



Sifiko AS
Titlestadvegen 41
5243 FANA

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Gerd Soldal
Dir. tlf.: 5556 6421

Vårt saksnummer: 201626861/25
Dato: 281117

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1376 (1342)
Adresse : Fjellgaten 21
Tiltakshaver : Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag
Tiltaket : Tilbygg og fasadeendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 29.08.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt 01.09.2016 og den 08.09.2016.

1. Søknaden gjelder:

- Oppføring av balkong i 3. etasje.
- Fasadeendring med fjerning av to stk. vinduer og ny utgang og vindusfelt i plan 3.

Ny balkong er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig samt fra kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 Inngrep i bebyggelsen. Det er søkt om dispensasjon.

Omsøkte balkong og fasadeendring ble avslått av oss den 15.11.2016. Vedtaket er påklagd og Komité for miljø og byutvikling fattet dette vedtaket i møte den 31.08.17 under sak 246/17:

1. Med hjemmel i forvaltningslovens § 33, 2. ledd, 2. setning oppheves fagetatens vedtak av 15.11.2016
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn til arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig, samt fra KDP Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 Inngrep i bebyggelsen, til oppføring av balkong tilsvarende godkjent balkong i 3. etasje og som vist i innsendte byggesøknad.
3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 gis det tillatelse til oppføring av omsøkte balkong i 2. etasje samt fasadeendring ved utskifting av vinduer til balkongdør.

4. Klagen tas til følge.

Oppfølging av komiteens vedtak:

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Oppføring av balkong i 3. etasje.
- Fjerning av to stk. vinduer og innsetting av ny utgang og nytt vindusfelt i fasade mot sørvest i plan 3.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan Fjellsiden Nord strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene *Kjørevei offentlig* og *Gangvei offentlig* og fra Kommunedelplan Fjellsiden Nord § 05.8 *Inngrep i bebyggelsen*, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Plassering og høyde på balkongen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med 0,8 meter over nabogrense (167/1342), jf. plan- og bygningsloven § 29-4, reguleringsplan nr. 5200000 og samtykke fra Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom datert den 08.08.2016.

Balkongen godkjennes med bredde på 3,85 meter og forutsettes å ha minimum høyde 3,1 meter over bakken. Vilkår og krav stilt av kommunal vegmyndighet datert 28.11.2013 skal etterkommes.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Reguleringsplan Fjellsiden Nord strøk 37, 38 og 39 nr. 5200000 i kraft fra den 23.11.1981 (kun balkongen som ligger innenfor denne planen)

Arealformål: Kjørevei offentlig

Hensynssone: Spesialområde bevaring

Kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord nr. 15750000 i kraft fra den 19.02.2001.

Arealformål: Boligområde og Veiareal

Utfyllende bestemmelser: Område med verneverdige bygninger

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 – 2021 nr. 60910000 i kraft fra den 24.04.2013.

Arealformål: Sentrumsformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Hensynssoner: Bevaring kulturmiljø og Brannsmittsområder - annen fare.

3.2 Nabovarsling

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

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Sifiko AS	984244819	SØK tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
Sifiko AS	98424819	PRO tiltaksklasse 1	Arkitekt
Sifiko AS	984244819	UTF tiltaksklasse 1	Tømrerarbeider

3.4 Visuelle kvaliteter, antikvariske forhold og forhold til gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan

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.

Bestemmelsen innebærer at nye tiltak blant annet skal tilpasse seg omgivelsene. Byggets estetiske verdier må respekteres og aller helst forsterkes.

For å ivareta bebyggelse med bevaringsverdi gjelder også plan- og bygningsloven § 31-1 *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk:*

«Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering, skal kommunen se til at historiske, arkitektonisk eller annen kulturell verdi ved arbeid som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart».

Bygningen i Sefrakminne-registeret registrert med høy eller middels høy egenverdi som kulturminne og høy verdi som del av kulturminnemiljø.

Byantikvaren har den 19.03.2014 uttalt følgende til tiltaket:

Anbefaling

Byantikvaren fraråder balkongen. Tiltaket endrer fasadeuttrykk og særpreg vesentlig, og er ikke forenlig med intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området.

Berørte verneverdier

I en tidligere sak skrev vi om verneverdiene:

Fjellgaten ligger innen middelalderens bykjerne, der grunnen er automatisk fredet i henhold til Kulturminneloven. De fleste hus i dette området brant ned i bybrannen i 1702, men noen hus ble spart. Det er altså her man kan finne de eldste byggene i Bergen sentrum.

Byantikvaren har ingen sikre dateringer for Fjellgaten 21, men huset vises som en toetasjes bolig i tre på kart fra 1880. Bygningen ser ut til å ha fått sin nåværende hovedform i andre halvdel av 1800-tallet, men kan ha en langt eldre kjerne. Fjellgaten har antikvarisk egen- og miljøverdi.

Huset ligger svært eksponert til i Fjellsiden. Huset har antikvarisk egenverdi som eksempel på eldre trehusbebyggelse i Bergen, på tross av flere uheldige fasadeendringer, blant annet balkongen i 3. etasje. Videre har huset høy miljøverdi som del av den sammenhengende trehusbebyggelsen, som representerer en sjelden historisk struktur både nasjonalt og internasjonalt og bør bevares i sin helhet. Området har i hovedsak bevart den urbane struktur som har dannet seg fra middelalderen og frem til andre halvdel av 1800-tallet.

Eiendommen er uregulert, og omfattes av KDP Sandviken og Fjellsiden Nord, hvor den er vist i område med verneverdig bebyggelse. I KPA er eiendommen angitt i hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), Historisk senter, Fjellsiden: «Kulturminneverdiene i området er betydelige, og må vurderes spesielt i søknader om tiltak».

Videre inngår eiendommen i Riksantikvaren NB!- register over urbane kulturmiljø av nasjonal interesse.

Omsøkt tiltak

Det søkes om bygging av balkong i 2. etasje mot Fjellgaten, samt fjerning av to vindu for innsetting av to altandører med sidefelt i glass. Balkongen vil bli i tilsvarende utførelse som eksisterende balkong i 3. etasje.

Vurdering og konklusjon

Fjellgaten 21 representerer en type bebyggelse hvor det ikke har vært tradisjon for et fasadeelement som balkong, og slike tiltak endrer fasadeuttrykk og særpreg vesentlig. Byantikvaren er derfor generelt negativ til balkonger på disse husene, især mot offentlig gate.

Utformingen med glass og kvadratisk oppdeling som er valgt på eksisterende balkong – om nå omsøkt også for 2. etasje - er heller ikke heldig etter vårt skjønn. Det er for øvrig problematisk å vurdere hvordan balkonger «tilpasset den opprinnelige bygningen» eventuelt skulle se ut, og hvor de skulle plasseres, da det knapt finnes historiske forbilder for dette.

Fjellgaten 21 har allerede en godkjent balkong i 3. etasje, noe som klart har redusert husets autentisitet og opplevelsverdi. Byantikvaren frarådet denne i februar 2000. Å innføre nok en balkong må sies å innebære en vesentlig ytterligere forringelse av fasaden, samt av gatens miljøverdi. Tiltaket har dessuten den uheldige effekten at det, sammen med eksisterende balkong og takopplett, dannes en sterk horisontal markering av midtpartiet. Dette er noe det enkle huset uten utspringende fasadeelementer historisk ikke har hatt. Den horisontale fordelingen av vindu er også karakteristisk og berøres negativt av dørene. En rekke uheldige balkonger er dessverre allerede bygget i denne gaten, som inngår i et våre viktigste trehusmiljøer. De bør ikke suppleres med flere.

Byantikvaren fraråder balkongen. Tiltaket er ikke forenlig med hensynssone i KPA og intensjonen om å ta vare på kulturminneverdiene i området. Vi viser også til plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Omsøkte balkong vil bli liggende over offentlig trafikkareal og er avhengig av dispensasjon fra arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig i reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39.

Balkongen kommer også i konflikt med bestemmelsene i kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord § 05.8 *Inngrep i bebyggelsen* der det blant annet står:
«I den tradisjonelle trehusbebyggelsen tillates ikke fremspringende altaner mot det offentlige byrom.»

Det søkes om dispensasjon fra planene.

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.

Plan og vedtak skal i følge formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven, 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.

Trafikkareal:

Hensynet bak arealformålet offentlig gangvei og kjørevei at det skal sikres tilstrekkelig areal til kjørende og gående. Arealet skal ivareta friskt og drift og vedlikehold av veggen og fortau. Reguleringsplan nr. 5200000 har ikke bestemmelser eller kart som viser byggegrense. Hele planområdet er avsatt til Spesialområde bevaring og viser plassering av den verneverdige bebyggelsen. Arealformålene har dermed også betydning for bebyggelsens plassering og bebyggelsesstruktur.

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltaket ikke vil være til hinder for trafikk, brann/ambulanseredningsbil o.l. og viser til at Trafikketaten har gitt tillatelse og vurdert at tiltaket ikke vil berøre veiinteresser på at måte som er til hinder for vegvedlikeholdet. Søker mener tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på smitt, smau, gangatkomst, snarveier, trapper og heller ikke veiens historiefortellende egenskap i valg av dekke og avslutning til bebyggelsen.

Inngrep i bebyggelsen:

Hensynet bak bestemmelsen om at det ikke skal tillates nye balkonger mot offentlig byrom er bevaring av verneverdig bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at det allerede er godkjent altan i 3. etasje og at den nye balkongen vil bli bygget i samme utførelse. Eksisterende balkong innehar god kvalitet og fremstår estetisk med fin visuell kvalitet og er pent tilpasset bygget. Fjellgaten 21 inngår ikke i reguleringsplan, bygningen er ikke verneverdig og den ble modernisert i 2004 med nytt tak, nye vinduer og ny inngangsdør. Bygget fremstår moderne tatt i betraktning byggets alder. Søker mener bygningen vil bli penere med to balkonger og fremstå som mer komplett. Tiltakshaver har et stort ønske om å kunne benytte utsikt, sol og uterom fra en koselig og pen altan.

Komite for miljøutvikling sin vurdering av visuelle kvaliteter, antikvariske forhold og plangrunnlaget:

For omsøkte balkong i 2. etasje ut mot Fjellgaten, anføres det fra fagetaten at tiltaket muligens ikke er til hinder for vedlikeholdet av veien, men at fagetaten er av den oppfatning at tiltaket vil ha negativ innvirkning ved at det bebygges over areal avsatt til veiformål, slik at åpenheten av veien innsnevres og privatiseres i noe grad. Fagetaten bemerker også at en balkong i 2. etasje kommer nærmere i avstand fra gående og kjørende enn balkongen i 3. etasje.

Komiteen er av en annen oppfatning og kan ikke se at en smal balkong (1 meter dyp) som ligger mer enn 3 meter over bakkenivå, vil føre til at veien oppleves som innsnevret og privatisert. Komiteen kan ikke se at hensynene bak arealformålene Kjørevei offentlig og Gangvei offentlig vil bli tilsidesatt ved tillatelse. Komiteen viser også til Trafikketatens tillatelse etter vegloven, som begrunnes med at tiltaket «ikke vil berøre veiinteresser på en måte som er til hinder for vegvedlikeholdet».

For vurdering av dispensasjon fra KDP Sandviken – Fjellsiden Nord, viser fagetaten til Byantikvarens uttalelse om at huset har en antikvarisk egenverdi som eksempel på eldre trehusbebyggelse i Bergen, på tross av flere uheldige fasadeendringer bl.a. oppføring av balkong i 3. etasje.

Komiteen mener at godkjenning av balkongen i 3. etasje har ført til en ubalanse i fasaden som vil kunne rettes opp ved å bygge en tilsvarende balkong i 2. etasje. Etter komiteens mening vil ikke hensynene bak § 05.8 Inngrep i bebyggelsen i KDP Sandviken- Fjellsiden Nord, bli tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon ettersom det ikke er tale om en helhetlig fasadeutforming på boligene i området. Fordelene ved oppføring av balkong er at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av egen bolig ved at det etableres uteoppholdsareal på egen eiendom, samt at lysforholdene i boligen bedres. Samlet vil det også gi en forbedring av husets visuelle uttrykk i og med at det allerede er gjort tilsvarende påbygg i 3. etasje. Komiteen mener at tiltaket tilfredstiller kravene til gode visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2, jf. § 31-1.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Tiltakshaver har innhentet uttalelse fra Trafikketaten datert den 13.09.2016 der trafikketaten viser til tidligere vedtak fattet den 28.11.2013:

Vi viser til Deres brev datert 12.11.2013, vedrørende søknad om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei; Fjellgaten, for ovennevnte eiendom i forbindelse med bygging av balkong.

Etter veglovens § 29 annet, jf. første ledd, fastslås hovedregelen for byggegrensens utstrekning til 15 meter fra midtlinje på kommunal vei, dersom byggegrensen ikke er regulert i kommune- eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Det aktuelle tiltaket ønskes gjennomført innenfor lovens byggegrense på 15 m og krever dispensasjonsvedtak fra Trafikketaten etter veglovens § 30. Etter Trafikketatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veiinteressene på en måte som er til hinder for veivedlikeholdet.

I henhold til delegert fullmakt og med hjemmel i veglovens § 30 jf. 29, dispenserer Trafikketaten fra lovens byggegrense på følgende vilkår:

- Ingen deler av balkongen skal komme nærmere veimidte enn slik innsendt søknad med skisser, datert 12.11.13 og situasjonsplan, datert 8.11.13 viser.
- Høyden fra bakkenivå og opp til balkong skal minst være 3,10 meter, slik søknad med skisse datert 12.11.13 viser
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på balkongen forårsaket av veivedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn gjeldene byggegrense.
- Det skal hindres nedfall fra balkong. Det tillates ikke å henge opp altankasser eller lignende på utsiden av balkongen.
- Utførende entreprenør må ha godkjent arbeidstillatelse fra Trafikketaten (jf. vegloven § 32 og § 57), med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid på eller ved vei kan starte opp.

Tiltakshaver har den 08.08.2016 fått samtykke fra Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom om å etablere balkong over offentlig grunn.

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

Gerd Soldal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag, Fjellgaten 21, 5003 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 sluttokumentasjon 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.