



Sifiko AS
Titlestadvegen 41
5243 FANA

Deres kontaktperson:

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

Vårt saksnummer: 201626861/9
Dato: 151116

AVSLAG PÅ SØKNAD

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1376
Adresse : Fjellgaten 21
Tiltakshaver : Eirik Vaaland Soltveit og Siri Knag
Tiltaket : Tilbygg, 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.

Omsøkte 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.

2. VEDTAK

Søknad om tillatelse til oppføring av balkong og fasadeendring med fjerning av to stk. vinduer og ny utgang og vindusfelt i plan 3 avslås, jf. plan- og bygningsloven § 29-2 *Visuelle kvaliteter*, § 31-1 *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk*, kommuneplanens arealdel punkt 12 *Kulturminner og kulturmiljø*, kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord / kommunedelplanens 05.8 *Inngrep i bebyggelsen*, 06.2 *Bestemmelser om bebyggelsen og arealbruksformål* og reguleringsplan Fjellsiden Nord, strøk 37, 38 og 39 med hensyn til arealformålene *Kjørevei offentlig* og *Gangvei offentlig*.

2.1. Dispensasjoner

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

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Tiltaket berøres av følgende planer

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 Brannsmitteområder - 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. 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.

Bestemmelsen innebærer at nye tiltak 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.

Både dør- og vindusfeltet og balkongen er fremmedelementer i denne type bebyggelse. Etter vårt skjønn vil de forringe byggets historiske og kulturelle verdier i seg selv og som del av verneverdig bygningsmiljø.

Vi mener balkongen og fasadeendringene ikke tilfører bygningen visuelle kvaliteter i seg selv eller i forhold til de bygde omgivelser. Endringene bidrar ikke til å bevare de historiske verdiene bygningen har.

3.4. Andre uttalelser eller vedtak

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 forøvrig 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 opplevelsesverdi. 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.»

Tiltakshaver har innhentet uttalelse fra Trafikketaten og har inngått avtale med Bergen kommune som grunneier om å etablere balkong over offentlig grunn.

Trafikketaten skriver følgende 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.

3.5. Dispensasjon

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.

Som søker skriver, har ikke trafikkmyndighetene merknader til at balkongen blir liggende over trafikkarealet. Vi er imidlertid av den oppfatning at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak ønsket bebyggelsesstruktur og hensynet til estetiske utformingene av omgivelsene.

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.

Som byantikvaren skriver, har bygningen antikvarisk egenverdi og høy verneverdig som del av del av den sammenhengende trehusbebyggelsen. Trehusbebyggelsen representerer en sjelden historisk struktur både nasjonalt og internasjonalt som bør bevares i sin helhet.

Vi mener at den nye balkongen i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen. Balkongen bidrar ikke til langsiktig løsning for miljø og samfunn og den forringer området historiske og estetiske kvaliteter. En dispensasjon vil kunne gi presedensvirkning for andre som har ønske om tilsvarende balkonger i området.

Vi kan ikke se at det er samfunnsmessige fordeler ved en dispensasjon fra arealformål og § 05.08 *Inngrep i bebyggelsen*. Vi ser at tiltakshaver vil få fordeler med et større privat uteareal, men vi registrerer at eiendommen har fra før et privat uteoppholdsareal mot nordvest. Etter vårt skjønn vil balkongen privatisere underliggende areal og reduserer et allerede smalt trafikkareal. Balkongen vil også viske ut eksisterende bebyggelsesstruktur samt at den forringer byggets antikvariske utforming. Vi viser i den forbindelse til kommunedelplan Sandviken – Fjellsiden Nord der det i bestemmelsene i § 06 står at:

«Bebyggelses skal ha sammenhengende struktur til gate. Bebyggelses fasade mot gate skal henvende seg mot gaten med vinduer og inngangsparti. Eksisterende eiendomsstruktur skal gjenspeile seg i fasadene.»

«Eiendommenes struktur skal ikke endres.»

Vi mener at ulempene ved en dispensasjon er klart større enn fordelene.

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 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.