



I. S. Arkitekter AS
Postboks 3966, Dreggen
5835 BERGEN

Deres referanse:
Ismael Sabaghi

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

Vårt saksnummer: 201639049/8
Dato: 110417

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 165 Bnr 473
Adresse : Nordnesveien 56
Tiltakshaver : Odd Christian Soltvedt
Tiltaket : Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - bolig

Vi viser til søknad mottatt 30.12.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt 23.03.2017.

1. Søknaden gjelder

- Bruksendring av kjeller til rom for varig opphold innenfor eksisterende boenhet, brukendret areal er 22 m² BRA
- Fasadeendring i nordvegg, i form av endrede vindusformat på to vinduer (fra opprinnelig 0,65 m x 1,0 m til 0,9m x 1,0 m)

Tiltaket søkes gjennomført på en SEFRAK-registrert eiendom. Det er ikke søkt om senking / utgraving av gulv mot terreng.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §15 vedr. parkering. En bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av viste omfang utløser ikke ytterligere krav til parkering, dispensasjonen er derfor ikke realitetsbehandlet.

Det er søkt om fravik fra TEK10 §14-2, jf plan,-og bygningslovens §31-2. I TEK10 er det etter §1-2 8.ledd gitt unntak fra de konkrete energikravene i §14-2 tom §14-5. Omsøkte fravik fra TEK 10 §14-2 er derfor ikke realitetsbehandlet.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Bruksendring av kjeller til rom for varig opphold innenfor eksisterende boenhet
- Fasadeendring i nordvegg, i form av endrede vindusformat på to vinduer

2.1 Dokumentasjon som må sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse

- Det må redegjøres for valgte løsninger for å sikre et forsvarlig energibruk jf TEK10 §14-1.

2.2 Plassering på eiendommen

Tiltaket medfører ingen endring

2.3 Høydeplassering

Tiltaket medfører ingen endring

2.4 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt uttalelse datert 14.12.2016 med saksnummer 201637610. I uttalen er det vist til at eksisterende bolig skal utvides med en boenhet.

Bygningsmyndigheten har ikke mottatt søknad om ny boenhet, vi presiserer at foreliggende vedtak kun omfatter en bruksendring innenfor eksisterende boenhet, som omsøkt. Uttalen fra Vann,- og avløpsetaten vurderes derfor ikke som relevant i foreliggende byggesak.

2.5 Radon

Bruksendret rom for varig opphold er plassert på gulv mot grunn. Jf TEK10 §1-2 er det gitt unntak fra krav om radonsperre etter TEK10 §13-5 2. ledd. I det nasjonale aktsomhetskartet for radon ligger eiendommen i lav til moderat sone. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at krav satt i §13-5 1.ledd gjelder for omsøkte type tiltak.

2.6 Energi

Det skal tilrettelegges for forsvarlig energibruk jf TEK10 §14-1. Riktige energitiltak krever en individuell vurdering av bygningens kulturhistoriske verdi, byggeteknikk og konstruksjonsmåte. Dessuten må faren for bygningsfysiske følgeskader vurderes. Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.

Det må redegjøres for valgte løsninger ved søknad om igangsetting.

2.7 Ansvarsretter

Følgende ansvarsretter er erklært:

| Foretak | Org.nr | Funksjon - tiltaksklasse | Ansvarsområde |
|---------------------|-----------|--------------------------|-----------------|
| I. S. ARKITEKTER AS | 988925896 | SØK Tiltaksklasse1 | Ansvarlig søker |
| I. S. ARKITEKTER AS | 988925896 | PRO Tiltaksklasse1 | Arkitektur |

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

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen er regulert i plan [10090000](#) BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA, og er vist som boligbebyggelse (bygget er forutsatt revet i plan som ikke er gjennomført)

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for sentrum, [15780000](#), og er vist som boligområde.

I kommunenplanens arealdel er eiendommen vist som sentrumsformål, innenfor hensynssone Bevaring kulturmiljø jfr. retningslinje § 27.3.5 - Senter - Sentrum og Sandviken, samt Båndlegging etter lov om kulturminner, jfr. bestemmelsene § 27.4.3

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt en begrenset nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

Søker har unnlatt å nabovarsle enkelte naboer, fordi deres interesser ikke berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

3.3 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.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.4 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse den 07.04.2017, uttalen går som følger;

Byantikvarens uttalelse. Nordnesveien 56, gnr 165/ bnr 473. Bruksendring bolig m.m.

Vi viser til oversendelse 1.3.2017

Anbefaling

Byantikvaren anbefaler tiltaket som ikke kommer i konflikt med kulturhistoriske verdier.

Verneverdi

Eiendommen ligger innenfor område som i KPA er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. Pbl. Retningslinje § 27.3.5: *Historisk senter – Sentrum og Sandviken*, og er innenfor den automatisk fredete middelaldergrunnen: *Båndlegging etter lov om kulturminner, jfr. bestemmelsene § 27.4.3*

De første opplysningene vi har på eiendommen finner vi i Grunnbok fra 1753-81, hvor det vises til grunnbrev fra 1707. Deler av huset kan dermed være fra 1700-tallet. Husets østlige del ble bygget i 1990.

Nordnesveien 56 har høy kulturhistorisk verdi som del av den tette urbane trehusbebyggelsen som særpreger Bergens historiske bykjerne.

Omsøkt tiltak

Det søkes om bruksendring av kjelleretasje fra bod og vaskerom til oppholdsrom. I den forbindelse søkes det om å endre størrelsen på vinduene fr 65x100 til 90x100.

Vurdering og konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i den delen av huset som ble oppført i 1990. Endringen av vinduene er marginal, og Byantikvaren har ingen merknader til tiltaket.

Tone M. Takvam - rådgiver

Johanne E Gillow - byantikvar

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

Alexandra Altermark - saksbehandler

Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Odd Christian Soltvedt, Nordnesveien 56, 5005 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. 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 Plan- og bygningsetaten 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. |