



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

ENEHAUG ARKITEKTER AS
CAPPELV 10 C
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201107584/4 SAST	EBYGG-5210	070611

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

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

Eiendom : Gnr 168 Bnr 1182
Tiltakets adresse : Gamle Breivikveien 2 A
Tiltakets art : Bruksendring bolig
Tiltakshaver : HANNE RAKNES

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om bruksendring av deler av eksisterende loft fra bod til oppholdsrom som en del av underliggende boenhet. Antall boenheter i huset er uendret og oppgitt til 2. Fasadeendringen innebærer etablering av 2 veluxvinduer, utfellbar rømningstige og forlengelse av eksisterende altan (2. plan).

VEDTAK:

Dispensasjoner:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra Kommuneplanens § 1 plankrav. For begrunnelse vises det under saksutredning.

Tiltaket:

I medhold av pbl §§ 20-1 og 21-4 gis rammetillatelse til fasadeendring og bruksendring.

- Det settes vilkår at det øvre av de to takvinduer utgår.

Vilkår settes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-1 og § 29-2.

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

Det vises til søknad med dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene 9.3.2011.

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

Krav om innsending av øvrig dokumentasjon:

Gjennomføringsplan:

Gjennomføringsplanen skal alle relevante opplysninger knyttet til de ulike foretaks medvirkning i byggesaken fremkomme, jf SAK10 § 5-3.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl kapl 22:

Foretak:	Org.nr:	Godkj:	Ansv.omr./ tiltakskl:	Fagområde:
Enehaug arkitekter as	968459341	sentral	SØK/PRO/KPR	arkitektur

Kontrollform:

Det kreves uavhengig kontroll av brannprosjektering.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

Eien

Dispensasjon:

Tiltaket kommer i strid med Kommuneplanens krav om utarbeidelse av plan før tiltak i uregulerte områder kan finne sted. 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 er søkt om dispensasjon og dispensasjonssøknaden er begrunnet.

Konklusjon:

Etter bygningsmyndighetens vurdering er det 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. Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra <bestemmelse>.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:

Det er ikke hentet inn uttalelse fra andre myndigheter.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Bygningsmyndighetene har prinsipiell ingen merknader til innredning av loftsetasje så lenge alle relevante krav i lovverk og forskriften etterkommes. Deriblant krav om rømning av personer og sikkerhet ved brann. Rømningsløsningen er vist fra takvindu i skråtak med trappetrinn via utfellbar stige forbi gesims med takutsikk og til øverste altan med en brystning > 5 m over terreng. Denne løsningen anses for å være uheldig både fra den estetiske som også fra den sikkerhetsmessige siden.

Det kreves uavhengig kontroll av brannprosjektering.

Bygningsmyndigheten er enig med ansvarlig søker når det gjelder altanløsningen på bygningen. Ansvarlig søker skriver i brev datert 7.3.2011:

"Bygget preges av svært dominerende (og tidligere godkjente) altaner / terrasser. ..."

Vi har derfor ingen merknader til omsøkt altanløsning som ikke vil forverre situasjonen.

Bygningsmyndigheten viser til at lovverk, men også forvaltningens praksis angående estetikk er blitt skjerpet inn de senere år.

Bygningsmyndigheten vurderer det slik at to vinduer 78 cm x 118 cm og 78 cm x 160 cm rett under skorstein gi en horisontale og en optisk deling av takflaten som er uheldig.

Takvinduene bør ikke plasseres over hverandre og det minste (øverste) vindu kan ikke anbefales godkjent.

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 201107584.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sabine Stein - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

HANNE RAKNES, GAMLE BREIVIKVEIEN 2 A, 5042 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.