



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS
Postboks 64 - Nesttun
5852 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200918617/15 GERS	EBYGG-5210	231210

TILLATELSE TIL ENDRING/DISPENSASJON FRA PLAN

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20

Eiendom : Gnr 158 Bnr 69
Tiltakets adresse : Damsgårdsveien 45
Tiltakets art : Nybygg blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : DAMSGÅRDSVEIEN 45 AS v/Jostein Totland

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om endring av tidligere tillatelse datert 03.03.2010 og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Endring/dispensasjon innebærer at brutto etasjehøyde i 2. etasje senkes fra 3,5 meter til 3,35 m samt at ferdig gulv i 1. etasje heves fra kote 2,8 til kote 2,95.

VEDTAK:

Dispensasjoner:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1.5 Byggehøyde i gjeldende reguleringsplan R 1580000/1580004, jf. samme lovs §12-4 Rettsvirkning av reguleringsplan, da det er klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon samt at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fritak fra nabovarsling:

I medhold av pbl § 21-3, andre ledd, gis fritak for varsling til naboer/gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av tiltaket.

Tiltaket:

I medhold av pbl §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endret tillatelse: Oppføring av nytt bolig/næringsbygg.

Omsøkte tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og innvilget dispensasjon.

Det vises til søknad med dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene den 10.11.2010.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Høydeplassing:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes overkant møne som omsøkt.

Vilkår fra tidligere gitt tillatelse:

For øvrig gjelder vilkår som gitt i tillatelsen datert 03.03.2010.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

Eiendommen er regulert til "Bolig/Blandet sentrumsformål" ved plan R. 15850000 i kraft fra den 13.09.2004. Den 11.02.2010 ble det vedtatt mindre vesentlig reguleringsendring med planid. R15850007.

Eiendommen ligger innenfor "Senterområde" i kommuneplanen.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1.5 Byggehøyde ved at brutto etasjehøyde i 2. etasje senkes fra 3,5 meter til 3,35 meter.

En tillatelse som omsøkt kan derfor bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis dispensasjon fra bestemmelsen. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må foretas konkret vurdering av de faktiske forhold i saken opp mot de hensyn som ivaretas av den bestemmelsen som det er aktuelt å dispensere fra samt lovens formålsbestemmelse, bl.a. universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. I tillegg må det foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket blir vurdert opp mot ulempene. Foreligger det en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon, samt hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis.

Søker skriver at det er gjort endringer med hensyn til høyde på vei og fortau i Damsgårdsveien. Overkant vei er nå planlagt å ligge på samme kotehøyde som godkjent ferdig gulv i 1. etasje. Dette vil medføre det vil renne vann mot dørene og utstillingsvinduene. En heving av bygget på 15 cm vil løse problemet. For ikke å heve byggets maksimale byggehøyde, må en eller flere av etasjehøydene reduseres. Ettersom det har vist seg å være liten interesse for næringsaktivitet i 2. etasje, vil den beste løsningen på problemet være å senke byggehøyden i 2. etasje. Etter søkers oppfatning, vil ikke senking av 2. etasje innebære negative virkninger, kun positive ved at terrenget blir godt tilpasset naboeiendommene.

Med bakgrunn i søkers begrunnelse mener bygningsmyndighetens at det er klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon samt at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

Ferdigattest:

Når tiltaket er ferdigstilt skal det anmodes om ferdigattest, jf. Pbl § 21-10. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker, jf. Byggesaksforskriften kap. 8.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Det vises til pbl § 21-9.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 200918617.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Gerd Soldal - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder*

Kopi:

DAMSGÅRDSVEIEN 45 AS v/Jostein Totland, Postboks 43 Laksevåg c/o Marin AS, 5847
BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:

Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 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. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.