



Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Deres referanse: Linn Therese N. McConnachie
Vår saksbehandler: Bao Nam Mahn Nguyen

Vårt saksnummer: 202118435/11
Dato: 090921

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 158 Bnr 538 og 543
Adresse : Løvestakklien 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 og 23
Tiltakshaver : Bergen Kommune
Tiltaket : Bruksendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 16.06.2021.

1. Søknaden gjelder

- Innlemming av fellesarealer ved tørkeloft og kott (klesbod) til eksisterende boenheter i 2. etasje på å ca. 37 m² BRA i 3. etasje for LL5, LL7 og LL9 på totalt 221 m² BRA.
- Bruksendring av innlemmede tilleggsdeler på å ca. 37 m² BRA som totalt utgjør 221 m² BRA til hoveddeler ved soverom, loftstue, gang- og trappearealer og bad på 3. etasje for LL5, LL7 og LL9.
- Ombygging ved etablering av to interntapper mellom 2.- og 3. etasje for hver av lavblokkene på LL5, LL7 og LL9 (totalt seks interntapper) samt annen inngrep i brannskille og bærekonstruksjon ved utsparing i innvendig bærende teglvegg for ny inngang til stue i 1.- og 2. etasje for alle boligblokkene (LL5, LL7, LL9, LL11, LL15, LL17, LL19 og LL23).
- Fasadeendring med følgende spesifikasjoner:
 - Innsetting av fire takvinduer mot sørvest og seks takvinduer mot nordøst for alle tre lavblokkene på LL5, LL7 og LL9 (totalt 12 takvinduer mot sørvest og 18 takvinduer mot nordøst).
 - Utskifting til rømningsvinduer på gavli i 3. etasje mot både nordvest og sørøst på alle tre lavblokkene på LL5, LL7 og LL9 på totalt seks gavlvinduer.
- Installasjon av bygningstekniske installasjoner ved sprinkler-, brannvarslings- og balansert ventilasjonsanlegg for alle byggene.
- Omlegging/Oppgradering av utvendig rør-/ledningsanlegg samt andre innvendige sanitærtekniske arbeider på omsøkte eiendommer.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3 pkt. 3.1 om plankrav, KPAs § 6 pkt. 6.2.2 om byggegrense mot vassdrag, KPAs § 17 pkt. 17.3 om bilparkering og plan- og bygningslovens § 29-4 om avstand til nabogrense. Det er søkt om slike dispensasjoner.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Innlemming av fellesarealer ved tørkeloft og kott (klesbod) til eksisterende boenheter i 2. etasje på å ca. 37 m² BRA i 3. etasje for LL5, LL7 og LL9 på totalt 221 m² BRA.
- Bruksendring av innlemmede tilleggsdeler på å ca. 37 m² BRA som totalt utgjør 221 m² BRA til hoveddeler ved soverom, loftstue, gang- og trappearealer og bad på 3. etasje for LL5, LL7 og LL9.
- Ombygging ved etablering av to interntrapper mellom 2.- og 3. etasje for hver av lavblokkene på LL5, LL7 og LL9 (totalt seks interntrapper) samt annen inngrep i brannskille og bærekonstruksjon ved utsparing i innvendig bærende teglvegg for ny inngang til stue i 1.- og 2. etasje for alle boligblokkene (LL5, LL7, LL9, LL11, LL15, LL17, LL19 og LL23).
- Fasadeendring med følgende spesifikasjoner:
 - Innsetting av fire takvinduer mot sørvest og seks takvinduer mot nordøst for alle tre lavblokkene på LL5, LL7 og LL9 (totalt 12 takvinduer mot sørvest og 18 takvinduer mot nordøst).
 - Utskifting til rømningsvinduer på gavl i 3. etasje mot både nordvest og sørøst på alle tre lavblokkene på LL5, LL7 og LL9 på totalt seks gavlvinduer.
- Installasjon av bygningstekniske installasjoner ved sprinkler-, brannvarslings- og balansert ventilasjonsanlegg for alle byggene.
- Omlegging/Oppgradering av utvendig rør-/ledningsanlegg samt andre innvendige sanitærtekniske arbeider på omsøkte eiendommer.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningslovens § 21-9. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på tre år.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3 pkt. 3.1 om plankrav, KPAs § 6 pkt. 6.2.2 om byggegrense mot vassdrag og KPAs § 17 pkt. 17.3 om bilparkering, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-4 for arbeider plassert på følgende avstander mot naboeiendommene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2:

- 3,9 meter på gnr/bnr: 158/779 mot nordvest.
- 3,3 meter på gnr/bnr: 158/779 og 158/450 mot sørvest (Bymiljøetaten har samtykket).

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

- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten på VA-anlegget, jf. plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.

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

- Bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrifts § 9-9.

2.4 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes med 3,9 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningslovens § 29-4 og gitt dispensasjon.

2.5 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt uttalelse datert 27.04.2021 med saksnummer 2021/36010. Vilkår og krav stilt i uttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommene omfattes av reguleringsplannummer 10510000, ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG, stadfestet 05.06.1950 og er regulert til boligbebyggelse med byggegrense på 7,5 meter til vegkant i henhold til veglovens § 29 på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan ble vedtatt.

I kommunedelplan for ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN – DAMSGÅRDSSUNDET er eiendommene vist som boligområder plassert i nærheten av områder der det skal tas spesielle hensyn til byform og kulturminner (Nykrohnborg) samt hovedtrasé for gang- og sykkelveg. Eiendommene ligger også i delområde 5 *Solheimslien-Gyldenpris*.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommene som bebyggelse og anlegg i ytre fortettingssone Y1 og de ligger innenfor hensynssonene: kulturmiljø for Solheim, konsesjonsområde fjernvarme for Flesland-Sentrum, gul sone luftkvalitet og i nærheten av friluftsliv for Byfjellsgrense mot vest og faresone ras.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å nabovarsle naboeiendommene, fordi deres interesser i liten grad berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningslovens § 21-3 annet ledd.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
ASPLAN VIAK AS	910209205	PRO 1	Arkitektur
ASPLAN VIAK AS	910209205	SØK 1	Søkerfunksjon
AFRY NORWAY AS	915229719	PRO 3	Brannkonsept

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

3.4 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt uttalelse datert 27.04.2021 med tre års gyldighet fra utstedelsesdato med følgende vurdering:

En kan påregne å få forhåndsuttalelse for tilknytningsrett til offentlig vann- og avløpsnett på følgende betingelser:

Før det søkes om igangsettingstillatelse til bygningsmyndigheten, skal det innhentes forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Søknad om forhåndsuttalelse skal inneholde:

- Fullstendig utfylt søknadsskjema: Søknad om forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg.
- Redegjørelse for om tiltaket medfører bruksendring/endring i antall boenheter.

- *Komplette planer for det utvendige ledningsanlegget inklusiv overvannshåndtering.*
- *Tilknytning for ny vannledning til sprinkleranlegg må avklares ved detaljprosjektering*
- *Det anbefales også at en vurderer tilstand og utskifting av eksisterende stikkledninger for avløp. Vårt kartgrunnlag viser at eksisterende stikkledninger er AF-ledninger fra 1958. Ved utskifting skal stikkledning for avløp være separert frem til påkobling av kommunal AF-ledning som rene spillvanns- og overvannsledninger.*

3.5 Vegforvaltning

Bymiljøetaten har i uttalelse datert 25.08.2021 anbefalt dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg på følgende vurderinger:

Tiltaket berører ikke veginteressene på en måte som er til hinder for vegvedlikehold eller fremtidige vegutvidelser.

Bymiljøetaten har følgende betingelser ved dispensasjon fra byggegrense:

- *Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere vegkant på kommunal veg enn slik innsendt situasjonsplan viser datert 26.05.2021.*
- *Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner til vegkryss eller egen avkjørsel.*
- *Det kan ikke rettes erstatningskrav mot vegholder ved skade på tiltaket som kan oppstå ved vegvedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere enn gjeldende byggegrense mot kommunal veg.*
- *Utførende skal ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. veglovas §§ 32 og 57) med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid med oppføring av tiltaket kan starte, dersom dette er aktuelt.*

Tiltaket består stort sett i fasadeendringer ved innsetting av vinduer og innvendige arbeider ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel beboelse uten økning av antall boenheter i byggene. Basert på dagens praksis med gjennomgåtte avklaringer med Bymiljøetaten vil tiltakene ikke være i strid med vegloven samtidig som søknaden ikke er avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg.

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 bygningslovens § 29-2.

Fra KDPs § 7.1 *Bebyggelse og byrom* først- og siste ledd står det følgende bestemmelser: *Bebyggelsens nye fasader mot sjøen og mot offentlig plass skal være varierte og ha høye arkitektoniske kvaliteter som kan medvirke til å gi hvert område en egen identitet.*

Fra KDPs § 8.5 *Arealbruk og byform* står det følgende:

Ved på- og ombygginger skal eksisterende karakter ivaretas når det gjelder bygningstype, takform og materialbruk.

Fra RPs § 6 bokstav a) står det følgende:

Bygningene skal ha sadeltak som skal være dekket med røde teglstein.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Bjørgvin bispedøme har gitt e-postuttalelse datert 03.02.2021 med følgende kommentar:

Vi har ingen merknader i denne saka.

Søknaden er sendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for uttalelse, men det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 3 pkt. 3.1 om plankrav, KPAs § 6 pkt. 6.2.2 om byggegrense mot vassdrag, KPAs § 17 pkt. 17.3 om bilparkering og plan- og bygningslovens § 29-4 om avstand til nabogrense.

Dispensasjon kan bare gis dersom hverken 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.

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.

Plankrav

Det søkes om dispensasjon fra KPAs § 3 pkt. 3.1 om plankrav da tiltaket er regulert etter en eldre reguleringsplan fra 1950 basert på bygningsloven av 1924, samtidig som tiltaket ikke kan unntas etter KPAs § 3 pkt. 3.3.1 bokstav d) og på grunn av at eiendommene er større enn 1 500 m². Kravet gjelder bruksendring uten etablering av nye boenheter med følgende ordlyd:

Tiltak etter PBLs § 20-1 bokstav a, b, d, g, k og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Søker beskriver og begrunner søknad om dispensasjon som følger:

Dette tiltaket gjelder kun rehabilitering av eksisterende boligbygg. Tiltaket innebærer ikke endring av formål eller utnyttelsesgrad utover innlemming av eksisterende loftsareal i leilighetsareal. Utvidelse av seks leiligheter øker ikke antall boenheter. Utvendig terreng endres ikke og nabobebyggelsen blir ikke berørt av oppgradering av disse boligene.

I dette tilfellet er området utbygget og rehabilitering av eksisterende bygg endrer ikke bruk, utforming eller omgivelsene i området. Det vises til at bygningene allerede er lovlig oppført i medhold av tidligere gjeldende planer.

Videre kan vi heller ikke se at omsøkte tiltak får negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det vil være en fordel for tiltakshaver og beboerne at eiendommen kan bli benyttet på en fornuftig og hensiktsmessig måte, herunder i form av en bedre planløsning. Det må her vektlegges at mesteparten av beboerne er familier og økt areal i leilighetene vil klart være en fordel for dem.

I denne konkrete saken er det ikke mottatt en stedsanalyse med tilhørende temakart som bekrefter tiltakets påvirkninger til omgivelsene, jf. KPAs § 8 pkt. 8.3.1. Heller er ikke denne dokumentasjonen etterspurt da tiltakets omfang stort sett skjer i eksisterende bygningsmasse. Basert på tilsvarende tiltak av kompleksitet med tilnærmede planmessige forhold, kan ikke kommunen se at en ny reguleringsplan ytterligere tilfører nye momenter eller gir betydelige fordeler til området og omgivelsene enn hva en ordinær byggesak vil gjøre. Vi vurderer at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til å oppnå formålstjenlig bruk i tråd med opprinnelig intensjon ved nyoppføring av bygningsmassen. Bygget utbedres slik eksisterende boenheter i de øverste etasjene tilrettelegges for familieboliger med brukbare størrelser. Andre generelle fordeler ved gitt dispensasjon kan være besparelser på ressursbruk dersom alternativet er å gå gjennom en omfattende planprosess.

En mulig ulempe til gitt dispensasjon kan være at naboer og andre berørte parter ikke får samme mulighet å fremme sine synspunkter med tanke på sine interesser gjennom en helhetlig planprosess mot et reguleringsvedtak. Disse forholdene vurderes mindre aktuelle da det i saken ikke er mottatt innsigelser fra statlige- og regionale myndigheter.

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

Byggegrense mot vassdrag

Det søkes om dispensasjon fra KPAs § 6 pkt. 6.2.2 for plassering av tiltaket nærmere vassdraget på inntil 10 meter i konflikt med planens byggegrense på 20 meter for bebyggelse og anlegg ved ytre fortettingssoner. Følgende bestemmelse i KPA2018 vurderes relevant:

På begge sider av vassdrag gjelder følgende grenser for tiltak etter PBLs § 1-6:

- Øvrige områder for bebyggelse og anlegg: 20 meter*

Byggeforbudets hovedhensyn om tiltak langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Søker beskriver og begrunner søknad om dispensasjon som følger:

Dette tiltaket gjelder kun rehabilitering av eksisterende boligbygg. Tiltaket innebærer ikke endring av byggene eller byggegrensen som påvirker vassdrag i området.

I dette tiltaket er det innvendige arbeider i eksisterende bygg som skal utføres slik at eksisterende vassdrag ikke blir berørt på noen som helst måte.

Det vises til at bygningene allerede er lovlig oppført i medhold av tidligere gjeldende planer. Byggene er eksisterende og innvendig oppgradering øker bokvalitet for beboerne. Vassdrag blir ikke berørt av dette tiltaket. Videre kan vi heller ikke se at omsøkte tiltak endrer eller får negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

I denne konkrete saken er vår vurdering av dispensasjon sett i forhold til hensynene bak bestemmelse(n)e og formålsbestemmelsen om sikring og opprettholdelse av naturmangfold ved vassdrag og andre vannforekomster som elv. Basert på sakens dokumentasjon og annen sakshistorikk kan vi ikke se at anlegget på samme plassering som tidligere innvilget ved nyoppføring av bygningsmassen, vil medføre ytterligere negative påvirkninger på områdets naturliv og biologi.

Forhold til allmenn tilgjengelighet rundt vannressursene blir tilstrekkelig ivaretatt da arbeidene i mindre grad berører utvendige arbeider med unntak av evt. omlegging av va-ledninger mellom byggene på hver eiendom. For øvrig vil andre innvendige arbeider i seg selv ikke privatisere uteområdet og vi forutsetter at eksisterende frilufts- og grøntområder holdes åpne for allmenn ferdsel. Vi vurderer at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til å tilrettelegge for økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse med kvalitetsbasert boligfortetting uten etablering av nye boenheter. Boligstandarden blir oppgradert for å oppfylle dagens gjeldende regelverk som tilsier økt sikkerhet og vern mot evt. risikoer. Samtidig forutsettes det at grunneier i lag med ansvarlig prosjekterende har vurdert sikring av berørte eiendommer slik at risiko for flom eller skred fra elven/vassdraget ikke medfører økt fare for liv, helse og andre materielle verdier. Vi kan ikke se særlige ulemper til innvilgelse av dispensasjon når det etter saksoversendelse til Bymiljøetatens natur- og grøntfaglige avdeling samt statlige- og regionale myndigheter ikke har innkommet innsigelser.

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

Bilparkering

Det søkes om dispensasjon fra krav til bilparkering da tiltaket ved bruksendring til økte boligarealer på loft tilsvarende 221 m² BRA for aktuelle bygg på omsøkt eiendom har et bilparkeringskrav på 0,6-1,2 bilplasser pr. 100 m² BRA bolig. Eiendommene er utformet på en slik måte at det tidligere ikke har vært tilrettelagt for overflateparkering og følgelig vil omsøkte tiltak med krav om bilparkeringsplasser ikke lett la seg gjennomføre uten å oppta brukbare hage- og grøntarealer. Det søkes av den grunn om dispensasjon for kravet på to bilplasser.

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.

Søker beskriver og begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

Bygningene har aldri hatt parkeringsplasser tilhørende tomten. Parkering finner sted i omkringliggende gater. Omsøkt tiltak utløser ikke økt behov for parkering da sammenføyningen ikke medfører økt antall boenheter eller beboere. Slikt sett vil det ikke bli økt press på parkeringsplassene i området. Eiendommen ligger sentralt plassert ved Danmarks plass med gode kollektivforbindelser og kort sykkelavstand til sentrum.

I denne konkrete saken er vi ikke helt av samme oppfatning som ansvarlig søker, når det gjelder at tiltaket ikke tilrettelegger for flere beboere. Vi kan være enige at det ikke gir en økning på antall familier på bygningsmassen, men at antall beboere evt. får en økning da boligstørrelsene bedre er tilrettelagte rent størrelsesmessig.

Etter våre vurderinger av områdets mulighet for kollektiv, sykkel og gange ovenfor fordelene med å ha bil, kan vi også være enige med søker med tanke på miljø- og samfunnshensyn. Kommunen har et mål om null bilvekst og redusert miljøutslipp, og for å nå målene må kommunen åpne opp for bedre tilrettelegginger og andre tilpasninger slik at befolkningen bruker mindre bil. Med dette lagt til grunn mener vi at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til redusert biltrafikk i området ved at det ikke fullt tilrettelegges for bruk av bil, men heller gode muligheter for kollektiv- og sykkeltransport samt gange. Tiltakets ivaretagelse av boligsammensetning med ulike tilbud til familieboliger og andre enslige vil være i tråd med politiske føringer. Det vurderes at behovet for parkering må ses i sammenheng med eiendommens plassering med tanke på tjenester, aktivitetsområder, butikker, kollektivnettverk, sykkelstier og andre veger med mulighet for utvidelse til trygge gjennomgangsforbindelser for barn, unge og eldre. En annen fordel er at hage- og tilhørende grøntarealer på eiendommene opprettholdes for ivaretagelse av aktivitet og liv uten at de evt. blir erstattet av bilparkeringsplasser for å dekke lovens krav fullt ut.

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

Avstand nabogrense

Det søkes om dispensasjon fra PBLs § 29-4 for bruksendring og fasadeendring ved innsetting av vinduer med følgende minsteavstand mot naboeiendommene (samme hjemmelshaver):

- 3,9 meter på gnr/bnr: 158/779 mot nordvest.
- 3,3 meter på gnr/bnr: 158/779 og 158/450 mot sørvest (Bymiljøetaten har samtykket).

Reelle hensyn tilsier at det ikke er nødvendig med en dispensasjonsvurdering fra regelen om 4,0 meter avstand til nabogrense i plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd når vegmyndighetene har gitt dispensasjon for plassering i forhold til avstandsbestemmelsene i vegloven.

Hovedregelen for avstandsbestemmelsen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde og ikke mindre enn 4,0 meter. Hovedhensynet bak bestemmelsen er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn.

Søker beskriver og begrunner søknad om dispensasjon som følger:

Dette tiltaket gjelder kun rehabilitering av eksisterende boligbygg. Tiltaket innebærer ikke endring av plassering av byggene eller endring av avstand til grense mot naboer og/eller veger. Det er ikke innhentet samtykke til plassering av tiltak nærmere enn byggverkets halve høyde eller mindre enn 4 meter.

I dette tilfellet er det innvendige arbeider i eksisterende bygg som skal utføres slik at eksisterende avstander til nabogrenser ikke endres. Naboeiendommer får ikke mindre lys, der rom og utsikt forblir den samme. Omsøkte tiltak endrer heller ikke forhold knyttet til brann mellom bygningene.

Byggene er eksisterende og innvendige oppgraderinger øker bokvalitet for beboerne. Byggene skal i tillegg sprinkles slik at de utgjør en mindre brannrisiko for naboer i tilfelle ved brann.

I denne konkrete saken er hensynene bak bestemmelsen vurdert til å utgjøre mindre negativ påvirkning på naboeiendommer og andre parter i området rent bygningsmessig. For brannfare, risiko for brannspredning og andre brannhensyn, forutsettes det at tiltaket tilfredsstiller egne byggetekniske krav i tråd med gjeldende TEK17. Mindre økning av personbelastning vurderes ikke å påvirke negativ på byggets bruk og andre hensyn til luft, lys, utsikt og innsyn. Vi vurderer at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra avstandsbestemmelsen vurderes til tilrettelegging for økt beboelse med en fortetting som benytter eksisterende sentrumsnære arealer på en effektiv måte oppgradert med en boligstandard i tråd med dagens regelverk uten å plassere bygningsmassen nærmere omkringliggende omgivelser. Ulempene kan være at andres interesser blir negativt påvirket som f.eks. økt risiko for innsyn, støy, fremmedparkering og lignende. Disse forholdene anses som mindre relevante når tiltaket evt. får mer utsyn ved nye takvinduer mot himmelen og utvidelse av eksisterende gavlvinduer. Når det gjelder risiko for støy er vår oppfatning av at tiltaket ikke medfører økte lydnivåer enn det som er påregnelig i sentrumsnære boligområder. For fremmedparkering vil dette forholdet være minimalt da det ikke tilrettelegges flere bilparkeringsplasser på eiendommene.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Bao Nam Mahn Nguyen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bergen Kommune, Postboks 7700, 5020 BERGEN

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.
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.