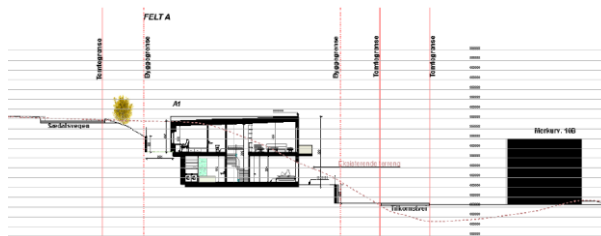
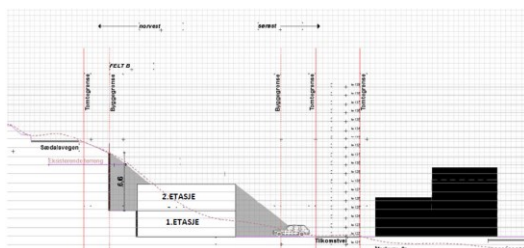
Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begrepet universell utforming er etter lovendring i 2010 (pbl) endret til tilgjengelig boenhet i tilknytning til boenheter, bygningsmyndigheten nytter dagens begrep og forskriftens krav i drøftingen.

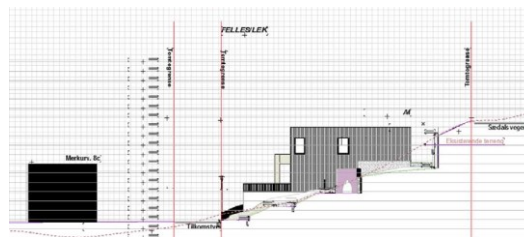
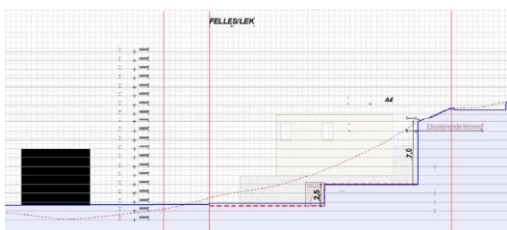
Hovedhensynet bak bestemmelsen er å sikre en reell økning i antall tilgjengelige boenheter i samfunnets samlede bygningsmasse.

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

Søker begrunner dispensasjonssøknadene med at omsøkte tiltak oppføres på en utfordrende og smal tomt, der det eksisterende terrenget har store nivåforskjeller. Det argumenteres videre med at planområdet sett under ett overholder kravet på 30% dekning av tilgjengelig utformede boenheter - det fremgår heller ikke av bestemmelsene hvorvidt kravet knyttes til hvert byggefelt eller til det samlede antall boenheter i hele planområdet. En løsning med krevd andel tilgjengelig utformede boenheter og lekearealer hadde måttet gå på bekostning av andre krav, eksempelvis krav til dagslys, utsyn, kvaliteter og størrelser på utearealer, terrengtilpasning og estetikk.



Illustrasjon av boliger anlagt fra gateplan - sammenliknet med - omsøkt tiltak



Illustrasjon av L1 med 50% tilgjengelighet - sammenliknet med - omsøkt tiltak

I denne konkrete saken har vi vurdert omsøkte dispensasjoner i lys av dagens tekniske krav, slik satt i §12-2, §12-3, samt §8-2 og §8-6. Gjeldende plan setter strengere krav enn forskriften, der TEK10 §12-2 og §8-6 åpner for unntak fra kravet om tilgjengelig boenhet der terrenget er for bratt til at krav om stigningsforhold kan ivaretas. I §8-2 vises det også til at omfanget av terrenginngrep må vurderes opp mot krav til universelt utformede utearealer.

Omsøkte dispensasjoner utløses primært av vanskelig tilkomst for rullestolbrukere. At et uteareal / adkomst er uegnet for rullestolsbrukere innebærer ikke at det for eksempel er uegnet for blinde eller personer med nedsatt hørsel. Vi legger følgelig til grunn at øvrige prinsipper om tilrettelegging for universell utforming tilfredsstilles, slik forutsatt i plan.

Gitt de topografiske forholdene på stedet, ser vi også til at prosjektet tilstreber reguleringsplanens intensjon så langt dette har vært mulig; boligens inngangsplan er utformet etter tilgjengelighetsprinsippet, mens boligfeltet og midtre del av lekearealene i L1 (ca. +125) har alternativ tilkomst via gangvei fra parkområdet i vest.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene eller lovens formålsparagraf skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsene vurderes til at feltet kan bygges ut i tråd med andre krav, herunder boliger med god bokvalitet, stor grad av terrengtilpasning og kvalitative utearealer. Ulempen vil være at tiltaket oppføres uten å tilfredsstille samtlige krav for tilgjengelighet slik formulert i plan.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Grad av utnytting, § 2.2.2

Boligrekke A kommer i strid med reguleringsplanens satte utnyttelsesgrad, 60%BRA.

I den konkrete saken søkes det oppført et felles parkeringsanlegg for begge byggefeltene under rekke A. Dette medfører at utnyttelsesgraden overskrides i ett felt, B-A2a (A), med en tilsvarende reduksjon i det andre feltet, B-A2b (B). Den totale arealbruken for felt A og B overskrider ikke tillatt utnyttelsesgrad på 60%BRA.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med bestemmelse om tomteutnyttelse er å regulere bygningers volum i forhold til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

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

Søker begrunner dispensasjonssøknadene med at omsøkte parkeringsløsning er mer arealkrevende enn individuell parkering. Løsningen er imidlertid valgt for å oppnå en bedre og mer trafikksikker løsning i boliggangen.

I denne konkrete saken har vi vurdert omsøkte dispensasjoner i lys av at tiltaket i øvrig overholder de øvrige rammene for både bygningsvolum, utearealer og avstand til omgivelsene, der omsøkte arealøkning kun vil gi et større volum under terreng.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene eller lovens formålsparagraf skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vil være at man kan minimere trafikken inn i området, også forbi den felles lekeplassen, samt at antallet avkjørsler reduseres. Bygningsmyndigheten kan ikke finne vesentlige ulemper ved å gi omsøkte dispensasjon. Vi viser i den anledning til vår drøfting under kapittel «*Felles parkeringsanlegg*».

Redusert parkeringsdekning, § 1.9.1

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanens § 1.9.1 med hensyn til parkeringsdekning. Denne sier at det skal tilrettelegges for 1,4 biloppstillingsplasser pr 100 m² BRA bolig. Med bakgrunn i omsøkte prosjekt tilsier dette et krav om 21 biler*. Det søkes om redusert parkeringsdekning, det er søkt om et felles garasjeanlegg med plass til 16 biler.

*Vår beregning

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Parkeringskravet skal sikre at det blir avsatt tilstrekkelig areal til parkering i samsvar med behovet tiltaket medfører. Bestemmelsen skal bidra til bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for næringstrafikk, utrykningskjøretøy, syklist og fotgjengere samt bedre det visuelle inntrykket av gaterommene.

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

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at prosjektet har en parkeringsløsning som er mer plasskrevende enn overflateparkering eller p-kjeller med individuelle avkjørsler.

I denne konkrete saken har vi vurdert omsøkte dispensasjon opp mot hensynet bak bestemmelsen, så vel som kommunens mål om redusert bilbruk. En felles parkeringskjeller vil bidra til økt trafikksikkerhet og bedre tilgjengelighet for syklende og gående i gatebildet. En

felles og lukket parkeringskjeller vil etter vårt syn også styrke gatebildets estetiske fremtoning.

Mye tyder på at insentivet for å benytte alternative fremkomstmidler (kollektiv, sykkel, gange) øker i de tilfeller der boligparkering løses i fellesanlegg. Redusert bruk av bil som fremkomstmiddel er en lokalt og regionalt målsetting, og en redusert parkeringsdekning kan etter vårt syn forsvares i et område med kort avstand til sykkelveier og kollektivtilbud.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene eller lovens formålsparagraf skal ivareta.

Fordelen med å gi dispensasjon er at en kan løse prosjektets parkeringsbehov i ett lukket anlegg. En felles parkeringskjeller har tilkomst via én avkjørsel, og gir en mer oversiktlig trafikksituasjon uten kjøring og manøvrering i gatestrekket. En redusert parkeringsdekning vil også medføre færre biler inn i boligfeltet, og imøtekommer således noen av mottatte nabomerknader.

Det vises til at området ligger i kort avstand til barneskole og kollektivforbindelse, krav til sykkelparkering er tilfredsstillende løst i prosjektet.

Vi kan ikke finne nevneverdige ulemper ved å gi omsøkte dispensasjon.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Alexandra Altermark - saksbehandler

Trond Haugen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Wahl Eiendom AS, Oscarsgate 53-55, 0258 OSLO
Torkel og Hege Furebotn Tveit, Nedre Natland 61 C, 5099 BERGEN
Kenneth og Monika Regin Neteland, Merkurvegen 10 A, 5099 BERGEN
Frode Njøs og Mariann Garcia Fernandez, Merkurvegen 8 C, 5099 BERGEN
Leiv Tvenning og Elinborg Lilja Olafsdottir, Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal- og samfunnsplanavdelinga,
Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk 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, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
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. Fylkesmannen 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 Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
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.