ASPLAN VIAK AS
Kjørboveien 20
1337 SANDVIKA

Vår referanse: BYGG-2023/10493-9
Saksbehandler: Tale Kun Ingvaldsen
Dato: 16.05.2023

RAMMETILLATELSE

Eiendom	:	Gnr 158 Bnr 543
Adresse	:	Løvstakkveien 34B, 34B, 34C, 34D
Tiltakshaver	:	BERGEN KOMMUNE BOLIGFORVALTNING
Tiltakshaver	:	EBF Vedlikehold (Arbeidssted)
Tiltaket	:	Rehabilitering, bruksendring, fasadeendring, brannteknisk oppgradering

Vi viser til søknad mottatt 23.01.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 19.04.2023.

1. Søknaden gjelder

Gjelder rehabilitering av 12 stk. leiligheter i 3 boligblokker.

- Bruksendring i form av at loftsetasjer endres fra tilleggsdel til hoveddel.
  - Loftsareal innlemmes i underliggende 2. etasje, (34,5 m2 pr. boenhet) totalt 207 m2 fordelt på 6. stk. boenheter.
- Utsparing i bjelkelag ved etablering av interntrapp mellom 2. etasje og loft.
- Utsparing i intern bærende teglvegg for etablering av ny inngang til stue.
- Interne endringer innenfor tilleggsdel i kjeller: 7 eksisterende mindre boder slås sammen til 4 boder på à 6,7 m^2, vaske- og tørkerom utgår, det etableres parkering for sykkel og barnevogn 10,1 m^2, og tekniske rom.
- Fasadeendringer:
  - Fasade vest: innsetting av 4 stk. takvindu á 780 x 1400 mm.
  - Fasade øst: innsetting av 6 stk. takvindu á 780 x 1400 mm.
  - Fasade nord: innsetting av 1 vindu i gavlvegg, 1300 x 1100 mm.
  - Fasade sør: innsetting av 1 vindu i gavlvegg, 1300 x 1100 mm.
- Tak skiftes ut, isoleres, og heves inntil 150 mm i forbindelse med energioppgradering.
- Brannteknisk oppgradering i form av brannalarmanlegg og etablering av sprinkleranlegg.
- Sanitærteknisk anlegg oppgraderes.
- Etablering av balansert ventilasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 Plankrav med hensyn til bruksendring innenfor eiendom over 1500 m2. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 17.3 Krav til bilparkering, med hensyn til krav om 2 nye parkeringsplasser for bil. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 6.2 Vassdrag pkt. 6.2.2, med hensyn til byggegrense mot vassdrag under 20 m. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket krever dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, med hensyn til avstand mot felles eiendomsgrense på under 4 meter mot privat vei og gårdsnummer 158, bruksnummer 543. Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Rehabilitering, oppgradering, bruksendring og fasadeendring for 12 stk. leiligheter i boligblokkene Løvstakkveien 34B, 34C, 34D.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt § 3.1 Plankrav om krav til reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 17.3 Krav til parkering om å ikke etablere 2 stk. parkeringsplasser for bil , jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 6.2.2 Vassdrag om tiltak under 20 meter fra vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 3,2 m fra nabogrense mot gårdsnummer 158, bruksnummer 543 og inntil 3,6 m fra nabogrense mot privat vei med gårdsnummer158 bruksnummer 779, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

2.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes med 3,2 meter til nabogrense mot , jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

2.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote + 92,35 meter godkjennes, jf. reguleringsplanen Årstad. Søndre Skogveien og Blekenberg.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Ytre fortettingssone Y1 og den ligger innenfor hensynssonene H570_3 Solheim og H390_2 Luftkvalitet - gul sone.

I kommunedelplan for 17330000 ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET er eiendommen vist som boligområde. Eiendommen ligger i delområde 5: Solheimslien-Gyldenpris.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 10510000 Årstad. Søndre Skogveien og Blekenberg, ikrafttredelsesdato 05.06.1950 og er regulert til bolig.

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 Løvstakklien Borettslag ved gårdsnummer 158 bruksnummer 540, 541 og 542. Merknaden går i hovedsak på:

> «Styret i Løvstakklien Borettslag har mottatt henvendelser fra flere av våre andelseiere i forbindelse med denne saken. Utsikten er noe av det mest dyrebare vi har, og endringer som negativt påvirker vårt synsfelt mot sentrum vil ha en negativ effekt både på verdien av andelene i tillegg til andelseiernes trivsel. De skisserte takvinduene på oppsiden av bygningene oppfattes som sjenerende, og heving av tak vil redusere utsikten. Vi stiller oss også svært negative til at vi mottar denne varselen midt i juletiden med kort frist, noe som gjør det svært krevende/umulig å behandle saken på en tilfredsstillende måte i borettslagets styre. Løvstakklien Borettslag aksepterer ikke at det settes inn takvinduer på oppsiden av bygningene. Vi støtter heller ikke forslaget om at høyden på taket heves»

Søker har kommentert merknaden:

1. Nabovarselet ble sendt via eByggesøk/Altinn 20.desember 2022, merknadsfrist var satt til 3.januar 2023. Dvs. at naboer hadde 14 dager til å sende inn sine merknader som er innenfor minimumsfristen på 14 dager.
2. Det er store høydeforskjeller i fjellsiden langs Løvstakklien og Løvstakkveien. Heving av tak med inntil 300mm vil i svært liten grad påvirke utsiktsforhold og synsfelt mot sentrum for boligene i Løvstakklien Borettslag da det er en rad med boliger (Løvstakklien 15, 17, og 19) mellom omsøkt tiltak og Løvstakklien Borettslag samt høyeste mønehøyde for omsøkt tiltak blir maks 96 m.o.h., noe som er 13m lavere enn Løvstakklien Borettslag. Viser til landskapssnitt under.

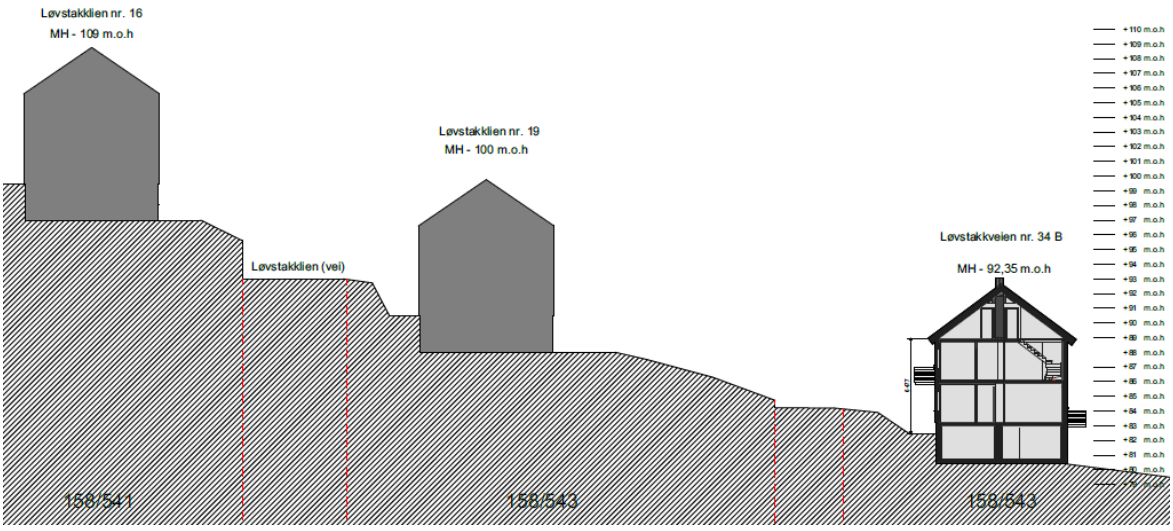
3. Minste avstand mellom Løvstakklien Borettslag og omsøkt tiltak er ca. 31meter i luftlinje. Den store høydeforskjellen, avstanden mellom byggene samt rekken med bygninger i Løvstakklien (nr 15, 17 og 19) mellom Løvstakklien Borettslag og omsøkt tiltak gjør at utsyn/innsynsforhold ikke endres ved installering av nye takvinduer i omsøkt tiltak. Viser til kart som viser minste avstand mellom Løvstakklien Borettslag og omsøkt tiltak under.

   Det er vurdert at det har svært liten konsekvens for utsyns- og innsynsforhold for naboer å installere nye takvinduer og heve taket med maksimum 300mm i Løvstakkveien 34B, C og D. Oppgradering av disse boligene gjennom å bl.a. innfri dagslyskrav og oppgradere isolasjonstykkelse i takene etter dagens standard er framtidsrettede tiltak som er viktig for å sikre at disse byggene kan fortsette å ivareta sin funksjon som gode boliger i flere år fremover.

Bygningsmyndighetenes vurdering
I merknad fra Løvstakklien borettslag uttrykkes det bekymring om tap av utsikt ved heving av tak for aktuelle boligblokker. Det oppgis også at etablering av takvinduer på oppsiden av bygningene, mot Løvstakklien borettslag, ikke er ønskelig grunnet sjenanse.

I opprinnelig søknad ble tak omsøkt hevet med inntil 300 mm. Byantikvaren har i sin uttale anbefalt justering av omsøkte endringer for tak, med begrunnelse om bevaring av byggenes proporsjon og karakter. I revidert søknad datert 25.04.2023, har søker nedjustert opprinnelig omsøkt heving av tak fra inntil 300 mm, til maksimum 150 mm.

Kommunen mener nytt forslag hvor heving av tak er maksimum 150 mm, - vil ha liten innvirkning for naboers utsikt. Tiltaket vurderes etter revisjonen til å være en fordelaktig endring, i lys av merknadshavers innsigelse om opprinnelig omsøkt takhøyde. Vedrørende sjenanse, mener vi avstanden er betydelig mellom omsøkte takvinduer på oppsiden av bygningene, og mot merknadshavere i Løvstakklien borettslag. Et innsyn oppover blir svært begrenset, og innenfor det en må påregne i et nabolag.



Landskapssnittet viser avstand- og høydeforhold mot merknadshaver og eier av Løvstakklien nr. 16.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Arkitektur prosjektering til og med rammesøknad
AFRY NORWAY AS	915229719	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 3	Brannkonsept, bruksendring av loft og rehabilitering

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

3.4 Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 i plan- og bygningsloven, 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. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier jf. § 29-2.Visuelle kvaliteter.

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Søknaden er sendt Statsforvalteren, Fylkeskommunen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 04.04.2023:

> «Det søkes om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring i form av nye takvindu og utvidelse av vindu i gavl, samt heving av tak med maksimum 300mm. Eiendommen inngår i kommunedelplan for Puddefjorden-Damsgårdsundet, og omfattes av hensynssone bevaring av kulturmiljø, Solheim, i KPA2018.
>
> Bygningene er tegnet som firemannsbolig, av arkitekt Paul Lambach i 1952. Bygningstypen var vanlig i Bergen på 1950-tallet, oppført i mur med enkel rektangulær form og med saltak tekket med røde teglpanner.
>
> Bygningen representerer 1950-årenes boligarkitektur og har arkitekturhistorisk verdi. Det søkes om bruksendring av loft og flere mindre endringer av vindu og nye takvindu for bygningen. Det søkes også om å etterisolere tak med minimum 300 mm.
>
> Vi har ikke kommentarer til bruksendringen, takvinduer eller endring av vindu i gavl, men er skeptisk til etterisolering av tak. Etterisoleringen er utfordrende på eldre hus fordi dimensjoner og proporsjoner gjerne forandres. I dette tilfellet er det avgjørende for vår anbefaling at gesims/takkasse ikke øker så mye at denne vil virke uproporsjonal med huset.
>
> Vi mener at omsøkte bygninger ikke bør avvike for mye med de bygningene i umiddelbar nærhet, som til forveksling er like de omsøkte. Vi anbefaler at det gjøres tiltak for å minske høyde/tykkelse ut mot takutstikk og at man unngår å øke gesims/takkasse med mer enn et ekstra bord på langside og det tilsvarende for vindskiene på gavlfasade»

3.6 Dispensasjoner

Dispensasjon fra KPA 2018 § 3.1 Plankravet

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel (KPA2018) § 3.1 om plankrav: Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

- Det søkes om bruksendring over 100 m2 og påbygg, på eiendom med areal over 1500 m^2. Eiendommen omfattes av reguleringsplanen fra 1950.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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.

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 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 6 leiligheter øker ikke antall boenheter. Utvendig terreng endres ikke og nabobebyggelse blir ikke berørt av oppgraderingen av disse boligene. Hensynene reguleringskravet skal ivareta er å sikre bruk, evt. vern, utforming av arealer og omgivelser for et avgrenset område. 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. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene om reguleringsplan, og i alle fall ikke i vesentlig grad.
> Vi kan heller ikke se nevneverdige ulemper ved at det tillates slik dispensasjon. Omsøkt tiltak vil i realiteten ikke medføre endringer fra dagens situasjon annet enn at 6 leiligheter blir større. 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 området allerede fullt utbygget, og tiltaket er av en slik mindre størrelsesorden at det ikke vil være hensiktsmessig å kreve reguleringsplan. Kommunen vurderer utvidelsen av eksisterende leiligheter til å være i tråd med langsiktige løsninger for samfunnet og KPA § 9.3 *Familieboliger*, hvor det heter at: *det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner (..).* Tiltaket er revidert etter Byantikvarens innspill og anbefaling, og den estetiske utformingen av tiltaket synes ivaretatt. Tiltaket vurderes til å ikke vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra KPA 2018 § 3.1 Plankrav vurderes til, at byggets arkitektoniske kvaliteter blir ivaretatt, forbedret energiutnyttelse og økt boligstandard. Søker fremhever også at rehabilitering av eksisterende bygg ikke fører med seg vesentlige endringer for omgivelsene. Ulemper kan være at naboer og andre berørte ikke får mulighet til å fremme sine synspunkter i forhold til sine interesser og rettigheter i prosessen mot et reguleringsvedtak. Det vises her til vår vurdering av innkomne nabomerknader under pkt. 3.2. *Nabovarsling.* Etter en samlet vurdering vil fordelene være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4
Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

- Det søkes om å plassere tiltaket i Løvstakklien 34 C med avstand på 3,2 m fra nabogrense mot gårdsnummer 158, bruksnummer 543.
- Det søkes om å plassere tiltaket i Løvstakklien 34 D med avstand på 3,6 m fra nabogrense mot privat vei med gårdsnummer158 bruksnummer 779, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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.

Hovedhensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn.

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 og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon som følger:

> «Hensynene med krav til avstand til nabogrense er å bl.a. ivareta branntekniske hensyn, men også for å sikre lys, rom og utsikt for naboeiendommer. 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 eller rom, utsikt forblir den samme. Omsøkt tiltak endrer heller ikke forhold knyttet til brann mellom bygninger. Det vises til at bygningene allerede er lovlig oppført i medhold av tidligere gjeldende planer. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene om avstand til nabogrense da eksisterende forhold ikke endres, og i alle fall ikke i vesentlig grad. Vi kan heller ikke se nevneverdige ulemper ved at det tillates slik dispensasjon. Byggene er eksisterende og innvendig oppgradering øker bokvalitet for beboere. Byggene skal i tillegg sprinkles slik at de utgjør en mindre brannrisiko for naboer i tilfelle brann. 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 bygningsmyndighetens vurdering at hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges.
Det er mottatt merknad fra Løvstakklien borettslag om sjenerende innsyn ved etablering av takvinduer samt tap av utsikt. Kommunen mener revidert søknad hvor heving av tak er moderert fra inntil 300 mm til maksimum 150 mm, - vil ha liten innvirkning for naboers utsikt, og viser til at avstanden fra omsøkte tiltak og merknadshavers eiendom også er i tråd med Plan- og bygningsloven § 29-4. Hovedhensynet bak bestemmelsen synes ivaretatt da tiltaket ikke utgjør en vesentlig endring med hensyn behovet for luft, lys, utsikt, innsyn, økt risiko eller fare for brannspredning til andre byggverk i nabolaget. Tiltaket vurderes til å ikke vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra plan- og bygningsloven § 29-4 vurderes til at endringene bidrar til økt bokvalitet og at tiltaket ikke vil ha innvirkning på tilliggende private vei. Vi kan ikke se at der vil ulemper ved å dispensere fra plan- og bygningsloven § 29-4. Etter en samlet vurdering vil fordelene være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra KPA 2018 § 6.2 Vassdrag
Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 6.2 Vassdrag pkt. 6.2.2, med hensyn til byggegrense mot vassdrag under 20 med hensyn til:

- Det søkes om påbygg ca. 12 meter fra vassdrag.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hovedhensynet bak byggeforbudet 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.

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 som følger:

> «Dette tiltaket gjelder kun rehabilitering av eksisterende boligbygg. Tiltaket innebærer ikke endring av byggene eller byggegrensen som påvirker vassdrag i området. Hensynene med krav til byggegrense ved vassdrag er både å ivareta selve vassdraget og ikke oppføre byggverk som påvirker vassdraget eller oppføres i risikosone for flom/oversvømmelser. I dette tilfellet 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. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene om byggegrense mot vassdrag da eksisterende forhold ikke endres, og i alle fall ikke i vesentlig grad. Vi kan heller ikke se nevneverdige ulemper ved at det tillates slik dispensasjon. Byggene er eksisterende og innvendig oppgradering øker bokvalitet for beboere. 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 bygningsmyndighetens vurdering at hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges. Tiltaket er hovedsakelig internt i byggene, og avstanden mot vassdraget forblir uendret. Omsøkte endringer derfor vil ikke føre til vesentlige negative konsekvenser for natur og biologisk mangfold. Videre synes barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene ivaretatt. Tiltaket vurderes til å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene

skal ivareta. Fordelene ved å dispensere fra KPA 2018 pkt. 6.2.2 vurderes til at tiltaket ikke vil ha noen form for negativ innvirkning på vassdraget. Søknaden er sendt på høring til Bymiljøetaten, og der er ikke mottatt tilbakemelding. Vi kan ikke se at det vil være ulemper ved å dispensere fra bestemmelsen, og etter en samlet vurdering vil fordelene være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra KPA 2018 § 17.3 Krav til bilparkering
Tiltaket kommer i strid med fra kommuneplanens arealdel § 17.3 Krav til bilparkering, med hensyn til krav om minimum/maksimum 0,6 - 1,2 antall parkeringsplasser for bil pr. 100 m2.

- Det søkes om dispensasjon fra krav om etablering av 2 parkeringsplasser for bil.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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, syklister 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 som følger:

> Bygningene har aldri hatt parkeringsplasser tilhørende tomten. Parkering finner sted i omkringliggende gater. Omsøkt tiltak utløser ikke et økt behov for parkering da sammenføyningen ikke medfører økt antall boenheter. Slikt sett vil det ikke bli økt press på parkeringsplassene i området. Eiendommen ligger sentralt plassert ved Danmarksplass, med gode kollektivforbindelser og kort sykkelavstand til sentrum. Det vises til at bygningene allerede er lovlig oppført i medhold av tidligere gjeldende planer. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene om parkering, og i alle fall ikke i vesentlig grad. Vi kan heller ikke se nevneverdige ulemper ved at det tillates slik dispensasjon. Omsøkt tiltak vil i realiteten ikke medføre endringer fra dagens situasjon annet enn at 6 leiligheter blir større. Beboere og nærmiljøet vil ikke bli påvirket og det gir ingen forskjell på parkeringssituasjonen. 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 bygningsmyndighetens vurdering at hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges. Ved utvidelse av eksisterende leiligheter, utløses det i praksis ikke et like stort behov for flere parkeringsplasser som ved etablering av nye boenheter. Da utvidelsen tilrettelegger for flere mennesker pr. eksisterende leilighet, er det likevel sannsynlighet for at det oppstår et økt behov for parkeringsplasser på sikt. Ved et eventuelt fremtidig økt behov for parkeringsplasser, er dette en problemstilling borettslaget må vurdere. Tiltaket vurderes til å ikke vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra KPA 2018 § 17 Parkering, vurderes at flesteparten av beboerne er familier som vil dra nytte av økt areal i leilighetene og at krav om sykkelparkering er oppfylt i form av etablering av sykkelparkeringsplasser i kjelleretasjer. Ulempene vil være et mulig økt behov for parkering på sikt, samt påfølgende økt gateparkering. Dette kan være uheldig for tilgjengelighet og fremkommelighet for utrykningskjøretøy, syklister og fotgjengere samt det visuelle inntrykket av gaterommene. Etter en samlet vurdering vil ikke fordelene 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.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Tale Kun Ingvaldsen
Saksbehandler

Hanne Karin Broch
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: BERGEN KOMMUNE BOLIGFORVALTNING, Postboks 7700, 5020 BERGEN
EBF Vedlikehold (Arbeidssted), Postboks 7700, 5020 BERGEN
Løvstakklien Borettslag, Postboks 7280, 5020 BERGEN
STATSFORVALTAREN I VESTLAND, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER

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, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
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.